

ზურაბ ჭყეშელაშვილი

ს ა ნ ი ვ თ ო ს ა მ პ რ თ ე ა ლ ი



თბილისი

ზურაბ ჟაჭელაშვილი

სანივთო სამართალი

(შედარებით-სამართლებრივი კვლევა)

მეორე გადამუშავებული გამოცემა

თბილისი

2010

რეცენზენტები:

ოთარ ზოიძე

ნოტარიუსი ქ. თბილისში

გია ქირია

სამართლის დოქტორი

ივ. ჯავახიშვილის თსუ იურიდიული ფაკულტეტის ასოცირებული
პროფესორი

შინაარსი

შინასიტყვაობა მეორე გამოცემისათვის	8
I თავი	
უფლებები. ნივთები. ქონება. საწარმო	11
§1. უფლებების ცნება და სახეები	11
§2. ნივთები. ქონება. საწარმო	21
II თავი	
მფლობელობა	49
III თავი	
საკუთრების უფლება	95
§1. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი	95
§2. საკუთრების უფლების შეზღუდვები	115
§3. საკუთრების უფლების შეძენა და დაკარგვა ნივთებზე	159
§4. საკუთრების უფლების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე. ვალის გადაკისრება	217
§5. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში (Wohnungseigentum)	301
§6. საკუთრების უფლების დაცვა	327

თავი	
არგებლობის სანივთო უფლებები	342
1. აღნაგობა (Superficies, Erbbaurecht)	342
2. სერვიტუტები	354
3. უზუფრუქტი (Ususfructus, Nießbrauch)	371

თავი	
ეალიზაციის სანივთო უფლებები.	380
1. ზოგადი მიმოხილვა	380
2. გირავნობა	402
3. იპოთეკა	429

წინასიტყვაობა მეორე გამოცემისათვის

წინამდებარე ნაშრომის – „სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა)“ პირველი გამოცემა გამოქვეყნდა 2006 წლის სექტემბერში. აღნიშნული თარიღიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა განიცადა გარკვეული საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც შეეხო კოდექსის მეორე წიგნსაც – „სანივთო (ქონებრივი) სამართალი“; მაგ., თითქმის მთლიანად იქნა ამოღებული მეორე წიგნის მესამე კარის – „საკუთრება“ მეოთხე თავი – „ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში“ (შეიცვალა თავის დასახელებაც: „ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში“) და შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობები მოწესრიგდა ცაკლე კანონით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“; არსებითი ცვლილებები განხორციელდა იპოთეკის შესახებ ქვეთავში, კერძოდ, შემოღებულ იქნა იპოთეკის მონმობა, ახლებურად ჩამოყალიბდა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესები; ცალკეული ცვლილებები შეეხო:

წივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის,
მფლობელობის,
საკუთრების უფლების დაცვის,
საერთო საკუთრების,
უძრავ წივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის,

სამოქალაქო კოდექსში არსებული საჯარო რეესტრის შესახებ ნორმებს. ამდენად, ზემოაღნიშნულმა საკანონმდებლო ცვლილებებმა აქტუალური გახადა წიგნის მეორე გამოცემის მომზადება.

წინამდებარე ნაშრომი განკუთვნილია კერძო სამართლის სფეროში მოღვაწე მოსამართლეთათვისა და სხვა იურისტებისათვის (დოკატებისათვის), აგრეთვე, სტუდენტების, სამეცნიერო უშაკებისა და კერძო სამართლით დაინტერესებული ნებისმიერი კითხველისათვის.

ზ. ჭეჭელაშვილი

თბილისი, აპრილი 2008წ.

I თავი

უფლებები. ნივთები. ქონება. სანაწმო

§1. უფლებების ცნება და სახეები

I. უფლების როგორც კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ლემენტის ცნება

კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ცნების ქვეშ იგუ-
ისხმება ისეთი საზოგადოებრივი ურთიერთობა, რომელიც
კერძოსამართლებრივი ნორმით არის მონესრიგებული. ხშირად
ურიდიულ ლიტერატურაში კერძოსამართლებრივ ურთიერ-
ობას მიიჩნევენ „პირებს შორის სამართლებრივ კავშირად“¹,
ომელიც მოიცავს ურთიერთობის ერთ მხარეს უფლებას და
ორე მხარეს – უფლების შესაბამის ვალდებულებას.

უფლება წარმოადგენს კერძოსამართლებრივი ურთიერთ-
ობის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ელემენტს. კერძო სამართლის
ეცნიერების ისტორია იცნობს უფლების მრავალგვარ გან-
არტებას: მაგ., ი. ბარონი უფლებად მიიჩნევდა „ბატონობას,
ომელიც სამართლის ნორმის საფუძველზე ეკუთვნის გან-
ზღვრულ პირს (ან რამოდენიმე პირს) კონკრეტულ საგანზე
ათი ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით“². ბ. ვინდშაიდის
ანმარტებით, „უფლება წარმოადგენს მართლწესრიგის მიერ

Dieter Medicus – Allgemeiner Teil des BGB. 8., neu bearb. Aufl. – Heidelberg: Müller,
02. გვ. 26

Система римского гражданского права – Ю. Барон. Книга I – Общая часть. С-
тербург, изд. Мартынова. 1909. გვერდები 42-43

მინიჭებულ ნების ძალაუფლებას ან ნების ბატონობას“¹. მსგავსი განსაზღვრება გვხვდება ლ. ენეკცერუსთანაც: „ცნების სახით უფლება წარმოადგენს მართლწესრიგის მიერ ცალკეული პირისათვის მინიჭებულ ძალაუფლებას; თავისი მიზნით უფლება არის ადამიანის ინტერესების დაკმაყოფილების საშუალება“². როგორც სამართლებრივად დაცული ინტერესი უფლებას განმარტავდა, აგრეთვე, რ. ფონ იერინგი³.

თანამედროვე იურიდიულ ლიტერატურაში უფლების დეფინიციას მნიშვნელოვანი ცვლილება არ განუცდია. მაგ., ჰ. ბროქსი წერს: „კერძო სამართლებრივი უფლების ცნების ქვეშ მოიაზრება კერძო სამართლის მიერ ცალკეული პირისათვის მინიჭებული ძალაუფლება“⁴. იმავე განსაზღვრებიდან ჰ. ბროქსი გამოყოფს უფლების შინაარსის შემადგენელ 4 არსებით ელემენტს:

1. უფლება ყოველთვის მინიჭებულია სამართლის, კანონის მიერ. შესაბამისად, არ არსებობს უფლება, როდესაც რაიმე უფლებამოსილება გამომდინარეობს არა სამართლიდან, არამედ – ზნეობიდან, მორალური მოთხოვნებიდან;
2. უფლება უნდა ეკუთვნოდეს პირს;
3. უფლება არის ე. წ. „ნების ძალაუფლება“, რომელიც გულისხმობს უფლების მფლობელისათვის თავისი შეხედულებით მოქმედებას; და
4. უფლების მიზანია ადამიანის ინტერესების დაკმაყოფილება⁵.

¹ Lehrbuch des Pandektenrechts von Dr. Bernhard Windscheid. Erster Band. Frankfurt a. M. Literarische Anstalt, 1891. გვ. 88

² Курс Германского гражданского права – Л. Эненкперус, Т. Кипп, М. Вольф. 1. I. Москва. 1949. გვ. 240

³ Dieter-Schwab – Einführung in das Zivilrecht. Finschließlich BGB – Allgemeiner Teil, 13. neu bearb. Aufl. – Heidelberg: Müller. 1997. გვ. 23

⁴ Hans Brox - Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 9. verbesserte Auflage. - Köln: Berlin; Bonn; München. Heymann. 1985, გვ. 240

⁵ Hans Brox. დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 242-243

II. კერძოსამართლებრივი უფლების სახეები

კერძოსამართლებრივი უფლების შინაარსის გარკვევასთან
თანად განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება უფლებათა
კლასიფიკაციას.

ლ. ენეკცერუსის მიერ შეთავაზებულია უფლებათა კლასი-
ფიკაცია 2 სხვადასხვა ნიშნით:

ა) უფლებათა კლასიფიკაცია მათში არსებული სამართლე-
ბრივი ბატონობის ბუნების მიხედვით და

ბ) უფლებათა დაყოფა მათი მიზნების მიხედვით¹.

პირველი ნიშნით კლასიფიკაციისას ავტორი გამოყოფს 3
ხის უფლებას. ესენია: ბატონობის, მოთხოვნისა (*Ansprüche*)
ა უფლებბრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლებები (*Gestal-
tungsrechte*).

ბატონობის უფლებაში ლ. ენეკცერუსი მოიაზრებს განსაზღ-
რულ ობიექტზე სამართლებრივ ძალაუფლებას ან მასზე გარე-
შემოქმედების გამორიცხვას. მოთხოვნის უფლებაში ავტორი
ელისხმობს განსაზღვრული პირის მიმართ მოქმედების ან
შემოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის
ფლებას. რაც შეეხება უფლებბრივი მდგომარეობის შეცვლის
ფლებას, მასში იგულისხმება ისეთი სამართლებრივი ძალაუ-
ფლება, რომლის საშუალებითაც უფლების დადგენა, შეწყვეტა
შეცვლა შეიძლება განხორციელდეს ან თავად უფლებამოსი-
ის პირის მიერ ან აღნიშნული შედეგი დგება უფლებამოსილი
პირის ინტერესებში თვით ამ უკანასკნელის ნების გარეშეც.
გ., შეცილების უფლება, ხელშეკრულებიდან გასვლა (ხელ-
შეკრულებაზე უარი), ხელშეკრულების გადამდე შეწყვეტის
ფლება და ა. შ.².

მეორე ნიშნით კლასიფიკაციისას ავტორი განასხვავებს
არად, საოჯახო და ქონებრივ უფლებებს.

ქონებრივ უფლებებს ლ. ენეკცერუსი მიაკუთვნებს:

1. Энекейерус, Т. Кипп, М. Вольф, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 246
ა 260

2. Энекейерус, Т. Кипп, М. Вольф, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 247

- ა) სანივთო უფლებებს;
- ბ) უფლებებს არამატერიალურ სიკეთეზე;
- გ) ვალდებულებით-სამართლებრივ უფლებებს;
- დ) სამემკვიდრეო უფლებებს.

წინამდებარე ნაშრომის ფარგლებში ჩვენთვის საინტერესოა სანივთო უფლებების ავტორისეული კლასიფიკაცია.

ლ. ენეცერუსი განასხვავებს ბატონობისა და შეძენის სანივთო უფლებებს.

ა) ბატონობის სანივთო უფლებები უფლებამოსილ პირს ანიჭებს ნივთზე ბატონობის უფლებას და, შესაბამისად, ანიჭებს ნივთზე ზემოქმედების განხორციელების ან სხვა პირის მიერ მასზე ზემოქმედების განხორციელების გამო-რიცხვის უფლებამოსილებას. აღნიშნულ უფლებებს ავტორი მიაკუთვნებს: საკუთრების უფლებას, საკუთრების უფლების მსგავსს მინის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებებს, შეზღუდული სარგებლობის უფლებას (სერვიტუტები), გირავნობის უფლებებსა და სანივთო ვალს.

ბ) შეძენის სანივთო უფლებების მეშვეობით ხორციელდება ნივთზე საკუთრების უფლების ან სხვა სანივთო უფლების შეძენა (ნაპოვარზე საკუთრების უფლების მიღება, ნივთზე მიერთებული შემადგენელი ნაწილების მიკუთვნების უფლება და სხვა).

კერძოსამართლებრივი უფლებების კლასიფიკაცია თანამედროვე იურიდიულ ლიტერატურაში არსებითად არ განსხვავდება მე-19 საუკუნის მე-2 ნახევრისა და მე-20 საუკუნის დასაწყისის იურიდიულ მეცნიერებაში აღიარებული კლასიფიკაციისაგან, რომელიც თავის მხრივ 2 ძირითადი ნიშნით ხორციელდებოდა:

ა) უფლებების დაყოფა ცალკეული მინიჭებული სამართლებრივი ძალაუფლების შინაარსისა და

ბ) ვალდებული პირის პიროვნების მიხედვით¹.

სამართლებრივი ძალაუფლების შინაარსის მიხედვით განასხვავებენ შემდეგი სახის უფლებებს:

¹ Hans Brox. დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 244-247

1. პირადი უფლებები, რომლებიც სამართლის სუბიექტს როგორც პირს ეკუთვნის (მაგ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-18 მუხლში აღიარებული პირადი არაქონებრივი უფლებები);
 2. ბატონობის უფლებები, რომლებიც უფლებამოსილ პირს განსაზღვრულ საგანზე ანიჭებს აბსოლუტურ და უშუალო ბატონობის ძალაუფლებას. ამ უფლებებს მიეკუთვნება საკუთრების უფლება როგორც ნივთზე ბატონობის ერთ-ერთი ყველაზე ფართო უფლება, შეზღუდული სანივთო უფლებები, ინტელექტუალური საკუთრების უფლებები.
 3. მოთხოვნის უფლებები (*Ansprüche*), რომლებიც პირს ანიჭებს უფლებამოსილებას, სხვა განსაზღვრული პირისაგან მოითხოვოს მოქმედების შესრულება ან მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).
 4. უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლებები (*Gestaltungsrechte*), რომლებიც უფლებამოსილ პირს ანიჭებს უფლებამოსილებას, დამოუკიდებლად, ე. ი. სხვა პირის მონაწილეობის გარეშე, მოახდინოს ზემოქმედება არსებულ უფლებრივ მდგომარეობაზე.
- ვალდებული პირის პიროვნების მიხედვით განასხვავებენ აბსოლუტურ და რელატიურ უფლებებს. მათ შესახებ და, აგრეთვე, უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლებებზე ჩვენ ვივარაუდოთ კონკრეტულად შევჩერდებით

II. აბსოლუტური და რელატიური უფლებები

აბსოლუტური უფლებების დაცვა აბსოლუტურ და რელატიურ უფლებებზე ერთ-ერთი უმთავრესი პრინციპია. ჯერ კიდევ რომის სამართალში მკვეთრად იყო გამოიჯნული ერთმანეთისაგან სანივთო და ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლებები. თუ სანივთო უფლება წარმოადგენდა ნივთზე ბატონობის უფლებას და მოქმედებდა ყოველი პირის მიმართ, ვალდებულებით-

ბით-სამართლებრივ უფლებას შეესაბამებოდა განსაზღვრული პირის – მოვალის ვალდებულება და, ამდენად, იგი ბოჭავდა მხოლოდ ამ უკანასკნელის თავისუფლებას¹. თავად ტერმინებს – „აბსოლუტური და რელატიური უფლებები“ – რომის სამართალი არ იცნობდა და აღნიშნული იურისპრუდენციაში მოგვიანებით იქნა შემოღებული.

ბ. ვინდშაიდი აბსოლუტურ და რელატიურ უფლებებს განმარტავდა შემდეგნაირად: „აბსოლუტურ უფლებებს წარმოადგენს ისეთი უფლებები, რომლებიც მოქმედებს ყოველი პირის მიმართ, ხოლო რელატიურია უფლებები, რომლებიც მხოლოდ ერთი ან შეზღუდული რაოდენობის პირთა მიმართ მოქმედებს²“. თითქმის ანალოგიური განმარტება გვხვდება ო. გირკესთანაც³. ლ. ენეკერუსის აზრით, „რელატიურ უფლებას შეესაბამება განსაზღვრული პირის განსაკუთრებული ვალდებულება; აბსოლუტურ უფლებას – მხოლოდ ზოგადი ვალდებულება ყოველი ადამიანისა (რომლებიც არ უნდა მოიაზრებოდეს როგორც განსაკუთრებული სამართლებრივი ურთიერთობა), რომლებიც მდგომარეობს უფლებამოსილი პირის სამართლებრივ ბატონობაში შეჭრისაგან თავის შეკავებაში. ამიტომ რელატიური უფლება შეიძლება დაირღვეს მხოლოდ ვალდებული პირის მიერ; ხოლო აბსოლუტური უფლების დარღვევა კი შეუძლია ნებისმიერ პირს“⁴.

ამრიგად, აბსოლუტურ უფლებებად მიიჩნევა სანივთო უფლებები, რომლებიც მდგომარეობს უფლებამოსილი პირის ბატონობაში და მოქმედებს ყოველი პირის მიმართ ამ უკანასკნელთა ნივთზე უარყოფითი ზემოქმედების გამორიცხვით. ნივთზე არსებულ ყველაზე ფართო აბსოლუტური უფლების მაგალითია საკუთრების უფლება, რომლის ძალითაც „მესაკუთრეს შეუძ-

¹ დაწვრილებით იხ.: Система римского гражданского права – Ю. Барон. Книга IV. Обязательственное право, С-Петербург. 1899, გვ. 2

² Dr. Bernhard Windscheid. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 95

³ დაწვრილებით იხ.: Gierke, Otto von: Deutsches Privatrecht. Leipzig [u.a.] Band I. Allgemeiner Teil u. Personenrecht - 1895. გვ. 258

⁴ Л. Эннекерус, Т. Книш. М. Вольф, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 274

ია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებით შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ნივთით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება უფლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნილი). საკუთრების უფლებასთან ერთად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს შეზღუდულ სანივთო უფლებებსაც: ჰიპოთეკა, ადნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, გირავნობა და იპოთეკა. შეზღუდული სანივთო უფლებები უფლებამოსილ პირს ანიჭებს ცალკეული უფლებამოსილების ფარგლებში მფლობელზე უშუალო ბატონობას, რომელიც, მსგავსად საკუთრების უფლებისა, მოქმედებს მესამე პირთა მიმართ¹. თავისი შინაარსის მიხედვით შეზღუდულ სანივთო უფლებებს გერმანელი იურიდიელები ძირითადად ყოფენ 2 სახედ:

1. ნივთით სარგებლობა (Nutzungsrechte) და
2. საუზრუნველყოფო ან რეალიზაციის უფლებება (Sicherungs- und Verwertungsrechte).

უფლებათა პირველ სახეს განეკუთვნება უზუფრუქტი, სერვიტუტი, პირადი სერვიტუტი.

უფლებათა მეორე სახეს განეკუთვნება იპოთეკა და გირავნობა².

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, ნსხვაგვებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან, იძლევა შეზღუდული სანივთო უფლებების ლეგალურ დეფინიციას. კერძოდ, შეზღუდული სანივთო უფლება 153-ე მუხლის მე-2 პილიში განმარტებულია შემდეგნაირად: „შეზღუდულია უფლე-

¹ Wolf Manfred – Sachenrecht. 19. Auflage. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1996. გვ. 3

² Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts von Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, Erster Band, zweite Abteilung. Recht der Schuldverhältnisse von Dr. Ludwig Enneccerus. Marnburg, R. G. Elmert'sche Verlagsbuchhandlung (G. Bramm). 1923. რედაქტორები 4-5; Hans Brox, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 245

ბა, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით“.

აქვე უნდა დავუმატოთ, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 153-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში ადგენს უფლებათა ისეთ კატეგორიას, რომლებიც თავისი ბუნებით ყოველთვის იზიარებს სხვა უფლების სამართლებრივ ბედს. ასეთ უფლებებს კოდექსი აქცესორულ (ანუ დამოკიდებულ) უფლებებს უწოდებს.

რელატიური უფლება მიმართულია მხოლოდ განსაზღვრული პირის მიმართ. რელატიური უფლების მაგალითია ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა (მისგან გამომდინარე უფლება), ვალდებულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი ვალდებულებას განმარტავს როგორც სამოქალაქო ურთიერთობას, რომლის ძალით ურთიერთობის ერთ-ერთ მონაწილეს – უფლებამოსილ მხარეს, კრედიტორს შეუძლია მეორე მხარისაგან – მოვალისაგან ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა. მესამე პირების უარყოფითი ზემოქმედებისაგან დაცვა კანონით მხოლოდ გამონაკლისის სახით არის დადგენილი¹. მაგ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად: „პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი“. მუხლის ნორმა იცავს კრედიტორის უფლებებს, როდესაც მესამე პირი განახორციელებს მისი კუთვნილი მოთხოვნის რეალიზაციას სამართლებრივი ძალის მქონე განკარგვის გზით, ე. ი. ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში მესამე პირის ჩარევის შედეგად კრედიტორი კარგავს მოთხოვნის უფლებას თუმცა, მას შეუძლია ხელმოყოფს მოთხოვნის მიყენებული ქონებრივი ზიანის ანაზღაურება.

ასევე გამონაკლისის სახით ზოგიერთი რელატიური უფლების მიმართ კანონი ითვალისწინებს განსაზღვრულ სანივთო-სამარ-

¹ Dieter Meder. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 31

თლებრივ შედეგებსაც. მაგ., ქირავნობის ურთიერთობა წმინდა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობაა განსაზღვრულ პირებს შორის (გამქირავებელი და დამქირავებელი), თუმცა, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებმა განაპირობა ქირავნობის ურთიერთობის შენარჩუნების აუცილებლობა დამქირავებლის გარდაცვალების ან გაქირავებული ნივთის გასხვისების შემთხვევაში¹.

IV. უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლებები (Gestaltungsrechte)

უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლება რელატიური უფლების ერთ-ერთი სახეა. ამ უფლების მეშვეობით უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი ცალმხრივი მოქმედებით მოახდინოს ზემოქმედება სხვა პირის უფლებრივ მდგომარეობაზე და დაადგინოს (წარმოშვას), შეწყვიტოს ან შეცვალოს უფლება.

უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლება განსხვავდება მოთხოვნის უფლებისაგან. მიუხედავად იმისა, რომ უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლისა და მოთხოვნის უფლებები განეკუთვნება რელატიური უფლების სახეებს, მათ შორის სხვაობა არსებითია: მოთხოვნის უფლების დროს კრედიტორს შეუძლია მოვალის მიმართ ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა, რისი დარღვევის შემთხვევაშიც კრედიტორი მიმართავს იძულებით ღონისძიებებს. უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლების შემთხვევაში კი უფლებამოსილ პირს იძულებითი ღონისძიებებისათვის მიმართვა არ ესაჭიროება, ვინაიდან აღნიშნული უფლება მისი გამოყენების შემთხვევაში სამართლებრივ შედეგს თავისთავად იწვევს; ამ დროს ხორციელდება მოვალესთან არსებულ ურთიერთობაზე ამ უკანასკნელის მონაწილეობის გარეშე ისეთი ზემოქმედება, რომელიც თავისთავად წარმოადგენს მოვალისათვის სანქციას.

უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლების მაგალითს წარმოადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლა (ხელშეკრულებაზე

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 571-ე და 572-ე მუხლები

უარი) (Rücktritt) (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-359-ე მუხლები). ხელშეკრულებიდან გასვლა (ხელშეკრულებაზე უარი) ხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას ხელშეკრულების მეორე მხარის შეტყობინებით ანუ ცალმხრივი განცხადებით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლი). ხელშეკრულებიდან გასვლა ცალმხრივი გარიგებაა მისი განხორციელების სამართლებრივი შედეგები მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში. კერძოდ, მისი განხორციელების შედეგად მხარეებს უბრუნდებათ შესრულება და სარგებელი.

უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლებას წარმოადგენს, აგრეთვე, გაქვითვა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 442-447-ე მუხლები). გაქვითვისათვის აუცილებელი არ არის მეორე მხარესთან ხელშეკრულების (შეთანხმების) დადება ან ამ უკანასკნელის თანხმობა. იგი ხორციელდება მეორე მხარისათვის წარდგენილი გაქვითვის შესახებ განცხადებით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 442-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება).

ხელშეკრულების შეწყვეტის (Kündigung) უფლება გამოიყენება ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ძირითადად ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტისათვის (მაგ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 541-ე, 557-ე, 562-ე, 621-ე და სხვა მუხლები)¹.

¹ აღსანიშნავია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლების ამსახველი ტერმინოლოგია, სამწუხაროდ, „მრავალფეროვანია“ და მოიცავს ისეთ სიტყვებსაც როგორიცაა „ხელშეკრულების მოშლა“, „ხელშეკრულებაზე უარი“. აქვე გვსურს მივუთითოთ ჩვენს მიერ გამოვლენილ მუხლები, სადაც აღნიშნული ხარვეზია დაშვებული:

- 405-ე მუხლის 1-ელ ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულების მოშლა“; უნდა იყოს „ხელშეკრულებიდან გასვლა“;
- 491-ე მუხლის 1-ელ ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულების მოშლა“; უნდა იყოს „ხელშეკრულებიდან გასვლა“;
- 492-ე მუხლის 1-ელ ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულების მოშლა“, უნდა იყოს „ხელშეკრულებიდან გასვლა“;
- 541-ე მუხლის სათაურსა და ტექსტში: მითითებულია „ხელშეკრულება“.

§2. ნივთები. ქონება. სანარმო

1. ნივთების ცნება და სახეები რომის სამართლის მიხედვით ნივთის ცნებაში რომის სამართლის წყაროები მოიაზრებს როგორც სხეულებრივ ნივთებს (საგნებს) – *res corporalis*, ისე სხეულო ნივთებსაც – *res incorporalis*.

სხეულებრივი ნივთები განმარტებულია როგორც ისეთი ნივთები, „რომლებსაც მათი ბუნების მიხედვით შეიძლება შეეხო, გალითად, მინა, ადამიანი, ტანისამოსი, ოქრო, ვერცხლი და, თი სიტყვით, ურიცხვი სხვა ნივთი“.

უსხეულო ნივთები განმარტებულია როგორც ნივთები, რომლებთანაც შეეხება შეუძლებელია. აღნიშნულ ნივთებს ეკუთვნება ნივთები, რომლებიც გამოიხატება უფლებაში, გალითად: მემკვიდრეობის უფლება, უზუფრუქტი, ნებისმიე-სახით დადებული ვალდებულებები. და არა აქვს მნიშვნელო-რომ მემკვიდრეობა შედგება სხეულებრივი ნივთებისაგან; მე, მაგალითად, მიწიდან მიღებული ნაყოფიც სხეულებრივი ნივთია და ისიც, რაც გვეკუთვნის რაიმე ვალდებულებისაგან, ეტეს შემთხვევაში, რაღაც სხეულებრივია, მაგალითად, მინა, ადამიანი, ფული; მაგრამ თავად მემკვიდრეობის უფლება, თვით

„უარი“, უნდა იყოს „ხელშეკრულების შეწყვეტა“;

• 636-ე მუხლში: მითითებულია „ხელშეკრულებაზე უარი“, უნდა იყოს „ხელშე-კრულების შეწყვეტა“;

• 647-ე მუხლის მე-2 ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულებაზე უარი“, უნდა იყოს „ხელშეკრულების შეწყვეტა“;

• 808-ე მუხლის მე-4 ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულების შეწყვეტა“, უნდა იყოს „ხელშეკრულებიდან გასვლა“;

• 809-ე მუხლის მე-2 ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულების შეწყვეტა“, უნდა იყოს „ხელშეკრულებიდან გასვლა“;

• 811-ე მუხლის 1-ელ ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულების შეწყვეტა“, უნდა იყოს „ხელშეკრულებიდან გასვლა“;

• 812-ე მუხლის 1-ელ ნაწილში: მითითებულია „ხელშეკრულების შეწყვეტა“, უნდა იყოს „ხელშეკრულებიდან გასვლა“;

• 938-ე მუხლში: მითითებულია „უარი თქვას“ (1-ლი ნაწილი), „ხელშეკრუ-ლებიდან გასვლა“ (მე-2 ნაწილი), ორივე შემთხვევაში უნდა იყოს „შეწყვიტოს ხელშეკრულება“

stitutiones Justiniani, L. II, Tit. II. ვუთითებ: Институции Юстиниана, - перевод Л. пера. Под ред. Л. Л. Кофанова, В. А. Томсинова, - «Зерцало», Москва, 1998

სარგებლობისა და ნაყოფის მიღების უფლება და ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლება – უსხეულო ნივთებია¹“.

რომის სამართალი იცნობდა ნივთების დაყოფას რამოდენიმე ნიშნის მიხედვით. იმისდა მიხედვით, თუ ვის საკუთრებაში იმყოფება ნივთები, წყაროები განასხვავებდა:

- ნივთებს, რომლებიც ხელმისაწვდომი იყო ყოველი პირისათვის ბუნებითი სამართლის თანახმად (მაგ., ჰაერი, გამდინარე წყალი, ზღვა და ზღვის ნაწილი);
- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ნივთებს;
- იურიდიული პირების კუთვნილ ნივთებს;
- კერძო საკუთრებაში არარსებულ ნივთებს (მაგ., საკრალური ნივთები – *res sacrae*);
- ცალკეული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ნივთებს².

ფიზიკური თვისებების მიხედვით ნივთები იყოფოდა:

- მოძრავ და უძრავ ნივთებად (*res mobiles, res immobiles*);
- დაყოფად და დაუყოფად ნივთებად (*res, quae sine damno dividi possunt* და *res, quae sine damno dividi non possunt*);
- ინდივიდუალური და გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებად (*fundes* და *fundus sine propria appellatione*)³;
- მოხმარებად ნივთებად (*res consumtibilis*).

იმისდა მიხედვით, შეიძლებოდა თუ არა ნივთის ერთი ადგილიდან მეორეზე გადატანა მისი სუბსტანციისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, მას მიაკუთვნებდნენ მოძრავს ან უძრავს. უძრავ ნივთად მიიჩნეოდა მიწა და ნიადაგი და ყველაფერი, რაც მათთან არის დაკავშირებული (*solum et res soli*)⁴.

ანალოგიურად, იმისდა მიხედვით, შეიძლებოდა თუ არა ნივ-

¹ Institutiones Iustiniani. ვუთითებ: Институции Юстиниана, დასახელებული ნაშრომი

² Institutiones Iustiniani. I. II. T. II. ვუთითებ: Институции Юстиниана, დასახელებული ნაშრომი

³ Система римского гражданского права – Ю. Барон. Книга II - Владение. Книга III - Вещные права. С-Петербург: 1908. გვ. 89

⁴ Ney, C. - Institutionen und Pandekten. Band I: Allgemeine Lehren. Sachenrecht - 1891. - 2. Aufl. Berlin . 1891. გვ. 50

ის დაყოფა მისი სუბსტანციისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, ასეა მიაკუთვნებდნენ დაყოფად და დაუყოფად ნივთებს. რომის სამართალი იცნობდა, აგრეთვე, ნივთების ერთობლიობას ცნებას, რომელიც გამოიხატებოდა ტერმინით – *universitas*. *Universitas iuris* განიმარტებოდა როგორც ქონებრივი რთიერთობები, რომლებიც ქმნის ერთიანობას, ერთიანობიერს (მაგ., მემკვიდრეობა – *hereditas*)¹.

II. ნივთების ცნება და სახეები რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა მიხედვით ფრანგული სამართალი იზიარებს უძრავი და მოძრავი ნივთების რომისსამართლისეულ ცნებას. ყოველი ქონება, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს მოძრავ ან უძრავ ქონებას. ნივთები მიიჩნევა მოძრავ ქონებად თავიანთი ბუნების მიხედვით ან კანონის ძალით.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 528-ე მუხლის თანახმად 999 წლის 6 ივნისის კანონით შესული (ცვლილებებით), ბუნების მიხედვით მოძრავ ნივთებად მიიჩნევა „პირუტყვი, საგნები, ომლებსაც შეუძლია ერთი ადგილიდან მეორეზე გადასვლა, უნდაც, ისინი მოძრაობდნენ თავისით ან მათ ადგილის შეცვლა შეუძლია გარეშე ძალის ზემოქმედების შედეგად“.

კანონის ძალით მოძრავ ნივთებად ფრანგული სამართალი იჩნევს ვალდებულებებსა და სარჩელებს, რომელთა საგანს წარმოადგენს ფულადი თანხის გადახდა ან მოძრავი ნივთების დაცემა (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლის ლი წინადადება).

ნივთს აქვს უძრავი ქონების თვისება თავისი ბუნების მიხედვით ან მისი დანიშნულების ძალით ან იმ საგნის გამო, რომელიც წარმოადგენს უძრავი ქონების საკუთვნებელს.

ბუნების მიხედვით უძრავ ქონებად ითვლება მიწის ნაკვეთები ა შენობა-ნაგებობები, აგრეთვე, ქარისა თუ წყლის წისქვილე-

¹ley, C., დასახელებული ნაშრომი. გვ. 49

ბი, რომლებიც განთავსებულია ბოძებზე და რომლებიც ქმნის შენობა-ნაგებობის ნაწილს; ასევე უძრავი ქონების შემადგენლობაში შედის აულებელი მოსავალი და მოუკრეფავი ნაყოფი.

მესაკუთრის მიერ თავის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული პირუტყვი და საგნები წარმოადგენს უძრავ ქონებას მათი დანიშნულების ძალით, თუ განთავსებული საგნები განკუთვნილია მიწის ნაკვეთის მომსახურებისათვის და ადამიანის მუშაობისათვის (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლი 1999 წლის 6 ივნისის კანონის რედაქციით).

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ადგენს წესს, რომლის თანახმადაც უძრავი ქონების სამართლებრივ რეჟიმში ექცევა სანივთო უფლებები, კერძოდ, უზუფრუქტი და სერვიტუტები, თუ ამ უფლებათა ობიექტს წარმოადგენს უძრავი ნივთი; აღნიშნულის მსგავსად, უძრავ ქონებად ჩაითვლება სარჩელები, რომელთა საგანია უძრავი ნივთის დაბრუნება (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 526-ე მუხლი).

იმისდა მიხედვით, თუ რომელი პირი ფლობს ქონებას, ფრანგული სამართალი იცნობს კერძო, სახელმწიფო და სათემო საკუთრებას.

ზოგადი წესის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში შედის გზები, კომუნიკაციები და ქუჩები, მდინარეები, ნაპირები, სანაპირო ზოლი, პორტები, ნავსაყუდელები, ლუზაზე სადგომი ადგილები და საერთოდ ფრანგული ტერიტორიის ყოველი ნაწილი, რომელიც არ შეიძლება იყოს კერძო საკუთრებაში; სახელმწიფოს ეკუთვნის ასევე ქონება, რომელიც არავის მიერ არ იქნა მოთხოვნილი, წარმოადგენს უპატრონო ან მემკვიდრის გარეშე გარდაცვლილი პირების კუთვნილ ქონებას ანდა სამკვიდრო ქონებას, რომელზეც უარი იქნა განცხადებული (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 538-ე და 539-ე მუხლები).

იტალიის სამართალი ქონებად მიიჩნევს ყოველ ნივთს, რომელიც შეიძლება წარმოადგენდეს უფლებათა საგანს (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 810-ე მუხლი).

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად, იტალიის

სამოქალაქო კოდექსი ქონებას ჰყოფს უძრავ და მოძრავ ქონებად. კანონში მოცემულია მხოლოდ უძრავი ქონების ცნება. მოძრავი ქონების ზოგად დეფინიციას კანონი არ იძლევა, თუმცა, მასში არის მითითება იმის თაობაზე, რომ ყველა სხვა ქონება, რომელიც არ განეკუთვნება უძრავს, წარმოადგენს მოძრავ ქონებას¹. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსთან შედარებით, იტალიის სამოქალაქო კოდექსის საინტერესო სიახლე მდგომარეობს იმაში, რომ ეს უკანასკნელი მოძრავ ქონებად მიიჩნევს ბუნებრივი ენერგიის ისეთ წყაროებს, რომლებსაც აქვს ეკონომიკური ღირებულება (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 814-ე მუხლი).

ქონების მესაკუთრის პიროვნების მიხედვით, იტალიის სამოქალაქო კოდექსი განასხვავებს სახელმწიფოს, პროვინციისა და სათემო საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რომელიც ერთიანდება საჯარო საკუთრების ცნების ქვეშ².

ნივთების კლასიფიკაციის მწყობრ სისტემას ვხვდებით ლუიზიანას სამოქალაქო კოდექსში (მუხლები 448-475).

¹ იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 812-ე მუხლი:

„მინა, წყლის რესურსები და წყლის კალაპოტები, შენობები და სხვა ნაგებობები, მინის ნაკვეთზე დროებითი მიზნით აღმართვის შემთხვევაშიც კი, და ზოგადად ყველაფერი ის, რაც ხელოვნურად თუ ბუნებრივად დაკავშირებულია მინასთან, მიიჩნევა უძრავ ქონებად.

წისქვილები, აბანოები და სხვა მოტივტივე შენობები ასევე მიიჩნევა უძრავ ქონებად, როდესაც ისინი მყარადაა მიმაგრებული ნაპირს ან ფსკერს და განეკუთვნება ხანგრძლივი ვადით გამოყენებისათვის.

ყველა სხვა ქონება მიიჩნევა მოძრავ ქონებად“.

² იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 812-ე მუხლი:

„ზღვის ნაპირი, სანაპირო, ნავსაყუდელი, პორტები, მდინარეები, წყაროები, ტბები და სხვა წყლები, რომლებიც შესაბამისი კანონების თანახმად მიკუთვნებულია საჯარო წყლებს, აგრეთვე, ეროვნული თავდაცვის მიზნით განსაზღვრული საქმიანობის შედეგები, ეკუთვნის სახელმწიფოს და წარმოადგენს საჯარო საკუთრებას.

აგრეთვე, გზები, მაგისტრალები და რკინიგზის ხაზები, აეროპორტები, წყალსადენები, უძრავი ქონება (812), რომელსაც შესაბამისი კანონების თანახმად აქვს ისტორიული, არქეოლოგიური და სახელოვნებო ღირებულება, მუზეუმების კოლექცია, სამხატვრო გალერეები, არქივები, ბიბლიოთეკები და, ბოლოს, ყველა სხვა ქონება, რომელიც კანონის თანახმად რეგულირდება საჯარო საკუთრების მიმართ გამოსაყენებელი ნორმებით, ეკუთვნის სახელმწიფოს და წარმოადგენს საჯარო საკუთრებას“.

კოდექსი ნივთებს ჰყოფს, ერთი მხრივ, საერთო, საჯარო და კერძო, მეორე მხრივ, სხეულებრივ და უსხეულო და, მესამე მხრივ, მოძრავ და უძრავ ნივთებად (ლუიზიანას სამოქალაქო კოდექსის 448-ე მუხლი).

საერთო ნივთებად კოდექსი მიიჩნევს ისეთ საგნებს, რომლებიც არ შეიძლება იყოს ვინმეს საკუთრებაში (მაგ., ჰაერი, ღია ზღვა და სხვა).

საჯარო ნივთებს მიეკუთვნება ისეთი ნივთები, რომლებიც იმყოფება სახელმწიფოს ან მისი პოლიტიკური ქვედანაყოფების როგორც საჯარო პირების საკუთრებაში, კერძო ნივთებს – რომლებიც ეკუთვნის ფიზიკურ პირებს, სხვა კერძო პირებსა და, აგრეთვე, სახელმწიფოს ან მის პოლიტიკურ ქვედანაყოფებს როგორც კერძო პირებს.

აღსანიშნავია, რომ რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების უახლოეს კანონმდებლობებშიც ნივთების ცნება და კლასიფიკაცია თითქმის არ შეცვლილა. მაგ., კვებეკის სამოქალაქო კოდექსი იცნობს როგორც, ერთი მხრივ, სხეულებრივ და უსხეულო ქონებას, ასევე, მეორე მხრივ, მოძრავ და უძრავ ქონებას (კვებეკის სამოქალაქო კოდექსის 899-ე მუხლი). საინტერესო სიახლე მოცემულია კვებეკის სამოქალაქო კოდექსის 906-ე მუხლში. ამ მუხლის ნორმა სხეულებრივ მოძრავ ქონებად მიიჩნევს ტალღებს ან ენერგიას, რომელიც დამორჩილებულია ადამიანის მიერ და განკუთვნილია ამ უკანასკნელის სარგებლობისათვის მიუხედავად იმისა, მათი წყარო განეკუთვნება მოძრავ თუ უძრავ ქონებას.

III. ნივთების ცნება და სახეები გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა მიხედვით

ავსტრიის სამართლის თანახმად, ნივთი არის ყველაფერი ის, რაც განსხვავდება პირისაგან და განკუთვნილია ადამიანების სამსახურისათვის (ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსის (1811 წ.) §285).

ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ნივთების კლასიფიკაციას:

ა) მესაკუთრის პიროვნების;

ბ) თავად ნივთების თვისებების მიხედვით.

მესაკუთრის პიროვნების მიხედვით კოდექსი განასხვავებს კერძო, სათემო და სახელმწიფო ქონებას (§§286-287)¹.

თვისებების მიხედვით ნივთები იყოფა სხეულებრივ და უსხეულო, მოძრავ და უძრავ, მოხმარებად და მოუხმარებად ნივთებად, აგრეთვე, ძვირფასეულობად და ნივთებად, რომლებიც არ მოეკუთვნება ძვირფასეულობას (ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსის §291).

ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსის §298 თანახმად, „უფლებები განეკუთვნება მოძრავ ნივთებს, როდესაც ისინი არ არის უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებული ან ლანდის კონსტიტუციის მიერ უძრავ ქონებად გამოცხადებული“.

ნივთების განსაკუთრებულ სახეს წარმოადგენს ნივთების ერთობლიობა – *Gesamtsache (universitas rerum)*, რომლის ცნების ქვეშ ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსი მოიაზრებს რამდენიმე ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრული ნივთის ერთობლიობას, რომლებიც განიხილება ერთ ნივთად და აღინიშნება ერთიანი სახელწოდებით (§302).

თუ ჩვენ მიერ ზემოთ განხილული კანონმდებლობები „ნივთის“ ცნების ქვეშ მოიაზრებს სამართლის ყველა ობიექტს, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი აღნიშნულ ცნებაში გულისხმობს მხოლოდ „სხეულებრივ საგნებს“ (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §90). თუმცა, ტერმინოლოგიური სიმკაცრე, რომელიც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთი მთავარი ღირსებაა, დაცულია, როგორც ჩანს, კოდექსის მე-3 წიგნში – „სანივთო სამართალი“. მე-3 წიგნის გარეთ, როგორც მართებულად მიუთითებს პალანდტი, სიტყვა „ნივთი“ გამოყენებულია ფართო გაგებით და მოიაზრებს, აგრეთვე, არასხეულებრივ საგნებსაც, მაგ., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §§119, 434².

¹ იხ. Ofner, Julius - Das Sachenrecht, Berlin, 1893

² Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassenge, Diederichsen, Edenhofer, Heinrichs, Heldrich, Putzo, Thomas, 62, neubearbeitete Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 2003, გვ. 61

სამაგიეროდ მკაცრი დიფერენციაცია, ერთი მხრივ, ნივთებსა და, მეორე მხრივ, უფლებებსა და მოთხოვნებს შორის სრულიად გამართლებულია სანივთო სამართლის ფარგლებში, ვინაიდან გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი მრავალ ნორმას შეიცავს, რომლებიც ეხება უშუალოდ ნივთებს და არ გამოიყენება უფლებებისა და მოთხოვნების მიმართ. მაგ., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისა და მეცნიერებაში გაბატონებული სამეცნიერო აზრის თანახმად, მხოლოდ ნივთებზე შეიძლება არსებობდეს საკუთრების უფლება, სხვა სანივთო უფლებები¹; მხოლოდ ნივთები

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §§119, 434:

„§ 119 Anfechtung wegen Irrtums

Wer bei der Abgabe einer Willenserklärung über deren Inhalt im Irrtum war oder eine Erklärung dieses Inhalts überhaupt nicht abgeben wollte, kann die Erklärung anfechten, wenn anzunehmen ist, dass er sie bei Kenntnis der Sachlage und bei verständiger Würdigung des Falles nicht abgegeben haben würde.
(2) Als Irrtum über den Inhalt der Erklärung gilt auch der Irrtum über solche Eigenschaften der Person oder der Sache, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden“.

„§ 434 Sachmangel

(1) Die Sache ist frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst 2. wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann. Zu der Beschaffenheit nach Satz 2 Nr. 2 gehören auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers, des Herstellers (§ 4 Abs. 1 und 2 des Produkthaftungsgesetzes) oder seines Gehilfen insbesondere in der Werbung oder bei der Kennzeichnung über bestimmte Eigenschaften der Sache erwarten kann, es sei denn, dass der Verkäufer die Äußerung nicht kannte und auch nicht kennen musste, dass sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in gleichwertiger Weise berichtigt war oder dass sie die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte.
(2) Ein Sachmangel ist auch dann gegeben, wenn die vereinbarte Montage durch den Verkäufer oder dessen Erfüllungsgehilfen unsachgemäß durchgeführt worden ist. Ein Sachmangel liegt bei einer zur Montage bestimmten Sache ferner vor, wenn die Montageanleitung mangelhaft ist, es sei denn, die Sache ist fehlerfrei montiert worden.
(3) Finem Sachmangel steht es gleich, wenn der Verkäufer eine andere Sache oder eine zu geringe Menge liefert“

¹ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §903.

„Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Der Eigentümer eines Tieres hat bei der Ausübung seiner Befugnisse die besonderen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten“.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §§1068, 1273 და შემდგ., §854

შეიძლება იქნეს უკან გამოთხოვილი¹; მხოლოდ ნივთების შეძენა შეიძლება კეთილსინდისიერად არაუფლებამოსილი პირისაგან². და, პირიქით, როგორც წესი, უფლებებისა და მოთხოვნების გადაცემა რეგულირდება ცალკე სამართლებრივი ინსტიტუტის მეშვეობით და განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმი³.

1990 წლის 20 აგვისტოს მიღებული კანონით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსს დაემატა §90a, რომლის თანახმადაც ნივთების ცნებიდან ამოღებულ იქნენ ცხოველები. ცხოველები დაექვემდებარნენ სპეციალური კანონით რეგულირებას; თუმცა, ცხოველების მიმართ მოქმედებს ნივთების მომწესრიგებელი ნორმებიც, თუ სპეციალური ნორმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი არ ადგენს მოძრავი და უძრავი ნივთების ლეგალურ დეფინიციებს. კოდექსის ტექსტი იცნობს ნივთების დაყოფას ინდივიდუალური და გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ, მოხმარებად და მოუხმარებად ნივთებად.

გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებად კანონი მიიჩნევს მოძრავ ნივთებს, რომლებიც სამოქალაქო ბრუნვაში განისაზღვრება რიცხვით, ზომით თუ წონით (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §91).

§92 თანახმად, მოხმარებად ნივთებად მიიჩნევა მოძრავი ნივთები, რომელთა დანიშნულებისამებრ გამოყენება მდგომარეობს მათ მოხმარებასა თუ გასხვისებაში. მოხმარებადია, აგრეთვე, ისეთი მოძრავი ნივთები, რომლებიც იმყოფება სასაქონლო საწყობში ან ნივთების სხვა ერთობლიობაში, რომელთა დანიშნულებისამებრ გამოყენება მდგომარეობს ცალკეული ნივთების გასხვისებაში.

ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, უძრავ

¹ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §903: „Der Eigentümer kann von dem Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen“

² იხ. §§929 და შემდ.

³ იხ. §§389 და შემდ.; Dieter Medicus. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 456

ქონებას წარმოადგენს მიწა, ჯერ კიდევ ამოუღებელი წიაღი-
სეული, მიწასთან დაკავშირებული ნარგავები, ასევე შენობა-
ნაგებობები, რომლებიც უშუალოდ ან სხვა შენობა-ნაგებო-
ბასთან კავშირის გამო, დაკავშირებულია მიწასთან. მოძრავ
ქონებად მიიჩნევა ნივთები, რომლებიც არ განეკუთვნება უძრავ
ნივთებს (ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მე-3 ნიგნის
მე-3 მუხლი).

მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსი იცნობს, ერთი მხრივ, საგ-
ნების ცნებას, რომლის ქვეშ კოდექსი მოიაზრებს მატერია-
ლურ ობიექტებს, რომელთა მიმართაც შეიძლება არსებობდეს
სამოქალაქო უფლებები და ვალდებულებები და, მეორე მხრივ,
ნივთების ცნებას, რომელიც აერთიანებს ყველა საგანსა და
ქონებრივ უფლებებს (მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსის 285-
ე მუხლი).

IV. ნივთების ცნება ზოგადად და, კერძოდ, ქართულ სამარ-
თალში

ამრიგად, ნივთები წარმოადგენს გარე სამყაროს სივრცობრი-
ვად შემოფარგლულ სხეულებრივ საგნებს, რომლებზეც შეი-
ძლება ვრცელდებოდეს სამართლის სუბიექტის ბატონობა.

ქართული სამართალი არ იცნობს ნივთის ლეგალურ დეფინი-
ციას. თუმცა, იგი ამავე დროს ნივთს მიჯნავს არამატერიალურ
ქონებრივი სიკეთისაგან – უფლებებისა და მოთხოვნებისა-
გან, რითაც იზიარებს ნივთების მატერიალურობის გერმანულ
სამართლის კონცეფციას. სამართლის ორივე აღნიშნულ ობი-
ექტს – ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს საქარ-
თველოს სამოქალაქო კოდექსი აერთიანებს „ქონების“ ცნებამ
(საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ნივთების კლა-
სიფიკაციას მოძრავ და უძრავ ნივთებად. ამასთან, კოდექსში
მოცემულია მხოლოდ უძრავი ნივთის ლეგალური დეფინიცი-
ა განსხვავებით ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსისაგან
მასში, სამწუხაროდ, არ არის მითითება იმის თაობაზე, რო-

ყველა ის ნივთი, რომელიც არ განეკუთვნება უძრავს, წარმოადგენს მოძრავ ნივთს (თუმცა, ასეთი მითითება არსებობდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის პროექტში); მიუხედავად ჩანაწერის არარსებობისა, აღნიშნული დასკვნის გაკეთება ადვილად შეიძლება კოდექსის ნორმების ლოგიკური განმარტებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლში უძრავი ნივთი განმარტებულია შემდეგნაირად: „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“. კანონის მოცემული ქართული ტექსტი არსებითად სწორად არის თარგმნილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიიდან, თუმცა, მუხლის ნორმის გერმანული პირველწყაროდან უფრო კორექტული თარგმანი შემდეგნაირი იქნებოდა: „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ მოუცილებელი წიაღისეულით, მიწაზე განლაგებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც ხანგრძლივი ვადით არის დაკავშირებული მიწასთან“.

კონკრეტული საგნების ნივთებად მიჩნევისათვის აუცილებელია არა მარტო მათი შესაბამისი ფიზიკური მონაცემების არსებობა, არამედ მათი საგნებად აღიარება სამოქალაქო ბრუნვაში ანუ სუბიექტური ელემენტის არსებობა; ამავე დროს, მნიშვნელობა არა აქვს, საგანი იქნება მყარი, თხევადი თუ აირისებრი¹. თუმცა, როგორც გერმანული სამართლებრივი დოქტრინა, ისე სასამართლო პრაქტიკა ნივთებად არ მიიჩნევს ისეთ საგნებს როგორიცაა სითბო, შუქი, ელექტროენერგია, კომპიუტერში შენახული (ელექტორნული) მონაცემები და კომპიუტერული პროგრამები². ასევე ნივთებად არ მიიჩნევა ცოცხალი ადამიანის სხეული და სხეულის განუყოფელი ნაწილები, რომლებზეც არ შეიძლება არსებობდეს საკუთრების უფლება. ადამიანის

¹ Hans Brox. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 314

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 62; აგრეთვე, Hans Brox. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 314

სხეულს მიეკუთვნება მასზე მყარად მიერთებული ხელოვნური ნაწილები, მაგ., კბილის პლომბი და სხვა იმპლანტანტები¹. თუმცა, თუ ხელოვნური საგნები ადამიანის სხეულთან მყარად არ არის დაკავშირებული, მაშინ ისინი ჩაითვლება ნივთებად, მაგ., პროთეზები, აპარატები და ხელოვნური ყბები².

გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში სადავოა ადამიანის ცხედრის ნივთად მიჩნევის საკითხი. გაბატონებული აზრის თანახმად, გვამი წარმოადგენს ნივთს, თუმცა, მასზე საკუთრების უფლება არ შეიძლება არსებობდეს და იგი სამკვიდრო მასაში არ შედის³. ამავე დროს ნივთების მომწესრიგებელი ნორმები ადამიანის ცხედრის მიმართ არ უნდა გამოიყენებოდეს.

საფრანგეთში ადამიანის სხეულის ხელშეუხებლობა საკანონმდებლო დონეზეა აღიარებული. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში 1994 წელს შეტანილი ცვლილებებისა და დამატებების თანახმად, ადამიანის სხეული, მისი ნაწილები და ორგანოები ხელშეუვალია და ისინი არ შეიძლება იყოს ქონებრივი უფლებების ობიექტი (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 16-1 მუხლი). იმავე კოდექსის 16-5 მუხლის თანახმად, ბათილად მიჩნეული ისეთი შეთანხმებები, რომელთა მიზანია ადამიანის სხეულის ან მისი ნაწილებისათვის ქონებრივი ღირებულების მინიჭება.

ნივთების კლასიფიკაცია შეგვიძლია რამდენიმე ნიშნით განასხვავებენ:

- საერთო სარგებლობის,
- უძრავ და მოძრავ,
- საჯარო და კერძო,
- მოხმარებად და მოუხმარებად,
- ინდივიდუალური და გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ,
- დაყოფად და დაუყოფად ნივთებს,
- ცალკეულ ნივთებსა და ნივთების ერთობლიობას.

¹ Dieter Medicus, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 370

² Palandt - დასახელებული ნაშრომი, გვ. 62

³ Palandt - დასახელებული ნაშრომი, გვ. 61

საქართველოში ადამიანის ორგანოთა გადანერგვის დროს წარმოშობილი სამართლებრივი საკითხები მოწესრიგებულია 2000 წლის 23 თებერვლის კანონით „ადამიანის ორგანოთა გადანერგვის შესახებ“.

ამ კანონის მე-8 მუხლი ადგენს, რომ გადანერგვის მიზნით გარდაცვლილის ორგანოს აღება, როდესაც არ არსებობს სიცოცხლეში გაცხადებული თანხმობის ან უარის დამადასტურებელი წერილობითი საბუთი, შეიძლება, თუ: არსებობს იმის დამადასტურებელი ფაქტები, რომ ორგანოს აღება არ ეწინააღმდეგება გარდაცვლილის რელიგიურ რწმენას, მის ეთიკურ პრინციპებს და შემდეგი ქმედუნარიანი პირები, ტექსტში მოცემული რიგითობის მიხედვით, აცხადებენ თანხმობას გარდაცვლილის ორგანოს აღებაზე: მეუღლე, შვილი, მშობელი, შვილიშვილი, შვილიშვილის შვილი, ძმა, და, ძმისწული, დისწული, ბებია, პაპა, ბიძა, დეიდა, მამიდა, ბიძაშვილი, დეიდაშვილი, მამიდაშვილი. რაც შეეხება ცოცხალი ადამიანისაგან ორგანოს სხვა ადამიანისთვის გადასანერგად აღებას, იმავე კანონის მე-17 მუხლის თანახმად, იგი დასაშვებია მხოლოდ სიცოცხლის გადარჩენის, მძიმე ავადმყოფობისაგან განკურნების, დაავადების პროგრესირების შეფერხების ან ცხოვრების ხარისხის გასაუმჯობესებლად.

საერთო სარგებლობის ნივთებად ზოგადი შეხედულებით შეიძლება მივიჩნიოთ ჰაერი, ზღვა, ბუნებრივად მოდინარე წყლები, ე. ი. ყოველი ისეთი ობიექტი, რომელიც თავისი ბუნებრივი არსით არ შეიძლება იმყოფებოდეს ვინმეს საკუთრებაში და რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი პირის მიერ.

საჯარო ნივთებად მიიჩნევა ნივთები, რომლებიც ეკუთვნის სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტს ანდა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს და რომელთა მიმართაც გამოყენებულ უნდა იქნეს საჯარო სამართლის სპეციალური ნორმები.

რაც შეეხება ნივთების ერთობლიობას, ეს უკანასკნელი უნდა გავიგოთ როგორც ცალკეული დამოუკიდებელი ნივთებისა-

გან შემდგარი ერთობლიობა, რომლებიც დაკავშირებულია განსაზღვრული მიზნებისათვის და ერთიანი სახელწოდებით ქმნის მთლიან საგანს (მაგ., ინვენტარი, არქივი, ბიბლიოთეკა). მიუხედავად იმისა, რომ ნივთების ერთობლიობა წარმოადგენს ზოგიერთი ურთიერთობის, მაგ., ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტს, მასზე როგორც საკუთრების უფლების არსებობა¹, ასევე მისი განკარგვა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ნივთების ერთობლიობაში შემავალი ცალკეულ ნივთებზე საკუთრების უფლების დადგენითა თუ უფლებრივი დატვირთვით².

V. ნივთების შემადგენელი ნაწილები. საკუთვნებელი. ნაყოფი კანონისმიერი რეგულირება, რომლითაც ნივთსა და არსებით შემადგენელ ნაწილს უნდა ჰქონდეს ერთიანი სამართლებრივი ბედი, მიზნად ისახავს ნივთების ეკონომიკური ღირებულების უსარგებლო განადგურების თავიდან აცილებას³. სამოქალაქო, და კერძოდ კი, ეკონომიკურ ურთიერთობებში უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება ურთიერთობის ობიექტის ფარგლების განსაზღვრულობას, იმას, თუ ნივთის რომელ ნაწილებზე ვრცელდება მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, როდესაც მხარეებმა გარიგებაში მიუთითეს მხოლოდ ნივთის სახელწოდება (მაგ., ავტომობილი, ავეჯი, ტელეფონი). თუ სამოქალაქო ბრუნვაში აღიარებული შეხედულების თანახმად, ნივთს აქვს ისეთი შემადგენელი ნაწილი, რომლის ნივთისაგან მოცილებაც შეუძლებელია მთლიანად ნივთის ან მისი ნაწილის განადგურების ან მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე, მიიჩნევა არსებით შემადგენელ ნაწილად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). ამდენად, არსებითი შემადგენელი ნაწილი ყოველთვის იზიარებს ნივთის სამართ-

¹ იხ.: Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff. დასახელებული ნაშრომი

² Palandt - დასახელებული ნაშრომი, გვ. 61

³ Palandt - დასახელებული ნაშრომი, გვ. 63

უბრივ ბედს გარდა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მაგ., საქართველოს კანონში „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2007 წლის 11 მაისს შეტანილი ცვლილებებითა და დამატებებით უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია, სარმოადგენს ხაზობრივი ნაგებობა (რელსი, კაბელი და ა. შ.). ნივთს შეიძლება ჰქონდეს ისეთი შემადგენელი ნაწილიც, რომლის ნივთისაგან მოცილებაც არ იწვევს ზემოაღნიშნულ უარყოფით შედეგებს. ამ უკანასკნელს არაარსებითი, მარტივი შემადგენელი ნაწილი ეწოდება და იგი ყოველთვის შეიძლება ყოფს ცალკე უფლების ობიექტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილების ცალკე დამაზუსტებელ განმარტებას იძლევა. კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განიზღვროს“.

უპირველეს ყოვლისა, აღნიშნული ნორმა ადგენს გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობებში აღიარებულ პრინციპს: შენობა-ნაგებობები ყოველთვის წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რომელზეც საინი განთავსებულია. შენობა-ნაგებობები, შესაბამისად, ეკუთვნის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და მათი ცალკე უფლების ობიექტად ქცევა დაშვებულია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში. სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია ერთი შემთხვევა, როდესაც შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი სხვადასხვა პირს ეკუთვნის. ეს შემთხვევაა, როდესაც მიწის ნაკვეთი დატვირთულია აღნაგობის უფლებით და შენობა-ნაგებობა აღმართულ იქნა მეაღნაგის მიერ. ამ დროს შენობა-ნაგებობა არსებითი შემადგენელი ნაწილია არა მიწის ნაკვეთისა, არამედ თავად აღნაგობის სანივთო უფლებისა

და, შესაბამისად, ეკუთვნის მეაღნაგეს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

გარდა შენობა-ნაგებობებისა, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება მიწასთან მყარად დაკავშირებული (დამაგრებული) ნივთები (საგნები). მყარად დაკავშირებას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როდესაც საგნის მოცილება შედეგად იწვევს მის განადგურებას ან დაზიანებას (მაგ., მცენარის ამოძირკვა).

განსხვავებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ადგენს თავად შენობა-ნაგებობის არსებითი შემადგენელი ნაწილების ჩამონათვალს. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §94 მე-2 ნაწილით დადგენილი ნორმის მიერ შენობა-ნაგებობის არსებით შემადგენელ ნაწილად მიჩნეულია ნივთები, რომლებიც გამოყენებულ იქნა შენობა-ნაგებობის აღმართვისათვის. მოძრავი ნივთი შენობა-ნაგებობის შემადგენლობაში შეტანისთანავე კარგავს თავის დამოუკიდებლობას და იქცევა უძრავ ნივთად¹.

იმავე გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ნორმას, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სანივთო უფლებები (იპოთეკა, სერვიტუტები) მიიჩნევა მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილებად. მსგავსი ნორმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არ მოიპოვება.

საკუთვნებლის ლეგალური დეფინიცია მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლში:

„საკუთვნებელი არის მოძრავი ნივთი, რომელიც, თუმცა არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის, დაკავშირებულია მასთან საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც იგი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან და, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, ითვლება საკუთვნებლად.

ნივთი, რომელიც მიწასთან არის დაკავშირებული და რომლის მოცილებაც მიწიდან შესაძლებელია სასაქონლო ღირებულების

¹ Palandt - დასახელებული ნაშრომი, გვ. 66

აკარგვის ან არსებითი დანაკლისის გარეშე, ასევე მიიჩნევა საკუთვნებლად“.

განსხვავებით ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილისა-
ნ, საკუთვნებელი დამოუკიდებელი მოძრავი ნივთია და იგი
შეიძლება იყოს ცალკე გარიგების საგანი¹, თუმცა, იგი თავისი
ანონშულებით ეკონომიკურ და სივრცობრივ კავშირშია ძირი-
ადად ნივთთან და იზიარებს ამ უკანასკნელის სამართლებრივ
რეგულაციებს.

ამდენად, იმისათვის, რომ ნივთი ჩაითვალოს საკუთვნებლად,
უნდა იყოს შემდეგი წინაპირობები:

1. უპირველეს ყოვლისა, საკუთვნებელი შეიძლება იყოს მხო-
ლოდ მოძრავი ნივთი. ამიტომ საკუთვნებლად არ ჩაითვლე-
ბა მიწის ნაკვეთი და მისი შემადგენელი ნაწილები, აგრე-
თვე, უფლებები²;
2. საკუთვნებელი გათვალისწინებული უნდა იყოს ძირითა-
დი ნივთის ეკონომიკური (სამეურნეო) მიზნის სამსახური-
სათვის. მაგ., მიწის ნაკვეთის საკუთვნებლად შეიძლება
მივიჩნიოთ ამ უკანასკნელზე განლაგებული ელექტრო-
გამანაწილებელი ხაზები და დამხმარე მოწყობილობები,
როდესაც ისინი ემსახურება მიწის ნაკვეთის ან მასზე
განლაგებული შენობა-ნაგებობის ელექტრომომარაგე-
ბას. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხ-
ვევაში აღნიშნული ელექტროგამანაწილებელი ხაზები
და დამხმარე მოწყობილობები მიჰყვება ძირითად ნივთს
ისე, რომ აუცილებელი არ იქნება მათზე საკუთრების
უფლების გადაცემის შესახებ მხარეთა შორის ცალკე
შეთანხმება;
3. საკუთვნებელი სივრცობრივ კავშირში უნდა იყოს ძირი-
თად ნივთთან;
4. საკუთვნებელი ზანგრძლივი ვადით უნდა იყოს ძირითადი
ნივთის ეკონომიკური (სამეურნეო) მიზნის სამსახური-

¹alandt - დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 67-68

²alandt - დასახელებული ნაშრომი, იქვე

სათვის განკუთვნილი¹. აღნიშნულ წინაპირობას, მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლი არ ასახელებს, თუმცა, ასეთი დასკვნის გაკეთება შეიძლება საკუთვნებლის არსიდან გამომდინარე და თავად მუხლის ნორმების ანალიზის საფუძველზე;

5. დასასრულ, ზემოაღნიშნული ობიექტური წინაპირობების არსებობა საკმარისი არ არის, თუ დაკმაყოფილებული არ იქნება კანონის მიერ მითითებული „სუბიექტური“ წინაპირობა, კერძოდ, საკუთვნებლად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ნივთი, რომელიც ასეთად აღიარებულია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული შეხედულებით.

რა შემთხვევაში შეწყდება ნივთის როგორც საკუთვნებლის თვისება?

ამ საკითხზე საინტერესო პასუხს ვხვდებით ესტონეთის კანონში „სანივთო სამართლის შესახებ“. კერძოდ, ამ კანონის მე-19 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთი აღარ წარმოადგენს საკუთვნებელს ძირითადი ნივთისაგან მისი მოცილების შემთხვევაში, თუ ერთდროულად გამოვლენილ იქნა უფლებამოსილი პირის ნება, შეწყვიტოს ძირითადი ნივთის ინტერესებში საკუთვნებლით სარგებლობა.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილში აღნიშნულია, რომ ნივთი არ კარგავს საკუთვნებლის თვისებას ძირითადი ნივთისაგან მისი დროებითი მოცილების შემთხვევაში.

აქვე დგება იმ შესამე პირთა ინტერესების დაცვის აუცილებლობის საკითხი, რომლებმაც ადრე ნივთის მიერ საკუთვნებლის თვისების შეწყვეტამდე შეიძინეს უფლებები ძირითად ნივთზე. სამწუხაროდ, ამ საკითხზე რაიმე გადანყვეტას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. სამაგიეროდ, შესამე პირების ინტერესების დაცვის ნორმას შეიცავს მაგალითად, იტალიისა და მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსები (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 818-ე მუხლის მე-3 ნაწილი და 819-ე მუხლი; მოლდო-

¹ Palandt - დასახელებული ნაშრომი, იქვე; Hans Brox. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 323

ვის სამოქალაქო კოდექსის 292-ე მუხლის მე-4 ნაწილი)¹.

ნაყოფს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განმარტავს შემდეგნაირად: „ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რომელთაც ეს ნივთი იძლევა. უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი ან/და უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად. ნივთის ან უფლების ნაყოფს წარმოადგენს აგრეთვე ის შემოსავალი და უპირატესობა, რომელთა მიღებასაც ეს ნივთი ან უფლება უზრუნველყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის მეშვეობით“ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის 1-ლი, მე-2 და მე-3 ნაწილები).

აღნიშნულ განმარტებაში თვალშისაცემია სიტყვა „უპირატესობა“, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ქართულ ვერსიაში არაკორექტულად არის თარგმნილი. კოდექსის გერმანული პირველწყარო იყენებს სიტყვას „Vorteile“, რომელიც ნორმის კონტექსტის გათვალისწინებით ქართულ ენაზე უფრო კორექტულად ითარგმნება როგორც „პროდუქცია ან მოგება“². საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის ანალოგიური ნორმა მოლდოვის სამოქალაქო

იტალიის სამოქალაქო კოდექსი:

818-ე მუხლის მე-3 ნაწილი) „საკუთვნებლის თვისების შეწყვეტა არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს იმ მესამე პირების მიმართ, რომლებმაც ადრე შეიძინეს უფლებები ძირითად ნივთზე.

319. მესამე პირთა უფლებები საკუთვნებელზე. სხვა ნივთის სამსახურისა თუ პორტის დანიშნულება არ ბღალავს უფლებებს, რომლებიც ადრე ეკუთვნოდა მესამე პირებს. როდესაც ძირითადი ნივთი წარმოადგენს უძრავ ქონებას ან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მოძრავი ქონებას, ასეთი უფლებები არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს კეთილსინდისიერი მესამე პირების მიმართ გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი გამომდინარეობს წერილობითი დოკუმენტიდან, რომელიც შეიცავს განსაზღვრულ ადრინდელ თარიღს (2704)“.

მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსის 292-ე მუხლის მე-4 ნაწილი:

(4) Прекращение качества принадлежности не может быть предъявлено третьему лицу, которое ранее приобрело права, касающиеся главной вещи“

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 154-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი შემდეგნაირად უღერს:

Art. 154 Früchte einer Sache und eines Rechts

I) Früchte einer Sache sind die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbente oder Vorteile, welche aus der Sache gewonnen werden“

კოდექსის 299-ე მუხლის 1-ლ და მე-2 ნაწილებში ჩამოყალიბებულია შემდეგნაირად:

„(1) Плодом предмета признаются доход, прирост и продукция, приносимые этим предметом.

(2) Плодом права признаются доход и выгода, получаемые в результате использования этого права“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ნივთის ან უფლების ნაყოფად მიიჩნევს, აგრეთვე, იმ შემოსავალსა და მოგებას, რომელთა მიღებასაც ნივთი ან უფლება უზრუნველყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის მეშვეობით.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის შედეგად შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქართული სამართალი იცნობს ნივთისა თუ უფლების ნაყოფის 2 სახეს: ბუნებრივსა და სამოქალაქო ნაყოფს.

ნივთის აღნიშნულ სახეებად დაყოფას იცნობს რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების როგორც ძველი, ასევე ახალი კანონმდებლობებიც. აღსანიშნავია, რომ საფრანგეთისა და იტალიის სამოქალაქო კოდექსები ბუნებრივ ნაყოფად თვლის, აგრეთვე, ე. წ. საწარმოო ნაყოფს ანუ ისეთ ნაყოფს, რომელიც მიღებულია უშუალოდ ნივთისაგან ადამიანის საქმიანობის შედეგად¹.

გერმანული სამართალი ცალ-ცალკე ადგენს, ერთი მხრივ, ნივთისა და უფლების ნაყოფის ცნებას (გერმანიის სამოქალაქო

¹ იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 820-ე მუხლი:

„820. ბუნებრივი და სამოქალაქო ნაყოფი. ბუნებრივ ნაყოფად მიიჩნევა ნაყოფი, რომელიც მიღებულია უშუალოდ ნივთისაგან ადამიანის საქმიანობის მეშვეობით ან მის გარეშე, მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტი, ხე-ტყე, ცხოველების ნაშატი, საბადოების, კარიერებისა და ტორფის ორმოთა პროდუქტი.

მანამდე, სანამ ნაყოფი არ არის გამოყოფილი, იგი შეადგენს ნივთის ნაწილს. თუმცა, პირს შეუძლია მათი განკარგვა იმავე წესით, რომელიც დადგენილია მომავალი მოძრავი ნივთების მიმართ (771, 1472).

სამოქალაქო ნაყოფად მიიჩნევა ნაყოფი, რომელიც მიღებულია სხვა პირების მიერ ნივთით სარგებლობისათვის საზღაურის სახით. ასეთ საზღაურს წარმოადგენს პროცენტი (181, 1224, 1282-1284, 1815), ემფიტევზისის (960) ქირა, სამისდღემო რჩენის (1872) გადასახდელი და შემოსავალი ნებისმიერ სხვა კაპიტალდაბანდებაზე, საიჯარო (1571) ქირა“.

კოდექსის §99) და, მეორე მხრივ, ნივთით ან უფლებით სარგებლობისათვის შემოსავლის ცნებას (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §100).

ბუნებრივი სამართლიანობის დაცვის მიზანს ემსახურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის მე-5 ნაწილის ნორმა, რომლის თანახმადაც, „თუ პირი მოვალეა უკან დააბრუნოს ნაყოფი, მას შეუძლია მოითხოვოს ნაყოფზე განუყოფელი ხარჯების ანაზღაურება, თუკი ეს ხარჯები სწორი სამეურნეო საქმიანობის შედეგია და ნაყოფის ღირებულებას არ აღემატება“. ეს ნორმა ეხება მხოლოდ უკვე გამოცალკევებულ ნაყოფს და არა გამოუცალკევებელს, რომლის მიმართაც ადგილი აქვს პეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას (მაგ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 481-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი¹⁾).

VI. ქონება. საწარმო

ა) ქონება

„ქონების“ ცნებას თანამედროვე ცივილისტიკურ ლიტერატურაში, განსაკუთრებით კი, გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების სამოქალაქო სამართლის მეცნიერებაში, არაერთგვაროვანი მნიშვნელობა აქვს. თუ რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების სამოქალაქო კანონმდებლობებში ქონება აიგივებულია ნივთთან, რომელიც, რა თქმა უნდა, საერთოდ არმოადგენს უფლებათა ობიექტს, გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების იურისპრუდენციაში აღნიშნული ცნებები ერთმანეთისგან გამიჯნულია; თუმცა, არც ამ უკანასკნელშიც ხვდებით „ქონების“ ცნების ერთმნიშვნელოვან გაგებას.

ისტორიულად თვით რომის სამართალშიც კი არ არსებობდა ქონების ერთგვაროვანი ცნება. ზოგან ქონების ცნების ქვეშ რომის სამართლის წყაროები გულისხმობს ადამიანის კუთვნილ

¹⁾ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 481-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი:

„მუხლი 481. მიწის ნაკვეთის გამყიდველის ვალდებულებანი

მიწის ნაკვეთის გამყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ამ ნაკვეთის ათვისებისა და მსგავსი ღონისძიებების გატარებისათვის ხელშეკრულების დადებამდე განუყოფელი ხარჯები, მიუხედავად გადახდის ვალდებულების წარმოშობის მომენტისა“

ნივთებს, რომელიც ქმნის მისი ქონების აქტივს, ზოგჯერ კ ვალდებულებებსაც – პასივს¹.

აღნიშნული საკითხი პუხტას თავის სახელმძღვანელოში „რომის სამოქალაქო სამართლის კურსი“ – შემდეგნაირად აქვ განხილული:

„ქონება წარმოადგენს უფლებათა ერთობლიობას, რომელთ სუბიექტია ადამიანი როგორც ცალკე ინდივიდი დანარჩენ ინდივიდებთან მიმართებით.

ქონება, bona, უნდა გავიგოთ ბუნებრივი და იურიდიულ გაგებით.

- 1) ბუნებრივი გაგებით ქონება წარმოადგენს იმ უფლებათა ერთობლიობას, რომლებიც ვრცელდება (უშუალოდ ან არაპირდაპირად) ნივთებზე. იგი მცირდება არა მარტო გასხვისების შედეგად, არამედ ქონების მესაკუთრის მიერ თავის თავზე ამა თუ იმ ვალდებულების კისრებით. თუ პირი კისრულობს ვალდებულებას, შედეგი ამისა არის მისი ქონების შემცირება. ამიტომ ქონებას ბუნებრივი გაგებით ჩვენ ვუწოდებთ ყველაფერს იმას, რაც რჩება მესაკუთრის ხელში მისი ვალების დაფარვის შემდგომ.
- 2) იურიდიული გაგებით კი იგი არის სანივთო, ვალდებულებებით-სამართლებრივი უფლებებისა და ვალდებულებების ერთობლიობა; მასში შედის მესაკუთრის არა მარტო აქტივები, არამედ პასივიც. ამ გაგებით ქონება ექნება იმასაც ვისაც აქვს უფრო მეტი ვალი, ვიდრე არსებული ქონებრივი სიკეთე.

ამრიგად, როდიდან წარმოიშვა ასეთი, თითქოს და, არაბუნებრივი მნიშვნელობა ქონებისა? იგი წარმოიშვა ქონების წმინდა იურიდიული გაგებიდან როგორც პირის მთლიანი ქონებრივ საქმიანობისა, მისი მთლიანი ქონებრივი, სამოქალაქო ყოფიდას ამიტომ ასეთი გაგება აუცილებლად გვხვდება ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ქონება წარმოგვიდგება ერთიან მასად, unive

¹ Ю. Барон. Книга II - Владение. Книга III - Вещные права. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 85

tas, რომელიც განუყოფელია მისი სუბიექტისაგან, როდესაც
კი, როგორი შეფარდებაც არ უნდა არსებობდეს მის აქტივ-
ა და პასივს, – წარმოგვიდგება იურიდიულ ერთობლიობად,
აგ., მემკვიდრეობის დროს; ამდენად, მემკვიდრეობა, რომელიც
აქტიურთულია მის ღირებულებაზე მეტი ვალდებულებებით,
აინც წარმოადგენს მემკვიდრეობას. დანარჩენ შემთხვევებში
რსებობს ქონების ბუნებრივი გაგება, მაგ., ხელშეკრულებაში,
ომლითაც მე ვინმეს ვპირდები მთელ ჩემს ქონებას, donation
onium bonorum, და მზითვის დანიშვნისას. ყველა ამ გარიგება-
ადგილი არა აქვს უნივერსალურ სამართალმემკვიდრეობას
ა ამიტომ აქ გაგებულ უნდა იქნეს მხოლოდ პირის ნამდვილი,
რსებული ქონება, ე. ი. ის, რაც რჩება ვალების გამოქვითვის
დეგად¹⁴.

მე-19 საუკუნეში ქონების ცნება რჩებოდა პანდექტისტთა
ერიოზული კვლევის საგნად. მაგ., ვინდშაიდი ქონებას გან-
არტავდა როგორც პირის კუთვნილი ქონებრივი უფლებების
ერთიანობას (Einheit). თუმცა, იგი იცნობდა, აგრეთვე, ქონების
ნებას ვიწრო გაგებითაც, რომელშიც მოიაზრებოდა „მხოლოდ
ეთი ქონება, რომელიც რჩება ვალების გამოქვითვის შემდეგ,
ონება – წმინდა ქონების გაგებით“.

გირკე თავის მხრივ განასხვავებს ქონების ცნებას ობიექ-
ური და სუბიექტური გაგებით. ობიექტური გაგებით ქონება
არმოადგენს ყველა იმ მოძრავი და უძრავი ნივთების ერთო-
ლიობას, რომლებიც ექვემდებარება პირის ბატონობას; ასევე
ვირთი და ვალდებულებები, რომლებიც ქმნის ქონების პასივს.
უმცა, ქონებას მიკუთვნებულ ტვირთსა და ვალდებულებებს
ირკე ასახელებდა ე. წ. „განსაკუთრებულ ქონებად“ და მათ-
ნ გამოცალკევებულ ქონებად მიიჩნევდა მოძრავი და უძრავი
ვთების ვიწრო ერთობლიობას. სუბიექტური გაგებით, გირკეს
ახედვით, ქონება წარმოადგენს ობიექტური გაგების შესაბამი-

«Курс римского гражданского права» профессора Г. Ф. Пухты, т. I, Москва, 1874,
пердები 92-93

Dr. Bernhard Windscheid. დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 96-97

სად უფლებებისა და ვალდებულებების ერთობლიობას¹.

ლ. ენეკცერუსი და მ. ვოლფი უფლებათა (მაგ., საკუთრების უფლების) საგნად მიიჩნევდნენ მხოლოდ და მხოლოდ ცალკეულ მთლიან ნივთებს და არავითარ შემთხვევაში – ნივთების ან. თუნდაც, უფლებების ერთობლიობას, რასაც ისინი ქონებად ასახელებდნენ².

ქონებას აქტივებისა და პასივების ერთობლიობად მიიჩნევდა ასევე შერშენევიჩი³.

თანამედროვე გერმანელი ცივილისტები ქონების ცნების ქვეშ მოიაზრებენ მხოლოდ აქტივებს. ამასთან, თუ მედიკუსი ქონების ცნების ქვეშ აერთიანებდა ნივთებსა და უფლებებს, რომლებიც ექვემდებარება ფულად შეფასებას⁴, ბროქსი მასში მოიაზრებდა მხოლოდ ისეთ უფლებებს, რომლებიც ეკუთვნის განსაზღვრულ პირს⁵. ამავე დროს, ქონებას ბროქსი არ თვლის სამართლის ობიექტად, არამედ – კოლექტიურ სახელწოდებას პირის კუთვნილი ყველა ქონებრივი უფლებისა. ბროქსის აზრით, არა ქონება როგორც ასეთი, არამედ მხოლოდ ცალკეული უფლებები შეიძლება იქნეს გადაცემული⁶.

ქონების ცნება თითქმის ერთგვაროვნად არის განმარტებული თანამედროვე სამოქალაქო კანონმდებლობების მიერ. მაგ., ესტონეთის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“ ქონებას განმარტავს როგორც პირის კუთვნილ ნივთებს, უფლებებს, რომლებიც ექვემდებარება ფულად შეფასებას და ვალდებულებებს, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი (90-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსში ქონების ცნება შემდეგნაირად არის მოცემული: „ქონებას წარმოადგენს

¹ Gierke, Otto von. დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 275-276

² Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 148

³ Шершеневич Г. Ф. - Курс гражданского права, «Автограф». Тула. 2001, გვერდები 127-128

⁴ Dieter Medicus. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 464

⁵ Hans Brox, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 311

⁶ Hans Brox, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 312

განსაზღვრული ფიზიკური და იურიდიული პირების კუთვნილი უფლებებისა და ვალდებულებების ერთობლიობა (რომლებიც ექვემდებარება ფულად შეფასებას), რომლებიც განიხილება როგორც ერთმანეთთან მჭიდროდ დაკავშირებული აქტიური და პასიური ქონებრივი ღირებულებების ჯამი“ (284-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

ქონების განმარტება მოცემულია ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში. კერძოდ, 147-ე მუხლის თანახმად: „ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს“.

ამ მუხლიდან ჩანს, რომ ქონების ცნებაში კანონი მოიაზრებს მხოლოდ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს. ამ უკანასკნელის დეფინიცია ასევე მოცემულია კოდექსში: „არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე“ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლი). ამდენად, განსხვავებით ესტონეთის კანონისაგან „სანივთო სამართლის შესახებ“ და მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსისაგან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ქონების ცნების ქვეშ მოიაზრებს მხოლოდ აქტივს. თუმცა, კოდექსი არ არის თანმიმდევრული ტერმინოლოგიაში. მის სხვა ადგილებში ქონების ცნება აქტივთან ერთად მოიცავს ასევე პასივსაც – ვალდებულებებს. მაგალითისათვის შეგვიძლია დავასახელოთ 1306-ე მუხლი, რომელიც მოცემულია მემკვიდრეობის სამართალში. მასში საუბარია მამკვიდრებლის ქონების მემკვიდრეობზე გადასვლის შესახებ. ამ დროს გადადის არა მარტო სამკვიდრო მასას მიკუთვნებული აქტივები – ნივთები, უფლებები, მოთხოვნები, არამედ – პასივიც. ამიტომ სწორია რუსულ იური-

დიულ ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრება, რომ ქონების ცნებას აქვს მრავალი მნიშვნელობა და ყოველი შემთხვევის დროს კონკრეტულ სამართლის ნორმაში აუცილებელია აღნიშნული ტერმინი გაგებულ იქნეს განმარტების გზით¹.

მსგავსად ნივთებისა, ქონებაც შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის უდიდეს ნაკლად უნდა მივიჩნიოთ ის, რომ მასში არ მოიძებნება ნორმა, რომელიც დაადგენს, ერთი მხრივ, ქონების როგორც ერთიანი ობიექტისა და, მეორე მხრივ, მასში შემავალი სანივთო და ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლებების მიკუთვნებას მოძრავ და უძრავ ქონებას. ამ საკითხის სპეციალური საკანონმდებლო რეგულირება განსაკუთრებით მნიშვნელოვნად მიგვაჩნია მოძრავი და უძრავი ნივთების (ზოგადად – ქონების) მიმართ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმის გამო. მაგალითად, ისმის შეკითხვა, უზუფრუქტის სანივთო უფლება უნდა დაგირავდეს თუ დაიტვირთოს იპოთეკით? რა თქმა უნდა, უნდა დაიტვირთოს იპოთეკით, რადგანაც უზუფრუქტი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, შეიძლება დადგენილ იქნეს მხოლოდ უძრავ ნივთზე; ე. ი. უზუფრუქტის სანივთო უფლება ეხება უძრავ ქონებას და, მაშასადამე, იგი უძრავ ქონებად უნდა მივიჩნიოთ. თუმცა, აღნიშნული წესის პირდაპირ დამდგენი ნორმა არ არსებობს, მისი საჭიროება უდავოა რაიმე გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით. უცხო ქვეყნების თანამედროვე კანონმდებლობებში აღნიშნული წესი პირდაპირ არის გათვალისწინებული. მაგალითად, ესტონეთის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“ ადგენს, რომ „ქონება წარმოადგენს მოძრავ ან უძრავ ქონებას ნივთების მოძრავ და უძრავ ნივთებად კლასიფიკაციისა (მუხლი 8) და უფლებების კუთვნილების (მუხლი 31) მიხედვით“ (30-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) იმავე კანონის 31-ე მუხლში აღნიშნულია:

¹ Гражданское Право – под ред. А. П. Сергеева и Ю. К. Толстова, Москва, издательство «ПБОЮЛ Л. В. Рожников», том 1, 2001, გვ. 239; იხ. აგრეთვე, Гражданское Право – Отв. ред. Е. А. Суханов, 2-е издание, том 1 изд. ББК, 2002, გვ. 300

„1) სანივთო უფლებები განეკუთვნება მოძრავ ან უძრავ ქონებას იმისდა მიხედვით, წარმოადგენს თუ არა მათ საგანს მოძრავი თუ უძრავი ნივთი.

2) ვალდებულებით-სამართლებრივი და სხვა პირადი ქონებრივი უფლებები განეკუთვნება მოძრავი ქონების კატეგორიას“.

ბ) საწარმო

ქართულ იურიდიულ ტერმინოლოგიაში სიტყვა „საწარმო“ უფრო კომერციული იურიდიული პირების კრებით სახელწოდებად გამოიყენება, ვიდრე ამ ცნების ნამდვილი და სწორი მნიშვნელობით. განსაკუთრებით ამ მხრივ აღსანიშნავია „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ტერმინოლოგია. სწორედ მის ტექსტში კანონი ერთ ადგილას საუბრობს საწარმოს შეძენაზე და, მამასადამე, საწარმოში მოიაზრებს ურთიერთობის ობიექტს, სხვა ადგილებში (და ძირითადად მთელ ტექსტში) – საწარმო არის კომერციული საზოგადოებები და ინდივიდუალური საწარმო – სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი.

კანონის ტერმინოლოგიის ასეთი გაურკვევლობის მიუხედავად ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში საწარმო სწორად არის მიჩნეული პირთა და ქონების ორგანიზაციულ-ეკონომიკურ ერთიანობად¹. „საწარმოს მიეკუთვნება“ – წერს ბ. ნი. ლ. ჭანტურია. „ასევე საწარმოსა და მუშა-მოსამსახურეთა საქმიანობაც. გარდა ამისა, მას განეკუთვნება არამატერიალური ფასეულობანი, ფაქტობრივი ურთიერთობები, საწარმოო საიდუმლოებანი. საწარმოს ცნება მოიცავს ასევე მატერიალურ ფასეულობებსა და მათგან გამდინარე, მიწის ნაკვეთები, ძირითადი საშუალებები, ქარხნები, ფაბრიკები, ავტომანქანები, საქონელი, ფული და ა. შ.) და უფლებებს (კერძოდ, მოთხოვნები, პატენტები, სასაქონლო ნიშნები და ა. შ.), აგრეთვე, ვალდებულებებს“.

¹ ლადო ჭანტურია, თედო ნინიძე – „მენარმეთა შესახებ“ კანონის კომენტარი, მეორე გამოცემა, თბილისი, „სამართალი“, 1998, გვ. 10

² ლადო ჭანტურია, თედო ნინიძე, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 11

მსგავს განმარტებას იძლევა გერმანული სამართლის მეცნიერება¹.

რუსეთის ფედერაციის სამოქალაქო კოდექსის 132-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში საწარმო განსაზღვრულია როგორც ქონებრივი კომპლექსი, რომელიც გამოიყენება სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად.

ამავე მუხლში მოცემულია ჩამონათვალი იმ ქონებრივი თუ არაქონებრივი ობიექტებისა, რომლებიც შედის საწარმოს შემადგენლობაში: ყველა სახის ქონება, რომელიც განკუთვნილია საწარმოს საქმიანობისათვის, მათ შორის, მიწის ნაკვეთები, შენობები, ნაგებობები, დანადგარები, ინვენტარი, ნედლეული, პროდუქცია, მოთხოვნები, ვალები, ასევე საწარმოს, მისი პროდუქციის, სამუშაოსა და მომსახურების ინდივიდუალიზირების საშუალებები (საფირმო სახელწოდება, სავაჭრო ნიშნები, მომსახურების ნიშნები) და სხვა განსაკუთრებული უფლებები.

საწარმოს ცნების სწორ ჩამოყალიბებას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს საწარმოს ნასყიდობის სამართლებრივი ინსტიტუტის სწორად გაგებისათვის, რომელსაც, რაოდენ გასაკვირი და სამწუხაროც არ უნდა იყოს, არანაირად, ერთი ნორმითაც კი, არ აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 482-483

II თავი მფლობელობა

I. მფლობელობის ცნება რომის სამართლისა და პანდექტიკის-
ტების მიხედვით

მფლობელობის სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩამოყალიბებას
აფუძველი რომის სამართალში ჩაეყარა. ჯერ კიდევ თორმეტი
წლის კანონებისათვის იყო ცნობილი ნივთებით სარგებლო-
ბის ცნება (*usus*). მოგვიანებით კი ნივთის პყრობის ფაქტობრივ
მდგომარეობას (*res facti*), რომელსაც, მიუხედავად მასზე უფლე-
რივი მდგომარეობის საკითხის გადაწყვეტისა, რომაული მარ-
ტინუსური უკავშირებდა განსაზღვრულ სამართლებრივ შედე-
გებს. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მდგომარეობას რომის
სამართალი მფლობელობად (*possessio*) განსაზღვრავდა. რომის
სამართლის წყაროები მფლობელობას, როგორც წესი, ფაქტად
ხსენიებს, თუმცა, ამავე დროს ადგენს მფლობელობის უფლებას
თავისი ფაქტობრივი მდგომარეობის დაცვაზე. თუ წყაროების
მიერ გამოყენებულ ტერმინოლოგიას მივაქცევთ ყურადღებას,
ისინი ხშირად იყენებს ტერმინს „*ius possessionis*“ – „მფლობელო-
ბის უფლება“. თავად მფლობელობის ცნებაში რომის სამართ-
ლის წყაროები ხედავს სამართლებრივი ელემენტის არსებობას
– *possessio non tantum corporis, sed et iuris est* („მფლობელობა არა
მარტო ფაქტობრივი ურთიერთობაა, არამედ – სამართლებრი-
ვი“). „ასეთი შეხედულების მიზეზი,“ – წერს ბარონი. „მდგომა-
რეობს იმაში, რომ რომის სამართლის ნორმები მფლობელობის
შესაძლებლობის, შეძენის და დაკარგვის შესახებ ყველგან არ

შეესაბამება მის ფაქტიურ ხასიათს. პირიქით, ხშირად მფლობელობა არსებულად მიიჩნევა იქ, სადაც ფაქტიურად იგი არ არის, პირიქით, ხშირად მფლობელობის არსებობა აღიარებული არ არის, თუმცა, ფაქტიურად იგი არსებობს; ასეთ შემთხვევებში, ცხადია, მფლობელობა არ არის მარტო ფაქტიური ურთიერთობა¹. ანალოგიური აზრია გატარებული დერნბურგის მიერ: „მფლობელობა განსხვავდება უფლებისაგან. თუმცა, ამისდა მიუხედავად მას აქვს მნიშვნელობა სამართლისათვის. მასთან არის დაკავშირებული იურიდიული შედეგები – *ius possessionis*. პირდაპირ შედეგს წარმოადგენს მისი დაცვა პოსესორული ინტერდიქტებით. სხვა შედეგს წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეძენა შეძენითი ხანდაზმულობით, რადგან ყველაფერი არსებული მიისწრაფის, გახდეს უფლება“².

თუმცა, მხოლოდ ფაქტიური მდგომარეობა, ფაქტიური ბატონობა ნივთზე, რომის სამართლის დოქტრინის თანახმად, საკმარისი არ იყო მფლობელობის მოსაპოვებლად. ფაქტობრივი ნივთზე უშუალო ბატონობის ელემენტს – *corpus* ემატებოდა სუბიექტური ელემენტი – *animus*, რომელიც მდგომარეობდა პირის მიერ ნივთის თავისთვის ფლობის ნებაში. სწორედ ამ ორი ელემენტის ერთდროულად არსებობა ქმნიდა მფლობელობის იურიდიულ კონსტრუქციას და განასხვავებდა მას რომის სამართალში ცნობილი მპყრობელობის – *detentio* სამართლებრივი ინსტიტუტისაგან. ეს იურიდიული კონსტრუქცია მიმართული იყო ისეთი შემთხვევების მფლობელობად მიჩნევის გამორიცხვისკენ, რომლის დროსაც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებისას პირს არ ჰქონდა ან ვერ ექნებოდა ფლობის ნება. წყაროებში მოტანილია აღნიშნული შემთხვევების მაგალითები: მძინარე ადამიანისათვის ხელში ნივთის ჩადება, ქმედუვნარო პირების მიერ მათ ხელთ არსებულ ნივთებზე ფაქტობრივი ბატონობა და ა. შ.. ასეთი ფაქტობრივი ბატონობა

¹ Система римского гражданского права – Ю. Барон, Книга II - Владение. Книга III - Вещные права. С-Петербург: 1908. გვ. 5

² Вещное право – Генрих Деринбург, т. II. С-Петербург: 1905. გვერდები 3-4

რითვლებოდა მფლობელობად, რადგანაც მას აკლდა პირის
ება, ნივთს მფლობედეს თავისთვის – *animus domini*. *Animus*
domini, შესაბამისად, სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერ-
ობის არც ისეთ მონაწილეებს ჰქონდათ, როგორებიც იყვნენ
ოიჯარე, დამქირავებელი, მონათხოვრე. ამდენად, არც აღნიშ-
ნული პირები მიიჩნეოდნენ, როგორც წესი, მფლობელებად.
თუმცა, იგივე რომის სამართლის წყაროების მიერ ზოგიერთ
ემთხვევაში აღიარებული იყო მფლობელობის უფლების ქონა
მპირებისათვის, რომლებიც აკავებენ ნივთს მფლობელობითი
ნების გარეშე. ასეთ მფლობელებად მიიჩნეოდნენ, მაგალითად,
პრეკარისტი, სეკვესტრის მიმღები, ემფიტევზისის უფლების
მფლობელი¹.

მფლობელობის სამართლებრივი ინსტიტუტის არსებო-
ბისათვის *corpus*-ისა და *animus*-ის თანხვედრა აღიარებული
იყო მე-19 საუკუნეში გერმანულ იურისპრუდენციაში შემუშ-
ავებულ ე. წ. გაბატონებულ, იგივე, „სუბიექტურ თეორიაში“.
ამ თეორიის ფუძემდებელი და დამცველი იყო კარლ სავინი.
თუმცა, იმავე საუკუნის მე-2 ნახევარში აღნიშნული თეორია
კრიტიკის ქარცეცხლში გაატარა სავინის მოწაფემ რუდოლფ
ვონ იერინგმა თავის მონოგრაფიაში – „მფლობელობის თეო-
რია“. მან იმავე რომის სამართლის წყაროებზე დაყრდნობით
დაასაბუთა სუბიექტური თეორიის როგორც სრული უსაფუძვ-
ლობა, ისე შეუსაბამობა თავად რომის სამართლის წყაროების
დანაწესებთან. იერინგმა სავინის „სუბიექტურ თეორიას“ დაუ-
პირისპირა თავისი ე. წ. „ობიექტურ თეორია“. „მის თანახმად“, –
წერს ავტორი. „მფლობელობასა და პყრობას შორის განსხვა-
ლება განპირობებულია არა მფლობელი პირის ნების ამა თუ იმ
დასაბუთებით, არამედ უბრალოდ სამართლის დანაწესით. სწორედ
რომ ნებისმიერი პირი, ვისაც აქვს ნივთზე ფაქტობრივი ბატო-
ნობა, წარმოადგენს მის მფლობელს. მაგრამ კანონი ზოგიერთ
ემთხვევაში მფლობელს მპყრობელად მიიჩნევს ამა თუ იმ
პრაქტიკული მოსაზრების გამო. ამიტომ, მაგალითად, მოიჯა-

1. Ю. Барон. Книга II. დასახელებული ნაშრომი. გვერდები 5-6

რე არსებითად მფლობელია და თუ იგი რომში იყო მიჩნეულ მპყრობელად, ეს მხოლოდ იმიტომ ხდებოდა, რომ აღნიშნულ დადგენილი იყო პოზიტიური სამართლის მიერ ზოგიერთი მნიშვნელოვანი მიზეზის გამო“.

თუმცა, იერინგი არავითარ შემთხვევაში არ გამოორიცხავდა გარკვეულ ნებელობით მომენტს არა მარტო მფლობელობის არამედ თვით მპყრობელობის განხორციელების დროსაც. პირის მიერ იმის შეგნებას, რომ იგი ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ნივთის მიმართ არსებული ფაქტიური ურთიერთობისათვის იურიდიული მნიშვნელობის მინიჭებისთვის. „ნების გარეშე“, – აღნიშნავს ავტორი. „არ არსებობს ფლობაც“. მსგავსი აზრია გატარებული ბ. ვინდშაიდის მიერ თავის პანდექტური სამართლის სახელმძღვანელოში („Lehrbuch des Pandektenrechts“). სახელმძღვანელოს ავტორი აღნიშნულ შემთხვევას უწოდებს „ფაქტს“, „ფაქტობრივ მდგომარეობას“¹. როგორც ჩანს, მე-19 საუკუნის მე-2 ნახევარში გერმანელ მეცნიერთა შორის იმდენად მომძლავრდა მფლობელობის სუბიექტური ელემენტის ზედმეტობისა და მისი გამოორიცხვის აზრი, რომ იგი გაზიარებულ იქნა საუკუნის ბოლოს მიღებულ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში. ამ უკანასკნელის მფლობელობის მომწესრიგებელი ნორმები აღარ ახსენებს სუბიექტურ ელემენტს – animus-ს როგორც მფლობელობის იურიდიული კონსტრუქციის აუცილებელ ელემენტს. კერძოდ, კოდექსის §854 ადგენს: „ნივთზე მფლობელობის შეძენა ხდება მასზე ფაქტობრივი ბატონობის მიღწევით“. გერმანელ კანონმდებელს მიბაძა შვეიცარიელმა კანონმდებელმა (შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის §919). გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ავტორების დასაბუთება მარტივი იყო; ისინი მოიქცნენ პრაგმატულად და დადგნენ ისეთი კატეგორიის ადამიანების დაცვის პოზიციაზე, რომლებსაც არა აქვთ ნების უნარი (მცირეწლოვანი ბავშვები, სულით ავადმყოფი პირები). მიუხედავად ნების არქო-

¹ Lehrbuch des Pandektenrechts von Dr. Bernhard Windscheid, Erster Band. Frankfurt a. M. literarische Anstalt, 1891, გვ. 420

სა, ამ პირების მიერ განხორციელებული ფაქტობრივი ბატონობა ნივთებზე იმსახურებს მფლობელობითი დაცვის სარჩელე-
 ზით დაცვას. წინააღმდეგ შემთხვევაში ისინი საკანონმდებლო
 დაცვის მიღმა დარჩებოდნენ. სუბიექტური ელემენტის გამორი-
 ზვამ კი შესაძლებელი გახადა აღნიშნული წესით სამართლე-
 რივი დაცვა. თუმცა, აქვე უნდა დავუმატოთ, რომ მიუხედავად
 საკანონმდებლო დონეზე ცალსახა გადაწყვეტისა, გერმანუ-
 ზი მეცნიერება და თვით სასამართლო პრაქტიკაც აღიარებს
 მფლობელობის შეძენის ერთ-ერთ წინაპირობად მფლობელო-
 ბის დადგენის (შეძენის) ნებას („Besitzbegründungswill“)¹. თუმცა,
 მფლობელობის დადგენის ნების მნიშვნელობა მინიმალურია და
 იგი გამოიხატება მხოლოდ პირის მიერ იმის გაცნობიერებაში,
 რომ იგი ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას. აღნიშნულის
 საფუძველზე კიდევ ვისაუბრებთ ქვემოთ მფლობელობის ცნების
 განხილვისას.

მფლობელობის ობიექტად რომის სამართალი, როგორც წესი,
 ნივთს მხოლოდ სხეულებრივ ნივთებს. უფლებებსა და მოთხო-
 ნებს რომის სამართალი მფლობელობის ობიექტად არ აღი-
 არებს. მაგრამ უკვე იმპერიის პერიოდში სამოქალაქო ბრუნვის
 მოთხოვნებამ შექმნა საფუძველი არამართლზომიერი ხელ-
 რისაგან სერვიტუტის სანივთო უფლების მფლობელობითი
 სარჩელე დაცვისა. შედეგად რომის სამართალში იქმნება სერ-
 ვიტუტის მფლობელობის ინსტიტუტი ანუ უფლების მფლობე-
 ლობა².

მიუხედავად იმისა, რომ, როგორც ზემოთ უკვე იქნა განხი-
 ლი, მფლობელობის შეძენისათვის აუცილებელია მისი
 ობიექტის – corpus-სა და animus-ის თანხვედრა, მფლობე-
 ლობის დაკარგვა (შენეცვება) ხორციელდება არა მარტო ორივე
 ელემენტის, არამედ – ერთ-ერთის გაქრობითაც. რომაელი

¹ Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassenge, Diederichsen, Edenhofer,
 Canaris, Haldrich, Putzo, Thomas, 52. neubearbeitete Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbu-
 chhandlung, München. 1993, გვ. 1426; BGH 101.186

² სერვიტუტის მფლობელობის ინსტიტუტის ჩამოყალიბების შედეგად რომის
 სამართალში შესაძლებელი გახდა მისი სერვიტუტის შეძენა ხანდაზმულობით

იურისტის – პავლეს აღნიშნულ მოსაზრებას შეცდომად თვლიდა ბარონი. ეს უკანასკნელი აღნიშნავს, რომ პავლეს შეხედულება არსად სხვაგან – არც წყაროებში და არც დანარჩენ იურისტების მიერ გაზიარებული არ არის და მოაქვს მაგალითები, როდესაც მფლობელობა მაინც არსებობს მიუხედავად იმისა, რომ ფორმალურად მფლობელობის არც ერთი ელემენტი სახეზე არ არის. არ იკარგება, მაგალითად, მფლობელობა საძოვრებზე, რომლებსაც მფლობელი ტოვებს შემოდგომაზე; არ იკარგება მფლობელობა მიწის ნაკვეთზე ასევე იმისა და მიუხედავად, რომ მფლობელს არა აქვს მიწის ნაკვეთით სარგებლობის საშუალება. არ იკარგება მფლობელობა გზაბნეულ შინაურ ცხოველზე, თუ იგი მოიძებნება, სახლიდან წასულ პირუტყვზე, რომელსაც აქვს უკან დაბრუნების ჩვევა, ნადირზე, რომელიც გაიქცა, მაგრამ მისი ხელმეორედ დაჭერა არ წარმოადგენს სირთულეს, მფლობელობა დაფლულ ან დამალულ ნივთზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მის ადგილმდებარეობა დროებით დაავიწყდათ. თუმცა, მფლობელობა იკარგება, თუ მიწის ნაკვეთი ხანგრძლივი დროის განმავლობაში დარჩება მეთვალყურეობის გარეშე. შესაბამისად, ბარონი ადგენს მფლობელობის დაკარგვის საერთო წესს: „მფლობელობა გრძელდება მანამდე, სანამ მფლობელი ნივთს განაგებს თავისი სახელით ისევე, როგორც ამას ჩვეულებრივ ახორციელებს მესაკუთრე“¹.

მფლობელობის დაცვა რომის სამართალში ხორციელდებოდა პრეტორების ადმინისტრაციული აქტების – ინტერდიქტების (*interdicta*) მეშვეობით. ინტერდიქტები გამოიყენებოდა იმ შემთხვევებში, თუ მფლობელმა განიცადა თვითნებობა (ძალადობა, მითვისება) ან სხვა პირის მხრიდან ადგილი ჰქონდა ნდობის ბოროტად გამოყენებას. ინტერდიქტები 2 სახის იყო:

1. *interdicta retinendae possessionis*, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდებოდა არსებული მფლობელობის შენარჩუნება და დაცვა და

¹ Ю. Барон. Книга II. დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 16-17

2. *interdicta recuperandae possessionis*, რომელიც მიმართული იყო უკვე დაკარგული მფლობელობის დაბრუნებისა და აღდგენისაკენ.

მფლობელობითი სარჩელების საერთო დამახასიათებელი ნიშანი და თავისებურება მდგომარეობდა იმაში, რომ მათი განხილვისას არ დაიშვებოდა დავა უფლებებზე. არც მას, ვისაც სურდა ევენარჩუნებინა თავისი მფლობელობა და არც იმ პირს, ვისაც რეტენზია ჰქონდა მასზე, არ შეეძლოთ მოეტანათ უფლებრივი დასაბუთება მათი მოთხოვნებისა. მფლობელობითი სარჩელების განხილვას შედეგად არ მოჰყვებოდა გადანყვეტილება იგულისხმებულ კუთვნილების თაობაზე, არამედ წყდებოდა მხოლოდ აქტიური მდგომარეობის დაცვის საკითხი.

II. მფლობელობის ცნება რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა მიხედვით

რომის სამართლის დოგმამ დიდი გავლენა იქონია ფრანგულ სამართალში მფლობელობის სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩამოყალიბებაზე. უპირველეს ყოვლისა, აღსანიშნავია ფრანგი კანონმდებლის მიერ მფლობელობის მომწესდრიგებელი ნორმების სამოქალაქო კოდექსში განთავსების საკითხი. გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნის იურისტისათვის ჩვეულებრივად არის მიჩნეული ის, რომ მფლობელობის სამართლებრივი ინსტიტუტი მომწესდრიგებულია სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის ნიგნში. ამასთან, მრავალ კოდექსში იგი სანივთო სამართლის ნიგნის „გამოსაჩენ“ ადგილას თავსდება. ასე, მაგალითად, მფლობელობის შესახებ განყოფილებით იწყება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის ნიგნი; შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობისა და საადგილმამულო ნიგნის მომწესდრიგებელ ნორმებს აყალიბებს ერთად, კოდექსის მე-3 განყოფილებად სანივთო უფლებების შესახებ კოდექსის თავების შემდეგ. იგივეა, ამ განყოფილებაში მფლობელობისა და საადგილმამულო ნიგნის მომწესდრიგებელი ნორმები გაყოფილია ორ დამოუკიდებელ ტიტულად – 25-ე და 26-ე ტიტულებად. საფრანგეთის

სამოქალაქო კოდექსის ავტორების გადანაცვებით მფლობელობის ინსტიტუტი საერთოდ არ იქნა შეტანილი კოდექსის მე-2 ნიგნში- „ქონებისა და საკუთრების უფლების სხვადასხვა სახეცვლილებების შესახებ“. მისი მომწესრიგებელი ნორმები გათვალისწინებულ იქნა კოდექსის ბოლოში ხანდაზმულობის ტიტულში ცალკე თავის სახით (მუხლები 2228-2235). თუმცა, ამ თავით არ ამოიწურება მფლობელობის შესახებ ნორმები ფრანგულ სამოქალაქო სამართალში. კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის სამართლებრივი სტატუსისა და მის უფლება-ვალდებულებების შესახებ საუბრობს 549-ე და 550-ე მუხლები. მფლობელობის როგორც ნივთის შეძენის საფუძვლების შესახებ საუბრობს 2279-ე მუხლი. რაც შეეხება საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში მფლობელობის დაცვას, ამ ინსტიტუტის მარეგულირებელი ნორმები მოცემულია არა სამოქალაქო კოდექსში, არამედ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში (საფრანგეთის 1992 წლის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1264-1267 მუხლები).

მფლობელობის ინსტიტუტის ჩამოყალიბების სისტემური მხრივ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსს რომანული სამართლის სისტემის ყველა ქვეყნის კანონმდებლობამ როდი მიბაძა. მაგ., ჯერ კიდევ მე-19 საუკუნის 70-იან და 80-იან წლებში მიღებული ესპანეთისა და მალტის სამოქალაქო კოდექსებში მფლობელობის შესახებ ნორმები თავსდება კოდექსის მე-2 ნიგნში, რომელიც ეხება ქონებრივ ურთიერთობებს (ესპანეთის სამოქალაქო კოდექსი – მუხლები 430-466, მალტის სამოქალაქო კოდექსი – მუხლები 524-559).

მფლობელობის შესახებ მეტად საინტერესო ნორმებია მოცემული იტალიის სამოქალაქო კოდექსში; მკითხველს წარუდგენთ მფლობელობის მარეგულირებელი მე-8 ტიტულის სრულ თარგმანს:

1140. მფლობელობა.

მფლობელობა არის ნივთზე ბატონობა, რომელიც გამოიხატება ისეთი მოქმედებების განხორციელებაში, რომელიც შეესაბამება საკუთრების უფლების ან სხვა სანივთო უფლების რეალიზაციას.

პირს შეუძლია ფლობდეს პირდაპირ ან სხვა პირის მეშვეობით, რომელიც ახორციელებს ნივთის პყრობას.

1141. მპყრობელობის შეცვლა მფლობელობით.

ივარაუდება, რომ მფლობელობა ეკუთვნის იმ პირს, რომელიც ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, თუ არ დამტკიცდება, რომ მან ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება დაიწყო უბრალოდ მპყრობელობის სახით.

თუ ვინმე იწყებს ფაქტობრივ ბატონობას მპყრობელობის სახით, იგი ვერ შეიძენს მფლობელობას გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელობის საფუძველი იცვლება მესამე პირის მიერ განხორციელებული მოქმედებით ან მფლობელის მიმართ მისი შესაგებლით. ანალოგიური წესი გამოიყენება უნივერსალური სამართალმემკვიდრეობით სამართალმემკვიდრეთა მიმართ.

1142. მფლობელობის შუა პერიოდში მფლობელობის ვარაუდი.

ივარაუდება, რომ არსებული მფლობელი, რომელიც ფლობდა მფლობელობის ვადის დასაწყისში, ფლობდა, აგრეთვე, მფლობელობის შუა პერიოდშიც.

1143. ვადის დასაწყისში მფლობელობის ვარაუდი.

არსებული მფლობელობა არ წარმოშობს მფლობელობის ვადის დასაწყისში მფლობელობის ვარაუდს გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს მფლობელობის საფუძვლად აქვს დოკუმენტი ან გარიგება; ასეთ შემთხვევაში ივარაუდება, რომ მას ჰქონდა მფლობელობა დოკუმენტის შედგენის ან გარიგების დადების მომენტიდან.

1144. თმენითი ხასიათის მოქმედებები.

სხვა პირის მიმართ თმენითი ხასიათის მოქმედებები არ გამოდგება მფლობელობის შეძენის საფუძვლად.

1145. სამოქალაქო ბრუნვიდან ამოღებული ნივთების ფლობა.

სამართლებრივი ძალის არმქონეა ნივთების მფლობელობა, რომელთა შეძენაც დაუშვებელია (823, 828).

თუმცა, კერძო პირებს შორის ურთიერთობებში დასაშვებია სარჩელი ნივთის უკან გამოთხოვის შესახებ (1169) იმ ქონების მიმართ, რომელიც მიეკუთვნება საჯარო საკუთრებას და პროვინციებისა

და სათემო ქონებას, რომელიც ექვემდებარება საჯარო საკუთრების მიმართ განსახორციელებელ ანალოგიურ კონტროლს. თუ საქმე ეხება იმ უფლებამოსილებათა განხორციელებას, რომლებიც წარმოადგენს საჯარო დანებებულებათა კონცესიების ობიექტს, მაშინ ასევე დასაშვებია *manutenzione* სარჩელი (1170).

1146. მფლობელობის გადასვლა მემკვიდრეობით.

მფლობელობის შეძენა. მფლობელობა გადადის მემკვიდრეზე მემკვიდრეობის გახსნის მომენტიდან (459).

სინგულარულ სამართალმემკვიდრეს შეუძლია გააერთიანოს თავისი მფლობელობის საფუძველი ამ საფუძვლის მიმნიჭებელთან ამ უკანასკნელის კუთვნილი მფლობელობის სამართლებრივი შედეგების გამოყენების მიზნით.

1147. კეთილსინდისიერი მფლობელობა.

პირი, რომელიც ფლობს ისე, რომ არ იცის, რომ ამით არღვევს სხვა პირის უფლებას, წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მფლობელს.

კეთილსინდისიერება არ დგება, თუ უცოდინრობა შედეგია უხეში გაუფრთხილებლობისა.

კეთილსინდისიერება ივარაუდება და საკმარისია მისი არსებობა შეძენის მომენტში.

1148. ნაყოფის შეძენა.

კეთილსინდისიერ მფლობელს (1167) შეუძლია მიითვისოს ბუნებრივი ნაყოფი (820, 821), რომელიც მოცილებულ იქნა სარჩელის შეტანის დღისათვის და სამოქალაქო ნაყოფი (820, 821), რომლის ვადაც დადგა იგივე დროისათვის. იგი პასუხისმგებელია მოსარჩელის წინაშე იმ ნაყოფისათვის, რომელიც მიღებულ იქნა სარჩელის შეტანის შემდეგ და ასევე იმ ნაყოფისათვის, რომელსაც იგი მიიღებდა ნივთის დაბრუნების მომენტამდე, კარგი მეურნის ბეჯითობა რომ გამოეჩინა.

1149. ნაყოფის წარმოებისა და შეგროვების ხარჯების ანაზღაურება.

მფლობელს, რომელიც ვალდებულია გადასცეს არასწორად მიღებული ნაყოფი, აქვს ხარჯების ანაზღაურების უფლება 821-ე მუხლის მე-2 პარაგრაფის თანახმად.

1150. რემონტი, გაუმჯობესება და შემატება.

მფლობელს არაკეთილსინდისიერების შემთხვევაშიც კი აქვს კაპიტალური რემონტის ხარჯების ანაზღაურების უფლება.

მას აქვს, აგრეთვე, კომპენსაციის მიღების უფლება იმ გაუმჯობესებისათვის, რომელიც მან განახორციელა ნივთის მიმართ იმ პირობით, რომ იგი არსებობს ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის.

კომპენსაცია გადახდილ უნდა იქნეს იმ თანხის ოდენობით, რომელიც უთანაბრდება გაუმჯობესების შედეგად ნივთის გაზრდილ ღირებულებას, თუ მფლობელი კეთილსინდისიერია (1147); ხოლო თუ მფლობელი არ არის კეთილსინდისიერი, კომპენსაცია გადახდილ უნდა იქნეს განუვლი ხარჯების ან ღირებულების გაზრდის უმცირესი ოდენობით.

თუ მფლობელი ვალდებულია უკან დააბრუნოს ნაყოფი (1149), იგი ასევე უფლებამოსილია საზღაურის მიღებაზე მიმდინარე რემონტისათვის იმ ვადის ფარგლებში, რომელშიც ნივთი უნდა დაბრუნებულიყო.

936-ე მუხლის დებულებები გამოიყენება მფლობელის მიერ განხორციელებული შემატების მიმართაც. თუმცა, თუ შემატება ქმნის გაუმჯობესებას და მფლობელი კეთილსინდისიერია, მაშინ კომპენსაცია გადახდილ უნდა იქნეს ნივთის გაზრდილი ღირებულების ოდენობით.

1151. კომპენსაციის გადახდა.

სასამართლოს გარემოებების განხილვისას შეუძლია დაადგინოს, რომ წინა მუხლში აღნიშნული კომპენსაციის გადახდა განხორციელდეს ნაწილ-ნაწილ სათანადო უზრუნველყოფის დანესების შესახებ განკარგულების მიღებით.

1152. ნივთის დაკავება კეთილსინდისიერი მფლობელის სასარგებლოდ.

კეთილსინდისიერ მფლობელს (1147) შეუძლია დააკავოს ნივთი კომპენსაციის გადახდამდე იმ პირობით, რომ კომპენსაცია მოთხოვნილ იქნა მფლობელობის დაბრუნების შესახებ სარჩელის განხილვისას და რომ წარდგენილ იქნა რემონტისა და გაუმჯობესების შესახებ *prima facie* მტკიცებულება.

ანალოგიური უფლება მას აქვს მანამდე, სანამ წარდგენილი არ იქნება სასამართლოს მიერ წინა მუხლის მიხედვით დანესებული უზრუნველყოფა.

1153. მფლობელობის შეძენის სამართლებრივი შედეგები.
პირი, რომელსაც მოძრავი ქონება (812) გადაეცა იმ პირის მიერ, რომელიც არ წარმოადგენს ქონების მესაკუთრეს, იძენს ამ ქონებაზე საკუთრების უფლებას მფლობელობის მეშვეობით იმ პირობით, რომ იგი გადაცემის მომენტიდან კეთილსინდისიერია და არსებობს დოკუმენტი ან გარიგება, რომლითაც შეიძლება გადაცემულ იქნეს საკუთრების უფლება (1161).
შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს ნივთზე სხვა პირთა უფლებებისაგან თავისუფალს, თუ ეს უფლებები არ არის აღნიშნული დოკუმენტსა თუ გარიგებაში და შემძენი კეთილსინდისიერი. ანალოგიურად ხორციელდება უზუფრუქტის, სარგებლობისა და გირავნობის უფლებების შეძენაც.

1154. ნივთის წარმოშობის უკანონობის შესახებ ცოდნა.
მცდარი რწმენა იმისა, რომ ნივთის გადამცემი ან წინა მფლობელი გახდა მესაკუთრე, არ ამართლებს იმ პირს, რომელიც იძენს ისე, რომ იცის ნივთის წარმოშობის უკანონობის შესახებ.

1155. კეთილსინდისიერი შეძენა და სხვა პირებისათვის უპირატესი გადაცემა.
თუ ვინმე ერთმანეთის მიმდევარი ხელშეკრულებებით გადასცემს მოძრავ ქონებას რამდენიმე პირს, იმ პირს, რომელმაც მათ შორის კეთილსინდისიერად შეიძინა მფლობელობა, ენიჭება უპირატესობა სხვა პირებთან შედარებით იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მისი შეძენა უფრო გვიან განხორციელდა.

1156. მოძრავი ქონების ერთობლიობა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოძრავი ქონება.
წინა მუხლების დებულებები არ გამოიყენება მოძრავი ქონების ერთობლიობისა (816) თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოძრავი ქონების (815) მიმართ.

1157. ფასიანი ქაღალდების ფლობა.
ფასიანი ქაღალდების კეთილსინდისიერი ფლობის სამართლებრივი შედეგები რეგულირდება მე-4 წიგნის მე-5 ტიტულით (1992 და შემდ.).

1158. უძრავი ქონების და უძრავ ქონებაზე დადგენილი სანივთო უფლებების შეძენა ხანდაზმულობით.

უძრავ ქონებაზე (812) და მასზე დადგენილ სხვა სანივთო უფლებებზე საკუთრების უფლების შეძენა ხორციელდება ოცი წლის განმავლობაში ქონების ფლობით.

1159. ათწლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

იმ პირის სასარგებლოდ, რომელმაც კეთილსინდისიერად (1147) შეიძინა უძრავი ქონება (812) იმ პირისაგან, რომელიც არ არის მესაკუთრე, იმ დოკუმენტის ძალით, რომელიც ვარგისია საკუთრების უფლების გადაცემისათვის და რომელიც სათანადოდ არის რეგისტრირებული (2643) საჯარო რეესტრში, ხანდაზმულობით შეძენა ხორციელდება რეგისტრაციის დღიდან ათი წლის ვადის გასვლის შემდეგ.

ანალოგიური წესი გამოიყენება უძრავ ქონებაზე სარგებლობის სხვა სანივთო უფლების შეძენის შემთხვევაშიც.

1160. მოძრავი ქონების ერთობლიობის შეძენა ხანდაზმულობით.

მოძრავი ქონების ერთობლიობის ან მასზე სარგებლობის სხვა სანივთო უფლებების (816) შეძენა ხანდაზმულობით ხორციელდება ოცი წლის განმავლობაში ქონების ფლობით.

კეთილსინდისიერად შეძენის შემთხვევაში იმ პირისაგან, რომელიც არ არის მესაკუთრე, ვარგისი გარიგების (922) ძალით, ხანდაზმულობით შეძენა ხორციელდება ათი წლის ვადის გასვლის შემდეგ.

1161. მოძრავი ქონების შეძენა ხანდაზმულობით.

ვარგისი დოკუმენტის ან გარიგების არარსებობისას მოძრავ ქონებასა (812) და მასზე სარგებლობის სხვა სანივთო უფლებაზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენა ხორციელდება ათი წლის განმავლობაში ქონების ფლობით, თუ მფლობელობა შეძენილ იქნა კეთილსინდისიერად (1153).

თუ მფლობელობა არაკეთილსინდისიერი, საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენა ხორციელდება ოცი წლის ვადის გასვლის შემდეგ.

1162. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოძრავი ქონების შეძენა ხანდაზმულობით.

იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც კეთილსინდისიერად იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მოძრავ ქონებას იმ პირი-

საგან, რომელიც არ არის მესაკუთრე, იმ დოკუმენტის ძალით რომელიც ვარგისია საკუთრების უფლების გადაცემისათვის და რომელიც სათანადოდ არის რეგისტრირებული (2643) საჯარო რეესტრში, ხანდაზმულობით შეძენა ხორციელდება რეგისტრაციის დღიდან სამი წლის ვადის გასვლის შემდეგ.

თუ წინა პარაგრაფში აღნიშნული პირობები არ არსებობს, ხანდაზმულობით შეძენა ხორციელდება ათი წლის ვადის გასვლის შემდეგ.

ანალოგიური დებულებები გამოიყენება სარგებლობის სხვა სახეობის უფლებების შეძენის შემთხვევაშიც.

1163. მფლობელობის ხარვეზები.

ძალადობით ან ფარული ხერხით მოპოვებული მფლობელობა მხედველობაში არ მიიღება ხანდაზმულობით შეძენისათვის, გარდა იმ მომენტიდან ხანდაზმულობის ვადის ათვლისა, როდესაც ძალადობა ან ფარული ხერხით შეძენილი მფლობელობა წყდება.

1164. მფლობელობის საფუძვლის შეცვლა.

პირი, რომელსაც აქვს მფლობელობა სხვა პირის კუთვნილ ქონებაზე სახეობის უფლებების განხორციელებისას, ვერ შეიძენს ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების უფლებას გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შეიცვალა მფლობელობის საფუძველი მესამე პირისაგან გამომდინარე მიზეზით ან შესაგებლის ძალით რომელიც წარედგინება მესამე პირის მიერ მესაკუთრის უფლების მიმართ. ხანდაზმულობისათვის აუცილებელი ვადა აითვლება მფლობელობის საფუძვლის შეცვლის დღიდან.

1165. ხანდაზმულობის შესახებ წესების გამოყენება.

ხანდაზმულობის მიმართ გამოიყენება ხანდაზმულობის შესახებ ზოგადი დებულებები (2936 და შემდ.), კერძოდ, დებულებები ხანდაზმულობის შეჩერებისა (2941, 2942) და შეწყვეტის (2942 და შემდ.) და ვადების გამოთვლის შესახებ (2962 და შემდ.).

1166. მესამე პირების მიმართ ხანდაზმულობის შეწყვეტისა და შეჩერების საფუძვლების სამართლებრივი ძალის არქონა.

უძრავი ქონების მფლობელი ან უძრავ ქონებაზე დადგენილ სახეობის უფლების მფლობელი მესამე პირის მიმართ ოცნლიან ხანდაზმულობის ვადის შემთხვევაში (1158, 1160) არ გამოიყენება.

ბა არც პირობითი გარიგებიდან გამომდინარე ხანდაზმულობის ვადის დენის ხელშემშლელი გარემოების და არც 2942-ე მუხლში მითითებული ხანდაზმულობის შეჩერების საფუძვლები.

ასევე პირობითი გარიგებიდან გამომდინარე ხანდაზმულობის ვადის დენის ხელშემშლელი გარემოების და არც 2942-ე მუხლში მითითებული ხანდაზმულობის შეჩერების საფუძვლები არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მფლობელი მესამე პირის წინააღმდეგ მის მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე დადგენილი სანი-
ვთო უფლებების გამოუყენებლობისათვის.

1167. მფლობელობის დაკარგვით ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა.

ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, როდესაც მფლობელს წაერთვა მფლობელობა ერთ წელზე მეტი ვადით.

მიიჩნევა, რომ შეწყვეტა არ მომხდარა, თუ წარდგენილ იქნა სარჩელი მფლობელობის აღდგენის შესახებ და მფლობელობა აღდგენილ იქნა (1168).

1168. სარჩელი მფლობელობის აღდგენის შესახებ.

პირს, რომელსაც ძალადობით ან ფარული გატაცებით წაერთვა მფლობელობა, შეუძლია ერთი წლის განმავლობაში წარადგინოს სარჩელი მფლობელობის აღდგენის შესახებ.

დასაშვებია სარჩელის წარდგენა, აგრეთვე, იმ პირის მიერ, რომლის მპყრობელობაშიც იმყოფება ნივთი გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მას ნივთი უპყრია მომსახურებისა თუ სტუმარ-მასპინძლობის მიზნით.

თუ მოხდა ფარული გატაცება (1163), სარჩელის წარდგენის ვადა აითვლება ნივთის აღმოჩენის დღიდან.

მფლობელობის აღდგენა შეიძლება დადგინდეს მოსამართლის მიერ დაუყოვნებლივ, თუ არსებობს საკმარისი მნიშვნელოვანი მტკიცებულებები საქმის აღძვრისათვის.

1169. მფლობელობის აღდგენა იმ შემძენისაგან, რომელმაც იცოდა გატაცების შესახებ.

მფლობელობის აღდგენა შეიძლება, აგრეთვე, მოთხოვნილ იქნეს იმ პირის მიმართაც, რომელიც ფლობს ცოცხალ პირთა შორის შეძენის ან ლეგატის მეშვეობით და რომელმაც იცოდა გატაცების შესახებ.

1170. მფლობელობის დაცვითი სარჩელი.

პირს, რომელსაც ხელი შეეშალა უძრავი ქონების ან უძრავ ქონებაზე დადგენილი სანივთო უფლების, ან მოძრავი ქონების ერთობლიობის (816) ფლობაში, შეუძლია ხელშემშლელი მოქმედების განხორციელების ერთი წლის განმავლობაში წარადგინოს მფლობელობის დაცვითი სარჩელი.

სარჩელი დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელობა უწყვეტად გრძელდებოდა ერთ წელზე მეტი ვადით და იგი შეძენილი არ იყო ძალადობით ან ფარული ხერხით (1163). როდესაც მფლობელობა შეძენილ იქნა ძალადობით ან ფარული ხერხით, სარჩელი მაინც შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთი წლის განმავლობაში იმ დღიდან, რა დღიდანაც შეწყდა ძალადობა ან ფარული მოქმედება.

პირი, რომელსაც წაერთვა მფლობელობა ძალადობისა თუ ფარული ხერხით მოქმედების გარეშე, შეუძლია წარადგინოს სარჩელი მფლობელობის აღდგენის შესახებ, თუ არსებობს წინა პარაგრაფში აღნიშნული პირობები.

კვებეკის ახალ სამოქალაქო კოდექსში (1992) მფლობელობა უკვე გამოსაჩენ ადგილას თავსდება. მფლობელობის მარეგულირებელი ნორმები შევიდა კოდექსის მე-4 წიგნის („ქონება“) მე-4 თავში – „ქონების მიმართ განსაზღვრული ფაქტობრივი ურთიერთობები“.

ფრანგულმა სამართალმა სრულად გაიზიარა მფლობელობის რომისსამართლისეული კონსტრუქცია. მფლობელობის შეძენისა და არსებობისათვის აუცილებელია მფლობელობის ორივე ელემენტის – *corpus*-სა და *animus*-ის თანხვედრა (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2228-ე მუხლი). შესაბამისად, მფლობელად არ მიიჩნევა პირი, რომელსაც, მართალია, აქვს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, მაგრამ მას იგი ახორციელებს სხვისათვის. ფრანგული სამართლის თანახმად, ასეთი პირი მხოლოდ მპყრობელია.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2228-ე მუხლში მოცემული მფლობელობის დეფინიციიდან ჩანს, რომ მფლობელობა შეიძლება არსებობდეს არა მხოლოდ საკუთრების უფლების

პართ, არამედ (სხვა) უფლების მიმართაც. აქაც საფრანგეთის მოქალაქე კოდექსი იზიარებს სერვიტუტისა და უზუფრუტის სანივთო უფლებების ფლობის შესაძლებლობას – ე. წ. ვაზი-მფლობელობას“ („ვითომ-მფლობელობა“).

იმისათვის, რომ მფლობელობას ჰქონდეს სამართლებრივი დეგები, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2229-ე მუხლი ავალისწინებს შემდეგი წინაპირობების ერთდროულად არსებობის მოთხოვნას:

1. მფლობელობა უნდა იყოს მუდმივი და უწყვეტი,
2. მშვიდი,
3. საჯარო (ღია),
4. ეჭვის არალმძვრელი,
5. უნდა ხორციელდებოდეს პირის მიერ მესაკუთრის ტიტულის.

აღნიშნული წინაპირობებიდან მფლობელობის უწყვეტობისა მესაკუთრის ტიტულით მფლობელობის განხორციელების მოთხოვნას თვით ფრანგული სამოქალაქო სამართლის მეცნიერება სამართლიანად მიიჩნევს გაუგებრობად. „ვინაიდან“, – წერს მორანდიერი. „უწვეტობა არ არის მფლობელობის ნიშანი; შეწყვეტა არის მოქმედება, რომლის მეშვეობითაც მესაკუთრე აჩერებს მის საზიანოდ დაწყებული ხანდაზმულობის ვადის ველას. სიტყვები „მესაკუთრის ტიტულით“ კი ნიშნავს, რომ რაღაც მპყრობელს არ შეუძლია საკუთრების უფლების შეძენა შენითი ხანდაზმულობით, მაგრამ ეს თავისთავადაც ცხადია, ვინაიდან უბრალო მპყრობელი არ ფლობს საკუთრების უფლებას. თუმცა, პირს, ვინც ფლობს ნივთს უზუფრუქტუარის სახის, შეუძლია უზუფრუქტის უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, თუ პირს უფლების ფაქტიური განხორციელების დროს ეს უფლება არ ეკუთვნოდა“¹.

მფლობელობის სამართლებრივ შედეგებს კი, უპირველეს ყოვლისა, განეკუთვნება:

1. უფლების შეძენა ხანდაზმულობით;

¹ორანდერ Ж. де ла – Гражданское Право Франции. Москва, 1958, გვ. 128

2. საკუთრების უფლების მოპოვება უპატრონო ნივთებზე მათი მისაკუთრებით;

3. უფლების არსებობის პრეზუმფცია.

რაც შეეხება ამ უკანასკნელს, მფლობელის მიერ უფლების სინამდვილეში ქონის პრეზუმფციას ადგენს საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2279-ე მუხლი, რომელიც არ არის რომაულ წარმოშობისა და თვით კოდექსის მფლობელობის შესახებ თავშიც კი არ შევიდა. მისი ნორმა მეტად ლაკონიურია: „მოძრავი ნივთების მიმართ მფლობელობა უთანაბრდება სამართლებრივ საფუძველს“. მიუხედავად კანონის ენის უკიდურესი სიძუნწისა, ნორმის განმარტებისას მისი გამოყენების წინაპირობად მოძრავი ნივთზე მშვიდ, საჯარო (ღია) და ეჭვის არალმძვრელი მფლობელობის გარდა მოიაზრება მფლობელის კეთილსინდისიერება. მოძრავი ნივთის მფლობელი ღირსია სამართლის მხრიდან დაცვისა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მან არ იცოდა და მას არც უნდა სცოდნოდა თავისი მფლობელობის ნაკლის შესახებ. აქაც საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი კიდევ უფრო შორის მიდის კეთილსინდისიერი მფლობელობის დაცვის საქმეში და 2268-ე მუხლით ადგენს მფლობელობის კეთილსინდისიერების პრეზუმფციას; ივარაუდება, რომ მოძრავი ნივთის მფლობელი ფლობს მას კეთილსინდისიერად მანამდე, სანამ არ დამტკიცდება საწინააღმდეგო. არაკეთილსინდისიერების მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ პირს, ვინც უთითებს მფლობელობის არაკეთილსინდისიერებაზე.

III. მფლობელობის ცნება. საგანი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობას აყალიბებს ცალკე სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის სახით საკუთრების უფლების შინაარსში შემავალი მფლობელობის უფლებამოსილებისაგან დამოუკიდებლად. მფლობელობას დათმობილი აქვს სამოქალაქო კოდექსის მე-2 წიგნის – სანივთო (ქონებრივი) სამართალი მე-2 კარი მთლიანად; სულ 15 მუხლი. მაშასადამე, კანონმდებელი განასხვავებს მფლობელობას როგორც საკუთრების უფლების შინაარსის ერთ-

თ ელემენტს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე
 ბლი) და მფლობელობას როგორც დამოუკიდებელ, საკუ-
 იების უფლების შინაარსისაგან გამოცალკევებულ ინსტი-
 ექს. მფლობელობის გამოცალკევება გამოწვეულია იმ დიდი
 მშენებლობითა და ფუნქციით, რომელსაც ქართველი კანონ-
 ებელი ანიჭებს მფლობელობის სამართლებრივ ინსტიტუტს.
 ც შეეხება მფლობელობის საკუთრების უფლების შინაარსის
 თ-ერთ ელემენტად მიჩნევას, კანონმდებლის აღნიშნული
 დაწყევტა არ უნდა მივიჩნიოთ მართებულად. მფლობელობა
 მოყოფილია ცალკე და მას სხვა, გაცილებით უფრო ფართო
 ნაარსი მიეწიჭა. 170-ე მუხლის ჩამოყალიბებით – „მესაკუთ-
 ეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკ-
 ელებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და
 რგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა
 ერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით
 ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები,
 და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად
 მოყენებას“ – სამოქალაქო კოდექსი იზიარებს ე. წ. „ტრია-
 ს“ კლასიკურ კონსტრუქციას – მფლობელობა, სარგებლო-
 და განკარგვა და, ამავე დროს, ეწინააღმდეგება ევროპის
 ეყენების სამოქალაქო კოდექსების უმრავლესობის სამართ-
 ებრივ გადაწყვეტას (მაგ., არც საფრანგეთის და არც გერ-
 ნიის სამოქალაქო კოდექსები საკუთრების უფლების დეფი-
 ციაში მფლობელობას არ ახსენებს)¹. „ტრიადის“ მოძღვრება
 ერთოდაც გაკრიტიკებულია იურიდიულ ლიტერატურაში.
 კრისტების ნაწილი მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების
 ეფინიცია არ უნდა შეიცავდეს მესაკუთრის უფლებამოსი-
 ებათა ჩამონათვალს იმ საფუძვლით, რომ უფლებამოსილე-
 ბზე საუბარი შეიძლება მხოლოდ იმდენად, „რამდენადაც
 კუთრების უფლება იზღუდება, რის შედეგადაც მას ერთ-
 ვა გარკვეული უფლებამოსილებები“ (პუხტა); ბრატუსიც

ბ. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 544-ე მუხლი და გერმანიის სამოქალა-
 კოდექსის §903

იზიარებს აღნიშნულ პოზიციას. მისი აზრით: „საკუთრები უფლება არ შეიძლება გავაიგივოთ მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებათა ჯამთან“. სკოლასკი ფართოდ უდგება აღნიშნულ საკითხს. იგი წერს: „ტექნიკური თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია ის, რომ ამომწურავი ჩამონათვალი პრინციპში არც შეიძლება არსებობდეს, ხოლო თუ ის მაინც მითითებულია, უდიდესი ენერგია დაიხარჯებოდა ჩამონათვალთან სრულიად უაზრო ბრძოლაში, როდესაც ბრუნვის მოთხოვნებიდან გამომდინარე ცხოვრებისეული კონკრეტული მოვლენები ზოგჯერ უნდა იქნეს „მისადაგებული“ ტრიადასთან, ზოგჯერაც „გამოყვანილი“ მისგან ან სხვა ჩამონათვალისაგან“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ადგენს მფლობელობის ლეგალურ დეფინიციას. კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი საუბრობს მფლობელობის წარმოშობისა და არსებობის წინაპირობებზე. მფლობელობის წარმოშობის ძირითად წინაპირობასთან ერთად – ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, კანონი ითხოვს ასევე პირის მიერ ნივთის ფლობის ნებას. ამის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა ერთგვარად გაიზიარა მფლობელობის რომაული სამართლებრივი კონსტრუქცია – *corpus*-სა და *animus*-ის ერთდროული არსებობის მოთხოვნა, რა ერთი შეხედვით უკან გადადგმულ ნაბიჯად შეიძლება მივიჩნიოთ გერმანიისა და შვეიცარიის სამოქალაქო კანონმდებლობათა გადაწყვეტილებების ფონზე. თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული გადაწყვეტა ნამდვილად აღიქმება იმის მტკიცების საფუძველს, რომ მან მფლობელობის შესახებ ნორმები ჩამოაყალიბა რომაული ან თუნდაც რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების სამართლის დოქტრინის საფუძველზე. თხუთმეტივე მუხლი, რომელიც მფლობელობის შესახებ კარში მფლობელობის ინსტიტუტის რეგულირებას ეთმობა, გერმანული სამართლის სისტემას ეფუძნება, ხოლო ამ მუხლების უდიდესი ნაწილი კი საერთოდაც შეიქმნა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან პირდაპირი რეცეფცირების შედეგად.

ლობელობის შესახებ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის
 წმართა ანალიზის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ სუბიექ-
 ტური ელემენტი – animus-ი არ ასრულებს გადამწყვეტ როლს
 ლობელობის კონსტრუქციაში, მისი როლი და მნიშვნელობა
 იმაღურია. მაგ., მის არსებობა-არარსებობას გადამწყვეტი
 მნიშვნელობა არა აქვს პირის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატო-
 ნობის მფლობელად მიჩნევის საკითხისათვის. სუბიექტური
 ელემენტის დადგენით კანონი ითხოვს მხოლოდ ფლობის ზოგად
 აქვს, პირის მიერ იმის გაცნობიერებას, რომ იგი ახორციელებს
 ითზე ფაქტობრივ ბატონობას განსხვავებით იმავე რომაული
 რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების სამართლისაგან,
 ამელთა თანახმადაც, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ფაქტო-
 ბრივი ბატონობის განმარტოვებული პირის ნება მიმართუ-
 ლა მესაკუთრის სახით ფლობისაკენ.

ლეგალური დეფინიციის არარსებობის მიუხედავად, იმავე
 5-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან მფლობელობა შეიძლება განვ-
 რტოთ როგორც სამოქალაქო ბრუნვაში აღიარებული ქონება-
 ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც შეერთებულია მფლობე-
 ლის ნებასთან, იქონიოს ქონება თავის მფლობელობაში. ამდე-
 დ, მფლობელობა უპირველესად და ძირითადად წარმოადგენს
 ფაქტობრივ ურთიერთობას, რომელიც პირს ანიჭებს ფაქტო-
 ბრივი ბატონობის შესაძლებლობას. ამით იგი განსხვავდება
 ორედ საკუთრებისა და სანივთო უფლებებისაგან, რომლებიც
 ფლობამოსილ პირს ანიჭებს ქონებაზე იურიდიული ბატონო-
 ბის შესაძლებლობას. ამდენად, მფლობელობა არ არის უფლება,
 უმცა, აღსანიშნავია, რომ ეს მხოლოდ გაბატონებული შეხედუ-
 ებაა და იურიდიულ ლიტერატურაში არსებობს სანინაალმდე-
 ი აზრიც¹. სამაგიეროდ ერთსულოვნება არსებობს იმ შეხედუ-
 ებაში, რომ მფლობელობას კანონი უკავშირებს მნიშვნელოვან
 ფაქტობრივ მდგომარეობას, რის გამოც მას უფლების მნიშ-
 ნელობაც აქვს². უპირველეს ყოვლისა, მფლობელობა ქმნის

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1325

² Palandt, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

საკუთრების უფლების არსებობის ვარაუდს, იგი ასევე გადადის მემკვიდრეობით; მფლობელს შეუძლია დაიცვას თავისი ფაქტობრივი მდგომარეობა მფლობელობითი სარჩელებით; ფლობის ფაქტს კანონი უკავშირებს განსაზღვრული უფლება-ვალდებულებების არსებობას მფლობელსა და უფლებამოსილ პირს შორის; განსაზღვრული პირობების არსებობისას ხანგრძლივი დროის განმავლობაში მოძრავი ნივთის ფლობას შედეგად მოჰყვება მასზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით. შეიძლება ითქვას უფრო მეტიც: კანონით მფლობელობის არსებობა აღიარებულია იქ, სადაც რეალურად სახეზე არ არის ნივთზე უშუალო ზემოქმედება. ასეთ შემთხვევებს განეკუთვნება არაპირდაპირი მფლობელობა (155-ე მუხლის მე-3 ნაწილი: „თუ პირი ნივთს ფლობს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, მაშინ ეს პირი ითვლება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად“). თვით ტერმინოლოგიური თვალსაზრისითაც მნიშვნელოვანია, რომ ქართულ სამართალში ადგილი აქვს ტერმინის „მფლობელობის უფლება“ ლეგალურ გამოყენებას. კერძოდ, „მფლობელობის უკეთეს უფლება“-ზე მითითებას ვხვდებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლში („თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით“). ამ მუხლის ნორმებში საუბარია არა მხოლოდ მფლობელობის (მარტივ) უფლებაზე, არამედ კანონი ამ მხრივ მიდის კიდევ უფრო შორს და, როგორც მისი ნორმის ტექსტიდან აშკარად ჩანს, ითვალისწინებს მფლობელობის უფლებათა

აკურენციის შემთხვევებსაც!

ფლობელობის საგანს, უპირველეს ყოვლისა, მიეკუთვნება
თი, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი.
მფლობელობა შესაძლებელია ნივთის რეალურ ნაწილებზე,
რამ არა იდეალურ ნაწილებზე. ნივთების ერთობლიობის
თხვევებში მფლობელობა შესაძლებელია მხოლოდ ერთო-
ბობას მიკუთვნებულ ცალკეულ ნივთებზე. მფლობელობას
ექვემდებარებიან ადამიანები, ბუნებრივი ენერგია, სამუშაო
ლა, ინტელექტუალური ნაწარმოებები¹.

პიუხედავად იმისა, რომ სამოქალაქო კოდექსში საუბარია
ნივთის“ მფლობელობაზე, ეს არ ნიშნავს, რომ კანონი გამო-
ცხავს უფლების მფლობელობას. მფლობელობის საგანი შეი-
ძლება იყოს ნივთზე დადგენილი სანივთო უფლებაც, როდეს-
მ უფლების განმხორციელებელი პირი რეალურად არ არის
ვლენამოსილი პირი. შესაძლებელია, მაგალითად, მიწის ან
რადი სერვიტუტის მფლობელობა. სამწუხაროდ, აღნიშნუ-
ს შესახებ რაიმე მითითებას საქართველოს სამოქალაქო
დექსში ვერ ვხვდებით. სამაგიეროდ, გერმანიის სამოქალაქო
დექსი რამოდენიმე პარაგრაფში ადგენს აღნიშნული უფლე-
ბის ფლობის შესაძლებლობას და მას მნიშვნელოვან სამართ-
ებრივ შედეგებს უკავშირებს (§900 (2), §1029). მაგ., §900 მე-2
წილი ითვალისწინებს საადგილმამულო წიგნში სარეგისტრა-
ო უფლების შეძენას ხანდაზმულობით იმ შემთხვევაშიც, თუ
ადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული უფლება არ ეკუ-
ვნის იმ პირს, ვის სასარგებლოდაც განხორციელდა რეგის-
რაცია, ხოლო უფლება კი ანიჭებს პირს მიწის ნაკვეთის ფლო-
ს უფლებამოსილებას ანდა უფლება ექვემდებარება მფლობე-
ობის მომწესრიგებელი ნორმების საფუძველზე დაცვას.

ნივთი შეიძლება იყოს ერთი ან რამოდენიმე პირის მფლობე-
ობაში. ეს პირები ითვლებიან თანამფლობელებად (საქარ-
ველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).
ქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არ მოიპოვება რაიმე სპე-

¹ aiaandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ციალური ნორმა, რომელიც მოაწესრიგებდა თანამფლობელთა შორის ურთიერთობებს. ამიტომ ანალოგიით უნდა გამოვიყენოთ საზიარო უფლებების მომწესრიგებელი ნორმები – მუხლები 953-968. თანამფლობელობის საკითხთან დაკავშირებით საინტერესო ნორმა გვხვდება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში. §866 თანახმად: „თუ რამდენიმე პირი ფლობს ერთობლივად, მაშინ მფლობელობის დაცვის უფლება ერთმანეთს შორის ურთიერთობებში პირებს არ ენიჭებათ იმ შემთხვევაში, თუ საქმე ეხება თითოეული მათგანის სარგებლობის ფარგლებს“. მაშასადამე, გერმანელი კანონმდებელი არ იცავს თანამფლობელს სხვა თანამფლობელებთან მიმართებით მისი უფლების (სარგებლობის უფლების) ფარგლების საკითხში. შესაძლებელია ერთ-ერთ თანამფლობელს შეეცვალოს სარგებლობის სახე და ფორმა მაგრამ იგი ვერ მიმართავს სასამართლოში ამის თაობაზე მაგრამ თუ იგი საერთოდ გაძევებულ იქნება სარგებლობიდან სხვა თანამფლობელების მიერ ან შეეზღუდება მფლობელობა მას, უდავოდ, შეუძლია მიმართოს სასამართლოს სარჩელით თავისი მფლობელობის დასაცავად.

IV. მფლობელობის მნიშვნელობა

ჩვენ ზემოთ აღვნიშნეთ, რომ მფლობელობას კანონი უკავშირებს მნიშვნელოვან უფლებრივ მდგომარეობასა და სამართლებრივ შედეგებს. მფლობელობის განხორციელების დროს წარმოშობილი მრავალი სამართლებრივი საკითხის მოწესრიგების კანონი ახდენს განსაზღვრული, კანონმდებლის მიერ წინასწარ დასახული მიზნების მიღწევას, რაც განაპირობებს სწორედ მფლობელობის უაღრესად დიდ მნიშვნელობას სამოქალაქო ბრუნვაში.

უპირველეს ყოვლისა, მფლობელობას კანონი უკავშირებს საკუთრების უფლების პრეზუმფციას. მოძრავი ნივთების მიმართ ივარაუდება, რომ ამ ნივთების მფლობელი არის მათი მესაკუთრე. რეალურ ცხოვრებაში უმეტეს შემთხვევებში ასეც არის რის გამოც მესაკუთრეს თავისი საკუთრების უფლების არსებობა

ის მტკიცებისათვის შეუძლია მიუთითოს თავის მფლობელობა-
ზე. მფლობელობის გადაცემას ითხოვს კანონი მოძრავ ნივთებზე
საკუთრების უფლების გადასვლისათვის ან ნივთის გირავნო-
ბის უფლებით დატვირთვისათვის (მფლობელობითი გირავნობის
შემთხვევაში). მფლობელობის გადაცემით ნივთზე უფლებრი-
ვი მდგომარეობის ცვლილება გარეგნულად შესამჩნევი ხდება
სხვა პირებისათვის. როგორც ამ უკანასკნელ, ისე საკუთრების
უფლების პრეზუმფციის შემთხვევაში მფლობელობა ასრულებს
უფლების პუბლიკაციის ინსტრუმენტის ფუნქციას; უფლებრივი
მდგომარეობა შესამჩნევია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე სხვა
პირებისათვის და ქმნის ნდობის საფუძველს.

მფლობელობის მნიშვნელობა მდგომარეობს, აგრეთვე, იმა-
შიც, რომ იგი დაცულია კანონის მიერ. მიუხედავად იმისა, რომ
პირს სინამდვილეში შეიძლება არ ჰქონდეს უფლება ნივთ-
ზე, მისი ფაქტიური ბატონობა მაინც დაცულია სხვა, თუნდაც
უფლებამოსილი პირის მხრიდან თვითნებური მოქმედებები-
თაგან. მას შეუძლია გამოიყენოს თვითდაზმარების უფლება
(უბლები 118-120)¹ ან წარადგინოს მფლობელობითი სარჩელე-
(უბლები 160-161).

უბლი 118. თვითდაზმარება

სკი კომპეტენტური ორგანოების დაზმარება დროულად ვერ უსწრებს და სწრა-
ჩარევის გარეშე არსებობს საფრთხე, რომ უფლება ვერ განხორციელდება, ან
იგი განხორციელდება არსებითად გართულდება, ჩამინ მართლსაწინააღმდეგოდ
ჩაითვლება იმ პირის მოქმედება, რომელიც თვითდაზმარების მიზნით წაარ-
ვეს, გაანადგურებს ან დააზიანებს ნივთს, ან ამავე მიზნით შეიპყრობს ვალდე-
ლ პირს, რომელიც შეიძლება მიიმალოს, ანდა აღკვეთავს ვალდებული პირის
ააღმდეგობას იმ მოქმედების მიმართ, რომელიც მას უნდა შეესრულებინა.

უბლი 119. თვითდაზმარების ფარგლები

თვითდაზმარება არ შეიძლება გასცდეს იმ ფარგლებს, რომლებიც აუცილებე-
ლია საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

ნივთის წართმევის შემთხვევაში აუცილებელია დაუყოვნებლივ გაკეთდეს გან-
ცხადება ნივთზე ყადაღის დადების შესახებ
ვალდებული პირის შეპყრობის შემთხვევაში იგი დაუყოვნებლივ უნდა წარედ-
გინოს სათანადო ორგანოებს

უბლი 120. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

ი, რომელიც 118-ე უბელში გათვალისწინებულ მოქმედებას განახორციელებს
ჰცდარი ვარაუდით, თითქოს ეს აუცილებელი იყო მართლსაწინააღმდეგო მოქ-
მედების თავიდან ასაცილებლად, ვალდებულია მეორე მხარეს აუნაზღაუროს ამ
ოს წარმოშობილი ზიანი².

V. მფლობელობის სახეები

იმ სამართლებრივი თუ ფაქტიური ნიშნების მიხედვით, რომლებიც ახასიათებს ამა თუ იმ მფლობელობით ურთიერთობას, სამოქალაქო სამართალში მიღებულია მფლობელობის კლასიფიკაცია რამოდენიმე სახედ. განასხვავებენ, კერძოდ,

1. მართლზომიერ და არამართლზომიერ მფლობელობას;
2. კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელობას;
3. პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელობას;
4. მფლობელობას თავისთვის და მფლობელობას სხვისათვის;
5. ერთი პირის მფლობელობას და თანამფლობელობას;
6. მთლიანი ნივთის მფლობელობას და ნივთის ნაწილების მფლობელობას.

ა) მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა

თუ ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი უფლებამოსილია ფლობაზე, მაშინ იგი მიიჩნევა მართლზომიერ მფლობელად. მფლობელობაზე უფლებამოსილება გამომდინარეობს იმ სამართლებრივი საფუძვლებიდან, რომლებიც შეიძლება დადგენილ იქნეს როგორც კანონით, ისე მხარეთა შორის დადებული გარიგებით. მაგ., მართლზომიერია დაქირავებლის მფლობელობა, ვინაიდან მას დაქირავებული ქონების ფლობის უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მფლობელობის მართლზომიერების კანონისმიერი საფუძვლის მაგალითად შეიძლება მოვიყვანოთ შემნახველის მიერ მიბარებული ნივთის დაკავების უფლება; მიმბარებლის მიმართ თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად შემნახველს შეუძლია უარი განაცხადოს ნივთის დაბრუნებაზე მიუხედავად იმისა, რომ გასულია მიბარების ხელშეკრულების ვადა და ხელშეკრულება შეწყვეტილია (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 776-ე მუხლი).

თუ ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი არ არის უფლებამოსილი ფლობაზე, მაშინ იგი წარ-

ადგენს არამართლზომიერ მფლობელს. მაგ., უზუფრუქტის ელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ უზუფრუქტუარი ვალდებულია უძრავი ნივთი დაუბრუნოს მესაკუთრეს. თუ იგი კრძალებს ნივთის მფლობელობას, ეს მფლობელობა მიიჩნევა არამართლზომიერად.

არამართლზომიერი მფლობელობის შემთხვევაში განასხვავებენ კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელობას.

კეთილსინდისიერად მიიჩნევა მფლობელი, რომელმაც არ იცოდა და არც უნდა სცოდნოდა, რომ პირს, ვისგანაც მან მიიღო მფლობელობა, არ ჰქონდა ნივთის გასხვისების უფლებამოსილება. არაკეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელმაც მფლობელობის შეძენის მომენტში იცოდა თავისი მფლობელობის ნაკლის შესახებ ან მან აღნიშნულის შესახებ არ იცოდა უხეში უფრთხილებლობით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის ნორმა იძლევა კეთილსინდისიერი მფლობელის ეგალურ დეფინიციას. თუმცა, სამწუხაროდ, იგი მეტად არაკონკრეტულია და უნდა გასწორდეს ან 159-ე მუხლი საერთოდ ამოიღებულ იქნეს სამოქალაქო კოდექსიდან; კერძოდ, 159-ე მუხლის აღნიშნულია: „კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში ჭიშკრო გულმოდგინე შემონმების საფუძველზე“. მუხლის განმარტებაში გაიგივებულია კეთილსინდისიერებისა და მართლზომიერების ცნებები. როგორ შეიძლება იყოს „კეთილსინდისიერი მფლობელი“ მართლზომიერი მფლობელი ან, მით უმეტეს, უფლებამოსილი პირი“, როდესაც კეთილსინდისიერებისა თუ არაკეთილსინდისიერების საკითხი საერთოდ დგება არამართლზომიერი მფლობელობის შემთხვევაში? უკანონო, არამართლზომიერი მფლობელები შეიძლება იყვნენ კეთილსინდისიერები ან არაკეთილსინდისიერები იმისდა მიხედვით, იცოდნენ თუ უნდა სცოდნოდათ თუ არა მათ, რომ იმ პირს, ვისგანაც მათ მიიღეს მფლობელობა, არ ჰქონდა ნივთის გასხვისების უფლება-

მოსილება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის ნორმის განმარტება ეწინააღმდეგება თვით სამოქალაქო კოდექსის სხვა მუხლებსაც. მაგალითად, 163-ე მუხლის თანახმად: „კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს“. თუ „კეთილსინდისიერი მფლობელი“ (სამოქალაქო კოდექსის ტერმინოლოგიით) არის მართლზომიერი, კანონიერი მფლობელი, მაშინ როგორ შეიძლება არ ჰქონდეს მას ნივთის ფლობის უფლება? ან, უფრო მეტიც, მუხლის ნორმის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი უბრუნებს ნივთს უფლებამოსილ პირს. ვინ არის ეს უფლებამოსილი პირი? 159-ე მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი პირი თავად „კეთილსინდისიერი მფლობელი“ ყოფილა! ამიტომ 159-ე მუხლში მოცემული დეფინიციის გამო 163-ე მუხლი ხდება არალოგიკური, თუმცა, ეს სრულადაც არ არის ამ უკანასკნელის „ბრალი“. 163-ე მუხლი სწორედ რომ სრულიად მართებულად ოპერირებს ცნებებით და განასხვავებს ერთმანეთისაგან კეთილსინდისიერ არამართლზომიერ მფლობელს, ერთი მხრივ, და უფლებამოსილ პირს (მესაკუთრე, შემნახველი, სხვა მართლზომიერი მფლობელი), მეორე მხრივ. იგი ადგენს კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებას, დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს, ე. ი. მართლზომიერ მფლობელს (მესაკუთრე, შემნახველი, სხვა მართლზომიერი მფლობელი)¹.

¹ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 550-ე მუხლი:

„კეთილსინდისიერად მიიჩნევა მფლობელი, როდესაც იგი ფლობს როგორც მესაკუთრე იმ სამართლებრივი საფუძვლის ძალით, რომელიც ვარგისია საკუთრების უფლების გადაცემისათვის და რომლის ნაკლის შესახებაც მან არაფერი იცის. იგი აღარ არის კეთილსინდისიერი იმ მომენტიდან, როდესაც მან შეიტყო აღნიშნული ნაკლის შესახებ“.

იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1147-ე მუხლი:

„კეთილსინდისიერი მფლობელობა. პირი, რომელიც ფლობს ისე, რომ არ იცის რომ ამით არღვევს სხვა პირის უფლებას, წარმოადგენს კეთილსინდისიერ მფლობელს.“

კეთილსინდისიერება არ დგება, თუ უცოდინრობა შედეგია უხეში გაუფრთხილებლობისა.

კეთილსინდისიერება ივარაუდება და საკმარისია მისი არსებობა შეძენის მომენტში. ესტონეთის „სანივთო სამართლის შესახებ“ კანონის 35-ე მუხლი:

დასასრულ, უნდა აღინიშნოს, რომ კეთილსინდისიერება-
ჩაკეთილსინდისიერება სუბიექტური ცნებებია: პირმა იცოდა
მ არ იცოდა მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის
აკლის თაობაზე; ხოლო მართლზომიერება კი – ობიექტური:
რს ან აქვს ფლობის ნამდვილი სამართლებრივი საფუძველი ან
კი არა აქვს. ამიტომ აღნიშნული ცნებების გაიგივება მნიშვნე-
ლოვან შეცდომად უნდა მივიჩნიოთ.

ბ) პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა
როდესაც პირი უშუალოდ ახორციელებს ნივთზე ფაქტო-
რებ ბატონობას, მაშინ იგი მიიჩნევა პირდაპირ მფლობელად.

1) Владение является добросовестным, если владделец не знает и не должен знать, что
его владения отсутствует законное основание или что другое лицо имеет большее
право на владение вещью.

Владение является недобросовестным, если владделец знает или должен знать, что
его владения отсутствует законное основание, или что другое лицо имеет большее
право на владение вещью.

Владение считается добросовестным до тех пор, пока не будет доказано
противное-.

ტვიის სამოქალაქო კოდექსის 910-ე მუხლი:

Владение бывает или добросовестное, или недобросовестное. Добросовестным
владением считается тот, кто убежден, что ни у кого другого не имеется больше
прав на владение вещью, чем у него, а недобросовестным - тот, кто знает, что он не
имеет права владеть вещью или что кто-либо другой обладает в этом отношении большими
правами, чем он-.

ტვის სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლი:

A person who, on probable grounds, believes that the thing he possesses is his own, is a
possessor in good faith.

A person who knows or who ought from circumstances to presume that the thing posses-
sed by him belongs to others, is a possessor in bad faith-.

ვლიბინების სამოქალაქო კოდექსის 526-ე მუხლი:

is deemed a possessor in good faith who is not aware that there exists in his title or mode
of acquisition any flaw which invalidates it.

is deemed a possessor in bad faith who possesses in any case contrary to the foregoing.

take upon a doubtful or difficult question of law may be the basis of good faith. (433a)-.

უიზიანას სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლი:

for purposes of accession, a possessor is in good faith when he possesses by virtue of an ac-
quisitive of ownership and does not know of any defects in his ownership. He ceases to be
in good faith when these defects are made known to him or an action is instituted against him
by the owner for the recovery of the thing-

ვბების სამოქალაქო კოდექსის 932-ე მუხლი:

possessor is in good faith if, when his possession begins, he is justified in believing he
has the real right he is exercising. His good faith ceases from the time his lack of title or the
defects of his possession or title are notified to him by a civil proceeding-.

სწორედ პირდაპირ მფლობელობას გულისხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი და იგი წარმოადგენს მფლობელობის ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევას. თუმცა, კანონი აღიარებს მფლობელობის არსებობას იქ სადაც რეალურად არ არსებობს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა; ამით შეიძლება ითქვას, რომ „ირღვევა“ მფლობელობის როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მიჩნევის ცნება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მფლობელობად (მესაკუთრესთან ერთად) მიჩნეულნი არიან მეაღნაგე, უზუფრუქტუარი, მოგირავენი, დამქირავებელი, შემნახველი და სხვა პირები, რომლებიც ნივთს ფლობენ განსაზღვრული სანივთო უფლების ძალით ან ვალდებულებით-სამართლებრივი (ან კანონით დადგენილი სხვა) გარიგების საფუძველზე. სახეზეა, ერთი მხრივ, მესაკუთრის და, მეორე მხრივ, აღნიშნულ პირთა მფლობელობის ერთდროული არსებობა. თუმცა, აქ კანონმა მიმართა ერთგვარ ფიქციას და დაადგინა მესაკუთრის მხრიდან მფლობელობის შენარჩუნება მიუხედავად იმისა, რომ ნივთი მის ფაქტობრივ გამგებლობაში არ იმყოფება. მოხდა მფლობელობის ე. წ. „გაორმაგება“ – პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენა: „თუ პირი ნივთს ფლობს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, მაშინ ეს პირი ითვლება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად“ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილი). აღსანიშნავია, რომ მფლობელობის დაყოფას პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელობად არა აქვს ანალოგიის როლის და, შესაბამისად, ფრანგულ სამართალში. ეს დაყოფა ქართულმა სამართალმა გადმოიღო გერმანული სამოქალაქო კოდექსიდან, რომელმაც, თავის მხრივ, გამოიყენა ძველი გერმანული ფეოდალური სამართლის წყაროები (მაგალითად, „პირდაპირი მფლობელობა“ ცნობილი იყო ჯერ კიდევ საქსო-

ური სარკისათვის მე-13 საუკუნეში)¹.

არაპირდაპირი მფლობელობის არსებობისათვის საჭიროა ახეზე იყოს შემდეგი წინაპირობები:

1. უპირველეს ყოვლისა, მხარეთა შორის უნდა არსებობდეს ნივთის საშუამავლო მფლობელობითი ურთიერთობა („Besitzmittlungsverhältnis“), რომელიც თავის თავში მოიაზრებს ნებისმიერ სამართლებრივ ურთიერთობას, რომლის საფუძველზეც პირს ენიჭება ნივთის ფლობის უფლება ან ეკისრება აღნიშნული ვალდებულება. გერმანული სამართლის მეცნიერებისა და სასამართლო პრაქტიკის მიერ დასაშვებად არის მიჩნეული, რომ ნივთის საშუამავლო მფლობელობითი ურთიერთობა შეიძლება არც იყოს სამართლებრივი ძალის მქონე; საკმარისია, რომ შუალობითმა მფლობელმა გამოავლინოს ნივთის საშუამავლო მფლობელობის ნება².

2. ნივთის საშუამავლო მფლობელობითი ურთიერთობა ყოველთვის შეზღუდულია დროით, იგი არსებობს განსაზღვრული ვადით („რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს“).

არაპირდაპირი მფლობელობა შეიძლება იყოს მრავალსაფეხურიანი, როდესაც პირდაპირი მფლობელი მფლობელობითი ურთიერთობის 1-ლ საფეხურზე გადაიქცევა არაპირდაპირ მფლობელად მე-2 საფეხურზე. მაგ., დამქირავებელი გვევლინება არაპირდაპირ მფლობელად, როდესაც იგი დაქირავებულ ფოს გადასცემს ქვექირავნობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მფლობელობის მარეგულირებელი ნორმების ზოგადი ანალიზით არაპირდაპირი მფლობელის სამართლებრივი მდგომარეობა უთანაბრდება პირდაპირი მფლობელის სამართლებრივ მდგომარეობას. არაპირდაპირი მფლობელის მსგავსად, არაპირდაპირ მფლობელს

Савельев В. А. - Гражданский кодекс Германии. «Юрист», Москва, 1998, гл. 48

Wolf, Manfred - Sachenrecht, 19. Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1996, гл. 75

ეკუთვნის მფლობელობითი დაცვის სარჩელები მიუხედავად იმისა, რომ მფლობელობის ჩამორთმევა ან მფლობელობის განხორციელებაში ხელის შეშლა ხდება პირდაპირი მფლობელის მიმართ. არაპირდაპირ მფლობელს პირდაპირ მფლობელს შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მხოლოდ იმ სამართლებრივ ურთიერთობიდან გამომდინარე, რომელსაც ეფუძნება არაპირდაპირი მფლობელობა¹. თავის მხრივ, პირდაპირ მფლობელსა აქვს არაპირდაპირი მფლობელის მიმართ ნივთის საშუამავლ მფლობელობითი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნები რომელთა წაყენების პირობებიც მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრება. გარდა ამისა, არაპირდაპირი მფლობელის ინტერესებს კანონი იცავს თავისი დანაწესით. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის თანახმად, არაპირდაპირ მფლობელს არ შეუძლია პირდაპირ მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის დაბრუნება, სანამ ამ უკანასკნელის მფლობელობა მართლზომიერია. მაგ., გამჭირავებელს არა აქვს უფლება, მოსთხოვოს დამჭირავებელს დაჭირავებული ნივთის უკან გადმოცემა თუ სახეზე არ არის ის პირობები, რომლებიც გამჭირავებელს ანიჭებს აღნიშნულის მოთხოვნის უფლებას². საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კრძალავს მფლობელობის ჩამორთმევას ე. წ. „აკრძალული თვითნებობის“ გზით იმ შემთხვევებშიც კი როდესაც ნივთის პირდაპირი მფლობელი არ არის უფლებამოსილი ნივთის ფლობაზე ანუ წარმოადგენს არამართლზომიერ მფლობელს. თავად კანონის ტექსტი არ იცნობს აღნიშნულ ტერმინოლოგიას – „აკრძალული თვითნებობა“; ამ უკანასკნელი იყენებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი – „verbotene Eigenmacht“ (§858). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 160-ე მუხლში საუბრობს ნივთზე მფლობელობის მოპოვებაზე ძალადობის ა-

¹ Sachenrecht – Ein Studienbuch von Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. Fortgeführt von Dr. Hanns Prütting. 23., neu bearbeitete Auflage des von Friedrich Lent begründeten Werkes. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1991. გვ. 46

² იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლი – „საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა პატივსაღები მიზეზების არსებობისას“

ქარის გზით. მუხლის ნორმით, კერძოდ, დადგენილია, რომ რდაპირ მფლობელს, რომელსაც არა აქვს ნივთის ფლობის კლება, მაინც შეუძლია მოსთხოვოს არაპირდაპირ მფლობელს უკან დაბრუნება, როდესაც ამ უკანასკნელმა ნივთზე ღობელობა მოიპოვა ძალადობის ან მუქარის გზით.

ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის გარეშე მფლობელობის მხორციელების ერთ-ერთი თვალსაჩინო მაგალითია მემკვიდრეობის მფლობელობა. სამკვიდრო მასას მიკუთვნებულ ქონებასთან ერთად კანონისმიერი ფიქციით მემკვიდრეზე გადადის მემკვიდრეობის როგორც მფლობელების ფაქტობრივი მდგომარეობა. მფლობელობა გადადის იმავე სახით, რა სახითაც იმ არსებობდა მამკვიდრებელთან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 157-ე მუხლი). ამასთან, მემკვიდრეებზე მფლობელობა გადასვლა დამოკიდებული არ არის იმაზე, იცოდნენ თუ არა მათ მამკვიდრებლის მფლობელობითი მდგომარეობის ან მემკვიდრო მასის მოცულობის შესახებ ანდა დაეუფლნენ თუ არა ისინი სამკვიდრო ქონებას ფაქტობრივად¹.

გ) მფლობელობა თავისთვის და მფლობელობა სხვისათვის
გარდა მფლობელობის ზემოაღნიშნული დაყოფისა პირდაპირ არაპირდაპირ მფლობელობად, სამოქალაქო სამართლის დროს იცნობს მფლობელობას თავისთვის და მფლობელობას სხვისათვის („Eigenbesitz und Fremdbesitz“). მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ჩვენ ვერ ვხვდებით აღნიშნული კლასიფიკაციის შესახებ რაიმე ნორმას, მაგრამ ქართულ მართალში მისი არსებობა უდავოა. იგი ცნობილია გერმანული სამართლისათვის და, შესაბამისად, ქართული სამართლის დროსაც რეცეფცირებულად უნდა ვაღიაროთ. ამასთან, უნდა აღვნიშნავს, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, თავის მხრივ, ახელებს მხოლოდ მფლობელობას თავისთვის (§872).

მფლობელი თავისთვის ის პირია, ვინც ნივთს ფლობს როგორც კუთარს ან ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, როგორც მას მიკუთვნებულს. თავისთვის მფლობელობის ყვე-

ლაზე ხშირი შემთხვევაა მესაკუთრის მიერ კუთვნილი ნივთის მფლობელობა. თუმცა, ამ სახის მფლობელობას ადგილი აქვს არამესაკუთრე პირის მიერ განხორციელებული მფლობელობის შემთხვევაშიც. მაგალითად, ქურდსაც შეუძლია იყოს მფლობელი თავისთვის. მფლობელობა თავისთვის შეიძლება ხორციელდებოდეს როგორც პირდაპირ, ისე არაპირდაპირადაც¹. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებასთან ერთად თავისთვის მფლობელობის არსებობის ერთ-ერთი მთავარი წინაპირობაა ნება, ფლობდე ნივთს როგორც საკუთარს. ისევე როგორც მფლობელობის შემძენისათვის საკმარისია ადამიანის ბუნებრივი ნება და აუცილებელი არ არის პირის ქმედუნარიანობა, იგი ასევე საკმარისია თავისთვის მფლობელობის არსებობისათვისაც².

მფლობელი სხვისათვის, პირიქით, ის პირია, ვინც თავის მფლობელობასთან ერთად სხვა პირს აღიარებს ნივთის თავისთვის მფლობელად ან სხვაგვარად უფლებამოსილ პირად³. ასეთი აღიარებით აღნიშნული მფლობელი თითქოს ფლობს სხვისათვის და, შესაბამისად, ანგარიშვალდებულია ამ პირის წინაშე. სხვისათვის მფლობელად მიიჩნევიან, მაგ., უზუფრუქტუარი, დამქირავებელი, მონათხოვრე, შემნახველი და სხვები.

მფლობელობა სხვისათვის შეიძლება შეიცვალოს მფლობელობად თავისთვის, თუ მფლობელი შეიცვლის მფლობელობის ნების მიმართულებას, თუმცა, ეს უკანასკნელი უნდა იყოს ობიექტურად შესამჩნევი⁴.

მფლობელობას სხვისათვის და მფლობელობას თავისთვის შორის განსხვავებას პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს საკუთრების უფლების პრეზუმფციისათვის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 158-ე მუხლი), ხანდაზმულობით შეძენისათვის (165-ე და 167-ე მუხლი), უპატრონო ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენისათვის (190-ე მუხლი).

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1338

² Palandt, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

³ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 75

⁴ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 43

ჟ) ერთი პირის მფლობელობა და თანამფლობელობა. მთლიან-
ნივთის მფლობელობა და ნივთის ნაწილების მფლობელობა
ნივთი შეიძლება იმყოფებოდეს როგორც ერთი პირის, ისე
მრავალ პირის მფლობელობაში. ამ უკანასკნელ შემთხვევა-
ადგილი აქვს ამ პირთა თანამფლობელობას (საქართველოს
ქოქალაქო კოდექსი 155-ე მუხლის მე-5 ნაწილი). იურიდიულ
ტერატურაში განასხვავებენ ორი სახის თანამფლობელო-
ბას:

1. თანაზიარ და

2. მარტივ თანამფლობელობას

თანაზიარ თანამფლობელობას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში,
როდესაც ორ ან მეტ პირს შეუძლია ფლობდეს ნივთს მხოლოდ
ერთობლივად. ამასთან, აუცილებელი არ არის, თანაზიარი
მფლობელები იყვნენ სოლიდარულად პასუხისმგებელი პირები,
რამდენადაც საკმარისია მხოლოდ ფაქტობრივი ბატონობის ერთო-
ბლივი განხორციელება¹.

მარტივი თანამფლობელობის დროს ნებისმიერ თანამფ-
ლობელს შეუძლია ფლობდეს ნივთს თავისთვის სხვა თანა-
მფლობელთან (თანამფლობელებთან) ერთად. ამ შემთხვევაში
თანამფლობელობის განხორციელებისათვის აუცილებელი არ
არის ყველა თანამფლობელის მიერ მფლობელობის ერთდროული
განხორციელება (მაგ., ამხანაგობის საერთო საკუთრებას მიკუ-
თვნებულ ნივთებზე მფლობელობა).

თანამფლობელობა შეიძლება იყოს როგორც პირდაპირი, ისე
პირდაპირიც. თანამფლობელობა შეიძლება სხვა პირს გადა-
ეცეს. თუ ერთი ნივთის ნაწილებს რამდენიმე პირი ფლობს, ისი-
თვლებიან ცალკეული ნაწილების მფლობელებად (საქარ-
ველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-5 ნაწილი).
მთლიანი (ერთიანი) ნივთის ნაწილების ფლობა შესაძლებე-
ლია, როდესაც ნაწილები სივრცობრივად შემოსაზღვრული და
ფაქტობრივად გაყოფილია² (მაგ., ბინის ოთახების ფლობა).

¹Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 80

²Landt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1326

VI. მპყრობელი (Besitzdiener, detentor)

საზოგადოებრივ ცხოვრებაში მრავალია ისეთი შემთხვევა როდესაც პირი ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე სხვა პირისათვის ამ უკანასკნელის მითითებების შესაბამისად ამ შემთხვევებს კანონი არ თვლის მფლობელობად და, შესაბამისად, ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელ პირს არ მიიჩნევს მფლობელად. სამართლებრივი თვალსაზრისით ადროს არსებობს მპყრობელობითი ურთიერთობა და მფლობელობად მიიჩნევა მხოლოდ მითითებების (დავალების) მიმცემი პირი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მპყრობელის სამართლებრივ მდგომარეობას ადგენს 155-ე მუხლის მე-2 ნაწილი: „მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი.“.

სამწუხაროდ, კოდექსის ეს ნორმაც მაგალითია გერმანულ ენიდან ხარვეზიანი თარგმანისა, რომლის შედეგადაც ნორმის ქართულ რედაქციაში არსებითად იცვლება მპყრობელის დეფინიცია. კერძოდ, მსგავსად მფლობელობის თავში განთავსებული სხვა ნორმებისა, მპყრობელის სტატუსის დამდგენი ნორმა რეცეფცირებულ იქნა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან (§855). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 155-ე მუხლში მპყრობელის ცნება კორექტულად იქნა ჩამოყალიბებული¹. მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის ქართულ ვერსიაში შესაბამისი ნორმა აღარ უთითებს მპყრობელის ერთ-ერთ უმთავრეს წინაპირობაზე: სხვა პირის მიერ მიცემული მითითებების შესაბამისად მოქმედება. ნორმის ქართულ ტექსტში მითითებულია სხვა პირის მიერ მპყრობელისათვის ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებაზე უფლებამოსილება

¹ „Übt jemand die tatsächliche Gewalt über ein Gut für einen anderen in einem Verhältnis aus, das den anderen zu Weisungen in bezug auf das Gut berechtigt, so ist er nicht Besitzer. Besitzer ist ausschließlich der Weisungsberechtigte“

ს მინიჭებაზე, მაგრამ აღნიშნულს ადგილი აქვს სხვისათვის რდაპირი მფლობელობის გადაცემის შემთხვევაშიც (მაგ., ამქირავებლისათვის ნივთის ფლობის მინიჭება მესაკუთრის იერ). ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე უხლის მე-2 ნაწილი დაუყოვნებლივ შესწორებას საჭიროებს.

ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ სახე-ე იყოს მპყრობელობითი ურთიერთობა, უნდა არსებობდეს რთდროულად ორი წინაპირობა:

1. ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი დამო-კიდებული უნდა იყოს სხვა პირის – ნივთის მფლობელის მითითებებზე;

2. ფაქტობრივი ბატონობა უნდა ხორციელდებოდეს მფლობე-ლის ინტერესებში, მის სასარგებლოდ.

მპყრობელობის მაგალითი უამრავია საზოგადოებრივ რთიერთობებში. მპყრობელობად, მაგალიად, მიიჩნევიან დაქი-ავებული მუშა-მოსამსახურეები, რომლებიც დასაქმებულნი რიან საწარმოებში, დაწესებულებებსა თუ ორგანიზაციებ-ი და ახორციელებენ მათთვის გადაცემულ მოძრავ ნივთებ-ე ფაქტობრივ ბატონობას. მპყრობელობას ადგილი აქვს იმ შემთხვევებში, როდესაც ნივთის გადაცემის მიზანი მდგომა-ეობს იმაში, რომ მიმღებმა განსაზღვრული მოქმედება უნდა განახორციელოს გამცემისათვის (მაგ., მიმტანის დაქირავება ელბარგის გადასატანად, მცირე ვადით თხოვნების შემთხვევები და სხვა). ამასთან, გერმანული სამართლის მეცნიერებისა და სასამართლო პრაქტიკის მიერ დასაშვებად არის მიჩნეული, რომ სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც საფუძვლად უდევს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, შეიძლება არც იყოს სამართ-ლებრივი ძალის მქონე¹.

როგორია მპყრობელის სამართლებრივი მდგომარეობა? მპყრობელი არ არის ნივთის მფლობელი; ამდენად, მას არ შეუძლია დაიცვას თავისი ფაქტობრივი ბატონობა მფლობელო-ბითი სარჩელებით. მას მფლობელმა ნივთი შეიძლება ნებისმიერ

დროს ჩამოართვას. თუმცა, იურიდიულ ლიტერატურაში აღი-
რებული მოსაზრებით, მკყრობელი უფლებამოსილია მფლობ-
ლისათვის განახორციელოს თვითდახმარების უფლება¹.

VII. პირდაპირი მფლობელობის შეძენა და დაკარგვა

ჩვენ ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, რომ პირდაპირი მფლობელობის
შეძენისათვის საჭიროა, რომ მფლობელმა მოიპოვოს ნივთი
ფაქტობრივი ბატონობა, რომელსაც ემატება ამ ბატონობის
განხორციელების ნება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ანესრიგებს ისე
შემთხვევებს, როდესაც პირდაპირი მფლობელობის გადაცემის
ხორციელება მფლობელობის გადაცემის შესახებ შემძენსა და
წინა მფლობელს შორის შეთანხმებით იმ პირობით, რომ შემძენს
შეეძლება განახორციელოს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა.
ასეთ ნორმას შეიცავს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §85
მე-2 ნაწილი. გერმანული სამართლის მეცნიერების თანახმად
აღნიშნული შეთანხმება – გარიგებაა და იგი შეიძლება და-
დოს ნებისმიერი ფორმით, მათ შორის, უსიტყვოდაც. ამასთან
აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მფლობელობის საფუძვლად
არსებული გარიგების ბათილობა არანაირად არ მოქმედებს
პირდაპირი მფლობელობის გადაცემის შესახებ შეთანხმებაზე.

პირდაპირი მფლობელობის დაკარგვას (შენწყვეტას) ადგილ-
აქვს, როდესაც მფლობელი უარს აცხადებს ნივთზე ფაქტო-
ბრივ ბატონობაზე ან სხვაგვარად კარგავს მას. კვლავ აღ-
სანიშნავია არაკორექტული თარგმანი საქართველოს სამოქ-
ალაქო კოდექსის 156-ე მუხლისა: მუხლის ნორმაში საუბარია
ნივთის „სამუდამოდ დათმობაზე“ ნაცვლად სიტყვებისა „უარ-
განაცხადა“, როგორც ეს მითითებულია საქართველოს სამოქ-
ალაქო კოდექსის გერმანულ ვერსიასა³ და თავად გერმანიის

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 39

² Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1326

³ Art. 156 Beendigung des Besitzes

Der Besitz wird dadurch beendet, daß der Besitzer in anderer Weise die tatsächliche Gew
über das Gut aufgibt oder es auf andere Weise verliert“.

სამოქალაქო კოდექსში (გ856). უსწორო თარგმანს ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლშიც¹. ნორმის ქართული რედაქციიდან ჩანს, რომ თითქოს მესაკუთრის მიერ საფუძვლიანი მოთხოვნის წარდგენისას მფლობელობა წყდება. ჩვენ ზემოთ უკვე არაერთხელ აღვნიშნეთ, რომ მფლობელობა, უპირველეს ყოვლისა, ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობაა და ამიტომ მანამდე, სანამ ეს ძირითადი ელემენტი არსებობს, მფლობელობაც სახეზეა (ცხადია, თუ მფლობელს სურს კიდევ ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება). ამდენად, უბრალო რეტენზიის წაყენება, თუნდაც საფუძვლიანისა და თუნდაც მესაკუთრის მიერ, ვერ შეწყვეტს მფლობელობას. ჩვენ მიერ შემოწმებულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის გერმანული რედაქცია, რის შედეგადაც დავადგინეთ, რომ ადგილი აქვს ამ ნორმის ქართულ ენაზე არასწორ თარგმანს. ნამდვილეში, ნორმის გერმანულ რედაქციაში მითითებულია არა „მფლობელობის შეწყვეტაზე“, არამედ – „მფლობელობის მართლებრივი ძალის შეწყვეტაზე“ („Die Wirkung des Besitzes“). მაგ., თუ პირის მიერ განხორციელებული მართლზომიერი მფლობელობის დროს მესაკუთრე კანონიერი საფუძვლით წაუღებებს მას ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნას, მფლობელობა არ გავს თავის მართლზომიერ ხასიათს (მესაკუთრე წყვეტს საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებას პატივადები მიზეზით² და ითხოვს დაქირავებული უძრავი ქონების კან დაბრუნებას).

VIII. არაპირდაპირი მფლობელობის შეძენა და დაკარგვა
არაპირდაპირი მფლობელობის წარმოშობა, როგორც ზემოთ უკვე ითქვა, ხორციელდება ნივთის საშუამავლო მფლობელობის შროტიერთობის („Besitzmittlungsverhältnis“) დადგენით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

Art. 168 Ansprüche des Eigentümers
Die Wirkung des Besitzes wird unterbrochen, wenn der Eigentümer begründete Ansprüche gegen den Besitzer geltend macht“

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლი

უკვე არსებული არაპირდაპირი მფლობელობა შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს ამ უკანასკნელისათვის ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის დათმობით.

არაპირდაპირი მფლობელობის დაკარგვას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როდესაც შუალობით მფლობელს (პირდაპირ მფლობელს) გარეგნულად შესამჩნევი მოქმედებით აღარ სურს საშუამავლო მფლობელობითი ურთიერთობის განხორციელება, მაგ., მის მფლობელობაში არსებული ნივთის მითვისებით¹.

IX. მფლობელობის დაცვა. კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელების უფლება-ვალდებულებები

მესაკუთრე, რომელსაც ნივთი აქვს მფლობელობაში, დაცულია უკვე იმ მოთხოვნის უფლებებით, რომლებიც გამომდინარეობს მისი საკუთრების უფლებიდან. მფლობელობის დაცვას უპირველეს ყოვლისა, პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს არამესაკუთრე მფლობელისათვის, თუმცა, იგი ქმნის დამატებით გარანტიებს მესაკუთრის მფლობელობის დასაცავად.

მფლობელს რამდენიმე საშუალება აქვს თავისი მფლობელობის დასაცავად. უპირველეს ყოვლისა, მფლობელს შეუძლია დაიცვას მფლობელობა საკუთარი ძალებით (თვითდახმარება). როგორც ზემოთ უკვე ითქვა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კრძალავს მფლობელობის ჩამორთმევას ე. წ. „აკრძალული თვითნებობის“ გზით იმ შემთხვევებშიც კი, როდესაც ნივთის პირდაპირი მფლობელი არის არამართლზომიერი მფლობელი. მფლობელობის დაცვა საკუთარი ძალებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მფლობელობის კარში არ არის რეგულირებული, არამედ – უფლების განხორციელების კარში. ამდენად, მფლობელს შეუძლია დაიცვას თავი სხვა პირის მიერ ჩადენილი აკრძალული თვითნებობისაგან. აკრძალული თვითნებობის ცნების განმარტებასა და შინაარსს შეიცავს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი. კერძოდ, ამ უკანასკნელის თანახმად, აკრძალულ თვითნებობად მიიჩნევა მფლობელის ნების სანინაღ-

¹ Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 77

ეგოდ მფლობელობის წართმევა ან მის მიერ მფლობელობა განხორციელებაში ხელის შეშლა. გერმანული სამართლის ნახმად, მფლობელს შეუძლია ძალით შეენიხაღმდეგოს აკრულ თვითნებობას. მას, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 59 თანახმად, შეუძლია მოძრავ ნივთზე მფლობელობა ძალით იბრუნოს იმ შემთხვევებში, როდესაც დამრღვევს წაასწრებს იგილზე ან მას აღმოაჩენს ცხელ კვალზე.

მფლობელობის დაცვის მოთხოვნის უფლებები – სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები – თავისი ფორმითა და შინაარსით მსგავსია საკუთრების უფლების დაცვის სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებისა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე და 161-ე მუხლების თანახმად:

„თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს წინააღმდეგობის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოიყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით.

თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოსთხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოსთხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინ, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა“.

სავინდიკაციო სარჩელი წარედგინება მფლობელობის სრული ან ხანგრძლივადიანი პირდაპირი მფლობელობის ჩამორთმევის შემთხვევაში. მოთხოვნის შინაარსი მდგომარეობს მფლობელობის ჩამორთმევამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენასა და, როგორც წესი, ნივთის უკან დაბრუნებაში¹. კანონში მოცემულია გამონაკლისი შემთხვევები, როდესაც აღნიშნული სარ-

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1331

ჩელის წარდგენა დაუშვებელია. კერძოდ, სავინდიკაციო სარჩელი ვერ წარედგინება მფლობელობის უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართ. თუმცა, არც მფლობელობის უკეთესი უფლების მქონე პირი არის უფლებამოსილი, მფლობელობა მოიპოვოს ძალადობით ან მოტყუებით.

ნეგატორული სარჩელი წარედგინება მფლობელობის დარღვევის ყველა შემთხვევაში გარდა ნივთის ჩამორთმევის გზით მფლობელობის დარღვევისა. სარჩელის შინაარსი მდგომარეობს ხელის შეშლის სამომავლო აღკვეთის მოთხოვნაში. ამ დროს არ ხდება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ხელის შეშლის შედეგების აცილების გზით; ეს უკანასკნელი შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ ზიანის ანაზღაურების სახით¹.

ზემოთ ვისაუბრეთ, ერთი მხრივ, მართლზომიერ და არამართლზომიერ და, მეორე მხრივ, კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელებს შორის განსხვავებაზე; შევეხეთ ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არსებულ ტერმინოლოგიურ ხარვეზს, კერძოდ, კეთილსინდისიერი და მართლზომიერი მფლობელების ცნებების აღრევას. ამჟამად განხილვის საგანია კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელების ურთიერთობები უფლებამოსილ პირთან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსხვავებულად აწესრიგებს კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელების უფლებებსა და ვალდებულებებს. კეთილსინდისიერმა მფლობელმა მოთხოვნისთანავე უნდა დაუბრუნოს ნივთი იმ პირს, ვისაც აქვს ამ ნივთის ფლობის უფლება (უფლებამოსილ პირს). უფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის დაბრუნების მოთხოვნამდე ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის კეთილსინდისიერ მფლობელს. თუ კეთილსინდისიერმა მფლობელმა მფლობელობის დროს გასწია გარკვეული ხარჯი (მაგ., შენახვა) ან ნივთი გააუფრობეს (მაგ., ნივთს რაიმე შემატა, მისი ძველ ნაწილი შეცვალა ახლით), მას შეუძლია უფლებამოსილი პირისაგან მოითხოვოს ანაზღაურება, თუ ეს გაუმჯობესება და ხარ-

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1332

არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და
ან მიღებული ნაყოფით. კეთილსინდისიერი მფლობელის
ლით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვი-
ნოს. ანალოგიური წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე,
ელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი
რღილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან
კიდევ არსებობს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის
164-ე მუხლი).

განსხვავებულ მდგომარეობაშია არაკეთილსინდისიერი
მფლობელი. იმის გამო, რომ მან იცოდა ან მას უნდა სცოდნო-
და, რომ ნივთს ფლობდა არამართლზომიერად, იგი ვალდებული
არაა უფლებამოსილ პირს დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე
მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. გარდა
ამა, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უნდა აანაზღაუროს
მფლობელს მიუღებელი ნაყოფი. ნივთზე განეული ხარჯები
და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მოსთხოვოს მხოლოდ იმ
პირს, თუ მან ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან
წინ დაუბრუნებელი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად (საქარ-
თველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლი).

შეძენითი ხანდაზმულობა

შეძენითი ხანდაზმულობის სამართლებრივი ინსტიტუ-
ტი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოწესრიგებულია
მფლობელობის კარში განსხვავებითი გეგმის საფუძველზე
კოდექსისაგან, სადაც შეძენითი ხანდაზმულობის (Ersitzung)
მოწესრიგებული ნორმები მოძრავი ნივთების მიმართ ჩამოყა-
ნებულია ცალკე ქვეთავად „მოძრავ ნივთებზე საკუთრების
დადგენის შეძენისა და დაკარგვის შესახებ“ თავში (§§937-945)¹.
ეს სისტემური თვალსაზრისითაც აშკარაა ქართველი და
გარეგანი კანონმდებლების განსხვავებული მიდგომა აღნიშ-
ნული ინსტიტუტისადმი: თუ ქართველი კანონმდებელი შეძე-
ნითი ნივთების მიმართ შეძენითი ხანდაზმულობის მოწესრიგებული ნორმები
გაწესებულია განყოფილებაში – „მინის ნაკვეთების შესახებ ზოგადი დებულებე-
ბის შესახებ“ (§§900-902)

ნითი ხანდაზმულობის სამართლებრივ ინსტიტუტში ძირითად ყურადღებას აქცევს მფლობელობას და ამიტომ განათავსებს მას მფლობელობის კარში, გერმანელი კანონმდებლისათვის შეძენითი ხანდაზმულობა, უპირველეს ყოვლისა, საკუთრების უფლების შეძენის ერთ-ერთი ხერხია.

შეძენითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტი მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ქონებრივი ურთიერთობის სიმყარის უზრუნველყოფაში. როდესაც ნივთები იცვლის მესაკუთრეებს (განსაკუთრებით მოძრავი ნივთების შემთხვევაში), მაშინ არაიშვიათად ადგილი აქვს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც შეძენას აკლია შეძენისათვის აუცილებელი სამართლებრივი ძალის მქონე ერთ-ერთი პირობათაგანი; მაგ., განკარგვითი გარიგების საფუძველად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება ბათილია (ნაკლოვანია) ან სანივთო გარიგება სამართლებრივი ძალის არმქონეა გამსხვიისებლის ქმედუუნარობის გამო, ასევე გამსხვიისებელს არა აქვს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება ან ეს უფლებამოსილება ნაკლოვანია ანდა მესაკუთრე სინამდვილეში კი არის ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ მისი განკარგვის უფლებამოსილება შეზღუდულია და ა. შ.. აღნიშნული ნაკლის თავიდან ასაცილებლად ხშირად საჭირო იქნებოდა ზედმეტი სიფრთხილე, რომელსაც ვერ მოსთხოვ სამოქალაქო ბრუნვის კეთილსინდისიერ მონაწილეს გახშირებული ბრუნვის დროს. თანაც შეძენის ნაკლის მტკიცება ხშირად მეტად რთული ან საერთოდაც შეუძლებელია, თუ შეძენის შემდეგ გავიდა დიდი დრო. აღნიშნულიდან გამომდინარეობს არა მარტო მოუხერხებლობა ყოველი შემძენისათვის, არამედ საერთო არასაიმედოობა სამოქალაქო ბრუნვისა, რის დაუშვებლობასაც ისახავს მიზნად კანონმდებელი შეძენითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტის ჩამოყალიბებისას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის თანახმად:

„1. თუ პირი მოძრავ ნივთს ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს როგორც საკუთარს, მოიპოვებს მასზე საკუთრე-

ის უფლებას (საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით).

2. მოძრავი ნივთის შეძენა დაუშვებელია, თუ შემძენი ნივთს რაკეთილსინდისიერად ფლობდა, ან თუ მან მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნივთი მას არ ეკუთვნოდა“.

მოძრავი ნივთის მფლობელი შეძენითი ხანდაზმულობით ასზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს შემდეგი წინაპირობების ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში:

1. შემძენის მიერ ნივთის ფლობა. ამასთან, ეს მფლობელობა უნდა იყოს თავისთვის და უწყვეტი. კანონი ასევე ადგენს ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდს. კერძოდ, თუ პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, ივარაუდება, რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს დროის შუა პერიოდშიც (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 166-ე მუხლი).
2. მფლობელობის განხორციელების დრო. მოძრავი ნივთების შეძენითი ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს 5 წელიწადს.
3. შეძენის საფუძვლად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება. მხოლოდ ის პირი იძენს ხანდაზმულობით, რომელმაც მფლობელობა მიიღო იმ გარიგების საფუძველზე, რომლითაც შესაძლებელია ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა. სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამ წინაპირობაზე არ უთითებს. ამის მიზეზი მდგომარეობს იმაში, რომ შეძენითი ხანდაზმულობის დამდგენი ნორმები რეცეფიცირებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან, სადაც არაფერია აღნიშნულ წინაპირობაზე მითითებული. მაგრამ თუ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში შეძენის საფუძვლად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებაზე მიუთითებლობა სრულად შეესაბამება გერმანიის სამოქალაქო სამართალში საკუთრების უფლების შეძენის წესებს, იგივეს ვერ ვიტყვით ქართული სამართლის მიმართ, ვინაიდან, განსხვავებით გერმანული სამართლისაგან, ქართული სამართლის თანახმად, ვალდებულებით-სამართლებრივი გარი-

გება აუცილებელი საფუძველია საკუთრების უფლების გადაცემისა.

4. კეთილსინდისიერება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის თანახმად, შემძენის კეთილსინდისიერება აუცილებელი წინაპირობაა შეძენითი ხანდაზმულობით შეძენისა. არ არის ღირსი ხანდაზმულობით შეძენისა პირი, რომელმაც იცოდა ან რომელსაც უნდა სცოდნოდა იმ გარემოებების შესახებ, რომლებიც ხელს უშლის საკუთრების უფლების შეძენას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის ნორმის ზოგადი არსიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერება ივარაუდება; კეთილსინდისიერებამფლობელს თავისი კეთილსინდისიერების მტკიცება არ მოეთხოვება. კეთილსინდისიერება ივარაუდება მანამდე, სანამ არ დამტკიცდება საწინააღმდეგო.

უძრავ ნივთებზე შეძენითი ხანდაზმულობით საკუთრების უფლების შეძენას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლი, რომლის თანახმად: „თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს“.

ამ ნორმიდან ჩანს, რომ ზემოაღნიშნული 4 წინაპირობის გარდა, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენისათვის აუცილებელია კიდევ ერთი წინაპირობის არსებობა: მფლობელმა უნდა იყოს რეგისტრირებული მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

III თავი

საკუთრების უფლება

§1. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი

I. საკუთრების უფლების ცნება რომის სამართლისა და პანდე-
კისტიკის მიხედვით

რომის სამართალში საკუთრების უფლების ლეგალური დეფი-
ციის არარსებობის გამო მას რომის სამართლის სახელმძღვა-
ლოთა ავტორები არაერთგვაროვნად განმარტავდნენ; თუმცა,
რომის სამართლის მეცნიერთა შეხედულებებში მაინც შეიძლება
ერთო ტენდენციების შემჩნევა.

პუხტა საკუთრების უფლებას განმარტავდა როგორც „ნივთის
რელ იურიდიულ დამორჩილებას, ფიზიკურ საგანზე სრულ
იურიდიულ ბატონობას“¹. ვინდშაიდის თანახმად, საკუთრების
უფლება არსებობს, როდესაც პირს (სხეულებრივი) ნივთი ეკუ-
თვნის². ნეი საკუთრების უფლებას განმარტავდა შემდეგნაი-
ნად: „საკუთრების უფლება არის პირის იურიდიული ბატონობა
სხეულებრივ ნივთზე“³. მსგავსი განმარტება გვხვდება ასევე
დერნბურგთან და ბარონთან. დერნბურგი: „საკუთრების უფლე-
ბა არის სხეულებრივ ნივთზე ყოვლისმომცველი ბატონობის

«Курс римского гражданского права» профессора Г. Ф. Пухты, т. I, Москва, 1874. გვ.
3

Lehrbuch des Pandektenrechts von Dr. Bernhard Windscheid, Erster Band, Frankfurt a. M.
Verlag von C. J. B. Mohr'sche Verlagsbuchhandlung, 1891. გვ. 490

Wey, C. - Institutionen und Pandekten. Band I: Allgemeine Lehren. Sachenrecht - 1891. - 2.
aufl. Berlin. 1891. გვ. 128

უფლება. თავისი დანიშნულების მიხედვით იგი იძლევა ნივთზე სრული ბატონობის უფლებას, რომელიც შეთავსებულია კანონებთან, ბუნებასა და სამართალთან¹. ბარონი: „საკუთრების უფლება (dominium) ზოგადი წესით წარმოადგენს პირის სრულ და ექსკლუზიურ ბატონობას სხეულებრივ ნივთზე“².

რომის სამართლის თანახმად, საკუთრების უფლების ცნება ერთიანია, თუმცა, ვლინდება განსხვავებულ ფორმებში. კერძოდ, იგი მოიცავს ისეთ უფლებამოსილებებს როგორიცაა: მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვის უფლება, სანივთო უფლებით დატვირთვისა და სხვისი მფლობელობიდან უკან გამოთხოვის – ვინდიკაციის უფლება³. მესაკუთრის ყოვლისმომცველი, სრული ბატონობა ნივთზე შედეგად იწვევდა სხვა პირების ამ ნივთზე ზემოქმედების გამორიცხვას, ე. წ. საკუთრების უფლების ნეგატიური მხარე⁴.

II. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა მიხედვით

სწორედ რომის სამართლის გავლენის შედეგი იყო ის, რომ საკუთრების უფლების დეფინიცია რეცეფიცირებულ იქნა რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა მიერ თითქმის ერთგვაროვნად.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი საკუთრების უფლებას განმარტავს როგორც „ნივთებით სარგებლობისა და მათი განკარგვის უფლებას მაქსიმალურად აბსოლუტური ხერხით იმ პირობით, რომ სარგებლობა არ არის აკრძალული კანონებითა თუ რეგლამენტებით“ (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 544-ე მუხლი).

იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 832-ე მუხლის თანახმად „მესაკუთრეს აქვს უფლება, საჯარო წესრიგით (833 და შემდგომ)

¹ Дерибург Генрих – Вещное право, т. II, С-Петербург. 1905, гл. 59

² Система римского гражданского права – Ю. Барон. Книга II - Владение. Книга II - Вещные права. С-Петербург. 1908, гл. 28

³ Дерибург Генрих, даსახელებული ნაშრომი, გვ. 60

⁴ Г. Ф. Пухта, даსახელებული ნაშრომი, გვ. 60

დადგენილი შეზღუდვების ფარგლებსა და მოვალეობათა შესრულების პირობით, ისარგებლოს ნივთებით და სრულად განკარგოს ისინი სხვა პირთა გამორიცხვით“. თუმცა, იქვე კოდექსი უსტებს, რომ მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, განახორციელოს ისეთი მოქმედებები, რომლებსაც სხვა მიზანი არა აქვს რა ზიანის მიყენებისა თუ შეწუხებისა (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 833-ე მუხლი).

საკუთრების უფლების დეფინიციებს იცნობს აშშ-ის შტატებს – კალიფორნიისა და ლუიზიანას კანონმდებლობები. კალიფორნიის სამოქალაქო კოდექსი საკუთრების უფლებას მიიჩნევს ისეთ უფლებად, რომელიც მდგომარეობს ერთი ან რამდენიმე პირის მიერ ნივთის ფლობასა და სარგებლობაში სხვა პირთა გამორიცხვით (კალიფორნიის სამოქალაქო კოდექსის 654-ე მუხლი).

ლუიზიანას სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად: საკუთრების უფლება წარმოადგენს უფლებას, რომელიც პირს აძლევს ნივთზე პირდაპირ, უშუალო და ექსკლუზიურ ბატონობას. ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია ნივთით ისარგებლოს, იღოს მისგან ნაყოფი და განკარგოს იგი კანონით დადგენილ ფარგლებსა და პირობებით“.

საკუთრების უფლების ცნება არ შეცვლილა არც ისეთ უახლეს კანონმდებლობებში, რომელსაც მიეკუთვნება, მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი. ეს უკანასკნელი საკუთრების უფლებას განმარტავს როგორც „ქონებით სარგებლობის, მისი ნაყოფის მიღებისა და მისი განკარგვის სრულ უფლებას და სხვის უფლებას მისი განხორციელების დროს კანონით დადგენილი შეზღუდვებისა და პირობების გათვალისწინებით“ (კვებეს სამოქალაქო კოდექსის 947-ე მუხლი).

აღნიშნული განმარტებების საფუძველზე შეიძლება გამოვლინოთ საკუთრების უფლების შინაარსში შემავალი რამდენიმე ასპექტითი ელემენტი.

საკუთრების უფლება, უპირველეს ყოვლისა, არის ნივთზე რანტირებული ბატონობის უფლება. ამასთან, ეს ბატონო-

ბა არის მაქსიმალურად აბსოლუტური, სრული. მესაკუთრის ბატონობა ნივთზე, როგორც წესი, არის ასევე ექსკლუზიური. ექსკლუზიურობაში იგულისხმება მესაკუთრის უფლებამოსილება, გამორიცხოს ნებისმიერი სხვა პირის ბატონობა ამ ნივთზე¹. მესაკუთრეს შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ ისარგებლოს ნივთით, იქონიოს იგი თავის მფლობელობაში, მიიღოს მისგან ნაყოფი და განკარგოს იგი. ნივთით სარგებლობის უფლება არ გამორიცხავს მესაკუთრის უფლებამოსილებას, არ ისარგებლოს მისით². საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ე. წ. „მიერთების უფლების“ (droit d'accession) ცნებას. ეს უფლება გულისხმობს ნივთის მესაკუთრისათვის უფლებამოსილების მინიჭებას ყოველივე იმაზე, რასაც ნივთი იძლევა და იმაზე, რაც საკუთვნებლის სახით ბუნებრივად ან ხელოვნურად არის მასთან დაკავშირებული (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 546-ე მუხლი). საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება მაქსიმალურად მისაღწევ სიმაღლემდე და სიღრმემდე და მოიცავს სივრცეს მიწის ზემოთ და ასევე მის ქვემოთ (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 552-ე მუხლი).

დასასრულ, საკუთრების უფლების აბსოლუტურობა ყოველთვის შეზღუდულია კანონით. შეზღუდვების მრავალი სახე დადგენილია თავად სამოქალაქო კოდექსების მიერ (მაგ., საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში აღნიშნულ შეზღუდვებს ე. წ. ლეგალური ანუ ბუნებრივი სერვიტუტები ეწოდება).

III. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა მიხედვით ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსი განასხვავებს, ერთი მხრივ:

1. საკუთრების უფლებას ფართო გაგებით, რომელიც არსებობს როგორც სხეულებრივ, ისე უსხეულო ნივთებზე,

¹ Zachariä von Lingenthal, Karl Salomo: Handbuch des französischen Civilrechts. 8., verm. und verb. Aufl. / bearb. von Carl Crome, Freiburg i. B. Band I – 1894. გვ. 483

² Zachariä von Lingenthal, Karl Salomo, დასახელებული ნაშრომი, იქვე; იხ., აგრეთვე, Морандьер Ж. де ла – Гражданское Право Франции. Москва. 1958. გვ. 35

საკუთრების უფლებას ვინრო გაგებით, რომელიც არსებობს მხოლოდ სხეულებრივ ნივთებზე, მეორე მხრივ:

საკუთრების ცნებას როგორც კანონმდებლის მიერ მოცემულ სამართლებრივ ინსტიტუტს და უფლებას, რომელიც ანიჭებს პირს მესაკუთრის უფლებამოსილებას¹.

უფლების გაგებით საკუთრების უფლება ავსტრიის ზოგადი აქალაქო კოდექსში განმარტებულია როგორც უფლებამოსილება, საკუთარი სურვილით განკარგო ნივთი და მიიღოს მისი სარგებელი, აგრეთვე, გამორიცხო აღნიშნულისაგან სმიერი სხვა პირი (§354).

საკუთრების უფლების დეფინიციას შეიცავდა საქსონიის ფოს სამოქალაქო კოდექსი (1863წ.). კერძოდ, §217 საკუთრების უფლება განმარტებოდა როგორც ნივთზე სრული და ლუზიური ბატონობის უფლება.

რმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების უფრო გვიანდელი დიფინიციებში დეფინიციების მიმართ საერთო ნეგატიური ყოების ფონზე გაჩნდა ტენდენცია საკუთრების უფლების პირის საკანონმდებლო დონეზე ჩამოყალიბებაზე უარის თქმის მიზნით. აქალაქო კოდექსებში, ხოლო შემდგომ – შვეიცარიის აქალაქო კოდექსებში და, მათი მიზნით, ლიხტენშტაინის კანონში „სანივთო სამართლის შესახებ“ (1922 წ.) ჩვენ ვეღარ ვხედავთ საკუთრების უფლების დეფინიციას, არამედ მხოლოდ მისი შინაარსის აღწერას.

საკუთრების უფლების შინაარსის აღწერას გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს §903-ში. კერძოდ, ამ პარაგრაფში აღწერილია: „იმდენად, რამდენადაც ეს არ ეწინააღმდეგება სხვის ან მესამე პირთა უფლებებს, ნივთის მესაკუთრეს აქვს განკარგოს ნივთი თავისი შეხედულებისამებრ და გამორიცხო სხვა პირის ნებისმიერი ჩარევა“. შვეიცარიის

1. a. Heinz: Zivilrecht: Grundriss und Einführung in das Rechtsdenken/ Heinz Barta.
n: WUV-Univ.- Verl., 2004. გვერდები 489-490

სამოქალაქო კოდექსშიც (მსგავსად ლიხტენშტაინის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“) ასევე საუბარია მესაკუთრ მიერ თავისი შეხედულებისამებრ თავისი ნივთის განკარგვ უფლებამოსილებაზე (შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი 641-ე მუხლი). ამავე კოდექსის 641-ე მუხლის მე-2 ნაწილ თანახმად, მესაკუთრეს ასევე აქვს უფლება, ნებისმიერი პირისაგან, ვინც ნივთს უკანონოდ აკავებს, მოითხოვოს მისი უკან დაბრუნება და ნებისმიერი უკანონო ზემოქმედებები აღკვეთა.

თანამედროვე კანონმდებლობებიდან საკუთრების უფლები შინაარსს მიკუთვნებულ უფლებამოსილებების ჩამონათვალ ვხვდებით მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსში: „მესაკუთრე ეკუთვნის ნივთის ფლობის, ნივთით სარგებლობისა და მის განკარგვის უფლება“ (მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსის 315-მუხლი).

თუმცა, თანამედროვე კანონმდებლობებიდან შეგვიძლია აღვნიშნოთ ისეთებიც, რომლებიც პირდაპირ განმარტავს საკუთრების უფლების ცნებას. ესტონეთის „სანივთო სამართლის შესახებ“ კანონის მე-18 მუხლი საკუთრების უფლებას განმარტავს როგორც ნივთზე პირის სრულ იურიდიულ ბატონობას.

IV. საკუთრების უფლების კონსტიტუციური საფუძვლები

საკუთრების უფლებას როგორც სამართლებრივ ინსტიტუტ მხოლოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი როდი ადგენს, იგი როგორც ადამიანის ფუნდამენტალური უფლება აღიარებულია და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციით. ამდენად, იურიდიულ მეცნიერებაში ცნობილია საკუთრების უფლების არა მარტო კერძო სამართლებრივი, არამედ მისი საკონსტიტუციო სამართლებრივი გაგება. თუ პირველი გულისხმობს ურთიერთობას მესაკუთრესა და სხვა კერძო პირებს შორის, საკუთრების უფლების საკონსტიტუციო სამართლებრივი გაგება – ურთიერთობას მესაკუთრესა და საქართველოს სახელმწიფოს შორის.

1. საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, მაგრამ მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილ წესთ;
2. საკუთრების უფლება შეიძლება ჩამორთმეულ იქნეს, მაგრამ ასევე მხოლოდ კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევებში სასამართლოს ა) კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე ან ბ) ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით.

1995 წლის შემდეგ მიღებულ იქნა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილში აღნიშნული ნორმატიული აქტები: 1997 წლის 11 ნოემბრის საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ და 1999 წლის 23 ივლისის საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“.

საქართველოს ადმინისტრაციულ კანონმდებლობას მიკუთვნებული ცალკეული საკანონმდებლო ნორმატიული აქტები როგორცაა, მაგ., საქართველოს საგადასახადო, საბანკო, ანტიმონოპოლიური სფეროს მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტები, აგრეთვე, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, ითვალისწინებს თავისი რეგულირების სფეროში მოქცეული პირების მიმართ იძულებითი ღონისძიებების გატარებას ამ უკანასკნელთა კუთვნილი ქონების სანქციის სახით (ძირითადად ფულად თანხებში ასახული ქონების) ჩამორთმევის გზით (მაგ., საგადასახადო ორგანოს მიერ ბანკში გადასახადის გადამხდელის კუთვნილ ანგარიშზე ინკასოს დადება და უდავო წესით - სასამართლოსათვის მიმართვისა და ამ უკანასკნელის გადაწყვეტილების გარეშე - არსებული ფულადი სახსრების სახელმწიფო ბიუჯეტში მიმართვა). მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული იძულებითი ღონისძიებები ხორციელდება მხოლოდ განსაზღვრულ

პირობების არსებობისას (მაგ., საგადასახადო დავალიანება, ზანკო დაწესებულების მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის თხოვნების დარღვევა) და განსაზღვრული პირების მიმართ (მაგ., მხოლოდ გადასახადის გადამხდელის, საბანკო დაწესებულების მიმართ), წმინდა სამართლებრივი თვალსაზრისით წარმოადგენს მოქმედება და თავად საკანონმდებლო წყაროს არაკონსტიტუციურად შეგვიძლია მივიჩნიოთ, რადგან იგი ვერ აკმაყოფილებს საქართველოს კონსტიტუციის -ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს, აღნიშნული სახის იძუებითი ღონისძიებები განხორციელდეს სასამართლოს კანონით დასაშვად შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე. თუმცა, ვე უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ღონისძიებების გარეშე ფაქტობრივად შეუძლებელი იქნებოდა სახელმწიფოს მმართველობის უფრო სფეროში ეფექტური ადმინისტრაციული მართვა.

IV. საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე უფლებამოსილებები

საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე უფლებამოსილებები გვიძლია დავყოთ 2 ძირითად კატეგორიად:

1. მესაკუთრის უფლებამოსილების მოქმედების პოზიტიური მხარე; და
2. მესაკუთრის უფლებამოსილების მოქმედების ნეგატიური მხარე¹.

მესაკუთრის უფლებამოსილების მოქმედების პოზიტიური მხარეში იგულისხმება ნივთის თავისუფალი ფლობისა და მისით სარგებლობის, აგრეთვე, ნივთის განკარგვის უფლებამოსილებები.

ფლობელობის სამართლებრივი ინსტიტუტი თავისი მნიშვნელობის გამო წარმოადგენს საკანონმდებლო რეგულირების ალკე ობიექტს და მის შესახებ ჩვენ დეტალურად ზემოთ უკვე ვსაუბრეთ.

სარგებლობის უფლებამოსილება გულისხმობს ნივთისა-

¹Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1377

გან რაიმე სარგებლის მიღებას. თუმცა, იგი მოიცავს ასევე შესაძლებლობასაც, მესაკუთრემ არ ისარგებლოს კუთვნილი ნივთით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

რაც შეეხება განკარგვას, იგი გულისხმობს როგორც გასხვებისას (სხვა პირზე საკუთრების უფლების გადატანას), ასევე ნივთის უფლებრივ დატვირთვასაც (მაგ., სერვიტუტით, უზუფრუქტით დატვირთვას, დაგირავებას და ა. შ.).

საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე უფლებამოსილებების აღწერისას ამავე დროს თავად საკუთრების უფლება არ უნდა გავაიგივოთ ამ უფლებამოსილებებთან ნაკრებად, ჯამად, სანინააღმდეგოს დაშვებას შედეგად მივყავართ საკუთრების უფლების შეწყვეტამდე თუნდაც მის შინაარსს მიკუთვნებული ერთ-ერთი ელემენტის არაარსებობისას ან შემდგომი შეწყვეტისას. მაგრამ აღნიშნული არ ხდება. საკუთრების უფლება ინარჩუნებს არსებობას, მაგ., მისი ობიექტის სხვა პირის მფლობელობაში გადაცემით, უზუფრუქტისა და იპოთეკის სანივთო უფლებებით დატვირთვით. აღნიშნულ შემთხვევებში საკუთრების უფლება იმდენად „შევიწროვებულია“ მესამე პირთა ფაქტობრივი ბატონობითა და უფლებებით, რომ მისგან, როგორც იურიდიულ ლიტერატურაში მართებულად არის მიჩნეული, „რჩება მხოლოდ აჩრდილი“. თუმცა, თავისი სამართლებრივი ბუნებით საკუთრების უფლება ელასტიურია¹: იგი სრულად აღდგება, როდესაც მის შინაარსში შემავალი ელემენტების შემზღუდველი ან გამომრიცხავი ფაქტორი აღარ იარსებებს. კლასიკური „ტრიადის“ მოძღვრების საკითხზე ზემოთ უკვე ვისაუბრეთ მფლობელობის თავში. ამიტომ ამჯერად მასზე ჩვენ კონკრეტულად აღარ შევჩერდებით.

მესაკუთრის უფლებამოსილების მოქმედების ნეგატიური მხარე მდგომარეობს მესამე პირთა მიერ მესაკუთრის კუთვნილი ნივთით სარგებლობის დაუშვებლობაში (საქართველოს

¹ იხ. Gierke, Otto von: Deutsches Privatrecht, Leipzig [u.a.] Band 2: Sachenrecht – 1905 გვ. 365

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). კანონის მიერ გამოყენებული გამოთქმა – „სარგებლობის დაუშვებლობა“ უნდა გავიგოთ ფართო გაგებით და არა მარტო უშუალოდ ნივთით სარგებლობის მნიშვნელობით. ფართო გაგება კი მოიცავს ნივთზე მესამე პირთა მხრიდან ნებისმიერი სახის ზემოქმედებას¹.

V. საერთო საკუთრება. ფიდუციალური საკუთრების უფლება

ა) საერთო საკუთრება

ნივთი შეიძლება ეკუთვნოდეს ერთ ან მეტ პირს. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში ადგილი აქვს საერთო საკუთრებას.

საერთო საკუთრება შეიძლება იყოს წილადი ან თანაზიარი.

წილადი საერთო საკუთრების შემთხვევაში საერთო ნივთი ორ ან მეტ პირს ეკუთვნის ყოველი მათგანის წილის განსაზღვრით. თანაზიარი საერთო საკუთრების შემთხვევაში საერთო ნივთი ეკუთვნის ორ ან მეტ პირს ამ უკანასკნელთა წილის განსაზღვრის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი საერთო საკუთრების ინსტიტუტს აყალიბებს ერთგვარი იურიდიული ტექნიკის მეშვეობით, რომელიც არსებითად რეცეფცირებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან. საერთო საკუთრების დამდგენი ზოგადი ნორმები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოთავსდა სანივთო სამართალში, 173-ე მუხლში. საერთო წილადი საკუთრებიდან გამომდინარე კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები კი კოდექსის ავტორების მიერ მიჩნეულ იქნა ვალდებულებითი სამართლის რეგულირების საგნად და მოთავსდა ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილის მეორე კარში (მუხლები 953-968). რაც შეეხება საერთო თანაზიარ საკუთრების უფლებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მას ადგენს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ცალკეული სამართლებრივი ინსტიტუტის ნორმების ჩამოყალიბებისას. საერთო

¹ Wolf, Manfred – Sachenrecht, 19. Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1996. გვ. 21

თანაზიარ საკუთრების მაგალითია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება. საერთო თანაზიარი საკუთრების უფლება საერთო წილად საკუთრების უფლებისაგან განსხვავდება სწორედ იმით, რომ ან მეტ თანამესაკუთრეს მხოლოდ ერთობლივად შეუძლია განკარგონ ნივთი. მაგალითისათვის შეგვიძლია მივმართო კვლავ მეუღლეთა საერთო საკუთრებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლის თანახმად, თანასაკუთრებმა არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლი არეგულირებს საერთო საკუთრების არსებით საკითხებს. კერძოდ:

- თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

- საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრებთან შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება დაგირავდეს ან უფლებრივად სხვაგვარად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის.

- საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები თანამესაკუთრებს ეკისრებათ თანაბრად, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

- შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება¹.

¹ საერთო საკუთრებაში წილზე თანამესაკუთრის უპირატესი შესყიდვის უფლების არსებობის დამოკიდებულება ყველა თანამესაკუთრეს შორის შეთანხმებაზე დადგინდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის 11 მაისის კანონით შეტანილი ცვლილებით. ამ ცვლილებამდე უპირატესი შესყიდვის უფლება არსებობდა კანონის ძალით. აღნიშნული კანონით ანალოგიური ცვლილება შეეხო 959-ე მუხლსაც (იხ. ქვემოთ).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საზიარო უფლებების
თავი არეგულირებს საერთო საკუთრების ვალდებულებით-
სამართლებრივ საკითხებს.

მუხლი 954. წილთა თანაბრობა

თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწი-
ლეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

მუხლი 955. უფლება ნაყოფზე

1. თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი
ნაყოფის ნაწილი.
2. თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით
ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

მუხლი 956. საზიარო საგნის მართვა

1. საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ.
2. თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს საგნის შენახვისათვის საჭი-
რო ღონისძიებები განახორციელოს სხვა მოწილეთა თანხმობის
გარეშეც.

მუხლი 957. გადანყვეტილების მიღება საზიარო საგნის მართვისას

1. ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს გადანყვეტილე-
ბა საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და
სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება წილ-
თა მიხედვით.
2. თითოეულ მოწილეს შეუძლია სამართლიანი შეხედულების მიხედ-
ვით მოითხოვოს ყველა მოწილის ინტერესის შესაბამისი მართვა
და სარგებლობა, თუკი ეს შეთანხმებით ან უმრავლესობის გადან-
ყვეტილებით არ არის მოწესრიგებული.
3. ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლო-
ბის წილზე მისი უფლების შემცირება.

მუხლი 958. საზიარო საგნის მართვის წესის გადასვლა უფლებამო-
ნაცვლეზე

თუ მოწილეებმა განსაზღვრეს საზიარო საგნის მართვისა და სარ-
გებლობის წესი, მაშინ ეს წესი გამოიყენება უფლებამონაცვლის
მიმართაც.

მუხლი 959. საზიარო საგნის განკარგვის წესი
თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო
საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. შეთანხ-
მებით შეიძლება განისაზღვროს, რომ წილის გაყიდვის შემთხვევაში
დანარჩენ მოწილეებს აქვთ უპირატესი შესყიდვის უფლება.

მუხლი 960. საზიარო საგნის მოვლის ხარჯები
თითოეული მოწილე სხვა მოწილეთა მიმართ ვალდებულია თავის
წილის თანაზომიერად იკისროს საზიარო საგანთან დაკავშირე-
ლი ხარჯები.

მუხლი 961. საზიარო უფლების გაუქმება

1. თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზი-
არო უფლების გაუქმება.
2. თუ შეთანხმებით გაუქმების მოთხოვნის უფლება გამოირიცხულია
სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით, მაშინ პატივსაღები მიზე-
ზის არსებობისას გაუქმება მაინც შეიძლება იქნეს მოთხოვილი.
3. ბათილია შეთანხმება, რომლითაც გაუქმების მოთხოვნის უფლე-
ბა გამოირიცხება ან იზღუდება ამ წესების საწინააღმდეგოდ.

მუხლი 962. შეთანხმება გაუქმების შესახებ

თუ მოწილეებს რაიმე ვადით გამოირიცხული აქვთ საზიარო უფლე-
ბის გაუქმების მოთხოვნის უფლება, მაშინ შეთანხმება ძალა-
შია კარგავს მოწილის გარდაცვალებით, თუ სხვა რამ არ არის განსა-
ზღვრული.

მუხლი 963. საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას
საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო
საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირ-
ებულების შემცირების გარეშე, თანაბარი წილების განაწილება მოწი-
ლილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

მუხლი 964. საზიარო უფლების გაუქმება საგნის გაყიდვით

1. თუ ნატურით გაყოფა გამოირიცხულია, მაშინ საზიარო უფლებ-
ის გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის
ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით. მიწის ნა-
კვეთის შემთხვევაში გამოიყენება აუქციონზე უძრავი ქონებ-
ის იძულებითი გაყიდვის წესები. თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის

გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ საგანი აუქციონზე უნდა გაიყიდოს მონილეებს შორის.

2. თუ საგანი არ გაიყიდება, მაშინ თითოეულ მონილეს შეუძლია მოითხოვოს განმეორებითი აუქციონი; ამასთან, მან უნდა გაიღოს ხარჯები, თუ განმეორებითი ცდა უშედეგოდ დამთავრდა.

მუხლი 965. მონილეების სოლიდარული პასუხისმგებლობა

1. თუ მონილეები, როგორც სოლიდარული მოვალეები, პასუხს აგებენ ვალდებულებისათვის, რომელიც მათ მე-600 მუხლის თანახმად უნდა შეასრულონ თავიანთი წილების პროპორციულად, ან იკისრეს ასეთი ვალდებულების შესრულება, მაშინ თითოეულ მონილეს შეუძლია საზიარო უფლების გაუქმებისას მოითხოვოს, რომ ვალი გადახდილ იქნეს საზიარო საგნიდან.

2. თუ ვალის გადახდის მიზნით აუცილებელია საზიარო საგნის გაყიდვა, ეს უნდა მოხდეს 964-ე მუხლის მიხედვით.

მუხლი 966. თანამონილეთა მიმართ არსებული მოთხოვნის დაკმაყოფილება

თუ მონილეს სხვა მონილის მიმართ აქვს მოთხოვნა, რომელიც ემყარება საზიარო უფლებას, მაშინ ამ უფლების გაუქმებისას მას შეუძლია მოითხოვოს თავისი მოთხოვნის დაფარვა საზიარო ქონების იმ ნაწილიდან, რომელიც მოვალეს ერგება.

მუხლი 967. მონილეთა პასუხისმგებლობა საზიარო უფლების გაუქმებისას

თუ საზიარო უფლების გაუქმებისას საზიარო საგანი მიეკუთვნება ერთერთ მონილეს, მაშინ თითოეული დარჩენილი მონილე თავისი წილის შესაბამისად აგებს პასუხს ისე, როგორც გამყიდველი – ნივთის ან უფლების ნაკლის გამო.

მუხლი 968. საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის ხანდაზმულობა საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა არ ექვემდებარება ხანდაზმულობას.

ბ) ფიდუციარული საკუთრების უფლება

ფიდუციარული საკუთრების უფლებით გადაცემის სამარ-ლებრივ ინსტიტუტს, სამწუხაროდ, თანამედროვე ქართული

სამოქალაქო სამართალი არ იცნობს. ამიტომ მას ჩვენ განვიხილავთ ძირითადად გერმანული სამოქალაქო სამართლის მაგალითზე, რადგანაც ამ ინსტიტუტმა ყველაზე დამუშავებული და დასრულებული სახე მიიღო გერმანული სამართლის მეცნიერებასა და სასამართლო პრაქტიკაში.

მანამდე, სანამ უშუალოდ შევუდგებოდეთ ფიდუციალური საკუთრების უფლებით გადაცემის სამართლებრივ ანალიზს, გვსურს, ზოგადად მიმოვიხილოთ ფიდუციალური გარიგებების ცნება.

ფიდუციალური საკუთრების უფლებით გადაცემა ფიდუციალური გარიგებაა. გერმანული სამართლის მეცნიერება მას გარიგებათა ცალკე სახედ მიიჩნევს. ფიდუციალური ურთიერთობის არსი მდგომარეობს იმაში, რომ ნდობის გამწვევი ქონებრივ უფლებას გადასცემს ნდობის მიმღებს, რომელიც მესამე პირებთან ურთიერთობებში სრულად აღჭურვილია უფლების რეალიზაციის უფლებამოსილებით, მაგრამ ნდობის გამწვევთან ურთიერთობაში ვალდებულებით-სამარლებრივად შებოჭილია, იმოქმედოს ნდობის გამწვევთან დადებულ ხელშეკრულებაში შეთანხმებული სახით¹. საკანონმდებლო დონეზე გერმანიაში ფიდუციალური გარიგებები მოწესრიგებული არ არის, თუმცა, 2002 წლამდე (როდესაც ძალაში შევიდა გერმანიის კანონი „ვალდებულებითი სამართლის მოდერნიზების შესახებ“) გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ხანდაზმულობის თავში არსებობდა ნორმა (§223 მე-2 ნაწილი), სადაც საუბარი იყო ხანდაზმულობაზე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად უფლების გადაცემისას ანუ მითითებული იყო ფიდუციალურ ურთიერთობაზე².

სამართლის მეცნიერება ფიდუციალურ ურთიერთობებს ჰყოფს ძირითადად ორ სახედ იმისდა მიხედვით, თუ რომელი

¹ Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassege, Diederichsen, Edenhofer, Heinrichs, Heldrich, Putzo, Thomas, 52. neubearbeitete Auflage. C. H. Beck'sche Verlagsgesellschaft, München, 1993, გვ. 1084

² გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ძველი რედაქციის §232 მე-3 ნაწილი: „თუ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გადაცემულია რაიმე უფლება, მაშინ ამ უფლების დაბრუნების მოთხოვნა არ შეიძლება იმ საფუძველით, რომ გასულია ამ მოთხოვნის სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა“

რის – ნდობის გამწვევისა თუ ნდობის მიმღების ინტერესებში რციელდება ფიდუციალური ურთიერთობის დადგენა. სირველ შემთხვევაში სახეზეა საკუთარი ინტერესებიდან ჰომდინარე საუზრუნველყოფო ფიდუციალური ურთიერთო-მეორე შემთხვევაში – სხვისი ინტერესებიდან გამომდი-რე (ე. წ. მმართველობითი) ფიდუციალური ურთიერთობა¹. უზრუნველყოფო ფიდუციალურ ურთიერთობას წარმოად-ნს სწორედ ნივთის ფიდუციალური საკუთრების უფლებით დაცემა და მისი ნაირსახეობა – ფიდუციალური მოთხოვნის თმობა, როდესაც ფიდუციალური ურთიერთობის ობიექტია ნივთი, მატერიალური საგანი (მასზე საკუთრების უფლება), ამედ მოთხოვნა, უფლება. სხვისი ინტერესებიდან გამომდი-რე საუზრუნველყოფო ფიდუციალურ ურთიერთობას წარ-ადგენს საინკასო ცესია.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ფიდუციალურ გარიგებათა პრა-იკული მნიშვნელობა თანამედროვე ეკონომიკურ ურთიერ-ბებში უდიდესია. მათი მეშვეობით ხდება სამართლებრივ ურთიერთობათა სუბიექტების ისეთი ინტერესების დაკმაყო-ლება, რომელთა დაკმაყოფილება ვერ ხერხდება სამოქალა-კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სამარ-ლებრივი საშუალებებით. გერმანიასა და ევროპის სხვა ქვე-ებში ფიდუციალური საკუთრების უფლებით გადაცემას *Vertragsübertragung*) და ფიდუციალური მოთხოვნის დათმობას *Vertragsabtretung*) ხშირად უპირატესობას ანიჭებენ მოთხოვ-თა უზრუნველყოფის ტრადიციულ, კანონმდებლობით გათვა-სწინებულ ინსტიტუტებს – გირაოს, იპოთეკას. ისმის კითხ-რატომ არის უფრო მიზანშეწონილი ეკონომიკურ საქმიან-ბაში (მაგალითად, სასესხო ურთიერთობა) ფიდუციალური კუთრების უფლებით გადაცემის (ფიდუციალური მოთხოვნის თმობის) გამოყენება კრედიტორის მიერ თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად? პასუხის გაცემა არ იქნება ძნელი, თუ გან-ბილავთ ამ გარიგებათა სამართლებრივ ბუნებას.

¹Landt, დასახელებული ნაშრომი. 1993, გვ. 1084

ფიდუციალური საკუთრების უფლებით გადაცემის (ფიდუციალური მოთხოვნის დათმობის) სამართლებრივი ბუნება შემდეგნაირად წარმოგვიდგება:

მოვალე გადასცემს საკუთრების უფლებას ნივთზე (უფლებასა თუ მოთხოვნაზე) თავის კრედიტორს იმ პირობით, რომ უკანასკნელმა საკუთრების უფლებით იქონიოს ნივთი (უფლებასა თუ მოთხოვნა) მხარეებს შორის არსებული ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. სამართლებრივად მხარეები, ჩვეულებრივად, დებენ სანივთო შეთანხმებას საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ („Einigung“) ან მოთხოვნის დათმობას („Abtretung“) უფლებისა და მოთხოვნის შემთხვევაში, რომლებსაც ერთადერთი სამართლებრივი საფუძველი (causa) აქვს – ესაა მხარეთა შორის შეთანხმებული უზრუნველყოფის მიზანი¹. ამდენად, საჭიროება აღარ არის, მხარეებმა მიუთითონ კანონით დაშვებული სხვა სამართლებრივი საფუძველი (ნასყიდობა, ჩუქება და სხვა). საუზრუნველყოფო დათქმაში მხარეები განსაზღვრავენ, რომელი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ხდება ფიდუციალური ურთიერთობის დადგენა და თანხმდებიან იმაზე, რომ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გარიგების ობიექტი – ნივთი თუ უფლება გამოყენებულ იქნება კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. მხარეებს თავისუფლად შეუძლიათ გადაწყვიტონ ნივთის (უფლების, მოთხოვნის) შემდგომი ბედი: კერძოდ, მათ შეუძლიათ შეთანხმდნენ, რომ გადაცემული ნივთი (უფლება, მოთხოვნა) უნდა გაიყიდოს (ამასთან, აუცილებელი არ არის აუქციონის ჩატარება ან სხვა სპეციალური წესების დაცვა) და ამოღებული თანხებიდან მოხდეს კრედიტორის დაკმაყოფილება ან რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ნივთი (უფლება, მოთხოვნა) დარჩეს კრედიტორს საკუთრების უფლებით.

ფიდუციალური საკუთრების უფლებით გადაცემის დროს

¹ Schwerpunkte. BGB-Sachenrecht von Dr. Harm Peter Westermann, 9. neubearb. und erw. Aufl. – Heidelberg: Müller, Jur. Verl., 1994, გვ. 50

რუნველყოფის მიმღები სრულუფლებიანი მესაკუთრე
 ბა. აქ ადგილი არა აქვს პირობადებული საკუთრების უფლე-
 გადაცემას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 188-ე
 ლი), რადგანაც მხარეთა ნება მდგომარეობს არა იმაში,
 საკუთრების უფლების გადასვლა დამოკიდებული გახადონ
 მე პირობაზე, არამედ აღჭურვონ უზრუნველყოფის მიმღები
 ელი მესაკუთრული უფლებამოსილებით, რათა მან შეძლოს
 ისი ინტერესების ქმედითი დაკმაყოფილება ვალდებულე-
 შეუსრულებლობის შემთხვევაში. თუმცა, შესაძლებელია
 დუციალური საკუთრების უფლებით გადაცემა როგორც
 რუნველყოფის საშუალება გამოყენებულ იქნეს სამომავლო
 პირობითი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. მიუხედავად
 სა, რომ ამ შემთხვევაში მოთხოვნა ჯერ კიდევ არ არსებობს,
 უთრების უფლება გადასულად ჩაითვლება უზრუნველყო-
 მიმღებზე, რადგანაც ფიდუციალური საკუთრების უფლე-
 გადაცემით დადგენილი უზრუნველყოფა თავისი სამართ-
 ბრივი ბუნებით აქცესორული არ არის.

ფიდუციალური მოთხოვნის დათმობის დროს ცესიონერი
 ნს კრედიტორის სრულ სამართლებრივ მდგომარეობას. მას
 უძლია დათმობილი მოთხოვნის მოვალის მიმართ განახორ-
 ელოს კრედიტორის ყველა უფლება¹. მას უფლება აქვს ჩაი-
 ალოს თავისი მოთხოვნის ანგარიშში მოვალისაგან მიღებუ-
 სარგებელი. ამასთან, გერმანული სამართლის მეცნიერებაში
 სებული შეხედულების თანახმად, მოვალეს არა აქვს შესაგე-
 ის უფლება მოთხოვნის დათმობის საფუძვლად არსებული
 დუციალური დათქმიდან გამომდინარე².

ფიდუციალური საკუთრების უფლებით გადაცემას (ფიდუ-
 ალური მოთხოვნის დათმობას) ერთი მიზანი აქვს: კრედიტო-
 მოთხოვნის უზრუნველყოფა. შესაბამისად, ეს მიზანი აღარ
 სებობს, როდესაც საუზრუნველყოფო მოთხოვნა დაკმაყო-
 ლებულია ან მოთხოვნა არ არსებობს მისი შეწყვეტის, გარი-

landt, დასახელებული ნაშრომი, 1993, გვ. 450

landt, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

გების ბათილობის ან სხვა საფუძვლების გამო. ამიტომ სამართალიანობა მოითხოვს, ნივთი (მოთხოვნა, უფლება) დაუბრუნდეს უზრუნველყოფის გამცემს. გერმანული სამართლის მეცნიერების მიხედვით ეს არ ხდება ავტომატურად, კანონის ძალით უშუალოდ იურიდიული ფაქტის წარმოშობისთანავე (მოთხოვნის დაკმაყოფილება, მისი შეწყვეტა), არამედ საჭიროა მხარეთა ახალი შეთანხმება ნივთის (მოთხოვნის, უფლების) უკან გადაცემაზე¹. უზრუნველყოფის მიმღები ვალდებულია დადოს ასეთ შეთანხმება საუზრუნველყოფო დათქმის საფუძველზე. მაგრამ შესაძლებელია ისეთი შეთანხმება, რომლითაც ფიდუციალური მოთხოვნის დათმობა ვალდებულების შესრულების გაუქმების (რეზოლუტიური) პირობით იქნეს დადებული. ამ დროს ვალდებულების შესრულებასთან ერთად მოთხოვნა ავტომატურად უბრუნდება უზრუნველყოფის გამცემს².

როგორია სამართლებრივი შედეგები იმ გარიგებისა, რომელსაც უზრუნველყოფის მიმღები დებს გადაცემულ ნივთზე (დათმობილ მოთხოვნაზე, უფლებაზე) საუზრუნველყოფო დათქმის პირობების საწინააღმდეგოდ? გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში აღიარებულია, რომ საუზრუნველყოფო დათქმის პირობების საწინააღმდეგოდ დადებული გარიგება სამართლებრივი ძალის მქონეა, შემძენზე გადადის საკუთრების უფლება, რადგანაც უზრუნველყოფის მიმღები ნივთის (მოთხოვნის, უფლების) მესაკუთრე იყო და, შესაბამისად, – უფლებამოსილის განკარგვაზე. მაგრამ მისი ქმედება ჩაითვლება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ნაკისრი ვალდებულების დარღვევად და მას დაეკისრება უზრუნველყოფის გამცემისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. ამ უკანასკნელსაც შეუძლია თავისი შეხედულებით ისარგებლოს ვალდებულების დარღვევისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული სამართლებრივი დაცვის საშუალებებით.

ფიდუციალური მოთხოვნის დათმობა, ისევე როგორც ფიდუ

¹ Schwerpunkte. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 51

² Hans Brox - - Allgemeiner Schuldrecht. 19 Auflage. München. 1991, გვ. 237

ლური საკუთრების უფლებით გადაცემა, ფართოდ გამოიყენება ნიდერლანდებში ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღე-ფი. ფიდუციალური მოთხოვნის დათმობის პოპულარობა უწვეული იყო იმითაც, რომ იგი, მოთხოვნის დაგირავებისა-განსხვავებით, ნამდვილი იყო დაგირავების შესახებ მოვა-შეტყობინების გარეშე¹ იმ დროს, როდესაც ამ ფორმა-ბის გარეშე მოთხოვნის დაგირავება სამართლებრივი ძალის ქონე იყო.

იდერლანდების ახალი სამოქალაქო კოდექსის მე-3 წიგნის-ე მუხლის თანახმად, ფიდუციალური საუზრუნველყოფო იგებები სამართლებრივი ძალის არმქონე გახდა. ამ ერთ-რი შეზღუდვის საკომპენსაციოდ, კოდექსის „გირავნობის-ახებ“ თავში გათვალისწინებულ იქნა ნორმა, რომლის თანახ-განსაზღვრული პირების მიმართ მოთხოვნებზე გირავნობის-ლება „შეიძლება დადგინდეს სანოტარო წესით დამონმებული-ისან რეგისტრირებული აქტის მეშვეობით (სანოტარო წესით-მონმების გარეშე) ამ პირებისათვის (მოვალეებისათვის) შეტ-ბინების გარეშე იმ პირობით, რომ ეს უფლება უკვე არსებობს-რავნობის უფლების დადგენის მომენტისათვის ან მისი შეძე-მობდება უშუალოდ არსებული სამართალურთიერთობის-უძველზე“².

2. საკუთრების უფლების შეზღუდვები

ზოგადად

მოხედვად თავისი აბსოლუტური ხასიათისა, საკუთრე-უფლება ყოველთვის შეზღუდულია. თვით საქართველოს-მოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლში არის აღნიშნული, რომ-კუთრების უფლება არ შეიძლება ლახავდეს მეზობლის ან

roduction to Dutch law, third revised edition, Kluwer law International, the Hague-Lon-
-Boston, გვ. 107

იდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მე-3 წიგნის 239-ე მუხლის 1-ლი-აგრაფი

სხვა მესამე პირთა უფლებებს, აგრეთვე, მესაკუთრის მიერ
კუთვნილი ნივთის მიმართ განხორციელებული უფლებამოსი-
ლებები არ უნდა წარმოადგენდეს უფლების ბოროტად გამოყუ-
ნებას. უფლების ბოროტად გამოყენებად კი, იმავე მუხლის მე-
ნაწილის თანახმად, ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლო-
ბა, რომლითაც მხოლოდ სხვა პირებს ადგებათ ზიანი ისე, რო-
გორც არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა
და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, სამწუხარო-
ბრად, არ ახსენებს საკუთრების უფლების შემზღუდველ ერთ-
ერთ უძირითადეს საფუძველს – თავად კანონს. ასევე აღნიშ-
ნული მუხლი არ მიუთითებს ხელშეკრულებაზე როგორც საკუ-
თრების უფლების შემზღუდველ კერძო პირთა შორის დადებულ
აქტზე.

როგორც ჩანს, საკუთრების უფლების შეზღუდვები უამრავია
ამიტომ პრაქტიკულად შეუძლებელია და არც არის მიზანშეწო-
ნილი წინამდებარე ნაშრომის ფარგლებში მათი დეტალური
დახასიათება. შევეცდებით შევეხოთ მხოლოდ მათ არსებით
ნაწილს.

საკუთრების უფლების შეზღუდვებს იურიდიულ ლიტერატუ-
რაში ყოფენ საჯარო- და კერძოსამართლებრივ შეზღუდვებად

II. საკუთრების უფლების შეზღუდვები საჯარო სამართალში

აღნიშნული შეზღუდვების ზოგიერთი სახე ჩვენ ზემოთ უკვე
განვიხილეთ საკუთრების უფლების საკონსტიტუციოსამართ-
ლებრივი საფუძვლების განხილვის დროს.

კონსტიტუციისა და მასში მითითებული ორგანული და
ჩვეულებრივი კანონების გარდა, საკუთრების უფლების
შეზღუდვებს ვხვდებით ადმინისტრაციულ სამართალში (საგა-
დასახადო, ანტიმონოპოლიური, სამშენებლო, საბანკო, საფა-
ზღვევო და სხვა ნორმატიულ აქტებში). ადმინისტრაციულ
სამართალს მიკუთვნებულ სამართლის დარგებს საკუთრების
უფლების შეზღუდვის სხვადასხვა ფორმები ახასიათებს. თ

ოგიერთი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების პირდაპირ, დავო წესით ჩამორთმევას, სხვა ადგენს საჯარო-სამართლებრივ ნორმატივებს, რომელთა ფარგლებშიც დასაშვებია საკუთრების უფლების რეალიზაცია, მაგ., მრავალი სამშენებლო რმატიული აქტი. თუ მესაკუთრე დაარღვევს ზემოაღნიშნულ ჯარო-სამართლებრივი ნორმატიული აქტით დადგენილ იმპეატიულ ნორმას (მაგ., სახლის ან მიშენების მშენებლობა სათადო ნებართვის გარეშე), ერთ-ერთი სანქციის სახით გათვასწინებულია უკანონო მოქმედების აღკვეთა (მაგ., უკანონო გებობის მშენებლობის აღკვეთა) ან, ზოგიერთ შემთხვევაშიც, საკუთრების უფლების ჩამორთმევა (მაგ., უკანონო ნაგებობის დანგრევა).

III. საკუთრების უფლების შეზღუდვები კერძო სამართალში

1. საკუთრების უფლების შემზღუდველი წესების ზოგადი დახასიათება რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების ნონმდებლობათა მიხედვით.

როგორც ზემოთაღნიშნეთ, საკუთრების უფლების შემზღუდლ წესებს რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონდებლობები ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსებში. რომის მართლის გავლენით საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი კრძალსამართლებრივ შეზღუდვების წარმოშობის საფუძვლედ ასახელებს: 1. მინის ნაკვეთების ბუნებრივ განლაგებას, კანონით დადგენილ ვალდებულებებსა და 3. მესაკუთრეთა ორის შეთანხმებებს. ასეთ შეზღუდვებს კოდექსი აერთიანებს ერთ კრებსით ტერმინში – სერვიტუტები.

განსხვავებით საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსისაგან, ტალიის სამოქალაქო კოდექსი ანალოგიურ შეზღუდვებს აღარ ნოდებს სერვიტუტებს და, საერთოდ, იგი უფრო დახვეწილად ათანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად ადგენს საკუთრების უფლების შემზღუდველ ნორმებს. მოვიტანთ იტალიის მოქალაქო კოდექსის აღნიშნულ ნორმათაგან ზოგიერთს:

869. მომწესრიგებელი გეგმები

იმ თემებში, სადაც დადგენილია მომწესრიგებელი გეგმები, უძრავი ქონების (812) მესაკუთრეებმა უნდა დაიცვან ასეთი გეგმების წესები ნაგებობების აშენების და უკვე არსებული ნაგებობების აღდგენის ან შეცვლის დროს.

871. შენობის აგებისა და მისი მოწყობის ნორმები

ნორმები, რომლებიც დაცულ უნდა იქნეს მშენებლობის დროს, დგინდება სპეციალური კანონმდებლობით და საბინაო შინაგანანესით.

სპეციალური კანონმდებლობა ადგენს, აგრეთვე, ნორმებს, რომლებიც დაცულ უნდა იქნეს მიწისძვრის ზონებში მშენებლობის დროს.

872. მშენებლობის ნორმების დარღვევა

წინა მუხლში მითითებული ნორმების დარღვევის ადმინისტრაციულსამართლებრივი შედეგები დგინდება სპეციალური კანონმდებლობით.

იმ პირს, რომელსაც დარღვევის შედეგად მიაღდა ზიანი, მიყენებული ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნის უფლების შენარჩუნებით, თუ მოხდა შემდეგ განყოფილებებში (873-899) მოცემული ან აღნიშნული ნორმების დარღვევა.

873. მანძილები ნაგებობებს შორის

გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე ნაგებობები ერთმანეთს ებჯინება ან ეხება, მათ შორის მანძილი არ უნდა იყოს სამ მეტრზე ნაკლები. ადგილობრივი ნორმატიული აქტებით შეიძლება დადგინდეს უფრო მეტი მანძილი.

874. სავალდებულო საერთო საკუთრება სასაზღვრო კედელზე
იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის კუთვნილი კედლის მომიჯნავეა, შეუძლია მოითხოვოს, რომ კედელი მთელ ან ნაწილობრივ სიმაღლეზე იმყოფებოდეს საერთო საკუთრებაში, იმ პირობით, რომ იგი შეეხება მის ქონებას მთელ სიგრძეზე. საერთო საკუთრების შესაძენად მან უნდა გადაიხადოს კედლის ან მისი საერთო ნაწილის ღირებულების ნახევარი, აგრეთვე, მიწის ღირებულების ნახევარი,

რომელზეც აღმართულია კედელი. მან ასევე უნდა განახორციელოს აუცილებელი სამუშაო მეზობლისათვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად (904, 27423).

875. სავალდებულო საერთო საკუთრება არასასაზღვრო კედელზე როდესაც კედელი საზღვრიდან დაშორებულია ერთ-ნახევარ ან ნახევარ მეტრზე ნაკლები მანძილით, ვიდრე ადგილობრივი ნორმატიული აქტებითაა დადგენილი, მეზობელს შეუძლია მოითხოვოს საერთო საკუთრება (874) კედელზე მხოლოდ მის წინ აშენების მიზნით და, კედლის ღირებულების ნახევრის გადახდასთან ერთად, ახალი ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ღირებულების გადახდით გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მესაკუთრე ირჩევს კედლის საზღვრამდე (7722) დაგრძელებას. მეზობელმა, რომელსაც სურს მოითხოვოს საერთო საკუთრება, წინასწარ შეკითხვით უნდა მიმართოს მესაკუთრეს, სურს თუ არა ამ უკანასკნელს კედლის საზღვრამდე დაგრძელება თუ დანგრევა. მესაკუთრემ თავისი სურვილი უნდა განაცხადოს თხუთმეტდღიანი ვადის განმავლობაში და განახორციელოს მშენებლობა ან დაანგრეოს იგი ექვსი თვის განმავლობაში იმ დღიდან, როდესაც მან შეატყობინა მეზობელს თავისი პასუხი.

876. სასაზღვრო კედლის გამოყენება საკუთარი კედლის აღმართვისათვის
თუ მეზობელს სურს გამოიყენოს არსებული სასაზღვრო კედელი მხოლოდ თავისი კედლის ბოლო ნაწილის დამაგრებისათვის, მას არ ეკისრება ვალდებულება აქციოს იგი საერთო საკუთრებად 874-ე მუხლის მიხედვით, მაგრამ მან დამაგრებისათვის უნდა გადაიხადოს საზღაური.

877. მომიჯნავე ნაგებობები

მეზობელს სასაზღვრო კედელზე საერთო საკუთრების მოთხოვნის გარეშე შეუძლია იგივე სასაზღვრო კედელი აღმართოს არსებულის მომიჯნავედ, მაგრამ ამ უკანასკნელზე დაყრდნობის გარეშე.

ეს ნორმა გამოიყენება ასევე იმ შემთხვევაშიც, რომელიც გათვალისწინებულია 875-ე მუხლში; ამ დროს მეზობელმა უნდა გადაიხადოს მხოლოდ მიწის ღირებულება.

878. ღობე-კედელი

ღობე-კედელი და ნებისმიერი სხვა გამოცალკევებული კედელი, რომელიც სიმაღლეში არ აჭარბებს სამ მეტრს, მხედველობაში არ მიიღება 873-ე მუხლში მითითებული მანძილის გამოთვლისას. ასეთი კედელი, როდესაც იგი განთავსებულია საზღვარზე, შეიძლება საერთო საკუთრებად (874) იქცეს საყრდენის მიზნისათვისაც კი, იმ პირობით, რომ კედლის მეორე მხარეს სამ მეტრზე მცირე მანძილზე შენობა უკვე აღარ არსებობს.

879. შენობები, რომლებიც არ ექვემდებარება მანძილის დაცვის ვალდებულებასა და სავალდებულო საერთო საკუთრებას სავალდებულო საერთო საკუთრებას არ ექვემდებარება შენობები, რომლებიც წარმოადგენს საჯარო საკუთრებას (822) ან რომლებიც ექვემდებარება საჯარო საკუთრების მიმართ დადგენილ სამართლებრივ რეჟიმს (824) ან ის შენობები, რომლებსაც შესაბამისი კანონების თანახმად აქვს ისტორიული, არქეოლოგიური და სახელოვნებო ღირებულება. ასევე მეზობელს არ შეუძლია ისარგებლოს 877-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილებით.

მანძილის დაცვის შესახებ ნორმები არ გამოიყენება იმ ნაგებობების მიმართ, რომლებიც ესაზღვრება საჯარო მოედნებსა თუ ქუჩებს, თუმცა უნდა შესრულდეს მათ შესახებ არსებული კანონები და სხვა ნორმატიული აქტები.

880. პრეზუმფცია, რომ გამყოფი კედელი არის საერთო საკუთრება კედელი, რომელიც გამოიყენება როგორც შენობებს შორის გამყოფი, ივარაუდება საერთო საკუთრებად მთელ სიმაღლეზე, ზოლო, არათანაბარი სიმაღლის შემთხვევაში, იმ ნიშნულამდე, რომლიდანაც ერთ-ერთი კედელი მეორეს სიმაღლეში სცილდება.

კედელი, რომელიც გამოიყენება როგორც ეზოებს, ბალებს ან ბოსტნებს, ანდა შემოღობილ მინდვრებს შორის გამყოფი, ასევე ივარაუდება საერთო საკუთრებად (881).

881. ერთი პირის საკუთრების პრეზუმფცია გამყოფ კედელზე ივარაუდება, რომ მინდვრებს, ეზოებს, ბალებს ან ბოსტნებს შორის გამყოფი კედელი ეკუთვნის იმ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომლის პირდაპირ არსებობს კარნიზული ფილა და ამასთან ამ უკანასკნელის ზომის პროპორციულად.

თუ კედელზე არსებობს გამოწვეული ადგილები, ისეთი როგორიცაა კარნიზები, კრონშტეინები ან ხვრელები, რომლებიც ვრცელდება კედლის სისქის ნახევარზე მეტ ფართობზე და თუ ჩანს, რომ ისინი აშენდა კედელთან ერთად, ივარაუდება, რომ კედელი ეკუთვნის იმ მესაკუთრეს, რომლის მხარესაც არსებობს გამოწვეული ადგილები ან ხვრელები, იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც შეიძლება იყოს მხოლოდ ერთ-ერთი ასეთი ნიშანი.

თუ არსებობს ერთი ან რამდენიმე ასეთი ნიშანი ერთ მხარეს და ასევე ერთი ან რამდენიმე ასეთი ნიშანი – საწინააღმდეგო მხარეს, კედელი ივარაუდება საერთო საკუთრებად; ნებისმიერ შემთხვევაში კარნიზული ფილის განლაგებას ყველა სხვა ნიშანთან შედარებით აქვს უპირატესობა.

882. საერთო კედლის შეკეთება

საერთო კედლის აუცილებელი სარემონტო სამუშაოებისა და რეკონსტრუქციის ხარჯები ეკისრება ყველა იმ პირს, რომელსაც აქვს მასზე უფლებები ყოველი მათგანის უფლების პროპორციულად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხარჯი გამოწვეული იყო ერთ-ერთი მონაწილის (917) მოქმედებით.

საერთო კედლის თანამესაკუთრეს შეუძლია თავი აარიდოს სარემონტო სამუშაოებისა და რეკონსტრუქციის ხარჯების გაღებას საერთო საკუთრებაში თავის უფლებაზე უარის თქმით (1350, 2643) იმ პირობით, რომ საერთო კედელი არ გამოიყენება როგორც მისი კუთვნილი შენობის (1123) საყრდენი.

უფლებაზე უარი არ ათავისუფლებს მას სარემონტო სამუშაოებისა და რეკონსტრუქციის ვალდებულებისაგან, რომელიც გამოწვეულია მისი მოქმედებით.

883. საყრდენის სახით გამოყენებული საერთო კედლის დანგრევა მესაკუთრე, რომელსაც სურს დაანგრიოს საყრდენის სახით გამოყენებული საერთო კედელი, შეუძლია უარი თქვას საერთო საკუთრებაში თავის წილზე, მაგრამ მან უნდა განახორციელოს სარემონტო სამუშაოები, რომლებიც აუცილებელი იქნება დანგრევის შედეგად მეზობლისათვის ნებისმიერი ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად.

884. საერთო კედელში კოჭებსა და შესაერთებლებზე დაყრდნობა და მათი კედელში ჩასმა

საერთო კედლის თანამესაკუთრეს შეუძლია ააშენოს კედელი კუთვნილი ნაგებობის მასზე დაყრდნობით და ასევე შეუძლია მასში ჩასვას კოჭები იმ პირობით, რომ იგი მათ დააშორებს საწინააღმდეგო მხარის ზედაპირიდან ხუთსანტიმეტრიან მანძილზე, აგრეთვე, კედლის ნახევრამდე ზომით კოჭის დამოკლების შესაძლებლობის სხვა თანამესაკუთრის უფლების შენარჩუნების პირობითაც, თუ მას სურს კოჭი დაამაგროს იმავე ადგილას ჩაღრმავების გაკეთებით ან მას დააყრდნოს ბუხრის მილი. თანამესაკუთრეს შეუძლია ასევე გახვრიტოს საერთო კედელი ჭანჭიკებითა თუ გასამაგრებელი შესაერთებლებით იგივე მანძილის დაცივით. ნებისმიერ შემთხვევაში იგი ვალდებულია აანაზღაუროს სამუშაოს შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი. მას არ შეუძლია გამოღრუტნოს საერთო კედელი ან მასზე განახორციელოს სხვა ისეთი სამუშაოები, რომლებიც საფრთხეს უქმნის მის მდგრადობას ან სხვაგვარად აზიანებს მას.

885. საერთო კედლის სიმაღლის გაზრდა

ყოველ თანამესაკუთრეს შეუძლია გაზარდოს საერთო კედლის სიმაღლე, მაგრამ მიშენებული ნაწილის მშენებლობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები ეკისრება მას. ზემოაღნიშნული ნაწილი ასევე შეიძლება საერთო საკუთრებად აქციოს მეზობელმა 874-ე მუხლის თანახმად.

თუ კედელი არ არის გათვალისწინებული მიშენებისათვის, იმ პირობა, რომელიც ახორციელებს მშენებლობას, უნდა თავიდან ააშენოს ან გაამაგროს კედელი თავისი ხარჯებით. მეტი სისუსათვის, რომელიც შეიძლება იყოს საჭირო, კედელი უნდა აშენდეს ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ტექნიკური მოთხოვნები კარნახობს მის აშენებას მეზობლის მიწის ნაკვეთზე. ორივე შემთხვევაში თავიდან აშენებული ან გასქელებული კედელი რჩება საერთო საკუთრებაში, ხოლო მეზობელს უნდა აუნაზღაურდეს სამუშაოს შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი. მეორე შემთხვევაში მეზობელს ასევე აქვს უფლება მოითხოვოს კედლის გასქელებული ადგილის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ღირებულების ნახევარი.

თუ მეზობელს სურს შეიძინოს საერთო საკუთრება კედლის მიშენებულ ნაწილზე, მაშინ კედლის რეკონსტრუქციასა თუ გამაგრებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ხარჯები ასევე მიიღება მხედველობაში მისი ღირებულების გამოთვლისას.

886. ღობე-კედლის მშენებლობა

ნებისმიერ პირს შეუძლია მოსთხოვოს მეზობელს იმ ღობე-კედლების მშენებლობის ხარჯების ნახევარი, რომლებიც ყოფს დასახლებულ პუნქტებში მდებარე სახლებს, ეზოებსა და ბალებს. მათი სიმაღლე უნდა იყოს სამი მეტრი გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარად არის დადგენილი ადგილობრივი ნორმატიული აქტებითა თუ შეთანხმებებით.

887. დასახლებულ პუნქტებში მდებარე სხვადასხვა სიმაღლეზე არსებული მიწის ნაკვეთები

თუ დასახლებულ პუნქტში ორი მიწის ნაკვეთიდან ერთი ზემოთ მდებარეობს, ხოლო მეორე – ქვემოთ, ზემოთ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა იკისროს საძირკვლიდან მისი მიწის ნაკვეთის სიმაღლემდე კედლის აშენებისა და ექსპლუატაციის სრული ხარჯები და ორივე მესაკუთრემ – დარჩენილი სიმაღლის მშენებლობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები.

კედელი უნდა აშენდეს სანახევროდ ქვედა და ზედა მიწის ნაკვეთების ტერიტორიებზე.

889. ჭების, ავზების, საკანალიზაციო ჭებისა და მილებისათვის დადგენილი მანძილები

იმ პირმა, რომელსაც სურს საზღვრის ახლოს გათხაროს ჭები, ავზები, საკანალიზაციო ჭები ან პატივის ორმოები, მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს სასაზღვრო კედელი, უნდა დაიცვას, სულ ცოტა, ორმეტრიანი მანძილი საზღვარსა და ზემოაღნიშნული სამუშაოების შიდა პერიმეტრის უახლოეს წერტილს შორის.

სუფთა ან ტექნიკური წყლის მილების, აგრეთვე, გაზისა და სხვა მსგავსი მილებისა და მათი განმტოვებების მიმართ დაცულ უნდა იქნეს საზღვრიდან, სულ ცოტა, ერთმეტრიანი მანძილი.

ნებისმიერ შემთხვევაში ძალაში რჩება ადგილობრივი ნორმატიული აქტებით დადგენილი ნორმები.

890. შხამიანი ან საფრთხის შემცველი ქარხნებისა და საწყობებისათვის დადგენილი მანძილები

იმ პირმა, რომელსაც სურს ააშენოს ღუმელები, ბუხრის მილები, მარილის საწყობები, საფინიბოები და სხვა მსგავსი ნაგებობები ან სურს შეინახოს ნესტიანი თუ ფეთქებადსაშიში ან სხვაგვარად საშიში მასალები, ანდა დაამონტაჟოს მანქანა-დანადგარები,

რომელთაგან საზღვართან ახლოს შეიძლება წარმოიშვეს ზიანის საფრთხე, უნდა დაიცვას ნორმატიული აქტებით დადგენილი მანძილები, ხოლო, მათი არარსებობისას, ის მანძილები, რომლებიც აუცილებელია მეზობელი მიწის ნაკვეთების მდგრადობის, სიჯანსაღისა და უსაფრთხოებისათვის ნებისმიერი ზიანის თავიდან ასაცილებლად, მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს სასაზღვრო კედელი.

891. არხებისა და რუებისათვის დადგენილი მანძილები
იმ პირობა, რომელსაც სურს საზღვრის ახლოს გათხაროს რუები ან არხები, უნდა დაიცვას მანძილი, რომელიც უთანაბრდება რუს ან არხის სიღრმეს გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადგილობრივი ნორმატიული აქტებით სხვაგვარად არის დადგენილი. მანძილი იზომება საზღვრიდან უახლოესი რუს ან არხის კიდემდე, რომელსაც უნდა ჰქონდეს ბუნებრივი დახრილობა ან რომელიც უნდა იყოს გამაგრებული. თუ საზღვარი ემთხვევა საერთო რუს ან კერძო გზას, მანძილი იზომება კიდიდან კიდემდე ან კიდიდან გზის (911) გარეთა კიდემდე.

892. ხეებისათვის დადგენილი მანძილები
იმ პირობა, რომელსაც სურს დარგოს ხეები საზღვართან ახლოს, უნდა დაიცვას ნორმატიული აქტებით დადგენილი მანძილები, ხოლო, მათი არარსებობისას, ის მანძილები, რომლებიც დადგენილია ადგილობრივი ჩვეულებებით. თუ არც პირველი და არც მეორე არ გამოიყენება, საზღვრიდან დაცულ უნდა იქნეს შემდეგი მანძილები:

მაღალღეროიანი ხეებისათვის – სამი მეტრი; მანძილების მხრივ ის ხეები, რომელთა ერთი ან გაყოფილი ტოტები აღწევს მნიშვნელოვან სიმაღლეს, ისეთი როგორიცაა კაკალი, ნაბლი, მუხა, ცაცხვი, კვიპაროსი, თელა, ალვის ხე, პლატანი და მსგავსი ხეები მიიჩნევა მაღალღეროიან ხეებად;

ერთნახევარი მეტრი იმ ხეებისათვის, რომლებიც არ მიიჩნევა მაღალღეროიან ხეებად; ასეთ ხეებად მიიჩნევა ხეები, რომელთა ღეროები განტოტებისას სიმაღლეში აღწევს არა უმეტეს სამ მეტრს;

ნახევარი მეტრი ვაზისათვის, ბუჩქნარებისათვის, ცოცხალი ღობეებისა და მსხმოიარე ნარგავებისათვის, რომელთა სიმაღლე არ აღემატება ორნახევარ მეტრს.

თუმცა, მანძილი უნდა შეადგენდეს ერთ მეტრს, როდესაც ცოცხალ ღობეს წარმოადგენს მურყანი, წაბლი ან სხვა მსგავსი მცენარე, რომლის შეკრეჭაც დროდადრო ხორციელდება ღეროსთან ახლოს და ორი მეტრი – აკაციის ღობეებისათვის.

მანძილი იზომება დარგვის მომენტში სასაზღვრო ხაზიდან ხის ღეროს ძირამდე ან იმავე ხაზიდან იმ ადგილამდე, სადაც დაირგა ნარგავი.

ზემოაღნიშნული მანძილები შეიძლება არც იქნეს დაცული, თუ საზღვარზე არსებობს კერძო ან საერთო გამყოფი კედელი იმ პირობით, რომ ნარგავები შენარჩუნებული იქნება ისეთ სიმაღლეზე, რომელიც არ აღემატება კედლის სიმაღლეს.

893. ხეები გზების, არხებისა და ტყეების პირას

იმ ხეების მიმართ, რომლებიც იზრდება ან დარგულია ტყეებში, არასატყეო მიწის ნაკვეთების საზღვარზე ან გზების ან არხების კიდის გასწვრივ, გამოიყენება კერძო საკუთრებაში არსებული ტყეების, არხებისა და გზების მიმართ დადგენილი ნორმატიული აქტები, ხოლო მათი არარსებობისას, – ადგილობრივი ჩვეულებები. თუ არც ერთი და არც მეორე არ გამოიყენება, დაცულ უნდა იქნეს წინა მუხლში მოცემული მანძილები.

894. ხეები უკანონო მანძილებზე

მეზობელს შეუძლია მოითხოვოს იმ ხეებისა და ღობეების ამოძირკვა, რომლებიც დარგულია ან იზრდება წინა მუხლში მოცემულზე უფრო მცირე მანძილზე.

895. უკანონო მანძილებზე ხეების გადარგვის აკრძალვა

თუ პირმა შეიძინა უფლება შეინარჩუნოს ხეები უფრო მცირე მანძილზე, ვიდრე ეს ზემოთ არის მოცემული და ხე გახმება ან მას მოჭრიან, ანდა წააქცევენ, მეზობელს არ შეუძლია მეცვალოს იგი გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი დაიცავს კანონით დადგენილ მანძილს.

ეს წესი არ გამოიყენება, როდესაც ხეები შეადგენს საზღვრის გასწვრივ განლაგებული რიგის ნაწილს.

896. სხვის მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ტოტებისა და ფესვების მოჭრა

იმ პირს, რომლის მიწის ნაკვეთზეც გადმოვიდა მეზობლის ხე-

ბის ტოტები, შეუძლია ნებისმიერ დროს მოსთხოვოს ამ უკანასკნელს მათი მოჭრა და მას თავადაც შეუძლია მოჭრას ფესვები, რომლებიც გადმოვიდა მის მიწის ნაკვეთზე, ორივე შემთხვევაში ნორმატიული აქტებისა და ადგილობრივი ჩვეულებების დაცვის პირობით.

თუ ადგილობრივი ჩვეულებები სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, ნაყოფი, რომელიც ბუნებრივად დავარდა გადმოსული ტოტებიდან, ეკუთვნის იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელზეც ნაყოფი დავარდა.

თუ ადგილობრივი ჩვეულებების თანახმად ნაყოფი ეკუთვნის ხის მესაკუთრეს, 843-ე მუხლის ნორმა გამოიყენება ნაყოფის შეგროვების მიმართ.

897. საერთო რუები

ყოველი რუ, რომელიც გაყვანილია ორ მიწის ნაკვეთს შორის, ივარაუდება საერთო საკუთრებად.

ივარაუდება, რომ რუ ეკუთვნის იმ მესაკუთრეს, რომელიც მას იყენებს თავისი მიწის ნაკვეთისაგან დრენაჟისათვის ან იმ მესაკუთრეს, ვის მხარესაც არის მიწის ნაყარი, ან ვის მხარესაც იყრებოდა ნარჩენები ბოლო სამი წლის განმავლობაში.

თუ ერთი ან მეტი ასეთი დამახასიათებელი ნიშანი არსებობს როგორც ერთ, ისე სანინალმდეგო მხარეს, რუ ივარაუდება საერთო საკუთრებად.

898. საერთო ღობე

ყოველი ღობე ორ მიწის ნაკვეთს შორის ივარაუდება საერთო საკუთრებად და მისი მოვლის ხარჯები ეკისრება ორივე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც არსებობს სასაზღვრო ნიშანი ან სანინალმდეგოს დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულება.

თუ შემოღობილია მხოლოდ ერთ-ერთი მიწის ნაკვეთი, ივარაუდება, რომ ღობე ეკუთვნის შემოღობილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ან იმ მესაკუთრეს, ვის მხარესაც აღმართულია ღობე არსებული სასაზღვრო ნიშნების მიმართ.

899. საერთო ხეები

ხეები, რომლებიც იზრდება საერთო ღობეზე, წარმოადგენს საერთო საკუთრებას.

ხეები, რომლებიც იზრდება სასაზღვრო ზაზზე, ივარაუდება საერთო საკუთრებად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც არსებობს საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი საბუთი ან სხვა მტკიცებულება.

ხეები, რომლებიც განკუთვნილია საზღვრის სახით სარგებლობისათვის ან იზრდება საერთო ღობეზე, არ შეიძლება მოიჭრას თუ არა საერთო თანხმობით, ან სასამართლო დაადგენს მოჭრის აუცილებლობას ან სასურველობას.

900. ფანჯრების სახეები

ფანჯრები ან სხვა ლიობი მეზობლის მიწის ნაკვეთზე ორი სახისაა: მინები, რომლებიც უშვებს სინათლესა და ჰაერს, მაგრამ არ იძლევა საშუალებას, ვინმემ შეიხედოს მეზობლის მიწის ნაკვეთში; ხედები, რომლებიც საშუალებას აძლევს პირს გამოჩნდეს და გაიხედოს პირდაპირ, დახრილად ან გვერდიდან.

901. მინები

მინები, რომლებიც იყურება მეზობლის მიწის ნაკვეთზე:

ჩასმული უნდა იყოს ჩარჩოში, რომელიც ვარგისია მეზობლის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად და ჩასმული უნდა იყოს ლითონის მყარ ჩარჩოში, რომლის ლიობები არ აღემატება სამი კვადრატული სანტიმეტრის ფართობს;

ქვედა მხარეს სიმაღლეში არ უნდა იყოს ორ-ნახევარ მეტრზე მეტი იატაკიდან ან მიწის ზედაპირის იმ ადგილიდან, რომლის განათებისა და ჰაერით მომარაგებისათვისაც იგი განკუთვნილია, თუ ასეთი მინები განთავსებულია პირველ სართულზე და არა უმეტეს ორი მეტრისა, თუ განთავსებულია ზედა სართულზე;

ქვედა მხარეს სიმაღლეში არ უნდა იყოს ორ-ნახევარ მეტრზე მეტი იატაკიდან ან მეზობლის მიწის ნაკვეთის მიწის ზედაპირიდან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც საცხოვრებელი ფართობი სრულად ან ნაწილობრივ განლაგებულია უფრო დაბლა, ვიდრე მეზობლის მიწის ნაკვეთი და ადგილის მდგომარეობა არ იძლევა ასეთი სიმაღლის დაცვის შესაძლებლობას.

902. ლიობები, რომლებიც არ აკმაყოფილებს მინებისათვის დადგენილ აუცილებელ პირობებს

ლიობი, რომელსაც არა აქვს ხედის (900) დამახასიათებელი თვის-

სება, მიიჩნევა მინად, მიუხედავად იმისა, რომ დაცული არ იქნა 901-ე მუხლში მითითებული დანანესი.

მეზობელს ყოველთვის აქვს უფლება მოითხოვოს, რომ ლიობი გაკეთდეს ამ მუხლის დანანესის შესაბამისად.

903. მინები ერთ-ერთი პირის კუთვნილ ან საერთო კედელზე მინების ფანჯრების გაჭრა შეუძლია იმ კედლის მესაკუთრეს, რომელიც ესაზღვრება სხვა პირის მიწის ნაკვეთს.

თუ კედელი საერთო საკუთრებაა, არც ერთ მესაკუთრეს არ შეუძლია გაჭრას მინების ფანჯრები მეორე მესაკუთრის თანხმობის გარეშე; მაგრამ იმ პირს, რომელმაც გაზარდა საერთო კედლის სიმაღლე (885), შეუძლია გაჭრას მინების ფანჯრები დამატებულ სიმაღლეზე, თუ მეზობელმა უარი თქვა მისი მშენებლობის ხარჯებში მონაწილეობაზე.

904. მინების ფანჯრების დახურვის უფლება

კედელში მინების ფანჯრების არსებობა ხელს არ უშლის მეზობელს, შეიძინოს წილი კედლის ან მისი მომიჯნავე შენობის საერთო საკუთრებაში (874, 875, 877).

იმ პირს, რომელიც შეიძენს კედელზე საერთო საკუთრებას, არ შეუძლია დახუროს მინების ფანჯრები გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი თავის შენობას აბჯენს ამ კედელს.

905. მანძილები პირდაპირი ხედისა და აივნების ლიობებისათვის პირდაპირი ხედები არ შეიძლება გაიჭრას შემოღობილ ან შემოუღობავ მიწის ნაკვეთზე ან თუნდაც მეზობლის სახურავზე გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დაცულია ერთ-ნახევარი მეტრის მანძილი მეზობლის მიწის ნაკვეთსა და კედლის იმ გარე ნაწილს შორის, რომელშიც პირდაპირი ხედები არის გაჭრილი.

ანალოგიურად დაუშვებელია აივნებისა ან სხვა გამოწეული ადგილების, ტერასების, მზის ტერასებისა და სხვა მსგავსი ობიექტების აშენება, თუ ისინი აღჭურვილია სახელურებით და საშუალებას იძლევა, პირმა იყუროს მეზობლის მიწის ნაკვეთზე გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დაცულია ერთ-ნახევარი მეტრის მანძილი ამ მიწის ნაკვეთსა და სამუშაო ადგილის გარე ნაწილს შორის.

აკრძალვა არ გამოიყენება, როდესაც ორ მიწის ნაკვეთს შორის განლაგებულია საჯარო გზა.

06. მანძილები დახრილი ან გვერდითი ხედის ლიობებისათვის რც დახრილი და არც გვერდითი ხედები მეზობლის მიწის ნაკვეთზე არ შეიძლება გაიჭრას, თუ არ არის დაცული 75-სანტიმეტრიანი მანძილი, რომელიც იზომება ფანჯრის ან გამონეული დგლის უახლოესი წერტილიდან.

07. ნაგებობების მანძილები ხედებიდან იოდესაც პირი შეიძენს მეზობლის მიწის ნაკვეთზე პირდაპირი ხედების უფლებას, ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ ეუძლია აღმართოს ნაგებობა სამ მეტრზე ნაკლებ მანძილზე 05-ე მუხლის თანახმად.

თუ პირდაპირი ხედი ქმნის გვერდით ხედს, დაცულ უნდა იქნეს ამი მეტრის მანძილი იმ ფანჯრის მხრიდან, რომლიდანაც გამოიყენება გვერდითი ხედი.

თუ პირს სურს მიაბჯინოს ახალი ნაგებობა იმ კედელს, რომელიც არსებობს ასეთი პირდაპირი ან გვერდითი ხედები, ნაგებობა არ უნდა მიუახლოვდეს კედელს, სულ ცოტა, სამი მეტრის მანძილზე მათ ზღურობლთან.

08. წვიმის წყლის ჩამოდინება

მესაკუთრემ ისე უნდა ააშენოს სახურავი, რომ წვიმის წყალი ჩამოედინოს მის მიწის ნაკვეთზე და მან არ უნდა მისცეს საშუალება წვიმის წყალს გადმოვიდეს მეზობლის მიწის ნაკვეთზე.

თუ არსებობს საჯარო დრენაჟები, მაშინ მეზობელმა უნდა უზრუნველყოს წყლის ჩადინება ამ დრენაჟებში ღარებითა თუ არხებით. ნებისმიერ შემთხვევაში დაცულ უნდა იქნეს წყლის რეგულირების შესახებ ადგილობრივი ნორმატიული აქტები და კანონები.

09. მიწის ნაკვეთზე არსებულ წყალზე უფლება

მიწის მესაკუთრეს აქვს უფლება გამოიყენოს თავის მიწის ნაკვეთზე არსებული წყალი საჯარო და მინისქვეშა წყლების შესახებ აპეციალური კანონების ნორმათა გათვალისწინებით.

მას შეუძლია, აგრეთვე, წყალი გადასცეს სხვა პირთა განკარგულებაში, როდესაც ეს არ არღვევს მესამე პირების (1094) უფლებებს; მაგრამ წყლის გამოყენების შემდეგ მას არ შეუძლია წყალს შეუცვალოს მიმართულება სხვა მიწის ნაკვეთების საზიანოდ.

910. წყლის გამოყენება, რომელიც გადის მიწის ნაკვეთის საზღვარზე ან რომელიც კვეთს მას
იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომლის საზღვარზეც გადის წყლის არტერია ან რომელსაც წყლის არტერია კვეთს, თუ ეს უკანასკნელი ბუნებრივად მიედინება და რომელზეც სხვა პირებს არა აქვთ უფლებები, შეუძლია ისარგებლოს წყლის ამ არტერიით მისი დინების შეუცვლელად კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მორწყვისა და სამრეწველო საქმიანობის წარმოებისათვის, მაგრამ მან ნახმარი და ზედმეტი წყალი უნდა დაუბრუნოს თავის ბუნებრივ დინებას.

911. ახალი წყაროებისათვის გათხრა და სხვა სამუშაოები
იმ პირმა, რომელსაც სურს გათხაროს წყაროსთვის, წყალგაყვანილობისათვის ან, საერთოდ, აწარმოოს წყლის მიწიდან ამოტუმბვითი სამუშაოები, ააშენოს არხები ან გაიყვანოს წყლის მილები, ანდა გათხაროს, ჩაალრმავოს ან გააფართოვოს მათი კალაპოტი, გაზარდოს ან შეამციროს მათი დინების კუთხე, შეცვალოს მათი ფორმა, უნდა დაიცვას გარდა 891-ე მუხლით დადგენილი მანძილებისა, ისეთი მანძილი და განახორციელოს ისეთი სამუშაოები, რომლებიც აუცილებელია სხვა პირთა მიწის ნაკვეთებისათვის, მოსარწყავად თუ საშინაო ან სამრეწველო სარგებლობისათვის გათვალისწინებული ადრე არსებული წყაროების, წყლის ნაკადების, არხებისა თუ წყლის მილებისათვის ზიანის მიყენების თავიდან აცილებისათვის.

912. ინტერესთა კონფლიქტის მოწესრიგება

თუ წარმოიშობა უთანხმოება იმ მესაკუთრეთა შორის, რომელთათვისაც შეიძლება საჭირო იყოს წყალი, რომელიც არ განეკუთვნება საჯარო წყალს, სასამართლომ ერთმანეთს შორის ურთიერთობებში უნდა შეაფასოს ყოველი მესაკუთრის ინტერესები და სოფლის მეურნეობისა და მრეწველობისათვის ისეთი სარგებლის მხრივ, რომელიც შეიძლება მიღებულ იქნეს წყლის გამოყენების შედეგად.

სასამართლოს შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება იმ მესაკუთრეთათვის კომპენსაციის გადახდის შესახებ, რომლებსაც ზემოაღნიშნულის შედეგად შეელახათ თავიანთი უფლებები.

ყველა შემთხვევაში დაცულ უნდა იქნეს წყლისა და ჰიდრავლიკური სამუშაოების შესახებ კანონმდებლობის ნორმები.

913. წყლის დინება

ქვედა მიწის ნაკვეთმა უნდა მიიღოს ზედა მიწის ნაკვეთიდან ბუნებრივად ჩამოდინებული წყალი ადამიანის მიერ გაწეული ნებისმიერი სამუშაოს განხორციელების გარეშე.

ქვედა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ შეუძლია შეენიანაღმდეგოს წყლის ასეთ ჩამოდინებას; არც ზედა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ შეუძლია გახადოს იგი უფრო ხელშემშლელი.

თუ წყლის დინების შეცვლა საჭიროა ნებისმიერი მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო სისტემატიზაციის სამუშაოების შესრულებისას, მაშინ კომპენსაციის მიღების უფლება აქვს იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომლის მდგომარეობაც გაუარესდა შეცვლის შედეგად.

914. წყლის დინების რეგულირების კონსორციუმები

თუ ჩასატარებელია წყლის დინების სისტემატიზაციის სამუშაოები, შეჩერების აღკვეთა ან წყლის შეგროვება უნდა განხორციელდეს წარმოების ინტერესებში, ადმინისტრაციულ ორგანოებს შეუძლიათ დაინტერესებულ მხარეთა უმრავლესობის მოთხოვნით ან თავიანთი ინიციატივით დააფუძნონ კონსორციუმი იმ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა შორის, რომლებიც მიიღებენ სარგებელს ამ სამუშაოების შესრულების შედეგად.

921-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პარაგრაფების ნორმები გამოიყენება ასეთი კონსორციუმების მიმართ.

915. მიწაყრილებისა და დამბების შეკეთება

თუ მიწაყრილები ან დამბები, რომლებიც გამოიყენება წყლის დასაგუბებლად, მთლიანად ან ნაწილობრივ განადგურდა ან ნაიშალა, ანდა წყლის დინების მიმართულების ბუნებრივი ცვლილების გამო აუცილებელი გახდა ახალი მიწაყრილებისა თუ დამბების აშენება, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე დროულად არ მოქმედებს მათ შესაკეთებლად ან ასაშენებლად, ყოველ მესაკუთრეს, რომელმაც განიცადა ან შეიძლება განიცადოს ზარალი, შეუძლია განახორციელოს აღნიშნული სამუშაოები იმ პრეტორისაგან წინასწარი ნებართვის მიღების შემთხვევაში, ვინც უნდა გამოიყენოს გამარტივებული პროცესი.

სამუშაოები უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ, რომელზეც უნდა განხორციელდეს სამუშაოები, არ განიცადოს მათგან არანაირი ზარალი გარდა ისეთი

ზარალისა, რომელიც მიადგება თავად მის მიერ სამუშაოებზე განხორციელების შედეგად.

916. ჩახერგილი ადგილების აღმოფხვრა

წინა მუხლის ნორმები გამოიყენება, აგრეთვე, როდესაც პირი ახორციელებს მიწის ზედაპირზე ან რუებში, ლელებში, დრენაჟებში ან სხვა არხში არეული მასების შედეგად წარმოქმნილი ისეთი ჩახერგილი ადგილების აღმოფხვრას, რომელთა გამოყენება წყალი აზიანებს მეზობლის მიწის ნაკვეთებს ან ქმნის მათში დაზიანების საფრთხეს.

917. შეკეთების, აშენებისა თუ აღმოფხვრის ხარჯები

ყოველმა მესაკუთრემ, რომლის სასარგებლოდაც იქნა შენარჩუნებული ან აშენებული მიწაყრილები და დამბები, ხოლო ჩახერგილი ადგილები – აღმოფხვრილი, უნდა მიიღოს მონაწილეობა ხარჯებში თითოეულის მიერ მისაღები სარგებლის შესაბამისად. თუმცა, თუ დამბების დანგრევა, წყლის დინების მიმართულების შეცვლა ან ჩახერგილი ადგილები გამოწვეულია ერთ-ერთი მესაკუთრის ბრალით, შენარჩუნების, აშენებისა თუ შეკეთების ხარჯები ეკისრება მხოლოდ მას, ყველა შემთხვევაში ზარალის ანაზღაურების უფლების შენარჩუნებით.

2. სამეზობლო სამართალი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

ა) ზოგადად

საკუთრების უფლების შემზღუდველი კერძო სამართლებრივი ნორმები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გაერთიანებულ იქნა სანივთო სამართლის ცალკე ინსტიტუტის სახით, რომელსაც სამეზობლო სამართალი ეწოდა. სამეზობლო სამართალს დაეთმო 9 მუხლი – 174-182 მუხლები, თუმცა, ეს მუხლები გაცილებით მეტი რაოდენობის ნორმას შეიცავს. ასეთი დეტალური რეგულირებით ამკარად ჩანს ქართველი კანონმდებლის კატეგორიული ნება, მეზობლის მიწის ნაკვეთებს შორის სხვადასხვა დაპირისპირებისა თუ უარყოფითი ზემოქმედების კომპრომისული მოგვარებისა და ორივე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების დაბალანსებისა.

სგავსად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სართლის ნორმების უმრავლესობისა, სამეზობლო სამართ- ს ნორმათა უდიდესი უმრავლესობაც თითქმის სიტყვასი- ვით რეცეფცირებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ლოგიური პარაგრაფებიდან. განსხვავებით საქართველოს მოქალაქო კოდექსისაგან, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ლეკე თავად არ გამოყოფს სამეზობლო სამართალს, არამედ მომწესრიგებელ ნორმებს განათავსებს სანივთო სამართ- ის მე-3 განყოფილების – „საკუთრება“ 1-ლ თავში, რომელ- კ „საკუთრების უფლების შინაარსს“ უწოდებს. მიუხედავად ისა, გერმანული სამართლის მეცნიერებაში ცნება – „სამეზო- ლო სამართალი“ („das Nachbarrrecht“) მყარად დამკვიდრდა ჯერ დევ სამოქალაქო კოდექსის მიღებისას. საინტერესოა აღინიშ- ს გერმანელი კანონმდებლის მიდგომა საკუთრების უფლე- სა და მისი შინაარსისადმი: საკუთრების უფლების შინაარსის ავის მხოლოდ ერთი პარაგრაფი – §903 ადგენს საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე უფლებამოსილებებს, ხოლო დანარ- ნი პარაგრაფები, რომელთა რაოდენობაც 21-ს შეადგენს, ტ-ნაკლებად ეხება საკუთრების უფლების შეზღუდვებს. ქარ- ელი კანონმდებელი უფრო ფრთხილად მოიქცა და საკუთრე- ს უფლების შინაარსის შესახებ თავი ცალკე გამოყო. შედეგად მეზობლო სამართალიც ჩამოყალიბდა გამოცალკევებულად უფრო დამოუკიდებლად.

აუცილებლად მიგვაჩნია აღვნიშნოთ კიდევ ერთი მნიშვნელო- ნი განსხვავება, რომელიც ახასიათებს საქართველოს სამოქა- ქო კოდექსს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსთან შედარებით. ქართველოს სამოქალაქო კოდექსი სამეზობლო სამართლის პარაგრაფში ადგენს მეზობელი მიწის ნაკვეთების ან სხვა ძრავი ქონების მესაკუთრეების ზოგად ვალდებულებას, პატი- სცენ ერთმანეთს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174- მუხლის 1-ლი ნაწილი). კანონი არ განმარტავს, თუ რა იგუ- ისხმება მეზობლებს შორის პატივისცემაში. თუმცა, აღნიშ- ული ნორმა უნდა განვმარტოთ იმ მიზნიდან გამომდინარე,

რომელიც მას კანონმდებელმა მიანიჭა; მიზანი კი მდგომარეობს პირდაპირ გათვალისწინებული ქცევის წესის არარსებობის გამო სამეზობლო სამართლის მიერ არსებული საკანონმდებლო ვაკუუმის შევსება. ამიტომ უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში ამ ნორმის სათანადო და ერთგვაროვან გამოყენებას.

ზემოთ აღინიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სამეზობლო სამართლის თითქმის ყველა ნორმა რეცეფცირებული იქნა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან. თუმცა, ქართველ კანონმდებელს გამორჩა არა მარტო გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, არამედ რომანულ-გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობებში არსებული უმნიშვნელოვანესი ნორმა, რომელიც, ერთი მხრივ, დაადგენდა მიწის ნაკვეთზე არსებული საკუთრების უფლების ფარგლებს და, მეორე მხრივ, განსაზღვრული პირობების არსებობისას შეზღუდავდა მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულ ზემოქმედებას. ასეთ ნორმას ითვალისწინებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §905, რომელშიც აღნიშნულია: „მიწის ნაკვეთის უფლებები ვრცელდება როგორც მიწის ზედაპირის ზევით არსებულ სივრცეზე, ისე – მიწის ზედაპირის ქვევით არსებულ სივრცეზე. თუმცა, მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს ზემოქმედება, რომელიც განხორციელდება ისეთ სიმაღლესა თუ სიღრმეზე, რომლის თავიდან აცილებაზე მას არა აქვს ინტერესი“. მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს, მაგალითად, კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზედაპირზე არსებული საჰაერო სივრცის გამოყენება საჰაერო ხომალდების მიერ. ანალოგიურად მესაკუთრის ინტერესის ფარგლებს სცილდება კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ქვემოთ დიდ სიღრმეზე გვირაბის გათხრა (მაგ., მეტროპოლიტენის გვირაბი).

ბ) დაცვა მავნე ზემოქმედებისაგან

ზოგადად

მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან მავნე ზემოქმედების კანონის მიერი თმენის ვალდებულებას ადგენს საქართველოს სამოქალაქო

ოკოდექსის 175-ე მუხლი:

. მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ ძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე ის, ორთქლის, სუნის, ქვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, ჰიპოთეზურად არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას.

იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა ზემოქმედებებითია, მაგრამ იგი გამომწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა სახის ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება ისეთი ადგილი იყოს, რომლის მიხედვით, რომლებიც ამ სახის სარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

. თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს დაზიანების შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, თუ ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივი მიწის ნაკვეთის სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს“.

უხლო წარმოდგენს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §906-ის მიხედვით ანალოგს. ამიტომ მისი სამართლებრივი ანალიზი დროს ჩვენ სრულად დავეყრდნობით გერმანული იურიდიულ მეცნიერების შეხედულებებსა და სასამართლო პრაქტიკას. აქვე ზემოქმედების (Immission) ცნების ქვეშ გერმანული იურიდიული მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა მოიაზრებს ჰაერის მიწის ნაკვეთზე ისეთ ზემოქმედებას, რომელიც, გარე წესი, თავისი გავრცელების დროს არ ექვემდებარება კონტროლს და რომლის ინტენსივობა მერყეობს¹. კანონი მოთვლის ისეთი სახის ზემოქმედებას როგორცაა გაზის, ორთქლის, სუნის, ქვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევის ზემოქმედებას, თუმცა, ეს ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი.

¹ Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 140; BGH NJW 1992. 1392: იხ., აგრეთვე, Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1383

რავი. კანონი ითვალისწინებს, აგრეთვე, ზემოაღნიშნული ზემოქმედების მსგავს სხვა ზემოქმედების თმენის ვალდებულებასაც.

იმისათვის, რომ უფრო მეტი თვალსაჩინოებისათვის ვიხილოთ, კონკრეტულად როგორი სახის ზემოქმედება შეიძლება განეკუთვნოს ზემოაღნიშნულ სხვადასხვა სახის მოვლენას, კვლავ უნდა მივმართოთ გერმანულ იურიდიულ მეცნიერებას და სასამართლო პრაქტიკას. ეს უკანასკნელნი გაზის, ორთქლისა და სუნის მოვლენებს მიაკუთვნებენ ისეთ შემთხვევებს, როდესაც ზემოქმედება ხორციელდება, მაგალითად, მეზობლის მიწის ნაკვეთზე წყლის გამწმენდი ნაგებობებიდან გამომავალი ფტორის, ნაკელის გროვიდან გამომავალი სუნისა და სითბოს შეღწევით, სხვა სახის ზემოქმედება¹.

ჭვარტლისა და კვამლის მაგალითად შეიძლება დავასახელოთ მოვლენები, რომლებსაც ადგილი აქვს მანქანებზე ამოღებულ ნიალისეულის დატვირთვის დროს, შენობებისა და გზების მშენებლობის პროცესში;

ხმაურის მაგალითებია: სატრანსპორტო საშუალებათა მოძრაობის შედეგად გამოწვეული ზემოქმედება, მუსიკის სპორტული კომპლექსებისა და სხვა მსგავსი ობიექტების ექსპლუატაციის შედეგად გამოწვეული ხმაური;

რყევების მაგალითებად შეიძლება დავასახელოთ: შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, გზების გაყვანა, მანქანა-დანადგარების ექსპლუატაციის შედეგად გამოწვეული რყევები და ა. შ..

რაც შეეხება „სხვა მსგავსი ზემოქმედების“ მაგალითებს, გერმანული იურიდიული მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა მათ შორის ასახელებს მაშხალების ნარჩენებისა და მცენარეების თესლების გადმოვარდნას, ფუტკრების, ბუზების, სხვა მწერებისა თუ პატარა ცხოველების, აგრეთვე, სხვადასხვა სახის ქიმიური ნარჩენების შეღწევას და ა. შ.².

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1384

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ასაშვები და დაუშვებელი ზემოქმედება

აქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლი განასხვავებს არაარსებით და არსებით ზემოქმედებას.

რებითია ისეთი ზემოქმედება, რომელიც მეზობლის მიწის ქვეით სარგებლობას ხელს არ უშლის ან უმნიშვნელოდ ლის მას ხელს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

ზემოქმედების ხარისხის დასადგენად გერმანული სასამართლო პრაქტიკა ერთგვარ ორიენტირს იძლევა: შეფასება უნდა ხდეს ჩვეულებრივი გონივრულად მოაზროვნე ადამიანის აქედულების მიხედვით ყოველი პირის ინტერესთა გათვალისწინებით¹.

არსებითი ზემოქმედების შემთხვევაში განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას კანონი აკისრებს მესაკუთრეს თმევალდებულებებს. ანალოგიური ვალდებულება მესაკუთრეს აკისრდება არსებითი ზემოქმედების დროსაც მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც:

1. ზემოქმედება გამოწვეულია ჩვეულებრივი სარგებლობით და
2. ზემოქმედების თავიდან აცილება შეუძლებელია ისეთი ღონისძიებებით, რომელთა გატარებაც ეკონომიკურად ხელწიფება ამ სახის მოსარგებლებს.

შეითხველი ალბათ შეამჩნევდა, რომ აღნიშნული წინაპირობების ჩამოყალიბებისას გავცდით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მე-2 ნაწილის რედაქციას. დიახ, ჩვენ ვნებულად ავარიდეთ თავი კანონის ფორმულირების გამოყენებას იმ მიზეზის გამო, რომ იგი არასწორად არის თარგმნილი გერმანული ენიდან. ჩვენ ვისარგებლეთ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §906 და თავად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გერმანული ვერსიის კორექტული თარგმანებით, რის საფუძველზეც შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ქართული ვერსიის 175-ე მუხლის მე-2 ნაწილის წინადადების ბოლო ნაწილში მითითება:

1. v. Manfried, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 140; BGH NJW 1992. 1392

„არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა“ უხეში შეცდომაა და სრულიად არ შეესაბამება გერმანულ პირველწყაროს: „und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind“¹ არასწორ ფორმულირებას შედეგად მოსდევს ნორმის არასწორ განმარტებაც, რასაც ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში. ეს უკანასკნელი, სამწუხაროდ, ასევე საუბრობს „ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობაზე“.

როგორი სარგებლობა უნდა მივიჩნიოთ ჩვეულებრივ სარგებლობად? ჩვეულებრივია სარგებლობა, როდესაც მას მოცემულ კონკრეტულ ადგილას ფაქტიურად ხშირად აქვს ადგილი ამავე დროს აღნიშნული დამოკიდებულება არა უფრო იმ მიზნის ნაკვეთის სარგებლობაზე, რომლის მესაკუთრესაც ეკისრება თმენის ვალდებულება, არამედ იმ მიზნის ნაკვეთის სარგებლობაზე, რომლიდანაც ხორციელდება ზემოქმედება². იმ შემთხვევაშიც კი, თუ არსებითი ზემოქმედება მიიჩნევა მიზნის ნაკვეთის ჩვეულებრივ სარგებლობად, მისი თმენის ვალდებულება მაინც არ არსებობს იმ პირობით, რომ ზემოქმედების თავიდან აცილება შესაძლებელია ეკონომიკურად შესაძლებელი ღონისძიებების გატარებით.

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 175-ე მუხლის სრული ტექსტი შემდეგნაირად ჟღერს:

„Art. 175 Pflicht zur Duldung nachbarschaftlicher Einwirkungen

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks oder eines sonstigen unbeweglichen Vermögens kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Ruß, Rauch, Geräuschen, Wärme, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

(2) Das gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Nutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind.

(3) Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er vom Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt“

² Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 142

აქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მე-3 წილის ნორმით მიწის ნაკვეთზე ზემოქმედების თმენისათვის დგენილია ფულადი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელსაც ევალება მეზობელი წის ნაკვეთიდან ზემოქმედების თმენა, შეუძლია მისი მესაკუთრისაგან მოითხოვოს სათანადო ფულადი კომპენსაცია, თუ ქმედება სცილდება მოცემულ ადგილზე მიწის ნაკვეთით უფლებრივად მიჩნეულ სარგებლობას. სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მე-3 ნაწილიც ხუსტოდ არის თარგმნილი როგორც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §906 მე-2 ნაწილიდან, ისე თავად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიიდან. ამიტომ ჩვენ მიერ მოთხანილი ფორმულირება ფულადი კომპენსაციის წინაპირობისა უფრო კორექტულია, ვიდრე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის მე-3 ნაწილის კანონისმიერი ფორმულირება. სწორი თარგმანი კი შემდეგნაირად ჟღერს: „თუ მესაკუთრემ ამის გამო უნდა ითმინოს ზემოქმედება, მას შეუძლია მეორე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს სათანადო ფულადი კომპენსაცია იმ პირობით, რომ ზემოქმედება არღვევს მოცემულ ადგილას მისი მიწის ნაკვეთის ჩვეულებრივ სარგებლობის ზღვარს ან დასაშვებ ზღვარზე მეტად ხელსშლის მიწის ნაკვეთისაგან სარგებლის მიღებას“.

თმენისათვის ფულადი კომპენსაცია მოიცავს მხოლოდ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ხელის შეშლას და არა ზიანის მიყენებას კონკრეტული პირისათვის და, აგრეთვე, როგორც წესი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მოძრავი ნივთებისათვის¹. ამიტომ ზემოაღნიშნული ქმედებებისათვის შეიძლება მოთხოვნილ ჯანს დაზარალებული პირის მიერ მიყენებული ზარალის ანაღურება საერთო საფუძვლებით.

თმენისათვის ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნის წინაპირობას არ წარმოადგენს პირის ბრალი².

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 143

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 144; BGH NJW 1985. 47

მავნე ზემოქმედებისაგან დაცვის შესახებ ნორმების გამოყენება ანალოგიით გერმანულ სამართალში – სამეზობლო ურთიერთობა

წინამდებარე ნაშრომის თემის ფარგლებში საჭიროდ მიგვაჩნია მიმოვიხილოთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 178-ე მუხლის პირველწყაროს – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §906 გამოყენება ანალოგიით გერმანული სასამართლოების მიერ. აღნიშნული გამოცდილების გაზიარება, ვფიქრობთ, სასარგებლო იქნება ქართული სასამართლო პრაქტიკისათვის.

გერმანულ იურიდიულ დოქტრინაში ერთხმად აღიარებულია, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §906 არეგულირებს ბუნებაში არსებული შესაძლო ზემოქმედებისა და ხელის შეშლის მხოლოდ განსაზღვრულ ნაწილს. აღნიშნული პარაგრაფი მოიცავს მხოლოდ უსხეულო ან მსუბუქი სხეულებრივი ნივთიერებების მეშვეობით ზემოქმედებას და არავითარ შემთხვევაში – მოზრდილი სხეულებრივი საგნებისაგან, რის მაგალითადაც შეიძლება მოვიყვანოთ ნაშალი¹; ასევე იგი არ ეხება ე. წ. ნეგატიურ ზემოქმედებას როგორიცაა, მაგ., ჰაერისა და შუქის „ნართმევა“, ზემოქმედება, რომელიც გამოწვეულია მეზობლის მიწის ნაკვეთის ჩაღრმავებით².

ზემოაღნიშნული და ასევე სხვა ისეთი ზემოქმედების განსაზღვრისა და სამართლებრივი რეგულირებისათვის, რომელსაც არ მოიცავს §906, გერმანულმა სასამართლო პრაქტიკამ მიმართა ისეთ ცნებას როგორიცაა სამეზობლო ურთიერთობა (Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis). სამეზობლო ურთიერთობა ეფუძნება ისეთ განსაკუთრებულ ფაქტობრივ ურთიერთობას, რომელიც არსებობს მეზობლებს შორის საერთო სასიცოცხლო სივრცეში არსებული მჭიდრო ურთიერთკავშირის შედეგად. §906 ანალოგიით გამოიყენება ე. წ. ნეგატიური და იდეალური

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 145; BGHZ 28. 225, 227

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, იქვე; BGH NJW 1983. 272, 274

³ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 146

მოქმედების თმენისათვის, თუ ეს უკანასკნელნი მიიჩნევა სებითად; მაგ., არაესთეტიური ხედი მეზობელი მიწის ნაკვეთე განთავსებული ნაგვის გროვის გამო. იმავე §906 ანალოგიით ზემოქმედების თმენისათვის შეიძლება დადგენილ იქნეს ულადი კომპენსაცია¹.

აქვე აღვნიშნავთ, რომ ქართული სამართლის მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის ანალოგიით გამოყენებას გასაღად გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §906 შეიძლება იშვნელოვნად შეიზღუდოს ან სრულებითაც არ გახდეს აუცილებელი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში სამეზობლო ზოგადი ნორმის არსებობის მო (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლი). ამი-
ომ ყოველი ჩვენ მიერ ზემოაღნიშნული შემთხვევის რეგულირებისას შეიძლება 174-ე მუხლზე მითითება.

აუცილებელი გზა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით დად-
ნილი აუცილებელი გზის უფლება გარკვეულწილად წააგავს
მის სამართალში და ამ უკანასკნელის გავლენით რომანული
მართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობებში ცნობილ
გალური სერვიტუტის სამართლებრივ ინსტიტუტს, თუმცა,
ი ძველი გერმანული სამართლიდან მომდინარეობს, ხოლო
ართული კანონმდებლობის მიერ რეცეფიცირებულია გერმა-
ის სამოქალაქო კოდექსიდან. ეს უკანასკნელი აუცილებელი
ის სამართლებრივი ინსტიტუტის რეგულირებას ახდენს 2
რაგრაფში – §§917 და 918.

თანამედროვე გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში აუცი-
ლებელი გზის სამართლებრივი ინსტიტუტის განხილვისას
გვწენ მეტად მნიშვნელოვან დოგმატურ განსხვავებას, ერთი
რიგ, აუცილებელი გზის მოთხოვნის უფლებასა და, მეორე
რიგ, აუცილებელი გზის სანივთო უფლებას შორის: მოთხო-
ის უფლება არსებობს კანონის ძალით, ხოლო აუცილებელი

¹ if, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

გზის სანივთო უფლება წარმოიშობა აუცილებელი გზის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირის მოთხოვნის საფუძველზე¹.

განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მოსთხოვოს, რომ ამ უკანასკნელმა ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება პირველი მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის საჯარო გზასთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). აღნიშნულ წინაპირობებს წარმოადგენს:

1. საჯარო გზასთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არარსებობა;
2. აუცილებელი კავშირი აუცილებელია მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენებისათვის. ჯეროვანი გამოყენების კრიტერიუმის დადგენისას მხედველობაში მიიღება მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ფართობი და დანიშნულება²; ამასთან, ჯეროვნად, სათანადოდ არ მიიჩნევა წმინდა პირადი საჭიროებისათვის გამოყენება მესაკუთრისა ან სარგებელზე უფლებამოსილი პირისა ანდა დროებითი საჭიროება, რომელიც სცილდება მიწის ნაკვეთით ჩვეულებრივ სარგებლობას;
3. დამაკავშირებელი მიწის ნაკვეთის გამოყენება უნდა იყოს გამონეწეული იმ მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენების აუცილებლობით, რომლის სასარგებლოდაც დგინდება აუცილებელი გზა³.

კანონით გათვალისწინებული აუცილებელი გზის დადგენის უფლების რეალიზაცია ხორციელდება აღნიშნულის თაობაზე პირის ფორმალური მოთხოვნის საფუძველზე, რომელიც უნდა წარედგინოს დამაკავშირებელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 153; BGH NJW 1985. 1952

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1395; BGH LMNr 12/13

³ Palandt. დასახელებული ნაშრომი. იქვე; BGH LMNr 14; BGH WM 66. 145

ჭეზომელს). როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აუცილებელი გზის პირობითი უფლება წარმოიშობა სწორედ აღნიშნული მოთხოვნის პრინციპის მომენტიდან.

თუ საჯარო გზასთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალ-ობარების ქსელთან მიწის ნაკვეთის აუცილებელი კავშირი დაკარგა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის (ან აუცილებელი გზის უფლების სხვა მფლობელის) თვითნებური ქმედებით, მაშინ აუცილებელი გზისა თუ გაყვანილობის თმენისათვის ვალდებულება წარმოიშობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე უბლის მე-2 ნაწილი). აღნიშნული თვითნებური ქმედება შეიძლება გამოიხატოს პოზიტიურ მოქმედებაში (მაგ., მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ხიდის დანგრევა, მისასვლელი გზის მოშლა ან ა. შ.), ისე მოქმედებისაგან თავის შეკავებაში (აუცილებელი სარემონტო სამუშაოების განუხორციელებლობა, როდესაც მის ვალდებულება ეკისრებოდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს). მასთან, თვითნებური ქმედება შეიძლება იყოს ასევე როგორც პატივმოყვანილობის მოქმედება, რეალური აქტი, ისე – გარიგება¹ (მაგ., აქვე არსებული აუცილებელი გზის უფლების შეთანხმებით გაუშვება).

აუცილებელი გზისა თუ გაყვანილობის თმენის ვალდებულებისათვის ფულადი კომპენსაციის მიღების უფლება ეკუთვნის უზომო მინიმალური ნაკვეთის მესაკუთრეს, თუმცა, ანალოგიური მოთხოვნის უფლება შეიძლება ჰქონდეს, აგრეთვე, მეაღმარებელსა და სერვიტუტზე უფლებამოსილ პირსაც². ფულადი კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრება ზარალის იმ ოდენობით, რომელიც დაეკმაყოფილებოდა აუცილებელი გზის უფლებით დატვირთულ მიწის ნაკვეთს. მასთან, თუ სახეზე არ არის ზარალის მიყენება, მაშინ ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნა შეიძლება გამოირიცხოს კიდევ³.

Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts von Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, Erster Band, zweite Abteilung: Recht der Schuldverhältnisse von Dr. Ludwig Enneccerus, Marnburg. R. G. Elmert'sche Verlagsbuchhandlung (G. Bramm), 1923. გვ. 165

Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული შრომა, გვ. 167

Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1396

საზღვრის გაცდენა მშენებლობის დროს

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 179-ე მუხლში იძლევა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ თავის ნაკვეთზე მშენებლობის დროს მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრის გაცდენის კერძო სამართლებრივ მოწესრიგებას. აღნიშნული მუხლის ნორმების რეგულირების საგანს არ წარმოადგენს მშენებლობის დროს საზღვრის გაცდენის საჯარო-სამართლებრივი ასპექტები, რომლებიც აუცილებლად წამოიჭრება აღნიშნულ შემთხვევაში ვინაიდან ასეთი მშენებლობა შეიძლება უკანონო აღმოჩნდეს უკანონო ნაგებობის აღმართვის შემთხვევაში კი ადმინისტრაციულ სამართალს საკუთარი ბერკეტები აქვს, რომლებიც ხშირად უკანონო ნაგებობის იძულებით დანგრევაში გამოიხატება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 179-ე მუხლის მიზანია კერძო პირთა – მეზობლებს შორის ინტერესთა დაბალანსება უკვე აშენებული და მეზობლის მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ნაგებობის განსაზღვრული პირობების არსებობისას ეკონომიკურად მიზანშეუწონელი დანგრევის თავიდან აცილება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 179-ე მუხლში აღნიშნულია:

„1. თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა.

2. საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი“.

მუხლის 1-ლ ნაწილის ნორმის დისპოზიციიდან ჩანს, რომ მშენებლობის დროს საზღვრის გაცდენისას მეზობლის მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ნაგებობის თმენის ვალდებულებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა:

1. სახეზე უნდა იყოს ისეთი ნაგებობა, რომელიც სივრცობრივი შემოსაზღვრულობით უზრუნველყოფს გარეშე ზემოქ

მედებისაგან დაცვას და ადამიანების მასში ყოფნას. ასეთი ნაგებობები შეიძლება იყოს მუდმივი (კაპიტალური), ასევე დროებითი მიზნით აღმართული. ამასთან, ამ უკანასკნელ შემთხვევაში 179-ე მუხლი გამოიყენება განსაზღვრული მიზნის მიღწევამდე¹.

აღმართული ნაგებობა უნდა გასცდეს მიწის ნაკვეთის საზღვარს და გადავიდეს მეზობელი მიწის ნაკვეთის სივრცეში. არ არის აუცილებელი, რომ მთლიანი ნაგებობა სცილდებოდეს საზღვარს; საკმარისია მისი ნაწილის მიერ საზღვრის გაცდენაც. მხოლოდ ეს უკანასკნელი მყარად უნდა იყოს მიერთებული ნაგებობის ძირითად ნაწილს, რომელიც რჩება საზღვრის დამრღვევი მესაკუთრის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე და მისი გამოცალკეება შეუძლებელი უნდა იყოს ძირითადი ნაგებობის ან თავად ამ ნაწილის განადგურების ან დაზიანების გარეშე². ასევე მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რა მოცულობით გასცდა ნაგებობა საზღვარს. საკმარისია, რომ ნაგებობა მეზობლის მიწის ნაკვეთზე გადავიდა.

ნაგებობის მშენებელი უნდა იყოს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. მესაკუთრეს უთანაბრდება მეაღნაგე. არაუფლებამოსილი მესამე პირების (მაგ., მოიჯარე) მეშვეობით ნაგებობის აღმართვის შემთხვევაში 179-ე მუხლი გამოიყენება, როდესაც მესაკუთრე აღმართვაზე აცხადებს თანხმობას ან შემდგომში იწონებს მას³.

მშენებლის მიერ მეზობლის მიწის ნაკვეთზე გადასვლა არ უნდა განხორციელდეს განზრახ. ასეთია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის პოზიცია; ამით იგი არ იზიარებს გერმანიის და ამ უკანასკნელის მიბაძვით მრავალი (მათ შორის, ისეთ უახლეს კანონმდებლობებში როგორიცაა მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსი და ესტონეთის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“) ქვეყნის სამოქალაქო

and. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1392; BGH LMNr 25

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 150-ე მუხლი

and. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1392

კოდექსის გადანყვეტას, რომლის თანახმადაც საზღვრულ
გაცდენა შეიძლება მოხდეს არა მარტო განზრახ, არამედ
უხეში გაუფრთხილებლობითაც. განზრახვა გამოორიცხა
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლის გამო
ყენებას იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც იმ მესაკუთრე
ვისი მიწის ნაკვეთის საზღვარსაც გასცდა მშენებელი, ან
განაცხადებს პროტესტს; განზრახვის არარსებობის მტკიცე
ცემის ტვირთი ეკისრება მშენებელს¹.

5. დასასრულ, მესაკუთრეს, ვისი მიწის ნაკვეთის საზღვარსაც გასცდა მშენებელი, არ ეკისრება თმენის ვალდებულება, თუ მან ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე განაცხადა. პროტესტი დროული უნდა იყოს კერძოდ, იგი უნდა განხორციელდეს მანამდე, სანამ მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ნაგებობის ან მიწის ნაწილის მოშორება შესაძლებელია მნიშვნელოვანი დაზიანების გარეშე. პროტესტის წარდგენის დროულობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება მის წარმდგენს².

ამდენად, ზემოაღნიშნული წინაპირობების არსებობისას წარმოშობილი თმენის ვალდებულება მიეკუთვნება იმ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების შინაარსს, რომელზეც გადმოვიდა ნაგებობა და იგი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას არ საჭიროებს. თუმცა, როგორც სამართლიანად წერს მარტინ ვოლფი, ამით არ იბღალეება ე. წ. საჯაროობის (პუბლიკაციის) პრინციპი: ამ შემთხვევაში საჯაროობის საშუალებად გამოყენება არა მიწის რეესტრში ჩანაწერი, არამედ მგრძნობელობის ორგანოებით აღქმადი განლაგება. მას, ვინც იძენს მიწის ნაკვეთს, რომელზეც არსებობს მეზობლის მიწის ნაკვეთიდან გადმოსული ნაგებობა, ეკისრება თმენის ვალდებულება³. ვალდებული მიწის ნაკვეთის თმენის ვალდებულებას შეესაბამება

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

² Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1393

³ Dr. Ludwig Fenneccrus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 162

ფლებამოსილი მიწის ნაკვეთის უფლება. ამასთან, როგორც რთი, ისე მეორე არ არის დამოკიდებული ნაკვეთების მესაკუთრეთა ცვლილებაზე, ვინაიდან წარმოადგენს სანივთო ტვირთ-ადასანივთო უფლებას. თმენის ვალდებულება ავტომატურად ყდება გადმოსული ნაგებობის ან მისი ნაწილის მოშორებით.

სამართლებრივი მხრივ ინტერესს ინვეეს მეზობლის მიწის აკვეთზე გადმოსული ნაგებობის ან მისი ნაწილის უფლებრივი ბედის საკითხი. კერძოდ, ვის უნდა ეკუთვნოდეს იგი: იმ სხს, რომელმაც ააშენა თუ იმ პირს, რომლის კუთვნილ მიწის აკვეთზე იქნა იგი გადმოსული? გვიქრობთ, გასაზიარებელია მამე მარტინ ვოლფის აზრი, რომლის თანახმადაც მეზობლის მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ნაგებობა თუ ნაგებობის ნაწილი წარმოადგენს არა ამ უკანასკნელის, არამედ იმ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს, საიდანაც იგი გასცდა საზღვარს¹. აღსანიშნავია, რომ ესტონეთის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“ ითვალისწინებს აღნიშნული საკითხის საწინააღმდეგო გადაწყვეტას, ე. ი. მის თანახმად, ნაგებობა ან მისი ნაწილის მიიჩნევა იმ უძრავი ნივთის შემადგენელ ნაწილად, რომლის საზღვარსაც იგი გასცდა მხოლოდ იმ პირობით, თუ „შესაბამისი სანივთო უფლება შეტანილია საადგილმამულო წიგნში“ (ესტონეთის „სანივთო სამართლის შესახებ“ კანონის 148-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

თმენის ვალდებულებებისათვის კანონით დადგენილია ფულადი კომპენსაცია, რომელიც გადახდილ უნდა იქნეს ყოველწლიურად წინასწარ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 179-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საზღვრის დამრღვევის მიმართ დელიქტური ნორმების საფუძველზე გამორიცხულია. თუმცა, გამორიცხული არ არის საკუთრებისა და სხვა უფლებების შემდგომი დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა საერთო საფუძველზე².

¹ Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

² Palandt, დასახელებული ნაშრომი, იქვე; BGH NJW 86, 2639. BGH 28, 116; 57, 304

ნაგებობის აღმართვის ან ექსპლუატაციის აკრძალვა. შენობის ჩამოქცევის საფრთხის თავიდან აცილება. წყლით მანიპულირება. მეზობელი მიწის ნაკვეთზე გადმოვარდნილი ნაყოფი და გადმოსული ფესვები და ტოტები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 176-ე მუხლი:

„მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა“.

და კვლავ სახეზეა არაკორექტული თარგმანი გერმანულს ნორმისა! საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 176-ე მუხლის ნორმა რეცეფცირებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §907 1-ლი ნაწილის 1-ლი წინადადებიდან, რომლის სათანადო თარგმანი ქართულ ენაზე შემდეგნაირად ჟღერს: „მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს, რომ მეზობელ მიწის ნაკვეთებზე არ აღიმართოს ისეთი ნაგებობები ან არ გაენიოს მათ ექსპლუატაცია, რომელთა მიმართაც დარწმუნებით შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ მათ არსებობას ან ექსპლუატაციას შეიძლება შედეგად მოჰყვეს მის მიწის ნაკვეთზე დაუშვებელი ზემოქმედება“. თარგმანის ამ და კოდექსისეული ვერსიების შედარებისას აშკარად თვალშისაცემია კოდექსის ქართული რედაქტორის უყურადღებობა და ამავე დროს „მდიდარი ფილოლოგიური ფანტაზია“. შესაბამისად, სახეზეა ასევე ნორმის ტექსტის შინაარსის არსებითი ცვლილება, რისი დაფიქსირებაც გამორჩა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარსაც. ეს უკანასკნელი განმარტავს ხარვეზიან ტექსტს და ამდენად იგი ვერც ერთ შემთხვევაში ვერ ჩაითვლება სათანადო განმარტებად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის ნორმა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ანიჭებს მეზობლის მიწის ნაკვეთზე ნაგებობების აღმართვისა თუ ექსპლუატაციის აკრძალვის ზოგად უფლებას. ამ უფლების რეალიზაციის წინაპირობაა მეზობლის მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობების მიმართ

წმუნებული ვარაუდი, რომ მის არსებობას ან ექსპლუატაციას შეიძლება შედეგად მოჰყვეს მის მიწის ნაკვეთზე დაუშვლი ზემოქმედება. შესაბამისად, სახეზე უნდა იყოს ისეთი სქემდება, რომლის აღკვეთაც შესაძლებელია ნეგატორული ჩეღის წარდგენით იმდენად, რამდენადაც არ არსებობს ამ სქემდების თმენის ვალდებულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის ან ნებისმიერი საჯარო-სამართბრივი ნორმის საფუძველზე¹.

კრძალვის უფლება განეკუთვნება მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-უფლების შინაარსს და არსებობს მესაკუთრის კუთვნილი კატორული სარჩელისაგან დამოუკიდებლად. მის რეალიზაზე უფლებამოსილია არა მარტო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ამედ უზუფრუქტუარი, მეაღნაგე, მიწის ნაკვეთზე დადგენილ რეიტუტზე უფლებამოსილი პირი, მაგრამ არა – მფლობელი, ემცა, ამ უკანასკნელს შეიძლება მიენიჭოს აღნიშნული უფლე-მოსილება².

ნაგებობის ცნების ქვეშ კანონი გულისხმობს ხელოვნურ ნაგე-ბას, რომელსაც ახასიათებს დამოუკიდებლობა და რომელიც მართულია ხანგრძლივი ვადით³. მაგ., ნებისმიერი მიწასთან არად დამაგრებული შენობა-ნაგებობა, აგრეთვე, თხრილები, ხეები და ა. შ..

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1004-ე მუხლის 1-ლი წილის თანახმად, შენობის მესაკუთრე ვალდებულია აანა-ლაუროს ის ზიანი, რომელიც დადგა შენობის ჩამოქცევის ან სი ცალკეული ნაწილის ჩამონგრევის შედეგად. თუმცა, შექმ-ლ საშიშ მდგომარეობაზე კანონმდებელი რეაგირებს უფრო არე, ვიდრე კატასტროფა მოხდება. საქართველოს სამოქალა-ქო კოდექსის 177-ე მუხლის 1-ლი წინადადება ითვალისწინებს წის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებას, მოსთხოვოს მეზობელს ცილებელი ღონისძიებების გატარება ამ უკანასკნელის მიწის

¹alandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1389; BGH BB 65. 1125

²alandt, დასახელებული ნაშრომი. იქვე

³alandt, დასახელებული ნაშრომი. იქვე

ნაკვეთზე განლაგებული შენობის ჩამოქცევის საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. მსგავსად მეზობელ მიწის ნაკვეთზე ნაკვეთის ალმართვის ან ექსპლუატაციის აკრძალვის უფლების მქონე მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხის თავიდან აცილების უფლება განეკუთვნება მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების შინაარსს და არსებობს მესაკუთრის კუთვნილი ნეგატიური სარჩელისაგან დამოუკიდებლად ისევე როგორც პირველ შემთხვევაში, ამ უფლების რეალიზაციაზე უფლებამოსილია არა მარტო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არამედ უზუფრუქტუარი, მეაღნაგე, მიწის ნაკვეთზე დადგენილ სერვიტუტზე უფლებამოსილი პირი, მაგრამ არა – მფლობელი, თუმცა, ამ უკანასკნელს შეიძლება მიენიჭოს აღნიშნული უფლება მოსილება.

წყლებისა და წყლით სარგებლობის სამართლებრივ საკითხებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უთმობს მხოლოდ 2 ნორმას, რომლებიც მოცემულია 177-ე მუხლში: „დაუშვებელია რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე გამდინარე წყლებისა და მიწისქვეშა წყლების მიმართულების შეცვლა ან ამ წყლებით მანიპულირება ისე, რომ ამან სხვა მიწის ნაკვეთზე წყლის რაოდენობის შემცირება ან/და ხარისხის გაუარესება გამოიწვიოს; დაუშვებელია მდინარეთა ბუნებრივი დინების ხელყოფა“. თუმცა, ეს აშკარად არადაამაკმაყოფილებელი რეგულირებაა აღნიშნული სამართლებრივი საკითხების უდიდესი მნიშვნელობის გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ნამდვილად ვერ დაიტრახება ამ საკითხების თუნდაც მინიმალურ დონეზე გადანყვევით. შესაძარებლად შეგვიძლია მოვიტანოთ ისეთი კანონმდებლობები, როგორიცაა მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსი და ესტონეთის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“. მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსი წყლით სარგებლობის სამართლებრივ რეგულირებას უთმობს 4 დიდ მუხლს (სულ ცოტა, 10 ნორმა) – მუხლები 381-384. ესტონეთის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“ კი შეიცავს ცალკე ქვეგანყოფილებას სახელწოდებით „წყლები“, სადაც თავმოყრილია

სუხლი - მუხლები 159-165. ვინაიდან ქართული სამოქალაქო პართალი უყურადღებოდ ტოვებს მრავალ უმნიშვნელოვანეს საინტერესო სამართლებრივ საკითხს, რომლებიც წარმოიშაწყლების სამართლებრივი რეგულირების დროს, აღნიშნულ კითხებს ზოგადად მიმოვიხილავთ მოლდოვისა და ესტონე-ის კანონმდებლობების მაგალითზე.

მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსი:

1) მოლდოვის სამოქალაქო კოდექსის 381-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ წყლის დინების ზემოთ განლაგებულ მიწის ნაკვეთზე წყლის დინება აყენებს ზიანს წყლის დინების ქვემოთ განლაგებულ მიწის ნაკვეთს, ამ უკანასკნელის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს სასამართლოსგან ნებართვა თავის ნაკვეთზე ისეთი სამუშაოების განსახორციელებლად, რომლებიც აუცილებელია წყლის მიმართულების შესაცვლელად, რომლის ხარჯიც თავად დაეკისრება. წყლის დინების ზემოთ განლაგებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია, არ აწარმოოს ისეთი სამუშაოები, რომლებსაც შეუძლია გააუარესოს წყლის დინების ქვემოთ განლაგებული მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2) კოდექსის 383-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრე, ვისაც განზრახული აქვს საკუთარი მიწის ნაკვეთის სარწყავად ბუნებრივი და ხელოვნური წყაროებიდან გამომავალი წყლები გამოყენება, მხოლოდ თავის ხარჯზე შეუძლია მოპირდაპირე მიწის ნაკვეთის სანაპირო ზოლზე განახორციელოს აუცილებელი სამუშაოები წყლის დაგუბებისათვის.

3) კოდექსის 383-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს, ვისაც მიმდინარე საჭიროებისათვის აქვს ჭარბი წყალი, ვალდებულია სამართლიანი და წინასწარი საზღაურის სანაცვლოდ დართოს მისით სარგებლობის ნება იმ მესაკუთრეს, ვისაც არ შეუძლია კუთვნილი მიწის ნაკვეთისათვის აუცილებელი წყლის მიღება სხვაგვარად, თუ არა დიდი ხარჯის გაწევით.

ესტონეთის კანონი „სანივთო სამართლის შესახებ“:

- 1) კანონის 158-ე მუხლის თანახმად, წყლის მასივები შეიძლება ეკუთვნოდეს როგორც საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, ისე კერძო პირს. საჯარო სამართლის იურიდიულ პირის საკუთრებაში არსებული წყლის მასივი განკუთვნილია საზოგადოებრივი სარგებლობისათვის, თუმცა, ასეთ სარგებლობა შეიძლება შეიზღუდოს კანონით ან სხვა ნორმატიული აქტით.
- 2) მესაკუთრეს კუთვნილი წყლის მასივის ნაწილის სარგებლობისას არ შეუძლია გააუარესოს სხვა უძრავი ქონების მდგომარეობა და შეზღუდოს მისით სარგებლობა. მესაკუთრეს ასევე არ შეუძლია საზოგადოებრივ წყლის მასივებზე ან წყლის იმ მასივებზე, რომლებიც განკუთვნილია საერთო სარგებლობისათვის, ააშენოს ხიდები ან სხვა ნაგებობები, რომლებსაც შეუძლია ხელი შეუშალოს ნაოსნობას (ესტონეთის „სანივთო სამართლის შესახებ“ კანონის 160-ე მუხლი)
- 3) კანონის 163-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, ხელი შეუშალოს თავის მიწის ნაკვეთზე წვიმის, ნადნობი წყლის, წყაროს, მიწისქვეშა თუ სხვა ბუნებრივი წარმოშობის წყლის ზემოთ განლაგებული მიწის ნაკვეთიდან ბუნებრივად შეღწევასა თუ გაჟონვას. იკრძალება ბუნებრივი წყლის გაფუჭება ან მისი ბუნებრივი დინების ან გაჟონვის მიმართულების შეცვლა მეზობლის საზიანოდ. ქვემოთ განლაგებული მიწის ნაკვეთისათვის აუცილებელი ბუნებრივი წყლის დაკავება შესაძლებელია მხოლოდ იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც ეს უკიდურესად აუცილებელია ზემოთ განლაგებული მიწის ნაკვეთისათვის. ზემოთ განლაგებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მიწის ამოშრობის მიზნით ვალდებულია უსასყიდლოდ დაუშვას თავის მიწის ნაკვეთზე ბუნებრივი წყლის გადმოსვლა, თუ ადრე წყალი ამ ნაკვეთზე ბუნებრივად იღვრებოდა ან მასში იჟონებოდა. თუ ასეთი მიმართულების მიცემა

აყენებს მას ზიანს, მას შეუძლია მოითხოვოს, რომ ზემოთ განლაგებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ თავის ხარჯზე განახორციელოს წყლის ხელოვნური გადინება ქვემოთ განლაგებულ მიწის ნაკვეთზე.

4) უძრავი ქონების მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვა პირის კუთვნილ მიწაზე ააშენოს წყალგაყვანილობის ან წყლის გადინების ნაგებობა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ამოშრობის, მორწყვის, დატბორვის, წყლით მომარაგებისათვის, საკანალიზაციო წყლების გადინებისათვის, წყლის ენერგიის გამოყენების ან კანონით დაშვებული სხვა მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის მიუხედავად.

რომის სამართლის თანახმად, თუ ნაყოფი ხის ტოტებიდან რდება მეზობლის მიწის ნაკვეთზე, მაშინ ამ უკანასკნელმა უნდა დართოს ნება ხის მესაკუთრეს, შეაგროვოს ნაყოფი¹. სალოგიური წესი არსებობდა გერმანულ საერთო სამართალშიც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე². ამ უკანასკნელში კი ნაყოფის კუთვნილების სამართლებრივი საკითხი სხვაგვარად გადაწყდა: კოდექსის §911 თანახმად, ნაყოფი, რომელიც ხიდან ან ბუჩქიდან დავარდება მეზობლის მიწის ნაკვეთზე, ითვლება ამ მიწის ნაკვეთის ნაყოფად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა გაიზიარა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმა და სიტყვასიტყვით გადმოიტანა იგი 178-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში: „თუ ხის ან ბუჩქის ნაყოფი მეზობელ მიწის ნაკვეთზე დავარდა, იგი ჩაითვლება ამ ნაკვეთის ნაყოფად“. ნორმის არსიდან გამომდინარე მეზობელს ნაყოფზე კუთვნის არა მისაკუთრების უფლება როგორც საკუთრების უფლების შეძენის ერთ-ერთი საშუალება, არამედ საკუთრების უფლება ყოველგვარი სხვა მოქმედებისა თუ ნების გამოვლენის გარეშე. აუცილებელია, ნაყოფი დავარდეს მიწის ნაკვეთზე და

О. Барон. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 32

Dr. Ludwig Enneccerus. Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 159

არა უბრალოდ ეკიდოს ნაკვეთზე გადმოსულ ტოტზე¹.

განსხვავებით მეზობლის მიწის ნაკვეთზე დავარდნილი ნაყოფისაგან, მიწის ნაკვეთზე არსებული ხე ან ბუჩქი, რომლის ფესვები ან ტოტები გადმოსულია მეზობლის მიწის ნაკვეთზე, არ ეკუთვნის მეზობელს. ასევე ხის ან ბუჩქის მესაკუთრის საკუთრებაში რჩება ხის ან ბუჩქის ფესვები და ტოტები, მათ შორის, – რომლებიც გადმოვიდა მეზობლის მიწის ნაკვეთზე. თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 178-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მეზობელს შეუძლია მოჭრას ეს ფესვები ან ტოტები იმ მანძილზე, რა მანძილზეც ისინი გადმოსულია მის მიწის ნაკვეთზე. განსხვავებით მეზობლის მიწის ნაკვეთზე დავარდნილ ნაყოფზე საკუთრების უფლების შეძენის საკითხის სამართლებრივი გადაწყვეტისაგან, მეზობლის მიწის ნაკვეთზე გადმოსულ ფესვებსა და ტოტებზე საკუთრების უფლების შეძენა ხდება მისაკუთრების უფლების გამოყენებით მათი მოჭრის მომენტიდან².

სამართლებრივი თვალსაზრისით მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ფესვებისა და ტოტების მოჭრის უფლება განეკუთვნება საკუთრების უფლების შინაარსში შემავალ უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლებას (*Gestaltungsrecht*)³. მის რეალიზაციაზე უფლებამოსილია არა მარტო მესაკუთრე, არამედ მეაღნაგე, მიწის ნაკვეთზე დადგენილ სერვიტუტზე უფლებამოსილი პირი, ხოლო მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს შეიძლება მიენიჭოს უფლების რეალიზაციის უფლებამოსულება⁴.

იურიდიულ ლიტერატურაში სადავოა საკითხი, გამორიცხავს თუ არა აღნიშნული უფლების არსებობა მესაკუთრის მიერ ნეგატორული სარჩელის გამოყენებას? გაბატონებული შეხე-

¹ Dr. Ludwig Enneccerus. Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

² Dr. Ludwig Enneccerus. Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 158

³ Dr. Ludwig Enneccerus. Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

⁴ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1391

დუღებით მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ფესვებისა და ტოტების მოჭრის უფლება, მისი რეალიზაცია არ გამოორიცხავს მესაკუთრის მიერ ნეგატორული სარჩელის წარდგენას¹.

აღსანიშნავია, რომ, სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა მოახდინა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის იმ პარაგრაფის მხოლოდ ნაწილობრივი რეცეფცია, რომელიც ადგენს მიწის ნაკვეთზე გადმოსული ფესვებისა და ტოტების მოჭრის უფლებას. §910 მე-2 ნაწილი ადგენს აღნიშნული უფლების რეალიზაციის გამომრიცხველ გარემოებას. კერძოდ, ეს უფლება არ ენიჭება მესაკუთრეს, თუ ფესვები ან ტოტები ხელს არ უშლის მის მიერ თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში.

სასაზღვრო მიჯნა. სასაზღვრო ნაგებობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სამეზობლო სამართლის თავი მთავრდება სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა-აღდგენის, მეზობელ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვრის დადგენისა და სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის უფლების შესახებ ნორმებით. ეს ნორმები მოცემულია 181-ე და 182-ე მუხლებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლი ითვალისწინებს 2 სხვადასხვა შემთხვევას, როდესაც, ერთი მხრივ, ერთმანეთის მომიჯნავე მეზობელი მიწის ნაკვეთებს შორის ზუსტი საზღვარი სადავო არ არის, და, მეორე მხრივ, იგი მეზობლებს შორის სადავოა და, შესაბამისად, შეუძლებელია მისი დადგენა. პირველ შემთხვევას აწესრიგებს კოდექსის 181-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, მეორე შემთხვევას – მუხლის მე-2 ნაწილი.

კანონის ნორმა, მართალია, ვარაუდობს, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს შორის სასაზღვრო დავა არ არის, მაგრამ ერთ-ერთ მესაკუთრეს სურს მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა ან უკვე არსებული, მაგრამ ნაშლილი ან დაზიანებული სასაზღვრო მიჯნის აღდგენა. ამ უკანასკნელს ანიჭებს სწორედ კანონი უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ სასაზღვრო მიჯ-

¹ Palandt, დასაბეღებული ნაშრომი, გვ. 1391; BGH 97: 231

ნის აღმართვა-აღდგენაში თანამონაწილეობის სანივთო მოთხოვნის უფლებას. მოთხოვნის უფლების წარმოდგენაზე უფლებამოსილია არა მარტო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, არამედ მეაღნაგეც, თუ მიწის ნაკვეთი დატვირთულია აღნაგობის უფლებით.

სასაზღვრო მიჯნის აღმართვისა თუ აღდგენის ხარჯები მეზობლებს შორის ნაწილდება თანაბრად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მათ შორის შეთანხმებით ან არსებული სამართლებრივი ურთიერთობით განსხვავებული არ არის დადგენილი. თუ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები საზღვრის შესახებ ვერ შეთანხმდებიან, მაშინ ნებისმიერ მესაკუთრეს შეუძლია თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების აღნიშვნისა და მტკიცების მოთხოვნა. მსგავსად სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა-აღდგენის მოთხოვნის უფლებისა, საზღვრის დადგენის უფლებაც წარმოადგენს საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე სანივთო მოთხოვნის უფლებას, თუმცა, პირველისაგან განსხვავებით, ამ უკანასკნელის წარდგენაზე უფლებამოსილია მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე და არა – მეაღნაგე ან მიწის ნაკვეთზე დადგენილი სხვა სანივთო უფლების მფლობელი¹.

საზღვრის დადგენის მოთხოვნის უფლების რეალიზაცია ხორციელდება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომელიც გამიჯვნისათვის პირველ რიგში ხელმძღვანელობს მეზობლების ფაქტობრივი მფლობელობითი მდგომარეობით. ხოლო ამ უკანასკნელის ზუსტად დადგენის შეუძლებლობისას ყოველ მიწის ნაკვეთს უნდა დაემატოს სადავო მიწის ფართის თანაბარი ნაწილი. ასევე კანონი ითხოვს, რომ აღნიშნული განაწილებაც უნდა განხორციელდეს სამართლიანობის საფუძველზე.

კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება საზღვრის დადგენის შესახებ წარმოშობს საკუთრების უფლებას სასაზღვრო ზოლზე და მას აქცევს მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილად ამასთან, აღნიშნული საჭიროებს საჯარო რეესტრში შესაბა-

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1397

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ის რეგისტრაციას¹. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ ჯანყვეტილებას აქვს დამდგენი (კონსტიტუციური) სამართლებრივი ძალა და იგი მოქმედებს მიწის ნაკვეთზე არსებულ ყოველი უფლების მფლობელის მიმართ².

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლის სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ მისი ნორმები, მართალია, პირდაპირ არ ითვალისწინებს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შორის ხელშეკრულებას კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვრის დადგენის შესახებ, მაგრამ ასეთი ხელშეკრულების დადება აღნიშნული ნორმები დასაშვებად მიიჩნევა. საზღაურის დადგენის შესახებ ხელშეკრულება საჭიროებს სანოტარო წესით დამოწმებას იმ შემთხვევაში, თუ იგი დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან³.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 182-ე მუხლი:

„1. თუ მიწის ორი ნაკვეთი ერთმანეთისაგან გამიჯნულია ღობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით, ივარაუდება, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ თანაბარი უფლება ისარგებლონ ამ ნაგებობით, თუკი ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა.

2. თუ ორივე მეზობელი უფლებამოსილია ერთობლივად ისარგებლოს საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით, თითოეულ მათგანს შეუძლია ნაგებობა მხოლოდ ისე გამოიყენოს, რომ ამით ბელი არ შეუშალოს მეორე მეზობელს თანასარგებლობაში.

3. ნაგებობის მოვლისა და შენახვის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება.

4. ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია ამ სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეც-

Dr. Ludwig Enneccerus. Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 169-170

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი. იქვე

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე“.

182-ე მუხლი არ ადგენს მეზობელთა საერთო საკუთრების უფლებას ორი მიწის ნაკვეთის ერთმანეთისაგან გამიჯნულ ღობესა თუ საზღვრად გამოყენებულ სხვა ნაგებობაზე, რომელიც ეს ერთი შეხედვით შეიძლება ივარაუდოს მუხლში მოცემულ ნორმათა მომხმარებელმა პირმა. კანონი საუბრობს მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა სარგებლობის თანაბარ უფლებაზე. რაც შეეხება ღობის ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობის კუთვნილების საკითხს, ყოველი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ზემოაღნიშნული ობიექტების მის ნაკვეთზე არსებული ნაწილი¹. ამ წესიდანაც არსებობს გამონაკლისი, კერძოდ, ისეთი შემთხვევები, როდესაც ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა.

ამდენად, 182-ე მუხლში საუბარი არ არის ისეთ ნაგებობებზე, რომლებიც სწორედ სასაზღვრო ხაზზეა განლაგებული და ასრულებს საზღვრის გამყოფის ფუნქციას. ამიტომ მათ აგებაზე მეზობლები არ არიან ურთიერთვალდებულნი. უფრო მეტიც, გერმანული სამართლის მეცნიერებისა და სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, თუ აღნიშნული ნაგებობების აგება მოხდა ერთ-ერთი მეზობლის მიერ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნეგატორული სარჩელიც. თუმცა, თუ ნაგებობის აღმართვა მოხდა მეზობლებს შორის ურთიერთშეთანხმებით, მაშინ ეს შეთანხმება მოქმედებს მეზობელი მიწის ნაკვეთების ყოველი მესაკუთრის მიმართ².

ღობე ან სხვა ნაგებობა აუცილებლად ორივე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის უნდა იყოს სასარგებლო, რაც განაპირობებს სწორედ მეზობელთა შეთანხმებას მათი აღმართვის შესახებ და ასევე მათ საერთო სარგებლობის უფლებას. ეს უკანასკნელი არ საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას³.

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1398

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე; BGH NJW-RR. 97, 16

³ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

§3. საკუთრების უფლების შეძენა და დაკარგვა ნივთებზე

I. საკუთრების უფლების შეძენა და დაკარგვა რომის სამართლის მიხედვით

რომის სამართალი საკუთრების უფლების შეძენის ხერხებს რადიციულად ჰყოფდა იმისდა მიხედვით, ეფუძნებოდა ისინი უნებით თუ ცივილურ სამართალს (*ius naturale* ან *ius civile*). უნებით სამართალს მიეკუთვნებოდა შეძენის ისეთი ხერხები ოგორიცაა ტრადიცია – გადაცემა (*traditio*) და მისაკუთრება (*occupatio*). ცივილური სამართლის ხერხებს კი მიაკუთვნებდნენ ანციპაციას (*mancipatio*), სასამართლო წესით დათმობას (*in iure assio*), შეძენით ხანდაზმულობას (*usucapio*).

თუმცა, უკვე იუსტინიანეს პერიოდში აღნიშნული დაყოფა კვდება ახალი სისტემით, რომელიც მდგომარეობდა საკუთრების უფლების შეძენის ხერხების კლასიფიცირებაში ნაწარმოებ და თავდაპირველ ხერხებად (*acquisitio derivativa* და *acquisitio originaria*).

საკუთრების უფლების შეძენის თავდაპირველი ხერხის დროს შეძენის საკუთრების უფლება არ ეფუძნებოდა სხვა პირის ფლებას. ამ უფლებას რომის სამართალი თავის მხრივ ჰყოფდა სახედ: 1. ახლად წარმოშობილი და უპატრონო ნივთების შეძენა და 2. შეძენა ისეთი ნივთებისა, რომლებიც უკვე იმყოფებოდა წმეს საკუთრებაში. პირველ სახეს განეკუთვნება ნაყოფის, ალად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების შეძენა, შეძენა გადაუშავების გზით (*specificatio*), შეძენა მისაკუთრებით (*occupatio*), ანძის აღმოჩენის გზით. მეორე სახეს განეკუთვნება შეძენა ეერთების და ხანდაზმულობის მეშვეობით¹.

შეძენის ნაწარმოებ ხერხებს მიეკუთვნება, უპირველესოვლისა, გადაცემა (*traditio*), საკუთრების უფლების გადაცემა სასამართლო გადაწყვეტილებით (*adiudicatio*), აგრეთვე, მემკვირეობა და ზოგიერთი სხვა.

Система римского гражданского права – Ю. Барон. Книга II - Владение. Книга III Вещные права. С-Петербург. 1908. გვ. 45

საკუთრების უფლება წყდებოდა ისეთი იურიდიული ფაქტების დადგომით როგორიცაა ნივთის განადგურება, მისი ამოღება სამოქალაქო ბრუნვიდან, მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების მიტოვება (derelictio), აგრეთვე, თავად უფლების სუბიექტის გაქრობა – ადამიანის გარდაცვალება, მის მიერ მესაკუთრის სტატუსის დაკარგვა, იურიდიული პირის გაუქმება, ასევე სხვა იურიდიული ფაქტები.

II. საკუთრების უფლების შეძენა და დაკარგვა რომანული და გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა მიხედვით და მათი ურთიერთშედარებით

რომანული და გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა შედარება მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის მხრივ

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემებს ყოფენ იმ განსხვავებების მიხედვით, რომლებიც ახასიათებს, ერთი მხრივ, ტრადიციისა და კონსენსუალურ და, მეორე მხრივ, აბსტრაქტულ და კაუზალურ სისტემებს. რას ნიშნავს თითოეული მათგანი და რით განსხვავდება ეს სისტემები ერთმანეთისაგან?

კონსენსუალური სისტემის მიხედვით მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისია მხარეთა შორის იმ ხელშეკრულების დადება, რომლითაც ხდება ამ უფლების გადატანა. საკუთრების უფლება შემძენზე გადასულად ჩაითვლება ხელშეკრულების დადების მომენტიდან.

კონსენსუალური სისტემისაგან განსხვავებით, ტრადიციის სისტემის მიხედვით საკუთრების უფლების გადაცემისათვის, მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების გარდა, როგორც წესი, აუცილებელია ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემა. საკუთრების უფლება შემძენზე გადასულად ჩაითვლება არა ხელშეკრულების დადების, არამედ შემძენისათვის ნივთის მფლობელობაში გადაცემის მომენტიდან.

საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემების კლასიფიკა-

ის მეორე მეთოდი გადაცემათა სისტემებს ყოფს კაუზალურ ა აბსტრაქტულ სისტემებად იმისდა მიხედვით, თუ რაოდენ ამოკიდებულია საკუთრების უფლების გადაცემის სამართლებრივი შედეგი მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების ამდილობისაგან; გადადის თუ არა საკუთრების უფლება თვით აღდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების ძალით, თუ საკუთრების უფლების გადაცემა გამიჯნულია მის საფუძვლად აღებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულები-აგან?

კაუზალური სისტემის მიხედვით, ხელშეკრულებას თავისთა-ად გადააქვს საკუთრების უფლება ყოველგვარი სხვა სამარ-თლებრივი აქტისა თუ დადგენილი ფორმალობის გარეშე. რა თქმა უნდა, ამ შემთხვევაში საუბარია ისეთ ხელშეკრულებებზე, რომლებსაც თავისი იურიდიული ბუნების გამო შეუძლია საკუ-თრების უფლების გადატანა. ესენია, მაგალითად: ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, სესხი და სხვა. ამასთან, ამ ხელშეკრულებათა თავიდანვე ბათილობა ან შემდგომში მათი ბათილად ცნობა ყველა შემთხვევაში შედეგად იწვევს იმას, რომ საკუთრების უფლება თავიდანვე ვერ გადადის შემძენზე; ითვლება, რომ შემ-ძენი არასოდეს არ ყოფილა მესაკუთრე, რადგანაც თვით ხელ-შეკრულების ბათილობის სამართლებრივი შედეგი მდგომარე-ობს იმაში, რომ საყოველთაო აღიარებით იგი მიიჩნევა როგორც თავიდანვე არარსებული.

საწინააღმდეგო რეგულირებასთან გვაქვს საქმე საკუთრე-ბის უფლების გადაცემის აბსტრაქტული სისტემის შემთხვე-ვაში. ამ სისტემის მიხედვით საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება სპეციალური სამართლებრივი აქტის (გარიგე-ბის) მეშვეობით, რომელიც სრულად ემიჯნება ვალდებულე-ბით-სამართლებრივ გარიგებას. ეს უკანასკნელი ემსახურება საკუთრების უფლების გადაცემის აქტს როგორც მისი სამარ-თლებრივი საფუძველი – *causa traditionis*, მაგრამ სამართლე-ბრივად საკუთრების უფლების გადაცემის აქტი დამოუკიდე-ბელია მისგან. ვალდებულებით-სამართლებრივი საფუძვლის

ბათილობა საკუთრების უფლების გადაცემის აქტს არ ეხება და არ აბათილებს მას; შესაბამისად, საკუთრების უფლება შემოქმედნზე მაინც გადადის. თუმცა, ასეთი შენაძენი სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობის გამო უნდა დაუბრუნდეს გამსხვივებელს უსაფუძვლო გამდიდრების წესების ძალით. განსხვავებით კაუზალური სისტემის მიხედვით ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების გაბათილების შედეგებისა, აბსტრაქტული სისტემის დროს *causa traditionis*-ის გაბათილების შემთხვევაშიც კი შემძენი რჩება მესაკუთრე და, მაშასადამე, უფლებამოსილი, გაასხვისოს ნივთი სხვა პირზე. როდესაც კაუზალური სისტემის მიხედვით შემძენის ანალოგიური მოქმედება სამართლებრივი ძალის არმქონე იქნება, ვინაიდან შემძენი თავიდანვე არ გამხდარა მესაკუთრე და, შესაბამისად, არ იყო უფლებამოსილი გასხვისებაზე.

კონსენსუალური და კაუზალური გადაცემის სისტემას ჩვენ განვიხილავთ ფრანგული სამოქალაქო სამართლის მაგალითზე.

თანამედროვე ქვეყნების სამოქალაქო სამართალში საკუთრების უფლების გადაცემის ზემოაღნიშნულ სისტემას საფუძველი ჩაეყარა 1804 წელს საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიღებით. კოდექსმა გააუქმა რომისსამართლისეული საკუთრების უფლების გადაცემის წესი, რომელიც გადაცემისათვის ითხოვდა გასხვისებული ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემას – *traditio*.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1138-ე მუხლის თანახმად:

„ნივთის გადაცემის ვალდებულება შესრულებულად ჩაითვლება ხელშეკრულების მხარეთა შორის შეთანხმების ძალით. იგი კრედიტორს აქცევს მესაკუთრედ და აკისრებს მას რისკს იმ მომენტიდან, როდესაც ნივთი უნდა გადაცემულიყო, თუნდაც მფლობელობაში გადაცემა ჯერ არ მომხდარა გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მოვალემ გადააცილა ნივთის გადაცემის ვადას; ამ შემთხვევაში ნივთი რჩება ამ უკანასკნელის რისკზე“.

ანალოგიური გადაწყვეტა საკითხისა გვხვდება ზოგიერთ

ცალკეულ ხელშეკრულებაში, რომელთა დროს ხდება ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა: ჩუქება (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 938-ე მუხლი), ნასყიდობა (კოდექსის 1593-ე მუხლი), გაცვლა (კოდექსის 1703-ე მუხლი) და სხვა.

მამასადამე, საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისია მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება და საკუთრების უფლება გადადის მხარეთა შორის შეთანხმების მომენტიდან¹; ნივთის მფლობელობაში გადაცემა, შესაბამისად, სავალდებულო არ არის. აღსანიშნავია, რომ ისტორიულად კონსენსუალური გადაცემის პრინციპი ფრანგულ სამართალში ხელის ერთი მოსმით, სამოქალაქო კოდექსის მიღებით, არ წარმოშობილა. სამოქალაქო კოდექსის მიღების დროისათვის მფლობელობაში გადაცემის – *traditio*-ს მოთხოვნა უკვე აღმოფხვრილი იყო საფრანგეთის თითქმის მთელ ტერიტორიაზე და, ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის გადანყვეტა იყო მხოლოდ „ზოგადი პრაქტიკის ფორმალური აღიარება“². სამოქალაქო კოდექსმა მხოლოდ საბოლოო წერტილი დაუსვა სასამართლო პრაქტიკაში საკუთრების არაერთგვაროვან გადანყვეტას და განამტკიცა საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური პრინციპი.

იმდენად, რამდენადაც ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემას ახდენს მხარეთა შორის დადებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება, ამ ხელშეკრულების ბათილობა შედეგად იწვევს იმას, რომ გამსხვისებელი რჩება მისი მესაკუთრე, ხოლო შემძენზე კი საკუთრების უფლება არ მიიჩნევა გადასულად. მამასადამე, ფრანგული გადაცემის სისტემა კაუზალურია.

კონსენსუალური გადაცემის სისტემის დადებითი მხარე მდგომარეობს იმაში, რომ მისი მიხედვით საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე გამარტივებულია, რადგან კრედიტორი (შემძენი) რომისსამართლისეული *traditio*-ს გარე-

¹ ლათინურად მას *solo consensu*-ს პრინციპს უწოდებენ

² L. P. W. van Vliet – Transfer of movables in German, French, English and Dutch law, *Ars Aequi Libri*, Nijmegen, 2000. გვ. 79

შეცხდება მესაკუთრე. ამ სისტემის უარყოფითი მხარე კი მდგომარეობს იმაში, რომ მოძრავი ნივთის შემთხვევით დაღუპვის რისკი შემძენზე გადადის შეთანხმების მომენტიდან მის ფაქტიურ გადაცემამდე. თუმცა, ეს უარყოფითი მხარე გარკვეულწილად კომპენსირდება იმით, რომ მოვალის გაკოტრების შემთხვევაში გასხვისებული ნივთი არ შევა გაკოტრების მასაში, შემძენი ჩაითვლება „საკუთრების კრედიტორად“ და მას უფლება მიეცემა, უკვე „თავისი“ ნივთი გამოითხოვოს გაკოტრების მასიდან. სანინალმდეგო შემთხვევას თუ წარმოვიდგენთ, ე. ი. როდესაც საკუთრების უფლება უნდა გადასულიყო ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემის მომენტიდან (ტრადიციის სისტემა), შემძენი აღარ იქნებოდა უფლებამოსილი, მოეთხოვა გასხვისებული ნივთის როგორც თავისის მისთვის გადაცემა და შეუერთებოდა გაკოტრების კრედიტორთა რიგს.

კონსენსუალური გადაცემის ნორმის საკანონმდებლო დონეზე განმტკიცების მიუხედავად, ფრანგული სამოქალაქო სამართალი იცნობს ამ წესიდან გამონაკლის შემთხვევებსაც. უპირველეს ყოვლისა, ამ გამონაკლისებიდან უნდა აღინიშნოს საკუთრების უფლების გადაცემა გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებზე. ასეთ ნივთებს მიეკუთვნება, მაგალითად, საწვავი, შაქრის ფხვნილი, ხორბალი და ა. შ.. კანონმდებლობით განმტკიცებული წესი გამოიყენება ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ (სპეციფიკურ) ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის მიმართ. რატომ არ გადადის საკუთრების უფლება ამ ნივთებზე ხელშეკრულების დადების – შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან? ფრანგული სანივთო სამართალი, ისევე როგორც სხვა ევროპული ქვეყნების კანონმდებლობები, ეფუძნება ე. წ. განსაზღვრულობის პრინციპს, რომლის მიხედვითაც საკუთრების უფლება და სხვა სანივთო უფლებები შეიძლება არსებობდეს და, მაშასადამე, გადაეცეს ან დადგინდეს მხოლოდ განსაზღვრულ ნივთებზე. ყოველთვის ცნობილი უნდა იყოს, რომელ კონკრეტულ ნივთს ეხება საკუთრების თუ სხვა სანივთო უფლება. საქონლის ერთობლიობაზე საკუთრების უფლება შეიძლება არსებობდეს

მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ცნობილია, რომელი კონკრეტული საქონელი არის საკუთრების უფლების საგანი. შესაბამისად, საკუთრების უფლების გადაცემა შეუძლებელია, თუ ცნობილი არ არის, რომელ კონკრეტულ საქონელზე გადაეცემა იგი შემძენს¹.

მეორე გამონაკლისს საერთო წესიდან წარმოადგენს საკუთრების უფლების გადაცემა მომავალ ნივთებზე². საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი მომავალ ნივთებს აღიარებს ვალდებულების საგნებად³ და, შესაბამისად, უშვებს მათზე საკუთრების უფლების გადაცემას. თუმცა, საკუთრების უფლება არ გადადის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან, არამედ ნივთის შექმნის ან წარმოშობის, შემძენის მფლობელობაში მისი გადაცემისა და ამ უკანასკნელის მიერ მისი მიღების მომენტიდან⁴.

ცალკე აღნიშვნის ღირსია ისიც, რომ კონსენსუალური გადაცემის წესი მოქმედებს მხოლოდ ვალდებულების საგნის გადაცემის მიმართ და არა საპასუხო შესრულების მიმართ⁵. მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში, საკუთრების უფლება შეთანხმებისთანავე გადადის მხოლოდ ნასყიდობის ობიექტზე, გაყიდულ ნივთზე, მაგრამ მსგავსი არაფერი ხდება მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულების მიმართ; იგი შესრულებულად ჩაითვლება მხოლოდ ფულადი თანხის გადაცემის მომენტიდან.

კონსენსუალური გადაცემის სისტემა მოქმედებს არა მარტო საფრანგეთში, არამედ იმ უმრავლეს ქვეყნებში, რომლებიც მოხდენ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის რეცეფციის არეალში. კონსენსუალური გადაცემის სისტემის ღირსებად უნდა ჩაითვალოს, რომ ბევრ ქვეყანაში, სადაც არ მოხდა საფრანგეთის სამო-

¹ L. P. W. van Vliet. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 75

² L. P. W. van Vliet. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 73

³ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1130-ე მუხლი

⁴ საფრანგეთის საკანონმდებლო ასამბლეის 1900 წლის 24 მარტის გადაწყვეტილება. აღსანიშნავია, რომ ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი საკუთრების უფლების გადაცემის წესს ჰოლანდიელი პროფესორი ლ. ვან ვლიეტი მიიჩნევს „სანივთო შეთანხმებად საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ“

⁵ L. P. W. van Vliet. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 74

ქალაქო კოდექსის „სიტყვა-სიტყვითი გადანერა“ და სამოქალაქო სამართალი ხასიათდება გამოკვეთილი ინდივიდუალიზმით, - ეს სისტემა მაინც იქნა დატოვებული გარკვეული კორექტივებით.

მოძრავი ნივთების კონსენსუალური გადაცემის სისტემის ნორმას ლუიზიანას სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს 518-ე მუხლში. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, ეს ნორმა მოთავსებულია კოდექსის მე-2 წიგნის - „ნივთები და საკუთრების სხვადასხვა სახეცვლილებები“ - მე-3 თავში - „საკუთრების უფლების გადაცემა ხელშეკრულებით“. თუმცა, განსხვავება არა მარტო სისტემურია, არამედ გარკვეულწილად შინაარსობრივიც, რომელიც ნათელი გახდება, თუ გავცნობთ ამ მუხლის ტექსტს:

„მოძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების კონვენციონალური გადაცემა ხდება მესაკუთრესა და შემძენს შორის იმ ხელშეკრულების მეშვეობით, რომელიც გამიზნულია მოძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასაცემად. თუ სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული, საკუთრების უფლების გადასვლა მხარეთა შორის ხორციელდება შეთანხმების ძალით, ხოლო მესამე პირთა მიმართ - მოძრავ ქონებაზე შემძენისათვის მფლობელობის გადაცემის მომენტიდან.

როდესაც მოძრავი ქონება მფლობელობაში არ იქნა გადაცემული, შემდგომი შემძენი, რომელსაც მოძრავი ქონება გადაეცა მფლობელობაში, იძენს საკუთრების უფლებას იმ პირობით, რომ იგი კეთილსინდისიერია. გამსხვისებლის კრედიტორებს შეუძლიათ განახორციელონ იძულებითი აღსრულება მოძრავ ქონებაზე მანამდე, სანამ იგი ჯერ კიდევ გამსხვისებლის მფლობელობაშია“.

იმთავითვე თვალშისაცემია ამ ნორმის საინტერესო სამართლებრივი გადაწყვეტა, კერძოდ:

1. საკუთრების უფლების გადაცემის ამ მუხლში მოცემული ნესი დისპოზიციურია და მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება შეიცვალოს;
2. კანონი განასხვავებს საკუთრების უფლების გადასვლის

მომენტს ხელშეკრულების მხარეთა შორის (საკუთრების უფლების გადაცემის რელატიური მოქმედება), ერთი მხრივ, და მესამე პირებისათვის, მეორე მხრივ;

3. მოძრავი ქონების მფლობელობაში გადაცემას კანონი უკავშირებს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგებს.

კონსენსუალური გადაცემის წესს კანადის პროვინცია კვებეკის როგორც ძველი (1866 წლის), ისე ახალი (1992 წლის) სამოქალაქო კოდექსები იზიარებს. ახალ სამოქალაქო კოდექსში ამ წესს ადგილი აქვს მიჩენილი კოდექსის „ვალდებულებების შესახებ ნიგნის“ ერთ-ერთ განყოფილებაში – „ხელშეკრულების სამართლებრივი ძალა“, მუხლები 1453-1455.

იტალიის 1942 წლის სამოქალაქო კოდექსი კონსენსუალური გადაცემის წესს ასევე „ხელშეკრულების სამართლებრივი ძალის“ შესახებ თავში ითვალისწინებს, მუხლები 1376-1378. ყურადღებას გავამახვილებ 1378-ე მუხლის ნორმაზე, რომელიც ეხება გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრული ნივთების გადაცემას:

„იმ ხელშეკრულებებში, რომელთა ობიექტია გვაროვნული ნიშნით განსაზღვრული ნივთების გადაცემა, საკუთრების უფლება გადაეცემა მხარეთა შორის შეთანხმებაში ამ ნივთების განსაზღვრით (*l'individuazione*) ან მხარეთა მიერ დადგენილი წესით. იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთები გადაზიდულ უნდა იქნეს ერთი ადგილიდან მეორეზე, განსაზღვრა ხორციელდება, აგრეთვე, გადამზიდველისათვის ან ექსპედიტორისათვის გადაცემის მეშვეობით“.

მიუხედავად იმისა, რომ პორტუგალიის თანამედროვე სამოქალაქო სამართალი შეიძლება მივაკუთვნოთ უფრო გერმანული სამართლის ოჯახს, ვიდრე რომანულ სამართალს, რომელსაც იგი 1966 წლამდე – ახალი სამოქალაქო კოდექსის¹ მიღებამდე – მიეკუთვნებოდა, მასში განმტკიცებულია კონსენსუალური გადაცემის სისტემა².

¹ პორტუგალიის სამოქალაქო კოდექსი ბაძავს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსს როგორც სისტემურად, ისე, ხშირ შემთხვევაში, შინაარსობრივადც

² პორტუგალიის სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლი

კონსენსუალური გადაცემის სისტემისაგან განსხვავებით, ტრადიციისა და აბსტრაქტული გადაცემის (აბსტრაქტული) სისტემის მიხედვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, მხარეთა შორის დადებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება არ იწვევს საკუთრების უფლების გადაცემას (გადასვლას), ასევე სხვა სანივთო უფლების გადაცემას (გადასვლას) ან წარმოშობას, შეცვლას თუ შეწყვეტას თავად ამ ხელშეკრულების – მხარეთა შეთანხმების ძალით. გერმანული სამართალი, რომლის მაგალითზეც ჩვენ ვიხილავთ აბსტრაქტული გადაცემის სისტემას, იცნობს გარიგებების მკაცრ დაყოფას მავალდებულებელ და განკარგვით გარიგებებად (*Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte*). მათ, აგრეთვე, კაუზალურ და აბსტრაქტულ გარიგებებსაც უწოდებენ. იმ გარიგებას, რომელსაც ფრანგულ სამართალში გადააქვს საკუთრების უფლება შემძენზე (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა), გერმანული სამართლის მეცნიერება მავალდებულებელ (ვალდებულებით-სამართლებრივ) გარიგებად მიიჩნევს, რადგანაც ამ დროს ხდება ხელშეკრულების მხარის მიერ ვალდებულების საგნის შესრულების შეპირება ამ დროს არ ხდება უფლებებზე უშუალო ზემოქმედება, ე. წ. „სანივთო-სამართლებრივი შედეგი“, რაც ნიშნავს უფლების წარმოშობას, გასხვისებას, შეცვლას ან შეწყვეტას; აღნიშნულს ადგილი აქვს მხოლოდ განკარგვითი გარიგებების ძალით. ჩვენ მიერ განსახილველ შემთხვევაში მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის გერმანული სამართალი იცნობს განსაკუთრებულ განკარგვით გარიგებას – „სანივთო შეთანხმებას“ („*Einigung*“).

სანივთო შეთანხმების შინაარსი მდგომარეობს იმაში, რომ მასში ხდება ნების გამოვლენა, ერთი მხრივ, გამსხვისებლის მხრიდან, გადასცეს საკუთრების უფლება განსაზღვრულ ნივთზე და, მეორე მხრივ, ნების გამოვლენა შემძენის მხრიდან, მიიღოს ნივთზე საკუთრების უფლება. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, კერძოდ, საკუთრების უფლების გადაცემის ნორმა შემდეგნაირადაა ჩამოყალიბებული:

„მოდრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის
ჭირია, მესაკუთრემ გადასცეს ნივთი შემძენს მათ შორის
დაცემის თაობაზე დადებული შეთანხმების შესასრულე-
ლად“.

კანონმდებელი ამ ნორმაში პირდაპირ უთითებს მხარეთა
ორის დადებულ სანივთო შეთანხმებასა და ნივთის შემძე-
უს მფლობელობაში გადაცემაზე, მაგრამ არ ითხოვს ვალდე-
ულებით-სამართლებრივ გარიგებას, რომელიც საფუძვლად
ნდა დაედოს სანივთო შეთანხმებას. მაშასადამე, გერმანულ
ამართალი აღიარებს აბსტრაქტული გადაცემის სისტემას – ე.
„აბსტრაქციის პრინციპს“ (*Abstraktionsgrundsatz*), რომლის
რის შესახებაც ზემოთ გვქონდა საუბარი.

საფრანგეთის სამართლისაგან განსხვავებით, გერმანიის
ამოქალაქო სამართლის მიხედვით, მოძრავ ნივთებზე საკუ-
რების უფლების გადაცემისათვის, როგორც წესი, საჭიროა
ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემა. ამით გერმანულმა
ამართალმა გაიზიარა რომისსამართლისეული *traditio*. თუმცა,
გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი იცნობს შემთხვევებს, როდეს-
ც მოძრავი ნივთების შემძენის მფლობელობაში გადაცემა
უცილებელი არ არის. კერძოდ,

1. §929 მე-2 წინადადების თანახმად, „თუ შემძენი უკვე ფლობს
ნივთს, მაშინ საკმარისია მხოლოდ სანივთო შეთანხმება“.
ამ წესს თეორიაში „მოკლე ხელის გადაცემას“ უწოდებენ
– *traditio brevi manu*.
2. §930-ის თანახმად, „თუ მესაკუთრე ფლობს ნივთს, მაშინ
ნივთის ფაქტიური გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს მესაკუ-
თრესა და შემძენს შორის შეთანხმებით არაპირდაპირი
მფლობელობის დადგენის შესახებ“. ამ წესს გერმანულ
ენაზე ეწოდება *Besitzkonstitut*, ხოლო ლათინურ ენაზე – *consti-
titutum possessorium*. გადაცემის ასეთი სახე გამოიყენება იმ
დროს, როდესაც მხარეებს სურთ, გამსხვილებელი დარჩეს
ნივთის მფლობელად საკუთრების უფლების გადაცემის

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, §929, 1-ლი წინადადება

შემდეგ. ამ შემთხვევაში შემძენისათვის მფლობელობაში გადაცემა (Übergabe) შეიძლება შეიცვალოს constitutum possessorium-ით. ამ დროს შემძენი ხდება მფლობელი თავისი თავისთვის (Eigenbesitzer), ხოლო გამსხვისებელი გადაიქცევა მფლობელად სხვისათვის (Fremdbesitzer), რადგანაც იგი დაიწყებს ფლობას შემძენისათვის¹.

3. §931-ის თანახმად, „თუ ნივთს ფლობს მესამე პირი, მაშინ მისი გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს შეთანხმებით, რომლის მიხედვითაც მესაკუთრე შემძენს უთმობს ნივთის მფლობელობაში გადმოცემაზე თავის მოთხოვნას (Herausgabeanspruch)“. ამ პარაგრაფში საუბარია ნივთის სხვისი მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნის უფლებაზე როგორც სანივთო სარჩელის უფლებაზე, თუმცა, თანამედროვე გერმანულ ლიტერატურაში ერთხმად აღიარებულია, რომ ისეთი სარჩელის უფლება, როგორიცაა სავინდიკაციო სარჩელის უფლება, არ შეიძლება გადაცემულ იქნეს საკუთრების უფლებისაგან დამოუკიდებლად². როგორც პროფესორმა ფონ ტურმა აღნიშნული მოსაზრება გამოხატა, ვინდიკაცია საკუთრების უფლების განუყოფელი დამცველია, რომელიც მესაკუთრეს არ შეუძლია გადასცეს თავისი საკუთრების უფლების ერთდროული გადაცემის გარეშე³. „სავინდიკაციო სარჩელის შემძენისათვის გადაცემა არ უნდა იქნეს განხილული როგორც საკუთრების უფლების გადაცემის აუცილებელი რეკვიზიტი, არამედ როგორც მისი შედეგი: საკუთრების უფლება თავისით გადაეცემა და შედეგად სავინდიკაციო სარჩელის უფლებაც გადადის შემძენზე“ – წერს ლ. ვან ვლიეტი⁴.

საკუთრების უფლების გადაცემის ე. წ. „შუალედურ“ (ტრა-

¹ L. P. W. van Vliet, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 53

² Staundinger-Wiegand, 1995; Staundinger-Gursky, 1993; Münchener-Quack: Münchener-Medicus, ვუთითებ: L. P. W. van Vliet, დასახელებული ნაშრომი

³ Von Tuhr. Allgemeiner Teil I, გვ. 266, ვუთითებ. L. P. W. van Vliet, დასახელებული ნაშრომი

⁴ L. P. W. van Vliet, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 59

ჯიჯისა და კაუზალური სისტემა) სისტემას ჩვენ განვიხილავთ
ჰოლანდიური სამართლის მაგალითზე.

ნიდერლანდების ახალი 1992 წლის სამოქალაქო კოდექსის
მე-3 წიგნის – „ქონებრივი სამართალი – ზოგადი ნაწილი“ 84-ე
უხლი ადგენს ქონების გადაცემის ზოგად ნორმას:

„ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საჭიროა
ისი გადაცემა („levering“) ნამდვილი გარიგების საფუძველზე,
რომელიც დადებულია იმ პირის მიერ, ვინც უფლებამოსილია ამ
ქონების განკარგვაზე“.

ჰოლანდიურ სამართალში levering-ის კონსტრუქციას იხილა-
ვენ როგორც ორი ელემენტისაგან შემდგარს:

1. სანივთო შეთანხმება (Goerdenrechtelijke overeenkomst) და
2. განსაზღვრული დამატებითი ფორმალობები, რომლე-
ბიც განსხვავდება გადასაცემი ქონების სახის მიხედ-
ვით¹. მოძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცე-
მის შემთხვევაში დამატებით ფორმალობად, ჩვეულებრივ,
წარმოგვიდგება ნივთის მფლობელობაში გადაცემა².

ჰოლანდიის სამართლისეული სანივთო შეთანხმების ცნება და
არსი ახლოს დგას მის გერმანულ ანალოგთან. ისევე როგორც
გერმანული „Einigung“-ი, „Goerdenrechtelijke overeenkomst“-ი წარ-
მოადგენს შეთანხმებას, რომელშიც გამსხვილებელი ავლენს
საკუთრების უფლების გადაცემის ნებას განსაზღვრულ ქონე-
ბაზე, ხოლო შემძენი – ნებას ამ ქონების საკუთრების უფლებით
მიღებაზე.

მაგრამ განსხვავებით გერმანული სამართლისაგან, ჰოლან-
დიური სამართლის თანახმად საკუთრების უფლება ქონებაზე
გადადის მხოლოდ ნამდვილი გარიგების საფუძველზე. ჯერ
მხოლოდ 1838 წლის ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მილე-
ბის შემდეგ სადავო იყო, განეკუთვნებოდა თუ არა ჰოლანდიური
გადაცემის სისტემა აბსტრაქტულსა თუ კაუზალურს. მხოლოდ
1950 წელს ნიდერლანდების უზენაესმა სასამართლომ საკითხი

¹ L. P. W. van Vliet. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 133

² ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსი, მე-3 წიგნის 90-ე მუხლი

გადანწყვიტა კაუზალური სისტემის სასარგებლოდ¹. ამჟამად აღნიშნული საკითხი საკანონმდებლო დონეზეა გადანწყვეტილი. საკუთრების უფლების გადაცემისათვის ნამდვილი გარიგების მოთხოვნა პირდაპირ მოცემულია ახალი სამოქალაქო კოდექსის მე-2 წიგნის 84-ე მუხლში.

რომანული და გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობათა შედარება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის მხრივ

ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში ერთხმად იქნა მიჩნეული ერთადერთ სწორ არჩევანად გერმანული საადგილმამულო რეგისტრის შემოღება და მისი წარმოების სისტემის დანერგვა. არავითარი ყურადღება არ იქნა მიქცეული უფლებათა პუბლიკაციის რომანული სისტემის მიმართ. ჩვენ არ დავიწყებთ იმის მტკიცებას, თუ რომელი სისტემაა უკეთესი, მაგრამ აუცილებლად მიგვაჩნია პუბლიკაციური სისტემის ქართველი იურისტებისათვის გაცნობა, რომელსაც ეს უკანასკნელნი იცნობენ მხოლოდ შავ-ბნელ ფერებში და რომლის მიმართაც თავიდანვე განწყობა მეტად უარყოფითი იყო. უნდა აღინიშნოს, რომ ორივე სისტემას აქვს როგორც დადებითი, ისე უარყოფითი მხარეები და ამიტომ ერთ-ერთის გაიდება და მეორის სრული იგნორირება, ჩვენი ღრმა რწმენით, დაუშვებელი და საზიანოა.

რა მნიშვნელობა აქვს და რა მიზანს ემსახურება უფლებათა პუბლიკაცია? ისევე როგორც საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია, რომანული სამართლის მიხედვით უფლებათა პუბლიკაცია ემსახურება იმ მიზანს, რომ ცნობილი იყოს უძრავ თუ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების თუ სხვა საწივთო უფლებების მფლობელის პიროვნება. მიზნის იგივეობის მიუხედავად, რეგისტრაცია, ერთი მხრივ, საადგილმამულო წიგნში და პუბლიკაცია, მეორე მხრივ, სამართლებრივი შედეგებით მნიშვნელოვნად განსხვავდება:

საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციას კონსტიტუციური

¹ L. P. W. van Vliet, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

მნიშვნელობა აქვს; ანუ უფლება, რომელიც ექვემდებარება რეგისტრაციას, წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება მხოლოდ რეგისტრაციის განხორციელების მომენტიდან. ვერც მხარეთა შორის წერილობით (მათ შორის, სანოტარო წესით) დადებული ხელშეკრულება, ვერც გამსხვისებლის მიერ შემძენისათვის საზღაურის გადახდა და თუნდაც დამატებით უძრავი ქონების რეალური, ფაქტიური გადაცემა (მაგ., შემძენის შეშვება მინის ნაკვეთზე) არ იწვევს საკუთრების უფლების ამ უკანასკნელზე გადასვლას. მხარეთა მიერ გარიგებით დასახული სამართლებრივი შედეგი საკმაოდ დამორებულია ნების გამოვლენის მომენტს, ნივთის შემთხვევით დაღუპვის რისკი რჩება გამსხვისებელზე; გარდა ამისა, ეს უკანასკნელი რჩება, აგრეთვე, უძრავ ქონებაზე უფლებრივი ტვირთის მატარებლადაც, ხოლო შემძენი ჯერ უფლებამოსილი არ არის, დაიტოვოს (მიითვისოს) უძრავი ქონების ექსპლუატაციის შედეგად მიღებული შემოსავალი თუ სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მიღებული ნაყოფი.

ზემოაღნიშნულ უარყოფით სამართლებრივ შედეგებს ადგილი არა აქვს პუბლიკაციური სისტემის მიხედვით რეგისტრაციის შემთხვევაში. ამ არასასურველი სამართლებრივი შედეგებისაგან თავიდან აცილება პუბლიკაციური სისტემის ქვეყნებში მიიღწევა ერთგვარი იურიდიული ფიქციის მეშვეობით, რომელიც მდგომარეობს საკუთრების უფლების გადაცემის შემდეგ წესში:

საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე (ისევე როგორც მოძრავ ქონებაზე) ფრანგული ან იმ ქვეყნების სამართლის მიხედვით, რომლებიც მოექცნენ ფრანგული სამართლის რეცეფციის არეალში, შემძენზე გადასულად ჩაითვლება მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან, ე. ი. იმ ხელშეკრულების დადების მომენტიდან, რომელიც მიმართულია საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ (საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური სისტემა). მაგრამ ამ ეტაპზე საკუთრების უფლების გადაცემა რელატიურია. იგი სამართლებრივი ძალის მქონეა

მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეთათვის. მესამე პირებისათვის გამსხვისებელსა და შემძენს შორის დადებულ ხელშეკრულებას ძალა აქვს მხოლოდ შეძენილი უფლების სპეციალური რეესტრის მეშვეობით გამოქვეყნების (პუბლიკაციის) მომენტიდან. უფლების პუბლიკაციის ფორმალობის შესრულებამდე უძრავი ქონება მესამე პირების ინტერესებში ითვლება გამსხვისებლის ქონებად და ამ უკანასკნელის კრედიტორებს შეუძლიათ ამ ქონებაზე მოახდინონ იძულებითი აღსრულება. მაშასადამე, მესამე პირების ინტერესები პუბლიკაციური სისტემის მიხედვით რეგისტრაციის დროსაც დაცულია, თუმცა, ამავე დროს, ის უარყოფითი შედეგები, რაც საადგილმამულო სისტემის მიხედვით რეგისტრაციას ახლავს, პუბლიკაციური სისტემით რეგისტრაციისას აღარ დგება. კერძოდ:

1. ნივთის შემთხვევით დაღუპვის რისკი შემძენზე გადადის დაუყოვნებლივ მხარეთა შორის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან;
2. ამავე მომენტიდან შემძენს ეკუთვნის უძრავი ქონების ექსპლუატაციის შედეგად მიღებული შემოსავალი თუ ნაყოფი;
3. უფლებრივი ტვირთის (საჯარო თუ კერძო) მატარებელი ხდება შემძენი;
4. შემძენი ხდება, აგრეთვე, პასუხისმგებელი შენობის ჩამოცევისათვის მიყენებული ზიანისათვის¹;
5. და, საერთოდ, ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული საკითხის გადაწყვეტისას უნდა დადგინდეს, თუ ვინ არის უძრავი ნივთის მესაკუთრე – შემძენი თუ გამსხვისებელი, კუთვნილების საკითხი შეიძლება გადაწყდეს შემძენის სასარგებლოდ მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც ეს არ შეზღუდავს მესამე პირების ინტერესებს გამსხვისებლის ქონების მიმართ.

ამრიგად, თუნდაც ზემოაღნიშნული მოკლე მიმოხილვიდან შეგვიძლია ადვილად დავასკვნათ, თუ რომელი სისტემის

¹ იხ. Ж. де ла Морандьер – Гражданское Право Франции. 1958. გვ. 170-171

ქმთხვევაში კანონმდებელი უფრო გულისხმიერია სამოქალაქო ურთიერთობათა სუბიექტების მიერ გამოვლენილი ნების მართ. მიუხედავად პუბლიკაციური სისტემისათვის დამახასიათებელი ზოგიერთი არასრულყოფილი მხარისა, გარიგების მართა ნებისათვის სამართლებრივი შედეგების დაკავშირების მხრივ ეს სისტემა უფრო დახვეწილი და მოქნილია: თუ საადამიანურ სისტემის მიხედვით რეგისტრაციისას უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა სანივთო უფლების განკარგვის აქტში მოვლენილი ნება თავის რეალიზაციას პოულობს მხოლოდ აქტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, პუბლიკაციური სისტემის მიხედვით რეგისტრაციისას მხარეთა მიერ გამოვლენილ ნებას დაუყოვნებლივ ენიჭება გარკვეული სამართლებრივი ძალა; ამასთან, დაცულია მესამე პირების ინტერესები.

პუბლიკაციური სისტემის უფრო ახლოს გაცნობის მიზნით, კითხველს ვთავაზობთ ერთ-ერთი უახლესი კოდიფიკაციის კვებეკის სამოქალაქო კოდექსის მე-9 ნიგნის – „უფლებათა პუბლიკაცია“ ნაწილის ქართულ თარგმანს. კვებეკის სამოქალაქო კოდექსი მიღებულ იქნა 1992 წელს. იგი აგებულია ინსტიტუციური სისტემის მიხედვით და ეფუძნება ფრანგულ სამოქალაქო კოდექსს. თუმცა, მასში გათვალისწინებულია, აგრეთვე, სამოქალაქო სამართლის მრავალი სიახლე, რომელიც დაინერგა უკანასკნელი ასწლეულის განმავლობაში. ამიტომ იგი წარმოადგენს მომავალი სამართლის ტრადიციებზე შექმნილ თანამედროვე და ერთ-ერთ სრულყოფილ ნორმატიულ აქტს მსოფლიოში:

2934. უფლებათა პუბლიკაცია ხორციელდება მათი პირადი და მოძრავი სანივთო უფლებების რეესტრში ან მინის რეესტრში რეგისტრაციით გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კანონით პირდაპირ დაშვებულია რეგისტრაციის ზოგიერთი სხვაგვარი ხერხი.

2935. ნებისმიერ პირს, თვით არასრულწლოვანს ან სამზრუნველო პირს, შეუძლია მოითხოვოს უფლებათა პუბლიკაცია თავისი ან სხვისი სახელით.

2936. უფლების პუბლიკაციის ნებისმიერი უარი ან შეზღუდვა, რომელიც უნდა ან შეიძლება იქნეს გამოქვეყნებული, ისევე როგორც ამასთან დაკავშირებული საჯარიმო სანქციები, სამართლებრივი ძალის არმქონეა.

2937. უფლებათა პუბლიკაცია შეიძლება განახლდეს ნებისმიერი დაინტერესებული პირის მოთხოვნით.

2938. უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლების შეძენა, დადგენა, აღიარება, შეცვლა, გადაცემა ან შეწყვეტა მოითხოვს პუბლიკაციას.

უარი სამკვიდროზე, ლეგატზე, საერთო საკუთრება, შეძენილი ქონების ან მეუღლეთა საერთო ქონების გაყოფა და სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც უქმდება უფლებაზე უარი, ასევე მოითხოვს პუბლიკაციას.

სხვა პირადი უფლებები და მოძრავი სანივთო უფლებები მოითხოვს პუბლიკაციას იმ ფარგლებში, რომელიც დადგენილია ან პირდაპირ ნებადართულია კანონით. გამოქვეყნებული უფლების შეცვლა ან შეწყვეტა ასევე უნდა იქნეს გამოქვეყნებული.

2939. გასხვისების უფლების შეზღუდვა, გარდა წმინდა პირადი შეზღუდვებისა, აგრეთვე, გაუქმების დათქმა, ნებისმიერი უფლების შეწყვეტა ან საბოლოო გაუქმება, რომელიც უნდა ან შეიძლება იქნეს გამოქვეყნებული, აგრეთვე, ამ უფლებათა ნებისმიერი გასხვისება თუ გადაცემა, – თავისთავად უნდა ან შეიძლება იქნეს გამოქვეყნებული.

2940. კვებეკისა და კანადის მთავრობებს შორის უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილების გადაცემა შეიძლება იქნეს გამოქვეყნებული.

კვებეკის ან კანადის მთავრობასა და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს შორის უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილების გადაცემა, აგრეთვე, შეიძლება გამოქვეყნდეს

გადაცემის რეგისტრაცია მიიღწევა გადასაცემი უძრავი ქონების შესახებ შეტყობინების წარდგენით გადაცემული უფლებამოსილების ფარგლების, გადაცემის ვადისა და იმ ნორმატიული აქტის განსაზღვრით, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა გადაცემა.

2941. უფლებათა პუბლიკაცია საშუალებას იძლევა მათი მესამე პირების წინააღმდეგ გამოყენებისა, ადგენს მათ რიგს და, როდესაც კანონი ამას ითვალისწინებს, ანიჭებს მათ სამართლებრივ ძალას.

2942. უფლებათა პუბლიკაცია შეიძლება განახლდეს შეტყობინებით წინამდებარე წიგნის დებულებებით დადგენილი წესით; ასეთი განახლება ინარჩუნებს უფლების შეცვილებას შესაძლებლობას მისი თავდაპირველი რიგით.

2943. უფლება, რომელიც რეგისტრირებულ იქნა მიწის რეესტრში იმ აღწერილი უძრავი ქონების მიმართ, – ივარაუდება, რომ იგი ცნობილია იმ პირისათვის, რომელიც იძენს ან აქვეყნებს უფლებას იმავე უძრავ ქონებაზე.

უფლება, რომელიც რეგისტრირებულ იქნა პირადი და მოძრავი საწივო უფლებების რეესტრში ან უძრავი ქონების მიწის რეესტრში აღწერილი უძრავი ქონების მიმართ, ივარაუდება, რომ იგი ცნობილია იმ პირისათვის, რომელიც იძენს ან აქვეყნებს უფლებას იმავე ქონებაზე.

2944. პირადი და მოძრავი საწივო უფლებების რეესტრში ან მიწის რეესტრში უფლების რეგისტრაცია ყოველი პირის მიმართ ქმნის პრეზუმფციას ამ უფლების არსებობის შესახებ.

მიწის რეესტრში აღწერილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქმნის უდავო პრეზუმფციას უფლების არსებობის შესახებ, თუ იგი საცილო არ გახდა ათი წლის განმავლობაში.

2945. გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კანონით სხვაგვარად არის დადგენილი, უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება შესატანი ინფორმაციის რეგისტრაციის დღის, საათისა და წუთის მიხედვით იმ პირობით, რომ ჩანაწერები განხორციელდა სათანადო რეესტრში.

როდესაც გადაცემის მეშვეობით პუბლიკაცია ნებადართულია კანონით, უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება დროის იმ მომენტის მიხედვით, როდესაც ქონება ან უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გადაეცა კრედიტორს.

2946. როდესაც უძრავი ქონების ორი შემძენი ფლობს ტიტულს ერთიდაიგივე წინამორბედისაგან, უფლებას იძენს ის შემძენი, რომელიც პირველი გამოაქვეყნებს თავის უფლებას.

2847. ერთიდაიგივე ქონების და ერთიდაიგივე სამართლებრივი ბუნების მქონე უფლებების ერთდროულად რეგისტრაციის რამდენიმე მოთხოვნის შემთხვევაში, უფლებათა რიგითობა თანაბრად განისაზღვრება.

2948. უძრავ ქონებაზე იპოთეკის რიგითობა განისაზღვრება მხოლოდ მესაკუთრის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რეგისტრაციის მომენტიდან, მაგრამ მას შემდეგ, როდესაც გამყიდველის იპოთეკა დადგინდა მესაკუთრის შეძენის აქტში. თუ რამდენიმე იპოთეკა იქნა რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რეგისტრაციამდე, რიგითობა განისაზღვრება მათი შესაბამისი რეგისტრაციის რიგითობის მიხედვით.

2949. იპოთეკის რიგითობა, რომელიც ეხება უძრავი ქონების ერთობლიობას, ყოველი უძრავი ქონების ობიექტის მიმართ განისაზღვრება მხოლოდ ყოველ ობიექტზე იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტით.

შემდგომში შეძენილი უძრავი ქონების მიმართ იპოთეკის რეგისტრაცია მიიღწევა შეტყობინების წარდგენით, რომელიც შეიცავს შეძენილი უძრავი ქონების აღწერილობას და იპოთეკის დამდგენ აქტზე მითითებას, აგრეთვე, იმ კონკრეტული თანხის მითითებით, რისთვისაც იპოთეკა იქნა დადგენილი.

თუმცა, თუ იპოთეკა არ იქნა გამოქვეყნებული იმ სარეგისტრაციო განყოფილებაში, რომელშიც შემდგომში შეძენილი უძრავი ქონება მდებარეობს, მისი რეგისტრაცია მიიღწევა იპოთეკის დამდგენი აქტის რეზიუმეს საშუალებით, რომელიც შეიცავს შეძენილი უძრავი ქონების აღწერას.

2950. იპოთეკის რიგითობა, რომელიც ეხება უძრავი ქონების ერთობლიობას, ერთობლიობაში შემავალი ყოველი უძრავი ქონების ობიექტის მიმართ განისაზღვრება მხოლოდ მისი რეგისტრირების რეგისტრაციის მომენტიდან მესაკუთრის აღწერისა და ერთობლიობის სახეობის მითითების საფუძველზე.

2951. უძრავ ქონებასთან შემდგომში შეერთებულ იმ მოძრავ ქონებაზე იპოთეკა, რომელიც გახდა უძრავი ქონების იპოთეკა, არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მესამე პირების წინააღმდეგ მიწის რეესტრში მის რეგისტრაციამდე.

მიწის რეესტრში რეგისტრირებულ პირველ იპოთეკას ენიჭება უპირატესობა მიუხედავად იმისა, არის თუ არა იგი უძრავ ქონებასთან შემდგომში შეერთებულ მოძრავ ქონებაზე იპოთეკა თუ უძრავი ქონების იპოთეკა იმავე უძრავ ქონებაზე.

მოძრავ ქონებაზე იპოთეკის მიწის რეესტრში რეგისტრაცია მიიღწევა შეტყობინების წარდგენით, რომელიც შეიცავს უძრავი ქონების აღწერილობას, იპოთეკის დამდგენი აქტის შესახებ მითითებას და პირადი და მოძრავი საწიგნო უფლებების რეესტრში რეგისტრაციას, აგრეთვე, მითითებას იმ კონკრეტულ თანხაზე, რისთვისაც იპოთეკა იქნა დადგენილი.

2952. იმ პირთა მიმართ კანონისმიერი იპოთეკების რიგი, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს უძრავი ქონების მშენებლობასა თუ აღდგენაში, წინ უსწრებს ნებისმიერ სხვა გამოქვეყნებულ იპოთეკას უძრავი ქონების ღირებულების გაზრდის გამო; ასეთი იპოთეკების რიგითობა ერთმანეთის მიმართ განისაზღვრება თანაბრად თითოეულის მოთხოვნის ღირებულების პროპორციულად.

2953. იპოთეკები იმ მოძრავ ქონებაზე, რომელიც ისე იქნა სახემეცვლილი, შერეული ან შეერთებული, რომ ქმნის ახალ მოძრავ ქონებას, იკავებს პირველი იპოთეკის ადგილს, რომელიც გამოქვეყნებულ იქნა იმ ნებისმიერი ქონების საწინააღმდეგოდ, რომელიც განკუთვნილი იყო ახალი მოძრავი ქონების შექმნისათვის იმ პირობით, რომ სახემეცვლილ, შერეულ ან შეერთებულ მოძრავ ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაცია განახლებულ იქნა ახალი მოძრავი ქონების საწინააღმდეგოდ; ამ შემთხვევაში იპოთეკების რიგითობა თანაბრად განისაზღვრება ყოველი სახემეცვლილი, შერეული ან შეერთებული მოძრავი ქონების თანხის პროპორციულად.

2954. მოძრავი ქონების იპოთეკის რიგითობა, რომელიც შეძენილ იქნა სხვა პირის კუთვნილ ან მომავალ მოძრავ ქონებაზე, განისაზღვრება მისი რეგისტრაციის მომენტიტ, მაგრამ მხოლოდ მას

შემდეგ, როდესაც გამყიდველის იპოთეკა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, დადგინდა მესაკუთრის შეძენის აქტში და იმ პირობით, რომ იგი გამოქვეყნებულ იქნა ნასყიდობიდან თხუთმეტი დღის განმავლობაში.

2955. იპოთეკის მიერ სამართლებრივი ძალის შეძენის მოთხოვნის რეგისტრაცია განსაზღვრავს ცვალებადი იპოთეკის რიგს. თუ რამდენიმე ცვალებადი იპოთეკა ექვემდებარება სამართლებრივი ძალის შეძენის მოთხოვნას, მათი რიგითობა ერთმანეთის მიმართ განისაზღვრება შესაბამისი რეგისტრაციით კრისტალიზაციის მოთხოვნის რეგისტრაციის მიუხედავად.

2956. იპოთეკარი კრედიტორებს შორის რიგის დათმობა უნდა იქნეს გამოქვეყნებული.

როდესაც აღნიშნული ხორციელდება, კრედიტორთა რიგი იცვლება მათი შესაბამისი მოთხოვნების ფარგლებში მხოლოდ იმგვარად, რომ არ შეიბღალოს ნებისმიერი შუათანა კრედიტორის ინტერესები.

2957. პუბლიკაცია არ იწვევს ხანდაზმულობის შეწყვეტას.

თუმცა, აღწერილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პუბლიკაცია წყვეტს ამ უფლების შეძენით ხანდაზმულობას პუბლიკაციის არსებობის განმავლობაში.

2958. უფლებები, რომლებიც გამოქვეყნდა კრედიტორის მიერ უძრავ ქონებაზე იძულებითი გადახდევის ოქმის რეგისტრაციის შემდგომ, – არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ამ კრედიტორის წინააღმდეგ იმ პირობით, რომ იძულებითი გადახდევის განხორციელდა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

2959. კრედიტორის სასარგებლოდ იპოთეკის რეგისტრაცია ინარჩუნებს იმავე რიგს – მიმდინარე წლის განმავლობაში – საპროცენტო სარგებლისათვის და – გასული სამი წლისათვის – ძირითადი თანხისათვის.

მსგავსად ამისა, სარჩენის სასარგებლოდ სამისდღემშიო რჩენა ინარჩუნებს იმავე რიგს – მიმდინარე წლის განმავლობაში – პერიოდული გადახდებისათვის და – გასული სამი წლის განმავლობაში – სამისდღემშიო რჩენის სარგებლისათვის შესრულების სახით.

2960. კრედიტორს ან სარჩენს აქვთ იპოთეკის უფლება საპროცენტო სარგებელსა თუ სამისდღემშოო რჩენის სარგებლისათვის მხოლოდ იმ შეტყობინების რეგისტრაციის მომენტიდან, რომლითაც ხორციელდება თანხის მოთხოვნა.

თუმცა, იპოთეკისა თუ სამისდღემშოო რჩენის რეგისტრაციის მომენტისათვის ვადამოსული პროცენტი ან სამისდღემშოო რჩენის სარგებელი შენარჩუნდება რეგისტრაციის შედეგად, თუ თანხა მოცემულ იქნება განცხადებაში.

2961. სუბსტიტუციას სამართლებრივი ძალა არა აქვს იმ ქონების მიმართ, რომლის შეძენა ხდება შეცვლილი ქონების სანაცვლოდ გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სუბსტიტუცია ნახსენები იყო შეძენის აქტში და იგი გამოქვეყნებულ იქნა.

სუბსტიტუციის გამოქვეყნება არ ეხება მესამე პირების უფლებებს, რომლებმაც უკვე გამოაქვეყნეს ის უფლებები, რომლებსაც ისინი იძენენ სუბსტიტუციის მიმღებისაგან (institute) სასყიდლიანი გარიგების საფუძველზე.

2961.1 პირობადებული საკუთრების თუ გამოსყიდვის უფლების ან მათი ნებისმიერი საფუძვლით გასხვისების რეგისტრაცია იმავე მოძრავი ქონების ერთობლიობის მიმართ, რომელიც შეიძლება იყოს შენარჩუნებული სუბიექტების ჩვეულებრივი სამენარმეო საქმიანობის ფარგლებში განხორციელებული ნასყიდობის ან გასხვისების საგანი, – ინარჩუნებს გამყიდველის ან შემძენის ყველა უფლებას არა მარტო ამ ქონებაზე, არამედ, აგრეთვე, იმავე სახის ნებისმიერ ქონებაზე, რომელიც წარმოადგენს პირობადებული საკუთრების თუ გამოსყიდვის უფლების ან გასხვისების საგანს იმ პირთა შორის, რომლებმაც გარიგებები დადეს რეგისტრაციის შემდეგ. თუმცა, ასეთ პირობადებულ საკუთრებას, უფლებებსა თუ გასხვისებას სამართლებრივი ძალა არა აქვს იმ მესამე პირთა მიმართ, ვინც ნებისმიერ ასეთ ქონებას იძენს გამყიდველის საწარმოს ჩვეულებრივი სამენარმეო საქმიანობის ფარგლებში.

რეგისტრაცია უფლებებს ინარჩუნებს ათი წლის ვადით; ვადა შეიძლება გაგრძელდეს, თუ რეგისტრაცია განახლებად.

ეს წესები ასევე გამოიყენება ლიზინგის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების და ერთ წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებე-

ბის ან მათი გასხვების რეგისტრაციის მიმართაც იმ მოძრავე ქონების ერთობლიობასთან დაკავშირებით, რომელიც შეიძლება იყოს მენარმე სუბიექტების ჩვეულებრივი სამენარმეო საქმიანობის ფარგლებში განხორციელებული ამ ზემოაღნიშნული საგანი.

2962. პირი, ვინც, კეთილსინდისიერად ენდობა რა რეესტრში ჩანანერს, იძენს სანივთო უფლებას რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, უზრუნველყოფილია თავის უფლებაში იმ შემთხვევაში, თუ ეს უკანასკნელი გამოქვეყნებულ იქნა.

2963. უფლების შეძენის შესახებ შეტყობინება ან ინფორმაცია, რომელიც არ იქნა გამოქვეყნებული, არ ავსებს პუბლიკაციის არარსებობის ხარვეზს.

2964. პუბლიკაციის არარსებობა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი დაინტერესებული პირის მიერ ნებისმიერი პირის, თუნდაც არასრულწლოვნის ან სამზრუნველო პირის, აგრეთვე, სახელმწიფოს, წინააღმდეგ.

2965. ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს უსწორო ჩანანერის შემთხვევაში შეუძლია მიმართოს სასამართლოს ჩანანერის გასწორების ან უსწორო ჩანანერის გაუქმების მოთხოვნით.

2966. სანივთო უფლებასთან დაკავშირებით სასამართლოს ნებისმიერი მოთხოვნა, რომელიც უნდა ან შეიძლება იქნეს გამოქვეყნებული მიწის რეესტრში, შეიძლება შეტყობინების გზით დაექვემდებაროს წინასწარ რეგისტრაციას.

მოძრავი ქონებაზე სანივთო უფლებასთან დაკავშირებით სასამართლოს მოთხოვნა, რომელიც რეგისტრირებულია პირადი და მოძრავი ქონების სანივთო უფლებების რეესტრში, – შეიძლება ასევე შეტყობინების გზით დაექვემდებაროს წინასწარ რეგისტრაციას.

2967. როდესაც პირს მისი ბრალის გარეშე ხელი შეეშლება ანდერძიდან გამომდინარე უფლების გამოქვეყნებაში ანდერძის დაფარვის, განადგურების ან საცილობის მიზეზით ან სხვა ნებისმიერი წინააღმდეგობის გამო, ამ უფლების მენარჩუნების

მიზნით მას შეუძლია შეტყობინების წარდგენით განახორციელოს მოთხოვნილი უფლების წინასწარი რეგისტრაცია მამკვიდრებლის გარდაცვალებიდან ერთი წლის განმავლობაში.

2868. უფლებები, რომლებიც წარმოადგენს სასამართლოს გადაწყვეტილების ან იმ მორიგების აქტის საგანს, რომლითაც სასამართლო საქმის წარმოება წყდება, ივარაუდება გამოქვეყნებულად მათი წინასწარი რეგისტრაციის მომენტიდან იმ პირობით, რომ ისინი გამოქვეყნდა გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის ან მორიგების აქტის დადებიდან ოცდაათი დღის განმავლობაში. იმ ანდერძიდან გამომდინარე უფლებები, რომლის გამოქვეყნებას შეეშალა ხელი, ასევე ივარაუდება გამოქვეყნებულად მათი წინასწარი რეგისტრაციის მომენტიდან იმ პირობით, რომ ანდერძი გამოქვეყნდა წინააღმდეგობის აღმოფხვრიდან ან ანდერძის მიღებიდან ან სასამართლოს მიერ დადასტურებიდან ოცდაათი დღის და სამკვიდროს გახსნიდან სამი წლის განმავლობაში.

III. საკუთრების უფლების შეძენა და დაკარგვა უძრავ ნივთებზე

ზოგადად

ჩვენ ზემოთ ვისაუბრეთ, რომ ქართული სამართალი, როგორც გერმანული სამართლის სისტემას მიკუთვნებული, ადგენს განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმს მოძრავი და უძრავი ნივთების მიმართ, რომლის მიზეზიც მდგომარეობს უძრავ ნივთებზე საკუთრებითი (და, საერთოდ, უფლებრივი) ურთიერთობის მეტი უზრუნველყოფისა და დარწმუნებულობის აუცილებლობაში. სწორედ ამას ემსახურება გარიგების სავალდებულო წერილობითი ფორმა, უძრავ ნივთზე დადგენილი სანივთო უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია¹. უძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, მოძრავ ნივთებზე აღნიშნული ფორმალობების დაცვა სავალდებულო არ არის, ვინაიდან კანონმდებელი დაინტერესებულია მოძრავი ნივთების სწრაფ და იოლ სამოქალაქო ბრუნვაში.

ზემოთ ასევე აღვნიშნეთ, რომ მიუხედავად იმისა, რომ საქარ-

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი

თველოს სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არ ახსენებს სანი-
ვთო შეთანხმებას როგორც საკუთრების უფლების გადამცემ
განკარგვით გარიგებას, იგი მაინც მიჩნეულ უნდა იქნეს არსე-
ბულად ქართულ სამართალში. საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის 183-ე მუხლის არსით იგი შედის წერილობით დოკუ-
მენტში მიუხედავად იმისა, რომ ამ უკანასკნელს შეიძლება
ენოდებოდეს ნასყიდობის, ჩუქების, გაცვლის, ამხანაგობის და
ა. შ. ხელშეკრულება, ანუ მასში მიეთითება განკარგვითი გარი-
გების საფუძვლად არსებულ მავალდებულებელ გარიგებაზე.
თავის მხრივ, განკარგვითი გარიგების საფუძვლად არსებულ
მავალდებულებელ გარიგებაზე პირდაპირი მითითება სავალ-
დებულოც კი არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე
მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად.

ამრიგად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის
თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენისათვის
საჭიროა 2 ელემენტის არსებობა:

1. მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით შეთანხმება და
2. შემძენი პირის მესაკუთრედ რეგისტრაცია საჯარო რეეს-
ტრში.

2006 წლის 8 დეკემბერს მიღებული კანონით საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსში შეტანილი ცვლილებების შედეგად გაუ-
ქმდა გარიგების სანოტარო წესით დამოწმების სავალდებულო
მოთხოვნის წესი. ცვლილების თანახმად ყველა ის გარიგე-
ბა, რომელიც ადრე მოითხოვდა სანოტარო წესით დადებას
შეიძლება გაფორმდეს წერილობით ისე, რომ ნოტარიუსმა ან
კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა (მაგ., ანდერძთან
დაკავშირებით – ექიმმა, გემის კაპიტანმა) დაამოწმოს: ა) გარი-
გება (ამ შემთხვევაში ნოტარიუსი პასუხისმგებელია გარიგების
შინაარსსა და კანონიერებაზე), ან ბ) გარიგების მონაწილეთა
ხელმოწერის ნამდვილობა. ხელშეკრულების მხარეები შეიძლე-
ბა თავად შეთანხმდნენ ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით
დადებაზე იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ამ ფორმის დაცვა
კანონით სავალდებულო არ არის.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვებისათვის საჭიროა მესაკუთრის განცხადება საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება სამართლებრივი თვალსაზრისით წარმოადგენს ცალმხრივ ნების გამოვლენას – გარიგებას და მისი სამართლებრივი ძალისათვის საკმარისია მხოლოდ მესაკუთრის მონაწილეობა. კანონი პირდაპირ არ ადგენს განცხადების ფორმას, თუმცა, დარწმუნებით უნდა ვივარაუდოთ, რომ დაცული უნდა იქნეს წერილობითი ფორმა. საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტად ითვლება ამ უფლების მიტოვების შესახებ განცხადების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტი.

როგორია იმ უძრავი ნივთის სამართლებრივი ბედი, რომელზეც საკუთრების უფლება მიატოვა მესაკუთრემ?

ცხადია, ნებისმიერი თანამედროვე სახელმწიფოს კანონმდებლობამ და მართლწესრიგმა არ შეიძლება დაუშვას უპატრონო უძრავი ქონების არსებობა. სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხზე დუმს. თუმცა, ამ უკანასკნელის ხარვეზს ასწორებს საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ მე-16 მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმადაც მიტოვებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებას ავტომატურად იძენს სახელმწიფო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი არა მარტო წყვეტს მიტოვებული უძრავი ქონების კუთვნილების საკითხს, არამედ ადგენს ახალი მესაკუთრის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების წესსაც. კერძოდ, §928 (2) თანახმად, მიტოვებული მიწის ნაკვეთის დაპატრონების უფლება ეკუთვნის იმ ფედერალური ლანდის ხაზინას, რომლის ტერიტორიაზეც მდებარეობს მიწის ნაკვეთი. იმავე პარაგრაფში ასევე მითითებულია, რომ ხაზინა საკუთრების უფლებას მოიპოვებს მისი მესაკუთრის სახით საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციის მეშვეობით.

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე შემძენის სამართლებრივი მდგომარეობა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, გამსხვისებელსა და შემძენს შორის წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების დადება ჯერ კიდევ არ იწვევს საკუთრების უფლების ან სხვა სანივთო უფლების შემძენისათვის გადაცემას. ამისათვის კანონით დადგენილია მეორე ფორმალური მომენტი – შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების დადებასა და შემძენის რეგისტრაციამდე ყოველთვის არსებობს დროის განსაზღვრული მონაკვეთი, რომლის განმავლობაშიც გამსხვისებელი რჩება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული. საჯარო რეესტრში ჩანაწერის ძალით კი ეს უკანასკნელი რჩება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და, შესაბამისად, იგი უფლებამოსილია შემდგომ განკარგავაზე. ამდენად, იქმნება უძრავი ქონების შემძენის ინტერესების დაცვის აუცილებლობა, თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არ მოგვეპოვება რაიმე დამცავი ნორმა. სამწუხაროდ, არც ქართული სამართლის მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა არ დაინტერესებულა ამ უმნიშვნელოვანესი საკითხით. ქართული სამართლის მიხედვით შეიძლება ითქვას, რომ შემძენი არანაირად დაცული არ არის გამსხვისებელის არაკეთილსინდისიერი მოქმედებებისაგან. ამ უკანასკნელის მიერ შემდგომში განკარგვითი გარიგების დადების შემთხვევაში კანონი იცავს ახალი შემძენის ინტერესებს და ადგენს მასზე საკუთრების უფლების გადასვლას იმ პირობით, რომ გამსხვისებელსა და ახალ შემძენს შორის გარიგება რეგისტრირებული იქნება საჯარო რეესტრში. აღსანიშნავია, რომ ქართულმა სამართალმა სრული იგნორირება გაუკეთა გერმანულ სამართალს, სადაც მსგავსი პრობლემა არ არსებობს, ვინაიდან იგი გადანყვეტილია როგორც საკანონმდებლო დონეზე, ისე სასამართლო პრაქტიკაში. განვიხილოთ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე შემძენის სამართლებრივი მდგომარეობის საკითხი გერმანული სამართლის მაგალითზე.

მიუხედავად იმისა, რომ გამსხვისებელსა და შემძენს შორის დადებულ სანივთო შეთანხმებაზე („Einigung“), ზოგადი წესით,

ოველ მხარეს შეუძლია განაცხადოს უარი ყოველგვარი აფუძელის მითითების გარეშე, §873 მე-2 ნაწილის თანახმად, არკვეული ფორმალური წინაპირობების არსებობისას (ნების ამოვლენის დამოწმება სანოტარო წესით, ნების გამოვლენა იმის რეგისტრაციის მწარმოებელი უწყების წინაშე და სხვა) ზარეები ვალდებული (შეზღუდული) არიან თავიანთი შეთანხ- უბით და, ამდენად, ამ უკანასკნელზე ცალმხრივი უარი აღარ ჯიშება. შემძენის ინტერესების დამცავ ნორმას წარმოად- ჟის ასევე §878, რომლის თანახმადაც მიწის რეგისტრაციის მწარმოებელი უწყების წინაშე უფლებამოსილი პირის განცხა- ჟება უძრავი ქონების უფლებრივი ცვლილების შესახებ არ ჯრგავს თავის სამართლებრივ ძალას ამ პირის განკარგვითი უფლებამოსილების შეზღუდვის შედეგად, თუ შეზღუდვა დადგა სს შემდეგ, რაც რეგისტრაციის შესახებ განცხადება მისთვის აჯვალდებულო გახდა და იგი წარედგინა მიწის რეგისტრაციის მწარმოებელ უწყებას.

გარდა აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმებით დადგენილი უზრუნველყოფის საშუალებებისა, გერმანული სამართლის მეცნიერებასა და სასამართლო პრაქტიკაში ცნობილია შემ- ჟენის კუთვნილი ე. წ. „ლოდინის უფლება“ („Anwartschafts- recht~), რომელიც უძრავი ქონების შემძენის მიმართ აღინიშნება პეციალური ტერმინით – „Auflassungsanwartschaft~ („უძრავი ქონების შემძენის ლოდინის უფლება“)¹. ეს უფლება შემძენს კუთვნილ სანივთო შეთანხმების დადებიდან უძრავი ქონებაზე კუთრების უფლების რეგისტრაციამდე პერიოდში და მიუხე- ჟავად იმისა, რომ, გერმანული მეცნიერებაში გაბატონებული ჟეხედულებით, ეს უფლება არ მიიჩნევა სანივთო (აბსოლუტურ) უფლებად, იგი მაინც დაცულია მსგავსად საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებისა სავინდიკაციო, ნეგატორული სარჩელებით. ასევე გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლო ლოდინის უფლებას განიხილავს როგორც დაცულს საკუთრების

Manfred Wolf – Sachenrecht, 19. Auflage, München, 1996, გვ. 187; BG HZ 49, 197, 200; GH NJW 1989, 1093

უფლებისათვის დადგენილი დაცვის საშუალებებით საკონსტიტუციო ნორმების საფუძველზე¹.

დასასრულ, უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე შემძენის ინტერესების დაცვის ყველაზე ქმედით საშუალებას წარმოადგენს წინასწარი ჩანაწერი, რომელიც 2007 წლის 11 მაისამდე გათვალისწინებული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, თუმცა, კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად წინასწარი ჩანაწერის მომწესრიგებელი (315-ე მუხლი) ნორმები გაუქმდა და მათ ნაცვლად შეიქმნა ახლებური რეგულირება საქართველოს კანონში „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ (მე-15 მუხლი).

IV. საჯარო რეესტრის შესახებ ნორმები სამოქალაქო სამართალში

ზოგადად

საჯარო რეესტრის შესახებ ნორმები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გაერთიანებულია ცალკე სანივთო სამართლის მეოთხე კარში – „საჯარო რეესტრი“. 2007 წლის 11 მაისის კანონით აღნიშნული თავი არსებითად შეიცვალა. კერძოდ, ახლებურად ჩამოყალიბდა 311-ე და 312-ე მუხლები, კოდექსს დაემატა 311¹ მუხლი, ხოლო 313-315 მუხლები ამოღებულ იქნა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გაუქმდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესწორების მოთხოვნის უფლების, რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობისა და წინასწარი ჩანაწერის დამდგენი ნორმები. სამაგიეროდ, უფლებათა რიგითობისა და წინასწარი ჩანაწერის მომწესრიგებელი პროცედურული ნორმები ახლებურად ჩამოყალიბდა საქართველოს კანონში „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“, მუხლები 14-15.

საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია. უძრავ ქონებაზე დადგენილი უფლებების კეთილსინდისიერი შეძენა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად:

¹ Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 188

1. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიანების სახელზე იყორეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

3. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრეც.

აღნიშნული ნორმები ქმნის კანონისმიერ პრეზუმფციას, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ნამდვილად არსებობს ან არსებობს იმ მდგომარეობაში, როგორშიც იგი არის რეგისტრირებული და საჯარო რეესტრში უფლებამოსილ პირად რეგისტრირებული პირი სინამდვილეშიც არის უფლებამოსილი. მსგავსად ამისა, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ამოშლილ იქნება, ივარაუდება, რომ ეს უფლება გაუქმდა¹.

უტყუარობის პრეზუმფცია ვრცელდება უძრავ ქონებაზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე, ასევე დადგენილ შეზღუდულ

¹ აღნიშნულს, სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არ ითვალისწინებს 312-ე მუხლში, თუმცა, ასეთი დასკვნა ლოგიკურია მუხლის ნორმათა არსიდან გამომდინარე. ამასთან, ასეთი წესი გათვალისწინებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §891 მე-2 ნაწილით, აგრეთვე, ესტონეთის კანონის „საწივითი სამართლის შესახებ“ 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილით.

სანივთო უფლებებზე, წინასწარ ჩანაწერზე, მაგრამ არ ვრცელდება განკარგვის შეზღუდვებზე, ჩანაწერის საწინააღმდეგო შეტანილ საჩივარზე, საჯაროსამართლებრივ უფლებებსა და მოვალეობებზე, იმ უფლებებზე, რომლების არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას¹.

როგორც ნებისმიერი ვარაუდი შეიძლება ეჭვქვეშ დადგეს ისე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია შეიძლება გაქარწყლდეს საწინააღმდეგოს დამტკიცებით. ამისათვის საკმარისი არ არის მარტო ვარაუდის ეჭვქვეშ დაყენება, მისი „შერყევა“, არამედ წარდგენილ უნდა იქნეს სრული მტკიცება საწინააღმდეგოსი².

საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია სამართლებრივად მარტო საჯარო რეესტრში უფლებამოსილ პირად რეგისტრირებული პირის ინტერესებს როდი იცავს. მას მეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმით, რომ იგი იცავს ასევე სამოქალაქო ბრუნვის იმ მონაწილეს, რომელიც კეთილსინდისიერად ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობას. სამართლებრივი დაცვა კი გამოიხატება იმაში, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებების კეთილსინდისიერი შეძენი პირები იძენენ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ისეთ უფლებებს, რომლებიც სინამდვილეში არ არსებობს და, შესაბამისად, ჩანაწერი უსწორია. ამასთან, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, მაგრამ სინამდვილეში არარსებული უფლების შეძენა დასაშვებია მხოლოდ განსაზღვრული, კანონით დადგენილი წინაპირობების არსებობისას:

1. უპირველეს ყოვლისა, კანონით დაცულია მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სანივთო უფლებების შეძენის ინტერესი და არანაირად საჯარო რეესტრის მიღმა არსებული ფაქტობრივი ურთიერთობები, თუნდაც, მათ შესახებ იყოს აღნიშნული საჯარო რეესტრში³⁴.
2. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება შეძენილი უნდა იყოს სამართლებრივი ძალის მქონე გარიგების

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1362

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

³ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 203-204

საფუძველზე. საჯარო რეესტრის უტყუარობის კეთილ-
სინდისიერი ნდობის დაცვა არ მოიცავს შეძენას კანონის
საფუძველზე (მაგ., კანონით მემკვიდრეობა)¹ და სახელ-
მწიფოს ადმინისტრაციული ორგანოების ადმინისტრა-
ციული აქტის საფუძველზე. თუმცა, საჯარო რეესტრის
უტყუარობის ნდობის დაცვა მოიცავს წინასწარი ჩანაწერის
კეთილსინდისიერ შეძენასაც, ვინაიდან უძრავ ქონებაზე
წინასწარი ჩანაწერის დადგენა წარმოადგენს უძრავი ქონე-
ბის განკარგვას. იგივე წესი გამოიყენება, აგრეთვე, როდესაც
წინასწარი ჩანაწერის დადგენა ხორციელდება სამომავლო
მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად. აქვე აღვნიშნავთ, რომ
საჯარო რეესტრის უტყუარობის ნდობის დაცვა ყოველ-
თვის გულისხმობს უფლებების დაუტვირთავად შეძენას, თუ
სინამდვილეში არსებული უფლებები არ არის რეგისტრირე-
ბული ან საჯარო რეესტრიდან ამოშლილია².

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის უტყუარობის ნდობის
სამართლებრივი შედეგები მდგომარეობს იმაში, რომ კეთილ-
სინდისიერი შემძენი იძენს უფლებებს ისე, თითქოს საჯარო
რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები მდგომარეობა ნამდ-
ვილია. შესაბამისად, იგი იძენს რეგისტრირებულ უფლებას
მაშინაც კი, როდესაც ეს უფლება სინამდვილეში არ არსებობს.
შემძენი იძენს ასევე დაუტვირთავ ქონებას, თუმცა, ეს წესი
მოქმედებს რელატიურად, მხოლოდ შემძენის მიმართ და მესამე
პირებს არ შეუძლიათ მასზე მითითება³.

IV. საკუთრების უფლების შეძენა და დაკარგვა მოძრავ ნივთებზე
ზოგადად
მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენა შესაძლებე-
ლია რამდენიმე ხერხით. განასხვავებენ საკუთრების უფლების
შეძენას გარიგების, კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს
აქტის საფუძველზე.

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1362

² Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 206

³ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 210

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დაკარგვა ხდება გარიგების საფუძველზე, ნივთის უპატრონოდ ცნობისა და მისი განადგურების შედეგად.

საკუთრების უფლების გადაცემა

რომანული და გერმანული სამართლის სისტემების შედარებისას ჩვენ მიმოვიხილეთ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემები. აღვნიშნეთ, რომ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემებს კერძო სამართლის მეცნიერებაში ყოფენ იმ განსხვავებების მიხედვით, რომლებიც ახასიათებს, ერთი მხრივ, ტრადიციისა და კონსენსუალურ და, მეორე მხრივ, აბსტრაქტულ და კაუზალურ სისტემებს. ამჯერად უშუალოდ შევეხებით ქართულ სამართალს. კერძოდ, დავადგენთ, თუ როგორი პოზიცია დაიკავა ქართველმა კანონმდებელმა და დეტალურად მიმოვიხილავთ ყველა იმ მნიშვნელოვან სამართლებრივ საკითხს, რომელიც წამოიჭრება მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის დროს.

ქართველმა კანონმდებელმა ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მიბაძვით გაიზიარა საკუთრების უფლების გადაცემის ე. წ. შუაღედური (ტრადიციისა და კაუზალური სისტემა) სისტემა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილია მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ზოგადი წესი. ამ წესის თანახმად, საკუთრების უფლების გადასვლის წინაპირობებია:

ა) მხარეთა შორის დადებული, ერთი მხრივ, სანივთო შეთანხმება და, მეორე მხრივ, სანივთო შეთანხმების ვალდებულებით-სამართლებრივი საფუძველი – *causa* – ანუ ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება; რომელსაც ეფუძნება სანივთო შეთანხმება და

ბ) ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემა.

ქართულ სამართალში სანივთო შეთანხმების სამართლებრივი ბუნება და შინაარსი იდენტურია მისი გერმანული ანალოგიისა. მისი შინაარსიც მდგომარეობს იმაში, რომ ამ შეთანხმების

დროს ხორციელდება ნების გამოვლენა გამსხვივებლის მხრი-
დან, რომელიც მიმართულია ნივთზე საკუთრების უფლების
გადაცემისკენ და ნების გამოვლენა შემძენის მხრიდან, რომე-
ლიც მიმართულია ნივთზე საკუთრების უფლების მიღებისაკენ.
სანივთო შეთანხმება ყოველთვის განსაზღვრულ ნივთს ეხება
ანუ ქართული სამართალი იზიარებს არა მარტო გერმანული,
არამედ რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდე-
ბლობებშიც აღიარებულ ე. წ. განსაზღვრულობის პრინციპს
(Bestimmtheitsgrundsatz). იმავე გერმანული სამართლის მეცნიე-
რება და სასამართლო პრაქტიკა იძლევა განსაზღვრულობის
ერთგვარ კრიტერიუმს. კერძოდ, სანივთო შეთანხმებაში ნივთის
განსაზღვრულობა უნდა უზრუნველყოფდეს ნებისმიერი ობიე-
ქტურად შემფასებელი მესამე პირის მიერ გადაცემული საგნის
სირთულის გარეშე სხვა საგნებისაგან განსხვავება¹.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად, საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის 1-ლი ნაწილშიც მითითე-
ბულია მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე
უფლებამოსილ პირზე. ასეთ პირად კანონი ასახელებს მესაკუ-
თრეს. მითითება, რა თქმა უნდა, მართებულია, თუმცა, მხო-
ლოდ მესაკუთრე არ არის უფლებამოსილი საკუთრების უფლე-
ბის გადაცემაზე. სამართალში ცნობილია მრავალი შემთხვევა,
როდესაც მოძრავი ქონება პირს არ ეკუთვნის საკუთრების
უფლებით, მაგრამ ეს უკანასკნელი სრულად არის უფლებამო-
სილი მის განკარგვაზე. მაგ., განსაზღვრული გარემოებების
არსებობისას (საქონლის გაფუჭება და მიმბარებისთვის შეტყო-
ბინების გაგზავნის შეუძლებლობა²) შემნახველს შეუძლია გაასხ-
ვისოს მიბარებული საქონელი. ამდენად, უფრო მართებული
იქნებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლში
მითითება მოძრავი ნივთის განკარგვაზე უფლებამოსილ პირზე
როგორც ეს არის ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მე-3
წიგნის 84-ე მუხლში.

¹ BGH NJW 1992, 1161, ვუთითებ: Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 220

² იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 787-ე მუხლი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის 1-ე ნაწილში მითითებული მოძრავი ნივთის გადაცემა გულისხმობს ნივთის გამსხვისებლის მიერ შემძენის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემას. გერმანული სამართლის მეცნიერებისა და სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, აღნიშნულ შემთხვევაში გამსხვისებელი ისე გადასცემს შემძენს ნივთზე მფლობელობას, რომ მას აღარ რჩება მფლობელობის რაიმე ნაწილი; ასევე არც საერთო მფლობელობის მინიჭებაც არ არის საკმარისი გადაცემის არსებობისათვის. ამდენად, გამსხვისებელი ვერ ინარჩუნებს მფლობელობას, თუმცა, მას შეუძლია გახდეს შემძენის სასარგებლოდ მპყრობელი ისე, რომ ვერ შეინარჩუნებს არაპირდაპირ მფლობელობას¹.

როგორც წესი, ნივთი გადაეცემა უშუალოდ შემძენს მფლობელობაში. თუმცა, სამოქალაქო ბრუნვის გამარტივების მიზნით სრულიად დასაშვებად უნდა მივიჩნიოთ ნივთის არა შემძენის, არამედ მესამე პირის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა, რომელიც ამ შემთხვევაში მოგვევლინება შემძენის სასარგებლოდ მპყრობელად. გადაცემა შეიძლება განხორციელდეს ასევე პირდაპირი მფლობელის მეშვეობითაც, რომელიც შეიძლება გარიგებაში მონაწილეობდეს როგორც გამსხვისებლის, ისე შემძენის მხრიდან².

გერმანული სამართლის მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა დასაშვებად მიიჩნევს გარიგებაში მესამე პირის მონაწილეობას როგორც გამსხვისებლის, ისე შემძენის მხრიდან, რომელიც ამ შემთხვევაში გვევლინება არა როგორც პირდაპირი მფლობელი, არამედ როგორც მოქმედი დავალების საფუძველზე (auf Geheiß)³.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის თანახმად, მოძრავი ნივთის გადაცემა, გარდა მისი პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემისა, მიიღწევა კიდევ 2 განსაკუთრებული

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1407

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 222

³ მათ შორის: BGH 36, 56; NJW 74, 1132. BGHZ 36, 56, 60; BGH NJW 1973, 141

სამართლებრივი კონსტრუქციით. მათ განეკუთვნება:

1. გასხვისებულ ნივთზე არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენა – *constitutum possessorium*, *Besitzkonstitut* და

2. შემძენისათვის მესამე პირისაგან ნივთის მფლობელობაში გადმოცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა (*Abtretung des Herausgabeanspruchs*), როდესაც აღნიშნული მესამე პირი ფლობს გამსხვისებლის კუთვნილ ნივთს. სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ასახელებს მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ე.წ. „მოკლე ხელის“ წესს (*traditio brevi manu*, *Übergabe kurzer Hand*), რომელიც ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც შემძენი ნივთის გასხვისების მომენტში თავად უკვე ფლობს გასხვისებულ ნივთს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, ეს წესი პირდაპირ გათვალისწინებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §929 მე-2 ნაწილში. განვიხილოთ თითოეული კონსტრუქცია ცალ-ცალკე.

თუ მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისას მხარეებს სურთ, რომ გამსხვისებელმა დროებით შეინარჩუნოს ნივთზე თავისი მფლობელობა, ისინი შეიძლება შეთანხმდნენ შემძენზე არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენაზე ისე, რომ გამსხვისებელი დარჩება ნივთის პირდაპირ მფლობელად. ამდენად, მხარეთა შორის წარმოშობილი არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობა გვევლინება როგორც ნივთზე პირდაპირი მფლობელობის გადაცემის, მაგრამ არა სანივთო შეთანხმების, შემცველი. *Constitutum possessorium*-ის დროს შემძენი ხდება არაპირდაპირი მფლობელი თავისი თავისთვის (*Eigenbesitzer*), ხოლო გამსხვისებელი – მფლობელი სხვისათვის (*Fremdbesitzer*). არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობის სახით შეიძლება მოიაზრებოდეს ნებისმიერი ურთიერთობა, რომლის საფუძველზეც შემძენი იძენს ნივთზე არაპირდაპირ მფლობელობას¹. გერმანული სამართლის მეცნიერებასა და სასამარ-

¹ Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 224

თლო პრაქტიკაში ცნობილია ე. წ. „წინასწარი არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობის დადგენა“ (antizepierte Besitzkonstitut), რომლის დროსაც მხარეები თანხმდებიან მომავალში წარმოშობილ ან შეძენილ მოძრავ ნივთებზე (საქონელზე) არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობის დადგენაზე. აღნიშნული სამართლებრივი კონსტრუქცია გამოიყენება ძირითადად საკრედიტო ურთიერთობებში კრედიტის გამცემის მოთხოვნათა უზრუნველსაყოფად. მაგ., როდესაც საუზრუნველყოფო მიზნებისათვის კრედიტორს საკუთრების უფლებით გადაეცემა საწყობი, რომელშიც მოთავსებული საქონლის მარაგი მუდმივად იცვლება ძველი საქონლის გასხვისებითა თუ გადამუშავებით და ახალი საქონლის შემატებით¹.

წინასწარი სანივთო შეთანხმება და არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობა იმდენად განსაზღვრული უნდა იყოს, რომ სანივთო შეთანხმების მეშვეობით შემდგომში ყოველგვარი ძიების გარეშეც შეიძლებოდეს იმის დადგენა, თუ რომელი ცალკეული საგანი უნდა გადავიდეს შემძენის საკუთრებაში².

შემძენისათვის მესამე პირისაგან ნივთის მფლობელობაში გადმოცემის მოთხოვნის უფლების დათმობის გზით საკუთრების უფლების გადაცემა პირველად გათვალისწინებულ იქნა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით. კოდექსის მიღებამდე საკუთრების უფლების გადაცემის აღნიშნულ სამართლებრივ კონსტრუქციას არც რომის სამართალი და არც გერმანული საერთო სამართალი არ იცნობდა. ამ უკანასკნელის თანახმად დასაშვები იყო სავინდიკაციო სარჩელის დათმობა (Vindikationszession), თუმცა, იგი გადაცემდა მხოლოდ სანივთო სარჩელის უფლებას და არა საკუთრების უფლებას³.

შემძენისათვის მესამე პირისაგან ნივთის მფლობელობაში გადმოცემის მოთხოვნის უფლების დათმობის გზით საკუთრე-

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 225

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 226

³ Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 198; Gierke, Otto von, Deutsches Privatrecht, Leipzig, Band 2, Sachenrecht – 1905. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 549

ბის უფლების გადაცემისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა:

1. მოძრავი ნივთი უნდა იმყოფებოდეს მესამე პირის პირდაპირ ან არაპირდაპირ მფლობელობაში, თუმცა, როგორც წესი, მესამე პირი გვევლინება ნივთის პირდაპირ მფლობელად, ხოლო გამსხვილებელი მესაკუთრე – არაპირდაპირ მფლობელად. ამასთან, მფლობელობითი ურთიერთობა ყოველთვის ეფუძნება კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობას (ქირავნობა, თხოვება, გირავნობა და სხვა);
2. მხარეთა შორის უნდა დაიდოს სანივთო შეთანხმება ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ მის საფუძვლად არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებასთან ერთად;

3. სანივთო შეთანხმებასთან ერთად მხარეთა შორის იდება მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის ნორმის გაგებით.

მსგავსად არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობის დადგენით საკუთრების უფლების გადაცემისა, მესამე პირისაგან ნივთის მფლობელობაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობისას არ არსებობს ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის აქტი. ნივთი რჩება ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც იგი მესამე პირის ხელში იყო¹. მოთხოვნის დათმობა და სანივთო შეთანხმება იდება ერთდროულად. შესაბამისად, საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება მხოლოდ ერთდროულად. არც მოთხოვნის დათმობა და არც სანივთო შეთანხმება არ მოითხოვს სპეციალურ ფორმას და ისინი ზეპირადაც შეიძლება დაიდოს. პრაქტიკაში ნივთის მფლობელობაში გადმოცემის მოთხოვნის უფლება შეიძლება ეფუძნებოდეს როგორც გარიგებას (ხელშეკრულებას), ისე გამომდინარეობდეს კანონიდან. იმდენად, რამდენადაც არსებობს სახელშეკრულებო მოთხოვნის უფლება, ხორციელდება ამ უკანასკნელის

¹ Dr. Ludwig Enneccerus. Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

დათმობა. მაგრამ თუ ხელშეკრულება, რომელსაც ეფუძნება არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობა, სამართლებრივი ძალის არმქონეა, – მაშინ დათმობილ უნდა იქნეს ნივთის მფლობელობაში გადმოცემის კანონისმიერი მოთხოვნის უფლება (მაგ., მოთხოვნის უფლება, რომელიც ეფუძნება უსაფუძვლო გამდიდრებას, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება)¹.

„მოკლე ხელის გადაცემა“ სრულად გაუმართლებლად არ იქნა გათვალისწინებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, როდესაც, თუნდაც ვიზუალური შედარებისათვის, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში მისი მომწესრიგებელი ნორმა თვალშისაცემ ადგილას არის განთავსებული (§929, მე-2 ნინადადება). არასწორი იქნებოდა იმის მტკიცებაც, რომ სათანადო განმარტების შედეგად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის მე-2 ნაწილმა არსებული რედაქციით უნდა მოიცვას საკუთრების უფლების გადაცემის ეს სამართლებრივ კონსტრუქცია. მოკლე ხელის გადაცემის დროს შემძენი უკვე ფლობს ნივთს (მაგ., თხოვების ხელშეკრულების დროს ნივთი არის მონათხოვრის პირდაპირ მფლობელობაში) და, ამდენად, მფლობელობაში გადაცემა გამორიცხულია. საკუთრების უფლების გადასვლისათვის კი საკმარისია სანივთო შეთანხმება მის საფუძვლად არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებასთან ერთად.

V. მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა

ზემოთ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმების განხილვისას ჩვენ ვისაუბრეთ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებების კეთილსინდისიერი შეძენის შესახებ. ჩვენ მიერ გაანალიზებულ იქნა კანონისმიერი პრეზუმფციის წესი, რომლის თანახმადაც მიიჩნევა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება სინამდვილეში არსებობს, ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული

¹ Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 227

პირი - სინამდვილეში უფლებამოსილი პირია. ისევე როგორც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი, მფლობელობა წინასწარ უნდა აღიარდეს, რომ მოძრავი ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. მესაკუთრის პრეზუმფცია სამოქალაქო ბრუნვაში ყოველთვის გულისხმობს მესამე პირის ნდობას არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობისა. სწორედ სამოქალაქო ბრუნვის წინააღმდეგ მესამე პირი არის ღირსი სამართლის მხრიდან დაცვის სათავესი კეთილსინდისიერების გამო.

როგორც უკვე ითქვა, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ერთ-ერთი წინაპირობაა გამსახვისებლის მიერ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის უფლებამოსილება. კანონი ერთ-ერთ ასეთ უფლებამოსილ პირად ასახელებს მესაკუთრეს. არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებული განკარგვა ზოგადი წესით ბათილია¹. თუმცა, ამ ზოგადი წესიდან კანონი იცნობს გამონაკლისს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლში აღნიშნულია:

„1. შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსახვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსახვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.

2. მოძრავი ნივთების შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ მესაკუთრემ ეს ნივთები დაკარგა, მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა თუ შემძენმა ისინი უსასყიდლოდ მიიღო. ეს შეზღუდვები არ მოქმედებს ფულის, ფასიანი ქაღალდებისა ან/და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ“.

მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობებს განეკუთვნება:

¹ ჯერ კიდევ რომის სამართალში არსებობდა ცნობილი ფორმულა: „Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet“ — „არავის არ შეუძლია გადასცეს ამაზე მეტი უფლება, რაც თვითონ აქვს“

1. მხარეთა შორის დადებული სანივთო შეთანხმება მის საფუძვლად არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებასთან ერთად,
2. შემძენის მხრიდან კეთილსინდისიერება.

მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენისათვის აუცილებელია არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის მიერ შემძენთან სამართლებრივი ძალის მქონე სანივთო გარიგებისა და მის საფუძვლად არსებული ნამდვილი ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების დადება. შესაბამისად, კეთილსინდისიერ შეძენას ადგილი არა აქვს, როდესაც შეთანხმების მხარე ქმედუწუნაროა ან არ გამოუვლენია ნივთის გასხვისების ნება ანდა მის წარმომადგენელს არა აქვს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება¹. გასხვისება შეიძლება განხორციელდეს ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით, ნივთზე არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენით და შემძენისათვის მესამე პირისაგან ნივთის გადმოცემის მოთხოვნის უფლების დათმობით. ამ ფორმებს შეიძლება დავუმატოთ მოკლე ხელის გადაცემის ფორმაც, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლში გათვალისწინებული არ არის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არც პირდაპირ რეგულირებას ვხვდებით საკუთრების უფლების აღნიშნული ფორმებით კეთილსინდისიერი შეძენის შემთხვევებისათვის. როდესაც შესაძარებლად გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი კეთილსინდისიერი შეძენის შემთხვევებისათვის აღნიშნულ ფორმებს ცალ-ცალკე ითვალისწინებს. ამიტომ, სამწუხაროდ, ის, რაც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით პირდაპირ არის მოწესრიგებული, ქართულ სამართალში შეიძლება მხოლოდ ივარაუდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის ანალიზის საფუძველზე. თუ გამსხვისებელი და შემძენი შეთანხმდნენ საკუთრების უფლების გადაცემის ისეთ ფორმებზე, როგორიცაა ნივთის არაპირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა ან მოკლე ხელის გადაცემა, კეთილსინდისიერი შეძენა დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით,

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1416

რომ ნივთი შემძენისათვის ფაქტიურად იქნება გადაცემული. ამასთან, გამსხვისებელმა თავისი მფლობელობა სრულად უნდა დაკარგოს და შემძენმა კი, თავის მხრივ, მფლობელობა გამსხვისებლისაგან უნდა მოიპოვოს¹. რაც შეეხება კეთილსინდისიერი შეძენას მესამე პირისაგან ნივთის გადმოცემის მოთხოვნის უფლების დათმობით, ამ მხრივ საინტერესოა გერმანული სამართლის მიდგომა. ამ საკითხს აწესრიგებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §934. ამ პარაგრაფის თანახმად, განასხვავებენ შემთხვევათა 2 ჯგუფს:

1. თუ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი არის არაპირდაპირი მფლობელი, მაშინ კეთილსინდისიერი შეძენა შეიძლება განხორციელდეს გამსხვისებლის მიერ ნივთის მფლობელობაში გადმოცემის მოთხოვნის დათმობით. ამ დროს გამსხვისებელმა სრულად დაკარგა მფლობელობა და შემძენი იქნეს თავის მფლობელობას არაპირდაპირი მფლობელისაგან.
2. თუ, პირიქით, გამსხვისებელი არ არის არაპირდაპირი მფლობელი, ვინაიდან პირდაპირი მფლობელი არ ახორციელებს მისთვის პირდაპირ მფლობელობას, მაშინ კეთილსინდისიერ შეძენას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როდესაც შემძენი მესამე პირისაგან მიიღებს მფლობელობას².

შემძენის მხრიდან ნდობა იმისა, რომ გამსხვისებელი ნივთის მესაკუთრეა, გამართლებულია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც შემძენმა არ იცოდა და მას არც უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი სინამდვილეში მესაკუთრე არ არის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-2 ნინადადება). ამდენად, ნორმის არსით კეთილსინდისიერ შეძენას გამორიცხავს არა მარტო შემძენის მიერ უტყუარი ცოდნა იმ ფაქტისა, რომ გამსხვისებელი სინამდვილეში არ არის ნივთის მესაკუთრე, არამედ ამ ფაქტის არცოდნა, თუ იგი გამოწვეულია შემძენის მხრიდან უხეში გაუფრთხილებლობითაც.

შემძენის კეთილსინდისიერება ყოველთვის მიმართული უნდა

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 232

² Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 234-235

იყოს იმის რწმენისკენ, რომ გამსხვისებელი ნივთის მესაკუთრეა. კეთილსინდისიერება განკარგვის უფლებამოსილების მიმართ საკმარისი არ არის. თუმცა, თუ გამსხვისებელი მესამე პირისაგან ფაქტობრივად არის უფლებამოსილი და შემძენი მესამე პირს მესაკუთრედ მიიჩნევს, მაშინ კეთილსინდისიერება არსებობს არა განკარგვის უფლებამოსილების მიმართ, არამედ – მესამე პირის საკუთრების უფლების მიმართ¹. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე (187-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-3 წინადადება). შესაბამისად, კეთილსინდისიერ შეძენას ადგილი აქვს იმ შემთხვევებშიც, როდესაც შემძენმა შემდგომში – ანუ ნივთის გადაცემის შემდეგ – შეიტყო, რომ გამსხვისებელი სინამდვილეში არ არის ნივთის მესაკუთრე. განსხვავებული პოზიცია არსებობს გერმანულ სამართალში. ამ უკანასკნელის თანახმად, როგორც წესი, კეთილსინდისიერება უნდა არსებობდეს იმ დროის განმავლობაში, სანამ შესრულება შეძენის ყველა წინაპირობა. სანივთო შეთანხმებასთან ერთად უნდა მოხდეს გამსხვისებლის მხრიდან მფლობელობის დაკარგვა და მისი შეძენა თავად გამსხვისებლისაგან ან მესამე პირისაგან². თუ საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება მფლობელობის გადაცემით, მაშინ კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს მხარეთა შეთანხმების მომენტში. გადადების პირობით საკუთრების უფლების გადაცემის შემთხვევაში, საკუთრების უფლების შეძენა ხორციელდება პირობის დადგომისთანავე. ანალოგიურად არა აქვს მნიშვნელობა იმას, რომ შემძენი პირობის დადგომის მიმართ კეთილსინდისიერი არ იყო, თუ იგი სანივთო შეთანხმებისა და ნივთზე მფლობელობის გადაცემის მომენტში ჯერ კიდევ კეთილსინდისიერი იყო³.

შემძენის კეთილსინდისიერება ივარაუდება. შემძენი არ არის ვალდებული, ამტკიცოს თავისი კეთილსინდისიერება. მტკიცე-

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 237

³ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1417

⁴ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, იქვე; BGH Z 10, 69

ის ტვირთი ეკისრება იმ პირს, ვინც შემძენის არაკეთილსინდისიერებას სადავოდ ხდის¹.

შემძენის მხრიდან ნდობა იმისა, რომ გამსხვისებელი ნივთის მესაკუთრეა, არ არის ერთადერთი გამამართლებელი გარემოება შემძენის კეთილსინდისიერად ცნობისათვის. შემძენის მიერ არაუფლებამოსილი პირისაგან საკუთრების უფლების მიღება გაუმართლებელია ასევე იმ შემთხვევებში, როდესაც ნაძვილმა მესაკუთრემ ნივთზე მფლობელობა დაკარგა თავისი წიგნის სანინაალმდეგოდ. კანონი სანიმუშოდ ჩამოთვლის ნების სანინაალმდეგოდ მფლობელობის დაკარგვის შემთხვევებს, კერძოდ, ნივთის დაკარგვა და მის მოპარვა, თუმცა, ეს ჩამონათვალი არ არის სრული. მესაკუთრის ნების სანინაალმდეგოდ ნივთის მფლობელობიდან გასვლის შემთხვევებს შეიძლება მივაკუთვნოთ, აგრეთვე, მუქარა, იძულება, პირის ქმედუუნარობა. თუმცა, ამავე დროს ნივთი ნების სანინაალმდეგოდ არ მიიჩნევა მფლობელობიდან გასულად შეცდომის, მოტყუების, ბათილი გარიგების, საჯაროსამართლებრივი აქტის შემთხვევებში².

ნივთის მესაკუთრის ნების სანინაალმდეგოდ მფლობელობიდან გასვლისას გადამწყვეტია მხოლოდ და მხოლოდ პირდაპირი მფლობელის ნება. თანამფლობელობის შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს ყველა თანამფლობელის ნება³.

187-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კეთილსინდისიერების გამომრიცხველ გარემოებად ასახელებს, აგრეთვე, არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის მიერ შემძენისათვის ნივთის უსასყიდლოდ გადაცემას. კანონმდებლის მოტივაცია ამ შემთხვევაში ნათელია: შემძენი „არ იმსახურებს“ კანონის მხრიდან დაცვას, როდესაც მან მიღებულ ნივთში საზღაური არ გადაიხადა.

იმავ 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ცალკეული საგნების მიმართ ითვალისწინებს კეთილსინდისიერ შემძენას მიუხედავად იმისა, რომ ისინი მესაკუთრის ნების სანინაალმდეგოდ გავიდა ამ უკა-

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე; BGH NJW 82, 38

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1419

³ Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 238

ნასკნელის მფლობელობიდან: ასეთ საგნებს კანონი მიაკუთვნებს ფულს, სანარმდგენლო ფასიან ქალაქებსა და საჯარო აუქციონზე გაყიდულ მოძრავ ნივთებს. ამჯერადაც, კანონმდებლის მიერ საკითხის ასეთი გადაწყვეტა განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფის ინტერესებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არაფერს ამბობს შემთხვევების თაობაზე, როდესაც გასხვისებული მოძრავი ნივთი დატვირთულია მესამე პირის უფლებებით. კერძოდ, კანონი არ ნყევტს მესამე პირის კუთვნილი უფლების ბედის საკითხს ნივთის 186-ე მუხლის თანახმად გასხვისების შემთხვევაში აღნიშნულ გადაწყვეტას ვხვდებით გერმანულ სამართალში:

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §936 თანახმად, თუ გასხვისებული ნივთი დატვირთულია მესამე პირის უფლებით, მაშინ ეს უფლება უქმდება შემძენის მიერ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვებით. მესამე პირის უფლებაში გერმანული კანონი გულისხმობს შეზღუდულ სანივთო უფლებებს როგორიცაა, მაგ., უზუფრუქტი, გირავნობა¹. ნივთის შემძენის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის გარდა, საკუთრების უფლების გადაცემის სხვა ფორმების მეშვეობით გასხვისების შემთხვევაში მესამე პირის უფლება უქმდება, თუ შემძენი მიიღებს ნივთს მფლობელობაში. ამავე დროს მესამე პირის უფლება არ უქმდება, თუ შემძენი გასხვისების მომენტში ამ უფლების არსებობის მიმართ იყო არაკეთილსინდისიერი.

§936 თანახმად, მესამე პირის უფლება უქმდება არა მარტო იმ შემთხვევაში, როდესაც გასხვისება ხორციელდება თავად ნივთის მესაკუთრის მიერ, არამედ როდესაც ნივთს ასხვისებს არამესაკუთრე პირი და მასზე საკუთრების უფლებას მოიპოვებს კეთილსინდისიერი შემძენი.

დასასრულ, უნდა აღინიშნოს, რომ ვინაიდან შეძენის შედეგად მესაკუთრე (ხოლო გერმანული სამართლის თანახმად, აგრეთვე, შეზღუდული სანივთო უფლების მფლობელი) კარგავს

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1420

თავის უფლებას, მას ეკუთვნის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლება¹.

VI. პირობადებული საკუთრება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 188-ე მუხლში აღნიშნულია:

„1. თუ გამსხვისებელმა პირობად დათქვა საკუთრების გადასვლა შემძენზე მხოლოდ ნივთის საფასურის გადახდის შემდეგ, იფარაუდება, რომ საკუთრება გადავა შემძენზე საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ. თუ შემძენი გააჭიანურებს საფასურის გადახდას, ხოლო გამსხვისებელი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, უკვე ორმხრივად განხორციელებული შესრულება მხარეებმა უნდა დააბრუნონ.

2. პირველ ნაწილში აღნიშნული პირობა შესრულებულად ითვლება მაშინაც, თუ გამსხვისებელი ნებისმიერი სხვა გზით, ვიდრე საფასურის გადახდაა, დაკმაყოფილდება, ან თუ შემძენი მიუთითებს მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე“.

ამ მუხლში განმტკიცებულია სანივთო სამართალში ცნობილი პირობადებული საკუთრების (გერმანულ ენაზე – „Eigentumsvorbehalt“) სამართლებრივი ინსტიტუტი. პირობადებული საკუთრების სამართლებრივ კონსტრუქციას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მყიდველი ნასყიდობის ფასს იხდის არა ერთიანად, არამედ – ნაწილ-ნაწილ; მოძრავი ნივთი ხელშეკრულების დადებისთანავე გადადის მყიდველი მფლობელობაში, თუმცა, გამყიდველი ინარჩუნებს საკუთრების უფლებას მასზე ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე. პირობადებული საკუთრება ემსახურება სწორედ აღნიშნულ შემთხვევაში სამოქალაქო ბრუნვაში კრედიტის უზრუნველყოფის საჭიროებას. უზრუნველყოფა მიიღწევა იმით, რომ პირობადებული საკუთრების შემთხვევაში მხარეები სანივთო მეთანხმებას დებენ გადადების პირობით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლი), კერძოდ კი, საკუთრების

¹ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 239

უფლების მყიდველზე გადასვლა დამოკიდებულია ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდაზე. გამყიდველის მხრიდან დამატებითი ნების გამოვლენა საჭირო არ არის¹.

გერმანულ მეცნიერებაში განასხვავებენ პირობადებულ საკუთრების ვალდებულებით-სამართლებრივ და სანივთო სამართლებრივ მხარეებს.

ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება – ნასყიდობა თავისთავად არ არის დადებული რაიმე პირობით; პირობითი სანივთო შეთანხმება. ვალდებულებით-სამართლებრივი ნასყიდობა ხასიათდება იმით, რომ ნასყიდობის ფასის გადახდის მოთხოვნა მთლიანად ან ნაწილობრივ გადავადებულია და გამყიდველი ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე ვალდებულია მხოლოდ ნასყიდობის სრულად გადახდის პირობით. ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის დადგენას ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 188-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-2 წინადადებაში, რომელშიც საუბარია ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვევაში ორმხრივად განხორციელებული შესრულების დაბრუნების მოთხოვნის უფლებაზე.

სანივთო-სამართლებრივ მხარედ გერმანული მეცნიერება მიიჩნევს პირობადებულ საკუთრებას. პირობადებული საკუთრება არსებობს იმგვარად, რომ ნივთის მყიდველის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემისა და მხარეთა შორის სანივთო შეთანხმების დადების მიუხედავად, საკუთრების უფლების გადასვლა დამოკიდებულია ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულების შესრულების პირობაზე. საკუთრების უფლება აღნიშნულ მომენტამდე რჩება გამყიდველს, რაშიც მდგომარეობს სწორედ ამ უკანასკნელის უზრუნველყოფა².

მოკლედ მიმოვიხილოთ გერმანული სამართლის მეცნიერების მიერ შემუშავებული როგორც მყიდველის, ისე გამყიდველის სამართლებრივი მდგომარეობა პირობადებული საკუთრების შემთხვევაში.

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 651

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 271

³ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 272

მიუხედავად იმისა, რომ გადადების პირობის დადგომამდე მყიდველი ინარჩუნებს საკუთრების უფლებას ნივთზე, მყიდლის სამართლებრივი მდგომარეობა მაინც დაცულია კანონით. ამასთან, დაცვა არ შემოიფარგლება მხოლოდ ნივთზე აქტობრივი ბატონობის განხორციელებით – ნივთის ფლობით. გერმანული სამართლის მეცნიერება ცალსახად აღიარებს, რომ მყიდველს არ შეუძლია ნივთის შემდგომი განკარგვა. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ასეთ განკარგვას სამართლებრივი ლის არმქონედ აღიარებს. §161 1-ლი ნაწილის 1-ლ წინადადებაში, კერძოდ, აღნიშნულია: „თუ პირმა გადადების პირობით ინარჩუნა ნივთი, მაშინ ნებისმიერი განკარგვა, რომელიც მან განხორციელა საგნის მიმართ პირობის დადგომამდე პირობის დადგომის შემთხვევაში სამართლებრივი ძალის არმქონეა ღენად, რამდენადაც იგი პირობაზე დამოკიდებულ შედეგის დადგომას ხელს უშლის ან ბღალავს მას“. გარდა აღნიშნულისა, მყიდველი უზრუნველყოფილია ზიანის ანაზღაურების ოთხოვნის უფლებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §160 აფუძველზე, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად: „პირს, ვინც ფლებამოსილია გადადების პირობით, შეუძლია პირობის დადგომის შემთხვევაში მეორე მხარეს მოსთხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ ეს უკანასკნელი პირობის დადგომამდე თავისი რალით ხელს უშლიდა ან არღვევდა პირობაზე დამოკიდებულ ფლებას“¹.

გერმანული მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა მყიდველის უზრუნველყოფილ მდგომარეობას უწოდებს ე. წ. „ლოდინის მდგომარეობას“, ხოლო მყიდველის უფლებას – „ლოდინის ფლებას“ („Anwartschaftsrecht“). ლოდინის უფლება როგორც მყიდველის საკუთრების უფლების წინა საფეხური გერმანული მეცნიერებისა და სასამართლო პრაქტიკის მიერ მიჩნეულია სანივთო უფლებად, რომელიც არსებობს მხოლოდ გადადის განმავლობაში, რომლის დროსაც პირობა შეიძლება იერ კიდევ დადგეს. თუ ნასყიდობის ფასის გადახდის პირობა

ბ. Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 276

დადგა, მაშინ მყიდველის ლოდინის უფლება ავტომატურად გადაიქცევა ნივთზე საკუთრების უფლებად. თუ პირობა ველად დიდება იმის გამო, რომ რაიმე საფუძვლით (ხელშეკრულებიდან გასვლა, შეცილება და სხვა) ნასყიდობის ფასის გადახდის მოთხოვნა აღარ არსებობს, მაშინ უქმდება, აგრეთვე, ლოდინის უფლებაც, ვინაიდან პირობის დადგომის შეუძლებლობის გამო აღარ შეიძლება ასევე საკუთრების უფლების შეძენა. შესაბამისად, ლოდინის უფლება დამოკიდებულია ნასყიდობის ფასის გადახდის მოთხოვნის არსებობაზე¹.

მყიდველი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველის მიმართ არის უფლებამოსილი ნივთის ფლობაზე. ხოლო ლოდინის უფლების საფუძველზე მას ეკუთვნის მფლობელობის აბსოლუტური უფლება ნებისმიერი პირის მიმართ; მყიდველი აღნიშნულ შემთხვევაში მიიჩნევა პირდაპირ მფლობელად სხვა სათვის (unmittelbarer Fremdbesitzer)².

ლოდინის უფლება როგორც აბსოლუტური უფლება გერმანულ სამართალში დაცულია დელიქტური ვალდებულებების დამდგენი ნორმებით. როგორც მფლობელი, ლოდინის უფლების მფლობელი დაცულია არამართლზომიერი მფლობელის მიმართ მესაკუთრის კუთვნილი სამართლებრივი დაცვის საშუალებებით, რომელთა დამდგენი ნორმები ამ შემთხვევაში გამოიყენება ანალოგიით³.

რაც შეეხება გამყიდველის სამართლებრივ მდგომარეობას, პირობადებული საკუთრების შემთხვევაში იგი როგორც მესაკუთრე რჩება არაპირდაპირ მფლობელად თავისი თავისთვის (mittelbarer Eigenbesitzer). იმდენად, რამდენადაც ნასყიდობის ფასის თანდათანობითი გადახდა ზრდის ლოდინის უფლების ეკონომიკურ ღირებულებას, ერთდროულად საკუთრების უფლების ეკონომიკური ღირებულება მცირდება. რაც უფრო მეტი თანხა გადაიხადა მყიდველმა, მით უფრო მეტი ქონებრივი ღირებუ-

¹ Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 275-276

² Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

³ Wolf. Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 277

უბა გადადის მასზე და, შესაბამისად, – იკლებს გამყიდველის ჯიშა'.

დასასრულ, უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანული მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა აღიარებს ლოდინის უფლების კეთილ-
მინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას საკუთრების უფლების
კეთილმინდისიერი შეძენის ნორმათა ანალოგიით.

VII. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენისა და
დაკარგვის სხვა საფუძვლები

ა) საკუთრების უფლების გადაცემა ფასიანი ქაღალდების
მეშვეობით

ევროპული კანონმდებლობების მსგავსად, საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსი ფასიან ქაღალდებს ყოფს სამ სახედ:

1. სანარმდგენლო;
2. საორდერო; და
3. პირად ფასიან ქაღალდებად.

ფასიან ქაღალდში გამოსახული უფლებისა თუ მოთხოვნის
გადაცემის წესი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რომელი სახის
ფასიანი ქაღალდის მეშვეობით ხდება მათი გადაცემა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 913-ე მუხლის თანახ-
მად, სანარმდგენლო ფასიან ქაღალდებში მოცემული უფლე-
ბის (მოთხოვნის) გადაცემა ხდება მოძრავი ნივთის გადაცე-
მისათვის დადგენილი წესების მიხედვით. კანონი მითითებას
ახდენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის
1-ლ ნაწილზე, რომლის თანახმადაც მოძრავ ნივთზე საკუთრე-
ბის უფლების გადაცემისათვის საჭიროა ამ ნივთის შემძენის
მფლობელობაში გადაცემა. საკუთრების უფლება სანარმდგენ-
ლო ფასიან ქაღალდში გამოსახულ უფლებებზე (მოთხოვნაზე)
მიყვება თვით ქაღალდს და გადასულად ჩაითვლება მხო-
ლოდ ამ უკანასკნელის შემძენისათვის გადაცემის მომენტიდან.
აღნიშნულიდან გამომდინარე, როგორც თვით საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 913-ე მუხლის ნორმიდან ჩანს, სანარმდ-

გენლო ფასიან ქალაქებში მოცემული უფლების (მოთხოვნის) გადაცემა არ ხდება მოთხოვნის დათმობის გარიგების მეშვეობით და მის მიმართ ამ გარიგების მარეგულირებელი ნორმები არ მოქმედებს. სახეზეა წმინდა სანივთო-სამართლისეული საკუთრების უფლების გადაცემის წესი.

საორედერო ფასიან ქალაქში (თამასუქი, ჩეკი) გამოსახული უფლების გადაცემა ხორციელდება ინდოსამენტიტა და ფასიანი ქალაქის შემძენის მფლობელობაში გადაცემით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 923-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). კანონში საუბარია ინდოსამენტზე, რომელიც ცალმხრივი წერილობითი განცხადებაა; ამდენად, აქაც ადგილი არა აქვს მოთხოვნის დათმობას. თუმცა, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი აღიარებს საორედერო ფასიან ქალაქში გამოსახული უფლების გადაცემას არა მარტო ინდოსამენტის მეშვეობით, არამედ – მოთხოვნის დათმობის გარიგებითაც¹. სწორედ ასეა გადანყვეტილი იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 2015-ე მუხლში: „საორედერო ფასიანი ქალაქის შემძენას სხვა საშუალებით გარდა ინდოსირებისა აქვს იგივე სამართლებრივი შედეგი, რასაც მოთხოვნის დათმობას“.

პირად ფასიან ქალაქში გამოსახული უფლების გადაცემა ხორციელდება ამ უფლებისათვის დადგენილი წესით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 928-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). მაშასადამე, ამ შემთხვევაში შეიძლება ადგილი ჰქონდეს მოთხოვნის დათმობას, თუ საქმე ეხება ისეთ პირად ფასიან ქალაქს, რომელშიც გამოსახული უფლების (მოთხოვნის) გადაცემაც მოთხოვნის დათმობით ხორციელდება. ასეთი გადაცემის მიმართ მოქმედებს მოთხოვნის დათმობის მომწესრიგებელი ნორმები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 207-ე მუხლის საფუძველზე.

ბ) უპატრონო ნივთების მისაკუთრება (Aneignung)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 190-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ პირი მფლობელობაში იღებს უპატრონო მოძრავ ნივთს, იგი იძენს საკუთრების უფლებას ნივთზე, თუ

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 449

მისაკუთრება კანონით არ არის აკრძალული ან თუ მისაკუთრებით არ არის დარღვეული იმ პირის უფლებები, რომელსაც მნიშვნის მისაკუთრების უფლება ჰქონდა. მისაკუთრება განეუფლება საკუთრების უფლების მოპოვების თავდაპირველ (original) სახეს. 190-ე მუხლის თანახმად, დასაშვებია მხოლოდ უპატრონო მოძრავი ნივთების მისაკუთრება. უპატრონოდ კანონი ხიჩნევს ისეთ ნივთს, როდესაც თავდაპირველი მესაკუთრე საკუთრების უფლებაზე უარის თქმის მიზნით ტოვებს ნივთზე ფლობელობას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 190-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

მისაკუთრების აუცილებელი პირობაა პირის მიერ ნივთის ფლობელობაში მიღება თავისი თავისთვის მფლობელობის ანსახორციელებლად; დასაშვებია ასევე თავისი თავისთვის ფლობელობის განხორციელება მპყრობელისა და პირდაპირი ფლობელის მეშვეობით¹.

მისაკუთრება დაუშვებელია, ერთი მხრივ, როდესაც იგი კანონით არის აკრძალული ან, მეორე მხრივ, თუ მისაკუთრებით რღვევა იმ პირის უფლებები, რომელსაც ამ ნივთის მისაკუთრების უფლება ჰქონდა. მესამე პირის უფლებები მისაკუთრების შედეგად არ უქმდება².

გ) ნაპოვარი და განძი

ნაპოვარი შეიძლება იყოს მხოლოდ დაკარგული ნივთები. დაკარგულად მიიჩნევა მესაკუთრის მფლობელობიდან გასული, უმცა, არა უპატრონოდ გამხდარი ნივთები³.

მპოვნელად მიიჩნევა პირი, ვინც დაკარგულ ნივთს მფლობელობაში იღებს. ნივთის მიღებაზე უფლებამოსილ პირად, თავის მხრივ, გვევლინება ის, ვისაც აქვს მფლობელობისა და, შესაბამისად, ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება.

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1431

² Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

³ Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 250

პოვნის შედეგად წარმოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის მიმართაც დამატებით გამოიყენება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების წარმოების შესახებ ნორმები (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 969-975 მუხლები)¹.

დაკარგული ნივთის პოვნის შედეგად წარმოშობილი ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 191-ე მუხლში:

„1. დაკარგული ნივთის მპოვნელმა დაუყოვნებლივ უნდა განუცხადოს ამის შესახებ ნივთის დამკარგავს, მესაკუთრეს, უფლებამოსილ პირს, ან, თუ მათი ვინაობა უცნობია, – პოლიციას ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს, და გადასცეს ეს ნივთი.

2. განცხადების გაკეთებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ მპოვნელი იძენს საკუთრებას ნაპოვარზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მისთვის ცნობილი გახდა მესაკუთრე, ან მესაკუთრის უფლება ნივთზე პოლიციაში უკვე გაცხადებული იყო. საკუთრების უფლების მოპოვებასთან ერთად ქარწყლდება ყველა სხვა უფლება ამ ნივთზე.

3. თუ უფლებამოსილი პირი იბრუნებს ნივთს, მპოვნელს შეუძლია მოსთხოვოს მას ჯილდო (საპოვნელი) ნივთის ღირებულების ხუთ პროცენტამდე. გარდა ამისა, მპოვნელს შეუძლია მოსთხოვოს უფლებამოსილ პირს ან სათანადო ორგანოს ნივთის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება.

4. თუ მპოვნელი უარს განაცხადებს საკუთრებაზე, კომპეტენტურ ორგანოს შეუძლია ერთი წლის შემდეგ ნივთი აუქციონზე გაყიდოს და მოგება მიიღოს, ან, თუ ლაპარაკია დაბალი ღირებულების ნივთზე, უსასყიდლოდ გაასხვისოს ან გაანადგუროს იგი.

5. თუ ნაპოვნია ცხოველები, მალფუჭებადი ან ისეთი ნივთები, რომელთა შენახვაც დიდ ხარჯებს მოითხოვს, მაშინ ერთწლიანი ვადა არ გამოიყენება, ხოლო მესაკუთრეს უბრუნდება მათი გასხვისებით მიღებული თანხა“.

უპატრონო ნივთების მისაკუთრების განსაკუთრებულ შემთხ-

¹ Palandt. დასაბეღლებული ნაშრომი, გვ. 1432

ესადაგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 192-ე მუხლის მიკუთვნების საკითხის გადაწყვეტისას. განძის განმარტება გამომდინარეობს თავად 192-ე მუხლის ნორმიდან. კერძოდ, განძად მიიჩნევა მოძრავი ნივთი, რომელიც ისე დიდხანს არ დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა. ანაზღაურების უფლების მოპოვების წინაპირობაა ნივთის აღმოჩენა და ამით მიღწეული მფლობელობის მიღება¹. განძზე საკუთრების უფლება სანახევროდ ეკუთვნის აღმოჩენსა და იმ პირს, რომლის კუთვნილ ნივთშიც იქნა განძი აღმოჩენილი.

დ) მიერთება (Verbindung), შერწყმა (Vermischung), გადამუშავება (Verarbeitung, specification) (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 193-197 მუხლები)

კანონი ითვალისწინებს, ერთი მხრივ, მოძრავი ნივთის მიერთებას უძრავ ნივთთან (მიწის ნაკვეთთან) და, მეორე მხრივ, მოძრავი ნივთების ერთმანეთთან მიერთებას. გარდა აღნიშნულისა, კანონი ცალკე გამოყოფს მოძრავი ნივთების ერთმანეთთან ისეთ შეერთებას, რომ მათი გაყოფა შეუძლებელია ანდა შესაძლებელია მხოლოდ შეუსაბამო დანახარჯების გაღების შემთხვევაში².

როგორც ნივთების მიერთების, ისე შერწყმის შემთხვევაში ანაზღაურება ფაქტიური და არა გარიგების საფუძველზე განკარგება³. მოძრავი ნივთის უძრავ ნივთთან მიერთების დროს იგი მხოლოდ მაშინ გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრის საკუთრებაში, როდესაც მიერთების შედეგად მოძრავი ნივთი გახდება მოძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად. სანაზღაურებო შემთხვევაში მოძრავი ნივთის მესაკუთრე ინარჩუნებს საკუთრების უფლებას თავის ნივთზე. მიერთებისა და შერწყმის

Dr. Ludwig Enneccerus. Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 262

Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 249

Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 1422-1423

დროს საკუთრების უფლების გადასვლა ხდება ავტომატურად კანონის ძალით¹.

მოძრავი ნივთის მიერთების შედეგად თავდაპირველად დამოუკიდებელი ნივთები უნდა ქმნიდეს ახალი მთლიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს. ამ შემთხვევაში თავდაპირველი მესაკუთრეები ხდებიან ახალი ნივთის თანამესაკუთრეები. თუ ერთ-ერთი ნივთი მიჩნეულ უნდა იქნეს მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე იძენს საკუთრების უფლებას მთლიან ნივთზე. აქვე აღვნიშნავთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ქართულ ვერსიაში დაშვებულ თარგმნითი ხასიათის ხარვეზს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული პირველწყაროს 194-ე მუხლის მე-2 ნაწილში (იგი შეესაბამება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §947 მე-2 ნაწილს) გამოყენებულია სიტყვა „das Alleineigentum“, რომელიც ქართულ ენაზე უნდა ითარგმნოს სიტყვებით „მთლიან ნივთზე საკუთრების უფლება“ (ზოგჯერ – „ერთი პირის ან ექსკლუზიური საკუთრების უფლება“). სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ქართულ ვერსიის 194-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ტექსტის გაცნობისას მკითხველი შეხვდება ტერმინს „საკუთვნებელი“²!

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 195-ე მუხლის თანახმად:

„თუ მასალის გადამუშავების ანდა გადაკეთების შედეგად იქმნება ახალი მოძრავი ნივთი, მაშინ მწარმოებელი და მასალის მესაკუთრე ახალი ნივთის თანამესაკუთრენი ხდებიან. წილი განისაზღვრება მასალის ღირებულებისა და წარმოების ხარჯების პროპორციულად, თუ შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი“.

აღსანიშნავია, რომ ქართული სამართალი მასალის გადა-
მუშავების ან გადაკეთების შედეგად ახალი მოძრავი ნივთის

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 247

² „თუ ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრებას საკუთვნებელზედაც“.

მნის საკითხს გერმანული სამართლისაგან განსხვავებუ-
ლ წყვეტს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 195-ე
კლასის შესაბამისი ნორმა გერმანიის სამოქალაქო კოდე-
ქსის მოცემულია §50. ამ უკანასკნელის თანახმად, ერთი ან
მრავალი მასალის გადამუშავებისა თუ გადაკეთების შედე-
გადამზადებულ ახალ ნივთზე საკუთრების უფლებას იძენს
ამზადებელი იმ პირობით, რომ გადამუშავებისა თუ გადა-
კეთების ღირებულება არ იქნება მასალის ღირებულებაზე
შენელოვნად მცირე.

გვინ ზემოთ აღვნიშნეთ, რომ ქართული სამართალი დღემს
შემთხვევებისათვის, როდესაც საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის 186-ე მუხლის თანახმად მოძრავი ნივთის გასხვი-
ვის შედეგად უქმდება მესამე პირთა უფლებები, რომლები-
ც დატვირთულია გასხვისებული ნივთი. სამაგიეროდ, მესამე
პირთა უფლებების ბედის საკითხს საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსი წყვეტს მოძრავი ნივთების უძრავ ნივთთან, მოძრავი
ნივთების ერთმანეთთან მიერთების, მოძრავი ნივთების შერწყ-
ვისა და გადამუშავების შემთხვევებში. საქართველოს სამო-
ქალაქო კოდექსის 196-ე მუხლი საუბრობს მოძრავ ნივთებ-
ზე არსებულ ყველა უფლებაზე. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ
შემთხვევებში უქმდება არა მარტო ნივთზე საკუთრების უფლე-
ბა, არამედ გირავნობის უფლებაც¹.

მართალია, მოძრავი ნივთების უძრავ ნივთთან, მოძრა-
ვი ნივთების ერთმანეთთან მიერთების, მოძრავი ნივთების
შერწყმისა და გადამუშავების შემთხვევებში დაუშვებე-
ლია პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა და თავდაპირ-
ველ ნივთებზე გირავნობის უფლება უქმდება, კანონი იცავს
მოძრავი ნივთების მესაკუთრეთა და მოგირავნეთა ინტერე-

განსხვავებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან, საქართველოს სამოქალა-
ქო კოდექსი მოძრავ ნივთებზე შეზღუდული სანივთო უფლებებიდან იცნობს მხო-
ლოდ გირავნობის უფლებას. ამიტომ კანონის მითითება „ყველა სხვა უფლებაზე“
შეზღუდვის უბრალოდ ასლს გერმანული ანალოგიდან და ქართულ კანონმდე-
ბის სრულიად შექცეულ აღნიშნულ ნორმაში პირდაპირ მითითებინა გირავნობის
უფლებაზე!

სებს: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 197-ე მუხლი ადგენს ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლებას იმ პირებს შორის, რომელთაგან ერთ-ერთმა ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში დაკარგა თავისი უფლება, ხოლო მეორემ – შეიძინა¹:

„1. პირს, რომელიც 193-195-ე მუხლების მიხედვით კარგავს თავის საკუთრებას, ან სხვაგვარად ირღვევა მისი უფლება, შეუძლია ზიანის ანაზღაურება მოსთხოვოს იმ პირს, ვინც მესაკუთრე გახდა. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნა დაუშვებელია.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნა არ წარმოიშობა, თუ ახალმა მესაკუთრემ ნივთი სასყიდლიანი ხელშეკრულებით მესამე პირისაგან შეიძინა“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 197-ე მუხლში საუბარია ზიანის ანაზღაურებაზე არა მარტო დელიქტური ვალდებულების დამდგენი, არამედ, და უპირველეს ყოვლისა, უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ ნორმების შესაბამისად. ამ შემთხვევაში გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის უსაფუძვლო გამდიდრების თავში მოცემული ნორმა, რომელიც ადგენს ქონებრივი სიკეთის ხელყოფისათვის პასუხისმგებლობას. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ის, ვინც ხელყოფს სხვა პირის ქონებრივ სიკეთეს ამ უკანასკნელის თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვაგვარად, ვალდებულია აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

ზიანის ანაზღაურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 197-ე მუხლის თანახმად, უნდა მოხდეს ფულადი თანხის გადახდით. ფულადი თანხის ოდენობა განისაზღვრება თავდაპირველი ნივთის ობიექტური ღირებულებით².

¹ Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1425

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 257

14. საკუთრების უფლების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე. ვალის გადაკისრება

1. მოთხოვნის დათმობისა (ცესიის) და ვალის გადაკისრების წარმოშობისა და განვითარების ისტორიული მიმოხილვა

მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება რომის კერძო სამართლის მიხედვით

რომის კერძო სამართლის განვითარების ადრეულ პერიოდში ვალდებულება მკაცრად განსაზღვრულ პირებს – კონკრეტულ კრედიტორსა და კონკრეტულ მოვალეს – შორის არსებულ ურთიერთობად მიიჩნეოდა. კრედიტორის მიერ მოვალის მიმართ თავისი მოთხოვნის გადაცემა სხვისათვის დაუშვებელი იყო:

„გინმესათვის ერთხელ შეძენილი სტიპულაცია (მოთხოვნის უფლება) ჩვეულებრივ სხვაზე არ გადადის გარდა მემკვიდრისა.

არაგინ არ შეიძლება მოქმედებდეს სხვისი სახელით ლეგისაქციურ (სასამართლო) პროცესში“².

ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში ნებისმიერი მხარის შეცვლა შესაძლებელი იყო მხოლოდ ნოვაციის მეშვეობით, რომლის ძალითაც ნოვირებული ვალდებულება წყდებოდა და მის ადგილას წარმოიშობოდა ახალი ვალდებულება. მაგრამ თანდათან სავაჭრო ურთიერთობების განვითარებამ მოითხოვა ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლების გადაცემა ვალდებულების შინაარსის შეცვლის გარეშე. Procurator in rem suam-ის პროცესუალური ინსტიტუტი ცესიის განვითარების გზაზე პირველი ნაბიჯი იყო. მისი არსი

დ. დოჟდევი თავის სახელმძღვანელოში – „რომის კერძო სამართალი“ (1997წ.) რომის სამართლის განვითარებას 5 პერიოდად:

1. არქაული (753-367 წ. წ. აღ-მდე);
2. წინაკლასიკური (367-17 წ. წ. აღ-მდე);
3. კლასიკური (17-235 წ. წ. აღ-ით);
4. პოსტკლასიკური (IV-VII);
5. იუსტიცინიანეს (527-565წ.) პერიოდები.

დიფესტები D. 7.1.25.2; D. 50.17.123pr

მდგომარეობდა იმაში, რომ სასამართლოში საქმის წარმოების დროს ცესიონერი მოთხოვნის წარდგენას ახორციელებდა ცედენტის სახელით და გამოდიოდა როგორც მისი წარმომადგენელი. თუმცა, სასამართლოს გადანყევტილება მიიღებოდა ცესიონერის მიმართ:

„ის, ვინც წარადგენს სარჩელს სხვისი სახელით, დავალებას იღებს მარწმუნებლისაგან, ხოლო იძულებით აღსრულებას თავად ახორციელებს. თუ, მაგალითად, ლუციუს ტიციუსი წარადგენს სარჩელს პუბლიუს მევიუსის მაგივრად, მაშინ ფორმულა შედგება შემდეგნაირად: „თუ აღმოჩნდება, რომ ნუმერიუს ნევიდუსმა პუბლიუს მევიუსს უნდა მისცეს ათი ათასი, მაშინ, მოსამართლე, დააკისრე ნუმერიუს ნევიდუსს, გადაუხადოს ლუციუს ტიციუსს ათი ათასი სესტერცია. თუ აღნიშნული არ აღმოჩნდება, მაშინ გაამართლე“. სანივთო სარჩელის წარდგენით წარმომადგენელი პროცესზე ამბობს: „ესა და ეს ნივთი კვირიტული სამართლის თანახმად ეკუთვნის პუბლიუს მევიუსს“ და თავის თავზე იღებს იძულებით აღსრულებას”¹.

„(უღპიანე) გვ მემკვიდრეობის გაყოფის შესახებ სარჩელში ყოველი მემკვიდრე წარმოადგენს მოსარჩელე მხარესაც და მოპასუხე მხარესაც. ერთი პირი მეორეს უთმობს (დავალებას აძლევს - *mandat*) მოთხოვნას და ხდის მას „რწმუნებულად, რომელიც მოქმედებს თავის სასარგებლოდ“².

მაგრამ *Procurator in rem suam*-ს ერთი ნაკლი ჰქონდა: ცედენტის გარდაცვალების შემთხვევაში ეს რწმუნებულებაც ავტომატურად წყდებოდა, რასაც შედეგად მოჰყვებოდა ცესიის გაუქმება. ასევე ნებისმიერ დროს ცედენტს შეეძლო უარი ეთქვა წარმომადგენლობაზე, რაც არასტაბილურს ხდიდა ცესიონერის უფლებრივ მდგომარეობას. ამიტომ პრაქტიკაში შემუშავდა *remedia* – კერძოდ, ნესი, რომლის თანახმადაც, თუ წარმომადგენელმა უკვე წარადგინა სარჩელი, მაშინ მოვალის მიერ ამ სარჩელზე პასუხის შემდეგ წარმომადგენლის უფლებამოსილე-

¹ Gaius 4.86

² D. 10.2.2.5

მა შეიძლებოდა გაუქმებულიყო მხოლოდ საპატიო მიზეზების არსებობისას – *causa cognita*¹.

თუ ის, ვიზეც კანონით გადადის მემკვიდრეობა (XII ტაბულის კანონის ძალით), მემკვიდრეობის მიღებამდე ე. ი. მანამდე, სანამ გახდება მემკვიდრე, მას *in iure* (სასამართლო წესით) დაუთმობს სხვას, მაშინ ის, ვისაც დაუთმეს მაგისტრატის წინაშე, ხდება მემკვიდრე ისე, თითქოს იგი ყოფილიყო მონვეული მემკვიდრეობის მისაღებად კანონის ძალით; ხოლო თუ პირველი მემკვიდრეობას დაუთმობს მისი მიღების შემდეგ, მაშინ მაინც იგი იღებს მემკვიდრეობას და ამიტომ იგი იქნება პასუხისმგებელი კრედიტორის წინაშე, ხოლო ვალები – უქმდები: ამით მემკვიდრის მოვალეობი იღებენ სარგებელს, ხოლო სამემკვიდრეო მასა გადადის იმაზე, ვისაც უთმობენ, სრულიად ისე, თითქოს ცალკეული საგნები მას გადაეცა მოსამართლე პრეტორის წინაშე².

როგორც ამ ციკლიდან ჩანს, წყაროები განასხვავებს სამკვიდრო მასის ორი სახის დათმობას:

1. სამკვიდროს მიღებამდე და
2. დათმობას სამკვიდროს მიღების შემდეგ.

პირველ შემთხვევაში შემძენს გადაეცემოდა მემკვიდრეობის უფლება – გამსხვისებლის სამართლებრივი მდგომარეობა, რის შედეგად შემძენი ხდებოდა მემკვიდრე. ამ უკანასკნელზე გადადიოდა როგორც სამკვიდრო მასას მიკუთვნებული უფლებები და მოთხოვნები, ისე – ვალდებულებებიც. შესაბამისად, ამ დროს ხდებოდა უნივერსალური სამართალმემკვიდრეობა.

განსხვავებულ მოწესრიგებასთან გვაქვს საქმე, როდესაც მემკვიდრე სამკვიდრო მასას ასხვისებდა მისი მიღების შემდეგ: ვალებისათვის იგი რჩებოდა პასუხისმგებელი, ხოლო შემძენზე გადადიოდა მხოლოდ სამკვიდრო მასაში შემავალი ცალკეული ნივთები – *res corporales*; რაც შეეხება არამატერიალურ აქტივებს

¹ Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского, дасახელებული ნაშრომი, გვ. 306

² Gaius 2.35

– სავალო მოთხოვნებს, ისინი შემძენზე არ გადადიოდა.

მოთხოვნის ცესია ხორციელდებოდა პროცესუალური წარმომადგენლობის მეშვეობით¹:

„ვალდებულებების მიმართ, რა სახითაც არ უნდა იყოს ისინი წარმოშობილი, არ გამოიყენება ზემოხსენებული საკუთრების უფლების შეძენის არც ერთი ხერხი; კერძოდ, თუ მე მსურს, რომ ჩემთვის განკუთვნილი შენ გეკუთვნოდეს, მაშინ მე არანაირი იმ საშუალებით, რომლითაც მეორეზე გადადის ფიზიკური ნივთი, ამის მიღწევა არ შემიძლია, მაგრამ აუცილებელია, რომ ჩემი სურვილით შენ მოახდინო ამ ვალის სტიპულირება ჩემი მოვალისაგან, რის შედეგადაც იგი თავისუფლდება იმ ვალისაგან, რომელიც მე გეკუთვნის და ხდება შენი მოვალე, რასაც ეწოდება ვალდებულების ნოვაცია“².

თანდათანობით ისტორიულ განვითარებასთან ერთად *in iure cessio hereditatis*-ის ნაცვლად რომის სამართლის წყაროები იყენებენ მემკვიდრეობის ნასყიდობის ცნებას.

„2. (უღპიანე) უნდა აღვნიშნოთ, თუ რას ექცევა ყურადღება მემკვიდრეობის გაყიდვის დროს: ეს არის სამკვიდროს ის მასა, რაც არსებობდა გარდაცვალების ან სამკვიდროს მიღების დროს ან მემკვიდრეობის გაყიდვისას. და სწორია, დაცულ იქნეს ის, რაც დადგენილია გარიგებაში: უმეტეს შემთხვევებში გარიგებები, როგორც ჩანს, იდება იმგვარად, რომ გაყიდულად ჩაითვლება ის, რაც შეიტანება მემკვიდრეობაში გაყიდვის განხორციელების დროისათვის.

7. (პავლე) თუ ვინმე გაყიდის მემკვიდრეობას, მაშინ მემკვიდრეობა უნდა არსებობდეს, რათა მოხდეს ყიდვა, რადგანაც იყიდება ნივთი და არა შესაძლებლობა როგორც ნადირობის ან მსგავსის ყიდვის დროს; თუ ნივთი არ არსებობს, მაშინ შეძენის ხელშეკრულება არ დადებულა, ხოლო ფასი უნდა დაბრუნდეს...“³

¹ Римское частное право – Д. В. Дождев, инфра, М-норма. 1997. გვ. 565

² Gaius 2.38

³ D. 18.4.2; D. 18.4.7

არა მარტო სამკვიდრო მასას მიკუთვნებული აქტივები, არამედ ფულადი ვალდებულებებიც ხდება ნასყიდობის საგანი:

„17. (ულპიანე) იმ პირთა ვალებს, რომლებიც მოვალენი არიან პირობითად ან ვინაც ვალდებულნი არიან გადაიხადონ გარკვეული ვადის დადგომისთანავე, – ჩვენ ჩვეულებრივ ვყიდულობთ და ვყიდით, რადგანაც საგანი არის ისეთი, რომლის ყიდვა და გაყიდვა შესაძლებელია. . .¹.

მოთხოვნის უფლების გაყიდვის დროს გამყიდველი პასუხს არ აგებდა მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულებისათვის, თუმცა, იგი პასუხისმგებელი იყო თვით გასხვისებული მოთხოვნის არსებობისათვის, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

„4. (ულპიანე) თუ მოხდა მოთხოვნის უფლების გასხვისება, მაშინ ცელსი დიგესტების მე-9 წიგნში წერს, რომ არ წარმოიშობა (გამყიდველის) პასუხისმგებლობა იმაზე, რომ მოვალე გადახდისუნარიანია, მაგრამ წარმოიშობა პასუხისმგებლობა იმაზე, რომ არსებობს მოვალე (თუ შეთანხმებით სხვა რამე არ არის დადგენილი),

23. (გერმოგენიანე) თუ ვინმემ გაყიდა სარჩელი, რომელიც მას აქვს ძირითადი მოვალის წინააღმდეგ, მაშინ იგი ვალდებულია დათმოს ყველა უფლება, რომელიც მას ეკუთვნის ამ სასამართლო დავაში როგორც თვით მოვალის, ისე ამ ვალის თავდების წინააღმდეგ (თუ მხარეებმა საწინააღმდეგო არ გაითვალისწინეს). §1. ყველაფერი, რაც სავალ მოთხოვნის გამყიდველმა მიიღო გაქვითვით ან ქონებაზე იძულებითი აღსრულებით, იგი ვალდებულია სრული მოცულობით დაუბრუნოს მყიდველს“².

მოთხოვნის დათმობის შესახებ მოვალის შეტყობინებით (Denuntiatio) ცედენტი კარგავდა დათმობილ მოთხოვნაზე უფლებას და ამ უფლებას საბოლოოდ მოიპოვებდა ცესიონერი. Denuntiatio განვითარდა იუსტინიანეს ეპოქაში და იგი აისახა

¹D. 18.4.17

²D. 18.4.4; D. 18.4.23

იუსტინიანეს კოდექსის (Codex Iustiniani) ცალკე ნორმაში. მისი ჩამოყალიბებით მოთხოვნის დათმობის რომისსამართლისეულმა ინსტიტუტმა დასრულებული სახე მიიღო¹.

მოთხოვნის დათმობის (cessio) ცნება თითქმის არ შეცვლილა ორი ათასი წლის მანძილზე. ამ სამართლებრივი ინსტიტუტის რომისსამართლისეული ცნება პრაქტიკულად იდენტურია თანამედროვე მსოფლიოს ქვეყნების კანონმდებლობებსა და სამართლის მეცნიერებაში მოცემული განმარტებებისა.

მოთხოვნის დათმობა არის გარიგება, რომლითაც თავდაპირველი კრედიტორი (ცედენტი) უთმობს ახალ კრედიტორს (ცესიონერი) თავის მოთხოვნას მოვალის მიმართ.

სხეულებრივი ნივთების გადაცემის მსგავსად (traditio), მოთხოვნის დათმობა რომის სამართალში აბსტრაქტულ გარიგებად მიიჩნეოდა². მოთხოვნაზე საკუთრების უფლების გადაცემა დამოკიდებული არ იყო ცესიის საფუძვლისაგან – causa-გან. რომის სამართალი მკაცრად მიჰწავდა ამ ორ გარიგებას. მოთხოვნა შეიძლებოდა გადაცემული ყოფილიყო ნასყიდობის, ჩუქების, გაცვლის და სხვა გარიგების საფუძველზე, მაგრამ, გარდა რამოდენიმე გამონაკლისისა, მოთხოვნა შემძენზე გადადიოდა ამ საფუძვლების ბათილობის მიუხედავად. გამონაკლისებს რომის სამართალი მიაკუთვნებდა მეუღლეთა შორის ჩუქებასა და ქალის მიერ ნივთის გადაცემას intercessio-თი ვალის გადახდის მიზნით. ამ უკანასკნელ შემთხვევებში რომის სამართალი თავად მიზნის ბათილობას აღიარებდა³.

რა მომენტში ითვლებოდა მოთხოვნა გადაცემულად და ცესიონერი მოვალის კრედიტორად? ეს იყო თავდაპირველ და

¹ Под ред. проф. И. Б. Повинского и проф. И. С. Перетерского, დასახელებული ნაშრომი. გვ. 311

² Система римского гражданского права – Ю. Барон. Книга IV, Обязательственное право. С-Петербург. 1899. გვ. 113; Обязательственное право – Генрих Дернбург, Москва. 1911. გვ. 132

³ Система римского гражданского права – Ю. Барон. Книга II - Владение. Книга III - Вещные права. С-Петербург. 1908. გვ. 47-48; Вещное право – Генрих Дернбург. т. II. С-Петербург. 1905. გვ. 115

ხალ კრედიტორთა შორის შეთანხმების მომენტი. შეთანხმების ძალით ძველი კრედიტორი კარგავდა კუთვნილ მოთხოვნას და მასზე უფლებას იძენდა ცესიონერი. ამდენად, ძველი კრედიტორის მიერ ცესიის შემდეგ იგივე მოთხოვნის სხვისათვის დათმობა სამართლებრივი ძალის არმქონედ ითვლებოდა. მანამდე, სანამ მოთხოვნის დათმობის შესახებ ეცნობებოდა მოვალეს (*denuntiatio*), ამ უკანასკნელს შეეძლო ვალდებულების შესრულება ძველი კრედიტორის მიმართ და ეს შესრულება ითვლებოდა სათანადო შესრულებად.

რომის სამართლის დოქტრინა აღიარებდა მოთხოვნის დათმობის თავისუფლებას. როგორც წესი, ნებისმიერი მოთხოვნა (უფლება) შეიძლებოდა ყოფილიყო ცესიის საგანი, თუ მას რაიმე ქონებრივი ღირებულება ჰქონდა. თუმცა, საერთო წესიდან არსებობდა გამონაკლისები, როდესაც მოთხოვნის დათმობა გამორიცხული იყო.

გადაცემადი იყო თუ არა მოთხოვნა, ეს, უპირველეს ყოვლისა, დამოკიდებული იყო თვით მოთხოვნის (უფლების) შინაარსზე, კერძოდ, იმაზე, თუ რაოდენ აუცილებელი იყო კრედიტორის მონაწილეობა ვალდებულების შესრულებისათვის (მკაცრად პირადული მოთხოვნები). ისეთი მოთხოვნების მაგალითად, რომლებშიც კრედიტორის მონაწილეობა აუცილებელი იყო ვალდებულების შესრულებისათვის, შეიძლება დასახელებულ იქნეს საჩხო — *alimenta*¹.

დაუშვებელი იყო მოთხოვნის დათმობა უფრო ძლიერისათვის (*potentior*), რომლის სოციალური მდგომარეობა შეუძლებელს გახდიდა მოვალის მიერ მის წინააღმდეგ სასამართლოში დავის წარმოებას².

მოთხოვნის დათმობა შეიძლებოდა გამორიცხულ ყოფილიყო კრედიტორსა და მოვალეს შორის ხელშეკრულებით — *pacta de non cedendo*³.

¹ Генрих Дернбург. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 134

² Ю. Барон, Книга IV. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 117

³ Генрих Дернбург. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 134

უცილოდ ბათილად ითვლებოდა მოთხოვნის დათმობა, რომელიც ეწინააღმდეგებოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

მოთხოვნა იმ მდგომარეობაში გადადიოდა ცესიონერზე, სახითაც და რა მოცულობითაც იგი არსებობდა ცედენტის ხელში. თუ, მაგალითად, დათმობამდე მოთხოვნა პირობითი იყო, ცესიონერი იძენს პირობაზე დამოკიდებულ მოთხოვნას. თუ მოთხოვნა შეადგენდა 100 სესტერციის სესხს, ცესიონერზეც გადადიოდა 100 სესტერციის მოთხოვნის უფლება იმისდა მიუხედავად, რომ შეიძლება ეს მოთხოვნა მას დათმობიდან უფრო ნაკლებ საზღაურად. ამდენად, ცესიონერს მოთხოვნის გამოყენება შეეძლო ისევე როგორც ცედენტს.

თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილი იყო აქცესორული უფლებებით – თავდებობა, გირავნობა, იპოთეკა, ეს უფლებებიც უცვლელად გადადიოდა ცესიონერზე. რაც შეეხება პრივილეგიებს, ისინი მიჰყვებოდა ძირითად ვალდებულებას იმ შემთხვევაში, თუ პრივილეგიები დაკავშირებული იყო ვალდებულებასთან, თუნდაც ისინი დადგენილი ყოფილიყო პირადად ცედენტისათვის. მაგრამ ცესიონერი არ იძენდა იმ პრივილეგიებს, რომლებიც ექნებოდა პირადად ცედენტს ქონებაზე იძულებითი აღსრულების ან გაკოტრების საქმის წარმოების დროს¹. ასეთ პრივილეგიებს ეწოდებოდა *privilegium exigendi personae*. პროფესორი ბარონი ამ პრივილეგიების გამორიცხვას გაუმართლებლად მიიჩნევდა².

რომის სამართლის წყაროები არ იძლევა პასუხს კითხვაზე, შეეძლო თუ არა ცესიონერს ესარგებლა თავისი პირადი პრივილეგიებით. რომის სამართლის დოქტრინა ამ საკითხს უარყოფითად წყვეტდა იმ საფუძვლით, რომ მოვალე ცესიონერის პირადი პრივილეგიების გამოყენების შედეგად ზარალს განიცდიდა³.

ცესია არ აუარესებდა მოვალის მდგომარეობას. მოვალეს შეეძლო ცესიონერისათვის წარედგინა ის შესაგებელი, რომელიც მას ჰქონდა ცედენტის მიმართ ცესიის შესახებ შეტყობი-

¹ Генрих Дернбург: *დასახელებული ნაშრომი*, გვ. 136

² *დანვრილებით იხ. Ю. Барон. Книга IV, დასახელებული ნაშრომი*, გვ. 115

³ Ю. Барон, *Книга IV, დასახელებული ნაშრომი*, გვ. 115

ების მომენტამდე. ამასთან, თუ მოვალემ ცესიონერის მიმართ
კლარა თავისი ვალის არსებობა, მაშინ მას აღარ შეეძლო ესარ-
გებლა ცედენტის წინააღმდეგ პირადი შესაგებლით¹.

ცედენტსა და ცესიონერს შორის უფლება-ვალდებულებები
წინასაზღვრებოდა მათ შორის არსებული ხელშეკრულებით,
რომელიც მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივ საფუძველს
წარმოადგენდა (*causa cessionis*).

მოთხოვნის გამყიდველი პასუხისმგებელი იყო იმაზე, რომ
მოთხოვნა რეალურად არსებობს და ნამდვილია – *nomen verum*,
მაგრამ პასუხს არ აგებდა მოთხოვნის რეალიზაციისათვის –
nomen bonum. არც მჩუქებელი და არც ლეგატით ვალდებული
პირი პასუხს არ აგებდნენ მოთხოვნის არსებობისა თუ მისი
რეალიზაციის შესაძლებლობისათვის ამ გარიგებათა უსასყიდ-
ლობის გამო². მჩუქებელი პასუხისმგებელი იყო მხოლოდ გან-
ზრახვისათვის – *dolus*³.

რომის სამართალი იცნობს შემთხვევებს, როდესაც ცესიის
გარიგება თავისთავად აკისრებდა მხარეებს განსაზღვრულ
ვალდებულებებს, კერძოდ, ცედენტს ყოველთვის ეკისრებოდა:

- ა) მოთხოვნის რეალიზაციის შესახებ სასამართლო დავაში
ცესიონერის ხელშეწყობა, რომელიც ძირითადად გამოიხა-
ტებოდა მტკიცებულებათა საშუალებების მიწოდებაში,
- ბ) ცესიონერისათვის ყველაფერი იმის გადაცემა, რასაც იგი
მოვალისაგან მიიღებდა⁴,
- გ) გარდა აღნიშნულისა, დათმობილი მოთხოვნის უზრუნველ-
ყოფის საშუალებების გადაცემა, მაგალითად, მის მფლობე-
ლობაში არსებული დაგირავებული ნივთის გადაცემა, თუ
ამით არ ირღვეოდა მისი ვალდებულება დამგირავებლის
მიმართ⁵.

¹ Генрих Дернбург. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 138

² Ю. Барон. Книга IV. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 116

³ Генрих Дернбург. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 140

⁴ Ю. Барон. Книга IV. დასახელებული ნაშრომი. იქვე

⁵ Ю. Барон. Книга IV. დასახელებული ნაშრომი. იქვე

ვალის გადაკისრება – ე. ი. სინგულარული სამართალმემკვიდრეობა ვალებში რომის სამართლისათვის უცნობი იყო. *Lex civile* დაუშვებლად მიიჩნევდა მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების სხვა პირზე გადატანას თვით ვალდებულების შინაარსის შეცვლის გარეშე. მართალია, რომის სამართლისათვის ცნობილი იყო სხვისი ვალის კისრების ისეთი ინსტიტუტი როგორიცაა *expromissio*¹, მაგრამ ამ გარიგების დროს ხდებოდა ვალდებულების ნოვაცია, რომლის დროსაც ძველ მოვალესთან არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წყდებოდა და მის მაგივრად წარმოიშობოდა ახალი ურთიერთობა ახალ მოვალესთან; ამ დროს ძველი მოვალის მიმართ არსებული მოთხოვნის შეწყვეტასთან ერთად წყდებოდა მოთხოვნისათვის დადგენილი აქცესორული უფლებები და თანაც ახალი ვალდებულების მიმართ აღარ შეიძლებოდა იმ შესაგებლის დაპირისპირება, რომელიც არსებობდა წინა მოთხოვნის მიმართ².

მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრების ინსტიტუტების განვითარება შუა საუკუნეებსა და უახლეს პერიოდში

ზემოაღნიშნული რომის სამართლისეული მიღწევები მოთხოვნის დათმობის ინსტიტუტის განვითარებაში სრულად იქნა გაზიარებული შუა საუკუნეების გერმანული საერთო სამართლის მიერ. მართალია, საწყის ეტაპზე მოთხოვნათა დათმობა დასაშვებად მიიჩნეოდა მხოლოდ მოვალის თანხმობით³, მაგრამ შემდგომში პანდექტიკისტიკის განვითარებასთან ერთად აღიარებულ იქნა მოთხოვნათა გადაცემის შესაძლებლობა ასეთი თანხმობის გარეშეც.

¹ *Expromissio* გულისხმობდა სხვა პირის ვალის კისრებას ისე, რომ მოვალე თავისუფლდებოდა ვალდებულებისაგან. *Expromissio*-გან განსხვავებით, *adpromissio* მდგომარეობდა სხვა პირის ვალის კისრებას დამატებითი მოვალის სახით ისე, რომ ძველი მოვალე არ თავისუფლდებოდა ვალდებულებისაგან

² Ю. Барон. Книга IV. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 120

³ Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, დასახელებული ნაშრომი. გვ. 227

XVIII-IX სს. გერმანულ სამართალში დაძლეულ იქნა, აგრეთვე, ვალის გარიგებით გადაცემის შეუძლებლობის რომის-სამართლისეული პოზიცია. გარკვეული პირობების არსებობის დაშვებულ იქნა მოვალის მიერ მასზე დაკისრებული ვალის სხვა პირისათვის გადაცემა. ამდენად, როგორც მოთხოვნის დათმობის, ისე ვალის გადაკისრების ინსტიტუტები გათვალისწინებულ იქნა მე-19 საუკუნის ბოლოს მიღებულ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში.

გერმანული სამართლისაგან განსხვავებულად იქნა აღქმული და ჩამოყალიბებული მოთხოვნის დათმობის ინსტიტუტი ფრანგულ სამართალში, რომელიც ამ საკითხში სრულად დაეყრდნო რომის სამართლის დოქტრინას. კერძოდ, 1804 წლის საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი (Code Civil) არ იცნობს ვალდებულებათა გადაცემის (დათმობის) ზოგადი გარიგების ცნებას. მოთხოვნებსა და უფლებებს იგი მიიჩნევს ნასყიდობის ხელშეკრულების საგნად და ამიტომ მათ გადაცემასაც არეგულირებს არა ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში, არამედ - ნასყიდობის ტიტულში (ტიტული მე-6 „ნასყიდობის შესახებ“). შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსი მოთხოვნისა და უფლების გადაცემას ითვალისწინებს მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ამით კანონმდებელმა იმთავითვე დაუშვა ხარვეზი იმ თვალსაზრისით, რომ არ გაითვალისწინა მოთხოვნის ან უფლების სხვა კაუზით, სხვა გარიგების საფუძველზე გადაცემის შესაძლებლობა. მოთხოვნა და უფლება შეიძლება გადაცემულ იქნეს როგორც სასყიდლით, ისე უსასყიდლოდაც (მაგალითად, ჩუქების შემთხვევაში). თუმცა, ეს ხარვეზი პრაქტიკაში არ გამხდარა მათი სხვა გარიგებით გადაცემის ხელის შეშლელი მხარეთა ნების შემთხვევაში. იმის მიზეზი, რომ მოთხოვნის დათმობა ყოველთვის ნასყიდობაა, წერენ ცვაიერტი და კიოტცი, მდგომარეობს იმაში, რომ საფრანგეთში მოთხოვნის დათმობა „არასოდეს არ განიხილებოდა როგორც აბსტრაქტული“ გარიგება, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით არ არის დამოკიდებული ძირითადი გარიგებიდან

წარმოშობილი ვალდებულებებისაგან¹.

რაც შეეხება ვალის გადაკისრების გარიგებას, ზოგიერთი გამოჩინების გარდა, კოდექსმა იგი ასევე რომის სამართლის გავლენით არ ცნო და დაუშვებლად მიიჩნია.

საქართველოში მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების სამართლებრივი ინსტიტუტები რუსეთის იმპერიის მიერ საქართველოს სამეფოებისა და სამთავროების დაპყრობასთან ერთად შემოვიდა. თავად რუსეთის იმპერიაში მე-19 საუკუნის და მე-20 საუკუნის დასაწყისში მის დაცემამდე მოქმედებდა კანონთა კრებული (Свод Законов), რომლის მე-10 ტომის პირველ ნაწილს წარმოადგენდა სამოქალაქო კანონთა კრებული.

სამოქალაქო კანონთა კრებული (Свод Законов Гражданских) სტრუქტურით შეესაბამება ინსტიტუციურ სისტემას და შედგება შესავალი ნაწილისა და ოთხი წიგნისაგან.

სამოქალაქო კანონთა კრებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებას ან მოთხოვნას მიიჩნევდა მოძრავ ქონებად და მას უწოდებდა „სავალო ქონებას“ (Долговое имущество). სავალო ქონებას კანონი მიაკუთვნებდა, აგრეთვე, ქონებრივ სარჩელებს სხვა პირების მიმართ (მუხლები 418-419).

სამოქალაქო კანონთა კრებული მიღებიდან (1833 წელს) სულ მალე უკვე ველარ აკმაყოფილებდა თანამედროვე მოთხოვნებს იმ რეფორმების გამო, რაც მე-19 საუკუნის მე-2 ნახევარში განხორციელდა რუსეთის იმპერიაში. ამიტომ 1882 წელს შეიქმნა კომისია ახალი სამოქალაქო კოდექსის პროექტის შემუშავებისათვის². ვალდებულებითი სამართლის პროექტი შედგა 1899 წელს. ეს უკანასკნელი უკვე ეფუძნებოდა არა ფრანგული, არამედ გერმანული სამოქალაქო კოდექსის მოდელს. მასში სრულყოფილად იქნა გათვალისწინებული მაშინდელი უახლესი კოდიფიკაციის – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიღწევა.

¹ К. Цвайгерт и Х. Кетц - Введение в Сравнительное Правоведение в Сфере Частного Права. т. 2. Москва, 1998, გვ. 168

² И. А. Покровский – Основные проблемы Гражданского Права. «Статист», Москва 1998, გვ. 73

მათ შორის, მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრე-
ბის ინსტიტუტები ჩამოყალიბდა თანამედროვე მოთხოვნების
საბაზისად. თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის ამ პროექტს არ
ქონდა კანონად ქცევა. მისი ამოქმედების იმედები დაასამა-
ნა 1917 წლის ოქტომბრის რევოლუციამ. მაგრამ ეს პროექტი
არკვეულწილად საფუძვლად დაედო, თავის მხრივ, საბჭო-
თა საქართველოს პირველ სამოქალაქო სამართლის კოდექსს,
რომელიც მიღებულ იქნა 1923 წელს. ეს კოდექსი მეტად ღარი-
ბა მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების მარეგუ-
ლირებელი ნორმებით. იგი ამ ორივე ინსტიტუტს ერთად სულ
ნ მუხლს უთმობს. ბევრს არაფერს ახალს ამატებს ამ ინსტი-
ტუტების მომწესრიგებელ ნორმებს საბჭოთა საქართველოს
1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი. ის, რაც დაემატა,
მხოლოდ ისახავდა მეურნეობის სოციალისტური ორგანიზაციის
დაცვას.

ვერ ვიტყვით, რომ საქართველოს სსრ 1964 წლის სამოქალაქო
სამართლის კოდექსის ნორმები საფუძვლად დაედო ახალ სამო-
ქალაქო კოდექსს, მაგრამ უნდა აღინიშნოს, რომ მათი გავლენა
ამ უკანასკნელზე საკმაოდ დიდია. ეს ეხება არა მარტო ნორმათა
თურიდიულ შინაარსს, არამედ მუხლების ჩამოყალიბების სტილ-
საც. შეიძლება ითქვას, ამ მხრივ ახალი სამოქალაქო კოდექსი
უფრო ჰგავს 1964 წლის კოდექსს, ვიდრე მის საფუძვლად აღე-
ბულ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსს.

II. მოთხოვნის დათმობისა (ცესიის) და ვალის გადაკისრების
ადგილი სამოქალაქო სამართლის სისტემაში

სამოქალაქო სამართალი წარმოადგენს ნორმათა ერთო-
ბლიობას, რომელიც დალაგებულია განსაზღვრული სისტემის
მიხედვით. სამოქალაქო სამართლის ძირითადი ნორმატიული
აქტის – სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული ნორმები ქმნის ინს-
ტიტუტებს, რომლებიც, თავის მხრივ, ერთიანდება წიგნებად და
მთლიან კოდექსად.

სამოქალაქო კოდექსში ცალკეული ინსტიტუტების განლაგე-

ბას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს იურიდიული ტექნიკის თვალსაზრისით. უპირველეს ყოვლისა, ამას მნიშვნელობა აქვს კოდექსის ნორმათა პრაქტიკაში გამოყენებისათვის, რათა ადვილად მოიძებნოს კონკრეტული ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმა. მაგალითად, ლოგიკურად ასე უნდა იყოს: ჩუქების ხელშეკრულებაში მხარეთა უფლებებისა და ვალდებულებების მარეგულირებელი ნორმები სრულად უნდა განთავსდეს მხოლოდ ვალდებულებითი სამართლის განსაკუთრებული ნაწილის ჩუქების თავში და არა სხვაგან – საოჯახო, მემკვიდრეობის, სანივთო სამართალში.

მეორე მხრივ, სამართლებრივი ნორმებისა და ინსტიტუტების სათანადო განლაგება ხელს უწყობს მათ სწორად გაგებასა და იურიდიულ შეფასებას. ცხადია, ნორმა უნდა შევიდეს იმ ინსტიტუტის შემადგენლობაში, რომელიც მოიცავს ნორმით რეგულირებულ ურთიერთობას, ხოლო ინსტიტუტი უნდა შევიდეს კოდექსის იმ წიგნის შემადგენლობაში, რომელსაც იგი თავისი სამართლებრივი ბუნებით უნდა ეკუთვნოდეს.

როგორც უნდა გადაწყდეს მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების ინსტიტუტების სამოქალაქო სამართლის სისტემაში განლაგების საკითხი? გადასაწყვეტი საკითხი, კერძოდ, იმაში მდგომარეობს, თუ კოდექსის რომელ წიგნში უნდა იქნეს განთავსებული ეს ინსტიტუტები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება ჩათვალა უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების უფლების შეძენის საშუალებებად და ორივე ინსტიტუტი ერთად განათავსა სანივთო სამართლის მესამე თავში – „საკუთრების შეძენა და დაკარგვა“. სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების ორიათასწლიანი განვითარების პერიოდში და დღესაც ჩვენთვის ცნობილ მსოფლიოს ყველა დანარჩენ ქვეყანაში ეს ინსტიტუტები განლაგებული იყო და არის ვალდებულებით სამართალში. რა გახდა საფუძველი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ასეთი რადიკალურად განსხვავებული პოზიციისა? ასეთი გადაწყვე-

ის საფუძველი მდგომარეობს იმაში, რომ ორივე გარიგება კოდექსის ავტორებმა მიიჩნიეს სანივთო-სამართლებრივ გარიგებად და, შესაბამისად, აღნიშნულ სამართლებრივ ინსტიტუტებს მიუჩინეს ადგილი სანივთო სამართალში. მიუხედავად ამისა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა გაბედული პოზიცი გააღებინა მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების ინსტიტუტების ახლებური, სრულიად სხვაგვარი ხედვისა, ღერ უფრო ვიხრებით იმ შეხედულებისაკენ, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ეს გადანაცვლება სწორი არის მხოლოდ სანივთობრივ და ამის დასაბუთებას შევეცდებით შემდეგი არგუმენტების მეშვეობით:

1. უპირველეს ყოვლისა, მართებულად არ მიგვაჩნია სანივთო სამართალში ვალის გადაკისრების ინსტიტუტის გადატანა. თუნდაც თვალში საცემია შეუსაბამობა თავად კოდექსის ქვეთავის სახელწოდების შინაარსსა და ვალის გადაკისრების სამართლებრივ შედეგებს შორის. ქვეთავის სახელწოდება ვალსახად მიუთითებს, რომ კოდექსის ამ ნაწილში საუბარია აკუთრების უფლების შეძენაზე უფლებებსა და მოთხოვნებზე, რომლებიც წარმოადგენს ქონებას, აქტივებს. ხოლო თავისთავად ვალი - ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე პასივი - არავითარ შემთხვევაში არ წარმოადგენს ქონებას სანივთო-სამართლებრივი გაგებით¹ და, ამდენად, არც მისი გადაცემა როგორც ქონებისა არის შესაძლებელი. იგივე საფუძველით ვალის გადაკისრების არც სანივთო გარიგებად² მონათვლა იქნებოდა მართებული. ამიტომაც არც ერთი ჩვენთვის ცნობილი გერმანული მონოგრაფია თუ სახელმძღვანელო არ იყენებს ასეთ ტერმინოლოგიას. ვალის გადაკისრება უბრალოდ ჩვეულებრივი აბსტრაქტული ანკარგვითი გარიგებაა. მის ცნებასა და იურიდიულ ბუნებაზე ვერ ქვემოთ უფრო დანვრილებით შევჩერდებით. ამჯერად, უბრალოდ, აღვნიშნავთ, რომ არც ის წარმოადგენს საფუძველს ვალის გადაკისრების სანივთო სამართალში მოსათავსებლად,

ანსხვავებით სამემკვიდრეო-სამართლებრივი გაგებისა

რომ ეს უკანასკნელი – განკარგვითი გარიგებაა ანუ მისი მშვეობით ხდება არსებულ უფლებრივ მდგომარეობაზე უშუალო ზემოქმედება: ვალის გადაცემა სხვა პირისათვის. განკარგვითი გარიგებები სხვაც არის ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში. მაგალითად:

ა) ვალის პატიება. ვალის პატიების შემთხვევაში წყდება არსებული ვალდებულება კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმებით. ამ დროსაც არა აქვს მნიშვნელობა, თუ რა სამართლებრივ საფუძველზე – კაუზაზე დებენ მხარეები ამ შეთანხმებას. მას განკარგვითი სამართლებრივი შედეგი აქვს შეთანხმების მიღწევისთანავე. თუმცა, არავის, მათ შორის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ავტორებს არ გადაუწყვეტიათ, ვალის პატიების მარეგულირებელი ნორმების სანივთო სამართალში გადატანა;

ბ) ნოვაცია – ძველი ვალდებულების ახალი ვალდებულებით შეცვლა. ნოვაციის შემთხვევაშიც წყდება ძველი ვალდებულება და მის ადგილზე წარმოიშობა ახალი ანუ ადგილი აქვს განკარგვით სამართლებრივ შედეგს, თუმცა, მას სამართლიანად ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში ათავსებენ. რატომ? რა არგუმენტებით? თუ დავასაბუთებთ ვალის პატიებისა და ნოვაციის ვალდებულებით სამართალში განთავსების მართებულობას, იგივე არგუმენტები შეგვიძლია გამოვიყენოთ ვალის გადაკისრების მიმართაც.

საკითხის გადაწყვეტის გასაღები მდგომარეობს იმაში, თუ რომელ სამართლებრივ შედეგზე ამახვილებს ყურადღებას და წინ აყენებს კანონმდებელი. ზემოაღნიშნული გარიგებების ვალდებულებით სამართალში მოხვედრა განაპირობა სწორედ იმან, რომ კოდექსის ავტორები აქცენტს უკეთებენ როგორც შინაარსობრივ, ისე ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში სუბიექტური შემადგენლობის ცვლილებაზე, იმაზე, რომ ამ გარიგებებით ხდება გარკვეული ცვლილებები ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში და არა იმაზე, რომ ერთი პირი კარგავს უფლებას, ხოლო სხვა პირი – იძენს, ვინმე თავისუფლ-

დება ვალდებულებისაგან, ხოლო მეორე – კარგავს მოთხოვნას. ვალის გადაკისრების დროსაც მიუხედავად იმისა, რომ მის დროს ადგილი აქვს განკარგვით სამართლებრივ შედეგს, – უბრუნელეს ყოვლისა, ყურადღება გასამახვილებელია ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტურ (მაგრამ არა შინაარსობრივ) ცვლილებაზე: ახალი მოვალის მიერ ძველი მოვალის ადგილის დაკავება ან ახალი მოვალის შემოსვლა ურთიერთობაში ძველი მოვალის ვალდებულებისაგან გათავისუფლების გარეშე. ამის გამო სწორედ ვალის გადაკისრება ტიპური ვალდებულებითი სამართლის ინსტიტუტია და მისი სანივთო სამართალში გადატანა არ არის გამართლებული. მითუმეტეს იმის გამოც, რომ, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, იმ ქვეთავს, რომელშიც იგი მოთავსდა, ეწოდა „საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე“, მაშინ როდესაც ვალი არც უფლებაა და არც მოთხოვნა და, შესაბამისად, არც ქონება¹.

ზემოაღნიშნულ პოზიციას ამყარებს თანამედროვე კანონმდებლობები, რაზეც ჩვენ ოდნავ ქვემოთ შევჩერდებით. ახლაც განვიხილოთ იგივე საკითხი მოთხოვნის დათმობის მიმართ, რაც ოდნავ განსხვავებულია ვალის გადაკისრების მიმართ გადამწყვეტისაგან.

2. მოთხოვნის დათმობის დროს ხდება საკუთრების უფლების გადაცემა არამატერიალურ სიკეთეზე – უფლებებსა და მოთხოვნებზე. ამ მხრივ მოთხოვნის დათმობის განთავსება სანივთო სამართლის ნივთში სრულიად მართებულია; ამ შემთხვევაში მართლდება სანივთო სამართლის მესამე თავის მე-3 ქვეთავის სახელწოდებაც: ამ დროს ხდება საკუთრების უფლების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე. მაგრამ მოთხოვნის დათმობის ინსტიტუტის მარეგულირებელი უკლებლივ ყველა ნორმის გადმოტანა მაინც არ მიგვაჩნია მართებულად იგივე მოსაზრებებით, რაც ითქვა ვალის გადაკისრების მიმართ:

მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნის დათმობის დროს იდება დანერგვითი იხ. ლადო ჭანტურია – „უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე)“, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 1994წ.

განკარგვითი გარიგება და ხორციელდება საკუთრების უფლების გადაცემა განსაზღვრულ ქონებაზე, – სახეზეა ასევე ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, რომელთა რეგულირება სწორედ ვალდებულებითი სამართლის საგანია. კერძოდ, რა ცვლილებებზეა საუბარი? მოთხოვნის დათმობის დროს, მაგალითად,

ა) კანონის ძალით წარმოიქმნება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა ძველ და ახალ კრედიტორებს შორის: ძველმა კრედიტორმა ახალ კრედიტორს უნდა გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომელიც ეხება მოთხოვნას, მიაწოდოს მოთხოვნასთან დაკავშირებული ინფორმაცია და ა. შ.;

ბ) უნდა გადანყდეს აქცესორული უფლებების ბედი;

გ) დაცულ უნდა იქნეს მოვალის ინტერესები, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც ამ უკანასკნელმა არაფერი იცოდა მოთხოვნის დათმობის შესახებ და ბევრი სხვა საკითხი.

ამიტომ, მართალია, მოთხოვნის დათმობის დროს ადგილი აქვს საკუთრების უფლების გადაცემას, სანივთო-სამართლებრივ შედეგებს, მაგრამ ზემოაღნიშნული ურთიერთობები ვალდებულებით-სამართლებრივია და ისინი უნდა დარჩეს ვალდებულებით სამართალში. სამართლის მიერ, სულ ცოტა, იგნორირებულ არ უნდა იყოს ცესიის ინსტიტუტის არსი – კრედიტორის შეცვლა ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში და ურთიერთობები, რომელიც ამ უკანასკნელ ფაქტთან არის დაკავშირებული, უნდა რეგულირდებოდეს ვალდებულებით სამართალში. აღსანიშნავია, რომ არც ტერმინოლოგიური თვალსაზრისით მიიჩნევა.

ყველაზე სწორად მიგვაჩნია ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის გადანყვეტა, რომელიც სრულად შეესაბამება ზემოაღნიშნულ სტრუქტურას. ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსში ვალის გადაკისრება მთლიანად ვალდებულებით სამართალშია განთავსებული, ხოლო მოთხოვნის დათმობა გაყოფილია ორ ნაწილად:

ერთი ნაწილი განთავსებულია კოდექსის მე-3 წიგნის – „სანი-

თუ სამართალი – ზოგადი ნაწილი“ მე-4 განყოფილების მე-2
პიქტი, რომელსაც ეწოდება „ქონების გადაცემა და შეზღუდულ
ფუნქციონირებაზე უარის თქმა“. ამ თავის 83-ე მუხლში მოცემუ-
ნა ზოგადი ნორმა, რომელიც ადგენს გარკვეულ ფარგლებში
მოთხოვნათა გადაცემის თავისუფლების პრინციპს:

„ქონება, შეზღუდული უფლებები და მოთხოვნები შეიძლება
ადაცემულ იქნეს, თუ კანონი ან უფლების არსი არ ეწინააღ-
დეგება ამას“.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით:

„მოთხოვნის გადაცემა შეიძლება გამორიცხულ იქნეს ასევე
რედიტორსა და მოვალეს შორის ხელშეკრულების პირობებით“.

ამ უკანასკნელი ნორმით კოდექსი ამთავრებს სანივთო სამარ-
თალში მოთხოვნის დათმობაზე საუბარს. დანარჩენი ნორმები
ადატანილია კოდექსის მე-6 წიგნის – „ვალდებულებითი სამარ-
თალის ზოგადი ნაწილი“ მე-2 განყოფილების პირველ თავში
„მოთხოვნათა გადაცემის შედეგები“. სწორედ აქ საუბრობს
კანონი ჩვენ მიერ ზემოაღნიშნულ ურთიერთობებზე, რომელთა
დგომი, როგორც აღინიშნა, ვალდებულებით სამართალშია და
რა სანივთო სამართალში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსშიც არის მოთხოვნის თავი-
უფლად დათმობის პრინციპის დამდგენი ორი ზოგადი ნორმა.
სინი მოცემულია კოდექსის 198-ე და 199-ე მუხლების პირველ
წიგნებში. ჩვენი ღრმა რწმენითა და ზემოაღნიშნული არგუმენ-
ტების საფუძველზე, უფრო თანმიმდევრული და ელევანტური
ქნებოდა მხოლოდ ამ ნორმების სანივთო სამართალში გადატანა,
ოლო მოთხოვნის დათმობის მარეგულირებელი დანარჩენი ნორ-
მების ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში დატოვება.

III. მოთხოვნის დათმობა და მისი იურიდიული ბუნება

ზოგადად

იმისათვის, რომ უფრო ზუსტად დავადგინოთ უფლებებისა
და მოთხოვნების სამართლებრივი ბუნება, საჭიროდ მიგვაჩნია,
ანგსაზღვროთ, უპირველეს ყოვლისა, ვალდებულების ცნება,

ვინაიდან სწორედ ის წარმოადგენს უფლებებისა და მოთხოვნების არსებობის საფუძველს.

ვალდებულება არის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ძალითაც ურთიერთობის ერთ-ერთ მონაწილეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს ურთიერთობის მეორე მონაწილეს ვალდებულების საგნის შესრულება: ქონების გადაცემა, რაიმე მოქმედება ან მოქმედებისაგან თავის შეკავება. ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში აქტიურ მხარეს, ე. ი. მხარეს, რომელსაც აქვს მოთხოვნის უფლება, ეწოდება კრედიტორი, ხოლო პასიურ მხარეს, რომელსაც ეკისრება ვალდებულების შესრულება, – მოვალე. კრედიტორის მოთხოვნას ყოველთვის შეესაბამება მოვალის შესრულების ვალდებულება. კრედიტორის მოთხოვნის უფლება რელატიურია. ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე კრედიტორს უფლება აქვს მხოლოდ და მხოლოდ მოვალის მიმართ. ამით ეს უფლება განხვავდება აბსოლუტური უფლებისაგან, რომელიც მიმართულია პირის უშუალო ბატონობისაკენ განსაზღვრულ ნივთზე სხვა პირთა მონაწილეობის გარეშე.

რადგანაც ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნის უფლება წარმოადგენს ქონებრივ უფლებას, შესაბამისად, მისი გადაცემა (გასხვისება) თავისუფლად შეიძლება. გარკვეული, კანონით დადგენილი გამონაკლისების გარდა, მოთხოვნის გადაცემა შეუზღუდავია. ეს გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნორმიდან:

„მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მეორე წინადადება)“.

მართალია, მოთხოვნის უფლება წარმოადგენს ქონებრივ უფლებას, მისი გადაცემა მაინც გარკვეულწილად განსხვავდება სხვა ქონების (სანივთო უფლებების) გადაცემისაგან და დაკავშირებულია სპეციფიკური საკითხების გადანაცვლასთან. რაში მდგომარეობს ეს სხვაობა?

მოთხოვნის გადაცემის შემთხვევაში ადგილი აქვს ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში აქტიური მხარის კრედიტორის შეცვლას, რაც, ცხადია, არ ხდება სანივთო ოქმების გადაცემის დროს. კრედიტორის შეცვლა კი ყოველის გარკვეული სამართლებრივი საკითხების წარმოშობასთან დაკავშირებული, ვინაიდან ამ უკანასკნელს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა აკავშირებს მოვალესთან. ამასვე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ინვესტის მის მიმართ ვალდებულების შეწყვეტას და ამასთან კავშირებულ მოვალის მიმართ სხვა სამართლებრივ შედეგებს. სწორედ ამიტომ სამოქალაქო სამართლის მიერ შემუშავებული იქნა ცალკე ინსტიტუტი – მოთხოვნის დათმობა ან ცესია, იმელიც წარმოადგენს ამჯერად ჩვენი კვლევის საგანს.

მოთხოვნის დათმობის ცნება და იურიდიული ბუნება

მოთხოვნის დათმობის (ცესიის) დეფინიცია საქართველოს მოქალაქო კოდექსში მოცემული არ არის, თუმცა, მისი განზღვრება შესაძლებელია კოდექსის 198-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე.

მოთხოვნის დათმობა (ცესია) არის თავდაპირველ და ახალ კრედიტორებს შორის დადებული გარიგება, რომლითაც თავდაპირველი კრედიტორი მოვალის მიმართ თავის მოთხოვნას დასცემს (უთმობს) ახალ კრედიტორს. თავდაპირველ კრედიტორს სხვანაირად „ცედენტი“ ეწოდება, ხოლო ახალ კრედიტორს – „ცესიონერი“. შემდგომში აღნიშნული ორმაგი ტიტულობა გამოყენებულ იქნება თანაბარი მნიშვნელობით.

მოთხოვნის დათმობა ორმხრივი გარიგებაა – ხელშეკრულება; ამიტომ საკმარისი არ არის მარტო ცესიონერის მხრიდან მოთხოვნის დათმობის თაობაზე ნების გამოვლენა (ოფერტი), ამედ აუცილებელია გარიგების მეორე მხარის მიერ მისი აღება (აქცეპტი).

თავისი სამართლებრივი ბუნებით მოთხოვნის დათმობა წარმოადგენს განკარგვით გარიგებას, ვინაიდან ამ დროს ხდება

არსებულ უფლებაზე უშუალო ზემოქმედება – მისი გადაცემა სხვა პირზე. ხელშეკრულების დადებით ცედენტი კარგავს მოთხოვნას და მას ერთდროულად იძენს ცესიონერი.

მოთხოვნის დათმობის შინაარსს წარმოადგენს მოთხოვნის გადაცემა. ამიტომ იგი არ არის მავალდებულებელი გარიგება მოთხოვნის დათმობა აბსტრაქტული გარიგებაა. იგი ყოველთვის უნდა განვასხვაოთ მის საფუძვლად არსებული კაუზალური გარიგებისაგან, რომელიც ცედენტსა და ცესიონერს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობაა (ნასყიდობა, ჩუქება, დავალება). განსხვავებით ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისაგან, ქართულ სამართალში მოთხოვნის დათმობა აბსტრაქტულია და დამოკიდებული არ არის სამართლებრივ საფუძველზე (კაუზაზე). თუ რაიმე მიზეზით მოთხოვნის დათმობის საფუძვლად არსებული კაუზა ბათილად იქნება ცნობილი, ეს არ შეეხება მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობას. მოთხოვნის დათმობა მაინც ნამდვილად ჩაითვლება და იგი გადასულად ჩაითვლება ცესიონერზე. ცედენტს კი ეკუთვნის მხოლოდ მოთხოვნის უფლება ცესიონერის მიმართ უსაფუძვლო გამდიდრების წესების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნული გადანყვევით ქართულმა სამართალმა აღიარა გერმანულ სამოქალაქო სამართალში ცნობილი აბსტრაქციის პრინციპი.

აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედება მოთხოვნებსა და უფლებებზე საკუთრების უფლების გადაცემის მიმართ მდგომარეობაში, რომ, თუ მხარეები შეთანხმდნენ ზემოაღნიშნული ქონების გადაცემაზე, საკუთრების უფლება შემძენზე გადავა მიუხედავად იმისა, რომ შეიძლება მათ შორის დადებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება (მავალდებულებელი გარიგება) თავიდანვე ბათილი იყო ან შემდგომში ბათილად იქნა ცნობილი. შემძენი ხდება მესაკუთრე და უფლებამოსილი შემდგომ გასხვისებაზე. თუმცა, ასეთი გასხვისება მოკლებულია ნამდვილ სამართლებრივ საფუძველს და ამიტომ მიღებული შესრულება შემძენმა უნდა დაუბრუნოს გამსხვისებელს.

აფუძვლო გამდიდრების წესების შესაბამისად. მიუხედავად სამართლებრივად ასეთი მკვეთრი დიფერენცია-
ისა, პრაქტიკაში სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეები
კლებად იწუხებენ თავს ამ დოგმატური სირთულეებით; ხშირ
მთხვევებში მოთხოვნის დათმობის გარიგება „შერწყმულია“
უზალურ გარიგებასთან და ქმნის ერთიან აქტს. მაგალითად,
იკუმენტალურად დგება წმინდა ნასყიდობის ხელშეკრულება
მხოლოდ მისი საგანია მოთხოვნა მოვალის მიმართ განსაზღ-
ვლი ვალდებულების შესრულებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ
მოთხოვნის დათმობა საერთოდ ნახსენები არ არის ხელშეკრუ-
ლებაში, ამ გარიგების მიმართ მოქმედებს მოთხოვნის დათმო-
ბის მარეგულირებელი ნორმები, ცხადია, ნასყიდობის ნორმე-
იან ერთად. ნასყიდობის კაუზალური გარიგება წარმოშობს
მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობას მხა-
ვითა შორის, მისი დადებითი გამყიდველს ეკისრება ვალდებუ-
ლება, საკუთრების უფლებით გადასცეს მოთხოვნა ცესიონერს,
მხოლოდ მყიდველს – გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი. მოთხოვნის
დათმობის განკარგვითი გარიგებით კი ხდება უშუალოდ ვალ-
დებულების შინაარსის შესრულება – საკუთრების უფლების
დაცემა; ანუ მოთხოვნის დათმობა ეხება მხოლოდ საკუთრე-
ბის უფლების გადაცემის სამართლებრივ შედეგს.

საკუთრების უფლების გადაცემის სამართლებრივ შედეგთან
აკავშირებით წამოიჭრება მნიშვნელოვანი სამართლებრივი
კითხი: როდის ითვლება მოთხოვნა ან უფლება ცესიონერზე
დაცემულად?
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 186-ე მუხლე-
თ დადგენილია საკუთრების უფლების გადაცემის წესი შესა-
ბამისად უძრავი და მოძრავი ნივთების მიმართ. ორივე მუხლის
ირმაში სანივთო გარიგებასა (სანივთო ხელშეკრულებასა) და
ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებასთან ერთად
იგულისხმება ფორმალური ელემენტი, რომელიც საკუთრების
უფლების გადასვლის აუცილებელი პირობაა: უძრავი ნივთების
მიმართ – საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ხოლო მოძრავი

ნივთების მიმართ, ყველაზე ხშირად, – ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემა. ამ ორივე ფორმალობით კანონი უზრუნველყოფს ნივთებზე უფლებრივი ცვლილებების პუბლიკაციას, გარედან აღქმის შესაძლებლობას. როგორც ჩანს, ანალოგიური მოსაზრებით არ მოქმედებდა კანონმდებელი მოთხოვნებისა და უფლებების მიმართ. ლოგიკურად იგი მართალიც არის: მოთხოვნებისა და უფლებების გარედან აღქმა შეუძლებელია მათი არამატერიალური ბუნების გამო. საკუთრების უფლება კი, გადაწყდა, გადავიდეს მოთხოვნის დათმობის გარიგების დადებისთანავე, მხარეთა შორის შეთანხმების მიღწევისთანავე. ასეთი დასკვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 208-ე მუხლიდან:

„თუ ერთსადაიმავე მოთხოვნის დათმობაზე მოთხოვნის მფლობელი რამდენიმე პირს შეუთანხმდება, მაშინ მოვალისწინაშე უფლებამოსილი იქნება ის პირი, რომელთანაც მოთხოვნის მფლობელმა სხვებზე ადრე დაამყარა ურთიერთობა“.

საკუთრების უფლების გადასვლას ხელს არ უშლის ის გარემოება, რომ, მაგალითად, ნასყიდობის (თუ მოთხოვნის დათმობა ხორციელდება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე) ფასი არ არის გადახდილი, არ შესრულდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებები. თუმცა, სამართლებრივად სრულიად დასაშვებია მხარეთა შორის შეთანხმება, რომლითაც მოთხოვნაზე ან უფლებაზე საკუთრების უფლება დამოკიდებული (პირობადებული) იყოს მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდაზე. ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლების გადასვლა მოხდება ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდისთანავე.

მაინც რა სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს საკუთრების უფლების გადასვლის მომენტის ზუსტად განსაზღვრას?

უპირველეს ყოვლისა, ის მნიშვნელობა აქვს, რომ ამ მომენტში ხდება ცედენტის ქონების (აქტივების) შემცირება, რაც პირდაპირ ეხება მისი კრედიტორების ინტერესებს, ვინაიდან შესაბამისად მცირდება მათი მოთხოვნების დაკმაყოფილების საშუა-

ქებიც. ქართულ (და გერმანულ) სამართალში მოთხოვნის დამოკიდებულების მარეგულირებელი ნორმები ცედენტის კრედიტობის ინტერესების დამცავ რაიმე გადანაცვებას არ იძლევა იმ შემთხვევისათვის, როდესაც, მართალია, მოთხოვნის დამოკიდებულების შეწყვეტა დაიდო, მაგრამ დაცული არ არის მოვალისათვის შეტყობინების ფორმალობა. სამაგიეროდ, ეს საკითხი პრინციპულად გადაწყვეტილია ფრანგულ სამართალში (და მრავალ სხვა რომანული სამართლის ქვეყნების კანონმდებლობებში ფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით). ორი სიტყვით აწიხილოთ ეს გადაწყვეტა:

მოთხოვნის დამოკიდებულების ხელშეკრულება საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად დადებულია ჩაითვლება მხარეთა ცედენტსა და ცესიონერს შორის შეთანხმების მომენტიდან. აგრამ ამ შეთანხმებით მოთხოვნის გადასვლა შემძენზე რელიაბელური და სამართლებრივი ძალის მქონეა მხოლოდ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებისათვის. იმისათვის, რომ იგი შესრულებულად ჩაითვალოს მესამე პირისათვისაც და ცესიონერი მესამე პირების წინაშე ჩაითვალოს მოთხოვნის მესაკუთრედ, აუცილებელია კოდექსის 1690-ე მუხლში მითითებული ერთ-ერთი ფორმალობის დაცვა. კერძოდ,

1. მოთხოვნის გადასვლის თაობაზე მოვალისათვის შეტყობინება ან

2. ავთენტიკურ აქტზე მოვალის თანხმობა.

ფორმალობების შესრულების მომენტამდე მოთხოვნა მესამე პირების ინტერესებში (მაგალითად, ცედენტის კრედიტორები) ითვლება ცედენტის ქონებად და ამ უკანასკნელის კრედიტორებმა მასზე შეიძლება მოახდინონ იძულებითი აღსრულება.

მოვალის შეტყობინებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მ შემთხვევაშიც, როდესაც ერთიდაიგივე მოთხოვნა დამოკიდებული იქნა რამდენჯერმე რამდენიმე პირისათვის. ასეთ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება იმ ცესიონერს, რომელთან დადებული მოთხოვნის დამოკიდებულების შეთანხმების შესახებ პირველად

ეცნობა მოვალეს¹. ასეთი დასკვნა გამომდინარეობს 1690-ე მუხლიდანაც, სადაც მითითებულ მესამე პირებში იგულისხმებიან, აგრეთვე, სხვა ცესიონერებიც.

ამის თაობაზე რ. სავატიე წერს: „მანამდე, სანამ არ შესრულდება 1690-ე მუხლის ფორმალური მოთხოვნები, მათ (ცესიონერებს) შეუძლიათ შეიძინონ მოთხოვნა იმ პირისაგან, რომელმაც ეს მოთხოვნა გადასცა სხვა პირს; თუ მოვალეს ჯერ კიდევ არ შეატყობინეს წინა მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მაშინ ასეთი გადაცემა არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის წინააღმდეგ²“. მაშასადამე, მოთხოვნის დათმობის დროს მისი სანივთო-სამართლებრივი შედეგი – მოთხოვნაზე საკუთრების უფლების გადასვლა – არსებობს მხოლოდ მოვალის შეტყობინების მომენტიდან. ანალოგიური პრინციპი არის დადგენილი, აგრეთვე, მოთხოვნის დაგირავების მიმართაც. 2075-ე მუხლის თანახმად, გირავნობის უფლებით კრედიტორის პრივილეგია სხვა კრედიტორების უპირატესად დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა ნივთისაგან, – „მოდრავ არამატერიალურ ქონებაზე, როგორიცაა მოთხოვნები წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო აქტის მეშვეობით ან რეგისტრირებული კერძო ხელმოწერით და დაგირავებული მოთხოვნის შესახებ მოვალისათვის შეტყობინებით“.

მოთხოვნის დათმობის სუბიექტური შემადგენლობა, როგორც წესი, ყოველთვის განსაზღვრული უნდა იყოს. გერმანული იურიდიული მეცნიერებისა და სასამართლო პრაქტიკის მიერ დაშვებულად არის აღიარებული ე. წ. ბლანკეტური ცესია, რომლის დროსაც შემძენი უფლებამოსილია, მოთხოვნის დათმობის დოკუმენტში მოგვიანებით განსაზღვროს თავისი თავი ან სხვა ნებისმიერი პირი როგორც ცესიონერი³. ამავე დროს გერმანუ-

¹ Ж. де ла Морандьер – Гражданское Право Франции. Москва, 1958. გვ. 600; К. Цвайгерт и Х. Кетц. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 171

² Р. Саватье – Теория обязательств, юридический и экономический очерк. Москва, 1972. გვ. 375

³ RG. 124, 138. უთითებ: Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassenge, Diederichsen, Fidenhofer, Heinrichs, Heldrich, Putzo, Thomas, 67. neubearbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck. München, 2008. გვ. 581

ლი სასამართლო პრაქტიკა დაუშვებლად მიიჩნევს მოთხოვნის დათმობას მესამე პირის სასარგებლოდ¹.

მოთხოვნის დათმობის ობიექტს წარმოადგენს მოთხოვნა და უფლება. მაგრამ ყველა სახის მოთხოვნა და უფლება არ შეიძლება იყოს მოთხოვნის დათმობის ობიექტი, ვინაიდან მათი ახვა პირებისათვის გადაცემა ექვემდებარება გარკვეულ წინაპირობებს, რომლებიც ჩვენ მიერ განხილულ იქნება ქვემოთ. აქ აღვნიშნავთ მხოლოდ, რომ არა მარტო მოთხოვნის მთლიანად, არამედ ნაწილობრივაც შეიძლება დათმობა. ამასთან, მოთხოვნის ნაწილობრივი დათმობა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ თავად მოთხოვნა შედგება დაყოფადი შესრულებისაგან². გერმანული სასამართლო პრაქტიკა ნაწილობრივ მოთხოვნებს დამოუკიდებელ მოთხოვნებად მიიჩნევს და, შესაბამისად, აღიარებს მათი გადაცემის შესაძლებლობას³.

მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი შედეგები

მოთხოვნის დათმობის გარიგების დადებით მოთხოვნა გადადის ახალ კრედიტორზე, რითაც ეს უკანასკნელი ვალდებულია დათმობით-სამართლებრივ ურთიერთობაში იკავებს თავდაპირველი კრედიტორის ადგილს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლი). მეორენაირად შეიძლება ითქვას, ასევე, რომ ამ დროს ხდება კრედიტორის მდგომარეობის გადაცემა სხვა პირზე.

ცედენტს კუთვნილი მოთხოვნის გასხვისება შეუძლია მხოლოდ ერთჯერ. სამართლებრივი ძალის მქონე მოთხოვნის დათმობის შემდეგ იგი აღარ არის უფლებამოსილი გასხვისებული მოთხოვნა მეორედ გადასცეს სხვას, ვინაიდან მოთხოვნა მას აღარ ეკუთვნის წინა მოთხოვნის დათმობის გარიგების დადების მომენტიდან.

მოთხოვნის დათმობით არ ხდება კრედიტორსა და მოვალეს

RG, 90, 279. ვუთითებ: Palandt, დასახელებული ნაშრომი, 2008

Hasenöhrl, Victor - Das oesterreichische Obligationenrecht - 2. Aufl., Wien . 1899. გვ. 176

RG, 46, 243. ვუთითებ: Palandt, დასახელებული ნაშრომი, 2008

შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსის შეცვლა. არ იცვლება არც მოთხოვნა, რომელიც ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსიდან გამომდინარეობს. მოთხოვნა ისეთსავე მდგომარეობაში გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორშიც იგი იყო თავდაპირველი კრედიტორის ხელში (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლი).

თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია აქცესორული უფლებებით (გირავნობა, თავდებობა), მოთხოვნის დათმობის შედეგად ეს უფლებებიც კანონის ძალით მიჰყვება მოთხოვნას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 201-ე მუხლი). კანონის ასეთი გადანაცვლა მოტივირებულია იმ მარტივი ლოგიკით, რომ, ჯერ ერთი, ეს უფლებები აქცესორულია და არ არსებობს ძირითადი უფლების (ამ შემთხვევაში – მოთხოვნის) გარეშე, და, მეორეც, თავდაპირველი კრედიტორისათვის ისინი ღირებულებას აღარ წარმოადგენს; მათი რეალიზაცია კრედიტორს აღარ შეუძლია, ვინაიდან მას მოთხოვნა აღარ ეკუთვნის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 201-ე მუხლის ნორმა სულაც არ არის იმპერატიული (უფრო სწორად, არ უნდა იქნეს მიჩნეული იმპერატიულ ნორმად) და უშვებს განსხვავებულ შეთანხმებას. მაგალითად, თუ მხარეთა შორის შეთანხმებულ იქნა გირავნობის უფლების გადაუსვლელობა, ეს უკანასკნელი უქმდება¹.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 201-ე მუხლის ანალოგიური პარაგრაფი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში – §401 აქცესორულ უფლებებს ამატებს სხვადასხვა საფუძვლებიდან გამომდინარე მოთხოვნასთან დაკავშირებულ უპირატესი დაკმაყოფილების უფლებებსაც (პრივილეგიებს):

„დათმობილ მოთხოვნასთან დაკავშირებული უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება იძულებითი აღსრულების შემთხვევაში ან გაკოტრების საქმის წარმოების დროს შეიძლება განახორციელოს ახალმა კრედიტორმა“.

¹ Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht, 19 Auflage, München, 1991, გვ. 238

თავდაპირველი კრედიტორის კანონისმიერი ვალდებულებები მოთხოვნის დათმობის გარიგება იწვევს არა მარტო ზემოთ ანხილულ განკარგვითი ხასიათის სამართლებრივ შედეგებს, რამედ მხარეთა შორის კანონით დადგენილ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობასაც.

ჩვეულებრივ, თავდაპირველ და ახალ კრედიტორებს შორის ურთიერთვალდებულებები დგინდება იმ კაუზალური გარიგებით, რომელიც საფუძვლად ედება მოთხოვნის დათმობას (ასყიდობა, ჩუქება, დავალება, ამხანაგობა და სხვა). მაგალითად, ნასყიდობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია პასაბუთოს უფლების ნამდვილობა და იკისროს გადაცემის არჯები; თუ გაყიდულია უფლება, რომელიც იძლევა ნივთის კულობის შესაძლებლობას, მაშინ გამყიდველი ვალდებულია ყიდველს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ივითი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 498-ე მუხლი). თუ ჩუქებული ბოროტი განზრახვით დამალავს გაჩუქებული ქონების ნაკლს, იგი ვალდებულია დასაჩუქრებულს აუნაზღაუროს მით მიყენებული ზიანი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 27-ე მუხლი). ამდენად, აღსანიშნავია, სწორედ, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამ შემთხვევებშიც მიჰყვება ერმანული სამართლის ტრადიციას, რომლითაც მკვეთრად არის გამიჯნული ერთმანეთისაგან მოთხოვნის დათმობა და მის საფუძვლად არსებული კაუზალური გარიგება. საწინააღმდეგო ადანყვეტასთან გვაქვს საქმე ფრანგულ სამართალში:

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში ცესიის დროს ცედენტის სეთი ვალდებულებები (გარანტიები) როგორიცაა მოთხოვნის ამდვილად არსებობა და მოვალის გადახდისუნარიანობა, შესულია თვით ცესიის მარეგულირებელ თავში. კოდექსის თანახმად, ანონის ძალით ცედენტს ყოველთვის აკისრია იმის გარანტია, რომ მოთხოვნა არსებობდა მისი გადაცემის დროს, ეს უკანას-ნელი რომც ყოფილიყო განხორციელებული ამ გარანტიის არეზე (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1693-ე მუხლი). ააც შეეხება პასუხისმგებლობას მოვალის გადახდისუნარო-

ბისათვის, ცედენტი ამისათვის, როგორც წესი, პასუხისმგებელი არ არის გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მან პირდაპირ იკისრა აღნიშნულზე პასუხისმგებლობა. ამასთან, იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ იმ თანხის ფარგლებში, რომელიც მან მოთხოვნისათვის ცესიონერისაგან მიიღო (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1694-ე მუხლი).

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1695-ე მუხლის თანახმად, მოვალის გადახდისუნარიანობაზე ცედენტის პასუხისმგებლობა ვრცელდება მხოლოდ მოცემულ დროში და არ ვრცელდება მომავალზე, თუ მოთხოვნის გადამცემმა პირმა ხელშეკრულებაში პირდაპირ არ იკისრა ასეთი პასუხისმგებლობა.

კოდექსი ითვალისწინებს მოვალის მიერ თავისი ვალდებულების შესრულებისაგან გათავისუფლების შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, როდესაც დათმობილ იქნა სადავო უფლება:

„ერთი პირიდან მეორეზე გადასული სადავო მოთხოვნით პასუხისმგებელ პირს შეუძლია გათავისუფლდეს პასუხისმგებლობისაგან ცესიონერის წინაშე, თუ იგი გადაუხდის მას მოთხოვნის დათმობის რეალურ თანხას ხარჯებისა და კანონით დადგენილი გასავლების გათვალისწინებით, აგრეთვე, პროცენტებით, რომელთა გამოთვლა იწყება იმ დღიდან, როდესაც ცესიონერმა გადაიხადა მისადმი განხორციელებული მოთხოვნის დათმობისათვის“.

ამ მუხლში მოცემული წესი არ მოქმედებს:

- 1) “იმ შემთხვევაში, როდესაც მოთხოვნა გადავიდა გადაცემული უფლების თანამემკვიდრეზე ან თანამესაკუთრეზე;
- 2) თუ მოთხოვნა კრედიტორზე გადავიდა იმ ვალის გადახდის სახით, რომლის მიღების უფლებაც მას ჰქონდა;
- 3) თუ მოთხოვნა გადავიდა იმ უძრავი ქონების მფლობელზე, როდესაც უძრავი ქონება სადავო უფლების ობიექტს წარმოადგენს“ (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1701-ე მუხლი).

მიუხედავად იმისა, რომ, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მკვეთრად მიჯნავს ერთმანეთისაგან მოთხოვნის დათმობასა და მხარეთა შორის ვალდებუ-

ლებით-სამართლებრივ ურთიერთობებს, იგი მოთხოვნის დათმობის შესახებ ნორმებში მაინც ადგენს ისეთ ვალდებულებებს, რომლებიც კანონის ძალით ეკისრება ცედენტს ყოველი მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში:

1. ცედენტი ვალდებულია ცესიონერს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებული ყველა საბუთი, რომელიც აუცილებელია მისი რეალიზაციისათვის;
2. ცედენტი, აგრეთვე, ვალდებულია, ცესიონერის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამ უკანასკნელს გადასცეს სათანადოდ დამოწმებული საბუთი დათმობის შესახებ, რისი ხარჯებიც ეკისრება ცესიონერს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლი).

ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსი განაგრძობს ცედენტის ვალდებულებათა წრეს და მას, გარდა ზემოაღნიშნული ვალდებულებებისა, ამატებს:

- ა) თუ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დაგირავებულია ქონება, მოთხოვნის სრულად დათმობისას ცედენტი ვალდებულია ცესიონერს მფლობელობაში გადასცეს დაგირავებული ქონება;
- ბ) თუ უზრუნველყოფის სახით დადგენილია იპოთეკა, ცედენტი ვალდებულია ხელი შეუწყოს ცესიონერის საჯარო რეესტრში იპოთეკარად რეგისტრაციას;
- გ) თუ დათმობა იწვევს ცედენტის ვალდებულებებისა და აქცესორული უფლებების გადასვლას, მაშინ იგი პასუხს აგებს ამ ვალდებულებათა შესრულებისათვის (ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მე-6 წიგნის 143-ე მუხლი).

მოთხოვნის დათმობისა და სუროგაციის სამართლებრივი ინსტიტუტების ერთმანეთისაგან გამიჯვნა

მოთხოვნის დათმობას ბევრი საერთო აქვს სამოქალაქო სამართლის ისეთ დამოუკიდებელ სამართლებრივ ინსტიტუტთან როგორცაა სუროგაცია. ისევე როგორც მოთხოვნის დათმობის

დროს, ვალდებულებით-სამართლებრივი სუროგაციისას¹ ადგილი აქვს ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში მესამე პირის მიერ კრედიტორის ადგილის დაკავებას და მოთხოვნის გადასვლას ერთი პირიდან მეორეზე. ეს ხორციელდება მესამე პირის მიერ მოვალეზე დაკისრებული ვალდებულების კრედიტორის სასარგებლოდ შესრულებით. ვალდებულება შეიძლება შესრულდეს არა მარტო პირადად მოვალის მიერ, არამედ სხვა პირის მიერაც. ამ შემთხვევაში კანონი იცავს შემსრულებლის ინტერესებს და ანიჭებს მას მოვალის მიმართ კრედიტორის უფლებებს. ვალდებულების შესრულებით, მართალია, ეს უკანასკნელი წყდება, მაგრამ კანონი აქ მიმართავს ერთგვარ ფიქციას და იგივე ვალდებულებას „გააცოცხლებს“ შემსრულებელ მესამე პირსა და მოვალეს შორის.

ვალდებულებით-სამართლებრივ სუროგაციას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს 372-ე მუხლის ნორმით. ამ მუხლში აღნიშნულია:

„თუ კრედიტორი მიმართავს იძულებით აღსრულებას მოვალის კუთვნილ ნივთზე, მაშინ ყოველი პირი, რომელსაც ექმნება საფრთხე, რომ იძულებითი აღსრულებით შეიძლება დაკარგოს უფლება ამ ნივთზე, უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი. როცა მესამე პირი დააკმაყოფილებს კრედიტორს, მაშინ მოთხოვნის უფლება გადადის ამ პირზე“.

გერმანული სამართალი ანალოგიურ წესს იცნობს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §268, თუმცა, როგორც თავად კოდექსი, ისე გერმანული იურიდიული ლიტერატურა აღნიშნულ გარიგებას „სუროგაცია“-ს არ უწოდებს, არამედ იყენებს გამოთქმას „კანონისმიერი მოთხოვნის გადაცემა“ („gesetzlicher Forderungsübergang“)². თუმცა, სამართლებრივი შედეგები ერთიდაიგივეა:

¹ გერმანულ სამართალში სუროგაცია ორგვარია: სანივთო-სამართლებრივი და ვალდებულებით-სამართლებრივი

² ვალდებულებით-სამართლებრივი სუროგაციის მაგალითად გერმანელი მეცნიერები მიიჩნევენ §281-ს. ამ პარაგრაფის პირველ ნაწილში აღნიშნულია:

„1. თუ მოვალე იმ გარემოებების შედეგად, რომლებმაც შეუძლებელი გახდა ვალდებულების შესრულება, ვალდებულების საგნისათვის მიიღო საზღაური ან

მოთხოვნა გადადის ვალდებულების შემსრულებელ პირზე. კანონისმიერი მოთხოვნის დათმობის ან იგივე კრედიტორის კანონისმიერ შეცვლის დროს წარმოშობილი ურთიერთობების მართ შესაბამისად გამოიყენება მოთხოვნის დათმობის მარე-ქულირებული ნორმები¹.

სუროგაციას საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში დათმობი-ლი აქვს მთელი პარაგრაფი (4 მუხლი) გადახდის (ვალდებულე-ბის შესრულების) განყოფილებაში.

სუროგაცია ფრანგულ სამართალში ორი სახისაა: სახელშე-კრულებო და კანონით დადგენილი (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1249-ე მუხლი).

სახელშეკრულებო სუროგაციას ერთ შემთხვევაში ახორციე-ლებს კრედიტორი, მეორე შემთხვევაში – მოვალე, კერძოდ, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1250-ე მუხლის თანახ-მად:

«სუროგაცია არის სახელშეკრულებო შემდეგ შემთხვევებში:

1. თუ კრედიტორი, რომელიც იღებს გადახდას მესამე პირი-საგან, ამ უკანასკნელს გადასცემს თავის სარჩელებს, პრი-ვილეგიებს ან იპოთეკას მოვალის წინააღმდეგ; უფლების ასეთი შეძენა პირდაპირ უნდა იქნეს განცხადებული და უნდა შედგეს იმ დროს, როდესაც განხორციელდა გადახ-და;

2. თუ მოვალე სესხულობს ფულად თანხას თავისი ვალის გადახდისა და მსესხებლისთვის კრედიტორის უფლებების გადაცემის მიზნით. იმისათვის, რომ მსესხებლის მიერ კრე-დიტორის უფლების შეძენა ნამდვილი იყოს, საჭიროა, რომ სასესხო აქტი და ხელწერილი დამოწმებულ იყოს სანო-ტარო წესით; სასესხო აქტში უნდა მიეთითოს, რომ ფული ნასესხები იყო გადახდის განხორციელებისათვის, ხოლო

რმოშვა ზარალის ანაზღაურების უფლება, - მაშინ კრედიტორს შეუძლია მოი-ღოს მიღებული სარგებლის მისთვის გადაცემა ან ზარალის ანაზღაურებაზე უფლების მისთვის დათმობა».

ერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §412; Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht. 19 flage. München, 1991. გვ. 232

ხელწერილში უნდა აღინიშნოს, რომ გადახდა განხორციელდა იმ სახსრებით, რომლებიც მიცემულ იქნა ახალი კრედიტორის მიერ ამ მიზნით. კრედიტორის უფლების შეძენა ხორციელდება კრედიტორის ნების საწინააღმდეგოდ“.

სუროგაცია ხორციელდება ავტომატურად, ე. ი. კანონის ძალით:

1. იმ პირის სასარგებლოდ, ვინც, თვითონაც არის რა კრედიტორი, უხდის მეორე კრედიტორს, რომელიც პრივილეგიის ან იპოთეკის ძალით სარგებლობს მის წინაშე უპირატესობით;
2. იმ უძრავი ქონების შემძენის მიმართ, ვინც უძრავი ქონების შემძენისათვის გამოყენებულ თანხას იყენებს იმ კრედიტორთა დასაკმაყოფილებლად, რომელთა სასარგებლოდ უძრავ ქონებაზე დადგენილია იპოთეკა;
3. იმ პირის სასარგებლოდ, ვინც იმ დროს, როდესაც ვალდებულია სხვებთან ერთად ან სხვათა მაგივრად ვალის გადახდაზე, – დაინტერესებული იყო ვალის დაფარვაში;
4. იმ მემკვიდრის მიმართ, რომელმაც მემკვიდრეობა მიიღო შეფასების განხორციელების პირობით და რომელმაც თავისი სახსრებით გადაიხადა მემკვიდრეობის ვალები (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1251-ე მუხლი).

იმ შემთხვევაში, როდესაც მესამე პირი ახორციელებს მხოლოდ ნაწილობრივ გადახდას, დარჩენილი მოთხოვნის გადაუხდე-ლი ნაწილი რჩება კრედიტორს ისე, რომ მას შეუძლია თავისი მოთხოვნის დარჩენილი ნაწილის მიმართ განახორციელოს თავისი უფლებები იმ პირთა უპირატესად, ვისგანაც მან მიიღო მხოლოდ ნაწილობრივი გადახდა (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1252-ე მუხლი).

მსგავსების მიუხედავად მოთხოვნის დათმობასა და სუროგაციას შორის განსხვავების დადგენა ძნელი არ არის მათი სრულიად განსხვავებული სამართლებრივი ბუნების გამო.

მოთხოვნის დათმობა – განკარგვითი გარიგებაა, რომლის

ობიექტია კრედიტორის კუთვნილი მოთხოვნა (უფლება). იგი ხორციელდება ცედენტსა და ცესიონერს შორის დადებული კუზალური გარიგების საფუძველზე. მოთხოვნის დათმობა, ამდენად, წარმოადგენს ცედენტის მიერ თავისი ვალდებულების შესრულებას ცესიონერის წინაშე. სუროგაციას კი ადგილი აქვს სხვისი ვალდებულების შესრულების დროს. კრედიტორზე გადასული მოთხოვნის ოდენობა პირდაპირპროპორციულია შესრულების (გადახდის) ოდენობისა. პირიქით, მოთხოვნის დათმობის საფასური შეიძლება (და, უფრო ხშირად, ასეც არის) ნაკლები იყოს მოთხოვნის ოდენობაზე, მაგრამ ეს არ ამცირებს მოთხოვნის მოცულობას; იგი მაინც მთლიანად გადადის ცესიონერზე. სუროგაცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 372-ე მუხლის ნორმით ხორციელდება კანონის ძალით¹¹, მოთხოვნის დათმობა ცესია – მხარეთა შორის დადებული გარიგებაა, თუმცა, არსებობს მოთხოვნის გადაცემის შესაძლებლობა კანონის საფუძველზეც. დასასრულ, რაც ყველაზე მთავარია, სუროგაციის დროს უკვე მოხდა გადახდა (ვალდებულების შესრულება) მესამე პირის მიერ და კანონი მხოლოდ იცავს ამ უკანასკნელის ინტერესებს, როდესაც ადგენს მის მიერ განხორციელებული კრედიტორის მოთხოვნის უფლების მინიჭებას მოვალის მიმართ.

IV. მოთხოვნის დათმობის წინაპირობები

მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობისათვის აუცილებელია რამდენიმე წინაპირობის არსებობა. ერთ-ერთი წინაპირობა – მოთხოვნის დათმობის გარიგება – ჩვენ მიერ უკვე განხილულ ოქნა ზემოთ. ამიტომ წინამდებარე თავში შევხებით დანარჩენ სამ წინაპირობას. ესენია:

1. მოთხოვნის განსაზღვრულობა;
2. მოთხოვნის მიკუთვნება კრედიტორისადმი;
3. მოთხოვნის გადაცემის შესაძლებლობა.

¹¹ გარიგების საფუძველზე სუროგაციას იცნობს ფრანგული სამართალი

მოთხოვნის განსაზღვრულობა

მოთხოვნის დათმობის გარიგების ძალით ხორციელდება მოთხოვნის ახალ კრედიტორზე გადასვლა. მოთხოვნის სხვა პირისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემის პრინციპი ანალოგიურია მატერიალურ ქონებაზე (ნივთებზე) საკუთრების უფლების გადაცემის იმ პრინციპისა, რომლის თანახმადაც საკუთრების უფლება (ისევე როგორც სხვა სანივთო უფლება) შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ განსაზღვრულ, კონკრეტულ ნივთებზე. მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებაში, როგორც წესი, ზუსტად უნდა იქნეს განსაზღვრული, თუ რომელი მოთხოვნის გადაცემა ხდება და რა ფარგლებში. განსხვავებით მატერიალური ქონებისაგან, მოთხოვნის როგორც გარიგების საგნის ფიზიკური აღქმა და ხელით შეხება შეუძლებელია. ამიტომ ამ დროს გამოუსადეგარია ინდივიდუალიზაციის ისეთი საშუალებების გამოყენება როგორიცაა ნივთის შემძენის მფლობელობაში გადაცემა, რომელიც, როგორც ცნობილია, გვევლინება მოძრავი ნივთების ინდივიდუალიზაციის საშუალებად და მათზე საკუთრების უფლების გადაცემის ფაქტობრივ ელემენტად.

მოთხოვნის განსაზღვრულობის ხარისხს არ ბღალავს ის გარემოება, რომ შესაძლებელია მოვალემ არც არასოდეს არ აღიაროს ნაკისრი ვალდებულება და არც არასოდეს არ შეასრულოს იგი, მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების მხარეებმა ვერასოდეს ვერ იხილონ დათმობილის მოთხოვნის რეალიზაცია. ამ შემთხვევაში გადამწყვეტია კრედიტორსა და მოვალეს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი, რომელიც გამომდინარეობს მათ შორის დადებული ხელშეკრულებიდან.

ერთიდაიგივე ხელშეკრულებიდან შეიძლება გამომდინარეობდეს არა ერთი, არამედ რამდენიმე-მოთხოვნა როგორც ერთი, ასევე რამდენიმე მოვალის მიმართ. მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობის პირობაა, დადგინდეს, რომელი კონკრეტული მოვალის მიმართ რა მოცულობის მოთხოვნის დათმობა ხდება. პრაქტიკაში იშვიათი არ უნდა იყოს შემთხვევები, როდესაც მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების მხარეები ზუსტად არ განსაზღვრა-

ქონ არა თავად დათმობილ მოთხოვნას, არამედ მის მოცულობას. ასეთ შემთხვევებს ადგილი აქვს განსაკუთრებით იმ დროს, როდესაც მხარეები მიუთითებენ მოვალის მიმართ მოთხოვნის ასუფუქვლს, საიდანაც რამდენიმე დამოუკიდებელი მოთხოვნა გამოდინარეობს. ის საკითხი, თუ ამ შემთხვევაში რა მოცულობით მოხდა მოთხოვნის დათმობა, დავის არსებობისას სასამართლოს მიერ უნდა გადამწყდეს გარიგების (ნების გამოვლენის) პირობების შედეგად. განმარტების დროს კი სასამართლომ ზარეთა ნება უნდა დაადგინოს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან აქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლი).

Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassenge, Diederichsen, Edenhofer, Hoyer, Hoyer, Hoyer, Putzo, Thomas, 52. neubearbeitete Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1993, 33. 450-451

რე კლიენტების მიმართ ყველა მოთხოვნის ან განსაზღვრული სახის გარიგებებიდან ან განსაზღვრულ დროს წარმოშობილ ერთდროულად ყველა მოთხოვნის დათმობას¹. ყველა ეს პირობა აკმაყოფილებს განსაზღვრებადობის მოთხოვნას, ვინაიდან იძლევა გარკვეულ ორიენტირს იდენტიფიცირებისათვის. როდესაც ასეთი პირობებით მოთხოვნის დათმობა ხდება მხარეთა შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად (საუზრუნველყოფო მიზნით), – სახეზე გვაქვს სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელიც გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში ცნობილია როგორც „გლობალური ცესია“ („Globalzession“).

გერმანული სასამართლო პრაქტიკა იცნობს და დასაშვებად მიიჩნევს ე. წ. „ჩარჩო ცესიასაც“ („Mantelzession“). ჩარჩო ცესია წარმოადგენს შეთანხმებას, რომლითაც ცედენტი კისრულობს ვალდებულებას, დაუთმოს ცესიონერს მოთხოვნები დადგენილი ან ცვლადი მოცულობით და გადასცეს მას განსაზღვრული დროის პერიოდებში დასათმობი მოთხოვნების სიები. როგორც კი სიების გადაცემით მოთხოვნის დათმობა ნამდვილი გახდება, კმაყოფილდება განსაზღვრებადობის მოთხოვნაც².

განსაზღვრებადი მოთხოვნის დათმობის დროს ხდება უკვე არსებული მოთხოვნის დათმობა, რომელიც მხოლოდ იდენტიფიცირებას საჭიროებს. მისგან განსხვავებით მომავალი მოთხოვნების დათმობის დროს გარიგების საგანი არ არსებობს და იგი წარმოიშობა მომავალში. გერმანული სამოქალაქო სამართლის მეცნიერება დასაშვებად მიიჩნევს მომავალი მოთხოვნების დათმობას, თუ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების დადებისას ისინი, სულ ცოტა, განსაზღვრებადია. მომავალი მოთხოვნის დათმობისას არ არსებობს ის სამართლებრივი ურთიერთობა, საიდანაც მოთხოვნა უნდა წარმოიშვას; ზოგჯერ საერთოდაც უცნობია მოვალის პიროვნება, რომლის მოქმედება (ან მოქმედებისაგან თავის შეკავება) წარმოადგენს მოთხოვნის საგანს,

¹ Palandt. 1993. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

² Palandt. 1993. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

შემა, ყოველი ზემოაღნიშნული არ ბღალავს მოთხოვნის დათ-
მობის ხელშეკრულების ნამდვილობას. როდის ჩაითვლება მომა-
კლ მოთხოვნაზე საკუთრების უფლება გადასულად შემძენზე?
ვინაიდან მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების დადების
დროისათვის ჯერ კიდევ არ არსებობს ქონება, მასზე საკუ-
თრების უფლების გადაცემაც შეუძლებელია. შეუძლებელია
გადასცე ის, რაც არ არსებობს და რაც, ამდენად, არ გეკუთვნის.
მოთხოვნაზე საკუთრების უფლება ავტომატურად, ე. ი. დამა-
ტებითი შეთანხმების გარეშე გადადის შემძენზე მისი წარმო-
შობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობამდე მოთხოვნის
დათმობა პირობითია, მაგრამ პირობითი არ არის მოთხოვნის
დათმობის საფუძვლად არსებული კაუზალური გარიგება (ხელ-
შეკრულება). ამ უკანასკნელის საფუძველზე მხარეთა მიერ
ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, გარდა მოთხოვნაზე
საკუთრების უფლების გადაცემისა, შეიძლება ხელშეკრულების
დადების მომენტიდან. თუ მომავალში დასათმობი მოთხოვნის
საფუძვლად არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა არ წარ-
მოიშობა, მოთხოვნის დათმობა უსაგნო ხდება, რის გამოც იგი
ბათილად ჩაითვლება.

დასავლეთის ქვეყნების ეკონომიკურ ურთიერთობებში
ძალიან ხშირად ადგილი აქვს მომავალი მოთხოვნების დათ-
მობას ისეთ შემთხვევებში, როდესაც მეწარმე პირობადებულ
საკუთრებაში იღებს საქონელს მისი ფასის გადახდის განვადე-
ბით და გამყიდველს უთანხმდება, გაყიდული საქონელი შემდ-
გომში გაასხვისოს საბითუმო ან საცალო მოვაჭრეებზე. შემდ-
გომი გასხვისება, როგორც წესი, შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ,
როდესაც პირობადებული საკუთრების უფლების მყიდველი
შეძლებს საკუთრების უფლების გადაცემას, ე. ი. იქნება უფლე-
მამოსილი გასხვისებაზე. ამის მიღწევის ერთ-ერთი საშუალებაა
ერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში ცნობილი გახანგრძლი-
ებული პირობადებული საკუთრების უფლების ინსტიტუტი
(„der verlängerte Eigentumsvorbehalt“)¹.

გახანგრძლივებული პირობადებული საკუთრების უფლების შემთხვევაში პირობადებული საკუთრების უფლებით გამყიდველი უფლებამოსილებას ანიჭებს პირობადებული საკუთრების უფლებით მყიდველს, ამ უკანასკნელმა მისთვის პირობადებული საკუთრების უფლებით გადაცემული საქონელი შემდგომში გაასხვისოს მის მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდის გარეშე. გამყიდველმა საკუთრების უფლება შეიძლება მყიდველის მიერ მისთვის მინიჭებული გასხვისების უფლებამოსილების რეალიზაციის შედეგად დაკარგოს¹ ისე, რომ არ შესრულდეს გამყიდველის მოთხოვნა ნასყიდობის ფასის გადახდაზე. ამიტომ პირობადებული საკუთრების უფლებით მყიდველთან იგი თანხმდება უზრუნველყოფაზე, რომელიც მდგომარეობს მყიდველის მიერ შემდგომი გასხვისებით შემძენის (კლიენტის) მიმართ არსებული ნასყიდობის ფასის გადახდის მოთხოვნის მისთვის დათმობაში. მომავალი მოთხოვნების წინასწარი დათმობა, ამდენად, შესაძლებელია, თუ დაკმაყოფილებულია განსაზღვრებადობის მოთხოვნა², ე. ი. იქნება დადგენილი, თუ რომელ მოთხოვნებს მოიცავს წინასწარი დათმობა. მხარეთა – პირობადებული საკუთრების უფლებით გამყიდველსა და მყიდველს – შორის დადებული მოთხოვნის დათმობის ფორმის მიმართ არ არის დადგენილი რაიმე სპეციალური მოთხოვნა და იგი შეიძლება ზეპირადაც იქნეს შეთანხმებული. მის მიმართ გამოიყენება მოთხოვნის დათმობის მარეგულირებელი ზოგადი ნორმები.

პრაქტიკაში გახანგრძლივებული პირობადებული საკუთრების უფლება წინააღმდეგობაში შეიძლება მოდიოდეს გლობალურ ცესიასთან, რადგანაც ის მოთხოვნები, რომლებიც გახანგრძლივებული პირობადებული საკუთრების უფლების დროს დათმობილია გამყიდველისათვის, – გლობალური ცესიის დროსაც წინასწარ ეთმობა. წინააღმდეგობის გადანყვეტისათვის გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში დადგენილია პრიორი-

¹ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §185 1-ლი ნაწილის საფუძველზე

² Manfred Wolf – Sachenrecht, 19. Auflage, München, 1996, გვ. 288

პრინციპი¹. ამ პრინციპის თანახმად დროში უფრო ადრე
დებულ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებას ენიჭება უპი-
რატესობა; იგი მის შემდგომში დადებულ გარიგებას სამართლე-
რივი ძალის არმქონედ ხდის.

აშშ-ის სამართალშიც მომავალში შეძენილი უფლებებისა და
მოთხოვნების დათმობის შესაძლებლობა აღიარებულია ერთ-
პიროვნის სავაჭრო კოდექსით (Uniform Commercial Code). კოდე-
ქსის მე-9 განყოფილების ერთ-ერთ ნორმაში აღნიშნულია:

„საუზრუნველყოფო შეთანხმება შეიძლება ითვალისწინებ-
ეს, რომ ნებისმიერი ან ყველა ვალდებულება უზრუნველ-
ყოფილ უნდა იქნეს შემდგომში შეძენილი საუზრუნველყოფო
უნებით“.

„ამდენად“, – წერს ა. ფარნსვორტი. „კოდექსის მიხედვით
მომავალი ფულადი გადასახდელების სამართლებრივი ძალის
ქონე დათმობა შეიძლება დაიდოს საუზრუნველყოფო შეთანხ-
მებაში „შემდგომში შეძენილი ქონების“ დათქმის პირობით. იმ
უფლების დათმობა, რომელსაც არ მოიცავს მე-9 განყოფილება,
დათქმა უნდა, რეგულირდება საერთო სამართლით წესებით“.

მოთხოვნის მიკუთვნება კრედიტორისადმი

მოთხოვნის განსაზღვრულობასთან ერთად, მოთხოვნის დათ-
მობის ხელშეკრულებით მოთხოვნის გადაცემის ერთ-ერთი
ნაპირობაა ის, რომ იგი უნდა ეკუთვნოდეს კრედიტორს.

რომის სამართალში არსებობდა ზოგადი წესი, რომლის თანახ-
მად, არავის არ შეეძლო გადაეცა იმაზე მეტი უფლება, რაც თვი-
ონ ჰქონდა.

მოგვიანებით ახალ კოდიფიკაციებში სამოქალაქო ბრუნ-
ის სასარგებლოდ ამ წესიდან მოძრავი ნივთების მიმართ
შვებულ იქნა გამონაკლისი, რომლის თანახმადაც ნივთის
ფლობელი ივარაუდებოდა მის მესაკუთრედ. ასეთი რომც არ

schwerpunkte. BGB-Sachenrecht von Dr. Harm Peter Westermann. 9. neubearb. und erw.
1. – Heidelberg: Müller. Jur. Verl., 1994. გვ. 58

ONTRACTS - E. Allan Farnsworth, Alfred McCormack, Eastern University, გვ. 764

ყოფილიყო სინამდვილეში, მის მიერ კეთილსინდისიერი შემძენისათვის – ანუ იმ პირისათვის, რომელმაც არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მისი მესაკუთრე – ნივთის გასხვისება ნამდვილად ითვლებოდა, თუ ხელშეკრულების დადებისას იგი ნივთს შემძენს მფლობელობაში გადასცემდა¹. ანალოგიურად საკითხის გადანყევტა მოხდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლში: გარკვეული გამონაკლისების გარდა, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როდესაც გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. მაგრამ როგორც ფრანგულ და გერმანულ კანონმდებლობებში მოცემული ნორმები, ისე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული მუხლი კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას ითვალისწინებს მხოლოდ ნივთების – მატერიალური საგნების მიმართ, ვინაიდან ხორციელდება მათი ფაქტობრივი ფლობა. ისმის კითხვა, ნამდვილად ჩაითვლება და შემძენზე გადადის თუ არა უფლება ან მოთხოვნა, როდესაც იგი დათმობილ იქნა არაუფლებამოსილი პირის მიერ იმ შემთხვევაში, როდესაც შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია? არც ერთი ქვეყნის, მათ შორის, არც საქართველოს კანონმდებლობაში რაიმე სპეციალური წესი ამის შესახებ არ არსებობს. ამიტომ ეს საკითხი უნდა გადაწყდეს კეთილსინდისიერი შეძენის მარეგულირებელი ნორმების ანალიზის საფუძველზე.

როგორც თვით კანონის ტექსტიდან ჩანს, კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას კანონი ითვალისწინებს მხოლოდ მოძრავი ნივთების მიმართ და ამ წესს იგი არ ავრცელებს უფლებებისა და მოთხოვნების შეძენაზე. იურიდიულ ლიტერატურაშიც ერთხმად აღიარებულია, რომ კეთილსინდისიერი შეძენის ნორმა არ ეხება არამატერიალურ ქონებას. კანონმდებლობისა და ლიტერატურის ასეთი პოზიციის საფუძველი მდგომარეობს იმაში, რომ განსხვავებით უფლებისა და მოთხო-

¹ იხ. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2279-ე მუხლი 1141-ე მუხლთან ერთად; გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §§932, 934

ს ფლობისაგან, მოძრავი ნივთის ფლობა შესამჩნევია მესამე
ჩებისათვის, რაც ქმნის სწორედ მის უკან მდგარი საკუთრე-
უფლების (თუ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის ტერ-
მინოლოგიას დავესესხებით – სამართლებრივი საფუძვლის)
ეგზობის ნდობას. მართალია, სამართლებრივი თვალსაზრი-
თ უფლებებისა და მოთხოვნების ფლობაც შესაძლებელია,
რამ რეალურად იგი სხვისათვის შესამჩნევი არ არის, და,
აბაჟისად, არც არავითარი ნდობისათვის ანგარიშის განევა
არ არის საჭირო.

მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება, რომელიც დადო
აუფლებამოსილმა ცედენტმა, ბათილია, თუ ის პირი, რომელ-
ც დათმობილი უფლება ან მოთხოვნა სინამდვილეში ეკუ-
ნის, – შემდგომში არ მოიწონებს ამ გარიგებას (საქართვე-
თს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

უფლებებისა და მოთხოვნების კეთილსინდისიერად შეძენაზე
არის თქმის მიუხედავად, არ უნდა დაგვაინყდეს, რომ მოთხო-
ვის დათმობის აბსტრაქტულ გარიგებად აღიარებით კანონ-
მდებელი მაინც მნიშვნელოვნად იცავს შემძენის ინტერესებს და
აახურება საქონლის ბრუნვის უზრუნველყოფას. მაგალითად,
თუ პირი სხვას მიყიდის კუთვნილ მოთხოვნას ფულადი თანხის
დახდევინებაზე, ხოლო ეს უკანასკნელი – მყიდველი ასევე
მოთხოვნას გადასცემს (ნებისმიერი გარიგების საფუძველ-
ზე) მესამე პირს, – თავდაპირველ მხარეებს შორის დადებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების შემდგომში ბათილად აღიარების
მოხვევაშიც კი მესამე პირი რჩება უფლებებისა თუ მოთხოვნის
საკუთრედ, რადგანაც, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათი-
ლობის მიუხედავად, ნამდვილია მხარეებს შორის შემდგარი
მოთხოვნის დათმობის გარიგება; მყიდველზე გადადის საკუ-
თრების უფლება ნასყიდობის საგანზე და იგი როგორც მესაკუ-
თრე უფლებამოსილია ნასყიდობის საგნის შემდგომ განკარ-
გებაზე. ამასთან, სავალდებულო არ არის თვით მესამე პირის
კეთილსინდისიერება ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის
ქტის მიმართ.

მოთხოვნის გადაცემის შესაძლებლობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში აღნიშნულია:

„მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა ან დაგირავენაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად:

„მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა)“.

სამოქალაქო კოდექსის 198-ე და 199-ე მუხლებით დადგენილია მოთხოვნის დათმობის თავისუფლების ზოგადი პრინციპი. ყოველი მოთხოვნა, როგორც წესი, ექვემდებარება სხვა პირისათვის გადაცემას, ამასთან, მოვალის თანხმობის გარეშე. თუმცა, ზემოაღნიშნული მუხლები შეიცავს ამ პრინციპის შემზღუდველ პირობებს. ეს პირობები შეგვიძლია დავყოთ ოთხ ნაწილად:

1. კანონით აკრძალული მოთხოვნის დათმობა;
2. მოთხოვნის დათმობის შეუძლებლობა, როდესაც მოთხოვნა არ ექვემდებარება დაგირავენას;
3. მოთხოვნის დათმობის დაუშვებლობა, რომელიც ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს;
4. კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმება მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვის შესახებ.

1. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა გარიგება, მოთხოვნის დათმობაც ბათილია და მხარეთა მიერ დასახულ სამართლებრივ შედეგს არ წარმოშობს, თუ იგი აკრძალულია კანონით. აკრძალულ დათმობებში იგულისხმება მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევები, რომლებიც შეიძლება მოცუ-

ელი იყოს არა მარტო სამოქალაქო კოდექსში, არამედ სხვა წონებსა თუ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებში.

კერძო სამართლის სფეროში აკრძალული დათმობების დიდი წილი სამოქალაქო კოდექსზე მოდის. მაგალითისათვის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან მოვიყვანთ ზოგიერთ მათგანს:

ა) სანივთო სამართლიდან:

1. უპირველეს ყოვლისა, მოთხოვნის დათმობის თავისუფლებას ზღუდავს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 316-ე მუხლებით დადგენილი ნორმები. კრედიტორის მიერ კუთვნილი მოთხოვნის დათმობა არ უნდა იყოს უფლების ბოროტად გამოყენება, რომლითაც მოვალის მდგომარეობა დაუშვებლად მძიმდება. დაუშვებლად მძიმდება თუ არა მოვალის მდგომარეობა მოთხოვნის დათმობის შედეგად, შეფასებითი კატეგორიაა და იგი უნდა გადანყვიტოს სასამართლომ კონკრეტული საქმის ყველა გარემოების გათვალისწინებით.

2. სანივთო უფლებებიდან დაუშვებელია პირადი სერვიტუტის უფლების სხვა პირებისათვის გადაცემა (სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

ბ) ვალდებულებითი სამართლიდან:

1. სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლის თანახმად, უპირატესი შესყიდვის უფლება არც სხვა პირს გადაეცემა და არც მემკვიდრეობით გადადის, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. როგორც ამ ნორმის ტექსტიდან ჩანს, იგი დისპოზიციურია და მისი წესი შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა ნების გამოვლინებით.

2. სამოქალაქო კოდექსის 936-ე მუხლის თანახმად, დაუშვებელია ამხანაგობის მონაწილეთა იმ მოთხოვნების დათმობა, რომლებიც გამომდინარეობს ამხანაგობის ხელშეკრულებიდან.

რაც შეეხება უცხოურ სამართალს, ამ მხრივ მდგომარეობა მდგენალია:

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §613 თანახმად, სამსახურის შესრულების (შრომითი ვალდებულების) მოთხოვნის დათმობა დაუშვებელია, თუ მხარეები სანინაალმდეგოზე არ შეთანხმებულან.

საეჭვოობის შემთხვევაში დავალების შესრულების მოთხოვნის უფლება არ შეიძლება გადაცემულ იქნეს (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §664 მე-2 ნაწილი).

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის ნასყიდობის შესახებ ტიტულის მე-8 თავის – „მოთხოვნისა და სხვა არამატერიალური უფლებების დათმობის შესახებ“ მუხლები არ შეიცავს რაიმე მითითებას იმაზე, თუ რა მოთხოვნები არ შეიძლება იქნეს გადაცემული. თუმცა, ცალკეული აკრძალვითი ნორმები მოიძებნება სხვა მუხლებში სხვადასხვა სამართლებრივი ინსტიტუტების შესახებ მუხლებში. მაგალითად, კოდექსის 631-ე და 634-ე მუხლების თანახმად, სარგებლობისა და ცხოვრების უფლებები არ შეიძლება არც დათმობილ იქნეს და არც ქირავნობით გადაცემული. კოდექსის 1763-ე მუხლის თანახმად კი პირს, ვინც ამუშავებს მიწას გამქირავებელთან ნაყოფის გაყოფის პირობით, არ შეუძლია დადოს ქვეირავნობის ხელშეკრულება, არც გადასცეს თავისი უფლებები სხვა პირებს, თუ ეს შესაძლებლობა პირდაპირ არ იყო მისთვის მინიჭებული. ამავე დროს კოდექსი ზოგიერთ ადგილას, პირიქით, სპეციალური ნორმით უშვებს ცედენტის მიერ თავისი უფლებების დათმობას მესამე პირისათვის. მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 1717-ე მუხლში აღნიშნულია:

„დამქირავებელს უფლება აქვს ქვეირავნობით გადასცეს ნივთი და თვით ხელშეკრულებაც¹ კი გადასცეს სხვა პირს, თუ ამის განხორციელება მას არ ეკრძალება.

აკრძალვა შეიძლება ეხებოდეს მთელ ნივთს ან მის ნაწილს.

ეს პირობა ყოველთვის მკაცრად უნდა იქნეს დაცული“.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ცესიის

¹ იგულისხმება ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და ვალდებულებები ერთდროულად

საერთოდ, სამართალმემკვიდრეობის) დაუშვებლობას შემ-
ის პიროვნების გამო. კერძოდ, 1597-ე მუხლში ნათქვამია:
მოსამართლეები, შემცვლელი მოსამართლეები, პროკურა-
რის მავისტრატები, მათი შემცვლელები, მდივნები, სასამარ-
ლო პრისტავები, საეკლესიო მსახურები, საჯარო დამცველები
ნოტარიუსები არ შეიძლება გახდნენ ცესიონერები ისეთ
ამართლო პროცესებში სადავო უფლებებსა და სარჩელებ-
ნდაკავშირებით, რომლებიც შედის იმ სასამართლოს იურის-
ქციაში, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზე ისინი ახორციე-
ლებენ თავიანთ ფუნქციებს, – ბათილობისა და ხარჯებისა და
ანის ანაზღაურების სანქციით“.

აშშ-ის სამართალი მოთხოვნის თავისუფლად დათმობის
საძლებლობის აღიარებასთან ერთად ადგენს ამ თავისუფლე-
ს შემზღუდველ პირობებს. ნებისმიერი მოთხოვნის დათმობის
ლშეკრულება სამართლებრივი ძალის არმქონედ ცხადდება,
თუ იგი:

1. იწვევს ვალდებულების მნიშვნელოვან ცვლილებას;
2. იწვევს მოვალეზე ხელშეკრულებით დაკისრებული ტვირ-
თისა თუ რისკის მნიშვნელოვან ზრდას;
3. მნიშვნელოვნად ამცირებს მოვალის შანსებს, მიიღოს საპა-
სუზო დაკმაყოფილება¹.

„მოთხოვნის დათმობის შესაძლებლობის ეს შეზღუდვა“ –
რს ალან ფარნსვორტი. „ეფუძნება არა დათმობის როგორც
ეთის მიმართ ანტიპათიას, არამედ ხელშეკრულების დადების
როს მოვალის გამართლებული მოლოდინის პატივისცემას.
დგან შეზღუდვა იცავს მოვალეს, მას შეუძლია არც ისარგე-
ლოს ხელშეკრულებით. იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც დათმო-
მასზე უარყოფითად მოქმედებს, იგი სამართლებრივი ძალის
ონე იქნება, თუ მოვალე თავდაპირველ ხელშეკრულებაში
თანხმდა, რომ კრედიტორის უფლებები დათმობილ იქნეს ან
თუ იგი მოგვიანებით დათმობაზე განაცხადებს თანხმობას.
სახელშეკრულებო უფლების ყოველი დათმობა, მათ შორის,

¹ აშშ-ის ერთგვაროვანი სავაჭრო კოდექსის მუხლი 2-210 (2)

უფლებისა, რომელიც მიმართულია ფულად თანხაზე, საქონელსა თუ მიწის ნაკვეთზე, გარკვეულ ფარგლებში ცვლის მოვალის ვალდებულებას. მან ახლა უნდა თავისი შესრულება განახორციელოს სხვა პირის – ცესიონერის მიმართ; ეს პირი შეიძლება ნაკლებად მოწყალე იყოს, ვიდრე ცედენტი. მაგრამ სასამართლოები არ მიიჩნევენ ამ უმნიშვნელო ტვირთს საკმარისად იმისათვის, რათა მან გადაწონოს თავისუფლად დათმობის შესაძლებლობის არგუმენტი. მართლაც, ამ შემთხვევაში სასამართლოებმა არავითარი ყურადღება არ მიაქციეს მოვალის პრეტენზიას იმაზე, რომ იგი არ დაიჭერდა საქმიან კავშირს ცესიონერთან. თუმცა, თუ მოვალის ვალდებულება დამოკიდებულია ხელშეკრულების მეორე მხარის თვითნებობაზე, ცედენტის ცესიონერით შეცვლამ შეიძლება გამოიწვიოს მოვალის ვალდებულების მნიშვნელოვანი ცვლილება. სასამართლოებმა ამგვარად დაადგინეს, როდესაც მოვალის ვალდებულება მდგომარეობდა მომსახურების გაწევაში ხელშეკრულების მეორე მხარის პირადი მეთვალყურეობის ქვეშ, თუმცა, სასამართლოები ჩვეულებრივ წყვეტდნენ სანიხააღმდეგოდ, თუ მოვალის ვალდებულება მდგომარეობს მხოლოდ ხელშეკრულების საფუძველზე კონკურენციისაგან თავის შეკავებაში¹.

2. კანონის ნორმა, რომლითაც აკრძალულია ისეთი მოთხოვნების დათმობა, რომლებიც არ ექვემდებარება დაგირავებას, – ემსახურება საჯარო ინტერესების დაცვას, კერძოდ, მისი მიზანია, გამოირიცხოს კრედიტორის მიერ ისეთი მოთხოვნების დაკარგვა, რომლებიც ქმნის მის საარსებო მინიმუმს². ეს წესი იმპერატიულია და კრედიტორის მიერ მასზე უარი არ დაიშვება. თუმცა, გერმანულ სასამართლო პრაქტიკაში არსებობს კაზუსი, როდესაც სასამართლოს ნამდვილად უცვნია დაგირავებას დაუქვემდებარებელი მოთხოვნის დათმობა იმ მოტივით, რომ ამით არ იბღალღებოდა კრედიტორის დაცვის მიზანი. სასამართ-

¹ CONTRACTS - E. Allan Farnsworth, Alfred McCormack, Eastern University, გვ. 761-762

² Palandt, 2008. დასახელებული ნაშრომი, §400-ის კომენტარი; Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht, 19 Auflage, München, 1991, გვ. 235

რომ, კერძოდ, ჩათვალა, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 400 ნორმას (პარაგრაფი, რომელიც ითვალისწინებს დაგირავებას დაუქვემდებარებელი მოთხოვნების გადაცემის დაუშვებლობას) არ ეწინააღმდეგება ისეთი მოთხოვნის დათმობა, როდესაც პირმა (ცედენტი) კმაყოფაზე ყოფნის მოთხოვნები ხანის მიმყენებლის წინააღმდეგ დაუთმო სამუშაოს მიმცემს პირობით, რომ ეს უკანასკნელი მას გადაუხდიდა სათანადო ზანხებს; დათმობა ნამდვილი ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც სამუშაოს მიმცემი ცედენტს უხდის, რითაც დაცულია როგორც ისი კერძო, ისე საჯარო ინტერესები¹.

გერმანულ სამართალში დაგირავების აკრძალვები გამომდინარეობს გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის §850-150k²-დან. ამ პარაგრაფებში მოცემული ნორმები ზღუდავს შემოსავლებზე (ხელფასი, პენსია, სხვა შემოსავლები) იძულებითი აღსრულების განხორციელებას.

დაგირავებას დაუქვემდებარებელი მოთხოვნის დათმობის დაუშვებლობის ნორმით დაცვის საჭიროება აღარ არსებობს, როდესაც კრედიტორი ცესიონერისაგან იღებს სათანადო საპაუზო დაკმაყოფილებას³.

პ. ვალდებულება, ის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის დაუშვებლზეც კრედიტორს აქვს მოთხოვნის უფლება მოვალის მიმართ, არის მოთხოვნის დათმობის დასაშვებობის ერთ-ერთი უმთავრესი პირობა. სამართალი ყოველთვის დაუშვებლად მიიჩნევს ისეთი მოთხოვნების დათმობას, რომელთა ხვა პირებისათვის გადაცემა ეწინააღმდეგება მოვალესა და კრედიტორს შორის არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობას. უფრო ხშირად კანონი არ შეიცავს პირდაპირ აკრძალვას კონკრეტული მოთხოვნის დათმობისა, მაგრამ სამართლებრივი ურთიერთობის განსაკუთრებული ხასიათის

BGH 4. 163; 13. 360; 59.109. ვუთითებ: Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht. 19 Auflage, München. 1991

Dr. Dieter Medicus - Schuldrecht. I Allgemeiner Teil, C. II. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München. 1986. გვ. 319

Palandt. 1993, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 454-455

გამო დათმობას გამორიცხავს. ასეთი კატეგორიის მოთხოვნებს მიეკუთვნება, უპირველეს ყოვლისა, საოჯახო-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარე მოთხოვნები. მაგალითად, ბათილია მეუღლეთა ურთიერთრჩენის ვალდებულებიდან, მშობლებისა და შვილების, აგრეთვე, ოჯახის სხვა წევრების საალიმენტო ვალდებულებიდან, შვილად აყვანისა და მზრუნველობიდან გამომდინარე მოთხოვნების დათმობა. ეს დათმობები ეწინააღმდეგება აღნიშნულ ვალდებულებათა არსს და კანონით მათთვის მინიჭებულ მიზნებსა და დაცულ ინტერესს.

ვალდებულების არსის საწინააღმდეგოდ უნდა ჩაითვალოს ასევე ისეთი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დათმობა, რომლის ნამდვილობისათვის აუცილებელია კრედიტორის ან ურთიერთობის ორივე მხარის მონაწილეობა, ე. ი. რომლებიც მკაცრი პირადული ხასიათისაა. მაგალითად, პენსიის, სხვადასხვა დახმარების, შემწეობის მიღების მოთხოვნები, რომლებიც მის მფლობელს განსაკუთრებული სტატუსის გამო ეკუთვნის (დევნილთა შემწეობები, დახმარებები სხვადასხვა სოციალურად დაუცველი პირებისათვის და ა. შ.).

ზემოაღნიშნული საფუძვლით თავისი აქცესორული სამართლებრივი ბუნების გამო დაუშვებელია ზოგიერთი აქცესორული უფლების დამოუკიდებლად, ძირითადი უფლების გარეშე დათმობა; აქცესორული უფლებები ისეა დაკავშირებული ძირითად უფლებასთან, რომ მის გარეშე ვერ არსებობს. დაუშვებელია, მაგალითად, თავდებობის სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დამოუკიდებლად სხვისათვის გადაცემა¹.

ვალდებულების არსის წინააღმდეგობის საკითხი არ წყდება ყოველთვის მხოლოდ სამართლებრივი ურთიერთობის მარგულირებელი ნორმების იურიდიული ანალიზით, არამედ იგი სასამართლოსეული შვხედულების საგანიცაა. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს შეუძლია დაადგინოს, დასაშ-

¹ Palandt. 2008. დასახელებული ნაშრომი, §399-ის კომენტარი

უნდა იქნეს მიჩნეული თუ არა ესა თუ ის მოთხოვნის დათმობა. ასე, მაგალითად, ამერიკულ სასამართლო პრაქტიკა-
ბათილად არის მიჩნეული სახელმწიფო მოხელეების მიერ
წლებელი ხელფასების მოთხოვნის უფლებების სხვა პირე-
სათვის გადაცემა. ასეთი გადაწყვეტილების საფუძველი კი
აქვს და შეხედულება, რომ სახელმწიფო მოხელეებისათვის ხელ-
ფასების მოთხოვნის უფლებების დათმობის ნების დართვა უარ-
ფიფითად იმოქმედებდა მათ მიერ გასანევ სამსახურზე¹.

მოთხოვნის დათმობის თავისუფლების შეზღუდვის ქართული
სამართლის ნორმის ანალოგიურ წესს ითვალისწინებს გერმა-
ნიის სამოქალაქო კოდექსიც, ოღონდ გამოხატავს მას განსხვა-
ებული ფორმულირებით, კერძოდ, §399 დაუშვებლად მიიჩნევს
სეთ მოთხოვნის დათმობას, „თუ ვალდებულება ახალი კრე-
დიტორის მიმართ ვერ შესრულდება მისი შინაარსის შეცვლის
არეშე“.

დასასრულ, აუცილებლად მიგვაჩნია აღინიშნოს, რომ სამარ-
ტლებრივი თვალსაზრისით საქართველოს სამოქალაქო კოდექ-
სის 199-ე მუხლის ნორმა არ ეხება ისეთი მოთხოვნის დათმობის
გარიგებებს, რომლებიც თავისთავად კანონში მითითებული
საფუძვლის გამო ბათილია. უნდა გავმიჯნოთ 199-ე მუხლის
ნორმისა და გარიგებათა ბათილობის ზოგადი საფუძვლების
სამწესებელ ნორმათა მოქმედების სფეროები (საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 54-58-ე მუხლები). 199-ე მუხლი ეხება
სეთ შემთხვევებს, როდესაც მოთხოვნის დათმობა კანონიერია,
რ ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს, ზნეობრივ ნორმებს, არ
ის მოჩვენებითი და ა. შ.. თუ მოთხოვნის დათმობის გარიგება
ეთად იქნება, მიჩნეული, იგი ბათილად ჩაითვლება არა 199-ე
მუხლის ძალით, არამედ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის
4-58-ე მუხლების ნორმათა ძალით.

4. მოთხოვნის სხვა პირზე გადაცემა შეიძლება გამოირიცხოს
რედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმებით. ეს ნორმა კანო-

Byers v. Comer, 50 Ariz. 8, 68 P. 2d 671, modified, 50 Ariz. 134, 70. ვუთითებ: CON-
TRACTS - E. Allan Farnsworth, Alfred McCormack. Eastern University. გვ. 760

ნისმიერი აღიარებაა სამართლის სუბიექტთა კერძო ავტონომიისა – თავიანთი ნებით განსაზღვრონ ერთმანეთის მიმართ უფლება-ვალდებულებები. კანონი ახდენს მხოლოდ ამ ნების ლეგიტიმაციას, მას განსაზღვრულ სამართლებრივ შედეგებს უკავშირებს. ამავე დროს აღნიშნული ნორმა დადგენილია მოვალის ინტერესების დაცვის მიზნით. შეთანხმების საწინააღმდეგო მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება ბათილია. მაგრამ არარის გამორიცხული ზემოაღნიშნული შეთანხმების საწინააღმდეგო მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება ნამდვილი გახდეს მხოლოდ იმ პირობით, რომ მოვალე მას შემდგომში მოიწონებს¹.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ზღუდავს მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვის მხარეთა კერძო ავტონომიას. იგი იმპერატიულად ადგენს, რომ მოთხოვნის დათმობის გამომრიცხავი შეთანხმება ნამდვილია მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსაღები ინტერესი. ამ უკანასკნელის არსებობა-არარსებობის საკითხი წყდება სასამართლოს მიერ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე.

მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვის შესახებ შეთანხმება, ჩვეულებრივ, კრედიტორსა და მოვალეს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის მომენტში დგება და იგი შედის მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებაში ცალკე დათქმად. თუმცა, დასაშვებია აღნიშნული შეთანხმება მოგვიანებით ნებისმიერ დროს შედგეს.

მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვის შესახებ შეთანხმება, როგორც წესი, წერილობით იდება, რათა უზრუნველყოფილი იქნეს მხარეთა ნების არსებობის მტკიცების ქმედითი საშუალება, მაგრამ დასაშვებია, ეს შეთანხმება ზეპირადაც დაიდოს. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მისი არსებობა შეიძლება დამტკიც-

¹ Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts von Dr. Ludwig Enneccerus, Dr. Theodor Kipp und Dr. Martin Wolff, Erster Band, zweite Abteilung: Recht der Schuldverhältnisse von Dr. Ludwig Enneccerus, Marnburg, R. G. Elmert'sche Verlagsbuchhandlung (G. Bramm), 1923, გვ. 232; Dr. Dieter Medicus – Schuldrecht. I Allgemeiner Teil, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1986, გვ. 318

ეს სამოქალაქო საპროცესო სამართალში ცნობილი ნებისმიე-
ნისხევა მტკიცებულებით. ამასთან, ამ დროს წამოიჭრება ახალი
კრედიტორის – ცესიონერის ინტერესების დაცვის საკითხი,
როდესაც მან კრედიტორსა და მოვალეს შორის აღნიშნული
ხთანხმების შესახებ არაფერი იცოდა და არც შეეძლო ცოდნო-
ბა. ქართული სამართალი ამ საკითხზე რაიმე გადაწყვეტილებას
არ იძლევა. ამიტომ უნდა მივმართოთ დასავლეთის ქვეყნების
სამართლის მიღწევებს.

იმ ცესიონერის ინტერესებს, რომელმაც არაფერი იცოდა კრე-
დიტორსა და მოვალეს შორის დადებული მოთხოვნის დათმობის
კამორიცხვის შესახებ შეთანხმების თაობაზე, გერმანიის სამო-
ქალაქო კოდექსი იცავს იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვალის
სიერ კრედიტორისათვის წარდგენილია სავალო დოკუმენტი.
მით გერმანული სამართალი გარკვეულწილად აკომპენსირებს
იმ გარემოებას, რომ შეუძლებელია მოთხოვნის კეთილსინდი-
თიერი შეძენა გასხვისებაზე არაუფლებამოსილი პირისაგან.
§405, კერძოდ, ადგენს:

„თუ მოვალემ გასცა სავალო დოკუმენტი, მაშინ ამ დოკუ-
მენტის გადაცემით მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში მოვა-
ლეს არ შეუძლია შესაგებელი წაუყენოს ახალ კრედიტორს იმ
აფუძველზე, რომ ვალდებულება დადგენილი ან აღიარებული
ყო მხოლოდ მოსაჩვენებლად ანდა ის, რომ დათმობა გამო-
იწიხული იყო თავდაპირველ კრედიტორთან შეთანხმებით იმ
ირობით, რომ ახალმა კრედიტორმა დათმობის მომენტისათვის
არ იცოდა ზემოაღნიშნული გარემოებების შესახებ ან მას არ
უნდა სცოდნოდა მათ შესახებ“.

მაშასადამე, ამ პარაგრაფის დადგენილი ნორმის მოქმედების
შედეგად წინაპირობებია, ერთი მხრივ, მოვალის მიერ გაცე-
მული სავალო დოკუმენტით მოთხოვნის დათმობა და, მეორე
მხრივ, კეთილსინდისიერება ახალი კრედიტორის მხრიდან.

შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონი საუბრობს იმ სამართ-
ლებრივ შედეგებზე, როდესაც მესამე პირმა მოთხოვნა შეიძინა
ეროვნობითი ფორმით დადებული ვალის აღიარების ხელშე-

კრულებისადმი ნდობით და რომელიც დათმობის გამომრიცხავ დათქმას არ შეიცავს; ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მას დაუპირისპიროს შესაგებელი იმ საფუძველზე, რომ კრედიტორთან შეთანხმებით დათმობა გამორიცხული იყო¹.

უფრო ფართოდ უდგება საკითხს და, შესაბამისად, უფრო ქმედითად იცავს ცესიონერის ინტერესებს იტალიური სამართალი. იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1260-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ნინაპირობად არ აყენებს სავალო ან სხვაგვარი დოკუმენტის კრედიტორისათვის გადაცემას ან სხვა ფორმალობას. საკმარისია ცესიონერის მხრიდან კეთილსინდისიერება – არცოდნა იმ ფაქტისა, რომ მოთხოვნის დათმობა გამორიცხული იყო. შედეგად, მოთხოვნის დათმობის შესახებ შეთანხმება სამართლებრივი ძალის არმქონეა აღნიშნული ცესიონერის მიმართ.

მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვა შეიძლება უსიტყვოდაც იქნეს შეთანხმებული ან იგი მხარეთა შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ხასიათიდან გამომდინარეობდეს. მაგალითად, ასეთი დათქმა ყოველთვის იგულისხმება კონტოკორენტის ხელშეკრულებაში². შესაძლებელია ნინასნარ მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვა მომავალში წარმოშობილი მოთხოვნების მიმართაც (მაგალითად, ამხანაგობის ხელშეკრულების დადებამდე მონაწილეებს შორის იმ მოთხოვნების მიმართაც, რომელთა გადაცემა არ არის აკრძალული სამოქალაქო კოდექსის 936-ე მუხლით).

აღსანიშნავია, რომ მოთხოვნის დათმობის გამორიცხვის დათქმა არ ეხება მის სხვაგვარ (გარდა გასხვისებისა) განკარგვას. მაგალითად, დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული აღნიშნული დათქმის მიუხედავად მოთხოვნის დაგირავება იმ პირობით, რომ საგანზე, რომელიც წარმოადგენს ვალდებულების ობიექტს, საერთოდ შეიძლება იძულებითი აღსრულება³.

დასასრულ, უნდა ითქვას, რომ სამართლის განვითარების

¹ შვეიცარიის ვალდებულებათა კანონის 164-ე მუხლის მე-2 ნაწილი

² Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი. გვ. 453-454

³ Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ნამედროვე ტენდენციები მიდის იმ გზით, რომ გაადვილდეს მოთხოვნის დათმობა იმ შემთხვევებშიც, როდესაც ხელშეკრულების ტექსტიდან გაურკვეველია, გამორიცხული არის თუ არა უფლების გადაცემა. ასე, მაგალითად, კალიფორნიის სამოქალაქო კოდექსის ცვლილებები ქირავნობის უფლების დათმობის მართლმართლობის ტექსტს განმარტავს უფლების გადაცემის საშუალებების სასარგებლოდ (§1995.220). ამასთან, კოდექსი ასაშვებად მიიჩნევს, რომ მხარეთა ნებით ქირავნობის უფლების დათმობა დამოკიდებული იყოს მესაკუთრის თანხმობაზეც, ულო ამ თანხმობის მიცემა ან მასზე უარის თქმა – შეიზღუდოს ნებისმიერი ნორმით ან პირობით. მესაკუთრის თანხმობაზე უარი არ შეიძლება ითქვას უსაფუძვლოდ. აქვე §1995.220 დგენს პრეზუმფციას:

„თუ ქირავნობის ხელშეკრულებაში დამქირავებლის უფლების გადაცემის შეზღუდვა ითხოვს მესაკუთრის თანხმობას, მაგრამ ითვალისწინებს თანხმობის მიცემის ან მასზე უარის თქმის შესაძლებლობას (ნორმას), – გადაცემის შეზღუდვა უნდა განიმარტოს ისე, რომ ითქვას მასში შეტანილია ნაგულისხმევი ნორმა იმის თაობაზე, რომ მესაკუთრის თანხმობის მიცემაზე არ შეიძლება უარი ითქვას უსაფუძვლოდ. კონკრეტულ შემთხვევაში მესაკუთრის თანხმობაზე უარი ნათქვამი იყო უსაფუძვლოდ თუ არა, ფაქტობრივი საკითხია, რომლის მტკიცების ტვირთი ეკისრება დამქირავებელს“.

ჩვენ მიერ ზემოთ განხილულ მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობის წინაპირობებს ნიდერლანდების 1992 წლის სამოქალაქო კოდექსი უმატებს კიდევ ერთს – მოთხოვნის დათმობის შესახებ მოვალის შეტყობინებას. ეს სიახლეა დასავლეთის ქვეყნების კანონმდებლობებში. როგორც საქართველოს, ისე დასავლეთის ქვეყნების ჩვენთვის ცნობილი არც ერთ ქვეყნის მართალი მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობას არ უკავშირებს მოვალისათვის შეტყობინებას; მართალია, შეუტყობინებლობის შემთხვევაში გათვალისწინებულია ახალი კრედიტორისათვის არახელსაყრელი შედეგები (მაგალითად, მოვალის

მიერ ძველი კრედიტორისათვის შესრულების უფლება), მაგრამ თვით მოთხოვნის დათმობის გარიგება ნამდვილია მისი დადების მომენტიდან ყოველგვარი შეტყობინების გარეშე.

V. მოთხოვნის დათმობის ფორმა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ადგენს რაიმე სპეციალურ ფორმას მოთხოვნის დათმობის გარიგებისათვის. კოდექსის 198-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე მხარეებს ზოგადი წესით, თავისუფლად შეუძლიათ განსაზღვრონ მოთხოვნის დათმობის ფორმა. ამდენად, მოთხოვნის დათმობა შეიძლება დაიდოს როგორც წერილობით (მათ შორის, დოკუმენტის საწარმოო წესით დამოწმებით), ისე ზეპირად მხარეთა უბრალო ზეპირი ფორმით ნების გამოვლინებით. ისევე, როგორც თავისი ნამდვილობისათვის, მოთხოვნის დათმობა არ საჭიროებს მის საფუძვლად არსებული კაუზალური ხელშეკრულების არსებობას ან ნამდვილობას, მოთხოვნის დათმობის გარიგების ფორმაზე არ არის დამოკიდებული კაუზალური ხელშეკრულების ფორმაზე; კანონი არ ითხოვს მოთხოვნის დათმობისათვის სპეციალური ფორმის დაცვას მაშინაც, როდესაც მოთხოვნა გამომდინარეობს ფორმასავალდებულო გარიგებიდან. მაგალითად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით, მაგრამ ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნასყიდობის ფასის გადახდის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება წერილობით ფორმას აღარ საჭიროებს. მოთხოვნის დათმობის გარიგებისათვის სპეციალური ფორმის დაცვა მაშინაც არ არის სავალდებულო, როდესაც მოთხოვნის დათმობის საფუძვლად არსებული კაუზალური გარიგება ფორმასავალდებულოა.

მოთხოვნის დათმობის გარიგების ფორმის არჩევის თავისუფლება ზოგადი წესია, საიდანაც კანონით შეიძლება დადგინდეს გამონაკლისი შემთხვევები, როდესაც გარიგების ფორმის ან სხვა ფორმულების დაცვა სავალდებულო ხდება. ასეთ განსაკუთრებულ შემთხვევებს განეკუთვნება იპოთეკის უფლებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა. საქართველოს სამო-

ლაქო კოდექსის 295-ე მუხლის მე-3 წინადადების თანახმად, მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ წერილობითი ფორმით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დგენის შესახებ ან იპოთეკის მოწმობა (ასეთი არსებობის შემთხვევაში) გადაეცემა ახალ კრედიტორს (ამ კოდექსის 289⁴ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით). მოთხოვნის გადაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გაცემულია იპოთეკის მოწმობა.

საქართველოსა და გერმანიის სამოქალაქო კანონმდებლობესაგან განსხვავებით, შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონი მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობისათვის ითხოვს მის წერილობითი ფორმით დადებას (შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონის 165-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). თუმცა, კრედიტორის მიერ უთენილი მოთხოვნის სხვა პირზე დათმობის ვალდებულება დათმობის შეპირება) შეიძლება დაიდოს წერილობითი ფორმის არშეცდ. ეს განსხვავება ნათელი მაგალითია იმ დიფერენციაციისა, რომელსაც გერმანული სამართლის მსგავსად, შვეიცარიული სამართალიც ავლენს მოთხოვნის დათმობას როგორც ანკარგვით გარიგებასა და ვალდებულებით-სამართლებრივ უწყვეტებას შორის. სანივთო-სამართლებრივი შედეგი მოთხოვნის ახალ კრედიტორზე გადასვლა დგება მხოლოდ ანკარგვითი გარიგების მეშვეობით, ხოლო ეს უკანასკნელი ნამდვილია მისი წერილობით დადების შემთხვევაში. ვალდებულებითი კანონის 166-ე მუხლის თანახმად, კანონის ან სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალით მოთხოვნის გადაცემის მიმართ წერილობითი ფორმის დაცვა სავალდებულო არ არის.

მოთხოვნის დათმობის ფორმის საკითხში საქართველოს, გერმანიისა და შვეიცარიის კანონმდებლობებისაგან დიამეტრალურად განსხვავებული გადაწყვეტა გვხვდება რუსეთის ფედერაციის კანონმდებლობაში. კერძოდ, რუსეთის ფედერაციის სამოქალაქო კოდექსის 389-ე მუხლის ნორმამ მოთხოვნის დათმობის ფორმა დამოკიდებული გახადა კანონით დადგენილ გარიგების ფორმაზე, საიდანაც გამომდინარეობს დასათმო-

ბი მოთხოვნა; თუ რომელიმე გარიგების დადებისათვის კანონით სავალდებულოა მარტივი წერილობითი ან სანოტარო ფორმით, ან თუ გარიგება ექვემდებარება სახელმწიფო რეგისტრაციას, მაშინ მოთხოვნის დათმობაც უნდა დაიდოს (დამონმდეს, რეგისტრაციაში გატარდეს) იგივე წესით. რუსი კანონმდებლის ასეთი გადაწყვეტა გარკვეულწილად უკან გადადგმულ ნაბიჯად უნდა ჩაითვალოს მოთხოვნის ფორმის თავისუფლების გაბატონებული წესის ფონზე; იგი გაუმართლებლად ზედმეტად ტვირთავს სამოქალაქო ურთიერთობების სუბიექტებს, როდესაც აუცილებლად მოითხოვს დათმობის გარიგების ნამდვილობისათვის იმ ფორმალობის დაცვას, რა ფორმალობაც არის დადგენილი ძირითადი გარიგებისათვის. თუნდაც თუ მივუბრუნდებით ზემოთ აღნიშნულ მაგალითს უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასის მოთხოვნის დათმობის შესახებ, ძნელი წარმოსადგენი არ იქნება, თუ რა გართულებამდე მივალთ ამ შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულობის დაწესებით. ასეთი დანაწესი სრულიად ვასცდება კანონმდებლის მიერ უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის მინიჭებულ დანიშნულებასა და მიზანს, თავიდან აიცილოს გაუგებრობები უძრავი ქონების კუთვნილებისა და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

VI. ხელშეკრულების დათმობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ცალ-ცალკე ადგენს მოთხოვნის დათმობასა და ვალის გადაკისრებას. სანივთო სამართლის ზოგად ნაწილში იგი არ შეიცავს რაიმე ნორმას ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის (ხელშეკრულების) მთლიანად – როგორც მოთხოვნების, ისე ვალდებულებების – მესამე პირზე გადაცემის თაობაზე, რომლის შედეგად მესამე პირი იკავებს ხელშეკრულებაში თავდაპირველი კონტრაგენტის ადგილს. თუმცა, ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამართლებრივი მდგომარეობის სხვა პირზე გადატანის ცალკეული კანონისმიერი შემთხვევები გათვალისწინებულია ვალდებულებითი სამართლის განსაკუთრებულ ნაწილში კონკრეტული ვალდებუ-

სახელმწიფო-სამართლებრივი ურთიერთობის მიმართ.

გაგანიერვლეს ყოვლისა, აღნიშნულ შემთხვევას ადგილი აქვს ქირავნობის ურთიერთობაში. სამოქალაქო კოდექსის 572-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებლის მიერ გაქირავებული ნივთის დაზიანება არ არის საფუძველი ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისა, არამედ „შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები“. ანალოგიური წესი დადგენილია საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებაში გამქირავებლის ოჯახის წევრის მიმართ, როდესაც ისინი გამქირავებელთან ერთად წარმართავენ ერთიან საოჯახო მეურნეობას (სამოქალაქო კოდექსის 571-ე მუხლი). ამ ნორმებში, ამდენად, საუბარია სრული სახელშეკრულებო-სამართლებრივი მდგომარეობის გადაცემაზე და არა ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ცალკეული მოთხოვნების დათმობასა თუ ვალის გადაკისრებაზე.

სახელშეკრულებო მდგომარეობის სრული გადაცემა ხდება, მაგალითად, დაზღვეული ქონების გასხვისების შემთხვევაში. ამ დროს შემძენზე გადადის დამზღვევის კუთვნილი უფლებები და ვალდებულებები, მიერ დაზღვევის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები (სამოქალაქო კოდექსის 833-ე მუხლი).

გერმანიის სამართალი ზემოაღნიშნულ შემთხვევებს უმატებს შემდეგს:

§1251 თანახმად, თუ ხდება დაგირავებული ნივთის გასხვისება, ახალი მოგირავნე კისრულობს ასევე გირავნობასთან დაკავშირებულ თავდაპირველი მოგირავნის ვალდებულებას გამქირავებლის მიმართ.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში 1972 წელს შეტანილი ცვლილება – §613a სახელშეკრულებო მდგომარეობის გადაცემას ითვალისწინებს სანარმოს ან მისი ნაწილის გარიგების საფუძველზე გასხვისების შემთხვევაში შრომით-სამართლებრივი ურთიერთობების მიმართ, რომლებიც არსებობს გადაცემის მომენტში.

გერმანულ მეცნიერებასა და სასამართლო პრაქტიკაში ხელშეკრულების დათმობა მიჩნეულია ერთიან გარიგებად და არა მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების კომბინაციად¹. ვინაიდან ხელშეკრულების დათმობის დროს ხდება როგორც ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებების დათმობა, ისე ვალის გადაკისრება, – შესაბამისად, ადგილი აქვს მოვალის შეცვლას, რაც სამოქალაქო კოდექსის თანახმად საჭიროებს კრედიტორის თანხმობას. შესაბამისად, ხელშეკრულების დათმობის დროს აუცილებელია გადამცემის კონტაგენტის თანხმობა.

ამ საკითხთან დაკავშირებით საინტერესოა კალიფორნიის შტატის ერთ-ერთი სასამართლო გადაწყვეტილება, სადაც დაფიქსირებულია ხელშეკრულების დათმობის პირობები. ეს პირობები მდგომარეობს შემდეგში:

1. “განხორციელებული დათმობა არ უნდა იყოს არც პირდაპირ და არც მხარეთა განზრახვიდან (contemplation) გამომდინარე აკრძალული;
2. გადაცემა არ უნდა აყენებდეს არსებით ზიანს ხელშეკრულების მეორე მხარის უფლებებს”².

ხელშეკრულების დათმობის გარიგება შეიძლება დაიდოს როგორც სამმხრივი ხელშეკრულება³, რომელშიც ცედენტთან და ცესიონერთან ერთად მხარედ შევა დასათმობი ხელშეკრულების მეორე მხარე. ეს უკანასკნელი თავის თანხმობას ხელშეკრულების მეორე მხარის მიერ თავისი სახელშეკრულებო მდგომარეობის გადაცემაზე განაცხადებს სამმხრივ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით.

ხელშეკრულების დათმობის დროს მესამე პირი შემოდის უკვე მზა ურთიერთობაში და ენაცვლება ერთ-ერთ მხარეს. ამიტომ ამ ჩანაცვლების განხორციელებისათვის საჭიროა იმ ფორმის

¹ BGH I.M. §581 #16, BAG Betr 73, 924. LM. ვუთითებ: Palandt, 2008, დასახელებული ნაშრომი

² (1947) 35. C.L.R. 577

³ Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

იცევა, რაც დადგენილია დათმობილი ხელშეკრულებისათვის.
ხელშეკრულების დათმობა უხვევს მოთხოვნის დათმობისა
ვალის გადაკისრების ფორმის თავისუფლების აღიარებულ
პრინციპს.

ისევე როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისათვის,
საქართველოს ცნობილი დასავლეთის ქვეყნების უმრავლესობის
სამოქალაქო კანონმდებლობისათვის ხელშეკრულების დათმო-
ბის ცალკე გარიგება უცნობია; ტრადიციულად ისინი ორმხრივი
ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ხელშეკრულების მხარის მიერ
უფლებებისა და ვალდებულებების ერთდროულ გადაცემას სხვა
პირზე ანესრიგებენ ცალ-ცალკე ინსტიტუტების მეშვეობით
- მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების ნორმებით.
მათგან გამონაკლისს წარმოადგენს უახლესი კანონმდებლობე-
ბი - იტალიისა და ნიდერნალდების სამოქალაქო კოდექსები. ამ
კოდექსების ავტორებმა ჩათვალეს, რომ ხელშეკრულების დათ-
მობის დროს ადგილი აქვს სპეციფიკურ საკითხებს, რომლებიც
სპეციალურ გადაწყვეტას საჭიროებს. ჩვენც შევეცდებით ამ
ინსტიტუტის არსი გავაანალიზოთ ძირითადად ამ ნორმატიულ
ქტებზე დაყრდნობით¹.

იტალიის სამოქალაქო კოდექსში ხელშეკრულების დათმობა
გათვალისწინებულ იქნა ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი
ანონის მე-2 ტიტულის - „ხელშეკრულებები ზოგადად“ მე-7
პარაგრაფში. მას მიეძღვნა 5 მუხლი.

ხელშეკრულების დათმობის ცნება მოცემულია 1406-ე მუხლში:
„ყოველ მხარეს შეუძლია თავისი თავი მესამე პირით შეცვა-
ლოს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში,
რომლებიც წარმოიშობა ორმხრივი ხელშეკრულებიდან, თუ
ერთი მხარე არ მომხდარა ორმხრივი შესრულება და იმ პირობით, რომ
ერთი მხარე ამაზე თანახმაა“.

რადგანაც ორმხრივ ხელშეკრულებაში მხარეს აქვს როგორც
უფლებები, ისე ეკისრება ვალდებულებები, - სხვა პირის მიერ

იტალიისა და ნიდერნალდების სამოქალაქო კოდექსების გარდა, ხელშეკრულე-
ბის დათმობა გათვალისწინებულია ჩილეს ახალ სამოქალაქო კოდექსში (მუხლები
135-1439)

ხელშეკრულებიდან გამსვლელი მხარის ადგილის დასაკავებლად საჭიროა მეორე მხარის თანხმობა. ხელშეკრულების დათმობის გარიგების შედეგად ხელშეკრულებიდან გამსვლელი მხარე კარგავს თავის უფლებებს და თავისუფლდება ვალდებულებისაგან. მაგრამ თუ ხელშეკრულების მეორე მხარემ განაცხადა, რომ იგი არ ათავისუფლებს გამსვლელ მხარეს, მას შეუძლია ამ უკანასკნელს წარუდგინოს სარჩელი ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც ცესიონერი არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს (სამოქალაქო კოდექსის 1408-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ცესიონერის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე ხელშეკრულების მეორე მხარემ უნდა შეატყობინოს გამსვლელ მხარეს შეუსრულებლობის მომენტიდან 15 დღის განმავლობაში.

რა მომენტიდან ითვლება ხელშეკრულების მხარის შეცვლა განხორციელებულად?

1407-ე მუხლი ითვალისწინებს ორ ასეთ შემთხვევას:

- ა) თუ ერთმა მხარემ წინასწარ განაცხადა თანხმობა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში მეორე მხარის მესამე პირით შეცვლაზე, შეცვლა მისთვის განხორციელებულად ჩაითვლება იმ დროიდან, როდესაც მას შეატყობინეს შეცვლის შესახებ ან როდესაც მან განახორციელა აქცეპტი.
- ბ) თუ დოკუმენტში შეტანილია დათქმა „საორდერო“ ან მისი თანაბარმნიშვნელოვანი სიტყვა, მისი ინდოსირება იწვევს ინდოსატის მიერ ხელშეკრულებაში ინდოსანტის ადგილის დაკავებას.

ხელშეკრულების მხარის შეცვლით არსებული ვალდებულებითი ურთიერთობის შინაარსი არ იცვლება. ამიტომ თავდაპირველ მხარეს კანონი უფლებას ანიჭებს წაუყენოს ცესიონერს ყველანაირი შესაგებელი, რომელიც გამომდინარეობს ხელშეკრულებიდან. მას არ შეუძლია ცესიონერს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომელიც ეფუძნება ცედენტთან არსებულ სხვა ურთიერთობებს; თუმცა, მან შეიძლება ეს უფლება შეინარჩუნოს შეცვლაზე თანხმობის განცხადებისას¹.

¹ იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1409-ე მუხლი

რაც შეეხება ცედენტსა და ცესიონერს შორის ურთიერთობებს, ცედენტი პასუხისმგებელია ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის¹.

როგორც წესი, ცედენტი არ არის პასუხისმგებელი ხელშეკრულების შესრულებისათვის, მაგრამ შეთანხმებით მან შეიძლება იქნას ასეთი გარანტია. ასეთ შემთხვევაში იგი პასუხისმგებელია როგორც თავადები.

ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსში დადგენილია, რომ ხელშეკრულების დათმობის მიმართ მოქმედებს ვალის გადაკისრების ინსტიტუტის ზოგიერთი დებულება, კერძოდ:

1. დებულებები, რომლებიც ადგენს კრედიტორის წინასწარი თანხმობის სამართლებრივ შედეგებს;
2. დებულებები, რომლებიც ადგენს აქცესორული უფლებების ბედს ვალის გადაკისრებისას.

VII. ვალის გადაკისრების ცნება და მისი იურიდიული ბუნება ზემოთ უკვე ვისაუბრეთ ვალის გადაკისრების ადგილზე სამოქალაქო სამართლის სისტემაში და მის მნიშვნელობაზე. ამჯერად უშუალოდ შევეხებით მის ცნებასა და იურიდიულ ბუნებას. ქართული სამართალი იცნობს სინგულარული სამართალმემკვიდრეობას ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში არა მარტო მოთხოვნებისა და უფლებების, არამედ ვალების მიმართაც. ახალმა მოვალემ შეიძლება დაიკავოს ძველი მოვალის ადგილი ამ უკანასკნელის ვალის კისრებით.

იმისდა მიხედვით, თავისუფლდება თუ არა ძველი მოვალე ვალის გადაკისრების ხელშეკრულების შედეგად თავისი ვალდებულებისაგან, სამოქალაქო სამართლის მეცნიერებაში განასხვავებენ ვალის გადაკისრების ორ სახეს:

1. პრივატიული ვალის გადაკისრება (die privative Schuldübernahme) და
2. კუმულატიური ვალის გადაკისრება (die kumulative Schuldübernahme).

¹ იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1410-ე მუხლი

პრივატული ვალის გადაკისრების დროს ძველი მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებისაგან და მის ადგილს იკავებს ახალი მოვალე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 203-ე მუხლი).

კუმულატიური ვალის გადაკისრების დროს ძველი მოვალე არ თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან. იგი რჩება ვალდებული კრედიტორის წინაშე, ხოლო მესამე პირი ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში შემოდის თანამოვალის სახით. კუმულატიურ ვალის გადაკისრებას მეორენაირად შეგვიძლია ვალის დელეგირება (დელეგაცია) ვუწოდოთ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს მხოლოდ პრივატულ ვალის გადაკისრებას და მისთვის უცნობია ხელშეკრულების საფუძველზე კუმულატიური ვალის გადაკისრების – ე. წ. ვალის დელეგირების შესახებ ზოგადი ნორმები. სამაგიეროდ, ვალდებულებითი სამართლის განსაკუთრებულ ნაწილში მოიპოვება ნორმა, რომელიც ადგენს კანონისმიერ ვალის დელეგირებას. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 566-ე მუხლში აღნიშნულია:

„თუ დამქირავებელმა ნივთი სარგებლობისათვის მესამე პირს გადასცა, გამქირავებელს შეუძლია ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მესამე პირს მოსთხოვოს ნივთის დაბრუნება“.

სარგებლობაში ნივთის გადაცემით გამქირავებელს უჩნდება ახალი მოვალე მოსარგებლე მესამე პირის სახით ისე, რომ დამქირავებელი არ თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან.

იმისდა მიხედვით, თუ ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის რომელი მხარის მიერ იდება ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება, განასხვავებენ:

1. ვალის გადაკისრების ხელშეკრულებას კრედიტორსა და ახალ მოვალეს შორის;
2. ვალის გადაკისრების ხელშეკრულებას ძველ და ახალ მოვალეებს შორის (სამოქალაქო კოდექსის 203-ე მუხლი).

ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, თუ როგორ არის დადებული – რომელ პირთა მიერ ან რომელი სახით – წარმოადგენს განკარგვით გარიგებას და, შესაბამისად, აბსტრაქტულია. თუმცა, ამავე დროს იგი შეიცავს ვალდებულებების კისრებას და, ამდენად, იგი ხელშეკრულების მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებადაც მიიჩნევა¹. ასეთი ორმაგი ბუნება იწვევს განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგებს. მისდა მიხედვით, ბათილად იქნება აღიარებული მოთხოვნის დათმობის განკარგვითი გარიგება, ვალდებულებით-სამართლებრივი (მავალდებულებელი) გარიგება თუ ერთდროულად ორივე გარიგება როგორც ერთიანი სამართლებრივი აქტი.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში საკითხი ერთგვაროვნად არ არის გადანყვეტილი:

თუ რომელიმე საფუძვლით ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა ცნობილ იქნება ბათილად, ეს არ იწვევს ავტომატურად ვალის გადაკისრების განკარგვით გარიგების ბათილობას აბსტრაქციის პრინციპის შესაბამისად და ვალი მაინც გადაცემულად ჩაითვლება. თუმცა, შესაძლებელია სასამართლომ ვალის გადაკისრების განკარგვითი და მავალდებულებელი გარიგებები ერთიანი გარიგების შემადგენელ ნაწილებად მიიჩნიოს და ერთ-ერთი მათგანის ბათილობა მთლიანად გარიგების ბათილობის საფუძვლად ჩათვალოს. ვალის გადაკისრება, მოთხოვნის დათმობისაგან განსხვავებით, თავისი ორმაგი ბუნების გამო თავის თავში შეიცავს განკარგვითი სამართლებრივი შედეგის გამამართლებელ კაუზას და იგი არ საჭიროებს რაიმე სხვა ვალდებულებით-სამართლებრივ საფუძველს².

როგორც ჩვეულებრივი გარიგება, ვალის გადაკისრება ექვემდებარება გარიგებათა ნამდვილობის ზოგად მოთხოვნებს:

- მხარეთა ქმედუნარიანობა,
- გარიგების დადების ნების გამოვლენა,
- მხარეთა ნების გამოვლენის თანხვედრა.

Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 461

Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

რაც შეეხება ფორმას, მოთხოვნის დათმობის მსგავსად, ვალის გადაკისრებაც ზოგადი წესით არ წარმოადგენს ფორმასაგაღდებულო გარიგებას და იგი შეიძლება დაიდოს ნებისმიერი ფორმით, მათ შორის, ზეპირადაც. თუმცა, გერმანული სამართლის მეცნიერებაში აღიარებული მოსაზრების თანახმად, როდესაც ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის დადგენილია განსაკუთრებული ფორმა, მისი დაცვა სავალდებულო ხდება ამ ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალის გადაკისრებისათვის.

ვალის გადაკისრების ფორმის თავისუფლების პრინციპი დომინირებს არა მარტო გერმანული სამართლის ოჯახის ქვეყნების კანონმდებლობებში (მათ შორის, შვეიცარიის ვალდებულებით კანონში, სადაც მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნის დათმობა მოითხოვს წერილობით ფორმას, ვალის გადაკისრების მიმართ იგივე მოთხოვნა დადგენილი არ არის), არამედ რომანული სამართლის ქვეყნების კანონმდებლობებში (საფრანგეთი, იტალია, კანადის პროვინცია კვებეკი, ლათინური ამერიკის ქვეყნები). ზოგიერთ თანამედროვე სამოქალაქო კანონმდებლობაში ამ საერთო პრინციპიდან დაშვებულ იქნა გამონაკლისიც. კერძოდ, რუსეთის ფედერაციის სამოქალაქო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მოთხოვნის დათმობის ფორმის წესები, შესაბამისად, გამოიყენება ვალის გადაკისრების მიმართ, კერძოდ, როგორც ჩვენ მიერ ზემოთ იქნა განხილული, მოთხოვნის დათმობის ფორმა რუსეთის ფედერაციის ახალი სამოქალაქო კოდექსის 389-ე მუხლის თანახმად, დამოკიდებულია იმ გარიგების ფორმაზე, საიდანაც გამომდინარეობს დასათმობი მოთხოვნა. პოლონეთის სამოქალაქო კოდექსი ფორმის დაცვის მხრივ ადგენს მკაცრ პირობებს. ამ კოდექსის 522-ე მუხლის თანახმად:

„ვალის გადაკისრების შესახებ ხელშეკრულება ბათილობის სანქციით უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. ეს ეხება, აგრეთვე, ვალის გადაკისრებაზე კრედიტორის თანხმობას“.

ვალის გადაკისრების საგანს შეადგენს ვალები, რომლებიც

შიძლება იყოს ნებისმიერი სახის, მათ შორის, ნატურალური
ფაქტორებიდან გამომდინარე ვალეები და ვალეები, რომელ-
თა თაობაზეც მიმდინარეობს სასამართლო პროცესი¹. დასაშვე-
ბა მომავალი ვალეების გადაკისრება. ამ შემთხვევაში ვალი გადა-
ცემულად ჩაითვლება (ცხადია, ამაზე კრედიტორის თანხმობის
არსებობის შემთხვევაში) მხოლოდ ვალის წარმოშობის მომენტი-
დან ისე, რომ დამატებითი შეთანხმება საჭირო არ არის.

ვალის გადაკისრების სამართლებრივი ბუნების გარკვევისას
აუცილებელია მისი სამოქალაქო სამართლის სხვა ინსტიტუტე-
ბისაგან გამოიჯვანა.

გარკვეული მსგავსებების მიუხედავად, ვალის გადაკისრება
განსხვავდება თავდებობისა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექ-
სის 891-ე მუხლი) და ხელშეკრულების დათმობისაგან. ამ უკანას-
კნელისაგან განსხვავება ჩვენ მიერ მოცემულ იქნა ხელშეკრუ-
ლების დათმობის თავში მისი ცნებისა და იურიდიული ბუნების
განხილვისას. ამიტომ, ამჯერად შევჩერდებით თავდებობაზე.

საერთო კუმულატიურ ვალის გადაკისრებასა და თავდებო-
ბის ერთ-ერთ სახეს – სოლიდარულ თავდებობას (საქართვე-
ლოს სამოქალაქო კოდექსის 895-ე მუხლი) აქვთ ის, რომ ორივე
შემთხვევაში კრედიტორს უშუალო მოთხოვნის უფლება აქვს
როგორც ახალი მოვალის, ისე თავდების მიმართ. მაგრამ დოგმა-
ტურად ამ სამართლებრივ ინსტიტუტებს შორის სხვაობა ძნელი
დასადგენი არ არის: თავდები კისრულობს, თავდებად დადგეს
სხვისი ვალისათვის, როდესაც კუმულატიური ვალის გადაკის-
რებით ახალი მოვალე ვალს კისრულობს როგორც თავის საკუ-
თარს. მაგრამ ხშირ შემთხვევებში მხარეები ვერ აცნობიერებენ
ამ სხვაობას; შესაბამისად, ნაკლებად თუ შეიძლება მათი გან-
მარტებების სიტყვასიტყვითი გაგებიდან იმ დასკვნის გაკეთება:
სახეზე არის ვალის გადაკისრება თუ თავდებობა. ამიტომ გერ-
მანული სამართლის მეცნიერებაში შეიქმნა ე. წ. „ეკონომიკური
სხვაობის კრიტერიუმი“. ამ კრიტერიუმის თანახმად, ვალის
გადაკისრების წინაპირობაა ახალი მოვალის საკუთარი ეკო-

¹ Palandt. 1993. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 461

ნომიკური ინტერესი, როდესაც თავდება ასეთი ინტერესი არა აქვს¹. აღსანიშნავია, აგრეთვე, რომ განსხვავებული მოთხოვნები დადგენილი ამ გარიგებათა ფორმის მიმართაც.

ვალის გადაკისრების ცნება ჩვენ მიმოვიხილეთ გერმანული სამართლის ოჯახის (რომელსაც მიეკუთვნება სწორედ საქართველო) ქვეყნების კანონმდებლობისა და იურიდიული მეცნიერების საფუძველზე. ვალის გადაკისრების (და მისი მსგავსი გარიგებების) შინაარსი და სამართლებრივი კონსტრუქცია გარკვეულწილად განსხვავებულია რომანული სამართლის ოჯახის ქვეყნების სამართალში. განვიხილოთ ვალის გადაკისრება და მისი მსგავსი გარიგებები ფრანგული და იტალიური სამართლის მაგალითზე.

ფრანგული სამოქალაქო სამართალი და, აგრეთვე, გარკვეულწილად მეცნიერებაც ჯერ კიდევ რჩება რომის სამართლიდან დამკვიდრებული იმ პრინციპის მიმდევრად, რომ ვალდებულება მკაცრად პირადული კავშირია მოვალესა და კრედიტორს შორის² და მოვალის მიერ ვალის გადაკისრება სხვა პირზე დაუშვებელია.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს მოვალის შეცვლის შესაძლებლობას ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში, მაგრამ ასეთი გარიგება – ყოველთვის ნოვაციია, რომელიც გულისხმობს ძველი ვალდებულების შეწყვეტას და მის ადგილას ახალი ვალდებულების წარმოშობას. ამ დროს არ ხდება ძველი ურთიერთობის შენარჩუნება. ამასთან, ნოვაციით უქმდება ძველი ვალდებულების უზრუნველმყოფი ყველა აქცესორული უფლება – გირაო, თავდებობა³.

¹ Dr. Dieter Medicus – Schuldrecht, I Allgemeiner Teil, C. II. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München. 1986. გვ. 362

² Ж. де ла Морандьер, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 609

³ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1271-ე მუხლის თანახმად:

„ნოვაცია ხორციელდება სამი გზით:

- 1) თუ მოვალე კრედიტორთან დებს ხელშეკრულებას, რომლითაც დგინდება ახალი ვალი, რომელიც ცვლის წინა ვალს, ამასთან ეს უკანასკნელი წყდება;
- 2) თუ ახალი მოვალე იკავებს ძველი მოვალის ადგილს და ეს უკანასკნელი კრედიტორის მიერ თავისუფლდება თავისი ვალისაგან;

ვალის გადაკისრების (გადაცემის) სამართლებრივ შედეგს არ ახდენს, აგრეთვე, ე. წ. დელეგაცია, ე. ი. მოვალის მიერ კრედიტორისათვის სხვა პირის წარდგენა, რომელიც ამ უკანასკნელის წინაშე იღებს პასუხისმგებლობას (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1275-ე მუხლი).

დელეგაცია ორგვარია: არასრული და სრული.

არასრული დელეგაციის დროს ძირითადი მოვალე რჩება კრედიტორის წინაშე პასუხისმგებელი, თუ კრედიტორი პირდაპირ არ ათავისუფლებს დელეგანტს (ძირითადი მოვალე) თავისი ვალდებულებისაგან. ამ შემთხვევაში კრედიტორს ეყოლება ერთდროულად ორი მოვალე. თუ კრედიტორი მიიღებს სხვა პირს და გაათავისუფლებს ძირითად მოვალეს (სრული დელეგაცია), – ასეთ გარიგებას ექნება არა ვალის გადაკისრების, არამედ ნოვაციის სამართლებრივი შედეგი¹.

ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი ვალის გადაცემას ითვალისწინებს უნივერსალური სამართალმემკვიდრეობის დროს; მოვალის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი ვალები გადადის მემკვიდრეებზე. არ გადადის ის ვალები, რომლებიც განუყოფელია მოვალის პიროვნებისაგან².

სინგულარულ სამართალმემკვიდრეობას, ე. ი. მემკვიდრეობას ცალკეულ ვალდებულებებში ცოცხალ პირთა შორის გარიგების საფუძველზე, ფრანგული სამართალი, როგორც უკვე თქვით, არ იცნობს. მხოლოდ გამონაკლისის სახით ფრანგული სამართალი უშვებს ასეთს შემდეგ შემთხვევებში:

3) თუ ახალი ვალდებულების ძალით ახალი კრედიტორი იკავებს ძველი კრედიტორის ადგილს, ამასთან მოვალე თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან ამ უკანასკნელის წინაშე“.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1276-ე მუხლში ნათქვამია:

კრედიტორს, რომელმაც პასუხისმგებლობისაგან გაანთავისუფლა დელეგაციის წინაპორციელებელი მოვალე, არა აქვს უფლება წარუდგინოს მოთხოვნა ამ მოვალეს, თუ პირი, რომელზეც მოხდა დელეგაცია, გადახდისუუნარო გახდა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამას აქტი პირდაპირ ითვალისწინებს ან როდესაც პირი, რომელზეც მოხდა დელეგირება, უკვე იყო გამოცხადებული გადახდისუუნაროდ დელეგაციის მომენტისათვის უკვე იყო გაკოტრებული“.

4. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 870-ე მუხლი

- ქირავნობის ურთიერთობაში დამქირავებლის მიერ გაქირავებული ნივთის გაყიდვის შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე ხდება მისი წინამორბედის მიერ დადებული ხელშეკრულების მონაწილე და ის ვალდებულია, რომლებიც ამ უკანასკნელს ეკისრებოდა ხელშეკრულებით, - გადადის მასზე (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 1743-ე მუხლი).

- საერთო კედლის თანამესაკუთრეთა ან სერვიტუტით დაკავშირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა შორის არსებული ვალდებულებები გადადის იმ სანივთო უფლებასთან ერთად, რომელთანაც ეს ვალდებულებები არის დაკავშირებული¹.

იტალიის სამოქალაქო კოდექსი ვალდებულების პასიური ნაწილის შეცვლის სამ გარიგებას იცნობს:

1. დელეგაცია;
2. ექსპრომისია;
3. ვალის კისრება.

დელეგაცია ორგვარია:

- ა) კუმულატიური დელეგაცია და
- ბ) გადახდის დელეგაცია.

კუმულატიური დელეგაცია გულისხმობს მოვალის მიერ კრედიტორისათვის ახალი მოვალის წარდგენას, რომელიც კრედიტორის წინაშე კისრულობს ვალდებულებას. ორივე პირი - ძველი და ახალი მოვალეები - პასუხისმგებელია კრედიტორის წინაშე; ძველი მოვალე, ჩვეულებრივ, არ თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კრედიტორი პირდაპირ აცხადებს, რომ იგი ათავისუფლებს მას (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1268-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

კუმულატიური დელეგაციისაგან განსხვავდება გადახდის დელეგირება, რომელიც ნიშნავს მოვალის შეთანხმებას მესამე პირთან გადახდის განხორციელების თაობაზე. ასეთ მესამე პირს (დელეგატარს) შეუძლია თვითონ იკისროს ვალდებულება კრედიტორის წინაშე, თუმცა, იმ შემთხვევების გარდა, როდეს-

¹ Ж. де ла Морандьер. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 611

მოვალე ამას გამოირიცხავს (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1269-ე მუხლი).

კანონი აქვე მნიშვნელოვნად იცავს დელეგატარის ინტერესებს ნორმით, რომლითაც ამ უკანასკნელს უფლება ენიჭება ჯარი თქვას ვალდებულების მიღებაზე იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ვალდებულების გადამცემი (დელეგანტი, ძირითადი მოვალე) მისი კრედიტორია და, ამასთან, ამის საწინააღმდეგო შეთანხმება დაუშვებელია.

დელეგაციის გაუქმების შემთხვევები მოცემულია 1270-ე მუხლში:

„გადამკისრებელს შეუძლია გააუქმოს დელეგაცია იმ დრომდე, როდესაც მიმღებმა იკისრა ვალდებულება კრედიტორის წინაშე ან განახორციელა მის წინაშე გადახდა.

მიმღებს შეუძლია იკისროს ვალდებულება ან განახორციელოს კრედიტორის წინაშე გადახდა გადამკისრებლის სიკვდილის ან ქმედუუნაროდ გახდომის შემდეგაც“.

დელეგაციის შედეგად დელეგატარს არ შეუძლია კრედიტორს წაუყენოს ის დაცვის საშუალებები, რომლებიც დაკავშირებულია დელეგანტსა და კრედიტორს შორის ურთიერთობასთან. მაგალითად, მას არ შეუძლია გაქვითოს კრედიტორის მოთხოვნა თავისი საწინააღმდეგო მოთხოვნით (შესაგებლით). თუმცა, ეს წესი დისპოზიციურია და შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით¹. დელეგატარი უფლებამოსილია წამოაყენოს მხოლოდ ის შესაგებელი, რომელიც გამომდინარეობს კრედიტორთან მისი ურთიერთობიდან. ასევე, თუ მხარეთა მიერ სხვა რაიმე არ არის შეთანხმებული, დელეგატარს არ შეუძლია წამოაყენოს კრედიტორის მიმართ ისეთი დაცვის საშუალებები, რომლებიც მას შეეძლო წაეყენებინა მოვალის მიმართ.

კრედიტორს უფლება არა აქვს, ვალდებულების შესრულება მოსთხოვოს ძველ მოვალეს, თუ ამ უკანასკნელის ვალდებულებისაგან გათავისუფლების შემდეგ დელეგატარი გადახდი-
უუნარო აღმოჩნდა გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მან

¹ იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1271-ე მუხლის მე-3 ნაწილი

ამის თაობაზე განსაკუთრებული დათქმა გააკეთა (სამოქალაქო კოდექსის 1274-ე მუხლი).

ამ წესიდან კანონი უშვებს ორ გამონაკლისს: თავდაპირველ მოვალე არ თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან, თუ

- ა) დელეგატარი გადახდისუნარო იყო უკვე იმ დროისათვის, როდესაც მან კრედიტორის წინაშე იკისრა ვალდებულება;
- ბ) კრედიტორი შეუერთდა მის სასარგებლოდ დადებულ ვალის კისრებას და თავდაპირველი მოვალის გათავისუფლება ასეთი შეთანხმების პირდაპირი პირობა იყო.

ექსპრომისია

ექსპრომისიის დროს მესამე პირი ვალდებულებას კისრულობს კრედიტორის წინაშე მოვალის მიერ დელეგაციის განხორციელების გარეშე. ამ შემთხვევაში იგი მოვალესთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს კრედიტორის წინაშე გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კრედიტორი ვალდებულებისაგან ათავისუფლებს მოვალეს¹.

ექსპრომისია განსხვავდება დელეგაციისაგან იმით, რომ ამ გარიგებაში არ მონაწილეობს მოვალე, რომლის მიერ ხდება მესამე პირის კრედიტორისათვის წარდგენა, არამედ ამ დროს მესამე პირი მოქმედებს თავისი ინიციატივით და თვითონ კისრულობს ვალდებულებას კრედიტორის წინაშე. კრედიტორს აქვს არჩევანი: გაათავისუფლოს ძირითადი მოვალე ან დატოვოს იგი სოლიდარულად პასუხისმგებელი ახალ მოვალესთან ერთად.

„თუ სხვა რაიმე არ არის შეთანხმებული, მესამე პირს არ შეუძლია წამოაყენოს კრედიტორის მიმართ დაცვის საშუალებები, რომლებიც გამომდინარეობს მესამე პირის თავდაპირველ მოვალესთან ურთიერთობებიდან“ (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1272-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

ამ ნორმით კანონი იცავს კრედიტორის ინტერესებს სხვა პირთა შეთანხმების შედეგად წარმოშობილი უარყოფითი შედეგებისაგან. ეს ნორმა იმ პრინციპის გამოხმაურებაა, რომლის მიხედვით გან-

¹ იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1272-ე მუხლი

საზღვრულ პირთა შორის არსებული ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულება არ შეიძლება ბოჭავდეს მესამე პირს.

ამავე დროს, კანონი ახალ მოვალეს საშუალებას აძლევს დაიცვას მოთხოვნისაგან მხოლოდ იმ საშუალებებით, რომლებიც თავდაპირველ მოვალეს შეეძლო წაეყენებინა თავდაპირველი კრედიტორის მიმართ გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ასეთი დაცვის საშუალებები განუყოფელია თავდაპირველი მოვალის პიროვნებისაგან ან გამომდინარეობს იმ მოქმედებებიდან, რომლებიც განხორციელდა ექსპრომიის შემდეგ. მესამე პირს არ შეუძლია კრედიტორის მიმართ განახორციელოს გაქვითვა, რომლის გამოყენება შეეძლო თავდაპირველ მოვალეს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ასეთი გაქვითვა მოხდა ექსპრომიის განხორციელებამდე¹.

ვალის კისრება

ვალის კისრების თაობაზე შეიძლება შეთანხმდნენ მოვალე და მესამე პირი. ამ შეთანხმებას შეიძლება შეუერთდეს კრედიტორი, რომლის თანხმობის გარეშეც ეს შეთანხმება სამართლებრივი ძალის არმქონე იქნება. მაგრამ თუ კრედიტორი შეუერთდება მოვალესა და მესამე პირს შორის დადებულ ამ შეთანხმებას, შემოერთების მომენტიდან თანხმობის უკან ნაღება დაუშვებელია².

ვალის კისრებისას ძველი მოვალე სოლიდარულად პასუხისმგებელი რჩება ახალ მოვალესთან ერთად. მაგრამ იგი შეიძლება გათავისუფლდეს ვალდებულებისაგან ორ შემთხვევაში:

- ა) თუ მისი გათავისუფლება წარმოადგენს ვალის კისრების შესახებ შეთანხმების პირდაპირ გათვალისწინებულ პირობას; და
- ბ) თუ კრედიტორი უშუალოდ ათავისუფლებს მას ვალდებულებისაგან. (იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1273-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

¹ იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1272-ე მუხლის მე-3 ნაწილი

² იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1273-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი

ახალი მოვალის პასუხისმგებლობის ფარგლები და სამართლებრივი დაცვის საშუალებები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 1273-ე მუხლის მე-4 ნაწილში:

„ყველა შემთხვევაში მესამე პირი ვალდებულია მიერთებული კრედიტორის წინაშე იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მან მიიღო ვალი და მას შეუძლია კრედიტორის წინააღმდეგ წამოაყენოს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი დაცვის ის საშუალებები, რომელთა საფუძველზეც მოხდა ვალის კისრება“.

ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც კრედიტორმა გაათავისუფლა თავდაპირველი მოვალე ვალდებულებისაგან, უზრუნველყოფის ყველა საშუალება, რომელიც დაკავშირებულია მოთხოვნასთან, წყდება გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც უზრუნველყოფის შემთავაზებელი პირი სპეციალურად თანხმდება მათ გაგრძელებაზე (სამოქალაქო კოდექსის 1275-ე მუხლი).

კანონი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც ვალის გადაკისრებისა და ძველი მოვალის პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების შემდეგ ახალი მოვალის მიერ კრედიტორის მიმართ აღებული ვალდებულება თავიდანვე ბათილი იყო ან შემდგომში იქნება ცნობილი ბათილად. ასეთ შემთხვევაში ძველი მოვალის ვალდებულება აღდგება, მაგრამ კრედიტორი თავის სასარგებლოდ ველარ გამოიყენებს მესამე პირების მიერ შეთავაზებულ უზრუნველყოფის საშუალებებს (სამოქალაქო კოდექსის 1276-ე მუხლი).

VII. ვალის გადაკისრების წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგები. ვალის გადაკისრება ქონების გადაცემისას

ვალის გადაკისრების წინაპირობები

ვალის გადაკისრების წინაპირობების არსებობა დამოკიდებულია ვალის გადაკისრების ხელშეკრულების სახესა და სუბიექტურ შემადგენლობაზე.

თუ ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება იდება კრედიტორსა და ახალ მოვალეს შორის, ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა არ

რის დამოკიდებული სხვა პირის, მათ შორის, ძველი მოვალის თანხმობაზე. თუმცა, სამოქალაქო კოდექსი ძველ მოვალეს შესაძლებლობას აძლევს, არ დაეთანხმოს კრედიტორსა და ახალ მოვალეს შორის დადებულ ხელშეკრულებას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 203-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). მას არ ურთმევა უფლება, თვითონ შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულება სხუდგად იმისა, რომ იგი უკვე თავისუფალია ვალდებულები-სგან. ასეთი შესრულება სათანადოდ ჩაითვლება და ვალდებუ-ლება წყდება.

თუ პრივატული ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება იდება ცელ და ახალ მოვალეებს შორის, ასეთი გარიგების სამართ-ლებრივი ძალა მერყევ მდგომარეობაშია და დამოკიდებულია კრედიტორის თანხმობაზე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექ-სის 204-ე მუხლი). ვალის გადაკისრების ამ სახის კრედიტორის თანხმობაზე ჩამოკიდება განპირობებულია კანონის მიერ ამ უკანასკნელის ინტერესების დაცვით. თუ მოთხოვნის დათმობის ამმდვილობისათვის მოვალის თანხმობას კანონი არ ითხოვს იმ მოსაზრებით, რომ მოვალისათვის, როგორც წესი, მნიშვნელობა არა აქვს, თუ ვის მიმართ შეასრულებს ვალდებულებას, – ვალის გადაკისრების დროს კრედიტორი დაინტერესებულია მოვალის პონიტივით; კრედიტორი მოვალესთან ამყარებს ვალდებულე-ბით-სამართლებრივ ურთიერთობას სწორედ იმის გამო, რომ აჯერა მისი გადახდისუნარიანობის. ამ უკანასკნელის მხრიდან ამის შესაძლებლობა, რომ შეცვალოს თავისი თავი სხვა პირით კრედიტორის თანხმობის გარეშე, ამ რწმენას აცლის ყოველ-გვარ საფუძველს¹.

კრედიტორის თანხმობა შეიძლება განხორციელდეს როგორც ინანარ, ისე შემდგომში (მოწონება). ამასთან, მისი განცხადება ბისმიერი ფორმით შესაძლებელია როგორც ძველი, ისე ახალი მოვალისათვის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 99-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). თუ კრედიტორი უარს იტყვის თანხმობის ბიცემაზე ან საერთოდ არაფერს განაცხადებს, მაშინ ძველ მოვა-

Г. Ф. Шершеневич - Курс гражданского права, «Автограф». Тула, 2001. гл. 377

ლესა და მესამე პირს შორის დადებული შეთანხმება ბათილია.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §415 დამატებით ითვალისწინებს შესაძლებლობას, ძველმა მოვალემ და მესამე პირმა მოთხოვონ კრედიტორს, რომ ამ უკანასკნელმა თავისი თანხმობის შესახებ განაცხადოს გარკვეული ვადის განმავლობაში რათა მათი შეთანხმების მერყევი მდგომარეობა არ გაგრძელდეს უსასრულოდ. ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში, თუ მითითებულ ვადის გასვლამდე კრედიტორი არ განაცხადებს თანხმობას კანონისმიერი პრეზუმფციით დუმილი ჩაითვლება თანხმობის მიცემაზე უარის თქმად.

საინტერესო გადაწყვეტილება არის მოცემული გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §405 მე-3 ნაწილში: „მანამდე, სანამ კრედიტორი არ გამოთქვამს თანხმობას, პირს, რომელმაც მიიღო ვალი, საეჭვოობისას ეკისრება მოვალის მიმართ კრედიტორის დროული დაკმაყოფილების ვალდებულება. იგივე მოქმედებს თუ კრედიტორი უარს იტყვის თანხმობის მიცემაზე“.

გერმანული სამართლის მეცნიერებაში სადავოა ძველ და ახალ მოვალეებს შორის დადებული ვალის გადაკისრების ხელშეკრულების სამართლებრივი შეფასება. ამასთან დაკავშირებით არსებობს ორი თეორია:

ა) განკარგვითი თეორია; და

ბ) ოფერტის ან სახელშეკრულებო თეორია.

განკარგვითი თეორია ძველ და ახალ მოვალეებს შორის დადებული ვალის გადაკისრების ხელშეკრულებას განიხილავს როგორც არაუფლებამოსილი პირების მიერ კრედიტორის კუთვნილი მოთხოვნის განკარგვას. ამ განკარგვით გარიგებას იწონებს სწორედ კრედიტორი როგორც უფლებამოსილი პირი. განკარგვითი თეორია გაბატონებულ თეორიას წარმოადგენს როგორც გერმანულ სამართლის მეცნიერებში¹, ისე სასამართლო პრაქტიკაში²³. ამასთან, არ უნდა დაგვავიწყდეს, რომ ძველ

¹ Motive II, გვ. 144. ვუთითებ: Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht. 19 Auflage, München, 1991

² BR 134, 187, BGH, 31. 325. ვუთითებ: Palandt, 2008. დასახელებული ნაშრომი

ა და ახალ მოვალეებს შორის მყარდება ასევე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა და მათ შორის დადებული ხელშეკრულება ორმაგი ბუნებისაა.

ოფერტის ან სახელშეკრულებო თეორია, პირიქით, გერმანიის იმპერატორ კოდექსის §415 1-ლი ნაწილის მიხედვით – ნორმა, რომელიც ეხება ვალის გადაკისრების ხელშეკრულებას ძველ და ახალ მოვალეებს შორის – კრედიტორისათვის შეტყობინებას განიხილავს ოფერტად, რომელსაც ეს უკანასკნელი აქცეპტით იღებს. ამდენად, ამ შეხედულების თანახმად, §415 არა აქვს გამოუკიდებელი მნიშვნელობა იმ ნორმის გარეშე, რომელიც იდგენს ვალის გადაკისრებას კრედიტორსა და ახალ მოვალეს შორის ხელშეკრულებით (§414); §415 შემთხვევაშიც მოვალის აქცეპტს ხორციელდება ახალ მოვალესა და კრედიტორს შორის დადებული ხელშეკრულებით¹.

შვეიცარიის სამართალში, როგორც ჩანს შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონის არსიდან და ტერმინოლოგიიდან, აღიარებულია ოფერტის ან სახელშეკრულებო თეორია. მოკლედ მიმოვიხილოთ შვეიცარიის ვალდებულებით კანონში აღწერილი კრედიტორის თანხმობის (აქცეპტის) მიღების პროცედურა.

ახალი მოვალის ოფერტი ვალის მიღებაზე შეიძლება ისე განხორციელდეს, რომ მან ან მისი რწმუნებით ძველმა მოვალემ, შეატყობინოს კრედიტორს ვალის გადაკისრების შესახებ. კრედიტორის აქცეპტი შეიძლება პირდაპირ განხორციელდეს ან გამომდინარეობდეს გარემოებებიდან და იგი ივარაუდება, როდესაც კრედიტორი ვალის მიმღებისაგან გადახდას ან სხვა შესრულებას უპირობოდ იღებს (ვალდებულებითი კანონის 176-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილები).

კრედიტორის მიერ აქცეპტი შეიძლება განხორციელდეს მისივე მიერ დროს. თუმცა, როგორც ვალის მიმღებს, ასევე ძველ მოვალეს, შეუძლიათ კრედიტორს დაუდგინონ აქცეპტის ვადა, რომლის გასვლის შემდეგ კრედიტორის დუმილი ჩაითვლება აქცეპტზე უარად (ვალდებულებითი კანონის 177-ე მუხლი).

ვალის გადაკისრების სამართლებრივი შედეგები

პრივატული ვალის გადაკისრების შედეგად ახალი მოვალე იკავებს ძველი მოვალის ადგილს ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

ვალის გადაკისრების დროს კრედიტორის მოთხოვნა არ იცვლება. ამიტომ მოვალეს შეუძლია კრედიტორს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომლებიც კრედიტორსა და ძველ მოვალეს შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარეობს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 205-ე მუხლი). შესაგებლის ცნება ფართო მნიშვნელობით უნდა იქნეს გაგებული¹. იგი მოიცავს ყველანაირ მატერიალურ და პროცესუალურ სამართლებრივი დაცვის საშუალებას, რომელიც მიმართულია კრედიტორის მოთხოვნის სანინაღმდეგოდ ახალ მოვალეს შეუძლია, აგრეთვე, მოიყვანოს საფუძვლები რომლებიც იწვევს ვალის გადაკისრების ბათილობას. ამასთან, თუ მოხდა ვალის გადაკისრების გაბათილება, მოვალის შეცვლას აღარ ექნება ადგილი ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში².

ამდენად, ვალის გადაკისრების დროს ახალი მოვალის შესაგებელი ანალოგიურია მოთხოვნის დათმობისას მოვალის კუთვნილი შესაგებლისა, რომელიც ჩვენ მიერ ზემოთ უკვე იქნა განხილული. ამიტომ მასზე აღარ შევჩერდებით, აღვნიშნავთ მხოლოდ იმ სამართლებრივი დაცვის საშუალებებს, რომელთა გამოყენება ახალ მოვალეს კრედიტორის მოთხოვნის წინააღმდეგ არ შეუძლია.

1. ახალ მოვალეს არ შეუძლია წამოაყენოს შესაგებელი მასა და ძველ მოვალეს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე, რომელიც საფუძვლად უდევს ვალის გადაკისრებას. ასეთი დასკვნა გამომდინარეობს ვალის გადაკისრების აბსტრაქტული ბუნებიდან. ძველ და ახალ მოვალეებს შორის დამყარებული ვალდებულებით-

¹ Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 464-465

² Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ბით-სამართლებრივი ურთიერთობის ნაკლი არ მოქმედებს თავად ვალის გადაკისრების განკარგვით სამართლებრივ შედეგზე და, შესაბამისად, არც შესაგებელი ეხება კრედიტორს, რომელიც ამ გარიგებაში არ მონაწილეობს მხარედ. მაგრამ შესაძლებელია, რომ ის ნაკლი, რომელიც აბათილებს კაუზალურ გარიგებას (ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობას), – იწვევდეს, აგრეთვე, ვალის გადაკისრების განკარგვითი სამართლებრივი შედეგის ბათილობასაც. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში გამოთქმულია შეხედულება, რომ ზემოაღნიშნული დამოკიდებულია მხარეთა ნებაზე (კაუზალური და აბსტრაქტული გარიგებების ერთიან გარიგებად მიჩნევა)¹.

2. ახალ მოვალეს უფლება არა აქვს, გაქვითვისათვის წარადგინოს ის მოთხოვნები, რომლებიც ეკუთვნოდა ძველ მოვალეს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 205-ე მუხლის მე-2 წინადადება). კანონის ასეთი გადაწყვეტა მოტივირებულია იმ პოზიციით, რომ ვალის გადაკისრებისა და ახალი მოვალის მიერ ძველი მოვალის ადგილის დაკავების შემდეგ, ახალ მოვალეს არ უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა, ნაკისრი ვალი დაფაროს სხვისი ქონებით².

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 205-ე მუხლის მე-2 წინადადებით განსაზღვრული წესი არ ეხება იმ ახალ მოვალეს, რომელიც ვალს კისრულობს კრედიტორთან დადებული ვალის გადაკისრების ხელშეკრულებით. ისევე როგორც სხვა შესაგებელი, ახალმა მოვალემ შეიძლება გაქვითოს კრედიტორის ეკუთვნილი მოთხოვნა თავისი საწინააღმდეგო მოთხოვნით.

კუმულატიური ვალის გადაკისრების შედეგად ძველი მოვალე არ თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან. ახალი მოვალე ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში შემოდის თანამოვალის სახით და შედეგად კრედიტორს ჰყავს არა ერთი, არამედ ერთდროულად ორი მოვალე. მოვალეები სოლიდარუ-

¹ Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 464-465

² Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht. 19 Auflage. München. 1991. გვ. 248

ლად აგებენ პასუხს კრედიტორის წინაშე. კრედიტორს შეუძლია ვალდებულების შესრულება მოსთხოვოს ნებისმიერ მათგანს როგორც მთლიანად, ისე ნაწილობრივ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 465-ე მუხლი). ახალ მოვალესაც შეუძლია წაუყენოს კრედიტორს ამ უკანასკნელსა და მოვალეს შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ყველა შესაგებელი, რომელიც აქვს მოვალეს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 466-ე მუხლი).

თუ კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია აქცესორული უფლებებით, სამართლებრივად გადასაწყვეტი ხდება ამ უფლებების ბედი პრივატული ვალის გადაკისრების შემთხვევაში.

2002 წლის 28 დეკემბრამდე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 206-ე მუხლის რედაქცია შეცდომით იყო ჩამოყალიბებული. კერძოდ, მასში დაშვებული იყო მექანიკური გრამატიკული შეცდომა, რომელიც შედეგი იყო უსწორო თარგმანისა¹.

2002 წლის 28 დეკემბრის კანონით განხორციელებული ცვლილებებითა და დამატებებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 206-ე მუხლი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:

„ვალის გადაკისრებისთანავე წყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირავნობა, თუკი თავდები ან დამგირავებელი არ განაცხადებს თანხმობას ამ ურთიერთობის გაგრძელებაზე“.

კანონით დადგენილია ზოგადი წესი, რომლის თანახმადაც მოთხოვნასთან დაკავშირებული აქცესორული უფლებები ვალის გადაკისრებისთანავე უქმდება. მაგრამ წინადადების მე-2 ნაწილით შინაარსობრივად იგი ამ წესიდან უშვებს გამო-
ნაკლისს იმ შემთხვევებისათვის, როდესაც თავდები და დამგირავებელი უარს არ აცხადებენ თავდებობისა თუ გირავნობის

¹ 2002 წლის 28 დეკემბრამდე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 206-ე მუხლის ნორმა შემდეგნაირად ჟღერდა: „ვალის გადაკისრებისთანავე შეწყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირავნობა, თუკი თავდები ან დამგირავებელი უარს არ იტყვის ამ ურთიერთობის გაგრძელებაზე“.

ურთიერთობის გაგრძელებაზე. რატომ გადაწყვიტა კანონმა, რომ ვალის გადაკისრების შემთხვევაში თავდებობა და გირაონობა უნდა გაუქმდეს, თუკი სანინაალმდეგო გადაწყვეტას ჭეშდებით მოთხოვნის დათმობის შემთხვევისათვის?

თავდებმა და დამგირავებელმა კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე თანხმობა განაცხადეს მოვალის პიროვნების გამო. ისინი მას იცნობენ, მას ენდობიან; ამასთან, ენდობიან არა მარტო იმის გამო, რომ იგი შეასრულებს ვალდებულებებს, არამედ იმისათვის, რომ იგი გადახდისუნარიანია. ეს რწმენა იკარგება, როდესაც ხდება ვალის გადაკისრება. ახალი მოვალე შეიძლება იყოს არაკეთილსინდისიერი ან გადახდისუნარო; მეტი შესაძლებლობა იქმნება, რომ დადგეს აქცესორული უფლებების რეალიზაციის საკითხი. როგორც ჩანს, იკვეთება თავდებისა და დამგირავებლის ინტერესების დაცვის აუცილებლობა.

აღსანიშნავია, რომ ვალის გადაკისრების შემთხვევაში აქცესორული უფლებების გაუქმებით კანონი თავდებისა და დამგირავებლის სასარგებლოდ ერთგვარ იგნორირებას უკეთებს კრედიტორის ინტერესებს, რომელიც კარგავს კუთვნილი მოთხოვნის საუზრუნველყოფოდ დადგენილ უფლებებს. თუმცა, ამ შემთხვევაში იგი არც იმსახურებს მისი ინტერესების გათვალისწინებას, რადგანაც თვით ვალის გადაკისრება მოხდა მისი თანხმობით და მან იცოდა დათმობის შედეგების შესახებ¹.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ანალოგიურად არის გადაწყვეტილი ზემოაღნიშნული საკითხი დასავლეთ ევროპის ქვეყნების კანონმდებლობათა უმრავლესობაში². საინტერესოდ წყვეტს აქცესორული უფლებების ბედის საკითხს ნიდერლანდების კანონმდებლობა. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის მე-6 ნიგნის 157-ე მუხლის თანახმად:

„მოთხოვნასთან დაკავშირებული აქცესორული უფლებები გამოიყენება ახალი მოვალის მიმართაც. გირაო და იპოთეკა,

¹ Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht, 19 Auflage, München, 1991, გვ. 249

² გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §418; შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონის 178-ე მუხლი; ავსტრიის სამოქალაქო კოდექსის §1407

რომელიც არსებობს ერთ-ერთი მხარის ქონებაზე, შენარჩუნდება; იმ ქონებაზე უფლებები, რომელიც არ ეკუთვნის არც ერთ მხარეს და თავდებობიდან გამომდინარე უფლებები ვალის გადაკისრების შედეგად უქმდება, თუ დამგირავებელი ან იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე ან თავდები თანხმობას არ განაცხადებენ მათ შენარჩუნებაზე.

შეთანხმებული პროცენტები და პირგასამტეხლო, აგრეთვე, ფულადი ჯარიმების თანხები, რომლებიც ვალის გადაკისრებამდე ეკისრებოდა ძველ მოვალეს, გადადის ახალ მოვალეზე იმდენად, რამდენადაც ვალის გადაკისრების შემდეგ შესაძლებელი გახდა მათი მოთხოვნა ან ისინი უკვე იქნა რეალიზებული“.

თუ მომავალში ვალის გადაკისრება ცნობილ იქნება ბათილად, ავტომატურად, ე. ი. დამატებითი შეთანხმების გარეშე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა აღდგება ძველ მოვალესა და კრედიტორს შორის, ვინაიდან აღარ არსებობს ვალის გადაცემის სამართლებრივი შედეგის გამომწვევი გარემოება. აქცესორული უფლებებიც ან აღდგება, თუ ვალის გადაკისრების გარიგება საცილო იყო და შემდგომში იქნა ცნობილ ბათილად ან არ განიხილება ოდესმე გაუქმებულად, თუ ვალის გადაკისრების გარიგება თავიდანვე ბათილი იყო. ასეთი დასკვნების გაკეთება შეიძლება როგორც ქართული, ისე გერმანული სამართლის ნორმათა მხოლოდ ზოგადი ანალიზის საფუძველზე, ვინაიდან პირდაპირი ნორმა ამ კოდექსებში არ მოიპოვება. სამაგიეროდ, ამ საკითხის პირდაპირ, თუმცა, ამავე დროს განსხვავებულ რეგულირებას ითვალისწინებს ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსი. კოდექსის მე-6 წიგნის 158-ე მუხლში აღნიშნულია:

„თუ ძველ და ახალ მოვალეებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ვალის გადაკისრება, ბათილია, აღიარებულ იქნა ბათილად ან მოიშალა (შენაყდა), მაშინ კრედიტორს შეუძლია ვალი გადაიტანოს უკიდურეს ძველ მოვალეზე ორივე მხარისათვის ამ მიზნით გათვალისწინებული შეტყობინების მეშვეობით“.

მაშასადამე, აღნიშნული ნორმა არ ითვალისწინებს ძველი ურთიერთობის ავტომატურ აღდგენას, არამედ მისთვის ადგენს გარკვეულ ფორმალობებს, რომლებიც უნდა დაიცვას კრედიტორმა.

შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონი ითვალისწინებს ახალი მოვალის პასუხისმგებლობას კრედიტორის წინაშე, თუ ვალი გადაკისრება ბათილი აღმოჩნდება:

„კრედიტორს შეუძლია ვალის მიმღებს იმ ზარალის ანაზღაურება მოსთხოვოს, რომელიც მას ადრინდელ უზრუნველყოფათა დაკარგვის შედეგად წარმოექმნა იმდენად, რამდენადაც ვალის მიმღები ვერ დაამტკიცებს, რომ ვალის გადაკისრების ხელშეკრულების ბათილობასა და კრედიტორისათვის ზიანის მიყენებაში მას ბრალი არ მიუძღვის“¹.

ვალის გადაკისრება ქონების გადაცემისას

დასასრულ, ამჯერად მოკლედ შევხებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში ბოლო დრომდე არსებულ ნორმას, რომელიც ასევე ადგენდა გამსხვიისებლის კრედიტორების წინაშე შემძენის პასუხისმგებლობას სხვა პირის ქონების მიღებისას. ეს ნორმა გათვალისწინებულ იყო §419. ეს უკანასკნელი სამოქალაქო კოდექსში 2002 წლის 1 იანვარს ძალაში შესული ცვლილებებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა. ამისდა მიუხედავად, ეს ნორმა მეტად საინტერესოა მეცნიერული თვალსაზრისით, რის გამოც გადავწყვიტეთ, მოკლედ წარმოგვედგინა მისი ანალიზი.

§419 ადგენს:

„(1) თუ ვინმე ხელშეკრულებით იღებს სხვა პირის ქონებას, მაშინ თავდაპირველი მფლობელის კრედიტორებს, მიუხედავად იმისა, რომ მისი პასუხისმგებლობა ძალაში რჩება, – შეუძლიათ ქონების მიმღებ პირს წარუდგინონ თავიანთი მოთხოვნები, რომლებიც უკვე წარმოიშვა ხელშეკრულების დადების დროს.

(2) ქონების მიმღები პირის პასუხისმგებლობა შეზღუდულია მხოლოდ მიღებული ქონებით და ხელშეკრულებით წარ-

¹შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილი

მოშობილი მოთხოვნებით. თუ ქონების მიმღები პირი მიუთითებს თავისი პასუხისმგებლობის ზემოაღნიშნულ შეზღუდვაზე, მაშინ შესაბამისად მოქმედებს დებულებები §§1990 და 1991 მემკვიდრის პასუხისმგებლობის შესახებ.

(3) ქონების მიმღები პირის პასუხისმგებლობა არ შეიძლება არც გამოირიცხოს, არც შეიზღუდოს თავდაპირველ მოვალესთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე“.

ამ მუხლის ნესები დადგენილი იყო ქონების გამსხვისებელის კრედიტორის ინტერესებში, რადგანაც შემძენი გამსხვისებელს თან ერთად ხდებოდა კრედიტორის ახალი მოვალე. ამასთან ძველი მოვალე არ თავისუფლდებოდა თავისი ვალდებულებისაგან; ადგილი ჰქონდა ვალის დელეგირება შემძენზე. აღნიშნულ ნორმა ემყარებოდა გერმანულ სამართალში არსებულ შეხედულებას, რომ ვალი ბოჭავს არა მარტო პირადად მოვალეს, მიუხედავად პიროვნებას, არამედ წარმოადგენს მისი ქონების ტვირთსაც და ამ უკანასკნელის გადაცემის შემთხვევაში მიჰყვება მას.

ქონებას §419 მნიშვნელობით მიეკუთვნებოდა მხოლოდ აქტივები¹ და იგი არ მოიცავდა პასივებს. ხშირად საკმარისი იყო მიღებულ ქონებას ჰქონოდა დიდი ეკონომიკური მნიშვნელობა (მაგალითად, მიწის ნაკვეთი)². ამასთან, არ იყო აუცილებელი ხელშეკრულება შეხებოდა მოვალის მთელ ქონებას. გადაცემული ქონების სანივთო დატვირთვები მიიღებოდა მხედველობაში თუმცა, ამავე დროს არ ხდებოდა შემძენის საპასუხო დაკმაყოფილების (ნასყიდობის ფასი) გათვალისწინება³.

შემძენზე გამსხისებლის ვალის გადაკისრების წინაპირობა იყო ქონების გადაცემა ხელშეკრულების საფუძველზე. კანონი ტერმინში „ხელშეკრულება“ გულისხმობდა მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივ და არა განკარგვით გარიგებას. თუმცა, ზოგიერთი გერმანელი მეცნიერი და თვით სასამართლო პრაქტიკა

¹ BGH 66, 220; 93, 138. Palandt, 1993, დასახელებული ნაშრომი: Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht, 19 Auflage, München, 1991, გვ. 253

² Dr. Dieter Medicus – Schuldrecht, I Allgemeiner Teil, C. II. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1986. გვ. 363

³ Hans Brox - Allgemeiner Schuldrecht, 19 Auflage, München, 1991, გვ. 253

ტიკაც აფართოებდნენ მის ცნებას და მასში სანივთო შეთანხმებებსაც მოიაზრებდნენ¹. ვალდებულებით-სამართლებრივი ზღშეკრულება შეიძლება ყოფილიყო როგორც სასყიდლიანი, ისე უსასყიდლოც. ბოლო წლების სასამართლო პრაქტიკა ქონების გადაცემისას შემძენის პასუხისმგებლობას გამორიცხავდა, როდესაც ეს უკანასკნელი სათანადო საფასურს იხდიდა მასში. ქონების გადაცემის (მიღების) შედეგად კრედიტორს ერთის მაგივრად ორი მოვალე ჰყავდა. მაგრამ შემძენის პასუხისმგებლობა შეზღუდული იყო. იგი არ აგებდა პასუხს მთელი თავისი ქონებით, არამედ მხოლოდ მიღებული ქონების ღირებულებით (§419 მე-2 ნაწილი).

§5. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში (Wohnungseigentum)

I. ზოგადად

ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში თავისი განსაკუთრებული სამართლებრივი ბუნების გამო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულ იქნა ცალკე თავად – თავი მეოთხე (მუხლები 208-232). იგი არსებითად რეცეფცირებულ იქნა გერმანული სამართლიდან. 2007 წლის 11 ივლისს საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებულ იქნა (ცალკე) კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რის შედეგადაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არსებული მრავალბინიან სახლში ბინის საკუთრების მომწესრიგებელი 25 მუხლიდან 23 გაუქმდა, ხოლო დანარჩენი 2 – ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით. პრაქტიკულად მთელი საკანონმდებლო მასალა გადატანილ იქნა ახალ კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომელიც შედგება 31 მუხლისაგან.

გერმანული სამართალში ბინის საკუთრება (Wohnungseigen-

¹ Dr. Dieter Medicus – Schuldrecht, I Allgemeiner Teil, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1986. გვ. 364; BGHZ 93, 135

tum) გათვალისწინებულ იქნა სამოქალაქო კოდექსის მიღმა 1951 წლის 15 მარტის კანონით „ბინის საკუთრებისა და ბინით ხანგრძლივადიანი სარგებლობის უფლების შესახებ“ (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG). ეს კანონი შედგება 64 პარაგრაფისაგან, რომლებიც, ერთი მხრივ, ადგენს ბინებზე საკუთრების უფლებას და, მეორე მხრივ, საკმაოდ დეტალურად არეგულირებს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობაში არსებულ ამხანაგობის წევრთა შორის ურთიერთ-უფლებებსა და ვალდებულებებს.

ქართველი კანონმდებლის უდავო დამსახურებად შეიძლება მივიჩნიოთ ის ფაქტი, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსა და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონში ბინის საკუთრების სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩამოყალიბებისას კანონების ავტორებმა გაიზიარეს გერმანული კანონის მხოლოდ ფუნდამენტალური პრინციპები და პირდაპირ გადმოიღეს მხოლოდ უმნიშვნელოვანესი ნორმები. სხვა მხრივ ბინის საკუთრების სამართლებრივი ინსტიტუტის რეგულირება საკმაოდ ორიგინალური, მარტივი და მოქნილია.

II. ბინა. ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონით დაზუსტდა ბინის ცნება. კერძოდ, ბინად მიიჩნევა როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომთხრობი სათავსების ერთობლიობა, ისე იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს როგორც ბინა და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, ისე მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.), რომლებიც იმყოფება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში.

ბინების მესაკუთრეთა (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

წევრთა) საერთო ქონებას წარმოადგენს ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია მრავალბინიანი სახლი, თავად მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, პენობა-პაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. მხოლოდ ამხანაგობის ყველა წევრის ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით შესაძლებელია ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა:

- კიბის უჯრედები და კიბეები;
- ლიფტები, სალიფტო თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის ჰაბტები და არხები;
- საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები;
- ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზრუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები;
- მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-, სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

მესაკუთრის წილი ბინების მესაკუთრეთა (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა) საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის საერთო ფართობთან.

აქვე მკითხველის ყურადღებას მივაქცევთ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 ნაწილში დაშვებულ მცირე ხარვეზს. ამ უკანასკნელში, კერძოდ, აღნიშნულია: „შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ან მესამე პირთა მიერ შეზღუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა“. ხარვეზი მდგომარეობს მხოლოდ 1 სიტყვაში: ნაცვლად „მესამე პირთა მიერ“ უნდა იყოს „მესამე პირთა სასარგებლოდ“, რადგანაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების უფლებრივი დატვირთვა „გარეშე“, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არაწევრი პირის

მიერ შეუძლებელია, თუმცა, ჩვენი ვარაუდით, კანონის ამ ნორმაში კანონმდებელი გულისხმობს მესამე პირების სასარგებლოდ საერთო ქონების სარგებლობის უფლებით დატვირთვის შესაძლებლობას. ხარვეზიანია კანონის მე-14 მუხლის მე-4 ნაწილიც: „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან. ამასთანავე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე, გარდა ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები პასუხს აგებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში თავიანთი წილის შესაბამისად, პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალეები, ხოლო მონვეული მმართველის პასუხისმგებლობის საკითხი განისაზღვრება ხელშეკრულებით“. ხარვეზი მდგომარეობს იმაში, რომ კანონის ნორმა ერთდროულად 2 სხვადასხვა სახის პასუხისმგებლობაზე საუბრობს: პასუხისმგებლობაზე წილის შესაბამისად და სოლიდარულ პასუხისმგებლობაზე. ეს უკანასკნელი გულისხმობს პასუხისმგებლობას უშუალოდ მთელ ვალდებულებაზე მოვალისკუთვნილი მთელი ქონებით. წილის შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები შეიძლება აგებდნენ პასუხს მხოლოდ ერთმანეთთან ურთიერთობაში, თუ მათ შორის შეთანხმება სხვა წესს არ ითვალისწინებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 208-ე მუხლის ახალი რედაქციის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების შეძენისა და დაკარგვისათვის დადგენილია უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის მიმართ არსებული წესების ანალოგიური ნორმები. კერძოდ, ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების შეძენისათვის საჭიროა გამსხვისებელსა და შემძენს შორის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით დადება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების მიტოვებისათვის

საჭიროა უფლებამოსილი პირის ცალმხრივი ნების გამოვლენა და ამ უკანასკნელის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ერთადერთი დამატებითი ნესი, რომელსაც კანონი სპეციალურად ბინის საკუთრების განკარგვის მიმართ ითვალისწინებს, მდგომარეობს იმაში, რომ მესაკუთრის მიერ ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა ხორციელდება მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში ცალკეულ მესაკუთრეთა ნილის გათვალისწინებით.

III. ურთიერთობები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის

მრავალბინიან სახლებში არსებულმა ფაქტობრივმა მდგომარეობამ განაპირობა კანონმდებლის მიერ ბინათმესაკუთრეთა შორის კანონისმიერი ამხანაგობის ჩამოყალიბება – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის სიახლე მდგომარეობს იმაში, რომ დასაშვებად იქნა მიჩნეული:

– ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება;

– მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება;

– ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეების მიერ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნა.

აღსანიშნავია, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი საკმაოდ დეტალურად აწესრიგებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ურთიერთ-უფლებებსა და ვალდებულებებს, თუმცა, აღნიშნული უფლებებისა და ვალდებულებების მომწესრიგებელი ნორმების უმრავლესობა დისპოზიციურია და შეიძლება შეიცვალოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის შეთანხმებით.

საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ

თავი I

ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. რეგულირების სფერო

ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

მუხლი 2. კანონის მიზანი

ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონის მიზნებისათვის, გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) *ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა* – მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება;

ბ) *ბინა მრავალბინიან სახლში* – მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის;

გ) *მრავალბინიანი სახლი* – სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან);

დ) *ბინის საერთო ფართობი* – ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი;

ე) *ინდივიდუალური საკუთრება* – ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.);

ვ) *ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება* – ბინის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

ზ) *ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ექსპლუატაცია* – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფუნქციური გამართულობის და გამართული ფიზიკურ-ტექნიკური მდგომარეობის უზრუნველყოფისა და მართული ქმედებები;

თ) *ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა* – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ყოველდღიური ფუნქციონირებისთვის საჭირო ქმედებები;

ი) *ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარება* – ქმედება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუ-

თრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ;

კ) *მესაკუთრე* – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე;

ლ) *ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა* – ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ ნებაყოფლობით დაფუძნებული ამხანაგობა;

მ) *მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობი* – მრავალბინიან სახლში ბინების საერთო ფართობების ჯამი;

ნ) *სატრანზიტო გაყვანილობა* – ინდივიდუალური საკუთრების ფართობზე გამავალი საერთო სარგებლობის საინჟინრო მოწყობილობა და გაყვანილობა.

თავი II

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა

ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება

მუხლი 4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრება

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირე-

ბლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

მუხლი 5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს.

2. საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

3. მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს:

ა) მიწის ნაკვეთი;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა;

გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მიწები და ა. შ.);

დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შეიძლება შედიოდეს შეძენილი მოძრავი ქონება, ფასიანი

ქალღმერთები და არამატერიალური სიკეთეები.

6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განსაზღვრავს მის წილს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციისა და განვითარების საერთო ხარჯებში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვა

1. ინდივიდუალური საკუთრება არ ექვემდებარება გასხვისებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში ცალკეულ მესაკუთრეთა წილის გარეშე.

2. არ შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შესაბამისი წილის გარეშე.

3. ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით განსაზღვრული ინდივიდუალური საკუთრების განკარგვის, იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვის შემთხვევებზე არ ვრცელდება ამ კანონით ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ წესდების საფუძველზე დადგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვის შეზღუდვები.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების (ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი შეიძლება სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა:

ა) კიბის უჯრედები და კიბეები;

ბ) ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები;

გ) საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები;

დ) ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზლუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები;

ე) მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-, სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

6. შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ან მესამე პირთა მიერ შეზღუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა.

მუხლი 7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური და საერთო ქონებით სარგებლობა

1. მესაკუთრეს შეუძლია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები და გამორიცხოს მათზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს.

2. მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით.

3. მესაკუთრე, განურჩევლად მისი ბინის მდებარეობისა, სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

4. მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია იმ ღონისძიებებისათვის, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებული არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციასთან, არ ეკისრება ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება, ამასთანავე, მას არ აქვს ამ ღონისძიებებიდან გამომდინარე სარგებლობათა მოთხოვნის უფლებაც, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 8. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვა

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ერთობლივად მართვა ეკისრებათ მესაკუთრეებს, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. მესაკუთრე უფლებამოსილია, სხვა მესაკუთრეთა თანხმო-

ბის გარეშე, გონივრულობის ფარგლებში მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც უშუალოდ ემუქრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას. ამ მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს თავის მიერ განეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის წარმართვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში – ამ კანონის მოთხოვნისა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესების გათვალისწინებით.

მუხლი 9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრები

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა, ცვლილება და მიკუთვნება ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან დაკავშირებული შესაძლო ცვლილებები რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თავი III

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა

საერთო ქონების განვითარება

მუხლი 10. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების პირობები

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრ-

თა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა წილების გადაანგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის (წევრთა) ხარჯზე, რომელსაც (რომლებსაც) ფართობის ცვლილების შედეგად გაეზარდა წილი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმდებიან.

თავი IV

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა

მუხლი 11. კანონით შექმნილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მრავალბინიან სახლში

1. ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა.
2. ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.
3. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.
4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის პირობები განისაზღვრება ამ კანონითა და საქართველოს სხვა კანონმდებლობით.
5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა ხორციელდება ამ კანონითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების საფუძველზე.

მუხლი 12. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა

1. ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდი-

ვიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებს შეუძლიათ შექმნან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა.

2. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა, უფლება-მოვალეობები და ლიკვიდაციის წესი რეგულირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ მიღებული წესდებით.

3. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაზე არ ვრცელდება ამ კანონის მოთხოვნები, ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების გარდა.

მუხლი 13. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანები
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებია: საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება.

მუხლი 14. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სამართლებრივი ტაქტუა

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი. მას შეიძლება ჰქონდეს საანგარიშგებო და სხვა ანგარიშები ბანკში, აგრეთვე სხვა საჭირო რეკვიზიტები.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს განცალკევებული ქონება; მას შეუძლია თავისი სახელით შეიძინოს ქონებრივი, არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები; სამართლებრივ ურთიერთობებში ამხანაგობას წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი სხვა პირი.

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა პასუხს არ აგებს თავისი წევრების ვალდებულებებზე.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან. ამასთანავე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე, გარდა ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები პასუხს აგებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში თავიანთი წილის შესაბამისად, პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალეები, ხოლო მოწვეული მმართველის პასუხისმგებლობის საკითხი განისაზღვრება ხელშეკრულებით.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით ან

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ უფლებამოსილ სხვა პირს შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.

6. ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე.

მუხლი 15. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემოსავალი

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემოსავლის წყარო შეიძლება იყოს ნებისმიერი სახის შემოსავალი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისათვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დაკისრება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3 დაამტკიცებს.

მუხლი 16. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არასამენარმეო ეკონომიკური საქმიანობა

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს ეწეოდეს არასამენარმეო ეკონომიკურ საქმიანობას, რომლიდან მიღებული შემოსავალიც, პირველ რიგში, გამოყენებული უნდა იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ამ კანონით განსაზღვრული ამოცანების განსახორციელებლად.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია განახორციელოს არასამენარმეო ეკონომიკური საქმიანობის შემდეგი სახეობები:

ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების, მათ შორის, იმ სახურავის, სხვენის, სარდაფის, მიწის ნაკვეთის, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში, სარგებლობის უფლებით გაცემა ან გასხვისება. ეს პუნქტი არ ეხება ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტში განსაზღვრულ სამეურნეო სათავსებს;

ბ) ფულადი სახსრების ბანკებში ან სხვა საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსება;

გ) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სახის არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობა.

მუხლი 17. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელწოდება

1. სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობის მისაღებად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს სახელწოდება.

2. სახელწოდების წინ აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აბრევიატურის – „ბმა“ გამოყენება.

3. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას არ აქვს სახელწოდება, სახელწოდებად ჩაითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მისამართი.

მუხლი 18. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის უფლებები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს:

ა) ამ კანონითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული ამოცანების განსახორციელებლად გააფორმოს ხელშეკრულებები მესამე პირებთან;

ბ) შეიძინოს უძრავი და მოძრავი ქონება;

გ) დადგენილი წესით:

გ.ა) იჯარით გასცეს, გააქიროს, გაცვალოს, გაასხვისოს ან ჩამოწეროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო მოძრავი ქონება;

გ.ბ) იჯარით გასცეს, გააქიროს ან გაასხვისოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უძრავი ქონება (საკუთრება);

დ) დააზღვიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება;

ე) ისარგებლოს საბანკო კრედიტით;

ვ) განახორციელოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული სხვა ქმედებები, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

მუხლი 19. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.

2. იმ შემთხვევაში, თუ ბინა ეკუთვნის რამდენიმე მესაკუთრეს საერთო საკუთრების უფლებით, ისინი იღებენ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში თავიანთი წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ. თუ მესაკუთრეები არ დანიშნავენ

წარმომადგენელს, წარმომადგენლად ჩაითვლება მესაკუთრებს შორის უხუცესი მესაკუთრე.

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არასრულწლოვან წევრთა ინტერესებს წარმომადგენენ მათი მშობლები, მეურვეები ან მზრუნველები. ქმედებანი არასრულწლოვანთა სახელით ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან.

მუხლი 20. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა უფლებები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს:

ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ბინას, გამორიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახსრებიდან აინაზღაუროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ზარალის თავიდან აცილების მიზნით გონივრულობის ფარგლებში გაწეული გადაუდებელი ხარჯები;

გ) მონაწილეობდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში პირადად ან თავისი წარმომადგენლის მეშვეობით;

დ) აირჩიოს ან არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარედ;

ე) მიიღოს ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მდგომარეობისა და გაწეული ხარჯების შესახებ;

ვ) გამოვიდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის გაუმჯობესების წინადადებებით;

ზ) განახორციელოს სხვა უფლებები, რომლებიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.

მუხლი 21. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მოვალეობები

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვალდებულია:

- ა) ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, რომ ამით სხვა მესაკუთრეს არ მიაღგეს ზიანი, და იმოქმედოს სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულების ფარგლებში;
- ბ) იზრუნოს იმისათვის, რომ მრავალბინიან სახლში განთავსებულ მის საწარმოში დასაქმებულმა პირებმა ან მათ, ვისაც იგი თავის ინდივიდუალურ ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთს ან შენობის ნაწილებს სარგებლობაში გადასცემს, შეასრულონ ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მოცემული მოვალეობანი;
- გ) ითმინოს ზემოქმედება მის ბინაში არსებულ სახლის ნაწილსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე (საერთო საკუთრებაზე), თუ ეს ზემოქმედება შეესაბამება ამ პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში გათვალისწინებულ პირობებს;
- დ) ნება დართოს უფლებამოსილ პირს, შევიდეს ბინაში და დროებით გამოიყენოს ის, თუ ეს აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად; ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა ანაზღაურდეს;
- ე) ითმინოს ღონისძიებები, რომლებიც აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოსაწყობად და სამოქმედოდ. მესაკუთრე, რომლის სასარგებლოდაც ტარდება ამგვარი ღონისძიებები, ვალდებულია აანაზღაუროს ამ დროს წარმოშობილი ზიანი;
- ვ) მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების გაწევაში ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად;
- ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების დაცვის მიზნით დაიცვას სამშენებლო-ტექნიკური, ხანძარსაწინააღმდეგო, სანიტარიული და სხვა ნორმები და წესები;
- თ) თავისი ქონების გასხვისებისას ქონების შეძენის მსურველს მიაწოდოს სრული ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე არსებული ან მოსალოდნელი ვალდებულებების შესახებ;

ი) შეასრულოს საქართველოს კანონმდებლობითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი სხვა ვალდებულებები.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი კუთვნილი ქონების გამოუყენებლობა, ისევე, როგორც უარის თქმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით სარგებლობაზე, არ ათავისუფლებს მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯებში მონაწილეობისაგან.

3. ამ მუხლით განსაზღვრული მოვალეობის შეუსრულებლობისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს.

მუხლი 22. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ დაწესებული ნებაყოფლობითი შეზღუდვის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ვალდებული არიან საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირონ მათ მიერ წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილი ინდივიდუალური საკუთრების მფლობელობის, სარგებლობის ან განკარგვის უფლების შეზღუდვა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა ძალაში შედის მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

მუხლი 23. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წესდება, რომელშიც განისაზღვრება:

ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის წესები;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების წესები;

გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობა ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად;

დ) სამეურნეო გეგმის მიღებისა და შესრულების წესები;

ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისების, გაქირავების, იჯარით გაცემის, დაგირავების, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლების სხვა პირებისათვის გადაცემის წესები;

ვ) სესხის აღებისა და გაცემის წესები;

ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შეძენის წესები;

თ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევისა და გათავისუფლების წესები;

ი) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის ფუნქციების მოწვეული მმართველისთვის გადაცემის წესი;

კ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები.

2. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა თორმეტს არ აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებას იღებენ ხმათა $3/4$ -ით, ხოლო ყველა დანარჩენ შემთხვევაში – ხმათა $2/3$ -ით.

3. თუ ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში მიღებული არ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა ხორციელდება ამ კანონის V თავით დადგენილი წესებით, ვიდრე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ ახალ წესდებას.

მუხლი 24. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება:

ა) თუ მრავალბინიანი სახლი, მრავალბინიანი სახლის ის სადარბაზო (სადარბაზოები), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, მთლიანად დაინგრა;

ბ) თუ ამ კანონით დაფუძნებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან მრავალბინიანი სახლის იმ სადარბაზოში (სადარბაზოებში), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ყველა ბინის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი;

გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, დარჩენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო

ქონება, მიწის ნაკვეთის გარდა, გადანაწილდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის მათი წილის შესაბამისად.

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემდეგ დარჩენილი მიწის ნაკვეთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის არ ნაწილდება. იგი ჩაითვლება მათ თანახმად საკუთრებად. მიწის ნაკვეთის გასხვისების ან უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში მიღებული თანხა (ქონება) განაწილდება მესაკუთრეებს შორის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციამდე მათი წილის შესაბამისად.

მუხლი 25. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების გაერთიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს საერთო ინტერესების დასაცავად შეუძლიათ შექმნან გაერთიანებები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თავი V

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა

მუხლი 26. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე.

2. ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელშიც სადარბაზოთა რაოდენობა ორს აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს შეუძლია თითო სადარბაზოში დანიშნოს წარმომადგენელი, რომლის ფუნქციებიც განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებმა არ მიიღეს წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ დანიშნული წარმომადგენელი მოქმედებს ამ კანონისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მითითებების შესაბამისად.

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით, განსაზღვრული ვადით შეუძლიათ აირჩიონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე. თუ ამ კანონის მიღებიდან 3 თვის ვადაში არჩეული არ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის ფუნქ-

ციებს ახალი თავმჯდომარის არჩევამდე, 6 თვის მონაცვლეობით ასრულებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები, რომელთა რიგითობაც წილის ყრის მეშვეობით განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე.

4. თავმჯდომარედ შეიძლება არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული მმართველი.

5. თავმჯდომარის არყოფნისას ან მის მიერ თავისი მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისივე დავალებით თავმჯდომარის მოვალეობას ასრულებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრი.

6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების დასრულების შემდეგ ყოფილი თავმჯდომარე ვალდებულია ახალ თავმჯდომარეს გადასცეს მის ხელთ არსებული და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის საქმიანობასთან დაკავშირებული სრული ინფორმაცია, დოკუმენტაცია და მატერიალური ფასეულობები.

7. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ ამ კანონის მიღებიდან 3 თვის ვადაში არ იქნა მიღებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ვიდრე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას:

ა) იწვევს და უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას;

ბ) უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადანყვეტილებების შესრულებას;

გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით იღებს აუცილებელ ზომებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სათანადო მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციისა და განვითარების უზრუნველსაყოფად;

დ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ხარჯებს მიმდინარე სამეურნეო წლისათვის;

ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობას ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად;

ვ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისებას, გაქირავებას, იჯარით გაცემას, დაგირავებას, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლებით სხვა პირებისათვის გადაცემას;

ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს სესხის აღებასა და გაცემას;

თ) იღებს ზომებს, რომლებიც აუცილებელია რაიმე ვადის დასა-ცავად ან რომელიმე უარყოფითი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად;

ი) იღებს და იხდის განუღიო ხარჯებისა თუ ვალების დასაფარავ თანხას, თუ ეს მესაკუთრეთა საერთო საქმეებს შეეხება;

კ) დებს ხელშეკრულებებს და წარადგენს საჭირო დოკუმენტაციას, თუ ეს დაკავშირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასთან, ექსპლუატაციასთან და განვითარებასთან და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ინტერესებთან;

ლ) უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ ნაკისრი სახელშეკრულებო პირობებისა და მოვალეობების შესრულებას;

მ) გამოდის სასამართლოში ან სხვა ორგანოებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით.

8. მესაკუთრე უფლებამოსილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასთან, ექსპლუატაციასთან და განვითარებასთან დაკავშირებული სამუშაოები შეასრულოს თვითონ ან მესამე პირთა მეშვეობით. ასეთ შემთხვევებში მათ მიერ განუღიო შრომას აღრიცხავს და აფასებს თავმჯდომარე. სადანახარჯო შენატანი მესაკუთრეს უმცირდება შესრულებული სამუშაოს შესაბამისად, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

9. თავმჯდომარე უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისათვის, ექსპლუატაციისა და განვითარებისათვის მუშა-მოსამსახურეების დაქირავებას და მათთან ხელშეკრულებების დადებას.

10. თავმჯდომარე ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობიდან გამომდინარე სხვა ვალდებულებებს.

მუხლი 27. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევა
1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

2. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

3. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ.

4. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

5. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

მუხლი 28. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება

1. ამ მუხლში განსაზღვრული წესები ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3.

3. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად, რომლის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრეთა ხმების ნახევარზე მეტით, თუ ამ

კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ:

ა) არის ინტერესთა კონფლიქტი;

ბ) საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.

7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია გაეცნოს ოქმს.

8. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში.

9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეული წევრისათვის, მათ შორის, მათთვისაც, ვინც კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიიღო ნებისმიერი მიზეზით.

თავი VI

ურთიერთობანი ადგილობრივი

თვითმმართველობის ორგანოებთან

მუხლი 29. ურთიერთობანი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ხელს უწყობენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბებას, რისთვისაც შეიძლება განახორციელონ შემდეგი ღონისძიებები:

ა) სააგიტაციო-განმარტებითი მუშაობა მესაკუთრეებთან;

ბ) შესაბამის ორგანოებთან ერთად და საინიციატივო ჯგუფების მონაწილეობით მრავალბინიანი სახლების ტექნიკური პასპორტებისა და მრავალბინიანი სახლების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება;

გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა;

დ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრთა სწავლება;

ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშესაწყობად პროგრამების შემუშავება.

2. ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები ამ კანონის მე-11 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბა-

მისად გასცემენ თანხმობას:

- ა) ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დასაფუძნებლად.
- ბ) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დასაფუძნებლად.

თავი VII

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 30. გარდამავალი დებულებანი

1. ამ კანონის ამოქმედებიდან 6 თვის ვადაში საქართველოს მთავრობამ:

ა) მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი;

ბ) ამ კანონის მე-14 მუხლის სრულად ამოქმედებისათვის საქართველოს პარლამენტს წარუდგინოს შესაბამისი ცვლილებები „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ და „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონებში.

2. ვიდრე საქართველოს მთავრობა არ განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესს, ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები ვრცელდება იმ მრავალბინიანი სახლის შენობაში განთავსებულ სამეურნეო სათავსებზე, რომლებშიც ამ კანონის მიხედვით იქმნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის მიერ მისაღები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი არ გავრცელდება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლე-

ბისადმი მიკუთვნება (საზღვრების დადგენა) უკვე განხორციელდა ზემოაღნიშნული წესის მიღებამდე.

მუხლი 31. კანონის ამოქმედება

ეს კანონი ამოქმედდეს 2007 წლის 1 აგვისტოდან.

საქართველოს პრეზიდენტი მიხეილ სააკაშვილი

თბილისი,

2007 წლის 11 ივლისი.

N 5277- რს

§6. საკუთრების უფლების დაცვა

1. ზოგადად

ზემოთ საკუთრების უფლების კონსტიტუციური საფუძვლის განხილვის დროს ჩვენ შევცხეთ საკუთრების უფლების კონსტიტუციური დაცვის საკითხს, ვისაუბრეთ საკუთრების უფლების გარანტირებულობისა და ხელშეუხებლობის შესახებ. უმცა, საკუთრების უფლების დაცვა სამოქალაქო სამართლის დარგების მეშვეობითაც ხორციელდება.

ჯერ კიდევ რომის სამართალში იქნა შემუშავებული საკუთრების უფლების დაცვის საშუალებები, რომლებსაც მიეკუთვნება რეინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები (*rei vindicatio* და *actio negatoria*). სავინდიკაციო სარჩელზე უფლება მესაკუთრეს ენიჭება იმ შემთხვევაში, როდესაც ვინმე თავისთან აკავებდა მესაკუთრის კუთვნილ ნივთს და არ უბრუნებდა მას. ამდენად, *rei vindicatio* ენიჭებოდა პირს საკუთრების უფლების სრულად დარღვევისას. ხოლო როდესაც საკუთრების უფლების დარღვევა გამოიხატებოდა რაიმე სხვა მოქმედებაში გარდა ნივთის დაკავებისა, პირს ენიჭებოდა ნეგატორული სარჩელის უფლება. ამდენად, *actio negatoria* ენიჭებოდა მესაკუთრეს მის უფლების დარღვევის დარღვევისას¹.

Система римского гражданского права – Ю. Барон, Книга II - Владение. Книга III Вещные права, С-Петербург: 1908, гл. 75

- რომის სამართლის გავლენით *rei vindicatio*-სა და *actio negatoria*-ს ითვალისწინებს ფრანგული სამართალი. თუმცა, აღნიშნული სარჩელები, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე, ენიჭებოდა, როგორც წესი, მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს¹.

ასეთი შეზღუდვა აღარ არსებობს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, რომელშიც საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლებებს, მათ შორის, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებებს ეთმობა ცალკე თავი (§§985-1007).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებებს ითვალისწინებს 172-ე მუხლში. ამ მუხლის ახალი რედაქცია 2006 წლის დეკემბრის კანონით კოდექსში შეტანილი ცვლილების გათვალისწინებით ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად:

„1. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთი უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელმა ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

3. თუ ხდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე.

¹ იხ. Zachariä von Lingenthal, Karl Salomo: Handbuch des französischen Civilrechts, 8 verm. und verb. Aufl. / bearb. von Carl Crome, Freiburg i. B. Band I – 1894, გვ. 610; Bar Ernst: Bürgerliches Gesetzbuch und Code civil, 2., umgearb. Aufl., Berlin 1897, გვ. 69

საბამისი სამართალდამცავი ორგანოსაგან კანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის გარდა სავარაუდო ხელმოწერის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი წერილობითი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევისა“.

თავისი იურიდიული ბუნებით ორივე სარჩელი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის მეცნიერებაში ცნობილ ე. წ. „სანიქტო მოთხოვნის უფლებებს“. ორი სიტყვით განვიხილოთ სანიქტო მოთხოვნის უფლების (der dingliche Anspruch) და ზოგადად მოთხოვნის უფლების (Anspruch) ცნება და დამახასიათებელი ნიშნები გერმანული სამართლის მაგალითზე.

მოთხოვნის უფლების ცნების აღმოცენებას უკავშირებენ ზინდშიდის სახელს. მან თავის ნაშრომში – „Die Actio des römischen Civilrechts vom Standpunkte des heutigen Rechts“ პირველად შეიტანა ყურადღება იმას, რომ ყოველ პროცესუალურ სარჩელს საფუძვლად უნდა ჰქონდეს მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლება. იგი მიიჩნევდა, რომ სარჩელი წარმოადგენს მოთხოვნის უფლების სამართლებრივი რეალიზაციის საშუალებას¹. სამოქალაქო სამართლის სისტემის მიხედვით, მოთხოვნის უფლებების დაყოფა შეიძლება სანიქტო-, ვალდებულებით-, საოჯახო და სამემკვიდრეო-სამართლებრივ მოთხოვნის უფლებებად, რაც შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის სტრუქტურის ჩამოყალიბების პანდექტურ სისტემას. მოთხოვნის უფლების აღნიშნული სახეებიდან მკვეთრად ერთმანეთს ემიჯნება ვალდებულებით- და სანიქტო-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლებები². თუ ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან (ნასყიდობა, უსაფუძვლო გამდიდრება და ა. შ.), სანიქტო-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლება თავის მხრივ ეფუძნება სანიქტო-სამართლებრივ ურთიერთობას. სამოქალა-

Я. Шапп. Основы гражданского права Германии. М., 1996, гл. 27

Я. Шапп, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 37

ქო სამართალი სანივთო მოთხოვნის უფლებას ადგენს სანივთო უფლების უშუალო დაცვისა და სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა უფლება-ვალდებულებების მონესრიგების მიზნით. სანივთო უფლებასთან აღნიშნული კავშირის გამო იგი დაკავშირებულია მის მფლობელთანაც. სანივთო მოთხოვნის უფლების ნიშნები მდგომარეობს იმაში, რომ იგი მოთხოვნის უფლების მფლობელს ანიჭებს უფლებამოსილებას არა როგორც პირს, არამედ მხოლოდ როგორც სანივთო უფლების მფლობელის თვისობრიობის მქონეს. ანალოგიური პრინციპი არსებობს სანივთო მოთხოვნის უფლებით ვალდებული პირის მიმართაც¹.

სანივთო მოთხოვნის უფლების დამახასიათებელ თვისებებს მიეკუთვნება ისიც, რომ იგი ექვემდებარება სხვა პირისათვის დათმობას. თუმცა, გერმანულ მეცნიერებასა და სასამართლო პრაქტიკაში აღიარებული პრინციპის თანახმად, სანივთო მოთხოვნის უფლება არ შეიძლება დამოუკიდებლად იქნეს დათმობილი მის საფუძვლად არსებული სანივთო უფლების გადაცემის გარეშე².

II. ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის უფლება (სავინდიკაციო სარჩელი)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის ნორმით დადგენილი მოთხოვნის უფლება ეკუთვნის როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა შეუძლია ასევე ერთ-ერთ თანამესაკუთრესაც, თუ ადგილი აქვს საერთო საკუთრებაში არსებულ ნივთზე უკანონო მფლობელობის განხორციელებას. ამ შემთხვევაში თანამესაკუთრემ ნივთი უნდა გამოითხოვოს მხოლოდ მთლიანად ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ და არა მხოლოდ თავისი წილის ფარგლებში (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-3 წინადადება).

¹ Manfred Wolf – Sachenrecht, 19. Auflage, München, 1996, გვ. 119

² BGH NJW 1986, 58, ვუთითებ: Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 122

ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის უფლება წარედგინება მფლობელს, რომელიც არ არის უფლებამოსილი ნივთის ფლობაზე. თუ მფლობელი ნივთს ფლობს განსაზღვრული სამართლებრივი საფუძვლით, მაშინ აღნიშნული მოთხოვნის წაყენება დაუშვებელია. სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, მაგ., ხელშეკრულება, რომლის პირობის თანახმად შეიძლება ან უნდა განხორციელდეს ნივთზე მფლობელობა, ანუ სანივთო უფლებები, რომლებიც თავისი შინაარსიდან გამომდინარე დაკავშირებულია განსაზღვრული ნივთის ფლობასთან, კერძოდ, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, გირავნობა. ასეთ მფლობელს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევს და იცავს მას, აგრეთვე, 162-ე პუბლიტაც, რომლის 1-ლი ნაწილის 1-ლი წინადადების თანახმად: „დაუშვებელია მართლზომიერი მფლობელის მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება“.

გარდა აღნიშნულისა, კანონით დადგენილია შემთხვევები, როდესაც არა მარტო მართლზომიერ, არამედ არამართლზომიერ მფლობელსაც შეუძლია უარი განაცხადოს ნივთის უკან დაბრუნებაზე იმ პირობით, რომ იგი ნივთს ფლობს კეთილშინდისიერად. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, კეთილშინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და არაგუმჯობესების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილშინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული მნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი აზრადილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა. სწორედ აღნიშნული მოთხოვნების დაკმაყოფილებამდე არის კეთილშინდისიერი მფლობელი უფლებამოსილი უარი განაცხადოს ნივთის უკან დაბრუნებაზე.

ნივთის უკან დაბრუნება მესაკუთრემ შეიძლება მოსთხოვოს

არა მარტო პირდაპირ მფლობელს, არამედ – არაპირდაპირ მფლობელსაც. ამ უკანასკნელისაგან შეიძლება მოთხოვნილი იქნეს როგორც ნივთის არაპირდაპირ მფლობელობაში გადმოცემა ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლების დათმობით, ისე – ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადმოცემა¹.

ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა ეხება ყოველთვის განსაზღვრულ ნივთს, რომელიც გავიდა მესაკუთრის მფლობელობიდან. არამართლზომიერი მფლობელის მხრიდან ნივთის უკან დაბრუნების ვალდებულებაც არსებობს მხოლოდ იმ დროს, როდესაც იგი ფლობს ნივთს. სხვა პირისათვის ნივთის გადაცემის ან ნივთზე მფლობელობის სხვაგვარი დაკარგვის შემთხვევაში, მის მიმართ ნივთის უკან გამოთხოვის მოთხოვნის უფლების წაყენება გამორიცხულია. ამ შემთხვევაში დაზარალებულმა მხარემ უნდა მიმართოს სამოქალაქო კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული სამართლებრივი დაცვის სხვა საშუალებებს.

ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის უფლება შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ისეთ შემთხვევებშიც, როდესაც პირის მფლობელობის უფლება გამომდინარეობს სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან. სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, როგორც წესი, არსებობს ასევე სახელშეკრულებო მოთხოვნის უფლებები, მათ შორის, მხარეებმა შეიძლება გაითვალისწინონ ერთმანეთს შორის დადებულ ხელშეკრულებაში ნივთის უკან დაბრუნების პირობა იმ მხარისათვის, რომელმაც იგი გადასცა მფლობელს. მიუხედავად იმისა, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულებით არის გადანყვეტილი ნივთზე მფლობელობის განხორციელების საკითხი, მესაკუთრეს ან შემთხვევაშიც შეუძლია გამოიყენოს ნივთის უკან გამოთხოვის კანონისმიერი უფლება².

ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლებით ვალდებული მხარეს, თავის მხრივ, შეუძლია მოთხოვნის უფლებას დაუპირისპიროს შესაგებლები. მოვალეს შეუძლია გამოიყენოს, მაგა-

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 91

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 95

ლითად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის ზომით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება, კერძოდ, უარი განაცხადოს ნივთის გადაცემაზე კრედიტორის მხრიდან შეპირებული საპასუხო შესრულების განხორციელებამდე. ამ დროს მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები განისაზღვრება მათ შორის დადებული ორმხრივი ხელშეკრულებით. ამავე დროს გერმანული მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა ვალდებულების შესრულებაზე უარის უფლებას არ მიიჩნევს მფლობელობის უფლების არსებობის საფუძვლად. ვალდებულების შესრულებაზე უარის უფლებას რომ დაეფუძნებინა მფლობელობის უფლება, მაშინ ნივთის უკან გამოთხოვის მოთხოვნის უფლების გამოყენება გამოირიცხებოდა. გერმანიის უზენაესი სასამართლო თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით უთითებს, რომ ნივთის უკან გამოთხოვის მოთხოვნის უფლების გამოყენებისას უნდა არსებობდეს სწორედ, სულ ცოტა, ვინდიკაციის მდგომარეობა¹. „თუმცა“, – წერს გერმანიის უზენაესი სასამართლოს ამ გადაწყვეტილების შესახებ მანფრედ ვოლფი. „აღნიშნული {ვინდიკაციის მდგომარეობა} არ არსებობს, როდესაც მფლობელობის უფლება გამომდინარეობს ვალდებულების შესრულებაზე უარის უფლებიდან. ამდენად, ვალდებულების შესრულებაზე უარი უნდა იქნეს გამოყენებული როგორც შესაგებელი“².

III. ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება (ნეგატორული მოთხოვნის უფლება)

მსგავსად ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის უფლებისა, ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება (ნეგატორული მოთხოვნის უფლება) გამოიყენება როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დარღვევისას. მიუხედავად იმისა, რომ ნეგატორული

¹ BGH NJW 1987, 1880, 1881, ვუთითებ: Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 94

² Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

მოთხოვნის უფლება წარმოადგენს, უპირველეს ყოვლისა, საკუთრების უფლების დაცვის სარჩელს, მის წარდგენაზე უფლებამოსილნი არიან, აგრეთვე, ნივთზე დადგენილი შეზღუდული სანივთო უფლებების მფლობელები. ამ შემთხვევაში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნორმა კანონის ანალოგიით უნდა იქნეს გამოყენებული სასამართლოს მიერ. საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის დაცვისათვის ნეგატორული მოთხოვნის უფლების გამოყენება შესაძლებელია ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ იმ პირობით, რომ მოთხოვნის უფლება შეეხება მთლიან ნივთს. გარდა ამისა, თანამესაკუთრებს, მათ შორის, ბინის მესაკუთრებს მრავალბინიან სახლში, შეუძლიათ ნეგატორული მოთხოვნის უფლება ერთმანეთს შორის გამოიყენონ შესაძლო სპეციალური შეთანხმებებისა და ურთიერთვალდებულებების შესრულების პირობით¹.

ნეგატორული მოთხოვნის უფლების წარდგენის ძირითადი წინაპირობაა ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლა, რომელიც გამოიხატება ნებისმიერი სახის დარღვევაში გარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა – ნივთზე მფლობელობის წართმევა. დარღვევად უნდა მივიჩნიოთ საკუთრების უფლების შინაარსის საწინააღმდეგო მესაკუთრის უფლებრივი თუ ფაქტიური ბატონობის ნებისმიერი ხელყოფა, რომელიც განსაზღვრავს ნეგატორული მოთხოვნის უფლების მოცულობას (ფარგლებს) და იგი დამოკიდებული არ არის მესაკუთრის მიერ ხელყოფის ფაქტის ცნობაზე². საკუთრების უფლების შინაარსის საწინააღმდეგო მდგომარეობა უნდა იყოს კანონ-საწინააღმდეგო. ამასთან, დამრღვევის ბრალის არსებობა ქმ-

¹ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 123-124; იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 215-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი – შეთანხმებები ბინის მესაკუთრეთა შორის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 957-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი – გადაწყვეტილებათა მიღება საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის შესახებ

² Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassenge, Diederichsen, Edenhofer, Heinrichs, Heldrich, Putzo, Thomas, 52. neubearbeitete Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München. 1993, გვ. 1451; BGH NJW 94, 999

ების კანონსაწინააღმდეგოდ მიჩნევისათვის სავალდებულო არის¹.

სამოქალაქო სამართლის მეცნიერება იცნობს ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლის შემთხვევების სხვადასხვა სახეს. გერმანული სამართლის მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა ანახვავებს შემდეგი სახის დარღვევებს:

1. უპირველეს ყოვლისა, საკუთრების უფლების დარღვევა გამოიხატება დამრღვევის პოზიტიურ ზემოქმედებაში. პოზიტიური ზემოქმედება ნივთის დაუშვებელი ხელყოფის აზრით საერთო შეხედულებით ყოველთვის უნდა იქნეს განხილული როგორც ზიანი². ამასთან, ზიანი შეიძლება გამოწვეული იყოს როგორც უშუალოდ ადამიანის, ისე შინაური ცხოველის მოქმედებით. პოზიტიური ზემოქმედება მოიცავს მეზობლის მიწის ნაკვეთზე მავნე ზემოქმედებასაც სხვადასხვა სახის ნივთიერებათა მეშვეობით, რომელთა შეღწევაც მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად.
2. ნეგატიური ზემოქმედება. ნეგატიურ ზემოქმედებად გერმანული სამართლის მეცნიერება მიიჩნევს ისეთი სახის ზემოქმედებას, რომლითაც ნივთი კარგავს ბუნებრივ კავშირს გარე სამყაროსთან³. ნეგატიური ზემოქმედების მაგლითად შეიძლება მოყვანილ იქნეს მესაკუთრის მიერ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე შესვლის ხელის შეშლა მეზობლის მიერ შემოსასვლელთან დაყრილი სამშენებლო ნაგავის გამო.
3. იდეალური ზემოქმედება. იდეალურ ზემოქმედებად გერმანული სამართლის მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა მიიჩნევს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც ნივთის მოსარგებლეს მესამე პირის მოქმედების შედეგად იმდვარად ელახება ესთეტიური ან მორალური გრძნობა, რომ ასეთი ზემოქმედების მოშორება მას გონივრულ ფარგლებში არ

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, იქვე; BGH 110, 313

² Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 124

³ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 125

შეუძლია¹. აღნიშნულის მაგალითად შეიძლება დასახელდეს მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან ჯარის, სხვა უხამსი საგნების ისეთი განლაგება, რის გამოც იგი ადვილად თვალმისაცემია მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის თავდაპირველად გერმანიის უზენაესი სასამართლო უარამბობდა მსგავს შემთხვევებში ნეგატორული მოთხოვნის უფლების მეშვეობით სამართლებრივი დაცვაზე, თუმცა მოგვიანებით მიღებული გადაწყვეტილებებით მან მიიჩნია, რომ იდეალური ზემოქმედებით ზიანის მიყენებისას ასევე ადგილი აქვს საკუთრების უფლების დარღვევას და შესაბამისად, აღნიშნული მოთხოვნის უფლების წარდგენასასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია².

დარღვევათა სახეების მსგავსად, გერმანული სამართლის მეცნიერებაში განასხვავებენ 2 სახის დამრღვევს:

1. დამრღვევს, რომელიც თავისი მოქმედებით იწვევს დარღვევას (Handlungsstörer, დამრღვევი მოქმედებით). იგი შეუძლება, აგრეთვე, იყოს არაპირდაპირი დამრღვევი მოქმედებით ამ შემთხვევაში დამრღვევი მოქმედება ხორციელდება არა თავად დამრღვევი პიროვნების, არამედ სხვა პირის მიერ დამრღვევი პიროვნების დავალებით³;
2. დამრღვევს, ვისი კუთვნილი ან ვის მფლობელობაში არსებული ნივთისაგან მომდინარეობს დარღვევა (Zustandsstörer, დამრღვევი გარემოებიდან გამომდინარე). შესაბამისად, ეს უკანასკნელი შეიძლება იყოს როგორც ნივთის მესაკუთრე, ასევე მფლობელიც, თუ იგი ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას იმ ნივთზე, რომლითაც იქმნება დარღვევის მდგომარეობა⁴. ზოგიერთი გერმანელი ავტორი გარემოებიდან გამომდინარე დამრღვევად პირის ჩათვლისათვის ობიექტური მხარის გარდა წინაპირობად ასახე-

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 126

² Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 126-127; BGH NJW 1975, 1701

³ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 134

⁴ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ლებს ასევე სუბიექტურ მხარესაც, კერძოდ, დამრღვევი პირის არაპირდაპირ ნებას, შექმნას დარღვევა კუთვინილი ან მფლობელობაში არსებული ნივთით¹.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 აწილის ნორმა საუბრობს ისეთ შემთხვევებზე, როდესაც არღვევა (ხელის შეშლა) უკვე განხორციელდა და სახეზეა არღვევის მდგომარეობა. სამწუხაროდ, კანონის ტექსტი არ არის ნახსენები მოსალოდნელი უშუალო საფრთხის ინასწარ აღკვეთის მოთხოვნის უფლებამოსილებებზე. ქართველი კანონმდებლის გადაწყვეტილებისაგან განსხვავებით, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს აღნიშნულ შესაძლებლობას §1004 1-ლი ნაწილის მე-2 წინადადების ნორმით: „თუ არსებობს შემდგომი დარღვევების საფრთხე, მაშინ შესაკუთრეს შეუძლია წარადგინოს სარჩელი საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნით (auf Unterlassung)“. მართალია, ნორმის ტექსტში საუბარია მოსალოდნელ „შემდგომ დარღვევებზე“ (weitere Beeinträchtigungen), მაგრამ გერმანული სამართლის მეცნიერებაში გაბატონებული შეხედულებით ამ ნორმის გამოყენება დასაშვებია ასევე პირველივე მოსალოდნელი დარღვევის შემთხვევაშიც².

IV. უძრავი ნივთის მიმართ ხელის შემშლელი მოქმედების აღკვეთა სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე – 2006 წლის დეკემბრის ცვლილება

ზემოთ განხილული ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებების გამოყენება ხორციელდება სასამართლოს მიერ მიღებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2006 წლის 8 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებებით დასაშვები გახდა საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი

¹ Palandt. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1452

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 130

ხელშეშლის აღკვეთა სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე პოლიციის მეშვეობით. სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებების რეალიზაცია დასაშვებია შემდეგი წინაპირობების არსებობისას:

1. უპირველეს ყოვლისა, აღნიშნული ნესით შესაძლებელია მხოლოდ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დაცვა; მოძრავი ნივთების მიმართ საკუთრების უფლების დაცვის ასეთი გამარტივებული წესი არ მოქმედებს;
2. ხელის შემშლელისადმი უძრავ ნივთის მესაკუთრის მხრიდან გაფრთხილება საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით;
3. საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის – საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ ამონაწერის საპოლიციო ორგანოსთვის წარდგენა.

საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებების რეალიზაცია ხორციელდება საპოლიციო ორგანოების მეშვეობით. უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიმართვისა და საპოლიციო ორგანოების მოქმედების წესები დეტალურად არის ასახული საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის N 747 ბრძანებაში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ითვალისწინებს სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე პოლიციის მეშვეობით საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებების რეალიზაციის წესიდან გამონაკლის შემთხვევასაც. კერძოდ, სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთა დაუშვებელია, როდესაც სავარაუდო ხელმოწევი წარდგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელ ნერილობით დოკუმენტს (მაგ., უზუფრუქტის, იპოთეკის, ქირავნობის, იჯარის, თხოვნის ხელშეკრულებები).

საკუთრების უფლების დაცვის საინტერესო ნორმებს ვხვდეთ

ბით იტალიის სამოქალაქო კოდექსში. ვფიქრობთ, მკითხველისთვის სასარგებლო იქნება ზოგიერთი მათგანის ტექსტის გაცნობა:

1168. სარჩელი მფლობელობის აღდგენის შესახებ.

პირს, რომელსაც ძალადობით ან ფარული გატაცებით წაერთვა მფლობელობა, შეუძლია ერთი წლის განმავლობაში წარადგინოს სარჩელი მფლობელობის აღდგენის შესახებ.

დასაშვებია სარჩელის წარდგენა, აგრეთვე, იმ პირის მიერ, რომლის მპყრობელობაშიც იმყოფება ნივთი გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მას ნივთი უპყრია მომსახურებისა თუ სტუმარ-მასპინძლობის მიზნით.

თუ მოხდა ფარული გატაცება (1163), სარჩელის წარდგენის ვადა აითვლება ნივთის აღმოჩენის დღიდან.

მფლობელობის აღდგენა შეიძლება დადგინდეს მოსამართლის მიერ დაუყოვნებლივ, თუ არსებობს საკმარისი მნიშვნელოვანი მტკიცებულებები საქმის აღძვრისათვის.

1169. მფლობელობის აღდგენა იმ შემძენისაგან, რომელმაც იცოდა გატაცების შესახებ.

მფლობელობის აღდგენა შეიძლება, აგრეთვე, მოთხოვნილ იქნეს იმ პირის მიმართაც, რომელიც ფლობს ცოცხალ პირთა შორის შეძენის ან ლეგატის მეშვეობით და რომელმაც იცოდა გატაცების შესახებ.

1170. მფლობელობის დაცვითი სარჩელი.

პირს, რომელსაც ხელი შეეშალა უძრავი ქონების ან უძრავ ქონებაზე დადგენილი სანივთო უფლების, ან მოძრავი ქონების ერთობლიობის (816) ფლობაში, შეუძლია ხელშემშლელი მოქმედების განხორციელების ერთი წლის განმავლობაში წარადგინოს მფლობელობის დაცვითი სარჩელი.

სარჩელი დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელობა უწყვეტად გრძელდებოდა ერთ წელზე მეტი ვადით და იგი შეძენილი არ იყო

ძალადობით ან ფარული ხერხით (1163). როდესაც მფლობელობა შეძენილ იქნა ძალადობით ან ფარული ხერხით, სარჩელი მაინც შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთი წლის განმავლობაში იმ დღიდან, რა დღიდანაც შეწყდა ძალადობა ან ფარული მოქმედება.

პირი, რომელსაც წაერთვა მფლობელობა ძალადობისა თუ ფარული ხერხით მოქმედების გარეშე, შეუძლია წარადგინოს სარჩელი მფლობელობის აღდგენის შესახებ, თუ არსებობს წინა პარაგრაფში აღნიშნული პირობები.

1171. ახალი მშენებლობის შეწყვეტა.

მესაკუთრეს, სარგებლობის სხვა სანივთო უფლების მქონე პირს ან მფლობელს, რომელსაც აქვს შიშის საფუძველი, რომ სხვა პირების მიერ მის კუთვნილ ან რომელიმე სხვა პირის მიწის ნაკვეთზე წამოწყებულ ახალ მშენებლობას შეუძლია ზიანი მიუყენოს ნივთს, რომელიც წარმოადგენს მისი უფლების ან მისი მფლობელობის ობიექტს, შეუძლია მოსთხოვოს სასამართლოს ახალი მშენებლობის შეწყვეტა იმ პირობით, რომ აღნიშნული მშენებლობა არ წყდება და მისი დაწყებიდან არ გასულა ერთი წლის ვადა.

ფაქტების მოკლე შესწავლის შემდეგ სასამართლოს შეუძლია აკრძალოს მშენებლობის გაგრძელება ან დართოს მისი შემდგომი განხორციელების ნება სათანადო უზრუნველყოფის დაწესების შესახებ განკარგულების მიღებით: პირველ შემთხვევაში – მშენებლობის შეჩერებით გამოწვეული ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად, როდესაც მისი გაგრძელების შესახებ შესაგებელი აღმოჩნდა უსაფუძვლო საქმის არსებითი განხილვის შედეგად; მეორე შემთხვევაში – მშენებლობის შეწყვეტისა თუ მისი შედეგების განადგურებისა და იმ ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად, რომელიც შეიძლება განიცადოს მოსარჩელე მხარემ ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევისათვის, მიუხედავად მშენებლობის გაგრძელების ნებართვის მიცემისა.

1172. მოსალოდნელი ზიანის აღკვეთა.

მესაკუთრეს, სარგებლობის სხვა სანივთო უფლების მქონე პირს ან მფლობელს, რომლებსაც აქვთ შიშის საფუძველი, რომ ნებისმიერმა შენობამ, ხემ თუ სხვა ნივთმა შეიძლება მიაყენოს მნიშვნელოვანი უშუალო ზიანი ნივთს, რომელიც ქმნის მათი უფლების ან მისი მფლობელობის ობიექტს, შეუძლიათ მოსთხოვონ სასამართლოს მოსალოდნელი ზიანის აღკვეთა და, გარემოებების გათვალისწინებით, – ზიანის თავიდან აცილების ღონისძიების მიღება.

აუცილებლობის შემთხვევაში სასამართლო იღებს განკარგულებას შესაძლო ზიანის სათანადო უზრუნველყოფის შესახებ.

IV თავი

სარგებლობის სანივთო უფლებები

§1. აღნაგობა (Superficies, Erbbaurecht)

1. აღნაგობის უფლება რომის სამართლის მიხედვით

აღნაგობის სამართლებრივი ინსტიტუტი წარმოიშვა და მან დასრულებული სახე მიიღო რომის სამართალში. რომის სახელმწიფოსა და სამართლის განვითარების ადრეულ საფეხურზე მყარად იყო გაბატონებული ზოგადი პრინციპი, რომლის თანახმადაც ყველაფერი, რაც აღმართულია სხვა პირის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთის მესაკურეს ე.წ. „მისაკუთრების უფლებით“ – „superficies solo cedit“. თუმცა მოგვიანებით გაჩნდა მოთხოვნა იმაზე, რომ სახელმწიფო და საზოგადოებრივი მიწის ნაკვეთები გადაცემულიყო კერძო პირების ხელში განსაზღვრული ვადით საიჯარო ქირის პერიოდულად გადახდის სანაცვლოდ. მოიჯარეებს მიეცათ უფლება მათთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე აეშენებინათ შენობა-ნაგებობები დროებითი ან მუდმივი სარგებლობისათვის. შედეგად წარმოიშვა აღნაგობის უფლება. რომის ხელისუფლების დამფუძნებელმა კერძო პირების მიერ აღნიშნული ფორმით დადგენილი სამართლებრივი ურთიერთობა და მფლობელობითი მდგომარეობა დაცული იყო პრეტორული ინტერდიქტებითა და სანივთო სარჩელებით. სანივთო სარჩელებიდან აღსანიშნავი იყო მოგვიანებით აღნაგობის უფლების მფლობელებისათვის – მეაღნაგეებისათვის მინიჭებულ

სარჩელი მიწის ნაკვეთის მფლობელის ან თავად მესაკუთრის
იმართაც, თუ ეს უკანასკნელნი ხელს უშლიან მეაღნაგის მიერ
თავის შენობა-ნაგებობაზე მფლობელობის განხორციელებაში.
იმ სარჩელს ეწოდებოდა *actio in rem utilis*. აღნიშნულის შედეგად
აღნაგობის უფლება იძენდა სანივთო-სამართლებრივ ბუნებას¹.

აღნაგობის უფლების რომისსამართლისეული ლეგალური
ჯეფინიცია შემდეგნაირად ჟღერდა:

აღნაგობის უფლებად მიიჩნეოდა სარგებლობისა და ნაყო-
ფის მიღების მემკვიდრეობით გადაცემადი და გასხვისებადი
სრული სანივთო უფლება იმ შენობა-ნაგებობაზე, რომელიც
სამუდამოდ ან დათქმული ხანგრძლივი ვადით ეკუთვნის პირს,
რომელმაც ააშენა იგი სხვა პირის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე
ამ უკანასკნელის თანხმობით². მეაღნაგისათვის ასეთი ფართო
უფლების მინიჭება როდი იყო უანგარო; სხვა პირის კუთვნილი
მიწის ნაკვეთით სარგებლობისათვის მეაღნაგეს მესაკუთრი-
სათვის რეგულარულად უნდა ეხადა ფიქსირებული ქირა – *sola-
rium, pensio*. ქირის გადახდის მოთხოვნა უზრუნველყოფილი იყო
აღნაგობის უფლებაზე გირავნობით, რომლითაც მიწის ნაკვე-
თს მესაკუთრეს ენიჭებოდა თავისი მოთხოვნის უპირატესი
დაკმაყოფილების უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით³.

აღნაგობის უფლება დგინდებოდა ხელშეკრულებით, თუმცა,
ზოგიერთი ავტორის მოსაზრებით მარტო ხელშეკრულება საკ-
მარისი არ იყო აღნაგობის უფლების წარმოშობისათვის: აუცი-
ლებელი იყო, აგრეთვე, *traditio*, მიწის ნაკვეთის რეალური გადა-
ცემა. ამ უკანასკნელ შეხედულებას გამოთქვამს ჰ. დერნბურგი⁴,
რასაც არ იზიარებენ ბ. ვიდნშაიდი⁵ და ი. ბარონი⁶. ხელშეკრულე-

¹ Вещное право – Генрих Дернбург. т. II. С-Петербург, 1905. გვ. 258

² Ю. Барон. Книга II - Владение. Книга III - Вещные права, С-Петербург. 1908, გვ. 129

³ Ю. Барон. Книга II, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

⁴ Генрих Дернбург. დასახელებული ნაშრომი. გვ. 262

⁵ იხ. Lehrbuch des Pandektenrechts von Dr. Bernhard Windscheid, Erster Band, Frankfurt a. M. Literarische Anstalt, 1891, §229

⁶ Ю. Барон. Книга II. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

ბის გარდა აღნაგობის უფლების დადგენის საშუალებებს რომის სამართალი მიაკუთვნებდა საანდერძო დანაკისრს, სასამართლო გადანყევითილებასა და შეძენით ხანდაზმულობას¹.

მეაღნაგეს შეეძლო თავისუფლად გაესხვისებინა თავისი უფლება; იგი ასევე უფლებამოსილი იყო შენობა-ნაგებობის დაგირავებასა და სერვიტუტით დატვირთვაზე მხოლოდ იმ პირობით, რომ ამით არ დაირღვეოდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებები. შენობა-ნაგებობის დანგრევის შემდეგ მეაღნაგეს ეკუთვნის სამშენებლო მასალები². იურიდიულ ლიტერატურაში სადავოა საკითხი, ეკუთვნის თუ არა მეაღნაგეს მფლობელობის უფლება უშუალოდ შენობა-ნაგებობაზე, თუ იგი მხოლოდ უფლების მფლობელია? გაბატონებული შეხედულებით მეაღნაგე მიჩნეულია ნივთის მფლობელად, ვინაიდან იგი დაცულია მფლობელობითი სარჩელებით³.

II. აღნაგობის უფლების ცნება და შინაარსი. მისი სოციალური მნიშვნელობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნაგობის უფლების დეტალური მოწესრიგება (მუხლები 233-241) განხორციელდა ამ სამართლებრივი ინსტიტუტის მომწესრიგებელი პრაქტიკულად ყველა ნორმის გერმანული სამართლიდან რეცეფციით. თუმცა, აღნაგობის უფლებისათვის საკანონმდებლო წყაროს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი როდი წარმოადგენს. მართალია, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში იქნა გათვალისწინებული აღნაგობის უფლების მომწესრიგებელი რამოდენიმე პარაგრაფი (§§1012-1017), მაგრამ კოდექსის მიღებიდან სულ მალე ამ უმნიშვნელოვანესი სამართლებრივი ინსტიტუტის კოდექსისმიერი მოწესრიგება მეტად არასაკმარისად იქნა მიჩნეული. ამიტომ კოდექსის ძალაში შესვლიდან 19 წლის შემდეგ 1919 წლის

¹ შეძენითი ხანდაზმულობით აღნაგობის უფლების დადგენის შესაძლებლობას უარყოფს ი. ბარონი. იხ. Ю. Барон. Книга II, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 130

² Генрих Дернбург, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 263

³ Генрих Дернбург, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

15 იანვარს მიღებულ იქნა ცალკე კანონი „აღნაგობის უფლების შესახებ“ („Verordnung über das Erbbaurecht- Vom 15. Januar 1919).

იმჯერად აღნაგობის უფლების სამართლებრივმა ინსტიტუტმა ჯეტალური მოწესრიგება ჰპოვა კანონის 39 პარაგრაფში.

აღნაგობის უფლების ლეგალური დეფინიცია მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში:

„მინის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასაზღვრის, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება)“.

აღსანიშნავია ამ ნორმის დასაწყისში არსებული მნიშვნელოვანი თარგმნითი ხასიათის ხარვეზი: მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი რეცეფიცირებულია როგორც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1012 მე-2 ნაწილიდან, ისე „აღნაგობის უფლების შესახებ“ კანონის §1 1-ლი ნაწილიდან, იგი არაკორექტული თარგმანის გამო აღნაგობის უფლებას განმარტავს როგორც „მინის ნაკვეთის სხვა პირისათვის ვადიან სარგებლობაში გადაცემას“. თუმცა, ნორმის ასეთი რედაქცია მხოლოდ შედეგია უსწორო თარგმანისა გერმანული ენიდან. კორექტული თარგმანი კი შემდეგნაირად უნდა იყოს:

„მინის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს ისე, რომ იმ პირის, ვის სასარგებლოდაც განხორციელდა დატვირთვა, ეკუთვნოდეს ამ უფლების გასაზღვრის, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება ან ჰქონდეს მინის ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება (აღნაგობის უფლება)“.

ამდენად, აღნაგობის უფლება წარმოადგენს შეზღუდულ სანივთო უფლებას, რომლის ძალითაც მინის ნაკვეთი განსაზღვრული ვადით იტვირთება იმგვარად, რომ უფლებამოსილ პირს – მფლობელს აქვს უფლება, იქონიოს მინის ნაკვეთის ზედაპირზე ან მის ქვეშ შენობა-ნაგებობა. კანონი საუბრობს მხოლოდ ვადიან აღნაგობის უფლებაზე. შესაბამისად, მხარეე-

ბმა აღნაგობის უფლების დამდგენ შეთანხმებაში უნდა მიუთითონ აღნაგობის უფლების არსებობის ვადაზე. შესაძლებელია ასევე ვადა განისაზღვრებოდეს არა კალენდარული წლებით, არამედ მეალნაგის სიცოცხლის ვადით. თუმცა, ყველა შემთხვევაში კანონი ადგენს აღნაგობის უფლების ზღვრულ ვადას – 59 წელიწადს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის მე-3 ნაწილი). გერმანული სამართალი გამორიცხავს აღნაგობის უფლების შეზღუდვას გაუქმების (რეზოლუციური) პირობით; ე. ი. აღნაგობის უფლების დამდგენი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც აღნაგობის უფლების გაუქმება დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენაზე, სამართლებრივი ძალის არმქონეა („აღნაგობის უფლების შესახებ“ კანონის §1, მე-4 ნაწილი). ამავე კანონის §1-ის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აღნაგობის უფლების შეზღუდვა შენობა-ნაგებობის ნაწილით, კერძოდ, მისი ერთი სართულით.

აღნაგობის უფლება გასხვავებადი და მემკვიდრეობით გადაცემადი უფლებაა. კანონით დასაშვებად არის მიჩნეული, აგრეთვე, უფლების თხოვნა და ქირავნობა. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები აღნაგობის უფლების დამდგენ შეთანხმებაში მეალნაგის მიერ თავისი უფლების გასხვავებისა თუ გაქირავების თავისუფლებას შეზღუდავენ მესაკუთრის თანხმობით, ამ უკანასკნელს მაინც არ შეუძლია ამ თანხმობაზე უარის განცხადება მნიშვნელოვანი საფუძვლის გარეშე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 235-ე მუხლი). ის, თუ რა უნდა იქნეს მიჩნეული მნიშვნელოვან საფუძვლად, განისაზღვრება სასამართლოს შეხედულებით ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების გათვალისწინებით.

აღნაგობის უფლების შინაარსი განისაზღვრება არა მარტო კანონისმიერი დანაწესით, რომელსაც ვხვდებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის აღნაგობის უფლების დეფინიციის დამდგენ მუხლსა და სხვა ნორმებში. სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს აღნაგობის უფლების დამდგენ შეთანხმებაში მხარეებმა გაითვალისწინონ ცალკეული პირობები,

რომლებიც შეთანხმების ძალაში შესვლის მომენტიდან გადაიქცევა აღნაგობის უფლების სახელშეკრულებო შინაარსად. ის, თუ რომელი შეთანხმება შეიძლება შევიდეს აღნაგობის უფლების შინაარსში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, სამწუხაროდ, დაკონკრეტებული არ არის. იურიდიული ტექნიკის თვალსაზრისით არ არის მიზანშეწონილი, კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა ექსკლუზიურ ნებაზე იყოს დამოკიდებული შეზღუდული სანივთო უფლების შინაარსი და, შესაბამისად, მისი მოცულობა, ფარგლები. ნებისმიერი კანონიერი შეთანხმება (ხელშეკრულება), უდავოდ, უნდა წარმოშობდეს ან ცვლიდეს მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობას, მაგრამ – არა *numerus clausus*-ის პრინციპის შესაბამისად კანონით განსაზღვრული სანივთო უფლებების შინაარსს. აქვე აღვნიშნავთ, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ ითვალისწინებს კიდევ ზოგიერთ შეთანხმებას, რომლებსაც მიიჩნევს სწორედ აღნაგობის უფლების სახელშეკრულებო შინაარსში შემავალ შეთანხმებად. ესენია, მაგ., ჩვენ მიერ ზემოთ უკვე ნახსენები მემკვიდრის მიერ თავისი უფლების გასხვისებისა თუ გაქირავების თავისუფლების შეზღუდვა მესაკუთრის თანხმობით, აღნაგობის უფლების დამდგენ შეთანხმებაში მემკვიდრისათვის საზღაურის გადახდის ვალდებულების დაკისრება, აღნაგობის უფლების მესაკუთრის მხრიდან ცალმხრივი გაუქმების უფლება ორი წლის გადასახადის გადაუხდელობის გამო¹. განსხვავებულ გადანაცველას ვხვდებით გერმანულ სამართალში. „აღნაგობის უფლების შესახებ“ კანონი პირდაპირ მიუთითებს მინის ნაკვეთის მესაკუთრესა და მემკვიდრეს შორის იმ შეთანხმებებზე, რომლებიც მიეკუთვნება აღნაგობის უფლების შინაარსს. კერძოდ, §2-ის თანახმად, აღნაგობის უფლების შინაარსს მიეკუთვნება ისეთი შეთანხმებები, რომლებიც შეეხება:

1. შენობა-ნაგებობის აღმართვას, შენახვას და მისით სარგებლობას;

¹ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 236-ე მუხლი

2. შენობა-ნაგებობის დაზღვევას;
3. საჯარო და კერძოსამართლებრივი ტვირთისა და გადასახადების კისრებას;
4. მეაღნაგის ვალდებულებას, განსაზღვრული პირობების დადგომისას აღნაგობის უფლება გადასცეს მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს;
5. მეაღნაგის მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას;
6. მეაღნაგისათვის აღნაგობის უფლების განახლების უპირატესი უფლების მინიჭებას მისი ვადის გასვლის შემდეგ;
7. მინის ნაკვეთის მესაკუთრის ვალდებულებას, მინის ნაკვეთი მიყიდოს მეაღნაგეს.

მსგავსად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 235-მუხლისა, §5-ის 1-ლი ნაწილის თანახმად, აღნაგობის უფლების მინაარსის სახით შეიძლება შეთანხმებულ იქნეს, აგრეთვე, ის რომ მეაღნაგის მიერ აღნაგობის უფლების გასხვისებისათვის საჭირო იყოს მინის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა. გარდა ამისა, იმავე პარაგრაფის მე-2 ნაწილის თანახმად, აღნაგობის უფლების მინაარსის სახით შეიძლება შეთანხმებულ იქნეს ის რომ მეაღნაგის მიერ აღნაგობის უფლების იპოთეკით, სანივთ ვალით ან სარენტო ვალით (Grund- oder Rentenschuld) თუ მინის გადასახდელებით (Reallast) დატვირთვისათვის აუცილებელი იყოს მინის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა.

აღნაგობის უფლებას დიდი სოციალური მნიშვნელობა აქვს ვინაიდან მისი მეშვეობით კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ ააშენონ საკუთარი საცხოვრებელი სახლი ან სხვა შენობა-ნაგებობა მინის ნაკვეთის შეძენის გარეშე. ის სახსრები, რომლებიც მათ უნდა გამოეყენებინათ მინის ნაკვეთის შეძენისათვის, აღნაგობის უფლების საფუძველზე შენობა-ნაგებობის აშენების შემთხვევაში მიემართება მხოლოდ მშენებლობის საწარმოებლად, ხოლო სასყიდლიანი აღნაგობის შემთხვევაში, – აგრეთვე, აღნაგობის საზღაურისათვის (ქირისათვის).

III. აღნაგობის უფლების სამართლებრივი რეჟიმი

აღნაგობის უფლება წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების უძლიერეს და მაქსიმალურ დატვირვას. მის როგორც მიწის ნაკვეთის მსგავსი უფლების მიმართ გამოიყენება მიწის ნაკვეთის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმების ძირითადი ნაწილი. შედეგად, აღნაგობის უფლება მოქცეულია მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებულ სამართლებრივ რეჟიმში. აღნაგობის უფლება შეიძლება დაიტვირთოს იმავე უფლებებით, რომლებითაც იტვირთება მიწის ნაკვეთი თვით აღნაგობის უფლების ჩათვლით. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში სახეზე გვექნება ე. წ. ქვეაღნაგობა.

აღნაგობის უფლება შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ვალდებულების უზრუნველსაყოფადაც. ვინაიდან აღნაგობის უფლება მოქცეულია მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებულ სამართლებრივ რეჟიმში, იგი იტვირთება იპოთეკის უფლებით (და არა გირავნობის უფლებით!).

აღნაგობის უფლების მიმართ იძულებითი აღსრულება მიმდინარეობს მსგავსად მიწის ნაკვეთის მიმართ წარმოებული იძულებითი აღსრულებისა. მეაღნაგეს მესაკუთრის მსგავსად ეკუთვნის სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები.

შესაძლებელია, არსებობდეს ასევე აღნაგობის უფლების საკუთვნებელიც¹.

IV. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის სამართლებრივი რეჟიმი

აღნაგობის უფლების საფუძველზე შენობა-ნაგებობა არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. ამ დროს არ მოქმედებს სანივთო სამართალში აღიარებული ზოგადი წესი, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი, თუ ისინი მყარადაა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული და არ არის

¹ Sachenrecht – Ein Studienbuch von Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. Fortgeführt von Dr. Hanns Prütting. 31., neubearbeitete Auflage des von Friedrich Lent begründeten Werkes. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 2003. გვ. 409

გამიზნული დრებიტო სარგებლობისათვის. სწორედ აღნაგობის სანივთო უფლების ძალიტ შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს არა მიწის ნაკვეთის, არამედ თავად აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). სამწუხაროდ, აღნიშნული მარტივი, მაგრამ უმნიშვნელოვანესი წესი ვერ იქნა გაგებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის ავტორთა მიერ; კომენტარში გამოითქვა სანინაალმდეგო აზრი და შენობა-ნაგებობა სრულიად არამართებულად და გაუაზრებლად მიწნეულ იქნა აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად¹.

ამდენად, ვინაიდან აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილს, შესაბამისად, თავად შენობა-ნაგებობა საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეაღნაგეს. და მხოლოდ აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ შენობა-ნაგებობა ავტომატურად, კანონის ძალიტ მხარეთა შორის ყოველგვარი დამატებითი შეთანხმების გარეშე გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში.

V. აღნაგობის უფლების დადგენა. რეგისტრაცია. აღნაგობის უფლების რიგითობა

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღნაგობის უფლება მოქცეულია მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებულ სამართლებრივ რეჟიმში. შესაბამისად, მიწის დადგენისა და გადაცემისათვის გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის უძრავი ნივთების შეძენის მომწესრიგებელი ნორმები. კერძოდ, აღნაგობის უფლების დადგენისათვის საჭიროა წერილობითი ფორმით დადებული სანივთო შეთანხმება მესაკუთრესა და მეაღნაგეს შორის მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების დადგენის შესახებ და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რამოდენიმე

¹ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, გამომც. „სამართალი“, თბილისი, წიგნი მეორე – სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, 1999

მინის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს ერთი აღნაგობის უფლებით (ერთობლივი აღნაგობის უფლება), ისევე როგორც აღნაგობის უფლებით დატვირთული მინის ნაკვეთის დაყოფისას შეიძლება შეიქმნას ერთობლივი აღნაგობის უფლება. გერმანული მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა დასაშვებად მიიჩნევს აღნაგობის უფლების დადგენას მესაკუთრის მიერ საკუთარ მინის ნაკვეთზე ცალმხრივი ნების გამოვლენით¹.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს აღნაგობის უფლების დადგენას როგორც სასყიდლით, ისე უსასყიდლოდ. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის მხარეებმა შეიძლება გადახედონ და თავიდან განსაზღვრონ აღნაგობის უფლების დადგენიდან, სულ ცოტა, 10 წლის გასვლის შემდეგ. ათწლიანი ვადის ლოდინი არ არის აუცილებელი, თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად იცვლება. ამ შემთხვევაში მხარეები თავიდან უნდა შეთანხმდნენ საზღაურის ოდენობაზე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 236-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მე-2 წინადადება).

აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სპეციფიკა სხვა დანარჩენ შეზღუდულ სანივთო უფლებებთან შედარებით მდგომარეობს იმაში, რომ აღნაგობის უფლების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში უნდა გაიხსნას რეგისტრაციის ცალკე ფურცელი და თავად აღნაგობის უფლება ყოველთვის იკავებს მხოლოდ პირველს რიგს. ამასთან, ეს რიგი არ შეიძლება შემდგომში შეიცვალოს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 237-ე მუხლი).

VI. აღნაგობის უფლების გაუქმება. აღნაგობის უფლების მესაკუთრისათვის გადაცემა

აღნაგობის უფლება უქმდება იმ ვადის გასვლით, რა ვადითაც იგიყო დადგენილი. აღნაგობის უფლების შემადგენელი ნაწილები ხდება მინის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილები. შესაბამისად, მუდმივი მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება გადადის მინის ნაკვეთის მესაკუთრეზე. თუ აღნაგობის

¹Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 408

უფლების დამდგენ შეთანხმებაში მხარეებს შორის განსაზღვრული იყო საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის, მაშინ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ვალდებულებას, გადაუხადოს მეაღნაგეს სათანადო ანაზღაურება შენობა-ნაგებობისათვის. ამასთან, სათანადო ანაზღაურებას კოდექსი მიიჩნევს თანხას, რომელიც შეადგენს შენობა-ნაგებობის ღირებულების მინიმუმ ორ მესამედს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 239-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმების ანალიზიდან ჩანს, რომ კოდექსი გამორიცხავს საზღაურის გადახდას უსასყიდლო აღნაგობის შემთხვევაში იმ მოსაზრებით, რომ ვინაიდან აღნაგობის ურთიერთობის განმავლობაში მეაღნაგემ არაფერი გადაუხადა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ეს უკანასკნელი არც უნდა იყოს ვალდებული რაიმე საზღაურის გადახდაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ასეთი პოზიცია მართებულიად არ უნდა მივიჩნიოთ, ვინაიდან, მიუხედავად აღნაგობის ურთიერთობის უსასყიდლო ხასიათისა, აღნაგობის უფლების გაუქმების შედეგად მეაღნაგე კარგავს თავის საკუთრებაში არსებულ დიდი ღირებულების მქონე ქონებას – აშენებულ შენობა-ნაგებობას. საზღაურის გადახდის მიზანია სწორედ შენობა-ნაგებობის ღირებულების კომპენსაცია.

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია თავი აარიდოს ანაზღაურების გადახდის ვალდებულებას მეარნაგისათვის შენობა-ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით გაგრძელების შეთავაზებით. თუ მეაღნაგემ უარი განაცხადა ვადის გაგრძელებაზე, მაშინ ანაზღაურების მოთხოვნა უქმდება. აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო რეესტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას. თუ აღნაგობის უფლება მისი ვადის გასვლის დროისათვის ჯერ კიდევ დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარს აქვს ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 240-ე მუხლი). აღნაგობის უფლების გაუქმებისას მეაღნაგეს არა

აქვს შენობა-ნაგებობის ან მისი შემადგენელი ნაწილების თან
წლების უფლება.

მეაღნაგის მიერ დადებული ქირავნობისა თუ იჯარის ხელ-
შეკრულებები აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ ძალაში
რჩება; მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ამ ხელშეკრულებების
მონაწილე გამქირავებლის ან მეიჯარის სახით (საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 241-ე მუხლი).

აღნაგობის უფლება შეიძლება გაუქმდეს მეაღნაგის მიერ
მასზე ცალმხრივი უარის განცხადებით. საქართველოს სამო-
ქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლის თანახმად, აღნიშნული უარი
რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში. ამასთან,
მეაღნაგის უარის სამართლებრივი ძალა დამოკიდებულია მიწის
ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობაზე (საქართველოს სამოქალა-
ქო კოდექსის 238-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

აღნაგობის უფლება არ უქმდება შენობა-ნაგებობის დანგრე-
ვით. ასევე დაუშვებლად უნდა მივიჩნიოთ აღნაგობის ხელშეკრუ-
ლებიდან გასვლა აღნაგობის უფლების რეგისტრაციის შემდეგ¹.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს აღნაგობის
უფლების მესაკუთრისათვის გადაცემას. თუმცა, ასეთ შესაძლე-
ბლობას ვხვდებით გერმანულ სამართალში. „აღნაგობის უფლე-
ბის შესახებ“ კანონი აღნაგობის უფლების გაუქმებისაგან განასხ-
ვავებს ე. წ. აღნაგობის უფლების მესაკუთრისათვის გადაცემას
– Heimfall. იგი წარმოადგენს მეაღნაგის ვალდებულებას, თავისი
უფლება გადაცეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. ამ შემთხვევაში
ადგილი აქვს არა უფლების გაუქმებას, არამედ მის მესაკუთრე-
ზე გადასვლას. ამ უკანასკნელს შეუძლია თავისი შეხედულებით
განკარგოს ეს უფლება, მაგ., თავის მხრივ იგი გადაცეს სხვა
პირს². „აღნაგობის უფლების შესახებ“ კანონის §32 თანახმად:
თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყენებს კუთვნილ აღნაგობის
უფლების გადასვლის მოთხოვნას, მაშინ მან აღნაგობის უფლე-
ბისათვის მეაღნაგეს უნდა მისცეს სათანადო საზღაური.

Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 412

Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 411

§2. სერვიტუტები

1. სერვიტუტები რომის სამართლის მიხედვით

აღნაგობის უფლების მსგავსად, სერვიტუტი წარმოიშვა და ჩამოყალიბდა რომის სამართალში, თუმცა, განსხვავებით აღნაგობისა და სხვა შეზღუდული უფლებისაგან, სერვიტუტი უძველესი შეზღუდული სანივთო უფლებაა; იგი არსებობდა უკვე ძველი რომის პერიოდში.

სერვიტუტებად რომის სამართალი მიიჩნევდა სხვა პირის კუთვნილ ნივთზე დადგენილ სანივთო უფლებას, რომლის ძალითაც უფლებამოსილ პირს შეეძლო ესარგებლა ნივთით ან აეკრძალა მესაკუთრის მიერ კუთვნილ ნივთზე განსაზღვრული სახის სარგებლობა. სერვიტუტებს ახასიათებდა შემდეგი არსებითი ნიშნები:

- ა) სერვიტუტი, უპირველეს ყოვლისა, იყო უფლება სხვა პირის კუთვნილ ნივთზე – *ius in re aliena*. რომის სამართალი დაუშვებლად მიიჩნევდა სერვიტუტის არსებობას საკუთარ ნივთზე – „*nulli res sua servit*“ („ნივთი არ შეიძლება ემსახურებოდეს მესაკუთრეს“). ამდენად, მიწის სერვიტუტის ურთიერთობაში გამოდიოდა, სულ ცოტა, 2 მიწის ნაკვეთი, რომელთაგანაც ერთი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ეწოდებოდა ე. წ. „მომსახურე მიწის ნაკვეთი“, ემორჩილებოდა მეორე – ე. წ. „გაბატონებულ მიწის ნაკვეთს“;
- ბ) სერვიტუტის მიზანი მდგომარეობდა ყოველთვის განსაზღვრული პირის ან მიწის ნაკვეთის სარგებლობის მიღებაში – „*servitus fundo utilis esse debet*“ („სერვიტუტი უნდა იყოს სარგებლის მომტანი“). სერვიტუტის შინაარსი შესაბამისი უნდა ყოფილიყო მიწის ნაკვეთისათვის დამახასიათებელი სამეურნეო და არა „გაბატონებულ მიწის ნაკვეთის“ არსებული მესაკუთრის პირადი მოთხოვნებისა, თუნდაც იგი დაკავშირებული ყოფილიყო მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაციასთან¹.

¹ Чезаре Санфилиппо - Курс римского частного права, изд. Бек, Москва, 2002, гл. 191

გ) სერვიტუტი არ მდგომარეობდა დატვირთული ნივთის მესაკუთრის მიერ ვალდებულების შესრულების კისრებაში – *servitus in faciendo consistere nequit* („სერვიტუტი არ შეიძლება მდგომარეობდეს ვალდებულების შესრულებაში“). სერვიტუტი ნივთის მესაკუთრეს ავალდებულებს „თმენაზე“ – *pati* – ან „მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავებაზე“ – *non facere*; მაგრამ არავითარ შემთხვევაში „მოქმედების განხორციელებაზე“ – *facere*. აღნიშნული შეესაბამებოდა სანივთო უფლების არსს. ეს უკანასკნელი ნივთს აქცევდა უფლებამოსილი პირის უშუალო ბატონობის ქვეშ. ყოველი პირი ვალდებული იყო, ეთმინა უფლებამოსილი პირის ზემოქმედება ნივთზე და არავის შეეძლო მისი შეზღუდვა¹.

სერვიტუტების კლასიფიკაცია რომის სამართალში სხვადასხვა ნიშნით ხორციელდებოდა:

- ა) მიზნის მიხედვით სერვიტუტები იყოფოდა მიწის ანუ პრედიალურ და პირად სერვიტუტებად;
- ბ) შინაარსის მიხედვით სერვიტუტები იყოფოდა დადებით (*affirmative*) და უარყოფით (*negative*) სერვიტუტებად;
- გ) განხორციელების მიხედვით სერვიტუტები იყოფოდა უწყვეტ სერვიტუტებად და ისეთ სერვიტუტებად, რომლებიც ხორციელდებოდა გარკვეული პერიოდულობით².

მიწის ანუ პრედიალური სერვიტუტები თავის მხრივ იყოფოდა სოფლის (*servitutes praediorum rusticorum*) და საქალაქო (*servitutes praediorum urbanorum*) სერვიტუტებად.

სოფლის სერვიტუტებს მიეკუთვნებოდა:

- ა) გზის უფლება – *iter, actus, via*;
- ბ) წყლის უფლება – *aquaeductus, aquaehaustus*.

საქალაქო სერვიტუტები იყოფოდა 3 კატეგორიად:

- ა) სახურავიდან წვიმის წყლის ჩადინების უფლება – *iura stillicidiorum*, რომლებიც მოიცავს *servitus cloacae immittendae* და

¹ Генрих Деринбург, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 196

² Ю. Барон. Книга II, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 88-89

servitus stillicidii (წყლის ჩამდენებისა თუ არხის მეშვეობა
წყლის მიშვების უფლება);

ბ) კედლის უფლება – *iura parietum*, რომელიც მოიცავს *servitus
tigni immittendi* (მეზობლის შენობაზე კოჭის დაყრდნობის
უფლება), *servitus oneris ferendi* (საკუთარი კედლის მეზო-
ბლის კედელზე მიბჯენის უფლება), *servitus proiciendi* (სა-
პირის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობის ნაწილის გა-
მოსვლის თემნის უფლება);

გ) უფლება, რომელიც შეეხება სინათლესა და ხედს – *iura lu-
minum*, რომელიც მოიცავს *servitus altius non tollendi* (მოთხოვნი-
ვნის უფლება მასზედ, რომ მეზობლის შენობა არ აღინ-
თოს განსაზღვრულ სიმაღლეზე ზევით), *servitus ne lumi-
bus officiatur* ან *ne prospectui officiatur* (მოთხოვნის უფლე-
ბა მასზედ, რომ ქუჩის საწინააღმდეგო მხარეს განლაგებულ
მიწის ნაკვეთზე არ იქნეს წარმოებული ისეთი სამუშაო, რომელთა
შედეგადაც შეიზღუდება სინათლის შეღწევა, ან
საკუთარ მიწის ნაკვეთზე ან ჩაიკეცება ხედი საკუთარ
მიწის ნაკვეთიდან)¹.

პირად სერვიტუტებად რომის სამართალი მიიჩნევდა:

ა) უზუფრუქტს (*ususfructus*), რომელიც მდგომარეობს
ნივთით სარგებლობასა და მისგან ნაყოფის მიღებაში ნი-
თის სუბსტანციის შენარჩუნების პირობით;

ბ) სარგებლობის უფლება (*usus*), რომელიც მდგომარეობს
მხოლოდ ნივთით სარგებლობაში მისგან ნაყოფის მიღე-
ბის უფლების მინიჭების გარეშე;

გ) ცხოვრების უფლება (*habitatio*), რომელიც მდგომარეობს
სახლში ქირით ცხოვრებაში;

დ) მონისა და ცხოველის სამუშაო ძალა (*operae servorum et a-
malium*).

დადებითად მიიჩნეოდა სერვიტუტები, რომლებიც უშვებდნენ
უშუალო ფიზიკურ ზემოქმედებას მომსახურე მიწის ნაკვეთ-
ზე. მათ მიეკუთვნებოდა სერვიტუტები, რომელთა შინაარსი

¹ Чезаре Санфилиппо, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 192-193

წარმოადგენდა რაღაცის ქონის შესაძლებლობა (*servitus habendi*); ასევე ისეთი სერვიტუტი, რომელიც პირს ანიჭებდა გარეული მოქმედების შესრულების უფლებას (*servitus faciendi*), აგ., საქონლის გადარეკვის უფლება.

წარყოფითად მიიჩნეოდა სერვიტუტები, რომლებიც ხორციელდებოდა მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებით (*servitus prohibendi*).

რომის სამართალი სერვიტუტის დადგენის 4 ხერხს იცნობდა:

1. სერვიტუტის დადგენა კერძო სამართლებრივი გარიგებით;
2. სერვიტუტის დადგენა სასამართლო გადაწყვეტილებით (*adiudicatio*);
3. სერვიტუტის დადგენა ხანდაზმულობით (*usucapio*);
4. სერვიტუტის დადგენა კანონით ძალით.

ძველი *ius civile*-ს მიხედვით სერვიტუტები დგინდებოდა *in iure cessio*-ს მეშვეობით (*in iure cessio servitutis*). სოფლის სერვიტუტები დგინდებოდა მხოლოდ *mancipatio*-ს მეშვეობით. აგრეთვე, *ius civile* ითვალისწინებდა სერვიტუტის დადგენის შესაძლებლობას კლმზრივი ნების გამოვლენის საფუძველზეც, კერძოდ, საანგერძო დანაკისრის, იგივე ლეგატის მეშვეობით – ე. წ. ლეგატი *per vindicationem*. აღნიშნული სამართლებრივი ფორმები არ გამოიყენებოდა იტალიის ფარგლებს გარეთ არსებული მიწის აკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების მიმართ. ამ უკანასკნელებზე სერვიტუტების დასადგენად გამოიყენებოდა 2 ხერხი: *pactiones et stipulationes*. *Pactio* წარმოადგენდა სერვიტუტის რაფორმალურ დადგენას; *stipulatio* კი წარმოადგენდა *pactio*-ს ამყარებას და მდგომარეობდა სერვიტუტის დამდგენის მიერ სერვიტუტის დადგენის ვალდებულების ფორმალურ კისრებაში. *traditio servitutis s. patientia*, რომელიც მდგომარეობდა სერვიტუტის განხორციელებაში მესაკუთრის (პირდაპირი ან უსიტყვო) თანხმობით¹.

თანდათანობით რომის სამართლის განვითარებისა და *ius civile*-სა და *ius praetorium*-ის შერწყმის შედეგად *ius civile*-სეული

¹ О. Барон. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 107

სერვიტუტის დადგენის ხერხების გამოყენება შეწყდა. Mancipatio და in iure cessio საერთოდ არ შევიდა იუსტინიანეს კოდექსში; ამ უკანასკნელში სერვიტუტის დადგენის ხერხად დასახელებულია მხოლოდ pactiones et stipulationes და traditio servitutis s. patientia¹.

სერვიტუტის დადგენას სასამართლო გადანყვეტილების ძალით ადგილი ჰქონდა დაეებში ქონების გაყოფის შესახებ, როდესაც მოსამართლე თავისი გადანყვეტილებით ადგენდა სერვიტუტს გაყოფილი მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთ ნაწილზე მეორე მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ. Adiudicatio-ს შემთხვევაში სერვიტუტი წარმოშობილად ითვლებოდა სასამართლო გადანყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტიდან².

სერვიტუტის დადგენა ხანდაზმულობით – usucapio – აღიარებული იყო მხოლოდ რომის სამართლის განვითარების ადრეულ პერიოდში. მოგვიანებით usucapio გაუქმებულ იქნა და იგი რომის კლასიკურ სამართალში აღარ ფიგურირებს.

რაც შეეხება სერვიტუტის დადგენას კანონით ძალით, აღნიშნული წესით რომის სამართალში დგინდებოდა უზუფრუქტი – ususfructus legalis.

სერვიტუტი უქმდებოდა შემდეგ შემთხვევებში:

1. გაბატონებული ან მომსახურე მიწის ნაკვეთის სრულ განადგურებით;
2. უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებით პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში;
3. სერვიტუტისა და მომსახურე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებების ერთი პირის ხელში აღმოჩენით – confusio, consolidatio;
4. სერვიტუტის გამოუყენებლობით – nonusus, usucapio libertatis;
5. უფლებამოსილი პირის უარით.

სერვიტუტის დაცვა რომის სამართლის მიხედვით ხორციელდებოდა სპეციალური სანივთო სარჩელის – confessoria actio in rem-ის, actio confessoria-ის მეშვეობით.

¹ Ю. Барон. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 108

² Ю. Барон. დასახელებული ნაშრომი, იქვე

Actio confessoria, მიუხედავად რომისსამართლისეული სავინ-
დიკაციო სარჩელთან – rei vindicatio გარკვეული მსგავსებისა, არ
ყოფილი მიმართული ნივთზე მფლობელობის აღდგენისაკენ, ვინაი-
დან სერვიტუტის მფლობელობა არ ანიჭებდა მფლობელს ისეთ
მყარ მდგომარეობას, როგორსაც მფლობელობა საკუთრების
უფლების საფუძველზე. აღნიშნული სარჩელი, პირიქით, მიზ-
ნად ისახავდა სერვიტუტის რეალიზაციის უზრუნველყოფას.
ამიტომ იგი ეკუთვნოდა როგორც სერვიტუტზე უფლებამოსილ,
ისე არაუფლებამოსილ პირს¹.

Actio confessoria-ს განხილვისას მოსარჩელეს უნდა ემტკიცე-
ბინა ძირითადად 2 გარემოება: პირველი, რომ მას ეკუთვნოდა
სერვიტუტი და, მეორე, მოპასუხემ დაარღვია მისი უფლება ან
წარმოადგენს ფიქტიურ მფლობელს (fictus possessor)².

გარდა აღნიშნულისა, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის
მესაკუთრის განკარგულებაში იყო პრეტორული ინტერდიქტე-
ბი მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ, რომელ-
თა მიზანი იყო სერვიტუტის რეალიზაციის უზრუნველყოფა
თუნდაც უფლების არსებობის წინასწარი მტკიცების გარეშე
ან მათი მიზანი მდგომარეობდა იმ გარემოებების გამორიცხვა-
ში, რომლებიც ხელს უშლიდა სერვიტუტის რეალიზაციისაკენ
მიმართული სამუშაოების განხორციელებას³.

II. სერვიტუტები რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების
კანონმდებლობების მიხედვით

ზემოთ საკუთრების უფლების კერძოსამართლებრივი
შეზღუდვების განხილვისას ვისაუბრეთ საფრანგეთის სამოქა-
ლაქო კოდექსის გადანაცვებაზე, სერვიტუტების ცნების ქვეშ
გააერთიანოს საკუთრების უფლების შეზღუდვები 3 სხვადასხვა
საფუძვლით. პირველ საფუძველს მიეკუთვნება მიწის ნაკვე-
თების ბუნებრივი განლაგება, მეორე საფუძველს – კანონით

¹ Генрих Дернбург: დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 246-247

² Ю. Барон, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 114-115

³ Чезаре Санфилиппო, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 197

დადგენილი ვალდებულებები, ხოლო მესამეს – მესაკუთრეთა შორის შეთანხმებები (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლი). თუმცა, სერვიტუტის ცნების ნამდვილი გაგება მოცავს მხოლოდ ამ უკანასკნელი საფუძვლით დადგენილ სამართლებრივ ურთიერთობებს. მათ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი უთმობს ცალკე თავს და უწოდებს ადამიანის მოქმედებით დადგენილ სერვიტუტებს – მუხლები 686-710.

ზოგადად სერვიტუტი, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, წარმოადგენს უფლებრივ ტვირთს, რომელიც აწევს მიწის ნაკვეთს სხვა მესაკუთრის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და სარგებლის მიღებისათვის. თავად მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს ერთმანეთს შორის დადებული შეთანხმებებით შეუძლიათ თავიანთი სურვილისამებრ დაადგინონ სერვიტუტები კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე იმ პირობით, რომ უფლებრივი ტვირთი არ შეეხება პირს, არ იქნება დადგენილი პირის სასარგებლოდ, არამედ დადგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე და მის სასარგებლოდ, აგრეთვე, ასეთი დატვირთვა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საჯარო წესრიგს.

სერვიტუტის მოცულობა და მისით სარგებლობის წესი განისაზღვრება მხარეთა შორის დადებული შეთანხმებით. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც აღნიშნული შეთანხმება არ აწესრიგებს სერვიტუტის დროს წარმოშობილ მნიშვნელოვან საკითხებს, გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის ნორმები (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 686-ე მუხლი).

სერვიტუტების კლასიფიკაცია ფრანგულ სამართალში მსგავსია სერვიტუტების რომის სამართლისეული დაყოფისა. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი განასხვავებს:

- ა) ქალაქისა და სოფლის სერვიტუტებს;
- ბ) უწყვეტ და გარკვეული პერიოდულობით განხორციელებულ სერვიტუტებს;
- გ) აშაკა და ფარულ სერვიტუტებს.

ქალაქის სერვიტუტები, განსხვავებით სოფლის სერვიტუტებისაგან, დგინდებოდა შენობა-ნაგებობის სარგებლობისათვის

მიუხედავად იმისა, თუ სად, ქალაქსა თუ სოფელში არის განლაგებული დატვირთული შენობა-ნაგებობა. სოფლის სერვიტუტი ღინდებოდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის მიზნით.

უნწყვეტ სერვიტუტებს საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი განმარტავს როგორც ისეთი სახის სერვიტუტებს, რომელთა გამოყენებაც არის ან შეიძლება იყოს უწყვეტი ადამიანის აუცილებელი მოქმედების გარეშე. ასეთ სერვიტუტებს მიეკუთვნება წყლის გატარება, სახურავიდან წყლის ჩამოდინება, ხედი და სხვა მსგავსი სერვიტუტი. გარკვეული პერიოდულობით განხორციელებულ სერვიტუტებს მიეკუთვნება ისეთი სერვიტუტები, რომლებიც თავისი განხორციელებისათვის ითხოვს ადამიანის მოქმედებას; ასეთი სერვიტუტებია გზის უფლება, წყლის მიღების, ძოვებისა და სხვა მსგავსი სერვიტუტი (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 688-ე მუხლი).

აშკარა სერვიტუტებია ისეთი სერვიტუტები, რომლებიც ამჟღავნებს თავის თავს გარეგნული მონყობილობებით როგორცაა კარი, ფანჯარა, წყლის მილი. ფარულ სერვიტუტებს მიეკუთვნება ისეთი სერვიტუტები, რომლებსაც არა აქვს მათი არსებობის გარეგნული ნივშნები როგორცაა, მაგ., მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აღმართვის აკრძალვა ან განსაზღვრულ სიმაღლეზე ზევით შენობა-ნაგებობის აშენების აკრძალვა (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 689-ე მუხლი).

ფრანგული სამართალი სერვიტუტის დადგენის შემდეგ ხერხებს იცნობს:

- ა) ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობით დასაშვებია მხოლოდ უწყვეტი და აშკარა სერვიტუტების შექმნა. ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს 30 წელიწადს.
- ბ) გარიგება. გარიგებით დასაშვებია ნებისმიერი სახის სერვიტუტის შექმნა.
- გ) ოჯახის უფროსის განკარგულება. ოჯახის უფროსის განკარგულებით დასაშვებია მხოლოდ უწყვეტი და აშკარა სერვიტუტების შექმნა იმ შემთხვევაში, როდესაც დამტკიცდება, რომ ამჟამად უკვე გაყოფილი მიწის ნაკვეთი

ეკუთვნოდა ერთიდაიგივე მესაკუთრეს და რომ მის მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოყვანილ იქნა იმ მდგომარეობაში, რომლიდანაც წარმოიქმდება სერვიტუტი (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 692-ე და 693-ე მუხლები).

სერვიტუტი უქმდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ა) როდესაც შეუძლებელია სერვიტუტის გამოყენება. თუმცა კანონით გათვალისწინებულია სერვიტუტის „გაცოცხლების“ შესაძლებლობაც, თუ კვლავ სახეზეა სერვიტუტის სარგებლობისათვის აუცილებელი გარემოებები (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 703-ე და 704-ე მუხლები);
- ბ) როდესაც საკუთრების უფლება გაბატონებულ და მომსახურე მიწის ნაკვეთზე აღმოჩენდება ერთი პირის ხელში;
- გ) როდესაც მომსახურე მიწის ნაკვეთი გამოდის სერვიტუტის ურთიერთობიდან; მაგ., მიწის ნაკვეთის იძულებით გაყიდვა საჯარო ინტერესებში¹;
- დ) როდესაც არ ხდება სერვიტუტით სარგებლობა 30 წლი განმავლობაში (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 706-ე მუხლი).

III. სერვიტუტის ზოგადი ცნება და სახეები. სერვიტუტები მნიშვნელობა თანამედროვე ცხოვრებაში

აღნაგობის უფლებასთან ერთად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს სარგებლობის ისეთ სანივთო უფლებებს როგორცაა მიწის სერვიტუტები (უძრავი ნივთების სერვიტუტები), პირადი სერვიტუტები და უზუფრუქტი. ამ სანივთო უფლებებს აქვს კრებსითი სახელწოდება – სერვიტუტები (Dienstbarkeiten).

იურიდიულ ლიტერატურაში სერვიტუტების კლასიფიკაცია მიწის მიხედვით ხდება: 1. უფლებამოსილი პირის პიროვნებისა და 2. შინაარსის მიხედვით.

უფლებამოსილი პირის მიხედვით განასხვავებენ მიწისა (უძრავი ნივთის) და შეზღუდულ პირად სერვიტუტს. მიწის (უძრავი

¹ Морандьер Ж. де ла – Гражданское Право Франции, Москва, 1958, გვ. 120

ნივთის) სერვიტუტი მიეკუთვნება განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის (უძრავი ნივთის) მესაკუთრეს სხვა პირის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, იგი მყარად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან მიუხედავად მესაკუთრის პიროვნებისა. თავის მხრივ შეზღუდული პირადი სერვიტუტი ყოველთვის დაკავშირებულია კონკრეტულ პიროვნებასთან.

შინაარსის მიხედვით განასხვავებენ შეზღუდული და სრული სარგებლობის სერვიტუტებს. მიწის (უძრავი ნივთის) შეზღუდული პირადი სერვიტუტები უფლების მფლობელს ანიჭებს მხოლოდ შეზღუდულ სარგებლობას. სრული სარგებლობის სერვიტუტს მიეკუთვნება უზუფრუქტი.

სერვიტუტებს თანამედროვე ცხოვრებაში აღარ აქვს ის პრაქტიკული მნიშვნელობა, რომელიც მათ ჰქონდა რომის იმპერიის პერიოდიდან მე-19 საუკუნის ჩათვლით. მე-20 საუკუნის განმავლობაში გაჩნდა ტენდენცია იმ სამართლებრივი ურთიერთობების საჯარო სამართლებრივი ნორმებით მოწესრიგებისა, რომლებიც ადრე სერვიტუტის კერძო სამართლებრივი ინსტიტუტის რეგულირების საგანს წარმოადგენდა, მაგ., მშენებლობის წესები, ურბანიზაცია და ა. შ.. სერვიტუტის გამოყენების სფეროც და, შესაბამისად, თავად ამ სანივთო უფლების მნიშვნელობაც თანდათანობით, მაგრამ უწყვეტად მცირდება; მაგ., საჯარო გზების ფართოდ მშენებლობის შედეგად გზის სერვიტუტის საჭიროება პრაქტიკულად აღარ არსებობს. ასევე პრაქტიკაში ვერ ვხვდებით წყლის სერვიტუტსაც საჯარო სარწყავი სისტემის არსებობის გამო და ა. შ.. თანამედროვე ქართულ სოფელში სერვიტუტის სამართლებრივი ინსტიტუტის გამოუყენებლობა გამოწვეულია ასევე სხვა მრავალი მიზეზითაც, რომელთა შორისაც უმთავრესია მოსახლეობის განათლებისა და თავად სოფლის მეურნეობის განვითარების მეტად დაბალი დონე. შეგვიძლია ითქვას, რომ 1997 წელს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღებით სერვიტუტის სამართლებრივი ინსტიტუტი თავიდანვე განწირული იყო გამოუყენებლობისათვის. ვფიქრობთ, რომ თანდათან სერვიტუტებმა უფრო ფართო

როლი უნდა ითამაშოს ისეთი ფაქტობრივი ურთიერთობები სამართლებრივი მოწესრიგებისათვის, როდესაც ადგილი აქვს სხვა პირის კუთვნილი საკომუნიკაციო საშუალებების (წყლი, მილი, მაღალი ძაბვის გადამცემი ბოძი და სხვა) მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე გატარებას.

IV. მიწის (უძრავი ნივთის) სერვიტუტები

მიწის სერვიტუტი წარმოადგენს სანივთო უფლებას, რომელიც უფლებამოსილ პირს – მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას, განსაზღვრულ ფარგლებში ისარგებლოს სხვა პირის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით ან ამ უკანასკნელს ეკრძალება განსაზღვრული მოქმედებების განხორციელება საკუთარი მიწის ნაკვეთის – მომსახურე მიწის ნაკვეთის მიმართ უფლებამოსილ პირის ინტერესების შესაბამისად ანდა მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ასევე ეკრძალება განსაზღვრული მოქმედებების განხორციელება სხვა მიწის ნაკვეთის მიმართ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

მიწის სერვიტუტების შემთხვევაში ერთმანეთთან კავშირში ორი მიწის ნაკვეთი: ერთი დატვირთული – „მომსახურე მიწის ნაკვეთი“ და მეორე მიწის ნაკვეთი, რომლის სასარგებლოდაც არსებობს დატვირთვა – „გაბატონებული მიწის ნაკვეთი“. ამასთან, აუცილებელი არ არის, ისინი მეზობელი იყოს თუმცა, მიწის სერვიტუტის ბუნებას წარმოადგენს ის, რომ მიწის ნაკვეთების გარკვეული სიახლოვე აუცილებელია იმისათვის, რომ მომსახურე მიწის ნაკვეთმა უზრუნველყოს გაბატონებულ მიწის ნაკვეთის სამსახური¹.

მიწის სერვიტუტი უფლების მფლობელს ეკუთვნის არ როგორც პირს, არამედ როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. გაბატონებული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერი მესაკუთრე არი, ამავე დროს მიწის სერვიტუტის მფლობელი. ვინაიდან უფლებამოსილი პირი არა პიროვნულად, არამედ მხოლოდ გაბატონებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მეშვეობით არი

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 415

მინის სერვიტუტის მფლობელი, მინის სერვიტუტი განისაზღვრება როგორც სუბიექტურ-სანივთო უფლება, რომელსაც უპირისპირდება სუბიექტურ-პერსონალური უფლებები¹.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის თანახმად, მინის სერვიტუტის შინაარსი წარმოგვიდგება შემდეგ უფლებამოსილებებად:

ა) უპირველეს ყოვლისა, უფლებამოსილ პირს სერვიტუტის უფლების საფუძველზე შეუძლია განსაზღვრულ ფარგლებში ისარგებლოს მომსახურე მინის ნაკვეთით. სარგებლობის სახეები შეიძლება სხვადასხვაგვარი იყოს: მომსახურე მინის ნაკვეთზე გავლის, წყლის გატარების, საქონლის ძოვებისა და სხვა უფლებები. მომსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს აღნიშნული სარგებლობა.

ბ) მინის სერვიტუტიდან გამომდინარე მეორე უფლებამოსილება მდგომარეობს მომსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ კუთვნილი მინის ნაკვეთის მიმართ განსაზღვრული მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავებაში; მესაკუთრემ არ უნდა განახორციელოს ის მოქმედებები, რომელთა შესრულებაზეც იგი უფლებამოსილი იქნებოდა საკუთრების უფლების ძალით.

თანამედროვე პერიოდში მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების სერვიტუტმა გერმანულ სამართალში განსაკუთრებული მნიშვნელობა შეიძინა საქონლის წარმოებისას კონკურენციის აკრძალვის დროს. გერმანულმა სასამართლო პრაქტიკამ და, შესაბამისად, სამართლებრივმა ლიტერატურამ დიდი ხანია მიაქცია ყურადღება იმას, რომ პრაქტიკაში ხშირია მცდელობა კონკურენციის შემზღუდველი შეთანხმებებისათვის სანივთო-სამართლებრივი ძალის მინიჭებისა. კარლ შვაბი კონკურენციის შემზღუდველ სერვიტუტებს 5 სახედ ყოფს:

1) სერვიტუტის შინაარსი შეიძლება იყოს ზოგადი აკრძალვა. მაგ., დატვირთულ მინის ნაკვეთზე იკრძალება ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობის დანყება ან წარმოება;

¹ Wolf, Manfred – Sachenrecht, 19. Auflage. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1996, გვ. 394

- 2) სერვიტუტის შინაარსი შეიძლება იყოს, აგრეთვე, განსაზღვრული მთლიანი სამეწარმეო საქმიანობის დაწყებისა თუ წარმოების სპეციალური აკრძალვა. მაგ., განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს მაღაზია და მეზობელ მიწის ნაკვეთზე ხდება სხვა მაღაზიის აშენებისა თუ ექსპლუატაციის აკრძალვა;
- 3) მესამე ფორმაში გაერთიანებულია მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის განსაზღვრული სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების აკრძალვა და უფლებამოსილი პირის სარგებლობის ექსკლუზიური სანივთო უფლება;
- 4) ასევე სასამართლო პრაქტიკის თანახმად დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული სერვიტუტის მეშვეობით საქონლის განსაზღვრული ჯგუფის ან სახეობის წარმოების აკრძალვა;
- 5) დასახელებული შეთანხმებებიდან არც ერთს არ მიეყვარება საქონლის შეძენა-გასაღების შეთანხმებამდე. მთავარ პრობლემას, წერს შვაბი, ქმნის სერვიტუტების მეხუთე ჯგუფი, რომელთა თანახმადაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეკრძალება, შეინახოს ან გაყიდოს (გასაღების შეთანხმება) ანდ შეიძინოს (შეძენის შეთანხმება) სხვა საქონელი, ვიდრე ეკუთვნის სერვიტუტის მფლობელს. აქაც სერვიტუტის შინაარსის წარმოდგენს მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავება, ხოლო ეკონომიკური თვალსაზრისით – უფლება მოსილი პირისაგან პროდუქციის შეძენის იძულება¹.

მ. ვოლფი აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით აღნიშნავს:

„მოქმედებების განხორციელების აკრძალვის სერვიტუტთან განსაკუთრებული პრობლემები დაკავშირებულია საქონლის წარმოების დროს კონკურენციის აკრძალვასთან. საკითხი მდგომარეობს იმაში, შეიძლება თუ არა სერვიტუტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის მოსარგებლეს აეკრძალოს ასევე იურიდიული მოქმედებების განხორციელება, მაგ., ლუდის შესყიდვა. გერმანიის უზენაესმა სასამართლომ (BGHZ 29, 244) მართებულად გადაწყვიტა, რომ სერვიტუტით დადგენილი კონკურენციის

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 418-419

აკრძალვა შეიძლება ეხებოდეს მხოლოდ ფაქტობრივ მოქმედებებს. დასაშვებია, სერვიტუტის შინაარსის სახით შეთანხმებულიყო მესაკუთრისათვის მიწის ნაკვეთზე განსაზღვრული საქონლის წარმოების, გამოშვების ან შენახვის აკრძალვა. დასაშვებია ასევე საწარმოს მოქმედების ან განსაზღვრული სახის წარმოების აკრძალვა (BGH NJW 1984, 924). შესყიდვის ვალდებულებით-სამართლებრივი შეპირება, რომელიც აღემატება 20 წელიწადს, ყველა შემთხვევაში ზნეობის საწინააღმდეგოდ მიიჩნევა (BGH NJW 74, 293). თუ სერვიტუტი გამოყენებულია როგორც საუზრუნველყოფო სერვიტუტი შესყიდვის შეპირების საუზრუნველყოფოდ, მაშინ იგი შესყიდვის ვალდებულებით-სამართლებრივი შეპირების სამართლებრივი ძალის არარსებობის შემთხვევაში ერთდროულად არ იქნება სამართლებრივი ძალის არმქონე, ვინაიდან სერვიტუტი არ არის დამოკიდებული ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებებზე. თუმცა, საუზრუნველყოფო მიზნის შეწყვეტის შემთხვევაში მესაკუთრეს საუზრუნველყოფო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შეიძლება ეკუთვნოდეს უკან დაბრუნების ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლება¹.

გ) დასასრულ, სერვიტუტის შინაარსის სახით შეიძლება გამოირიცხოს მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის განსაზღვრული უფლებამოსილებანი, რომლებიც მას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე აქვს საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე.

V. მიწის სერვიტუტის დადგენა და არსებობის პირობები. მიწის სერვიტუტის გაუქმება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში სერვიტუტის მომწესრიგებელი ნორმები (მუხლები 247-253) არაფერს ამბობს სერვიტუტის დადგენის წესის შესახებ. ამიტომ ამ საკითხის გარკვევისას უნდა ვიხელმძღვანელოთ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ ზოგადი წესებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახ-

¹ Wolf. Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 397-398

მად, მიწის სერვიტუტის დადგენა ხორციელდება წერილობით ფორმით დადებული სანივთო შეთანხმებითა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. ამ დროსაც მოქმედებს განსაზღვრულობის პრინციპი. ერთიდაიგივე მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ; რამოდენიმე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ სერვიტუტის დადგენა დაუშვებელია. თუ სერვიტუტით გამოყენებისათვის აუცილებელია მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ნაწილი, მაშინ სერვიტუტით სარგებლობის ადგილი შეიძლება განისაზღვროს მისი ფაქტობრივი გამოყენების გზითაც. მიწის სერვიტუტის დადგენა, როგორც წესი, ხდება უფალოდ¹.

გერმანულმა სასამართლო პრაქტიკამ დასაშვებად მიიჩნია მესაკუთრის მიერ საკუთარ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის დადგენა. ასეთ შემთხვევაში სერვიტუტის დადგენა ხორციელდება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ცალმხრივი ნების გამოვლენისა და საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციის გზით იმ პირობით, რომ არსებობს მესაკუთრის სერვიტუტის ეკონომიკური ან იდეალური საჭიროება².

გარდა გაუქმების შესახებ მხარეთა შორის შეთანხმებისა, სერვიტუტი უქმდება ასევე უფლებამოსილი პირის თავის უფლებაზე ცალმხრივი უარით. როგორც გაუქმების შესახებ შეთანხმება, ასევე ცალმხრივი ნების გამოვლენა საჭიროებს წერილობით ფორმასა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

მიწის სერვიტუტი ყველა შემთხვევაში შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ იმ პირობით, რომ იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლი). ამიტომ მიწის სერვიტუტი მომსახურე მიწის ნაკვეთს უსარგებლოდ არ უნდა ტვირთავდეს, არამედ მხოლოდ იმ ფარგლებში, რომლებშიც არსებობს ობიექტური საჭიროება. ამასთან, მიწის სერვიტუტის

¹ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 396

² Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 395

სანივთო-სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე სარგებლის შექმნა უნდა ხდებოდეს გაბატონებული მიწის ნაკვეთის და არა მისი იმჟამინდელი მესაკუთრისათვის. საკმარისია ასევე არსებობდეს მომავალი სარგებლის მიღების ალბათობაც, რომელიც შეიძლება მხარეებმა ივარაუდონ მიწის სერვიტუტის დადგენი-
სას¹.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მიწის სერვიტუტი უქმდე-
და, შესაბამისად, მის შესახებ ჩანაწერი ექვემდებარება საჯარო რეესტრიდან ამოშლას, თუ სახეზე აღარ არის მისი არსებობის პირობები. მაგალითად, თუ გაბატონებული მიწის ნაკვეთს აღუდგა აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, შესაბამისად, აღარ არსებობს მომსახურე მიწის ნაკვეთზე გზის სერვიტუტის გამოყენების აუცილებლობაც.

გაბატონებული მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევაში მიწის სერვიტუტი გრძელდება თითოეულ ნაწილზე ცალ-ცალკე. ამ დროს სერვიტუტის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ ეს არ გააუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 250-ე მუხლი).

მომსახურე მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევაში თუ სერვიტუტი ვრცელდებოდა მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთ ნაწილზე, გაყოფის შემდეგაც მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც სერვიტუტი არ იყო დადგენილი, მისგან თავისუფალი რჩება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 250-ე მუხლი).

VI. კანონისმიერი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა

მიწის სერვიტუტის უფლების ნებისმიერ მფლობელსა და მომსახურე მიწის ნაკვეთის ნებისმიერ მესაკუთრეს შორის მიწის სერვიტუტის ძალით არსებობს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ცალკეული მხარეები მოწესრიგებულია თავად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით.

¹ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 398

უპირველეს ყოვლისა, მიწის სერვიტუტის სანივთო შეთანხმების მხარეთა შორის შეიძლება შეთანხმებულ იქნეს საზღაურ მიწის სერვიტუტისათვის, რომელიც, როგორც წესი, განისაზღვრება პერიოდული გადასახდელების სახით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

მიწის სერვიტუტის ძალით უფლებამოსილი პირი ვალდებულია, პატივი სცეს მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს და მაქსიმალურად ფრთხილად ისარგებლოს თავისი უფლებით. თუ მიწის სერვიტუტით სათანადოდ სარგებლობა მოიცავს მომსახურე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით სარგებლობასაც, მაშინ უფლებამოსილ პირს ეკისრება შენობა-ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულება. მხარეები შეიძლება ასევე შეთახმდნენ, რომ შენობა-ნაგებობის მოვლის ვალდებულება დაეკისროს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს იმ პირობით, თუ ამას მოითხოვს უფლებამოსილი პირის ინტერესები (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 249-ე მუხლი).

VII. მიწის სერვიტუტის დაცვა

მიწის სერვიტუტი როგორც სანივთო უფლება დაცულია კანონით ნებისმიერი პირის მიმართ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 252-ე მუხლის ნორმა უფლებამოსილ პირს ანიჭებს მფლობელობითი დაცვის სარჩელებს. კერძოდ, მას სერვიტუტის დარღვევის წინააღმდეგ შეუძლია გამოიყენოს როგორც საინჟინერო დიკაცია, ისე ნეგატორული სარჩელები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე და 161-ე მუხლების შესაბამისად.

VIII. შეზღუდული პირადი სერვიტუტი -

შეზღუდული პირადი სერვიტუტი შინაარსობრივად შეესაბამება მიწის სერვიტუტს, თუმცა, ამ უკანასკნელისაგან განსხვავებით, იგი დაკავშირებულია განსაზღვრულ პიროვნებასთან და კონკრეტულ ნივთზე (მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლებასთან. შესაბამისად, შეზღუდული პირადი სერვიტუტი

შემთხვევაში განმსაზღვრელია უფლებამოსილი პირის პირადი მოთხოვნები, რომელთა შორისაც ძირითადს ასახელებს თავად კანონი – შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილის გამოყენება უფლებამოსილი პირის ან მისი ოჯახისათვის საცხოვრებლად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლი).

შეზღუდული პირადი სერვიტუტი არ ექვემდებარება გადაცემას, თუმცა, მისგან გამომდინარე უფლებამოსილებების გამოყენება სხვა პირების მიერ ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობის ფარგლებში დასაშვებია იმ პირობით, თუ ასეთი გამოყენება არ ეწინააღმდეგება სერვიტუტის შინაარსს. უფლებამოსილების გამოყენება ყოველთვის საჭიროებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობას¹.

გერმანული სასამართლო პრაქტიკა შეზღუდული პირადი სერვიტუტის შემთხვევაშიც დასაშვებად მიიჩნევს სერვიტუტის მესაკუთრის სასარგებლოდ დადგენას, რისთვისაც, მსგავსად მიწის სერვიტუტისა, აუცილებლად უნდა არსებობდეს მესაკუთრის დასაცავი ინტერესი².

§3. უზუფრუქტი (Ususfructus, Nießbrauch)

1. უზუფრუქტის ცნება და შინაარსი. სახეები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, განსხვავებით არა მარტო გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან, არამედ რომანულ-გერმანული სამართლის სისტემას მიკუთვნებული სხვა ქვეყნების კანონმდებლობებისაგან, უზუფრუქტის სანივთო უფლების დადგენას ითვალისწინებს მხოლოდ და მხოლოდ უძრავ ნივთებზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თავდაპირველ პროექტში უზუფრუქტის ცნების დამდგენი ნორმა უშვებდა ასევე მოძრავ ნივთების უზუფრუქტით დატვირ-

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 432; Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 395

² Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 433

თვის შესაძლებლობას, თუმცა, მოგვიანებით მასზე უარი იქნა
ნათქვამი. ამ გადანწყვეტილებით ქართველმა კანონმდებელმა
მნიშვნელოვნად შეზღუდა უზუფრუქტის უფლების გამოყენების
არეალი, რაც არ შეიძლება ითქვას იმავე გერმანულ
სამართლის შესახებ. მაგ., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი
დასაშვებად მიიჩნევს უზუფრუქტის დადგენას არა მარტო
უძრავ და მოძრავ (მათ შორის, მოხმარებად)¹ ნივთებზე, არა
მედ უფლებებსა (მათ შორის ფასიან ქალაქში გამოსახულ
და ქონებაზე² (მათ შორის, მემკვიდრეობაზე)³. თვალშისაცემი
აშკარა განსხვავება ორი ქვეყნის კანონმდებლობებს შორის
უზუფრუქტის სამართლებრივი ინსტიტუტის მომწესრიგებელ
ნორმების რაოდენობის – ნორმატიული მასალის მოცულობის
მხრივაც. თუ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი მასში შეტანილ
დამატებების ჩათვლით უზუფრუქტს უთმობს 65 პარაგრაფს
(§§1030-1089), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი დასჯერდ
მხოლოდ 5 მუხლს – მუხლები 242-246. ქართველი კანონმდ
ბლის ასეთ „სიძუნწეს“ თავისი მიზეზი აქვს, რომელიც მდგომარეობს
თანამედროვე ცხოვრებაში უზუფრუქტის უფლების მცირე
პრაქტიკულ მნიშვნელობაში. ამ უფლების პრაქტიკულ
მნიშვნელობის დაკნინებას გერმანიაშიც აქვს ადგილი. ამ
ერთ-ერთ მიზეზად გერმანელი ავტორები ასახელებენ იმას
რომ უზუფრუქტი გაუსხვისებელი უფლებაა და ასევე არ ექვემდებარება
მემკვიდრეობით გადაცემას. იგი უქმდება უფლებამოსილი
მოსილი პირის გარდაცვალებით (იურიდიული პირის შემთხვევაში –
ამ უკანასკნელის გაუქმებით)⁴. ქართულ სინამდვილეში
უზუფრუქტის სამართლებრივი ინსტიტუტის გამოყენება
ფართო გასაქანი ჰპოვა სახელმწიფო ქონების კერძო პირთა
ბისათვის ვადიანი სარგებლობისათვის გადაცემისას. როგორ

¹ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1067

² გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1084

³ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1085

⁴ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1089

⁵ Wolf, Manfred. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 401

ნესი, სახელმწიფოს მიერ უძრავი ნივთების შეძენისას, ან
შენობის შეკეთების უზუფრუქტის უფლებამოსილების დადგენისას, სასა-
დლოდ სორციელდება, რაც ვერ მიიღწევა და ქრება. ან
იჯარით გადაცემისას. გარდა ამისა, უზუფრუქტის უფლებით
უძრავი ნივთების დატვირთვა და, შესაბამისად, უფლებამოსი-
ლი პირის — უზუფრუქტუარის მიერ ამ ნივთით მოქმედება
შესაძლებელია უფრო ხანგრძლივი ვადით, ვიდრე ქირავნობის
ან იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე; ქირავნობის ან იჯა-
რის ხელშეკრულების მოქმედების მაქსიმალური ვადა შეად-
გენს 10 წელიწადს. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულზე მეტი
ვადით დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულება არ
არის ბათილი, 10 წლის გასვლის შემდეგ ქირავნობის ან იჯარის
სამართლებრივი ურთიერთობის გაგრძელების ბედი დამოკი-
დებულია ხელშეკრულების ნებისმიერი მხარეების ცალმხრი-
ვი ნების გამოვლენაზე; ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს
ნებისმიერი მხარის მოთხოვნით შეწყვეტის სამთვიანი ვადის
დაცვით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 561-ე და 570-ე
მუხლები).

უზუფრუქტის ლეგალური დეფინიცია მოცემულია საქართვე-
ლოს სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლში:

„უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში
ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყე-
ნოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებ-
ლობა, მაგრამ, მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ
ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეო-
ბით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების
ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.
უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული
ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე“.

აღნიშნულ განმარტებაშიც თავადახსატყუია აღნიშნული დეფი-
ნიცია (233-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი) არ ეტყუა, რეგების
ანალოგიური თარგმნითი ხასიათის ხარვეზი. ხარვეზი. უფგომა-
რეობს მხოლოდ ერთ გამოთქმაში უფრე. უფრე. უფრე. უფრე. უფრე.

ისე, რომ...“. უზუფრუქტი, აღნაგობის მსგავსად, წარმოადგენს სანივთო უფლებას, რომლის ძალითაც ხდება უძრავი ნივთის უფლებრივად დატვირთვა და არა უბრალოდ მისი სარგებლობაში გადაცემა! სწორედ, „ნივთის დატვირთვის“ ტერმინოლოგიაა გამოყენებული გერმანიის 1919 წლის 15 იანვრის კანონში „აღნაგობის უფლების შესახებ“ და გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში მოცემულ აღნაგობისა და უზუფრუქტის დეფინიციებში:

Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) Vom 15. Januar 1919
§ 1.

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 1030.

(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).

(2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluß einzelner Nutzungen beschränkt werden~.

აღნიშნულ ტერმინოლოგიას იყენებს თავად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი სერვიტუტებისა და იპოთეკის დეფინიციებში.

2005 წლის 30 ივნისის კანონის მიღებამდე, რომლითაც განხორციელდა ცვლილებები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, 242-ე მუხლში არსებობდა სხვა ტერმინოლოგიური შეცდომაც. მუხლის მე-2 წინადადებაში ნაცვლად ლიტყვისა „იპოთეკა“ მითითებული იყო „გირავნობა“-ზე. საინტერესოა, რომ ქართველი კანონმდებელი საკმაოდ ორიგინალური აღმოჩნდა 242-ე მუხლის ნორმების ჩამოყალიბებისას, ვინაიდან ისინი პირდაპირ და ლიტყვასიტყვით არ იქნა რეცეფცირებული გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1030 უზუფრუქტის ცნების

განმარტებისას საუბრობს ნივთის ისეთ დატვირთვაზე, როდესაც უზუფრუქტუარს შეუძლია „მიიღოს ნივთის გამოყენებიდან სარგებელი“. იმავე პარაგრაფის მე-2 ნაწილის თანახმად, უზუფრუქტი შეიძლება შეიზღუდოს ცალკეული სახის სარგებლობის გამორიცხვის გზით. გერმანული ნორმებისაგან განსხვავებით კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში საუბარია სარგებლობის მესაკუთრულ უფლებამოსილებაზე ანუ ასეთი გამოხატულებით ქართველი კანონმდებელი ცდილობს უზუფრუქტის უფლება წარმოაჩინოს როგორც უძრავი ნივთის სარგებლობის მაქსიმალურად აბსოლუტური უფლება, თუმცა, იქვე ზღუდავს ამ უფლებას და სარგებლობის ისეთ ფორმებს, როგორიცაა უძრავი ნივთის ქირავნობა და იჯარა, დამოკიდებულს ხდის მესაკუთრის თანხმობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განასხვავებს სასყიდლიან და უსასყიდლო უზუფრუქტს, ასევე განსაზღვრული ვადით ან უზუფრუქტუარის სიცოცხლის (იურიდიული პირის შემთხვევაში – მისი არსებობის) ვადით დადგენილ უზუფრუქტს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 244-ე მუხლი). ვინაიდან უზუფრუქტი სანივთო უფლებაა, მისი შინაარსი კანონის მიერ მკაცრად არის განსაზღვრული; ეს უკანასკნელი დეტალურად აღწერს უზუფრუქტიდან გამომდინარე მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შორის უფლებებსა და ვალდებულებებს. თუმცა, უზუფრუქტის ურთიერთობის მხარეებს შეუძლიათ უზუფრუქტის შინაარსს მიკუთვნებული ზოგიერთი საკითხი განსაზღვრონ შეთანხმებით. სწორედ შეთანხმებით განისაზღვრება, მაგ., უზუფრუქტის სასყიდლიანობა თუ უსასყიდლობა, ასევე მისი მოქმედების ვადა.

გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში ცნობილია უზუფრუქტის დადგენა სამზრუნველო მიზნებისათვის – ე. წ. სამზრუნველო უზუფრუქტი (Versorgungsnießbrauch). სამზრუნველო უზუფრუქტის დროს მესაკუთრე თავის ქონებრივ ობიექტს მემკვიდრეობის გასხნამდე ჩუქებით გადაცემს სხვა პირს (პრაქტიკაში უფრო ხშირად – თავის შთამომავალს), მაგრამ თავისი

სიცოცხლის ვადით ინარჩუნებს უზუფრუქტს იმისათვის, რათა შეეძლოს თავისი თავის შენახვის ხარჯების დაფარვა¹. გერმანელი ავტორები ასახელებენ კიდევ ერთი სახის უზუფრუქტსაც – ე. წ. საუზრუნველყოფო უზუფრუქტს (Sicherungsnießbrauch). საუზრუნველყოფო უზუფრუქტი პრაქტიკაში საკმაოდ იშვიათია და მისი მიზანია, უზუფრუქტის საგნით სარგებლობით დაიფაროს სესხის ძირითადი თანხა და პროცენტები².

II. უზუფრუქტის დადგენა

მსგავსად აღნაგობისა და სერვიტუტისა, უზუფრუქტის დადგენისათვის გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის უძრავი ნივთების შეძენის მომწესრიგებელი ნორმები; კერძოდ, უძრავი ნივთის უზუფრუქტის უფლებით დატვირთვისათვის საჭიროა ნივთის მესაკუთრესა და მეორე მხარეს – უზუფრუქტუარს შორის წერილობითი ფორმით დადებული სანივთო შეთანხმება უზუფრუქტის დადგენის შესახებ და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

გერმანული სამართლის თანახმადაც უძრავ ნივთებზე უზუფრუქტის დადგენისათვის საჭიროა სანივთო შეთანხმება და რეგისტრაცია. რაც შეეხება მოძრავ ნივთებსა და უფლებებს, მათი უზუფრუქტით დატვირთვა ხორციელდება შესაბამისად მოძრავი ნივთებისა და უფლებების გადაცემისადმი დადგენილი ნორმების მიხედვით. უზუფრუქტით არ შეიძლება დაიტვირთოს ისეთი მოთხოვნის უფლებები, რომლებიც არ ექვემდებარება გადაცემას.

გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში სადავოა საკითხი, შეიძლება თუ არა უზუფრუქტი დადგენილ იქნეს საკუთარ ნივთზე (Nießbrauch an eigener Sache); უზუფრუქტი საკუთარ ნივთზე დასაშვებად არის მიჩნეული მიწის ნაკვეთების (უძრავი ნივთების) მიმართ. საკუთარ უძრავ ნივთზე მესაკუთრის მიერ უზუფრუქტის დადგენით ამ უკანასკნელს შეუძლია შემდგომი

¹ Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 402

² Wolf, Manfred, დასახელებული ნაშრომი, იქვე

დატვირთვების უპირატესი რიგის შენარჩუნება. მიწის ნაკვეთის გაყიდვისას მესაკუთრეს შეუძლია შეინარჩუნოს ადრე დადგენილი უზუფრუქტი¹.

III. უზუფრუქტუარის უფლება-ვალდებულებები

მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შეუძლიათ ერმანეთს შორის ურთიერთობები მოანესრიგონ უზუფრუქტის სანივთო შეთანხმებაში და კონკრეტულად განსაზღვრონ ურთიერთ-უფლებები და -ვალდებულებები. თუმცა, უზუფრუქტუარის ზოგიერთი ისეთი უფლება და ვალდებულება, რომელიც კანონს მიაჩნია არსებითად უზუფრუქტის უფლების რეალურად მოქმედებისათვის, კანონის მიერ პირდაპირ არის გათვალისწინებული და მათ კანონისმიერი უფლება-ვალდებულებები ეწოდება.

უზუფრუქტის უფლების საფუძველზე, უპირველეს ყოვლისა, უზუფრუქტუარს აქვს უფლებამოსილება, პირადად ისარგებლოს უძრავი ნივთით, რაც მოიცავს როგორც ნივთზე მფლობელობის განხორციელებას, ისე მისგან ნაყოფის მიღებას.

უზუფრუქტუარი პირდაპირი მფლობელია, თუმცა, იგი შეიძლება გახდეს არაპირდაპირი მფლობელიც უძრავი ნივთის გაქირავების (იჯარით გადაცემის) შემთხვევაში. როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, უზუფრუქტის საგნის გაქირავება ან იჯარით გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით.

ნაყოფის მიღება გულისხმობს უზუფრუქტუარის მიერ უძრავი ნივთის ყოველ ნაყოფზე საკუთრების უფლების მოპოვებას. უზუფრუქტუარი ნაყოფზე საკუთრების უფლებას იძენს უზუფრუქტის საგნიდან მისი მოცილების მომენტიდან. როგორც წესი, უზუფრუქტუარი ნაყოფს იღებს უზუფრუქტის საგნის ჩვეულებრივი სამეურნეო სარგებლობის შედეგად. თუმცა, მას ეკუთვნის ის ნაყოფიც, რომელიც არ არის ჩვეულებრივი სამეურნეო სარგებლობის შედეგად მიღებული. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში უზუფრუქტუარი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ასეთი სარგებლობის შედეგად მიყენებული ზიანი (საქარ-

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 422

თველოს სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, ნორმალური სამეურნეო სარგებლობის ფარგლებში გაასხვისოს უზუფრუქტის საგანს მიკუთვნებული ცალკეული საგნები (მაგ., მიწის ნაკვეთის ინვენტარი). ამასთან, მან უნდა იზრუნოს გასხვისებული საგნების შეცვლაზეც. როგორც კი უზუფრუქტუარი უძრავ ნივთზე განათავსებს ახალ საგნებს, ისინი ხდება ინვენტარის ნაწილი და, შესაბამისად, უძრავი ნივთის მესაკუთრის საკუთრება¹.

უზუფრუქტუარს ეკისრება შემდეგი ვალდებულებები:

- ა) უზუფრუქტუარის უმთავრესი ვალდებულებაა, შეინარჩუნოს უძრავი ნივთის სუბსტანცია. მას არა აქვს უფლება, გადააკეთოს ნივთი ან არსებითად შეცვალოს იგი. გარდა ამისა, უზუფრუქტუარი უძრავი ნივთით სარგებლობისას ვალდებულია იხელმძღვანელოს ნორმალური სამეურნეო სარგებლობის პრინციპით და მას მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არ შეუძლია შეცვალოს უძრავი ნივთით სარგებლობის მიზანი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის მე-2 და მე-4 ნაწილები);
- ბ) უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე დააზღვიოს უძრავი ნივთი;
- გ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, თუ ნივთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, უზუფრუქტუარმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს. უზუფრუქტუარმა უნდა ითმინოს ის ღონისძიებები, რომლებიც მესაკუთრემ განახორციელა აღნიშნული სიტუაციის თავიდან ასაცილებლად. ამასთან, მესაკუთრე არ არის ვალდებული მიიღოს შესაბამისი ზომები. თუ ამ ღონისძიებებს ატარებს თვითონ უზუფრუქტუარი, მაშინ მას შეუძლია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მოაშოროს ნივთს ის საგნები, რომლებიც მან ამ ღონისძიებათა შედეგად მიუმატა ან მოსთხოვოს მესაკუთ-

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 423

რეს ამ საგნების სათანადო კომპენსაცია;

დ) უზუფრუქტუარი ვალდებულია, დაუბრუნოს უძრავი ნივთი მესაკუთრეს უზუფრუქტის დასრულების შემდეგ.

IV. უზუფრუქტის დაცვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არაფერია ნათქვამი უზუფრუქტის დაცვის შესახებ, თუმცა, როგორც სანივთო უფლება, იგი, აღნაგობისა და სერვიტუტის მსგავსად, დაცულია კანონით ნებისმიერი პირის მიმართ. ვინაიდან უზუფრუქტუარი წარმოადგენს უძრავი ნივთის მფლობელს, იგი დაცულია მფლობელობითი დაცვის სარჩელებითაც (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე და 161-ე მუხლები).

V. უზუფრუქტის გაუქმება

უზუფრუქტის მოქმედების ვადა ყოველთვის განსაზღვრულია. სანივთო შეთანხმების მხარეებს შეუძლიათ პირდაპირ მიუთითონ უზუფრუქტის უფლების ვადაზე ან მხარეებს შეუძლიათ, უზუფრუქტი დაადგინონ უზუფრუქტუარის სიცოცხლის (იურიდიული პირის შემთხვევაში – მისი არსებობის) ვადით. როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, უზუფრუქტი არ ექვემდებარება მემკვიდრეობით გადაცემას; ამდენად, იგი ყველა შემთხვევაში უქმდება უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებით (იურიდიული პირის შემთხვევაში – მისი გაუქმებით).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 246-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნორმა ითვალისწინებს უზუფრუქტის გაუქმებას იმ შემთხვევაში, როდესაც უზუფრუქტი და საკუთრების უფლება აღმოჩნდება ერთი პირის ხელში.

უზუფრუქტი არსებობს ნივთზე მის არსებულ მდგომარეობაში. ამდენად, თუ უზუფრუქტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, უზუფრუქტი არ უქმდება ამ შენობა-ნაგებობის დანგრევის შემთხვევაში, არამედ იგი ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე შემდგომში აღმართულ შენობა-ნაგებობაზე¹.

¹Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 426

V თავი

რეალიზაციის სანივთო უფლებები

§1. ზოგადი მიმოხილვა

I. ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებები რომის სამართლის მიხედვით

ხანგრძლივადიანი ისტორიული განვითარების შედეგად რომის სამართალში ჩამოყალიბდა ვალდებულების უზრუნველყოფის შემდეგი ფორმები: *fiducia*, გირავნობა (*pignus*) და იპოთეკა (*hypotheca*). მათ შორის უძველესია *fiducia*, რომელსაც ანტიკურ *ius civile*-ში უწოდებდნენ *fiducia cum creditore* ან *mancipatio fiduciae causa*. სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებების დროს მოვალე ნივთს გადაცემდა კრედიტორს საკუთრებაში განსაზღვრული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იმ პირობით, რომ კრედიტორი კისრულობდა ვალდებულებას, დაებრუნებინა ნივთი მოვალისათვის ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში. მოგვიანებით იქმნება *pignus*, გირავნობა, რომლის დროსაც ნივთი კრედიტორს გადაეცემოდა უკვე არა საკუთრებაში, არამედ მფლობელობაში (მპყრობელობაში). გირავნობის უფლების მქონე კრედიტორი დაცული იყო როგორც მფლობელობითი ინტერდიქტებით, ასევე სპეციალური სარჩელით – *actio hypothecaria*. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ნივთის გაყიდვისა და ამონაგები თანხით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება კრედიტორს თავდაპირველად ჰქონდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი გათვალისწინებული იყო სპე-

ციალურ ხელშეკრულებაში – *pactum de vendendo pignore*. თუმცა, ჩვ. წ. აღ-მდე მე-2 საუკუნის დასასრულისთვის ასეთი დათქმა უკვე თავისთავად ივარაუდებოდა და თვით ის ხელშეკრულება, რომელშიც კრედიტორი უარს აცხადებდა აღნიშნულ უფლებაზე, მიიჩნეოდა ბათილად; კრედიტორს მხოლოდ სამჯერ უნდა გაეფრთხილებინა გაყიდვის შესახებ მოვალე¹.

რომის გვიანდელი რესპუბლიკის პერიოდში ადგილი აქვს გირავნობის ხელშეკრულებების დადებას ნივთის კრედიტორის მფლობელობაში გადაცემის გარეშე მხოლოდ მხარეთა შორის შეთანხმების ძალით – *pignus conventum, conventio pignoris*. კრედიტორს შეეძლო მიეღო ნივთზე მფლობელობა მხოლოდ ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში. გვიანკლასიკურ იურისპრუდენციაში ამ ინსტიტუტს ბერძნული ტერმინი – იპოთეკა (*hypotheca*) ეწოდა². იპოთეკა გამოიყენებოდა არა მარტო მოძრავი, არამედ უძრავი ნივთების მიმართაც და დაცული იყო პრეტორული ედიქტებით დადგენილი სარჩელებით (*actio in rem Serviana*).

ამრიგად, გირავნობად, რომის სამართლის თანახმად, მიიჩნეოდა სხვა პირის კუთვნილ ნივთზე დადგენილი სანივთო უფლება, რომლითაც ხდებოდა ვალდებულების უზრუნველყოფა და რომლითაც მოგირავნე უფლებამოსილი იყო, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში თავისი მოთხოვნა დაექმაყოფილებინა გირავნობის საგნის გაყიდვის გზით. გირავნობის უფლების დადგენისა და არსებობისათვის სახეზე უნდა ყოფილიყო შემდეგი 3 ფაქტორი: 1) მოთხოვნა, 2) გირავნობის საგანი და 3) უფლების დადგენის აქტი³. ამ უკანასკნელს მიეკუთვნებოდა, უპირველეს ყოვლისა, ხელშეკრულება და ანდერძი (კერძო ნების გამოვლენით), ასევე სასამართლო გადანყვეტილება და კანონი (კერძო ნების გამოვლენის გარეშე).

გირავნობის ხელშეკრულებაში მოიაზრებოდა არაფორმალური შეთანხმება, რომელიც შეიძლება დადებულიყო არა მარტო

¹ Ю. Барон. Книга II - Владение. Книга III - Всеобщие права. С-Петербург. 1908, გვ. 132

² Дженнаро Френчаззи - Институционный курс римского права. 'Статут', М., 2004, გვ. 344

³ Ю. Барон. Книга II, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 136

წერილობით, არამედ ზეპირადაც. ხელშეკრულების მხარეებზე გამოდიოდნენ კრედიტორი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე და ნივთის მესაკუთრე, რომელიც შეიძლებოდა არც ყოფილიყო კრედიტორის პირადი მოვალე.

გირავნობის უფლება სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ე. წ. პრეტორული გირავნობის უფლება – *pignus praetorium* წარმოიშობოდა პრეტორის მიერ ნივთზე მფლობელობის უფლების მინიჭების გზით – *missio*¹.

კანონისმიერ გირავნობის უფლებას რომის სამართალი ჰყოფდა 2 ძირითად კატეგორიად: ა) საერთო გირავნობის უფლებები – *hypotheca legalis generalis*, რომელიც ეხებოდა მოვალის მთლიან ქონებას და ბ) სპეციალური გირავნობის უფლებები – *hypotheca legalis specialis*. პირველ კატეგორიას მიეკუთვნებოდა, მაგ., გირავნობები მოვალის კუთვნილ ნივთებზე ხაზინის მოთხოვნების გამო, ქმრის ქონებაზე მზითევის (*dos*) გამო ცოლის მოთხოვნის საუზრუნველყოფოდ და სხვა². მეორე კატეგორიას მიეკუთვნებოდა, უპირველეს ყოვლისა, დამქირავებელთა და მოიჯარეთა გირავნობის უფლებები ქირავნობისა თუ იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე მოთხოვნების გამო.

fiducia cum creditore-თი დადგენილი წესი მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გირავნობის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში დატოვების შესახებ გაუქმდა იმპერატორ კონსტანტინეს მიერ ჩვ. წ. აღ-ით 326 წელს და შენარჩუნებულ იქნა მხოლოდ გირავნობის საგნის გაყიდვა. გაყიდვა შეიძლებოდა განხორციელებულიყო უშუალოდ კრედიტორის მიერ სახელმწიფო ორგანოებისათვის მიმართვის გარეშე; მხოლოდ კლასიკური ეპოქის ბოლოდან დანესდა მოვალის გაფრთხილება მისთვის სამგზის შეტყობინების გაგზავნის გზით (*denuntiatio*)³.

გირავნობის უფლების გაუქმების საფუძველზე რომის სამარ-

¹ Вещное право – Генрих Дернбург, т. II, С-Петербург. 1905. გვ. 290

² Ю. Барон. Книга II, დასახელებული ნაშრომი, გვერდები 143-144

³ Дженнаро Френчази, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 347

თლის თანახმად წარმოდგენდა:

უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეწყვეტა,
გირავენობის საგნის განადგურება,
confusio – კრედიტორისა და მოვალის ერთ პირში გაერთიანება,
remissio pignoris – მოგირავენის მიერ გირავენობის უფლებაზე
უარის თქმა,
ხანდაზმულობა.

II. ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებები
რომანული სამართლის სისტემის კანონმდებლობების მიხედ-
ვით

რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების სამართალ-
ში ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებებს
ყოფნა 2 ძირითად ჯგუფად: უზრუნველყოფის სანივთო საშუა-
ლებები, რომელთა დადგენის დროს საუზრუნველყოფო ნივთი
გადადის კრედიტორის მფლობელობაში და უზრუნველყოფის
სანივთო საშუალებები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული
მოვალისათვის მფლობელობის წარმეცასთან. საფრანგეთის
სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, პირველ ჯგუფს მიეკუთვნე-
ბა მოძრავი ნივთების გირავენობა და ანტიქრეზი, ხოლო მეორე
ჯგუფში შედის პრივილეგიები და იპოთეკები. ფრანგულ სამარ-
თალში სანივთო უზრუნველყოფის სპეციფიურ სახედ აღიარე-
ბულია ე. წ. დაკავების უფლება, რომელიც არსებობს მხოლოდ
ზოგიერთი მოთხოვნის საუზრუნველყოფოდ და ყოველთვის
დაკავშირებულია ნივთის მფლობელობასთან. თუმცა, რომა-
ნული სამართლის სისტემის კანონმდებლობებში, მათ შორის,
საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში, როგორც წესი, არ მოიპო-
ვება დაკავების უფლების მომწესრიგებელი ზოგადი ნორმები.
არც ფრანგულ იურიდიულ ლიტერატურაში არის აზრთა ერთი-
ნობა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა ამ სამართლე-
ბრივი ინსტიტუტის იურიდიული ბუნების თაობაზე¹.

მოძრავი ნივთების გირავენობა წარმოიშობა მხარეთა შორის

¹ Ж. де ла Морандьер – Гражданское Право Франции, Москва. 1958, გვერდები 402-403

დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. იგი შეიძლება დადგენილ იქნეს არა მარტო სხეულებრივ ნივთებზე, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე – უსხეულო ნივთებზე. გირავნობის საგნის კრედიტორის ან, მხარეთა შეთანხმებით, მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა აუცილებელია ორივე სახის ნივთებზე. თუ სხეულებრივი ნივთების მფლობელობაში გადაცემა მიიღწევა ამ ნივთის კრედიტორის მფლობელობაში რეალური ფიზიკური გადასვლით, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის კრედიტორის მფლობელობაში გადაცემა მიიღწევა მისი დამდგენი დოკუმენტის სასამართლო აღმასრულებლის მეშვეობით ჩაბარებით (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2075-ე მუხლი).

გირავნობის სანივთო უფლების ძალით კრედიტორს, მიუხედავად გირავნობის ხელშეკრულებაში დამგირავებელსა და მოგირავენს შორის შეთანხმებისა, არ შეუძლია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, საკუთრების უფლებით დაიტოვოს დაგირავებული ნივთი. აღნიშნულის შესახებ გირავნობის ხელშეკრულებაში მხარეთა შორის ნებისმიერი დათქმა ბათილია. თუმცა, კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს სასამართლო განკარგულების მიღება ნივთის აუქციონზე გაყიდვის შესახებ ან მოითხოვოს, რომ მას დარჩეს დაგირავებული ნივთი ვალდებულების იმ ნაწილის ანგარიშში, რომელიც საექსპერტო შეფასების საფუძველზე შეესაბამება ნივთის შესაბამის ღირებულებას. საკუთრების უფლების პირდაპირ გადასვლის შესახებ შეთანხმება არ არის ბათილი იმ შემთხვევაში, თუ იგი იდება კრედიტორსა და მოვალეს შორის მაშინ, როდესაც გირავნობის ხელშეკრულება უკვე მოქმედებს¹. გირავნობის საგნის გაყიდვისას კრედიტორი სარგებლობს უპირატესი უფლებით – პრივილეგიით, სხვა კრედიტორებთან შედარებით დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა ნივთიდან (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2073-ე მუხლი).

ანტიკრეზი წარმოადგენს გირავნობას უძრავ ნივთებზე. მსგა-

¹ Ж. де ла Морандьер, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 399

ესად მოძრავი ნივთების გირავნობისა, ანტიქრეზის დროსაც დაგირავებული ნივთი გადადის კრედიტორის მფლობელობაში; ამ დროს კრედიტორი უფლებამოსილია მიიღოს დაგირავებული უძრავი ნივთიდან ნაყოფი და შემოსავალი იმ პირობით, რომ იგი ყოველწლიურად მიმართავს მათ ვალდებულების პროცენტების (თუ ვალდებულებას ერიცხება პროცენტი), ხოლო აღნიშნულის შემდეგ – ძირითადი ვალის დასაფარავად (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2085-ე მუხლი).

უნდა ითქვას, რომ ანტიქრეზის სამართლებრივ ინსტიტუტზე უარი განაცხადა რომანული სამართლის სისტემის უახლოესმა კანონმდებლობებმა. მაგ., ანტიქრეზი აღარ იქნა გათვალისწინებული კვებეკის ახალი სამოქალაქო კოდექსით (ნიგნი მე-6 - „პრივილეგიები და იპოთეკები“, მუხლები 2644-2802). იგი შეცვალა იპოთეკამ როგორც უძრავ, ისე მოძრავ ნივთებზე.

ფრანგულ სამართალში იპოთეკა წარმოადგენს ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებას, რომელიც, მსგავსად ანტიქრეზისა, დგინდება უძრავ ნივთებსა და უძრავ ნივთებზე არსებულ უზუფრუქტზე, თუმცა, ამ უკანასკნელისაგან განსხვავებით, არ არის დაკავშირებული მოვალის (მესაკუთრის) მიერ იპოთეკის საგანზე მფლობელობის დაკარგვასთან. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი განასხვავებს 3 სახის იპოთეკას:

1. კანონისმიერი იპოთეკა;
2. სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილი იპოთეკა და
3. სახელშეკრულებო იპოთეკა.

პირველი 2 სახის იპოთეკა მიიჩნევა საერთო იპოთეკად, ვინაიდან იგი ტვირთავს მოვალის კუთვნილ ყველა უძრავ ქონებას. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2121-ე მუხლში ჩამოთვლილია კანონისმიერი იპოთეკის მიერ უზრუნველყოფილი მოთხოვნები. ესენია: მოთხოვნები და უფლებები არასრულწლოვანი პირებისა ან მზრუნველობის ქვეშ მყოფი სრულწლოვანი პირებისა მეურვის ან მზრუნველის ქონებაზე, სახელმწიფოს, დეპარტამენტების, თემებისა და სახელმწიფო დაწესებულებების მოთხოვნები და უფლებები საგადასახა-

დო ინკასატორებისა და ანგარიშვალდებული თანამდებობის პირების ქონებზე და სხვა. სახელშეკრულებო იპოთეკა მიიჩნევა სპეციალურ იპოთეკად და იგი ყოველთვის ტვირთავს კონკრეტულ უძრავ ქონებას. სახელშეკრულებო იპოთეკა შეიძლება დადგენილ იქნეს მხოლოდ ორი ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ან ერთი ნოტარიუსის მიერ ორი მოწმის წინაშე დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2127-ე მუხლი). იპოთეკა დგინდება მხოლოდ არსებულ უძრავ ქონებაზე. მომავალ ქონებაზე იპოთეკის დადგენა დაუშვებელია. თუმცა, თუ მოვალის არსებული და დაუტვირთავი ქონება არ არის საკმარისი მოთხოვნის უზრუნველყოფისათვის, მოვალეს შეუძლია დაადგინოს, რომ ყოველი მომავალში შეძენილი ქონება შეძენისთანავე წარდგენილი იქნება საუზრუნველყოფოდ (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2130-ე მუხლი). იპოთეკის ხელშეკრულება ექვემდებარება რეგისტრაციას სპეციალურ რეესტრში – იპოთეკების ბიუროში იპოთეკის საგნის ადგილმდებარეობის მიხედვით. იპოთეკების ბიუროში რეგისტრაციაში ტარდება არა მარტო სახელშეკრულებო იპოთეკები, არამედ კანონისმიერი და სასამართლო გადანყვეტილებით დადგენილი იპოთეკებიც. სარეგისტრაციო ჩანაწერი საჯაროა; რეესტრის მწარმოებელი ვალდებულია, წარუდგინოს ნებისმიერ პირს, ვინც ამას ითხოვს, ხელშეკრულების ასლი ან ხელშეკრულებიდან ამონაწერი ან ცნობა იმის შესახებ, რომ კონკრეტული ხელშეკრულება ან რეგისტრაცია არ არსებობს. ერთიდაიგივე უძრავ ქონებაზე რამოდენიმე იპოთეკის დადგენის შემთხვევაში უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის რეგისტრაციის თარიღით. შესაბამისად, უპირატესობით სარგებლობს ის კრედიტორი, რომლის კუთვნილი იპოთეკაც გატარდა რეგისტრაციაში ყველაზე ადრე.

მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, კრედიტორს შეუძლია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს იპოთეკის საგნის იძულებით გაყიდვა. საფრან-

გეთის სამოქალაქო კოდექსის 2213-ე მუხლის თანახმად, იძულებითი გაყიდვის მოთხოვნა კრედიტორს შეუძლია მხოლოდ სააღსრულებო დოკუმენტის საფუძველზე და მხოლოდ იმ ვალდებულებისათვის, რომელიც გამოიხატება ფულადი ფორმით. იძულებით გაყიდვის მოთხოვნას წინ უნდა უსწრებდეს მოვალისადმი წარდგენილი ვალის გადახდის მოთხოვნა.

იპოთეკის უფლებით უზრუნველყოფილ კრედიტორებთან შედარებით უპირატესი უფლებით სარგებლობენ კრედიტორები, რომლებსაც აქვთ პრივილეგიები. პრივილეგიებად ფრანგული სამართალი მიიჩნევს კანონით მინიჭებულ შეღავათებს, რომლებიც ყოველთვის დაკავშირებულია კონკრეტული მოთხოვნის თავისებურებასთან.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი განასხვავებს პრივილეგიებს მოძრავ და უძრავ ქონებაზე (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 2099-ე მუხლი).

მოძრავ ქონებაზე პრივილეგიები შეიძლება იყოს საერთო, რომლებიც ვრცელდება მოვალის კუთვნილ მთელ მოძრავ ქონებაზე (სასამართლო, დაკრძალვის ხარჯები და სხვა) და სპეციალური, რომლებიც ვრცელდება მოვალის კუთვნილ კონკრეტულ მოძრავ ქონებაზე (ფართის დაქირავებისათვის ქირის გადახდის მოთხოვნები, კრედიტორთან არსებული გირავნობის საგნის მიმართ მოთხოვნა, ნივთის შენარჩუნებისათვის გაწეული ხარჯები და სხვა).

უძრავ ქონებაზე პრივილეგიებით სარგებლობენ შემდეგი კრედიტორები:

- ა) უძრავი ქონების გამყიდველი ნასყიდობის თანხის გადახდის მოთხოვნაზე,
- ბ) პირები, რომლებმაც გასცეს ფულადი სახსრები უძრავი ქონების შესაძენად;
- გ) თანამემკვიდრეები სამკვიდრო მასაში შემავალ უძრავ ქონებაზე და ა. შ..

იპოთეკების მსგავსად პრივილეგიებიც ექვემდებარება რეგისტრაციას.

III. ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებები გერმანული სამართლის სისტემის კანონმდებლობების მიხედვით

გერმანული სამართლის სისტემის კანონმდებლობებისათვის დამახასიათებელია ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებების მკაცრი დაყოფა ნივთების სახეების მიხედვით: უძრავ ქონებაზე დადგენილ ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო უფლებებს შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი იხსენიებს კრესიტი ტერმინით – „Grundpfand“ („უძრავი ქონების გირაო“). მოძრავ ნივთებსა და უფლებებზე დადგენილ უზრუნველყოფის სანივთო უფლებებს კოდექსი უწოდებს „Fandpfand“-ს. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს დაკავების უფლების მომწესრიგებელ ზოგად ნორმებს (მუხლები 895-898) და ითვალისწინებს ამ უფლების გამოყენების შესაძლებლობას მხოლოდ მოძრავი ნივთებისა და ფასიანი ქაღალდების მიმართ, რომლებიც მოვალის ნებით აღმოჩნდა კრედიტორის მფლობელობაში (895-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

მსგავს სამართლებრივ და ტერმინოლოგიურ დაყოფას ადგილი აქვს გერმანულ სამართალშიც. მოძრავ ნივთებსა და უფლებებზე ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი უწოდებს „Pfandrecht“-ს (გირავნობის უფლება). მიწის ნაკვეთებსა და სხვა უძრავ ნივთებზე დადგენილ უზრუნველყოფის სანივთო უფლებებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი აერთიანებს ტერმინში – „Grundpfandrechte“ („უძრავ ნივთებზე დადგენილი საუზრუნველყოფო უფლებები“).

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი იცნობს უძრავ ქონებაზე ქონებიდან გადახდევინებაზე მიმართული სამი სახის სანივთო უფლებას, ესენია: იპოთეკა, მიწის ვალი (Grundsschuld) და სარენტო ვალი (Rentenschuld). იპოთეკის ცნება ქართველი იურისტებისათვის ცნობილია. რაც შეეხება მიწის ვალს (და მის ქვესახეობას – სარენტო ვალს), იგი, იპოთეკის მსგავსად, უძრავ

ქონებაზე არსებული სანივთო უფლებაა, მაგრამ, განსხვავებით იპოთეკისაგან, იგი ყოველგვარი მოთხოვნისაგან დამოუკიდებელია და შეიძლება დადგინდეს და არსებობდეს მის გარეშეც. ამდენად, მიწის ვალი აქცესორული არ არის და არსებობს მხოლოდ საჯარო რეესტრში ჩანაწერის მეშვეობით. თუმცა, რა თქმა უნდა, არ არის გამორიცხული, მიწის ვალი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფადაც იქნეს დადგენილი, მაგრამ თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, იგი მოთხოვნაზე დამოკიდებული არ იქნება; ამ უკანასკნელის არარსებობის ან შეწყვეტის შემთხვევაში ის მაინც არსებობს. მიწის ვალის სამართლებრივმა ინსტიტუტმა გერმანიაში იმდენად გაამართლა თავისი ეკონომიკური დანიშნულება, რომ დღესაც კი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ასი წლის შემდეგ, მას გაცილებით ფართო გამოყენება აქვს, ვიდრე იპოთეკას. ეს განპირობებულია არა მარტო ამ სამართლებრივი კონსტრუქციის ეკონომიკური მნიშვნელობით, არამედ მისი დადგენისა და არსებობის სიმარტივით. მიწის ვალის დადგენა და ამ უფლების – უძრავი ქონების საკუთრების უფლებასთან ერთად – ქონა თავად მესაკუთრესაც შეუძლია. ამჯერად არ შევჩერდებით ამ ინსტიტუტის ეკონომიკური დანიშნულების დახასიათებაზე; მხოლოდ ვიტყვით, რომ მესაკუთრის მიერ სწორედ ასეთ შეძენაზე არის საუბარი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 288-ე მუხლსა და 299-ე მუხლის პირველ წინადადებაში. კოდექსი იყენებს ტერმინს „მესაკუთრის იპოთეკა“ და გამოთქმას „იპოთეკარი ხდება მესაკუთრე“, თუმცა, სამართლებრივი შინაარსი ამ შემთხვევებში ერთი და იგივეა: მესაკუთრე იძენს სანივთო უფლებას საკუთარ უძრავ ქონებაზე, რომელიც, გერმანული სამართლის თანახმად, ზოგჯერ მესაკუთრის იპოთეკაა, ზოგჯერაც – მესაკუთრის მიწის ვალი. მესაკუთრის იპოთეკა გვხვდება იმ შემთხვევაში, როდესაც მოთხოვნა კი არ წყდება, არამედ მას იძენს მესაკუთრე (იგი გადადის მასზე). რადგან არსებობს მოთხოვნა, სანივთო უფლება იპოთეკად მიიჩნევა. სხვა დანარჩენ შემთხვევაში – ე. ი. როდესაც მოთხოვნა არ წარმოიშობა ან წყდება, სანივთო უფლე-

ბა მიწის ვალად ჩაითვლება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული მუხლების ნორმები თავიანთი არსით არანაირად არ უნდა უშვებდეს ე.წ. კონსოლიდაციის – კრედიტორისა და მოვალის ერთ პირად აღმოჩენის – გამო უფრო შეზღუდული უფლების გაუქმებას; წინააღმდეგ შემთხვევაში რა აზრი ექნებოდა საერთოდ იმის თქმას, რომ იპოთეკა გადადის მესაკუთრეზე; კანონის ნორმა იტყოდა, რომ იპოთეკა უქმდება. მაგრამ კოდექსის ავტორებს აღნიშნული აზრადაც არ მოსვლიათ. მათ გადმოიღეს გერმანული სამართლის ნორმა, მაგრამ რაგანაც მათ უარი თქვეს თავად მიწის ვალის ინსტიტუტის გერმანული სამართლიდან გადმოღებაზე, 288-ე მუხლი და 299-ე მუხლის პირველი წინადადება მკვედრადშობილი აღმოჩნდა. საქართველოში არათუ საჯარო რეესტრს, არამედ ნებისმიერ იურისტსა თუ მეცნიერს ვერ დაარწმუნებ იმაში, რომ 288-ე მუხლითა და 299-ე მუხლის პირველი წინადადებით განსაზღვრული გარემოებების არსებობისას იპოთეკა კი არ „ქარწყლდება“¹, არამედ ავტომატურად, კანონის ძალით, გადაიქცევა მიწის ვალად მესაკუთრის სასარგებლოდ (ან მესაკუთრის იპოთეკად) და იგი არსებობს საჯარო რეესტრში ჩანაწერის მეშვეობით.

გერმანული სამართლის მიერ ასეთ გადანაცვლებას თავისი იურიდიული გამართლება აქვს:

სანივთო უფლება საერთოდ არსებობს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად და სანამ სანივთო უფლების შესახებ ჩანაწერი არ გაუქმდება (არ ამოიშლება), იგი არსებობს და თანაც იპოთეკის შემთხვევაში, ქმნის ვარაუდს, რომ მოთხოვნა არსებობს² და ეკუთვნის კრედიტორს. რამდენიც არ უნდა განიმარტოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში, რომ იპოთეკა გაქარწყლებულია, პრაქტიკულად ყველა შემთხვევაში იგი დოკუმენტურად ჩანაწერით არსებობს და საჯარო რეესტრი არც იფიქრებს მის გაუქმებას იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ

¹ ასეთი ტერმინი საერთოდაც არასწორია! მის ნაცვლად უნდა იყოს სანივთო უფლებების მიმართ ჩვეულებრივ გამოსაყენებელი სიტყვა – „უქმდება“.

² იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 297-ე მუხლი. ვარაუდი არ მოქმედებს მხოლოდ საგარანტიო იპოთეკის შემთხვევაში.

არანაირად არ ევალება და არც აქვს შესაძლებლობა შეამოწმოს, შეწყდა თუ არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. ამიტომ ამჟამინდელი იპოთეკის რეგისტრაციის პრაქტიკაში უამრავია ისეთი ფაქტი, როდესაც სესხი მოვალეს დაფარული აქვს, მაგრამ იპოთეკის ჩანაწერი მაინც არსებობს. მისი ამოშლა ხდება ძირითადად კრედიტორსა და მოვალეს შორის იპოთეკის გაუქმების შესახებ შეთანხმებით (ან თუ კრედიტორი საბანკო დანესებულებაა, საჯარო რეესტრი ბანკის ცალმხრივი განცხადების საფუძველზე აუქმებს იპოთეკას ამ უკანასკნელზე უარის განცხადების რეგისტრაციის გზით). მაგრამ თუ შეთანხმება არ მოხდა (სუბიექტური თუ ობიექტური მიზეზით), იპოთეკის ჩანაწერი სრულიად უსამართლოდ იარსებებს პრაქტიკულად დაუსრულებლად. სწორედ ამ პრობლემის გადაჭრა მოახერხა გერმანელმა კანონმდებელმა მეტად მახვილგონივრული სამართლებრივი კონსტრუქციით. ამ უკანასკნელის თანახმად, ჩანაწერი ყველა შემთხვევაში არსებობს, მაგრამ თუ მოთხოვნა არ წარმოიშვა ან გაუქმდა ანდა იგი შეიძინა თავად დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ, მაშინ იპოთეკის გაუქმება კი არ იქნება საჭირო (ამისათვის გარკვეული დრო და ფორმალობების დაცვა აუცილებელი), არამედ ეს სანივთო უფლება მიენიჭება მესაკუთრეს. რა დადებითი ანიჭებს მესაკუთრეს მიწის ვალის (იპოთეკის) მიკუთვნება?

უპირველეს ყოვლისა, მიწის ვალის (იპოთეკის) მიკუთვნების უმთავრესი ფუნქციაა მესაკუთრისათვის სანივთო უფლების მქონე (და, შესაბამისად, უძრავი ქონების რეალიზაციაზე უფლებამოსილი) სხვა პირების მიმართ პრიორიტეტული რიგის შენარჩუნების უზრუნველყოფა და ამ პირების მიერ უფლებამოსილ პირთა რიგში წინ ნაწევის გამორიცხვა. ამასთან, იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში მესაკუთრეს ეკუთვნის რეალიზებული ქონებიდან ამონაგები თანხის „იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.3.1897) კანონით განსაზღვრული ნაწილი¹. მეორე მხრივ, მესაკუთრეს

¹ Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassenge, Diederichsen, Edenhofer.

შეუძლია უბრალოდ მიჰყიდოს (გაასხვისოს) კუთვნილი მიწის ვალი ან მესამე პირს დაუთმოს იპოთეკა მოთხოვნასთან ერთად. მიწის ვალის ან იპოთეკის გადაცემის შემთხვევაში მესამე პირი ხდება ჩვეულებრივი, უცხო პირის კუთვნილი მიწის ვალისა თუ იპოთეკის მფლობელი. გარდა ამისა, მესაკუთრეს შეუძლია ზემოაღნიშნული უფლება დაიტოვოს უზრუნველყოფის სახით მისი უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევისათვის; საკუთრების უფლების გადაცემის შემდეგ მიწის ვალი ან იპოთეკა შენარჩუნდება და ეკუთვნის ყოფილ მესაკუთრეს. ერთადერთი, რისი განხორციელებაც მესაკუთრეს კანონით არ შეუძლია, ეს არის იძულებითი აღსრულების მოთხოვნა საკუთარ ნივთზე (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 1197 1-ლი ნაწილი).

ჩვენ მიერ ზემოაღნიშნული წესები პირდაპირ არის გათვალისწინებული გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში. კერძოდ, კონსოლიდაციის გამორიცხვის ნორმა გათვალისწინებულია § 889-ში¹; იპოთეკა რომ გადაიქცევა მიწის ვალად და პირიქით, გათვალისწინებულია §§ 1177-ში² და 1198-ში³; მესაკუთრეს რომ შეუძლია თავისივე უძრავ ქონებაზე დაადგინოს მიწის ვალი, გათვალისწინებულია § 1196-ში⁴. ამდენად, გერმანიის სამოქალაქო

Heinrichs, Heldrich, Putzo, Thomas, 67. neubearbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 2008: Achter Abschnitt. Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Überblick Eigentümerhypothek.

¹ „§ 889. Ein Recht an einem fremden Grundstück erlischt nicht dadurch, daß der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an den Grundstück erwirbt“.

² „§ 1177. (1) Vereinigt sich die Hypothek mit dem Eigentum in einer Person, ohne daß dem Eigentümer auch die Forderung zusteht, so verwandelt sich die Hypothek in eine Grundschuld. In Ansehung der Verzinslichkeit, des Zinssatzes, der Zahlungszeit, der Kündigung und des Zahlungsorts bleiben die für die Forderung getroffenen Bestimmungen maßgebend. (2) Steht dem Eigentümer auch die Forderung zu, so bestimmen sich seine Rechte aus der Hypothek, solange die Vereinigung besteht, nach den für eine Grundschuld des Eigentümers geltenden Vorschriften“.

³ „§ 1198. Eine Hypothek kann in eine Grundschuld, eine Grundschuld kann in eine Hypothek umgewandelt werden. Die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten ist nicht erforderlich“.

⁴ „§ 1196. (1) Eine Grundschuld kann auch für den Eigentümer bestellt werden. (2) Zu der Bestellung ist die Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamte, daß die Grundschuld für ihn in das Grundbuch eingetragen werden soll, und die Eintragung erforderlich; die Vorschrift des § 878 findet Anwendung.“

ლაქო კოდექსი ითვალისწინებს როგორც თავად ცალკე Grundschild-ის სამართლებრივ ინსტიტუტს, ასევე იგი აღჭურვილია სათანადო ნორმატიული ბაზით, რომლითაც გამართლებულია და უზრუნველყოფილია მესაკუთრის იპოთეკის ან მესაკუთრის მიწის ვალის არსებობა. ამას, სამწუხაროდ, ვერ ვიტყვით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსზე, რადგან მასში მოცემულია მხოლოდ 2 ნორმა, რომლებიც ამ ინსტიტუტზე საუბრობს. ხოლო თავად Grundschild-ის ინსტიტუტი კოდექსისათვის უცხოა.

IV. ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებები ქართულ სამართალში – ზოგადი მიმოხილვა

განსხვავებით როგორც, ერთი მხრივ, ფრანგული, ისე, მეორე მხრივ, გერმანული კანონმდებლობისაგან, ქართული სამართალი არ გამოირჩევა ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებების მრავალფეროვნებით. ქართულმა კანონმდებელმა არ გაიზიარა არც საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ვალდებულების უზრუნველყოფის ზოგიერთი არქაული ფორმა (ანტიქრეზი), არც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისეული მიწის ვალი და სარენტო ვალი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ავტორებმა მიიღეს მარტივი გადაწყვეტილება და გერმანული სამართლიდან გადმოიღეს მხოლოდ 2 სამართლებრივი ინსტიტუტი იგივე პრინციპის გათვალისწინებით, რაც აღიარებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში: გირავნობა – მოძრავი ნივთებისა და ამ უკანასკნელების მიმართ არსებული სამართლებრივი რეჟიმის მქონე უფლებების მიმართ და იპოთეკა – მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების მიმართ. თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იზიარებს გერმანულ სამართლებრივ ტერმინოლოგიას და გირავნობასა და იპოთეკას აერთიანებს კრებსითი სახელწოდებით – „საკუთრება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება“ (თავი მე-6, მუხლები 254-310; გირავნობა – 254-285, იპოთეკა – 286-310).

(3) Ein Anspruch auf Löschung der Grundschuld nach § 1179a oder § 1179b besteht nur wegen solcher Vereinigungen der Grundschuld mit dem Eigentum in einer Person, die eintreten, nachdem die Grundschuld einem anderen als dem Eigentümer zugestanden hat“.

2005 წელს საერთაშორისო და ქართული არასამთავრობო ორგანიზაციებისა, აგრეთვე, საქართველოს მთავრობის ინიციატივით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში განხორციელდა ყველაზე დიდი და არსებითი ხასიათის ცვლილება-განახლება, რომელიც განსაკუთრებით იმით არის აღსანიშნავი, რომ იგი შეეხო სამოქალაქო სამართლის მთლიან სამართლებრივ ინსტიტუტს. კერძოდ, 2005 წლის 30 ივნისის კანონის საფუძველზე კოდექსში განხორციელებული ცვლილებით გირავნობის მომწესრიგებელი ნორმატიული ბაზა – მუხლები 254-285 მთლიანად იქნა შეცვლილი ახალი ნორმატიული ბაზით. ფაქტობრივად, შეცვლილ და განახლებულ იქნა მთელი ქვეთავი და სახეზე გვაქვს გირავნობის სამართლებრივი ინსტიტუტის სრულიად ახლებური მოწესრიგება. განახლების შედეგად მიღწეულ იქნა მთელი რიგი პოზიტიური შედეგები:

ა) უპირველეს ყოვლისა, გასწორდა გირავნობის შესახებ ქვეთავში არსებული კოდექსის ტექსტუალური და თარგმნითი ხასიათის ხარვეზები. მკითხველს შევახსენებთ, რომ ასეთ ხარვეზებს ადგილი ჰქონდა, მაგალითად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციის 257-ე, 259-ე, 262-ე, 270-ე, 274-ე მუხლებში:

257-ე მუხლის არსებული რედაქცია:

„მუხლი 257. კეთილსინდისიერი მოგირავნის უფლებები

თუ გირავნობის საგნის (გირაოს) გადაცემა სხვა პირისათვის ხორციელდება საბუთის გადაცემით და დამგირავებელი გირავნობის წარმოშობის მომენტისათვის ფლობს ამ ნივთს (უფლებას) მისი დაგირავების უფლებამოსილების გარეშე, მოგირავნე ითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად, თუკი მან არ იცის და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა ამის შესახებ. მოგირავნის ეს კეთილსინდისიერება აძლევს მას უპირატესობას მესამე პირთან შედარებით“.

სამოქალაქო კანონმდებლობა სათანადო, კანონში მითითებული გარემოებების არსებობისას მოძრავი ნივთების მიმართ

ითვალისწინებდა არა მარტო საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერ შეძენას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი), არამედ – გირავნობის უფლებისაც, რაც გათვალისწინებული იყო სწორედ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 257-ე მუხლის ძველ ვერსიაში. ამ მუხლის ნორმას ეკისრებოდა გირავნობის ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარის – მოგირავნის ინტერესების დაცვა იმ შემთხვევებისათვის, როდესაც დამგირავებელი, მართალია, ფლობს მოძრავ ნივთს, მაგრამ არ არის მისი მესაკუთრე ან მის განკარგვაზე (დაგირავებაზე) უფლებამოსილი პირი. თუ ამ უკანასკნელი გარემოების მიმართ მოგირავნე კეთილსინდისიერია, კანონი ერთგვარი ფიქციის მეშვეობით ადგენს გირავნობის უფლების წარმოშობას.

ნორმის ჰიპოთეზაში საბუთის გადაცემა და დამგირავებლის მიერ ნივთის ფლობა კუმულატიურად იყო მოცემული, ე. ი. ნორმის დისპოზიციის („მოგირავნე ითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად“) ამოქმედებისათვის საჭირო იყო ორივე გარემოების ერთდროული არსებობა. სწორედ ასეთი ჰიპოთეზის „შესაბამისი მაგალითის“ მოყვანის მცდელობაა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში, სადაც საუბარია სასაწყობო მონუმბის მეშვეობით დაგირავებაზე. თუმცა, ეს მაგალითიც არ აკმაყოფილებს ამ ნორმის ხარვეზიანი ჰიპოთეზის მოთხოვნებს, რადგან მის შემთხვევაში არ არის დაკმაყოფილებული მეორე მოთხოვნა – დამგირავებლის მიერ მოძრავი ნივთის ფლობა (ფლობს საწყობის მესაკუთრე)¹. და არა მარტო ეს მაგალითი, პრაქტიკაში ვერ დავასახელებთ ზემოაღნიშნულ ჰიპოთეზას მორგებულ შემთხვევას: თან საბუთიც უნდა იყოს (მისი გადაცემა) და თან არაუფლებამოსილი პირი უნდა ფლობდეს მოძრავ ნივთს (ამავე დროს, ისეთ ნივთს, რომლის გადაცემაც ხორციელდება „საბუთის“ მეშვეობით), ეს წარმოუდგენელია! რა საჭიროა ორივე გარემოების ერთად მოთხოვნა?

¹ აქ იგულისხმება, რა თქმა უნდა, პირდაპირი მფლობელობა, რომელიც თვალსაჩინო უნდა იყოს მოგირავნისათვის და არავითარ შემთხვევაში – არაპირდაპირი, რომელსაც ინარჩუნებს მესაკუთრე ნივთის შესანახად გადაცემის შემდეგაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 257-ე მუხლის გერმანული ვერსია შემდეგნაირად ჟღერდა:

„თუ გირავნობის საგანია მოძრავი ნივთი ან უფლება, რომლის გადაცემაც ხორციელდება ფასიანი ქაღალდის გადაცემის გზით, და თუ დამგირავებელი გირავნობის წარმოშობის მომენტი სათვის ფლობს ამ ქონებას მისი დაგირავების უფლებამოსილების გარეშე. . .“¹.

ამდენად, საუბარი იყო, ერთი მხრივ, მოძრავ ნივთზე და, მეორე მხრივ, უფლებაზე, რომელიც გამოხატულია ფასიან ქაღალდში; ამასთან, ორივეს პირდაპირი ფლობა ხორციელდება დამგირავებლის მიერ. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული ქონება შეიძლება არ ეკუთვნოდეს მფლობელს საკუთრების უფლებით ან ამ უკანასკნელს არ ჰქონდეს მინიჭებული დაგირავების უფლებამოსილება, – კეთილსინდისიერ მოგირავნეს (მაგ., ლომბარდი) მაინც წარმოეშვება გირავნობის უფლება.

მცირე კორექტივებს საჭიროებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 259-ე მუხლი², რომლის კორექტული ვერსია შემდეგნაირად უნდა ჩამოყალიბებულიყო:

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 257-ე მუხლი ჩამოყალიბებულია ასე:

„Art. 257 Gutgläubiger Erwerb

Ist Gegenstand des Pfandrechts eine bewegliche Sache oder ein Recht, das durch Übergabe eines Papiers übertragen wird, und ist der Verpfänder im Zeitpunkt der Pfandbestellung im Besitz dieses Gutes, ohne zur Verpfändung berechtigt zu sein, so erwirbt der Pfandgläubiger das Pfandrecht gutgläubig, wenn er das Fehlen der Berechtigung nicht kennt und nicht hätte kennen müssen. Der gute Glaube des Pfandgläubigers bewirkt auch, daß sein Pfandrecht eventuellen Rechten Dritter den Range nach vorgeht“.

² მუხლი 259. მესამე პირთა უფლებები

1. თუ დამგირავებელი იმავდროულად არ არის გირაოთი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია მოგირავნეს წაუყენოს ის შესაბამისი, რომლის უფლებაც პირადად მოვალეს აქვს; პირველ რიგში, ესაა შესაბამისი ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

2. თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მოვალის ან მესამე პირთა ქონებით, მაშინ მესამე პირებს შეუძლიათ მოითხოვონ, რომ მათი ქონების გამოყენებაზე უფრო ადრე კრედიტორების მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს მოვალის ქონებით. იგივე წესი გამოიყენება უფლებამოსილი პირის მიმართ მაშინაც, როცა მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მოვალის სხვადასხვა ქონებით და ამ უფლებამოსილ პირს უფლება აქვს მხოლოდ ზოგიერთ მათგანზე“.

„1. თუ დამგირავებელი იმავდროულად არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია მოგირავნეს წაუყენოს ის შესაგებლები, რომლებიც პირადად მოვალეს ეკუთვნის; მათ შორის, ასევე შესაგებლები მოთხოვნის გაქვითვისა და საცილოობიდან გამომდინარე.

2. თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მოვალის ან მესამე პირთა ქონებით, მაშინ მესამე პირებს შეუძლიათ მოითხოვონ, რომ მათი ქონების გამოყენებაზე უფრო ადრე კრედიტორების მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს მოვალის ქონებით. იგივე წესი გამოიყენება უფლებამოსილი პირის მიმართ მაშინაც, როდესაც მოთხოვნა ერთდროულად უზრუნველყოფილია მოვალის სხვადასხვა ქონებით და ამ უფლებამოსილ პირს უფლება აქვს მხოლოდ ზოგიერთ მათგანზე”¹.

მსგავსად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 259-ე მუხლისა, მცირე თარგმნითი ხასიათის შესწორებას საჭიროებდა 262-ე მუხლიც²: კერძოდ, 1-ლი ნაწილის თავში სიტყვების „თუ გირავნობის უფლება რეგისტრაციაშიც ტარდება“ ნაცვლად უფრო

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 259-ე მუხლი ჩამოყალიბებულია შემდეგნაირად:

„Art. 259 Rechte Dritter

(1) Ist der Verpfänder nicht gleichzeitig der persönliche Schuldner der gesicherten Forderung, so kann er gleichwohl dem Pfandgläubiger die Einreden entgegenhalten, die dem Schuldner persönlich zustehen, insbesondere auch die Einreden der Aufrechenbarkeit und der Anfechtbarkeit der Forderung.

(2) Ist die Forderung gleichzeitig durch Güter des Schuldners oder durch Güter Dritter gesichert, so können die Dritten verlangen, daß vor der Verwertung ihres Gutes der Pfandgläubiger Befriedigung aus der Verwertung des Schuldnergutes sucht. Das gleiche gilt zugunsten eines Berechtigten, wenn mehrere Güter des Schuldners die Forderung sichern und dieser Berechtigte an einigen der Güter Rechte hat“.

² მუხლი 262. დამგირავებლის მოვალეობა გირავნობის უფლების რეგისტრაციისას 1. თუ გირავნობის უფლება რეგისტრაციაშიც ტარდება, დამგირავებელი ვალდებულია გირავნობის საგანი შეინახოს და სათანადოდ მოუაროს მას. იგი უფლებამოსილია კვლავინდებურად მიიღოს სარგებელი ამ საგნიდან.

2. თუ მოსალოდნელია, რომ დამგირავებელი თავის ამ ვალდებულებას ვერ შეასრულებს, მაშინ მოგირავნეს შეუძლია მოითხოვოს საგნის გადაცემა მისთვის. თუ საქმე ეხება დამგირავებულ მოთხოვნას, რომელიც რეგისტრაციაში ტარდება, მოგირავნეს უფლება აქვს, შეატყობინოს მოვალე მესამე პირს ამის შესახებ. პეტყობინების მომენტიდან მოვალე ვალდებულია მოგირავნის მოთხოვნა შესრულების ვადის დადგომისას შეასრულოს“.

მართებული იქნებოდა ყოფილიყო სიტყვები „რეგისტრაციაში გატარებული გირავნობის შემთხვევაში“; ხოლო მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადება უნდა ჩამოყალიბებულიყო შემდეგნაირად: „მოვალე ვალდებულია შეტყობინების მომენტიდან მოთხოვნა კრედიტორის მიმართ შეასრულოს შესრულების ვადის დადგომისას“.

270-ე მუხლის არსებული რედაქცია:

„მუხლი 270. გირავნობის გაუქმება მოგირავნის საკუთრებაში გირაოს გადასვლის გამო

გირავნობა უქმდება, როცა გირაო მოგირავნის საკუთრებაში გადავა. ეს წესი არ გამოიყენება მანამ, ვიდრე მესამე პირის უფლებები დატვირთულია მოთხოვნით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს გირავნობა“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 270-ე მუხლის ტექსტში არეული იყო სიტყვათა ადგილები: მესამე პირის უფლებები კი არ არის დატვირთული მოთხოვნით, არამედ, პირიქით, მოთხოვნა დატვირთულია მესამე პირის უფლებებით¹.

ამრიგად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 270-ე მუხლი შემდეგნაირად უნდა ჩამოყალიბებულიყო:

„გირავნობა უქმდება, როდესაც გირაო მოგირავნის საკუთრებაში გადავა. ეს წესი არ გამოიყენება მანამ, ვიდრე მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს გირავნობა, დატვირთულია მესამე პირის უფლებებით“.

274-ე მუხლის არსებული რედაქცია:

„მუხლი 274. გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება

გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება მოგირავნეს აქვს მხოლოდ მაშინ, თუ ეს აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად“.

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 270-ე მუხლი ჩამოყალიბებულია შემდეგნაირად:

„Art. 270 Konsolidation

Das Pfandrecht erlischt, wenn es mit dem Eigentum in derselben Person zusammentrifft. Dies gilt nicht, solange die Forderung, für welche das Pfandrecht besteht, mit dem Rechte eines Dritten belastet ist“

აღნიშნული მუხლის ნორმის ქართული ვერსია უზუსტოდ იყო თარგმნილი, რის შედეგადაც, სამწუხაროდ, ნორმის შინაარსიც შეიცვალა. თუ ქართულ თარგმანში მითითებული იყო გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლების პირობაზე („მხოლოდ მაშინ, თუ ეს აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად“), ნორმის გერმანულ პირველწყაროში საუბარი იყო ამ უფლების რეალიზაციის ფარგლებზე¹. კერძოდ, მითითებული იყო, რომ გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება მოგირავნეს აქვს მხოლოდ იმ ფარგლებში (იმ ზომით), რა ფარგლებშიც იგი აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

ამრიგად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 274-ე მუხლი უნდა ჩამოყალიბებულიყო შემდეგი რედაქციით:

„გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება მოგირავნეს აქვს მხოლოდ იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც იგი აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად“.

ბ) გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქცია დაიწერა უფრო ნათელი, გასაგები ენით; მასში ადგილი აღარ აქვს ორაზროვან და ბუნდოვან ნორმებს. მაგ., ადრე პრაქტიკაში ყოველთვის გაუგებრობას იწვევდა, ერთი მხრივ, მფლობელობის გადაცემით გირავნობის შემთხვევაში, გირავნობის საგანზე მფლობელობის გადაცემისა და, მეორე მხრივ, მოთხოვნის დაგირავების შემთხვევაში, მოვალისთვის განცხადების გაკეთებისა და, მესამე მხრივ, რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის კონსტიტუციური (უფლებანარმოშობი) მნიშვნელობა კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციის 255-ე, 262-ე მუხლების მიხედვით².

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 274-ე მუხლი ჩამოყალიბებულია შემდეგნაირად:

„Art. 274 Recht auf Verwertung

Die Verwertung des Pfandgegenstandes steht dem Pfandgläubiger nur insoweit zu, als sie zur Befriedigung seiner Forderung erforderlich ist“.

² მუხლი 255. მოძრავი ნივთებისა და ფასიანი ქაღალდების დაგირავების წესი

1. მოძრავი ნივთებისა და, საჭიროებისამებრ, ინდოსირებადი ფასიანი ქაღალდების, ასევე სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავება ხორ-

255-ე მუხლის მე-2 ნაწილში იმთავითვე სრულიად აბსურდამდე გაუგებარი ხარვეზი იყო დაშვებული, რომელსაც ძნელად თუ შეიძლება დაარქვა თუნდაც „თარგმნითი ხასიათის ხარვეზი“. კერძოდ, აღნიშნულ წინადადებაში სრულ გაუგებრობას იწვევდა ბოლო ორი სიტყვა – „სხვა კრედიტორისათვის“. მართალია, ნორმის დისპოზიცია უარყოფითად იყო ჩამოყალიბებული და მასში აღნიშნული იყო, რომ სანოტარო წესით დამოწმებული გირავნობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში სავალდებულო არ არის განცხადების გაკეთება სხვა კრედიტორისათვის. მაგრამ სწორედ რომ ლოგიკურ კითხვას ბადებს ასეთი ფორმულირება: როდის არის საჭირო „ვილაც“ სხვა კრედიტორისათვის განცხადების გაკეთება და, საერთოდ, რატომ არის აუცილებელი მისთვის განცხადების გაკეთება? ჩვეულებრივი ანუ სანოტარო წესით დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე გაფორმებული გირავნობის შემთხვევაშიც ხომ არანაირი განცხადება თუ შეტყობინება არ ხდება მოვალის (დამგირავებლის) სხვა კრედიტორისათვის! აღნიშნულ საკითხში ჩაძიება და კამათი სრულიად ზედმეტი იქნებოდა, თუ ვიტყვით, რომ კოდექსის ქართულ ვერსიაში უბრალოდ საერთოდ სხვა სიტყვები იყო გამოყენებული: ნაცვლად სიტყვებისა „სხვა კრედიტორისათვის“ უნდა ყოფილიყო „მოვალე მესამე პირისათვის“. და ამ პირში იგულისხმება დამგირავებლის მოვალე, პირი, ვის მიმართაც ხორციელდება მოთხოვნის დაგირავებაც.

კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალ რედაქციაში

ციელდება მათი შეძენისათვის დადგენილი წესით. თუ ქონებასთან დაკავშირებით არსებობს მოთხოვნა მესამე პირთა მიმართ, მაშინ გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია ეცნობოს მესამე პირს ნივთის დაგირავების შესახებ.

2. დამგირავებელსა და მოგირავნეს შეუძლიათ გირავნობა გააფორმონ სანოტარო წესით. ამ შემთხვევაში გირავნობა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ისე, რომ არ არის სავალდებულო ქონების გადაცემა მოგირავნის მფლობელობაში და განცხადების გაკეთება სხვა კრედიტორისათვის. საბუთში უნდა აღინიშნოს დამგირავებლის, შესაძლო მესამე მოვალის, მოგირავნის ვინაობა, აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა, სარგებელი და დაკმაყოფილების ვადა“.

ნათლად დადგინდა და ერთმანეთისაგან გაიმიჯნა გირავნობის 2 სახე – მფლობელობითი გირავნობა და რეგისტრირებული გირავნობა; ცალსახად და არაორაზროვნად ჩამოყალიბდა მათი მომწესრიგებელი ნორმებიც (255-ე, 257-ე, 258-ე მუხლები).

გ) 2005 წლის 30 ივნისის კანონის უდიდეს წინგადადგმულ ნაბიჯად უნდა ჩაითვალოს კრედიტორის ანუ საგირავნო ურთიერთობის იმ მონაწილის ინტერესების უფრო ქმედითი დაცვა, რომელიც ყველაზე მეტად საჭიროებს კანონის მხრიდან ასეთ დაცვას. მაგ., ახალი რედაქციით მოწესრიგდა და მნიშვნელოვნად გამარტივდა გირავნობის საგნის რეალიზაციის წესი. აღარ არის აუცილებელი, კრედიტორმა გირავნობის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს აუქციონზე; იგი უფლებამოსილია, უშუალოდ მოახდინოს გირავნობის საგნის რეალიზაცია მასსა და დამგირავებელს შორის ამის თაობაზე შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში (283-ე მუხლი). 284-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში კი მოცემულია მნიშვნელოვანი ნოვაცია: სანოტარო წესით დამოწმებულ გირავნობის შეთანხმებაში მხარეებს შეუძლიათ გაითვალისწინონ გირავნობის საგნის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემა და მისი რეალიზაცია, რომელიც ხორციელდება ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

თუმცა, უნდა აღვნიშნოთ, რომ გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალ რედაქციაშიც არის მნიშვნელოვანი ნაკლი; სამწუხაროდ, მისი ავტორების აშკარა უყურადღებობის გამო ახალი რედაქციის ნორმები არ ითვალისწინებს გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერ შეძენას მიუხედავად იმისა, რომ, როგორც ზემოთ ჩვენ მიერ განხილულ იქნა, აღნიშნულ ნორმას ითვალისწინებდა (თუმცა, ხარვეზიანი ფორმულირებით) 257-ე მუხლის ძველი რედაქცია. გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერ შეძენის საკითხს დეტალურად ქვემოთ შევეხებით.

ორივე უფლება – გირავნობა და იპოთეკა წარმოადგენს შეზღუდულ სანივთო უფლებებს, რომლებიც დგინდება ქონე-

ბაზე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. ამ უფლებების შეზღუდული მოქმედების ძალა ვლინდება იმაში, რომ განსაზღვრულ შემთხვევაში, კერძოდ კი, ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, დატვირთული ქონება ექვემდებარება რეალიზაციას. გერმანული იურიდიული ლიტერატურა ამ უფლებებს აღნიშნული საერთო დამახასიათებელი თვისებების გამო უწოდებს ე. წ. საუზრუნველყოფო და რეალიზაციის (ქონებაზე გადახდევინებაზე მიმართულ) უფლებებს (Sicherungs- und Verwertungsrechte). გირავნობისა და იპოთეკის როგორც საუზრუნველყოფო უფლებების მიმართ მოქმედებს სანივთო სამართალში აღიარებული 2 ძირითადი პრინციპი. ესენია: განსაზღვრულობისა და პუბლიკაციის პრინციპები.

პირველი პრინციპი გულისხმობს იმას, რომ, მსგავსად სხვა სანივთო უფლებებისა, საუზრუნველყოფო უფლებები შეიძლება დადგინდეს და არსებობდეს მხოლოდ ცალკეულ განსაზღვრულ საგნებზე და არა მთლიან ქონებაზე. გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება შეიძლება უზრუნველყოფდეს მხოლოდ განსაზღვრულ ან განსაზღვრებად მოთხოვნებს.

პუბლიკაციის პრინციპი გულისხმობს იმას, რომ საუზრუნველყოფო უფლება მესამე პირებისათვის გარეგნულად შესამჩნევია უნდა იყოს. მფლობელობითი გირავნობის დროს პუბლიკაცია მიიღწევა მოძრავი ნივთის კრედიტორის ან მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემით. რეგისტრირებული გირავნობის ან იპოთეკის შემთხვევაში პუბლიკაცია მიიღწევა უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით.

§2. გირავნობა

1. გირავნობის ცნება და შინაარსი. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და გირავნობის საგანი

გირავნობის ცნება მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციის

254-ე მუხლის 1-ლ და მე-2 ნაწილებში. ამასთან, მუხლის 1-ლი ნაწილი კიდევ ერთხელ შეიცვალა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის 29 ივნისს განხორციელებული ცვლილებით. 254-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების საბოლოო ვერსია შემდეგნაირად ჩამოყალიბდა:

„მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის გადაცემაც სხვა პირისათვის დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით – მისი საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. მოგირავნეს გირავნობის საგნიდან აქვს თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით“.

როგორც განსაზღვრებიდან ჩანს, გირავნობა წარმოადგენს ისეთ საუზრუნველყოფო უფლებას, ვალდებულების უზრუნველყოფის ისეთ საშუალებას, რომლის ძალითაც მოგირავნეს აქვს უპირატესი უფლება, მოვალის სხვა კრედიტორებთან შედარებით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა გირავნობის საგნიდან ამ უკანასკნელის რეალიზაციის ან მხარეთა შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში – მისი საკუთრებაში მიღებით გზით. გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეებად გამოდიან, ერთი მხრივ, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე კრედიტორი – მოგირავნე და, მეორე მხრივ, მოვალე, თუ გირავნობის საგანი ეკუთვნის უშუალოდ მოვალეს ან მესამე პირი, რომელიც მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გირავნობით ტვირთავს თავის მოძრავ ნივთს ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს. გირავნობა ყოველთვის უზრუნველყოფს განსაზღვრულ ვალდებულებას და, შესაბამისად, იგი ამ ვალდებულების გარეშე არ შეიძლება არც წარმოიშვას და არც არსებობდეს; ე. ი. გირავნო-

ბის უფლება აქცესორული უფლებაა. თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის იმავე 254-ე მუხლში არსებობს ნორმა, რომელიც წარმოადგენს ამ პრინციპიდან გარკვეულ გადახვევას. კერძოდ, მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გირავნობის უფლება შეიძლება დადგინდეს სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფადაც. როგორც სამომავლო, ასევე პირობითი მოთხოვნები არ ითვლება წარმოშობილად განსაზღვრული მომენტის – კონკრეტული ვადის ან მოვლენის დადგომამდე. ვინაიდან არ არსებობს მოთხოვნა, შესაბამისად, არც გირავნობის უფლება არ უნდა ითვლებოდეს წარმოშობილად. მაგრამ ამ შემთხვევაში კანონი უშვებს გამონაკლისს და გირავნობის უფლებას წარმოშობილად მიიჩნევს მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის შეთანხმებისა და ნივთის გადაცემის (რეგისტრირებულ გირავნობის შემთხვევაში – რეგისტრაციის) მომენტიდან. 254-ე მუხლის მე-3 ნაწილის ახალი რედაქცია აღარ უთითებს იმაზე, რომ სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები გირავნობის წარმოშობის მომენტისათვის უნდა იყოს განსაზღვრებადი, როგორც ეს გათვალისწინებული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციის 254-ე მუხლის მე-3 ნაწილში. თუმცა, მიუხედავად ამისა, განსაზღვრებადობის კრიტერიუმი სავალდებულოდ უნდა მივიჩნიოთ გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციით დადგენილი ნორმებითაც.

არ არის სავალდებულო, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა აუცილებლად ფულადი სახით იყოს წარმოდგენილი (სესხი, კრედიტი, ნასყიდობის ფასის გადახდის მოთხოვნა). დასაშვებია, გირავნობით იქნეს უზრუნველყოფილი არაფულადი მოთხოვნა იმ პირობით, რომ შესაძლებელი იყოს ასეთი მოთხოვნის გამოსახვა ფულადი ფორმით. ეს წინაპირობა აუცილებელია განსაკუთრებით გირავნობის საგნის რეალიზაციის დროს, ვინაიდან რეალიზაციის შედეგად მოგირავნე იღებს ფულად თანხას, რომელიც მიემართება სწორედ მოთხოვნის დაფარვისათვის. კანონით დადგენილი გირავნობის უფლების უმთავრესი მიზანი

ვერ მიიღწევა, თუ არ გვექნება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფულადი ექვივალენტი. მსგავსი ნორმა არის დადგენილი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსითაც, თუმცა, განსხვავებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 254-ე მუხლის მე-4 ნაწილისაგან, რომლის თანახმადაც მოთხოვნის ფულადი ფორმით გამოხატვაზე დამოკიდებულია გირავნობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ძალა, – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1228 ანალოგიურ შემთხვევაში საუბრობს გირავნობის საგნის გაყიდვის დასაშვებობაზე მხოლოდ იმ დროს, როდესაც მოთხოვნა გადადის ფულად ფორმაში¹.

გირავნობის უფლებით უზრუნველყოფილია არა მარტო (ძირითადი) მოთხოვნა, არამედ მასთან დაკავშირებული დამატებითი მოთხოვნები (უფლებები), კერძოდ, ძირითად თანხაზე დარიცხული პროცენტები, ვალდებულების დარღვევისათვის გათვალისწინებული პირგასამტეხლო, მოთხოვნები, რომლებიც წარმოიშობა გირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობისა და რეალიზაციის ხარჯების გაწევასთან დაკავშირებით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 256-ე მუხლი). თუმცა, ეს ნორმა არ არის კანონის იმპერატიული მოთხოვნა და იგი შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით. მაგ., დამგირავებელმა და მოგირავნემ გირავნობის ხელშეკრულებაში შეიძლება გამორიცხონ გირავნობის უფლებით სესხის (კრედიტის) პროცენტის უზრუნველყოფა.

გირავნობის საგანს წარმოადგენს მოძრავი ნივთები, აგრეთვე, ქონებრივი ხასიათის მქონე მოთხოვნები და უფლებები. მოძრავ ნივთებზე გირავნობის უფლების დადგენისას ეს უკანასკნელი ვრცელდება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე, მაგრამ იგი შეიძლება არც გავრცელდეს ნივთის საკუთვნებელზე, რომელიც შეიძლება დამოუკიდებლად დაგირავდეს.

¹ § 1228 Befriedigung durch Pfandverkauf

(1) Die Befriedigung des Pfandgläubigers aus dem Pfande erfolgt durch Verkauf.
(2) Der Pfandgläubiger ist zum Verkauf berechtigt, sobald die Forderung ganz oder zum Teil fällig ist. Besteht der geschuldete Gegenstand nicht in Geld, so ist der Verkauf erst zulässig, wenn die Forderung in eine Geldforderung übergegangen ist.

დამოუკიდებლად ხორციელდება საერთო საკუთრებაში წილის დაგირავება¹. გირავნობის უფლება შეიძლება დადგენილ იქნეს მხოლოდ ისეთ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე – უფლებებსა და მოთხოვნებზე, რომლებიც ექვემდებარება გადაცემას. გირავნობის უფლების საგანი არ შეიძლება იყოს ისეთი უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია მინის ნაკვეთთან ან სხვა უძრავ ქონებასთან – ე. წ. უძრავ ქონების მსგავსი უფლებები, ვინაიდან ისინი მოქცეულია უძრავი ქონების სამართლებრივ რეჟიმში და, ამდენად, საუზრუნველყოფოდ მათი გამოყენებისას ისინი იტვირთება არა გირავნობით, არამედ – იპოთეკით.

გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს არა მარტო სახეზე არსებული მოძრავი ნივთები, უფლებები და მოთხოვნები, არამედ იმავე ობიექტები, რომლებიც წარმოიშობა მომავალში ან რომლებსაც დამგირავებელი მომავალში შეიძენს. სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნების გირავნობის უფლების უზრუნველყოფისას არსებული პრინციპებისაგან განსხვავებით, რომლის თანახმადაც, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, გირავნობის უფლება წარმოშობილად ითვლება შეთანხმებისა და ნივთის გადაცემისა თუ რეგისტრაციის მომენტიდან, – სამომავლო ქონებაზე გირავნობის უფლება წარმოშობილად ჩაითვლება არა შეთანხმების, არამედ ქონების წარმოშობისთანავე ან დამგირავებლის მიერ მისი შეძენის მომენტში (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 254-ე მუხლი მე-5 მუხლი). აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქცია გირავნობის უფლების წარმოშობის მომენტს არ უკავშირებს მისი რიგითობის წარმოშობას. იმისათვის, რომ სამომავლო ქონებაზე დადგენილ გირავნობის უფლებას ჰქონდეს რიგითობა, კანონი აუცილებელ პირობად ასახელებს გირავნობის უფლების რეგისტრაციას. ამდენად, ამ უკანასკნელ შემთხვევაში გირავნობა უნდა დადგინდეს სანოტარო წესით დამონმებული შეთანხმებითა და

¹ Palandt - Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Bassenge, Diederichsen, Edenhofer, Heinrichs. Heldrich. Putzo, Thomas, 62. neubearbeitete Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 2003, გვ. 1556; Sachenrecht, begründet von Dr. h. c. mult. Baur, 17. neubearbeitete Auflage, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1999, გვ. 676

საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით:

თუ გირავნობის საგანს წარმოადგენს ისეთი მოძრავი ნივთი ან მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც იძლევა ნაყოფს ან შემოსავალს, მაშინ გირავნობის უფლება ამ უკანასკნელზე, როგორც წესი, არ ვრცელდება. თუმცა, კანონი ითვალისწინებს ამ წესიდან გამონაკლისებსაც. კერძოდ, გირავნობის უფლება ვრცელდება იმ ნაყოფსა და შემოსავალზე, რომლებსაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე იძლევა მათი რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნისათვის გადაცემის მომენტიდან. გარდა ამისა, მხარეებს თავად შეუძლიათ შეთანხმდნენ გირავნობის ხელშეკრულებაში გირავნობის უფლების გირავნობის საგნის ნაყოფსა თუ შემოსავალზე გავრცელების შესახებ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 256-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

II. გირავნობის სახეები. გირავნობის დადგენა

დადგენის მიხედვით განასხვავებენ შემდეგი სახის გირავნობის უფლებებს:

1. კანონისმიერი გირავნობა;
2. სახელშეკრულებო გირავნობა.

კანონისმიერი გირავნობა წარმოიშობა კანონის ძალით და იგი ყოველთვის დაკავშირებულია კონკრეტული მოთხოვნის უზრუნველყოფასთან. მაგ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 568-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების გამქირავებელს აქვს გირავნობის უფლება დამქირავებლის მიერ იქ შეტანილ ნივთებზე. გირავნობის უფლება ძალას კარგავს დაქირავებული ფართობიდან ნივთების მოცილების მომენტიდან, თუ ეს ხორციელდება ჩვეულებრივი ცხოვრებისეული ურთიერთობების შესაბამისად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 634-ე მუხლის თანახმად კი, მენარდეს თავისი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად შეუძლია გამოიყენოს გირავნობის უფლება მის მიერ დამზადებულ ან შეკეთებულ მოძრავ

ნივთზე, თუ ეს ნივთი დამზადების ან შეკეთების მიზნით მენარდის მფლობელობაში იმყოფება. როგორც ზემოაღნიშნულიდან ჩანს, კანონი გირავნობის უფლების წარმოშობას უკავშირებს არა მხოლოდ მოთხოვნის არსებობას, არამედ კრედიტორის მიერ მოძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს. ამასთან, გირავნობის უფლების შენარჩუნებაც დამოკიდებულია კრედიტორის მიერ გირავნობის საგანზე პირდაპირი მფლობელობის განხორციელებაზე.

სახელშეკრულებო გირავნობა 2 სახისაა:

- ა) მფლობელობითი გირავნობა;
- ბ) რეგისტრირებული გირავნობა.

მფლობელობითი გირავნობის დადგენა ხდება დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის დადებული შეთანხმებით გირავნობის დადგენის შესახებ (გირავნობის ხელშეკრულებით) და მოძრავი ნივთის მოგირავნის ან მის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 257-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). კანონი პირდაპირ საუბრობს გირავნობის დადგენის შესახებ სანივთო შეთანხმებაზე (სანივთო ხელშეკრულებაზე), რომელიც იდება, როგორც წესი, ზეპირად, თუმცა, მხარეებს გირავნობის დადგენის შესახებ სანივთო შეთანხმება შეუძლიათ დადონ წერილობითაც. მოძრავი ნივთის მოგირავნის ან მის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა გირავნობის უფლების წარმოშობის მეორე აუცილებელი წინაპირობაა, რომელიც მიიღწევა ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით. დამგირავებელს არ შეუძლია მფლობელობის შენარჩუნება; იგი შეიძლება დარჩეს ნივთის მპყრობელად მოგირავნის სასარგებლოდ, მაგრამ იგი ვერ იქნება მოგირავნის შუალობითი მფლობელი (Besitzmittler)¹. ნივთის გადაცემის მიღწევა შესაძლებელია ე. წ. „მოკლე ხელის გადაცემითაც“: 257-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ გირავნობის საგანი უკვე იმყოფება მოგირავნის ან მის მიერ უფლებამოსილი პირის მფლობელობაში, გირავნობის წარმოშობისათვის საკმა-

¹ Palandt, 2003, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 1556

რისია მხარეთა შეთანხმება.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს გადაცემის შეცვლის სპეციალურ წესს იმ შემთხვევებისათვის, როდესაც ნივთი იმყოფება დამგირავებლის არაპირდაპირ მფლობელობაში. კერძოდ, §1205 მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ დამგირავებლის კუთვნილი მოძრავი ნივთი იმყოფება მესამე პირის პირდაპირ მფლობელობაში, ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს დამგირავებლის მიერ მოგირავნის არაპირდაპირ მფლობელობაში გადაცემითა და მფლობელი მესამე პირის გირავნობის თაობაზე შეტყობინების წარდგენით. იმავე გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1206 ითვალისწინებს ასევე გადაცემის შეცვლას მოძრავ ნივთზე თანამფლობელობის მინიჭებით.

რაც შეეხება მოძრავი ნივთის გადაცემის ისეთ ფორმას, როგორიცაა გადაცემა არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენით, როგორც გერმანული, ისე ქართული სამართლის მიხედვით უვარგისად უნდა მივიჩნიოთ დამგირავებლისათვის. მიზეზი მდგომარეობს არაპირდაპირი მფლობელობის დროს პუბლიკაციის მიუღწევლობაში¹.

მფლობელობითი გირავნობის სპეციალურ სახეს წარმოადგენს ლომბარდული გირავნობა. ლომბარდული გირავნობა სიახლეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში და მას კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალ რედაქციაში დათმობილი აქვს 1 მუხლი – 260-ე მუხლი.

ლომბარდული გირავნობის მიმართ გამოიყენება მფლობელობითი გირავნობის მომწესრიგებელი ნორმები 260-ე მუხლში მოცემული სპეციალური წესების გათვალისწინებით. კანონი, კერძოდ, ადგენს ლომბარდული გირავნობის დადგენის შესახებ სანივთო შეთანხმების (სანივთო ხელშეკრულების) სავალდებულო წერილობით ფორმას. ფორმის დაუცველობის გამო ლომბარდული გირავნობის შეთანხმება (ხელშეკრულება) ბათილად მიიჩნევა.

¹ Sachenrecht – Ein Studienbuch von Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. Fortgeführt von Dr. Hanns Prütting. 31., neubearbeitete Auflage des von Friedrich Lent begründeten Werkes. C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 2003, გვ. 377

ლომბარდული გირავნობის მიმართ დადგენილი მეორე სპეციალური წესი არ წარმოადგენს იმპერატიულ ნორმას და იგი შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით. კერძოდ, თუ მხარეები სანინაალმდეგოზე არ შეთანხმდებიან, ლომბარდის მოთხოვნა მოვალის მიმართ წყდება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა სრულად ვერ ფარავს ლომბარდის მოთხოვნას.

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, განსხვავებით მფლობელობითი გირავნობისაგან, მოძრავი ნივთის მოგირავნის ან მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა საჭირო არ არის. როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, რეგისტრირებული გირავნობის დროს პუბლიკაცია მიიღწევა გირავნობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. თავად გირავნობის დადგენის შესახებ შეთანხმება (ხელშეკრულება) უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 258-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). მსგავსად ლომბარდული გირავნობის მიმართ დადგენილი წესისა, აღნიშნული ფორმის დაუცველობის შემთხვევაში მხარეთა შორის შეთანხმება (ხელშეკრულება) ბათილია. 258-ე მუხლის მე-2 ნაწილი შეიცვას იმ აუცილებელ რეკვიზიტებს, რომლებსაც უნდა შეიცავდეს გირავნობის ხელშეკრულება:

1. ხელშეკრულების შედგენის თარიღი;
2. მონაცემები მოგირავნის, დამგირავებლის, შესაძლო მოვალე მესამე პირის შესახებ;
3. გირავნობის საგნის ზოგადი ან სპეციფიკური ნიშნებით აღწერა ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისი განსაზღვრა;
4. უზრუნველყოფილი ძირითადი მოთხოვნის ზოგადი ან კონკრეტული აღწერა და მაქსიმალური თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა დაკმაყოფილდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.

კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს მოძრავი ნივთების საუზრუნველყოფოდ გამოყენებისას აქვთ არჩევანი, შეთანხმდნენ ან მფლობელობით ან რეგისტრირებულ

გირავნობაზე და, შესაბამისად, უზრუნველყონ მოძრავი ნივთის მოგირავნის ან მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა ან წერილობითი ფორმით დადებული გირავნობის შეთანხმების (ხელშეკრულების) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია; მაგრამ ასეთი არჩევანი მათ არა აქვთ ისეთ შემთხვევაში, როდესაც გირავნობის საგანია მოთხოვნა. 2005 წლის 30 ივნისის კანონით შეიცვალა კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაგირავების წესი და დადგინდა გირავნობის შეთანხმების (ხელშეკრულების) აუცილებელი სანოტარო წესით დამოწმება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციის 255-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი მოთხოვნების დაგირავების წესის დადგენისას უთითებდა მოთხოვნის დათმობის ზოგად ნორმებზე, რომლებიც ფორმის მხრივ აღნიშნულ სავალდებულო მოთხოვნას არ ითვალისწინებს (მუხლები 198-202). ერთადერთი საკანონმდებლო მოთხოვნა, რომელიც 255-ე მუხლით იყო დადგენილი მოთხოვნის დაგირავებისათვის, იყო მხარეთა მიერ მოთხოვნის მოვალისათვის შეტყობინება მოთხოვნის დაგირავების შესახებ. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ იმავე 255-ე მუხლის საფუძველზე მხარეებს მოთხოვნის გირავნობის შეთანხმების (ხელშეკრულების) დადება შეეძლოთ სანოტარო წესით და ამ უკანასკნელის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით მოთხოვნის მოვალისათვის შეტყობინების ვალდებულება თავიდან აეცილებინათ. გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციის თანახმად კი, მოვალისათვის შეტყობინება მაინც არსებობს მიუხედავად გირავნობის უფლების პუბლიკაციისა. შეტყობინება უნდა განხორციელდეს წერილობით. შეტყობინების მიღებამდე მოვალეს შეუძლია შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის მფლობელის წინაშე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 259-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

ფასიანი ქალაქების დაგირავების მიმართ კანონი ადგენს ორგვარ წესს იმისდა მიხედვით, წარმოდგენს თუ არა ფასიანი ქალაქი საჯარო ფასიან ქალაქად. ამ უკანასკნელის დაგი-

რავების წესი განისაზღვრება „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

ჩვენ მიერ ზემოთ აღნიშნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციის მნიშვნელოვანი ნაკლი – გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის დამდგენი ნორმის არარსებობა. ვთქვით ისიც, რომ აღნიშნულ სამწუხარო ხარვეზს ადგილი აქვს ძველ რედაქციაში შესაბამისის ნორმის არსებობის ფონზე – 257-ე მუხლი, „კეთილსინდისიერი მოგირავნის უფლებები“. თუმცა, თავის მხრივ ეს უკანასკნელიც ჩამოყალიბებული იყო სამწუხაროდ ისე, რომ პრაქტიკულად გამორიცხული იყო მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენება.

მიუხედავად გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის დამდგენი სპეციალური ნორმის არარსებობისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოიპოვება ჩვენ მიერ უკვე ზემოთ განხილული საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის დამდგენი ნორმები – 187-ე მუხლი. ვფიქრობთ, აღნიშნული მუხლის ნორმები გამოყენებულ უნდა იქნეს ანალოგიის წესით გირავნობის უფლების მიმართაც, ვინაიდან ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიც არსებობს კანონისა და სასამართლოს მხრიდან დაცვის ღირსი სამოქალაქო ურთიერთობის კეთილსინდისიერი მხარის – მოგირავნის ინტერესი იმ შემთხვევებში, როდესაც გირავნობის შეთანხმების (ხელშეკრულების) მეორე მხარე – დამგირავებელი სინამდვილეში არ წარმოადგენს მოძრავი ნივთის მესაკუთრეს. თავად სამართლებრივი კონსტრუქცია გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისა ანალოგიურია საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის სამართლებრივი კონსტრუქციისა:

მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში არამესაკუთრე დამგირავებელი უნდა ფლობდეს ნივთს, ცხადია, მისი დაგირავების უფლებამოსილების გარეშე. მსგავსად საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისა, გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის შემთხვევაშიც ნივთის ფლობის

ფაქტი ქმნის საფუძვლიან გარაუდს, რომ დამგირავებელი არის მისი მესაკუთრე; მოგირავნის მიერ აღნიშნული რწმენა იმსახურებს სწორედ კანონისა და სასამართლოს მხრიდან დაცვას. მაგ., ლომბარდი პრაქტიკულად მოკლებულია შესაძლებლობას, დარწმუნდეს, არის თუ არა მისთვის ნივთის ჩამბარებელი – დამგირავებელი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე. იგი ენდობა დამგირავებლის ფლობის ფაქტს და ამიტომ იღებს ნივთს დამგირავებლის მიმართ თავისი მოთხოვნის საუზრუნველყოფოდ. კეთილსინდისიერი შეძენის დაცვის გარეშე სალომბარდე ბიზნესი პრაქტიკულად დაუცველი იქნებოდა. გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შემძენი დაცულია კანონით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მან არ იცოდა და მას არც უნდა სცოდნოდა, რომ დამგირავებელი სინამდვილეში ნივთის მესაკუთრე არ არის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-2 წინადადება). შემძენის კეთილსინდისიერება ყოველთვის მიმართული უნდა იყოს იმის რწმენისკენ, რომ დამგირავებელი ნივთის მესაკუთრეა. კეთილსინდისიერება განკარგვის უფლებამოსილების მიმართ საკმარისი არ არის.

საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის მსგავსად, გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია, თუ ნამდვილმა მესაკუთრემ ნივთზე მფლობელობა დაკარგა თავისი ნების საწინააღმდეგოდ (მან ნივთი დაკარგა ან იგი მას მოპარეს და ა. შ.).

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, სახეზე გვაქვს განსხვავებული მდგომარეობა იმის გამო, რომ ამ დროს ადგილი არა აქვს ნივთის მოგირავნის (ან მესამე პირის) მფლობელობაში გადაცემას; მოგირავნეს არც ის შეუძლია დაადგინოს, ახორციელებს თუ არა დამგირავებელი გირავნობის საგანზე მფლობელობას. ამიტომ ამ შემთხვევაში გირავნობის საგნის მესაკუთრისა და შესაძლო უფლებრივი დატვირთვის შესახებ ინფორმაციის მიღება ხდება საჯარო რეესტრიდან, თუ მოძრავი ნივთი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და ამ უკანასკნელის მონაცემების მიმართ მოქმედებს სისწორის პრეზუმფცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, თუ გირავნობის დადგენის შესახებ შეთანხმების (ხელშეკრულების) წერილობითი ფორმით დადების დროისათვის გირავნობის საგანი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, რეესტრის სამსახურის ცნობა ჩამოყალიბდება უარყოფითი ფორმულირებით: კონკრეტული მოძრავი ნივთის (ან უფლების) შესახებ საჯარო რეესტრში ჩანაწერი არ არსებობს. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მოგირავნის რისკზე იქნება არა მარტო გირავნობის საგნის კუთვნილება, არამედ საერთოდ ფიზიკური არსებობაც.

გერმანულ სამართალში გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისას გირავნობის საგანზე არსებული სხვა პირის უფლებები არ უქმდება, რასაც ადგილი აქვს საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის შემთხვევაში. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1208 აღნიშნულია, რომ კეთილსინდისიერად შეძენილ გირავნობის უფლებას ენიჭება უპირატესობა აღნიშნულ უფლებებთან შედარებით. შესაბამისად, გირავნობის უფლება იკავებს მათზე წინა რიგს იმ პირობით, რომ კრედიტორმა ამ უფლებების არსებობის შესახებ არ იცოდა და არც უნდა სცოდნოდა, ე. ი. კრედიტორი მათ მიმართ კეთილსინდისიერია. აქ არა აქვს მნიშვნელობა, დაგირავებას ახორციელებს მესაკუთრე თუ არამესაკუთრე. თუმცა, უფრო ადრე დადგენილი უფლებები ინარჩუნებს უპირატეს რიგს, როდესაც ნივთი წინა მფლობელობისაგან იქნა მოპარული, ამ უკანასკნელის მიერ დაკარგული ან მისი ნების გარეშე მფლობელობიდან სხვაგვარად გასული ანდა ნივთი დაგირავებულ იქნა მისი არაპირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით¹. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1208 1-ლი წინადადების ანალოგიური ნორმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არ მოიპოვება და, ვფიქრობთ, იგი არც იქნებოდა საჭირო, ვინაიდან, განსხვავებით გერმანული სამართლისაგან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, შეზღუდული სანივთო უფლებებიდან მოძრავ ნივთებზე შეიძლება არსებობ-

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 379

დეს მხოლოდ გირავნობის უფლება; სხვა დანარჩენი სანივთო უფლებები შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ უძრავ ნივთებზე. გირავნობის უფლებათა რიგითობის საკითხი ქართულ სამართალში სპეციალურად წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციის 267-ე მუხლის ნორმებით.

III. გირავნობის უფლებათა რიგითობა

თუ ერთიდაიგივე გირავნობის საგანზე არსებობს რამოდენიმე გირავნობის უფლება, აქტუალური ხდება მათ შორის უპირატესობის მინიჭების საკითხის გადანაცვება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 267-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი ადგენს ზოგად წესს, რომლის თანახმადაც გირავნობის უფლებათა კონკურენციისას უპირატესობა ენიჭება უფრო ადრე დადგენილ გირავნობის უფლებას, ანუ გირავნობის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად. თუმცა, ამ ზოგადი წესიდან იგივე მუხლი ითვალისწინებს გამონაკლისებსაც:

ა) უპირველეს ყოვლისა, გამონაკლისს წარმოადგენს სამომავლო ქონებაზე გირავნობის დადგენის წესი, რომლის თანახმადაც, როგორც ჩვენ ზემოთ უკვე ვისაუბრეთ, გირავნობის უფლება წარმოშობილად ითვლება არა შეთანხმების (ხელშეკრულების) დადების, არამედ ქონების წარმოშობის ან შეძენის მომენტში;

ბ) მეორე გამონაკლისი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციის მნიშვნელოვან ნოვაციას წარმოადგენს: 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილის ნორმა უპირატესობას ანიჭებს კანონისმიერი გირავნობის უფლებას სახელშეკრულებო გირავნობის უფლებასთან შედარებით, როდესაც პირველი წარმოიშობა ისეთი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან, რომლებსაც განეკუთვნება: ქირავნობა (568-ე მუხლი), იჯარა (586-ე მუხლი), სასოფლო-სამეურნეო იჯარა (596-ე მუხლი), ნარდობა (694-ე მუხლი), გადა-

ზიდვა-გადაყვანა (685-ე მუხლი) და მიბარება სასაქონლო საწყობში (796-ე მუხლი). აღნიშნული წესი წარმოადგენს ერთგვარ ანალოგს რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობებში არსებული პრივილეგიებისა, რომელის დროსაც, როგორც ზემოთ ვისაუბრეთ, პრივილეგიებული კრედიტორები სარგებლობენ უპირატესობით თვით იპოთეკის უფლების მქონე კრედიტორებთან შედარებით; თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილის ნორმის არსებობა არ გულისხმობს რომანული სამართლის აღნიშნული სამართლებრივი ინსტიტუტის აღიარებას ქართულ სამოქალაქო სამართალში. 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილი საუბრობს მხოლოდ 2 სახის გირავნობის უფლებათა კონკურენციაზე, რომელთა შორისაც უპირატესობა ენიჭება კანონისმიერ გირავნობის უფლებას მიუხედავად უფლების დადგენის მომენტისა.

IV. სამართლებრივი ურთიერთობა მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის

გირავნობის უფლების ძალით მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის წარმოიშობა და არსებობს კანონისმიერი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა. ეს ურთიერთობა არსებობს ავტომატურად, კანონის ძალით და მისი წარმოშობისათვის არ არის საჭირო მხარეთა შორის პირდაპირი შეთანხმება გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც თავად სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმები სხვაგვარად არ ადგენს.

მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის უფლებები და ვალდებულებები განსხვავებულად განისაზღვრება იმისდა მიხედვით, მხარეებმა დადეს მფლობელობითი თუ რეგისტრირებული გირავნობა.

მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში მოგირავნის (ან მესამე პირის) უპირველესი ვალდებულებაა ნივთის სათანადოდ შენახვისა და მოვალა-პატრონობის უზრუნველყოფა. ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამგირავებელს შეუძლია მოითხოვოს გირავნობის საგნის მესამე პირის მფლობელობაში

გადაცემა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 261-ე მუხლის 1-ლი და მე-4 ნაწილები). მოგირავნეს არ შეუძლია მოითხოვოს გირავნობის საგნიდან სარგებლის მიღება გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აღნიშნულის თაობაზე მხარეები პირდაპირ შეთანხმდნენ. ივარაუდება, რომ მოგირავნე უფლებამოსილია, გირავნობის საგნიდან მიიღოს ნაყოფი, თუ ნაყოფის მიღება გირავნობის საგნის თვისებებიდან გამომდინარეობს. სარგებელი ჩაითვლება გირავნობის უფლებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 261-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში ნივთის სათანადოდ შენახვისა და მოვალა-პატრონობის ვალდებულება ეკისრება დამგირავებელს, ვინაიდან გირავნობის საგანი რჩება ამ უკანასკნელის მფლობელობაში. მსგავსად მოგირავნის მიერ ანალოგიური ვალდებულების დარღვევისა, მოგირავნეს უფლება აქვს, მოითხოვოს გირავნობის საგნის მის ან მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა. განსხვავებით მოგირავნის მიერ სარგებლის მიღების წესისა, დამგირავებელი უფლებამოსილია, მიიღოს სარგებელი გირავნობის საგნიდან, რაზეც მხარეთა შორის პირდაპირი შეთანხმება აუცილებელი არ არის. კანონმდებლის ასეთი გადაწყვეტა შეესაბამება რეგისტრირებული გირავნობის მიზანს, მიეცეს მოვალეს გირავნობის საგნით სარგებლობის გაგრძელების საშუალება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 261-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, თუ გირავნობის საგანს წარმოადგენს აქცია ან წილი კომერციულ იურიდიულ პირში, მაშინ დამგირავებელი იურიდიული პირის მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღებისას ან გარიგების დადებისას უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე საკუთარი და მოგირავნის ინტერესების გათვალისწინებით. ამ ნორმის მიზანია, დაიცვას მოგირავნის ქონებრივი ინტერესები დამგირავებლის მიერ დაგირავებული აქციის ან წილს მიმართ ისეთი არაკეთილსინდისიერი ქმედებებისას, რომლებსაც შეი-

ძლება მოჰყვეს გირავნობის საგნის ღირებულების შემცირება ან მისი საერთოდ დაკარგვა.

როგორც მფლობელობითი, ისე რეგისტრირებული გირავნობის დროს დამგირავებელს შეიძლება დაეკისროს გირავნობის საგნის დაზღვევის ვალდებულება. ასეთი ვალდებულება არსებობს, თუ მას პირდაპირ ადგენს კანონი ან თუ აღნიშნულის შესახებ მხარეები შეთანხმდებიან გირავნობის შეთანხმებაში (ხელშეკრულებაში) (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 262-ე მუხლი).

V. იმ დამგირავებლის შესაგებელი, რომელიც არ წარმოადგენს მოგირავნის პირად მოვალეს

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 263-ე მუხლის თანახმად, „დამგირავებელს, რომელიც არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, შეუძლია მოგირავნის წაუყენოს ის შესაგებლები, რომლის წაყენების უფლებაც აქვს პირად მოვალეს, მათ შორის, ისეთი შესაგებლები, რომლებზედაც მოგირავნის პირადმა მოვალემ უარი თქვა გირავნობის წარმოშობის შემდეგ“.

იმ დამგირავებლის ინტერესების დაცვისათვის, რომელიც არ წარმოადგენს მოგირავნის პირად მოვალეს, კანონი ადგენს ერთგვარ ფიქციას: იგი შესაგებლის უფლებას ანიჭებს იმ პირს, რომელიც საერთოდ არ არის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის საფუძვლად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. ასეთი ფიქციისათვის მიმართვა კანონმდებელმა საჭიროდ ჩათვალა იმ მოტივით, რომ საშუალება მიეცა სხვა პირის ვალდებულების საუზრუნველყოფოდ საკუთარი ქონების მიმცემ დამგირავებელს, თავიდან აეცილებინა გირავნობის საგნის რეალიზაცია, თუ არსებობს ამის საფუძველი უზრუნველყოფილი მოთხოვნიდან გამომდინარე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 262-ე მუხლის ნორმა საუბრობს ნებისმიერი შესაგებლის წარდგენის უფლებაზე, რომელიც ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობი-

დან გამომდინარე ეკუთვნის მოვალეს; მაგ., დამგირავებელს შეუძლია წარადგინოს შესაგებელი გარიგების ბათილობის გამო მოთხოვნის არარსებობის შესახებ.

დამგირავებელი, რომელიც არ წარმოადგენს მოთხოვნის პირად მოვალეს, შესაგებელს წარადგენს უშუალოდ პირადად იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც მასზე უარი განაცხადა მოვალემ.

VI. გირავნობის უფლების გადასვლა სხვა პირზე. გირავნობის საგნის გასხვისება და დაგირავება. სუროგაცია

გირავნობის უფლება აქცესორული უფლებაა და იგი მიჰყვება მოთხოვნას ამ უკანასკნელის მფლობელის – კრედიტორის მიერ სხვა პირისათვის დათმობის შემთხვევაში. გირავნობის უფლების დამოუკიდებლად მოთხოვნის გარეშე გადაცემა დაუშვებელია. გირავნობის უფლების ახალ კრედიტორზე გადასვლის მიღწევისათვის მხოლოდ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების დადება საკმარისი არ არის. საჭიროა პუბლიკაციის ელემენტის მიღწევა: მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში – გირავნობის საგნის ახალი კრედიტორის ან მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა, ხოლო რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში – საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. თუ მოთხოვნის დათმობისას გამორიცხულია გირავნობის უფლების გადაცემა, მაშინ გირავნობის უფლება უქმდება.

დაგირავებული ნივთი შეიძლება გასხვისებულ იქნეს მესაკუთრის მიერ მიუხედავად იმისა, რომ იგი წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის ობიექტს და ვალდებულების შესრულების ვადა ჯერ არ არის დამდგარი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველ რედაქციაში აღნიშნულ საკითხს აწესრიგებდა ერთი ნორმა, რომელიც გათვალისწინებული იყო 264-ე მუხლში: „გირავნობის საგანზე გარიგების დადებისათვის აუცილებელია მოგირავნის წინასწარი თანხმობა“. ამდენად, ამ ნორმის თანახმად, დამგირავებლის (მესაკუთრის) მიერ დაგირავებულ ნივთზე ნებისმიერი სახის გარიგება, ე. ი. არა მარტო განკარგვა (მათ შორის, გასხვისება), არამედ

მასზე ნებისმიერი ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების დადებაც, დამოკიდებული იყო მოგირავნის თანხმობაზე. ამ უკანასკნელის არარსებობის შემთხვევაში გირავნობის საგანზე დადებული ნებისმიერი გარიგება ბათილად ითვლებოდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქცია უფრო მეტ ყურადღებასა და, შესაბამისად, ნორმას უთმობს გირავნობის საგნის გასხვისების დროს წარმოშობილი საკითხების მოწესრიგებას – 5 ნორმა 274-ე მუხლში. გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციის 264-ე მუხლის ანალოგიურ ნორმას ახალი რედაქცია აღარ ითვალისწინებს და გირავნობის საგნის გასხვისებისათვის მოგირავნის თანხმობას იგი აღარ ითხოვს. დამგირავებელს (მესაკუთრეს) შეუძლია თავისი სურვილით გაყიდოს, გააჩუქოს, გაცვალოს ან სხვაგვარად გაასხვისოს დაგირავებული ნივთი, თუმცა, შემძენზე გადავა გირავნობით დატვირთული ნივთი გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

- ა) მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში მოგირავნე ან უფლებამოსილი მესამე პირი გირავნობის საგანს მფლობელობაში გადაცემს შემძენს;
- ბ) დამგირავებელი (მესაკუთრე) დაგირავებულ ნივთს ასხვისებს თავისი ჩვეულებრივი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში. ამასთან, მნიშვნელობა არა აქვს, იცოდა თუ არა შემძენმა ნივთზე დადგენილი გირავნობის უფლების თაობაზე. თუმცა, ეს წესი არ გამოყენება, თუ შემძენი და დამგირავებელი მოქმედებდნენ არაკეთილსინდისიერად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 274-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქცია ითვალისწინებს შესაძლებლობას, გირავნობის შეთანხმების (ხელშეკრულების) მხარეები შეთანხმდნენ, რომ დამგირავებელი (მესაკუთრე) არ გაასხვისებს და არ დააგირავებს გირავნობის საგანს გირავნობის უფლების გაუქმებამდე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

266-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ დამგირავებლის (მესაკუთრის) მიერ შემდგომში გასხვისებისა თუ დაგირავებაზე უარის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, კანონი მოგირავნეს ანიჭებს თავისი მოთხოვნის დაუყოვნებლივ დაკმაყოფილების უფლებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციის მსგავსად, ახალი რედაქციაც ადგენს წესს, რომლის თანახმადაც, თუ გირავნობის საგანს წარმოადგენს მოთხოვნა და მოთხოვნის მოვალის მიერ ხორციელდება ვალდებულების შესრულება მოთხოვნაზე გირავნობის უფლების არსებობის პერიოდში, მაშინ ვალდებულების შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს – ე. წ. სუროგაცია, თუმცა, განსხვავებით ძველი რედაქციისაგან, ახალი რედაქციის 264-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სუროგაციის აუცილებელი წინაპირობაა მის თაობაზე მხარეთა შორის პირდაპირი შეთანხმება. თავად მოთხოვნის დაგირავებისათვის, როგორც ზემოთ უკვე ვისაუბრეთ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქცია სავალდებულოდ ითვალისწინებს გირავნობის შეთანხმების (ხელშეკრულების) წერილობითი ფორმით დადებასა და რეგისტრაციას საჯარო რეგისტრატში (259-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

გარდა აღნიშნულისა, სუროგაციას ადგილი აქვს ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც გირავნობის საგნის დაკარგვასთან, დაზიანებასთან, განადგურებასთან ან გაუფასურებასთან დაკავშირებულია ანაზღაურების მიღება (მაგ., როდესაც გირავნობის საგანი დაზღვეულია – სადაზღვევო ანაზღაურება). თუმცა, ამ დროსაც სუროგაციის წინაპირობაა მხარეთა შორის მის თაობაზე პირდაპირი შეთანხმება (264-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

VII. გირავნობის საგნის რეალიზაცია

2005 წლის 30 ივნისის კანონით ყველაზე მეტი და, ამასთან, არსებითი ხასიათის ცვლილება განიცადა გირავნობის საგნის რეალიზაციის წესმა. შეიძლება ითქვას, რომ ამ

კანონის უმთავრესი მიზანიცა და ღირსებაც მდგომარეობს სწორედ გირავნობის საგნის რეალიზაციის წესების მაქსიმალურად გამარტივებასა და გირავნობის ურთიერთობის ყველა მონაწილის უფლებების ეფექტური დაცვის მიღწევაში. კანონმდებლის მიერ განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო მოგირავნის ინტერესების ქმედით დაცვას, რაც გამოიხატება, მაგ., მოგირავნისათვის გირავნობის საგნის პირდაპირი გზით რეალიზაციის უფლების მინიჭებაში, რეალიზაციის განხორციელებაში ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, ასევე – გირავნობის საგნის რეალიზაციის სხვა წესის დადგენაში; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალ რედაქციაში ახლებურად მოწესრიგდა რამდენჯერმე დაგირავებული ნივთის რეალიზაციის წესიც.

2007 წლის 30 ივნისის კანონით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავს დაემატა 260¹ მუხლი, რომლითაც დაშვებულ იქნა დაგირავებული მოძრავი ნივთის მოგირავნის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლა. ამით კანონმდებელმა კარდინალურად შეცვალა თავისი პოზიცია თავდაპირველთან შედარებით, რომლის თანახმადაც მოძრავი ნივთის მოგირავნის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლის თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმება ბათილად მიიჩნეოდა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძველი რედაქციის 270-ე მუხლი). 260¹ მუხლის თანახმად, მოძრავი ნივთის მოგირავნის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლა დაშვებულია მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში; გარდა ამისა, ასეთ პირობაზე მხარეები პირდაპირ უნდა შეთანხმდნენ გირავნობის ხელშეკრულებაში.

თუ გირავნობით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას მოვალე არ ასრულებს ან არაჯეროვნად ასრულებს, მოგირავნეს უფლება აქვს, მოახდინოს გირავნობის საგნის რეალიზაცია; სწორედ რეალიზაციის გზით ხდება მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილება. თუმცა, თუ გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონა-

გები თანხა საკმარისი არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად ან გირავნობის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს მოთხოვნის ოდენობას, მაშინ, 276-ე მუხლში 2007 წლის 29 ივნისის კანონით შეტანილი ცვლილებების თანახმად, მოთხოვნა მაინც სრულად ითვლება დაკმაყოფილებულად, თუ მხარეები გირავნობის ხელშეკრულებაში საწინააღმდეგოზე არ შეთანხმებულან. ვფიქრობთ, კანონმდებლის ასეთი პოზიცია არ უნდა ჩაითვალოს მართებულად, ვინაიდან მოგირავნეს არ უნდა მოვუსპოთ კუთვნილი მოთხოვნის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში დაკმაყოფილების შესაძლებლობა სხვა საშუალებით, თუნდაც, მას გირავნობის ხელშეკრულების დადებისას საწინააღმდეგო წესზე პირდაპირი შეთანხმება გამოიჩინა.

კანონი რეალიზაციის საწყის ეტაპზევე უქმნის რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნეს ხელსაყრელ პირობას თავისი უფლების განხორციელებისათვის. კერძოდ, მას შეუძლია მოითხოვოს გირავნობის საგნის მისთვის გადაცემა, რაც ექვემდებარება დაუყოვნებლივ დაკმაყოფილებას. გარდა ამისა, 281-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებულია იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე, მაშინ მოგირავნეს შეუძლია დამგირავებელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების შესრულება. თუ დამგირავებელი 2 კვირის ვადაში არ შეასრულებს მოგირავნის მოთხოვნას, მოგირავნე უფლებამოსილია, ეს მოქმედება დამგირავებლის სახელით განახორციელოს მესამე პირის მიმართ.

რაც შეეხება თავად გირავნობის საგნის რეალიზაციის წესს, კანონი ითვალისწინებს მოგირავნის მხრიდან განსაკუთრებული ფორმალური პროცედურის დაცვას რეალიზაციის მართლზომიერების უზრუნველყოფისათვის, რომელიც განსხვავდება ერთმანეთისაგან იმისდა მიხედვით, სახეზეა მფლობელობითი თუ რეგისტრირებული გირავნობა.

მფლობელობითი გირავნობის დროს მოგირავნემ გირავნობის საგნის რეალიზაციამდე 2 კვირით ადრე უნდა წერილობითი

შეატყობინებით გააფრთხილოს რეალიზაციის შესახებ დამგირავებული და სხვა მოგირავნეები, თუ გირავნობის საგანი დამგირავებულია რამდენჯერმე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 282-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, აღნიშნული წესიდან არსებობს გამონაკლისიც, კერძოდ, გირავნობის საგნის რეალიზაცია მოგირავნის მიერ შეიძლება განხორციელდეს დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების გარეშეც შემდეგ შემთხვევებში:

- ა) თუ არსებობს გირავნობის საგნის საბაზრო ან საბირჟო ფასის დაცემის რეალური საფრთხე;
- ბ) გირავნობის საგანი მალფუჭებადი.

უშუალოდ მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის პირდაპირი მიყიდვის გზით რეალიზაცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალ რედაქციაში რეალიზაციის ფორმებს შორის უპირველესად არის დასახელებული, რაც კიდევ ერთი დასტურია ამ საკანონმდებლო ნოვაციისათვის კანონმდებლის მხრიდან დიდი მნიშვნელობის მინიჭებისა. მოგირავნე გირავნობის საგანს ყიდის თავისი შეხედულებით, თუმცა, კანონი ადგენს ზოგად პირობებს, რომლებიც უნდა იქნეს დაცული გასხვისების დროს. კერძოდ, მოგირავნე ვალდებულია, გირავნობის საგანი გაასხვისოს სამართლიან და გონივრულ ფასში თავისი, დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების ინტერესების გათვალისწინებით. ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოგირავნე პასუხს აგებს დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეებისათვის მიყენებული ზიანისათვის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 283-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). თუ გირავნობის საგანს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი, მოგირავნეს შეუძლია გირავნობის საგნის გაყიდვა მიანდოს სპეციალურ სავაჭრო დანესებულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციის მეორე მნიშვნელოვანი ნოვაცია მდგომარეობს რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში

გირავნობის საგნის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემასა და რეალიზაციაში ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამით კანონი ადგენს მეტად მარტივ და ქმედით ბერკეტს მოგირავნის ინტერესების დროული დაკმაყოფილებისათვის განსაკუთრებით იმ შემთხვევებში, როდესაც მოვალე უარს აცხადებს გირავნობის საგნის მოგირავნისათვის გადაცემაზე. სააღსრულებო ფურცელი ნოტარიუსის მიერ გაიცემა მოგირავნის მოთხოვნით ყოველგვარი სასამართლო განხილვისა და გადანყევტილების მიღების გარეშე, თუმცა, ამისა და მიუხედავად, იგი უნდა აღსრულდეს სასამართლო გადანყევტილების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მსგავსად „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

გირავნობის შესახებ ქვეთავის ძველი რედაქციის მსგავსად, ახალი რედაქცია ითვალისწინებს გირავნობის შეთანხმების (ხელშეკრულების) მხარეთა შესაძლებლობას, შეთანხმდნენ გირავნობის საგნის რეალიზაციის განსხვავებულ წესზე, რომელიც არ არის გათვალისწინებული გირავნობის შესახებ ქვეთავში. თუმცა, ახალი რედაქცია აღნიშნული შესაძლებლობის წინაპირობად ასახელებს რეალიზაციის განხორციელებას გონივრულ და სამართლიან ფასში დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების ინტერესების გათვალისწინებით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 284-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

ვინაიდან მოძრავი ნივთი შეიძლება დაიტვირთოს ორი ან მეტი გირავნობის უფლებით, კანონი აღნიშნულ შემთხვევაში ადგენს გირავნობის საგნის რეალიზაციის სპეციალურ წესს. როდესაც გირავნობის საგანი დატვირთულია რამდენჯერმე, მისი რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება აქვს იმ მოგირავნეს, რომლის მოთხოვნის შესრულების ვადაც დადგა მიუხედავად იმისა, რომ მისი გირავნობის უფლება შეიძლება არც იყოს პირველი რიგის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 279-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მოგირავნეს, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის

უფლებას, შეუძლია გირავნობის საგნის შესაძლო რეალიზაციის შესახებ შემდგომი მოგირავნის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 2 კვირის განმავლობაში აცნობოს ამ უკანასკნელს იმის თაობაზე, რომ იგი სარგებლობს რეალიზაციის უფლებით ამ შემთხვევაში შემდგომი მოგირავნე ვერ განახორციელებს რეალიზაციას და ეს ვალდებულება დაეკისრება წინა მოგირავნეს. გარდა აღნიშნულისა, წინა მოგირავნე ატყობინებს შემდგომ მოგირავნეს იმის თაობაზე, რომ იგი თანახმაა, რომ გირავნობის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს შემდეგობმა მოგირავნემ მხოლოდ იმ პირობით, რომ რეალიზაციიდან ამონაგები თანხებიდან თავისი მოთხოვნა უპირატესად დაკმაყოფილდება.

გირავნობის საგნის მართლზომიერი რეალიზაციის შედეგად მასზე საკუთრების უფლების გადასვლა შემძენზე; გირავნობის უფლება უქმდება. არამართლზომიერი რეალიზაციის შემთხვევაშიც შემძენი იძენს საკუთრების უფლებას იმ პირობით, რომ იგი არამართლზომიერი რეალიზაციის ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 285-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). შემძენი გირავნობის საგანს იძენს როგორც წესი, „სუფთად“, ე. ი. დაუტვირთავად, თუმცა, აწესიდან არსებობს გამონაკლისიც, კერძოდ, გირავნობის საგანს დატვირთული რჩება იმ მოგირავნეთა უფლებებით, რომელთა გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 279-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

გირავნობის შესახებ ქვეთავის ახალი რედაქციის სიახლე წარმოადგენს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის ვალდებულება, რეალიზაციის განხორციელებიდან გონივრულ ვადაში გაუმართლებელი დაყოვნების გარეშე წარუდგინოს დამკვეთს გირავებელს წერილობითი ანგარიში გირავნობის საგნის რეალიზაციის თაობაზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას რეალიზაციის ხარჯების, რეალიზაციიდან ამონაგები თანხისა და ამ თანხის გამოყენების შესახებ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 285¹ მუხლი).

VIII. გირავნობის უფლების გაუქმება

გირავნობის უფლების აქცესორული ბუნების გამო იგი უქმდება, თუ წყდება თავად მოთხოვნა. გირავნობის უფლება უქმდება ასევე ე. წ. კონსოლიდაციის დროსაც, კერძოდ, როდესაც გირავნობის საგანზე საკუთრების უფლებას იძენს მოგირავნე.

როგორც სანივთო უფლება, გირავნობის უფლებაც უქმდება, როდესაც ის ნივთი, რომელიც დატვირთულია ამ უფლებით, განადგურდება ან თუ უფლებამოსილი პირი – მოგირავნე უარს განაცხადებს თავის უფლებაზე. მფლობელობითი გირავნობა უქმდება, აგრეთვე, იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოგირავნე გირავნობის საგანზე მფლობელობას უბრუნებს დამგირავნებელს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 265-ე მუხლის თანახმად, გირავნობის უფლება უქმდება, თუ ადგილი ჰქონდა გირავნობის საგნის გადამუშავებას ან მისი სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმას ისე, რომ პირვანდელ მდგომარეობაში მათი აღდგენა შეუძლებელია ან დაკავშირებულია მნიშვნელოვან ხარჯებთან, თუმცა, მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ გირავნობის უფლების შენარჩუნებაზეც. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში გირავნობიდან გამომდინარე მოთხოვნათა რიგითობა განისაზღვრება გადამუშავებამდე ან შერწყმამდე არსებული გირავნობის უფლებათა წარმოშობის მომენტის შესაბამისად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 265-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება).

კანონი მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში ითვალისწინებს გირავნობის უფლების გაუქმების სპეციალურ წესს, კერძოდ, გირავნობის უფლება უქმდება, თუ გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში ახალი კრედიტორი არ მოითხოვს გირავნობის საგნის მისთვის ან მის მიერ უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემას ან გირავნობის უფლების რეგისტრაციას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 269-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში, გირავნობის უფლების გაუქმებისას მოგირავნე ვალდებულია, გირავნობის საგანი დაუბრუნოს დამგირავებელს. რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში კი, გირავნობის უფლების გაუქმებისას დამგირავებელს შეუძლია, მოგირავნეს მოსთხოვოს გირავნობის გაუქმების დაუყოვნებელი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების შემთხვევაში – სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში). თუ დამგირავებელი არ ითხოვს გირავნობის გაუქმების დაუყოვნებელ რეგისტრაციას, მოგირავნე კანონის ძალით მაინც არის ვალდებული, მიმართოს საჯარო რეესტრს (მექანიკური სატრანსპორტო საშუალების შემთხვევაში – სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს) გირავნობის უფლების გაუქმების რეგისტრაციის განცხადებით გაუქმებიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დამგირავებელს აქვს მოგირავნისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გირავნობის უფლების გაუქმების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება აქვს თავად დამგირავებელსაც. ამ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებას თან უნდა დაერთოს მოგირავნის მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს გირავნობის უფლების გაუქმებას.

IX. გირავნობის უფლების დაცვა

გირავნობის უფლება როგორც აბსოლუტური უფლება დაცულია ნებისმიერი პირისაგან საკუთრების უფლების დაცვითი სარჩელებით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 268-ე მუხლი). მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში მოგირავნეს გირავნობის საგანზე თავისი მფლობელობის დასაცავად შეუძლია ისარგებლოს ასევე მფლობელობითი დაცვის სარჩელებითაც.

§3. იპოთეკა

1. ზოგადად. იპოთეკის ცნება და შინაარსი. იპოთეკის საგანი და უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

ჯერ კიდევ ზემოთ გერმანული სამართლის სისტემის კანონმდებლობების მიხედვით ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებების განხილვისას ჩვენ მიერ მკითხველისათვის ნაჩვენები იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის იპოთეკის შესახებ ქვეთავში მოცემულ ნორმებში არსებული მნიშვნელოვანი შეუსაბამობები და ხარვეზები. ის, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები იპოთეკის შესახებ ხშირად გაუგებარია და გაუმართავად არის ჩამოყალიბებული, ხოლო პრაქტიკაში უდიდესი პრობლემები იქმნება ამ ნორმებით პრინციპული სამართლებრივი საკითხების უაღრესად გართულებული და ხანგრძლივადიანი გადაწყვეტის, მოვალისაღმდეგ გაუმართლებლად ლიბერალური მიდგომის გამო, – ამჟამად ეჭვს არ იწვევს არც ერთ იურისტში, რომელსაც ჰქონია შეხება თავის პრაქტიკაში ამ სამართლებრივ ინსტიტუტთან. აღნიშნული პრობლემების გამო საქართველოში აშკარად შეინიშნება კრედიტის რეალური უზრუნველყოფის ეფექტურობის დაბალი დონე. უკანასკნელ პერიოდში კანონმდებელმა გაითავისა აღნიშნული საკანონდებლო ხარვეზები. სწორედ მათ გამოსწორებას ისახავდა მიზნად 2007 წლის 29 ივნისის კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ, რომლითაც მნიშვნელოვანი ნოვაცია განიცადა კოდექსის იპოთეკის შესახებ ქვეთავმა. შეიძლება ითქვას, იპოთეკის შესახებ მომწესრიგებელი ნორმები სრულიად ახლებურად ჩამოყალიბდა.

მსგავსად გირავნობისა, 2007 წლის 29 ივნისის კანონის უმნიშვნელოვანესი ნოვაცია მდგომარეობს იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლაში, თუ ამის თაობაზე ორივე მხარე თანახმაა. აღნიშნულით კანონმდებელი მაქსიმალურად ცდილობს, დაიცვას კრედიტორის (იპოთეკარის) ინტერესები მისთვის სანივთო უზრუნველყოფის სწრაფი და ეფექტური

გამოყენების შესაძლებლობის მინიჭებით. თუმცა, იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის დროს გასათვალისწინებელია საგადასახადო საკითხები, კერძოდ, დამატებული ღირებულების გადასახადით (დღგ) დაბეგვრა, როდესაც იპოთეკის შემძენი დღგ-ის გადამხდელია. კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის დროს დასადგენია იპოთეკის საგნის ღირებულება, რაც მნიშვნელოვანია სესხის (კრედიტის) დაფარვის მოცულობის განსაზღვრისათვის. ამ მხრივ გასათვალისწინებელია მე-300 მუხლის ახალი რედაქციის მე-3 ნაწილის ნორმა, რომლის თანახმადაც, იპოთეკის საგნის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნა სრულად ითვლება დაკმაყოფილებულად იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკის საგნის ღირებულება მთლიანად ვერ ფარავს მოთხოვნის ოდენობას; თუმცა, კანონი დასაშვებად მიიჩნევს მხარეთა საწინააღმდეგო შეთანხმებასაც, კერძოდ, როდესაც მოთხოვნა დაუფარავ ნაწილში შენარჩუნდება.

2007 წლის 29 ივნისის კანონის საინტერესო სიახლეს წარმოადგენს იპოთეკის მოწმობის შემოღება, რომელსაც უპირატესობა ენიჭება საჯარო რეესტრში არსებულ ჩანაწერთან შედარებით. იპოთეკის მოწმობა ფასიანი ქაღალდია, რომლითაც დასტურდება იპოთეკის უფლების მისი მფლობელისადმი კუთვნილება. იგი, როგორც წესი, საწარმდგენლო ფასიანი ქაღალდია; კანონი ადგენს იპოთეკის მოწმობის მფლობელობის მართლზომიერების პრეზუმფციას, რომელიც შეიძლება გაქარწყლდეს საწინააღმდეგოს დამტკიცებით. იპოთეკის მოწმობა გაიცემა საჯარო რეესტრის მიერ საანოტარო წესით დამონებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში ამის თაობაზე მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში. იპოთეკის მოწმობა გაიცემა მხოლოდ ერთ ეგზემპლარად.

2007 წლის 29 ივნისის კანონი განსაკუთრებით რადიკალურია იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მხრივ; იგი იძლევა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ახლებურ პროცედურას. კერძოდ, აღნიშნული შესაძლებელია:

1. აუქციონის მეშვეობით;

2. უძრავი ქონების იძულებითი გაყიდვით სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელსაც აღასრულებს სასამართლო აღმასრულებელი;

3. რეალიზაციის სხვა ფორმით (მაგ., პირდაპირი მიყიდვა).

იპოთეკის საგნის რეალიზაცია შესაძლებელია აუქციონის მეშვეობით, თუ ამის შესახებ უძრავი ქონების მესაკუთრე და იპოთეკარი წერილობით შეთანხმდებიან. ამ შემთხვევაში ინიშნება აუქციონის განმახორციელებელი პირი – სპეციალისტი, რომელიც შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი. 2007 წლის 29 ივნისის კანონი ადგენს დეტალურ ნორმებს აუქციონის ჩატარების შესახებ. იპოთეკის საგნის საწყისი ფასი განისაზღვრება პროცენტის ხარჯების, აღსრულების ხარჯებისა და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობით. ვადა, რომლის განმავლობაშიც სპეციალისტმა უნდა დაასრულოს აუქციონი, შეადგენს 1 თვეს. კანონი ადგენს აუქციონის ჩატარებას 3-ჯერ. მესამე აუქციონზე იპოთეკის საგნის გაყიდვის წესის განსაზღვრის უფლებას კანონი ანიჭებს სპეციალისტს, თუმცა, იგი ადგენს, რომ მესამე აუქციონი ისე უნდა იყოს ორგანიზებული, რომ იპოთეკის საგანი გაიყიდოს.

სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე იპოთეკის საგნის იძულებით გაყიდვას კანონი ითვალისწინებს იმ შემთხვევაში, როდესაც იპოთეკის საგნის მესაკუთრე უარს აცხადებს კრედიტორთან თანამშრომლობაზე და, შესაბამისად, მხარეები ვერ თანხმდებიან აუქციონის ჩატარებაზე. სასამართლოს კრედიტორი მიმართავს წერილობითი განცხადებით. სასამართლო გადაწყვეტილებას იპოთეკის საგნის იძულებითი გაყიდვის შესახებ აღასრულებს სასამართლო აღმასრულებელი.

კანონი დასაშვებად მიიჩნევს მხარეთა შეთანხმებას რეალიზაციის სხვა ფორმებზე, რომელთაგან აღსანიშნავია იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის პირდაპირი გაყიდვა. ამ შემთხვევაშიც გასათვალისწინებელია დღგ-ით დაბეგვრის საკითხი.

მისასალმებელი ფაქტია, რომ 2007 წლის 29 ივნისის კანონით

გასწორდა იპოთეკის შესახებ ქვეთავში არსებული მრავალი ტექსტუალური და თარგმნითი ხასიათის ხარვეზი (მაგ., 291-ე, 298-ე მუხლები)¹; თუმცა, ზოგიერთი მათგანი მაინც შენარჩუნდა კანონის ტექსტში, მაგალითად, 289-ე მუხლში არსებული ხარვეზი:

„მუხლი 289. იპოთეკის რეგისტრაცია

2. იპოთეკა შეიძლება აგრეთვე იმგვარად დადგინდეს, რომ იპოთეკიდან გამომდინარე უფლება კრედიტორისა განისაზღვროს მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად და ამ დროს კრედიტორს მოთხოვნის არსებობის დასამტკიცებლად არ შეუძლია მიუთითოს რეგისტრაციაზე. ასეთი იპოთეკა რეესტრში შეიტანება, როგორც საგარანტიო (საუზრუნველყოფო) იპოთეკა. დიდი თანხის იპოთეკები შეიძლება მხოლოდ საგარანტიო იყოს“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადებაში ტერმინი „დიდი თანხის იპოთეკა“ გერმანული ენიდან არასწორადაა თარგმნილი. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (§1190²) და აგრეთვე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსია³ იყენებს სიტყვას „Höchstbetragshypothek“, რაც ქართულად ნიშნავს არა დიდი თანხის იპოთეკას, არამედ – „ზღვრული (მაქსიმალური) თანხის იპოთეკას“.

¹ მათი უმრავლესობის შესახებ ჩვენ დეტალურად გვექონდა საუბარი წიგნის 1-ლ გამოცემაში

² „§ 1190

(1) Eine Hypothek kann in der Weise bestellt werden, daß nur der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück halten soll, bestimmt, im übrigen die Feststellung der Forderung vorbehalten wird. Der Höchstbetrag muß in das Grundbuch eingetragen werden.

(2) Ist die Forderung verzinslich, so werden die Zinsen in den Höchstbetrag eingerechnet.

(3) Die Hypothek gilt als Sicherungshypothek, auch wenn sie im Grundbuche nicht als solche bezeichnet ist.

(4) Die Forderung kann nach den für die Übertragung von Forderungen geltenden allgemeinen Vorschriften übertragen werden. Wird sie nach diesen Vorschriften übertragen, so ist der Übergang der Hypothek ausgeschlossen“.

³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გერმანული ვერსიის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადება მოცემულია შემდეგნაირად:
„Höchstbetragshypotheken können nur Sicherungshypotheken sein“

მისი არსი კი ისაა, რომ იპოთეკის დადგენის დროს შეიძლება განისაზღვროს ის ზღვრული თანხა, რომლის უზრუნველყოფაც ხდება მიწის ნაკვეთის ღირებულებიდან.

ამრიგად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადება უნდა ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ზღვრული თანხის იპოთეკები შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ საგარანტიო იპოთეკების სახით“.

იპოთეკა, გირავნობის მგსავსად, მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებაა, რომლის ძალითაც უზრუნველყოფილ კრედიტორს – იპოთეკარს აქვს უფლება, მოვალის სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატესად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან. თუმცა, განსხვავებით გირავნობისაგან, იპოთეკის საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთები, ასევე უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია უძრავ ნივთებთან (მაგ., აღნაგობის, უზუფრუქტის უფლებები). უძრავი ნივთების იპოთეკით დატვირთვა არ არის დაკავშირებული ნივთზე მფლობელობის გადაცემასთან, რაც აძლევს მოვალეს (ხშირ შემთხვევაში, ნივთის მესაკუთრეს) შესაძლებლობას, გააგრძელოს მისით სარგებლობა.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე მხოლოდ მოთხოვნიდან გამომდინარე პირადი მოვალე როდი შეიძლება იყოს; მესაკუთრეს შეუძლია კუთვნილი უძრავი ნივთი გამოიყენოს სხვა პირის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს არ ეკისრება ვალდებულების შესრულება; მან მხოლოდ უნდა ითმინოს ანუ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში კუთვნილ უძრავ ნივთზე დაუშვას იძულებითი ღონისძიებების განხორციელება – იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ან იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების დაკარგვა.

იპოთეკის უფლების სამართლებრივი ბუნების შესახებ დეტალურად ზემოთ ვისაუბრეთ გერმანული სამართლის სისტე-

მის კანონმდებლობების მიხედვით ვალდებულების უზრუნველყოფის სანიმუშო საშუალებათა განხილვისას. კერძოდ, ჩვენ აღვნიშნეთ, რომ, მართალია, იპოთეკა აქცესორული უფლებაა, მისი აქცესორულობა არ არის მკაცრი, თუ არ ჩავთვლით იპოთეკის ისეთ სახეს, რომელსაც განეკუთვნება ე. წ. საგარანტიო იპოთეკა – 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. ეს უკანასკნელი მკაცრად აქცესორულია და სრულად დამოკიდებულია მოთხოვნაზე. ჩვეულებრივი იპოთეკის შემთხვევაში კი კრედიტორს თავისი მოთხოვნის არსებობის დასადასტურებლად შეუძლია მიუთითოს საჯარო რეესტრში მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დადგენილი იპოთეკის რეგისტრაციაზე. იპოთეკის სახეებზე სპეციალურად ქვემოთ შევჩერდებით.

იპოთეკის უფლება ვრცელდება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე; თუმცა, იგი არ ვრცელდება მის ნაყოფზე, თუ მხარეები სანინალმდეგოზე პირდაპირ არ შეთანხმდებიან იპოთეკის ხელშეკრულებაში.

იპოთეკა შეიძლება უზრუნველყოფდეს არა მარტო არსებულ, არამედ სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებს. ეს უკანასკნელნი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულობის პრინციპს. მოთხოვნის წარმოშობამდე იპოთეკა არ არსებობს; საუზრუნველყოფო უფლება არსებობს მესაკუთრის სასარგებლოდ მიწის ვალის სახით (Eigentümergrundschuld).

II. იპოთეკის სახეები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შემდეგი სახის იპოთეკები შეგვიძლია დავასახელოთ:

- ა) ჩვეულებრივი, რომლის დროსაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული -მონაცემები კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე მიიჩნევა სწორად და მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს მოთხოვნის არარსებობის თაობაზე. გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში (მაგრამ არა – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში) მას საბრუნავ იპოთეკას უწოდებენ („Verkehrshypothek“).

ბ) ჩვეულებრივ იპოთეკას უპირისპირდება ჩვენ მიერ ზემოთ უკვე ნახსენები საგარანტიო (საუზრუნველყოფო) იპოთეკა. იგი, განსხვავებით ჩვეულებრივი იპოთეკისაგან, მკაცრად აქცესორულია; მის შემთხვევაში კრედიტორს თავისი მოთხოვნის არსებობის დასადასტურებლად არ შეუძლია მიუთითოს საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციაზე. მესაკუთრემ და იპოთეკარმა საგარანტიო იპოთეკის დადგენისას შეიძლება განსაზღვრონ ის ზღვრული თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა მოხდეს იპოთეკის საგნიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ამ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს ე. წ. ზღვრული თანხის იპოთეკა, რომელსაც, მკითხველს შევახსენებთ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ქართული რედაქცია შეცდომით უწოდებს „დიდი თანხის იპოთეკას“ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

გ) საერთო იპოთეკის დროს ერთიდაიგივე მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამოდენიმე უძრავ ნივთზე დადგენილი იპოთეკის უფლებით. ამ დროს ყოველი უძრავი ნივთი პასუხისმგებელია მოთხოვნისათვის, ხოლო კრედიტორს აქვს არჩევანის უფლება, თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნებისმიერი ან ყველა უძრავი ნივთიდან.

გერმანულ სამართალში (მაგრამ არა – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში) არსებობს იპოთეკის განსაკუთრებული სახე – ე. წ. დაფარვის (ამორტიზაციის) იპოთეკა – „Tilgungs- (Amortisations-) Hypothek“. იპოთეკის ამ სახის დროს პროცენტების გადახდასთან ერთად შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვითა და ყოველწლიური შენატანებით ხორციელდება იპოთეკის პერმანენტული დაფარვა. დაფარვის შედეგად იპოთეკა გადაიქცევა მესაკუთრის მიწის ვალად; თავად მიწის ვალი აღარ ექვემდებარება დაფარვას და მის დროს მოთხოვნას არ ერიცხება პროცენტი¹.

III. იპოთეკის დადგენა. უძრავი ნივთის იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთვა

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 307

იპოთეკის დადგენა ხორციელდება უძრავი ნივთის მესაკუთრესა და იპოთეკარს შორის წერილობითი ფორმით დადებული სანივთო შეთანხმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

მსგავსად გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს ერთიდაიგივე უძრავი ნივთის იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთვას. ამ შემთხვევაშიც წამოიჭრება სხვადასხვა იპოთეკის უფლებათა რიგითობის განსაზღვრის საკითხი; ეს უკანასკნელი, მსგავსად გირავნობისა, განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 290-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

IV. იპოთეკის დროს წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა

იპოთეკის დროს არსებობს 2 სახის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლებიც ერთმანეთისაგან მკაცრად უნდა განვასხვავოთ; ესენია, ერთი მხრივ, სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის და, მეორე მხრივ, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა იპოთეკარს როგორც კრედიტორსა და მოთხოვნის პირად მოვალეს შორის. აღნიშნულ ურთიერთობებში აქტიური მხარე – იპოთეკარი და კრედიტორი – ყოველთვის ერთი პირია. რაც შეეხება პასიურ, ვალდებულ მხარეს, როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, არ არის აუცილებელი, იგი ერთი პირის სახით გვევლინებოდეს; მესაკუთრეს შეუძლია თავისი უძრავი ნივთი გამოიყენოს სხვა პირის – მოთხოვნის პირადი მოვალის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად. გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში ასეთ მესაკუთრეს „სანივთო მესაკუთრეს“ უწოდებენ მიუხედავად იმისა, რომ მას არ ეკისრება ვალდებულების შესრულება, არამედ იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებით¹. თუმცა, ვინაიდან იპოთეკის არსებობის დროს

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 322

მესაკუთრე ინარჩუნებს იპოთეკის საგანზე მფლობელობას და აგრძელებს მისით სარგებლობას, საჭიროა, მას კანონის ძალით დაეკისროს უძრავი ნივთის სათანადო მოვლა-პატრონობისა და მისი რეალური ღირებულების შენარჩუნების ვალდებულება. მესაკუთრის ძირითადი ვალდებულებები და პასუხისმგებლობა მათი დარღვევისათვის მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 294-ე მუხლის 1-ლ და მე-3 ნაწილებში.

გარდა ვალდებულებების დაკისრებისა, კანონი იცავს მესაკუთრის ინტერესებსაც და ანიჭებს მას შესაგებლის უფლებას იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მიმართ. ამასთან, მნიშვნელობა არა აქვს იმ ფაქტს, არის თუ არა იპოთეკის საგნის მესაკუთრე ამავე დროს კრედიტორის პირადი მოვალე; მოთხოვნის წინააღმდეგ შესაგებლის წარდგენის უფლება აქვს იპოთეკის საგნის იმ მესაკუთრესაც, რომელიც არ არის მოთხოვნის მოვალე. კანონი აქ, უდავოდ, მიმართავს ფიქციას, ვინაიდან, როგორც წესი, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე როგორც მოთხოვნის უფლება, ასევე ამ უკანასკნელისაგან დაცვა – შესაგებლის უფლება აქვთ მხოლოდ აღნიშნული ურთიერთობის მონაწილეებს – კრედიტორსა და მოვალეს. გარდა მოთხოვნის მიმართ შესაგებლისა, მესაკუთრეს, რა თქმა უნდა, შეუძლია წარადგინოს შესაგებელი თავად იპოთეკის მიმართაც. მაგ., შესაგებელი იმის მტკიცებით, რომ იპოთეკა სანივთო შეთანხმების ბათილობის ან ამ უკანასკნელის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განუხორციელებლობის გამო არ წარმოშობილა¹. მაგრამ მხოლოდ შესაგებლის წარდგენის უფლებით არ შემოიფარგლება იპოთეკის საგნის იმ მესაკუთრის უფლებამოსილება, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალე. მას შეუძლია თავად დააკმაყოფილოს კრედიტორი ვალდებულების შესრულების ვადის დადგომის მომენტიდან ან როდესაც პირადი მოვალე უფლებამოსილია, შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 292-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 327

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია შემთხვევები, როდესაც მესაკუთრესა და კრედიტორის პირად მოვალეს შორის შიდა ურთიერთობაში არსებობს შეთანხმება, რომლის თანახმადაც კრედიტორის მოთხოვნის შესრულებაზე ვალდებულებას კისრულობს მესაკუთრე. ასეთ შემთხვევას ადგილი აქვს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის შემდგომი გაყიდვისას ისე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეთა შორის არსებობს შეთანხმება, იპოთეკის უფლების შენარჩუნებასა და მყიდველის მიერ გამყიდველის პირადი ვალდებულების კისრებაზე ნასყიდობის ფასის ანგარიშში. ვალის კისრება, რა თქმა უნდა, საჭიროებს კრედიტორის თანხმობას. ამ უკანასკნელის განცხადების შემთხვევაში კრედიტორს ეყოლება ორი მოვალე: ერთი გამყიდველი, რომელიც როგორც მისი პირადი მოვალე პასუხისმგებელია კრედიტორის წინაშე მთელი თავისი ქონებით და მეორე – მყიდველი, რომელიც როგორც მესაკუთრე პასუხისმგებელია იპოთეკის საგნით¹. სწორედ ასეთ შეთანხმებაზეა საუბარი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 298-ე მუხლის მე-2 ნაწილში, კერძოდ, აღნიშნულ შემთხვევაში თუ მოვალე თავად დააკმაყოფილებს კრედიტორს, მას მყიდველის მიმართ წარმოეშობა რეგრესის მოთხოვნის უფლება. ამასთან, ამ რეგრესის მოთხოვნის უფლების უზრუნველსაყოფად მასზე გადადის იპოთეკა თავად მოთხოვნის უფლების მოცულობით. თუ ამ შემთხვევაში კრედიტორი უარს განაცხადებს იპოთეკაზე, პირადი მოვალე თავისუფლება ვალდებულებისაგან იმ ფარგლებში, რომელშიც მას შეეძლო ანაზღაურების მიღება იპოთეკიდან ამ უკანასკნელზე უარს რომ არ ჰქონოდა ადგილი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 299-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

V. იპოთეკის გადაცემა. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით. მესაკუთრის მიერ იპოთეკის საგნის განკარგვისა და სარგებლობის თავისუფლება
ვინაიდან იპოთეკა აქცესორული უფლებაა, უზრუნველყოფი-

¹ Dr. Dr. h. c. Karl Heinz Schwab. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 324

ლი მოთხოვნის სხვა პირისათვის დათმობით ამ უკანასკნელზე გადადის იპოთეკაც. მართალია, იპოთეკა მიჰყვება მოთხოვნას, მაგრამ აღნიშნულ შემთხვევაში კანონი თავად მოთხოვნის დათმობის გარიგების სამართლებრივი ძალისათვის ითვალისწინებს სპეციალურ ფორმასა და მხარეთა მიერ სხვა ფორმალობების დაცვას, რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 295-ე მუხლის მე-3 წინადადებით და რომელიც ჩვენ მიერ განხილულ იქნა ზემოთ უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ პარაგრაფში.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შეიძლება, აგრეთვე, შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის აუცილებელია მესაკუთრესა და კრედიტორს შორის სანივთო შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილი). პირადი მოვალის თანხმობა აღნიშნული გარიგების სამართლებრივი ძალისათვის სავალდებულო არ არის. სანივთო შეთანხმების რეგისტრაციის მომენტიდან იპოთეკა აღარ უზრუნველყოფს ჩანაცვლებულ მოთხოვნას, არამედ – მხოლოდ ახალ მოთხოვნას. მოთხოვნის შეცვლას შეიძლება ადგილი ჰქონდეს თავად კრედიტორის შეცვლით ან მისი შეცვლის გარეშე. პირველ შემთხვევაში სანივთო შეთანხმება იდება მესაკუთრესა და ახალ კრედიტორს შორის, თუმცა, ამ გარიგების სამართლებრივი ძალა დამოკიდებულია შესაცვლელი მოთხოვნის კრედიტორის თანხმობაზე. სამწუხაროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლში, განსხვავებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1180¹-გან, ასეთი შემთხვევა გათვალისწინებული და,

¹ „§ 1180 Auswechslung der Forderung

(1) An die Stelle der Forderung, für welche die Hypothek besteht, kann eine andere Forderung gesetzt werden. Zu der Änderung ist die Einigung des Gläubigers und des Eigentümers sowie die Eintragung in das Grundbuch erforderlich; die Vorschriften des § 873 Abs. 2 und der §§ 876 . 878 finden entsprechende Anwendung.
(2) Steht die Forderung, die an die Stelle der bisherigen Forderung treten soll, nicht dem bisherigen Hypothekengläubiger zu, so ist dessen Zustimmung erforderlich; die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber zu erklären, zu dessen Gunsten sie erfolgt. Die Vorschriften des § 875 Abs. 2 und des § 876 finden entsprechende Anwendung“.

შესაბამისად, მონესრიგებული არ არის.

უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვით არ იზღუდება იპოთეკის საგნის მესაკუთრის თავისუფლება, თავისი შეხედულებით გაასხვისოს, უფლებრივად დატვირთოს იპოთეკის საგანი, აგრეთვე, თავისუფლად ისარგებლოს მისით, რა თქმა უნდა, ნივთის რეალური ღირებულების შენარჩუნებისა და ასევე კანონით მესაკუთრეზე დაკისრებული სხვა ვალდებულების შესრულების პირობით. მესაკუთრესა და იპოთეკარს შორის საწინააღმდეგოზე შეთანხმებაც კი დაუშვებელია და იგი კანონის მიერ ბათილად ცხადდება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 294-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

II. იპოთეკა

მუხლი 286. ცნება

1. უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

2. იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა.

3. ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.

მუხლი 287. საერთო იპოთეკა

თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით (საერთო იპოთეკა), საერთო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. კრედიტორს შეუძლია, სურვილისამებრ, მოთხოვნა ნებისმიერი ნივთით დაიკმაყოფილოს, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

მუხლი 288. მესაკუთრის იპოთეკა

თუ მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა, იგი ქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე, მაშინ იპოთეკაც გადადის ამ უკანასკნელზე (მესაკუთრის იპოთეკა).

მუხლი 289. იპოთეკის რეგისტრაცია

1. იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები.

2. იპოთეკა შეიძლება აგრეთვე იმგვარად დადგინდეს, რომ იპოთეკიდან გამომდინარე უფლება კრედიტორისა განისაზღვროს მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად და ამ დროს კრედიტორს მოთხოვნის არსებობის დასამტკიცებლად არ შეუძლია მიუთითოს რეგისტრაციაზე. ასეთი იპოთეკა რეესტრში შეიტანება, როგორც საგარანტიო (უზრუნველყოფის) იპოთეკა. დიდი თანხის იპოთეკები შეიძლება მხოლოდ საგარანტიო იყოს.

(2. მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მონმობას. იპოთეკის მონმობის გაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

3. იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მონმობა, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას, უნდა დაამოწმოს იმავე ნოტარიუსმა, რომელმაც დაამოწმა აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება.

4. საერთო იპოთეკაზე გაიცემა მხოლოდ ერთი იპოთეკის მონმობა.

მუხლი 289¹. იპოთეკის მონმობა

1. იპოთეკის მონმობა არის ფასიანი ქაღალდი, რომელიც ადასტურებს მისი კანონიერი მფლობელის უფლებას:

- ა) მოითხოვოს იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება;
 - ბ) ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნიდან.
2. იპოთეკის მონმობა დგება ერთ ეგზემპლარად.

მუხლი 289². იპოთეკის მონმობის შინაარსი

1. იპოთეკის მონმობა უნდა შეიცავდეს:

- ა) სათაურში აღნიშვნას „იპოთეკის მონმობა“;
- ბ) იპოთეკარის სახელსა და მისამართს;
- გ) მოვალის სახელსა და მისამართს;
- დ) უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელსა და მისამართს;
- ე) იპოთეკით დატვირთული ქონების სარეგისტრაციო კოდს, იპოთეკის საგნის მისამართს;
- ვ) აღნიშვნას იპოთეკის მონმობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, შესაბამისი რეკვიზიტების მითითებით;
- ზ) მითითებას იმის თაობაზე, არის თუ არა იპოთეკის საგანი ან მისი ნაწილი დატვირთული სხვა იპოთეკით ან სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით;
- თ) იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენის ადგილსა და თარიღს;
- ი) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობას;
- კ) იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადას, ხოლო თუ ვალდებულება ნაწილ-ნაწილ უნდა შესრულდეს, – მისი შესრულების ვადებს;
- ლ) იპოთეკის მონმობის გაცემის თარიღს.

2. იპოთეკის მონმობის ნამდვილობა დასტურდება საჯარო რეესტრის ბეჭდით.

3. ამ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებში აღნიშნულ მოთხოვნათა დარღვევა იწვევს იპოთეკის მონმობის ბათილობას.

მუხლი 289³. იპოთეკის მონმობიდან გამომდინარე უფლების განხორციელება

1. იპოთეკის მონმობის ფაქტობრივი მფლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება.
2. იპოთეკის მონმობის არსებობისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შესრულდება მხოლოდ იპოთეკის მონმობის წარდგენის შემთხვევაში. კრედიტორი ვალდებულია, საკუთარი მოთხოვნის

დაკმაყოფილებისთანავე იპოთეკის მონმობა გადასცეს ვალდებულების შემსრულებელს.

3. მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისთანავე კრედიტორი ვალდებულია, იპოთეკის მონმობაში შეიტანოს შესაბამისი აღნიშვნა.

4. იპოთეკის შესახებ გარიგების დამმონმებელი ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე თანხის დეპონირებით მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან.

მუხლი 289⁴. იპოთეკის მონმობაზე უფლების გადაცემა

1. იპოთეკის მონმობაში მოცემული მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მონმობაზე უფლების გადამცემის სანოტარო წესით დამონმებული ხელმოწერით.

2. თუ მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მონმობის აუქციონზე გაყიდვით, იპოთეკის მონმობაზე კეთდება აღნიშვნა „გაყიდულია აუქციონზე“ და დასტურდება სპეციალისტის სანოტარო წესით დამონმებული ხელმოწერით.

3. ბათილია იპოთეკის მონმობის სხვა პირისთვის გადაცემის აკრძალვა.

4. პირი, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა მოთხოვნის დათმობა, ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს მოვალეს.

მუხლი 289⁵. იპოთეკის მონმობის ძალადაკარგულად გამოცხადება იპოთეკის მონმობის დაზიანების, დაკარგვის ან განადგურების შემთხვევაში იპოთეკის მონმობის მფლობელი ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს საჯარო რეესტრს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო აცხადებს მას ძალადაკარგულად საერთო წესის საფუძველზე (გამონეგევიითი წარმოება).

მუხლი 289⁶. იპოთეკის მონმობის დაგირავება

1. იპოთეკის მონმობა შეიძლება დაგირავდეს მისი მფლობელის ან სხვა ნებისმიერი პირის სასარგებლოდ, ფასიანი ქალაქების დაგირავებისთვის დადგენილი წესით.

2. იპოთეკის მონმობის გირავნობა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 289⁷. იპოთეკის მონმობის გაუქმება

1. იპოთეკის მონმობა უქმდება:

- ა) იპოთეკის მონმობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში;
- ბ) უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის იპოთეკის მონმობის ნებაყოფლობით გადაცემის შემთხვევაში.
2. იპოთეკის მონმობის გაუქმება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 289⁸. იპოთეკის მონმობის უპირატესობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან იპოთეკის მონმობასა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერს შორის განსხვავების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება იპოთეკის მონმობას.

მუხლი 290. უძრავი ნივთის იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთვა ერთი უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით.

მუხლი 291. იმ უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე

1. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, მათ შორის, შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

2. თუ მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია სამართლებრივი ურთიერთობის მოშლის შეტყობინებაზე, მოშლა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც ამის შესახებ მესაკუთრე განუცხადებს კრედიტორს ან კრედიტორი – მესაკუთრეს.

მუხლი 292. მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფილებისას

1. უძრავი ნივთის მესაკუთრე უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი, როცა მოთხოვნის შესრულების ვადა უკვე დადგა,

ან როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება.

2. თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე, მოთხოვნა გადადის მასზე მაშინ, როცა მესაკუთრე კრედიტორს დააკმაყოფილებს.

3. ამოღებულია

მუხლი 293. იპოთეკის გავრცელება უძრავი ნივთის ნაყოფზე
იპოთეკა არ ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზე, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

მუხლი 294. იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა
1. მესაკუთრე ვალდებულია, ისე განახორციელოს ნივთის მოვლა-პატრონობა, რომ იპოთეკის მიზანს არ შეექმნას საფრთხე. საფრთხის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია, მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. თუ იპოთეკით დატვირთულ ნივთს ფლობს კრედიტორი, ნივთის მოვლა-პატრონობის მოვალეობა მასვე ეკისრება.

2. თუ ნივთი დაზღვეულია, მზღვეველს სადაზღვევო თანხის გადახდა დამზღვევისათვის ვითარების გაუარესების შემდეგ მხოლოდ მაშინ შეუძლია, როდესაც ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ კრედიტორს უკვე ეცნობა. კრედიტორს შეუძლია წინ აღუდგეს თანხის გადახდას, თუ იგი შიშობს, რომ თანხა არ იქნება გამოყენებული ნივთის აღსადგენად.

3. თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს ნივთის მოვლის მოვალეობას, კრედიტორს უფლება აქვს, მოითხოვოს მისთვის ნივთის სამართავად გადაცემა. გადანაცვეტილებას ასეთი მოთხოვნის შესახებ იღებს სასამართლო.

4. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, შეთანხმება, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას, არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი, ბათილია. ასეთი გარიგებების ნამდვილობა მესამე პირთათვის არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს კრედიტორების თანხმობაზე.

მუხლი 295. იპოთეკისა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნის გადაცემა სხვა პირისთვის

იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად შეიძლება იქნეს სხვა პირი-

სათვის გადაცემული. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება იპოთეკის დადგენის შესახებ ან იპოთეკის მონაწილეობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადაეცემა ახალ კრედიტორს (ამ კოდექსის 289⁴ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით). მოთხოვნის გადაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გაცემულია იპოთეკის მონაწილეობა.

მუხლი 296. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლის შემდეგ მოვალე უხდის ძველ კრედიტორს, ეს გადახდა არ ათავისუფლებს მას ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან მაშინაც, როცა მან გადასვლის შესახებ არაფერი იცოდა.

მუხლი 297. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლისას

იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ.

მუხლი 298. მესამე პირის უფლებები

1. ამოღებულია

2. თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მას შეუძლია მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა.

მუხლი 299. კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე

1. თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე და კრედიტორი უარს ამბობს მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე, მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი. უარს იურიდიული ძალა აქვს მაშინ, როდესაც იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

2. თუ კრედიტორი უარს ამბობს იპოთეკაზე, მაგრამ არა მოთხოვნაზე, მაშინ პირადი მოვალე მაინც თავისუფალი იქნება, თუ მას თავის მხრივ იპოთეკიდან ანაზღაურების მიღება შეეძლო.

3. თუ მესაკუთრეს აქვს შეცილების უფლება, რომლითაც გამოირიცხება იპოთეკის ხანგრძლივად გამოყენება, მაშინ მას შეუძლია კრედიტორს მოსთხოვოს უარი თქვას იპოთეკაზე.

მუხლი 300. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში

1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ამ კოდექსით გათვალისწინებულ საფუძველზე შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით.

2. თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს.

3. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 301. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა

1. თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

2. რეალიზაცია ხორციელდება ამ თავში მოცემული წესებისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამ თავის ნორმები გამოიყენება, როგორც სპეციალური ნორმები.

3. მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების სხვა წესზე მხოლოდ ამ კოდექსის 302-ე მუხლის მე-6 ნაწილით, 306¹-306³ მუხლებით, 306⁵ მუხლის პირველი ნაწილითა და 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

მუხლი 302. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია
1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება.

2. ყოველი დათქმა, რომელიც მესამე პირებს მათი თანხმობის გარეშე აკისრებს ვალდებულებებს, ბათილია, რაც არ იწვევს აუქციონის შესახებ შეთანხმების ბათილობას.

3. კრედიტორისა და მესაკუთრის შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმა.

4. თუ კრედიტორი და მესაკუთრე ვერ შეთანხმდებიან აუქციონის ჩატარებაზე ან უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმაზე, სასამართლო კრედიტორის განცხადების საფუძველზე წყვეტს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის საკითხს. სასამართლოს გადაწყვეტილებას უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის შესახებ აღასრულებს სასამართლო აღმასრულებელი.

5. სპეციალისტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის, კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე.

6. სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) ვალდებულია, აუქციონის შესახებ შეატყობინოს საჯარო რეესტრში შეყვანილ უფლებამოსილ პირებს.

მუხლი 303. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ნაყოფი უძრავ ნივთზე აუქციონის გამოცხადებიდან ან სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებიდან მესაკუთრე კარგავს უფლებას, დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი.

მუხლი 304. აუქციონის თავიდან აცილება

1. მესაკუთრეს ან ნებისმიერ პირს მესაკუთრესთან შეთანხმებით ან/და მესამე პირს, რომლის უფლებაც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვს, აუქციონის ჩატარებამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან აიცილოს აუქციონი.

2. მესამე პირის უფლების შელახვის ფაქტს ადგენს სასამართლო.

მუხლი 305. კრედიტორის, მოვალისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში

კრედიტორი, მოვალე და მესაკუთრე უფლებამოსილი არიან

თვითონაც მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში, რომლის დროსაც მოვალემ და კრედიტორმა ისეთი უზრუნველყოფა უნდა წარმოადგინონ, რომელსაც ექსპერტი ჯეროვნად მიიჩნევს.

მუხლი 306. განცხადება იძულებითი აუქციონის ჩატარების შესახებ

სააღსრულებო ფურცლის ან ხელშეკრულების საფუძველზე იძულებითი აუქციონის ჩატარების შესახებ განცხადება სპეციალისტთან (სასამართლო აღმასრულებელთან) შეიძლება შეიტანოს როგორც ერთმა, ისე რამდენიმე კრედიტორმა. განცხადებაში აღნიშნული უნდა იყოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მოვალე, მოთხოვნა და სააღსრულებო ფურცელი ან ხელშეკრულება.

მუხლი 306¹. აუქციონის გაუქმება ან შეწყვეტა

1. აუქციონი უქმდება, თუ აუქციონის შესახებ განცხადების შემტანი კრედიტორი უკან გაიტანს მას.
2. აუქციონი წყდება, თუ აუქციონის ჩატარებამდე მოვალე ან მესამე პირი, რომელიც უფლებამოსილია, დააკმაყოფილოს კრედიტორი, გადაიხდის მის დასაკმაყოფილებლად და ყველა სხვა ხარჯის დასაფარავად საჭირო თანხას.

მუხლი 306². აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის დადგენა

1. აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი), რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე არანაკლებ 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს:

- ა) უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელი და მისამართი;
- ბ) სპეციალისტის (სასამართლო აღმასრულებლის) სახელი და მისამართი;
- გ) აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი;
- დ) უძრავი ნივთის საწყისი ფასი;
- ე) უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და მოკლე აღწერა;
- ვ) განცხადება იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელთაც უფლებები აქვთ უძრავ ნივთზე, ვალდებულია, ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინოს აუქციონის დაწყებამდე;
- ზ) აუქციონის პირობები.

2. აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ განცხადება ქვეყნდება საჯაროდ, მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით. თუ აუქციონს ატარებს სასამართლო აღმასრულებელი, განცხადება ასევე განთავსდება სასამართლოს დაფაზე.

3. სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.

მუხლი 306³. აუქციონის ჩატარების წესები

1. აუქციონს ატარებს სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი). იგი აუქციონს გახსნილად აცხადებს და სთავაზობს საწყის ფასს.

2. სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) აუქციონის ჩატარებამდე ადგენს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებებიდან რომელი სარგებლობს უპირატესი უფლებით იმ კრედიტორის პრეტენზიასთან შედარებით, რომლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება.

3. აუქციონზე სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) აცხადებს:

ა) რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უპირატესი უფლებები იმ კრედიტორის მოთხოვნასთან შედარებით, რომლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება, ძალაში რჩება და გადახდით არ დაკმაყოფილდება;

ბ) თუ რა ღირებულება აქვს გარდამავალ უფლებებს (კრედიტორის მოთხოვნასთან შედარებით უპირატეს უფლებებს ან უფლებებს, რომლებიც გადაჰყვება უძრავ ნივთს აუქციონის წესით მისი რეალიზაციის შემდეგ);

გ) რომ აუქციონზე შემოთავაზებულ ფასებს უნდა გამოაკლდეს გარდამავალ უფლებათა ფასი, ხოლო დანარჩენი გადახდილი უნდა იქნეს ნაღდი ფულით.

4. სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) მონაწილე მხარეებს აუქციონის პროცესის დაწყებამდე განუმარტავს აუქციონის პირობებს.

მუხლი 306⁴. აუქციონის ჩატარება

1. აუქციონი ტარდება კრედიტორის მიერ სპეციალისტთან (სასამართლო აღმასრულებელთან) განცხადების შეტანიდან ერთი თვის ვადაში.

2. უძრავი ნივთის საწყისი ფასი განისაზღვრება პროცესის ხარ-

ჯების, აღსრულების ხარჯებისა და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობით. აუქციონი გრძელდება მანამ, სანამ სხვა შემოთავაზება არ მოხდება. სპეციალისტმა (სასამართლო აღმასრულებელმა) უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული.

3. ფასის ბოლო შემოთავაზება უნდა გამოცხადდეს სამჯერ და ხმაშემალი.

4. აუქციონში მონაწილეობის ყველა მსურველმა უნდა წარადგინოს საბანკო გარანტია, რომელიც უზრუნველყოფს მონაწილის მიერ თანხის სრულად დაფარვას აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში. საბანკო გარანტიის ოდენობა შეადგენს უძრავი ნივთის საწყისი ფასის ერთ მეათედს. საბანკო გარანტიის პირველადი ბენეფიციარი არის კრედიტორი.

მუხლი 306⁵. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა

1. აუქციონზე ქონების შემძენს გადაეცემა სპეციალისტის (სასამართლო აღმასრულებლის) შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. აუქციონთან დაკავშირებულ განკარგულებებზე სპეციალისტის (სასამართლო აღმასრულებლის) ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულოა.

2. აუქციონზე ქონების შემძენს ევალება, გადასახდელი თანხა ერთი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სპეციალისტის (სააღსრულებო ბიუროს) სადეპოზიტო ანგარიშზე. თუ აუქციონს ატარებს სპეციალისტი, იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს თანხის გადახდის სხვა წესი, რაც წინასწარ უნდა განისაზღვროს აუქციონის პირობებში.

3. განკარგულება ცხადდება აუქციონზე.

4. განკარგულება ძალაშია მისი გამოცხადებისთანავე. განკარგულების ძალაში შესვლის შემდეგ აუქციონზე ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა მხოლოდ ფასის სრულად გადახდის შემდეგ.

5. საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება.

6. აუქციონზე გაყიდული უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტიდან ამ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე.

7. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე.

მუხლი 306⁶. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის გაუქმება

თუ სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) აუქციონის პირობებით განსაზღვრულ ვადაში მის მიერ მითითებულ სადეპოზიტო ანგარიშზე არ მიიღებს აუქციონზე ქონების შემძენის მიერ გადასახდელ თანხას, სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ და ატარებს ხელახალ აუქციონს, რაც არ ჩაითვლება განმეორებით აუქციონად.

მუხლი 307. მეორე აუქციონი

1. თუ პირველი აუქციონის დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, სპეციალისტი (სასამართლო აღმასრულებელი) 10 დღის ვადაში ნიშნავს მეორე აუქციონს.

2. მეორე აუქციონი უნდა გამოცხადდეს იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. ამასთანავე, უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება მეორედ.

3. მეორე აუქციონის ჩატარების დროს უძრავი ნივთის საწყისი ფასი უნდა იყოს პირველ აუქციონზე შემოთავაზებული საწყისი ფასის ნახევარი ან კრედიტორის წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში – უფრო მცირე თანხა.

4. თუ მეორე აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ვერ გაიყიდა, კრედიტორისა და მოვალის (უძრავი ნივთის მესაკუთრის) შეთანხმებით შესაძლებელია მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოხდეს კრედიტორისათვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემით. ამ შემთხვევაში საპროცესო და აღსრულების ხარჯების დაფარვა დაეკისრება კრედიტორს.

5. ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში ტარდება მესამე აუქციონი ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ ვადაში. მესამე აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვის წესს განსაზღვრავს სპეციალისტი.

მესამე აუქციონი ისე უნდა იყოს ორგანიზებული, რომ უძრავი ნივთი გაიყიდოს.

მუხლი 308. საპროცესო და აღსრულების ხარჯების დაფარვა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: საპროცესო ხარჯები, აღსრულების ხარჯები, აღსრულების უფლების მქონე კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება საპროცესო და აღსრულების ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს.

მუხლი 309. პასუხისმგებლობა აუქციონის არაფეროვნად ჩატარების გამო

თუ სპეციალისტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მისთვის დაკისრებულ მოვალეობებს, იგი წარმოშობილი ზიანისათვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე. თუ აუქციონს ატარებს სასამართლო აღმასრულებელი, იგი სახელმწიფო აღმასრულებელთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს წარმოშობილი ზიანისათვის.

მუხლი 310. ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)

1. იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დაადგინოს ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი). ასეთ შემთხვევაში სასამართლო მართვის ფუნქციას გადასცემს მმართველს, რომელიც შეიძლება იყოს იპოთეკარიც.

2. გადანაცვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით.

3. მმართველი იღებს ნივთისაგან ნაყოფს და განაწილების გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება მართვის ხარჯებიც.

4. იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როდესაც კრედიტორი დაკმაყოფილებულია ან აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.