სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი

წიგნი II

მუხ. 147-315

USAID
ამერიკელი ხალხისგან

EAST • WEST MANAGEMENT INSTITUTE
კანონის უზენაესობის მხარდაჭერა საქართველოში (PROLoG)

გერმანიის თანამშრომლობა
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი

წიგნი II

სანივთო (ქონებრივი) სამართალი

თბილისი
2018

რედაქტორი
ლადო ჭანტურია

ავტორები:

ლევან თოთლაძე (მუხ. 147-207)
სამართლის დოქტორი, საქართველოს საზოგადოებრივ საქმეთა ინსტიტუტის მოწვეული ლექტორი

გიორგი რუსიაშვილი (მუხ. 233-301, 304)
სამართლის დოქტორი, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასისტენტი პროფესორი, თინათინ წერეთლის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის მეცნიერი თანამშრომელი

ასისტენტი ლადო სირდაძე

ზურაბ ჭეჭელაშვილი (მუხ. 208, 209, 258, 259, 260, 302, 303, 305-310)
სამართლის დოქტორი, შავი ზღვის საერთაშორისო უნივერსიტეტის სრული პროფესორი, ადვოკატი

თამარ შოთაძე (მუხ. 311, 312)
სამართლის დოქტორი, ბიზნესისა და ტექნოლოგიების ასოცირებული პროფესორი, ადვოკატი

წინამდებარე „სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი“ შექმნილია GIZ-ის (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit) ფინანსური მხარდაჭერით. 1993 წლიდან GIZ-ი საქართველოში ხელს უწყობს სამართლისა და იუსტიციის რეფორმების გატარებას. სხვა ღონისძიებებთან ერთად GIZ-ი ზრუნავს იურიდიული ლიტერატურის შექმნასა და სამართლის პოპულარიზაციაზე. GIZ-ი არ იღებს პასუხისმგებლობას ნაშრომის შინაარსობრივი მხარის სისწორეზე.

„სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის“ შექმნა შესაძლებელი გახდა ამერიკელი ხალხის გულუხვი დახმარებით, ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) მეშვეობით. კომენტარი მომზადდა პროექტის – „კანონის უზენაესობის მხარდაჭერა საქართველოში“ (PROLoG) – ფარგლებში, რომელსაც აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტი (EWMI) ახორციელებს. კომენტარის შინაარსზე პასუხისმგებლები არიან ავტორები. იგი არ წარმოადგენს ამერიკის მთავრობის ოფიციალურ მოსაზრებას და არ ასახავს ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს ან აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის შეხედულებებს.

სამეცნიერო რედაქტორი
ლადო ჭანტურია

ტექნიკური რედაქტორი
დავით მაისურაძე

ენობრივი რედაქტორი
თამარ გაბელაია

დიზაინერი
დავით კუტუბიძე

ISBN 978-9941-25-499-4

© შესაბამისი კომენტარის ავტორები, 2018.
© გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 2018.
© ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID), 2018.
© აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტი (EWMI), 2018.

გამოცემის ელექტრონული ვერსია შეგიძლიათ იხილოთ ვებგვერდზე: lawlibrary.info/ge
„სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის“ განახლებადი ვერსია შეგიძლიათ იხილოთ ვებგვერდზე: www.civilcode.ge

კომენტარის ციტირება შესაძლებელია შემდეგნაირად:
ავტორი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018,
მუხლი, ველის ნომერი.

წინასიტყვა

წინამდებარე „სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის“ II წიგნი სანივთო (ქონებრივ) სამართალს ეძღვნება და მასში კომენტირების თანამედროვე მეთოდების გამოყენებით განხილულია სანივთო სამართალში ბოლო ორი ათეული წლის განმავლობაში განხორციელებული ყველა საკანონმდებლო ცვლილება, მათი სასამართლოსეული ინტერპრეტაცია და სამეცნიერო ლიტერატურა. „კომენტარში“ დაინტერესებული მკითხველი იპოვის თითქმის ყველაფერს, რაც ქართულ სანივთო სამართალში შექმნილა სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან დღემდე.

მფლობელობა, საკუთრება, შეზღუდული სანივთო უფლებები კერძო სამართლის ფუძემდებლური ინსტიტუტებია და მათი მნიშვნელობა სცდება სამოქალაქო სამართლის ფარგლებს – საბაზრო ეკონომიკა და სამოქალაქო საზოგადოების არსებობა წარმოუდგენელია მათ გარეშე. ისინი უზრუნველყოფენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და ქვეყნის განვითარებისა თუ მოსახლეობის კეთილდღეობის წინაპირობებს ქმნიან. აღნიშვნის ღირსია ის გარემოება, რომ ქართულ სამართალში პირველად მოხდა ამ ინსტიტუტების ასეთი საფუძვლიანი და ღრმა ანალიზი, როგორც დოგმატურად, ისე სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე. მრავალი დებულება სისტემურად მწყობრად, მეთოდოლოგიურად გამართულად და სტრუქტურულად დახვეწილად არის შესწავლილი და გადმოცემული, რაც აიოლებს თავისი ბუნებით რთული სამართლებრივი ინსტიტუტების გაგებასა და გამოყენებას.

სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან განვლილი დროის განმავლობაში განსაკუთრებით მრავალი ცვლილება შეეხო კრედიტის უზრუნველყოფის ისეთ სანივთო სამართლის საშუალებებს, როგორებიცაა იპოთეკა და გირავნობა. მათი ზოგიერთი დებულება ბოლო წლებში მრავალგზის შეიცვალა და პრაქტიკაში, არცთუ იშვიათად, წინააღმდეგობრივი განმარტებებისა და გამოყენების წინაპირობები შეიქმნა. წინამდებარე „კომენტარი“ შეიცავს იპოთეკისა და გირავნობის როგორც მეცნიერულ, ისე სამოსამართლო სამართლისთვის საყურადღებო და უაღრესად სასარგებლო ანალიზს. საკრედიტო ურთიერთობებში საკუთრება მოთხოვნის უზრუნველყოფის ყველაზე გავრცელებული საშუალებაა, რადგან მასში განსხეულებულია კრედიტორის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი ყველაზე ეფექტური ინსტრუმენტი. კანონმდებელმა უნდა უზრუნველყოს კრედიტორსა და საკუთრების დაკარგვის საფრთხედამუქრებულ მესაკუთრეს შორის ინტერესთა სამართლიანი ბალანსი. „კომენტარში“ ნაჩვენებია ამ ბალანსის მიღწევის გზები, ვარიანტები და შესაძლებლობები, მათი გაგება და გამოყენება როგორც სამართლის მეცნიერებაში, ისე სასამართლო პრაქტიკაში.

სანივთო უფლებათა გამჭვირვალობის, სტაბილურობისა და ბრუნვაუნარიანობის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გარანტი საჯარო რეესტრი და მის

საფუძვლად არსებული საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციაა. ამ უკანასკნელის გამოყენებამ საგულისხმო სტაბილურობა შეიტანა სამოქალაქო ბრუნვაში. იმავდროულად ახალი დებატების წყაროც გახდა. „კომენტარში“ დაწვრილებით არის განხილული საჯარო რეესტრის სამართლებრივი მოწესრიგების საკითხები.

სანივთო სამართლის წინამდებარე „კომენტარი“ მომზადებულია დიდძალი იურიდიული ლიტერატურისა და სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე. წიგნში მკითხველი ნახავს უაღრესად სასარგებლო და კვალიფიციურ შედარებითსამართლებრივ ანალიზს, რაც, უდავოდ, მიუთითებს მათ ავტორთა დიდ დამსახურებაზე. „კომენტარი“ გათვალისწინებულია როგორც პრაქტიკოსი, ისე მეცნიერი იურისტებისათვის, იურიდიული ფაკულტეტების სტუდენტებისა და სამოქალაქო სამართლით დაინტერესებული სხვა პირებისათვის. დარწმუნებული ვარ, რომ ქართველი სამართალმცოდნეები დიდი ინტერესითა და სიამოვნებით მიიღებენ სანივთო სამართალში მომზადებულ ამ სამაგიდო ნაშრომს.

ლადო ჭანტურია
2018 წლის მარტი

წინათქმა

„სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის“ პირველი წიგნის (სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილი) ახალი გამოცემიდან ერთი წლის თავზე ავტორებისა და სარედაქციო ჯგუფის ინტენსიური შრომის შედეგად მკითხველს უკვე „კომენტარის“ მეორე წიგნის (სანივთო სამართალი) გაცნობა შეუძლია. ჩვენთვის ეს განსაკუთრებით სასიხარულოა, ვინაიდან „სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის“ პირველმა წიგნმა დიდი მოწონება დაიმსახურა პრაქტიკოსთა და მეცნიერთა წრეებში და ვიცით, რომ იურიდიული საზოგადოება ინტერესით ელის შემდეგი წიგნების გამოცემას.

ასევე გვიხარია, რომ საბოლოო ფაზაშია შესული „სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის“ მომდევნო წიგნებზე მუშაობა და ისინიც მალე იქნება ხელმისაწვდომი ბეჭდური სახით. სამოქალაქო კოდექსის ახალი კომენტარი, სულ, ექვს წიგნად გამოიცემა:

წიგნი I – ზოგადი ნაწილი (გამოიცა 2017 წელს);

წიგნი II – სანივთო სამართალი (გამოიცა 2018 წელს);

წიგნი III – ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილი (გამოიცემა 2018 წელს);

წიგნი IV – ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილი, პირველი ტომი (გამოიცემა 2019 წელს);

წიგნი V – ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილი, მეორე ტომი (გამოიცემა 2019 წელს);

წიგნი VI – კანონისმიერი ვალდებულებები (გამოიცემა 2019 წელს).

„კომენტარის“ ტექსტზე მუშაობასთან ერთად განახლდა მისი ონლაინ-ვერსია. შეიქმნა ონლაინკომენტარის ახალი ვებგვერდი: civilcode.ge, რომელიც უფრო მეტად არის მორგებული მომხმარებლის მოთხოვნებს და მკითხველს შესაძლებლობას აძლევს, ბეჭდური სახით გამოცემამდე, გაეცნოს ავტორთა მიერ უკვე დაწერილ კომენტარებს.

რა თქმა უნდა, ასეთი დიდი სამუშაოს გაწევა შეუძლებელი იქნებოდა ამ პროექტში მონაწილეთა თავდაუზოგავი შრომის გარეშე, რის გამოც განსაკუთრებული მადლობა ეკუთვნით: „კომენტარის“ მთავარ რედაქტორს – პროფ. ლადო ჭანტურიას და სარედაქციო ჯგუფის წევრებს – **თორნიკე დარჯანიას, გიორგი ვაშაკიძესა** და **ნონა გელაშვილს,** რომლებმაც კომენტარების შემუშავების პროცესში მაღალი სამეცნიერო სტანდარტის დაცვა უზრუნველყვეს;

მადლობა გვინდა გადავუხადოთ „კომენტარის“ ავტორებს: **თამარ შოთაძეს, ლევან თოთლაძეს, ზურაბ ჭეჭელაშვილსა** და, განსაკუთრებით, გიორ**გი რუსიაშვილს,** რომელიც სანივთო სამართლის მომწესრიგებელი მუხლების

კომენტარებზე მუშაობის ბოლო ეტაპზე შემოუერთდა პროექტს და თავისი კომენტარების გამორჩეული სამეცნიერო ხარისხით დამაჯერებლად დაიმკვიდრა ადგილი ავტორთა ჯგუფში.

და, რა თქმა უნდა, გამორჩეულად აღსანიშნავია „კომენტარის“ აკადემიური სტილის რედაქტორ **დავით მაისურაძისა** და ენობრივ რედაქტორ **თამარ გაბელაიას** შრომა, რომელთა დამსახურებაცაა „კომენტარის“ ტექსტში ერთიანი აკადემიური და ენობრივი სტილის დაცვა.

შალვა პაპუაშვილი
გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოების (GIZ)
სამართლის პროგრამის საქართველოს ჯგუფის ხელმძღვანელი

გიორგი ჩხეიძე
ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო
განვითარების სააგენტოს (USAID) მიერ დაფინანსებული
აღმოსავლეთ-დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის (EWMI)
პროგრამის – „კანონის უზენაესობის მხარდაჭერა
საქართველოში“ (PROLoG) – ხელმძღვანელი

აბრევიატურების საძიებელი

ა.შ.	ასე შემდეგ
გვ·	გვერდი
გსკ	გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი
დის.	დისერტაცია
იხ.	იხილეთ
კომენტ.	კომენტარი
მაგ.	მაგალითად
მუხ.	მუხლი
რედ.	რედაქტორი
სკ	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
სუს	საქართველოს უზენაესი სასამართლო
სუსგ	საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება
შდრ.	შეადარეთ
შემდგ.	შემდგომი

Art.	Artikel, article
AT	Algemeiner Teil
Aufl.	Auflage
Bd.	Band
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
Diss.	Dissertation
ed.	editor
f.	folgende
ff.	fortfolgende
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber
Komm.	Kommentar
LG	Landesgericht
MüKo	Münchener Kommentar
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungs-Report
OLG	Oberlandesgericht
p.	page
pp.	pages
S.	Seite
Rn.	Randnummer
usw.	und so weiter
Vol.	Volume
WM	Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
ZPO	Zivilprozessordnung
С.	Страница

სარჩევი

წინასიტყვა V
წინათქმა VII
აბრევიატურების საძიებელი IX

კარი პირველი
ქონება

მუხლი 147. ცნება 1
მუხლი 148. ნივთის სახეები 4
მუხლი 149. უძრავი ნივთის ცნება 10
მუხლი 150. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი 11
მუხლი 151. საკუთვნებელი 16
მუხლი 152. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნება 20
მუხლი 153. აქცესორული და შეზღუდული უფლებები 24
მუხლი 154. ნივთისა და უფლების ნაყოფი 27

კარი მეორე
მფლობელობა

მუხლი 155. ცნება. სახეები 31
მუხლი 156. მფლობელობის შეწყვეტა 45
მუხლი 157. მფლობელობის გადასვლა მემკვიდრეებზე 47
მუხლი 158. მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია 50
მუხლი 159. კეთილსინდისიერი მფლობელი 54
მუხლი 160. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა 56
მუხლი 161. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა 58
მუხლი 162. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები 60
მუხლი 163. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა 61
მუხლი 164. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი 63
მუხლი 165. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით 64
მუხლი 166. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი 67
მუხლი 167. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით 68
მუხლი 168. ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა მესაკუთრის პრეტენზიის გამო 70
მუხლი 169. ამოღებულია 72

კარი მესამე
საკუთრება

თავი პირველი
საკუთრების შინაარსი

მუხლი 170. ცნება. საკუთრების უფლების შინაარსი 73
მუხლი 171. საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე 78
მუხლი 172. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა 79
მუხლი 173. საერთო საკუთრება 88

თავი მეორე
სამეზობლო სამართალი

მუხლი 174. ცნება. ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა 91
მუხლი 175. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება 93
მუხლი 176. დაუშვებელი ხელყოფა 96
მუხლი 177. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა 99
მუხლი 178. მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება ნაყოფზე ... 101
მუხლი 179. ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის ... 103
მუხლი 180. აუცილებელი გზა 107
მუხლი 181. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის მოვალეობა 111
მუხლი 182. სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის უფლება 113

თავი მესამე
საკუთრების შეძენა და დაკარგვა

I. საკუთრების შეძენა უძრავ ნივთებზე

მუხლი 183. უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა გარიგების საფუძველზე 115
მუხლი 184. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება 118
მუხლი 185. შემძენის ინტერესების დაცვა 120

II. საკუთრების შეძენა მოძრავ ნივთებზე

მუხლი 186. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის საფუძვლები 123
მუხლი 187. კეთილსინდისიერი შემძენი 134

მუხლი 188. პირობადებული საკუთრება 143
მუხლი 189. საკუთრების გადაცემა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით 151
მუხლი 190. საკუთრების შეძენა უპატრონო მოძრავ ნივთზე 152
მუხლი 191. ნაპოვარი 155
მუხლი 192. განძი 161
მუხლი 193. საკუთრების შეძენა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე 163
მუხლი 194. თანასაკუთრება მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად წარმოშობილ ნივთზე 166
მუხლი 195. თანასაკუთრება მასალის გადამუშავების შედეგად შექმნილ ახალ მოძრავ ნივთზე 170
მუხლი 196. უფლებათა გაქარწყლება საკუთრების გადასვლისას 174
მუხლი 197. ახალი მესაკუთრისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა 175

III. საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე

მუხლი 198. ცნება. შინაარსი 177
მუხლი 199. მოთხოვნის დათმობა 180
მუხლი 200. მოვალის უფლება მოთხოვნის დათმობისას 184
მუხლი 201. უზრუნველყოფის საშუალებათა გადასვლა მოთხოვნის დათმობისას 186
მუხლი 202. მოთხოვნის მფლობელთა რიგითობა 190
მუხლი 203. ვალის გადაკისრება 191
მუხლი 204. მოთხოვნის მფლობელის თანხმობა ვალის გადაკისრებისას 193
მუხლი 205. ახალი მოვალის უფლებები 194
მუხლი 206. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებათა შეწყვეტა ვალის გადაკისრებისას 196
მუხლი 207. მოთხოვნის დათმობა კანონის ძალით 197

თავი მეოთხე
ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში

მუხლები 208-209. შესავალი 198
მუხლი 208. მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგნის (ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის) შეძენის საფუძვლები 201
მუხლი 209. გაქირავებული ბინის შეძენა 201
მუხლები 210-232. ამოღებულია 201

თავი მეხუთე
სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

I. აღნაგობა

მუხლი 233. ცნება 202
მუხლი 234. აღნაგობის უფლების წარმოშობა, შეძენა და შეწყვეტა. საკუთრება აღნაგობაზე 211
მუხლი 235. აღნაგობის უფლების გასხვისება 214
მუხლი 236. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის 219
მუხლი 237. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია 222
მუხლი 238. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა 224
მუხლი 239. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა 226
მუხლი 240. ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 229
მუხლი 241. უფლებამონაცვლეობა აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას 231

II. უზუფრუქტი

მუხლი 242. ცნება 232
მუხლი 243. უზუფრუქტის დადგენის სამართლებრივი მოწესრიგება 241
მუხლი 244. უზუფრუქტის სახეები 246
მუხლი 245. უზუფრუქტუარის უფლება-მოვალეობანი 250
მუხლი 246. უზუფრუქტის შეწყვეტა 271

III. სერვიტუტები

მუხლი 247. ცნება 274
მუხლი 248. სერვიტუტის პირობები 290
მუხლი 249. ნაგებობის მოვლის ვალდებულება 297
მუხლი 250. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგები 301
მუხლი 251. გაყოფის შედეგად სერვიტუტისაგან თავისუფალი ნაწილი 305
მუხლი 252. უფლებამოსილი პირის უფლებების დაცვა 308
მუხლი 253. პირადი სერვიტუტი 314

თავი მეექვსე
საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

I. გირავნობა

მუხლი 254. ცნება 322

მუხლი 255. გირავნობის სახეები 333
მუხლი 256. გირავნობის ფარგლები 336
მუხლი 257. მფლობელობითი გირავნობა 340
მუხლი 258. რეგისტრირებული გირავნობა 344
მუხლი 258[1]. გირავნობის მოწმობა 349
მუხლი 259. მოთხოვნებისა და ფასიანი ქაღალდების დაგირავების წესი .. 351
მუხლი 260. ლომბარდში ნივთების დაგირავების წესი 357
მუხლი 260[1]. დაგირავებული ნივთის გადასვლა
კრედიტორის (მოგირავნის) საკუთრებაში 359
მუხლი 261. მოგირავნის და დამგირავებლის უფლებები და
მოვალეობები 363
მუხლი 262. გირავნობის საგნის დაზღვევა 373
მუხლი 263. იმ დამგირავებლის უფლებები, რომელიც არ
წარმოადგენს მოგირავნის პირად მოვალეს 374
მუხლი 264. სუროგაცია 378
მუხლი 265. გირავნობის საგნის გადამუშავების ან/და სხვა მოძრავ
ნივთთან შერწყმის სამართლებრივი შედეგები 384
მუხლი 266. გარიგების დადება გირავნობის საგანზე 389
მუხლი 267. საგნის დაგირავება რამდენჯერმე და გირავნობის
უფლებათა რიგითობა 392
მუხლი 268. მოგირავნის უფლებების დაცვა 396
მუხლი 269. გირავნობის უფლების გადასვლა ახალ კრედიტორზე .. 399
მუხლი 270. გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნის
გაუქმების გამო 404
მუხლი 271. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობის საგნის
დაღუპვის გამო 406
მუხლი 272. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობაზე
უარის თქმით 408
მუხლი 273. გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოგირავნის
საკუთრებაში გირავნობის საგნის გადასვლის
გამო (კონსოლიდაცია) 412
მუხლი 274. გირავნობის საგნის გასხვისება 413
მუხლი 275. მოგირავნის ვალდებულება გირავნობის უფლების
შეწყვეტისას 420
მუხლი 276. მოგირავნის დაკმაყოფილება 423
მუხლი 277. ამოღებულია 429
მუხლი 278. გირავნობის საგნის რეალიზაციისა და მოგირავნის
საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება 430
მუხლი 279. რამდენჯერმე დაგირავებული საგნის რეალიზაციის
უფლება 432
მუხლი 280. რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილება 437
მუხლი 281. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის
უფლების მქონე მოგირავნისათვის 441
მუხლი 281[1]. დაგირავებული სატრანსპორტო საშუალების ან/და

სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების მოგირავნისათვის გადაცემა 444
მუხლი 282. გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება 447
მუხლი 283. გირავნობის საგნის რეალიზაცია 451
მუხლი 284. მხარეთა შეთანხმება რეალიზაციის სხვა წესზე 456
მუხლი 285. გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგები 459
მუხლი 285[1]. ანგარიში გირავნობის საგნის რეალიზაციის შესახებ ... 463

II. იპოთეკა

მუხლი 286. ცნება 465
მუხლი 287. საერთო იპოთეკა 473
მუხლი 288. მესაკუთრის იპოთეკა 477
მუხლი 289. იპოთეკის რეგისტრაცია 480
მუხლი 289[1]. იპოთეკის მოწმობა 489
მუხლი 289[2]. იპოთეკის მოწმობის შინაარსი 493
მუხლი 289[3]. იპოთეკის მოწმობიდან გამომდინარე უფლების განხორციელება 495
მუხლი 289[4]. იპოთეკის მოწმობაზე უფლების გადაცემა 498
მუხლი 289[5]. იპოთეკის მოწმობის ძალადაკარგულად გამოცხადება ... 501
მუხლი 289[6]. იპოთეკის მოწმობის დაგირავება 502
მუხლი 289[7]. იპოთეკის მოწმობის გაუქმება 503
მუხლი 289[8]. იპოთეკის მოწმობის უპირატესობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან 504
მუხლი 290. უძრავი ნივთის იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთვა .. 507
მუხლი 291. იმ უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე 510
მუხლი 292. მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფილებისას 517
მუხლი 293. იპოთეკის გავრცელება უძრავი ნივთის ნაყოფზე 523
მუხლი 294. იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა 526
მუხლი 295. იპოთეკისა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნის გადაცემა სხვა პირისთვის 532
მუხლი 296. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე ... 539
მუხლი 297. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლისას 541
მუხლი 298. მესამე პირის უფლებები 545
მუხლი 299. კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე 549
მუხლი 300. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში 556

მუხლი 301. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის
რეალიზაციის მოთხოვნა 563
მუხლი 302. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია 569
მუხლი 303. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ნაყოფი 573
მუხლი 304. აუქციონის თავიდან აცილება 574
მუხლი 305. კრედიტორის, მოვალისა და მესაკუთრის
მონაწილეობა აუქციონში 578
მუხლი 306. განცხადება აუქციონის ჩატარების შესახებ 579
მუხლი 306[1]. აუქციონის გაუქმება ან შეწყვეტა 580
მუხლი 306[2]. აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის დადგენა ... 581
მუხლი 306[3]. აუქციონის ჩატარების წესები 583
მუხლი 306[4]. აუქციონის ჩატარება 584
მუხლი 306[5]. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების
უფლების წარმოშობა 586
მუხლი 306[6]. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების
გადაცემის გაუქმება..... 589
მუხლი 307. მეორე აუქციონი 590
მუხლი 308. ხარჯების დაფარვა 592
მუხლი 309. პასუხისმგებლობა აუქციონის არაჯეროვნად
ჩატარების გამო 593
მუხლი 310. ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)..... 594

კარი მეოთხე
საჯარო რეესტრი

მუხლი 311. საჯარო რეესტრის დანიშნულება 597
მუხლი 311[1]. საჯარო რეესტრში გარიგების წარდგენის წესი 612
მუხლი 312. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის
პრეზუმფცია 621
მუხლები 313-315. ამოღებულია 631

ბიბლიოგრაფია 632

კარი პირველი
ქონება

მუხლი 147. ცნება

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.

I. ზოგადი დებულებები 1
II. ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე 2

I. ზოგადი დებულებები

147-ე მუხლის თანახმად, ქონება არის **ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.** თავის მხრივ, კოდექსი შეიცავს ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დეფინიციებს (148, 149, 152). ქონების ცნება საჭიროებს დაზუსტებას. 1

მე-7 მუხლის თანახმად, **კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი** შეიძლება იყოს **ქონებრივი ან არაქონებრივი ღირებულების მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე,** რომელიც, კანონით დადგენილი წესით, ბრუნვიდან არ არის ამოღებული. „ობიექტის“ ეს ცნება მჭიდროდაა დაკავშირებული 147-ე მუხლით განსაზღვრულ ქონების ცნებასთან, რომელიც მე-7 მუხლში მოცემული ობიექტის შინაარსს აზუსტებს და მას „ქონების“ სახელწოდებით განამტკიცებს. „ობიექტის“ ცნებას არა აქვს დამოუკიდებელი მნიშვნელობა და იგი 147-ე მუხლის „ქონების“ ცნების იდენტურია.[1] მართალია, მე-7 მუხლის მიხედვით, „ობიექტის“ დეფინიცია მოიცავს ასევე არაქონებრივი ღირებულების სიკეთეებსაც (პატივი, ღირსება, საქმიანი რეპუტაცია და სხვ.), მაგრამ, მათი ბრუნვაუუნარობის გამო, ისინი განიხილებიან სამოქალაქოსამართლებრივი დაცვის ობიექტებად და არა სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტებად.[2] 2

ჯერ კიდევ რომის სამართალი[3] *(Gaius, Inst II 12–14)* განასხვავებდა **სხეულებრივ** *(res corporales)* და **უსხეულო** ნივთებს *(res incorporales).* რომაელი იურისტების მიხედვით, სხეულებრივი ნივთების დამახასიათებელი ნიშანი იყო მათი ბუნებრივი თვისება – ხელშესახებობა, ხოლო უსხეულო ნივთი 3

1 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 139; *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 185.

2 დაწვრილებით: *ჭანტურია,* იქვე, გვ. 138-140; *კერესელიძე,* იქვე, გვ. 183-192.

3 *Jickeli/Stieper,* in Staudinger BGB, 2011, Vorbemerkungen zu § 90-103, Rn. 2; *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 147, გვ. 15; *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 21; *ქოჩაშვილი,* მფლობელობა და საკუთრება, 2013, გვ. 40.

იყო იდეალური რაღაც, უფლება, რომელიც არსებობდა სამართლებრივი დებულებების საფუძველზე, მაგალითად, მემკვიდრეობის უფლება და უზუფრუქტი.

სამოქალაქო კოდექსი ობიექტებს ორ ჯგუფად ყოფს: ნივთებად და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებად.

II. ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე

4 იურიდიულ ლიტერატურაში **ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ერთმანეთისგან გამიჯვნა** ცალსახად არ არის განსაზღვრული. გამიჯვნის კრიტერიუმი, უპირველეს ყოვლისა, ფიზიკური სუბსტანციის არსებობა/არარსებობაა. ნივთი არის მატერიალური, სხეულებრივი საგანი, ხოლო არამატერიალური საგანი არის უსხეულო, ინტელექტუალური და შეუძლებელია მისი სივრცობრივად შემოსაზღვრა; არამატერიალური საგნები ერთმანეთისგან განსხვავდებიან დროსა და სივრცეში არსებობის მიხედვით, ხოლო ტიპური მატერიალური საგნების თანაარსებობა დროსა და სივრცეში შესაძლებელია.[4] შესაბამისად, არამატერიალური საგნები უნივერსალურია. გარდა ამისა, არის წმინდა მატერიალური, წმინდა არამატერიალური საგნები და მატერიალური საგნები, რომელთაც გარკვეული არამატერიალური კომპონენტები აქვთ და მატერიალური საგნები, რომლებიც უფრო მეტად არამატერიალური თვისებებით ხასიათდებიან, მატერიალური კომპონენტი მათთვის ნაკლებად მნიშვნელოვანია.[5]

5 სამოქალაქო კოდექსის ***ქონების*** ცნება მოიცავს არა მხოლოდ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, არამედ მათთან დაკავშირებული უფლება-მოვალეობების შეძენას, ფლობას, სარგებლობას, განკარგვას,[6] რაც ამ ქონების მფლობელს განსაზღვრულ მატერიალურ სარგებელს ანიჭებს. შესაბამისად, ქონების ცნებას საფუძვლად უდევს მისი მატერიალური სარგებლიანობა, მაშასადამე, მას აქვს განსაზღვრული საბაზრო ფასი და, აქედან გამომდინარე, იგი განხილულ უნდა იქნეს ზიანის ანაზღაურების პერსპექტივიდან. ზიანი არის ყველა ის ნაკლოვანება, რომლებიც წარმოიშობა პირის კუთვნილ სამართლებრივ სიკეთეებზე. მართალია, ზიანის ანაზღაურების ნორმები (408-415) განსაზღვრავს ქონებრივი და არაქონებრივი ზიანის ანაზღაურების მოვალეობას, მაგრამ არ ახდენს მათ გამიჯვნას. აუცილებელი წინაპირობაა, რომ სამართლებრივი სიკეთის დაცვა ხორციელდებოდეს კანონმდებლობის საფუძველზე და არ ეწინააღმდეგებოდეს ზნეობის ნორმებს. შესაბამისად, ქონების ცნება არ მოიცავს იმ შემოსავალს, რომელიც პირმა აკრძალული საქმიანობის შედეგად მიიღო, მაგალითად, ასეთია პროსტიტუციის შედეგად მიღებული ფულადი თანხა. გამომდინარე აქედან,

4 *Jacob*, Ausschließlichkeitsrechte an immateriellen Gütern, 2010, S. 94; *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 46-48.

5 *Wulf*, Immaterielle Vermögenswerte nach IFRS, 2007, S. 20.

6 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 147, გვ. 15.

სამოქალაქო კოდექსის გაგებით, **ქონება არის ფიზიკური ან იურიდიული პირის ფულადი ღირებულების მქონე მოძრავი ან უძრავი ნივთი, ასევე მოთხოვნა და უფლება, რომელთა ფლობა და განკარგვა არ არის კანონით აკრძალული ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს**.

სამართლებრივად მნიშვნელოვანია იმის გარკვევა, თუ რას მოიცავს ქონება: მხოლოდ აქტივს, მაშასადამე, იმ უფლებებსა და მოთხოვნებს, რომლებიც მატერიალური სარგებლიანობის მომტანია, თუ ასევე პასივს – ვალდებულებებს, რომლებითაც ეს ქონება არის დატვირთული. 147-ე და 152-ე მუხლების მიხედვით, ქონების ცნებაში ცალსახად მოიაზრება მხოლოდ ნივთები, უფლებები და მოვალეობები, რომლებიც მის მფლობელს მატერიალურ სარგებელს ანიჭებს და ამით გამორიცხავს პასივს. ამავე დროს, სამოქალაქო კოდექსი არ არის თანმიმდევრული და 1306-ე, 1328-ე მუხლების თანახმად, მემკვიდრეებზე გადადის მამკვიდრებლის ქონება, რომელიც მოიცავს როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას. შესაბამისად, ქონების ცნება უნდა განისაზღვროს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში სამართლის ნორმის ტელეოლოგიური ინტერპრეტაციის გზით.[7]

6

7 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 158-160.

მუხლი 148. ნივთის სახეები
ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი.

I. ზოგადი დებულებები 4
II. ნივთის სახეები 4
1. გვაროვნული და ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი 5
2. ნივთების ერთობლიობა 7
III. განსაკუთრებული შემთხვევები 7
1. ადამიანის სხეული და ორგანოები 7
2. ცხოველები 8
3. ელექტროენერგია 9
4. კომპიუტერული პროგრამა და მონაცემთა ბაზა 9

I. ზოგადი დებულებები

1 სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ზოგადად „ნივთის“ ცნების ლეგალურ დეფინიციას. იურიდიულ ლიტერატურაში[1] გავრცელებული შეხედულების თანახმად, ნივთის სპეციფიკური თვისება არის მისი სხეულებრიობა და, შესაბამისად, **ნივთი ეწოდება პიროვნულობას მოკლებულ, ბრუნვაუნარიან სხეულებრივ საგანს,** რომლის ფიზიკურად შემხებლობა, მგრძნობელობით აღქმა ან ფლობა არის შესაძლებელი.[2]

II. ნივთის სახეები

2 **უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის განსხვავებას** პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს სანივთო სამართალში, რადგან საკუთრების წარმოშობა მოძრავ და უძრავ ნივთებზე განსხვავებულად ხორციელდება.

3 149-ე მუხლის ლეგალური დეფინიციის თანახმად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება: მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. გამომდინარე აქედან, მოძრავად უნდა ჩაითვალოს ყველა ის ნივთი, რაც არ არის უძრავი. უძრავ და მოძრავ ნივთებად დაყოფას საფუძვლად უდევს საკანონმდებლო რეგულირების მიზანშეწონილობა და არა მხოლოდ ის გარემოება, რომ შეუძლებელია უძრავი ნივთების გადაადგილება. იურიდიული ფიქციის მეშვეობით შესაძლებელია, რომ, ფიზიკური თვალსაზრისით, მოძრავი ნივთი ჩაითვალოს უძრავ ნივთად და მასზე გავრცელდეს უძრავი ნივთების მარეგულირებელი სამართლებრივი რეჟიმი.[3] მაგალითად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2(ბ) მუხლის თანახმად, მოძრავ ნივთებს არ განეკუთვნება მექანიკური სატრანსპორტო, საფრენი

1 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 147, გვ. 15.
2 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 26-28.
3 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 32; *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 144.

და მცურავი საშუალებები.

იურიდიული ლიტერატურა[4] მოძრავი ნივთების კლასიფიკაციას სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით განიხილავს. საგანი რომ მიჩნეულ იქნეს ნივთად, არ არის აუცილებელი, იგი მყარი მატერიისაგან შედგებოდეს. ნივთი შეიძლება იყოს თხევადი ან აეროვანი საგანი, რამდენადაც მისი ფლობა ტექნიკური საშუალებების გამოყენებით შესაძლებელია, მაგალითად, მილებში არსებული ბუნებრივი გაზის ან წყლის გაზომვა შესაბამისი ხელსაწყოების გამოყენებით. ამ შემთხვევაში ბუნებრივი გაზი და წყალი არის ნივთი. ამასთან, შესაძლებელი უნდა იყოს ნივთების ერთმანეთისგან განცალკევება და შემოსაზღვრა, მაგალითად, ნივთის მოთავსება ჭურჭელში: წყალი – ბოთლებში, ბენზინი – ავზში ან გაზი – ბალონებში. **4**

სამოქალაქო კოდექსის გაგებით, ნივთი არ არის მოდინარე წყალი, ზღვა, თოვლი ან ატმოსფერული ჰაერი. ასეთ საგნებს ხშირად საერთო სარგებლობის ნივთებს უწოდებენ, ვინაიდან ისინი თავიანთი არსით არ შეიძლება, ვინმეს საკუთრებაში იყვნენ.[5] იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება მათი ფლობა, მაგალითად, საცურაო აუზში მდინარის წყლის ჩაშვება, მაშინ შესაძლებელია, იგი უფლებების ობიექტად იქცეს.[6] **5**

ნივთების დაყოფა მოძრავ და უძრავ ნივთებად არ არის ნივთების ერთადერთი კლასიფიკაცია. აღიარებული შეხედულების თანახმად, მოძრავი ნივთები იყოფა: **შეცვლად და შეუცვლად, გვაროვნულ და ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ, მოხმარებად და მოუხმარებად ნივთებად.** სხვა ქვეყნების სამოქალაქო კოდექსებისაგან განსხვავებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამგვარ კლასიფიკაციას ლეგალური დეფინიციების დონეზე არ იცნობს. ამიტომ, არსებითად, საუბარია მოძრავი ნივთების დოგმატურ, მეცნიერულ კლასიფიკაციაზე.[7] სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები უკავშირდება გვაროვნულ და ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებს. **6**

1. გვაროვნული და ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი

სამართლებრივად მნიშვნელოვანია ნივთების დაყოფა გვაროვნულ და ინდივიდუალურ ნივთებად. უნდა აღინიშნოს, რომ სამოქალაქო კოდექსის ტერმინოლოგია არ არის თანმიმდევრული და იგი ზოგიერთ მუხლში იყენებს გვარობით განსაზღვრულ საგანს (362), ხოლო უმრავლეს შემთხვევაში – გვაროვნულ ნივთს (382, 490, 623, 629, 777, 786); ასევე, სამოქალაქო კოდექსი იყენებს როგორც ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ნივთს (381), ისე ინდივიდუალურად განსაზღვრულ საგანს (362). ტერმინოლოგიის ერთიანობის გამო, სასურველია **გვაროვნული ნივთისა** და **ინდივიდუალურად განსაზ-** **7**

4 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 146; *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 190; *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 31; *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 147, გვ. 15; *შოთაძე,* სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 63.

5 *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 33.

6 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl. 2015, § 90, Rn. 8-9.

7 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 147-148.

ღვრული ნივთის გამოყენება.

8 **გვაროვნულ ნივთებს** განეკუთვნებიან ის საგნები, რომლებიც ხასიათდებიან ზოგადი ნიშნებით, როგორებიცაა: ნივთების ბუნებრივი, ტექნიკური ან ეკონომიკური თვისებები[8] (მაგალითად, კონკრეტული ხარისხის ცემენტი). თუ ვალდებულების შესრულების საგანია გვაროვნული ნივთი, ის განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით. მხარეებს შეუძლიათ, კონკრეტულად განსაზღვრონ გვაროვნული ნივთის თვისებები (მაგალითად: ფერი, ზომა და ა.შ.). როგორც წესი, გვაროვნული ნივთით შესრულების ვალდებულება ხორციელდება შეცვლადი ნივთების მეშვეობით (382). შეცვლადი ნივთები სამოქალაქო ბრუნვაში განისაზღვრება რაოდენობით, ზომით ან წონით,[9] მაგალითად, 10 კგ ფორთოხალი ან სერიულად დამზადებული საქონელი. გვაროვნულ ნივთად მიჩნევისათვის მნიშვნელოვანია, რომ ნივთი იმავე გვაროვნული ნივთებისაგან ინდივიდუალური ნიშნებით არ გამოირჩეოდეს.[10] გვაროვნული ნივთებია, მაგალითად: მარცვლეული, კარტოფილი, ყურძნის სახეობები და სხვ. ნივთი გვაროვნულია თუ ინდივიდუალური, განისაზღვრება სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ტრადიციის მიხედვით. ფულიც არის გვაროვნული ნივთი, რადგან მნიშვნელოვანია არა კონკრეტული ბანკნოტების არსებობა, არამედ ბანკნოტებით გამოხატული თანხის ოდენობა. ცალკეულ ბანკნოტებზე აღნიშნულ ნომერს სამოქალაქო ბრუნვაში განსაკუთრებული მნიშვნელობა არ ენიჭება.

9 **ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი** სახეზეა, თუ ვალდებულების შესრულების საგანი მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე კონკრეტულად განსაზღვრულია და მოვალეს სხვა ნივთით ვალდებულების შესრულება არ შეუძლია.[11] ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთებია, მაგალითად: ხელოვნების ნიმუშები, შემკვეთის განსაკუთრებული სურვილის შესაბამისად დამზადებული ავეჯი, სპეციალურად დამზადებული მოდელები (ავტომობილი, ტანსაცმელი), ანტიკვარული ნივთები, ვინაიდან თითოეული მათგანი ინდივიდუალური, განსაკუთრებული ნიშან-თვისებებით ხასიათდება.

10 ნივთების განსხვავებას ინდივიდუალურად განსაზღვრულ და გვაროვნულ ნივთებად განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს ვალდებულებით სამართალში. თუ ვალდებულების შესრულების საგანია გვაროვნული ნივთი, მაშინ მოვალემ ვალდებულება ყოველთვის უნდა შეასრულოს (382); ხოლო ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთის შემთხვევაში, კრედიტორი არ არის ვალდებული, მიიღოს სხვა ნივთი, თუნდაც უფრო მაღალი ღირებულებისა (381); თუ ნასყიდობის საგანი გვაროვნული ნივთია, მოვალეს შეუძლია, შეცვალოს იგი სხვა იმავე გვაროვნული ნივთით (490 I); თუ ნარდობის ხელშეკრულების საგანია გვაროვნული ნივთი, მაშინ ამ ხელშეკრულებისათვის გამოიყენება ნასყიდობის წესები (629 II); სასაქონლო საწყობში გვაროვნული

8 *Emmerich,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2016, § 243, Rn. 6.

9 *ზოიძე,* ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 36; *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 194-195.

10 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 91, Rn. 1; *Heinrichs,* in Palandt BGB Kommentar, § 91, Rn. 1.

11 *Emmerich,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2016, § 243, Rn. 9.

ნივთის მიბარების შემთხვევაში, შემნახველს უფლება აქვს, შეურიოს იგი იმავე სახისა და თვისების სხვა ნივთებს, თუ ამაზე არსებობს მიმბარებლის ნებართვა (786 II).

2. ნივთების ერთობლიობა

სამართლებრივი თვალსაზრისით, არა აქვს მნიშვნელობა, ნივთი მხოლოდ ერთი ნაწილისგან (მარტივი ნივთი) შედგება, თუ რამდენიმე ნაწილისგან. მნიშვნელოვანია მხოლოდ ის გარემოება, თუ ერთ ნივთად შეერთებული სხვადასხვა ნივთი ბუნებრივი დაკვირვების შედეგად ერთიანი სხეულის შემადგენელ ნაწილებად იქცევა და ამ ნივთში მათი ინდივიდუალურობა იკარგება.[12] მარტივი ნივთებია, მაგალითად: ხე, ქვა, ქანდაკება და სხვ. იურიდიული ლიტერატურა[13] აღნიშნულისგან განასხვავებს **ნივთების ერთობლიობას.** ნივთების ერთობლიობა სახეზეა, როდესაც თითოეული ნივთი, მიუხედავად მისი ქონებრივი ღირებულებისა, ერთმანეთთან განსაზღვრული მიზნით არის დაკავშირებული და ერთიანი სახელწოდების ქვეშ განიხილება.[14] მაგალითად: ბიბლიოთეკა, არქივი, ფარა და სხვ. სამოქალაქო კოდექსი ნივთების ერთობლიობის შესახებ განსაკუთრებულ დებულებებს მხოლოდ გირავნობისა (254 IV1) და დაზღვევის (825) შემთხვევებისთვის შეიცავს. მიუხედავად ამისა, საჭიროა განისაზღვროს, რამდენად არის ნივთების ერთობლიობა ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო უფლებების ობიექტი. სანივთო სამართალში მოქმედი სპეციალურობის პრინციპის თანახმად, ნივთების ერთობლიობის განკარგვა გამორიცხულია. საჭიროა, რომ თითოეული ნივთის განკარგვა მოხდეს განსაკუთრებულად. მაგალითად: ბიბლიოთეკისთვის საკუთრების გადასაცემად საჭიროა, განხორციელდეს საკუთრების გადაცემა თითოეულ წიგნზე. საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენაც ხორციელდება თითოეულ ნივთზე ცალ-ცალკე. ამ თვალსაზრისით, გირავნობის უფლების გავრცელება ნივთთა ერთობლიობაზე მხოლოდ გამონაკლისია (254 (IV1) მუხლი). ვალდებულებით სამართალში შესაძლებელია, რომ ნივთების ერთობლიობა იყოს ვალდებულების შესრულების ობიექტი. მაგალითად, შესაძლებელია, ზიანის მიმყენებლის ვალდებულება იყოს ნივთების ერთობლიობის ფუნქციაუნარიანობის აღდგენა.[15] **11**

III. განსაკუთრებული შემთხვევები

1. ადამიანის სხეული და ორგანოები

სამოქალაქო კოდექსი ნივთს განსაზღვრავს როგორც სამართლის ობიექტს, ხოლო სამართლის სუბიექტია ფიზიკური ან იურიდიული პირი. **12**

12 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 90, Rn. 14.
13 *Jickeli/Stieper,* in Staudinger BGB, 2011, § 90, Rn. 67-68; *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 33.
14 *Heinrichs,* in Palandt BGB Kommentar, Überbl. v § 90, Rn. 5.
15 BGH 76, 216.

გამომდინარე აქედან, ადამიანის სხეული არ შეიძლება იყოს უფლების ობიექტი. ეს საკითხი ჯერ კიდევ ულპიანემ აღნიშნა *(Dig. 9, 2, 13 „dominus membrorum suorum nemo videtur“).* შესაბამისად, ადამიანის სხეული და სხეულის ნაწილები არ არის ნივთები. ადამიანის სხეულს განეკუთვნება სხეულში განთავსებული იმპლანტანტები (ხელოვნური ორგანოები), მაგალითად პროთეზი. „ადამიანის ორგანოთა გადანერგვის შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს მხოლოდ *სხვა ადამიანისათვის გადანერგვის მიზნით ადამიანის სიცოცხლეში ან სიკვდილის შემდეგ ერთი ან ერთზე მეტი ორგანოს, ორგანოთა ნაწილების, ქსოვილებისა და უჯრედების ნებაყოფლობით გაცემის, მათი აღების, შენახვის, განაწილებისა და სხვა მსგავს საკითხებს და ადგენს ადამიანის ორგანოებით ვაჭრობის აკრძალვას.* საკითხი, თუ რამდენად აქვს ადამიანის ორგანოს ნივთის ხარისხი, მნიშვნელოვანი ხდება ორგანოების ცოცხალი ადამიანის სხეულიდან განცალკევების შემთხვევაში. მაგალითად: მოჭრილი თმა, ამოღებული კბილი, აღებული სისხლი და სხვ. იურიდიულ ლიტერატურაში[16] გაბატონებული შეხედულების თანახმად, ცოცხალი ადამიანის სხეულიდან ორგანოს განცალკევების შემთხვევაში ორგანო შეიძენს ნივთის თვისებას. განცალკევებული ორგანო არის ადამიანის საკუთრება და მას შეუძლია, ზოგადი წესების მიხედვით განკარგოს იგი. ამ წესიდან გამონაკლისია ორგანოების ისეთი განცალკევება, რომელიც განხორციელებულია დროებით და რომლის მიზანია ისევ ადამიანის სხეულში განთავსება. მაგალითად, განაყოფიერების მიზნით ადამიანის სხეულიდან აღებული კვერცხუჯრედი ან აღებული სისხლი, რომელიც ისევ უნდა გადაესხას მის პატრონს. ამ შემთხვევაში ადამიანის ორგანო არ არის ნივთი და მისი დაზიანების ან განადგურებისას სახეზეა არა ნივთის დაზიანება (სისხლის სამართლის კოდექსის 187-ე მუხლი), არამედ ჯანმრთელობის დაზიანება (სისხლის სამართლის კოდექსის 117-ე მუხლი).

13 არის თუ არა ადამიანის ცხედარი ნივთი სამოქალაქო კოდექსის გაგებით, სადავოა.[17] ზოგადად, ადამიანის გვამი (ცხედარი) არ მიიჩნევა ნივთად, ვიდრე იგი განასახიერებს პიროვნებას.[18] მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებშია შესაძლებელი, რომ ადამიანის გვამი მიჩნეულ იქნეს ნივთად, კერძოდ, თუ გვამი მოთავსდება ანატომიის ინსტიტუტში და იგი გარდაცვლილ ადამიანთან არ იდენტიფიცირდება; ასევე, ადამიანის ფერფლი არის ნივთი, მაგრამ იგი არავის საკუთრება არ არის და, შესაბამისად, იგი არ განეკუთვნება სამკვიდრო ქონებას.

2. ცხოველები

14 ცხოველები სამოქალაქო კოდექსის სამართლებრივი რეგულირების მიღმაა დარჩენილი, თუმცა შესაძლებელია ცხოველის ფლობა და გასხ-

16 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 142; *Jickeli/Stieper,* in Staudinger BGB, 2011, § 90, Rn. 27-37; *Heinrichs,* in Palandt BGB Kommentar, § 90, Rn. 2.

17 *ჭანტურია,* იქვე, გვ. 142; *ზოიძე,* ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 27; *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 203-206.

18 *ზოიძე,* ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 27.

ვისება (1003, 191 V). შესაძლებელია, ცხოველები გათანაბრებული იყვნენ ნივთებთან იურიდიული ფიქციის გზით, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც ისინი ნასყიდობის ან სხვაგვარი გასხვისებითი გარიგების საგნებია, მიუხედავად იმისა, რომ ცხოველები არ წარმოადგენენ ნივთებს.[19]

3. ელექტროენერგია

15 **ზოგადად, მოძრავ ნივთებად არ მიიჩნევა ელექტროენერგია და ელექტრომაგნიტური ტალღები**.[20] მართალია, დღეს მეცნიერების განვითარების შედეგად დადგენილია, რომ ელექტროენერგია ელექტრონების სახით მატერიის ნაწილია, მაგრამ მისი თვისება გამოიხატება სინათლის ან სითბოს წარმოებით, რის გამოც მას არ გააჩნია ნივთის თვისებები, კერძოდ, სხეულებრიობა. მიუხედავად ამისა, ელექტროენერგიასთან მიმართებით შესაძლებელია მოძრავი ნივთების შესახებ სამოქალაქო კოდექსის დებულებების სათანადოდ გამოყენება.

4. კომპიუტერული პროგრამა და მონაცემთა ბაზა

16 **ნივთებად არ ითვლება კომპიუტერული პროგრამები და მონაცემთა ბაზები,** რადგან მათ, ისევე როგორც ელექტროენერგიას, აკლიათ ნივთის თვისება – სხეულებრიობა. ისინი არიან ინტელექტუალური შემოქმედების ნაყოფი და განეკუთვნებიან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს. გაბატონებული შეხედულების თანახმად,[21] ნივთებად მიიჩნევა მხოლოდ ის მატარებლები, რომლებზეც ასეთი ნაწარმოებებია **(კომპიუტერული პროგრამები და მონაცემთა ბაზები)** განთავსებული (მაგალითად: კომპაქტდისკი (CD), ციფრული ვიდეო (DVD), დისკეტა და ა.შ.); მსგავსი შედეგი ვრცელდება ინტელექტუალური შემოქმედების სხვა ნაწარმოებებზეც, როგორებიცაა: ლიტერატურული თხზულება ან მუსიკალური კომპოზიცია. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ასეთი ნივთების შეძენის შემთხვევაში, პირი მოიპოვებს საკუთრებას არა ინტელექტუალური შემოქმედების ობიექტზე, არამედ მხოლოდ ამ ობიექტის მატარებელზე. მაგალითად, წიგნის შეძენით პირი მოიპოვებს საკუთრებას წიგნზე და არა საავტორო უფლებას ნაწარმოებზე. მაშასადამე, ნივთზე საკუთრება და ამ ნივთში გამოხატულ ობიექტზე საკუთრება სხვადასხვა სუბიექტს ეკუთვნის.[22]

19 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 143; *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 207.
20 *ჭანტურია,* იქვე, გვ. 147; *კერესელიძე,* იქვე, გვ. 192.
21 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 90, Rn. 25; *ჭანტურია,* იქვე, 2011, გვ. 146-147; *კერესელიძე,* იქვე, გვ. 192.
22 *ჭანტურია,* იქვე, 2011, გვ. 145-146.

მუხლი 149. უძრავი ნივთის ცნება

უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

I. ზოგადი დებულებები

1 მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს უძრავი ნივთების დეფინიციას. 149-ე მუხლის თანახმად, **უძრავ ნივთებს განეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.** ამ დეფინიციისაგან განსხვავებულია „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონში გამოყენებული უძრავი ნივთის ცნება: **უძრავი ნივთი – მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა**. სამართლებრივად ამ განსხვავებას არა აქვს დიდი მნიშვნელობა, ვინაიდან ხაზობრივი ნაგებობა (საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნიკულიორი, დამბა, არხი), სამოქალაქო კოდექსის გაგებით, უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია; მეორე მხრივ, **მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები** არ წარმოადგენენ უძრავ ნივთებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ლეგალური დეფინიციის მიხედვით. ეს გარემოება თავისთავად ცხადია, საჯარო რეესტრის მიზნებიდან გამომდინარე.

II. უძრავი ნივთის სახეები

2 მიწის ნაკვეთი არის დედამიწის ზედაპირის ნაწილი, რომელიც სივრცობრივად განსაზღვრულია და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით. მიწის ნაკვეთს განეკუთვნება ასევე მიწის ნაკვეთის ქვეშ მდებარე სივრცე.[1] დეფინიციის თანახმად, მიწის ნაკვეთს განეკუთვნება მიწაში არსებული წიაღისეული და მასზე აღმოცენებული მცენარეები. ნორმა მოიცავს ყველა სახის მცენარეს (ხე, ბუჩქი, ბალახი) და არ ანიჭებს მნიშვნელობას იმ გარემოებას, თუ რამდენად მყარად არის მცენარე ფესვებით დაკავშირებული მიწასთან. მიწის ნაკვეთის ცნება მოიცავს, ასევე, გაუშენებელ ტერიტორიასაც.[2]

უძრავ ნივთებს განეკუთვნება მიწაზე მყარად განლაგებული შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ამავე დროს, 150 II მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობები არის მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი.[3]

1 ზოიძე, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 149, გვ. 23.
2 ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 145.
3 იქვე, გვ. 151.

მუხლი 150. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

1. ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების, ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

I. ზოგადი დებულებები 11
1. ნორმის მიზანი 11
2. ცნება 11
II. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (150 I მუხლი) 12
III. მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (150 II მუხლი) 13
IV. სამართლებრივი შედეგი 15

I. ზოგადი დებულებები

1. ნორმის მიზანი

150 I მუხლი განსაზღვრავს, რომ **ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი** მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეიძლება იყოს განსაკუთრებული უფლებების ობიექტი. მაშასადამე, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი იზიარებს მთავარი ნივთის სამართლებრივ ბედს. გამომდინარე აქედან, ნორმის მიზანია, შეინარჩუნოს ნივთების შეერთების შედეგად შექმნილი ერთიანი ნივთის ეკონომიკური ღირებულება და თავიდან აიცილოს ნივთის ეკონომიკური თვალსაზრისით მიზანშეუწონელი განცალკევება მხოლოდ იმ გარემოების გამო, რომ შესაძლებელი იყოს განცალკევებულ ნაწილებზე სხვადასხვა უფლების წარმოშობა.[1] **1**

2. ცნება

სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს **ნივთის შემადგენელი ნაწილის** ზოგად ცნებას. სამართლებრივ ლიტერატურაში ნივთის შემადგენელ ნაწილებად ის საგნები მიიჩნევიან, რომლებიც **თავიანთი ბუნებით ერთიანობას ქმნიან, ან, თუ ნივთებმა შეერთების შედეგად დამახასიათებელი თავისებურება იმდენად დაკარგეს, რომ ისინი ერთ მთლიან ნივთად მიიჩნევიან**.[2] ამდენად, შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრება დამოკიდებულია სივრცობრივად ერთიანი, **2**

1 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 150, გვ. 24; *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 34; *Heinrichs*, in Palandt BGB Kommentar, § 93, Rn. 1.

2 *Jickeli/ Stieper,* in Staudinger BGB, 2011, § 93, Rn. 7.

მთლიანი ნივთის წარმოშობაზე. შესაძლებელია, რომ ნივთის შემადგენელი ნაწილები, თავის მხრივ, კიდევ იყოფოდეს შემადგენელ ნაწილებად, რომლებიც ასევე არის მთლიანი ნივთის შემადგენელი ნაწილები. მაგალითად, შენობა-ნაგებობა, 150 II მუხლის თანახმად, არის მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. ხოლო, თავის მხრივ, შენობის სარკმელი და კარები შენობის შემადგენელი ნაწილებია.

3 ერთიანი ნივთი შესაძლებელია წარმოიშვას სხვადასხვა ნივთის შეერთების შედეგად, მაგალითად: ავტომანქანა, ავეჯი; მარტივი ნივთები კი შედგებიან მხოლოდ ერთი ნაწილისაგან და სამართლებრივად მათ არ შეიძლება ჰქონდეთ შემადგენელი ნაწილები, მაგალითად: ძვირფასი ქვა, ნარგავი. მართალია, შესაძლებელია მარტივი ნივთების დაყოფა, მაგრამ ეს გარემოება არ ცვლის მის სამართლებრივ მდგომარეობას. მარტივი ნივთები მხოლოდ შერწყმით (194) კარგავენ სამართლებრივ დამოუკიდებლობას.

4 როგორც წესი, ნივთის ნაწილებს შორის უნდა არსებობდეს **მყარი სივრცობრივი კავშირი,** მაგრამ შესაძლებელია, სუსტი სივრცობრივი კავშირის მიუხედავად, ნივთის ნაწილები მთლიანი ნივთის შემადგენელი ნაწილები იყოს, თუ მათ შეერთებით დამოუკიდებელი დანიშნულება დაკარგული აქვთ, მაგალითად: ჩაიდანი და თავსახური, ან მაგიდა და უჯრა.

5 დაბოლოს, ნივთის შემადგენელ ნაწილს განსაზღვრავს სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები,[3] ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ნივთის ეკონომიკური დანიშნულება, მისი ტექნიკური აგებულება და შეერთების ხანგრძლივობა.

II. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (150 I)

6 ნორმის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი მხოლოდ მაშინ არის არსებითი, თუ შეუძლებელია მისი გამოცალკევება მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების, ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. იმის დასადგენად, თუ რამდენად მოჰყვა ნივთის ნაწილების განცალკევებას განცალკევებული ნაწილის და დარჩენილი ნაწილის განადგურება ან დანიშნულების მოსპობა, საჭიროა მათი შეფასება. კერძოდ, შესაძლებელია თუ არა განცალკევების შემდეგ ნივთის ნაწილების ეკონომიკურად გამოყენება და განცალკევებული ნაწილების ღირებულება რამდენად ახლოს არის ნივთის განცალკევებამდე არსებულ ღირებულებასთან.[4] სერიულად წარმოებული ნაწილები იმ შემთხვევაშიც არ არის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, როცა ისინი აუცილებლად საჭიროა მთლიანი ნივთის ფუნქციობისათვის, მაგალითად: ავტომობილის საბურავები ან ძრავა.[5] სერიული წარმოების შედეგად დამზადებული ტექნიკური ხელსაწყოები და დანადგარები არ არის ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები.

---

3 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 22 ნოემბრის №3კ-675-02 გადაწყვეტილება.

4 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 93, Rn. 9.

5 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 152; *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 93, Rn. 9; *Heinrichs,* in Palandt BGB Kommentar, § 93, Rn. 8.

ნივთის ნაწილების განადგურება ნიშნავს მათი სუბსტანციის მოსპობას,[6] მაგალითად: წიგნიდან გვერდების ამოხევა, შენობის დანგრევა. **ნივთის დანიშნულების მოსპობა** გულისხმობს ნივთის სუბსტანციის იმდაგვარად ცვლილებას, რომ შეუძლებელი ხდება მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენება და მისი ღირებულება არ არის უმნიშვნელოდ შემცირებული.[7] თუ განცალკევებული ნაწილის გამოყენება შესაძლებელია, მაშინ სახეზე არ არის დანიშნულების მოსპობა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მისი გამოყენებისათვის აუცილებელია სხვა ნივთთან შეერთება. ნივთისა და განცალკევებული ნაწილების შეფასება ხორციელდება ტექნიკურ-ეკონომიკური კრიტერიუმებითა და სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციის გათვალისწინებით. ცალკეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, მნიშვნელოვანი იყოს განცალკევებული ნაწილის ხარისხობრივი მდგომარეობა და ის, აქვს თუ არა მას შესაბამისი საბაზრო ღირებულება. მაგალითად, ძრავის ავტომობილისაგან განცალკევების შემთხვევაში, შესაძლებელია, ორივეს დანიშნულების მოსპობა იყოს სახეზე, თუ ავტომობილისათვის შეუძლებელია შესაბამისი ძრავის შეძენა და განცალკევებულ ძრავაზე არ არის საბაზრო მოთხოვნილება, შესაბამისი ავტომობილის არარსებობის გამო. **7**

III. მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (150 II)

მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობები და ის ნივთები, რომლებიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. როგორც ნორმის პირველი ნაწილის შემთხვევაში, მიწასთან მყარად არის ნივთები დაკავშირებული, თუ მათი განცალკევება შეუძლებელია სუბსტანციის ან დანიშნულების მოსპობის გარეშე. ცალკეულ შემთხვევებში, მიწის ნაკვეთთან ნივთის მყარად დაკავშირება შესაძლებელია, თვით ამ ნივთის სიმძიმით იყოს განპირობებული.[8] ასეთ ნივთებს არ განეკუთვნება, მაგალითად, სპორტული შეჯიბრებისათვის დროებით განლაგებული ტრიბუნები ან საგამოფენო ტერიტორიაზე განლაგებული პავილიონები. **8**

სამართლებრივად მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს არ განეკუთვნება მიწის შემადგენელი ნაწილები, როგორებიცაა: ქვები, ქვიშა, ტორფი და სხვ. ისინი არიან არა არსებითი ნაწილები, არამედ მიწასთან ერთად ქმნიან ერთიან ნივთს.[9] იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სუბსტანციები ხელოვნურად იქნა მიწის ნაკვეთზე განლაგებული და მათი სივრცობრივად შემოსაზღვრა შესაძლებელია, ისინი არ ქმნიან მიწის ნაკვეთის არსებითად შემადგენელ ნაწილებს. **9**

მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ნორმა **შენობა-ნაგებობებს** ცალსახად მოიაზრებს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად. როგორც **10**

6 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 150, გვ. 26.
7 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 93, Rn. 10; *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 150, გვ. 26.
8 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 94, Rn. 4.
9 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 150, გვ. 27.

წესი, შენობა-ნაგებობები საძირკვლით მყარად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან. შენობის ნანგრევებიც არსებითი შემადგენელი ნაწილია, ისევე, როგორც შენობა-ნაგებობების შემადგენელი ნაწილები, როგორებიცაა: ბეტონი, აგური, ქვები და სხვ. დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის[10] თანახმად, შენობა-ნაგებობაზე განხორციელებული მიშენება-დაშენება არის ამ შენობის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, იგი (მიშენება-დაშენება) განიკარგება მთავარ ნივთთან ერთად და ეს არაა დამოკიდებული ურთიერთობის მონაწილეთა ნებაზე. გამომდინარე აქედან, თუ პირი ყიდულობს მიწის ნაკვეთს, ივარაუდება, რომ იგი ყიდულობს ამ მიწასთან დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობას და სხვა არსებით შემადგენელ ნაწილებს. შენობა-ნაგებობებს განეკუთვნება, ასევე, ღობე და გალავანი; საკომუნიკაციო ნივთები, როგორებიცაა: ბუნებრივი აირისა და წყლის მილები, ასევე, არხი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, როგორც ხაზობრივი ნაგებობები (საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნიკულიორი, დამბა, არხი) არის უძრავი ნივთები. ეს ნივთები მიწასთან მყარად არის დაკავშირებული და, შესაბამისად, განეკუთვნება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს.[11] გამონაკლისია **აღნაგობის უფლების** საფუძველზე აშენებული ნაგებობა. 234 II მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების და არა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. აღნაგობის უფლებით აშენებული შენობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად.

11 შენობა-ნაგებობის არსებითი შემადგენელი ნაწილი შესაძლებელია თავად შეიცავდეს არსებით შემადგენელ ნაწილებს. 149-ე-150-ე მუხლები ამის თაობაზე პირდაპირ არ მიუთითებს, მაგრამ ეს გამომდინარეობს ამ მუხლების სისტემური განმარტებიდან. შესაბამისად, ისეთი ნივთები, რომლებიც საჭიროა შენობის ასაგებად და მის შემადგენლობაში შედის, განეკუთვნება არა მიწის ნაკვეთის, არამედ შენობის შემადგენელ ნაწილებს. მაგალითად: შენობის კარები, სარკმელი, ლიფტი, გათბობის გაყვანილობა და სხვ.[12] ჩაშენებული სამზარეულო, რომელიც სპეციალურად არის დამზადებული, განეკუთვნება შენობის შემადგენელ ნაწილს, ისევე როგორც ჩაშენებული სამზარეულოსთვის განთავსებული სერიული წარმოების დანადგარები, მაგალითად: მაცივარი, ჭურჭლის სარეცხი მანქანა. იმ შემთხვევაში, თუ ჩაშენებული სამზარეულოს ნაწილები შედგება მხოლოდ სერიულად დამზადებული ნაწილებისაგან, ისინი არ განეკუთვნებიან შენობის შემადგენელ ნაწილებს. სამართლებრივად უმნიშვნელოა ნივთის შენობა-ნაგებობასთან

10 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 29 ივნისის № ას-1163-118-2016 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 ნოემბრის № ას-1081-1110-2011 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 21 ოქტომბრის № ას-500-476-2013 გადაწყვეტილება.

11 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 150, გვ. 27.

12 *Jickeli/Stieper,* in Staudinger BGB, 2011, § 94, Rn. 35.

დაკავშირების დრო, როდის მოხდა ეს – შენობა-ნაგებობის აშენებისას თუ შემდგომში, რემონტისას.

150 II მუხლის მნიშვნელოვანი წინაპირობაა ის გარემოება, რომ **შენობა-ნაგებობა ან ნივთები არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის**. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება მხოლოდ მაშინ არის დროებითი, როდესაც ასეთი კავშირი დროში განსაზღვრულია იმ შემთხვევაშიც, თუ ეს დრო რამდენიმე ათეულ წელს შეადგენს. მიწის ნაკვეთთან მუდმივად არის დაკავშირებული ნივთი, თუ ასეთი კავშირის დრო ლოგიკურად განსაზღვრული არ არის. რამდენად არის ნივთი დროებითი სარგებლობისათვის გამიზნული, დამოკიდებულია იმ პირის შინაგან ნებაზე, რომელმაც განახორციელა ნივთის ან შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება, ან ვისი დაკვეთითაც მოხდა დაკავშირება. კონკრეტული შემთხვევის ობიექტური გარემოებები არის პირის ნების განმარტების საფუძველი. ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებების შემთხვევაში, არსებობს საფუძვლიანი ვარაუდი, რომ ნივთის დაკავშირება მიწის ნაკვეთთან მოხდა დროებითი სარგებლობის მიზნით. ასეთი ვარაუდი არსებობს, ასევე, სხვა დროებითი სარგებლობის ურთიერთობების შემთხვევებშიც. ვინაიდან ადამიანის ნების განსაზღვრა, ზოგადად, ემპირიულ წესებს არ ექვემდებარება, **ვარაუდი,** შესაძლებელია, მხოლოდ მტკიცებულებათა თავისუფალი შეფასებისას განხილულ იქნეს როგორც არაპირდაპირი ფაქტი.[13] 12

IV. სამართლებრივი შედეგი

ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი. ეს სამართლებრივი შედეგი ვრცელდება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზეც. ნივთზე არსებული **პირობადებული საკუთრება** შეწყდება იმ მომენტში, როდესაც ნივთი გახდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. 13

13 *Jickeli/Stieper,* in Staudinger BGB, 2011, § 95, Rn. 9.

მუხლი 151. საკუთვნებელი

1. 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.

2. ნივთი, რომელიც მიწასთან არის დაკავშირებული და რომლის მოცილებაც მიწიდან შესაძლებელია სასაქონლო ღირებულების დაკარგვის ან არსებითი დანაკლისის გარეშე, ასევე მიიჩნევა საკუთვნებლად.

I. ზოგადი დებულებები 16
II. ნორმის შემადგენლობა 17
1. საკუთვნებლის ცნება 17
2. მთავარი ნივთი 17
3. საკუთვნებლის დანიშნულება 18
4. სივრცობრივი კავშირი 18
5. სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიცია 18
III. სამართლებრივი შედეგი 19

I. ზოგადი დებულებები

1 განსხვავებით 150-ე მუხლისაგან, რომლის მიზანია, შეინარჩუნოს ნივთისა და მისი შემადგენელი ნაწილების ერთიანი ეკონომიკური ღირებულება, და მათი სამართლებრივი ბედის განსაზღვრა ერთიან წესებს დაუქვემდებაროს, 151-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ, სხვადასხვა ნივთის სამართლებრივი დამოუკიდებლობის მიუხედავად, მათ შორის შესაძლებელია არსებობდეს ეკონომიკური ერთიანობა, რაც სამართლებრივად ერთობლივ განსჯას აუცილებელს ხდის. ამ მიზნის მისაღწევად სამოქალაქო კოდექსი იმ ნივთებს, რომლებიც მთავარი ნივთის სამსახურისთვის არის განკუთვნილი, **საკუთვნებელს** უწოდებს. საკუთვნებლის სამართლებრივ შედეგებს კოდექსი სხვადასხვა ადგილას განსაზღვრავს. იურიდიულ ლიტერატურაში[1] მიუთითებენ საკუთვნებლის ორგვარ სამართლებრივ ბუნებას – როგორც დამოუკიდებელი ნივთისას და როგორც მთავარ ნივთთან დაკავშირებული ნივთისას. საკუთვნებელი, როგორც დამოუკიდებელი ნივთი, შესაძლებელია იყოს ცალკე უფლების ობიექტი; განსხვავება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილთან ის არის, რომ საკუთვნებლის გარეშე ნივთის ფუნქციური დანიშნულება არ დგება ეჭვქვეშ, ხოლო ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის გარეშე ნივთის გამოყენება დანიშნულებით შეუძლებელია.[2]

1 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 153.
2 იქვე, გვ. 153; *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 210-213.

II. ნორმის შემადგენლობა

1. საკუთვნებლის ცნება

ნორმის მიხედვით, საკუთვნებელი არის მოძრავი ნივთი, რომელიც არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან და განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისათვის. საკუთვნებელი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოძრავი ნივთი, მაგრამ არა უძრავი ნივთი და უფლება.[3] სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს ინვენტარი, როგორც ნივთების ერთობლიობა, არის არა საკუთვნებელი, არამედ საკუთვნებელია ამ ერთობლიობის თითოეული ნივთი ცალ-ცალკე. ამ შემთხვევაშიც, თითოეულ ნივთთან მიმართებით მოცემული უნდა იყოს საკუთვნებლის საკანონმდებლო შემადგენლობის ნიშნები. საკუთვნებელი შეიძლება იყოს მხოლოდ სამართლებრივად დამოუკიდებელი ნივთი, რომელიც არ არის მთავარი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი.[4] ერთი ნივთი არ შეიძლება ერთდროულად იყოს საკუთვნებელიცა და არსებითი შემადგენელი ნაწილიც; ასევე, შესაძლებელია, რომ ნივთი თავდაპირველად იყო მთავარი ნივთის საკუთვნებელი და შემდგომ გახდეს მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი. მაგალითად, სამშენებლო მასალები, რომლებიც განლაგებულია მიწის ნაკვეთზე და განკუთვნილია შენობა-ნაგებობის ასაშენებლად, შესაძლებელია იყოს საკუთვნებელი და მათი მიწის ნაკვეთთან შეერთების შემთხვევაში გადაიქცევა ამ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად; ასევე, საწარმოს ტერიტორიაზე განლაგებული სათადარიგო მანქანა-დანადგარები ამ საწარმოს საკუთვნებელია. 151 II მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საკუთვნებლია ის მოძრავი ნივთი, რომლის მოცილებაც მიწიდან შესაძლებელია სასაქონლო ღირებულების დაკარგვის ან არსებითი დანაკლისის გარეშე. **2**

2. მთავარი ნივთი

საკუთვნებლის წინაპირობა არის მთავარი ნივთის არსებობა. მთავარი ნივთის ცნება დამოკიდებულია არა მხოლოდ ნივთების ეკონომიკურ ღირებულებასა და სივრცობრივ კავშირზე, არამედ, ასევე, სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციაზე.[5] მთავარი ნივთი შესაძლებელია იყოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი. საწარმოს მთავარ ნივთად განსაზღვრა დამოკიდებულია მის საწარმოო პროცესის მნიშვნელობაზე, რომელიც შეიძლება მიწის ნაკვეთი იყოს. მხოლოდ ის გარემოება, რომ საწარმო განთავსებულია მიწის ნაკვეთზე, ავტომატურად არ აქცევს მიწის ნაკვეთს მთავარ ნივთად. შესაძლებელია, ასევე, რომ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, მაგალითად, შენობა-ნაგებობას, ჰქონდეს საკუთვნებელი. ერთი საკუთვნებელი შეიძლება ემსახურებოდეს რამდენიმე მთავარ ნივთს, მაგალითად, რამდენიმე მიწის ნაკვეთს. **3**

3 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 97, Rn. 3-5.
4 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 150, გვ. 29.
5 იქვე, Rn. 10.

3. საკუთვნებლის დანიშნულება

4 **საკუთვნებლის დანიშნულება მთავარი ნივთის მიმართ განისაზღვრება მთავარი ნივთის სამეურნეო დანიშნულებიდან, მისი ფაქტობრივი სარგებლობისა და სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციებიდან.** მთავარი ნივთი უნდა ასრულებდეს განსაზღვრულ სამეურნეო-ეკონომიკურ საქმიანობას, რომელსაც უნდა ემსახურებოდეს საკუთვნებელი. მთავარი ნივთის სამეურნეო დანიშნულება არ ნიშნავს ამ ნივთის მხოლოდ სამეწარმეო, მოგებაზე ორიენტირებულ საქმიანობას, არამედ იგი მოიცავს იმ მიზანს, რომლის გამოც არსებობს მთავარი ნივთი. მაგალითად, ტაძარში განლაგებული ორღანი და ზარები შეიძლება იყოს ტაძრის საკუთვნებელი.

5 **საკუთვნებელი ემსახურება მთავარ ნივთს,** თუ იგი ხელს უწყობს მთავარი ნივთის ფუნქციის რეალიზებას („სამეურნეო დანიშნულება“).[6] მნიშვნელობა არ ენიჭება იმ გარემოებას, თუ რამდენად აუცილებელი და საჭიროა მთავარი ნივთისათვის საკუთვნებლის არსებობა. საკუთვნებლის დამხმარე ფუნქციიდან გამომდინარეობს მისი დაქვემდებარებული დამოკიდებულება მთავარი ნივთისადმი.

4. სივრცობრივი კავშირი

6 **საკუთვნებელსა და მთავარ ნივთის შორის უნდა არსებობდეს სივრცობრივი კავშირი** და იგი უნდა ემსახურებოდეს მთავარი ნივთის სამეურნეო მიზანს. სივრცობრივი კავშირისათვის აუცილებელი წინაპირობა არ არის, რომ, მაგალითად, საკუთვნებელი, ფაქტობრივად, განლაგებული იყოს მიწის ნაკვეთზე. სივრცობრივი კავშირი არსებობს იმ შემთხვევაშიც, თუ ნივთი მთავარი ნივთის სიახლოვეს მდებარეობს. მაგალითად, მანქანა-დანადგარები, რომლებიც საწარმოს სიახლოვეს მდებარეობენ და სამეურნეო დანიშნულებით საწარმოო პროცესს ემსახურებიან.

5. სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიცია

7 მოძრავი ნივთი არის საკუთვნებელი, თუ იგი, სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციის მიხედვით, მთავარ ნივთთან ერთად საერთო სამეურნეო დანიშნულებით ხასიათდება. თუ საკუთვნებლის ყველა წინაპირობა გამოკვეთილია, ნივთი შეიძლება არ ჩაითვალოს საკუთვნებლად, თუკი დამკვიდრებული შეხედულება მას ასეთად არ განიხილავს. მაგალითად, საკუთვნებელია სატრანსპორტო საწარმოს ავტომობილები, ორგანიზაციისა და რესტორნის ავეჯი და სხვ.

6 *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 211.

III. სამართლებრივი შედეგი

151-ე მუხლი არ განსაზღვრავს საკუთვნებლის სამართლებრივ შედეგებს. **8**
როგორც წესი, **საკუთვნებელი სამართლებრივად დამოუკიდებელი ნივთია და მასზე ვრცელდება მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებული დებულებები.** ვინაიდან მთავარი ნივთის სამართლებრივი ბედი საკუთვნებელზე არ ვრცელდება, შესაძლებელია, იგი იყოს სანივთო უფლებების ობიექტი. მაგალითად, როგორც განცალკევებული საგანი, საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდეს სხვა პირს. მიუხედავად ყოველივე ზემოაღნიშნულისა, მთავარი ნივთის შესახებ გარიგებები შეეხება საკუთვნებელსაც. ამით კოდექსი იმ გარემოებას ანიჭებს მნიშვნელობას, რომ მოძრავი ნივთები თავისი სამეურნეო-ეკონომიკური დანიშნულებით და სივრცობრივი კავშირით განსაზღვრულ ეკონომიკურ ერთიანობას ქმნიან და კანონმდებელი ასეთი ერთიანობის შენარჩუნებას განსაზღვრულ ფარგლებში საჭიროდ თვლის. სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს მითითებას საკუთვნებლის სანივთო უფლებით დატვირთვის შესახებ, თუმცა სახელშეკრულებო სამართლის ზოგადი დებულებები შესაძლებელს ხდის, რომ პირის ვალდებულება, გაასხვისოს ან დატვირთოს ნივთი, გავრცელდეს საკუთვნებელზეც (324). საკუთვნებელი, როგორც მოძრავი ნივთი, არის გირავნობის უფლების ობიექტი და, ვინაიდან შესაძლებელია, მთავარი ნივთის მესაკუთრე არ იყოს საკუთვნებლის მესაკუთრეც, ამდენად საკუთვნებელზე საკუთრების მოპოვება და გირავნობის უფლების წარმოშობა განხორციელდება 187-ე მუხლის შესაბამისად. 324-ე მუხლი განმარტავს ხელშეკრულების დადების ფარგლებს. იგი არ ადგენს საკუთვნებლის სამართლებრივ შედეგებს და ძალაშია, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

511-ე მუხლი განსაზღვრავს გამოსყიდვის ხელშეკრულების შემთხვევაში მყიდველის ვალდებულებას, დააბრუნოს ნაყიდი ნივთი საკუთვნებელთან ერთად. ამ შემთხვევაშიც, მართალია, გამოსყიდვის ხელშეკრულების დებულებები არ არეგულირებს მთავარი ნივთის გაყიდვისას საკუთვნებლის ბედს, მაგრამ 324-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ გამოსყიდვის საგანი ვრცელდებოდა საკუთვნებელზეც. მაშასადამე, მყიდველმა მოიპოვა საკუთრება საკუთვნებელზეც, რომლის საფუძველსაც მოძრავ ნივთებზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის წესები ქმნის (187).[7] **9**

საკუთვნებლის სამართლებრივი შედეგების თვალსაზრისით, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია 194-ე მუხლი, რომლის თანახმად, თუ მოძრავი ნივთების შერწყმისას ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრებას საკუთვნებელზეც.[8] **10**

7 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 150, გვ. 31.
8 *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 152-154.

მუხლი 152. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნება

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.

I. ზოგადი დებულებები 20
II. მოთხოვნა 20
III. უფლება 21
IV. ქონების გადაცემა 23

I. ზოგადი დებულებები

1 152-ე მუხლი შეიცავს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ზოგად განმარტებას. ნორმის მიხედვით, **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის უფლებები და მოთხოვნები, რომელთა მიზანია, მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიანიჭოს უფლება, მოსთხოვოს სხვა პირს რაიმე.**

2 არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის კიდევ ერთ განმარტებას შეიცავს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 39-ე მუხლი, რომლის თანახმად, **სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს მიეკუთვნება წილები და აქციები, ასევე ყველა ის მოთხოვნა და უფლება, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მის მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი ან/და მიენიჭოს უფლება, მოსთხოვოს რაიმე სხვა პირებს.**

II. მოთხოვნა

3 „მოთხოვნას“ 316-ე მუხლი განმარტავს, როგორც კრედიტორის უფლებამოსილებას, **მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება**. ასევე, 128 I მუხლში მოცემულია „მოთხოვნის უფლების“ ცნება, როგორც სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების უფლება. გამომდინარე აქედან, **მოთხოვნის** ცნება საჭიროებს დაზუსტებასა და იმის განსაზღვრას, თუ რა კავშირი არსებობს **მოთხოვნასა** (316) და **მოთხოვნის უფლებას** შორის (128 I) და რამდენად მოიაზრება ეს ცნებები 152-ე მუხლის საკანონმდებლო დეფინიციაში.

4 128 I მუხლის თანახმად, **სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.** მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების არსი განისაზღვრება გარიგების ან კანონის საფუძველზე. ვალდებულებითი სამართლის ფარგლებში კრედიტორს შეუძლია, მოითხოვოს ის, რაც მოვალემ უნდა შეასრულოს. შესაბამისად, ვალდებულებით სამართალში მოთხოვნა და ვალდებულება სხვადასხვა პერსპექტივიდან დანახული ერთი და

იმავე შინაარსის შემცველი სამართლებრივი ცნებებია.[1] შესაბამისად, **ვალდებულებითსამართლებრივი მოთხოვნა** გულისხმობს, ამავე დროს, **მოთხოვნის უფლებას,** მოითხოვო **„სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულება ან მოქმედებისაგან თავის შეკავება“.** ამ თვალსაზრისით, **მოთხოვნა** არის **მოთხოვნის უფლებაც.**[2] **მოთხოვნისა** და **მოთხოვნის უფლებას** შორის არსებული განსხვავება არ გამომდინარეობს მათი დეფინიციებიდან. სამოქალაქო კოდექსის პირველ წიგნში დეფინირებული „მოთხოვნის უფლება“ უფრო ზოგადია, ვიდრე ვალდებულებითი სამართლის „მოთხოვნა“.

III. უფლება

5 უფლება არის სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე ინდივიდისათვის თავისი ინტერესების განსახორციელებლად მინიჭებული უფლებამოსილება.[3] უფლება სამართლებრივი წესწყობილების უმნიშვნელოვანესი ინსტრუმენტია. სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა **აბსოლუტური** და **ფარდობითი** უფლებების დაყოფის საფუძველს, მაგრამ ასეთი დაყოფა აღიარებულია იურიდიულ ლიტერატურაში.[4]

ფარდობითი (რელატიური) უფლება არსებობს ორ ან რამდენიმე პირს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში. ფარდობითი უფლების მაგალითია **მოთხოვნის უფლება,** მაშასადამე, პირის უფლება – მოითხოვოს **სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავება (128 I).** მოთხოვნის უფლება აღნიშნავს სამართლებრივ ურთიერთობას, რომელშიც, როგორც წესი, ორი პირი მონაწილეობს: უფლებამოსილი პირი ერთ მხარეს და ვალდებული პირი მეორე მხარეს. ამ შემთხვევაში მოთხოვნის უფლება მიემართება ერთ (ან რამდენიმე) პირს. მაგალითად, მოთხოვნის მფლობელს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება, განუსაზღვროს მოვალეს ვალდებულების შესრულების ქმედება. ფარდობითი უფლება, როგორც წესი, შეიძლება მხოლოდ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეების მიერ დაირღვეს.[5]

6 აბსოლუტური უფლება მოქმედებს ყველა პირის მიმართ. აბსოლუტური უფლების კლასიკური მაგალითია საკუთრება, როგორც მესაკუთრის უფლება, **კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას (170 I).** საკუთრება, როგორც აბსოლუტური უფლება, გამოხატავს ყველა პირის ვალდებულებას, პატივი სცენ მესაკუთრის უფლებას. აბსოლუტურ უფლებად ითვლება

1 *Gernhuber,* Das Schuldverhältnis, 1989, S. 30; *Olzen*, in Staudinger BGB, 2009, § 241, Rn. 112.
2 *Schwab/Löhnig,* Einführung in das Zivilrecht, 19. Aufl., 2012, S. 86, Rn. 197.
3 იქვე, S. 79, Rn. 183.
4 *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 15; *ზოიძე,* ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 83-85; *შოთაძე,* სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 38.
5 *Schwab/Löhnig,* იქვე, S. 82, Rn. 188.

სანივთო უფლებები. სანივთო უფლებების დეფინიცია სამოქალაქო კოდექსში არ არის მოცემული და, როგორც ტერმინი, იგი მხოლოდ ცალკეულ მუხლებში გვხვდება (237, 289[2], 306[5], 138[4]). **სანივთო უფლება ეწოდება ისეთ უფლებას, რომელიც აწესრიგებს ადამიანის სამართლებრივ ურთიერთობას ნივთთან დაკავშირებით და, მსგავსად მესაკუთრის უფლებისა, მოქმედებს ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ.**[6] „სანივთო უფლება“, როგორც ტერმინი, აღნიშნავს ნივთზე უშუალო ზემოქმედების ძალაუფლებას.[7] სანივთო უფლების მფლობელს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება, მოახდინოს ნივთზე ზემოქმედება და გამორიცხოს ამ ნივთზე სხვა პირთა მოქმედება. მაგალითად, საკუთრების უფლება, როგორც წესი, შეუზღუდავია, ხოლო სხვა სანივთო უფლებები შეზღუდულია განსაზღვრულ სამართლებრივ ურთიერთობებში. სანივთო უფლებებს განეკუთვნება, მაგალითად: უზუფრუქტი, სერვიტუტი, აღნაგობა.

7 152-ე მუხლის გაგებით, სანივთო უფლებების გარდა, უფლებათა რიგს განეკუთვნება **არამატერიალური ქონებრივი უფლებები,** როგორებიცაა, მაგალითად: პატენტის მფლობელის უფლება, სასაქონლო ნიშნის მფლობელის უფლება, საავტორო და მომიჯნავე უფლებები და სხვ.[8] საავტორო უფლებათა ობიექტებია: მეცნიერების, ლიტერატურისა და ხელოვნების ნაწარმოებები. მათი აღიარება, გამოყენება და დაცვა ხორციელდება „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

8 არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს განეკუთვნება ასევე **წილები** და **აქციები.** სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს წილის დეფინიციას და მას არც „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს. წილი ეწოდება საზოგადოებაში პარტნიორის უფლებებისა და მოვალეობების ერთობლიობას, რომელიც პირს აქვს საზოგადოების წევრობიდან გამომდინარე.[9] პარტნიორის წილი განისაზღვრება მის მიერ საზოგადოების კაპიტალში განხორციელებული შენატანების შესაბამისად. შენატანი შეიძლება იყოს მატერიალური და არამატერიალური ქონება, სამუშაოს შესრულება ან/და მომსახურების გაწევა. შესაბამისად, წილი გამოხატავს პარტნიორის უფლებას, მიიღოს საზოგადოების მართვაში მონაწილეობა. აქცია არის არამატერიალიზებული სახელობითი ფასიანი ქაღალდი, რომელიც ადასტურებს სააქციო საზოგადოების ვალდებულებებს პარტნიორის (აქციონერის) მიმართ და აქციონერის უფლებებს სააქციო საზოგადოებაში („მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 51 I მუხლი).[10]

6 იხ. 153-ე მუხლის კომენტ., I; *Geier,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, Einl. zum Sachenrecht, Rn. 4; *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, Eiln. Zum Sachenrecht, Rn. 2.

7 *Geier,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, Einl. zum Sachenrecht, Rn. 4.

8 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 155; *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 191-192; *ზოიძე,* ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 46-49.

9 *ჭანტურია/ნინიძე,* მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარი, 2002, გვ. 270.

10 დაწვრილებით იხ. *ჭანტურია/ნინიძე,* იქვე, გვ. 313-317.

IV. ქონების გადაცემა

152-ე მუხლი განსაზღვრავს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის სხვა პირებზე გადაცემას მაშინ, როცა 147-ე მუხლი უფრო ფართოდ არის ჩამოყალიბებული და ქონების ფლობას, სარგებლობას და განკარგვას მოიცავს. შესაბამისად, არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე სამართლებრივი სტატუსის ცვლილება ისევე ხორციელდება, როგორც ნივთებზე. მაგალითად, შესაძლებელია: პატენტის გაყიდვა, დაგირავება და მასზე ლიცენზიის გაცემა (საქართველოს საპატენტო კანონის 48-ე მუხლი). იმ შემთხვევაში, თუ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების სამართლებრივი მოწესრიგება სპეციალური კანონმდებლობით არის განსაზღვრული, სპეციალურ კანონთან ერთად გამოიყენება ასევე სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი დებულებები. **9**

მუხლი 153. აქცესორული და შეზღუდული უფლებები

1. აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

2. შეზღუდულია უფლება, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით.

I. ზოგადი დებულებები 24
II. აქცესორული უფლება 25
1. თავდებობა 25
2. იპოთეკა 25
3. გირავნობა 25
III. შეზღუდული უფლება 25
1. უზუფრუქტი 26
2. სერვიტუტი 26
3. აღნაგობა 26

I. ზოგადი დებულებები

1 როგორც სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნის სათაური მიუთითებს, „სანივთო (ქონებრივ) სამართალში“ მოიაზრება მატერიალური კერძო სამართლის ნაწილი. **სანივთო სამართალი აწესრიგებს ნივთებზე სამართლებრივ ურთიერთობებს, მათ შორის ნივთებზე სამართლებრივი სტატუსის ცვლილებებს** (მაგალითად: საკუთრების გადაცემა, იპოთეკით დატვირთვა და სხვა). მაშასადამე, სანივთო სამართალი არის ნივთებზე ადამიანის უფლებების მომწესრიგებელ ნორმათა ერთობლიობა.[1] ასეთ უფლებებს უწოდებენ სანივთო უფლებებს, რომლებიც გულისხმობს ინდივიდისათვის სამართლის ნორმების საფუძველზე თავისი ინტერესების განსახორციელებლად მინიჭებულ ძალაუფლებას. სანივთო უფლების დამახასიათებელი თვისება არის მისი აბსოლუტურობა, ვინაიდან იგი მოქმედებს ყველას მიმართ *(erga omnes)*. აბსოლუტური უფლების მფლობელის უფლებამოსილებები ყოვლისმომცველია და გამორიცხავს ამ უფლებამოსილებებში სამართლის სხვა სუბიექტების ჩარევას. აბსოლუტურ უფლებებს განეკუთვნება **შეზღუდული სანივთო უფლებები** (მაგალითად: უზუფრუქტი, სერვიტუტი, აღნაგობა), რომლებიც ნაწარმოებია უფრო ფართო (აბსოლუტური) უფლებისაგან, მაგრამ იგი „შეზღუდულია“ იმ გაგებით, რომ მის მფლობელს ისეთი უფლებამოსილებები აქვს მინიჭებული, რომლებიც, როგორც წესი, მხოლოდ მესაკუთრეს შეიძლება ჰქონდეს (მაგალითად: სარგებლობისა, გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემისა და რეალიზაციის უფლებები). სანივთო უფლებებისაგან განსხვავებით, **ფარდობითი უფლებები** მიმართულია მხოლოდ კონკრეტული პიროვნების წინააღმდეგ *(inter partes)*.

1 *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S. 5.

II. აქცესორული უფლება

153 I მუხლის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავ- 2
შირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს. აქცესორული უფლების წარმოშობა, არსებობა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითად უფლებაზე. ასევე, ძირითადი უფლების გადაცემით, სხვა პირზე გადადის აქცესორული უფლებაც. აქცესორულობა, როგორც სამართლებრივი ინსტრუმენტი, ქმნის კავშირს უზრუნველყოფილ მოთხოვნასა და პასუხისმგებლობის ობიექტს შორის და მისი დანიშნულებაა, განსაზღვროს პასუხისმგებლობის მოცულობა და ხანგრძლივობა. აქცესორული შეიძლება იყოს როგორც სანივთო უფლება (მაგალითად, იპოთეკა და გირავნობა), ისე ვალდებულებითი უფლება (მაგალითად, თავდებობა).

1. თავდებობა

თავდებობის აქცესორული ბუნება მოცემულია 893-ე მუხლში, რომლის 3
თანახმად, თავდებობისათვის განმსაზღვრელია ძირითადი ვალდებულების არსებობა. ძირითადი ვალდებულება უნდა არსებობდეს კრედიტორსა და ძირითად მოვალეს შორის. ძირითადი ვალდებულების შესრულება გამოიწვევს თავდებობის შეწყვეტას.

2. იპოთეკა

286-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყე- 4
ნებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, პირველ რიგში, მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. იპოთეკის აქცესორული ბუნება კი მოცემულია 288-ე და 295-ე მუხლებში, რომელთა თანახმადაც, იპოთეკის წარმოშობა, გადაცემა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე.

3. გირავნობა

გირავნობის უფლების აქცესორულობა მოცემულია 269-ე-270-ე მუხლებ- 5
ში. მოთხოვნის გადაცემით სხვა პირს გადაეცემა გირავნობის უფლებაც, ასევე, გირავნობის უფლება წყდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს.

III. შეზღუდული უფლება

153 II მუხლის თანახმად, შეზღუდული უფლება ნაწარმოებია უფრო 6
ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით. შეზღუდული უფლება შესაძლებელია იყოს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი უფლება. ასეთი შეზღუდული სანივთო უფლება, სამოქალაქო

კოდექსის მიხედვით, არის **უზუფრუქტი, სერვიტუტი** და **აღნაგობა.** ვალდებულებითი უფლების მაგალითია ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე დამქირავებლისათვის ნივთის სარგებლობაში გადაცემა.

1. უზუფრუქტი

7 242-ე მუხლის თანახმად, უზუფრუქტი ნიშნავს უძრავი ნივთის სხვა პირისათვის (უზუფრუქტუარისათვის) სარგებლობის უფლებით გადაცემას ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ, მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, მიიღოს უძრავი ნივთის ნაყოფი და სარგებელი. საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და ამ ნივთით სარგებლობის უფლება სხვადასხვა პირს ეკუთვნის. უზუფრუქტი სანივთო უფლებაა და მას საფუძვლად უდევს ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულება.

2. სერვიტუტი

8 მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების საკუთრების უფლებისგან არის ნაწარმოები 247-ე მუხლით რეგულირებული სერვიტუტის უფლება. ამ ნორმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ. მიწის ნაკვეთის სერვიტუტისაგან განსხვავებით, 252-ე მუხლი არეგულირებს ასევე პირად სერვიტუტს, როდესაც სერვიტუტის პირობა არის უფლებამოსილი პირის მიერ მესაკუთრის გამორიცხვით შენობის ან ამ შენობის ნაწილის თავისთვის, ან თავისი ოჯახისთვის ბინად გამოყენება.

3. აღნაგობა

9 233-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის მშენებლობის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება. აღნაგობის უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. აღნაგობის უფლება სანივთო უფლებაა და, შესაბამისად, ხდება არა უფლების მფლობელზე მიწის ნაკვეთის სარგებლობით გადაცემა, არამედ მიწის ნაკვეთის უფლებრივად დატვირთვა.[2]

2 *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 373.

მუხლი 154. ნივთისა და უფლების ნაყოფი

1. ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რომელთაც ეს ნივთი იძლევა.

2. უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი ან/და უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად.

3. ნივთის ან უფლების ნაყოფს წარმოადგენს აგრეთვე ის შემოსავალი და უპირატესობა, რომელთა მიღებასაც ეს ნივთი ან უფლება უზრუნველყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის მეშვეობით.

4. უფლებამოსილება ნივთზე ან უფლებაზე შესაძლებელს ხდის ამ ნივთისა თუ უფლების ნაყოფის მიღებას ამ უფლებამოსილების ვადისა და მოცულობის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

5. თუ პირი მოვალეა, უკან დააბრუნოს ნაყოფი, მას შეუძლია, მოითხოვოს ნაყოფზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუკი ეს ხარჯები სწორი სამეურნეო საქმიანობის შედეგია და ნაყოფის ღირებულებას არ აღემატება.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 27
II. ნივთის ნაყოფი 28
III. უფლების ნაყოფი 29
IV. სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე მიღებული ნაყოფი .. 29
V. ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების უფლებამოსილება 29
VI. ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება 30

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმის მიზანია, განსაზღვროს ნივთისა და უფლების ნაყოფის ცნებები და უფლებამოსილი პირი, ვისაც ეკუთვნის უფლება ნაყოფზე. ნორმა ერთმანეთისაგან განასხვავებს ნივთისა და უფლების ნაყოფს. ლეგალური დეფინიციის თანახმად, **ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რომელთაც ეს ნივთი იძლევა, ხოლო უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი ან/და უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად.** იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული შეხედულების თანახმად, ნაყოფი არის სამეურნეო შემოსავალი, რომელსაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე იძლევა თავისი დანიშნულებით პირდაპირ (ბუნებრივი ნაყოფი) ან არაპირდაპირ, სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე (სამოქალაქო, იურიდიული ნაყოფი).[1] თუ რა სამართლებრივი შედეგები მოჰყვება ნივთის კვალიფიკაციას ნაყოფად, მითითებულია სამოქალაქო კოდექსის სხვადასხვა ნორმაში (მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნა ნივთისა და უფლების ნაყოფზე (162); უფლებამოსილი პირის მოთხოვნები კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელების მიმართ (163, 164); უზუფრუქტუარის

1 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 99, Rn. 1; *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 154, გვ. 38.

უფლებამოსილება ნაყოფისა და სარგებლის მიღებაზე (245 III); მოგირავნის უფლება გირავნობის საგნიდან ნაყოფის მიღებაზე (261 II); მოიჯარის უფლება ნაყოფის მიღებაზე (581 I); საკუთრების მიმნდობის უფლება ქონების ნაყოფზე (726) და სხვ.).

II. ნივთის ნაყოფი

2 154 I მუხლის თანახმად, ნივთის ნაყოფია **შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა.** ნივთის პირდაპირი ნაყოფია ორგანული ნაყოფი, როგორებიცაა ცხოველთა და მცენარეთა პროდუქტები: რძე, მატყლი, პირუტყვის ნამატი, კვერცხი და სხვ. მნიშვნელობა არა აქვს იმ გარემოებას, ნაყოფი განცალკევებულია თუ არა მისი მწარმოებელი ნივთისგან და, ეკონომიკური თვალსაზრისით, რამდენად მიზანშეწონილია განცალკევება. ნაყოფის მოსაპოვებლად მისი მწარმოებელი ნივთის სუბსტანცია არ უნდა მოისპოს. მაგალითად, დაკლული ცხოველის ხორცი არ ჩაითვლება ნაყოფად.[2] ასევე, ნივთის გადამუშავების შედეგად ნაყოფი არ წარმოიშობა.

3 ნორმის მიხედვით, **ნივთის ნაყოფია ასევე ის შემოსავალი,** რომელსაც ნივთი იძლევა და არ არის ნივთის ნამატი, მაგრამ ნივთისგან მისი სამეურნეო დანიშნულების გზით არის მიღებული. ნივთი იძლევა შემოსავალს, თუ მისი მოპოვება ხდება ნივთის ბუნებრივი ან ჩვეულებრივი სარგებლობის შედეგად. უპირველესად, ეს შეეხება მიწის სასარგებლო წიაღისეულს, რომლის მოპოვებაც ხდება საბადოებიდან და ღია კარიერებიდან: ქვანახშირი, ქვიშა, ტორფი და სხვ.; ნივთის ნაყოფი არ არის ელექტროენერგია, რადგან მისი მოპოვება არ ხდება წყლის, ბუნებრივი აირის ან ნავთობის სუბსტანციიდან.[3]

4 **ნივთის, ასევე უფლების უპირატესობა** არის ის სარგებელი, რომელიც თან სდევს ნივთის ან უფლების გამოყენებას. როგორც წესი, ნივთის უპირატესობა განისაზღვრება ნივთის ბუნებიდან გამომდინარე და იგი ხშირად ეფუძნება ნივთის მფლობელობას.[4] მაგალითად, საცხოვრებელი სახლის ან ბინის უპირატესობა არის მისი საცხოვრებლად გამოყენებადობა. ამ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია სახლის საცხოვრებლად გამოყენების შესაძლებლობა. ავტომობილის უპირატესობა არის ადვილად გადაადგილებადობა და სხვ. ამ მუხლის გაგებით, უპირატესობა არ არის ქონებრივი ხასიათის სარგებელი. მუსიკალური ინსტრუმენტის გამოყენების, ასევე ცხენის საჯირითოდ გამოყენების შესაძლებლობა არის უპირატესობა. უპირატესობა არ არის მოცემული, როდესაც სახეზეა ნივთის ან უფლების გასხვისება ან გაყიდვა. მაგალითად, აქციის მაღალი კურსით გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი არ არის უპირატესობა. ასევე, მიწის ნაკვეთის გაყიდვის შედეგად მიღებული საზღაური არ არის მიწის ნაკვეთის უპირატესობა.

2 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 152; *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 99, Rn. 2-3.

3 *Stresemann,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 99, Rn. 4-5.

4 *Stresemann,* იქვე, § 100, Rn. 2.

III. უფლების ნაყოფი

154 II მუხლის ლეგალური დეფინიციის თანახმად, **უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი ან/და უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად.** გამომდინარე აქედან, უფლების ნაყოფი არის შემოსავალი, რომელსაც უფლება თავისი არსით იძლევა. ნივთის ნაყოფის მსგავსად, უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი, რომლის მოპოვებაც ამ უფლების შინაარსი და მიზანია. თუ რამდენად არის ეს ნაყოფი უფლების განხორციელების შედეგად მიღებული, დამოკიდებულია მხარეთა ნებაზე. უფლებები, რომელთა განხორციელების შედეგად მიიღება ნაყოფი, არის: იჯარა, უზუფრუქტი. უფლების პირდაპირი ნაყოფია აქციებზე გაცემული დივიდენდები. უფლების პირდაპირი ნაყოფი იქნება ის შემოსავალი, რომელსაც იღებს მოიჯარე, ასევე, უზუფრუქტუარის მიერ ნივთის სარგებლობის შედეგად მიღებული სარგებელი. ის შემოსავალი, რომელსაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე სარგებლობის გადაცემის სამაგიეროდ უზუფრუქტუარისგან იღებს, ასევე, მეიჯარის მიერ მიღებული საიჯარო ქირა არის სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე მიღებული არაპირდაპირი ნაყოფი (154 III). **5**

IV. სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე მიღებული ნაყოფი

154 III მუხლის თანახმად, ნივთისა და უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი და უპირატესობა, რომელთა მიღებასაც ნივთი ან უფლება უზრუნველყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. ასეთი შემოსავალი არის, მაგალითად, ქირავნობის, იჯარის ან უზუფრუქტის საფუძველზე ნივთის სარგებლობაში გადაცემის შედეგად პერიოდულად გადასახდელი თანხები, ასევე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევით მშენებლობის განხორციელების გამო მხარეებს შორის შეთანხმებული ყოველწლიური ფულადი კომპენსაცია (179) და სესხის შედეგად მიღებული პროცენტები. **6**

V. ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების უფლებამოსილება

154 IV მუხლის წინაპირობაა ის, რომ პირი უფლებამოსილია, მიიღოს ნივთისა და უფლების ნაყოფი. სამართლებრივად არ არის მნიშვნელოვანი, ნივთისა და უფლების ნაყოფზე უფლებამოსილება ეფუძნება საკუთრებას თუ სხვა სანივთო უფლებას, მაგალითად, უზუფრუქტს, თუ იგი გამომდინარეობს ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობიდან, მაგალითად, იჯარის ხელშეკრულებიდან. ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების ვადა და მოცულობა დამოკიდებულია მიმღები პირის უფლებამოსილებაზე. შესაბამისად, 154 IV მუხლი არ განსაზღვრავს, თუ ვინ მოიპოვა ნივთისა და უფლების ნაყოფზე საკუთრება, არამედ ადგენს მოთხოვნის უფლებას **(„შესაძლებელს ხდის“)** იმ პირებს შორის, რომლებიც დროში ერთმანეთის შემდეგ იყვნენ უფლებამოსილი პირები. ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების **7**

პერიოდში შესაძლებელია, შეიცვალოს უფლებამოსილი პირი, მაგალითად, აქციის გამყიდველი და მყიდველი, ან მეიჯარე და მოიჯარე. 154 IV მუხლი გამოიყენება ყოველთვის, როდესაც მოცემულია განსაზღვრულ ვადამდე ან განსაზღვრული ვადის შემდეგ ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების უფლებამოსილება.

VI. ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება

8 სამართლიანობის პრინციპი მოითხოვს, რომ ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიმღებმა პირმა აანაზღაუროს ნაყოფის მისაღებად გაწეული ხარჯები.[5] 154 V მუხლის წინაპირობაა, ნივთისა და უფლების ნაყოფი, როგორც ნაყოფი, უნდა დაბრუნდეს უკან. პირს, რომელიც ვალდებულია, დააბრუნოს ნაყოფი, წარმოეშობა მოთხოვნის უფლება ხარჯების ანაზღაურებაზე, რაც მან ნაყოფის მისაღებად გაწია. მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტის შემთხვევაში, ეს ხარჯები შეიძლება იყოს სასუქის, სათესლე მასალისა და მოსავლის აღების ხარჯები. ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება მოიცავს ასევე პირის საქმიანობის ხარჯებსაც. ეს შეეხება განსაკუთრებით საწარმოს ნაყოფს, რომლის მიღებაც პირის უნარსა და პირად თვისებებზეა დამოკიდებული.[6]

9 ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება მხოლოდ მაშინ წარმოიშობა, თუ იგი სწორი სამეურნეო საქმიანობის შედეგია და ნაყოფის ღირებულებას არ აღემატება. თუ ხარჯები აღემატება ნაყოფის ღირებულებას, მაშინ იგი არაეკონომიური იყო.

10 154 V მუხლი არის პირის მოთხოვნის უფლება, მაგრამ იგი დაკავშირებულია ნაყოფის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლებასთან. შესაბამისად, ეს ნორმა, ამავე დროს, არის ნივთის დაკავების უფლება.[7] თუ ნაყოფის ნაცვლად უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება მიმართულია ფულად თანხაზე, მაშინ ნაყოფის მიმღებ პირს შეუძლია, ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნით გაქვითოს უკან დაბრუნების მოთხოვნა („შეუძლია მოითხოვოს“). 154 V მუხლი არის დისპოზიციური ნორმა და შესაძლებელია, მისი მოქმედება მხარეთა შეთანხმებით გამოირიცხოს.

5 *Heinrichs*, in Palandt BGB Kommentar, § 102 Rn. 1; *Stresemann*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 102, Rn. 1.

6 *Heinrichs*, იქვე; *Stresemann*, იქვე Rn. 4.

7 *Stresemann*, იქვე, Rn. 6.

კარი მეორე
მფლობელობა

მუხლი 155. ცნება. სახეები

1. მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

2. 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.

3. 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.

4. თუ ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ერთობლივად ფლობს, ისინი ითვლებიან თანამფლობელებად.

5. თუ ერთი ნივთის ნაწილებს რამდენიმე პირი ფლობს, ისინი ითვლებიან ცალკეული ნაწილების მფლობელებად.

I. ზოგადი დებულებები 32
1. ნორმის არსი 32
2. ნორმის გამოყენების სფერო 33
II. მფლობელობის წარმოშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით (155 I) 33
1. ზოგადი დებულებები 33
2. ფაქტობრივი ბატონობის არსი 34
3. მფლობელობის დროში განგრძობადობა 35
4. მფლობელობის ნება 35
5. მფლობელობის მოპოვება 35
6. მფლობელობა განსაკუთრებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში ... 36
7. მფლობელობის შეწყვეტა: იხ. 156. 37
8. მტკიცების ტვირთი 37
III. მჭერი (155 II) 37
1. ზოგადი დებულებები 37
2. ნორმის წინაპირობები 37
ა) მფლობელობის მიმნიჭებელი პირი 37
ბ) მჭერის ფაქტობრივი ბატონობა ნივთზე 37
გ) ნივთის ფლობის უფლებამოსილება 38
3. სამართლებრივი შედეგები 38
ა) მფლობელობის მოპოვება 38
ბ) მფლობელობის შეწყვეტა 39

4. მტკიცების ტვირთი 39
IV. სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე განსაზღვრული ვადით ნივთის მფლობელობა (155 III) 39
1. ზოგადი დებულებები 39
ა) ნორმის მიზანი 39
ბ) არაპირდაპირი მფლობელობის ცნება და სამართლებრივი არსი 39
2. წინაპირობები 40
ა) პირდაპირი მფლობელი 40
ბ) სამართლებრივი ურთიერთობის ცნება 40
გ) არაპირდაპირი მფლობელობის წარმოშობა 41
დ) არაპირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტა 42
ე) არაპირდაპირი მფლობელი 42
ვ) განსაზღვრული ვადით მფლობელობა 42
3. მტკიცების ტვირთი 42
V. თანამფლობელობა (155 IV) 42
1. ზოგადი დებულებები 42
2. თანამფლობელობის წინაპირობები 43
ა) მარტივი თანამფლობელობა 43
ბ) კვალიფიციური თანამფლობელობა 43
3. თანამფლობელობის დაცვა 43
4. უკან დაბრუნების მოთხოვნა 43
VI. ნივთის ცალკეული ნაწილების მფლობელობა (155 V) 43

I. ზოგადი დებულებები

1. ნორმის არსი

1 მფლობელობა პირის ფაქტობრივი ნებითი ბატონობაა ნივთზე. მფლობელობა არის ფაქტობრივი პროცესი და არა უფლება, მაგრამ, გავრცელებული მოსაზრების თანახმად, მისი სამართლებრივი მდგომარეობა უტოლდება უფლებას.[1] კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია, მოითხოვოს მფლობელობის ხელშეშლის აღკვეთა (161, 162) და ახლანდელი მფლობელისაგან ნივთის უკან დაბრუნება (160); ასევე, მოძრავი ნივთის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია უკავშირდება მფლობელობას (158). მფლობელობა არის სხვადასხვა სანივთო უფლების მოპოვების წინაპირობა (255) და შესაძლებელია მფლობელობის მემკვიდრეებზე გადაცემა (157).

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს მფლობელობის სხვადასხვა სახეს: ა) **პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა (155 III);** ბ) **კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა (159);** გ) **ერთპიროვნული და თანამფლობელობა (155 IV);** დ) **ნივთის ცალკეული ნაწილების მფლობელობა (155 V).**

1 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., Überblick vor § 854, Rn. 1.

2. ნორმის გამოყენების სფერო

155-ე მუხლის გამოყენების სფერო შეეხება მხოლოდ ნივთების (148) მფლობელობას, მაშასადამე, სხეულებრივი საგნების მფლობელობას, მათ შორის, ისეთი საგნების, რომლებიც საზოგადოებრივი გამოყენებისთვის არის განკუთვნილი, მაგალითად: ქუჩა, მოედანი. მიწის ნაკვეთის მფლობელობა მოიცავს ასევე ამ ნაკვეთის ზემოთ მდებარე სივრცეს.[2] **სპეციალურობის** პრინციპის თანახმად, შეუძლებელია საგანთა ერთობლიობაზე მფლობელობის წარმოშობა, მაგრამ შესაძლებელია ცალკეული საგნების ფლობა. თუ მფლობელობა საგანთა ერთობლიობაზე უნდა გავრცელდეს, ამ შემთხვევაში, თითოეული საგანი ინდივიდუალურად უნდა იყოს განსაზღვრული. სხვა მხრივ, სანივთოსამართლებრივი გაგებით, საწარმო არის არა საგანთა ერთობლიობა, არამედ ქონებრივი კომპლექსი და იგი შედგება როგორც მატერიალური სიკეთეებისაგან (მიწის ნაკვეთები, მანქანა-მოწყობილობები და ა.შ.), ისე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებისაგან (პატენტები, მოთხოვნები, სხვადასხვა უფლება და ა.შ.).[3] ვინაიდან თითოეული სამართლებრივი სიკეთე თავისთავად არის სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი, საწარმოს, როგორც ერთიანი ქონებრივი კომპლექსის, სამართლებრივი დაცვა არ ხორციელდება მფლობელობის მარეგულირებელი ნორმების საფუძველზე. **2**

II. მფლობელობის წარმოშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით (155 I)

1. ზოგადი დებულებები

155-ე მუხლი აწესრიგებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე მფლობელობის მოპოვებას, თუ იგი არ გამომდინარეობს უნივერსალური სამართალმემკვიდრეობიდან (157). ქმედების განხორციელებაზე არ გამოიყენება გარიგების ნამდვილობისათვის მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 50-114 მუხლების დებულებები. მაგალითად, არასრულწლოვანიც მოიპოვებს ქუჩაში ნაპოვნ ნივთზე მფლობელობას. ვინაიდან მფლობელობის არსი ნივთის ფაქტობრივ ბატონობაშია, დაუშვებელია მფლობელობის განხორციელება **წარმომადგენლის** მეშვეობით, რადგან წარმომადგენლობა შეეხება მხოლოდ **ნების გამოვლენას.** წარმომადგენლობით ურთიერთობაში შესაძლებელია წარმომადგენლის მიერ პირდაპირი მფლობელობის მოპოვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მფლობელობის მოპოვება არის გარიგებაზე დაფუძნებული მოქმედება (155 III მუხლის თანახმად, მფლობელობის გადაცემა განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე).[4] მაგალითად, A ანიჭებს B-ს უფლებამოსილებას (107), A-ს სახელით შეისყიდოს C-სგან მანქანა-დანად- **3**

2 *Joost*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 854, Rn. 2.

3 *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 161-162; *კერესელიძე*, უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 208.

4 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 854, Rn. 2; *Baur/Stürner*, Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S. 73.

გარები. B-ს მიერ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე A-ს წარმოეშობა უფლებები და მოვალეობები C-ს მიმართ. C-ს მიერ B-სთვის მანქანა-დანადგარების გადაცემით B ხდება პირდაპირი მფლობელი, ხოლო A – არაპირდაპირი მფლობელი. სხვა შემთხვევაში, თუ წარმომადგენელი არის მჭერი (155 II), მის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვება ნიშნავს წარმოდგენილი პირის მიერ მფლობელობის მოპოვებას. ეს შედეგი გამომდინარეობს არა წარმომადგენლობის დებულებებიდან, არამედ 155 II მუხლიდან.[5]

2. ფაქტობრივი ბატონობის არსი

4 ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვება უნდა იყოს **გარეგნულად შესაცნობი**[6] და არ არის აუცილებელი, რომ იგი იყოს მართლზომიერი ქმედება (მაგალითად, ქურდიც მოიპოვებს მოპარულ ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას). ლიტერატურა[7] და სასამართლო პრაქტიკა[8] მფლობელობაში გამოხატული ბატონობის ფაქტს განიხილავს ამ ნივთის მიმართ სამართლებრივ ძალაუფლებად, იურიდიულ ბატონობად. ასეთი მოსაზრება არასწორია და ეწინააღმდეგება მფლობელობის გაგებას, რადგან სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს ნივთზე იურიდიულ ბატონობას, თუმცა ნაწილობრივ შეიცავს სწორ აზრს, რადგან ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა არ ნიშნავს ამ ნივთთან მხოლოდ ფიზიკურ შემხებლობას ან სივრცობრივ კავშირს და იგი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, უნდა განისაზღვროს ცხოვრებისეული გარემოებების შეჯამებითი შეფასების საფუძველზე. აუცილებელი წინაპირობაა მფლობელის მიერ ნივთზე ზემოქმედების საშუალების არსებობა და ფაქტობრივი ბატონობის დროში განგრძობადობა, რომელიც სხვა პირებს გამორიცხავს ნივთზე ბატონობისაგან. ნივთზე ფიზიკური ზემოქმედების საშუალების წინაპირობა არის ნივთის მიმართ განსაზღვრული სივრცობრივი კავშირის არსებობა, რომელიც ნივთის გამოყენების შესაძლებლობას უზრუნველყოფს ისე, რომ აუცილებელი არ არის ზემოქმედების შესაძლებლობის უწყვეტობა ან რეალური გარანტია, რომ არ მოხდება სხვა პირების მიერ ნივთზე ზემოქმედება.[9] მაგალითად, პირი მიიჩნევა მიწის ნაკვეთის მფლობელად იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მიწის ნაკვეთი მისი სახლიდან რამდენიმე კილომეტრის დაშორებით მდებარეობს.

5 ცალკეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, რთული იყოს მფლობელობისაგან ნივთზე სამართლებრივად უმნიშვნელო ზემოქმედების გამიჯვნა. მაგალითად, ქუჩაში მდგომ ავტომობილზე ზემოქმედების საშუალება აქვთ ქუჩაში მოსიარულე ადამიანებს და მათ შეუძლიათ, დააზიანონ იგი, მაგრამ

5 *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S. 73.
6 იქვე, 1992, S. 60.
7 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, 1999, წიგნი II, მუხ. 155, გვ. 43.
8 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 17 ივლისის № ას-487-461-2012 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 21 ნოემბრის № ას-443-685-08 გადაწყვეტილება.
9 *Joost,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 854, Rn. 5.

ნივთზე ფიზიკური ზემოქმედების მფლობელობად აღიარება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ნივთზე ზემოქმედებამდე არ არსებობდა მფლობელობა, ან ასეთი მოქმედება ნივთის თავდაპირველი მფლობელის ზემოქმედებას გამორიცხავს. მაგალითად, ნივთის სხვა ადგილზე გადატანით მისი თავდაპირველი მფლობელი კარგავს ნივთთან სივრცობრივ კავშირს.[10]

3. მფლობელობის დროში განგრძობადობა

მფლობელობის დროში განგრძობადობის შეფასება ხდება ცალკეული შემთხვევის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით. თუ პირი სხვა პირის ბატონობის სივრცეში მხოლოდ დროებით ან სიმბოლურად ფლობს ნივთს, მაშინ ასეთი შემხებლობა არ წარმოშობს მფლობელობას 155 I მუხლის გაგებით. მაგალითად, რესტორანში სტუმრისათვის გადაცემული ჭიქა ან გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გასაყიდი ნივთის დასათვალიერებლად გადაცემა. **6**

4. მფლობელობის ნება

ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა მოპოვებული უნდა იყოს **მფლობელის ნების გამოვლენით.** მაშასადამე, პირს უნდა სურდეს, იყოს ნივთის მფლობელი.[11] იმ შემთხვევაში, როცა პირის სუბიექტური ნება არ მონაწილეობს, არ არის მფლობელობა (მაგალითად, სახლის მესაკუთრის ნების გარეშე სახლში ნივთების შეტანა); მფლობელობის ნება მოცემულია იმ შემთხვევებშიც, როდესაც პირის მიერ განხორციელებული ქმედებები გამოხატავს ნივთის მფლობელობაში მიღების ნებას, მაგალითად, საფოსტო ყუთი. **7**

მფლობელობის ნება ნიშნავს არა გარიგების ნამდვილობისათვის განსაზღვრულ ნებას, არამედ მხოლოდ პირის ბუნებრივ ნებას, რადგან იგი ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას შეეხება.[12] გამომდინარე აქედან, ასეთი ნების მატარებელი შეიძლება იყოს როგორც შეზღუდულად ქმედუნარიანი, ისე ქმედუუნარო პირი, კანონიერი წარმომადგენლის თანხმობის გარეშე, თუ იგი, გარემოებების გათვალისწინებით, ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს. მფლობელობას ვერ მოიპოვებს ის პირი, რომლის ქმედებაც ბუნებრივ ნებელობას არ ექვემდებარება, მაგალითად, უგონო მდგომარეობაში მყოფი ადამიანი. **8**

5. მფლობელობის მოპოვება

პირის მიერ ნივთზე მფლობელობის მოპოვება ხდება ორი ფორმით: ნივთზე ცალმხრივად ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვებითა და თავდაპირ- **9**

10 *Joost,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 854, Rn. 6.

11 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, 1999, წიგნი II, მუხ. 155, გვ. 44; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 17 ივლისის № ას-487-461-2012 გადაწყვეტილება.

12 *Joost,* იქვე, § 854, Rn. 8-10.

ველი მფლობელის მიერ ახალ მფლობელზე ნივთის გადაცემით.

10 ა) ცალმხრივად პირის მიერ ნივთზე მფლობელობის მოპოვება ნიშნავს ნივთის მის ბატონობაში მოქცევას, მაგალითად, ქურდობის, მითვისების ან პოვნის გზით; ასევე, მფლობელობის ცალმხრივად მოპოვების ფაქტია, მაგალითად, პირის მიერ მოქმედების განხორციელების გარეშე მის ბატონობაში ნივთის გადასვლა, როდესაც მას აქვს ნივთის ფლობის ზოგადი ნება. მფლობელობის მოპოვება არის **რეალაქტი**[13] და მფლობელობის განხორციელებისათვის სამართლებრივი უფლებამოსილების არსებობას არა აქვს მნიშვნელობა.

11 ბ) თავდაპირველი მფლობელის მიერ ახალ მფლობელზე ნივთის მფლობელობაში გადაცემის ეს ფორმა არის საკუთრების შეძენის საფუძველი 186-ე მუხლის მიხედვით. ამ შემთხვევაშიც, ნივთის მფლობელობაში გადაცემა არის რეალაქტი და არ გამოიყენება გარიგების ნამდვილობის წესები. აუცილებელი წინაპირობაა ახალი მფლობელის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დამყარება; ასევე, ფაქტობრივი ბატონობაა, მაგალითად, აღმასრულებლის მიერ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება, ბინის გასაღების გადაცემა და სხვ.

6. მფლობელობა განსაკუთრებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში

12 სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს სპეციალურ დებულებებს კერძო სამართლის იურიდიული პირებისა და სხვა გაერთიანებების ნივთზე მფლობელობითი ურთიერთობის შესახებ, რადგან მათ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებით განხორციელება, როგორც წესი, არ შეუძლიათ.

ა) იურიდიულ ლიტერატურაში[14] გავრცელებული მოსაზრების თანახმად, იურიდიული პირი ნივთზე პირდაპირ მფლობელობას ახორციელებს თავისი ორგანოებისა და წესდებით ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ნივთის მფლობელი არის არა იურიდიული პირი, არამედ იურიდიულ პირს თავისი ორგანოების მიერ განხორციელებული ფაქტობრივი ბატონობის სამართლებრივი შედეგები შეერაცხება როგორც საკუთარი. იურიდიული პირის სხვა თანამშრომელი არის მჭერი ან მპყრობელი 155 II მუხლის გაგებით, ვინაიდან იგი იურიდიული პირის ორგანოზე სამართლებრივადაა დამოკიდებული და მის მითითებებს ასრულებს.[15]

ბ) ამხანაგობა არ მიიჩნევა ნივთის მფლობელად. ამხანაგობის მონაწილეები არიან ნივთის თანამფლობელები.[16]

გ) ფიზიკური პირის კანონიერი წარმომადგენელი არის ნივთის პირდაპირი მფლობელი, თუ იგი ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას წარმოდგენილი პირის ნივთებზე.

13 *Joost*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 854, Rn. 27.
14 იქვე, Rn. 17.
15 იქვე, Rn. 21.
16 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 854, Rn. 12-14.

7. მფლობელობის შეწყვეტა: იხ. 156-ე მუხლი.

8. მტკიცების ტვირთი

ნივთზე მფლობელობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ პირს, რომელიც ნივთის მფლობელობის სამართლებრივ შედეგებს მიუთითებს. **13**

III. მჭერი (155 II)

1. ზოგადი დებულებები

მფლობელობა, როგორც ფაქტობრივი გარემოება, შესაძლებელია მხოლოდ იმ პირს ჰქონდეს, რომელიც ნივთს უშუალოდ ფლობს. 155 II მუხლი აწესრიგებს იმ შემთხვევებს, რომლებშიც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი ნივთს ფლობს სხვა პირის სასარგებლოდ და იგი ამ პირზე სამართლებრივად დამოკიდებულია და მის მითითებებს ასრულებს. თავისი არსით ასეთი სამართლებრივი ურთიერთობა იმდენად თვალსაჩინო უნდა იყოს, რომ ნივთზე ბატონობა სხვა პირის ნებას გამოხატავდეს. შესაბამისად, მფლობელობის სამართლებრივი შედეგების განხორციელება, განსაკუთრებით, მფლობელობის დაცვა, მხოლოდ სხვა პირის (მფლობელი) უფლებამოსილებას განეკუთვნება. ამ გაგებით, პრაქტიკული საჭიროებიდან გამომდინარე, კოდექსი მფლობელობას, როგორც ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, გვერდს უვლის და მას სამართლებრივ ურთიერთობაზე (უფლებამოსილების მინიჭებაზე) დამოკიდებულად აქცევს. შესაბამისად, სახეზეა მფლობელობის სამართლებრივი შედეგების შერაცხვა, რაც მნიშვნელოვანია დამოკიდებული ურთიერთობის გაგებისათვის. **14**

2. ნორმის წინაპირობები

ა) მფლობელობის მიმნიჭებელი პირი

მფლობელობის მიმნიჭებელი არის პირი, რომელიც სხვა პირს ნივთის ფაქტობრივი ბატონობის უფლებამოსილებას ანიჭებს. **15**

ბ) მჭერის ფაქტობრივი ბატონობა ნივთზე

სამოქალაქო კოდექსი უშუალოდ ნივთზე მფლობელობის განმახორციელებელ პირს განსაზღვრული ცნებით არ აღნიშნავს. ლიტერატურაში მას **მჭერს** ან **მპყრობელს** უწოდებენ.[17] მართალია, მჭერი თავისი პასუხისმგებლობით ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, მაგრამ ეს წინაპირობა არ გამორიცხავს, რომ მფლობელობის უფლებამოსილების მიმნიჭებელ პირს აქვს ნივთზე ზემოქმედების საშუალება. **16**

17 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, 1999, წიგნი II, მუხ. 155, გვ. 46; *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 84.

გ) ნივთის ფლობის უფლებამოსილება

17 ნივთის ფლობის უფლებამოსილება საჭიროებს ზუსტად განსაზღვრას, რადგან სამოქალაქო კოდექსი მის დეფინიციას არ შეიცავს და სამართლებრივ ურთიერთობებში სხვადასხვა სახის უფლებამოსილების მინიჭება გვხვდება. უფლებამოსილების სამართლებრივი ბუნება უნდა განისაზღვროს ამ ნორმის მიზნიდან გამომდინარე და მისი არაპირდაპირი მფლობელისაგან (155 III) გამიჯვნის საფუძველზე.

ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი კერძოსამართლებრივი (მაგალითად, მუშა-მოსამსახურეთა მიერ საწარმოში არსებული ნივთების ფლობა) ან საჯაროსამართლებრივი (მაგალითად, ჯარისკაცის ან პოლიციელის მიერ საბრძოლო იარაღის ფლობა) ურთიერთობის საფუძველზე დამოკიდებული უნდა იყოს მფლობელობის უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირის მითითებებზე. მნიშვნელობა არა აქვს, სამართლებრივად რამდენად ნამდვილია ეს ურთიერთობა, თუ ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი სხვა პირის მითითებებზე დამოკიდებულებას აცნობიერებს და ამის შესაბამისად მოქმედებს. როგორც წესი, მჭერი მუშაობს მფლობელობის მიმნიჭებელი პირის ორგანიზაციაში ან მისი ბატონობის სივრცეში[18] და მას ნივთის მიმართ არ აქვს პირადი ინტერესი[19] (მაგალითად, სახლში მოსამსახურე პირის მიერ სახლში განლაგებული ნივთების ფლობა).

3. სამართლებრივი შედეგები

18 155 II მუხლის თანახმად, მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ მფლობელობის უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი. მფლობელობის წინაპირობებისა და სამართლებრივი შედეგების შეფასება უნდა განხორციელდეს მხოლოდ მფლობელობის უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირის პოზიციიდან. შესაბამისად, მჭერს არა აქვს უფლებამოსილება, სხვა პირისაგან მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება (160) ან მფლობელობის ხელშეშლის აღკვეთა (161, 162). მის სასარგებლოდ არ მოქმედებს არც მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია (158).[20]

ა) მფლობელობის მოპოვება

19 მჭერის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებით უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი მოიპოვებს ნივთზე მფლობელობას, ეს იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მჭერი თავდაპირველად ახორციელებდა ფაქტობრივ ბატონობას სხვა პირის სასარგებლოდ და იგი ახალი სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ახალი მფლობელის სასარგებლოდ.

18 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, 1999, წიგნი II, მუხ. 155, გვ. 46; ***Bassenge,*** in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 855, Rn. 2.

19 *ქოჩაშვილი,* მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, „სამართლის ჟურნალი", 1/2011, გვ. 110; *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 84.

20 ***Bassenge,*** in Palandt BGB Kommentar 63. Aufl., § 855, Rn. 4.

ბ) მფლობელობის შეწყვეტა

ნივთის მფლობელი კარგავს მფლობელობას იმ შემთხვევაში, თუ მჭერი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვაგვარად კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, ან სამართლებრივად შეწყდა ნივთის მფლობელის მიერ მჭერისათვის მინიჭებული უფლებამოსილება და ნივთი მფლობელის ბატონობის სივრცეში არ რჩება. ხოლო, თუ მჭერი განხორციელებული ქმედებით გამოხატავს ნებას, რომ არ ფლობს ნივთს სხვა პირის სასარგებლოდ, მფლობელობის შეწყვეტისათვის საჭიროა დამატებითი ქმედების განხორციელება, მაგალითად, მჭერის მიერ ნივთის მითვისება და ნივთის მოცილება მფლობელის ბატონობის სივრციდან ან ნივთის უპატრონოდ მიტოვება ისე, რომ მფლობელს არ შეუძლია ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება. **20**

4. მტკიცების ტვირთი

პირი, რომელიც განაცხადებს, რომ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი არის მხოლოდ მჭერი, ვალდებულია, დაამტკიცოს ეს გარემოება. **21**

IV. სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე განსაზღვრული ვადით ნივთის მფლობელობა (155 III)

1. ზოგადი დებულებები

ა) ნორმის მიზანი

155 III აწესრიგებს ნივთზე მფლობელობის ორსაფეხუროვან დაყოფას. კერძოდ, იმ შემთხვევებს, როდესაც ერთი პირის მიერ სხვა პირისათვის განსაზღვრული ვადით ნივთის ფლობის მინიჭება ან ვალდებულების დაკისრება ხდება სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. კანონი უფლებამოსილების მიმნიჭებელ პირს უწოდებს **არაპირდაპირ მფლობელს,** ხოლო ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელ პირს – **პირდაპირ მფლობელს.** 155 III მუხლი შეიცავს არაპირდაპირი მფლობელის დეფინიციას და განსაზღვრავს მის წინაპირობებს. ნორმის მიზანი მფლობელობის დაცვის უფლებამოსილების მინიჭებაა იმ პირებისათვის, რომლებიც არ არიან ნივთის პირდაპირი მფლობელები. **22**

ბ) არაპირდაპირი მფლობელობის ცნება და სამართლებრივი არსი

ნორმა პირდაპირ მფლობელს უწოდებს იმ პირს, რომელიც უფლებამოსილი ან ვალდებულია, ფლობდეს ნივთს მას და არაპირდაპირ მფლობელს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. მაგრამ ნორმა არ განსაზღვრავს არაპირდაპირი მფლობელის სამართლებრივ ურთიერთობას ნივთის მიმართ. ნივთზე არაპირდაპირი მფლობელობა არ არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და იგი არსებითად განსხვავდება პირდაპირი მფლობელობისგან.[21] მაგალითად, ბინის გამქირავებელს (არაპირდაპირი **23**

21 *Joost,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 868, Rn. 5; *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 868, Rn. 1.

მფლობელი) შეუძლია, არ დაუშვას დამქირავებლის ბინაში ყოფნა (პირდაპირი მფლობელი). არაპირდაპირ მფლობელობას მჭერისაგან (155 II) განასხვავებს ის გარემოება, რომ **მჭერი** ასრულებს მფლობელის მითითებებს და დამოკიდებულია მასზე და ამ შესრულებით გამოიხატება მფლობელის ფაქტობრივი ბატონობა ნივთზე. ხოლო ნივთის პირდაპირი მფლობელი მოქმედებს საკუთარი ინტერესებით და არ ექვემდებარება არაპირდაპირი მფლობელის მითითებებს. სწორედ ამ ნიშნებით განსხვავდება იგი **მჭერისგან**.

24 არაპირდაპირი მფლობელობა, როგორც მას სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს, არის სამართლებრივი ურთიერთობა. 186 II მუხლი ცალსახად მიუთითებს, რომ არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით ხორციელდება და არა 155 I მუხლის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობის საწინააღმდეგოდ, ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობით. მხოლოდ ასე შეიძლება აიხსნას, თუ რატომ ხდება არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით და პირდაპირი მფლობელობის გადაცემა, როგორც რეალაქტი, ფაქტობრივი ბატონობის გადაცემით. არაპირდაპირ და პირდაპირ მფლობელს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა არ არის **წარმომადგენლობა,** ვინაიდან პირდაპირი მფლობელის მიერ ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება არის არა გარიგების მსგავსი ქმედება, არამედ ფაქტობრივი პროცესი.[22]

2. წინაპირობები

25 155 III მუხლის საკანონმდებლო შემადგენლობის მიხედვით, პირი სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე უნდა ფლობდეს ნივთს, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას, ან ავალდებულებს, ფლობდეს ნივთს.

ა) პირდაპირი მფლობელი

26 **პირდაპირი მფლობელი არის პირი, რომელიც უშუალოდ ფლობს ნივთს.** მაგალითად, მოიჯარე, დამქირავებელი და სხვ. ამასთან, შესაძლებელია, რომ ნივთის პირდაპირი მფლობელი მესამე პირის მიმართ იყოს არაპირდაპირი მფლობელი, მაგალითად, როგორიცაა დამქირავებლის მიერ ნივთის ქვექირავნობით მესამე პირზე გადაცემა. პირდაპირ მფლობელს აქვს სამართლებრივად დამოუკიდებელი, მაგრამ არაპირდაპირი მფლობელის მიმართ ნაკლები ხარისხის სამართლებრივი სტატუსი. სწორედ მისი დამოუკიდებელი სამართლებრივი სტატუსი განასხვავებს მას მჭერისგან **(155 II).**[23] არაპირდაპირი მფლობელის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება შესაძლებელია მჭერის მეშვეობითაც.

ბ) სამართლებრივი ურთიერთობის ცნება

27 აუცილებელი წინაპირობაა **პირდაპირ მფლობელსა და არაპირდაპირ მფლობელს შორის კონკრეტულად განსაზღვრული სამართლებრივი ურთი-**

22 *Joost,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 868, Rn. 7.
23 *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S. 64.

ერთობა, რომლის საფუძველზეც პირი უფლებამოსილია, განახორციელოს ნივთზე პირდაპირი ბატონობა. ნორმა არ აზუსტებს სამართლებრივი ურთიერთობის არსს, მაგრამ მიუთითებს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობა „განსაზღვრული ვადით“ ანიჭებს პირდაპირ მფლობელს ნივთის ფლობის უფლებამოსილებას, ან ავალდებულებს მას, ფლობდეს ნივთს. აქედან გამომდინარეობს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოიშობა არაპირდაპირი მფლობელის ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება პირდაპირი მფლობელის მიმართ. სწორედ უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება არის ის მნიშვნელოვანი კრიტერიუმი, რომელიც დამახასიათებელია სამართლებრივი ურთიერთობისათვის. ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლების გარეშე შეუძლებელია წარმოიშვას პირის მფლობელობა „განსაზღვრული ვადით“. სამართლებრივი ურთიერთობა შეიძლება იყოს როგორც სანივთო (მაგალითად, გირავნობა), ისე ვალდებულებითი (მაგალითად: ქირავნობა, იჯარა, თხოვება),[24] ან საჯაროსამართლებრივი (მაგალითად, გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების პროცესში სასამართლოს მიერ გაკოტრების მმართველად აღსრულების ეროვნული ბიუროს დანიშვნა, „გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 37-ე მუხლის შესაბამისად).

28 სანივთო სამართალში მოქმედი **განსაზღვრულობის პრინციპის** თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა იყოს იმდენად განსაზღვრული, რომ მის საფუძველზე მხარეებს კონკრეტული უფლებები და ვალდებულებები წარმოეშობათ. შესაძლებელია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობა არ შეესაბამებოდეს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრულ ხელშეკრულებათა კონკრეტულ ტიპს.[25] მხარეებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის ნამდვილობა არ არის აუცილებელი წინაპირობა და მისი ბათილობა არ აბრკოლებს ნორმის გამოყენებას. მაგალითად, არაპირდაპირი მფლობელი პირდაპირი მფლობელის მიმართ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების საწინააღმდეგოდ მოქმედებს ან მისი ქმედება მართლსაწინააღმდეგოა. აუცილებელი წინაპირობაა, რომ არაპირდაპირ მფლობელს ჰქონდეს ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა. სხვა შემთხვევაში, ნივთის **„განსაზღვრული ვადით“** მფლობელობა არ იქნება სახეზე. არაპირდაპირი მფლობელის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება შესაძლებელია გამომდინარეობდეს როგორც ხელშეკრულებიდან, ისე 172 II მუხლის ან 990-ე მუხლის მოთხოვნებიდან.

გ) არაპირდაპირი მფლობელობის წარმოშობა

29 სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორც წესი, წარმოიშობა ხელშეკრულების საფუძველზე. ხელშეკრულების დადებისათვის გამოიყენება ზოგადი წესები. ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს **ნების კონკლუდენტური გამოვლენის** საფუძველზეც. შესაბამისად, შესაძლებელია ნების გამოვლენა **წარმომადგენლის** მეშვეობით.

24 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, 1999, წიგნი II, მუხ. 155, გვ. 46.
25 *Joost,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 868, Rn. 14.

დ) არაპირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტა

30 155 III მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა შესაძლებელია სამი სახით განხორციელდეს: **ა)** პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის შეწყვეტის საფუძველზე და როდესაც მხარეებს შორის წყდება უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლებები. მაგალითად, თუ ქირავნობის დასრულების შემდეგ დამქირავებელი უკან არ აბრუნებს ქირავნობის საგანს, მაშინ იგი, ხელშეკრულების დასრულების მიუხედავად, მიიჩნევა ნივთის პირდაპირ მფლობელად; **ბ)** ნებით ან მის გარეშე პირდაპირი მფლობელის მიერ მფლობელობის დასრულება. მაგალითად, პირდაპირი მფლობელის მიერ ნივთის გასხვისებით ან მოხმარებით; **გ)** პირდაპირი მფლობელის მიერ ნივთზე ცალმხრივად განხორციელებული ქმედება, რომელიც მიუთითებს უარს მფლობელობის განხორციელებაზე. მაგალითად, არაპირდაპირი მფლობელისათვის შეტყობინება.

ე) არაპირდაპირი მფლობელი

31 როგორც წესი, ნივთის **არაპირდაპირი მფლობელი არის ნივთის მესაკუთრე.** არაპირდაპირი მფლობელობაც არის პირის ფაქტობრივი ნებითი ბატონობა ნივთზე, ვინაიდან მისი საფუძველია პირდაპირი მფლობელის მიერ განხორციელებული ბატონობა ნივთზე. არაპირდაპირი მფლობელი უფლებამოსილია, მოითხოვოს მფლობელობის დაცვა და მის მიმართ მოქმედებს მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია (157).[26]

ვ) განსაზღვრული ვადით მფლობელობა

32 ნივთის პირდაპირ მფლობელს ნივთის ფლობის უფლება ან ვალდებულება განსაზღვრული დროით უნდა ჰქონდეს მინიჭებული. მაშასადამე, შესაძლებელი უნდა იყოს მხარეებს შორის შეთანხმებული სამართლებრივი ურთიერთობის დასრულება ან შეწყვეტა.

3. მტკიცების ტვირთი

33 არაპირდაპირი მფლობელობა უნდა დაამტკიცოს იმ პირმა, რომელიც არაპირდაპირი მფლობელობის სამართლებრივ შედეგებზე მიუთითებს. როგორც წესი, ივარაუდება, რომ წარსულში წარმოშობილი არაპირდაპირი მფლობელობა არ შეწყვეტილა და არსებობს.

V. თანამფლობელობა (155 IV)

1. ზოგადი დებულებები

34 **თანამფლობელობა** ნიშნავს რამდენიმე პირის მიერ ერთი მოძრავი ან უძრავი ნივთის ერთობლივად ფლობას. ნივთზე ბატონობა თანამფლობელთა

26 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 868, Rn. 1.

მიერ ერთსაფეხურიანია[27] და, შესაბამისად, დაუშვებელია, რომ ერთი პირი ნივთს ფლობდეს როგორც პირდაპირი მფლობელი, ხოლო სხვა პირი როგორც არაპირდაპირი მფლობელი (სადავო საკითხი).

2. თანამფლობელობის წინაპირობები

ა) მარტივი თანამფლობელობა

მარტივი თანამფლობელობის შემთხვევაში ნივთზე ბატონობის განხორციელება თითოეული თანამფლობელისათვის არის შესაძლებელი. მაგალითად, სახლის საერთო სარგებლობის ობიექტები, როგორებიცაა: ლიფტი, საერთო სამრეცხაო ან საერთო გზა. **35**

ბ) კვალიფიციური თანამფლობელობა

კვალიფიციური თანამფლობელობის შემთხვევაში ნივთზე ბატონობის განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ ყველა თანამფლობელის მიერ ერთობლივად. მაგალითად, ნივთის პირდაპირი მფლობელი ახორციელებს ნივთზე ბატონობას რამდენიმე არაპირდაპირი მფლობელის სასარგებლოდ. **36**

3. თანამფლობელობის დაცვა

თანამფლობელებს ერთმანეთის მიმართ შეუძლიათ, მოითხოვონ მფლობელობის დაცვა, თუ მფლობელობის ხელშეშლა თითოეული თანამფლობელისათვის მინიჭებულ ზღვარს სცდება, მაგალითად, სხვა თანამფლობელის ნივთზე ბატონობიდან მთლიანად გამორიცხვა. მესამე პირების მიმართ თითოეულ თანამფლობელს შეუძლია, მოითხოვოს მფლობელობის ხელშეშლის აღკვეთა, მაგრამ მხოლოდ თანამფლობელობის მინიჭების მოთხოვნით (161). **37**

4. უკან დაბრუნების მოთხოვნა

თანამფლობელობა არ წარმოშობს თანამფლობელთა სოლიდარულ ვალდებულებას. თითოეულ თანამფლობელს შეიძლება დაეკისროს მხოლოდ თანამფლობელობის დაბრუნება. **38**

VI. ნივთის ცალკეული ნაწილების მფლობელობა (155 V)

მოძრავი ან უძრავი ნივთის ცალკეული ნაწილების მფლობელობა შესაძლებელია, თუ ნივთის ცალკეული ნაწილები სივრცობრივად განცალკევებულია.[28] შესაბამისად, ცალკეული ნაწილების მფლობელობა არ ნიშნავს თანამფლობელობას მთლიან ნივთზე. მაგალითად, სარეკლამო დაფა (ბილბორდი), რომელზეც განთავსებულია სხვადასხვა სუბიექტის რეკლამა. ნივთის ცალკეულ ნაწილებზე მფლობელობის მოპოვება და შეწყვეტა ისევე **39**

27 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, 1999, წიგნი II, მუხ. 155, გვ. 49.
28 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 865, Rn. 1.

ხდება, როგორც ერთპიროვნული მფლობელობის შემთხვევაში.

40 ნივთის ცალკეული ნაწილების მფლობელობა შესაძლებელია არსებობდეს როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელობის სახით. თითოეული ნაწილის მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის დაცვა ისე, როგორც ერთპიროვნულმა მფლობელმა. მაგალითად, თუ ერთი მიწის ნაკვეთი გაყოფილია ორ ნაწილად, თითოეული მიწის ნაკვეთის მფლობელი ცალკეული ნაწილის მფლობელია 155 V მუხლის მიხედვით.[29]

29 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 14 იანვრის №ას-1487-1403-2012 გადაწყვეტილება.

მუხლი 156. მფლობელობის შეწყვეტა

მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს, ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

I. ზოგადი დებულებები 45
II. ნორმის წინაპირობები 45
1. მფლობელობის შეწყვეტის ნება 45
2. მფლობელობის შეწყვეტის სახეები 46
III. მტკიცების ტვირთი 46

I. ზოგადი დებულებები

156-ე მუხლი 155-ე მუხლის ლოგიკური შედეგია და იგი აწესრიგებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე მხოლოდ **პირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტას.** მფლობელობის შეწყვეტის არსი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებით დასრულებაშია. მუხლის დანაწესი ეხება როგორც ერთპიროვნულ მფლობელობას, ისე თანამფლობელობას. როგორც წესი, მფლობელობის შეწყვეტისათვის საჭიროა მფლობელის მიერ გარეგნულად შესაცნობი ქმედება ფაქტობრივი ბატონობის შეწყვეტის თაობაზე. ეს განისაზღვრება საყოველთაო შეხედულების საფუძველზე. მხოლოდ პირის სურვილი, შეწყვიტოს ნივთზე მფლობელობა, საკმარისი არ არის. 1

II. ნორმის წინაპირობები

1. მფლობელობის შეწყვეტის ნება

მფლობელობის შეწყვეტის აუცილებელი წინაპირობაა პირის ნება, შეწყვიტოს მფლობელობა ნივთზე. **მფლობელობის შეწყვეტის ნებაზე,** ისევე როგორც **მფლობელობის მოპოვების ნებაზე,** არ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის წესები ნების გამოვლენის შესახებ. ასეთი ნების გამოვლენისათვის პირს უნდა ჰქონდეს ნების გამოვლენის ბუნებრივი უნარი და არა გარიგების ნამდვილობის აუცილებელი ნების გამოვლენის უნარი. ასეთი უნარის მატარებელი არის ქმედუუნარო პირიც. გამომდინარე აქედან, შეუძლებელია მფლობელობის შეწყვეტისათვის გამოვლენილი ნების შეცილება, ვინაიდან ნივთზე მფლობელობის შეწყვეტა არის ფაქტობრივი პროცესი და არა გარიგება. 2

სამართლებრივად მნიშვნელოვანია იმ შემთხვევების შეფასება, როდესაც მფლობელის თავისუფალ ნებაზე ზეგავლენას ახდენს **შეცდომა, მოტყუება, ძალადობა ან მუქარა.** გავრცელებული შეხედულების თანახმად,[1] მფლობელის თავისუფალი ნება არსებობს შეცდომისა და მოტყუების შემთხვევაში. სადავო საკითხია მფლობელის თავისუფალი ნების არსებობა მუქარის შემთხვევაში. მართალია, საკითხი კონკრეტული შემთხვევისათვის დამახასი- 3

1 *Joost*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 856, Rn. 7.

ათებელი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად უნდა გადაწყდეს, მაგრამ მფლობელის თავისუფალი ნების საწინააღმდეგოდ უნდა ჩაითვალოს მუქარის ის შემთხვევები, როდესაც მუქარა მფლობელის მიმართ იწვევს განსაკუთრებით ძლიერ სულიერ იძულებას, როგორც ეს ხდება დაუძლეველი ფიზიკური ძალის შემთხვევაში.

2. მფლობელობის შეწყვეტის სახეები

4 სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობის შეწყვეტის ორ ალტერნატივას განსაზღვრავს, კერძოდ: ნივთის მფლობელის მიერ ნების გამოვლენის საფუძველზე მფლობელობის დათმობას სამუდამოდ და სხვა გზით ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დაკარგვას. მფლობელობის შეწყვეტის ამ ორი ალტერნატივის გამიჯვნა მნიშვნელოვანია, ვინაიდან მათ განსხვავებული სამართლებრივი შედეგების გამოწვევა შეუძლიათ: **სხვა გზით ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დაკარგვა,** როგორც მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდ განხორციელებული ქმედება, გამორიცხავს ნივთის კეთილსინდისიერ შეძენას (187 II).

5 **ა) ნივთის სამუდამოდ დათმობა შეიძლება განხორციელდეს მფლობელის მოქმედებით ან უმოქმედობით**. მაგალითად, ნივთის გასხვისების ან მფლობელის მიერ სხვა პირისათვის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის გადაცემის შედეგად (მაგალითად, 186 I). საკითხი იმის შესახებ, მფლობელმა ნივთი დათმო თუ სხვა პირს მხოლოდ ნივთზე თანამფლობელობა მიანიჭა, უნდა გადაწყდეს კონკრეტული შემთხვევის გარემოებების შეფასების საფუძველზე.

6 **ბ) სხვა გზით ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დაკარგვა ნიშნავს მფლობელის ნების გარეშე ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ განხორციელებულ ქმედებას.** მაგალითად, მფლობელის მიერ ნივთის დაკარგვა, მესამე პირის ჩარევა (ქურდობა, ყაჩაღობა) ან ფაქტობრივი გარემოებების დადგომა, რომელსაც თან სდევს მფლობელობის შეწყვეტა, მაგალითად გემის ჩაძირვა. მხოლოდ გარდამავალი ხასიათის წინააღმდეგობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებისას არ იწვევს მფლობელობის შეწყვეტას.[2] მნიშვნელოვანია, თუ რამდენად ხანგრძლივია ფაქტობრივი ბატონობის დაკარგვა და რამდენად არის მოსალოდნელი მფლობელობის განხორციელების შესაძლებლობა.[3] მფლობელობის შეწყვეტა არ არის სახეზე ისეთი დროებითი წინააღმდეგობის შემთხვევებში, როგორებიცაა: დროებით საცხოვრებელი სახლის მიტოვება ან ქარაფთან გემის გაჩერება.

III. მტკიცების ტვირთი

7 მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ პირს, ვინც მფლობელობის შეწყვეტის სამართლებრივ შედეგებზე მიუთითებს.

2 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, 1999, წიგნი II, მუხ. 156, გვ. 51.
3 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 856, Rn. 4.

მუხლი 157. მფლობელობის გადასვლა მემკვიდრეებზე

მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან (სამკვიდროს დამტოვებელთან).

I. ზოგადი დებულებები 47
1. მუხლის მიზანი 47
2. სამართლებრივი ბუნება 47
II. ნორმის წინაპირობები 48
1. მამკვიდრებლის მფლობელობა 48
2. მფლობელობის გადასვლა 48
3. ფაქტობრივი ბატონობა 48
III. სამართლებრივი შედეგები 49
IV. მტკიცების ტვირთი 49

I. ზოგადი დებულებები

1. მუხლის მიზანი

1 157-ე მუხლის მიზანია მამკვიდრებლის მფლობელობითი მდგომარეობის გადაცემა მემკვიდრეებზე ისე, რა სახითაც იგი არსებობდა მამკვიდრებელთან **(მფლობელობა ფაქტობრივი ბატონობის გარეშე)**. მფლობელობის გადასვლა მემკვიდრეებზე გამოიწვევს იმას, რომ მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემთხვევაში ნივთი არ გახდება **უპატრონო** და მემკვიდრეს შეუძლია, მფლობელობის ხელშეშლის შემთხვევაში მოითხოვოს **უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა (161).** არამემკვიდრე პირის მიერ სამკვიდრო ქონებას მიკუთვნებული ნივთის გასხვისება გამოიწვევს იმას, რომ ნივთი მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდ „სხვაგვარად გავიდა“ მისი მფლობელობიდან (187 II).

2. სამართლებრივი ბუნება

2 157-ე მუხლის სამართლებრივი ბუნება სადავოა.[1] მართალია, მემკვიდრეს არა აქვს არც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და არც ამისათვის აუცილებელი მფლობელობის ნება, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, მემკვიდრის მფლობელობა არის განსაკუთრებული და ნამდვილი მფლობელობა. იგი არ არის კანონის ფიქცია და 157-ე მუხლი განსაზღვრავს მემკვიდრეებზე მხოლოდ სამართლებრივი შედეგების გადაცემას, ადგენს მფლობელობის წარმოშობას ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის გარეშე.[2] აუცილებელი წინაპირობა არც მფლობელობის ნების არსებობაა, რადგან მფლობელობის გადაცემა ხორციელდება მემკვიდრის მიერ მამკვიდრებლის გარდაცვალების ფაქტის ცოდნის გარეშე.[3]

1 თეორიების მიმოხილვა: *Gutzeit*, in Staudinger BGB, 12. Aufl., § 857, Rn. 3.
2 *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S. 72.
3 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 157, გვ. 52.

II. ნორმის წინაპირობები

1. მამკვიდრებლის მფლობელობა

3 მამკვიდრებელი გარდაცვალების მომენტში უნდა იყოს ნივთის მფლობელი. 157-ე მუხლი გამოიყენება მამკვიდრებლის როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელობის შემთხვევაში. სამართლებრივად არ არის მნიშვნელოვანი ის გარემოება, თუ რამდენად ჰქონდა მამკვიდრებელს ნივთის ფლობის უფლება.[4] 157-ე მუხლი არ გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც პირი არ ახორციელებს მფლობელობას ნივთზე სხვა პირის სასარგებლოდ 155 II მუხლის გაგებით.[5]

2. მფლობელობის გადასვლა

4 მამკვიდრებლის მფლობელობა გადადის იმავე სახით, რა სახითაც იგი მამკვიდრებელთან არსებობდა მისი გარდაცვალების მომენტში (1306). მფლობელობის გადასვლა ხდება მაშინაც, როდესაც მემკვიდრეებმა არ იცოდნენ მამკვიდრებლის გარდაცვალების შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ მემკვიდრე მამკვიდრებელთან ერთად იყო ნივთის თანამფლობელი, მაშინ იგი მოიპოვებს ნივთზე ერთპიროვნულ მფლობელობას. თანამემკვიდრეები ხდებიან ნივთის თანამფლობელები. განსაკუთრებულ შემთხვევაში, როდესაც მემკვიდრე ახორციელებდა ნივთზე არაპირდაპირ მფლობელობას განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, 155 III მუხლის მიხედვით, მაშინ იგი მამკვიდრებლის გარდაცვალებით ხდება ნივთის პირდაპირი მფლობელი.[6] მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღებაზე უარის თქმის (1421—1451), სასამართლოს მიერ მემკვიდრის უღირს მემკვიდრედ ცნობისა (1310, 1316) და ანდერძის ბათილად ცნობის შემთხვევაში (1403-1409), უკუქცევითი ძალით იცვლება მემკვიდრეობის სამართლებრივი შედეგები და, შესაბამისად, მემკვიდრის მფლობელობაც.

3. ფაქტობრივი ბატონობა

5 მემკვიდრე მოიპოვებს ნივთზე მფლობელობას, როდესაც იგი ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას დაამყარებს 155-ე მუხლის მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ ერთ-ერთი მემკვიდრე დაამყარებს პირდაპირ მფლობელობას მამკვიდრებლის მიერ დანატოვარ ნივთებზე, მაშინ დანარჩენი მემკვიდრეები ხდებიან არაპირდაპირი თანამფლობელები.

4 *Gutzeit*, in Staudinger BGB, 12. Aufl., § 857, Rn. 8.
5 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 857, Rn. 2.
6 *Bassenge*, იქვე Rn. 3; *Gutzeit*, იქვე, Rn. 11.

III. სამართლებრივი შედეგები

ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს მემკვიდრეობითსამართლებრივი შედეგები 1306-ე და 1484-ე მუხლების მიხედვით. 1306-ე მუხლის თანახმად, მემკვიდრე მოიპოვებს მამკვიდრებლის უკვე წარმოშობილ მოთხოვნის უფლებებს, ხოლო 1484-ე მუხლის მიხედვით, მემკვიდრე პასუხს აგებს მამკვიდრებლის, როგორც მფლობელის, წინაშე წარმოშობილ მოთხოვნებზე. მემკვიდრე მოიპოვებს მფლობელობის დაცვის მოთხოვნის უფლებას 160-ე, 161-ე მუხლების მიხედვით. მემკვიდრეზე გადასული მფლობელობის დაცვა ხორციელდება 992-ე და 976-ე მუხლების თანახმად და მის სასარგებლოდ მოქმედებს მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია (158). მფლობელის ნების გარეშე ნივთების გასვლა მფლობელობიდან ჩაითვლება „სხვაგვარად" გასულად, 187 II მუხლის გაგებით. მემკვიდრე პასუხისმგებელია 999-ე, მე-1000 და 1003-ე მუხლების მიხედვით, როგორც მფლობელი. მამკვიდრებლის მფლობელობის ნაკლი, 172-ე მუხლის მიხედვით, ჩაითვლება მემკვიდრის ნაკლად.[7] **6**

IV. მტკიცების ტვირთი

პირი, რომელიც ნივთზე მფლობელობას 157-ე მუხლის მიხედვით მიუთითებს, ვალდებულია, დაამტკიცოს გარდაცვალების მომენტში ნივთზე მამკვიდრებლის მფლობელობის არსებობა და მემკვიდრეობა. **7**

7 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 857, Rn. 5-8.

მუხლი 158. მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია

1. ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე.

2. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საკუთრების პრეზუმფცია არ გამოიყენება არც ძველი მფლობელის მიმართ, თუ მან ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან სხვაგვარად გავიდა იგი მისი მფლობელობიდან. საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს ძველი მფლობელის სასარგებლოდ მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.

I. ზოგადი დებულებები 50
1. ნორმის მიზანი 50
2. ნორმის გამოყენების სფერო 51
3. ნორმის არსი 51
II. 158 I მუხლის წინაპირობები 52
1. მფლობელობა 52
2. პრეზუმფციის შინაარსი 52
3. პრეზუმფციის უარყოფა 53
III. ძველი მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის ვარაუდი (158 II) 53

I. ზოგადი დებულებები

1. ნორმის მიზანი

1 158-ე მუხლის მიზანია, სავინდიკაციო სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში დაეხმაროს მოპასუხეს, რათა მოსარჩელემ, რომელსაც არა აქვს ნივთზე მფლობელობა, დაამტკიცოს არა მხოლოდ მის მიერ ადრე შეძენილი საკუთრება ნივთზე, არამედ მისი საკუთრების უწყვეტად არსებობა. მოსარჩელემ, 158 II 3 მუხლის გამო, შესაძლებელია, 158 I მუხლი გამოიყენოს, რადგან იგი მას თავისი საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლების დამტკიცებას უადვილებს. სამართლებრივი პრობლემაა ამ ნორმების ურთიერთმიმართება.[1]

2 ნორმის მიზანია, ასევე, სამოქალაქოსამართლებრივი ურთიერთობების დაცვა. სავინდიკაციო სარჩელის შემთხვევაში, მფლობელობის გადაცემა კეთილსინდისიერ პირზე საკუთრების მოპოვებისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარემოებაა, რითაც **კეთილსინდისიერი შემძენი** ხდება ნივთის მესაკუთრე და ეს ფაქტი მის წინააღმდეგ აღძრულ სავინდიკაციო სარჩელს უსაფუძვლოს ხდის, რადგან მოსარჩელე ვერ დაამტკიცებს ქმედების შემადგენლობის ნიშანს – „საკუთრებას“. მხარეებს შორის არსებული პროცესუალური წესების თანახმად, მესაკუთრემ უნდა დაამტკიცოს საკუთრების უფლება და არა მფლობელმა მისი არარსებობა.

1 *Baldus,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 1006, Rn. 4.

2. ნორმის გამოყენების სფერო

ა) 158-ე მუხლის გამოყენების სფერო ვრცელდება მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე, ასევე ფულსა და ფასიან ქაღალდებზე, რომლებიც ხელიდან ხელში უბრალო ტრადიციით გადაიცემა.[2] 158 II 1 მუხლის თანახმად, ნორმის წესები არ გამოიყენება იმ შემთხვევებზე, როდესაც ნივთზე საკუთრების ხასიათი საჯარო რეესტრიდან ვლინდება. მაშასადამე, უძრავი ნივთების მფლობელობით საკუთრება არ ივარაუდება; **3**

ბ) მეუღლეებს შორის მფლობელობითი ურთიერთობები, ხშირად, ცალსახად არ არის გამიჯნული. გარდა ამისა, არსებობს საშიშროება, რომ მეუღლეები კრედიტორის მოთხოვნების განხორციელებას ხელს შეუშლიან. მეუღლეებს შორის არსებული დავის შემთხვევაში, მფლობელობით საკუთრების მტკიცების წესი უნდა გავრცელდეს მხოლოდ პირადი მოხმარების ნივთებზე ან ისეთ ნივთებზე, რომლებიც, თავიანთი განსაკუთრებული და ექსკლუზიური ხასიათის გამო, მხოლოდ ერთი მეუღლის საკუთრება შეიძლება იყოს.[3] 158-ე მუხლის პრეზუმფცია ასევე გამოიყენება მეუღლეთა საერთო ქონების მიმართ და ივარაუდება, რომ ნივთები მეუღლეთა საერთო საკუთრებაა, ერთ-ერთი მეუღლის ვალდებულებისათვის მათი დაყადაღება კი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიება;[4] **4**

გ) მფლობელობით საკუთრების მტკიცების წესი გამოიყენება როგორც ნასყიდობის, ისე ჩუქების ხელშეკრულების არსებობისას, რადგან ქართულ სანივთო სამართალში საკუთრების მოპოვება დამოკიდებულია ნამდვილი უფლების არსებობაზე. **5**

3. ნორმის არსი

158-ე მუხლში წარმოდგენილია კანონისმიერი ვარაუდი *(praesumptio juris)*, რომლის უარყოფაც საწინააღმდეგოს დამტკიცებით არის შესაძლებელი, რაც ამსუბუქებს ნივთის მფლობელის მტკიცების ტვირთს და ზეგავლენას არ ახდენს მხარეებს შორის არსებულ მატერიალურსამართლებრივ ურთიერთობაზე. მფლობელმა უნდა დაამტკიცოს ნივთზე მფლობელობის მოპოვების ფაქტობრივი გარემოებები და არა საკუთრების წარმოშობისათვის აუცილებელი გარემოებები, მაგალითად, გამსხვისებლის უფლებამოსილება. შესაბამისად, პრეზუმფციის უარყოფა უნდა მოხდეს მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი სრულყოფილი მტკიცებულებების საფუძველზე. 158-ე მუხლი შეიცავს არა მტკიცების წესს, არამედ მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესს. იგი იწვევს მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის ცვლილებას, რადგან მფლობელმა უნდა დაამტკიცოს პრეზუმფციის ბაზისი (მფლობელობა) და არა სამართლის ნორმის ფაქტობრივი შემადგენ- **6**

2 ზარანდია, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ – პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები და გამონაკლისები, გვ. 201.

3 განსხვავებული მოსაზრება იხ. იქვე, გვ. 208.

4 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 14 ნოემბრის № 3კ/706-01 გადაწყვეტილება.

ლობა, რომელიც იწვევს სამართლებრივ შედეგებს.[5]

7 ნორმა გამოიყენება იმ მოთხოვნის საფუძვლების მიმართ, რომელთა წინაპირობაც არის საკუთრების უფლება (მაგ., 172 მუხლი),[6] ასევე დელიქტური და უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენების შემთხვევებში.[7]

II.158 I მუხლის წინაპირობები

1. მფლობელობა

8 მფლობელობით საკუთრების პრეზუმფციის საფუძველია პირის პირდაპირი მფლობელობა ნივთზე. პრეზუმფციის დანიშნულებიდან გამომდინარე, არაპირდაპირი მფლობელობის საფუძველზე საკუთრების ვარაუდი გამორიცხულია: პრეზუმფციის წინაპირობა არის დავა მხარეებს შორის საკუთრების შესახებ და არ გამოიყენება არაპირდაპირი მფლობელობის (155 III) შემთხვევებზე, ვინაიდან არაპირდაპირ მფლობელს ნივთზე მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს პირდაპირი მფლობელისგან და, როგორც წესი, არაპირდაპირი მფლობელი ნივთზე თავის საკუთრების უფლებას არ მიუთითებს.[8]

თანამფლობელობა წარმოშობს თანასაკუთრების ვარაუდს.[9] თუ ერთ-ერთი თანამფლობელი დაამტკიცებს ერთპიროვნულ მფლობელობას, მაშინ ივარაუდება მისი ერთპიროვნული საკუთრება ნივთზე.[10]

2. პრეზუმფციის შინაარსი

9 **პრეზუმფცია ეფუძნება მფლობელობისა და საკუთრების მოპოვების ერთობლიობას.** მაშასადამე, ივარაუდება არა ნივთის მფლობელის საკუთრება, არამედ ის, რომ ნივთის მფლობელმა პირდაპირი მფლობელობის წარმოშობის მომენტში მოიპოვა ნივთზე საკუთრება და ნივთზე საკუთრების უფლებას იგი მფლობელობის პერიოდის განმავლობაში ახორციელებდა.[11] აქედან გამომდინარე, 158-ე მუხლი არ გამოიყენება, თუ მფლობელი მიუთითებს, რომ მან თავდაპირველად მხოლოდ ნივთზე მფლობელობა მოიპოვა, მაგალითად, როგორც დამქირავებელმა, და მხოლოდ ამის შემდეგ, სხვა გარემოებების საფუძველზე, გახდა იგი ნივთის მესაკუთრე. ამ შემთხვევაში, დამქირავებლის მიერ პირდაპირი მფლობელობის წარმოშობას არ გამოუწვევია ნივთზე საკუთრების მოპოვება და დამქირავებელმა შემდგომში საკუთრების მოპოვების წინაპირობები სრულყოფილი მტკიცებულებებით უნდა დაამტკიცოს.

5 *Assmann,* Kommentar zum ZPO, § 292, Rn. 3.
6 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 1006, Rn. 3.
7 *Baldus,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1006, Rn. 30.
8 იქვე, Rn. 21, 26.
9 ზარანდია, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ – პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები და გამონაკლისები, გვ. 208.
10 *Baldus,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1006, Rn. 39.
11 *Baldus,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 1006, Rn. 43; *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 1006, Rn. 4.

3. პრეზუმფციის უარყოფა

მფლობელობის საფუძველზე მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია შესაძლებელია, მოწინააღმდეგე მხარემ უარყოს იმ გარემოებების დამტკიცებით, რომ ნივთზე პირდაპირი მფლობელობის წარმოშობას არ გამოუწვევია საკუთრების მოპოვება. ასევე, თუ მფლობელი მიუთითებს, რომ მან საკუთრება ნივთზე მფლობელობის წარმოშობამდე მოიპოვა, ზოგადი წესის თანახმად, არ არსებობს 158-ე მუხლის წინაპირობები და ნორმა არ გამოიყენება.[12] **10**

მფლობელობით საკუთრების პრეზუმფცია შესაძლებელია უარყოფილ იქნეს, ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს, რომ მან ნივთი დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან (187 II), ან მფლობელმა დაკარგა საკუთრება, მაშასადამე, როცა არსებობს საკუთრების უფლების წყვეტა. ამის საწინააღმდეგოდ, მფლობელმა საკუთრების ხელმეორედ მოპოვების ფაქტი უნდა დაამტკიცოს.[13] **პირობადებული საკუთრების** შემთხვევებში, პრეზუმფცია შესაძლებელია, უარყოფილ იქნეს, როდესაც ნივთის პირობადებული საკუთრებით გადაცემა გამომდინარეობს სავაჭრო სფეროში დამკვიდრებული გარემოებებიდან. **11**

III. ძველი მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის ვარაუდი (158 II)

ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, ძველი მფლობელის სასარგებლოდ ივარაუდება, რომ იგი ნივთის მფლობელობის პერიოდში იყო ნივთის მესაკუთრე. ამ ვარაუდის უარყოფა შეიძლება, თუ მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს, რომ ნივთის მფლობელს არ მოუპოვებია ნივთზე საკუთრების უფლება. პრეზუმფციის დროში შეზღუდვა („მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში“) არ ნიშნავს, რომ მფლობელმა ნივთზე მფლობელობის დასრულების შემთხვევაში ნივთზე საკუთრების უფლების არსებობა უნდა დაამტკიცოს, არამედ ის, რომ, კოლიზიის შემთხვევაში, 158 I მუხლს უპირატესობა ენიჭება 158 II 3 მუხლის პრეზუმფციასთან მიმართებით. 158 II 3 მუხლის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია სამი ნაწილისაგან შედგება: ივარაუდება, რომ 1. პირს ჰქონდა ნივთზე პირდაპირი მფლობელობის უფლება; 2. პირმა პირდაპირი მფლობელობის წარმოშობით მოიპოვა ნივთზე საკუთრების უფლება; და 3. იგი მფლობელობის პერიოდის განმავლობაში იყო ნივთის მესაკუთრე. **12**

12 *Baldus*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1006, Rn. 49.
13 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 1006, Rn. 8.

მუხლი 159. კეთილსინდისიერი მფლობელი

კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმა შეიცავს კეთილსინდისიერი მფლობელის ლეგალურ დეფინიციას. დეფინიციის თანახმად, კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე. მაშასადამე, ნორმა შეიცავს ორ ალტერნატივას და იგი კეთილსინდისიერების განმსაზღვრელ გარემოებად პირის მიერ **მართლზომიერ მფლობელობას** ან **საჭირო გულმოდგინების შემოწმებას** განსაზღვრავს. ნორმას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს 160-ე–164-ე მუხლების გამოყენებისათვის.

II. ნორმის შემადგენლობა

2 ნორმის თანახმად, **მართლზომიერი მფლობელი ყოველთვის ითვლება კეთილსინდისიერ მფლობელად**, ვინაიდან მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძვლით ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მაშასადამე, მართლზომიერი მფლობელობა მიუთითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლით არსებობაში, ხოლო კეთილსინდისიერება სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით შეიცავს სუბიექტურ ელემენტს – პირის დამოკიდებულებას ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ. მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობა მესაკუთრის მფლობელობიდანაა წარმოქმნილი.[1] ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერების სამართლებრივი საფუძველი.

3 დეფინიციის მეორე ალტერნატივის მიხედვით, მფლობელის კეთილსინდისიერება განისაზღვრება საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე, კერძოდ, თუ რა კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებები უდევს ნივთზე მფლობელობას საფუძვლად და მოეთხოვებოდა თუ არა მფლობელს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვებისას ამ გარემოებების გათვალისწინება. გამომდინარე აქედან, კეთილსინდისიერი მფლობელი შეიძლება იყოს არამართლზომიერი მფლობელი, თუ არ არსებობს მფლობელობის სამართლებრივი საფუძველი და პირს კონკრეტული გარემოებების საფუძველზე არ შეეძლო გაეცნობიერებინა მფლობელობის

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 აგვისტოს № ას-948-910-2014 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 15 მაისის № ას-699-669-2014 გადაწყვეტილება.

არამართლზომიერება. მაგალითად, მყიდველმა შეიძინა ნივთი იმ პირისაგან, რომელთანაც მას ხანგრძლივი საქმიანი ურთიერთობა ჰქონდა და რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტში მყიდველისათვის უცნობი გარემოებების გამო იყო ქმედუუნარო. მხოლოდ ასე შეიძლება აიხსნას კანონმდებლის გადაწყვეტილება, რომელიც, 163-ე მუხლის თანახმად, არაუფლებამოსილ, მაგრამ კეთილსინდისიერ მფლობელს ნივთის დაბრუნების მოვალეობას აკისრებს.

მუხლი 160. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა

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.

I. ზოგადი დებულებები

1 161-ე მუხლის მიზანია კეთილსინდისიერი მფლობელის დაცვა. ამ მოთხოვნას უწოდებენ **პოსესორულ[1] მოთხოვნას,** ვინაიდან მისი წარმოშობის საფუძველია მფლობელობა, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა.[2] პოსესორული მოთხოვნისგან განასხვავებენ **პეტიტორულ[3] მოთხოვნას,** რომელიც განსაზღვრული უფლებების (მაგალითად, სანივთო უფლებების, როგორიცაა საკუთრება) საფუძველზე წარმოიშობა. პრაქტიკაში იშვიათია შემთხვევა, როდესაც 160-ე მუხლი გამოიყენება სახელშეკრულებო ან სანივთო მოთხოვნის უფლებებთან ერთად.

II. მოთხოვნის წინაპირობები

1. უფლებამოსილი პირი

2 მოთხოვნის განხორციელებისათვის უფლებამოსილი პირია **კეთილსინდისიერი პირდაპირი მფლობელი** (155, 159), მაგრამ არა მჭერი (155 II). კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამორთმეული უნდა ჰქონდეს ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა. მფლობელობის ხელშეშლის შემთხვევაში გამოიყენება 161-ე მუხლი. უფლებამოსილი პირის მიერ შესაძლებელია ამ მოთხოვნის მესამე პირისათვის დათმობა (199), ასევე, მემკვიდრეობით გადაცემა (1306).

2. ვალდებული პირი

3 მოთხოვნა უნდა მიემართებოდეს ნივთის ახლანდელ მფლობელს. თუ ახლანდელმა მფლობელმა ნივთი სხვა პირს გადასცა და იგი რჩება ნივთის არაპირდაპირ მფლობელად, მაშინ კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია, მოითხოვოს არაპირდაპირი მფლობელობის მინიჭება.

1 მფლობელობა (ლათ. *possesio*).
2 *ბიოლინგი/ლუტრინგჰაუსი,* სკ-ის მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, 2009, გვ. 71.
3 მოთხოვნის უფლება (ლათ. *petitio*).

3. მფლობელობის დაბრუნება

4 მოთხოვნის შინაარსი ჩამორთმეული მფლობელობის დაბრუნებაშია. ახლანდელი მფლობელი ვალდებულია, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს კეთილსინდისიერი მფლობელისათვის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის აღდგენა ისე, როგორც იგი არსებობდა მფლობელობის ჩამორთმევამდე. ნივთის კეთილსინდისიერი თანამფლობელის მოთხოვნა მიმართული უნდა იყოს თანამფლობელობის აღდგენაზე. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ მოთხოვნის განხორციელების ვადა შეადგენს სამ წელიწადს.

III. მოთხოვნის განხორციელების გამორიცხვა

5 160 II მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნა გამორიცხულია იმ შემთხვევაში, თუ ახალ მფლობელს აქვს **ნივთის უკეთესი მფლობელობის უფლება.** ასეთი უპირატესი უფლება შეიძლება ჰქონდეს მესაკუთრეს, თუ მისი საკუთრება არ არის დატვირთული რაიმე ვალდებულებითსამართლებრივი ვალდებულებით, მაგალითად, ქირავნობის ხელშეკრულებით.[4] ეს გარემოება არ იწვევს მოწინააღმდეგე მხარის (ახლანდელი მფლობელის) შესაგებელს და, შესაბამისად, იგი სასამართლომ მოწინააღმდეგე მხარის ინიციატივის გარეშეც უნდა გაითვალისწინოს. ნივთის ახლანდელი მფლობელის მიმართ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს უკან დაბრუნების მოთხოვნა იმ შემთხვევაშიც, თუ მას აქვს უკეთესი ფლობის უფლება, მაგრამ ნივთი მოპოვებულ იქნა ახლანდელი მფლობელის მიერ ძალადობით ან მოტყუებით.

IV. მტკიცების ტვირთი

6 მოსარჩელეს ეკისრება მტკიცების ტვირთი, რათა იგი იყო ნივთის კეთილსინდისიერი მფლობელი მფლობელობის ჩამორთმევის მომენტში. მან ასევე უნდა დაამტკიცოს მოპასუხის ახლანდელი მფლობელობა.

4 *ბიოლინგი/ლუტრინგჰაუსი,* სკ-ის მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, 2009, გვ. 73.

მუხლი 161. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა

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

I. ზოგადი დებულებები

1 161-ე მუხლიც, ისევე როგორც 160-ე მუხლი, წარმოადგენს ნივთის მფლობელის პოსესორულ მოთხოვნას, რომელიც არა მფლობელობის ჩამორთმევით, არამედ მის სხვაგვარად ხელშეშლით გამოიხატება. ნორმის მიზანია, ნივთის კეთილსინდისიერ მფლობელს, მესაკუთრის მსგავსად, ჰქონდეს ხელშეშლის აღკვეთის სამართლებრივი საფუძველი. კეთილსინდისიერი მფლობელი, 159-ე მუხლის შესაბამისად, უპირველეს ყოვლისა, არის ის პირი, რომელიც ნივთს სამართლებრივი საფუძვლით ფლობს. მაგალითად: დამქირავებელი, მოიჯარე ან მონათხოვრე.

II. ნორმის წინაპირობები

1. მფლობელობის ხელშეშლა

2 ნორმის წინაპირობაა **მფლობელობის ხელშეშლა,** რომელიც არ გამოიხატება მფლობელობის ჩამორთმევით. ხელშეშლა, ამ მუხლის თანახმად, უნდა გრძელდებოდეს და მას უნდა ჰქონდეს უწყვეტი ხასიათი. თუ საკუთრების ხელშეშლა განხორციელდა წარსულში და იგი დამთავრებულია, ამ შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლება არ არსებობს.

2. ხელშეშლის უკანონობა

3 ხელშეშლის ქმედება განხორციელებული უნდა იყოს უკანონოდ. მაშასადამე, უნდა არსებობდეს **ქმედების მართლწინააღმდეგობა.** მართლსაწინააღმდეგოა ქმედება, თუ არ არსებობს მართლწინააღმდეგობის გამომრიცხველი გარემოებები, როგორებიცაა: **აუცილებელი მოგერიება, უკიდურესი აუცილებლობა, თვითდახმარება** და სხვ. ქმედება შეიძლება გამოიხატებოდეს როგორც მოქმედებით, ისე უმოქმედობით.

3. მოთხოვნის უფლების მფლობელი

4 **მოთხოვნის უფლების მფლობელია კეთილსინდისიერი მფლობელი,** მაგალითად, დამქირავებელი. შესაძლებელია მოთხოვნის უფლების დათმობა მე-

სამე პირისათვის, მაგრამ ვინაიდან იგი, როგორც პოსესორული მოთხოვნა, ნივთის მფლობელობასთან განუყრელად არის დაკავშირებული, მოთხოვნის დათმობას თან უნდა სდევდეს მესამე პირზე მფლობელობის გადაცემაც.

4. მოთხოვნის უფლების მოვალე

მოთხოვნის უფლების მოვალე არის პირი, რომელიც უშუალოდ ახ- **5**
ორციელებს ხელშეშლის ქმედებას. მოთხოვნის უფლების პოსესორული ბუნებიდან გამომდინარე, იგი შესაძლებელია, მიმართული იყოს მესაკუთრის წინააღმდეგაც.

III. მოთხოვნის უფლების შინაარსი

კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვე- **6**
თა. მოვალე ვალდებულია, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს ხელშეშლის აღკვეთა. მოთხოვნის უფლების მფლობელს შეუძლია, მოითხოვოს ხელშეშლის შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურება ზოგადი წესების თანახმად. მას ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შეუძლია იმ შემთხვევაშიც, როცა ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა შეუძლებელია.

IV. მტკიცების ტვირთი

მოსარჩელეს, კეთილსინდისიერ მფლობელს, ეკისრება მტკიცების ტვირ- **7**
თი, რადგან მოვალის მიერ განხორციელებულია მისი მფლობელობის ხელშეშლა.

მუხლი 162. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები

1. დაუშვებელია, მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მის კუთვნილებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფი.

2. ეს წესი ეხება ასევე პირდაპირი მფლობელის ურთიერთობას არაპირდაპირ მფლობელთან.

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმა სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით არის **მართლზომიერი მფლობელის შესაგებელი.** მას შეუძლია, შესაგებელი წარუდგინოს ასევე ნივთის მესაკუთრეს, ვინაიდან იგი (მფლობელი) ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას მართლზომიერად ახორციელებს.

II. ნორმის შემადგენლობა

2 მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე, კანონის ან მხარეთა შორის არსებული გარიგების თანახმად, ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.[1] მართლზომიერი მფლობელის საკუთრებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფი, მაგალითად, ქვექირავნობით გადაცემული ფართის ქირა. მაგრამ შესაძლებელია, რომ კანონი კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობაში არეგულირებდეს ნივთის ან უფლების ნაყოფის კუთვნილების საკითხს (მაგალითად, 726 III). 162 II მუხლის თანახმად, შესაგებელი შეუძლია წარუდგინოს პირდაპირმა მფლობელმა არაპირდაპირ მფლობელს.

1 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 162, გვ. 63; *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 74; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 აგვისტოს № ას-948-910-2014 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 15 მაისის № ას-699-669-2014 გადაწყვეტილება.

მუხლი 163. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა

1. კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს.

2. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა.

3. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

I. ზოგადი დებულებები 61
II. ნივთის დაბრუნების ვალდებულება (162 I) 61
III. კეთილსინდისიერი მფლობელის ანაზღაურების მოთხოვნა (162 II) .. 62
IV. დაკავების უფლება 62

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმა განსაზღვრავს კეთილსინდისიერი მფლობელის (159) უფლებებსა და მოვალეობებს. ნორმა წარმოადგენს კეთილსინდისიერი მფლობელის **ნივთის დაკავების უფლებას,** ვინაიდან ნორმა მას ანიჭებს უფლებამოსილებას, არ დააბრუნოს ნივთი, ვიდრე არ იქნება მისი მოთხოვნები დაკმაყოფილებული.

II. ნივთის დაბრუნების ვალდებულება (162 I)

2 კეთილსინდისიერი მფლობელის ნივთის დაბრუნების ვალდებულება წარმოიშობა იმ შემთხვევაში, თუ მას თავიდანვე არ ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება, ან მან დაკარგა ეს უფლება. მაშასადამე, ნორმის რეგულირების სფეროში მოიაზრება არამართლზომიერი მფლობელობის[1] შემთხვევები. მაგალითად, ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც პირი ახორციელებს მფლობელობას, არ არის ნამდვილი, ან იგი ბათილად იქნა ცნობილი ნივთის მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ. უფლებამოსილი პირი შესაძლებელია იყოს როგორც მესაკუთრე, ასევე მართლზომიერი მფლობელი. ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის კეთილსინდისიერ მფლობელს იმ მომენტამდე, სანამ მას ნივთის დაბრუნების მოთხოვნა არ ექნება წაყენებული.[2]

1 *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 76.
2 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 163, გვ. 66.

III. კეთილსინდისიერი მფლობელის ანაზღაურების მოთხოვნა (162 II)

3 კეთილსინდისიერ მფლობელს ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის უფლებასთან ერთად შეუძლია, უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს ნივთის გაუმჯობესება და ხარჯების ანაზღაურება. ნივთზე გაწეულ ხარჯებში იგულისხმება აუცილებელი ხარჯები, რომელთა გაწევის ვალდებულება ნივთის მესაკუთრეს ექნებოდა. მაგალითად, ასეთ ხარჯებად უნდა მივიჩნიოთ ნივთის სუბსტანციის ან ვარგისიანობის შესანარჩუნებლად გაწეული ხარჯები.[3] ამასთან, კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ გაწეული ხარჯები არ უნდა იყოს ნივთის სარგებლობით ან მისგან მიღებული ნაყოფით კომპენსირებული. მაშასადამე, ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნასა და ნივთის სარგებლობასა და მისგან მიღებული ნაყოფის ღირებულებას შორის უნდა არსებობდეს ურთიერთშეფარდება. ამ პროცესში გამოიქვითება კეთილსინდისიერი მფლობელის ბრალეულობით მიუღებელი შემოსავალი.

IV. დაკავების უფლება

4 163 III მუხლი უფლებას ანიჭებს კეთილსინდისიერ მფლობელს, არ დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს, ვიდრე არ იქნება ანაზღაურებული მის მიერ ნივთზე გაწეული ხარჯები. მფლობელს ეკისრება მტკიცების ტვირთი გაწეული ხარჯების შესახებ.

3 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 162, გვ. 67.

მუხლი 164. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი

არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება.

I. ზოგადი დებულებები

ნორმა არეგულირებს **არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობებსა და პასუხისმგებლობას** უფლებამოსილი პირის მიმართ. 159-ე მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, არაკეთილსინდისიერია პირი, თუ იგი არამართლზომიერად ფლობს ნივთს, ან სავაჭრო ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე არაუფლებამოსილ პირად იქნა მიჩნეული. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის პასუხისმგებლობა უფლებამოსილი პირის მიმართ გამკაცრებულია. **1**

II. ნორმის შემადგენლობა

არაკეთილსინდისიერი მფლობელიც ვალდებულია, დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს და მას არა აქვს უფლება, შეინარჩუნოს მიღებული სარგებელი ან ნივთისა და უფლების ნაყოფი. მეტიც, იგი ვალდებულია, აანაზღაუროს ნაყოფის ის ღირებულება, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. მაგალითად, მეურნეობის არასწორად წარმართვის გამო ვერ მიიღო შემოსავალი.[1] ნივთზე გაწეული ხარჯებისა და გაუმჯობესებების ანაზღაურების მოთხოვნა მას აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქმედებებს უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა. უფლებამოსილ პირს შეუძლია, არაკეთილსინდისიერ მფლობელს წაუყენოს მოთხოვნები დელიქტური ვალდებულებებისა და უსაფუძვლო გამდიდრების წესების თანახმად. **2**

1 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 164, გვ. 70.

მუხლი 165. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით

1. თუ პირი მოძრავ ნივთს ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს როგორც საკუთარს, მოიპოვებს მასზე საკუთრების უფლებას (საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით).

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

I. ზოგადი დებულებები 64
II. ნორმის გამოყენების სფერო 64
III. ნორმის შემადგენლობა 65
1. მოძრავი ნივთი 65
2. ნივთის ფლობა, როგორც საკუთარისა 65
3. ნივთის ფლობის უწყვეტობა 65
4. ნივთის მფლობელის კეთილსინდისიერება 66
IV. სამართლებრივი შედეგები 66
V. მტკიცების ტვირთი 66

I. ზოგადი დებულებები

1 სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, როგორც წესი, **ხანდაზმულობა** წარმოადგენს მოწინააღმდეგე მხარის **შესაგებელს** და იგი მხარეებს შორის არსებულ მატერიალურსამართლებრივ მდგომარეობას არ ცვლის. 165-ე მუხლი არის ის გამონაკლისი ნორმა, როდესაც დროის გასვლა იწვევს **უფლების** წარმოშობას. შესაბამისად, ტერმინოლოგიის თვალსაზრისით, ნივთზე **საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით** კანონმდებლის არასწორი არჩევანია. 186-ე და 187-ე მუხლების საფუძველზე მოძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შემთხვევაში, **დროის ფაქტორს** არა აქვს სამართლებრივი მნიშვნელობა, რადგან შემძენის კეთილსინდისიერება მხოლოდ ნივთის გადაცემამდე უნდა იყოს სახეზე და არა გადაცემის შემდგომ პერიოდში. შესაბამისად, 165-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრების შეძენა არ არის ცენტრალური ნორმა – იგი მხოლოდ გაურკვეველი სამართლებრივი ურთიერთობების გამარტივებისა და დარეგულირების საშუალებაა.[1] ეს ინსტიტუტი გამოიყენება მხოლოდ მაშინ, როდესაც შეძენას აკლია შეძენისათვის აუცილებელი სამართლებრივი ძალის მქონე ერთ-ერთი წინაპირობა.[2]

II. ნორმის გამოყენების სფერო

2 მფლობელობით ხანდაზმულობის გამოყენების სფერო მოიცავს ორ ძირითად შემთხვევას: პირველ შემთხვევაში სახეზეა ცდომილება საკუთრე-

1 *Baldus,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 937, Rn. 2.

2 *ქოჩაშვილი,* მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2011, გვ. 122.

ბის შეძენის პროცესში და მისი გადალახვა შეუძლებელია შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტით. მაგალითად, როდესაც ნივთის მესაკუთრე არის ქმედუუნარო პირი ან შეზღუდულია მესაკუთრის მიერ ნივთის განკარგვის უფლებამოსილება. ამ მუხლის მნიშვნელოვანი გამოყენების სფეროა ის შემთხვევები, როდესაც მესაკუთრემ ნივთი დაკარგა, მას მოჰპარეს ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან (187 II).

მფლობელობითი ხანდაზმულობის სხვა შემთხვევაა ისეთი ვითარება, **3**
როდესაც ნივთის მფლობელი თავს ნივთის მესაკუთრედ მიიჩნევს, რადგან მისთვის ცნობილი არ არის ნივთზე საკუთრების ურთიერთობა. მაგალითად, მემკვიდრის მიერ იმ ნივთის განკარგვა, რომელიც მამკვიდრებელს სხვა პირისგან ჰქონდა ნათხოვარი.[3]

III. ნორმის შემადგენლობა

1. მოძრავი ნივთი

165-ე მუხლის საფუძველზე მფლობელობით საკუთრების მოპოვების **4**
ობიექტი არის მხოლოდ მოძრავი ნივთი. შესაბამისად, გამორიცხულია ამ ნორმის გამოყენება უძრავ ნივთებსა და მათ არსებით შემადგენელ ნაწილებზე. ნორმა შესაძლებელია, გამოყენებულ იქნეს მოძრავი ნივთის საკუთვნებელზეც.

2. ნივთის ფლობა, როგორც საკუთარისა

პირი ნივთს უნდა ფლობდეს როგორც საკუთარს. შესაძლებელია, რომ **5**
მას ჰქონდეს როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელობა. ნივთის საკუთრივ ფლობა არ არის გარიგება და, გამომდინარე აქედან, საკმარისია პირის ბუნებრივი ნებელობა და არა ქმედუნარიანობა.

3. ნივთის ფლობის უწყვეტობა

ნივთის მფლობელი უნდა ფლობდეს ნივთს უწყვეტად ხუთი წლის გან- **6**
მავლობაში. უწყვეტი, მუდმივი მფლობელობა გულისხმობს იმ გარემოებას, რომ ერთხელ დაწყებული მფლობელობა არ უნდა იქნეს შეწყვეტილი ან მიტოვებული. შეწყვეტა შეიძლება გამოიწვიოს იურიდიულმა ან ფაქტობრივმა გარემოებებმა.[4] მფლობელობა შეწყდება იურიდიულად მესაკუთრის სავინდიკაციო სარჩელის წარდგენის გზით, ან, თუ მესაკუთრე ნივთის მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას 168-ე მუხლის საფუძველზე. ვადის გამოთვლისას გამოიყენება 121-ე-127-ე მუხლები.

3 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 165, გვ. 73.
4 *ქოჩაშვილი,* მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2011, გვ. 127.

4. ნივთის მფლობელის კეთილსინდისიერება

7 165 II მუხლის თანახმად, გამორიცხულია ნივთის შეძენა მფლობელობითი ხანდაზმულობით, თუ ნივთის მფლობელი მას არაკეთილსინდისიერად ფლობდა, ან მან მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნივთი მას არ ეკუთვნოდა. მაშასადამე, მფლობელის კეთილსინდისიერება მოითხოვება მთელი ხანდაზმული მფლობელობის განმავლობაში და არა მხოლოდ მფლობელობის მოპოვების მომენტში.[5] შესაბამისად, არაკეთილსინდისიერია ნივთის ის მფლობელი, რომელიც მფლობელობის მოპოვების მომენტში აცნობიერებდა ნივთის ფლობის არამართლზომიერებას, ან საჭირო გულმოდგინების შემოწმების საფუძველზე შეეძლო საკუთარი უფლებამოსილების ნაკლის დადგენა (159). ამ შემთხვევაში, საჭიროა არა მხოლოდ უფლებამოსილების ნაკლის გამომწვევი გარემოებების დადგენა, არამედ მათი შესაბამისი შეფასებაც. ნორმა არ განსაზღვრავს პირის ვალდებულებას, დამატებით გამოიკვლიოს აღნიშნული გარემოებები და, შესაბამისად, მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში შესაძლებელია, მოეთხოვოს პირს გარემოებების გამოსაკვლევად დამატებითი ქმედებების განხორციელება. მაგალითად, თუ ნახატზე არსებობს მუზეუმის სიგნატურის წაშლილი კვალი ან ცნობილი მხატვრის ნახატი დაბალ ფასში იყო შემოთავაზებული. მსგავს შემთხვევებში, შესაძლებელია, პირს მოეთხოვოს გარემოებების გამოკვლევა, მაგალითად, კულტურის სამინისტროს შესაბამის სამსახურში გადამოწმება.

IV. სამართლებრივი შედეგები

8 მფლობელობითი ხანდაზმულობის სამართლებრივი შედეგი არის საკუთრების მოპოვება. 195-ე მუხლისაგან განსხვავებით, ნორმა არ განსაზღვრავს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის წარმოშობას. სამართლებრივი შედეგების თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანია გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნის უფლებასთან კონკურენციის საკითხი. თუ პირი, გარიგების თანახმად, ვალდებულია, გადასცეს ან დააბრუნოს ნივთი, მას არ შეუძლია, მფლობელობითი ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების მოპოვებაზე მიუთითოს. მაგალითად, მამკვიდრებლისათვის ნათხოვარი ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია, თხოვების ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვოს მემკვიდრისგან ნივთი.

V. მტკიცების ტვირთი

9 მფლობელმა უნდა დაამტკიცოს ნივთის ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად, როგორც საკუთარის, მფლობელობა. მფლობელის არაკეთილსინდისიერება არის ის შესაგებელი, რომელიც მას მოწინააღმდეგე მხარემ უნდა წარუდგინოს.

5 *ქოჩაშვილი,* მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2011, გვ. 125; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 14 იანვრის № ას-995-1273-09 გადაწყვეტილება.

მუხლი 166. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი

თუ პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, ივარაუდება, რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს დროის შუა პერიოდშიც.

I. ნორმის მიზანი

165-ე მუხლის საფუძველზე მოძრავ ნივთებზე ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენის შემთხვევებში მფლობელმა უნდა დაამტკიცოს, რომ იგი ნივთს ხუთი წლის განმავლობაში ფლობდა უწყვეტად, როგორც საკუთარს. 166-ე მუხლის მიზანია, შეუმსუბუქოს ნივთის მფლობელს მტკიცების ტვირთი, მაგრამ შესაძლებელია ამ ვარაუდის უარყოფა. 1

II. პრეზუმფციის მნიშვნელოვანი გარემოებები

პრეზუმფციის მნიშვნელოვანი გარემოებებია პირის მიერ ნივთის **მფლობელობა** და **მფლობელობის ნება.** ორივე გარემოება უნდა არსებობდეს მფლობელობის დასაწყისში და ბოლოს. 2

III. საწინააღმდეგოს დამტკიცება

პრეზუმფციის უარყოფის მიზნით მოწინააღმდეგე მხარემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მფლობელობის დროის განსაზღვრულ მონაკვეთში მფლობელს არ ჰქონდა ნივთზე მფლობელობა ან მფლობელობის ნება. 3

მუხლი 167. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით

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.

I. ნორმის მიზანი 68
II. ნორმის წინაპირობები 68
1. უძრავი ნივთები 68
2. რეგისტრაცია 68
3. ნივთის, როგორც საკუთარის, მფლობელობა 69
4. დროში უწყვეტად ფლობა 69
5. სამართლებრივი შედეგები 69
III. მტკიცების ტვირთი 69

I. ნორმის მიზანი

1 მუხლის მიზანია, თავიდან აიცილოს საკუთრების უფლებისა და რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთწინააღმდეგობა, რის შედეგად, რეესტრში რეგისტრირებული არამესაკუთრე მოიპოვებს უძრავ ნივთზე საკუთრებას. რეესტრში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ მოქმედებს 312-ე მუხლის **უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.** მიწის ნაკვეთზე ან სხვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების არშეძენის მაგალითია სამკვიდრო ქონების მიღება ბათილი ანდერძის საფუძველზე. ნორმა მოქმედებს, ასევე, არაკეთილსინდისიერი მფლობელის სასარგებლოდ და, შესაბამისად, არ გამოიყენება 159-ე მუხლი.

II. ნორმის წინაპირობები

1. უძრავი ნივთები

2 ნორმა გამოიყენება მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების მიმართ, როგორიცაა, მაგალითად, აღნაგობა.

2. რეგისტრაცია

3 უძრავი ნივთის მფლობელი რეესტრში რეგისტრირებული უნდა იყოს მესაკუთრედ ან თანამესაკუთრედ. რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე და ნივთის მფლობელი ერთი და იგივე პირი უნდა იყოს. თუ ნივთის მფლობელი რეგისტრირებულია თანამესაკუთრედ, მაშინ იგი მოიპოვებს საკუთრებას თანასაკუთრების წილზე.

3. ნივთის, როგორც საკუთარის, მფლობელობა

რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე უძრავ ნივთს უნდა ფლობდეს როგორც საკუთარს. მხოლოდ ასეთი მფლობელის სასარგებლოდ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. მფლობელის კეთილსინდისიერება, როგორც 165-ე მუხლის წინაპირობა, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით არ უნდა იყოს სახეზე. **4**

4. დროში უწყვეტად ფლობა

უძრავი ნივთის მფლობელობა და მფლობელის მესაკუთრედ რეგისტრაცია უნდა არსებობდეს უწყვეტად თხუთმეტი წლის განმავლობაში. მფლობელობის ვადის დენის შეჩერება კანონით რეგულირებული არ არის. მფლობელობის მოკლე დროით შეწყვეტა საკმარისია ამ ნორმის სამართლებრივი შედეგების უარსაყოფად. **5**

5. სამართლებრივი შედეგები

რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრებას კანონის ძალით *(ipso jure)*. ნივთის მესაკუთრის მოთხოვნის უფლება უსაფუძვლო გამდიდრების წესების თანახმად უსაფუძვლოა, რადგან საკუთრების მოპოვება კანონის ძალით მოიცავს სამართლებრივ საფუძველსაც.[1] გარდა ამისა, უსაფუძვლო გამდიდრების მოთხოვნა ხანდაზმული იქნება. **6**

III. მტკიცების ტვირთი

167-ე მუხლი მოქმედებს რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრის სასარგებლოდ. შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარემ უნდა გააბათილოს მფლობელობითი ხანდაზმულობის შემადგენლობის ნიშნები. რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს არ ევალება ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდის დამტკიცება 166-ე მუხლის მიხედვით. **7**

1 *Kohler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 900, Rn. 6.

მუხლი 168. ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა მესაკუთრის პრეტენზიის გამო

ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

I. ზოგადი დებულებები 70
II. ნორმის წინაპირობები 70
1. მესაკუთრის პრეტენზია 70
2. მფლობელობის უწყვეტობა 71
III. სამართლებრივი შედეგი 71

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმა სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით განსაზღვრავს მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველს **მესაკუთრის მიერ მფლობელისათვის დასაბუთებული პრეტენზიის** წარდგენის გზით. ნორმას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს საკუთრების შეძენითი ხანდაზმულობის შემთხვევებისათვის, ვინაიდან 165-ე, 167-ე მუხლების გამოყენების წინაპირობა არის ნივთზე მფლობელობის უწყვეტობა. შესაბამისად, ნორმა გავლენას ახდენს საკუთრების უფლების სამართლებრივი შედეგების დადგომაზე. მესაკუთრის მიერ სასამართლოში სარჩელის წარდგენა გამოიწვევს ნივთის მფლობელის არაკეთილსინდისიერებას (165 მუხლი: თუ მფლობელმა „მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნივთი მას არ ეკუთვნოდა“). საპირისპირო დასკვნის თანახმად, მესაკუთრის უმოქმედობა გამოიწვევს მფლობელობის ლეგიტიმაციას მესაკუთრის ინტერესების საწინააღმდეგოდ.

II. ნორმის წინაპირობები

2 ნორმის წინაპირობაა მესაკუთრის მიერ მფლობელისათვის პრეტენზიის წაყენება. დაზუსტებას საჭიროებს, თუ რა იგულისხმება მესაკუთრის პრეტენზიაში.

1. მესაკუთრის პრეტენზია

3 თავისთავად ცხადია, რომ, 138-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის მიერ სარჩელის შეტანა სასამართლოში გამოიწვევს ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტას იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარის მიერ დარღვეული უფლების აღსადგენად მიმართული საშუალება ვარგისი იყო შესაბამისი შედეგის მისაღწევად და სასამართლო წარმოებაში მიიღებს სასარჩელო განცხადებას.[1] 168-ე მუხლის განსაკუთრებული მნიშვნელობა და მისი ადგილი სამოქალაქო კოდექსში მიუთითებს იმაზე, რომ ნორმა განხილულ უნდა იქნეს მფლობელის კეთილსინდისიერებასთან მჭიდრო კავშირში. ნორმის მიზანია,

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 4 დეკემბრის № ას-960-909-2015 გადაწყვეტილება.

მფლობელმა არ მიიღოს სარგებელი ნივთზე საკუთრების მოპოვების სახით, თუ მისთვის ცნობილი გახდა მფლობელობის უფლებამოსილების ნაკლი. კანონმდებლის გადაწყვეტილებით, 168-ე მუხლი არის დამატებითი სამართლებრივი საშუალება, დაცულ იქნეს მესაკუთრის უფლება და თავიდან იქნეს აცილებული მფლობელის მიერ ნივთზე საკუთრების მოპოვება. შესაბამისად, მესაკუთრის პრეტენზია გულისხმობს არა სასარჩელო წარმოების გზით მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვას, არამედ მფლობელის შეტყობინებას, რომ იგი ნივთს არაკეთილსინდიერად ფლობს. ეს დასკვნა გამომდინარეობს 165-ე მუხლიდან: მფლობელმა *„...მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნივთი მას არ ეკუთვნოდა“*.

2. მფლობელობის უწყვეტობა

მართალია, ნორმა არ მიუთითებს მფლობელობის უწყვეტობაზე, მაგრამ **4**
ეს წინაპირობა გამომდინარეობს საკუთრების შეძენითი ხანდაზმულობის 165-ე, 167-ე მუხლებიდან.[2] ამასთან, 166-ე მუხლის თანახმად, *„თუ პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, ივარაუდება, რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს დროის შუა პერიოდშიც“*.

III. სამართლებრივი შედეგი

ნორმის თანახმად, მესაკუთრის მიერ მფლობელისათვის პრეტენზიის **5**
წაყენება გამოიწვევს მფლობელობის შეწყვეტას. იურიდიულ ლიტერატურაში[3] გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, ნორმის სამართლებრივი შედეგი სამოქალაქო კოდექსში ქართულ ენაზე არასწორი თარგმანის გზით აღმოჩნდა და ნორმის გერმანულ რედაქციაში მითითებულია არა მფლობელობის შეწყვეტა, არამედ „მფლობელობის სამართლებრივი ძალის შეწყვეტა“ („*Die Wirkung des Besitzes*“), ვინაიდან მფლობელობა, როგორც პირის ფაქტობრივი ბატონობა ნივთზე, არ შეიძლება შეწყდეს მესაკუთრის თუნდაც საფუძვლიანი პრეტენზიის წაყენებით, რადგან მესაკუთრის პრეტენზია გამოიწვევს მფლობელობის არამართლზომიერებას.[4] 168-ე მუხლის სამართლებრივი შედეგი ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტაა და არა მფლობელობისა, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შეწყვეტა.[5] შესაბამისად, დასაბუთებული პრეტენზიის წარდგენა გამოიწვევს ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტას (141), რაც მფლობელის მიერ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას დააბრკოლებს. შეწყვეტამდე განვლილი დრო მხედველობაში არ მიიღება და ვადის ათვლა დაიწყება თავიდან. იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელობა გაგრძელდება, იგი ჩაითვლება ხელმეორედ წარმოშობილად და მოცემული იქნება ახალი მფლობელობა 165-ე, 167-ე მუხლებით გათვალ-

2 *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 93.
3 იქვე, გვ. 87.
4 იქვე.
5 *მარიამიძე,* www.gccc.ge, შენიშვნა 168-ე მუხლის კომენტარზე; განსხვავებული მოსაზრება: *შოთაძე,* სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 103.

ისწინებული სახით.[6]

მუხლი 169. ამოღებულია.

საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ.158.

6 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, გვ. 80.

კარი მესამე
საკუთრება

თავი პირველი
საკუთრების შინაარსი

მუხლი 170. ცნება. საკუთრების უფლების შინაარსი

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

2. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

3. სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით. კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეიძლება ან თვითონ დაეკისროს ვალდებულების შესრულება, ან შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში.

I. ზოგადი დებულებები 73
II. საკუთრების ცნება და შინაარსი 75
1. საკუთრების ექსკლუზიური ბუნება 75
2. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება 76
III. საკუთრების შეზღუდვა 77

I. ზოგადი დებულებები

სამართლებრივი წესწყობილების მიზანია, უზრუნველყოს საყოველთაოდ აღიარებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა და თითოეული ადამიანის პიროვნების თავისუფალი განვითარების შესაძლებლობა. ადამიანის განვითარება შეუძლებელია, თუ ადამიანს არა აქვს განვითარების სივრცე და თავისუფალი განკარგვის საგნები: საკუთრება სხვა არაფერია, გარდა პირის საგნებთან დაკავშირებული თავისუფლებისა.[1] საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი იცავს ადამიანის თავისუფლებასა და საკუთრებას, მათ შორის, კერძო საკუთრებას, როგორც ადამიანის **1**

1 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 82.

ძირითად უფლებას.[2] კონსტიტუციის გაგებით, საკუთრება არის არა მხოლოდ საკუთრება კერძოსამართლებრივი თვალსაზრისით, არამედ ყველა ქონებრივი უფლება.

2 კერძო საკუთრების აღიარება არ წყვეტს საკითხს იმის თაობაზე, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინდივიდუალური საკუთრების გამიჯვნა საზოგადოების ინტერესებიდან. ერთი მხრივ, კერძო საკუთრებასა და მეორე მხრივ, საზოგადოების ინტერესებს შორის კომპრომისის მოძებნა და კონსენსუსუნარიანი გადაწყვეტილებების მიღება სამართლებრივი პოლიტიკის ამოცანაა. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, კანონმდებლის ნებაა საკუთრების შინაარსისა და მისი შეზღუდვების განსაზღვრა, მაგრამ დაუშვებელია საკუთრების უფლების გაუქმება ან იმგვარი შეზღუდვა, რომ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. საკუთრების უფლების შეზღუდვა, როგორც ეს კანონმდებლობით არის განსაზღვრული, დასაშვებია მხოლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევებში, ხოლო ჩამორთმევა – სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით.

3 საქართველოს კონსტიტუციის მიხედვით, საკუთრების ცნება ფართოდ არის ჩამოყალიბებული. 170-ე მუხლის მიზანი არ არის საქართველოს კონსტიტუციით განსაზღვრული საკუთრების შინაარსის სრული მოცულობით კერძოსამართლებრივი რეგულირება. 170-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრების უფლების დაცვა შეეხება მხოლოდ ნივთებსა (148) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს (152). 170-ე მუხლით განსაზღვრული საკუთრების უფლება განივრცობა ხელშეკრულების დადების, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისა და პროფესიის არჩევანის თავისუფლებით. 170-ე მუხლი არის ლიბერალური საზოგადოებრივი წესრიგის გამომხატველი ნორმა, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანის მიერ კანონიერად მოპოვებული ქონების დაცვას და ამით იგი თავიდან იცილებს შიდასაზოგადოებრივ კონფლიქტებს. ამ გაგებით, **საკუთრების უფლება არის ელემენტარული ძირითადი უფლება,** რომელიც მჭიდროდაა დაკავშირებული ადამიანის პიროვნულ თავისუფლებასთან. მისი დანიშნულებაა, თითოეულ ინდივიდს შეუქმნას თავისუფალი სივრცე ქონებრივი ურთიერთობების მოწესრიგებისა, რაც მას საშუალებას მისცემს, საკუთარი პასუხისმგებლობით მოაწყოს პირადი ცხოვრება. საკუთრების უფლებისა და პიროვნული თავისუფლების უფლების ურთიერთკავშირი შინაგანია და ამ კავშირში საკუთრების უფლება ასრულებს პიროვნული თავისუფლების უზრუნველმყოფი ფაქტორის ფუნქციას.[3] სხვა მხრივ, საკუთრების უფლების შეზღუდვა, რა თქმა უნდა, არ ნიშნავს პიროვნული თავისუფლების შეზღუდვას. პირიქით, მისი მიზანია ურთულეს საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ისეთი ოპტიმალური საკუთრებითი რეჟიმის უზრუნველყოფა, რომელიც შესაძლებელს გახდის პიროვნების უნარისა და შესაძლებლობების ფართოდ განვითარებას.[4]

2 *ჭანტურია,* შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 1997, გვ. 72.
3 *ჭანტურია,* უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 109.
4 იქვე.

II. საკუთრების ცნება და შინაარსი

რომის სამართალი არ განამტკიცებდა საკუთრების ცნების დეფინიციას. **4**
dominium ან *proprietas* აღნიშნავდა მხოლოდ ნივთზე ბატონობის უფლებას. მცდელობა ცნების დეფინიციისა პირველად შუა საუკუნეებში იყო და აქედან მოყოლებული საკუთრების პოზიტიურ და ნეგატიურ მხარეებზე მიუთითებდნენ. 170 I მუხლიც საკუთრების ცნების დეფინიციის ასეთ მცდელობებს ასახავს: **„მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი...“ საკუთრების ცნების შინაარსი სწორედ პოზიტიური („თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით))“** და ნეგატიური უფლებამოსილებებით განისაზღვრება ***(„არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა“)***.[5] ამდენად, საკუთრების უფლების შინაარსი განისაზღვრება პოზიტიური და ნეგატიური უფლებამოსილებებით.

1. საკუთრების ექსკლუზიური ბუნება

კანონმდებლის ნებით, საკუთრების არსებითი შინაარსი მის ექსკლუზი- **5**
ურობაშია – გამორიცხოს ყველა ადამიანი სხვა პირის საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობისა და მისი განკარგვისაგან. საკუთრების უფლების ექსკლუზიურობა პირს აძლევს ძალაუფლებას, დაუპირისპირდეს სხვა ნებისმიერი პირის ჩარევას[6]. ნივთის განკარგვისა და სარგებლობის უფლებების ერთმანეთისაგან განცალკევების შემთხვევაში მოცემულია არა საკუთრების ფუნქციურად დაყოფადი სფეროები, არამედ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის დოგმატიკის მიხედვით, ერთიანი საკუთრების უფლება, რომლისგანაც მხოლოდ სანივთო უფლებების („*iura in re aliena*“) სახით ცალკეული უფლებამოსილებების გამოყოფა ხდება. ეს მოსაზრება შეესაბამება რომის სამართლის საკუთრების კლასიკურ ცნებას, რომლის მიხედვითაც ნივთი არ შეიძლება იყოს ორი ადამიანის ერთპიროვნული საკუთრება (დიგესტები, 13. 6. 5. 15). საკუთრება ყოველთვის არის „*dominium plenum*“.[7]

სანივთო უფლებები, ისევე როგორც არამატერიალური ქონებრივი **6**
უფლებები, განეკუთვნება **აბსოლუტურ უფლებებს.** სამართლის ნორმების სუბიექტია ადამიანი და არა ნივთი. სამართალი არის ადამიანთა ქცევის წესების სისტემა და, გამომდინარე აქედან, აბსოლუტური უფლებების დამახასიათებელი თვისება არის ყველა ადამიანის ვალდებულება, პატივი სცენ აბსოლუტური უფლების მფლობელის კანონით მინიჭებულ უფლებამოსილებას და არ ხელყონ იგი. სანივთო უფლებების აბსოლუტურობა გულისხმობს, თუ რომელი უფლებები და სამართლებრივი სიკეთეები არის ყველა პირისაგან სამართლებრივი წესრიგით დაცული.

5 *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 59; *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 903, Rn. 5.

6 *ზარანდია/ჯულელი*, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება, 2012, გვ. 300; *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 83.

7 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 903, Rn. 6.

2. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება

7 საკუთრების უფლება თავისი სრული, ექსკლუზიური ხასიათის გამო განსაკუთრებული უფლებაა, რაც სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ საკუთრების უფლების გამოყენებას არ ახლავს შეზღუდვები. ზოგადად, 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო კოდექსი კრძალავს უფლების ბოროტად გამოყენებას: ***დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.*** ეს აზრი კიდევ უფრო მკაფიოდ არის ჩამოყალიბებული საკუთრების უფლების განხორციელების პროცესისათვის. 170 II მუხლის მიხედვით, დაუშვებელია საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. პირის ქმედება ობიექტურად მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება შეფასდეს საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებად, თუ მის ქმედებას სხვა მიზანი არ ჰქონდა, გარდა სხვა პირისათვის ზიანის მიყენებისა და მისი განხორციელება მესაკუთრის ინტერესებში არ შედიოდა. რა თქმა უნდა, მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს თავისი უფლების განხორციელების შესაძლებლობა, მაგრამ უფლების ბოროტად გამოყენება ნიშნავს უფლებით ისეთ სარგებლობას, როდესაც უფლების გამოყენება მესაკუთრის კანონიერი ინტერესებისათვის არ არის სარგებლის მომტანი, სხვა პირებისათვის კი მხოლოდ ზიანის მომტანია.[8] სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, საკუთრების უფლების დაცვა და გამოყენება არ შეიძლება გადაგვარდეს და გადაიზარდოს უფლების ბოროტად გამოყენებაში.[9] მაგალითად, თუ პირი კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გზით სარგებლობის უფლებას ყველა პირს ანიჭებს და შერჩევით მხოლოდ რამდენიმეს გამორიცხავს; ასევე, 178-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, მოჭრას იმ ხის ან ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა. ამ შემთხვევაში, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება, თუ ხის ან ბუჩქის ფესვები და ტოტები მესაკუთრეს ზიანს არ აყენებს, მაგრამ იგი მხოლოდ მეზობლისთვის ზიანის მიყენების მიზნით მოჭრის მათ.[10]

8 საკუთრების შინაარსიდან გამომდინარეობს ასევე პირის უფლება, არ ისარგებლოს საკუთრებით. 170 III მუხლის მიხედვით, კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ის, რომ ასეთი ვალდებულება მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში და მხოლოდ საზოგადოებრივი ინტერესების ხელყოფის შემთხვევაში შეიძლება დაწესდეს, გამომდინარეობს საკუთრების, როგორც უმნიშვნელოვანესი ძირითადი უფლების, არსიდან.

---

8 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 1 მარტის № ას-572-955-06 გადაწყვეტილება.

9 *ზარანდია/ჯუღელი,* საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება, 2012, გვ. 312.

10 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 170, გვ. 85.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს საკუთრების სხვადასხვა სახეს: **ერთპიროვნული საკუთრება (170), საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება (173)** და **ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში** (208-209). 9

III. საკუთრების შეზღუდვა

ნორმის მიხედვით, საკუთრების თავისუფლად ფლობისა და სარგებლობის უფლება მოცემულია კანონით დადგენილი შეზღუდვების ფარგლებში. შეზღუდვებს შეიცავს 117-ე, 174-ე-182-ე მუხლები და ეს ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი. ასევე, შეზღუდვები მოცემულია სხვადასხვა საჯაროსამართლებრივ ნორმაში, როგორებიცაა: მშენებლობის, სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების, გარემოს დაცვის მარეგულირებელი და სხვ. ნორმები. 10

საკუთრების შეზღუდვას წარმოადგენს 117-ე მუხლი, რომელიც განსაკუთრებულ შემთხვევაში მესაკუთრის უფლებას ზღუდავს: პირს შეუძლია, გამოიყენოს სხვა პირის ნივთები იმ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად, რომლის აცილებაც შექმნილ გარემოებაში არ შეიძლებოდა სხვა საშუალებით და, თუ მიყენებული ზიანი აცდენილ ზიანზე ნაკლებმნიშვნელოვანია. ამ შემთხვევაში, საკუთრების გამოყენებით მიყენებული ზიანი არ არის მართლსაწინააღმდეგო. 117-ე მუხლის წინაპირობაა ის, რომ სამართლებრივ სიკეთეს ემუქრება საფრთხე, რომელიც სხვა პირის ნივთზე ზემოქმედების აუცილებლობას იწვევს. სამართლებრივი სიკეთე, რომელსაც საფრთხე შეექმნა, შეიძლება ეკუთვნოდეს როგორც ზიანის მიმყენებელს, ისე მესამე პირს. 117-ე მუხლი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც საფრთხე თვით ზიანის მიმყენებელმა გამოიწვია. ამავე დროს, მიყენებული ზიანი აცდენილ ზიანზე ნაკლებმნიშვნელოვანი უნდა იყოს. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს 117-ე მუხლის წინაპირობები, მაშინ ზიანის გამომწვევი ქმედება მართლზომიერია და მესაკუთრეს ზიანის ქმედების საწინააღმდეგოდ აუცილებელი მოგერიების განხორციელების უფლება არ აქვს. მესაკუთრემ უნდა ითმინოს ზიანის მიყენება, მაგრამ შეუძლია, ანაზღაურების მოთხოვნა წაუყენოს მიმყენებელს ან მესამე პირს, რომლის ინტერესებისთვისაც ზიანის მიმყენებელი მოქმედებდა, ანდა მთლიანად ან ნაწილობრივ განთავისუფლდეს ანაზღაურებისაგან როგორც მესამე პირი, ისე ზიანის მიმყენებელიც. მაგალითად, ბავშვი მოულოდნელად გადაურბენს გზის სავალ ნაწილზე მომავალ ავტომობილს, მძღოლი კი დაჯახების თავიდან ასაცილებლად საჭეს სხვა გაჩერებული ავტომობილისკენ მიატრიალებს და მას დაეჯახება. 11

მუხლი 171. საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე

ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზეც.

1 ნორმა აწესრიგებს საკუთრების უფლების გავრცელებას ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. ნორმით განივრცობა 150-ე მუხლის შემადგენლობა, რომელიც განსაზღვრავს, რომ ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ის გარემოება, რომ ნივთი სხვა ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და იზიარებს სხვა ნივთის სამართლებრივ ბედს, უზრუნველყოფს ნივთების უსარგებლო დაზიანების თავიდან აცილებას. მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემა ვრცელდება მათ არსებით შემადგენელ ნაწილებზეც.

მუხლი 172. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა

1. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს 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. (ამოღებულია – 11.12.2015, N4625).

I. ზოგადი დებულებები 79
1. ნორმის მიზანი 79
2. ნორმის ისტორია 80
II. მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება 80
1. მოთხოვნის უფლების მფლობელი 80
2. მოთხოვნის უფლების მოვალე 81
3. მოთხოვნის უფლების საგანი 82
4. ნივთის ფლობის უფლება 82
5. ხანდაზმულობა 84
III. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა 172 II მუხლის მიხედვით 84
1. მოთხოვნის უფლების მფლობელი 85
2. საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა 85
3. საკუთრების ხელშეშლის მართლწინააღმდეგობა 86
4. მოთხოვნის უფლების შინაარსი 87

I. ზოგადი დებულებები

1. ნორმის მიზანი

172 I მუხლში (*rei vindicatio*), რომაული სამართლის ტრადიციის მიხედვით, წარმოდგენილია სანივთო მოთხოვნის უფლება და მიმართულია საკუთრების უფლების ჩამორთმევის წინააღმდეგ. ვინდიკაციური სარჩელის არსი გამომდინარეობს საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან.[1] სავინდიკაციო მოთხოვნის უფლებასთან მიმართებით უპირატესობა ენიჭება საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების, ასევე კანონის საფუძველზე საკუთრების მოპოვების წესებს. 170-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის უფლებამოსილებების განხორციელების წინაპირობა არის ნივთის მფლობელობა. შესაბამისად, 172 I მუხლის მიზანია მესაკუთრის მიერ ნივთზე მფლობელობის მოპოვება, რომელიც მან დაკარგა. **1**

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 აპრილის № ას-205-198-2012 გადაწყვეტილება.

2 172-ე მუხლის II ნაწილი არის I ნაწილის განმავრცობელი დებულება. კანონმდებლის კონცეფციის მიხედვით, მესაკუთრის უფლებამოსილებები დაცული უნდა იყოს საკუთრების ხელყოფისაგან, რომელიც არ უკავშირდება მფლობელობის დაკარგვას. ზოგადად, საკუთრების ხელშეშლა არის საკუთრების შინაარსის საწინააღმდეგო ნებისმიერი ქმედება. მიუხედავად ხელშეშლის ცნების ფართო გაგებისა, იგი მაინც 172-ე მუხლის სიტყვასიტყვით მნიშვნელობაში უნდა მოიაზრებოდეს.

2. ნორმის ისტორია

3 2015 წლის 11 დეკემბრის ცვლილებით, აღდგა ნორმის თავდაპირველი რედაქცია და ამოღებულ იქნა ნორმის მესამე ნაწილი (ე.წ. „საპოლიციო გამოსახლება“, 2006 წლის 8 დეკემბრის ცვლილება), რომელიც შესაძლებლობას აძლევდა მესაკუთრეს, სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე, კანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის გზით აღეკვეთა უძრავ ნივთზე საკუთრების ხელყოფა, გარდა სავარაუდო ხელმყოფის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი წერილობითი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევისა. 2015 წლის 11 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილება მისასალმებელია. საპოლიციო გამოსახლების ინსტიტუტი ეწინააღმდეგებოდა როგორც საქართველოს კონსტიტუციას, ისე სამოქალაქო სამართალურთიერთობის მონაწილეთა თანასწორობის პრინციპს. კერძოდ, საქართველოს კონსტიტუციის 20 II მუხლის თანახმად, **არავის არა აქვს უფლება, შევიდეს საცხოვრებელ ბინაში და სხვა მფლობელობაში მფლობელ პირთა ნების საწინააღმდეგოდ, აგრეთვე ჩაატაროს ჩხრეკა, თუ არ არის სასამართლოს გადაწყვეტილება ან კანონით გათვალისწინებული გადაუდებელი აუცილებლობა.** სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, პირს უძრავ ნივთზე ზეპირი გარიგების საფუძველზე შეიძლება წარმოეშვას მფლობელობის უფლება, რომელიც სამართლებრივად ნამდვილია. ასეთ ვითარებაში საპოლიციო გამოსახლება შეეხებოდა იმ პირებსაც, რომლებიც უძრავ ნივთს სამართლებრივად ნამდვილი გარიგების საფუძველზე ფლობდნენ, მაგრამ არ არსებობდა მფლობელობის წერილობითი დამამტკიცებელი დოკუმენტი. ამასთან, უძრავი ნივთის მფლობელი მოკლებული იყო შესაძლებლობას, მისი შესაგებელი განხილული ყოფილიყო იმავე წესით, რა წესითაც განიხილება მესაკუთრის სავინდიკაციო მოთხოვნა (მაგალითად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან მხარეთა შორის იურიდიულად ნამდვილი ზეპირი გარიგების არსებობის შესახებ).

II. მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება

1. მოთხოვნის უფლების მფლობელი

4 **მოთხოვნის უფლების მფლობელია ნივთის მესაკუთრე,** სამოქალაქო კოდ-

ექსის გაგებით. ნორმა ანალოგიით გამოიყენება **პირობადებული საკუთრების** მფლობელის სასარგებლოდ, რომელიც, მართალია, არ ფლობს სრულ საკუთრების უფლებას, მაგრამ იურიდიული ლიტერატურა[2] ასეთ სამართლებრივ მდგომარეობას **სრული საკუთრების უფლების წინარე საფეხურს** უწოდებს, ხოლო სამოქალაქო კოდექსი მას სანივთო უფლებად განამტკიცებს. თუ ნივთი არის თანასაკუთრების საგანი, მაშინ ერთ-ერთი მესაკუთრისათვის თანამფლობელობის ჩამორთმევის შემთხვევაში მას შეუძლია დანარჩენი თანამესაკუთრეებისაგან მოითხოვოს თანამფლობელობის მინიჭება. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ნივთი არის მესამე პირის მფლობელობაში, თანამესაკუთრეს შეუძლია, გამოითხოვოს ნივთი მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ 173 I მუხლის მიხედვით და მოითხოვოს თანამფლობელობის მინიჭება.

2. მოთხოვნის უფლების მოვალე

მოთხოვნის უფლების მოვალე არის ნივთის **მფლობელი** (155) და მასვე ეკისრება მფლობელობის მტკიცების ტვირთი. ნორმის გამოყენებისათვის საკმარისია **მემკვიდრის მფლობელობაც** (157). ამის საწინააღმდეგოდ **მჭერი** (155 II) არ შეიძლება იყოს მოთხოვნის უფლების მოვალე, რადგან იგი ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას სხვა პირის სასარგებლოდ ახორციელებს.[3] **5**

სადავო საკითხია, შესაძლებელია თუ არა, რომ მოთხოვნის უფლების მოვალე იყოს **არაპირდაპირი მფლობელი** (155 III), მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ არაპირდაპირი მფლობელის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა უშუალოდ არ არის მოცემული. ერთი მოსაზრების თანახმად, ამ შემთხვევაში დავის საგანი იქნება არა არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა, არამედ ნივთის გადაცემა, ვინაიდან სხვა შემთხვევაში გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი იქნებოდა, თუ არაპირდაპირი მფლობელი გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ პირდაპირ მფლობელობას მოიპოვებდა.[4] მაგალითად, მონათხოვრე ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცემს ნივთს მესამე პირს. ამ შემთხვევაში გამნათხოვრებელს, როგორც ნივთის მესაკუთრეს, შეუძლია, მოითხოვოს მონათხოვრისგან ნივთის უკან დაბრუნება თუ არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა. უპირატესობა უნდა მიენიჭოს შეხედულებას,[5] რომლის მიხედვითაც ნივთის მოვალე შეიძლება იყოს მხოლოდ ნივთის პირდაპირი მფლობელი, ანუ პირი, რომელიც უშუალოდ ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. ნივთის მესაკუთრე ვერ მოითხოვს ნივთის უკან დაბრუნებას იმ პირისაგან, რომელსაც არ აქვს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და არაპირდაპირი მფლობელობის საკითხი მნიშვნელოვანია მხოლოდ 155-ე მუხლის მესამე ნაწილით გათვალ- **6**

2 *ჭანტურია,* კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 168; *ბზეკალავა,* პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით, გვ. 11 (24).

3 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., § 985, Rn. 7; *Baldus,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 985, Rn. 16.

4 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl. 2007, S. 164; *Baldus,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 985, Rn. 19.

5 *მორგული, მარიამიძე,* www.gccc.ge, შენიშვნები 172-ე მუხლის კომენტარზე.

ისწინებულ შემთხვევებში.[6]

7 ნივთზე **თანამფლობელობის** შემთხვევაში, თითოეულმა თანამფლობელმა უნდა გადასცეს მესაკუთრეს თავისი წილი თანამფლობელობა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ვალდებულების შესრულების საგანი არის ერთიანი საგანი, რომლის გაყოფაც შეუძლებელია.

3. მოთხოვნის უფლების საგანი

8 სპეციალურობის პრინციპის თანახმად, მოთხოვნის უფლების საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ **ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი.** ნივთების ერთობლიობის შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლება ვრცელდება თითოეულ ნივთზე ცალ-ცალკე (*quot res tot vindicationes*). ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე მოთხოვნის უფლება, ცალკე აღებული, არ ვრცელდება. ნივთი, ამ მუხლის მიხედვით, არის 148-ე-149-ე მუხლებით განსაზღვრული სხეულებრივი ნივთები. სამართლებრივად პრობლემურია ისეთი ნივთის გადაცემა, როგორიცაა, მაგალითად, ელექტროენერგია, რადგან მისი უკან დაბრუნება ტექნიკურად შეუძლებელია. ამიტომ საჭიროა ტელეოლოგიური რედუქციის საფუძველზე ნორმის გამოყენება მხოლოდ იმ ნივთებზე, რომლის გადაცემაც, ფაქტობრივად, შესაძლებელია.[7] ფულის უკან დაბრუნების მოთხოვნის შემთხვევაში, კრედიტორის ინტერესია არა კონკრეტულად განსაზღვრული ბანკნოტების ან მონეტების დაბრუნება, არამედ ფულად ერთეულში გამოხატული ღირებულების დაბრუნება და, შესაბამისად, მნიშვნელობა არა აქვს იმ გარემოებას, მფლობელმა ფული სხვა ფულის ერთეულზე გადაცვალა თუ ანგარიშზე შეიტანა.[8]

9 ნივთის გადაცემის ადგილი არ განისაზღვრება 362-ე მუხლის მიხედვით, რადგან ვალდებულებითსამართლებრივი ნორმები სავინდიკაციო მოთხოვნის უფლებისაგან არსობრივად განსხვავდება. მხარეთა ინტერესების გათვალისწინების მიხედვით, ნივთის გადაცემის ადგილი უნდა განისაზღვროს მისი მდებარეობის შესაბამისად (*ubi rem meam invenio, ibi vindico*).[9]

4. ნივთის ფლობის უფლება

10 ნორმის თანახმად, მოთხოვნის უფლება უსაფუძვლოა, თუ ნივთის მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება. მოვალის მფლობელობის უფლების საფუძველი შეიძლება იყოს შეზღუდული სანივთო უფლებებიდან ნაწარმოები ნივთის ფლობის უფლება, მაგალითად, **უზუფრუქტის (242), გირავნობის (254)** საფუძველზე. გარდა ამისა, მფლობელობის უფლება შეიძლება წარმოიშვას ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, როგორც ფარდობითი უფლება. მაგალითად: **ქირავნობა (531), იჯარა (581),** ასევე,

6 *მარიამიძე,* www.gccc.ge, 172-ე მუხლის კომენტარზე შენიშვნა.
7 *Baldus,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 985, Rn. 37.
8 იქვე, Rn. 40.
9 იქვე, Rn. 56.

შემნახველის მიერ ნივთის **დაკავების უფლება (776)** და სხვ.

11 ნივთის ფლობის უფლება არ არის მფლობელის მხოლოდ მოთხოვნის საწინააღმდეგო უფლება, მაშასადამე, იგი არ არის მოთხოვნის განხორციელების დამაბრკოლებელი შესაგებელი. მფლობელობის უფლება გამორიცხავს მოთხოვნის უფლების არსებობას, ე.ი., იგი არის **მოთხოვნის შემწყვეტი შესაგებელი.**[10]

12 მესაკუთრის მიერ ნივთის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში (მაგალითად, 186 II მუხლი: *„მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება“),* სანივთო უფლების მფლობელს შეუძლია, მესამე პირს წაუყენოს ნივთის ფლობის შესაგებელი, რადგან სანივთო უფლება მიმართულია ყველას წინააღმდეგ. ამის საწინააღმდეგოდ, ფარდობითი უფლება არსებობს ორ ან რამდენიმე პირს შორის სამართლებრივ ურთიერთობაში. შესაბამისად, ნივთის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, ნივთის მფლობელი მესამე პირს ვერ წაუყენებს მფლობელობის უფლების შესაგებელს. ამ სამართლებრივი შედეგების თავიდან ასაცილებლად კანონმდებელმა ფარდობითი უფლების მფლობელის უფლება სანივთო უფლების მფლობელის უფლებას გაუტოლა.[11] მაგალითად, 572-ე მუხლის თანახმად, გაქირავებული ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები. იგივე წესი მოქმედებს იჯარის შემთხვევაშიც (581 II). დამქირავებელი და მოიჯარე დაცულია მიწის მესაკუთრის უფლებამონაცვლეთა მოთხოვნებისგან.

13 სხვა შემთხვევაში, თუ ნივთის მფლობელი ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაშია მესამე პირთან, მაგალითად, ქირავნობის ხელშეკრულება მესამე პირსა და ნივთის მფლობელს შორის, მაშინ მას აქვს ნივთის ფლობის უფლება მესაკუთრის წინააღმდეგ, თუკი მესამე პირს, თავის მხრივ, მესაკუთრის საწინააღმდეგოდ აქვს ნივთის ფლობის უფლება და ნივთი ახლანდელ მფლობელს გადაცემული აქვს მესამე პირისგან. მაშასადამე, უნდა არსებობდეს მფლობელობის უწყვეტი ჯაჭვი. თუ არ იქნება ამ ჯაჭვის ერთ-ერთი ნაწილიც კი, მაშინ წყდება ნივთის ფლობის უფლებაც. მაგალითად, თუ გაუქმდა მესაკუთრესა და მესამე პირს შორის ქირავნობის ხელშეკრულება.

14 სადავო საკითხია, რამდენად ანიჭებს **სამომავლო უფლების მიღების მოლოდინი** სანივთოსამართლებრივი მფლობელობის უფლებას **პირობადებული საკუთრების შემძენს.** პირობადებული საკუთრების შემძენს აქვს ნივთის მფლობელობის უფლება გამყიდველის მიმართ და ეს უფლება გამომდინარეობს მათ შორის დადებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებიდან.[12] იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი ნივთს სხვა პირზე გაასხვისებს, პირობადებული საკუთრების შემძენი თანხის სრული გადახდით გამოიწვევს პირობის დადგომას და, შესაბამისად, მოიპოვებს საკუთრებას,

10 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl. 2007, S. 166.

11 იქვე, S. 167.

12 *ჭანტურია,* კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 173.

რომელიც სადავო არ იქნება. ეს შედეგი გამომდინარეობს კანონიდან და არ არსებობს სხვა კონსტრუქციის საჭიროება. საკითხი იმის თაობაზე, თუ რამდენად წარმოშობს სამომავლო უფლების მიღების მოლოდინი მფლობელობის უფლებას, სადავოა, თუმცა არ არსებობს სამართლებრივად მყარი არგუმენტები ასეთი უფლების უარსაყოფად.[13]

5. ხანდაზმულობა

15 ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა, რომლის ვადაც შეადგენს ათ წელს (128 III), მაგრამ მოძრავ ნივთებზე შესაძლებელია საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით ხუთი წლის გასვლის შემდეგ (165). სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, ეს ნორმები ურთიერთსაწინააღმდეგოა, რადგან 165-ე მუხლიც ხანდაზმულობით შეძენაზე მიუთითებს, მაგრამ 165-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრების უფლების შეძენის საფუძველია ნივთზე ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად კეთილსინდისიერი მფლობელობის განხორციელება. გამომდინარე აქედან, თუ პირი ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს ნივთს, მოიპოვებს საკუთრებას ნივთზე და მის მიმართ მოთხოვნა არ წარმოიშობა, შესაბამისად, არც საკითხი წამოიჭრება ხანდაზმულობის შესახებ, რადგან ხანდაზმულობას, როგორც მოთხოვნის უფლების განხორციელების დამაბრკოლებელ შესაგებელს, მატერიალურსამართლებრივ ნორმებთან კავშირი არა აქვს.

16 თუ მესაკუთრის მოთხოვნა ხანდაზმულია, მაშინ მესაკუთრეს არ შეუძლია, განახორციელოს თავისი უფლება. საკუთრება და მფლობელობა, საბოლოოდ, განცალკევდება ერთმანეთისგან (*nudum ius*). ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ მფლობელი მოიპოვებს მფლობელობის უფლებას. თუ მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული, ახალ მფლობელს ხანდაზმულობის ვადაში ჩაეთვლება წინამორბედის მფლობელობაში გასული ხანდაზმულობის ვადაც, 143-ე მუხლის მიხედვით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხანდაზმულობის ვადის დენის პერიოდში არსებობს უფლებამონაცვლეობა მესაკუთრის მხარეს, ამით ნივთის მფლობელის მდგომარეობა არ იცვლება და ხანდაზმულობის ვადა აგრძელებს დენას.

III. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა 172 II მუხლის მიხედვით

17 საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის მოთხოვნის უფლება მომდინარეობს რომის სამართლიდან (*actio negatoria*) და იგი შეეხება როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთებს. 172 II მუხლი განსაზღვრავს იმას, რაც საკუთრების უფლებიდან ისედაც გამომდინარეობს. ნორმა იცავს მესაკუთრის უფლებას, გამორიცხოს მესამე პირების მიერ ნივთზე ზემოქმედება. ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს ხელშეშლის მოქმედების აღკვეთა. 172 II მუხლით განსაზღვრული ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა არის **ნეგატორული სარჩელი** და სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას

13 *Baldus,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 986, Rn. 11-13.

ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (აწესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვ.) სადავო სამართლებრივ სიკეთესთან მიმართებით, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების რეალიზაციის წესის სწორ განსაზღვრებას.[14]

1. მოთხოვნის უფლების მფლობელი

18 მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია ნივთზე საკუთრების უფლებაზე და, შესაბამისად, მისი განხორციელება ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილებაა. მოთხოვნის უფლების განხორციელებისათვის არა აქვს მნიშვნელობა, არის თუ არა ნივთის მესაკუთრე, ამავე დროს, ნივთის მფლობელი. ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე, ნივთის მფლობელებს (დამქირავებელი, მოიჯარე) აქვთ მფლობელობის ხელყოფის მოთხოვნის უფლება 161-ე მუხლის მიხედვით. მოთხოვნის უფლება მათ არ წარმოეშობათ 172 II მუხლის მიხედვით. **პირობადებული საკუთრების შემძენს** იცავს 172 II მუხლი, როგორც ნორმის პირველი ნაწილის შემთხვევაში. გარდა ამისა, მას შეუძლია, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა 161-ე მუხლის მიხედვით.

2. საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა

19 ამ ნორმის გაგებით, საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა არის საკუთრების შინაარსის საწინააღმდეგო ჩარევა მესაკუთრის ფაქტობრივ ან სამართლებრივ უფლებამოსილებებში.[15] ენობრივი თვალსაზრისით, რთულია „ხელყოფისა“ და „ხელშეშლის“ გამიჯვნა და მას ნორმის გამოყენებისათვის არც პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს. საკუთრების ხელშეშლა გამოწვეული უნდა იყოს ადამიანის ქცევის შედეგად. ნორმის მოქმედება არ ვრცელდება მხოლოდ ბუნებრივი მოვლენებით გამოწვეულ ხელშეშლის მდგომარეობაზე. ტრადიციულად, ხელშემშლელი არის პირი, რომელიც პირდაპირი ან არაპირდაპირი მოქმედებით, ან უკანონო უმოქმედობით გამოიწვევს საკუთრების ხელშეშლას ან ხელყოფას. ასევე, ხელშემშლელია იმ ნივთის მესაკუთრე ან მფლობელი პირი, რომლისგანაც მომდინარეობს საკუთრების ხელშეშლა. წინაპირობა ისაა, რომ **პირს საკუთრების ხელშეშლა შეერაცხება.** იგი პასუხისმგებელია, რადგან მას, როგორც მესაკუთრეს (ან მფლობელს), შეეძლო ხელშეშლის აღკვეთა.[16] ხელშეშლაა, მაგალითად, პირის შეღწევა მეზობელ მიწის ნაკვეთზე, ან წყლის მილის არასწორი მონტაჟის შედეგად მეზობლის მიწის ნაკვეთზე წყლის ძლიერი დინება, რომელმაც გამოიწვია მარცვლეული კულტურების წალეკვა; ასევე, იმ ქმედებების განხორციელებაც, რომელთა თმენის ვალდებულებაც მესაკუთრეს არა აქვს 175-ე მუხლის მიხედვით;

14 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 31 მარტის № 103-96-2017 გადაწყვეტილება.
15 *Bassenge*, Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., § 1004, Rn. 6.
16 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl. 2007, S. 364; *Bassenge,* Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., § 1004, Rn. 15, 19.

ნორმა გამოიყენება ასევე იმ შემთხვევებზე, როდესაც პირის ქმედება თავდაპირველად მართლზომიერი იყო, მაგრამ შემდგომში ქმედებამ საკუთრების ხელშეშლა გამოიწვია. მაგალითად, ხე, რომელიც არ იწვევდა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ხელშეშლას, ძლიერი ქარის შედეგად მეზობლის მიწის ნაკვეთზე წაიქცა. მართალია, ასეთ შემთხვევაში ხის დარგვა კაუზალური ქმედებაა, მაგრამ არა ადეკვატურად კაუზალური, რომ დავუშვათ საკუთრების ხელშეშლა 172 II მუხლის მიხედვით, რადგან ასეთი მოვლენის წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელი იყო. მაგრამ თუ ხე წაიქცა ავადმყოფობის შედეგად, მაშინ სახეზეა ადეკვატურად კაუზალური ხელშეშლა.

20 სადავო საკითხია, უნდა გავრცელდეს თუ არა 172 II მუხლის მოქმედება ე.წ. *იდეალურ* და *ნეგატიურ ემისიებზე*. **იდეალური ემისია** ეწოდება საკუთრების უფლების ისეთ ხელშეშლას, როდესაც ირღვევა მესაკუთრის მორალური ან ესთეტიკური შეგრძნება.[17] მაგალითად, მესაკუთრეს მიაჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის ხედი მეზობელ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ულამაზო, არაესთეტიკური შენობით არის დაუშნოებული. გაბატონებული შეხედულების თანახმად, 172 II მუხლი არ იცავს საკუთრებას იდეალური ემისიების შემთხვევაში, რადგან, თუ პირი სხვის საკუთრებას უგემოვნოდ ან არაესთეტიკურად აფასებს, მისი გემოვნება ვერ გახდება სამართლებრივი შეფასების საკითხი; ხოლო **ნეგატიური ემისია** ეწოდება სინათლის, მზის შუქის, ჰაერის არასაკმარისი რაოდენობით მოქმედებას მიწის ნაკვეთზე. მაგალითად, მეზობელ მიწის ნაკვეთზე სახლის მშენებლობამ დაჩრდილა მესაკუთრის მიწის ნაკვეთი. ამ შემთხვევაში, ზემოქმედება გამოწვეული არ არის მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან, რის გამოც 175-ე მუხლი არ გამოიყენება. ნეგატიური ემისია არ არის 172 II მუხლის მოწესრიგების სფერო, ვინაიდან ყველას აქვს უფლება, გამოიყენოს მიწის ნაკვეთი იმ ფარგლებში, რომლებიც მას საჯაროსამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აქვს გარანტირებული და იგი არ დაარღვევს მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვარს.

21 საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა 172 II მუხლის მიხედვით სახეზეა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მესაკუთრე ნივთს, რომელმაც ხელშეშლა გამოიწვია, გაასხვისებს ან უარს იტყვის მის საკუთრებაზე. მაგალითად, მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე დაღვრილი ქიმიური ნივთიერება გადავიდა მეზობელ მიწის ნაკვეთზე და გამოიწვია ნაკვეთის დაბინძურება. ამის შემდეგ მესაკუთრემ გაასხვისა მიწის ნაკვეთი, ან უარი თქვა საკუთრებაზე.

22 თუ საკუთრების ხელშეშლა გამოწვეულია რამდენიმე პირის მიერ, მაშინ ისინი პასუხს აგებენ, როგორც სოლიდარული მოვალეები. ერთ-ერთი მათგანის მიერ ხელშეშლის აღკვეთა გამოიწვევს მის უკუმოთხოვნებს დანარჩენი სოლიდარული მოვალეების მიმართ, წილთა თანაბრობის კვალობაზე 473-ე მუხლის მიხედვით.

3. საკუთრების ხელშეშლის მართლწინააღმდეგობა

23 საკუთრების ხელშეშლა უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო. როგორც

17 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl. 2007, S. 350.

წესი, ნებისმიერი ხელშემშელელი ჩარევა საკუთრებაში არის მართლსაწინააღმდეგო, თუ არ არის **მართლწინააღმდეგობის გამომრიცხავი გარემოებები** (მაგალითად: **აუცილებელი მოგერიება (116), თვითდახმარება (118)**); ასევე, მართლწინააღმდეგობა გამორიცხულია, თუ მესაკუთრეს აქვს თმენის ვალდებულება. თმენის ვალდებულების საფუძველი შეიძლება იყოს როგორც კერძოსამართლებრივი, ისე საჯაროსამართლებრივი ნორმები. მაგალითად, მესაკუთრე შეიძლება, ხელშეკრულების საფუძველზე ვალდებული იყოს, ითმინოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჩარევა საკუთრებაში.[18]

4. მოთხოვნის უფლების შინაარსი

ნორმის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია, ხელის შემშლელს მოსთხ- **24**
ოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. აღკვეთის შედეგი უნდა იყოს მესაკუთრის სამართლებრივი ინტერესების აღდგენა. გამომდინარე აქედან, აღკვეთის შედეგი განისაზღვრება ცალკეული შემთხვევის კონკრეტული გარემოებების საფუძველზე. ხელშეშლის აღკვეთის ხარჯები ეკისრება ხელისშემშლელს. გაურკვეველია, რა იგულისხმება ნორმის მეორე წინადადების მიხედვით „კვლავ გაგრძელებაში“, რომელიც მესაკუთრეს სასამართლოში სარჩელის შეტანის უფლებამოსილებას ანიჭებს. ნორმის პირველი წინადადება ცალსახად წარმოადგენს მესაკუთრის მოთხოვნის უფლებას და მისი განხორციელებაც სარჩელის შეტანის გზით არის შესაძლებელი. გამომდინარე აქედან, ნორმის მეორე წინადადებას განსაკუთრებული დანიშნულება არა აქვს.

18 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl. 2007, S. 370.

მუხლი 173. საერთო საკუთრება

1. საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

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

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

4. საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა შეთანხმებით.

I. ზოგადი დებულებები 88
II. 173 I მუხლის წინაპირობები 89
1. თანასაკუთრების წარმოშობა 89
2. თანამესაკუთრის მოთხოვნები 89
3. პროცესუალური საკითხი 89
III. საერთო საკუთრების ნივთის დატვირთვა 90
IV. ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები 90
V. უპირატესი შესყიდვის უფლება 90

I. ზოგადი დებულებები

1 მოძრავი ან უძრავი ნივთი შეიძლება იყოს ერთი ან რამდენიმე პირის საერთო საკუთრება. ნორმის მიხედვით, საერთო საკუთრების ორი ფორმაა მოცემული: საზიარო და წილადი საკუთრება. **წილადი საკუთრების** თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში.[1] საკუთრების წილი თვითონ არის საკუთრება, სამართლებრივი გაგებით. როგორც წესი, წილად თანასაკუთრებაზე გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი საკუთრების წესები. თანასაკუთრება არის სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული ერთადერთი შესაძლებლობა, დაყოფილ იქნეს საკუთრების განკარგვის უფლებამოსილება ერთ ნივთზე; **თანაზიარი საკუთრება** არსებობს მაშინ, როცა თითოეული თანამესაკუთრის წილი საერთო ქონებაშია იდეალური წილის სახით და, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი, ივარაუდება, რომ თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

1 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 173, გვ. 89.

II. 173 I მუხლის წინაპირობები

1. თანასაკუთრების წარმოშობა

ნორმის მიხედვით, თანასაკუთრება შეიძლება წარმოიშვას კანონის ან გარიგების საფუძველზე. თანასაკუთრება წარმოიშობა, მაგალითად, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილ ქონებაზე (1158); სასაქონლო საწყობში გვაროვნული ნივთების შერევის შედეგად წარმოიშობა მიმბარებლების საერთო საკუთრება (786); ასევე, ერთობლივი საქმიანობის განსახორციელებლად გაწეული შენატანები არის ამხანაგობის მონაწილეთა საერთო საკუთრება (932 II). **2**

2. თანამესაკუთრის მოთხოვნები

ნორმის მიხედვით, თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია, მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ მოთხოვნის წაყენებისათვის თანამესაკუთრე არ საჭიროებს დანარჩენი თანამესაკუთრეების მიერ სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭებას. ამ მუხლის თანახმად, მოთხოვნის უფლება უნდა შეეხებოდეს საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებას და არა თანამესაკუთრის წილს მხოლოდ.[2] მაგალითად, საერთო საკუთრებაში არსებულ ნივთზე საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება 172 II მუხლის მიხედვით. ასევე, თანამესაკუთრეს შეუძლია, საერთო საკუთრებაში არსებულ ნივთზე თანამფლობელობის მინიჭების მოთხოვნის უფლება წაუყენოს დანარჩენ თანამფლობელებს 172 I მუხლის მიხედვით. ხოლო თუ ნივთი მესამე პირის მფლობელობაშია, მაშინ მას შეუძლია, მოითხოვოს უკან დაბრუნება ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ (173 I 2). რა თქმა უნდა, დანარჩენი თანამესაკუთრეების თანხმობით, შესაძლებელია ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის განხორციელება მხოლოდ ერთ-ერთი თანამესაკუთრისათვის. **3**

3. პროცესუალური საკითხი

173 I მუხლის შესაბამისად, სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი განისაზღვრება ზოგადი წესების მიხედვით. როგორც წესი, თანამესაკუთრემ უნდა დაამტკიცოს ყველა თანამესაკუთრის თანასაკუთრება ნივთზე. 158-ე მუხლით განსაზღვრული მესაკუთრედ ყოფნის ვარაუდი მოქმედებს არა მხოლოდ თანამესაკუთრის სასარგებლოდ თავის წილთან მიმართებით, არამედ მთლიანი თანასაკუთრების საგანთან მიმართებით.[3] **4**

თუ სარჩელი, 173 I მუხლის მიხედვით, მხოლოდ ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ არის წარდგენილი, სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერი

2 *Schmidt,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 1011, Rn. 1.
3 იქვე, Rn. 6.

ძალის მოქმედება არ ვრცელდება დანარჩენი თანამესაკუთრეების მიმართ.

III. საერთო საკუთრების ნივთის დატვირთვა

5 173 II მუხლი შეეხება საერთო საკუთრების ნივთის სანივთო უფლებებით დატვირთვასა და დაგირავებას. უფლებრივად დატვირთვა სახეზეა, მაგალითად, იპოთეკის, აღნაგობის, უზუფრუქტის შემთხვევაში. როგორც წესი, ყველა თანამესაკუთრეს შეუძლია თავისი წილის უფლებრივად დატვირთვა ან დაგირავება (959). 173 II მუხლის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრეებთან შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება დაგირავდეს ან უფლებრივად სხვაგვარად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის. ნივთის დატვირთვა და დაგირავება ხორციელდება ზოგადი წესების მიხედვით.

IV. ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები

6 ნივთზე საერთო საკუთრება ნივთის ერთობლივად სარგებლობას მოიცავს. შესაბამისად, საჭიროა ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯების შესახებ სამართლებრივი მოწესრიგება და იგი განისაზღვრება 173 III მუხლის მიხედვით, რომლის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები თანამესაკუთრეებს ეკისრებათ თანაბრად, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ნორმა დისპოზიციური ბუნებისაა და შესაძლებელია მხარეთა განსხვავებული შეთანხმება. მოვლისა და შენახვის ხარჯები არის ყველა ის დანახარჯი, რაც აუცილებელია, რათა შესაძლებელი იყოს საერთო საკუთრების ნივთის გამოყენება. შენახვის ხარჯია, ასევე, კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადები და სხვ. თანამესაკუთრეებს შორის ურთიერთობა განისაზღვრება 960-ე მუხლის მიხედვით. ამ მუხლის თანახმად, თანამესაკუთრეს შეუძლია, წაუყენოს მოთხოვნა სხვა თანამესაკუთრეს მისი წილის თანაზომიერი ხარჯების გაწევის თაობაზე.

V. უპირატესი შესყიდვის უფლება

7 ნორმის თანახმად, საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა შეთანხმებით. მუხლის ამ ნაწილის ცვლილებით იგი დისპოზიციურ ნორმად ჩამოყალიბდა. შესაბამისად, თანამესაკუთრეს არა აქვს ვალდებულება, თავისი წილი ჯერ სხვა თანამესაკუთრეებს შესთავაზოს.

თავი მეორე
სამეზობლო სამართალი

მუხლი 174. ცნება. ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა

მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

სამეზობლო სამართალი არის იმ ნორმათა ერთობლიობა, რომლებიც არეგულირებენ მეზობლებს შორის ურთიერთსაწინააღმდეგო ინტერესების ოპტიმალურ დაკმაყოფილებას. იგი არის სანივთო სამართლის შემადგენელი ნაწილი და მისი მიზანია, უზრუნველყოს მეზობლების მშვიდობიანი თანაცხოვრება. მართალია, საკუთრება აბსოლუტური უფლებაა, მაგრამ, ამავე დროს, საკუთრება საზოგადოებრივ ცხოვრებაში არის სოციალური მოვლენა, მას საზოგადოებრივი ინტერესებისათვის ანგარიშის გაწევა უხდება და მეზობელთა შორის ურთიერთობისას მოფრთხილება სჭირდება.[1] ურთიერთპატივისცემა, უწინარესად, თითოეული მესაკუთრის მიერ ქონებით სარგებლობისას ეხება საკუთარ ვალდებულებას, პატივი სცეს მეზობლის უფლებას, რაც შესაძლოა, საკუთარი ქონებით სარგებლობის გარკვეული შეზღუდვითაც გამოიხატოს.[2] **ანგარიშგაწევის პრინციპი** განსაკუთრებით გამოკვეთილია მიწის საკუთრებაში. ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმათა ერთობლიობა საფუძვლად დაედო **სამეზობლო სამართლის** ინსტიტუტის ჩამოყალიბებას.[3] 1

174-ე მუხლი არ არის დეკლარაციული ხასიათისა და გულისხმობს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ვალდებულებას, პატივი სცენ სხვისი საკუთრებისა თუ სხვა **სამოქალაქო** უფლებას და თავიანთი უფლებები გამოიყენონ ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენონ სხვის უფლებას.[4] ურთიერთპატივისცემა ნიშნავს, არ განახორციელონ ისეთი ქმედებები, რომლებიც ხელს შეუშლიან მეზობელს, ასევე, ზოგიერთ შემთხვევაში, იმოქმედონ იმისათვის, რომ ხელი არ შეეშალოს მეზობელს საკუთრების უფლების სრულფასოვნად განხორციელებაში. სწორედ ურთიერთპატივისცემის პრინციპიდან გამომდინარეობს მეზობლის მიერ ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება, რომელიც, როგორც სამეზობლო ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი თვისება, ემყარება მეზობლების ურთიერთპატივისცემას.[5] 2

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 3 თებერვლის № ას-1046-1007-2016 გადაწყვეტილება.

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 3 თებერვლის № ას-1046-1007-2016 გადაწყვეტილება.

3 *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 219.

4 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 31 დეკემბრის № ას-764-731-2014 გადაწყვეტილება.

5 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 3 თებერვლის № სუსგ, საქმე N ას-1046-1007-2016, 03.02.2017წ. გადაწყვეტილება.

3 ნორმის გაგებით, მეზობლები ქმნიან განსაზღვრულ სივრცობრივად ურთიერთდაკავშირებულ ერთობას, რაც მათ „აიძულებს“, პატივი სცენ ერთმანეთს, ასევე, სამეზობლო სივრცე საზოგადოების ინტერესების გათვალისწინებით გონივრულად მოაწყონ. მეზობლების მიერ ურთიერთპატივისცემის ვალდებულებები სულ უფრო აქტუალური ხდება, ვინაიდან ტექნიკურ-ტექნოლოგიურმა რევოლუციებმა სამეზობლო ზემოქმედების ისეთი წყაროები წარმოშვეს, როგორებიცაა: ჰაერის დაბინძურება, ხმაური, ვიბრაცია და სხვ. ნორმის მიხედვით, მეზობლად მიიჩნევა არა მხოლოდ უშუალოდ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, არამედ ყველა ის ნაკვეთი, საიდანაც შეიძლება მომდინარეობდეს ზემოქმედება.[6]

4 **სამეზობლო სამართლის ნორმები საკუთრების უფლების შემზღუდავი ნორმებია**. ფართო გაგებით, სამეზობლო სამართლის ნორმები მოიცავს როგორც კერძოსამართლებრივ, ასევე საჯაროსამართლებრივ ნორმებს, მაგალითად, სამშენებლო და გარემოსდაცვით ნორმატიულ აქტებს. 174-ე-182-ე მუხლებით რეგულირებული სამართლებრივი ურთიერთობები განეკუთვნებიან კერძოსამართლებრივ დავათა კატეგორიას.

6 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 25 მაისის № ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 3 თებერვლის № ას-1046-1007-2016 გადაწყვეტილება.

მუხლი 175. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

1. მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას.

2. იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

3. თუ მესაკუთრე მოვალეა, ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია, ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

I. ზოგადი დებულებები 93
II. თმენის ვალდებულება 175 I მუხლის მიხედვით 93
III. თმენის ვალდებულება 175 II მუხლის მიხედვით 94
IV. ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება 95
V. მტკიცების ტვირთი 95

I. ზოგადი დებულებები

ნორმა საგნობრივ კავშირშია 170-ე მუხლთან, რომელიც საკუთრებას განსაზღვრავს როგორც პირის უფლებას, „თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი“. ნორმა ადგენს მესაკუთრის უფლებამოსილებათა შეზღუდვებს, რომლებიც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ მოქმედებს. ნორმის გამოყენება ანალოგით შეიძლება ბინის მესაკუთრეებსა და დამქირავებლებზე. ნორმის მიზანია, უზრუნველყოს მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთსაწინააღმდეგო ინტერესების რეგულირება და ყველა მიწის ნაკვეთის, როგორც ერთიანი სივრცის, გონივრულად გამოყენება. **1**

II. თმენის ვალდებულება 175 I მუხლის მიხედვით

ნორმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აქვს თმენის ვალდებულება, თუ მეზობლად მდებარე ნაკვეთიდან მის ნაკვეთზე ხდება ნეგატიური ემისიების, მაგალითად: გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან **2**

3 უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. **მეზობელ ნაკვეთზე „ზემოქმედება“ ნიშნავს პოზიტიურად ზემოქმედებას, რომლის მგრძნობელობითი აღქმა და ფიზიკურად დადგენა შესაძლებელია.** ნორმით განსაზღვრული ზემოქმედების სახეობების გარდა, აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ისინი ხელს არ უშლიდნენ მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფდნენ მის უფლებას. თუ რამდენად არის **ზემოქმედება** მნიშვნელოვანი ან უმნიშვნელო და სახეზეა თუ არა მესაკუთრის მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ხელყოფა, განისაზღვრება იმის მიხედვით, თუ რამდენად მისაღებია საშუალო ადამიანისათვის ფაქტობრივი ზემოქმედების სიძლიერე და ხანგრძლივობა, ასევე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ცხოვრებისეული ჩვეულებები. უმნიშვნელოა ისეთი ზემოქმედება, როგორიცაა, მაგალითად, ერთხელ წლის განმავლობაში მიწის ნაკვეთზე მწვადის შეწვა და ამის შედეგად მეზობელ ნაკვეთზე სუნისა და კვამლის შეღწევა. ხმაურის ზემოქმედება მნიშვნელოვანია, თუ მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან ხშირად გვიან ღამემდე ხმამაღალი მუსიკის ან ადამიანთა ხმამაღალი საუბრის ხმა ისმის.

III. თმენის ვალდებულება 175 II მუხლის მიხედვით

4 ნორმის II ნაწილი გამოიყენება იმ შემთხვევებში, თუ პირველი ნაწილით განსაზღვრული ზემოქმედება არსებითია. წინაპირობა ისაა, რომ ზემოქმედება გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. თუ რამდენად არსებითია ასეთი ზემოქმედება, განისაზღვრება იმავე მასშტაბის საფუძველზე. მაგალითად, ავტოფარეხში მოწყობილი ავტოსამრეცხაოს ფუნქციონირებიდან მომდინარე ზემოქმედება სცდება უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობის ფარგლებს და, ავტოფარეხის ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე, ვერ მიიჩნევა ამ სახის ობიექტისათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად.[1] შესაბამისად, ასეთი ზემოქმედება არსებითია; ჩვეულებრივ სამეურნეო საქმიანობად იქნა მიჩნეული სოფელში წვრილფეხა და მსხვილფეხა საქონლის მოვლა-პატრონობა,[2] ასევე, საცხოვრებელ სახლში განლაგებული ელექტროწისქვილი, რომელიც არ არის მძიმე მრეწველობის საწარმო ან წისქვილკომბინატი,[3] აგრეთვე, ნორმალური სამეურნეო საქმიანობაა აეროპორტის საქმიანობა, სპორტულ მოედნებზე გამართული ღონისძიებები, ყოველ დილით ეკლესიის ზარების რეკვა, საბავშვო ბაღის ბავშვების თამაშით გამოწვეული ხმაური და სხვ.

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 31 დეკემბრის № ას-764-731-2014 გადაწყვეტილება.

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 14 ნოემბრის № ას-1394-1410-2012 გადაწყვეტილება.

3 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 1 იანვრის № 3კ-306-02 გადაწყვეტილება.

IV. ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება

175 III მუხლის მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მოვალეა, ითმი- **5**
ნოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია, ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება კონკრეტულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს. ნორმა სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით მოიცავს მხოლოდ II ნაწილის შემთხვევებს, რადგან ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ზემოქმედებები ხელს არ უშლის მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფს მის უფლებას. ზემოქმედების მასშტაბი განისაზღვრება ისევე, როგორც ეს ზემოთ არის მითითებული. „შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია“ უნდა განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის ემისიების ზემოქმედებით გამოწვეული ფაქტობრივი მდგომარეობისა და ემისიების გარეშე ჰიპოთეზური გამოყენების ღირებულებების შედარების შედეგად.

V. მტკიცების ტვირთი

175 I მუხლის შემთხვევაში, ემისიების ზემოქმედების გამომწვევი მი- **6**
წის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია, დაამტკიცოს, რომ ზემოქმედება უმნიშვნელოდ ხელყოფს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებას, ან ხელს არ უშლის მას მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში. ხოლო მუხლის II ნაწილის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის ემისიების ზემოქმედება არსებითია, ასევე, ემისიებსა და მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ხელშეშლას შორის არსებული მიზეზშედეგობრივი კავშირი, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ უნდა ამტკიცოს გარემოებები, რომ ემისიებით გამოწვეული ზემოქმედებები თმენის ვალდებულებას აკისრებს მეზობელს, რადგან იგი უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობის შედეგია და ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

მუხლი 176. დაუშვებელი ხელყოფა

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

I. ზოგადი დებულებები 96
II. ნორმის წინაპირობები 96
1. ნაგებობის ცნება 96
2. მეზობელი მიწის ნაკვეთი 97
3. დაუშვებელი ხელყოფა 97
III. სამართლებრივი შედეგი 97

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმის მიზანია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების დაცვის გაფართოება. როგორც წესი, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, ემისიების ზემოქმედებათა აღკვეთა, ასევე საკუთრების ნებისმიერი ხელყოფა (გარდა ჩამორთმევისა) ან ხელშეშლა მოითხოვოს 172 II მუხლის თანახმად. ამასთან, 172 II მუხლის მოქმედების სფერო ვრცელდება უკვე განხორციელებულ ქმედებებზე, ხოლო 176-ე მუხლი პრევენციული ხასიათისაა[1] და არის წინასწარი დაცვის საშუალება ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის შემთხვევებისათვის.

II. ნორმის წინაპირობები

2 ნორმის წინაპირობა ისაა, რომ მიწის ნაკვეთზე ხდება ან განზრახულია („ეს იმთავითვე აშკარაა“) ნაგებობის აშენება და ექსპლუატაცია.

1. ნაგებობის ცნება

3 ნაგებობა, ამ მუხლის გაგებით, არის ადამიანის მიერ შექმნილი ნებისმიერი ნივთი, რომელიც არ არის დროებითი სარგებლობისათვის გამიზნული. აუცილებელი წინაპირობა არ არის, რომ ნაგებობა მიწის ნაკვეთთან ისე იყოს დაკავშირებული, როგორც უძრავი ნივთი.[2] კანონი ასეთ წინაპირობას არ შეიცავს და ეს მოსაზრება შეესაბამება 176-ე მუხლის ფუნქციას, უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების წინასწარი დაცვა საკუთრების მოსალოდნელი ხელყოფისაგან. მიწის ნაკვეთის ბუნებრივი მდგომარეობა, რომელიც ადამიანის ხელით არ არის შექმნილი, არ არის ნაგებობა. ნაგებობა არ არის ასევე ხეები ან ბუჩქები. მათზე ვრცელდება 178-ე მუხლი. ნაგებობა არის, მაგალითად: გაზის და წყლის გაყვანილობა,

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 25 მაისის № ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება.

2 *Säcker,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 907, Rn. 2.

ავტოსადგომი, შენობის ნანგრევები და სხვ.

2. მეზობელი მიწის ნაკვეთი

გაბატონებული შეხედულების თანახმად, მეზობელი მიწის ნაკვეთი არის არა მხოლოდ უშუალოდ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი, არამედ ყველა ის ნაკვეთი, რომელზეც აშენებული ნაგებობიდან ზემოქმედების შესაძლებლობა არსებობს,[3] რადგან აზრს მოკლებულია უშუალოდ მოსაზღვრე და შორს მდებარე მიწის ნაკვეთთა გამიჯვნა, ვინაიდან ნაკვეთის მდებარეობას არა აქვს ნორმის მიზანთან ტელეოლოგიური კავშირი. **4**

3. დაუშვებელი ხელყოფა

მიწის ნაკვეთით სარგებლობის დაუშვებელი ხელყოფა გამომდინარეობს არა 176-ე მუხლიდან, არამედ 175-ე მუხლიდან. ვინაიდან ნორმა უფლებების წინასწარი დაცვის საშუალებაა, საკმარისია არა აბსოლუტური, არამედ ალბათობის მაღალი ხარისხით ვარაუდი, რომ ცხოვრებისეული გამოცდილების საფუძველზე ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის შედეგად წარმოშობილი ზემოქმედებები მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებების ხელყოფას გამოიწვევს.[4] მაგალითად, „დაუშვებელ ხელყოფაში“ იგულისხმება ნაგებობის იმგვარი ექსპლუატაცია, რომელიც სამეზობლო ზემოქმედების თმენის ვალდებულების კანონით დადგენილ ფარგლებს სცდება და მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უსაფრთხოება, დადგენილი წესებით, დაცული არ არის.[5] მოთხოვნის საფუძვლიანობისათვის არა აქვს მნიშვნელობა იმ გარემოებას, რომ ნაგებობა, ფაქტობრივად, შეიძლება გამოყენებულიც არ იქნეს. საკმარისია ის, რომ არსებობს დაუშვებელი ხელყოფის შესაძლებლობა. **5**

III. სამართლებრივი შედეგი

ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, მოთხოვნის უფლების სამართლებრივი შედეგი არის ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა. ნორმის მიზნიდან გამომდინარე, ნაგებობის აშენების აკრძალვის მოთხოვნა წარმოიშობა არა მხოლოდ უშუალოდ სამშენებლო სამუშაოთა დაწყების მომენტში, არამედ, როდესაც ცნობილი ხდება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის განზრახვა. თუ ნაგებობა უკვე აშენებულია, ამ შემთხვევაში მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა, როდესაც ნაგებობის საექსპლუატაციოდ მიღება სავარაუდოა. **6**

მოთხოვნის უფლების მფლობელია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. ნორმა **7**

3 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 25 მაისის № ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება; *Bassenge,* in Palandt BGB-Kommentar, 75. Aufl., § 907, Rn. 1; *Säcker,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 907, Rn. 2.

4 *Säcker,* იქვე, Rn. 10.

5 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 10 დეკემბრის № ას-740-956-08 გადაწყვეტილება.

ანალოგიის გზით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სანივთო უფლების მფლობელის სასარგებლოდ. მაგალითად: აღნაგობის მფლობელის, უზუფრუქტუარის, ასევე, ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის მფლობელების მიერ (დამქირავებელი, მოიჯარე).

8 მოთხოვნის უფლების მფლობელი ვალდებულია, დაამტკიცოს, რომ მეზობელ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის აშენება ან ექსპლუატაცია დაუშვებლად ხელყოფს მესაკუთრის მიერ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას.

მუხლი 177. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა

თუ მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხე ემუქრება, მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. 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.

I. ზოგადი დებულებები 99
II. ნორმის წინაპირობები 99
1. ნორმის საკანონმდებლო შემადგენლობა 99
2. მოთხოვნის უფლების შინაარსი 100
III. მტკიცების ტვირთი 100

I. ზოგადი დებულებები

ზოგადი წესების თანახმად, შენობის ჩამონგრევის შემთხვევაში შენობის მესაკუთრეს უნდა აუნაზღაურდეს ჩამონგრევის შედეგად წარმოშობილი ზიანი, 992-ე მუხლის მიხედვით. მას ასევე აქვს ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება, 172 II მუხლის თანახმად. ორივე შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლების წინაპირობაა ის გარემოება, რომ მოხდა შენობის ჩამონგრევა, ან ხელშეშლა უკვე განხორციელებულია. 177-ე მუხლი წარმოადგენს საკუთრების წინასწარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებას. ნორმა ეფუძნება მოსაზრებას, რომ 176-ე მუხლის შემადგენლობა შენობის მოსალოდნელი ჩამოქცევის შემთხვევაში არ არის მოცემული, რადგან 177-ე მუხლი მოიცავს არა ნაგებობის არსებობით გამოწვეულ ხელშეშლას, არამედ ბუნების კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევას. ზოგადად, შენობის ჩამოქცევა შესაძლებელია, არა მხოლოდ ბუნების კანონებიდან გამომდინარეობდეს, არამედ შენობის მდგრადობის სიმცირის შედეგად იყოს გამოწვეული. ასეთ შემთხვევებში გამოიყენება, ასევე, 176-ე მუხლი. **1**

II. ნორმის წინაპირობები

1. ნორმის საკანონმდებლო შემადგენლობა

ნორმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთს უნდა ემუქრებოდეს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხე. მოთხოვნის უფლება შეეხება მხოლოდ მეზობელი ნაკვეთიდან მომდინარე საფრთხეებს. მეზობელი ნაკვეთი, ამ მუხლის გაგებით, არის არა უშუალოდ მოსაზღვრე ნაკვეთი, არამედ ყველა ის ნაკვეთი, რომლებზეც, ობიექტური გარემოებების საფუძველზე, საფრთხის განხორციელების დიდი ალბათობა არსებობს. **2**

საფრთხე უნდა მოდიოდეს უკვე არსებული შენობის ფაქტობრივი მდგო- **3**

მარეობიდან. ამ გარემოების გამომწვევ მიზეზს არა აქვს მნიშვნელობა. ნორმის გამოყენების წინაპირობა არ არის შენობის მესაკუთრის ბრალეულობა და, როგორც წესი, არა აქვს მნიშვნელობა იმ გარემოებას, თუ რამდენად შეიტანა წვლილი მესაკუთრის ბრალეულმა ქმედებამ შენობის ჩამოქცევის საფრთხის წარმოშობაში. შენობის ფაქტობრივი მდგომარეობა შესაძლებელია საფრთხის წარმოშობის ერთადერთი გარემოება არც იყოს. მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ბუნების ძალების ზემოქმედებით შენობის ჩამოქცევის საფრთხე განსაკუთრებულად იზრდება.

4 ნორმის II წინადადებით იკრძალება რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე გამდინარე წყლებისა და მიწისქვეშა წყლების მიმართულების შეცვლა, ამ წყლებით მანიპულირება, რომელმაც სხვა მიწის ნაკვეთზე წყლის რაოდენობის შემცირება ან/და ხარისხის გაუარესება გამოიწვია; ასევე, ნორმით განსაზღვრულია მდინარეთა ბუნებრივი დინების ხელყოფის აკრძალვა.

2. მოთხოვნის უფლების შინაარსი

5 მოთხოვნის უფლება მიმართულია საფრთხის თავიდან ასაცილებლად შენობის მესაკუთრის მიერ აუცილებელ ღონისძიებათა გატარებისკენ. კონკრეტულ შემთხვევებში ასეთი ღონისძიებები შეიძლება იყოს: შენობის გამაგრებითი სამუშაოების განხორციელება, ან შენობის მთლიანად ან მხოლოდ ნაწილის დანგრევა. კონკრეტული ღონისძიებების გატარება არ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს. გასატარებელ ღონისძიებათა ხარჯები, როგორც წესი, მოთხოვნის წარმოშობისათვის არ არის მნიშვნელოვანი. მოთხოვნის უფლების მფლობელის თვითდახმარების უფლება მხოლოდ 118-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებშია მოცემული. 176-ე მუხლისაგან განსხვავებით, მოთხოვნის უფლების მფლობელი შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე მიწის ნაკვეთის მფლობელი, მაგალითად, დამქირავებელი ან მოიჯარე (ანალოგიის გზით), რადგან ნივთის კეთილსინდისიერ მფლობელს ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლების განხორციელების უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს მესაკუთრის მსგავსად (161).[1]

III. მტკიცების ტვირთი

6 **მოთხოვნის მფლობელმა** უნდა დაამტკიცოს, რომ მეზობელ ნაკვეთზე აღმართული შენობის ჩამონგრევის ან ჩამოქცევის საფრთხე არსებობს. ასევე, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ შენობის მესაკუთრეს არ განუხორციელებია საფრთხის თავიდან ასაცილებელი ღონისძიებები.

1 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 907, Rn. 16.

მუხლი 178. მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება ნაყოფზე

1. თუ ხის ან ბუჩქის ნაყოფი მეზობელ მიწის ნაკვეთზე დავარდა, იგი ჩაითვლება ამ ნაკვეთის ნაყოფად.

2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოჭრას იმ ხის ან ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა.

I. ზოგადი დებულებები

ნორმის მიზანია მეზობლებს შორის კონფლიქტების თავიდან ასაცილებლად ხის ან ბუჩქის ნაყოფზე საკუთრების წარმოშობის წინაპირობების განსაზღვრა. როგორც წესი, მცენარის ნაყოფი მცენარის მესაკუთრის საკუთრებაა, მაგრამ მეზობლის ნაკვეთზე შეღწევის გამო, პოტენციური კონფლიქტების თავიდან აცილების მიზნით, 178 I განსაზღვრავს, რომ ნაყოფი არის იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრება, რომელზეც დავარდა იგი. ნორმის მეორე ნაწილის მიზანიც მეზობლებს შორის კონფლიქტის თავიდან აცილებაა. **1**

II. 178 I მუხლის წინაპირობები

ნაყოფი, ამ მუხლის გაგებით, არის 154 I მუხლით განსაზღვრული ნივთები, მაგრამ არა ხის ან ბუჩქის მოტეხილი ტოტები. მიწის ნაკვეთზე დავარდნა ნიშნავს, რომ მოხდა ნაყოფის განცალკევება ხისგან ან ბუჩქისგან და ამის შედეგად შეაღწია მან მეზობელ მიწის ნაკვეთზე. განცალკევებამდე ნაყოფი იმ პირის საკუთრებაა, ვისი საკუთრებაც არის ხე ან ბუჩქი. მეზობელს არა აქვს ხისგან ნაყოფის განცალკევების უფლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ნაყოფი მისი მიწის ნაკვეთის სივრცეშია; მეორე მხრივ, ხის ან ბუჩქის მესაკუთრეს არა აქვს მეზობლის მიწის ნაკვეთზე შესვლის უფლება ნაყოფის განცალკევების მიზნით. **2**

ნაყოფის მიწის ნაკვეთზე დავარდნის გამომწვევ მიზეზს (ნაყოფის სიმწიფე, ქარი, ადამიანის ზემოქმედება და სხვ.) არა აქვს მნიშვნელობა. თუ ნაყოფის დავარდნა გამოწვეულია მეზობლის ზემოქმედების შედეგად, მაშინ ამ მუხლის მიზნიდან გამომდინარე, ეს მეზობელი ვერ მოიპოვებს საკუთრებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მას ნაყოფის დაკრეფის უფლება მინიჭებული აქვს ხის მესაკუთრისაგან.

III. 178 II მუხლის წინაპირობები

ნორმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოჭრას იმ ხის ან ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა. ნორმა წარმოადგენს თვითდახმარების უფლებას. სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს ფესვებისა და ტოტების მოჭრის უფლება აქვს იმ შემთხვევაშიც, როდესაც არ ხდება მისი საკუ- **3**

თრების ხელშეშლა. სამეზობლოსამართლებრივი ნორმების მიზნიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილი იქნებოდა ამ ნორმის გამოყენება ტელეოლოგიური რედუქციის გზით მხოლოდ იმ შემთხვევებზე, როდესაც ფესვებისა და ტოტებისგან მეზობლის მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ხელშეშლა ხდება, ან მესაკუთრის უფლებები მნიშვნელოვნად ირღვევა; სხვა შემთხვევაში განხორციელებული ქმედება უფლებების ბოროტად გამოყენება იქნებოდა, განსაკუთრებით მაშინ, თუ ფესვების ან ტოტების მოჭრამ გამოიწვია ხის ან ბუჩქის გახმობა.

4 გარდა ამისა, ნორმით არ არის განსაზღვრული, თუ ვის საკუთრებაში უნდა იყოს მოჭრილი ფესვები და ტოტები. ვინაიდან კანონი მეზობლის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მოჭრის უფლებას ანიჭებს, უნდა დავუშვათ, რომ მას აქვს მოჭრილ ნივთებზე საკუთრების უფლებაც.

მუხლი 179. ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის

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.

I. ზოგადი დებულებები 103
II. ნორმის წინაპირობები 103
1. მშენებლობა 103
2. საზღვრის დარღვევა 104
3. მესაკუთრის ბრალეულობა 104
4. მეზობლის საწინააღმდეგო განცხადება 105
III. სამართლებრივი შედეგი 105
1. მეზობლის თმენის ვალდებულება 105
2. ფულადი კომპენსაციის ვალდებულება 105
3. საკუთრების უფლება მშენებლობაზე 105

I. ზოგადი დებულებები

ნორმის მიზანია, დააბალანსოს მიწის მესაკუთრეთა ინტერესები, როდე- **1**
საც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდება მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს. მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის თმენის ვალდებულება ანაზღაურდება შესაბამისი ფულადი კომპენსაციით. 179-ე მუხლი არის 170-ე მუხლის მოდიფიცირება იმ თვალსაზრისით, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან საზღვრის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობით იზღუდება. ნორმის მიხედვით, არსებობს საჯარო ინტერესი, შენარჩუნდეს მშენებლობის შედეგად წარმოქმნილი ნაგებობის ეკონომიკური ერთიანობა, რის გამოც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მშენებლობის განმახორციელებელი მეზობლის მიმართ არ აქვს ნაგებობის დანგრევის მოთხოვნის უფლება.[1]

II. ნორმის წინაპირობები

179-ე მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების შეზღუდვა შესაძლებე- **2**
ლია შემდეგი წინაპირობების განხორციელების შემთხვევაში:

1. მშენებლობა

ნორმის მიხედვით, როცა მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარ- **3**
ღვევა მოხდა მშენებლობის შედეგად. ნორმა არ განსაზღვრავს კონკრეტუ-

1 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 912, Rn. 1.

ლად, შენობა აშენდა თუ სხვა სახის ნაგებობა აღიმართა. ნორმის მიზნიდან გამომდინარე, „მშენებლობის“ ცნება ფართოდ არ უნდა იქნეს გაგებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში გვექნებოდა საკუთრების შინაარსის შეზღუდული გაგება; სხვა შემთხვევაში, მესაკუთრის ნივთით სარგებლობის უფლება უგულებელყოფილი იქნებოდა ნაკლებად ღირებული მშენებლობების განხორციელებისას, როგორებიცაა: ღობე, კედელი ან საკომუნიკაციო ქსელი. გამომდინარე აქედან, მშენებლობა მოიცავს არა მხოლოდ შენობებს, რომლებიც მიწასთან მყარად არის დაკავშირებული, არამედ ნებისმიერი ტიპის ნაგებობებს, მათ შორის ისეთს, რომელიც მხოლოდ დროებითი სარგებლობისათვის არის აგებული, მაგრამ მიწის ნაკვეთთან მყარად არის დაკავშირებული. ნორმის წინაპირობა ისაა, რომ მშენებლობის შედეგად ერთიანი ნივთი შეიქმნა. იმ შემთხვევაში, თუ განხორციელდა უკვე არსებული შენობა/ნაგებობის სახეცვლილება ან გაფართოება, ნორმა არ გამოიყენება.[2]

2. საზღვრის დარღვევა

4 საზღვრის დარღვევითაა განხორციელებული მშენებლობა, თუ შენობის ნაწილი მეზობელი მიწის ნაკვეთზე არის განთავსებული, ან მეზობელი ნაკვეთის სივრცეში მდებარეობს, მაგალითად, სახლის აივანი.[3] მნიშვნელობა არა აქვს იმ გარემოებას, თუ რა ზომის ნაწილია გადასული მეზობელ ნაკვეთზე. საზღვრის დარღვევად არ ჩაითვლება ის შემთხვევები, როდესაც მთლიანი შენობა, და არა მისი ნაწილი, მეზობელ მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული. ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, საზღვრის დარღვევის ქმედება განხორციელებული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ. სამართლებრივად მნიშვნელოვანია ის შემთხვევები, როდესაც საზღვრის დარღვევის ქმედება განხორციელებულია მესამე პირების, კერძოდ, სანივთო უფლებების მფლობელების ან მიწის ნაკვეთის მფლობელის მიერ, მაგალითად, მოიჯარის მიერ. მაშასადამე, უნდა შეერაცხოს თუ არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მესამე პირების მიერ განხორციელებული ქმედება, ვინაიდან საზღვრის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა გამოიწვევს მესაკუთრის კომპენსაციის გადახდის ვალდებულებას? უდავოა ის შემთხვევები, როდესაც მესამე პირი მშენებლობას განახორციელებს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობით,[4] სხვა შემთხვევებში 179-ე მუხლი არ გამოიყენება.

3. მესაკუთრის ბრალეულობა

5 ნორმის მიხედვით, **მესაკუთრის ქმედება განხორციელებული უნდა იყოს გაუფრთხილებლობით ან განზრახი ბრალის გარეშე.** გაუფრთხილებლობით

2 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 912, Rn. 6; განსხვავებული მოსაზრება: *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 179, გვ. 107.

3 *Säcker*, იქვე, Rn. 8.

4 *Bassange,* in Palandt Kommentar, 62 Aufl., § 912, Rn. 5; *Säcker*, იქვე, Rn. 10; განსხვავებული მოსაზრება: *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 179, გვ. 107.

მოქმედებს პირი, რომელიც არღვევს აუცილებელი წინდახედულების ნორმას და მშენებლობას განახორციელებს. როგორც წესი, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე პასუხს აგებს იმ პირების მიერ განხორციელებული ქმედებებისათვის, რომელთაც მან მშენებლობის დავალება მისცა.

4. მეზობლის საწინააღმდეგო განცხადება

ნორმის მიხედვით, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა. მეზობლის საწინააღმდეგო განცხადება შეიძლება დასაბუთების გარეშეც განხორციელდეს. მნიშვნელოვანია მხოლოდ გამოხატული ნება, რომ იგი არ მოითმენს საზღვრის დარღვევით განხორციელებულ მშენებლობას. საწინააღმდეგო განცხადების განუცხადებლობის შემთხვევაში, წარმოიშობა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თმენის ვალდებულება. **6**

III. სამართლებრივი შედეგი

1. მეზობლის თმენის ვალდებულება

მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს საზღვრის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა. თმენის ვალდებულება მეზობელ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებულია განუყოფლად. მშენებლობის შეწყვეტა გამოიწვევს თმენის ვალდებულების გაუქმებასაც. **7**

2. ფულადი კომპენსაციის ვალდებულება

ნორმის II ნაწილის მიხედვით, საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია, ყოველწლიურად წინასწარ გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია. კომპენსაცია არის თმენის საფასური ნაკვეთის სარგებლიანობის შემცირების გამო. კომპენსაციის რაოდენობის განსაზღვრა მეზობლების ნებაზეა დამოკიდებული. **8**

3. საკუთრების უფლება მშენებლობაზე

ნორმა არ აწესრიგებს საზღვარს გადაცდენილი მშენებლობის საკუთრების საკითხს. როგორც წესი, თუ მშენებლობა ორ მიწის ნაკვეთზეა განხორციელებული, გაბატონებული შეხედულების[5] თანახმად, საკუთრების მხრივ შენობა იყოფა საზღვრის გასწვრივ ვერტიკალურად („*superficies solo cedit*“). ამ წესიდან გამონაკლისს ადგენს 179-ე მუხლი, რომელიც საზღვრის დარღვევით აშენებული შენობის რეალურ გაყოფას დაუშვებლად მიიჩნევს. ნორმის მიხედვით, მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრის მიღმა აშენებული **9**

5 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 912, Rn. 34.

შენობის ნაწილი არა მეზობელი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, არამედ ის არის მთლიანი შენობის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც, თავის მხრივ, მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია.[6] მხარეებს შეუძლიათ, 179-ე მუხლისგან განსხვავებული პირობები განსაზღვრონ. ამ შემთხვევაში 179-ე მუხლი არ გამოიყენება.

6 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 912, Rn. 34; განსხვავებული მოსაზრება: *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 179, გვ. 108.

მუხლი 180. აუცილებელი გზა

1. თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზეც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

2. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

I. ზოგადი დებულებები 107
II. 180 I მუხლის წინაპირობები 108
1. საჯარო ქსელები 108
2. ჯეროვანი გამოყენება 108
3. აუცილებელი კავშირი 109
4. მოთხოვნის მფლობელი და მოწინააღმდეგე მხარე 109
5. მოთხოვნის მოცულობა 109
6. კომპენსაციის მოთხოვნა 109
III. 180 II მუხლის წინაპირობები 110

I. ზოგადი დებულებები

ნორმით მოწესრიგებულია სამეზობლო თმენის ვალდებულება, რაც არის საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივი მექანიზმი.[1] ნორმის მიზანია, მიწის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების უზრუნველყოფა. ამ მიზნის მისაღწევად ნორმა ვალდებულებას აკისრებს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, ითმინოს აუცილებელი გზა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ, რომელსაც არა აქვს კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. ნორმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელსაც არა აქვს ეს კავშირი, მოიპოვებს მეზობელი ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ვალდებულია, გადაიხადოს შესაბამისი კომპენსაცია. სარგებლობის უფლება – ესაა კანონით დადგენილი საკუთრების უფლების შეზღუდვა (ე. წ. „აუცილებელი გზის სერვიტუტი“, „*servitus necessaria*“) და იგი წარმოიშობა მოთხოვნის საფუძველზე, რომელიც არის ცალმხრივი აღმჭურველი ნების გამოვლენა.[2] **1**

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 დეკემბრის № ას-1070-1009-2015 გადაწყვეტილება.

2 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 917, Rn. 5.

II. 180 I მუხლის წინაპირობები

1. საჯარო ქსელები

2 180 I მუხლის წინაპირობაა ის, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. საჯარო ქსელები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. ნორმის მოქმედების სფერო არ ვრცელდება კერძო საკუთრების ქსელებთან დაკავშირების საკითხზე.

3 ნორმის თანახმად, მიწის ნაკვეთი არ არის საჯარო ქსელებთან დაკავშირებული, თუ იგი იზოლირებულია სხვა მიწის ნაკვეთების გამო; მიწის ნაკვეთის იზოლირება სახეზეა იმ შემთხვევაშიც, თუ მდებარეობის გამო მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილი არ არის დაკავშირებული საჯარო ქსელებთან და დანარჩენი ნაწილის დაკავშირება აუცილებელია მიწის ნაკვეთზე ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის განხორციელებისათვის; ასევე, თუ არსებული კავშირი ვერ უზრუნველყოფს სამეურნეო საქმიანობის განხორციელებას.[3] მაშასადამე, 180-ე მუხლის გამოყენებისათვის საჭიროა **ობიექტური გარემოებების არსებობა,** რაც წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის უალტერნატივო წინაპირობას.[4] ნორმის წინაპირობა არ არის ის, რომ მიწის ნაკვეთს ნორმაში მითითებულ ყველა საჯარო ქსელთან ეზღუდებოდეს დაკავშირება, საკმარისია ერთ-ერთ ქსელთან კავშირის უქონლობაც. აუცილებელი გზის მოთხოვნა წარმოიშობა, მაგალითად, იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მიწის ნაკვეთი დაკავშირებულია საჯარო ქსელებთან, მაგრამ არსებული ქსელები ყოველწლიური წყალდიდობის ან სხვა ბუნებრივი მოვლენების გამო ხშირად ზიანდება, რაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს.

2. ჯეროვანი გამოყენება

4 აუცილებელი გზა უნდა ემსახურებოდეს მიწის ნაკვეთის ჯეროვან გამოყენებას. ეს განისაზღვრება მიწის ნაკვეთზე საქმიანობის ფაქტობრივი საჭიროებების მიხედვით. მნიშვნელობა არა აქვს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მხოლოდ პიროვნულ შეხედულებებს, სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანს.[5] ჯეროვანი გამოყენების მასშტაბის განსაზღვრა უნდა მოხდეს ყოველი კონკრეტული შემთხვევისათვის დამახასიათებელი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე. ამასთან, ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება უნდა შეესაბამებოდეს მიწის ნაკვეთის მიზნობრივ გამოყენებასა და ბუნებრივ (კლიმატურ, ტექნოლოგიურ) გარემოებებს.

3 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 180, გვ. 110.

4 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 დეკემბრის № ას-1070-1009-2015 გადაწყვეტილება.

5 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 13 ოქტომბრის № ას-744-801-2011 გადაწყვეტილება.

3. აუცილებელი კავშირი

მიწის ნაკვეთის **აუცილებელი კავშირით** კანონმდებელმა შემოიტანა საკონტროლო ინსტრუმენტი იმისათვის, რათა დადგინდეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის გადაუდებელი ინტერესი. კანონის ეს დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება (სხვა გზის არარსებობა, რაც ნივთის ჯეროვანი გამოყენების საშუალებას არ იძლევა და ამით ნივთის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა მცირდება ან საერთოდ იკარგება) წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას.[6] ვინაიდან აუცილებელი გზა მეზობელი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მნიშვნელოვან ჩარევას გამოიწვევს, აუცილებელი კავშირი მკაცრი კრიტერიუმებით უნდა განისაზღვროს. მხოლოდ მიზანშეწონილობა არ არის საკმარისი კრიტერიუმი. 5

4. მოთხოვნის მფლობელი და მოწინააღმდეგე მხარე

ნორმის მიხედვით, **აუცილებელი გზის მოთხოვნის მფლობელი** არის იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელსაც არა აქვს საჯარო ქსელებთან კავშირი. მოთხოვნის უფლება არა აქვთ ნაკვეთზე შეზღუდული სანივთო უფლებების მფლობელებს. 6

აუცილებელი თმენის ვალდებულება აქვს ყველა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელზეც შესაძლებელია საჯარო ქსელებთან დაკავშირება. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი რამდენიმე პირის საკუთრებაა, მაშინ მოთხოვნის უფლება მიმართულია ყველა თანამესაკუთრისკენ. 7

5. მოთხოვნის მოცულობა

მოთხოვნის მფლობელს არა აქვს უფლება, მოითხოვოს აუცილებელი გზის გაყვანა მხოლოდ მისი ინტერესების გათვალისწინებით. მას აქვს არჩევანის თავისუფლება, თუ შესაძლებელია აუცილებელი გზის გაყვანა სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებზე გავლით, მაგრამ გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები, მათი მდებარეობა და ფაქტობრივი გარემოებები და მხოლოდ ყველა მესაკუთრის ინტერესთა ურთიერთშეჯერების შედეგად უნდა იქნეს გადაწყვეტილება მიღებული. 8

6. კომპენსაციის მოთხოვნა

პირს, რომლის მიწის ნაკვეთზეც აუცილებელი გზა გავა, აქვს **კომპენსაციის გადახდის მოთხოვნის უფლება**, რაც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს. კომპენსაციის მოცულობა განისაზღვრება ნაკვეთის გამოყენების მიხედვით და არა აუცილებელი გზის სარგებლიანობის საფუძველზე. 9

6 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 24 მაისის № ას-102-100-2011 გადაწყვეტილება.

III. 180 II მუხლის წინაპირობები

10 ნორმის მიხედვით, აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის გამო თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით. ნორმის თანახმად, პირი, რომელიც თავისი ქმედებით, თავისუფალი ნების საფუძველზე, წყვეტს მიწის ნაკვეთის დაკავშირებას საჯარო ქსელებთან, არ საჭიროებს დაცვას სხვა მესაკუთრის ინტერესების ხარჯზე. მაგალითად, თვითნებურად მოქმედებს მესაკუთრე, რომელიც მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის გამო კავშირს წყვეტს საჯარო ქსელებთან, ასევე, თუ მისი თანხმობის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის დაკავშირება გაუქმდება. სამართლებრივი პრობლემაა მიწის ნაკვეთის ნაწილის გაყიდვის შემთხვევები, როდესაც გაყიდულ ნაწილზე არ არსებობს საჯარო ქსელებთან კავშირი. გაბატონებული შეხედულების[7] თანახმად, ამ შემთხვევებში, აუცილებელი გზის მოთხოვნა წარმოიშობა არა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა მიმართ, არამედ იმ პირის მიმართ, ვისი მიწის ნაკვეთიც გაყიდვამდე უზრუნველყოფდა საჯარო ქსელებთან დაკავშირებას.

7 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 918, Rn. 5.

მუხლი 181. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის მოვალეობა

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავად გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას. თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, მაშინ სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილდება ნაკვეთებს შორის. თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვარს დაადგენს სასამართლო.

I. ზოგადი დებულებები 111
II. 181 I მუხლის წინაპირობები 111
III. 181 II მუხლის წინაპირობები 112

I. ზოგადი დებულებები

მეზობელი მიწის ნაკვეთების საზღვარი და ასევე, სასაზღვრო ღობე ხში- **1**
რად გამხდარა მეზობლებს შორის დავის წარმოშობის მიზეზი. ეს საკითხი მოწესრიგებულია 181-ე-182-ე მუხლებით. დავა მეზობლებს შორის შეიძლება თავიდან იქნეს აცილებული, თუ მეზობლები სასაზღვრო მიჯნას გაავლებენ და ამით ისინი მათი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნას აღიარებენ. ამ მიზნის განხორციელებას ემსახურება 181-ე მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს, რომ, თუ სასაზღვრო მიჯნა წაშლილი ან დაზიანებულია, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან, მონაწილეობა მიიღოს სასაზღვრო მიჯნის აღდგენაში.

II. 181 I მუხლის წინაპირობები

181 I მუხლის მიხედვით, წინაპირობა ისაა, რომ სასაზღვრო მიჯნა მე- **2**
ზობელ მიწის ნაკვეთებს შორის არ არსებობს, ან იგი არსებობს, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებულია. მნიშვნელობა არა აქვს იმ გარემოებას, თუ რა არის სასაზღვრო მიჯნის არარსებობის ან დაზიანების მიზეზი. მოთხოვნის უფლების საგანია მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა, როგორებიცაა: რკინის, ბეტონის ან ქვის ღობე. მოთხოვნის წინაპირობის მიხედვით, მეზობელი მიწის ნაკვეთების სასაზღვრო გამიჯვნა სადავო არ არის, ვინაიდან სასაზღვრო მიჯნის აღმართვამ სწორედ მხარეთა შორის აღიარებული მიჯნა ცხადად უნდა დაადგინოს.[1] იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებს შორის მიჯნის მდებარეობა არის სადავო, მაშინ მათ შეუძლიათ, აღძრან სარჩელი საკუთრების

1 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 919, Rn. 2.

უფლების დადგენის ან უკანონო მფლობელობიდან უკან გამოთხოვის (172 I) შესახებ.

3 **მოთხოვნის უფლების მფლობელია მხოლოდ მიწის მესაკუთრე.** მიწაზე შეზღუდული სანივთო უფლებების მფლობელებს არ შეუძლიათ მოთხოვნის უფლების დაყენება, რადგან სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის უფლება მესაკუთრის მოვალეობაა. თუ მიწის ნაკვეთზე არსებობს რამდენიმე პირის თანასაკუთრება, მაშინ თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა.[2]

4 მოთხოვნის უფლების მოწინააღმდეგე მხარეს წარმოადგენს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე და ამ შემთხვევაშიც არა მიწაზე შეზღუდული სანივთო უფლებების მფლობელი პირები. თუ მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრებაა, მაშინ ყველა თანამესაკუთრე არის მოთხოვნის ადრესატი. სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში **დავის საგანია მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში მონაწილეობის მიღება.** გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

III. 181 II მუხლის წინაპირობები

5 181 II მუხლის გამოყენების წინაპირობაა ის, რომ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების დამდგენი სასაზღვრო მიჯნა არ არსებობს. ნაკვეთების გამიჯვნა უნდა განხორციელდეს მესაკუთრეთა ფაქტობრივი მფლობელობის საფუძველზე, ხოლო თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, მაშინ სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილდება ნაკვეთებს შორის. ფაქტობრივი მფლობელობის დადგენის შემთხვევაში ივარაუდება, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებობს პირის საკუთრებაც. ნორმის მიხედვით, თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვარს დაადგენს სასამართლო. გარდა ამისა, მესაკუთრეებს შეუძლიათ, საზღვრის დადგენა ხელშეკრულების გზით განსაზღვრონ. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით საზღვარი საბოლოოდ განისაზღვრება, მაშინ ხელშეკრულებას აქვს საზღვრის დაფუძნების ძალა.

6 **სასამართლოში სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში დავის საგანია საზღვრის დადგენა.** ამ მოთხოვნასთან ერთად, შესაძლებელია მოთხოვნის დაყენება 181 I მუხლის მიხედვით სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში მონაწილეობის შესახებ და საკუთრების უკან დაბრუნების მოთხოვნა 172 I მუხლის მიხედვით. მოთხოვნის მფლობელი და მოწინააღმდეგე მხარე მხოლოდ უშუალოდ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები შეიძლება იყვნენ.

2 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 181, გვ. 113.

მუხლი 182. სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის უფლება

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 ხელი 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 შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე.

I. ზოგადი დებულებები 113
II. 182 I მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგი 113
1. ნორმის წინაპირობები 113
2. სამართლებრივი შედეგი 114
III. სარგებლობის უფლების შინაარსი 114

I. ზოგადი დებულებები

ხშირ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობები მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების მიერ გამოიყენება ისე, რომ საკუთრების უფლება ნაგებობაზე დაუდგენელია. 182-ე მუხლში წარმოდგენილია ვარაუდი მიწის ნაკვეთების საზღვარზე აღმართული ნაგებობების ერთობლივად სარგებლობის უფლების შესახებ. ამ ვარაუდის უარყოფა შესაძლებელია. ნაგებობის ერთობლივად სარგებლობის უფლებამოსილებაა საკუთრების უფლების შეზღუდვა, რომლის ძალმოსილებაც ვრცელდება ნაკვეთების მესაკუთრეთა სამართალმემკვიდრეებზეც. **1**

II. 182 I მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგი

1. ნორმის წინაპირობები

182 I მუხლი გამოიყენება ბუნებრივად არსებული ან ადამიანის მიერ აღმართული ღობის, ასევე, საზღვრად გამოყენებულ ნაგებობათა საკითხთან დაკავშირებით. ასეთი ნაგებობა შეიძლება იყოს კედელი, არხი, ჭა, ხეთა რიგი და სხვ.[1] ნორმის მიხედვით, ღობე ან ნაგებობა განლაგებული უნდა იყოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე და მისი სარგებლობა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების მიერ უნდა იყოს შესაძლებელი. ნორმა არ გამოიყენება იმ **2**

1 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 182, გვ. 115.

შემთხვევებზე, როდესაც ნაგებობა ცალსახად მხოლოდ ერთ მიწის ნაკვეთზეა განლაგებული. ნაგებობის დანიშნულება არის არა მხოლოდ საზღვრის გავლება, არამედ, ასევე, ნაგებობის სხვა სასარგებლო მიზნით გამოყენების შესაძლებლობაც.

2. სამართლებრივი შედეგი

4 ნორმა სამართლებრივ შედეგად განსაზღვრავს, რომ **ივარაუდება** მესაკუთრეების ღობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით საერთო სარგებლობის უფლებამოსილება. საერთო სარგებლობის არსი კი განისაზღვრება ამ ნორმის II და III ნაწილებით. ვარაუდი შეიძლება გაქარწყლებულ იქნეს იმ შემთხვევაში, თუ ერთ-ერთი მხარე დაამტკიცებს, რომ ღობე ან ნაგებობა მხოლოდ მის მიწის ნაკვეთზე დგას.

5 ღობის ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობის საკუთრების შესახებ 182-ე მუხლი არაფერს ამბობს და, შესაბამისად, გამოიყენება ზოგადი წესები. გაბატონებული შეხედულების თანახმად, საკუთრების უფლება გაივლის ნაგებობაზე ვერტიკალურად, საზღვრის ხაზის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ საზღვრის ხაზი გადის ხეზე ან ბუჩქზე, საკუთრებაც განისაზღვრება საზღვრის ხაზის შესაბამისად.[2] მართალია, ასეთი დაყოფით სასაზღვრო ნაგებობის, როგორც ერთიანი ნივთის, თვისება უგულებელყოფილია, მაგრამ, მეორე მხრივ, ნორმის II და III ნაწილებით შეზღუდულია მესაკუთრეთა უფლებები საერთო სარგებლობის ნივთების მიმართ.

III. სარგებლობის უფლების შინაარსი

6 ღობის ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობის საერთო სარგებლობის პირობები განისაზღვრება ნაგებობის მიზნობრივი დანიშნულებისა და მდგომარეობის მიხედვით. ნაგებობის მიზნობრივი დანიშნულებიდან გამომდინარეობს, ასევე, მესაკუთრის ვალდებულება, შეაკეთოს ან გაარემონტოს იგი, ან განახორციელოს მისი გამაგრების სამუშაოები. არამიზნობრივი დანიშნულებით ნაგებობის გამოყენების შემთხვევაში, მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, 172 II მუხლის მიხედვით.

7 182 III მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეებს თანაბარ წილებად ევალებათ ნაგებობის მოვლისა და შენახვის ხარჯების გაწევა. ეს მოიცავს იმ დანახარჯებს, რომლებიც საჭიროა ნაგებობის მიზნობრივი დანიშნულების უზრუნველსაყოფად. მაგალითად: შეღებვა, შელესვა და სხვ. იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები გამოწვეულია მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის ბრალეული ქმედების შედეგად, მაშინ ხარჯების ანაზღაურებაც მას ეკისრება. მეზობლებს მხოლოდ ერთობლივი გადაწყვეტილებით შეუძლიათ, ნაგებობა შეცვალონ ან საერთოდ აიღონ.[3]

2 *Säcker*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 921, Rn. 5.
3 *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 182, გვ. 117.

თავი მესამე
საკუთრების შეძენა და დაკარგვა

I. საკუთრების შეძენა უძრავ ნივთებზე

მუხლი 183. უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა გარიგების საფუძველზე

უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბრის კანონი №3879 – სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321.
საქართველოს 2010 წლის 23 მარტის კანონი №2799 – სსმ I, №14, 30.03.2010წ., მუხ. 94.
საქართველოს 2011 წლის 1 ივლისის კანონი №5017 – ვებგვერდი, 14.07.2011 წ.

I. ზოგადი დებულებები 115
II. ნორმის წინაპირობები 115
1. გარიგება 116
2. საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 116
3. გარიგების მხარეები 117

I. ზოგადი დებულებები

ნორმაში წარმოდგენილია **უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის ცენტრალური დებულება** და იგი გამოიყენება ასევე უძრავ ნივთებზე უფლებათა წარმოშობის შემთხვევებზე. ნორმამ რამდენჯერმე განიცადა ცვლილება. მისი თავდაპირველი რედაქცია განსაზღვრავდა საჯარო რეესტრში სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთის წარდგენასა და, წარმომადგენლის მონაწილეობის შემთხვევაში, წარმომადგენლის საბუთში მის ზუსტად აღნიშვნას. 2006 წლის 8 დეკემბრის ცვლილება (კანონი №3879) იდენტურია დღეს მოქმედი რედაქციისა. ხოლო 2010 წლის 23 მარტის ცვლილებით (კანონი №2799), ნორმა განსაზღვრავდა ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში, ნასყიდობის ფასის გადახდას საბანკო დაწესებულების მეშვეობით, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ეს ცვლილება ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2011 წლის 1 ივლისის №5017 კანონით. 1

II. ნორმის წინაპირობები

ნორმის წინაპირობაა მხარეებს შორის **გარიგების წერილობითი ფორმით** დადება და შემძენზე **საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.** 183-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ სამართლებრივი შედეგი, საკუთრების უფლების წარმოშობა, მხოლოდ ამ წინაპირობების განხორციელებით მიიღწევა. 2

1. გარიგება

3 **გარიგების საგანი უნდა იყოს სხვა პირზე უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით გადაცემა.** უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს გარიგების მოტივსა და ვალდებულებითი ურთიერთობის ფორმას. სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორებიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს.[1] გარიგება უნდა შეიცავდეს მხარეებს შორის შეთანხმებას ყველა იმ არსებით პირობაზე, რაც დამახასიათებელია ასეთი ტიპის გარიგებებისათვის. ამასთან, გარიგებიდან ცალსახად უნდა გამომდინარეობდეს მხარეების ნება საკუთრების უფლების ცვლილების თაობაზე.

4 ზოგადად, 69-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. 69 V მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმის არსებობისას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შესახებ გარიგება წერილობითი ფორმით უნდა დაიდოს. გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვას, ძირითადად, აქვს ორი ფუნქცია: მტკიცების გაადვილება და გარიგების მხარეთა განზრახვის სერიოზულობის დადასტურება.[2] გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვის წესები განისაზღვრება 311[1] მუხლის საფუძველზე.

2. საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

5 მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოშობს მხარეთა ვალდებულებებს, მაგრამ იგი ვერ უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების ცვლილებას უძრავ ნივთზე. საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სწორედ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებაა. 311[1] მუხლის თანახმად, **საკუთრების უფლება შემძენზე წარმოიშობა სარეგისტრაციო წარმოების დამთავრებისთანავე.** ნორმის ლოგიკიდან გამომდინარე, გარიგება სამართლებრივად ნამდვილია მისი გაფორმების მომენტიდან, მაგრამ საკუთრების უფლების ცვლილება დამოკიდებულია საჯაროსამართლებრივ აქტზე – საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე.

6 მეუღლეთა ქორწინების განმავლობაში ერთად შეძენილ, 1158-ე მუხლით

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის № ას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 5 სექტემბრის № ას-950-1256-07 გადაწყვეტილება.

გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე (თანასაკუთრებაზე) მეუღლეთა საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში ორივე მათგანის რეგისტრაციის შემდეგ.[3]

3. გარიგების მხარეები

7 როგორც წესი, უძრავ ნივთზე საკუთრების გასხვისების უფლებამოსილება აქვს მხოლოდ მესაკუთრეს. შესაბამისად, გარიგების მხარეები არიან ნივთის მესაკუთრე და შემძენი. გამსხვისებლის ან შემძენის უფლებამოსილების განხორციელება შესაძლებელია **წარმომადგენლის** მეშვეობით.

3 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 9 დეკემბრის № 3კ-932-02 გადაწყვეტილება.

მუხლი 184. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება

უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ, და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას.

I. ზოგადი დებულებები

1 სათაურის მიუხედავად, ნორმა განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე საკუთრების ან სხვა უფლებების (მაგალითად, აღნაგობა) მიტოვების წესს. გარდა ამ ნორმისა, საკუთრების უფლების შეწყვეტა შესაძლებელია განხორციელდეს ადმინისტრაციული აქტის ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. მაგალითად, თუ ბათილად იქნა ცნობილი ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე.[1]

II. წინაპირობები

2 ნორმის წინაპირობაა საჯარო რეესტრის წინაშე უფლებამოსილი პირის განცხადება უფლების მიტოვების შესახებ. განცხადება, ამ მუხლის გაგებით, არის ცალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც იწვევს სამართლებრივი ურთიერთობის შეწყვეტას, ამ შემთხვევაში, საკუთრების ან სხვა უფლების მიტოვებას. მართალია, განცხადების ფორმა ნორმის მიხედვით არ არის განსაზღვრული, მაგრამ ნორმა მიუთითებს განცხადების „ჩაბარებაზე“, რაც სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით წერილობით განცხადებას გულისხმობს. გარდა ამისა, შესაძლებელია 311[1] მუხლის ანალოგიის გზით გამოყენებაც, რადგან, თუ საკუთრების ან უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა გარიგების წერილობითი ფორმა, უფლების შეწყვეტაც იმავე წესს უნდა დაექვემდებაროს.

3 ნორმა არ განსაზღვრავს, თუ ვინ შეიძლება იყოს მიტოვებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე. სამოქალაქო კოდექსის ეს ხარვეზი განივრცობა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 14 IV მუხლის მიხედვით, რომლის თანახმადაც, **უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.** ამავე მუხლის მიხედვით, საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ უძრავ ნივთზე სხვა სანივთო უფლება არ არის რეგისტრირებული.

ნორმის მიხედვით, უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას იძენს განცხადების საჯარო რეესტრში ჩაბარებით. სავალდებულო

1 *შოთაძე,* სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 165.

ძალას იძენს განცხადება იმისათვის, რომ საჯარო რეესტრმა დაიწყოს სარეგისტრაციო წარმოება. ხოლო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 14 III მუხლი).

მუხლი 185. შემძენის ინტერესების დაცვა

შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

I. ზოგადი დებულებები 120
II. ნორმის წინაპირობები 121

I. ზოგადი დებულებები

1 უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სავალდებულოობის გამო, ნორმა იცავს შემძენის ინტერესებს და იწვევს შემძენის მტკიცების ტვირთის შემსუბუქებას. მართალია, საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე, მაგრამ განსაზღვრულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, რომ მატერიალურსამართლებრივი მდგომარეობა უძრავ ნივთზე განსხვავდებოდეს რეესტრის ჩანაწერისაგან. როგორც წესი, სამოქალაქოსამართლებრივ ურთიერთობაში ივარაუდება, რომ რეესტრის ჩანაწერი სწორია, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა (312). რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია შეიძლება უარყოფილ იქნეს. 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემი უძრავი ნივთის შესახებ არის, ამავე დროს, მონაცემი მისი მესაკუთრის შესახებ. ხოლო 312 III-IV მუხლი შეიცავს, უბრალოდ, სპეციალურ წესს თანასაკუთრების გასხვისების შემთხვევაში. ამ თვალსაზრისით, 185-ე მუხლი არის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია, რომელიც მოქმედებს უძრავი ნივთის შემძენის სასარგებლოდ. როგორც ყველა პრეზუმფცია, 185-ე მუხლიც შეიცავს მტკიცების ტვირთის განაწილების წესს. ვინც სადავოდ ხდის გამსხვისებლის რეგისტრირებულ საკუთრებას, ვალდებულია, დაამტკიცოს ამის საწინააღმდეგო.

2 მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ[1] 185-ე და 312-ე მუხლების კონსტიტუციურობასთან დაკავშირებით კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით. საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ნორმები განსაზღვრავენ კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიებს და უზრუნველყოფენ უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიაფის ლეგიტიმური მიზნების მიღწევას. აქედან გამომდინარე,

1 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე – *„საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.*

185-ე მუხლი (312-ე მუხლის მე-2 ნაწილისაგან განსხვავებით) გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას მის მიერ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ცოდნის ფაქტის გამო, მაგრამ არ ითვალისწინებს სხვა შემაფერხებელ გარემოებას. სასამართლომ ერთმანეთისგან გამიჯნა „რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნა და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარი არსებობს. პირველ შემთხვევაში მყიდველმა იცის რეესტრში რეგისტრირებული უფლების უფლებრივი ნაკლის შესახებ, აქვს ინფორმაცია, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას; ხოლო მეორე შემთხვევაში მყიდველმა, უბრალოდ, იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობას გარკვეული პირი ეჭვქვეშ აყენებს. იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი, ანუ როდესაც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული დავა რეესტრის ჩანაწერის არასწორად განხორციელებაზე ან დავა უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ და ამ ფაქტზე შემძენი ინფორმირებულია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი შემძენის მიერ საკუთრების შეძენის ფაქტს ეჭვქვეშ არ აყენებს“. გამომდინარე აქედან, 185-ე მუხლი იმაზე მეტ შემთხვევაში იწვევს მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების დაკარგვას, ვიდრე ეს ობიექტურად აუცილებელია ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად. ამდენად, ის ნორმატიული შინაარსი, როლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, მათ შორის იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის ცნობილია, ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლ და მე-2 პუნქტებს.

II. ნორმის წინაპირობები

185-ე მუხლის მიხედვით, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მე- **3**
საკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მაშასადამე, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, გამსხვისებელი რეგისტრირებულია უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, შემძენს შეუძლია, დაეყრდნოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერს და იგი მოიპოვებს საკუთრებას ნივთზე. ერთადერთი გარემოება, რომელიც გამორიცხავს პრეზუმფციის მოქმედებას შემძენის სასარგებლოდ, არის მისი არაკეთილსინდისიერება, როდესაც მან იცის, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე, თუმცა იგი რეესტრში რეგისტრირებულია ასეთად. ამ ფაქტის ცოდნა ნიშნავს პოზიტიურ ცოდნას. „ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების

მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით".[2] ცხადია, **შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც მის გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება.**[3] მაშასადამე, შემძენის ცოდნა საჯარო რეესტრში მესაკუთრის შესახებ დამოკიდებულია კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე. მაგალითად, მის ნათესაურ კავშირზე ან ახლო ურთიერთობაზე ნივთის გამსხვისებელთან. შემძენის არაკეთილსინდისიერების ფაქტი გარკვეული უნდა იყოს მისი უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრაციამდე.

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის № ას-505-741-08 გადაწყვეტილება.
3 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 10 დეკემბრის № ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

II. საკუთრების შეძენა მოძრავ ნივთებზე

მუხლი 186. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის საფუძვლები

1. მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი.

2. ნივთის გადაცემად ითვლება: შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში; არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით, რომლის დროსაც წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად; მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება.

I. ზოგადი დებულებები 123
1. კონსენსუსური (ან ერთიანობის) პრინციპი 123
2. გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპები 124
3. titulus et modus adquirendi 125
4. ქართული სამართლის გადაწყვეტილება 126
5. საკუთრების უფლების გადაცემის სხვა საკანონმდებლო შემადგენლობები 127
II. 186-ე მუხლის წინაპირობები 127
1. ნივთის მესაკუთრე 127
2. ნამდვილი უფლება 128
3. ნივთის გადაცემა 129
III. საკუთრების გადაცემის განსაკუთრებული შემთხვევები 131
1. საკუთრების გადაცემა დავალების საფუძველზე 131
2. თანამფლობელობა 132
3. შემძენის მიერ მფლობელობის ცალმხრივად მოპოვება 133
IV. მტკიცების ტვირთი 133

I. ზოგადი დებულებები

ნორმის სწორად გაგებისა და გამოყენების მიზნით, საჭიროა ქართულ და ევროპულ სამართალში მოქმედი პრინციპებისა და სისტემების მიმოხილვა, რაც საშუალებას მოგვცემს, ქართული სანივთო სამართლისათვის მნიშვნელოვანი დასკვნები გამოვიტანოთ. საკუთრების უფლების გადაცემა თანამედროვე სამართლის მეცნიერების სადავო საკითხია და სხვადასხვა სამართლებრივი სისტემა განსხვავებულ სამართლებრივტექნიკურ კონსტრუქციებს გვთავაზობს. **1**

1. კონსენსუსური (ან ერთიანობის) პრინციპი

კონსენსუსური პრინციპის[1] თანახმად, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების **2**

1 ცნება „კონსენსუსური პრინციპი“ ფართოდ არის გავრცელებული და იგი აღნიშნავს მხარეთა კონსენსუსს, როგორც საკუთრების გადაცემის საფუძველს. ცხადია, მხარეთა კონსენსუსი საჭიროა

გადაცემა ხორციელდება მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე და ნივთის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემა არ არის აუცილებელი წინაპირობა (მაგალითად, საფრანგეთის *Code Civil, Art.* 1138. ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში *Art. 1583 Code Civil* ხაზგასმით მიუთითებს, რომ საკუთრების მოპოვება არ არის დამოკიდებული ნივთის გადაცემასა და საფასურის გადახდაზე[2]). შესაბამისად, შემძენზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება ხელშეკრულების დადების მომენტიდან.[3]

2. გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპები

3 გერმანულ სამოქალაქო სამართალში მოქმედი გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპები კონსენსუსური პრინციპის საწინააღმდეგო ცნებებია. გამიჯვნის პრინციპის საფუძველზე, გერმანული სამართალი ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებას *(Verpflichtungsgeschäft*) მიჯნავს განკარგვითი გარიგებისგან *(Verfügungsgeschäft)*. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (მაგალითად: ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა და სხვ.) მიმართულია ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ, ხოლო განკარგვითი გარიგება (მაგალითად, საკუთრების გადაცემა) სანივთო უფლების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ. შესაბამისად, ვალდებულებითსამართლებრივი და განკარგვითი გარიგებები იწვევენ განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგებს. კერძოდ, განკარგვითი გარიგება იწვევს სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლას და წარმოშობს აბსოლუტურ უფლებას, ხოლო ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება წარმოშობს ვალდებულებას მხოლოდ ამ გარიგების მონაწილეთა მიმართ, ე.ი. რელატიურ უფლებებს.[4]

4 გერმანულ სამართალში განმტკიცებულია აბსტრაქციის პრინციპი, რომლის თანახმად, განკარგვითი გარიგება არ შეიცავს გარიგების დადების საფუძველს (causa), რის გამოც ხდება სანივთო უფლების გადაცემა. მაშასადამე, განკარგვითი გარიგება შინაარსობრივად აბსტრაქტულია, ასევე, განკარგვითი გარიგების ნამდვილობა არ არის დამოკიდებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ნამდვილობაზე (გარეგნული აბსტრაქცია).[5] აბსტრაქციის პრინციპის მიხედვით, განკარგვითი გარიგების იურიდიული გამოხატულებაა სანივთო გარიგება. სანივთო გარიგება არის აბსტრაქტული ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ხდება სანივთო უფლების გადაცემა, შეცვლა ან შეწყვეტა, მაშასადამე, უშუალოდ უფლე-

გამიჯვნის პრინციპის მოქმედების შემთხვევაშიც. ამიტომ უკეთესი იქნება ცნება „ერთიანობის პრინციპის“ გამოყენება.

2 Art. 1583: „Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.“

3 *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S. 95; *Krimphove*, Das europäische Sachenrecht, Band 1, 2006, S. 79 ff.; *Aretz*, Das Abstraktionsprinzip – Das einzig wahre?, JA 1998, S. 242; *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 160.

4 *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 194.

5 *Jauernig*, Trennungsprinzip und Abstraktionsprinzip, JuS 1994, S. 722.

ბაზე ზემოქმედება და დგება სანივთოსამართლებრივი შედეგი. სანივთო გარიგება შეიძლება არსებობდეს ვალდებულებითი გარიგების დადებისას და მის მიმართ გამოიყენება ნების გამოვლენისა და გარიგების ნამდვილობის წესები.[6] მხოლოდ იშვიათად ხდება სანივთო გარიგების ცალსახად დადება. ის ხშირად მხარეთა კონკლუდენტური ნების გამოვლენის შედეგია. კონკრეტულ შემთხვევაში, სანივთო გარიგების მოცემულობა ნების გამოვლენის განმარტების გზით უნდა დადგინდეს. მაგალითად, თუ მყიდველს საქონელი მის საცხოვრებელ ადგილზე გაეგზავნა, მაშინ გაგზავნა შეიძლება შეფასდეს საქონელზე საკუთრების გადაცემის ოფერტად. საქონლის მიღება ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ მყიდველი აქცეპტს გამოხატავს და საკუთრებას მოიპოვებს. შესაძლებელია, რომ მან ნივთი ჯერ მხოლოდ მფლობელობაში მიიღოს, შეამოწმოს იგი და მხოლოდ ამის შემდეგ იყოს თანახმა ნივთის საკუთრებაში მიღებაზე. თუ მყიდველი ნივთს გამოიყენებს, ან თუ იგი გადაიხდის ნივთის საფასურს, მაშინ იგი კონკლუდენტურად გამოხატავს თანხმობას საკუთრების უფლების გადაცემაზე. ასევე, მხარეებს შორის სანივთო გარიგება შეიძლება დადებულად ჩაითვალოს იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი გამყიდველის მიერ განსაზღვრულ ვადაში უკან არ დაუბრუნებს მას გაგზავნილ საქონელს.

აბსტრაქციის პრინციპი დაკავშირებულია სავინის სახელთან. მან განავითარა მოძღვრება ***titulus et modus adquirendi***, რომლის თანახმად, საკუთრების გადაცემის წინაპირობა არის ტიტულუს (სამართლებრივი აქტი, მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულება) და მოდუს (ნივთის ფიზიკურად გადაცემა ან მსგავსი აღსრულების აქტი). სავინის მიხედვით, მოდუს არ არის მხოლოდ ფაქტობრივი აღსრულების აქტი, არამედ მოიცავს საკუთრების გადატანაზე მიმართულ „სანივთო“ ხელშეკრულებას[7] და როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთო ხელშეკრულება არსებობს ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად და არ არსებობს მათი ხელოვნურად დაკავშირების აუცილებლობა. **5**

3. titulus et modus adquirendi

ზოგიერთი ევროპული ქვეყნის სამართლის სისტემა (მაგალითად: ავსტრია, შვეიცარია, ჰოლანდია) საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისად მიიჩნევს ნასყიდობის ხელშეკრულებას (***iusta causa traditionis***) და ნივთის გადაცემას (***modus***). უნდა აღინიშნოს, რომ, მართალია, თავდაპირველად ***modus adquirendi*** გაგებულ იქნა როგორც რეალაქტი, მაგრამ გერმანული სამართლის ზეგავლენის შედეგად უფრო ხშირად ისმის მოთხოვნა სანივთო გარიგების დაშვების შესახებ, რომელიც არა აბსტრაქტულად, არამედ კაუზალურად იქნება დამოკიდებული ვალდებულებით გარიგებაზე.[8] **6**

6 *Baur/Stürner,* Sachenrecht, 16. Aufl., 1992, S. 497.

7 *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 183.

8 Stagl, Der Eigentumsübergang beim Kauf beweglicher Sachen – Gedanken über die Methode der Rechtsvereinheitlichung am Beispiel der Study Group on a European Civil Code (http://www.academia.edu/6798575/Der_Eigentums%C3%BCbergang_beim_Kauf_beweglicher_Sachen_Gedanken_zur_Methode_der_Rechtsvereinheitlichung_am_Beispiel_der_Study_Group_on_a_European_Civil_Code, ბოლოს ნანახია: 21.02.2018).

4. ქართული სამართლის გადაწყვეტილება

7 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გამყიდველი ვალდებულია, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი ვალდებულია, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს საქონელი. აღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არ ხდება საკუთრების უფლების გადაცემა მყიდველზე, არამედ იგი მხოლოდ ავალდებულებს გამყიდველს, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე. **მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელი წინაპირობაა ნამდვილი უფლება და ამ უფლების საფუძველზე განხორციელებული რეალაქტი – ნივთის შემძენისათვის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემა.** გამომდინარე აქედან, ქართული სანივთო სამართალი გამოხატავს კანონმდებლის გადაწყვეტილებას ტრადიციის პრინციპის სასარგებლოდ და კონსენსუსური პრინციპის საწინააღმდეგოდ, რადგან, სისტემური თვალსაზრისით, ვალდებულებითი გარიგება არ იწვევს სანივთო უფლების წარმოშობას – საკუთრების გადაცემას. გამომდინარე აქედან, 186-ე მუხლი სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით („*...ნამდვილი უფლების საფუძველზე...*“) გამიჯვნის პრინციპზე მიუთითებს, რადგან ნამდვილ უფლებაში მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოშობილი უფლება შეიძლება მოვიაზროთ.

8 ტრადიციისა და გამიჯვნის პრინციპების არსებობა თავისთავად არ წყვეტს საკითხს იმის თაობაზე, სახეზეა თუ არა ორი ერთმანეთისგან განცალკევებული ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები. საკითხი სანივთო გარიგების არსებობის შესახებ სადავოა. 186-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების გადაცემა მხოლოდ ნამდვილ უფლებასა და ნივთის გადაცემაზეა დამოკიდებული და არ არის სწორი მოსაზრება[9] სანივთოსამართლებრივი გარიგების არსებობის შესახებ. მეტიც, შეხედულება, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით, ისე სანივთო გარიგების ელემენტებს და იგი არის ერთიანი ხელშეკრულება, არ არის გამყარებული არც სამართლებრივი არგუმენტებითა და არც საკანონმდებლო დებულებებით. შესაბამისად, სანივთო გარიგების არსებობა ვერ იქნება აღიარებული. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიც კი, რომელიც აბსტრაქციის პრინციპის საფუძველზე სანივთო გარიგებას საკუთრების უფლების მოპოვების წინაპირობად განსაზღვრავს, ეყრდნობა §929 მუხლის[10] სიტყვასიტყვით ჟღერადობას, რომ საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საჭიროა, *„ორივე მხარე შეთანხმდეს საკუთრების უფლების გადასვლაზე“*.

9

9 *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 192; *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 10; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივნისის № ას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

10 § 929 BGB: „Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist erforderlich, dass der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, dass das Eigentum übergehen soll. Ist der Erwerber im Besitz der Sache, so genügt die Einigung über den Übergang des Eigentums.“

თუ საკუთრების უფლების გადაცემა არ საჭიროებს მხარეებს შორის სანივთო გარიგების დადებას, მაშინ ისმის კითხვა იმის თაობაზე, თუ რის საფუძველზე გადადის საკუთრების უფლება? ქართულმა სამოქალაქო სამართალმა ეს საკითხი საკმაოდ ნათელი ფორმულირებით ჩამოაყალიბა. ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება თავისი სამართლებრივი ბუნებით არ წარმოშობს სანივთოსამართლებრივ შედეგს, რადგან იგი სამართლებრივი ურთიერთობის მხოლოდ დაწყების საწინდარია და არა მისი სრულყოფილად განხორციელებისა.[11] მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის ნივთის მფლობელობაში გადაცემა არის არა გარიგება, არამედ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მინიჭება. შესაბამისად, მფლობელობის გადაცემაზე არ გამოიყენება გარიგების ნამდვილობის დებულებები, მათ შორის, არც ანალოგიის გზით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გვექნებოდა ვალდებულებით გარიგებაზე დამატებული გარიგება, რაც სხვა არაფერია, თუ არა სანივთო გარიგება.[12] საბოლოოდ, 186-ე მუხლის მიხედვით, სანივთოსამართლებრივი შედეგი, საკუთრების გადაცემა, მიიღწევა ორი გარემოების ურთიერთქმედებით – ნამდვილი უფლებისა და ამ უფლების საფუძველზე განხორციელებული მფლობელობის გადაცემით.

5. საკუთრების უფლების გადაცემის სხვა საკანონმდებლო შემადგენლობები

10

186-ე მუხლი აწესრიგებს მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემას ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს საკუთრების გადაცემის კანონისმიერ შემადგენლობებს: **საკუთრების შეძენა უპატრონო მოძრავ ნივთზე (190), ნაპოვარი (191), განძი (192), თანასაკუთრება მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად წარმოშობილ ნივთზე (194), თანასაკუთრება მასალის შედეგად შექმნილ ახალ მოძრავ ნივთზე (195)** და **მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება ნაყოფზე (178).** მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება, ასევე, **უნივერსალური სამართალმემკვიდრეობის** საფუძველზე (1306).

II. 186-ე მუხლის წინაპირობები

11

ნორმის თანახმად, მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე უნდა გადასცეს შემძენს ნივთი.

1. ნივთის მესაკუთრე

12

მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისთვის უფლებამოსილ პირად სამოქალაქო კოდექსი ნივთის მესაკუთრეს განსაზღვრავს. როგორც წესი, მხოლოდ ნივთის მესაკუთრეა უფლებამოსილი პირი, განკარგოს ნივთი

11 *Schwab/Löhnig,* Einführung in das Zivilrecht, 19. Aufl., 2012, S. 200, Rn. 436.
12 *Joost,* Trennungsprinzip und Konsensprinzip, in: Wolfgang Zöllner 70, Band II, 1998, S. 1169.

და ეს უფლებამოსილება გამომდინარეობს საკუთრების უფლების შინაარსიდან, *„...თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი...“* (170 I).

13 ნივთის მესაკუთრის გარდა, სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლად უშვებს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა განახორციელონ მესამე პირებმაც. ნივთის განკარგვის უფლებამოსილება მესამე პირს შეიძლება მინიჭებული ჰქონდეს მესაკუთრის მიერ **წინასწარი თანხმობის** საფუძველზე (100, 102) ან მესაკუთრის **შემდგომი თანხმობი**თ (101). ასევე, საქონლის გაყიდვის უფლებამოსილება კანონით მინიჭებული აქვს შემნახველს, თუ *შესანახად მიბარებული საქონელი ფუჭდება ან იმდენად იცვლება, რომ იგი შეიძლება გაუფასურდეს, და შემნახველს დრო აღარ რჩება, ამის თაობაზე შეატყობინოს, ან არ შეუძლია შეატყობინოს უფლებამოსილ პირს* (787). მესამე პირის უფლებამოსილება სახეზე უნდა იყოს ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის საკანონმდებლო შემადგენლობის განხორციელების პროცესში. თუ მესამე პირი ხელშეკრულების დადების მომენტში უფლებამოსილია, განკარგოს ნივთი, მაგრამ გადაცემის მომენტში მას უფლებამოსილება აღარ აქვს, საკუთრების გადაცემა, 186-ე მუხლის თანახმად, ვერ განხორციელდება. ასეთ შემთხვევაში, შესაძლებელია, სახეზე იყოს საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა, 187-ე მუხლის თანახმად.[13]

2. ნამდვილი უფლება

14 **საკუთრების გადაცემა უნდა განხორციელდეს ნამდვილი უფლების საფუძველზე.** დაზუსტებას საჭიროებს, თუ რა იგულისხმა კანონმდებელმა ნამდვილ უფლებაში. ვინაიდან საკუთრების უფლების გადაცემა თავის თავში არ შეიცავს გადაცემის საფუძველს, **ნამდვილი უფლება შეიძლება იყოს ნამდვილი სამართლებრივი საფუძველი,** მაგალითად, ნამდვილი ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი უფლება და არა სანივთო უფლება (იხ. 147-ე და 152-ე მუხლები). საკუთრების გადაცემას შეიძლება ჰქონდეს სხვა საფუძველი, რომელიც გამომდინარეობს არა მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებიდან, არამედ კანონიდან.[14] მაგალითად, თუ პირი სხვა პირს ზიანის ანაზღაურების მიზნით გადასცემს ფულად თანხას, თანხის მიმღები მოიპოვებს საკუთრებას 186-ე მუხლის საფუძველზე. გამომდინარე აქედან, **ნამდვილი უფლება მოიცავს არა მხოლოდ ნამდვილ ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებას, არამედ ნამდვილი სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოშობილ უფლებას.**

13 *Habersack,* Examens-Repetitorium, 7. Aufl., 2012, S. 66, Rn. 146.

14 *დანელია,* გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა, „სპეციალური გამოცემა“, 2008, გვ. 43; *ბეგიაშვილი,* საკუთრების უფლების გადაცემა – გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი? „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 56-57; *ასათიანი,* მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 46.

3. ნივთის გადაცემა

15 ნორმის მიხედვით, მესაკუთრემ ნივთი უნდა გადასცეს შემძენს. ნივთის გადაცემის სახეები მოცემულია ნორმის II ნაწილში. ზოგადად, გადაცემა ნიშნავს, ნივთის შემძენისათვის პირდაპირი მფლობელობის მინიჭებას. მაგრამ სამოქალაქო კოდექსი, ტერმინოლოგიის თვალსაზრისით, განასხვავებს „მფლობელობის მოპოვებას“ და „ნივთის გადაცემას“. 186-ე მუხლით განსაზღვრული გადაცემა გამომდინარეობს ტრადიციის ინსტიტუტიდან (Tradicio) და ის უფრო მეტის მომცველია, ვიდრე მხოლოდ ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა, 155 I მუხლის გაგებით. ნივთზე პირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ნიშნავს მესაკუთრის მიერ ნივთზე მფლობელობის სრულ და საბოლოო დაკარგვას ისე, რომ არ არსებობს რაიმე გარემოება ან სიმბოლური ქმედება, რომელიც საეჭვოს ხდის მფლობელობის გადაცემას. ეს გამომდინარეობს მეორე ალტერნატივის საწინააღმდეგო დასკვნიდან. მაგალითად, ავტომობილის მეორე გასაღების მესაკუთრის მფლობელობაში დარჩენა საკმარისად არ არის მიჩნეული; ასევე, ავტომობილის ნასყიდობის შემთხვევაში, მხოლოდ დოკუმენტების დადგენილი წესით გაფორმება არ ცვლის ავტომობილის გადაცემის ფაქტს.[15] ნივთის მფლობელობაში გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის სახეზე, როდესაც ნივთის ფაქტობრივ გადაცემას თან სდევს მხარეების ფაქტობრივი კონსენსუსი: მესაკუთრის მიერ მფლობელობის გადაცემისა და შემძენის მიერ მფლობელობის მიღების ნება (იხ. 155 II მუხლი). ყველაზე მარტივ შემთხვევაში, ნივთის გადაცემა გულისხმობს შემძენისათვის ნივთის პირდაპირი მფლობელობის ჩაბარებას (155 I). შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელობის გადაცემის ნება მესაკუთრის მიერ არ არის გამოვლენილი, არ იქნება საკუთრების გადაცემის საფუძველიც. მფლობელობის გადაცემის ამ ალტერნატივის შემთხვევაში შესაძლებელია, როგორც მესაკუთრის, ისე შემძენის მხარეს მოქმედებდეს **მფლობელის მჭერი.** გარდა ამისა, მფლობელობის გადასაცემად საკმარისია, თუ ნივთის მესაკუთრე შემძენის თანხმობით მფლობელის მჭერს მიუთითებს, რომ მან მფლობელობა განახორციელოს შემძენის სასარგებლოდ.[16]

16 186-ე მუხლით პირდაპირ არ არის მოწესრიგებული ის შემთხვევა, როდესაც ნივთის შემძენი უკვე ფლობს ნივთს ხელშეკრულების დადების მომენტში და, შესაბამისად, არ ხდება ნივთზე მფლობელობის გადაცემა (*brevi manu traditio*; ე.წ. „მოკლე ხელის“ წესი). მაგალითად, შემძენი ფლობს ნივთს თხოვების ხელშეკრულების საფუძველზე. brevi manu traditio იმით განსხვავდება საკუთრების შეძენის კლასიკური შემთხვევისაგან, რომ მფლობელობის გადაცემა დროში წინ უსწრებს მესაკუთრესა და შემძენს შორის დადებულ ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებას, რის გამოც იგი არ არის საკუთრების გადაცემის განსაკუთრებულ წესად აღიარებული[17] და არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი არგუმენტი, რომ იგი არ მოვიაზროთ 186 II მუხლით გათვალისწინებული მფლობელობის გადაცემის შემთხვევებში.[18]

15 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 929, Rn. 53.

16 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 63. Aufl., § 929, Rn. 13; RG 99, 208.

17 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 929, Rn. 82.

18 განსხვავებული მოსაზრება: *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2010, გვ. 198.

17 ნივთის მფლობელობაში გადაცემის მეორე და მესამე ალტერნატივები ტრადიციის პრინციპის გამონაკლისი შემთხვევებია, როდესაც საკუთრების გადაცემა ხდება მფლობელობის გადაცემის გარეშე. მეორე ალტერნატივის შემთხვევაში *(constitutum possessorium)*, თავდაპირველ მესაკუთრესა და შემძენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, წინა მესაკუთრე რჩება ნივთის პირდაპირ მფლობელად. მფლობელობის გადაცემის ეს ალტერნატივა რეგულირებულია 155 III მუხლით, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ მითითებული ნორმები განსხვავებულად არის ფორმულირებული. ამ შემთხვევაშიც, მფლობელობის გადაცემის წინაპირობაა ის, რომ თავდაპირველ მესაკუთრესა და შემძენს შორის დაიდება ხელშეკრულება, რომელიც თავდაპირველ მესაკუთრეს განსაზღვრული დროით ანიჭებს ნივთის ფლობის უფლებას (იხ. 155 IV მუხლი).

18 ნივთზე მფლობელობის გადაცემის განსაკუთრებული ფორმაა 186 II მუხლის III ალტერნატივა, *მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება.*

19 საჭიროა იმის გარკვევა, თუ რა იგულისხმება *„მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭებაში“*. სამოქალაქო კოდექსი იცნობს არა *„მოთხოვნის უფლების მინიჭებას“*, არამედ მოთხოვნის უფლების დათმობას. სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით „მინიჭება“ ცალმხრივად განხორციელებული ქმედებაა და არა მხარეთა კონსენსუსური შეთანხმების აღმნიშვნელი. 186-ე მუხლი კი შეეხება მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემას ორმხრივი გარიგების საფუძველზე. შესაბამისად, ნორმის მიზანია თავდაპირველი მესაკუთრის მოთხოვნის უფლების დათმობა ნივთის შემძენისათვის, 198-ე მუხლის შესაბამისად.

20 ნორმის წინაპირობა არის მესამე პირის მფლობელობა ნივთზე. მესამე პირი შეიძლება ფლობდეს ნივთს როგორც პირდაპირ, ისე არაპირდაპირ. მესამე პირის პირდაპირი მფლობელობა ნივთზე მოცემულია 155 III მუხლის თანახმად, როდესაც იგი ფლობს ნივთს *სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას, ან ავალდებულებს მას, ფლობდეს ნივთს*. მაგალითად, თუ შემძენს გადაეცემა ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის უფლება შენახვის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე (763, 770), მაშინ მოთხოვნის უფლების გადაცემა ხორციელდება ნივთის პირდაპირი მფლობელის – შემნახველის – მოქმედების გარეშე. შემძენისათვის მფლობელობის მოთხოვნის უფლების დათმობა გამოიწვევს არა მფლობელობის ურთიერთობაში ცვლილებას, არამედ ქმნის წინაპირობას, პირდაპირმა მფლობელმა მფლობელობის ნება ნივთის შემძენის სასარგებლოდ განახორციელოს.[19] ნორმის მიხედვით, მნიშვნელოვანია თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ ნივთზე მფლობელობის დაკარგვა და არა მხოლოდ შემძენისათვის მფლობელობის მინიჭება, რადგან ნორმის წინაპირობა არ არის ნივთის პირდაპირი მფლობელის ცოდნა მოთხოვნის გადაცემის შესახებ (199). მართალია, ნივთის პირდაპირი მფლობელი მოთხოვნის უფლების გადაცემის მომენტში მფლობელობას ჯერ კიდევ თავ-

19 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 931, Rn. 5.

დაპირველი მესაკუთრის სასარგებლოდ ახორციელებს, მაგრამ ნივთის თავდაპირველმა მფლობელმა შემძენისათვის მოთხოვნის გადაცემით დაკარგა ნივთზე არაპირდაპირი მფლობელობა. მხარეებს შორის მიღწეულ უნდა იქნეს ფაქტობრივი კონსენსუსი, რაც მათი მფლობელობის ნებით გამოიხატება. იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირს არა აქვს მფლობელობა ნივთზე, მაშინ ნორმა არ გამოიყენება.

მოთხოვნის უფლების დათმობის საგანი არის შემძენისათვის ნივთზე მფლობელობის მოთხოვნის უფლების გადაცემა 198-ე და 199-ე მუხლების შესაბამისად. **მოთხოვნის დათმობა არ საჭიროებს წერილობითი ფორმის დაცვას და მას აქვს სანივთო გარიგების სახე.** მოთხოვნის უფლება ნივთის გადაცემის შესახებ შეიძლება გამომდინარეობდეს როგორც გარიგების, ისე კანონის საფუძველზე წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობიდან. გამომდინარე აქედან, სამართლებრივი პრობლემაა ის გარემოება, თუ რამდენად არის დასაშვები მფლობელობის მოთხოვნის უფლების გადაცემა 172 I მუხლის თანახმად, როდესაც ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეს აქვს ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა, მაგრამ არა აქვს პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელობა, მაგალითად, მესაკუთრემ ნივთი დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან. **21**

გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული გაბატონებული შეხედულების[20] თანახმად, დაუშვებელია 172 I მუხლის განსაზღვრული მოთხოვნის უფლების დათმობით მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა. ეს მოსაზრება ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 172-ე მუხლი წარმოადგენს მესაკუთრის მატერიალურ უფლებას, *თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი* და მესაკუთრის უფლებამოსილებები არის საკუთრების უფლების ბირთვი. გამომდინარე აქედან, დაუშვებელია მატერიალური უფლების საკუთრების უფლებისაგან განცალკევება და 172-ე მუხლზე მითითება მხოლოდ მესაკუთრის უფლებამოსილებაა. საწინააღმდეგო შეხედულებით,[21] დასაშვებადაა მიჩნეული საკუთრების უფლების გადაცემა 172 I მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნის უფლების დათმობით, რადგან საკუთრების უფლების ბირთვი სწორედ ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნაა და იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე და ნივთის შემძენი საკუთრების გადაცემის შესახებ თანხმდებიან, ეს შეთანხმება ლოგიკურად ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნასაც მოიცავს. **22**

III. საკუთრების გადაცემის განსაკუთრებული შემთხვევები

1. საკუთრების გადაცემა დავალების საფუძველზე

მართალია, მფლობელობის გადაცემისათვის საჭიროა **ნებითი ელემენტი,** მაგრამ, მკაცრი გაგებით, მფლობელობა, როგორც რეალაქტი, არ **23**

20 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 931, Rn. 11.
21 *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S. 511.

შეიძლება განხორციელდეს წარმომადგენლის მეშვეობით.[22] ამიტომ საკუთრების გადაცემის განსაკუთრებული ფორმაა ისეთი გადაცემა, როდესაც გადაცემის პროცესში ჩართულია მესამე პირი, რომელიც არ არის მესაკუთრის ან შემძენის **მჭერი** (155 II), ასევე, არ ახორციელებს მფლობელობას **განსაზღვრული ვადით სამართლებრივი ურთიერთობის** საფუძველზე (155 III). მაგალითად, ნივთის შემძენმა ნივთი მიჰყიდა მესამე პირს ისე, რომ შემძენს ნივთზე მფლობელობა არ განუხორციელებია და მისი დავალებით ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრე პირდაპირ გადასცემს ნივთს მფლობელობაში მესამე პირს. ამ შემთხვევაში, ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრესა და მესამე პირს შორის არ არსებობს სამართლებრივი ურთიერთობა, ასევე, შესაძლებელია, რომ ნივთის მესაკუთრისათვის უცნობია შემძენსა და მესამე პირს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის ფორმა. გამომდინარე აქედან, ისმის კითხვა იმის თაობაზე, როგორ ხორციელდება მხარეებს შორის საკუთრების გადაცემის პროცესი, რადგან სახეზეა ორი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნივთის მფლობელობაში გადაცემის მხოლოდ ერთი რეალაქტი.

24 გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში[23] ეს შემთხვევა ფართოდ არის მიმოხილული. მფლობელობის გადაცემა არ წარმოშობს სამართლებრივ პრობლემებს. თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ ნივთის მესამე პირისათვის გადაცემა, ერთი მხრივ, არის მესაკუთრის მიერ ვალდებულების შესრულება შემძენის მიმართ და, მეორე მხრივ, შემძენის ვალდებულების შესრულება მესამე პირის მიმართ. სამართლებრივად პრობლემურია საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესი. გაბატონებული შეხედულების მიხედვით, საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება თითოეული ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში. კერძოდ, ნივთის მესამე პირზე გადაცემით, თავდაპირველად, საკუთრების უფლება გადადის მესაკუთრის მიერ ნივთის შემძენზე და შემდგომ შემძენის მიერ მესამე პირზე, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ შემძენს ნივთი მფლობელობაში არ მიუღია. მაშასადამე, საკუთრების უფლების გადაცემა მესამე პირის მიერ ხორციელდება მხოლოდ შემძენის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების გავლით. აღსანიშნავია, რომ საკუთრების უფლების მოპოვების ამგვარი პროცესი ჯერ კიდევ რომის სამართალში იყო ცნობილი.[24]

2. თანამფლობელობა

25 იმ შემთხვევაში, თუ ნივთზე რამდენიმე პირის თანამფლობელობა არსებობს, მაშინ საჭიროა, რომ ნივთის გადაცემის პროცესში ყველა თანამფლობელი მონაწილეობდეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სახეზე იქნება მესაკუთრის ნების წინააღმდეგ მისი მფლობელობიდან ნივთის სხვაგვარად გასვლა

22 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 2009, § 1117, Rn. 7.

23 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S. 109; *Habersack,* Examens-Repetitorium, 7. Aufl., 2012, S. 75. Rn. 164; *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S. 499.

24 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S. 110.

(187 II). შესაბამისად, ნივთის მფლობელობაში გადაცემის წინაპირობები მხოლოდ მაშინ არის შესრულებული, როდესაც გამსხვისებელი ნივთზე მფლობელობას სრულად დაკარგავს.[25]

3. შემძენის მიერ მფლობელობის ცალმხრივად მოპოვება

შემძენის მიერ ნივთზე მფლობელობის ცალმხრივად მოპოვება არის ნივთის გადაცემა 186-ე მუხლის გაგებით, თუ ნივთის მესაკუთრე შემძენის მფლობელობაზე თანხმობას განაცხადებს. შემძენის მიერ ნივთზე მფლობელობის ცალმხრივად მოპოვების შემთხვევაში სახეზეა ობიექტური წინაპირობები – შემძენის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, მაგრამ არა სუბიექტური წინაპირობები – მესაკუთრის თანხმობა მფლობელობის მოპოვებაზე. შესაბამისად, საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. მესაკუთრის მიერ მფლობელობის გადაცემის შესახებ თანხმობის მიუღებლობა ნიშნავს, რომ მესაკუთრემ ნივთი დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან. შემძენის მიერ ნივთზე მფლობელობის ცალმხრივად მოპოვება იმით განსხვავდება მესაკუთრის მიერ მფლობელობის უფლების მოთხოვნის გადაცემისგან, რომ 186 II მუხლის III ალტერნატივის შემთხვევაში, მფლობელობა გადადის შემძენზე მოთხოვნის უფლების დათმობის მომენტში და არა შემძენის მიერ მფლობელობის ფაქტობრივად მოპოვებით. **26**

IV. მტკიცების ტვირთი

ნივთის შემძენი, რომელიც 186-ე მუხლის სამართლებრივ შედეგებზე მიუთითებს, ვალდებულია, დაამტკიცოს ნორმის საკანონმდებლო შემადგენლობის მოცემულობა. ნივთის შემძენისათვის მფლობელობაში გადაცემის საფუძველზე, 158 I მუხლის თანახმად, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრეც. ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეს შეუძლია, ახლანდელი მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციის სამართლებრივი შედეგები უარყოს 158 II 2 მუხლის საფუძველზე. **27**

25 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 929, Rn. 76.

მუხლი 187. კეთილსინდისიერი შემძენი

1. შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე.

2. კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო. ეს შეზღუდვები არ მოქმედებს ფულის, ფასიანი ქაღალდებისა და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ.

საქართველოს 2011 წლის 28 დეკემბრის კანონი №5667– ვებგვერდი, 30.12.2011 წ.

I. ზოგადი დებულებები 134
II. 187 I მუხლის წინაპირობები 135
1. ნამდვილი უფლება 186-ე მუხლის მიხედვით 135
2. ნივთის გადაცემა 135
3. ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერება 136
4. კეთილსინდისიერების ფაქტის მომენტი და მტკიცების ტვირთი 138
III. 187 II მუხლის წინაპირობები 138
1. ნორმის მიზანი 138
2. ნივთის გასვლა მესაკუთრის მფლობელობიდან 139
IV. მესაკუთრის მფლობელობიდან გასული ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა 140
V. მტკიცების ტვირთი და სამართლებრივი შედეგები 141

I. ზოგადი დებულებები

1 უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენას რომის სამართალი იცნობდა მხოლოდ ხანდაზმულობის შემთხვევაში, მაგრამ არა ნივთის მფლობელობაში გადაცემის შემთხვევაში (*Tradicio*). ამ მოსაზრებას საფუძვლად ედო შეხედულება, რომ არავის შეუძლია იმაზე მეტი უფლებების გადაცემა, ვიდრე მას თვითონ აქვს (*„nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet“*). თანამედროვე ეკონომიკური ურთიერთობებისათვის რომაელი იურისტების შეხედულება მიუღებელი აღმოჩნდა. პროდუქციის გასაღების თანამედროვე ეკონომიკურ სისტემებში ბაზრის მონაწილეებისათვის შეუძლებელია გამსხვისებლის საკუთრების უფლების ლეგიტიმაციის შემოწმება. საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის დებულებების გარეშე, მოძრავი ნივთის შემძენისათვის გარიგება ყოველთვის იქნებოდა სარისკო იმ შემთხვევაშიც, თუ იგი თვითონ კეთილსინდისიერად იმოქმედებდა. შესაბამისად, 187-ე მუხლის მიზანია, თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის პირობებში მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დაკარგვის და შეძენის რისკების თანაბარზომიერად

გადანაწილება და გამსხვისებლის, რომელიც არ არის ნივთის მესაკუთრე, უფლებამოსილების ხარვეზის გადალახვა.

II. 187 I მუხლის წინაპირობები

1. ნამდვილი უფლება 186-ე მუხლის მიხედვით

187 I მუხლის საკანონმდებლო შემადგენლობა ლოგიკურად მოიაზრებს ნივთის გასხვისებას 186-ე მუხლის თანახმად, რომელსაც მხოლოდ გამსხვისებლის უფლებამოსილების ნაკლი აქვს. ასევე, ნორმა გამოიყენება მხოლოდ ნამდვილი უფლების საფუძველზე საკუთრების უფლების გადაცემის შემთხვევებზე. ეს გამომდინარეობს იმ გარემოებიდან, რომ მხოლოდ ნამდვილი უფლების საფუძველზე შეიძლება შემძენის მიერ გამსხვისებლის საკუთრების უფლების არსებობის დაშვება. შესაბამისად, აუცილებელი წინაპირობაა, გამსხვისებელმა შემძენს ნივთი გადასცეს მფლობელობაში **ნამდვილი უფლების** საფუძველზე. ნორმის საწინააღმდეგო დასკვნიდან გამომდინარეობს, რომ მხარეთა შორის დადებული გარიგება არ უნდა იყოს ბათილი 54-ე მუხლის თანახმად. **2**

2. ნივთის გადაცემა

გამსხვისებელმა ნივთი უნდა გადასცეს შემძენს მფლობელობაში. ისევე როგორც 186-ე მუხლის შემთხვევაში, ნივთის გადაცემა შეიძლება განხორციელდეს გამსხვისებლის ან შემძენის მხარეს **მჭერის** (155 II) მეშვეობით, ასევე, გამსხვისებელსა და შემძენს შორის განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობის შეთანხმების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც ნივთი შეიძლება დარჩეს გამსხვისებლის პირდაპირ მფლობელობაში (155 III), ან საკუთრების გადაცემა განხორციელდეს დავალების საფუძველზე მოქმედი პირ(ებ)ის მეშვეობით. **ნივთის გადაცემა ნიშნავს ობიექტური და სუბიექტური წინაპირობების შესრულებას**. ნივთის გამსხვისებელმა ნივთზე მფლობელობა სრულად უნდა დაკარგოს და შემძენმა მფლობელობა უნდა მოიპოვოს **(ობიექტური წინაპირობა)**. ამასთანავე, მხარეებმა უნდა მიაღწიონ კონსენსუსს მფლობელობის გადაცემის შესახებ **(სუბიექტური წინაპირობა)**. ნორმის მიხედვით, შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, თუ როდის არის ობიექტური და სუბიექტური წინაპირობები ერთდროულად შესრულებული. შემძენის მიერ მფლობელობის ცალმხრივად მოპოვების შემთხვევაში, როდესაც მოცემულია მფლობელობის მხოლოდ ობიექტური და არა სუბიექტური წინაპირობები, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება გამსხვისებლის მიერ თანხმობის მიცემას. **3**

3. ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერება

4 გამსხვისებლის მიერ საკუთრების გადაცემა 187 I მუხლის თანახმად, გამონაკლის შემთხვევაში, ვერ განხორციელდება, თუ შემძენი გამსხვისებლის საკუთრების მიმართ კეთილსინდისიერი არ არის. ნორმა აზუსტებს კეთილსინდისიერების ფაქტის მომენტს და იგი უნდა არსებობდეს *„ნივთის მფლობელობაში გადაცემამდე“*.

5 შემძენი არ არის კეთილსინდისიერი, *„თუ მან იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“*. ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობა მიუთითებს არა მხოლოდ შემძენის მიერ ფაქტობრივი გარემოებების პოზიტიურ ცოდნაზე. საკუთრების უფლების სამართლებრივი მდგომარეობა არის შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტის განმსაზღვრელი კომპონენტი. როგორც ნორმის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება მიუთითებს, შემძენის *კეთილსინდისიერების ფაქტი* შეეხება გამსხვისებლის საკუთრებას. გამსხვისებლის მითითება, რომ იგი არის ნივთის მესაკუთრე, ლეგიტიმირებულია ნივთზე მფლობელობით. ამასთან, მფლობელობა არ ნიშნავს გამსხვისებლის ქმედუნარიანობის, მისი წარმომადგენლობით უფლებამოსილების ან ნების გამოვლენის ნამდვილობისათვის აუცილებელი წინაპირობების მოცემულობას. ამ გარემოებების შესახებ შემძენის კეთილსინდისიერება დაცული არ არის. იმ შემთხვევაში, როდესაც საკუთრების გადაცემის პროცესში მონაწილეობს გამსხვისებლის **წარმომადგენელი**, წარმომადგენლის ნების ნაკლის სამართლებრივი შედეგების შერაცხვა (106) ხორციელდება ზოგადი წესების მიხედვით. **მჭერის** (155 II), **არაპირდაპირი მფლობელის** (155 III) და დავალების საფუძველზე მოქმედი პირის კეთილსინდისიერების ფაქტის შესახებ ცოდნის სამართლებრივი შედეგების შერაცხვა დაუშვებელია. მართალია, ზემოაღნიშნული ნორმები სამართლებრივი შედეგების შერაცხვის ნორმებია, მაგრამ შერაცხვა შეეხება მხოლოდ მფლობელობით მხარეს და არა გამსხვისებლის ლეგიტიმაციას.[1]

6 **შემძენის არაკეთილსინდისიერება** ნიშნავს, რომ მისთვის ცნობილია, ან უხეში გაუფრთხილებლობით (...*„უნდა სცოდნოდა“*...) უცნობია, რომ ნივთის გამსხვისებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე. 312 II-ის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შემთხვევაში საუბარია მხოლოდ შემძენის ცოდნაზე. ეს განსხვავება ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ **მფლობელობა** სამართლებრივი ურთიერთობის შემეცნების ნაკლები საშუალებაა, ვიდრე **საჯარო რეესტრი**. უძრავი ნივთის შემძენს არა აქვს გამოკვლევის ვალდებულება იმ შემთხვევაშიც, თუ ეჭვქვეშ დგას გამსხვისებლის საკუთრების უფლება. მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით კი ეს საკითხი სხვაგვარად უნდა მოწესრიგდეს, თუმცა, ნორმის მიზნიდან გამომდინარე, შემძენის მიერ გამსხვისებლის საკუთრების უფლების შესახებ გამოკვლევის ვალდებულება მკაცრად არ უნდა იყოს მოთხოვნილი.

არაკეთილსინდისიერია შემძენი, როდესაც მან იცის, რომ გამსხვისებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე. შემძენის კეთილსინდისიერების კვალიფიკაციისათვის არ არის საკმარისი, თუ შემძენისათვის ცნობილია ფაქტები,

1 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 932, Rn. 39.

საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს გამსხვისებლის არაუფლებამოსილება, მაგრამ მას შეცდომით მიაჩნია, რომ გამსხვისებელი ნივთის მესაკუთრეა. ასეთი შეცდომა გამოიწვევს შემძენის არაკეთილსინდისიერებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც შეცდომა უხეში გაუფრთხილებლობის შედეგია.

ასევე, არაკეთილსინდისიერია შემძენი, როდესაც მას **„უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“.** მარტივი გაუფრთხილებლობა აქარწყლებს არაკეთილსინდისიერების ფაქტს. რთული საკითხია უხეშ და მარტივ გაუფრთხილებლობას შორის მიჯნის გავლება. პირი მოქმედებს უხეში გაუფრთხილებლობით, როდესაც იგი, კონკრეტულ შემთხვევაში, ყურადღების მილმა ტოვებს იმ გარემოებებს, რომლებზეც თითოეული ადამიანი გაამახვილებდა ყურადღებას. მაშასადამე, უხეში გაუფრთხილებლობის შემთხვევაში, პირი განსაკუთრებით უხეშად არღვევს სამოქალაქო ბრუნვის **წინდახედულების ნორმას**. ნორმის ასეთი განმარტებაც ტოვებს შეფასების სივრცეს. უხეში გაუფრთხილებლობით მოქმედებს პირი, თუ იგი გამსხვისებლის საკუთრების უფლებას არსებულად მიიჩნევს იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებისმიერი ადამიანი ეჭვს შეიტანდა.[2] ამასთან, უხეში გაუფრთხილებლობით მოქმედებს პირი იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იგი არ გამოიკვლევს გამსხვისებლის უფლებამოსილებას მაშინ, როცა მოცემულია საეჭვო გარემოებები. ზოგადად, დაუშვებელია შემძენისათვის გამოკვლევის ვალდებულების დაკისრება, თუ არ არის მოცემული საეჭვო გარემოებები. მაგალითად, გამყიდველი მოქმედებს იურიდიული პირის სახელით, მაგრამ შემძენი არ გამოიკვლევს პირის უფლებამოსილებას. **7**

ამასთან, არ არსებობს ემპირიული დებულება, რომ საქონელი გამსხვისებლის მიერ პირობადებული საკუთრების უფლებით არის მოპოვებული. კანონის მიზანია კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვა და, როგორც წესი, მისი კეთილსინდისიერება ივარაუდება.[3] შემძენისათვის გამსხვისებლის საკუთრების შესახებ გამოკვლევის მკაცრი ვალდებულების დაკისრება წინააღმდეგობაში იქნებოდა კანონის მიზანთან და გამოიწვევდა ცალმხრივად საქონლის მესაკუთრის დაცვას შემძენის ინტერესების საზიანოდ. **8**

ზოგადად, **სამოქალაქო ბრუნვის წინდახედულების ნორმის მასშტაბის განსაზღვრა** დამოკიდებულია კონკრეტული შემთხვევის ფაქტობრივ გარემოებებზე. როგორც წესი, წინდახედულების ვალდებულების ხარისხი უფრო მაღალია მეწარმე სუბიექტისათვის, ვიდრე რიგითი მოქალაქისათვის.[4] თუ პირი სავაჭრო ობიექტში ყიდულობს წიგნს, მას წინდახედულების ნაკლები ვალდებულება აქვს, ვიდრე იმ პირს, რომელიც ქუჩაში უცნობი ადამიანისაგან ძვირფას ნივთს ყიდულობს. იგივე ითქმის ხელოვნების ნიმუშების შეძენაზე, რადგან მათი გასხვისება ყოველდღიური ცხოვრებისეული გასხვისებისგან მნიშვნელოვნად გამოირჩევა და, შესაბამისად, შემძენს მეტი ყურადღების გამოჩენა ევალება საკუთრების გამოკვლევის შესახებ. მეორა- **9**

2 BGH NJW 61, 777.

3 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S. 120.

4 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 932, Rn. 50.

დი ავტომობილის ნასყიდობის შემთხვევაში, საეჭვოდ ჩაითვლება ის გარემოება, თუ გამყიდველი არ ფლობს ავტომობილის სარეგისტრაციო მოწმობას, ან იგი სხვა პირის სახელზეა გაცემული. თუ შემძენი ასეთ გარემოებას უყურადღებოდ ტოვებს და არ გამოიკვლევს მას, მაშინ მისი ქმედება შეიძლება შეფასდეს უხეშ გაუფრთხილებლობად.

4. კეთილსინდისიერების ფაქტის მომენტი და მტკიცების ტვირთი

10 187 I 2 მუხლის თანახმად, **კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე**. ვინაიდან ნივთის გადაცემა ხორციელდება მხარეთა შეთანხმების შემდეგ, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ნივთზე შემძენის მიერ მფლობელობის მოპოვებას. იმ შემთხვევაში, თუ ნივთზე შემძენის მიერ მფლობელობის მოპოვება დროში წინ უსწრებს მხარეთა შეთანხმებას (მაგალითად, „*brevi manu traditio*“), მაშინ კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენისათვის მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს მხარეთა შეთანხმების მომენტს.[5] სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, გამორიცხულია ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა 186 II მუხლის III ალტერნატივის მიხედვით **(„მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება“).**

11 თუ ნივთზე საკუთრების გადაცემა პირობადებით განხორციელდა, შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს არა საკუთრების გადაცემის შესახებ მხარეთა შორის შეთანხმების მომენტში, არამედ საკუთრების გადაცემის ბოლო ქმედების განხორციელების მომენტში (მხარეთა შეთანხმება და ნივთის გადაცემა) და შემძენის მიერ საკუთრების მოპოვებას ხელს არ შეუშლის ის გარემოება, რომ პირობის დადგომის მომენტში შემძენი არაკეთილსინდისიერი გახდა.

12 ზოგადად, როგორც წესი, ნივთის შემძენმა არ უნდა დაამტკიცოს თავისი კეთილსინდისიერება. პირი, რომელიც სადავოს ხდის მოძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენას, ვალდებულია, დაამტკიცოს შემძენის არაკეთილსინდისიერება. როგორც წესი, შემძენის **კეთილსინდისიერება ივარაუდება**. მტკიცების ტვირთის ეს წესი გამომდინარეობს 187-ე მუხლიდან, რომელიც კეთილსინდისიერების ფაქტს არ მიუთითებს, როგორც საკუთრების მოპოვების შემადგენლობის ნიშანს, არამედ, მუხლის მიხედვით, **შემძენის არაკეთილსინდისიერების ფაქტი არის საკუთრების შეძენის დამაბრკოლებელი გარემოება.**

III. 187 II მუხლის წინაპირობები

1. ნორმის მიზანი

13 ნორმის II ნაწილი არის პირველი ნაწილის გამონაკლისი ნორმა. იგი ეფუძნება კანონმდებლის წარმოდგენას, მიეღწია კომპრომისისთვის ნივთის

5 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S. 121.

მესაკუთრის ინტერესებსა და შემძენის კეთილსინდისიერებას შორის. ნორმის II ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, მესამე პირის მიერ მოძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია, თუ მესაკუთრემ ნივთზე მფლობელობა მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგა, ან შემძენმა ნივთი უსასყიდლოდ მიიღო. თუ ნივთის მესაკუთრე სხვა პირს ნივთზე მფლობელობას გადასცემს, მაშინ იგი ნაკლებ დაცვას იმსახურებს, რადგან, ასეთ შემთხვევაში, იგი ნივთის მფლობელის მიმართ ნდობას გამოხატავს და მფლობელის მიერ ნივთის გასხვისების რისკს ეწევა. მტკიცების ტვირთის განაწილების თვალსაზრისით, კანონმა ეს მოსაზრება გამოხატა როგორც მესაკუთრის მიერ დასამტკიცებელი გამონაკლისი გარემოება. ნორმის II ნაწილის მე-2 წინადადება კი, თავის მხრივ, არის პირველი ნაწილის გამონაკლისი ნორმა და ითვალისწინებს სამოქალაქო ბრუნვის განსაკუთრებულ ინტერესებს.

2. ნივთის გასვლა მესაკუთრის მფლობელობიდან

ნივთის გასვლა მესაკუთრის მფლობელობიდან ნიშნავს, რომ მესაკუთრემ დაკარგა ნივთზე პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელობა. ნორმა ცალსახად მიუთითებს, რომ ნივთის მფლობელობიდან გასვლა მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ უნდა განხორციელდეს. არა აქვს მნიშვნელობა იმ გარემოებას, თუ რა გზით განხორციელდა მფლობელობიდან გასვლა (დაკარგვა, მოპარვა, სხვაგვარად გასვლა ან შემძენის მიერ უსასყიდლოდ მიღება). „მესაკუთრის ნება“ არ ნიშნავს გარიგებისათვის აუცილებელ ნებას, არამედ იგი არის პირის ბუნებრივი ნება.[6] შესაბამისად, არა აქვს მნიშვნელობა იმ გარემოებას, არის თუ არა ნივთის მესაკუთრე ქმედუნარიანი. მესაკუთრის ბუნებრივი ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის მფლობელობიდან გასვლა გამოიწვევს ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერებას. აღნიშნულიდან კანონზომიერად გამომდინარეობს, რომ შეცდომით ან მოტყუებით ნივთის მესაკუთრის მფლობელობიდან გასვლა არ იწვევს შემძენის არაკეთილსინდისიერებას, რადგან მფლობელობის დაკარგვის ნება, როგორც პირის ბუნებრივი ნება, არ შეიძლება შეცილებულ იქნეს. სხვაგვარად უნდა შეფასდეს ის შემთხვევები, როდესაც მესაკუთრე კარგავს ნივთზე მფლობელობას იძულების გამო. მესაკუთრის ბუნებრივი ნების საწინააღმდეგოდ ჩაითვლება მის მიერ მფლობელობის დაკარგვა და შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ მფლობელობის დაკარგვა განხორციელდა ძალადობის ან მუქარის გამოყენებით.[7] 187 II მუხლი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ნივთზე მფლობელობა ერთ-ერთმა თანამფლობელმა მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგა. მაგალითად, თუ ერთ-ერთმა მეუღლემ მეორე მეუღლის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთი თანასაკუთრებაში არსებული ბინიდან გაიტანა. გარდა ამისა, იმ შემთხვევაში, როდესაც პირი, რომელიც არ არის მემკვიდრე, მაგრამ დაეუფლება სამკვიდრო ქონებას, მის მიერ მიღე- **14**

6 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 935, Rn. 6.
7 *Oechsler,* იქვე, Rn. 7.

ბული ნივთი ჩაითვლება მემკვიდრის ნების საწინააღმდეგოდ მისი მფლობელობიდან გასულად, რადგან მემკვიდრის მფლობელობა ფიქტიურია და 157-ე მუხლის მიზანია, დაიცვას სამკვიდრო ქონება.

15 187 II მუხლი გამოიყენება ასევე იმ შემთხვევებზე, როდესაც მესაკუთრემ ნივთი მფლობელობაში გადასცა სხვა პირს დროებით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, 155 III მუხლის თანახმად და პირდაპირი მფლობელი კარგავს საკუთრებას მისი ნების საწინააღმდეგოდ. ეს დასკვნა გამომდინარეობს იმ პრინციპიდან, რომელიც საფუძვლად უდევს ნორმას: თუ მესაკუთრემ ნივთი გადასცა სხვა პირს (პირდაპირი მფლობელი) სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, მაშინ პირდაპირი მფლობელის მიერ მესამე პირზე თავისუფალი ნების საფუძველზე ნივთის გასხვისებით უგულებელყოფს მესაკუთრის ნდობას. შესაბამისად, ამ შემთხვევაში, შესაძლებელია ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა. მესაკუთრის ნდობის უგულებელყოფა არ არსებობს, თუ პირდაპირი მფლობელი მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგავს ნივთზე მფლობელობას და, შესაბამისად, შეუძლებელია ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა. 187 II მუხლი არ გამოიყენება, როდესაც ნივთის მესაკუთრე არ არის პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელი. ასეთ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს ის გარემოება, თუ რა გზით გავიდა ნივთი მესაკუთრის მფლობელობიდან. მაგალითად, თუ მესაკუთრესა და შემძენს შორის არსებული გარიგება არ არის სამართლებრივად ნამდვილი, და თუ ნივთი შემძენის მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა, მაშინ ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელი უნდა იყოს. ასეთ შემთხვევაში უპირატესობა უნდა მიენიჭოს ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესს მესაკუთრის ინტერესთან მიმართებით.

16 სამართლებრივ პრობლემას არ ქმნის ის შემთხვევა, როდესაც **მჭერი** ნივთზე ფაქტობრივ მფლობელობას დაამყარებს, ან იგი ნივთს გაასხვისებს. ასეთ შემთხვევაში უნდა ჩაითვალოს, რომ ნივთი მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა, რადგან **მჭერს** არა აქვს ნივთის ფლობის უფლება (155 II), მაგალითად, თუ ნივთი დასაქმებულის მიერ დამსაქმებლის ბატონობის სფეროდან გატანილ იქნება. ამ შემთხვევაში სახეზეა მესაკუთრის პირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტა, რომელსაც იგი პირადად ან **მჭერის** მეშვეობით ახორციელებს. ასევე, 187 II მუხლის თანახმად, საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა დაუშვებელია, თუ შემძენი ნივთს უსასყიდლოდ მიიღებს. ეს ეფუძნება იმ მოსაზრებას, რომ შემძენი არ საჭიროებს დაცვას, თუ მან ნივთი უსასყიდლოდ მიიღო, მაგალითად, ნივთის მფლობელისაგან ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

IV. მესაკუთრის მფლობელობიდან გასული ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა

17 187 II 2 მუხლი, თავის მხრივ, არის პირველი წინადადების გამონაკლისი ნორმა. ეს მოწესრიგება ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებისათვის დაუშვებელია, ფულსა და ფასიან ქაღალდებზე

საკუთრების მოპოვება საეჭვო გახდეს ნივთის შემძენისათვის შეუცნობელი გარემოებების გამო, მაგალითად, ქურდობის შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევებში, სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოების ინტერესს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს ნივთის მესაკუთრის ინტერესთან მიმართებით. გამომდინარე აქედან, საკუთრების შეძენა დაუშვებელია, თუ ფულის ან ფასიანი ქაღალდების შემძენი არაკეთილსინდისიერია.

18 187 II 2 მუხლის თანახმად, შესაძლებელია ფულისა და ფასიანი ქაღალდების კეთილსინდისიერი შეძენა. ფული არის სახელმწიფოს მიერ დადგენილი გადახდის ერთადერთი კანონიერი საშუალება („საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს კანონის 34-ე მუხლი). ნორმის რეგულირება მოიცავს როგორც ბანკნოტებს, ასევე მონეტებს. წინაპირობა მხოლოდ ის გარემოებაა, რომ ფული მიმოქცევაშია გაშვებული. შესაბამისად, ნორმა არ შეეხება ნუმიზმატიკური კოლექციის ფულს. ნორმის თანახმად, შესაძლებელია საწარმდგენლო ფასიანი ქაღალდების (მაგალითად: კინოთეატრის ბილეთი, სამგზავრო ბილეთი, ლატარიის გათამაშების ბილეთი და სხვ.) კეთილსინდისიერი შეძენა და იგი არ ვრცელდება საორდერო და პირად ფასიან ქაღალდებზე. ნორმის რეგულირება ვრცელდება ასევე უცხოურ ვალუტასა და უცხოურ საწარმდგენლო ფასიან ქაღალდებზე.[8]

19 187 II 1 მუხლში მითითებული გარემოებების მიუხედავად, კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელია, თუ შემძენმა მოძრავი ნივთი შეიძინა აუქციონზე. კანონმდებლის ნების მიხედვით, ნივთის აუქციონზე შემძენის ინტერესი საჭიროებს დაცვას და მას უპირატესობა უნდა მიენიჭოს მესაკუთრის ინტერესებთან მიმართებით. ნორმის მოქმედების სფერო გაურკვეველია. 301-ე–309-ე მუხლებით რეგულირებულია აუქციონის საშუალებით მხოლოდ უძრავი ნივთების რეალიზაციის წესი და პირობები და არა მოძრავის. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ და „გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონების მიხედვით, აუქციონზე მოძრავი ქონების შეძენის შემთხვევაში, შემძენი საკუთრებას მოიპოვებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემული განკარგულების საფუძველზე და არა გარიგების საფუძველზე. შესაბამისად, სააღსრულებო საქმისწარმოების პროცესში 187 II 2 მუხლი არ გამოიყენება. ამდენად, ნორმის გამოყენების სფერო შეეხება მხოლოდ კერძო აუქციონის გზით მოძრავი ნივთების შემძენს.

V. მტკიცების ტვირთი და სამართლებრივი შედეგები

20 187 II 1 მუხლში განსაზღვრული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოძრავი ნივთის მესაკუთრეს, ხოლო 187 II 2 მუხლის შემთხვევებში – ნივთის შემძენს. თუ ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, როგორც წესი, გამორიცხულია ხანგრძლივად ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა. ასე-

8 *Bassange,* in Palandt BGB Kommentar, 62. Aufl., § 935, Rn. 10; *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 935, Rn. 15.

ვე, მოძრავი ნივთის მეორე ან მესამე შემძენიც ვერ მოიპოვებს საკუთრებას კეთილსინდისიერად, გარდა ამ პერიოდში აუქციონის გზით შეძენისა. პირი, რომელიც მოძრავ ნივთზე საკუთრებას კეთილსინდისიერად შეიძენს, ხდება ნივთის ისეთივე მესაკუთრე, როგორიც იმ შემთხვევაში, თუ იგი ნივთს მესაკუთრისგან შეიძენდა. კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, შემძენი საკუთრებას მოიპოვებს უფლებამოსილი პირისგან. საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა არ გულისხმობს უფლებრივ ნაკლს. ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეს არ შეუძლია მოითხოვოს კეთილსინდისიერი შემძენისაგან ნივთის უკან დაბრუნება ან ზიანის ანაზღაურება. გამონაკლისია შემძენის მიერ ნივთის უსასყიდლოდ მიღების შემთხვევა 989-ე მუხლის თანახმად. ყველა სხვა შემთხვევაში ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეს აქვს მოთხოვნის უფლება მხოლოდ ნივთის გამსხვისებლის მიმართ დელიქტური ან/და სახელშეკრულებო ნორმების საფუძველზე.

მუხლი 188. პირობადებული საკუთრება

1. თუ გამსხვისებელმა პირობად დათქვა საკუთრების გადასვლა შემძენზე მხოლოდ ნივთის საფასურის გადახდის შემდეგ, ივარაუდება, 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.

I. ზოგადი დებულებები 143
1. ნორმის მიზანი 143
2. პირობადებული საკუთრების ცნება და სამართლებრივი ბუნება 144
3. ნორმის მოქმედების სფერო 145
II. 188 I მუხლის წინაპირობები 146
1. ნასყიდობის ხელშეკრულება 146
2. პირობადებული საკუთრების შინაარსი 147
3. პირობადებული საკუთრების განკარგვა 148
4. პირობადებული საკუთრების შეწყვეტა 149
III. პირობადებული საკუთრება სააღსრულებო და გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების პროცესში 150
IV. მტკიცების ტვირთი 150

I. ზოგადი დებულებები

1. ნორმის მიზანი

გამოცდილებამ აჩვენა, რომ მეწარმესა და მომხმარებელს, ხშირ შემთხვევაში, არა აქვთ ფინანსური შესაძლებლობა, რომ ნივთის შეძენისას მისი ღირებულება მაშინვე გადაიხადონ. მეწარმემ სამეწარმეო საქმიანობისათვის აუცილებელი თანხები საქონლის გაყიდვით უნდა მოიზიდოს. ბაზარზე კონკურენტუნარიანობის შენარჩუნების მიზნით, ხშირად, მეწარმე იძულებულია, მყიდველს პროდუქცია წინასწარ მიაწოდოს და დაელოდოს თანხის გადახდას. პროდუქციის მიწოდება ნასყიდობის საფასურის მაშინვე გადახდის გარეშე მწარმოებლისათვის სარისკოა. ამ რისკის თავიდან აცილება კი შესაძლებელია **პირობადებული საკუთრების** შეთანხმებით.[1] 188-ე მუხლი შესაძლებლობას აძლევს გამყიდველს, რომ მყიდველს გადასცეს მფლობელობა ნივთზე, მიანიჭოს მას ნივთით სარგებლობისა და, ასევე, გამყიდველის თანხმობით მისი გასხვისების უფლებამოსილება. ამის საპირისპიროდ გამყიდველი **პირობადებული საკუთრების** სახით იღებს გაყიდული ნივთის **1**

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 166; *ბზეკალავა*, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით, გვ. 13.

საფასურის უზრუნველყოფას. მართალია, ეს უზრუნველყოფა მყიდველის მიერ ნივთის საფასურის გადახდამდე გამორიცხავს საკუთრების გადასვლას მყიდველზე, მაგრამ არ აბრკოლებს კანონის ძალით საკუთრების მოპოვებას **ნივთების შეერთების** ან **შერწყმის** შემთხვევებში (193–195), ასევე, მყიდველის მიერ მესამე პირზე ნივთის გასხვისებით გამყიდველი დაკარგავს ნივთზე საკუთრებას. ამისათვის სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრდა ე.წ. „განვრცობითი“ პირობადებული საკუთრება, რომელიც ნივთის გასხვისების შემდგომ ეკონომიკურ პროცესს უზრუნველყოფს. 188-ე მუხლი აწესრიგებს მხოლოდ **„მარტივ“ პირობადებულ საკუთრებას.**

2. პირობადებული საკუთრების ცნება და სამართლებრივი ბუნება

2 დოგმატური თვალსაზრისით, საკუთრების უფლების პირობადებულობა ნიშნავს, რომ ნასყიდობის საგანი გამყიდველის საკუთრებაში რჩება და მყიდველი იღებს ისეთ სამართლებრივ მდგომარეობას, რომელიც არ წარმოადგენს სრულ საკუთრებას. მყიდველის ასეთ სამართლებრივ მდგომარეობას იურიდიულ ლიტერატურაში[2] **სრული საკუთრების უფლების წინარე საფეხური** ეწოდება და მას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი სანივთო უფლებად განამტკიცებს.

3 477-ე მუხლის მიხედვით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე მაშინვე გადასცეს. ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთი კონკრეტული გამოვლინებაა ნასყიდობა გადახდის განვადებით (505), რომლის საფუძველზეც გამყიდველი საკუთრებას გადასცემს მყიდველს მაშინვე, ხოლო მყიდველი უფლებამოსილია, ნივთის საფასური ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში გადაიხადოს. გამყიდველის ვალდებულებები მნიშვნელოვნად განსხვავდება პირობის გარეშე დადებული ხელშეკრულებისგან. მყიდველთან დადებული ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების გამო, გამყიდველი, რომელიც ჯერ კიდევ ნივთის მესაკუთრეა, არ არის უფლებამოსილი, განკარგოს იგი. მართალია, გამყიდველმა მყიდველს ნივთზე მფლობელობა და პირობადებული საკუთრება გადასცა, მაგრამ მისი ვალდებულებაა ასევე, არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომლებიც ხელს შეუშლის პირობის დადგომას. რა თქმა უნდა, გამყიდველის ვალდებულებად რჩება, მყიდველს გადასცეს სრული საკუთრება ნივთზე და იგი შესრულებული იქნება მყიდველის მიერ 477 II მუხლით განსაზღვრული ნასყიდობის ფასის გადახდის შემთხვევაში. გამომდინარე აქედან, პირობადებული საკუთრების წარმოშობის საფუძველი არის ნასყიდობა გადახდის განვადებით, მაგრამ იგი ავტომატურად არ აფუძნებს პირობადებულ საკუთრებას.[3] აუცილებელი წინაპირობაა მხარეთა შეთანხმება, რომ გამყიდველი საკუთრების უფლებას მოიპოვებს მხოლოდ ნივთის საფასურის სრულად გადახდის შემ-

2 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 168; *ბზეკალავა*, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით, გვ. 24.

3 *ჭანტურია*, იქვე, 2012, გვ. 169.

დეგ. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია იმის გარკვევა, თუ როგორია პირობის სამართლებრივი ბუნება, რადგან ნივთის საფასურის ნაწილ-ნაწილ გადახდა არ იწვევს მყიდველზე საკუთრების ნაწილ-ნაწილ გადაცემას. იგი ან გადადის სრულად მყიდველზე ან არ გადადის. თუ პირობის დათქმა შეეხება მთლიანად ნასყიდობის ხელშეკრულებას, მაშინ ასეთი ხელშეკრულება პირობის დადგომამდე ჩაითვლება მერყევად ბათილად, რაც საფუძველს დაუკარგავს მყიდველის ვალდებულებას, გადაიხადოს ნივთის საფასური ნაწილ-ნაწილ. შესაბამისად, სწორია მოსაზრება[4] იმის შესახებ, რომ პირობა ეხება საკუთრების წარმოშობას და არა ნასყიდობის ხელშეკრულებას და ნასყიდობის ხელშეკრულება უპირობოდ ნამდვილია. 188-ე მუხლის მიხედვით, პირობადებული საკუთრების არსი გამოიხატება საკუთრების უფლების გადაცემაზე **პოზიტიური პირობის** (93) დადგომით – ნივთის საფასურის გადახდით. თეორიულად შესაძლებელია, რომ მხარეებმა საკუთრების გადაცემა **ნეგატიური პირობის** (94) დათქმით განახორციელონ. ამ შემთხვევაში მყიდველი მოიპოვებს სრულ საკუთრებას, მაგრამ გაურკვეველი რჩება, შეიძლება თუ არა დაუკავშირდეს ნეგატიური პირობის დადგომა ნივთის საფასურის გადახდას. ასეთი სამართლებრივტექნიკური კონსტრუქცია წინააღმდეგობრივი იქნებოდა 188-ე მუხლისა. გამომდინარე აქედან, სახეზეა გამყიდველისთვის **უფლების დაკარგვა გაუქმების პირობით**, ხოლო მყიდველისთვის **უფლების შეძენა გადადების პირობით.**[5]

4 სხვა სანივთო უფლებებისაგან განსხვავებით, პირობადებული საკუთრება არ არის უზრუნველყოფის **აქცესორული სანივთო უფლება**. მაგალითად, გამყიდველის მიერ მყიდველის მიმართ მოთხოვნის მესამე პირისათვის დათმობის შემთხვევაში მოთხოვნის შემძენზე მოთხოვნის დათმობით არ გადადის ნივთზე საკუთრების უფლება. მოთხოვნის შემძენი მოიპოვებს მხოლოდ მოთხოვნის უფლებას და არა ნივთზე საკუთრებას.

3. ნორმის მოქმედების სფერო

5 ნორმა გამოიყენება მხოლოდ **მოძრავ ნივთებზე.** მართალია, ნორმა სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით უძრავ ნივთებს მოქმედების სფეროდან არ გამორიცხავს, მაგრამ უძრავ ნივთებთან მიმართებით პირობადებული საკუთრების გამოყენების საწინააღმდეგოდ მეტყველებს ტელეოლოგიური და სისტემური არგუმენტები. კერძოდ, სისტემური თვალსაზრისით, 188-ე მუხლი წარმოდგენილია მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემის ნაწილში, რაც ნათელს ხდის კანონმდებლის ნებას, რომ 188-ე მუხლი მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემის განსაკუთრებული წესია და არა, ზოგადად, საკუთრების უფლებაზე ზემოქმედებისა.[6] ასევე, უძრავი ნივთის პირობადებული საკუთრებით გადაცემა დაუშვებელია, ვინაიდან 183-ე მუხლი საჯარო რეესტრში საკუთრების „პირობით“ რეგისტრაციას არ იცნობს. გამომ-

4 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გვ. 172.
5 იქვე.
6 *ბზეკალავა*, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით, გვ. 33.

დინარე აქედან, დაუსაბუთებელია 188-ე მუხლის გამოყენება უძრავ ნივთებზე.[7] ამასთან დაკავშირებით, უნდა აღინიშნოს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, უძრავი ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, გამყიდველის ინტერესების დაცვის მიზნით, შესაძლებელია მყიდველის ვალდებულების აღნიშვნა, რომ მყიდველს ნივთის საფასური სრულად არა აქვს გადახდილი.

6 მოძრავ ნივთებზე პირობადებული საკუთრების წარმოშობისათვის დამაბრკოლებელია ის გარემოება, როდესაც მოძრავი ნივთი დაკავშირებულია უძრავ ნივთთან, რადგან ასეთ შემთხვევაში, მოძრავი ნივთი არ შეიძლება იყოს განსაკუთრებული **სანივთო უფლებების** ობიექტი. მაგალითად, თუ მოძრავი ნივთი დაკავშირებულია უძრავ ნივთთან და იგი, 150-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ მოძრავ ნივთზე არსებობდა პირობადებული საკუთრება, იგი ქარწყლდება 196-ე მუხლის თანახმად, მაგალითად, თუ მოხდა მოძრავი ნივთის **მიწის ნაკვეთთან დაკავშირება** (193) ან მოხდა **მოძრავი ნივთების გადამუშავება** ახალ მოძრავ ნივთად (195).

7 **ნივთების ერთობლიობაზე პირობადებული საკუთრების წარმოშობა შეუძლებელია** სანივთო სამართალში მოქმედი სპეციალურობის პრინციპის გამო, მაგრამ შესაძლებელია, რომ ნივთების ერთობლიობის თითოეულ ნივთზე წარმოიშვას პირობადებული საკუთრება; ასევე, შესაძლებელია, რომ პირობადებული საკუთრება წარმოიშვას სასაქონლო საწყობში არსებულ საქონელზე მთლიანად, თუ იგი საწყობში არსებულ ყველა ნივთზე გავრცელდება, მაგრამ გამყიდველის უზრუნველყოფას საფრთხე ექმნება იმ შემთხვევაში, თუ მან მყიდველს საწყობში არსებული ნივთების გაყიდვის უფლებამოსილება **წინასწარი თანხმობით** მიანიჭა (100), ან მოხდა ნივთების **კეთილსინდისიერი შეძენა** (187).[8]

II. 188 I მუხლის წინაპირობები

1. ნასყიდობის ხელშეკრულება

8 პირობადებული საკუთრების წარმოშობა და ძალმოსილება დამოკიდებულია ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ნამდვილობაზე. საკუთრების გადაცემა დამოკიდებულია ნასყიდობის საგნის საფასურის სრული გადახდის პირობაზე და იგი არ დადგება, თუ გამყიდველის მოთხოვნა საფასურის გადახდის თაობაზე ხელშეკრულების ბათილობის გამო არ წარმოიშვა, ან იგი ბათილია შეცილების გამო და სხვ. როგორც წესი, 188-ე მუხლი გამოიყენება ნასყიდობის ხელშეკრულების მიმართ. ეს გამომდინარეობს ნორმის განსაზღვრებიდან (*„თუ გამსხვისებელმა პირობად დათქვა საკუთრების გადასვლა შემძენზე“*). ასევე, 629 II მუხლის თანახმად, თუ მენარდე

7 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 27 მარტის № ას-1300-1320-2011 გადაწყვეტილება.

8 *Westermann,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 449, Rn. 9.

ნივთს დაამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით და თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები. შესაბამისად, მენარდის მიერ დამზადებულ ნივთზე შეიძლება მენარდის სასარგებლოდ შეთანხმებულ იქნეს პირობადებული საკუთრება, 188-ე მუხლის მიხედვით.

477-ე მუხლის საფუძველზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების **9**
შემთხვევაში, როგორც წესი, მხარეებმა ვალდებულებები მაშინვე უნდა შეასრულონ. პირობადებული საკუთრებით ნასყიდობის ხელშეკრულება კი შეიცავს გამყიდველისა და მყიდველის მოდიფიცირებულ ვალდებულებებს: ნასყიდობის ფასის დაუყოვნებლივ გადახდის ვალდებულება გარდაიქმნება მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის ნაწილ-ნაწილ გადახდის მომავალ ვალდებულებად. ხოლო გამყიდველის ვალდებულება მაშინვე საკუთრების გადაცემის შესახებ მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის სრული გადახდით წარმოიშობა. შესაბამისად, იურიდიულ ლიტერატურაში[9] პირობადებული საკუთრების ვალდებულებითსამართლებრივ საფუძვლად განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება (505) მიიჩნევა, რომელიც 477-ე მუხლისგან სწორედ იმით განსხვავდება, რომ იგი არ უწესებს გამყიდველს მაშინვე საკუთრების გადაცემის ვალდებულებას. თუმცა განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება ავტომატურად არ წარმოშობს პირობადებულ საკუთრებას. მხარეებს შეუძლიათ, 505-ე მუხლის საფუძველზე დადონ ხელშეკრულება პირობადებული საკუთრების დათქმის გარეშე. ამ შემთხვევაში, მყიდველი გახდება ნივთის მესაკუთრე და მხოლოდ მყიდველის მიერ ნივთის საფასურის გადახდის ვალდებულება იქნება დროის განსაზღვრულ შუალედებში შესასრულებელი. შესაბამისად, თუ მხარეები გამოხატავენ ნებას პირობადებული საკუთრების შესახებ, მაშინ განვადების თაობაზე ნასყიდობის დადებისას ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ გამყიდველი საკუთრების უფლებას მყიდველს მხოლოდ ნივთის საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ გადასცემს. იმ შემთხვევაში, თუ პირობადებული საკუთრების დათქმა **ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში** არის გაფორმებული, მაშინ მნიშვნელოვანია სტანდარტული პირობების შესაბამისობა 342-ე–348-ე მუხლებთან.[10] ასევე, მხარეთა დისპოზიციას განეკუთვნება პირობადებული საკუთრების შეთანხმება ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ამ შემთხვევაში პირობის დათქმაში მოცემულია ნასყიდობის ხელშეკრულების ცვლილებაც, რაც გამოიწვევს მყიდველის მიერ გამყიდველზე სრული საკუთრების უფლების გადაცემას და იგი მხოლოდ ნივთის პირობადებული მესაკუთრე გახდება.

2. პირობადებული საკუთრების შინაარსი

პირობადებული საკუთრების გადაცემის მიუხედავად, გამყიდველი რჩება **10**
ნივთის მესაკუთრე, ასევე **არაპირდაპირი მფლობელიც**. მყიდველი მოიპოვებს პირდაპირ მფლობელობას (155 I, III) ნივთზე და ამის შედეგად მყიდველისთ-

9 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 169; *ბზეკალავა*, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით, გვ. 30.

10 *ჭანტურია*, იქვე, 2012, გვ. 169.

ვის გარანტირებულია **მფლობელობითი დაცვა,**[11] იგი დაცულია გამყიდველის მიერ პირობის დადგომამდე ნებისმიერი ქმედების განხორციელებისაგან, რომელმაც შეიძლება ხელი შეუშალოს გამყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულებას, ან დააბრკოლოს პირობის დადგომა. ხელშეკრულების არსებობის განმავლობაში გამყიდველისთვის შეზღუდულია ვინდიკაციის უფლება, ვინაიდან მყიდველს აქვს ნივთის ფლობის უფლება. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ნივთის საფასურის გადახდის ვადას გადააცილებს, მაშინ გამყიდველს შეუძლია, ზოგადი წესების თანახმად, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე (188 I, 352, 505-508), რაც გამოიწვევს მხარეთა ორმხრივ რესტიტუციას.

11 მართალია, მყიდველს არ შეუძლია, აუკრძალოს გამყიდველს ნივთის მესამე პირზე გასხვისება, მაგრამ გასხვისების შემთხვევაში, მესამე პირი მოიპოვებს საკუთრებას ნივთზე, რომელიც დატვირთული იქნება თავდაპირველი მყიდველის პირობადებული საკუთრების უფლებით, და იგი ნივთის საფასურის სრულად გადახდით ავტომატურად მოიპოვებს სრულ საკუთრებას.

3. პირობადებული საკუთრების განკარგვა

12 პირობადებული საკუთრების განკარგვა ხდება იმავე წესების მიხედვით, როგორც ნივთზე საკუთრების უფლებისა. სწორედ ესაა პირობადებული საკუთრების ეკონომიკური მნიშვნელობა, რომ ამ გზით შესაძლებელია მისი ფინანსურად გამოყენება.

13 მყიდველს შეუძლია, გაასხვისოს პირობადებული საკუთრება 186-ე მუხლის მიხედვით. თუ მყიდველი გაასხვისებს ნივთს ისე, რომ იგი არ მიუთითებს პირობადებული საკუთრების შესახებ, მაშინ იგი განკარგავს მას, როგორც არაუფლებამოსილი პირი და, შესაბამისად, მესამე პირს შეუძლია, შეიძინოს ნივთზე საკუთრება კეთილსინდისიერად, 187-ე მუხლის მიხედვით, რაც, ამავე დროს, გამოიწვევს პირობადებული საკუთრების შეწყვეტას. ასევე, მყიდველს შეუძლია პირობადებული საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენა 187-ე მუხლის მიხედვით, თუ, რა თქმა უნდა, არ არსებობს 187 II მუხლის დამაბრკოლებელი გარემოებები. სადავო[12] საკითხია, თუ რამდენად არის შესაძლებელი პირობადებული საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენა იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთზე არსებობს პირობადებული საკუთრება, მაგრამ განმკარგავი პირი არ არის მისი მფლობელი, მაგალითად, თუ პირობადებული საკუთრების თავდაპირველი მყიდველი ათხოვებს ნივთს სხვა პირს (მონათხოვრე), რომელიც, თავის მხრივ, პირობადებული საკუთრების დათქმით გაასხვისებს ნივთს მესამე პირზე. ამ შემთხვევაში მესამე პირი მოიპოვებს პირობადებულ საკუთრებას კეთილსინდისიერად, რადგან ნივთის გამნათხოვრებელს (თავდაპირველი პირობადებული საკუთრების მყიდველი) ნივთი რომ გაესხვისებინა როგორც მესაკუთრეს, მესამე პირი გახდებოდა კეთილსინდისერი შემძენი. შესაბამისად, არ არსებობს სა-

11 იქვე, გვ. 172.
12 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S. 247; *Westermann,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 449, Rn. 64.

მართლებრივი საფუძველი, რომ მესამე პირის მიერ პირობადებული საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა ეჭვქვეშ დადგეს. ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, შესაძლებელია სანივთო უფლებების კეთილსინდისიერი შეძენა, თუ მყიდველი კეთილსინდისიერია, ნივთი არ არის მოპარული ან სხვაგვარად გასული მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ მისი მფლობელობიდან და მფლობელობა გამსხვისებლის ლეგიტიმაციაზე მიუთითებს. შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე და არა პირობის დადგომის მომენტისათვის. გაბატონებული შეხედულების[13] თანახმად, ნივთის საფასურის გადახდის შედეგად, საკუთრება პირდაპირ გადადის მესაკუთრიდან მესამე პირზე და არა თავდაპირველი პირობადებული საკუთრების მყიდველისა და მონათხოვრის მეშვეობით, რომლებიც ნივთზე საკუთრებას ვერც „იურიდიულ წამში“ მოიპოვებენ.

სხვა შემთხვევებში, პირობადებული საკუთრება, ისევე როგორც საკუ- **14**
თრება, შესაძლებელია, დატვირთული იყოს სანივთო უფლებით, თუ იგი ადრინდელი მფლობელობის პერიოდში წარმოიშვა. ნივთის საფასურის გადახდის შემდეგ სანივთო უფლება გავრცელდება საკუთრებაზე.

4. პირობადებული საკუთრების შეწყვეტა

პირობადებული საკუთრება შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმებით ან **15**
გარიგების შეცილების შემთხვევაში. მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ნივთის საფასურის გადახდის პირობა აღარ დადგება. ამის შედეგად, გამყიდველის საკუთრება შეუზღუდავად არსებობს და მყიდველი კარგავს ნივთზე მფლობელობის უფლებას. სხვა მხრივ, გამყიდველის მიერ პირობადებულ საკუთრებაზე უარის თქმა გამოიწვევს მხოლოდ პირობის გაუქმებას და მყიდველი ნივთზე სრულ საკუთრებას მოიპოვებს. სადავო საკითხია, თუ რამდენად არის შესაძლებელი გამყიდველის მიერ ცალმხრივად უარის თქმა.[14] ნივთის საფასურის სრულად გადახდის შემთხვევაში, პირობადებული საკუთრება გადაიქცევა მყიდველის სრულ საკუთრებად *ex nunc* ძალით. თუ მყიდველი გადაიხდის ნივთის საფასურს ვადის გადაცილების პერიოდში, მაშინ **პირობა** მაინც შესრულებულად ჩაითვლება.[15]

სხვა შემთხვევებში, პირობადებული საკუთრება, ისევე როგორც საკუ- **16**
თრება, შესაძლებელია დატვირთული იყოს სანივთო უფლებით, თუ იგი ადრინდელი მფლობელობის პერიოდში წარმოიშვა. ნივთის საფასურის გადახდის შემდეგ სანივთო უფლება გავრცელდება საკუთრებაზე.

13 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S. 249.
14 *Westermann,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 449, Rn. 22.
15 იქვე, Rn. 23.

III. პირობადებული საკუთრება სააღსრულებო და გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების პროცესში

17 თუ პირობადებული საკუთრების მყიდველის ქონებაზე მიმდინარეობს სააღსრულებო წარმოება, მაშინ გამყიდველისათვის აღმასრულებლის ქმედება არის საკუთრების ხელყოფა, 172 II მუხლის მიხედვით. ამ შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია, მიმართოს სასამართლოს სარჩელით, ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების მოთხოვნით. ასევე, თუ გამყიდველი წარადგენს ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, აღმასრულებელი, კრედიტორის თანხმობის შემთხვევაში, უფლებამოსილია, ეს ქონება ამორიცხოს ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტიდან („სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 40 VI მუხლი).

18 ანალოგიურად გადაწყდება შემთხვევები გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების პროცესში. მყიდველის გადახდისუუნარობისას გამყიდველს, როგორც ნივთის მესაკუთრეს, შეუძლია, მოითხოვოს ნივთის სამეურვეო ქონებიდან ამორიცხვა. ხოლო თუ გამყიდველის ქონებაზე მიმდინარეობს გადახდისუუნარობის საქმისწარმოება, მყიდველს შეუძლია, გაკოტრების მმართველისათვის ნივთის საფასურის სრულად გადახდით მოიპოვოს საკუთრება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაკოტრების მმართველი უფლებამოსილია, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და ნივთი ჩართოს სამეურვეო ქონების ნუსხაში.[16]

IV. მტკიცების ტვირთი

19 მტკიცების ტვირთი განისაზღვრება ზოგადი წესების მიხედვით. პირი, რომელიც მიუთითებს, რომ იგი ნივთს პირობადებული საკუთრების უფლებით ფლობს, ვალდებულია, დაამტკიცოს ეს გარემოება. მყიდველის ვალდებულებაა, დაამტკიცოს ასევე, რომ ნივთის საფასური გადახდილია და მას ნივთზე სრული საკუთრება აქვს.

16 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 177-179.

მუხლი 189. საკუთრების გადაცემა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით

თუ შემძენზე საკუთრების გადასვლისთვის ნივთის გადაცემის სანაცვლოდ აუცილებელია ფასიანი ქაღალდის გადაცემა, საკუთრება გადასულად ითვლება იმ მომენტიდან, როცა გამსხვისებელი შემძენს გადასცემს ფასიან ქაღალდს.

I. ზოგადი დებულებები

ნორმის მიზანია ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით, ნივთის მფლობელობაში გადაცემის სანაცვლოდ, საკუთრების უფლების გადაცემა. ნორმა 186 II მუხლის განვრცობითი დებულებაა. 1

II. ნორმის წინაპირობები

ნორმის მიხედვით, საკუთრება ნივთზე გადასულად ითვლება იმ მომენტში, როდესაც გამყიდველი მყიდველს ფასიან ქაღალდს გადასცემს ნივთის მფლობელობაში გადაცემის სანაცვლოდ. ნორმის მიხედვით, ფასიანი ქაღალდია ის, რომელიც აღნიშნავს ნივთზე საკუთრების უფლებას. ასეთ ფასიან ქაღალდს განეკუთვნება, მაგალითად, საორდერო სასაწყობო მოწმობა, 788-ე მუხლის მიხედვით, რომელსაც საქონლის მიღებისას შემნახველი გადასცემს მიმბარებელს. ნორმის თანახმად, მოწმობის გადაცემა მესამე პირზე ინდოსამენტის მეშვეობით (791) არის ნივთზე მფლობელობის გადაცემა. ფასიანი ქაღალდია, ასევე, გადაზიდვის ხელშეკრულების დადებისას გაცემული ზედნადები (კონოსამენტი), 673-ე მუხლის მიხედვით. 2

მუხლი 190. საკუთრების შეძენა უპატრონო მოძრავ ნივთზე

1. თუ პირი მფლობელობაში იღებს უპატრონო მოძრავ ნივთს, იგი იძენს საკუთრებას ნივთზე, თუკი მისი მითვისება კანონით არ არის აკრძალული, ან თუ მითვისებით არ არის დარღვეული იმ პირის უფლებები, რომელსაც ამ ნივთის მითვისების უფლება ჰქონდა.

2. მოძრავი ნივთი უპატრონოდ ითვლება, თუკი უწინდელი მესაკუთრე საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით ნივთის მფლობელობას მიატოვებს.

I. ზოგადი დებულებები 152
II. ნორმის შემადგენლობა 152
1. მოძრავი ნივთი 152
2. უპატრონო ნივთი 152
3. ნივთის მფლობელობაში მიღება 153
4. ნივთის მითვისების აკრძალვა 153
III. სამართლებრივი შედეგები 154

I. ზოგადი დებულებები

1 190-ე მუხლის მიხედვით, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება ხორციელდება კანონის საფუძველზე და არა გარიგების საფუძველზე. ნივთზე საკუთრების შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე არა ნების გამოვლენის, არამედ კანონის საფუძველზე. ნორმის პრაქტიკული დანიშნულება უმნიშვნელოა იმის გამო, რომ სპეციალური კანონმდებლობით რეგულირებულია მოძრავი ნივთების საკუთრებაში მიღებისა და მითვისების შემადგენლობები. მითვისების ქმედების განხორციელებისათვის საკმარისია პირის ბუნებრივი ნება და არა გარიგების დადებისათვის აუცილებელი ნება. შესაბამისად, მოძრავი ნივთის მითვისება შეუძლია ქმედუუნარო პირსაც.

II. ნორმის შემადგენლობა

2 ნორმის საკანონმდებლო შემადგენლობის მიხედვით, პირმა უპატრონო მოძრავ ნივთზე უნდა დაამყაროს მფლობელობა და ნივთის მითვისება არ უნდა იყოს კანონით აკრძალული ან მითვისებით არ უნდა დაირღვეს იმ პირის უფლებები, რომელსაც აქვს ნივთის მითვისების უფლება.

1. მოძრავი ნივთი

3 ნორმა გამოიყენება მხოლოდ მოძრავი ნივთის მითვისების შემთხვევებზე. მოძრავი ნივთის პრობლემატური შემთხვევების შესახებ იხ. 148-ე მუხლი.

2. უპატრონო ნივთი

4 ნივთი, ამ მუხლის გაგებით, არის უპატრონო, თუ იგი სამართლის სუბ-

იექტის საკუთრება არ არის. უპატრონო ნივთი უნდა განვასხვაოთ დაკარგული ნივთისგან (191). დაკარგულ ნივთზე არსებობს საკუთრების უფლება, ხოლო უპატრონო ნივთი არავის საკუთრება არ არის. შესაბამისად, უპატრონო ნივთზე არ გავრცელდება 191-ე მუხლი. უპატრონო ნივთის ცნება მოიცავს ორ განსაკუთრებულ შემთხვევას. ნივთი უპატრონო შეიძლება იყოს მისი წარმოშობის მომენტიდან, მაგალითად, ბუნებრივ გარემოში თავისუფლად მობინადრე ცხოველები, ხოლო სხვა შემთხვევაში – მესაკუთრის მიერ მფლობელობის მიტოვებით. უპატრონო ნივთი არ არის განძი. როგორც წესი, ამ შემთხვევაში, შეუძლებელია მესაკუთრის დადგენა. განძის პოვნის სამართლებრივი შედეგები საკუთრების კანონისმიერი მოპოვების განსაკუთრებული შემადგენლობაა.

5 190 II მუხლის მიხედვით, მოძრავი ნივთი უპატრონოდ ითვლება, თუკი უწინდელი მესაკუთრე, საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით, ნივთის მფლობელობას მიატოვებს. თუ მესაკუთრე ნივთს არ ფლობს, მაშინ საკუთრებაზე უარის თქმად ჩაითვლება შესაბამისი ნების გამოვლენაც. იურიდიულ ლიტერატურაში გაბატონებული შეხედულების თანახმად, ასეთი ნების გამოვლენა არ საჭიროებს მეორე მხარის მიერ მიღებას,[1] საკუთრებაზე უარის თქმის ნების გამოვლენა შეეხება ძირითადი უფლების საგარანტიო ფუნქციას და, შესაბამისად, საეჭვოობისას, *მესაკუთრე უარს არ ამბობს საკუთრებაზე.*[2] **საკუთრებაზე უარის თქმა არის განკარგვითი გარიგება** და, შესაბამისად, აუცილებელი წინაპირობაა ნების გამომვლენის უფლებამოსილება და, როგორც წესი, მასზე გამოიყენება გარიგების ნამდვილობის წესები. მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შეცდომით უარს ამბობს მოძრავი ნივთის საკუთრებაზე, მაშინ მას შეუძლია, საცილო გახადოს ნების გამოვლენა. 190 II მუხლის შემთხვევაში მესაკუთრემ სრულად და ხანგრძლივად უნდა მიატოვოს ნივთზე მფლობელობა 155-ე მუხლის გაგებით.

3. ნივთის მფლობელობაში მიღება

6 პირის მიერ ნივთის მფლობელობაში მიღება ნიშნავს მოძრავ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებით დამყარებას (155 I). ფაქტობრივი ბატონობის დამყარება ნიშნავს მფლობელობის განხორციელებას **მჭერის** (155 II) ან **პირდაპირი მფლობელის** (155 III) მეშვეობით. მოძრავ ნივთზე საკუთრების მიტოვებისაგან განსხვავებით, ნივთის მფლობელობაში მიღება შეუძლიათ ქმედუუნარო ან შეზღუდულად ქმედუნარიან პირებსაც.

4. ნივთის მითვისების აკრძალვა

7 190 I მუხლის მიხედვით, მოძრავ ნივთზე პირის საკუთრება არ წარმოიშობა, თუ ნივთის მითვისება კანონით აკრძალული იყო, ან მითვისებით ირღვევა იმ პირის უფლებები, ვისაც ნივთის მითვისების უფლება ჰქონდა.

1 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 959, Rn. 3.

2 იქვე.

მაშასადამე, კანონის აკრძალვა მითვისების საწინააღმდეგოდ უნდა იყოს მიმართული. მაგალითად, ნადირობა, ანუ გარეული ცხოველებით სპეციალური სარგებლობის ფორმა, დასაშვებია მხოლოდ ლიცენზიის საფუძველზე („ცხოველთა სამყაროს შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი); ასევე, კანონმდებლობით დადგენილია ნადირობისას ნებადართული ცხოველთა სამყაროს ობიექტები, მათი სახეობების მიხედვით მოპოვების წესები, ვადები და მოპოვებისათვის დაშვებული იარაღისა და მოწყობილობების ჩამონათვალი (საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის მინისტრის 2013 წლის 27 დეკემბრის №95 ბრძანება). შესაბამისად, კანონმდებლობით დადგენილი წესების საწინააღმდეგოდ ნადირობით მოპოვებულ ნივთებზე გამორიცხულია საკუთრების მოპოვება.

III. სამართლებრივი შედეგები

8 მესაკუთრის მიერ საკუთრებაზე უარის თქმით ნივთი ხდება უპატრონო და შესაძლებელია სხვა პირის მიერ მისი მითვისება, 190 I მუხლის მიხედვით. იურიდიულ ლიტერატურაში[3] გამოთქმული მოსაზრების თანახმად, **მესაკუთრის მიერ მოძრავ ნივთზე საკუთრებაზე უარის თქმა არ ათავისუფლებს მას პასუხისმგებლობისაგან,** თუ ნივთი სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებისათვის საფრთხის შემცველია. თუ მესაკუთრეს საფრთხის აცილების ვალდებულება წარმოეშვა, მაშინ იგი უკვე წარმოშობილი ვალდებულების შესრულებას საკუთრებაზე უარის თქმით ვერ აიცილებს. თუ მოძრავი ნივთი დაზიანდა იმ პერიოდში, როდესაც პირმა საკუთრებაზე უარი თქვა, მაშინ დაზიანება არ გამოიწვევს ქმედების განმახორციელებელი პირის დელიქტურ პასუხისმგებლობას, რადგან ამ შემთხვევაში სახეზე არ იქნება სამართლებრივად დაცული სიკეთე (საკუთრება), 992-ე მუხლის მიხედვით.

9 პირს, რომელიც დაეუფლება უპატრონო მოძრავ ნივთს, კანონმდებლის გადაწყვეტილებით, უფლება აქვს, უპატრონო მოძრავ ნივთზე მოიპოვოს საკუთრების დამდგენი დოკუმენტი – სასამართლოს გადაწყვეტილება.[4] საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 337-ე–341-ე მუხლების თანახმად, სასამართლო ქონების უპატრონოდ ცნობის საკითხს განიხილავს უდავო წარმოების წესით.

3 *Oechsler,* in MüKo BGB 6. Aufl., 2013, § 959, Rn. 9.

4 *შოთაძე,* სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 180; *ზოიძე,* ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 154.

მუხლი 191. ნაპოვარი

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.

I. ზოგადი დებულებები 155
II. 191 I მუხლის წინაპირობები 156
1. დაკარგული ნივთი 156
2. ნივთის პოვნა 157
III. სამართლებრივი შედეგები 157
1. განცხადებისა და ნივთის გადაცემის ვალდებულება 158
2. მპოვნელის მიერ დაკარგულ ნივთზე საკუთრების შეძენა 158
3. ჯილდოსა და ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება 159
4. მპოვნელის უარი ნივთის საკუთრებაზე 159
5. ცხოველებისა და მალფუჭებადი ნივთების გასხვისება 160

I. ზოგადი დებულებები

ნორმის მიზანია ნივთის დამკარგავის ქონებრივი ინტერესების დაცვა. **1**
ნორმის საფუძველზე წარმოიშობა **კანონისმიერი სამართლებრივი ურთიერთობა** და ჯილდოს მოთხოვნის უფლებით ქმნის განსაზღვრულ მოტივაციას სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესასრულებლად. სისტემური თვალსაზრისით, **ნაპოვარი** ახლოს დგას **დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებასთან** (969-975), მაგრამ აღნიშნულისგან განსხვავდება იმით, რომ ნაპოვარის შემთხვევაში ნივთის მპოვნელის სხვისი საქმეების შესრულების ნება არ არის საკანონმდებლო შემადგენლობის

ნიშანი: ნორმის მიზნიდან გამომდინარე, მპოვნელის ვალდებულებების წარმოშობა დამოკიდებული არ არის მპოვნელის ნებასა და კეთილსინდისიერებაზე.[1]

II. 191 I მუხლის წინაპირობები

1. დაკარგული ნივთი

2 ნორმის სისტემური მნიშვნელობიდან გამომდინარე, **ნაპოვარის საგანია მოძრავი ნივთი.** ნივთი დაკარგულია, თუ ნივთზე შეწყდა მფლობელობა და, ამავე დროს, ნივთი არ არის უპატრონო, 190-ე მუხლის მიხედვით. 156-ე მუხლის თანახმად, ნივთზე მფლობელობა შეწყვეტილად ითვლება, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე **ფაქტობრივ ბატონობას**; მფლობელობა შეწყვეტილად ჩაითვლება, თუ მფლობელი ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას მისთვის გაუცნობიერებლად კარგავს, ან იგი მეხსიერებაში ვერ აღიდგენს ნივთის მდებარეობას; მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა წყდება იმ შემთხვევაშიც, თუ ქურდი მოპარულ ნივთზე მფლობელობას მიატოვებს. მფლობელის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დაკარგვის შემთხვევაში, მისი **ნების წინააღმდეგობა** არ არის 156-ე მუხლის შემადგენლობის ნიშანი და, შესაბამისად, იგივე ითქმის 191-ე მუხლზეც; ნივთზე მფლობელობა შეწყდება იმ შემთხვევაშიც, თუ ნივთის პირდაპირმა მფლობელმა (155 III) ფაქტობრივი ბატონობა თავისუფალი ნების საფუძველზე შეწყვიტა.

3 სამართლებრივი პრობლემა შეიძლება წარმოიშვას იმ შემთხვევებში, როდესაც საჭიროა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დროებითი ხელშეშლის გამიჯვნა მფლობელობის შეწყვეტისაგან. გადამწყვეტი მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს ფაქტობრივ გარემოებებს. თუ ნივთის პოვნა ცხოვრებისეული გამოცდილების მიხედვით არ არის მოსალოდნელი, მაშინ ნივთზე მფლობელობა არ შეწყდება.[2] იმ შემთხვევაში, თუ ნივთი სივრცობრივად მოშორებულ ადგილას მდებარეობს, მაშინ მნიშვნელოვანია ის გარემოება, შეუძლია თუ არა მის მესაკუთრეს, დაამყაროს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა. მაგალითად, მგზავრს მატარებელში დარჩა ნივთი.

4 ნაპოვარის წინაპირობა არის, რომ მესამე პირს დაკარგულ ნივთზე მფლობელობა არ დაუმყარებია. ეს მნიშვნელოვანია იმ შემთხვევებში, როდესაც მფლობელი ნივთს ისეთ სივრცეში კარგავს, რომელზეც, ზოგადად, სივრცის მფლობელის ნება ვრცელდება. მაგალითად, მარკეტის მფლობელის ფაქტობრივი ბატონობის ნება მარკეტის სივრცეში არსებულ ნივთებზე, მათ შორის იმ ნივთებზეც, რომლებიც კლიენტმა მარკეტში დაკარგა. ამ შემთხვევაში, მარკეტის სივრცეში დაკარგულ ნივთზე წარმოიშობა მარკეტის მფლობელის ფაქტობრივი ბატონობა. ზოგადად, სასამართლო პრა-

1 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 965, Rn. 1.
2 იქვე, Rn. 3.

ქტიკა[3] სივრცის მფლობელის ზოგადი მფლობელობის ნების შეზღუდვას განიხილავს იმ შემთხვევებში, როდესაც დაკარგული ნივთი სივრცის მფლობელისათვის არასასურველი საგანია. მაგალითად, დაკარგული ცხოველი შეაღწევს მარკეტში. შესაბამისად, ასეთ შემთხვევაში მარკეტის მფლობელის ნება დაკარგულ ნივთზე არ წარმოიშობა, რადგან არ ხდება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვება.

განძსა და ნაპოვარს შორის არსებული მსგავსების მიუხედავად, სამართლებრივად გამიჯვნა შესაძლებელია 191-ე მუხლის საწინააღმდეგო დასკვნიდან. კერძოდ, ნაპოვარის შემთხვევაში, შესაძლებელია დაკარგული ნივთის მესაკუთრის დადგენა. **5**

2. ნივთის პოვნა

191-ე მუხლით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშობა ნივთის პოვნითა და მასზე ფაქტობრივი ბატონობის დამყარებით. მპოვნელი არის არა ის პირი, ვინც დაკარგულ ნივთს პირველი აღმოაჩენს, არამედ ის პირი, ვინც მასზე მფლობელობას დაამყარებს. ფაქტობრივად, საკანონმდებლო შემადგენლობის ამ ნიშნის მნიშვნელობა გამოიხატება მპოვნელის გაცნობიერებული ქმედებით, რომ ნივთი დაკარგული არის. სწორედ ასეთი ქმედება გამოხატავს მპოვნელის მიერ ნივთზე პასუხისმგებლობის აღებას და მხოლოდ ასე შეიძლება იქნეს გაგებული საკითხი, თუ რატომ უნდა წარმოიშვას ნივთზე მფლობელობის დამყარებით მპოვნელის ვალდებულებები. **6**

თუ ნივთზე წარმოიშობა თანამფლობელობა, მაშინ თითოეული თანამფლობელი არის ნივთის მპოვნელი. მპოვნელის მიერ შესაძლებელია ნივთზე არაპირდაპირი მფლობელობის დამყარებაც, როდესაც პირდაპირ მფლობელს აქვს მფლობელობის ნება არაპირდაპირი მფლობელის მიმართ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის დამყარების მომენტში. ასეთი რამ სახეზეა, თუ პირდაპირი მფლობელის მიერ ნივთზე მფლობელობის დამყარება მას და არაპირდაპირ მფლობელს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილი ვალდებულებაა.[4] თუ პირდაპირი მფლობელი სამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებს დაარღვევს და ნივთზე თავის მფლობელობას დაამყარებს, ასეთ შემთხვევაში იგი იქნება ნივთის მპოვნელი. იგივე ითქმის **მჭერის** (155 II) მიერ ნივთის პოვნაზე. **7**

III. სამართლებრივი შედეგები

ნივთის პოვნითა და მასზე მფლობელობის დამყარებით წარმოიშობა მპოვნელის განსაკუთრებული სამართლებრივი ურთიერთობა დამკარგავის მიმართ. ნივთის დამკარგავს აქვს ნივთის დაბრუნების მოთხოვნა 191 I, 172, 160-ე მუხლების თანახმად. **8**

3 BGHZ 101, 186.

4 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 965, Rn. 11.

1. განცხადებისა და ნივთის გადაცემის ვალდებულება

9 191 I მუხლის თანახმად, ნივთის მპოვნელმა დაუყოვნებლივ, ე. ი. ბრალეული დაყოვნების გარეშე, უნდა განუცხადოს ნივთის დაკარგვის შესახებ დამკარგავს, მესაკუთრეს ან უფლებამოსილ პირს და გადასცეს მას ნივთი. მპოვნელის პასუხისმგებლობის მასშტაბი მოიცავს განზრახ და გაუფრთხილებელ ქმედებას. განცხადების ვალდებულების დარღვევა გამოიწვევს დამკარგავის, მესაკუთრის ან უფლებამოსილი პირის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის წარმოშობას.

10 იმ შემთხვევაში, თუ დამკარგავის, მესაკუთრის ან უფლებამოსილი პირის ვინაობა მპოვნელისათვის უცნობია, მაშინ იგი ვალდებულია, აცნობოს პოლიციას ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს. ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობიდან ცალსახად გამომდინარეობს (*„თუ მათი ვინაობა უცნობია“*), რომ მპოვნელს არა აქვს ვალდებულება, დაადგინოს ნივთის დამკარგავის, მესაკუთრის ან უფლებამოსილი პირის ვინაობა. პოლიციის ან ადგილობრივი ორგანოს მიმართ განცხადება და გადაცემა უნდა განხორციელდეს დაუყოვნებლივ.

2. მპოვნელის მიერ დაკარგულ ნივთზე საკუთრების შეძენა

11 191 II მუხლის რეგულირების მიზანია დაკარგულ ნივთზე სანივთოსამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრა. მპოვნელზე საკუთრების უფლების გადასვლით, მპოვნელი კარგავს ჯილდოს გადაცემისა და ნივთზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას (*argumentum e contrario*, 191 III). ნორმის მიხედვით, მპოვნელი მოიპოვებს საკუთრებას ნაპოვარზე მისი პოლიციის ან სხვა ადგილობრივი ორგანოსადმი განცხადებით მიმართვიდან ერთი წლის შემდეგ და ამ ვადაში მპოვნელისათვის არ უნდა იყოს ცნობილი მესაკუთრის ვინაობა, ან დაკარგულ ნივთზე მესაკუთრის უფლების შესახებ არ უნდა იყოს პოლიციაში გაცხადებული. 191 I მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ მპოვნელს საკუთრების უფლების წარმოშობამდე არა აქვს ნივთის ფლობის უფლება (*„გადასცეს ეს ნივთი“*). 191 II შეიცავს, ამავე დროს, მტკიცების ტვირთის განაწილების წესს: მპოვნელმა უნდა დაამტკიცოს ნაპოვარისა და ერთწლიანი ვადის გასვლის შესახებ, ხოლო მესაკუთრემ ის, რომ მპოვნელისათვის ცნობილი იყო მესაკუთრე, ან ის, რომ მან მესაკუთრის უფლების თაობაზე ერთწლიან ვადაში პოლიციაში განაცხადა.

მპოვნელი მოიპოვებს საკუთრებას ნაპოვარზე და მასზე ***ex nunc*** ქარწყლდება ყველა სანივთო უფლება. ვინაიდან 191 I მუხლის მიხედვით, მპოვნელმა უნდა გადასცეს ნივთი პოლიციას ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, ერთი წლის გასვლის შემდეგ მას შესაბამისი ორგანოს მიმართ წარმოეშობა მოთხოვნის უფლება ნივთის დაბრუნების თაობაზე, 191 I, 172 მუხლების საფუძველზე.

3. ჯილდოსა და ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება

191 III მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის დაბრუნების შემთხვევაში, მპოვნელს უფლებამოსილი პირის მიმართ წარმოეშობა მოთხოვნის უფლება ნივთის ღირებულების ხუთ პროცენტამდე და, ასევე, მპოვნელს შეუძლია, მოსთხოვოს უფლებამოსილ პირს ან სათანადო ორგანოს ნივთის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება. თუ უფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის პოვნის გამო დაწესებული იყო განსაზღვრული თანხა, მაშინ განმარტების გზით უნდა დადგინდეს, ჩაითვლება თუ არა კანონით განსაზღვრული თანხა უფლებამოსილი პირის მიერ დაწესებული ჯილდოს თანხაში. ეს საკითხი 52-ე მუხლის საფუძველზე უნდა იქნეს განმარტებული. როგორც წესი, მპოვნელს აქვს 191 III მუხლით განსაზღვრული ნივთის ღირებულების ხუთი პროცენტის მოთხოვნის უფლება, თუ უფლებამოსილი პირის მიერ დაწესებული თანხა ნაკლებია, ვიდრე ნორმით განსაზღვრული რაოდენობა; იმ შემთხვევაში, თუ უფლებამოსილი პირის მიერ დაწესებული თანხა მეტია, ვიდრე ნივთის ღირებულების ხუთი პროცენტი, მაშინ ნორმით განსაზღვრული თანხა უნდა ჩაითვალოს უფლებამოსილი პირის მიერ დაწესებული თანხის რაოდენობაში; დაბოლოს, თუ ნორმით განსაზღვრული თანხა და უფლებამოსილი პირის მიერ დაწესებული თანხა ერთი და იგივე რაოდენობისაა, მაშინ მპოვნელს აქვს მოთხოვნის უფლება 191 III მუხლის თანახმად. ნივთის ღირებულების შეფასების საფუძველი არის გადაცემის მომენტში ნივთის ღირებულება, რომელიც მას აქვს სამოქალაქო ბრუნვაში.[5] პრობლემატურია ის შემთხვევები, როდესაც მესაკუთრისათვის ნივთის ღირებულება უფრო მეტია, ვიდრე მისი სამოქალაქო ბრუნვაში არსებული ღირებულება. ეს შეეხება იმ ნივთებს, რომელთა მეშვეობითაც შესაძლებელი ხდება უფრო ძვირფასი ნივთის ფლობა, მაგალითად, სახლის ან ავტომანქანის გასაღები. 191 III მუხლის არსიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილი იქნება, რომ ჯილდოს რაოდენობა განისაზღვროს არა ნაპოვარის (გასაღები) ან უფრო ძვირფასი ნივთის (სახლი, ავტომანქანა) ღირებულებიდან, არამედ იმ ხარჯებიდან, რომელთაც უფლებამოსილი პირი გაწევდა ნივთის საბოლოოდ დაკარგვის შემთხვევაში. მაგალითად, სახლისთვის ან ავტომანქანისთვის გასაღების შეცვლის ხარჯების გაწევა. **12**

ნორმის თანახმად, ნივთის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება შეუძლია მოითხოვოს მპოვნელმა უფლებამოსილი პირისგან ან სათანადო ორგანოსაგან.

4. მპოვნელის უარი ნივთის საკუთრებაზე

191 IV მუხლის თანახმად, მესაკუთრე უფლებამოსილია, უარი განაცხადოს ნივთის საკუთრებაზე. ამ შემთხვევაში კომპეტენტურ ორგანოს შეუძლია, ერთი წლის შემდეგ ნივთი აუქციონზე გაყიდოს და მოგება მიიღოს, ან, თუ ლაპარაკია დაბალი ღირებულების ნივთზე, უსასყიდლოდ გაასხვისოს **13**

5 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 965, Rn. 5.

ან გაანადგუროს იგი. კომპეტენტური ორგანოს მიერ მიღებულ მოგებაზე მპოვნელს არ წარმოეშობა მოთხოვნის უფლება.

5. ცხოველებისა და მალფუჭებადი ნივთების გასხვისება

14 191 V მუხლის თანახმად, თუ ნაპოვნია ცხოველები, მალფუჭებადი ან ისეთი ნივთები, რომელთა შენახვაც დიდ ხარჯებს მოითხოვს, მაშინ ერთწლიანი ვადა არ გამოიყენება, ხოლო მესაკუთრეს უბრუნდება მათი გასხვისებით მიღებული თანხა. ეს რეგულირება არის IV ნაწილის განვრცობითი ნორმა იმ შემთხვევისათვის, თუ კომპეტენტური ორგანო ნივთის თვისების გამო ერთწლიანი ვადის დაუცველად ასხვისებს მას აუქციონის გზით და, ამასთან, ცნობილი ხდება ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც აქვს ნივთის გასხვისებით მიღებული თანხის მოთხოვნის უფლება. თუ ვერ დადგინდა ნივთის მესაკუთრე, ამ შემთხვევაში, 191 IV მუხლის შესაბამისად, გასხვისებით მიღებული თანხა რჩება კომპეტენტურ ორგანოს.

მუხლი 192. განძი

თუ აღმოჩენილია საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა (განძი), მაშინ საკუთრება სანახევროდ გადადის აღმომჩენზე და იმ მესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი.

I. ზოგადი დებულებები 161
II. განძის ცნება 161
III. განძის აღმოჩენა 161
IV. სამართლებრივი შედეგები 162

I. ზოგადი დებულებები

192-ე მუხლის მიზანია, რომ გაურკვეველი სანივთოსამართლებრივი მდგომარეობა სამოქალაქო ბრუნვის წესებს დაუქვემდებაროს და, მეორე მხრივ, განძის მპოვნელს გაუჩინოს მოტივაცია, რომ საზოგადოების, როგორც კულტურული ერთობის, ცოდნა გამდიდრებულ იქნეს განძის აღმოჩენის ფაქტით. 1

II. განძის ცნება

განძი არის მოძრავი ნივთი. ეს გამომდინარეობს 192-ე მუხლის სისტემური ადგილიდან სამოქალაქო კოდექსში. ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობის გაგებით, შეუძლებელი უნდა იყოს მესაკუთრის დადგენა. მესაკუთრის დადგენის შეუძლებლობა გამომდინარეობს იმ გარემოებიდან, რომ განძი დიდი ხნის განმავლობაში იყო დაფლული. იმ შემთხვევაში, თუ სხვა კაუზალურმა გარემოებებმა, მაგალითად, ბუნებრივმა კატასტროფამ გამოიწვია ნივთის დაფლულობა, მაშინ სახეზე იქნება არა განძი, არამედ ნაპოვარი, 191-ე მუხლის მიხედვით.[1] ვინაიდან **უპატრონო მოძრავი ნივთის** სამართლებრივი მდგომარეობა 190-ე მუხლის საფუძველზე განისაზღვრება, შესაძლებელია, რომ **განძის** გამიჯვნა **უპატრონო მოძრავი ნივთისგან** განსაზღვრულ შემთხვევებში სამართლებრივად რთული იყოს. მესაკუთრის განსაზღვრის მიზნით, უნდა ვივარაუდოთ, რომ განძის მესაკუთრე არის ის პირი, რომლის ნივთშიც იქნა განძი აღმოჩენილი. ვინაიდან ნორმა განასხვავებს განძსა და იმ ნივთს, რომელშიც განძი იქნა აღმოჩენილი, მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია, 158-ე მუხლის მიხედვით, არ გამოიყენება. 2

III. განძის აღმოჩენა

საკუთრების მოპოვების ქმედება გულისხმობს **განძის აღმოჩენას** და არა განძზე მფლობელობის დამყარებას. კანონმდებლის გადაწყვეტილებით, თავიდან უნდა იქნეს აცილებული განძის აღმომჩენის მიერ თავისი უფლებების 3

1 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 984, Rn. 4.

განხორციელებისას, მაგალითად, არქეოლოგიურად მნიშვნელოვანი საფლავის დაზიანება. საკანონმდებლო შემადგენლობის ნიშანი „აღმოჩენილია“ მიუთითებს, რომ აღმომჩენმა ნივთი აღიქვა როგორც განძი და აუცილებელი პირობა არის მის მიერ ნივთის განცალკევებულად გამოყოფა.

სამართლებრივი პრობლემა შეიძლება წარმოიშვას იმ შემთხვევებში, თუ განძი პირველად აღმოჩენილ იქნა დასაქმებულის მიერ. იურიდიულ ლიტერატურაში გაბატონებული შეხედულების[2] თანახმად, იმისათვის, რომ განძის აღმოჩენის ფაქტი დამსაქმებელს შეერაცხოს, საკმარისია არა დამსაქმებელსა და დასაქმებულს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის სტატუსი (შრომითი ხელშეკრულება, ნარდობა), არამედ ამ ურთიერთობის კონკრეტული ხასიათი: თუ დამსაქმებელი გამიზნულად განძის საპოვნელად ამუშავებს დასაქმებულს, მაშინ დასაქმებულის მიერ განძის აღმოჩენა შეერაცხება დამსაქმებელს; სხვა შემთხვევაში, სამართლებრივი შედეგი დამოკიდებულია იმ მითითებებზე, რომლებიც დამსაქმებლის მიერ დასაქმებულისთვის არის გაცემული განძის აღმოჩენის შემთხვევებისათვის და, შესაბამისად, ეს მითითება, ამავე დროს, განსაზღვრავს მფლობელობით ურთიერთობებს განძზე. გაბატონებული შეხედულება დამსაქმებლის მითითებაში მოიაზრებს **წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას,** 107-ე მუხლის გაგებით. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დამსაქმებელს არ გაუცია მითითება, მაშინ დასაქმებული ჩაითვლება განძის აღმომჩენად. მითითების შესახებ მტკიცების ტვირთის ვალდებულება ეკისრება დამსაქმებელს.

IV. სამართლებრივი შედეგები

4 განძის აღმომჩენი და იმ ნივთის მესაკუთრე, რომელშიც იქნა განძი ნაპოვნი, მოიპოვებენ თანასაკუთრებას და განძის მართვის წესები განისაზღვრება 953-ე–968-ე მუხლების მიხედვით. თითოეული თანამესაკუთრის წილი განისაზღვრება მთლიანი საგნის მოცულობაში იმ შემთხვევაშიც, თუ განძის აღმომჩენმა პირმა განძის მხოლოდ ნაწილი აღიქვა. თუ განძი რამდენიმე საგანში იქნა ნაპოვნი, რომელთა მესაკუთრეც სხვადასხვა პირია, მაშინ თითოეული მესაკუთრე მოიპოვებს ნივთის მესაკუთრის წილს თანაბრად, 954-ე მუხლის მიხედვით.

2 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 984, Rn. 6-7; *ზოიძე,* ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 163.

მუხლი 193. საკუთრების შეძენა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე

თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, 150-ე მუხლის II ნაწილის მიხედვით, იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც.

I. ზოგადი დებულებები 163
II. 150-ე მუხლის წინაპირობები 163
1. დაკავშირების ობიექტი 163
2. დაკავშირება 164
III. მტკიცების ტვირთი 165
IV. სამართლებრივი შედეგი 165

I. ზოგადი დებულებები

ნორმა აწესრიგებს საკუთრებას მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე და განავრცობს 150-ე მუხლს. მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ შეიძლება იყოს სანივთო უფლებების ობიექტი. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოიცავს ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებსაც (171). ეს შეხედულება მომდინარეობს რომის სამართლიდან (*superficies solo cedit*). ამის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი ყოველთვის მთავარი ნივთია და მასზე საკუთრების უფლება განსაზღვრავს მის შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებასაც. სხვა მხრივ, ნორმის მიზანია სამართლებრივი ურთიერთობების ცალსახად რეგულირება და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ნაწილების, როგორც ერთიანი ეკონომიკური სიკეთის, შენარჩუნება. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ყოველთვის მოიპოვებს საკუთრებას არსებით შემადგენელ ნაწილზე, მათ შორის იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მიწის ნაკვეთი მესამე პირის მფლობელობაში არის. **1**

II. 150-ე მუხლის წინაპირობები

1. დაკავშირების ობიექტი

ნორმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული უნდა იყოს მოძრავი ნივთი. **მიწის ნაკვეთი არის დედამიწის ზედაპირის ნაწილი, რომელიც სივრცობრივად განსაზღვრულია და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით.** მხოლოდ მოძრავი ნივთების ერთმანეთთან დაკავშირება მოწესრიგებულია 194-ე მუხლის მიხედვით. სადავო საკითხია ნორმის გამოყენება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მოძრავი ნივთი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაა. პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს ამ საკითხს იმ შემთხვევებში, როდესაც სანივთო უფლებით დატვირთული ნივთის დაკავშირება ხდება მიწის ნაკვეთთან. ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობა ამის **2**

საწინააღმდეგოდ არ მეტყველებს. გაბატონებული შეხედულების[1] თანახმად, ამ შემთხვევაშიც გამოიყენება 193-ე მუხლი. შესაბამისად, 196-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთთან დაკავშირების შედეგად მოძრავ ნივთზე ქარწყლდება სანივთო უფლება. ეს შედეგი არ ეწინააღმდეგება ნორმის მიზანს, რომ ცალსახად მოაწესრიგოს სამართლებრივი ურთიერთობა მიწის ნაკვეთზე: მესაკუთრის მოძრავი ნივთის დაკავშირება მიწის ნაკვეთთან გარეგნულად არ განსხვავდება იმ შემთხვევისგან, როდესაც მიწის ნაკვეთთან სხვა პირის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის დაკავშირება ხდება. გამომდინარე აქედან, მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მოძრავ ნივთზე გაქარწყლდება მესამე პირის სანივთო უფლებები.

2. დაკავშირება

3 მოძრავი ნივთის **დაკავშირება** მიწის ნაკვეთთან არის **რეალაქტი**. რეალაქტი, როგორც მოქმედება, არ არის გარიგება და, შესაბამისად, არ გამოიყენება გარიგების ნამდვილობისა და **წარმომადგენლობის** წესები.[2] **დაკავშირება**, როგორც რეალაქტი, არ შეიძლება შეცილებულ იქნეს.[3] მაგალითად, თუ პირი მოტყუების შედეგად მოძრავ ნივთს მიწის ნაკვეთთან დააკავშირებს, მას არ შეუძლია, მოითხოვოს ქმედების ბათილობა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას არსებით შემადგენელ ნაწილზე იმ შემთხვევაშიც, თუ მოძრავი ნივთი მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან. მოძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირების ქმედება არის ისეთი შეერთება, როდესაც მოძრავი ნივთი გახდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. პირის ნებას, რომელიც დაკავშირების ქმედებას ახორციელებს, ენიჭება მნიშვნელობა მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც დასადგენია, დაკავშირება დროებით თუ საბოლოოდ იყო განსაზღვრული. გარიგების საფუძველზე მოძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების წესებს 186-ე მუხლის მიხედვით უპირატესობა ენიჭება 193-ე მუხლთან მიმართებით. თუ მოძრავი ნივთის დაკავშირება, ამავე დროს, არის საკუთრების გადაცემა 186-ე მუხლის მიხედვით, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე საკუთრებას მოიპოვებს 186-ე მუხლის საფუძველზე. საეჭვოობისას, თუ შეუძლებელია ცალსახად განისაზღვროს, საკუთრების მოპოვება არის **დაკავშირება** (193) თუ **საკუთრების გადაცემა** (186), გამოიყენება 193-ე მუხლი, როგორც საკუთრების მოპოვების კანონისმიერი საფუძველი.

4 მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია შენობა-ნაგებობები, ასევე ის ნივთები, რომლებიც მასთან მყარად არის დაკავშირებული და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. მიწასთან მყარად არის ნივთები დაკავშირებული, თუ მათი განცალკევება შეუძლებელია სუბსტანციის ან დანიშნულების მოსპობის გარეშე (150 II). მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ არის შენობა-ნაგებობა, რომელიც აღმართულია

1 *Füller,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 946, Rn. 2.
2 *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 296-297.
3 *Füller*, იქვე, Rn. 4.

უფლების განხორციელების მიზნით. მაგალითად, 234 II მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და არა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად.

III. მტკიცების ტვირთი

თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მიუთითებს, რომ მოძრავი ნივთი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, მაშინ იგი ვალდებულია, დაამტკიცოს ეს გარემოება. რადგან 150 II მუხლი საგამონაკლისო ნორმაა, მისი შემადგენლობის ნიშნები იმ პირმა უნდა დაამტკიცოს, რომელიც მასზე მიუთითებს. ფაქტობრივი ვარაუდი და, შესაბამისად, მტკიცების ტვირთის შემსუბუქება სახეზეა, მაგალითად, დამქირავებლის ან მეიჯარის სასარგებლოდ, რომ მოძრავი ნივთი მხოლოდ დროებითი სარგებლობის მიზნით იყო დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან. თუ ქირავნობის ხელშეკრულებით დამქირავებელი ვალდებულია, მოაშოროს ნივთი ქირავნობის ვადის გასვლის შემდეგ, მაშინ ეს გარემოება მიუთითებს, რომ მოძრავი ნივთის დაკავშირება მიწის ნაკვეთთან დროებითი სარგებლობისთვის იყო გამიზნული. **5**

IV. სამართლებრივი შედეგი

მიწის ნაკვეთზე საკუთრება, კანონის ძალით, გავრცელდება მასთან დაკავშირებულ მოძრავ ნივთზეც. შესაბამისად, მოძრავ ნივთზე შეწყდება საკუთრება, რადგან იგი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება წარმოიშობა მოძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირების მომენტში. საკუთრების მოპოვების სამართლებრივი შედეგი დადგება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოძრავი ნივთი მოპარულია, იგი მესაკუთრემ დაკარგა, ან მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან[4] (187 II). **6**

დაკავშირების შედეგად მოძრავ ნივთზე წარმოშობილი საკუთრება საბოლოოა. საკუთრების შედეგები უცვლელი რჩება მოძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთისაგან განცალკევების შემთხვევაშიც. დაკავშირებული ნივთის განცალკევებისას მასზე წარმოიშობა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრება.[5] დაკავშირების შედეგად მოძრავ ნივთზე არსებული სანივთო უფლებები ქარწყლდება 196-ე მუხლის მიხედვით. **7**

4 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 193, გვ. 130.
5 *Füller,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 946, Rn. 11.

მუხლი 194. თანასაკუთრება მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად წარმოშობილ ნივთზე

1. თუ მოძრავი ნივთები ისე არიან ერთმანეთთან დაკავშირებული, რომ ისინი ახალი ერთიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცნენ, ანდა მოძრავი ნივთები ერთმანეთს შეერწყნენ, მაშინ ადრინდელი მესაკუთრეები ხდებიან ამ ახალი ნივთის თანამესაკუთრენი. წილი განისაზღვრება იმ ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ნივთებს მათი შეერთების დროს ჰქონდათ.

2. თუ ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრებას საკუთვნებელზეც.

I. ზოგადი დებულებები 166
II. 194 I მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგი 167
1. ნივთების შერწყმის საგანი 167
2. მოძრავი ნივთების დაკავშირება და შერწყმა 167
3. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი 168
4. სამართლებრივი შედეგი 168
III. 194 II მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგი 168
IV. ნორმათა კონკურენცია 169

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმის მიზანი იგივეა, რაც 193-ე მუხლის შემთხვევაში. ახალი ნივთი, როგორც ეკონომიკური სიკეთე, შენარჩუნებულ უნდა იქნეს. ამავე დროს, ნორმა განსაზღვრავს საკუთრების უფლებას ახალ ნივთზე. 193-ე მუხლთან შედარებით, 194-ე მუხლი განსხვავებულად ადგენს საკუთრების მოპოვებას. კერძოდ, 194 I მუხლის მიხედვით, როგორც წესი, მოძრავი ნივთების შეერთების შედეგად წარმოიშობა მესაკუთრეთა თანასაკუთრება. 194 II მუხლის შემთხვევაში, თუ ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს ერთპიროვნულ საკუთრებას. 193-ე და 194-ე მუხლებს შორის საკუთრების მოპოვების განსხვავებული წესები ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 193-ე მუხლის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი ყოველთვის განიხილება მთავარ ნივთად. ნორმის მიზანი არ არის საჯაროობის პრინციპის განმტკიცება. ეს გამომდინარეობს იმ გარემოებიდან, რომ მოძრავი ნივთების შეერთების შემთხვევაში მფლობელობა, როგორც ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობის გამომხატველი ინსტიტუტი, არ არის საკანონმდებლო შემადგენლობის ნიშანი. ამასთან, 194 II მუხლით განსაზღვრული „მთავარი ნივთის“ დეფინიცია ემსახურება არა საჯაროობის პრინციპის განხორციელებას, არამედ იგი არის შეფასებითი საკითხი.

II. 194 I მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგი

1. ნივთების შერწყმის საგანი

ნორმა შეეხება მხოლოდ მოძრავ ნივთებს 148-ე მუხლის გაგებით. ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს მოძრავი ნივთების დეფინიციას, იგი განისაზღვრება ნეგატიურად. მაშასადამე, მოძრავია ნივთი, რომელიც არ არის უძრავი 149-ე მუხლის გაგებით. ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, იგი არეგულირებს სხვადასხვა მესაკუთრის მოძრავი ნივთების შეერთების სანივთოსამართლებრივ შედეგებს, მაგრამ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული შეხედულების[1] თანახმად, შესაძლებელია ნორმის გამოყენება იმ შემთხვევებზეც, როდესაც მოძრავი ნივთები ერთსა და იმავე პირს ეკუთვნის, მაგრამ, ამავე დროს, ისინი სხვადასხვა ქონებრივ მასას განეკუთვნებიან. მაგალითად, ერთი მოძრავი ნივთი განეკუთვნება გაკოტრების მასას, ხოლო მეორე არა. ასეთ შემთხვევებში არსებობს მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად წარმოშობილი ახალი ნივთის სანივთოსამართლებრივი მიკუთვნების პრობლემა. **2**

2. მოძრავი ნივთების დაკავშირება და შერწყმა

ნივთების დაკავშირება არის **რეალაქტი,**[2] ყველა მისი სამართლებრივი შედეგების გათვალისწინებით. ნორმა არ განსაზღვრავს ზუსტად, თუ რას ნიშნავს „დაკავშირება“. ნორმის საკანონმდებლო შემადგენლობის სხვა ნიშნების გათვალისწინებით, „დაკავშირება“ არის მოძრავი ნივთების ისეთი შეერთება, როდესაც ეს ნივთები ახალი ერთიანი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები ხდებიან. დაკავშირება, შესაძლებელია, ამავე დროს, იყოს ნივთების „გადამუშავება“ 195-ე მუხლის გაგებით, თუმცა რთულია სამართლებრივი კრიტერიუმების დადგენა, რომელთა საფუძველზეც შესაძლებელი იქნება ამ ქმედებების ერთმანეთისგან გამიჯვნა. ზოგადად, **გადამუშავება** (195) წარმოების პროცესის აღმნიშვნელი ცნებაა და, შესაბამისად, უფრო მეტი დანახარჯების შემცველი, ვიდრე ნივთების უბრალო შეერთება. **გადამუშავებამ** შესაძლებელია, ნივთების **დაკავშირება** გამოიწვიოს, და, ვინაიდან მათი სანივთოსამართლებრივი შედეგები განსხვავებულია, წარმოიშობა კონკურენციის პრობლემები. **3**

ენობრივი თვალსაზრისით, მოძრავი ნივთების „შერწყმა“ განიმარტება, როგორც აირისებრი ან თხევადი ნივთების ერთმანეთთან დაკავშირება. ნივთების **შერწყმის** შემთხვევაში არა აქვს მნიშვნელობა იმ გარემოებას, თუ რამდენად შეინარჩუნებს შერწყმის შედეგად წარმოშობილი ნივთი შერწყმამდე არსებული ნივთების აგრეგატულ მდგომარეობას. ნივთების შერწყმა ნიშნავს ნივთების **განცალკევების შეუძლებლობას**. ამ ნიშნით განსხვავდება იგი **დაკავშირებისგან**. ნორმა გამოიყენება ასევე იმ შემთხვევაში, თუ მყარი **4**

1 *Füller,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 947, Rn. 2.

2 *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 297.

საგანი თხევადი მასალით გაიჟღინთება (მაგალითად, შეღებვა), ან მყარი საგანი თხევად მასალაში ქიმიური პროცესის შედეგად დაიშლება. შერწყმის საგანი შეიძლება იყოს სამშენებლო მასალები, ფული, მარცვლეული, მონეტები და სხვ.

3. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

5 მოძრავი ნივთების დაკავშირების შედეგად, მაგრამ არა შერწყმით, ცალკეული ნივთები უნდა გახდნენ ახალი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები (150). ახალი ნივთი არ არის, მაგალითად, ნივთების ერთობლიობა, როგორებიცაა: პროდუქციის საწყობი, არქივი, ბიბლიოთეკა. ამ შემთხვევაში მხოლოდ ნივთების ერთობლიობის ნაწილებზე შეიძლება სანივთო უფლებების წარმოშობა; ხოლო 194-ე მუხლით განსაზღვრული მოძრავი ნივთები შეერთების შემდეგ არ შეიძლება, ცალ-ცალკე იყოს უფლებათა ობიექტები, ისინი, 150-ე მუხლის მიხედვით, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილებია, რომელთა გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების, ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. თუმცა ტექნიკური პროგრესის შედეგად შესაძლებელი ხდება სულ უფრო მეტი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილების შეცვლა, რაც 150-ე და 195-ე მუხლების გამოყენების სფეროს ზღუდავს.

4. სამართლებრივი შედეგი

6 მოძრავი ნივთების დაკავშირებისა და შერწყმის შედეგად წარმოიშობა ადრინდელი მესაკუთრეების თანასაკუთრება 173-ე მუხლის მიხედვით. ამ შემთხვევაში, ახალ ნივთზე მფლობელობით ურთიერთობას მნიშვნელობა არა აქვს. დოგმატური თვალსაზრისით, ადრინდელი მესაკუთრეების ერთპიროვნული საკუთრება კანონის ძალით გარდაიქმნება ახალ ნივთზე თანასაკუთრებად. შესაბამისად, სახეზეა არა საკუთრების ხელყოფა, არამედ ხდება ცვლილება საკუთრების შინაარსში. ასეთი სამართლებრივი შედეგი დადგება იმ შემთხვევაშიც, თუ ახალი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან, 187 II მუხლის თანახმად. თანასაკუთრების საგნის მართვისა და პასუხისმგებლობის წესები განისაზღვრება 173-ე, 953-ე–968-ე მუხლების საფუძველზე. 954-ე მუხლის საწინააღმდეგოდ, 194 I მუხლის მიხედვით, ახალ ნივთზე თანამესაკუთრეთა წილი განისაზღვრება იმ ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ნივთებს მათი შეერთების დროს ჰქონდათ.

III. 194 II მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგი

7 194 II მუხლის თანახმად, თუ ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრებას საკუთვნებელზეც. ნორმის ფაქტობრივი შემადგენ-

ლობის ფორმულირება არასრულ წესს ადგენს და ორაზროვნად წაკითხვის საშუალებას იძლევა, რადგან მიუთითებს, რომ მთავარი ნივთის მესაკუთრე საკუთრებას მოიპოვებს **საკუთვნებელზეც** და ტოვებს შთაბეჭდილებას, რომ საკუთვნებელი შეერთებამდე ერთ-ერთ ნივთთან იყო დაკავშირებული, რომელიც შეერთების შედეგად დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით არ მიიჩნევა მთავარ ნივთად. მართალია, ფორმულირების თანახმად, 194 II მუხლის შემადგენლობა მოიცავს ნორმის I ნაწილის შემადგენლობას და განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგს ადგენს, მაგრამ, ნორმის მიზნიდან გამომდინარე, 194 II მუხლი გაგებულ უნდა იქნეს არა ისე, რომ შეერთების შედეგად არ წარმოიქმნება ერთიანი ახალი ნივთი, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილები ხდებიან შეერთებამდე არსებული ნივთები, არამედ, მოძრავი ნივთების შეერთების მიუხედავად, ახალი ნივთის განსაზღვრის შემთხვევაში, ერთ-ერთი ნივთი მიიჩნევა მთავარ ნივთად და, შესაბამისად, მეორე ნივთი ხდება ახალი ნივთის არა არსებითი შემადგენელი ნაწილი, არამედ მხოლოდ საკუთვნებელი.[3] მხოლოდ ასე შეიძლება აიხსნას 194 II მუხლის იმპერატიულად განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგი, რომ **მთავარი ნივთის მესაკუთრე ერთპიროვნულ საკუთრებას მოიპოვებს და არა თანასაკუთრებას.** მაგალითად, ავტომანქანის მწარმოებელი აღჭურავს ავტომანქანას სხვა მწარმოებლის მიერ მიწოდებული სათადარიგო საბურავებით, რომელიც არ არის ავტომანქანის მწარმოებლის საკუთრება.

IV. ნორმათა კონკურენცია

ნორმათა კონკურენცია შესაძლებელია, გამოწვეული იყოს იმ გარემოებით, რომ მოძრავი ნივთების ერთმანეთთან დაკავშირება 194-ე მუხლის მიხედვით, განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამავე დროს, შეიძლება მასალის გადამუშავება იყოს 195-ე მუხლის მიხედვით. 194 II და 195-ე მუხლებს შორის არ იქნება ნორმათა კონკურენცია, რადგან 194 II მუხლს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს 195-ე მუხლთან მიმართებით, თუ ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად. 194 I და 195-ე მუხლებს შორის წარმოშობილი კონკურენცია უმნიშვნელო ხდება იმის გამო, რომ ორივე ნორმის სამართლებრივი შედეგი თანასაკუთრებაა. **8**

3 *ზოიძე,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 194, გვ. 133.

მუხლი 195. თანასაკუთრება მასალის გადამუშავების შედეგად შექმნილ ახალ მოძრავ ნივთზე

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.

I. ზოგადი დებულებები 170
II. ნორმის წინაპირობები 170
1. გადამუშავების საგანი 170
2. გადამუშვების/გადაკეთების ქმედება 171
3. ახალი ნივთი 171
4. მწარმოებლის ცნება 172
III. სამართლებრივი შედეგი 173

I. ზოგადი დებულებები

1 195-ე მუხლის თანახმად, თუ მასალის გადამუშავების ანდა გადაკეთების შედეგად იქმნება ახალი მოძრავი ნივთი, მაშინ, კანონის ძალით, მწარმოებელი და მასალის მესაკუთრე ახალი ნივთის თანამესაკუთრენი ხდებიან. კანონმდებლის მიზანია, ნორმის საფუძველზე, **საკუთრების უფლების მიკუთვნების პრობლემის ცალსახად გადაჭრა.** ნორმა არ ემსახურება სანივთოსამართლებრივი საჯაროობის პრინციპის განხორციელებას, რადგან იგი ნივთის მფლობელობას, როგორც საკუთრების მოპოვებისათვის აუცილებელ წინაპირობას, არ განსაზღვრავს.[1] როგორც წესი, ახალ ნივთზე მფლობელობის განმახორციელებელი იქნება მწარმოებელი, მაგრამ იგი ნივთზე თანასაკუთრებას მხოლოდ ფაქტობრივი ბატონობის გამო ვერ მოიპოვებს. გარდა ამისა, ნორმის მიზანია, თანასწორობის საფუძველზე მასალის მესაკუთრესა და მწარმოებელს შორის არსებული ინტერესთა კონფლიქტის გადაწყვეტა.

II. ნორმის წინაპირობები

1. გადამუშავების საგანი

2 გადამუშავების ან გადაკეთების საგანი შეიძლება იყოს **მხოლოდ მოძრავი ნივთი.** იმ შემთხვევაში, როდესაც ხდება მიწის ნაკვეთის ან მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის გადამუშავება ან გადაკეთება, გამოიყენება მხოლოდ 193-ე მუხლი. მაგალითად, მხატვარი, რომელიც სხვა პირის საკუთრებაში არსებულ კედელზე ნახატს დახატავს, ვერ მოიპოვებს საკუთრებას იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მისი ნახატი უფრო მეტი ღირებულების არის, ვიდრე კედელი. ნორმის გამოყენებისათვის მნიშვნელობა არა აქვს იმ გა-

1 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 950, Rn. 1.

რემოებას, მხოლოდ ერთი მესაკუთრის მასალა იქნა გადამუშავებული, თუ რამდენიმე პირის.

2. გადამუშავების/გადაკეთების ქმედება

ნორმის მიხედვით, ახალი მოძრავი ნივთი უნდა შეიქმნას მასალის გადამუ- **3**
შავების ანდა გადაკეთების შედეგად. გადამუშავების/გადაკეთების ქმედება არის არა ნების გამოვლენა, არამედ **რეალაქტი** და, შესაბამისად, არ გამოიყენება გარიგების ნამდვილობის წესები. ასევე, დაუშვებელია გადამუშავების ან გადაკეთების ქმედების **შეცილება** და **წარმომადგენლობის** განხორციელება,[2] მაგრამ ქმედება უნდა იყოს პირის ნებითი აქტი. იმისათვის, რათა მასალის გადამუშავების/გადაკეთების ქმედება ზუსტად იყოს განსაზღვრული, შესაძლებელია, დამატებითმა გარემოებებმა, მაგალითად პირის განზრახვამ, განსაზღვრული როლი შეასრულოს, თუმცა განზრახვის მოცემულობა არ არის ნორმის საკანონმდებლო შემადგენლობის ნიშანი. ქმედუუნარო ან შეზღუდულად ქმედუნარიან პირს შეუძლია, მასალის გადამუშავების ან გადაკეთების შედეგად მოიპოვოს თანასაკუთრება ახალ ნივთზე.

ნორმა განასხვავებს **გადამუშავებასა** და **გადაკეთებას.** მათი გამიჯვნა **4**
მნიშვნელოვან როლს არ ასრულებს, ვინაიდან სამართლებრივი შედეგი იგივეა. „გადამუშავების“ ცნება საჭიროებს დაზუსტებას, რადგან ქმედების შედეგად უნდა შეიქმნას ახალი ნივთი. **გადამუშავება** არის ნივთის სუბსტანციაზე მოქმედი ნებისმიერი ქმედება, რომელიც გამოიწვევს ამ ნივთის ფიზიკურ, ქიმიურ ან ბიოლოგიურ ცვლილებას და მიღებული ნივთი მნიშვნელოვნად უნდა განსხვავდებოდეს თავდაპირველი მასალისაგან.[3] მაგალითად, ფოტოსურათის გამჟღავნება, რომელიც ქიმიური ნივთიერებების ზემოქმედების შედეგია, არის გადამუშავება 195-ე მუხლის გაგებით. **გადამუშავება** არ არის ნივთის სუბსტანციის დაზიანება ან სხვადასხვა ნაწილად დაყოფა. მასალის მხოლოდ ზედაპირის დამუშავება, განსაზღვრულ შემთხვევებში, შესაძლებელია იყოს გადამუშავება. მასალის გადამუშავება ან გადაკეთება შეფასებითი ცნებებია.

3. ახალი ნივთი

გადამუშავების შედეგად უნდა შეიქმნას ახალი ნივთი. **ახალი ნივთის** ცნე- **5**
ბა არ უნდა იქნეს განხილული იდენტურობის დადგენის თვალსაზრისით. მაგალითად, ახალი ნივთი არ არის ცხოველის გაზრდა და ამ შემთხვევის გადაწყვეტა იდენტურობის კრიტერიუმის საფუძველზე შეუძლებელია, ვინაიდან იგივე ცხოველია გაზრდის შემდგომაც; ისევე, როგორც ტილოზე სურათის დახატვა არ ცვლის ტილოს იდენტურობას. ნივთის განსხვავებული სახელი ან ფორმის ცვლილება შესაძლებელია, მიანიშნებდეს ახალი ნივთის შექმნაზე, მაგრამ იგი არ იქნება საკმარისი კრიტერიუმი, რომ მხო-

2 *Bassange*, Palandt BGB Kommentar, 62. Aufl., § 950, Rn. 1; *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2006, S. 141.
3 *Oechsler,* in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 950, Rn. 6.

ლოდ მის საფუძველზე იქნეს გამოყენებული 195-ე მუხლი. „ახალი ნივთის“ განსაზღვრისათვის უფრო მნიშვნელოვანი კრიტერიუმია ნივთის არსობრივი ცვლილება და მისი ღირებულების მნიშვნელოვანი ზრდა.[4] ნორმის მიზანია, სამართლებრივად აღიარებულ იქნეს ნივთის გადამუშავებით გამოწვეული ღირებულების ზრდის პროცესი. 195-ე მუხლის გამოყენებისათვის სწორედ ამ კრიტერიუმებს უნდა მიენიჭოს გადამწყვეტი მნიშვნელობა და მხოლოდ ასე შეიძლება აიხსნას მწარმოებლისათვის თანასაკუთრების უფლების მინიჭება. ახალი ნივთი 195-ე მუხლის გაგებით ყოველთვის სახეზეა, თუ მასალის (ნივთი) ფასი ადამიანის მიერ განხორციელებული ქმედების შედეგად მნიშვნელოვნად გაიზარდა. ასევე, მასალის გადამუშავების პროცესის ღირებულება არ უნდა იყოს უმნიშვნელო. ნორმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობის თანახმად, აქ იგულისხმება ინვესტირებული თანხები და არა გადამუშავების შედეგად მიღებული ნივთის ღირებულება. შესაბამისად, შესაძლებელია, რომ გადამუშავებით მიღებული ნივთის ღირებულება უფრო მეტი იყოს, ვიდრე მწარმოებლის მიერ ინვესტირებული თანხა. 195-ე მუხლის მიხედვით, მასალის გადამუშავებას გულისხმობს, მაგალითად, თიხისგან აგურის დამზადება, ყურძნისგან ღვინის დაყენება; მეორე მხრივ, ნივთის რესტავრაცია ან რემონტი არ არის გადამუშავება, რადგან არ იცვლება ნივთის არსი და თავდაპირველი ნივთის გამოყენების მიზანი.

4. მწარმოებლის ცნება

6 195-ე მუხლის მიზნიდან გამომდინარე, მწარმოებელი არის არა ის პირი, რომელიც უშუალოდ მასალის გადამუშავების ან გადაკეთების ქმედებას ახორციელებს, არამედ ის, ვისი სახელითაც ხორციელდება გადამუშავების პროცესი და ვის ინტერესშიც შედის იგი.[5] გარემოებები, თუ ვინ მართავს საწარმოო პროცესს, ან ვინ ეწევა პროდუქციის გასაღების რისკს, შესაძლებელს ხდის, განისაზღვროს მწარმოებელი. მაგალითად, **დასაქმებული**, რომელიც დამსაქმებლის მითითებებსა და დავალებებს ასრულებს, არ არის მწარმოებელი, თუმცა იგი მასალის გადამუშავების პროცესს უშუალოდ ასრულებს. **ნარდობის** ხელშეკრულების შემთხვევაში, მწარმოებელი არის **შემკვეთი**, თუ მენარდე გადაამუშავებს შემკვეთის მიერ მიწოდებულ მასალას.[6] 195-ე მუხლის გაგებით, მწარმოებელი არ არის **მჭერი** (155 II), რადგან იგი დამოკიდებულ ურთიერთობაშია იმ პირთან, ვის სასარგებლოდაც ახორციელებს მფლობელობას (155 II). მართალია, ნივთის **პირდაპირი მფლობელი** ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას 155 III მუხლის მიხედვით, მაგრამ მასალის გადამუშავების ან გადაკეთების ქმედება უნდა შეერაცხოს **არაპირდაპირ მფლობელს** და მან უნდა მოიპოვოს თანასაკუთრებაც, რადგან ნივთთან მიმართებით არაპირდაპირი მფლობელი უფრო მაღალი სამართლებრივი სტატუსის მატარებელი პირია.

4 *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2006, S. 142.
5 *Bassange*, Palandt BGB Kommentar, 62. Aufl., § 950, Rn. 8.
6 *Bassange*, იქვე, Rn. 9-10.

III. სამართლებრივი შედეგი

7 მასალის გადამუშავების ან გადაკეთების შედეგად, კანონის ძალით, მწარმოებელი მოიპოვებს თანასაკუთრებას (173) ახალ ნივთზე. მწარმოებლის გარიგების დადების ნება ან ბუნებრივი ნება არ არის აუცილებელი წინაპირობა. მოძრავ ნივთებზე გარიგების საფუძველზე საკუთრების მოპოვების წესები და, ასევე, საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წესები 195-ე მუხლის შემთხვევაში არ გამოიყენება. მწარმოებელი მოიპოვებს თანასაკუთრებას ნივთზე იმ შემთხვევაშიც, თუ მასალა მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან 187 II მუხლის მიხედვით. თანამესაკუთრეთა წილი განისაზღვრება მასალის ღირებულებისა და წარმოების ხარჯების პროპორციულად, თუ შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ახალ ნივთზე არსებული უფლებები ქარწყლდება 196-ე მუხლის თანახმად.

მუხლი 196. უფლებათა გაქარწყლება საკუთრების გადასვლისას

თუ საკუთრება გადადის 193-ე–195-ე მუხლების თანახმად, მაშინ მოცემულ ნივთზე არსებული ყველა სხვა უფლება ქარწყლდება.

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმა აწესრიგებს მესამე პირთა უფლებებს დაკავშირებულ, შერწყმულ და გადამუშავებულ ნივთებზე. ზოგადად, სანივთო უფლებები ნაწარმოებია საკუთრების უფლებიდან და, 196-ე მუხლის მიხედვით, ისინი იზიარებენ საკუთრების უფლების სამართლებრივ ბედს; მეორე მხრივ, ნორმა ცალსახად ადგენს, რომ მესამე პირთა უფლებები ქარწყლდება. ამით იგი იცავს საკუთრების უფლების შემძენს მესამე პირთა უფლებების დატვირთვისაგან. სადავო საკითხია, რამდენად არის ნორმის ანალოგიის გზით გამოყენება მიზანშეწონილი, როდესაც ერთი მესაკუთრის სხვადასხვა ნივთის დაკავშირება ხდება.

II. უფლებათა გაქარწყლება

2 ნორმის მიხედვით, თუ (ერთპიროვნული) საკუთრების უფლება გადადის სხვა პირზე (მაგალითად, 193, 194 II მუხლები), ან წარმოიშობა პირთა **თანასაკუთრება** (194 I, 195 მუხლები), ამ შემთხვევაში, ქარწყლდება ნივთებზე არსებული უფლებებიც. ეს სამართლებრივი შედეგი დადგება იმ გარემოების მიუხედავად, რომ 193-ე–195-ე მუხლების მიხედვით არსებობს არა საკუთრების დაკარგვა, არამედ პირის ერთპიროვნული საკუთრება გარდაიქმნება თანასაკუთრებად. ნორმის მიხედვით, საკუთრების მოპოვება სანივთო უფლებების გარეშე ხდება კანონის ძალით. ამ ნორმის გაგებით, **უფლებები** არის ნივთებზე არსებული შეზღუდული სანივთო უფლებები. ნორმის გამოყენება **პირობადებულ საკუთრებაზე** შესაძლებელია ანალოგიის გზით. **მფლობელობა,** 196-ე მუხლის თანახმად, არ არის უფლება და ე.ი. მფლობელობა არ ნიშნავს ნივთის დატვირთვას. ვალდებულებითსამართლებრივი **მოთხოვნის უფლებაზე** 196-ე მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება. 193-ე–195-ე მუხლების შემთხვევაში, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ მისი მფლობელობიდან გასულ ნივთებზე საკუთრების მოპოვება ხდება კანონის ძალით, ხოლო მესამე პირი საკუთრებას შეიძენს 186, 187 I მუხლების თანახმად. 187 II მუხლი არ გამოიყენება.

მუხლი 197. ახალი მესაკუთრისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა

1. პირს, რომელიც 193-ე–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.

I. ზოგადი დებულებები

ნორმა გამოხატავს კანონმდებლის გადაწყვეტილებას, 193-ე–195-ე მუხლებით გათვალისწინებული საკუთრების სამართლებრივი მიკუთვნების საკითხიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების საკითხი ვალდებულებითსამართლებრივ სიბრტყეზე გადაწყვიტოს. ამ ნორმების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების სამართლებრივი შედეგი კანონის ძალით საბოლოოა და იგი გამორიცხავს ვინდიკაციის მოთხოვნის უფლებას 170 I მუხლის მიხედვით. 197-ე მუხლი იკავებს სავინდიკაციო მოთხოვნის უფლების ადგილს. გამომდინარე აქედან, კანონი უშვებს მხოლოდ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას და გამორიცხავს საკუთრების უკან დაბრუნების მოთხოვნას („პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნა დაუშვებელია“). **1**

II. 197-ე მუხლის წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგი

197 I მუხლის საფუძველზე ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება აქვს იმ პირს, რომელმაც 193-ე–195-ე მუხლების მიხედვით საკუთრება დაკარგა ან სხვაგვარად დაირღვა მისი უფლება. უპირველესად, საგნობრივად, ნორმის მოქმედება მოიცავს (თანა)საკუთრების სრულად დაკარგვას 193, 194 II მუხლების მიხედვით. თუ პირის მოძრავი ნივთი დაკავშირებული იქნება მიწის ნაკვეთთან (193), ან პირის მოძრავი ნივთები სხვა ნივთთან შეერთების შედეგად არ მიიჩნევა მთავარ ნივთად (194 II), მაშინ პირი კარგავს საკუთრების უფლებას. **2**

194 I, 195-ე მუხლების შემთხვევაში, ადრინდელი მესაკუთრეების ერთპიროვნული საკუთრება, კანონის ძალით, გარდაიქმნება ახალ ნივთზე თანასაკუთრებად. შესაბამისად, სახეზეა არა საკუთრების დაკარგვა, არამედ საკუთრების შინაარსის ცვლილება; ხოლო, რამდენად შეიძლება საკუთრების შინაარსის ცვლილება საკუთრების დარღვევად 197-ე მუხლის მიხედვით შეფასდეს, დამოკიდებულია კონკრეტული შემთხვევის ფაქტობრივ გარემოებებზე. როგორც წესი, 197-ე მუხლის მიხედვით, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შეეხება საკუთრების უფლების სრულად დაკარგვის შემთხვევებს (193, 194 II). **3**

ნორმის მიხედვით, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება არსებობს **4**

იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ნივთების შეერთების შედეგად სხვაგვარად ხდება უფლების დარღვევა. ისმის კითხვა, თუ რამდენად არის 197 I მუხლი იმ პირის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების საფუძველი, რომლის შეზღუდული სანივთო უფლებაც ნივთების დაკავშირების შედეგად გაქარწყლდა 196-ე მუხლის მიხედვით. მაგალითად, გირავნობის უფლებით დატვირთული მოძრავი ნივთი გახდა მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ მოიპოვა საკუთრება 193-ე მუხლის საფუძველზე. მიუხედავად იმისა, რომ 197 I მუხლის საკანონმდებლო შემადგენლობა პირდაპირ 196-ე მუხლზე არ მიუთითებს, სანივთო უფლების დარღვევა (გაქარწყლება 196-ე მუხლის მიხედვით) 193-ე–195-ე მუხლებით განსაზღვრული ქმედებით არის გამოწვეული და, შესაბამისად, 197 I მუხლის საფუძველზე წარმოიშობა სანივთო უფლების მფლობელის მოთხოვნის უფლებაც ზიანის ანაზღაურების შესახებ. 197 II მუხლის თანახმად, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება არ წარმოიშობა, თუ ახალმა მესაკუთრემ ნივთი სასყიდლიანი ხელშეკრულებით მესამე პირისაგან შეიძინა. ამ ნორმის გარდა, კონკრეტულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, გამოყენებულ იქნეს სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნის უფლებები.

III. საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე

მუხლი 198. ცნება. შინაარსი

1. მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ.

2. ძველი მფლობელი ვალდებულია, ახალ მფლობელს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომლებიც ეხება მოთხოვნებსა და უფლებებს, და ყველა ინფორმაცია, რომლებიც აუცილებელია ამ მოთხოვნებისა და უფლებების გამოყენებისთვის.

3. ძველი მფლობელი ასევე ვალდებულია, მოთხოვნის საფუძველზე გადასცეს შემძენს სათანადოდ დამოწმებული საბუთი ამ უფლებისა და მოთხოვნის დათმობის შესახებ. ამ საბუთის დამოწმების ხარჯები დაეკისრება ახალ მფლობელს.

I. მოთხოვნის დათმობის ცნება 177
II. მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი ბუნება და შინაარსი 178
III. ძველი მფლობელის ვალდებულებები 179
1. ინფორმაციის მიწოდება 179
2. საბუთების დამოწმების ვალდებულება 179

I. მოთხოვნის დათმობის ცნება

198-ე–202-ე მუხლების თანახმად, შესაძლებელია, ვალდებულებით ურ- **1**
თიერთობაში გარიგების საფუძველზე მოხდეს კრედიტორის ცვლილება მოთხოვნის შინაარსის ცვლილების გარეშე. საკითხი ეხება **მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირის და არა მოთხოვნის შინაარსის ცვლილებას.** ის ფაქტი, რომ კანონი კრედიტორის ცვლილებას შესაძლებელს ხდის, არ არის თავისთავად ცხადი, ვინაიდან იგი ეხება ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას, რომელიც, ამასთანავე, მოიცავს კონტრაჰენტის არჩევანის თავისუფლებასაც, განსაზღვრული ვალდებულებითი ურთიერთობა მხოლოდ კონკრეტულ პირთან არსებობდეს. სამართლებრივი ბუნებით, ვალდებულებითი ურთიერთობა არის ბიპოლარული ურთიერთობა, რომლიდანაც გამომდინარეობს მოთხოვნის ფარდობითი ხასიათი, და რომლის მიხედვით, მხოლოდ ვალდებულებითი ურთიერთობის მონაწილეებს აქვთ მოთხოვნები ერთმანეთის მიმართ. როგორც წესი, ვალდებულებით ურთიერთობებში მესამე პირები არ მონაწილეობენ (გამონაკლისი: 349-ე მუხლი – მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულება; 371-ე მუხლი – ვალდებულების შესრულება მესამე პირის მიერ). მოთხოვნა აღნიშნავს განსაზღვრულ პირებს შორის ვალდებულებით ურთიერთობას. მაგრამ იმ შემთხვევაში, როდესაც კრედიტორის მოთხოვნა მიმართულია ხელშეკრულების საფუძველზე მოვალის მიმართ, მაშინ მოთხოვნის გადაცემა მესამე პირზე ზიანს აყენებს

მოთხოვნის იდენტურობას, როგორც სუბიექტის უფლებას. ამ გაგებით, „იდენტური“ მოთხოვნის მესამე პირზე გადაცემა რთული წარმოსადგენია, რადგან მოთხოვნის გადაცემით წარმოიშობა სამართლებრივი ურთიერთობა სხვა პირებს შორის. რომის სამართალში მოთხოვნის სუბიექტზე დამოკიდებული თვალსაზრისი დაუშვებლად მიიჩნევდა მოთხოვნის გადაცემას. ქართული სამოქალაქო სამართალი არ მისდევს რომაული სამართლის კონცეფციას და, ისევე როგორც სხვა უფლებებს, დასაშვებად მიიჩნევს მოთხოვნის გადაცემას, რადგან ვალდებულებით ურთიერთობაში მოთხოვნის სუბიექტზე დამოკიდებულება არ არის უმთავრესი საკითხი – კანონის რეგულირების ცენტრალური საკითხია **მოთხოვნა, როგორც ვალდებულებითი ურთიერთობის ობიექტი.** კანონი მოთხოვნის გადაცემის რეგულირებით მოთხოვნის იდენტურობას ხელშეუხებლად განიხილავს.

II. მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი ბუნება და შინაარსი

2 199-ე–207-ე მუხლები შეეხება **კერძო სამართლის ყველა სახის მოთხოვნას.**

199-ე მუხლის მიხედვით, შესაძლებელია მოთხოვნის მფლობელის (ე.წ. *ცედენტი*) მიერ მოთხოვნის გადაცემა მოვალის თანხმობის გარეშე მესამე პირზე (ე.წ. *ცესიონერი*). ასევე, შესაძლებელია, რომ მოთხოვნის დათმობა დამოკიდებული იყოს პოზიტიურ ან ნეგატიურ პირობაზე, მაგალითად, რომ მოთხოვნა განსაზღვრული მოვლენის დადგომის შემთხვევაში მესამე პირს გადაეცემა.

3 მოთხოვნის დათმობის განმარტებისას გამოიყენება 52-ე მუხლით დადგენილი ზოგადი წესი. აუცილებელი პირობა არ არის ის გარემოება, რომ მხარეებმა „მოთხოვნის დათმობა“, როგორც სამართლებრივი ცნება, გამოიყენონ. შესაძლებელია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში განსაზღვრული იყოს მოთხოვნის დათმობა. ასევე, შესაძლებელია, რომ მხარეებმა მოთხოვნის დათმობის შესახებ შეთანხმება კონკლუდენტური ქმედებით გამოხატონ. მაგალითად, როდესაც მხარეთა მიერ განხორციელებული ქმედებები მოთხოვნის დათმობის განზრახვას გამოხატავს; ასევე, თუ მოთხოვნის დათმობით შესრულებული იქნება უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, შესაძლე-

4 ბელია, რომ მოთხოვნის შესრულებაში, ამავე დროს, მოთხოვნის დათმობა მოიაზრებოდეს.

ზოგადად, სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს **მოთხოვნის კეთილსინდისიერ შეძენას,**[1] რადგან მოთხოვნის დათმობის შემთხვევებში არ არსებობს რეალური გარემოება, რომელიც წარმოშობდა მოთხოვნის დამთმობის ლეგიტიმაციის ვარაუდს, როგორც, მაგალითად, 158-ე მუხლი მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, როცა *ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის ნივთის მესაკუთრე*. იმ შემთხვევაში, როდესაც მოთხოვნის დათმობას ახორციელებს არაუფლებამოსილი პირი, მაშინ გამოიყენება 99-ე–102-ე მუხლები.

1 *ჭეჭელაშვილი,* მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება, 2004, გვ. 59.

III. ძველი მფლობელის ვალდებულებები

1. ინფორმაციის მიწოდება

ნორმა შეიცავს ძველი მფლობელის ვალდებულებებს ახალი მფლობელის მიმართ. ნორმის II და III ნაწილები აწესრიგებენ ახალი მფლობელის დამხმარე მოთხოვნებს, რომლებიც შეეხება მოთხოვნის უფლების განხორციელებისათვის საჭირო საბუთებსა და ინფორმაციას. საგნის ლოგიკიდან გამომდინარე, ასეთი მოთხოვნების წარმოშობის საფუძველია ძველ მფლობელსა და ახალ მფლობელს შორის არსებული კაუზალური ურთიერთობა. 198-ე მუხლის დებულებები დისპოზიციური ხასიათისაა. გარდა ამისა, შესაძლებელია, რომ კაუზალური ურთიერთობიდან გამომდინარეობდეს სხვა ვალდებულებები, მაგალითად, ძველი მფლობელის ვალდებულება, არ განახორციელოს ისეთი ქმედება, რომელიც გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის დათმობილი მოთხოვნის ახალი მფლობელის მიერ განხორციელებას. **5**

კანონის თანახმად, მოთხოვნის მფლობელს არა აქვს ვალდებულება, აცნობოს მოვალეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მაგრამ შესაძლებელია, ასეთი ვალდებულება არსებობდეს კაუზალური ურთიერთობის საფუძველზე. **6**

ძველმა მფლობელმა უნდა მიაწოდოს ახალ მფლობელს ის ინფორმაცია, რაც საჭიროა მოთხოვნის განხორციელებისათვის. ამ მუხლის გაგებით, „ინფორმაცია“ არის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ფაქტები და გარემოებები, რომლებიც შეეხება მოთხოვნის შინაარსს, მოვალის პიროვნებასა და მის ეკონომიკურ მდგომარეობას; ასევე, ის ფაქტები, რომლებიც საჭიროა მოვალის შესაგებლის გასაბათილებლად. **7**

მოთხოვნის მფლობელი, ასევე, ვალდებულია, გადასცეს ახალ მფლობელს მოთხოვნასთან დაკავშირებული საბუთები. ასეთი საბუთებია, მაგალითად: ხელშეკრულება, ძველ მფლობელსა და მოვალეს შორის არსებული კორესპონდენცია, მაშასადამე, ყველა პირდაპირი და არაპირდაპირი წერილობითი დოკუმენტი, რომლებიც მოთხოვნის არსებობას ადასტურებს. ნორმა ცალსახად მიუთითებს ასეთი საბუთების მფლობელობაში გადაცემას, რაც გულისხმობს **პირდაპირ ან არაპირდაპირ მფლობელობას.** თუ ცედენტი საბუთებს ფლობს არაპირდაპირ, მაშინ იგი ვალდებულია, გადასცეს ახალ კრედიტორს **მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება**. **8**

2. საბუთების დამოწმების ვალდებულება

ნორმა განსაზღვრავს, რომ მოთხოვნის დამთმობი ვალდებულია, გადასცეს შემძენს საბუთების სათანადოდ დამოწმებული ასლები. ეს მოთხოვნაც არის ვალდებულებითსამართლებრივი მოთხოვნა, რომლის მიზანია, გაუადვილოს ახალ კრედიტორს მოთხოვნის განხორციელება და წარმოიშობა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოთხოვნის დათმობა ხორციელდება კანონის ძალით (207). **9**

მუხლი 199. მოთხოვნის დათმობა

1. მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია, მოვალის თანხმობის გარეშე, მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა). მოვალესთან შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი.

2. მოთხოვნის დათმობა ხდება მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით. ასეთ შემთხვევებში თავდაპირველი მფლობელის ადგილს იკავებს მესამე პირი.

I. მოთხოვნის დათმობის შინაარსი (199 I) 180
II. მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება 182
III. მოთხოვნის დათმობის მხარეები 182
IV. მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი შედეგები 183
V. მტკიცების ტვირთი 183

I. მოთხოვნის დათმობის შინაარსი (199 I)

1 სამოქალაქო სამართალში, როგორც წესი, **დაშვებულია მოთხოვნის დათმობა.** გამონაკლის შემთხვევებში, შესაძლებელია, მოთხოვნის დათმობის დაუშვებლობა გამომდინარეობდეს ვალდებულების არსიდან, კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმებიდან, ან კანონიდან:

2 ა) მოთხოვნის დათმობა **დაუშვებელია,** თუ მოთხოვნის დათმობით მისი განხორციელება ახალი კრედიტორის მიერ შინაარსის ცვლილების გარეშე შეუძლებელი იქნება, ან მოთხოვნის დათმობა მოვალის მდგომარეობას მნიშვნელოვნად აუარესებს. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნის დათმობა გამორიცხულია, რადგან დაცული არ არის **მოთხოვნის იდენტურობა.** ასეთ შემთხვევებს განეკუთვნება, მაგალითად, პიროვნული უფლებები. პიროვნული ეწოდება პიროვნებასთან მჭიდროდ დაკავშირებულ უფლებებს, რომლებიც ადამიანის პიროვნების ინდივიდუალურობის გამომხატველია.[1] პიროვნულია მოთხოვნა, როდესაც იგი, როგორც ბუნებრივი ქმედება, ახალი კრედიტორის მიმართ ისევე ვერ განხორციელდება, როგორც ძველი კრედიტორის მიმართ, რადგან იცვლება მისი ეკონომიკური არსი, ან ვალდებულების იდენტურობა არსებითად განისაზღვრება კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებული ურთიერთობით.

3 მოთხოვნის დათმობა **დაუშვებელია,** ასევე, იმ შემთხვევაში, როდესაც ვალდებულების არსი გამოიხატება ისეთი მოქმედების შესრულებით, რომელიც არ შეიძლება შეასრულოს მესამე პირმა. ასეთ ვალდებულებებს განეკუთვნება, მაგალითად: ექიმის მიერ სამედიცინო ოპერაციის განხორციელება ან პორტრეტის დახატვა. ექიმის შეცვლა სხვა ექიმით ან პორტრეტის დახატვა სხვა მხატვრის მიერ გამოიწვევს მოთხოვნის შინაარსის არსებით ცვლილებას.

1 *კერესელიძე,* უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ. 131.

მოქმედება, რომელიც არ შეიძლება განახორციელოს მესამე პირმა, არ- 4
სებობს ასევე ნივთის სარგებლობაში გადაცემის შემთხვევებშიც. კერძოდ, ნივთის გამოყენება დამოკიდებულია ამ ნივთის სარგებლობაში მიმღებ პირზე იმგვარად, რომ სხვა პირის მიერ იმავე ნივთის გამოყენება მნიშვნელოვნად ცვლის სხვა პირის მიერ ნივთით სარგებლობის არსს, რადგან ნივთით მოსარგებლისადმი ნდობა იყო ვალდებულების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გარემოება. შესაბამისად, დაუშვებელია დამქირავებლის უფლებების გადაცემა მესამე პირზე.

დაუშვებელია, ასევე, დასაქმებულის მოთხოვნის დათმობა შვებულე- 5
ბასა და შვებულების ანაზღაურებაზე. ეს გამომდინარეობს შრომითი ხელშეკრულების განსაკუთრებული სამართლებრივი ბუნებიდან და შვებულების მოთხოვნის მიზნიდან.

პიროვნულია მოთხოვნა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მისი განხორციელე- 6
ბა ახალი კრედიტორის მიმართ ცვლის ამ მოთხოვნის ეკონომიკურ არსს. როგორც წესი, ხელშეკრულების დადებას თან ახლავს მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობის ელემენტები, მაგალითად, მათი პიროვნული თვისებები და ეკონომიკური შესაძლებლობები. მართალია, მოთხოვნის დათმობა შეეხება მოვალის მიერ კონტრაჰენტის არჩევანის თავისუფლებას, მაგრამ კრედიტორის ცვლილება, ამავე დროს, არ ნიშნავს ავტომატურად მოთხოვნის დათმობის პიროვნულ ხასიათს. სხვა შემთხვევაში, მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი ინსტიტუტი მნიშვნელობას დაკარგავდა. გადამწყვეტი მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს იმ გარემოებას, რომ ხომ არ იწვევს კრედიტორის ცვლილება ვალდებულების შინაარსის ცვლილებას. ეს საკითხი ეხება როგორც ორმხრივ, ისე ცალმხრივ ხელშეკრულებებს. სამოქალაქო კოდექსი მხარეთა შორის მოთხოვნის დათმობის აკრძალვას დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ მხარეთა პატივსადები ინტერესების არსებობისას;

ბ) მოთხოვნის დათმობა **დაუშვებელია,** თუ იგი ეწინააღმდეგება კრედ- 7
იტორსა და მოვალეს შორის არსებულ შეთანხმებას (ე.წ. *pactum de non cedendo*). ასეთი შეთანხმება შესაძლებელია მიღწეულ იქნეს როგორც ვალდებულების წარმოშობისას, ასევე მის შემდგომ. ასეთ შეთანხმებას, როგორც წესი, აქვს არა ვალდებულებითი ხასიათი, არამედ სამართლებრივად უფლების შემზღუდველი ძალა. მაშასადამე, კრედიტორსა და მოვალეს შორის შეთანხმება ნიშნავს, რომ კრედიტორი ვალდებულია, არ განახორციელოს მოთხოვნის დათმობა და, ასევე, იგი მოთხოვნას ართმევს არსებით თვისებას – დათმობის შესაძლებლობას. მოთხოვნის დათმობა შესაძლებელია, მხოლოდ შეზღუდულად იქნეს დაშვებული და დამოკიდებული იყოს განსაზღვრულ პირობის დადგომაზე, მაგალითად, მოვალის თანხმობაზე;

გ) მოთხოვნის დათმობა **დაუშვებელია** იმ შემთხვევაშიც, თუ იგი ეწი- 8
ნააღმდეგება კანონს. ასეთი აკრძალვები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსში. მაგალითად, აკრძალულია მენარდის მიერ შესასრულებელი სამუშაოს სხვა პირისათვის გადაცემა (632), რწმუნებულის მიერ მინდობილი დავალების მესამე პირის მიერ შესრულება (711 I). აკრძალვას შეიცავს საქართველოს შრომის კოდექსის მე-10 მუხლი, რომლის თანახმადაც, დასაქმებული ვალ-

დებულია, სამუშაო შეასრულოს პირადად.

9 მოთხოვნის დათმობა ეწინააღმდეგება კანონს, თუ იგი გამომდინარეობს აქცესორული უფლებიდან, რადგან მათი გადაცემა მხოლოდ ძირითად მოთხოვნასთან ერთად არის შესაძლებელი. მაგალითად, 295-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად შეიძლება იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული; მოთხოვნის სხვა პირზე გადაცემით ახალ კრედიტორზე გადადის გირავნობის უფლებაც (269 I).

II. მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება

10 **მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება არის აბსტრაქტული ხელშეკრულება.** მოთხოვნის დამთმობის ნების გამოვლენასა და ახალი კრედიტორის მიერ თანხმობის გამოხატვასთან ერთად, ხელშეკრულების აუცილებელი პირობაა დათმობილი მოთხოვნის ზუსტი აღნიშვნა. მოთხოვნა იმდენად უნდა იყოს ინდივიდუალიზებული, რომ მხარეთა შეთანხმება მოთხოვნის დათმობის საგანზე არ უნდა იძლეოდეს ეჭვის საფუძველს **(განსაზღვრულობის პრინციპი).**[2] ასევე, ხელშეკრულებიდან უნდა გამომდინარეობდეს ახალი კრედიტორის უფლებამოსილება დათმობილი მოთხოვნის საკუთარი სახელით განხორციელების შესახებ, რადგან მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება იწვევს კრედიტორის, როგორც უფლებამოსილი პირის, ცვლილებას და არა მოთხოვნის შინაარსის ცვლილებას. მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი საფუძველი შესაძლებელია იყოს ნასყიდობა, ჩუქება ან მხარეთა შორის ნებისმიერი შეთანხმება.

11 სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს **მოთხოვნის მხოლოდ ნაწილის გადაცემას,** თუ შესაძლებელია მოთხოვნის გაყოფა. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა, მხარეებს შორის განსაკუთრებული შეთანხმება, რომ მხოლოდ მოთხოვნის ნაწილის გადაცემა ხდება. გარდა ამისა, შესაძლებელია სამომავლო მოთხოვნის უფლებების დათმობაც.[3]

12 მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებისათვის განსაზღვრული ფორმა არ არის დადგენილი და გამომდინარე აქედან, მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს როგორც წერილობით, ისე ზეპირად.[4]

III. მოთხოვნის დათმობის მხარეები

13 მოთხოვნის დათმობის მხარეები არიან **მოთხოვნის მფლობელი** (კრედიტორი, ე.წ. **ცედენტი)** და **მესამე პირი** (ახალი კრედიტორი, ე.წ. **ცესიონერი).** მოვალის თანხმობა ან ცოდნა მოთხოვნის დათმობის შესახებ არ არის აუცილებელი პირობა.

2 *ჭეჭელაშვილი,* მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება, 2004, გვ. 53.

3 *Heinrichs,* in Palandt BGB Kommentar, 62. Aufl., § 398, Rn. 11.

4 *ჭეჭელაშვილი,* მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება, 2004, გვ. 72; *შოთაძე,* სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 191.

მართალია, მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებაში მითითებული უნდა იყოს ახალი კრედიტორი, მაგრამ ეს გარემოება არ გამორიცხავს მოთხოვნის დათმობის **ბლანკეტურ ხელშეკრულებას**, როდესაც ხელშეკრულება გადაეცემა პირს იმ უფლებამოსილებით, რომ თვითონ განსაზღვროს ახალი კრედიტორი. 14

მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებაში საჭიროა მოვალის (*debitor cessus*) მითითება, მაგრამ შესაძლებელია, რომ ხელშეკრულებაში სახელობითი მოხსენიების გარეშეც მოვალის იდენტურობა გამომდინარეობდეს ხელშეკრულების შინაარსიდან. 15

IV. მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი შედეგები

მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი შედეგი არის კრედიტორის ცვლილება. თავდაპირველი კრედიტორის ადგილს იკავებს ახალი კრედიტორი. 79-ე და 81-ე მუხლებით რეგულირებული შეცილების უფლება არის ხელშეკრულებაზე დამოკიდებული აღმჭურველი უფლება, რომელიც *ipso iure* მოთხოვნის დათმობასთან ერთად სხვა პირზე არ გადადის, მაგრამ შესაძლებელია სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე სხვა აღმჭურველი უფლებების მოთხოვნის დათმობა, როგორებიცაა, მაგალითად: მყიდველის მიერ ხელშეკრულების მოშლის უფლება (491), ფასის შემცირების მოთხოვნა (492) და შემკვეთის მიერ დამატებითი შესრულების მოთხოვნა (642).[5] 16

V. მტკიცების ტვირთი

მოთხოვნის დათმობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება ახალ კრედიტორს. პირი, რომელიც მოთხოვნის დათმობის ნამდვილობას ეჭვქვეშ დააყენებს, ვალდებულია, დაამტკიცოს ეს გარემოება. 17

5 *Busche,* in Staudinger BGB, 2012, § 399, Rn. 40-41.

მუხლი 200. მოვალის უფლება მოთხოვნის დათმობისას

ვიდრე მოვალეს ეცნობებოდეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას უფლება აქვს, შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე.

I. ზოგადი დებულებები

1 ნორმის ძირითადი მიზანია მოვალის დაცვა ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში, როდესაც მისთვის ცნობილი არ იყო მოთხოვნის დათმობის შესახებ. მოვალის დაცვის მიზნით, ნორმა შეიცავს წესიდან გამონაკლისს, რომ მოთხოვნის დათმობით მოვალისთვის შეტყობინების გარეშე ახალი კრედიტორი იკავებს ძველი მფლობელის ადგილს. ამ შემთხვევაში, მოვალე საჭიროებს დაცვას, რადგან იგი არ არის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების მხარე და მისი შეტყობინება მოთხოვნის დათმობის შესახებ სავალდებულო არ არის.

II. ნორმის საკანონმდებლო შემადგენლობა

2 კეთილსინდისიერი მოვალის დაცვის შინაარსში იგულისხმება ის, რომ მოვალის მიერ განხორციელებული **ვალდებულების შესრულება** (361) ძველი მფლობელის მიმართ სამართლებრივად ნამდვილია ახალი კრედიტორის მიმართაც. იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული შეხედულების[1] თანახმად, მე-200 მუხლის სამართლებრივი შედეგების დადგომა დამოკიდებულია მხოლოდ მოვალის ნებაზე. შესაბამისად, მოვალეს უფლება აქვს, უარი თქვას ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებაზე. შესაბამისად, მოვალეს აქვს არჩევანის თავისუფლება, თუ ვის მიმართ განახორციელებს იგი ვალდებულების შესრულებას – ახალი თუ ძველი კრედიტორის მიმართ.

3 მოვალე თავისუფლდება ახალი კრედიტორის წინაშე იმ შემთხვევაში, თუ იგი ვალდებულებას შეასრულებს ძველი კრედიტორის წინაშე და მისთვის არ არის ცნობილი მოთხოვნის დათმობის შესახებ. ვალდებულების ნაწილობრივ შესრულება მოვალეს ნაწილობრივ ათავისუფლებს. მნიშვნელობა არა აქვს იმ გარემოებას, თუ როგორია ვალდებულების არსი.

4 ლიტერატურაში გამოთქმული შეხედულების[2] თანახმად, ამ მუხლის მიხედვით, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულებად არ ითვლება **კრედიტორის დაკმაყოფილება მესამე პირის მიერ** (371) და, შესაბამისად, მესამე პირს არ იცავს მე-200 მუხლი. ეს გამომდინარეობს არა იმდენად ნორმის შინაარსიდან, რამდენადაც ნორმის მიზნიდან: მესამე პირი არ საჭიროებს დაცვას, რადგან იგი არ არის ვალდებული, შეასრულოს გარიგებით ნაკისრი მოვალის ვალდებულება. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მესამე პირი სამართლებრივად დაინტერესებულია მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულებით, დასაშვებია მე-200 მუხლის გამოყენება. მაგალითად, თავდების

1 *Busche,* in Staudinger BGB, 2012, § 407, Rn. 8.

2 *Busche,* იქვე, Rn. 13.

მიერ ვალდებულების შესრულება, რათა თავიდან აიცილოს პასუხისმგებლობა.

ნორმის მიხედვით, ვალდებულების შესრულების დრო არის ის მომენტი, როდესაც მოვალე ვალდებულების შესრულების ქმედებას განახორციელებს და არა კრედიტორის მიერ შესრულების მიღების დრო. მაგალითად, თუ მოვალე ძველ კრედიტორს ფულს გაუგზავნის, მნიშვნელოვანია გაგზავნის დრო და არა ფულის კრედიტორის მიერ მიღების დრო. **5**

მოთხოვნის დათმობის მარეგულირებელი ნორმები არ განსაზღვრავენ, თუ ვის აქვს ვალდებულება, აცნობოს მოვალეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ (*„ვიდრე მოვალეს ეცნობებოდეს“*). როგორც წესი, ასეთი ვალდებულება აქვს ძველ მფლობელს. მაგრამ ვინაიდან კანონის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობა ფართოდ შეიძლება იქნეს გაგებული, მე-200 მუხლის გამოყენებისათვის საკმარისია, თუ მოვალისთვის მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობილი გახდა სხვა გარემოებების შედეგად და არა უშუალოდ ძველი ან ახალი კრედიტორის მიერ შეტყობინების საფუძველზე. **6**

III. ახალი კრედიტორის უფლებები ძველი კრედიტორის მიმართ

თუ მოვალე მოთხოვნის ძველი მფლობელის მიმართ ვალდებულების შესრულებით თავისუფლდება, მაშინ ახალ კრედიტორს წარმოეშობა მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე ძველი მფლობელის მიმართ. ეს მოთხოვნა გამომდინარეობს ძველსა და ახალ მფლობელს შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან, ვინაიდან ვალდებულების შესრულების მიღებით ძველმა მფლობელმა დაარღვია ხელშეკრულების პირობები. გარდა ამისა, შესაძლებელია, რომ ახალი მფლობელის მოთხოვნის საფუძველი გამომდინარეობდეს 992-ე მუხლიდან, თუ ძველმა კრედიტორმა გამოიყენა მოვალის არცოდნა მოთხოვნის დათმობის შესახებ. **7**

მე-200 მუხლისგან განსხვავებით, 296-ე მუხლი არ ათავისუფლებს მოვალეს ძველი მფლობელის მიმართ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების შემთხვევაში. 296-ე მუხლის საწინააღმდეგო შინაარსი გამომდინარეობს იმ გარემოებიდან, რომ იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას და ვინაიდან მისი გადაცემა არ ხდება მოთხოვნის გადაცემის გარეშე, მოთხოვნის დათმობაც საჯარო რეესტრში შესაბამის ცვლილებას მოითხოვს. ამ შემთხვევაში, მოვალის დაცვა არ არის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარემოება. **8**

მუხლი 201. უზრუნველყოფის საშუალებათა გადასვლა მოთხოვნის დათმობისას

1. მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც.

2. მოვალეს უფლება აქვს, წაუყენოს ახალ მფლობელს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროისათვის.

I. ნორმის მიზანი 186
II. უზრუნველყოფის საშუალებებისა და უფლებების გადასვლა 186
1. იპოთეკა 186
2. გირავნობა 187
3. თავდებობა 187
4. მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებები 187
III. მოვალის შესაგებლები 188
1. ნორმის მიზანი 188
2. „შესაგებლის“ ცნება 189

I. ნორმის მიზანი

1 ნორმის მიზანია ძირითადი მოთხოვნისა და მასთან დაკავშირებული უფლებების განხორციელების სამართლებრივი უფლებამოსილების ერთი პირისათვის მინიჭება. ახალ კრედიტორს უნდა მიენიჭოს უზრუნველყოფის საშუალებების განხორციელების უფლებამოსილებაც. კანონი არ შეიცავს უზრუნველყოფის საშუალებების ჩამონათვალს და ამ უფლებებს, როგორც წესი, განეკუთვნება: იპოთეკა, გირავნობა და თავდებობა. დაზუსტებას საჭიროებს „მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებები“. მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება აქცესორულ უფლებებს მოიცავს და, შესაბამისად, მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებების გადაცემაც აქცესორული უფლებები შეიძლება იყოს.

2 ნორმის სამართლებრივი შედეგია უფლებების უშუალოდ ახალ კრედიტორზე გადასვლა. სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, იგი მოიცავს მხოლოდ უფლებებს, რომელთა გადასვლაც ახალ კრედიტორზე პირის ნების გამოვლენისგან დამოუკიდებლად ხორციელდება.

II. უზრუნველყოფის საშუალებებისა და უფლებების გადასვლა

1. იპოთეკა

3 იპოთეკის აქცესორული დამოკიდებულება მოთხოვნაზე გამომდინარეობს 295-ე მუხლიდან და 201-ე მუხლი არ არის განსხვავებული შინაარსის შემცველი. 201-ე მუხლი განამტკიცებს ზოგად დებულებას, თუ რა ბედი ეწევა უზრუნველყოფის საშუალებებს ახალი კრედიტორისთვის მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში.

2. გირავნობა

გირავნობის უფლების აქცესორულ დამოკიდებულებას მოთხოვნაზე არე- 4
გულირებს 269-ე მუხლი. იპოთეკისგან განსხვავებით, ეს დამოკიდებულება არ არის მკაცრი და მუხლი შეიცავს განსაზღვრულ გამონაკლისებს. მაგალითად, 269 II მუხლის თანახმად, მფლობელობითი გირავნობის უფლება წყდება, თუ მოთხოვნის დათმობისას ახალი კრედიტორი გონივრულ ვადაში არ მოითხოვს მისთვის გირავნობის საგნის მფლობელობაში გადაცემას, ხოლო რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში – მის რეგისტრაციას. 269 IV მუხლი შესაძლებელს ხდის გირავნობის უფლების შეწყვეტას, თუ მოთხოვნის დათმობისას გამორიცხულია გირავნობის უფლების გადაცემა. გამომდინარე აქედან, 269-ე მუხლის გამონაკლისები 201-ე მუხლის გამოყენებისას უნდა იქნეს გათვალისწინებული.

3. თავდებობა

201 I მუხლი მნიშვნელოვანია თავდებობის შემთხვევაში, რადგან თავ- 5
დებობის მარეგულირებელი ნორმები, იპოთეკისა და გირავნობისაგან განსხვავებით, არ განსაზღვრავს თავდებობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივ შედეგებს. თავდებობის აქცესორული ბუნება გამომდინარეობს 893-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად, თავდების ვალდებულებისათვის განმსაზღვრელია შესაბამისი ძირითადი ვალდებულების არსებობა. შესაბამისად, თავდებობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემის შემთხვევაში განსაკუთრებულ როლს ასრულებს 201-ე მუხლი.

4. მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებები

სამართლებრივად მნიშვნელოვანია **მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა** 6
უფლებების დაზუსტება, რადგან ვალდებულებითი ურთიერთობა მხარეებს უფლებებსა და მოვალეობებს აკისრებს და, ამ გაგებით, ყველანაირი უფლება მოთხოვნასთან დაკავშირებულია. მაგრამ ვინაიდან ნორმის I ნაწილი მოიცავს უზრუნველყოფის საშუალებების გადასვლას ახალ კრედიტორზე, მაშასადამე, ისეთი უფლებების გადასვლას, რომელთა განხორციელებაც ძირითად მოთხოვნაზე მკაცრად არის კანონის ძალით დამოკიდებული, საჭიროა, **მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებების** შემთხვევაშიც მსგავსი მჭიდრო კავშირის არსებობა. შესაბამისად, ასეთ უფლებებს განეკუთვნება ისეთი დამხმარე უფლებები, რომლებიც, თავის მხრივ, ძირითადი უფლების განხორციელებისა და სამართლებრივი უსაფრთხოებისთვისაა მნიშვნელოვანი, მხოლოდ დამხმარე ფუნქცია აქვთ და შინაარსის მიხედვით ძირითად მოთხოვნაზეა დამოკიდებული,[1] მაგალითად, **მოვალის არჩევანის უფლება ალტერნატიული ვალდებულებების** არსებობისას (374) და **ნივთის დაკავების უფლება** (500). ძირითად მოთხოვნასთან განუყოფლად დაკავ-

1 *Busche,* in Staudinger BGB, 2012, § 401, Rn. 28.

შირებულია **უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება** (172). გარდა ამისა, მოთხოვნის დათმობასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის ისეთი უფლება, როგორიცაა მოთხოვნის დამთმობსა და მოვალეს შორის შეთანხმება **ვალდებულების შესრულების ადგილისა და დროის** შესახებ.

7 მართალია, იპოთეკის უფლების, როგორც უზრუნველყოფის საშუალების, გადასვლა ახალ კრედიტორზე კანონის ძალით ხორციელდება, მაგრამ მოთხოვნასთან დაკავშირებულია, მაგალითად, მენარდის **ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნა** მიწის ნაკვეთზე იპოთეკის წარმოშობის შესახებ (635 მუხლი). ამდენად, მენარდის მოთხოვნის გადაცემის სამართლებრივი საფუძველია 201-ე მუხლი.

8 ისეთი უფლებები, როგორებიცაა, მაგალითად, აღმჭურველი უფლებები, შეეხება ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობას, როგორც ერთიან პროცესს და იწვევს მის უკუქცევითი ძალით ბათილობას (**შეცილება**) ან სამართლებრივი ურთიერთობის ისეთ შინაარსობრივ ცვლილებას, როგორიცაა შესრულებისა და სამაგიერო შესრულების უკან დაბრუნების მოთხოვნა (**ხელშეკრულებაზე უარის თქმა**). ასეთ შემთხვევაში, უფლებების განხორციელება არ არის **მოთხოვნასთან დაკავშირებული**[2] და მათი გადაცემისათვის საჭიროა მოთხოვნის დამთმობისა და ახალი კრედიტორის შეთანხმება. შესაბამისად, ასეთ უფლებებზე არ გამოიყენება 201-ე მუხლი.

III. მოვალის შესაგებლები

1. ნორმის მიზანი

9 ნორმის მიზანია მოვალის სამართლებრივი მდგომარეობის დაცვა, რადგან იგი არ არის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების მონაწილე. ერთი მხრივ, მოთხოვნა ახალ კრედიტორზე გადადის ყველა იმ უფლებით, რომლებიც ჰქონდა ძველ მფლობელს მოვალის მიმართ და, მეორე მხრივ, ასევე იმ უფლებებით, რომლებიც მოვალეს ჰქონდა ძველი კრედიტორის მიმართ, მაშასადამე, იმ შესაგებლებით, რომელთა წამოყენებაც შეეძლო მოვალეს ძველი კრედიტორის მიმართ მოთხოვნის დათმობის მომენტამდე.[3] ნორმის მიზანი არა მხოლოდ მოვალის დაცვაა, არამედ იგი გამოხატავს მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივ არსს, რომ კრედიტორის ცვლილებით არ იცვლება დათმობილი მოთხოვნის იდენტურობა.

10 ნორმა შეეხება მოთხოვნის ძველ მფლობელსა და მოვალეს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე შესაგებლებს. იგი არ გამორიცხავს თვით მოვალის მიერ საკუთარი უფლებიდან გამომდინარე შესაგებლების წარდგენას. ამასთან, მოვალეს შეუძლია, საცილო გახადოს მოთხოვნის დათმობა და ამით ბათილად ცნოს ახალი კრედიტორის უფლებამოსილება. სანამ მოვალემ არ იცის მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას შეუძლია, ვალდებულების შესრულებით ძველი კრედიტორის მიმართ გათა-

2 *Busche,* in Staudinger BGB, 2012, § 401, Rn. 35.

3 იქვე, Rn. 2.

ვისუფლდეს (200). 201-ე მუხლი არის დისპოზიციური ნორმა, რაც მხარეებს შესაძლებლობას აძლევს, ხელშეკრულების საფუძველზე თავიდან აიცილონ მისი სამართლებრივი შედეგები.

2. „შესაგებლის“ ცნება

„შესაგებლის“ ცნება ფართოდ არის გაგებული და იგი მოიცავს ყველა სახის შესაგებელს, როგორც **უფლების წარმოშობის დამაბრკოლებელ შესაგებლებს**, როგორებიცაა: ქმედუნარიანობა (12) და მართლსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგებანი (54), ისე **უფლების მომსპობ შესაგებლებს,** მაგალითად: შეცილებას (72), **შესრულებას** (361), **ხელშეკრულებიდან გასვლას** (352), ასევე **იმპერატიულ შესაგებელს**, მაგალითად, ხანდაზმულობას (128). **11**

უფლების წარმოშობის დამაბრკოლებელი შესაგებლების საკანონმდებლო შემადგენლობა სახეზე უნდა იყოს მოთხოვნის დათმობის მომენტისათვის. მაგალითად, მოვალეს შეუძლია, წარუდგინოს ახალ კრედიტორს შესაგებელი, რომ მოთხოვნა არ წარმოშობილა, რადგან ძველ მფლობელთან დადებული ხელშეკრულება ქმედუუნარობის გამო ბათილი იყო, ან გარიგება არღვევდა კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ან ეწინააღმდეგებოდა ზნეობრივ ნორმებს. **12**

მოვალეს შეუძლია, წარუდგინოს ახალ კრედიტორს შეცილების შესაგებელი იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ გარიგება, რომლიდანაც განხორციელდა მოთხოვნის დათმობა, მოვალის მიერ შეცილების შედეგად უკუქცევითი ძალით ბათილად იქნა ცნობილი. ვინაიდან შეცილების უფლებას აქვს უკუქცევითი ძალა, შესაგებლის წარდგენა შესაძლებელია მოთხოვნის დათმობის შემდეგაც.[4] **13**

უფლების მომსპობ შესაგებლებს განეკუთვნება ისეთი საკანონმდებლო შემადგენლობები, რომელთა საფუძველზეც უფლების წარმოშობა სამართლებრივად ნამდვილი იყო, მაგრამ მოთხოვნის დათმობამდე შეწყდა უფლება. მაგალითად, მოთხოვნის დათმობამდე მოვალემ ძველი კრედიტორის წინაშე შეასრულა ვალდებულება ან განახორციელა გაქვითვა. **14**

მოვალეს შეუძლია, **ხანდაზმულობის შესაგებელი** წარუდგინოს ახალ კრედიტორს იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოთხოვნის დათმობამდე და დათმობის შემდეგ განვლილი დრო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადას აღწევს.[5] **15**

ნორმის მიხედვით, შესაგებელი მოვალეს უნდა ჰქონდეს მოთხოვნის დათმობის ცნობის მიღების დროისათვის. მაშასადამე, ამ მომენტამდე სახეზე უნდა იყოს შესაგებლის საკანონმდებლო შემადგენლობის ყველა ნიშანი.

ნორმის მიზნიდან, რომ მოთხოვნის დათმობით მოვალის მდგომარეობა არ უნდა გაუარესდეს, გამომდინარეობს აგრეთვე, რომ მოთხოვნის დათმობით მისი სამართლებრივი მდგომარეობა არ უნდა გაუმჯობესდეს. მოვალეს არ უნდა შეეძლოს ახალი კრედიტორის მიმართ იმ შესაგებლების განხორციელება, რომელთაც იგი ვერ წაუყენებდა ძველ კრედიტორს. **16**

4 *Busche,* in Staudinger BGB, 2012, § 401, Rn. 13.
5 იქვე, Rn. 27.

მუხლი 202. მოთხოვნის მფლობელთა რიგითობა

თუ ერთი და იმავე მოთხოვნის დათმობაზე მოთხოვნის მფლობელი რამდენიმე პირს შეუთანხმდება, მაშინ მოვალის წინაშე უფლებამოსილი იქნება ის პირი, რომელთანაც მოთხოვნის მფლობელმა სხვებზე ადრე დაამყარა ურთიერთობა. თუკი შეუძლებელია ამის დადგენა, მაშინ უპირატესობა ეძლევა იმ პირს, რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა.

ზოგადი დებულებები

1 ნორმის მიზანია, განსაზღვროს მოთხოვნის კრედიტორი იმ შემთხვევაში, თუ ძველი მფლობელი მოთხოვნას რამდენიმე პირს დაუთმობს. მოთხოვნის დათმობა, როგორ წესი, არ საჭიროებს წერილობითი ფორმის დაცვასა და საჯარო რეგისტრაციას (გამონაკლისი 296-ე მუხლი) და ასევე, მოვალე არ არის მოთხოვნის დათმობის სამართლებრივი ურთიერთობის მხარე. იმისათვის, რომ განისაზღვროს მისი ნამდვილი ახალი მფლობელი, კანონმდებელი ასეთ შემთხვევაში პირობად განსაზღვრავს, რომ ახალი მფლობელი არის პირი, რომელიც მოვალესთან სხვებზე ადრე დაამყარებს კავშირს, ან რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა.

მუხლი 203. ვალის გადაკისრება

1. მოთხოვნის მფლობელთან დადებული ხელშეკრულებით ვალი შეიძლება თავის თავზე აიღოს მესამე პირმაც (ვალის გადაკისრება). ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი დაიკავებს თავდაპირველი მოვალის ადგილს.

2. თავდაპირველ მოვალეს უფლება აქვს, არ დაეთანხმოს მოთხოვნის მფლობელისა და მესამე პირის ამ შეთანხმებას და თვითონ გადაიხადოს ვალი.

I. ზოგადი დებულებები 191
II. ნორმის შემადგენლობა 191
1. მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულება 191
2. ხელშეკრულების ფორმა 192
3. მოვალის მონაწილეობა 192
4. სამართლებრივი შედეგი 192

I. ზოგადი დებულებები

203-ე–204-ე მუხლები არეგულირებს **გარიგების საფუძველზე მოვალის ცვლილებას ვალდებულების იდენტურობის პირობის დაცვით.** ასეთი ცვლილება არის მოთხოვნის დათმობის მსგავსი სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელიც ასევე იცავს მოთხოვნის იდენტურობას. სამოქალაქო კოდექსით რეგულირებულია ვალის გადაკისრების ორი საკანონმდებლო შემადგენლობა: მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულება (203) და მოვალესა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულება ვალის გადაკისრების შესახებ (204). 1

II. ნორმის შემადგენლობა

1. მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულება

203-ე მუხლის შემადგენლობა ისეთივე ცხადია, როგორიც კანონმდებლის ნება: ვალის გადაკისრების შესახებ ხელშეკრულება იდება მოთხოვნის მფლობელსა და ახალ მოვალეს შორის და იგი, როგორც წესი, არ საჭიროებს მოვალის თანხმობას. ვალის გადაკისრება ათავისუფლებს მოვალეს ვალდებულების შესრულებისაგან კრედიტორის მიმართ. ვალის გადაკისრება, 203-ე მუხლის მიხედვით, არის **მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულება**. 2

ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება არის აბსტრაქტული ხელშეკრულება. მისი სამართლებრივი საფუძვლის შესახებ კოდექსი არაფერს ამბობს. მხოლოდ 205-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ ახალ მოვალეს შეუძლია, მოთხოვნის მფლობელს წაუყენოს ის შესაგებლები, რომლებიც გამომდინარებს კრედიტორსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის არსებული ურთიერთობიდან. 3

4 ვალის გადაკისრების სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს როგორც კრედიტორსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის არსებული ვალდებულებითი ურთიერთობა, ისე ახალი მოვალის მიზანი, დაიცვას თავდაპირველი მოვალის ინტერესები კრედიტორის მოთხოვნებისგან.

2. ხელშეკრულების ფორმა

5 ვალის გადაკისრება არ საჭიროებს წერილობითი ფორმის დაცვას. გამონაკლისის სახით, წერილობით ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს იმ შემთხვევაში, თუ გადაკისრებული ვალის შინაარსი წერილობით ფორმის დაცვას საჭიროებს.

3. მოვალის მონაწილეობა

6 ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება არ საჭიროებს მოვალის თანხმობას. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე არ ეთანხმება კრედიტორსა და ახალ მოვალეს შორის შეთანხმებას, მას შეუძლია, 203 II მუხლის თანახმად შეასრულოს ვალდებულება.

4. სამართლებრივი შედეგი

7 ვალის გადაკისრებით ხელშეკრულების საფუძველზე ახალი მოვალე იკავებს თავდაპირველი მოვალის ადგილს. ვალდებულების შინაარსი რჩება უცვლელი. ეს შეეხება, უპირველეს ყოვლისა, ვალდებულების შესრულების ადგილსა და დროს.

მუხლი 204. მოთხოვნის მფლობელის თანხმობა ვალის გადაკისრებისას

თუ ვალის გადაკისრების შესახებ შეთანხმდნენ მესამე პირი და მოვალე, მაშინ გადაკისრების ნამდვილობა დამოკიდებულია მოთხოვნის მფლობელის თანხმობაზე.

I. ზოგადი დებულებები

204-ე მუხლით ვალის გადაკისრება შესაძლებელია ასევე მოვალესა და მესამე პირს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მოითხოვს კრედიტორის თანხმობას. **1**

II. ხელშეკრულება მოვალესა და მესამე პირს შორის

ხელშეკრულება მოვალესა და მესამე პირს შორის იდება ზოგადი წესების თანახმად. ხელშეკრულების მხარეებმა ნება ვალის გადაკისრების შესახებ ნათლად უნდა გამოავლინონ. როგორც წესი, შესაძლებელია ნებისმიერი ვალდებულების აღება. ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია კრედიტორის თანხმობაზე. ამ შემთხვევაში იგულისხმება კრედიტორის მოწონება 101-ე მუხლის მიხედვით, რომელსაც უკუქცევითი ძალა აქვს. როგორც წესი, ასეთი შემდგომი თანხმობა (მოწონება) საჭიროა, როდესაც არ არსებობს კრედიტორის წინასწარი თანხმობა მე-100 მუხლის მიხედვით. **2**

კრედიტორის თანხმობა არის მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენა, რომელიც 99 I მუხლის თანახმად შეიძლება განხორციელდეს როგორც მოვალის, ისე მესამე პირის მიმართ.[1] კრედიტორის თანხმობა არ საჭიროებს განსაკუთრებული ფორმის დაცვას და შესაძლებელია მისი კონკლუდენტურად გამოხატვაც. თანხმობის გაცემისათვის ვადა დადგენილი არ არის. იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტორი ხელშეკრულების მხარეების მიერ განსაზღვრულ ვადაში თანხმობას არ განაცხადებს, ჩაითვლება, რომ მან უარი თქვა თანხმობის მიცემაზე. თანხმობის მიცემაზე ვადა შეიძლება განისაზღვროს როგორც მოვალის, ისე მესამე პირის მიერ. **3**

მოთხოვნის მფლობელის უარი თანხმობის მიცემაზე იწვევს იმას, რომ ვალის გადაკისრება არ განხორციელებულა და მოვალისა და მესამე პირის შეთანხმება ბათილია. მოვალის უარი მოქმედებს *ex tunc* მოვალესა და მესამე პირს შორის გარიგების დადების მომენტიდან (101). თანხმობის მიცემამდე მოვალესა და მესამე პირს შეუძლიათ ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება შეცვალონ ან გააუქმონ. **4**

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 4 ნოემბრის №ას-528-501-2015 გადაწყვეტილება.

მუხლი 205. ახალი მოვალის უფლებები

ახალ მოვალეს შეუძლია, მოთხოვნის მფლობელის წინააღმდეგ წამოაყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომლებიც გამომდინარეობს მოთხოვნის მფლობელსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის არსებული ურთიერთობიდან. მას არა აქვს უფლება, გაქვითოს ის მოთხოვნები, რომლებიც თავდაპირველ მოვალეს ეკუთვნოდა.

I. ზოგადი დებულებები

1 კოდექსი განსაზღვრავს, რომ **ვალის გადაკისრებით ახალი მოვალის ვალდებულება იდენტური რჩება** და კრედიტორს დამატებითი უფლებები არ უნდა მიენიჭოს. შესაბამისად, 205-ე მუხლი ადგენს, რომ ახალ მოვალეს შეუძლია, წამოაყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომლებიც ჰქონდა თავდაპირველ მოვალეს. ის გარემოება, რომ ვალის გადაკისრების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესაგებლები კოდექსით არ არის რეგულირებული, მიუთითებს ვალის გადაკისრების ხელშეკრულების აბსტრაქტულ ბუნებაზე.

2 ახალ მოვალეს შეუძლია, წამოაყენოს ყველა სახის შესაგებელი. შესაგებლების წამოყენების მომენტი არის ვალის გადაკისრების ხელშეკრულების დადების მომენტი, რადგან კრედიტორის თანხმობას უკუქცევითი ძალა აქვს. მნიშვნელოვანი არის არა ის, შეეძლო თუ არა თავდაპირველ მოვალეს შესაგებლების წამოყენება ხელშეკრულების გაფორმების დროს, არამედ საკმარისია, თუ შესაგებლის სამართლებრივი საფუძველი მოცემულია კრედიტორსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში და მათი წამოყენება მხოლოდ ვალის გადაკისრების შემდეგ გახდა შესაძლებელი. შესაბამისად, ახალ მოვალეს შეუძლია წამოაყენოს, რომ ვალდებულება არ წარმოშობილა, ან ვალის გადაკისრების მომენტისათვის იგი შესრულებული იყო. ახალი მოვალის შესაგებლები იგივეა, რაც მოთხოვნის დათმობის დროს 201 II მუხლის მიხედვით.

II. აღმჭურველი უფლებები

3 ვალის გადაკისრებისას აღმჭურველი უფლებების სამართლებრივი ბედი გაურკვეველია. ახალ მოვალეს აქვს ისეთი აღმჭურველი უფლებების განხორციელების უფლებამოსილება,[1] რომლებიც შეეხებიან კრედიტორის სამაგიერო შესრულებას, როგორიცაა, მაგალითად, ხელშეკრულებაზე უარის თქმა. ახალ მოვალეზე გადადის ისეთი აღმჭურველი უფლებები, რომლებიც იზოლირებულად შეეხებიან გადაკისრებულ ვალს, მაგალითად, **ალტერნატიული ვალდებულებების შესრულება** (374). 205-ე მუხლი არის დისპოზიციური ნორმა და, შესაბამისად, ახალ მოვალეს შეუძლია, უარი თქვას აღმჭურველი უფლებების განხორციელებაზე.

1 *Bydlinski*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2016, § 417, Rn. 5.

III. გაქვითვა

205-ე მუხლი ცალსახად განსაზღვრავს, რომ ახალ მოვალეს არ შეუძლია, თავდაპირველი მოვალის მოთხოვნებით გაქვითოს კრედიტორის მოთხოვნა. ეს წესი გასაგებია, რადგან მას არ შეუძლია, განკარგოს სხვისი მოთხოვნა. ამ წესიდან გამონაკლისს, ისევე როგორც მოთხოვნის დათმობისას, სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს. თუმცა ახალ მოვალეს შეუძლია, შესაგებელი წაუყენოს კრედიტორს, რომ თავდაპირველმა მოვალემ კრედიტორის მოთხოვნა გაქვითა და, შესაბამისად, ვალდებულება არ არსებობს. **4**

IV. სხვა შესაგებლები

მიუხედავად იმისა, რომ კოდექსში ცალსახად არ არის მოხსენიებული, ახალ მოვალეს შეუძლია, კრედიტორს წაუყენოს ის შესაგებლები, რომლებიც მისი და კრედიტორის სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარეობს. მაგალითად, კრედიტორის მიერ ახალი მოვალისათვის მიცემული უფლება ვალის გადავადების შესახებ. **5**

მუხლი 206. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებათა შეწყვეტა ვალის გადაკისრებისას

ვალის გადაკისრებისთანავე წყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირავნობა, თუკი თავდები ან დამგირავებელი არ განაცხადებს თანხმობას ამ ურთიერთობის გაგრძელებაზე.

საქართველოს 2002 წლის 28 დეკემბრის კანონი №1902 – სსმ I, №4, 22.01.2003 წ., მუხ. 20.

I. ნორმის მიზანი

1 201-ე მუხლის თანახმად, მოთხოვნის დათმობისას ახალ მფლობელზე გადადის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებიც. ამის საწინააღმდეგოდ, **ვალის გადაკისრებისას მოთხოვნის მფლობელის უფლებები იზღუდება** და მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები, კერძოდ, თავდებობა და გირავნობა წყდება. უზრუნველყოფის გამცემი პირისათვის მოვალის პიროვნება მნიშვნელოვანი გარემოებაა, რადგან უზრუნველყოფის საშუალებების გაცემას იგი დამოკიდებულს ხდის მოვალის გადახდისუნარიანობასა და იმ ნდობაზე, რომ მოვალე თავის ვალდებულებებს შეასრულებს. კანონი ითვალისწინებს უზრუნველყოფის გამცემი პირის განსაკუთრებულ ინტერესებს და ადგენს, რომ თავდებობა და გირავნობა წყდება, თუ თავდები ან დამგირავებელი არ განაცხადებს თანხმობას ამ ურთიერთობის გაგრძელებაზე. მაშასადამე, ნორმის მიზანია თავდებისა და დამგირავებლის დაცვა.

II. ნორმის სამართლებრივი შედეგები

2 ნორმა ადგენს მხოლოდ თავდებობისა და გირავნობის შეწყვეტას, რომელიც მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იყო გათვალისწინებული. შესაბამისად, არ შეიძლება ნორმის გამოყენება სხვა უზრუნველყოფის საშუალებებზეც, მათ შორის, არც აქცესორულ უფლებებზე.

3 იმ შემთხვევაში, როდესაც თავდები ან დამგირავებელი თანახმაა, გაგრძელდეს უზრუნველყოფის საშუალებები, არ არსებობს მათი დაცვის სამართლებრივი საფუძველი. თავდების ან დამგირავებლის თანხმობა შესაძლებელია, გაიცეს ფორმის დაცვის გარეშე ან კონკლუდენტურად.

4 ნორმა ცალსახად განსაზღვრავს თავდებისა და დამგირავებლის თანხმობას. ამ შემთხვევაში „თანხმობა“ ნიშნავს თავდებისა და დამგირავებლის *წინასწარ თანხმობას* მე-100 მუხლის თანახმად და არა შემდგომ თანხმობას (მოწონება) 101-ე მუხლის მიხედვით. ეს მნიშვნელოვანია იმისათვის, რომ ზუსტად განისაზღვროს თავდებობისა და გირავნობის შეწყვეტის მომენტი. იმ შემთხვევაში, თუ თანხმობა გაცემულ იქნება ვალის გადაკისრების შემდეგ, მაშინ ასეთი თანხმობა წარმოშობს ვალდებულებითსამართლებრივ მოთხოვნას უზრუნველყოფის საშუალებების თავიდან გაცემის შესახებ.

მუხლი 207. მოთხოვნის დათმობა კანონის ძალით

წესები უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შეძენის შესახებ შესაბამისად გამოიყენება იმ მოთხოვნების დათმობასთან დაკავშირებით, რომლებიც ხორციელდება კანონის ძალით, სასამართლოს ან კომპეტენტური სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

I. ნორმის მიზანი

კანონის ძალით მოთხოვნის დათმობის (*cessio legis*) მიზანია იმ პირის რეგრესული მოთხოვნების განხორციელების უზრუნველყოფა, რომელიც კრედიტორს დააკმაყოფილებს. კანონის ძალით მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში, უფლებები გადადის *ipso jure* მონაწილე სამართლის სუბიექტების თანხმობის გარეშე. 1

cessio legis-ს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს უშუალოდ საკანონმდებლო შემადგენლობის შესრულების შემთხვევაში. 207-ე მუხლი განსაზღვრავს გარიგების საფუძველზე მოთხოვნის დათმობის წესების გამოყენებას, როდესაც ხორციელდება უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შეძენა კანონის, სასამართლო გადაწყვეტილებისა და კომპეტენტური სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. 2

II. მოთხოვნის დათმობა კანონის ძალით

კანონმა ცალსახად უნდა დაადგინოს, რომ მოთხოვნა კანონის ძალით უნდა გადავიდეს. მაგალითად, კანონის ძალით მოთხოვნის უფლება გადადის **მესამე პირის მიერ კრედიტორის დაკმაყოფილების** შემთხვევაში (372); **ერთ-ერთი სოლიდარული მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში მას წარმოეშობა უკუმოთხოვნა დანარჩენ მოვალეთა მიმართ წილთა თანაბრობის კვალობაზე** (473 I); **თავდების მიერ კრედიტორის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მასზე გადადის კრედიტორის მოთხოვნა მოვალის მიმართ** (905). უნივერსალური სამართალმემკვიდრეობის შემთხვევაში (1306), 207-ე მუხლი და, მაშასადამე, წესები უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შეძენის შესახებ არ გამოიყენება.[1] *cessio legis* არ არის სახეზე, როდესაც კანონი კრედიტორს ავალდებულებს, დათმოს მოთხოვნა. 3

cessio legis-ის შემთხვევაა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 9 VI მუხლი, რომლის თანახმად, მეწარმე იურიდიული პირების ხელმძღვანელების მიერ საზოგადოებისათვის მიყენებული ზიანის გამო ისინი პასუხს აგებენ სოლიდარულად, პირდაპირ და უშუალოდ და საზოგადოების უარი რეგრესული ანაზღაურების მოთხოვნებზე ბათილია. 4

1 *Roth/Kieninger*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2016, § 412, Rn. 15.

თავი მეოთხე
ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში

საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონი №5278 – სსმ I, №29, 27.07.2007წ., მუხ. 322.

მუხლები 208-209. შესავალი

I. ზოგადი მიმოხილვა..... 198
II. ბინა. ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება 198
III. ურთიერთობები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის... 199

I. ზოგადი მიმოხილვა

1 ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში, თავისი განსაკუთრებული სამართლებრივი ბუნების გამო, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულ იქნა ცალკე თავად – თავი მეოთხე (208–232). იგი არსებითად რეცეფცირებულ იქნა გერმანული სამართლიდან. 2007 წლის 11 ივლისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო 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 საქართველოს კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომელიც შედგება 31 მუხლისაგან.

2 გერმანულ სამართალში **ბინის საკუთრება** (***Wohnungseigentum***) გათვალისწინებულ იქნა სამოქალაქო კოდექსის მიღმა 1951 წლის 15 მარტის კანონით „ბინის საკუთრებისა და ბინით ხანგრძლივვადიანი 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, დეტალურად არეგულირებს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობაში არსებულ ამხანაგობის წევრთა შორის ურთიერთუფლებებსა და ურთიერთვალდებულებებს. ქართველი კანონმდებლის უდავო დამსახურებად შეიძლება მივიჩნიოთ ის ფაქტი, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსსა და „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონში ბინის საკუთრების სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩამოყალიბებისას კანონების ავტორებმა გაიზიარეს გერმანული კანონის მხოლოდ ფუნდამენტური 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“ საქართველოს კანონით და- 3
ზუსტდა **ბინის** ცნება. კერძოდ, ბინად მიიჩნევა როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა, ისე იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ინდივიდუალური საკუთრება არის როგორც ბინა და არასაცხოვრებელი ფართობი, ისე მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.), რომლებიც იმყოფება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში.

ბინების მესაკუთრეთა (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა) **საერ-** 4
თო ქონებაა ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია მრავალბინიანი სახლი, თავად მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში. მხოლოდ **ამხანაგობის ყველა წევრის ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებითაა** შესაძლებელი ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა: კიბის უჯრედები და კიბეები, ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები, საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები, ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები, მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-, სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

მესაკუთრის წილი ბინების მესაკუთრეთა (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგო- 5
ბის წევრთა) საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის საერთო ფართობთან.

III. ურთიერთობები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის

მრავალბინიან სახლებში არსებულმა ფაქტობრივმა მდგომარეობამ განა- 6
პირობა კანონმდებლის მიერ ბინათმესაკუთრეთა შორის **კანონისმიერი ამხანაგობის** ჩამოყალიბება – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რომელიც არ არის იურიდიული პირი.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის სიახ- 7
ლე ისაა, 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.

8 აღსანიშნავია, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი საკმაოდ დეტალურად აწესრიგებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ურთიერთუფლებებსა და ურთიერთვალდებულებებს, თუმცა, ამ უფლებებისა და ვალდებულებების მომწესრიგებელი ნორმების უმრავლესობა **დისპოზიციურია** და შეიძლება შეიცვალოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის შეთანხმებით.

მუხლი 208. მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგნის (ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის) შეძენის საფუძვლები

ინდივიდუალური საკუთრების საგნის (ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის) შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

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 წესი, რომელსაც კანონი სპეციალურად ბინის საკუთრების განკარგვის მიმართ ითვალისწინებს, ისაა, რომ მესაკუთრის მიერ ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა ხორციელდება მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში ცალკეულ მესაკუთრეთა წილის გათვალისწინებით. **1**

მუხლი 209. გაქირავებული ბინის შეძენა

თუ პირი შეიძენს გაქირავებულ ბინას, მაშინ იგი იკავებს გამქირავებლის ადგილს.

გაქირავებული ბინის გასხვისება არ არის ძველი მესაკუთრის მიერ დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების ავტომატური შეწყვეტის საფუძველი; ეს უკანასკნელი ავალდებულებს (მბოჭავია) ახალ მესაკუთრესაც, მიუხედავად იმისა, რომ იგი არ არის ქირავნობის ხელშეკრულების მხარე. მუხლის ნორმა იმპერატიულია და ქირავნობის ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაში ძველი მესაკუთრის **ადგილს იკავებს** ბინის შემძენი. **1**

მუხლის ნორმა არის 572-ე მუხლის დანაწესის **ანალოგი** ბინის ქირავნობის მიმართ.[1] **2**

მუხლები 210–232. ამოღებულია.

1 იხ. 572-ე მუხლის კომენტარი.

თავი მეხუთე
სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

I. აღნაგობა

მუხლი 233. ცნება

1. მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).

2. აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას.

3. აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით და იგი არ უნდა აღემატებოდეს ოთხმოცდაცხრამეტ წელს.

საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2978 – სსმ I, №24, 10.05.2010 წ., მუხ. 144.

I. ზოგადი დებულებები 202
II. აღნაგობის საგანი 203
1. ნაგებობა 203
ა) ცნება 204
ბ) განსაზღვრულობა 204
2. დამატებითი ფართობი, 233 II 205
3. შენობის ნაწილი 206
III. აღნაგობით დატვირთული ნივთი 207
1. მიწის ნაკვეთი 207
2. რამდენიმე მიწის ნაკვეთი (საერთო აღნაგობა) 207
IV. გასხვისებაუნარიანობა, 233 I 208
V. ვადის განსაზღვრა 209
1. ვადა 209
2. გაუქმების პირობა 209
VI. უფლებამოსილი პირი 210

I. ზოგადი დებულებები

1 233-ე მუხლში მოცემულია აღნაგობის[1] უფლების დეფინიცია და **შინაარსობრივი მინიმუმი**, რასაც ის უნდა აკმაყოფილებდეს. აღიარებულია, რომ აღნაგობას აქვს **ორმაგი სამართლებრივი** ბუნება:[2] ერთი მხრივ, საქმე ეხე-

1 იხ. აღნაგობასთან დაკავშირებით: *ხეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, გვ. 171 და შემდგ.; *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 215 და შემდგ.; *ზარანდია*, სანივთო სამართლის საფუძვლები, 2016, გვ. 338 და შემდგ.; *შოთაძე*, სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 220 და შემდგ.

2 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 3.

ბა მიწის ნაკვეთის დატვირთვას შეზღუდული სანივთო უფლებით, ისეთივე უფლებით, როგორიცაა სერვიტუტი ან უზუფრუქტი,[3] თუმცა, მეორე მხრივ, ეს თავად შეზღუდული სანივთო უფლება აღიქმება მიწის ნაკვეთად:[4] რეგისტრირდება პირველი რიგის უფლებად (237), შეიძლება დაიტვირთოს სხვა სანივთო უფლებით (მაგ., იპოთეკით) და დაცულია, როგორც მიწაზე საკუთრება (172 I, II). აღნაგობის ასეთ ორმაგ ბუნებას განსაკუთრებით ნათლად ცხადყოფს 243 II მუხლი, რომელიც ამ უფლების საფუძველზე აშენებულ ნაგებობას მის (ამ უფლების) არსებით შემადგენელ ნაწილად მოიხსენიებს.[5]

233 I მუხლის მიხედვით, აღნაგობის უფლების შინაარსობრივ მინიმუმს **2**
განეკუთვნება მისი გასხვისებადობა, მემკვიდრეობით გადაცემადობა და მიწის გამოყენება ნაგებობის აღსამართავად.[6] თუ შეთანხმებით ამ წინაპირობათაგან რომელიმე არ არის გათვალისწინებული, აღნაგობის უფლება არ წარმოიშობა. ამგვარი არასრული აღნაგობის რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში, ის უნდა გაუქმდეს თავად რეესტრის სამსახურის მიერ.[7]

ზემოთ მოყვანილი შინაარსობრივი მინიმუმის დაცვის შემდეგ აღნაგობის **3**
ხელშეკრულების დამატებითი შინაარსის განსაზღვრა მხარეთა ნება-სურვილის მიხედვით არის შესაძლებელი.[8] გარდა ამისა, მხარეებს **ვალდებულებითი ხელშეკრულების** ფარგლებში შეუძლიათ ყველაფრის შეთანხმება, რაც კანონსა და მორალურ დოგმებს არ ეწინააღმდეგება. ეს ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმებები, ჩვეულებრივ, მხოლოდ მხარეთა შორის მოქმედებს.

II. აღნაგობის საგანი

1. ნაგებობა

აღნაგობის კონსტიტუტიური ნიშანია მეაღნაგის **უფლებამოსილება,** **4**
ააშენოს ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობა. ამ უფლებამოსილების რეალურად განხორციელება და ნაგებობის აშენება სავალდებულო არ არის,[9] თუმცა, თუ ნაკვეთზე ნაგებობის აშენება თავიდანვე სრულებით შეუძლებელია, მაგალითად, მშენებლობის აკრძალვის გამო, აღნაგობის უფლება არ წარმოიშობა.[10] აღნაგობის შეთანხმების შემდეგ დაუშვებელია, შენობის აღმართვა ისევ მიწის მესაკუთრის კეთილ ნებაზე იყოს დამოკიდებული.[11] დასაშვებია მესაკუთრის თანხმობასავალდებულოობის შეთანხმება მეაღნა-

3 შდრ. OLG Hamm DNotZ 1972, 497.
4 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 3.
5 *Baur/Stürner*, Lehrbuch des Sachenrechts, 16 Aufl., 1992, § 29 C I.
6 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 4.
7 OLG Frankfurt Rpfleger 1975, 306.
8 ამ დროს ხდება სანივთო სამართლის numerus clausus-ის პრინციპის შერბილება, იხ. *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 5.
9 თუმცა შესაძლებელია მეაღნაგის ამგვარი ვალდებულების გათვალისწინებაც, შდრ. *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 7.
10 BGH BeckRS 2015, 02885; BGH NJW 1986, 1605.
11 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 2, Rn. 10.

გის კონტროლის მიზნით, მაშინ, როდესაც მეაღნაგეს აქვს ამ თანხმობის მოთხოვნის უფლება შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას.[12] აღნაგობის უფლება წარმოიშობა და მეაღნაგეს მაინც ეკისრება შეთანხმებული სასყიდლის გადახდის ვალდებულება, როდესაც ნაგებობის აღმართვის შეუძლებლობა შეთანხმების შემდეგ გახდება ცნობილი[13] ან ნაგებობა ჩამოიქცევა.[14]

ა) ცნება

5 ნაგებობა არის უძრავი ნივთი, რომელიც **მყარად** არის დაკავშირებული მიწასთან და **დამზადებულია (მიწისაგან) განსხვავებული მასალისაგან**.[15] ამ გაგებით, არც მიწური და არც ფარდული,[16] ან ქოხი არ არის ნაგებობა. ნაგებობის აღმართვა შეიძლება როგორც მიწის ზევით, ისე მის ქვეშ (მაგ., მიწისქვეშა გარაჟი).[17] მანქანები, რომლებიც როგორ ღრმადაც არ უნდა იყოს „ჩახრახნილი“ მიწაში (ამწე), ვერ აკმაყოფილებს მიწასთან მიჯაჭვულობის კრიტერიუმს. ამგვარად, ნაგებობა არის, პირველ რიგში, ყველა **დამოუკიდებელი შენობა**, რომლებიც სივრცობრივად შემოსაზღვრულია და ადამიანთა საჭიროებებისთვის არის განსაზღვრული, მაგ.: საცხოვრებელი თუ საოფისე ფართი, გარაჟი, სარდაფი, ფაბრიკა, საწყობი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაგებობა, ეკლესია, სკოლა და ა.შ;[18] ასევე, სხვა სამეწარმეო დანიშნულების ნაგებობები (მაგ., შახტი) ან სატრანსპორტო დანიშნულების მქონე ნაგებობა (ხიდი, ქუჩა, ავტოსადგომი).[19]

6 ნაგებობა უნდა მდებარეობდეს აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე. მისი მხოლოდ გადაკვეთა ხიდის ან მილის მეშვეობით საკმარისი არ არის, რადგან ამ შემთხვევაშიც სახეზე არ გვაქვს მიწასთან მყარი კავშირი.[20]

ბ) განსაზღვრულობა

7 სანივთო სამართალში მოქმედი განსაზღვრულობის პრინციპის თანახმად, აუცილებელია შეთანხმებისას იმის **დაკონკრეტება**, თუ რა ტიპის ნაგებობის აღმართვის უფლებას ანიჭებს მეაღნაგეს აღნაგობის უფლება.[21] არასაკმარისი განსაზღვრულობა იწვევს აღნაგობის უფლების არანამდვილობას, რომლის რეგისტრაციაც რეესტრის სამსახურმა თავადვე უნდა გააუქმოს.[22] განსაზღვრულობა უკავშირდება დასაშვები ნაგებობების რაოდენობასა და მათ

12 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 7.
13 BGH NJW 1987, 2674; OLG Düsseldorf NJW-RR 2001, 1310.
14 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 7.
15 RGZ 56, 43; BGH NJW 1971, 2219; BGH NJW 1992, 1681.
16 გამონაკლისია შემთხვევა, როდესაც საკუთარი სიმძიმით მიწაზე დაბჯენილი ნივთი ისეთი წონისაა, რომ სამოქალაქო ბრუნვაში უძრავ ნივთად აღიქმება, მაგ. 900 $მ^3$ მოცულობის მქონე გაზის ავზი (LG Oldenburg Rpfleger 1983, 105).
17 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 8.
18 იქვე, Rn. 9.
19 იქვე, Rn. 9.
20 იქვე, Rn. 11.
21 BGH NJW 1967, 1611; BGH NJW 1994, 2024.
22 OLG München RNotZ 2013, 226.

სახეობებს.[23] ამ კონტექსტში არასაკმარისად განსაზღვრულად ჩაითვლება დათქმა „შენობების აღმართვა“[24] ან, სულაც, „ნებისმიერი ნაგებობის“,[25] თუ ნაგებობის ნაირსახეობის განსაზღვრა არც სხვა გარემოებების მიხედვით არის შესაძლებელი. საკმარისად განსაზღვრულია დათქმა „ერთი საცხოვრებელი სახლი“, ან „რამდენიმე საცხოვრებელი სახლი“, თუმცა ამ შემთხვევაში რაოდენობაც უნდა იყოს დაკონკრეტებული.

განსაზღვრულობის ხარისხის დადგენისას აუცილებელია, ერთი მხრივ, კონკრეტიზების აუცილებლობის გათვალისწინება, ხოლო მეორე მხრივ, ვინაიდან აღნაგობის დადგენა ხდება ხანგრძლივი დროით და ამ დროის განმავლობაში გარემოებათა ცვლილების წინასწარ განჭვრეტა, ჩვეულებრივ, შეუძლებელია ხოლმე, აუცილებელია აღნაგობის ამ გარემოებებთან მისადაგებისათვის ადგილის დატოვება, რათა მან მთლიანად არ დაკარგოს ეკონომიკური მიმზიდველობა.[26] ნაგებობათა რაოდენობის მხრივ საკმარისია, თუ მეაღნაგეს ენიჭება უფლება, ააშენოს სამშენებლო სამართლის ნორმებით დასაშვები ნებისმიერი რაოდენობის ნაგებობა.[27] ამ შემთხვევაში რაოდენობისა და ტიპის განსაზღვრა ხდება სამშენებლო სამართლის მიხედვით და თითოეული დასაშვები ნაგებობა მოცულია აღნაგობის უფლების შინაარსით. **8**

გამომდინარე იქიდან, რომ დასაშვებია აღნაგობის უფლებით მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთი ნაწილის დატვირთვა (233 II), ასევე დასაშვებია მისი გავრცელება ერთსა და იმავე ნაკვეთზე განლაგებული შენობებიდან მხოლოდ ზოგიერთზე, ამგვარად, შესაძლებელია აღნაგობის უფლების შინაარსიდან მიწის ნაკვეთის გაშენებული ნაწილის ამოღება.[28] **9**

2. დამატებითი ფართობი, 233 II

233 II მუხლის მიხედვით, აღნაგობა შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, თუმცა მეაღნაგეს ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას ანიჭებს. ამ დანაწესიდან უკუდასკვნით გამომდინარეობს **სახელმძღვანელო პრინციპი,** რომლის მიხედვითაც განსაკუთრებული დათქმის გარეშე აღნაგობა მხოლოდ ნაგებობისათვის აუცილებელ ნაკვეთზე ვრცელდება.[29] თუმცა, ჩვეულებრივ, მეაღნაგეს უნდა, რომ აღნაგობა გავრცელდეს დამატებით ფართობზეც, მაგალითად: გზებზე, ავტოსადგომზე, ბაღზე და ა.შ.[30] ამიტომაც შესაძლებელია, მეაღნაგეს მიენიჭოს მთლიანი ნაკვეთით ან მხოლოდ მისი **10**

23 BGH NJW 1967, 1611; BGHZ 101, 143.
24 BGH NJW 1967, 1611.
25 BGH DNotZ 1969, 489.
26 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 14.
27 BGH NJW 1987, 2674; BGH NJW 1994, 2024.
28 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 1, Rn. 15; დასაშვებია, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ თავად აღმართოს ნაგებობა მის იმ ნაწილზე, რომელზეც არ ვრცელდება აღნაგობის უფლება. ეს ნაგებობა მის საკუთრებაში რჩება (*Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 16).
29 მიუხედავად ამისა, აღნაგობით იტვირთება მთლიანი მიწის ნაკვეთი, იხ. ქვემოთ.
30 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 17.

ერთი ნაწილით სარგებლობის უფლება. ეს უფლებამოსილება შესაძლებელია, მას მხოლოდ შეზღუდულად მიენიჭოს, მაგალითად, მესაკუთრესთან ერთად, თანასარგებლობის უფლების ფორმით.[31]

11 ის, თუ რა ფართობზე ვრცელდება აღნაგობა, გათვალისწინებული უნდა იყოს აღნაგობის დადგენის შეთანხმებით და იქნება ამგვარად აღნაგობის უფლების შინაარსი და არა დამოუკიდებელი ურთიერთობა.[32] ცხადად შეთანხმების გარეშეც დასაშვებია, დამატებით ფართობზე აღნაგობის გავრცელება გამომდინარეობდეს შეთანხმების განმარტებიდან.[33] იმავე შინაარსის სერვიტუტის შეთანხმება ზედმეტია და, ამავდროულად, დაუშვებელიც, რადგან აღნაგობა, როგორც ***lex specialis***, ამომწურავად აწესრიგებს ამ ურთიერთობას.[34]

12 ნაგებობა უნდა იყოს მთავარი ნივთი, როგორც ეს 233 II მუხლიდან გამომდინარეობს, რადგან აღნაგობა რაიმე ნაგებობის ფლობას ემსახურება. **დასაშვები დამატებითი ფართობებია:** პარკი, ბაღი ან ტბა ვილის ან სასტუმროს გასწვრივ. დიდი ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები, ჩვეულებრივ, ვერ ჩაითვლება დამატებით ნივთად და, შესაბამისად, ვერ იქნება აღნაგობის საგანი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისიც ნაგებობაა (მაგ., სათბური). დამატებითი მთავარი ნივთისაგან გასამიჯნავად მთავარია სარგებლობის პრიორიტეტი და არა შედარება ნაკვეთის ფართობებს შორის.[35]

3. შენობის ნაწილი

13 აღნაგობის უფლება არ შეიძლება შემოიფარგლოს ნაგებობის მხოლოდ ერთი ნაწილით. ამგვარი დათქმა გამართლებულია ეკონომიკურ-ფუნქციური ერთეულის ერთიან სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევის მიზნიდან გამომდინარე.[36] დაუშვებელია, მაგალითად, შეთანხმებისას შენობის **კონკრეტული სართულების** გამოყოფა, მაგრამ ასევე ვერტიკალური მიჯნის გავლებაც მხოლოდ ცალკეულ **დამოუკიდებელ შენობათა** შორის შეიძლება.[37]

14 რაც შეეხება **სხვა ნაგებობების ნაწილებს**, აქ მათი ცალკე გამოყოფა და მათზე აღნაგობის გავრცელება დასაშვები უნდა იყოს, რადგან ამ შემთხვევაში ნაკლებ კომპლექსურ ერთეულთან გვაქვს საქმე.[38]

31 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 17.
32 KG NJW-RR 1992, 214.
33 KG NJW-RR 1992, 214.
34 *Maaß*, იქვე, Rn. 18.
35 OLG Brandenburg BeckRS 2013, 06411.
36 BGH NJW 1985, 789.
37 *Maaß*, იქვე, Rn. 21.
38 შდრ. *Maaß*, იქვე, Rn. 21, გაბატონებულ მოსაზრებაზე მითითებით. არაგაბატონებულ მოსაზრებასთან დაკავშირებით იხ. *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 1, Rn. 18.

III. აღნაგობით დატვირთული ნივთი

1. მიწის ნაკვეთი

აღნაგობით შეიძლება დაიტვირთოს მხოლოდ მთლიანი მიწის ნაკვეთი.[39] ეს არ ეწინააღმდეგება ზემოთქმულს, რადგან აქ საქმე ეხება აღნაგობის უფლების არა გამოყენების ფარგლებს, არამედ მისით დატვირთულ ნივთს.[40] ამგვარად, წილობრივი თუ ზიარი თანასაკუთრება არ შეიძლება დაიტვირთოს აღნაგობით, ისევე როგორც ბინა მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში.[41] აღნაგობის უფლების მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილზე დადგენა დასაშვებია მისი წინასწარ ცალკე ნივთად გამოყოფის შემთხვევაში.[42] მოგვიანებით ამ დატვირთული ნაკვეთის სხვა ნაკვეთთან **გაერთიანება** შესაძლებელია მხოლოდ მთლიან მიწაზე აღნაგობის გავრცელების პირობით.[43] **15**

2. რამდენიმე მიწის ნაკვეთი (საერთო აღნაგობა)

ერთი აღნაგობის უფლებით შესაძლებელია მოცული იყოს **რამდენიმე მიწის ნაკვეთი**, რომლებიც სხვადასხვა მესაკუთრეს ეკუთვნის (საერთო აღნაგობა). აუცილებელია, რომ ეს ნაკვეთები ერთსა და იმავე სარეგისტრაციო და საკადასტრო ზონაში მდებარეობდეს და უშუალოდ ესაზღვრებოდნენ ერთმანეთს. 233-ე მუხლი ამ შემთხვევაშიც უცვლელად რჩება ძალაში. აუცილებელია, რომ თითოეულ ნაკვეთზე დასაშვები იყოს მშენებლობა.[44] აღნაგობის გამოყენების შემოზღუდვა დატვირთული ნაკვეთების რაიმე რეალური წილით დასაშვებია.[45] გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია 237-ე მუხლი თითოეული ნაკვეთის შემთხვევაში. **16**

ამ შემთხვევაში თითოეული ნაკვეთის **დატვირთვა** თუ **გასხვისება** შეიძლება მხოლოდ ერთობლივად მოხდეს, რისთვისაც საჭიროა თითოეული მესაკუთრის თანხმობა, 235-ე მუხლის მიხედვით. **17**

საერთო აღნაგობა წარმოიშობა აღნაგობით დატვირთული ერთიანი მიწის ნაკვეთის **გაყოფისასაც**. თუ ერთ ნაკვეთზე დადგენილი აღნაგობის უფლება **მოგვიანებით ვრცელდება** სხვა, მომიჯნავე ნაკვეთზეც, ეს იქნება ცვლილება ამ უფლების შინაარსში და საჭიროებს არა მხოლოდ მეაღნაგის ნების გამოხატვას, არამედ როგორც დასატვირთი, ისე დატვირთული მიწის **18**

39 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 24.

40 მთლიანი ნაკვეთის დატვირთვის შემდეგ შესაძლებელია, მხარეთა შეთანხმებით მეაღნაგეს მხოლოდ მის ნახევარზე ჰქონდეს ნაგებობის აღმართვის უფლება. ამგვარად, ნივთის ფორმალურად და რეალურად დატვირთული ფართობები შეიძლება ერთმანეთს ასცდეს, რადგან ფორმალურად მთლიანი მიწის ნაკვეთი იტვირთება, ხოლო რეალურად მეაღნაგე მისი მხოლოდ ერთი ნაწილით სარგებლობს. რეალურად დაუტვირთავი ნაწილის გამოყოფის შემთხვევაში მასზე აღნაგობის უფლება უქმდება და მისი დაუტვირთვად რეგისტრაცია თავად რეესტრის სამსახურს ევალება (*Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 24).

41 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 1, Rn. 29.

42 BayObLG DNotZ 1958, 409.

43 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 24.

44 BayObLGZ DNotZ 1985, 375.

45 *Maaß*, იქვე, Rn. 28.

ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობას.[46] თუ აღნაგობის უფლება თავად არის დატვირთული სხვა სანივთო უფლებით, ეს უფლება ავტომატურად ვრცელდება შინაარსშეცვლილ აღნაგობაზეც.[47]

19 საერთო აღნაგობას, გამომდინარე იქიდან, რომ ერთიან უფლებას ეხება საქმე, უნდა ჰქონდეს აბსოლუტურად ერთგვაროვანი შინაარსი ყველა დატვირთულ ნაკვეთთან მიმართებით.[48] სხვა წესი მოქმედებს მხოლოდ დამატებითი რეგულაციების – აღნაგობის სასყიდელი, გამოსყიდვის უფლება და ა. შ. – შემთხვევებში, რომლებიც არ განაპირობებენ უფლების შინაარსს და ამის გამო სხვადასხვაგვარად შეიძლება იყოს გათვალისწინებული.[49] **სასყიდელი** შესაძლებელია, ყველა ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ სხვადასხვაგვარად იყოს შეტანილი რეესტრში ან შესაძლებელია ერთიანი სასყიდლის დაფიქსირება, რომლის მოთხოვნის უფლებაც საეჭვოობისას აქვს ყველა ნაკვეთის მესაკუთრეს, როგორც სოლიდარულ კრედიტორს.

IV. გასხვისებაუნარიანობა, 233 I

20 ზოგადად, აღნაგობის უფლების გასხვისების სანივთო ძალით გამორიცხვა – იმგვარად, რომ, გასხვისების შემთხვევაში, მესამე პირებმა ვერ მოახერხონ მისი მოპოვება მესაკუთრესა და მეაღნაგეს შორის შეთანხმებული აკრძალვის გამო, – შეუძლებელია (გამონაკლისია 235-ე მუხლის მიხედვით ამ გასხვისებაუნარიანობის შეზღუდვა, იხ. დეტალურად ამ მუხლის კომენტარი). შესაძლებელია მხოლოდ **ვალდებულებითი შეთანხმების** ძალით მეაღნაგის დავალდებულება, არ გაასხვისოს კუთვნილი უფლება.[50] ამ დროს, არსებული შეთანხმების დარღვევით განხორციელებული განკარგვა, მართალია, თავისთავად ნამდვილია, თუმცა აკისრებს მეაღნაგეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას, ან სხვა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ, სანქციას.

21 ასევე დაუშვებელია აღნაგობის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემის სანივთო ძალით გამორიცხვა. თუმცა გასხვისებაუნარიანობის დარად აქაც შესაძლებელია ვალდებულებითი შეთანხმების მიღწევა, რომელიც, მართალია, მემკვიდრეობით გადაცემაუნარიანობას არ ზღუდავს, თუმცა უკავშირებს მეაღნაგის გარდაცვალებას გარკვეულ სამართლებრივ შედეგებს, მაგალითად, იმას, რომ მას არა აქვს უფლება, გარკვეული პირები აირჩიოს თავის მემკვიდრეებად, ან აღნაგობის უფლებაზე უარის თქმის ვალდებულებას.[51]

46 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 30.
47 OLG Hamm NJW 1963, 1112.
48 *Heckscher*, Grenzüberschreitende Bebauung bei Erbbaurechten – Gestaltungsmöglichkeiten für Nachbar- und Gesamterbbaurechte, RNotZ 2016, S. 17.
49 იქვე.
50 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 39.
51 იქვე, Rn. 40.

V. ვადის განსაზღვრა

1. ვადა

22 აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და მისი ვადის **ათვლის მომენტი** არის ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. თუ მხარეთა შეთანხმების მიხედვით, აღნაგობის ვადის ათვლა უნდა დაიწყოს რეგისტრაციამდე, ამგვარ შეთანხმებას სანივთო ძალა არა აქვს, თუმცა მისი განმარტება შესაძლებელია იმგვარად, რომ რეგისტრაციამდე წარმოიშობა ვალდებულებითსამართლებრივი სარგებლობის ურთიერთობა.[52]

23 აღნაგობის ურთიერთობის მაქსიმალური **ვადა** შეიძლება იყოს ოთხმოცდაცხრამეტი წელი (233 III). ამ ვადის ფარგლებში მხარეებს, ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, შეუძლიათ, შეათანხმონ ნებისმიერი ვადა. მინიმალურ ვადას კანონი არ ითვალისწინებს, რის გამოც აღნაგობის შეთანხმება შესაძლებელია ძალზე მოკლე დროითაც. გერმანიისაგან განსხვავებით, საქართველოში უვადო აღნაგობა დაუშვებელია, რაც უფრო მეტად შეესატყვისება ამ ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნებას, რომლის მიხედვითაც, აღნაგობა მხოლოდ სხვისი საკუთრებით სარგებლობის დროებითი ინსტრუმენტია და არ უნდა გადაიზარდოს სხვისი საკუთრებით სარგებლობის სამუდამო ურთიერთობად, რაც მესაკუთრეს, პრაქტიკულად, დააკარგვინებდა ოდესმე საკუთარი ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას და, ფაქტობრივად, გააქარწყლებდა მის საკუთრებას.

24 აქედან გამომდინარე, აღნაგობის ურთიერთობის დამთავრების ვადა უნდა იყოს **განსაზღვრული** და არ უნდა აღემატებოდეს ოთხმოცდაცხრამეტ წელს. ვადის განსაზღვრა კალენდარული თარიღის მიხედვით არ არის აუცილებელი,[53] თუ ცალსახაა, რომ ეს ვადა დარჩება 233 III მუხლით განსაზღვრულ ფარგლებში. ვადა აუცილებლად უნდა ჩანდეს თავად აღნაგობის შეთანხმებიდან და გათვალისწინებული უნდა იყოს რეგისტრაციისას.[54]

25 ოთხმოცდაცხრამეტი წლის განმავლობაში დასაშვებია აღნაგობის ურთიერთობის **გაგრძელების შესაძლებლობის** გათვალისწინება იმგვარად, რომ აღნაგობის ურთიერთობა თავდაპირველად გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ ავტომატურად გრძელდება, თუ მხარე(ები) არ მოითხოვ(ენ)ს შეწყვეტას.[55] დასაშვებია ასევე შეთანხმება იმისა, რომ აღნაგობა მხოლოდ მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში გრძელდება განსაზღვრული ვადით.[56]

2. გაუქმების პირობა

26 განსხვავებით გერმანიისაგან, სადაც აღნაგობის შეთანხმება გაუქმების პირობით პირდაპირ გამორიცხულია (§ 1 IV 1 ERbbauRG), საქართველოში

52 BayObLG MittBayNot 1992, 45; OLG Zweibrücken Rpfleger 1995, 155.
53 შდრ. OLG Frankfurt MittBayNot 1975, 93.
54 OLG Frankfurt MittBayNot 1975, 93.
55 BGH NJW 1969, 2046.
56 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 43.

კანონი ამგვარ დათქმას არ ითვალისწინებს, ამ გადაწყვეტის გადმოღება მაინც აუცილებელია, რადგან მის გარეშე სამართლებრივი სტაბილურობა და აღნაგობის ბრუნვაუნარიანობა მნიშვნელოვნად შეირყეოდა. ასევე დაუშვებელია, აღნაგობის გაუქმების გარიგება გადადების პირობით იყოს პირობადებული, მაგალითად, კომპენსაციის გადახდის გადადების პირობით.[57] დაუშვებელია ასევე **გაურკვეველ მოვლენაზე დამოკიდებული ვადის** დათქმა, მაგალითად, მეაღნაგის გარდაცვალება ან ნაგებობის ჩამოქცევა,[58] რადგან ამგვარი ვადა ისეთსავე გაურკვევლობაში ამყოფებს მხარეებს, როგორშიც გაუქმების პირობა. ამ აკრძალვების დარღვევის შედეგია მთლიანი აღნაგობის ხელშეკრულების არანამდვილობა.[59]

27 ზემოთ აღწერილი ხელშეკრულების მსგავსად არანამდვილი უნდა იყოს ასევე ნებისმიერი სხვა ვალდებულებითი გარიგება, რომელიც მეაღნაგეს ავალდებულებს, უარი თქვას აღნაგობის უფლებაზე.[60] დაუშვებელია ასევე აღნაგობის წარმოშობის შემდეგ სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი გასვლის უფლების შეთანხმება.[61]

VI. უფლებამოსილი პირი

28 მეაღნაგე შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირი. განსხვავებით პირადი სერვიტუტისაგან, შეუძლებელია პირადი აღნაგობის შეთანხმება, რადგან ამით გამორიცხული იქნებოდა აღნაგობის კონსტიტუტიური ნიშნები, როგორებიცაა მისი გასხვისება- და მემკვიდრეობით გადაცემაუნარიანობა.[62]

29 აღნაგობის უფლება შეიძლება ეკუთვნოდეს პირთა გაერთიანებას, როგორც თანაზიარი, ისე წილობრივი საკუთრების სახით, თუმცა, განსხვავებით სხვა სანივთო უფლებისაგან, არა როგორც სოლიდარულ კრედიტორებს. ამგვარი შესაძლებლობის წინააღმდეგ მეტყველებს, უპირველეს ყოვლისა, თავად აღნაგობის სამართლებრივი ბუნება, რომელიც მეაღნაგისთვის მიწაზე საკუთრებას უტოლდება, რის გამოც შეუსაბამოა უფლებამოსილი პირების რეესტრში დაფიქსირება მათ შორის არსებული წილობრივი განაწილების გარეშე.[63]

57 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 44.

58 BGH NJW 1969, 2045.

59 იქვე.

60 იხ. დეტალურად ამასთან დაკავშირებით, ისევე როგორც გამონაკლისებთან დაკავშირებით: *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 45.

61 BGH NJW 1969, 1112.

62 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 1, Rn. 48.

63 იქვე, Rn. 49.

მუხლი 234. აღნაგობის უფლების წარმოშობა, შეძენა და შეწყვეტა. საკუთრება აღნაგობაზე

1. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენის წესები.

2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად.

3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი.

საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2978 – სსმ I, №24, 10.05.2010წ., მუხ.144

I. ზოგადი დებულებები 211
II. უძრავი ნივთის შეძენის წესები, 234 I 212
III. ნაგებობა, როგორც აღნაგობის უფლების არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მასზე საკუთრება, 234 II, III 212
ა) ნაგებობაზე საკუთრება და შეზღუდული სანივთო უფლება აღნაგობის უფლების დადგენისას 212
ბ) ნაგებობაზე საკუთრება და შეზღუდული სანივთო უფლება აღნაგობის უფლების გაქარწყლებისას 213

I. ზოგადი დებულებები

აღნაგობის უფლების **ორმაგ ბუნებას** (იხ. მუხ. 233, 1-ლი ველი) განსაკუთრებით ნათლად ცხადყოფს 234-ე მუხლი. ეს შეზღუდული სანივთო უფლება მეაღნაგის ხელში განიხილება მიწის ნაკვეთად, რომელიც რეგისტრირდება როგორც მიწის ნაკვეთი და შეიძლება ჰქონდეს თავისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი, მასზე აღმართული შენობის სახით.[1] გერმანიაში ორმაგი ბუნების ხაზგასმა ხდება იმით, რომ აღნაგობის უფლება რეგისტრირდება ორ რეესტრში: საადგილმამულო რეესტრში, როგორც უფლება მიწის ნაკვეთზე და აღნაგობის სპეციალურ რეესტრში, როგორც მიწის ნაკვეთის მსგავსი უფლება.[2] მართალია, ქართულ რეალობაში ამ გადაწყვეტის გაზიარება შეუძლებელია მეორე რეესტრის არარსებობის გამო, თუმცა სხვა მხრივ აღნაგობის სამართლის დოგმატიკა აქაც სრულად უნდა დარჩეს ძალაში. რეგისტრაცია დასაშვებია მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სახეზეა კანონით გათვალისწინებული შინაარსის შეთანხმება, ანუ შეთანხმება, რომელიც აკმაყოფილებს 233-ე მუხლში გაწერილ მოთხოვნებს.[3] **1**

1 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 14, Rn. 1.
2 იქვე.
3 *Wufk*a, Erbbaurecht, Bestellung, Abstraktionsprinzip, DNotZ 1985, S. 663.

II. უძრავი ნივთის შეძენის წესები, 234 I

2 აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ გამოიყენება **უძრავი ნივთის შეძენის წესები**, ანუ ამისათვის აუცილებელია შეთანხმება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (183). რეგისტრაცია არის აღნაგობის უფლების წარმოშობის, რანგის, სამართლებრივი ხასიათისა და ვადის კონსტიტუტიური წინაპირობა.[4] აქ უნდა დაფიქსირდეს მონაცემები გადადების პირობასთან, ვადებსა და, რაც მთავარია, დაწყებისა და დასრულების მომენტებთან დაკავშირებით. დეკლარატორული მნიშვნელობისაა მეაღნაგის ცვლილების რეგისტრაცია.[5]

აღნაგობისათვის სრული მოცულობით რჩება ძალაში საკუთრების უფლების **კეთილსინდისიერად მოპოვების** დანაწესები (185, 312).

III. ნაგებობა, როგორც აღნაგობის უფლების არსებითი შემადგენელი ნაწილი, და მასზე საკუთრება, 234 II, III

3 234 II მუხლი არღვევს 150 II, 193-ე მუხლებში მოცემულ წესებს, რომელთა მიხედვითაც შენობა-ნაგებობები მხოლოდ (ნივთის) მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი შეიძლება იყოს და მისი მიწასთან დაკავშირების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ავტომატურად ხდება ასევე ამ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეც. ეს ორი პრინციპი აღნაგობის სამართალში იზღუდება მისი ორმაგი ბუნებიდან გამომდინარე **ფიქციის** მეშვეობით, რომლის მიხედვითაც აღნაგობის უფლება თავად უთანაბრდება მიწის ნაკვეთს, რის გამოც შესაძლებელია ჰქონდეს არსებით შემადგენელ ნაწილად უძრავი ნივთი, რომელიც იქნება მეაღნაგის საკუთრებაში.

ა) ნაგებობაზე საკუთრება და შეზღუდული სანივთო უფლება აღნაგობის უფლების დადგენისას

4 როგორც ზემოთ აღინიშნა, ნაგებობები, რომელთაც მეაღნაგე აღმართავს აღნაგობის უფლებით სარგებლობის ფარგლებში, ხდება აღნაგობის უფლების არსებითი შემადგენელი ნაწილი და ამგვარად მისი საკუთრება (234 II). ეს წესი მოქმედებს მიწის ნაკვეთის **შეთანხმების დარღვევით განაშენიანებისასაც** (მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი მომცრო ზომის სასტუმროს მაგივრად), გადამწყვეტია მხოლოდ, რომ მეაღნაგე აშენებს ნამდვილი აღნაგობის უფლების საფუძველზე.[6]

5 კანონი არ აწესრიგებს აღნაგობით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე **უკვე არსებული შენობა-ნაგებობების** სამართლებრივ ბედს. გერმანიაში ეს ნაგებობები იზიარებენ შემდგომში (უკვე აღნაგობის უფლების ფარგლებში) აღმართული ნაგებობის სამართლებრივ ბედს, რაც გამართლებულია ნაკვეთისათვის ფუნქციურ-ეკონომიკური ერთიანობის შენარჩუნების მიზნით

4 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 2, Rn. 2.
5 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 14, Rn. 2.
6 იქვე, § 12, Rn. 2.

– თუ მეაღნაგე მოიპოვებს ნაკვეთზე აღნაგობის უფლებას მასზე მრავალსართულიანი სახლის აღმართვის მიზნით, მაშინ მას უფლება აქვს, ჰქონდეს სამართლიანი მოლოდინი, რომ ნაკვეთზე განლაგებული გარაჟებიც მის საკუთრებაში გადავა, დამოუკიდებლად იმისა, თუ ვის მიერ და როდისაა ისინი აშენებული. აღნაგობის უფლების წარმოშობასთან ერთად უნდა გაქარწყლდეს ამ ნაგებობებზე არსებული ყოველგვარი უფლებრივი ტვირთი.

ბ) ნაგებობაზე საკუთრება და შეზღუდული სანივთო უფლება აღნაგობის უფლების გაქარწყლებისას

აღნაგობის უფლების გაქარწყლების შემდეგ ნაგებობებზე საკუთრება ავ- **6**
ტომატურად გადადის მიწის მესაკუთრეზე 234 III მუხლის მიხედვით. მეაღნაგეს აქვს კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება 239 I მუხლის მიხედვით (მესაკუთრეს შეუძლია, კომპენსაციის სანაცვლოდ გაუგრძელოს მას აღნაგობის უფლება 239 II 1), თუმცა მას არა აქვს ნაგებობის წაღების უფლება (239 III). ეს წესები არ მოქმედებს საკუთვნებლის შემთხვევაში, რომლის ბედიც მეაღნაგის გადასაწყვეტია.

საერთო აღნაგობის უფლების, რომელიც რამდენიმე ნაკვეთზე ვრცელდებოდა, დასრულების შემდეგ, როდესაც ნაგებობა სხვადასხვა მესაკუთრის მიწის ნაკვეთებს ემიჯნება, ერთი მოსაზრების[7] მიხედვით, უნდა მოხდეს ვერტიკალური გამიჯვნა მიწის ნაკვეთთა საზღვრების შესაბამისად; მეორე მოსაზრების[8] მიხედვით, ამ შემთხვევაში ნაგებობებზე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა თანასაკუთრება უნდა წარმოიშვას, რაც გამართლებულია ისევ და ისევ მათი ფუნქციურ-ეკონომიკური ერთიანობის შენარჩუნების მიზნით და ასევე ხშირ შემთხვევაში ვერტიკალური კვეთის შეუძლებლობით.

სანივთო უფლებები, როგორიცაა, მაგალითად, სერვიტუტი და რომელიც **7**
დადგენილი იყო აღნაგობის უფლების სასარგებლოდ, მისი გაქარწყლების შემდეგ გადადის მიწის ნაკვეთზე[9] და ასეთად უნდა იქნეს შეტანილი საჯარო რეესტრში. ეს გადაწყვეტა გამომდინარეობს 234 III მუხლიდან, რომლის მიზანიც მიწის ნაკვეთის იმ მდგომარეობაში შენარჩუნებაა, რა მდგომარეობაშიც ის ებარა მეაღნაგეს.[10]

7 შდრ. *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 12, Rn. 2 და იქ მითითებული დამატებითი ლიტერატურა.

8 *Schraepler*, Freiheit und Bindung der Nachbareigentümer bei Erbbaurechten, NJW 1974, S. 2078.

9 BGH NJW-RR 2012, 845; *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 12, Rn. 11.

10 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 12, Rn. 12.

მუხლი 235. აღნაგობის უფლების გასხვისება

თუ მხარეთა შეთანხმებით აღნაგობის უფლების გასასხვისებლად ან გასაქირავებლად საჭიროა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, მესაკუთრეს შეუძლია, უარი თქვას ამ თანხმობის გაცემაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საამისოდ არსებობს მნიშვნელოვანი საფუძველი.

I. ზოგადი დებულებები 214
II. გასხვისება-გაქირავების თანხმობასავალდებულოობა 214
1. გასხვისება-გაქირავება 215
2. შინაარსის ცვლილება 215
3. თანხმობის გაცხადება 216
III. თანხმობაზე უარის მნიშვნელოვანი საფუძველი 216
1. აღნაგობის დასახულ მიზანთან წინააღმდეგობაში მოსვლა/საფრთხის შექმნა 216
2. აღნაგობის შემძენის პიროვნება 217
3. დამატებითი შეთანხმება 218
4. თანხმობა აღნაგობის უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში ... 218
IV. თანხმობის ჩანაცვლება 218

I. ზოგადი დებულებები

1 235-ე მუხლი აწესებს გამონაკლისს სამოქალაქო სამართალში მოქმედი ზოგადი წესიდან, რომლის მიხედვითაც განკარგვის უფლებამოსილების ჩამორთმევას, ვალდებულებითი შეთანხმების ძალით, სანივთო ძალა არ გააჩნია, ანუ ამ შეთანხმების დარღვევით განხორციელებული განკარგვა მაინც ნამდვილია. 235-ე მუხლის მიხედვით, აღნაგობის უფლების განკარგვის ან გაქირავების შეზღუდვა (მესაკუთრის თანხმობაზე დამოკიდებულად ქცევა) **დასაშვებია იმ გამონაკლისი** შემთხვევისათვის, როდესაც მესაკუთრეს აქვს საკმარისი საფუძველი ამ მოქმედების განხორციელებაზე უარის თქმისათვის. ამ შეთანხმების დარღვევით განხორციელებული განკარგვა არანამდვილია, რაც გამართლებულია იმით, რომ აღნაგობა არის ურთიერთობა, რომელიც, ჩვეულებრივ, დროში გაწელილია და სადაც მეაღნაგის პიროვნებას (მის გადახდისუნარიანობას, აღნაგობის მიზანსა და ა. შ.) განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება.

II. გასხვისება-გაქირავების თანხმობასავალდებულოობა

2 235-ე მუხლი შეიცავს **ამომწურავ ჩამონათვალს** იმ მოქმედებებისას, რომელთა ნამდვილობაც, მხარეთა შეთანხმებით, მესაკუთრის თანხმობაზე შეიძლება იყოს დამოკიდებული. მესაკუთრეს გასხვისება-გაქირავებისათვის აუცილებელი თანხმობის გაცემა შეუძლია **წინასწარვე**, თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ ამ თანხმობის რეგისტრაცია შეუძლებელია, ეს წინასწარ

გაცემული თანხმობა გამოხმობადია.[1] დაუშვებელია მესაკუთრის მხრიდან ზოგადად თანხმობის გაცემის გამორიცხვა კონკრეტული შემთხვევებისათვის, ისევე როგორც მისი გაცემისათვის დამატებითი წინაპირობების დაწესება;[2] დაუშვებელია მეაღნაგისათვის გასხვისება-გაქირავებამდე მესაკუთრის თანხმობის მიღების ვალდებულების დაწესება.[3] თანხმობასავალდებულოობის ყველა სხვა შემთხვევა შესაძლებელია შეთანხმდეს მხოლოდ ვალდებულებითი შეთანხმების ძალით და მას სანივთო ეფექტი არ გააჩნია.[4]

გასხვისება-გაქირავების თანხმობასავალდებულოობას აქვს ნამდვილი **სანივთო ძალა** (იხ. 233-ე მუხლის მე-20 ველი) მესამე პირთა წინაშეც, იმგვარად, რომ საჯარო რეესტრში შეტანილი აუცილებელი თანხმობის გარეშე განხორციელებული ეს მოქმედება არანამდვილია.[5] რეესტრში შეტანამდე ამ დათქმას მესამე პირთა წინაშე სანივთო ძალა არ გააჩნია. თანხმობასავალდებულოობის შეთანხმება დასაშვებია აღნაგობის დადგენის შემდეგაც, აღნაგობის გარიგების შინაარსის ცვლილების ფორმით და მისი რეგისტრაციით საჯარო რეესტრში. **3**

1. გასხვისება-გაქირავება

გასხვისებაში იგულისხმება უფლების გადაცემის ყველა ფორმა, აუქციონზე გატანის ჩათვლით. გასხვისების მსგავსად, თანხმობასავალდებულოა საანდერძო დანაკისრის შესრულების ფარგლებში აღნაგობის უფლების გადაცემაც.[6] ფართო გაგებით, გასხვისებაში უნდა მოიაზრებოდეს აღნაგობის **უფლებრივად დატვირთვა** იმგვარი სანივთო უფლებით, რომელიც აღნაგობის დასრულების შემდეგაც აგრძელებს არსებობას (მაგ., იპოთეკა). გაქირავებაში მოიაზრება აღნაგობის უფლების სხვისთვის დროებით სარგებლობაში გადაცემა. **4**

2. შინაარსის ცვლილება

განსაკუთრებული შეთანხმების გარეშეც თანხმობასავალდებულო უფლების შინაარსის ცვლილება თანხმობასავალდებულოა, თუ ეს ცვლილება დამატებით ტვირთავს ამ უფლებას. ეს ეხება, მაგალითად, იმ სესხის ძირი თანხის ან პროცენტების გაზრდას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც აღნაგობის უფლება იპოთეკით იყო დატვირთული, ვადამოსულობისა და ხელშეკრულების მოშლის ვადების არასახარბიელო ცვლილებას.[7] თუმცა ამის საპირისპიროდ ნეიტრალური ან იმგვარი ცვლილება, რომელიც აღნაგობის **5**

1 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 5, Rn. 2.; *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 5, Rn. 2.
2 BayObLG NJW-RR 2000, 162.
3 OLG Zweibrücken DNotZ 2004, 934.
4 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 5, Rn. 2.
5 იქვე.
6 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 5, Rn. 4.
7 იქვე.

უფლების სასიკეთოდ ხდება, არ არის თანხმობასავალდებულო.

3. თანხმობის გაცხადება

6 თანხმობა უნდა განაცხადოს აღნაგობით დატვირთული მიწის ნაკვეთის **მესაკუთრემ**, ხოლო მისი გაკოტრებისას – გაკოტრების მმართველმა. კონკრეტულ **ვადას** თანხმობის გაცემისათვის კანონი არ ითვალისწინებს, თუმცა ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ის უნდა გაიცეს გონივრულ ვადაში, ორივე მხარის ინტერესების გათვალისწინებით.

7 თანხმობა (იხ. 99 მუხლის 21-ე და მომდევნო ველი) არის **ცალმხრივი მიღებასავალდებულო ნების** გამოხატვა, რომელიც უნდა გაიცეს მეაღნაგის ან მესამე პირის მიმართ და რომლის გაცემაც შეიძლება, როგორც წინასწარ, ასევე გასხვისება-გაქირავების დადების შემდეგაც. თანხმობა, ჩვეულებრივ, **არაფორმასავალდებულოა** და მე-100 მუხლის მიხედვით თავისუფლად გამოხმობადი.[8] გასხვისება-გაქირავების გარიგების რეგისტრაციამდე **მესაკუთრის ცვლილების** შემთხვევაში აუცილებელია ახალი მესაკუთრის თანხმობა.[9]

8 პატივსადები საფუძვლით **თანხმობაზე უარის** შემთხვევაში გარიგება სამუდამოდ არანამდვილია და შეუძლებელია მისი შემდგომი მოწონება.[10] თანხმობის გაცემის დაყოვნებამ შესაძლებელია წარმოშვას ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.[11]

III. თანხმობაზე უარის მნიშვნელოვანი საფუძველი

9 თანხმობაზე უარი დასაშვებია **მხოლოდ იმ შემთხვევაში**, როდესაც: 1. გასხვისება-გაქირავების გარიგება ეწინააღმდეგება აღნაგობის დადგენით დასახულ მიზანს, 2. ამ მიზნის მიღწევას ექმნება მნიშვნელოვანი საფრთხე, 3. შემძენის (დამქირავებლის) პიროვნებიდან გამომდინარე, არსებობს აღნაგობის ურთიერთობიდან წარმომდგარი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკი.

1. აღნაგობის დასახულ მიზანთან წინააღმდეგობაში მოსვლა/საფრთხის შექმნა

10 აღნაგობის დადგენით დასახული მიზანი, პირველ რიგში, გამომდინარეობს თავად აღნაგობის ხელშეკრულებიდან, ასაშენებელი ნაგებობის ხასიათიდან, ან მხარეთა დამატებითი შეთანხმებიდან, ისევე როგორც გარიგების დადების გარემოებებიდან და მხარეთა ქცევიდან.[12] ამ გაგებით, მიზანი შეიძლება იყოს ნაგებობის **კონკრეტული ფორმით გამოყენება**, მაგალითად: არაკომერციული მიზნით, საცხოვრებლად მრავალშვილიანი ოჯახისათვის

8 BGH NJW 1963, 36; OLG München BeckRS 2016, 17413.
9 OLG Celle RNotZ 2005, 542.
10 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 6, Rn. 7.
11 OLG Hamm BeckRS 2016, 413 Rn. 42.
12 BayObLGZ 1972, 260; შდრ. ასევე BGH NJW 1987, 1942.

ან მარტოხელა მშობლებისათვის,[13] ან იმ ფორმით, რომ ნაკვეთის მესაკუთრეს გადაუხადოს აღნაგობის ყოველთვიური სასყიდელი.[14]

აღნაგობის უფლების გასხვისება-გაქირავება ან უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ზემოთ აღწერილ მიზანს, ან საფრთხეს უქმნიდეს მის მიღწევას. უკვე ჩაშლილი მიზნის საბოლოოდ ჩაშლა, ამ გაგებით, საკმარისი არ არის.[15] 11

მიზანთან წინააღმდეგობა გვაქვს სახეზე, როდესაც გასხვისება-გაქირავების შედეგად დასახული მიზანი ჩაიშლება, ან მხოლოდ არასრულად მიიღწევა; **საფრთხის შექმნა**, – როდესაც არსებობს მიზნის ჩაშლის სამომავლო რისკი.[16] ამის გამოსარკვევად აუცილებელია მთლიანი გასხვისება-გაქირავების ხელშეკრულების გაანალიზება, აღნაგობის უფლებრივად დატვირთვის ან ამ დატვირთვის გაუქმების ჩათვლით.[17] მიზნის ჩაშლის მაგალითია აღნაგობის უფლების კომერციული გამოყენების მიზნით გასხვისება, მაშინ, როდესაც მეაღნაგესა და მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულებით მხოლოდ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა იყო დაგეგმილი.[18] არის თუ არა მიზნის ჩაშლა, ან მისთვის საფრთხის შექმნა **მნიშვნელოვანი**, უნდა დადგინდეს ობიექტური საზომით, მესაკუთრისა და მეაღნაგის ინტერესებისა და მიზნების გათვალისწინებით. გასათვალისწინებელია, მაგალითად, ის ფაქტი, ითმენდა თუ არა მესაკუთრე აქამდე საკუთარი ნაკვეთით ამგვარად სარგებლობას, რაც შეიძლება იყოს მითითება იმ გარემოებაზე, რომ მისთვის მიზნის ჩაშლა, საბოლოო ჯამში, უმნიშვნელოა.[19] 12

თუ აღნაგობის შემძენი უარს ამბობს, იკისროს ის **ვალდებულებები**, რაც მეაღნაგეს ჰქონდა ნაკისრი თავდაპირველი ხელშეკრულებით,[20] მიზნის ჩაშლა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა ვალდებულებას ეხება საქმე. აღნაგობის **სასყიდლის გადახდის ვალდებულებაზე** უარი ამ კონტექსტში, ჩვეულებრივ, ყოველთვის მნიშვნელოვანია და არის დასახული მიზნის ჩაშლა.

მიზნისათვის საფრთხის შექმნის საბაბით მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, უარი თქვას თანხმობის გაცემაზე იმ შემთხვევაშიც, როდესაც აღნაგობის გასხვისება ხდება **სპეკულაციური მიზნებისათვის** (მოგების მიღების წადილი ნებისმიერ ფასად), რადგან ამ შემთხვევაში ხდება მესაკუთრის უფლებრივ სფეროში შეჭრა.[21] 13

2. აღნაგობის შემძენის პიროვნება

თანხმობის გაცემაზე უარი დასაშვებია ასევე იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ახალი მეაღნაგის პიროვნება არ იძლევა აღნაგობით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიას. აქ, პირველ რიგში, გადამწყვეტია, არის თუ 14

13 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 7, Rn. 5.
14 BGH NJW 1987, 1942.
15 OLG Hamm FGPRax 2010, 320.
16 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 7, Rn. 6.
17 OLG Düsseldorf MittRhNotK 1995, 62.
18 *Maaß*, იქვე, Rn. 6.
19 BayObLGZ 1972, 264.
20 შდრ. BGH NJW 1987, 1942; BayObL NJW-RR 1998, 161.
21 OLG Stuttgart NJW 1958.

არა შემძენი პიროვნულად სანდო და გადახდისუნარიანი.[22] გამართლებული ეჭვის გაქარწყლება შესაძლებელია შესაბამისი უზრუნველყოფის საშუალების კისრებით.[23] აბსტრაქტული ეჭვი საკმარისი არ არის.[24]

3. დამატებითი შეთანხმება

15 ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, მხარეებს შეუძლიათ, გაითვალისწინონ სხვა დამატებითი შემთხვევები, ან წინაპირობები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ ექნება აღნაგობის გასხვისებაზე უარის თქმის უფლება.[25] ამგვარი დათქმა ნამდვილია მისი რეესტრში შეტანის მომენტიდან.

4. თანხმობა აღნაგობის უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში

16 ფართო გაგებით, აღნაგობის გასხვისებაში უნდა მოვიაზროთ ასევე მისი უფლებრივად დატვირთვა, რომელიც თანმხობასავალდებულოა. თუმცა მესაკუთრე ვალდებულია, გასცეს ეს თანხმობა, თუ აღნაგობის დატვირთვით მისი მიზნის მიღწევას საფრთხე არ ექმნება და ეს დატვირთვა რჩება ჩვეულებრივი მეურნეობის ფარგლებში, რომელშიც იგულისხმება დატვირთვის სანაცვლო სარგებლის მიღება.[26]

IV. თანხმობის ჩანაცვლება

17 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს თანხმობაზე უარის თქმის უფლება აქვს მხოლოდ მნიშვნელოვანი საფუძვლით, ყველა სხვა შემთხვევაში მეაღნაგეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს მას თანხმობის გაცხადება და განუცხადებლობის შემთხვევაში მიმართოს სასამართლოს. სასამართლოსათვის მიმართვა მეაღნაგეს შეუძლია ასევე თანხმობის პირობადებულად გაცემისას, როდესაც ეს პირობა დაუშვებელია, ან შეზღუდულად გაცხადების შემთხვევაშიც.[27]

22 OLG Hamm NJWE-MietR 1996, 58; *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, Rn. 7.
23 OLG München BeckRS 2015, 2413.
24 OLG Frankfurt NJW-RR 2006, 387; OLG Hamm NJW-RR 2008, 605.
25 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 7, Rn. 10.
26 OLG Hamm NJW 1968, 554, საკმარისია, თუ ეს საპირწონე სარგებელი არა ნაგებობის, არამედ, ზოგადად, მეაღნაგის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესებას ემსახურება.
27 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 7, Rn. 14.

მუხლი 236. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის

1. აღნაგობის უფლების მქონეს შეიძლება ხელშეკრულებით დაეკისროს საზღაურის გადახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

2. საზღაურის გადაუხდელობის გამო აღნაგობის უფლება მესაკუთრის მხრიდან შეიძლება ცალმხრივად შეწყდეს ამ ვალდებულების 2 წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის მხარეებმა შეიძლება ათი წლის შუალედით განსაზღვრონ. თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად იცვლება, მხარეები ვალდებულნი არიან, თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე.

საქართველოს 2015 წლის 16 ოქტომბრის კანონი №4336 – ვებგვერდი, 20.10.2015 წ.

I. ზოგადი დებულებები 219
II. საზღაურის სახეობა 219
1. ამოსავალი წესი – ფულადი შესრულება 219
2. ნივთობრივი შესრულება 220
III. ხელშეკრულების მოშლა, 236 II 220
IV. საზღაურის მისადაგების ვალდებულება (დათქმა), 236 III 2 221

I. ზოგადი დებულებები

აღნაგობის უფლების მინიჭების სანაცვლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ჩვეულებრივ იღებს შესაბამის სასყიდელს. ეს სასყიდელი შესაძლებელია **რეგულარულად გადასახდელი საზღაურით** გამოიხატებოდეს, ასევე, რა თქმა უნდა, შესაძლებელია აღნაგობის უფლების საზღაურის გარეშე (ნაჩუქრობის ფორმით), ერთჯერადი სასყიდლით (ნასყიდობის ფასი) ან ნივთობრივი შესრულების საფასურად შეთანხმება.[1] **1**

II. საზღაურის სახეობა

1. ამოსავალი წესი – ფულადი შესრულება

პრაქტიკაში, უმეტესწილად, აღნაგობის უფლების მინიჭება ხდება რეგულარული საზღაურის – აღნაგობის საზღაურის – სანაცვლოდ, რომელიც მოწესრიგებულია 236-ე მუხლში. გერმანიისაგან განსხვავებით,[2] აღნაგობის საზღაური გამოხატავს, ჩვეულებრივ, ვალდებულებითსამართლებრივ მოთხოვნას, რომელიც არის აღნაგობის ხელშეკრულების ნაწილი. **2**

როგორც ეს 236 II, III 1 მუხლიდან ჩანს, ამოსავალი საკანონმდებლო გადაწყვეტაა საზღაურის რეგულარული ხასიათი. ის, ჩვეულებრივ, გამოხა- **3**

1 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 9, Rn. 1.
2 შდრ. § 9 ErbbauRG.

ტულია ფულადი ფორმით, თუმცა შესაძლებელია რეგულარულად გადასახდელი ნებისმიერი ტიპის შესრულების შეთანხმება.[3]

2. ნივთობრივი შესრულება

4 საზღაურის დასაშვები ფორმებია: ნივთობრივი შესრულებები, როგორიცაა, მაგალითად, რეგულარულად გადასახდელი შეშა ან მეტალი;[4] მარცვლეული, მაშინაც კი, როდესაც მისი მოყვანა თავად აღნაგობით დატვირთულ ნაკვეთზე არ ხდება;[5] საცხოვრებელი ბინის სარგებლობაში გადაცემა.[6] დასაშვებია მესაკუთრისათვის **ვალის ჩანაცვლების ოფციის** მინიჭება, როდესაც განსაზღვრული ფულადი საზღაურის ნაცვლად მას კონკრეტული ნივთობრივი შესრულების მოთხოვნის უფლება აქვს, მაგალითად, 400 ლარის გადასახადი ჩაანაცვლოს 30 კილო კონკრეტული მარცვლეულით.[7] ამ შემთხვევაში საზღაური წინასწარ არის განსაზღვრული და განუსაზღვრელი რჩება მხოლოდ ის ფაქტი, გამოიყენებს თუ არა მიწის მესაკუთრე ამ ჩანაცვლების ოფციას. ამის საპირისპიროდ დაუშვებელია ჩანაცვლების ოფცია, რომლის მიხედვითაც მესაკუთრეს შეუძლია, კონკრეტული ნივთობრივი შესრულების ნაცვლად მოითხოვოს მისი ფულადი ეკვივალენტი კონკრეტული საბაზრო მდგომარეობის გათვალისწინებით, რადგან ამ შემთხვევაში ფულადი ეკვივალენტი მხოლოდ განსაზღვრადია და არა განსაზღვრული[8] და, საბოლოოდ, მეაღნაგისათვის გაურკვეველი რჩება, თუ რა ოდენობით აკისრია შესრულების ვალდებულება.

შესრულება უნდა გამოიხატებოდეს რაიმეს პოზიტიური გადაცემით ან რაიმე მოქმედებით, დაუშვებელია მხოლოდ ზიანის ანაზღაურებაზე უარის თქმა.[9]

III. ხელშეკრულების მოშლა, 236 II

5 ზემოთ აღწერილი საზღაურის 2 წლის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მესაკუთრეს შეუძლია, ცალმხრივი მიღებასავალდებულო ნების გამოხატვით, გაფრთხილების გარეშე, მოშალოს ხელშეკრულება (*ex tunc*–მოქმედებით), რომლის დროსაც არ ხდება მიღებულის რესტიტუცია და აღნაგობის ურთიერთობა მხოლოდ სამომავლოდ წყდება. მესაკუთრეს, რა თქმა უნდა, უნარჩუნდება კუთვნილი საზღაურის მოთხოვნის უფლება, მიუხედავად აღნაგობის ურთიერთობის დასრულებისა.

2-წლიანი ვადის გამოთვლისას, შესაბამისად, გამოიყენება 121-ე და მომდევნო და მე-400 და მომდევნო მუხლები.

3 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 9, Rn. 31.
4 LG München I DNotZ 1952, 220.
5 LG Celle DNotZ 1955, 316.
6 OLG Hamm Rpfleger 1975, 357.
7 BGH NJW 1981, 2241.
8 LG München I DNotZ 1952, 220.
9 BayObLG Rpfleger 1960, 402 zu § 1105 BGB.

რა თქმა უნდა, დასაშვებია მხარეთა შეთანხმება განსხვავებულ წესზე.

IV. საზღაურის მისადაგების ვალდებულება (დათქმა), 236 III 2

236 III 2 მუხლის მიხედვით, თუ აღნაგობის ხელშეკრულების დადებისას **6**
შეთანხმებული საზღაური ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილების შედეგად გაუმართლებელია და ლახავს ერთ-ერთი მხარის ინტერესებს (ვალუტის კურსის ვარდნა-აწევა, მეაღნაგის უფლებამოსილების გაფართოება (დამატებითი ნაგებობების წამომართვა, ნაკვეთით სარგებლობის ტიპის ცვლილება და ა.შ.), მხარეები ვალდებულნი არიან, თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე, და ეს სხვა არაფერია, თუ არა ხელშეკრულების მისადაგების ვალდებულება, რაც 398-ე მუხლის წინაპირობებთან გვამისამართებს. 398-ე მუხლი ამ შემთხვევაში გამოიყენება შესაბამისად, იმ განსხვავებით, რომ მისადაგებაზე უარისას მეორე მხარეს არ აქვს გასვლის უფლება, არამედ უნდა მოითხოვოს სასამართლო წესით ეს მისადაგება.

მუხლი 237. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია

აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს.

I. ზოგადი დებულებები

1 237-ე მუხლის იმპერატიული დანაწესი ემსახურება მეაღნაგისა და მისი კრედიტორების დაცვას. მეაღნაგე და მისი კრედიტორები, ამ მუხლის თანახმად, დაცულნი არიან აღნაგობის უფლების ნაადრევი გაქარწყლებისაგან და მასთან ერთად იმ უფლებებისა, რომლებითაც ეს აღნაგობის უფლება იყო დატვირთული.[1]

II. სავალდებულო პირველი რიგი

2 მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის რეგისტრაცია დასაშვებია მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად, რისი შეცვლაც მოგვიანებით შეუძლებელია. თუმცა მოგვიანებით ამ **რანგის დაკარგვა** გარკვეულ საგამონაკლისო შემთხვევებში მაინც არ არის გამორიცხული, მაგალითად, აღნაგობის უფლების არასწორად გაუქმებისა და სხვა უფლების წინა რიგის უფლებად მოპოვების შემთხვევაში, 312-ე მუხლის მიხედვით.[2]

აღნაგობის უფლება რეგისტრირდება პირველი რიგის უფლებად, დამოუკიდებლად სხვა უფლების **ღირებულებისა** და **ხასიათისა**.[3] მას რანგით არ შეიძლება წინ უსწრებდეს არც იაფფასიანი უფლება და არც უფლება, რომლის გამოყენებაც აღნაგობის უფლებას ხელს არ უშლის.[4] ამ გაგებით, 237-ე მუხლის დანაწესს ეწინააღმდეგება გზის უფლება, მაშინაც კი, როდესაც გზა გადის მიწის ნაკვეთის იმ მონაკვეთზე, რომლის გამოყენებაც აღნაგობის მიზნებისათვის არ ხდება.[5] ასევე დაუშვებელია სხვა აღნაგობის უფლების წინა ან თანაბარი რანგით რეგისტრაცია, ისევე როგორც სხვა სანივთო სარგებლობის უფლებისა.[6]

3 ერთი მოსაზრების მიხედვით,[7] 237-ე მუხლი რესტრიქციულად უნდა განიმარტოს და დაიშვას ისეთი წინმსწრები სარგებლობის უფლებები, რომლებიც არ წარმოადგენენ გადახდის მოთხოვნებს და არ შეიძლება გარდაიქმნან ასეთად. ამგვარი უფლების მაგალითია სერვიტუტი, რომლისგანაც არ შეიძლება წარმოდგეს გადახდის მოთხოვნა და რომლის გამოყენების სფეროც სრულებით გამიჯნულია აღნაგობისაგან. თუმცა ეს მოსაზრება გერმანულ

1 BGH NJW 1954, 1443.
2 BGH NJW 1969, 93.
3 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 10, Rn. 2.
4 BGH NJW 1954, 1443.
5 *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 10, Rn. 3a.
6 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 10, Rn. 3.
7 იხ. მითითება ამ მოსაზრებაზე: *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 10, Rn. 3.1.

დოქტრინაში უკუგდებულია. საპირისპირო მოსაზრება[8] კანონის ცალსახა დანაწესზე აკეთებს აქცენტს. კანონმდებლის ნებას არ შეესატყვისება, აღნაგობის რეგისტრაციისას სხვა წინა რანგის უფლების არსებობისას ჩატარდეს საფუძვლიანი კვლევა იმისა, თუ ზუსტად რა არის ამ უფლების შინაარსი, რის გარეშეც აღნაგობის რანგი და განხორციელება ვეღარ იქნებოდა უზრუნველყოფილი. კანონმდებელმა არჩია მარტივი და გარანტირებული გზა აღნაგობის მომეტებული სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე მისი განხორციელების უზრუნველსაყოფად – არც ერთი უფლება, მათ შორის არც გზის, ან სხვა რაიმე სერვიტუტი არ შეიძლება დარეგისტრირდეს აღნაგობის წინ.

გამომდინარე იქიდან, რომ მომდევნო რანგის აღნაგობის უფლება არ შეიძლება არსებობდეს, საჭიროა მისი რეგისტრაციისას წინა რანგის უფლების **რანგით გადმოწევა** ან **გაუქმება**. ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია, **4**
წინა რანგის უფლების მფლობელს დაეკისროს ნდობისა და კეთილსინდისიერების (8 III) პრინციპიდან გამომდინარე ამ თავისი უფლების რანგით უკან დახევა ან საერთოდ გაუქმება.[9] მაგალითად, შესაძლებელია, გზის სერვიტუტის მფლობელს მოეთხოვოს ამ თავისი სერვიტუტის მეზობლის ნაკვეთზე გადაწევა[10] ან რანგით უკან დახევა.[11] საარსებოდ აუცილებელი უფლებების (გზის ან წყლის სერვიტუტი) შემთხვევაში გამოსავალი არ არის ამ უფლებებით თავად აღნაგობის დატვირთვა, რადგან ეს უფლება აღნაგობის გაუქმებასთან ერთად (შეთანხმებით, ან იძულებითი აღსრულებით) ავტომატურად უქმდება და, ამდენად, მაგალითად, სერვიტუტის მფლობელი უუფლებოდ რჩება.

დასაშვებია იმ უფლებების, რომელთაც **რანგი არ აქვთ** (მაგ., განკარგვის აკრძალვა), აღნაგობის წინ რეგისტრაცია.[12] ასევე დასაშვებია აღნაგობის წინ **გამოსყიდვის** უფლების რეგისტრაცია შესაბამისი მეაღნაგის სასარგებ- **5**
ლოდ,[13] რადგან ეს უფლებაც აღნაგობის უფლების ნაწილია. იგივე წესი მოქმედებს მეაღნაგის სასარგებლოდ შეთანხმებული **პირადი სერვიტუტის** შემთხვევაშიც.

8 იხ. *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 10, Rn. 3.1.
9 *Maaß*, იქვე, Rn. 3.2.
10 BGH BeckRS 1974, 180.
11 OLG Hamm MittBayNot 2014, 431.
12 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 10, Rn. 4.
13 BGH NJW 1954, 1443.

მუხლი 238. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

2. აღნაგობის უფლება არ ისპობა მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით.

I. ზოგადი დებულებები

1 აღნაგობის უფლება შეიძლება გაქარწყლდეს მხარეთა მიერ მისი **გაუქმებით** (238 I) ან **ვადის გასვლით**. გარდა ამისა, ის შეიძლება გაუქმდეს რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების შემდეგ მისი აღდგენის ხანდაზმულობის გასვლის, გადადების პირობის დაუდგომლობისა და ექსპროპრიაციის შედეგად. ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით აღნაგობის უფლება არ ქარწყლდება (238 II). აღნაგობის დერელიქცია (უფლების მიტოვება) დაუშვებელია.

II. გაუქმება, 238 I

2 238 I მუხლი ეხება მხოლოდ მიწის მესაკუთრის უფლებებს და ძალაშია მხოლოდ აღნაგობის უფლების გარიგებით გაუქმებისას. თანხმობა უნდა განაცხადოს რეალურმა **მესაკუთრემ**, თუმცა საკმარისია ასევე **რეესტრში რეგისტრირებული** კეთილსინდისიერი პირის თანხმობაც.[1] აღნაგობის სამართალი არ შეიცავს სხვა დანაწესს იპოთეკის გაუქმებასთან დაკავშირებით, რადგან ის თავად მხარეებმა უნდა მოაწესრიგონ ერთპიროვნული შეთახმებით. ეს შეთანხმება არაფორმასავალდებულოა. არც გაუქმების შეთანხმება და არც გაუქმების პირობა არ შეიძლება გაფორმდეს **პირობადებულად**. თუმცა გაუქმების ვალდებულება შეიძლება დამოკიდებული იყოს საზღაურის გადახდაზე.

3 მესაკუთრის თანხმობის გარდა, 238 I მუხლის მიხედვით, აუცილებელია მეაღნაგის ცალმხრივი განცხადება რეესტრის ან ამ მესაკუთრის წინაშე და რეგისტრირებული უფლების გაუქმება. აუცილებელია, ასევე, იმ პირების თანხმობა, რომელთაც აქვთ **სანივთო უფლებები** აღნაგობაზე.[2] ამ აღნაგობაზე სანივთო უფლებათა მფლობელების თანხმობა მაშინ არის ზედმეტი, თუ ეს უფლებები იდენტური შინაარსითა და იდენტური რანგით ნარჩუნდება მიწის ნაკვეთზე.[3] ბინაზე საკუთრების გაუქმებისასაც სავალდებულოა ამ მესაკუთრის თანხმობა.[4]

აღნაგობა უქმდება **რეესტრში მისი რეგისტრაციის გაუქმებასთან** ერთად. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე **არ** არის ვალდებული, გადაიხადოს რაიმე **კომპენსაცია**.

1 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 26, Rn. 2.
2 იქვე, Rn. 3.
3 OLG Brandenburg NotBZ 2013, 247; OLG Hamm NotBZ 2013, 399.
4 *Maaß*, იქვე, Rn. 3.

III. შენობის დანგრევა, 238 II

აღნაგობის უფლება არ ისპობა შენობის დანგრევასთან ერთად. **4**

როგორც თავად აღნაგობის უფლების დეფინიციიდან გამომდინარეობს, რომლის მიხედვითაც ის განმარტებულია როგორც რაიმე ნაგებობის ფლობის უფლება, მისი არსებობა არ არის დამოკიდებული რაიმე კონკრეტულ ნაგებობაზე. შესაბამისად, ამ ნაგებობის დანგრევაც არ უშლის ხელს მის გაგრძელებას. საპირისპირო შეთანხმება დაუშვებელია.[5]

კანონიდან არ გამომდინარეობს ერთხელ დანგრეული ნაგებობის **თავიდან აშენების ვალდებულება**; თუმცა მხარეებს შეუძლიათ ამ ვალდებულების შეთანხმება.[6] თავად მეაღნაგეს კი აქვს თავიდან აღმართვის უფლება. ნაგებობის დანგრევით არ იცვლება აღნაგობის საზღაურის გადახდის ვალდებულება,[7] თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან. დანგრეული შენობის მასალა მეაღნაგის საკუთრებაა მაშინაც კი, როდესაც შენობა მესაკუთრის მიერ იყო აგებული და მას შეუძლია, ეს მასალა თავისი ნება-სურვილისებრ გამოიყენოს.[8] თუ შენობის ნანგრევები აღნაგობის უფლების გაქარწყლებისას ჯერ კიდევ არსებობს და ამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, როგორც წესი, 239-ე მუხლში მოცემული პრინციპიდან და ხელშეკრულების განმარტებიდან გამომდინარეობს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ანაზღაურების ვალდებულება.[9] **5**

5 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 13, Rn. 1.
6 *Maaß*, იქვე, Rn. 2.
7 BGH LM BGB § 157 D Nr. 1.
8 *Maaß*, იქვე, Rn. 2
9 იქვე.

მუხლი 239. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

1. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს ანაზღაურება ამ ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის ოდენობით.

2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, აღნაგობის უფლების მქონეს ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ გაუგრძელოს აღნაგობის უფლება ამ ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. თუ აღნაგობის უფლების მქონე უარს იტყვის აღნაგობის უფლების ვადის გაგრძელებაზე, იგი კარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც.

3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება, წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები.

საქართველოს 2015 წლის 16 ოქტომბრის კანონი №4336 – ვებგვერდი, 20.10.2015 წ.

I. ზოგადი დებულებები 226
II. ანაზღაურების მოთხოვნა, 239 I 227
III. ანაზღაურების ვალდებულების თვიდან აცილება აღნაგობის გაგრძელებით, 239 II 1 228
IV. ნაგებობის წაღების აკრძალვა 228

I. ზოგადი დებულებები

1 აღნაგობის უფლების ვადის გასვლასთან ერთად ეს უფლება წყდება და მისი შემადგენელი ნაწილები ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი. მის ადგილს იკავებს ყოფილი მეაღნაგის ანაზღაურების მოთხოვნა 239 I მუხლის მიხედვით, რომლის დარეგისტრირებაც შესაძლებელია საჯარო რეესტრში (240 I, იხ. დეტალურად ამ მუხლის კომენტარში). აღნაგობის შეწყვეტასთან ერთად რეესტრი ორმაგად არასწორად გამოიყურება: ერთი მხრივ, იქ რეგისტრირებულია უფლება, რომელიც არ არსებობს, ხოლო მეორე მხრივ, იქ არ არის რეგისტრირებული ანაზღაურების უფლება, რომელმაც მისი ადგილი დაიკავა.

2 რეესტრის გასწორებისათვის აუცილებელია რეგისტრირებული უფლების გაუქმება და მის ადგილზე ანაზღაურების უფლების შეტანა აღნაგობის უფლების რანგით (240 I).[1] საწინააღმდეგო მოსაზრების თანახმად, რეესტრში აღნაგობის გაუქმება შესაძლებელია ანაზღაურების ვალდებულებისაგან დამოუკიდებლად, რადგან მათ შორის არ არსებობს შინაგანი კავშირი.[2]

3 ანაზღაურების ვალდებულების რეგისტრაციისათვის არ არის აუცილებელი მისი ზუსტი ოდენობის (ციფრებში) მითითება, რის გამოც აღნაგობის

1 BGH NJW-RR 2013, 1102.

2 იხ. მითითება ამ მოსაზრებაზე: *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 27, Rn. 2.

გაუქმებასთან ერთად მისი დაუყოვნებელი რეგისტრაციაა შესაძლებელი: აღნაგობის უფლება უქმდება მისი ვადის გასვლის დადასტურების შედეგად და მის თანადროულად შესაძლებელია (ციფრებში ზუსტად განსაზღვრის გარეშე) ანაზღაურების ვალდებულების რეგისტრაცია.[3] მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აქვს ყველა სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენის უფლება.

239-ე მუხლში მოყვანილი წესები მოქმედებს მხოლოდ **სასყიდლიანი აღნაგობის** შემთხვევაში.

II. ანაზღაურების მოთხოვნა, 239 I

239 I მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ მეაღნაგეს უნდა გადაუხადოს ანაზღაურება, რომელიც განისაზღვრება ნაგებობის საბაზრო ღირებულების ორი მესამედით აღნაგობის გაუქმების მომენტისათვის.[4] მიწის ნაკვეთის სხვა არსებითი შემადგენელი ნაწილი, როგორიცაა, მაგალითად, მცენარეები, არ შეიძლება, გახდეს ანაზღაურების ვალდებულების საგანი.[5] გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში საკამათოა, წარმოიშობა თუ არა ეს მოთხოვნის უფლება აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ, თუ ის წარმოიშობა მანამდეც, უბრალოდ, გადადების პირობით. გაბატონებული მოსაზრება[6] ამ მეორე გადაწყვეტისაკენ იხრება. აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნა ხდება ვადამოსული და, ამავდროულად, შესაძლებელია მისი დათმობა და დაგირავება.[7] დაგირავებისათვის აუცილებელია შეთანხმება და რეესტრში რეგისტრაცია. **4**

239 I მუხლით არ არის წარმოდგენილი იმპერატიული დანაწესი და მხარეებს შეუძლიათ როგორც ანაზღაურების ოდენობის, ისე მისი ვადამოსულობის მომენტის შეცვლა.[8] დასაშვებია თავიდანვე ანაზღაურების რაიმე კონკრეტული ოდენობის დადგენა, ნაგებობის ღირებულების გამოთვლის წესის შეთანხმება, ან მხოლოდ მისი კონკრეტული ნაწილის ღირებულების ანაზღაურების ვალდებულების შეთანხმება. ანაზღაურების ვალდებულება შესაძლებელია, სრულებით გამორიცხული იყოს, მათ შორის ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში.[9] ვადამოსულობასთან დაკავშირებით დასაშვებია გადახდის ვალდებულების გადაწევა, ან განწილვადებული გადახდის შეთანხმება. ამგვარი შეთანხმების მიღწევის შემდეგ მისი შეცვლა იწვევს აღნაგობის შინაარსის ცვლილებას, რისთვისაც აუცილებელია აღნაგობაზე ან მიწის ნაკვეთზე სანივთო უფლების მქონის თანხმობა, თუ ამ ცვლილებით ეს სანივთო უფლება იზღუდება ან იცვლება.[10] **5**

3 BGH NJW-RR 2013, 1102; OLG Hamm DNotZ 2007, 750.
4 BGH DB 1975, 685; BGH NJW 1981, 1045.
5 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 27, Rn. 4.
6 BGH NJW-RR 2013, 1102; *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 27, Rn. 4.
7 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 27, Rn. 4.
8 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 27, Rn. 5.
9 იქვე.
10 იქვე.

III. ანაზღაურების ვალდებულების თვიდან აცილება აღნაგობის გაგრძელებით, 239 II 1.

6 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავიდან აიცილოს ანაზღაურების ვალდებულება აღნაგობის უფლების გაგრძელების შეთავაზებით (239 II 1). აუცილებელია, რომ ამგვარი შეთავაზება განხორციელდეს სანივთო ძალით (ანუ რეესტრში შეტანით) **აღნაგობის უფლების დასრულებამდე**, რადგან დასრულებასთან ერთად ეს უფლება ავტომატურად წყდება და მხოლოდ ახალი აღნაგობის დადგენაა შესაძლებელი და არა ძველის გაგრძელება.[11] აქედან გამომდინარე, გაგრძელების შეთავაზება მხოლოდ იმ შემთხვევაშია ნამდვილი, თუ ის დროულად ხდება და უტოვებს მეაღნაგეს (აღნაგობის ვადის გასვლამდე) მასზე საკმაო დაფიქრებისა და ამ გაგრძელების რეგისტრაციის შესაძლებლობას. **ფორმა** არ არის გათვალისწინებული არც შეთავაზებისათვის და არც მის საფუძველზე შემდგარი შეთანხმებისათვის.[12] აღნაგობაზე სანივთო უფლების მფლობელთა **თანხმობა** აუცილებელი არ არის, რადგან აღნაგობის გაგრძელება მათ სანივთო პოზიციებს აუმჯობესებს, თუმცა მიწის ნაკვეთზე უფლების მფლობელების თანხმობა სავალდებულოა.[13]

7 თუ მეაღნაგე **უარყოფს** გაგრძელების შემოთავაზებას, მათ შორის კონკლუდენტურადაც, – შეთანხმების დროულად არმიღებით, – დატოვებული ნაგებობისათვის ანაზღაურების მოთხოვნა ქარწყლდება (239 II 2). უარყოფა არ საჭიროებს ანაზღაურების რეგისტრირებული კრედიტორის თანხმობას, რადგან კანონი ამასთან დაკავშირებით არანაირ დანაწესს არ შეიცავს, თუმცა, რა თქმა უნდა, გაგრძელებისა და ანაზღაურების უარყოფამ შესაძლებელია, კრედიტორს წარმოუშვას ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება მეაღნაგის წინააღმდეგ.

აღნაგობის ხელშეკრულებით შესაძლებელია, შეთანხმდეს გაგრძელების უფლების **დეტალები**, ან საერთოდ **გამოირიცხოს** ისინი.

IV. ნაგებობის წაღების აკრძალვა

8 დამოუკიდებლად აღნაგობის უფლების შეწყვეტის მიზეზისა, 239 III მუხლი კრძალავს მეაღნაგის მიერ აღმართული ნაგებობის მიწის ნაკვეთიდან მოშორებას.

239 III მუხლი კრძალავს ეკონომიკური ღირებულების მქონე ნივთ(ები)ის უაზრო განადგურებას და არის იმპერატიული დანაწესი. მოქმედებს აღნაგობის უფლების გაუქმების შემთხვევაშიც. ნორმა ეხება ნაგებობასა და მის **არსებით შემადგენელ ნაწილებს** და არ ეხება საკუთვნებელს.

11 BGH NJW 1981, 1045; OLG Jena BeckRS 2011, 00415.
12 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 27, Rn. 7.
13 იქვე.

მუხლი 240. ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების ადგილს იკავებს და იმავე რიგით ცვლის მას.

2. თუ აღნაგობის უფლება მისი ვადის გასვლის დროისათვის ჯერ კიდევ დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარს აქვს ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება.

საქართველოს 2015 წლის 16 ოქტომბრის კანონი №4336 – ვებგვერდი, 20.10.2015წ.

I. ანაზღაურების მოთხოვნა, 240 I..... 229
II. იპოთეკარის გირავნობა ანაზღაურების მოთხოვნაზე, 240 II..... 230

I. ანაზღაურების მოთხოვნა, 240 I

240 I მუხლი აწესრიგებს აღნაგობიდან წარმოშობილ ანაზღაურების მოთხოვნას, თუმცა ღიად ტოვებს მისი სამართლებრივი ბუნებისა და წინაპირობების საკითხებს. **1**

რეესტრში აღნაგობის ადგილას მისი შეწყვეტის შემდეგ რეგისტრირდება ანაზღაურების მოთხოვნა. ეს მეაღნაგის თავისებური (*sui generis*) უზრუნველყოფის საშუალებაა.[1] გამომდინარე იქიდან, რომ მისი არსებობა აღიარებულია აღნაგობის სამართალში, ეს არ არის ***numerus clausus***-ის პრინციპის დარღვევა. ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაციისას არ არის აუცილებელი მისი ოდენობის ზუსტად მითითება ციფრებში: საკმარისია მითითება აღნაგობის ხელშეკრულებაზე და, თუ ის არ შეიცავს კომპენსაციის სპეციალურ წესს, – ზოგადად კანონზე.[2] ანაზღაურების მოთხოვნა ნებისმიერ შემთხვევაში განსაზღვრადია კანონისა და სახელშეკრულებო დანაწესების საფუძველზე.

ეს გადაწყვეტა უზრუნველყოფს რეესტრის მაქსიმალურ საჯაროობას, რომელიც ამგვარად ყოველთვის რეალურ სამართლებრივ მდგომარეობას განსაზღვრავს.[3] აღნაგობის უფლება სასწრაფოდ უნდა გაუქმდეს, რათა რეესტრის რეალობა დაემთხვეს რეალურ სამართლებრივ მდგომარეობას. გამომდინარე იქიდან, რომ აღნაგობის წაშლა და ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია აუცილებლად ერთდროულად შეიძლება მოხდეს, ეს მოთხოვნა (ციფრებში) დაკონკრეტების გარეშე შეიძლება იქნეს შეტანილი რეესტრში.[4] გარდა ამისა, მხოლოდ რეესტრში შეტანა არის მოთხოვნის ბრუნვაუნარიანობის წინაპირობა. **2**

ანაზღაურების მოთხოვნა რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების ადგილზე პირველი რიგის უფლებად. რანგთან დაკავშირებით სხვა წესზე შეთანხ- **3**

1 OLG Hamm DNotZ 2007, 750; *Heinemann*, in MüKo ErbbauRG, 7. Aufl., 2017, § 28, Rn. 1; BGH NJW-RR 2013, 1102.

2 BGHZ 197, 140 = NJW-RR 2013, 1102; OLG Hamm DNotZ 2007, 750.

3 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 28, Rn. 2.

4 იქვე.

მება – განსხვავებით ანაზღაურების მოთხოვნის ოდენობისა და გადახდის მოდუსისაგან – დაუშვებელია, რადგან 240 I მუხლი არის იმპერატიული დანაწესი.[5]

II. იპოთეკარის გირავნობა ანაზღაურების მოთხოვნაზე, 240 II

4 240 II უზრუნველყოფს აღნაგობის იპოთეკარის სამართლებრივ პოზიციებს ამ უფლების შეწყვეტის შემდეგ. იპოთეკარი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ ხდება იმ ანაზღაურების უფლების მოგირავნე, რომელიც მის ადგილს იკავებს. აღნაგობაზე არსებული ყველა სხვა სანივთო უფლება წყდება კომპენსაციის გარეშე.

5 როგორც კი მოხდება აღნაგობის გაუქმება და მის ადგილზე ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია, ამ მოთხოვნაზე ავტომატურად უნდა დარეგისტრირდეს ყოფილი იპოთეკარის გირავნობა. გირავნობა იკავებს იპოთეკის რანგს. გირავნობის ოდენობის მითითება აქაც, ისევე როგორც გარიგებით დადგენილი გირავნობის უფლების შემთხვევაში, ზედმეტია.[6] იპოთეკარის თანხმობა აღნაგობის გაუქმებასა და გირავნობის თანმდევი პროცედურით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ზედმეტია, რადგან ეს მის სამართლებრივ პოზიციებს, საბოლოოდ, უცვლელს ტოვებს; კანონის ძალით მომხდარი გარდაქმნა იპოთეკისა გირავნობად ავტომატურად რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

5 *Maaß*, in Beck OK ErbbauRG, 43. Aufl., 2017, § 28, Rn. 3.
6 *Maaß*, იქვე, § 29, Rn. 2.

მუხლი 241. უფლებამონაცვლეობა აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას

აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე.

241-ე მუხლი 209-ე და 572-ე მუხლების (იხ. ამ მუხლების კომენტარი) ანალოგია აღნაგობის სამართალში იმ განსხვავებით, რომ აქ საქმე ეხება არა გასხვისებას, არამედ აღნაგობის უფლების შეწყვეტას, თუმცა ის **ანალოგიით** უნდა გავრცელდეს გასხვისების შემთხვევებზეც. 241-ე მუხლი ძალაშია აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ყველა შემთხვევისათვის, როგორებიცაა: გაუქმება (შეთანხმებით ან სხვა საფუძვლით) და ვადის გასვლა. სხვა შემთხვევაში ანალოგიით მოქმედებს 209-ე და 572-ე მუხლების წინაპირობები. **1**

II. უზუფრუქტი

მუხლი 242. ცნება

უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 233
II. დასატვირთი ნივთი 233
1. უძრავი ნივთი 233
2. საგანთა სიმრავლე, საგანთა ერთობა 233
3. ნივთის შემადგენელი ნაწილები, საკუთვნებელი, ინვენტარი 234
III. უზუფრუქტუარი 234
1. პირადი უფლება 234
2. მესაკუთრე როგორც უზუფრუქტუარი 235
3. რამდენიმე უზუფრუქტუარი 235
IV. წარმოშობა და გაქარწყლება, არასრულწლოვანი უზუფრუქტუარი, ვადის გაგრძელება და შეკვეცა 236
1. წარმოშობა 236
2. უზუფრუქტის შეწყვეტა 236
3. ვადის გაგრძელება და შეკვეცა 237
V. სამართლებრივი შინაარსი 237
1. კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა, სარგებლობის ყოვლისმომცველი უფლება 237
2. კანონის შინაარსის ხელშეკრულებისმიერი ცვლილება 238
ა) ზოგადი დებულებები 238
ბ) წილობრივი უზუფრუქტი 238
გ) ნაწილობრივი უზუფრუქტი 238
დ) სარგებლობის ცალკეული ფორმების გამორიცხვა 238
ე) სარგებლობის სივრცობრივი შემოსაზღვრა, ცალკეული ნაგებობებით ან ნაგებობის ნაწილებით სარგებლობის გამორიცხვა 238
ვ) სასყიდელი 239
3. უზუფრუქტის არსთან წინააღმდეგობრიობა 239
ა) მესაკუთრის შესრულების ვალდებულებისა და უზუფრუქტუარის განკარგვის უფლებამოსილების

დაუშვებლობა 239
ბ) უზუფრუქტის გადაცემის ზოგადი დაუშვებლობა..... 240
გ) დამქირავებელთა, მოიჯარეთა და მესამე პირთა
უფლების შეზღუდვის დაუშვებლობა 240
დ) უზუფრუქტუარის გარდაცვალების შემდეგ უზუფრუქტის
გაგრძელების დაუშვებლობა 240
ე) უზუფრუქტუარის სუბსტანციის შენარჩუნების ვალდებულება... 240

I. ზოგადი დებულებები

242-ე მუხლი აყალიბებს უზუფრუქტის დეფინიციას. ის არის სხვისი ნივთით სარგებლობის ყოვლისმომცველი პირადი უფლება. ამგვარად, 242-ე მუხლი წინა პლანზე აყენებს სარგებლობის უფლებამოსილებას და მიჯნავს უზუფრუქტს სხვა სანივთო უფლებებისაგან. უზუფრუქტი განსხვავდება სერვიტუტისაგან იმით, რომ სერვიტუტს შეიძლება ჰქონდეს სხვა შინაარსი, გარდა სარგებლობისა და, თუ მის ფარგლებში სარგებლობის უფლებამოსილებაა მინიჭებული, ეს უფლებამოსილება ცალკეული სფეროთია შემოსაზღვრული – არ არის ყოვლისმომცველი სარგებლობის ურთიერთობა. ამავე ნიშნით განსხვავდება ის პირადი სერვიტუტისაგანაც. **1**

II. დასატვირთი ნივთი

1. უძრავი ნივთი

უზუფრუქტით შეიძლება დაიტვირთოს მხოლოდ უძრავი ნივთი. გერმანიისაგან განსხვავებით,[1] ქართულ სამართალში მოძრავი ნივთი არ შეიძლება უზუფრუქტის საგანი იყოს. უძრავი ნივთის დეფინიციისათვის ამ შემთხვევაშიც გადამწყვეტია 149-ე მუხლი. ამგვარად, პირს უზუფრუქტის უფლება შეიძლება მიენიჭოს მიწის ნაკვეთზე, ბინაზე და ასევე მიწის ნაკვეთის მსგავს უფლებებზე, როგორიცაა, მაგალითად, აღნაგობა (იხ. 233-ე მუხლის 1-ლი ველი) გემებზე და მიწასთან გათანაბრებულ სხვა უფლებებზე. **2**

2. საგანთა სიმრავლე, საგანთა ერთობა

უზუფრუქტის დადგენა შეიძლება მხოლოდ ცალკეულ საგნებზე. სანივთო ძალით საერთო უზუფრუქტის დადგენა სხვადასხვა საგანზე დაუშვებელია. იმ შემთხვევებში, როდესაც რამდენიმე საგნის უზუფრუქტით დატვირთვაა აუცილებელი, გავრცელებული პრაქტიკის მიხედვით, ხდება ერთი და იმავე შინაარსის დამოუკიდებელი უზუფრუქტის დადგენა, რითაც, საბოლოოდ, საერთო უზუფრუქტის ეფექტი მიიღწევა.[2] თუ უზუფრუქტის დადგენის ხსენებული წესის საწინააღმდეგოდ ხდება მისი დადგენა საგანთა ერთობაზე, **3**

1 შდრ. გსკ-ის 1030-ე პარაგრაფი.
2 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 4.

იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს საგნები საკმარისად არის გამიჯნული ერთმანეთისაგან, შესაძლებელია ამ ერთიანი უზუფრუქტის კონვერსია რამდენიმე დამოუკიდებელ უზუფრუქტად.[3]

3. ნივთის შემადგენელი ნაწილები, საკუთვნებელი, ინვენტარი

4 უძრავი ნივთის **არსებითი შემადგენელი** ნაწილი ყოველთვის იზიარებს მთავარი ნივთის ბედს (150 I), რაც ნიშნავს იმას, რომ მთავარ ნივთზე დადგენილი უზუფრუქტი ვრცელდება ასევე არსებით შემადგენელზეც და ეს არსებითი შემადგენელი ნაწილი მთავარი ნივთისაგან დამოუკიდებლად არ შეიძლება დაიტვირთოს უზუფრუქტით.[4] **არაარსებითი შემადგენელი** ნაწილი არ იზიარებს მთავარი ნივთის ბედს და მასზე არც ამ მთავარ ნივთზე დადგენილი უზუფრუქტი ვრცელდება.

5 რაც შეეხება **საკუთვნებელს**, ის, როგორც მოძრავი ნივთი (151), შეუძლებელია დაიტვირთოს უზუფრუქტით დამოუკიდებლად, თუმცა, როდესაც მთავარი ნივთი იტვირთება უზუფრუქტით, ეს უზუფრუქტი საეჭვოობისას, გამონაკლისის სახით, საკუთვნებელზეც ვრცელდება (რაც გამომდინარეობს 245 VII მუხლიდან, იხ. 245-ე მუხლის 71-ე ველი).[5] წინააღმდეგ შემთხვევაში, მესაკუთრეს ექნებოდა საკუთვნებლის მიწის ნაკვეთიდან მოშორების შესაძლებლობა (თუ ის არ გახდებოდა ცალკე ვალდებულებითი შეთანხმების საგანი, რაც პრაქტიკაში ნაკლებ სავარაუდოა), და ეს მნიშვნელოვნად შეუშლიდა ხელს ნივთის სამეურნეო დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

III. უზუფრუქტუარი

1. პირადი უფლება

6 უზუფრუქტი შეიძლება დაადგინეს მხოლოდ ფიზიკური ან კერძო თუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სასარგებლოდ. უზუფრუქტი, როგორც პირადი ხასიათის უფლება, შეუძლებელია დადგინდეს სერვიტუტის მსგავსად აბსტრაქტულად, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ (გადავიდეს ყოველ მომდევნო მესაკუთრეზე). თუმცა დასაშვებია ფიზიკური თუ იურიდიული პირის სასარგებლოდ დადგენა იმგვარი პირობით, რომ მისი ნამდვილობა (გადადების ან გაუქმების პირობის მეშვეობით) დამოკიდებული იყოს უზუფრუქტუარის სანივთოსამართლებრივ მდგომარეობაზე, მაგალითად, კონკრეტული ნაკვეთის მესაკუთრეობა და ა. შ.[6]

3 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 99.

4 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 5.

5 იქვე, Rn. 7; მთავარი ნივთის სანივთოსამართლებრივი რეჟიმის საკუთვნებელზე გავრცელებასთან დაკავშირებით იხ.: 194 II (რომლის მოშველიებაც აქ ანალოგიით შეიძლება) და, ვალდებულებითისამართლებრივი რეჟიმის გავრცელებასთან დაკავშირებით, 324-ე მუხლები.

6 *Wegmann*, იქვე, Rn. 11.

2. მესაკუთრე როგორც უზუფრუქტუარი

გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში საკამათოა, შეიძლება თუ არა მესაკუთრე იყოს უზუფრუქტუარი საკუთარ ნივთზე.[7] ჩვეულებრივ, ამგვარი კონსტრუქცია დასაშვებად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ ის მესაკუთრის პატივსადები ინტერესით არის გამყარებული.[8] ამგვარი ინტერესი სახეზეა, როდესაც მესაკუთრე ადგენს უზუფრუქტს მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მოკლე პერიოდში უნდა გაასხვისოს უზუფრუქტის თავისთვის დატოვების პირობით.[9] ამ გამართლებული ინტერესის შემთხვევაში დასაშვებია 246 II მუხლიდან გამონაკლისის დაშვება და ე. წ. „მესაკუთრის უზუფრუქტის“ აღიარება (იხ. დამატებით 246-ე მუხლის მე-12 ველი).[10] **7**

3. რამდენიმე უზუფრუქტუარი

უზუფრუქტი რამდენიმე პირს ერთობლივად შეიძლება ეკუთვნოდეს შემდეგ შემთხვევებში: **8**

1. როგორც **წილობრივი საზიარო უფლება** 953-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.[11] ამ შემთხვევაში, ერთ-ერთი უზუფრუქტუარის გარდაცვალებისას, მისი უზუფრუქტი ქარწყლდება და ცოცხლად დარჩენილებს მხოლოდ წილობრივი უზუფრუქტი უნარჩუნდებათ.[12]

2. ალტერნატივის სახით დასაშვებია ორი ან რამდენიმე უზუფრუქტუარისათვის **საერთო უფლებამოსილების** მინიჭება 455-ე მუხლის მიხედვით.[13] ერთ-ერთი უფლებამოსილი პირის სიკვდილი იწვევს იმას, რომ ცოცხლად დარჩენილი ერთადერთი უზუფრუქტუარი ხდება.

3. ერთსა და იმავე ნივთზე დამოუკიდებელი უზუფრუქტი შეიძლება რამდენიმე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ პირს ეკუთვნოდეს. თუ ამ უზუფრუქტებს **ერთი და იგივე რანგი** აქვთ, მაშინ მათი გამოყენება იზღუდება ერთმანეთის სასარგებლოდ.[14] ერთ-ერთი უზუფრუქტუარის გარდაცვალების შემდეგ ცოცხლად დარჩენილის უზუფრუქტის გამოყენება აღარ იზღუდება.

4. უზუფრუქტუართა საერთო უფლებამოსილება უპრობლემოა, თუ საქმე ეხება უზუფრუქტის მინიჭებას შეუზღუდავად უფლებაუნარიანი პიროვნული გაერთიანებისათვის, როგორიც არის სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ან კომანდიტური საზოგადოება.[15] სხვა შემთხ-

7 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 73 და შემდეგ.

8 OLG Köln NJW-RR 1999, 239; BGH NJW 1988, 2363; BayObLGZ 1985, 292.

9 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 12.

10 ასეთი გადაწყვეტა, საბოლოო ჯამში, არ ეწინააღმდეგება 246 II მუხლის სიტყვასიტყვით განმარტებას, რადგან ეს დანაწესი ეხება შემთხვევებს, როდესაც კონსოლიდაცია ხდება უზუფრუქტის დადგენის შემდეგ და არა იმ შემთხვევას, როდესაც ჯერ მესაკუთრის უზუფრუქტი დგინდება და მოკლე პერიოდში ეს უფლება და საკუთრება სხვადასხვა პირის ხელში აღმოჩნდება.

11 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 61; BGH NJW 1981, 176; BayObLGZ 1955, 155.

12 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 14.

13 BayObLGZ DNotZ 1956, 211.

14 *Wegmann*, იქვე, Rn. 16.

15 BGHZ 179, 102.

ვევებში შეუზღუდავი დაშვება ამ საერთო უფლებამოსილებისა კოლიდირებს პრინციპთან, რომლის მიხედვითაც უზუფრუქტი უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებასთან ერთად ქარწყლდება (244 II), რის გამოც დაუშვებელია საერთო უფლებამოსილება, რომელიც შეიცავს იმის საფრთხეს, რომ უზუფრუქტის ხანგრძლივობა თავდაპირველად უფლებამოსილი პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობაზე მეტი იქნება.

IV. წარმოშობა და შეწყვეტა, არასრულწლოვანი უზუფრუქტუარი, ვადის გაგრძელება და შეკვეცა

1. წარმოშობა

9 **კანონის საფუძველზე** უზუფრუქტის შეძენა დასაშვებია მფლობელობითი ხანდაზმულობით (167).

10 **გარიგების საფუძველზე** უზუფრუქტი წარმოიშობა მისი უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენისათვის გათვალისწინებული წესით შეთანხმებით (243, 183). დასაშვებია მისი პირობადებულად ან გარკვეული ვადით დადგენა. უზუფრუქტი გადადების პირობით რეგისტრირებაუნარიანია პირობის დადგომამდეც.[16]

11 **არასრულწლოვნის** სასარგებლოდ უზუფრუქტის დადგენა, მისი უსასყიდლობის შემთხვევაშიც კი, არ არის მხოლოდ სარგებლიანი გარიგება, რადგან ეს მას, როგორც უზუფრუქტუარს, ისეთი ვალდებულებებით ტვირთავს,[17] რომლებიც მხოლოდ მინიჭებულ უფლებას კი არ ზღუდავს, არამედ პირადად მას ეკისრება. უზუფრუქტით დატვირთული ნივთის არასრულწლოვნისათვის საკუთრებაში გადაცემა მხოლოდ სასყიდლიანი გარიგებით შეიძლება (245 VI 3), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საგანი გადაცემის მომენტისათვის გაქირავებულია.[18]

2. უზუფრუქტის შეწყვეტა

12 **კანონის ძალით** უზუფრუქტი წყდება – თუ უზუფრუქტი დადგენილი იყო ფიზიკური პირის სასარგებლოდ, – უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებით, ხოლო იურიდიული პირის სასარგებლოდ დადგენილი უზუფრუქტის შემთხვევაში, – მისი ლიკვიდაციით (244 II 2), გაუქმების პირობის დადგომით (97), ან დათქმული ვადის გასვლით. გარდა ამისა, უზუფრუქტი უქმდება ნაკვეთზე დაუტვირთავი საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებით (185) ან იძულებითი აღსრულების ფარგლებში ნაკვეთის აუქციონზე გასხვისებით.

13 **გარიგების ძალით** უზუფრუქტი შეიძლება შეწყდეს **გაუქმების ხელშეკრულებით**, რისთვისაც აუცილებელია უზუფრუქტის დადგენისათვის გათვალისწინებული ფორმის დაცვა (243-ე, 183-ე მუხლების ანალოგიით) და მის

16 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 19.
17 BFH NJW-RR 1990, 1036.
18 BGH NJW-RR 2005, 1430; *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 1430.

საფუძველზე რეგისტრაციის გაუქმება. უზუფრუქტზე უარის თქმა სხვაგვარად შეიძლება უფლების მიტოვების (184) ფორმითაც.

3. ვადის გაგრძელება და შეკვეცა

ვადიანი უზუფრუქტის არსებობის **ვადის გაგრძელებაში** იგულისხმება არა მისი შინაარსის ცვლილება, არამედ თავიდან დადგენა, რისთვისაც აუცილებელია მისი დადგენის წინაპირობების დაცვა.[19] **14**

უზუფრუქტის **ვადის შეკვეცა** გულისხმობს მის ნაწილობრივ გაუქმებას (იხ. გაუქმებასთან დაკავშირებით ზემოთ).

V. სამართლებრივი შინაარსი

1. კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა, სარგებლობის ყოვლისმომცველი უფლება

უზუფრუქტის დადგენის შემდეგ მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შორის წარმოიშობა **კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა**.[20] 242 1 მუხლის მიხედვით, უზუფრუქტუარს უფლება აქვს, მიიღოს ნივთიდან ნებისმიერი სარგებელი (245 III 1), ანუ გამოიყენოს ის, ან მიიღოს სარგებელი იმით, რომ ამ ნივთის გამოყენება მესამე პირს დაუთმოს (მესაკუთრის თანხმობით, 242 2). მასვე რჩება ნივთის მთლიანი ნაყოფი (245 III). ამგვარად, უზუფრუქტი გულისხმობს ფლობის უფლებამოსილებასაც. **15**

უზუფრუქტუარს ეკუთვნის ნივთიდან მიღებული **სარგებელი** და, გამომდინარე აქედან, – სასყიდელი უზუფრუქტის დადგენის მომენტისათვის უკვე არსებული ქირავნობიდან თუ იჯარიდან. ის ანაცვლებს ამ ურთიერთობაში მესაკუთრეს 242 3, 572-ე მუხლების ანალოგიით.[21] თუმცა უზუფრუქტით დატვირთული ნივთის გაქირავების ან იჯარით გაცემისათვის აუცილებელია მესაკუთრის თანხმობა, (242 2) 99-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით (იხ. ამ მუხლების კომენტარი). **16**

ვინაიდან უზუფრუქტუარს მხოლოდ **თანასარგებლობის** უფლებები აქვს, ბინის უზუფრუქტისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში ხმის უფლება მესაკუთრეს რჩება,[22] თუმცა ცალკეულ შემთხვევებში მესაკუთრე შეიძლება ვალდებული იყოს, ხმის მიცემისას იხელმძღვანელოს უზუფრუქტუარის მითითებებით, მიანიჭოს მას ხმის მიცემის რწმუნებულება ან ხმის მიცემისას გაითვალისწინოს მისი ინტერესები.[23] **17**

19 OLG Britische Zone MDR 1949, 470.
20 BGH DNotZ 2016, 469.
21 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 26.
22 იქვე, Rn. 26a.
23 BGH NJW 2002, 1647.

2. კანონის შინაარსის ხელშეკრულებისმიერი ცვლილება

ა) ზოგადი დებულებები

18 უზუფრუქტუარის უფლებამოსილება მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება იმგვარად შეიზღუდოს, რომ გამორიცხოს ნივთით სარგებლობის კონკრეტული ფორმა. გარდა ამისა, სანივთო ურთიერთობის შინაარსი შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით.[24] უფლებამონაცვლის მიმართ ამგვარი შეზღუდვა ძალაშია მხოლოდ მისი საჯარო რეესტრში შეტანის შემთხვევაში. სახელშეკრულებო თავისუფლებას ამ შემთხვევაში ზღვარი დადებული აქვს „უზუფრუქტის არსით“ (იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვევით).

ბ) წილობრივი უზუფრუქტი

19 ე.წ. წილობრივი უზუფრუქტი დასაშვებია იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე თავისი საკუთრების მხოლოდ ერთ ნაწილს ტვირთავს, ან თანამესაკუთრე თავის წილს – თანასაკუთრებაში.[25]

გ) ნაწილობრივი უზუფრუქტი

20 ნაწილობრივი უზუფრუქტი გამოირჩევა იმით, რომ უზუფრუქტუარს მხოლოდ სარგებლობის „ნაწილი“ ეკუთვნის, დარჩენილი ნაწილი კი მესაკუთრეს რჩება.[26] წილობრივი უზუფრუქტისაგან განსხვავებით, ამ შემთხვევაში დატვირთულია მთლიანი ნივთი. თუმცა დასაშვებია საკუთრებაში წილზე ნაწილობრივი უზუფრუქტის დადგენა, ამ შემთხვევაში ერთადაა სახეზე წილობრივი და ნაწილობრივი უზუფრუქტი.[27] ნაწილობრივი უზუფრუქტისას მესაკუთრესა და ნაწილობრივი უზუფრუქტის მფლობელს შორის არსებობს თანამეუფლებეობა (*Rechtsgemeinschaft*), 953-ე მუხლის გაგებით.[28]

დ) სარგებლობის ცალკეული ფორმების გამორიცხვა

21 ზემოთ ხსენებული ყოვლისმომცველი სარგებლობის პრინციპი შეიძლება შეიზღუდოს და უზუფრუქტის დადგენისას გამოირიცხოს სარგებლობის ცალკეული ფორმები. ამის საპირისპიროდ დაუშვებელია უზუფრუქტის ფარგლებში სარგებლობის მხოლოდ კონკრეტული ფორმის დასაშვებად ცნობა და ყველა სხვა ფორმის გამორიცხვა.[29] ეს ფორმალური გამიჯვნის კრიტერიუმი ყოფს სერვიტუტსა და უზუფრუქტს.

ე) სარგებლობის სივრცობრივი შემოსაზღვრა, ცალკეული ნაგებობებით ან ნაგებობის ნაწილებით სარგებლობის გამორიცხვა

22 ზოგადად, უზუფრუქტის გამოყენების სივრცობრივი შემოსაზღვრა და-

24 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 27.
25 იქვე, Rn. 28.
26 LG Köln MittRhNotK 1999, 246; LG Wuppertal Rpfleger 1995, 209; BayObLGZ 1973, 172.
27 OLG Schleswig MittBayNot 2009, 377.
28 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1030, Rn. 5.
29 BayObLG Rpfleger 1981, 439; *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 118.

საშვებად არის მიჩნეული.[30] ეს გადაწყვეტა განსხვავდება წილობრივი უზუფრუქტისაგან (იხ. ზემოთ) იმით, რომ ამ შემთხვევაში მთლიანი უძრავი ნივთი იტვირთება უზუფრუქტით, მაგრამ ამ უზუფრუქტის გამოყენება ნივთის სივრცობრივად შემოსაზღვრულ ნაწილზეა დასაშვები. თუმცა გაბატონებული მოსაზრების[31] მიხედვით, უზუფრუქტის არსიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მისი გამოყენების სფეროდან კონკრეტული **ნაგებობის ან ნაგებობის ნაწილის ამოღება**, რადგან ეს არ შეესაბამება უზუფრუქტის არსს. გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში ეს მოსაზრება სამართლიანად არის გაკრიტიკებული.[32] მართალია, მიწაზე და მასზე აღმართულ ნაგებობაზე ზოგადად ერთნაირი სამართლებრივი რეჟიმი უნდა გავრცელდეს (150 II, I), თუმცა ეს ხელს არ უშლის ამ რეჟიმის გახლეჩას სერვიტუტის შემთხვევაში და წილობრივი უზუფრუქტის დარად (იხ. ზემოთ) აქაც შესაძლებელი უნდა იყოს სანივთო ეფექტით ცალკეული ნაგებობების ან მათი ნაწილის უზუფრუქტის გამოყენების სფეროდან ამოღება.

ვ) სასყიდელი

უზუფრუქტი შეიძლება ატარებდეს სასყიდლიან ხასიათს და აკისრებდეს **23**
უზუფრუქტუარს, კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებების გარდა, მესაკუთრისათვის დამატებით საფასურის გადახდის ვალდებულებასაც (244 1, იხ. დამატებით ამ მუხლის კომენტარში).[33]

3. უზუფრუქტის არსთან წინააღმდეგობრიობა

ა) მესაკუთრის შესრულების ვალდებულებისა და უზუფრუქტუარის განკარგვის უფლებამოსილების დაუშვებლობა

უზუფრუქტი მესაკუთრეს ანიჭებს სარგებლობის უფლებამოსილებას, **24**
რომელსაც შეესატყვისება მესაკუთრის მხოლოდ თმენის ვალდებულება და არა სხვა რაიმე შესრულების ვალდებულება. აქედან გამომდინარე, მესაკუთრისათვის რაიმე ტიპის შესრულების ვალდებულების დაკისრება **ეწინააღმდეგება** უზუფრუქტის **სამართლებრივ არსს**.[34] ეს ნიშნავს იმას, რომ სანივთო ეფექტით მესაკუთრეს არ შეიძლება დაეკისროს ნივთის მოვლის ვალდებულება 245 IV 2 მუხლის მიხედვით, არც მისი დაზღვევის (245 V) ან სხვა რაიმე ამის დარი ვალდებულება.[35]

გამომდინარე იქიდან, რომ უზუფრუქტი მხოლოდ სარგებლობის უფლე- **25**
ბას ანიჭებს უფლებამოსილ პირს, ნივთის განკარგვის უფლებამოსილება მესაკუთრეს რჩება.[36] შესაბამისად, დატვირთული ნივთის **განკარგვის უფ-**

30 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 28.

31 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1030, Rn. 6; BayObLGZ 1979, 361; RGZ 164, 196.

32 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 121; *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030 Rn. 31.

33 BayObLGZ 1985, 12; საწინააღმდეგო მოსაზრებასთან დაკავშირებით იხ.: *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 133.

34 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 28.

35 BayObLGZ 1985, 6; 1972, 364.

36 *Wegmann*, იქვე, Rn. 34.

ლებამოსილების გადაცემა არ შეიძლება იყოს უზუფრუქტის გარიგების შინაარსი.[37] თუ მხარეებს მაინც სურთ ამგვარი უფლებამოსილების მინიჭება, მაშინ ამისათვის აუცილებელია სხვაგვარი დამხმარე კონსტრუქციის გამოყენება, როგორიცაა განკარგვის უფლებამოსილების (102), ან განკარგვის რწმუნებულების მინიჭება.[38]

ბ) უზუფრუქტის გადაცემის ზოგადი დაუშვებლობა

26 უზუფრუქტი არის პირადი ხასიათის უფლება, რაც გამორიცხავს მის მესამე პირთათვის გადაცემას (242 1). უზუფრუქტით დატვირთული ნივთის ქირით ან იჯარით გადაცემისათვის აუცილებელია მესაკუთრის თანხმობა (242 2).

გ) დამქირავებელთა, მოიჯარეთა და მესამე პირთა უფლების შეზღუდვის დაუშვებლობა

27 თუ უზუფრუქტით დატვირთული საგანი მისი დადგენის მომენტისათვის უკვე გაქირავებული ან იჯარით დატვირთულია, მესამე პირთა ეს უფლებები უზუფრუქტუარსა და მესაკუთრეს შორის შეთანხმებით სანივთო ეფექტით არ შეიძლება შეიცვალოს ან გაუქმდეს.[39] თუმცა დამქირავებელს, მოიჯარესა და სხვა მესამე პირებს შეიძლება მიენიჭოთ დამატებითი სამართლებრივი პოზიციები. მაგალითად, დასაშვებია, სანივთო ეფექტით გამოირიცხოს უზუფრუქტუარის უფლება, მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება პირადი საჭიროების გამო.[40]

დ) უზუფრუქტუარის გარდაცვალების შემდეგ უზუფრუქტის გაგრძელების დაუშვებლობა

28 როგორც პირადი უფლება, უზუფრუქტი ქარწყლდება უზუფრუქტუარის გარდაცვალებასთან ერთად (244 II, იხ. დეტალურად ამ მუხლის კომენტარში). ამის საპირისპირო შეთანხმებას უზუფრუქტის უფრო ხანგრძლივი დროით ძალაში დატოვებასთან დაკავშირებით სანივთო ეფექტი არ გააჩნია.[41] თუმცა დასაშვებია თავდაპირველი უზუფრუქტუარის გარდაცვალების (გადადების) პირობით სხვა პირის სასარგებლოდ უზუფრუქტის დადგენა.[42]

ე) უზუფრუქტუარის სუბსტანციის შენარჩუნების ვალდებულება

29 უზუფრუქტის არსიდან გამომდინარეობს უზუფრუქტუარის ვალდებულება, შეინარჩუნოს ნივთის სუბსტანცია (245 IV 2, იხ. მუხ. 245, 27-ე და მომდევნო ველები).

37 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1030, Rn. 7.
38 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 34.
39 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 19; *Wegmann*, იქვე, Rn. 36.
40 *Wegmann*, იქვე, Rn. 36.
41 *Pohlmann*, იქვე, Rn. 19.
42 *Wegmann*, იქვე, Rn. 37.

მუხლი 243. უზუფრუქტის დადგენის სამართლებრივი მოწესრიგება

უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შეძენის დროს.

I. ზოგადი დებულებები 241
II. გამოყენების სფერო 241
1. უზუფრუქტით დატვირთვა 241
ა) მიწის ნაკვეთი 241
ბ) მიწის ნაკვეთის მსგავსი უფლებები 242
გ) უზუფრუქტი ბინაზე 242
დ) სხვა შეზღუდული სანივთო უფლებების უზუფრუქტით დატვირთვის შეუძლებლობა 242
2. უზუფრუქტის გაუქმება 242
3. რანგის ცვლილება 242
III. შეთანხმება 243
1. ხელშეკრულება 243
2. ფორმასავალდებულოობა 243
IV. რეგისტრაცია 243
1. პროცედურული წინაპირობები 243
2. პროცედურა 244
V. შეთანხმებისა და რეგისტრაციის თანხვედრა 244
1. დროითი თანხვედრა 244
2. შინაარსობრივი თანხვედრა 244
VI. შინაარსობრივი და პროცედურული შეცდომის შედეგები 245

I. ზოგადი დებულებები

243-ე მუხლი უზუფრუქტის დადგენის წესთან დაკავშირებით უთითებს უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის დანაწესზე, ანუ 183-ე მუხლზე. ამგვარად, 183-ე მუხლში წამოყენებული ორი სახელმძღვანელო პრინციპი ძალაში რჩება უზუფრუქტის გარიგებით შეძენისთვისაც. ესენია: **მატერიალურსამართლებრივი შეთანხმებისა** და **საჯაროობის პრინციპები**.[1] უფლების შეძენისათვის აუცილებელია ხელშეკრულება იმ პირსა, რომლის სამართლებრივი პოზიციები იზღუდება და უფლების შემძენს შორის და **საჯარო ადმინისტრაციული აქტი** – რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. **1**

II. გამოყენების სფერო

1. უზუფრუქტით დატვირთვა

ა) მიწის ნაკვეთი

უზუფრუქტით შეიძლება დაიტვირთოს უძრავი ქონება, რაშიც, პირველ **2**

1 *Eckert*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 873, Rn. 1.

რიგში, იგულისხმება მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთის დეფინიცია რეგისტრაციის მიზნებისათვის შემდეგია: ეს არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში, ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება (საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 14 I 1 მუხლი).

ბ) მიწის ნაკვეთის მსგავსი უფლებები

3 უზუფრუქტით შეიძლება დაიტვირთოს მიწის ნაკვეთის მსგავსი სანივთო უფლებები, რომლებზეც კანონის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის იდენტური სამართლებრივი რეჟიმი ვრცელდება.[2] ასეთი უფლების მაგალითია აღნაგობა (იხ. მუხ. 233, 1-ლი ველი).

გ) უზუფრუქტი ბინაზე

4 უზუფრუქტი დასაშვებია საკუთრების ისეთ სპეციალურ ფორმაზე, როგორიცაა ბინაზე საკუთრება მრავალბინიან სახლში.[3]

დ) სხვა შეზღუდული სანივთო უფლებების უზუფრუქტით დატვირთვის შეუძლებლობა

5 გერმანული სამართლისაგან განსხვავებით[4] და განსხვავებით გირავნობის უფლებისაგან, დაუშვებელია უზუფრუქტით სხვა სანივთო უფლებების დატვირთვა (იხ. გამონაკლისთან დაკავშირებით მე-3 ველი). ეს, მართალია, 6 ხელს უშლის სანივთო უფლებათა ბრუნვაუნარიანობას და მათ მრავალფეროვან გამოყენებას ეკონომიკურ ცხოვრებაში, თუმცა კანონის ცალსახა დანაწესის გარეშე, რომელიც კოდექსის ამჟამინდელ რედაქციაში არ მოიპოვება, ეს შეუძლებელია.

2. უზუფრუქტის გაუქმება

7 უზუფრუქტის გაუქმება შესაძლებელია გაუქმების ხელშეკრულებით (იხ. მუხ. 242, მე-13 ველი) ან დერელიქციით (184).

3. რანგის ცვლილება

8 უზუფრუქტის რანგის ცვლილებისათვის აუცილებელია შეთანხმება რანგით უკან დამხევ და წინ წამწევ უფლებამოსილ პირებს შორის, რაც უნდა აკმაყოფილებდეს 243, 183-ე მუხლებით გაწერილ ფორმას.

2 *Eckert*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 873, Rn. 4.

3 BGHZ 49, 251; BGHZ 50, 60; სხვა მოსაზრების თანახმად, ეს უფლებაც მიწის ნაკვეთის დარი უფლებაა (*Kohler*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 873, Rn. 6).

4 იხ. გსკ-ის 1069-ე პარაგრაფი.

III. შეთანხმება

1. ხელშეკრულება

უზუფრუქტის შეთანხმება არის ხელშეკრულება, რომელზეც გამოიყენება **სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილის** დანაწესები და ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილის ნორმები.[5] გარიგება განმარტებაუნარიანია. დასაშვებია, მისი სიტყვასიტყვითი განმარტების გარდა, განმარტება დამოუკიდებელი მესამე პირის ჰორიზონტიდან.[6] **9**

2. ფორმასავალდებულოობა

უზუფრუქტის შეთანხმება 243-ე, 183-ე მუხლების მიხედვით მოითხოვს წერილობით ფორმას (69) და არა ნოტარიალურ დამოწმებას. უზუფრუქტის ვალდებულებითი გარიგება ასევე უნდა იყოს ფორმასავალდებულო 323-ე მუხლის ანალოგიით. **10**

IV. რეგისტრაცია

1. პროცედურული წინაპირობები

რეგისტრაცია 243-ე, 183-ე მუხლების მიხედვით არ არის მატერიალური სამართლის საგანი, იგი მოწესრიგებულია 311-ე და მომდევნო მუხლებში, **საჯარო რეესტრის შესახებ კანონსა** და **საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციაში**. რეგისტრაციისათვის აუცილებელია დაინტერესებული პირის მიერ (საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-11 მუხლი), რომელიც უზუფრუქტის შემთხვევაში შეიძლება იყოს უზუფრუქტუარი ან მესაკუთრე, განცხადების წარდგენა (ინსტრუქციის მე-13 I მუხლი) ზემოთ ხსენებულ გარიგებასთან ერთად (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 8 II მუხლი, 311[1] I) ან ამ გარიგების დადება 311[1] II, ინსტრუქციის მე-19 და მომდევნო მუხლებით გათვალისწინებული წესით. წარდგენილი გარიგება და განცხადება უნდა იყოს საკმარისად მკაფიო ფორმით ჩამოყალიბებული, ანუ მათი შინაარსი დადგენადი უნდა იყოს, სულ მცირე, განმარტების მეშვეობით (შდრ. ინსტრუქციის მე-13 III, V, 14 XIII, XIII[2] მუხლები).[7] თუმცა სხვა ზეპირი ფორმით დადებული გარიგებისაგან განსხვავებით, ამგვარი განმარტება გაცილებით მეტად არის მიჯაჭვული განცხადების ტექსტის სიტყვასიტყვით გაგებას.[8] მითითება ტექსტის მიღმა დარჩენილ გარემოებებზე მხოლოდ მაშინ არის დასაშვები, როდესაც ეს გარემოებები ყველასათვის შეცნობადია.[9] **11**

5 BGHZ 49, 264.
6 OLG München BeckRS 2016, 18285.
7 OLG Karlsruhe BeckRS 2013, 15871.
8 *Eckert*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 873, Rn. 19.
9 იქვე.

2. პროცედურა

12 თუ სახეზეა ზემოთ ხსენებული განცხადება და დასარეგისტრირებელი უფლების მომნიჭებელი გარიგება და სახეზე არ არის რომელიმე პროცედურული ან სხვა კანონიდან გამომდინარე შემაფერხებელი გარემოება, მაშინ რეესტრის სამსახურმა უნდა დაარეგისტრიროს ეს განცხადება და დაიწყოს უფლების რეგისტრაციის პროცედურა (ინსტრუქციის მე-13 II მუხლი). უფლება წარმოშობილად ითვლება ამ პროცედურის დასრულების შემდეგ.

V. შეთანხმებისა და რეგისტრაციის თანხვედრა

1. დროითი თანხვედრა

13 უზუფრუქტის შეთანხმება, ჩვეულებრივ, **დროში** წინ უსწრებს რეგისტრაციას. თუმცა, როდესაც რეესტრის სამსახური პროცედურული დარღვევით არეგისტრირებს ჯერ კიდევ არარსებულ უფლებას, დასაშვებია, რომ შეთანხმება რეგისტრაციის შემდეგ მოხდეს. როგორც კი მოხდება დროის რაღაც მომენტში შეთანხმებისა და რეგისტრაციის თანადამთხვევა, უფლება წარმოშობილად ჩაითვლება.[10] უზუფრუქტის გამცემი მესაკუთრის განკარგვის უფლებამოსილება სახეზე უნდა იყოს უფლების შეძენის დასრულების მომენტამდე.[11] ამ წინაპირობების არსებობისას რეგისტრაციის თანმდევ შეთანხმებას ყოველთვის უფლების წარმოშობასთან მივყავართ.[12]

2. შინაარსობრივი თანხვედრა

14 რეგისტრაცია **მთელი თავისი** ზემოთ აღწერილი **შინაარსით** უნდა ემთხვეოდეს **გარიგების შინაარსს**.[13] თუ რეესტრში სხვა რამეა რეგისტრირებული და არა ის, რაც უზუფრუქტის გარიგების საგანი იყო, ამ შემთხვევაში უფლების მოპოვება არ ხდება, თუ მოგვიანებით მხარეები არ მიაღწევენ შეთანხმებას რეესტრში რეგისტრირებული შინაარსით, რის შემდეგაც რეესტრის უზუსტობა ითვლება გასწორებულად.[14] თუ რეგისტრირდება შეთანხმებით გათვალისწინებული შინაარსის მხოლოდ ნაწილი, მაშინ უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ამ (შეთანხმებისა და რეგისტრაციის დამთხვევა) ნაწილში. ამ დროს რეესტრის ჩანაწერი არ ითვლება არასწორად, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის გაგებით. არასწორად რეგისტრირებული მონაცემის გასწორების პროცედურის დაწყებისას 62-ე მუხლი არ მოქმედებს.[15] თუ ხდება შეთანხმების გარდა დამატებით კიდევ სხვა რაიმე მონაცემის რეგისტრაცია, ამ დროს გადამწყვეტია, აქვს თუ არა რეგისტრი-

10 *Eckert*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 873, Rn. 23.
11 BGH NJW 1993, 3197; BGH NJW 1994, 650.
12 BGH NJW 1973, 614; BGH NJW 2000, 806.
13 BGHZ 137, 267; BGH 28, 183.
14 *Eckert*, იქვე, Rn. 24.
15 BGH BeckRS 2014, 23017.

რებულ და უზუფრუქტის გარიგების შესაბამის ნაწილს დამოუკიდებელი მნიშვნელობა.[16] ამ შემთხვევაში უფლება წარმოიშობა მხოლოდ ამ ნაწილში, თუმცა უფლების **კეთილსინდისიერმა მოპოვებამ** შეიძლება გააფართოოს შემძენის სამართლებრივი პოზიციები.

VI. შინაარსობრივი და პროცედურული შეცდომის შედეგები

15 არარსებული უფლების ან უფლების არასწორად რეგისტრაციის შემთხვევაში რეესტრის ჩანაწერი ითვლება უსწოროდ და დაინტერესებული პირის განცხადების ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საკუთარი ინიციატივით რეესტრის სამსახურმა უნდა დაიწყოს საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-17 მუხლით გათვალისწინებული რეგისტრაციის გაუქმებისა და გაუქმებული მონაცემის აღდგენის პროცედურა.

16 *Eckert*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 873, Rn. 24.

მუხლი 244. უზუფრუქტის სახეები

1. უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი და უსასყიდლო.

2. უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს დროებით ან მისი მიმღების (უზუფრუქტუარის) სიცოცხლის ხანგრძლივობის მანძილზე. უზუფრუქტი უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო უზუფრუქტი დადგენილი.

I. ზოგადი დებულებები 246
II. სასყიდელი უზუფრუქტისათვის, 244 I 246
III. უზუფრუქტის ვადა 247
1. უზუფრუქტი ფიზიკური პირის სასარგებლოდ, 244 I 1 248
ა) უზუფრუქტის პირადი ხასიათი 248
ბ) მაქსიმუმ სიცოცხლის ხანგრძლივობის ვადით დადგენა, როგორც განმარტების პრინციპი 249
გ) უზუფრუქტის შეწყვეტა, როგორც სამართლებრივი შედეგი 249
2. უზუფრუქტი იურიდიული პირის სასარგებლოდ, 244 II 2 249

I. ზოგადი დებულება

1 244-ე მუხლი აწესრიგებს უზუფრუქტისათვის სასყიდლის გადახდასა და მის ვადას. მართალია, 244 I მუხლის მიხედვით, უზუფრუქტი შეიძლება ატარებდეს სასყიდლიან ხასიათს, თუმცა დაკონკრეტებული არ არის, აქვს თუ არა ამ სასყიდლის შეთანხმებას სანივთო ეფექტი, რაც ამასთან დაკავშირებულ დისკუსიას გერმანულ სამართალში ქართული სამართლისათვისაც აქტუალურს ხდის (იხ. დეტალურად ქვემოთ). რაც შეეხება უზუფრუქტის ვადას, აქ კანონი მაქსიმალურ ვადად ითვალისწინებს უზუფრუქტუარის გარდაცვალებას, ან, თუ იურიდიულ პირს ეხებოდა საქმე, მის ლიკვიდაციას, ყოველგვარი გამონაკლისის გარეშე.

II. სასყიდელი უზუფრუქტისათვის, 244 I

2 როგორც ეს 244 I მუხლშია დაფიქსირებული, უზუფრუქტი შეიძლება ატარებდეს სასყიდლიან ხასიათს და აკისრებდეს უზუფრუქტუარს, კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებების გარდა, დამატებით, მესაკუთრისათვის საფასურის გადახდას, თუმცა კანონი არ აკონკრეტებს, აქვს თუ არა ამ შეთანხმებას **სანივთო ძალა**, ანუ წარმოიშობა თუ არა უზუფრუქტით დატვირთული ნივთით სარგებლობის უფლებასა და უზუფრუქტის საფასურის გადახდის ვალდებულებას შორის სანივთო სინალაგმა. გერმანულ დოქტრინაში გაბატონებული მოსაზრების თანახმად, ეს შეუძლებელია. დაუშვებელია სასყიდლის შეთანხმებისათვის სანივთო ძალის მინიჭება და მისი რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში.[1] ამგვარი სანივთო ეფექტის

1 *Stürner*, Dienstbarkeit heute, AcP, 194, 1994, S. 265; *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 133;

მინიჭების საწინააღმდეგოდ უთითებენ იმ გარემოებაზე, რომ სანივთო სინალაგმის წარმოშობა სასყიდლის გადახდის ვალდებულებასა და ნივთით სარგებლობის უფლებას შორის, საიდანაც წარმოდგება მესაკუთრის დაკავების უფლება, ეწინააღმდეგება უზუფრუქტის მიზანს – უზრუნველყოს ნივთის ჯეროვანი ეკონომიკური გამოყენება, რაც, პირველ რიგში, მის უწყვეტობას გულისხმობს.[2] გარდა ამისა, მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში, უზუფრუქტუარმა მის უფლებამონაცვლესაც უნდა უხადოს გასამრჯელო, რაც ყოველთვის გამართლებული არ არის.[3] ამიტომაც გერმანიაში სასყიდლის შეთანხმება მხოლოდ პირობადებული შეთანხმების მეშვეობით შეიძლება, როდესაც გარიგება პირობადებულია ვალდებულების (სასყიდლის გადახდის) შესრულების პირობით.[4]

თუმცა გერმანულ დოქტრინაში გამოთქმული ეს არგუმენტები, საიდანაც თავად გერმანული სასამართლო აკეთებს გამონაკლისს,[5] ქართული სამართლისათვის არასავალდებულოა. 244 I მუხლით ქართველი კანონმდებელი სწორედ რომ აღიარებს **სანივთო სინალაგმის** გაბმის შესაძლებლობას უზუფრუქტით დატვირთული ნივთით სარგებლობის უფლებასა და სასყიდლის გადახდას შორის. არც მესაკუთრის უფლებამონაცვლისათვის სასყიდლის გადახდის ვალდებულება ჩანს წინდაწინვე გაუმართლებელი, რადგან უფლებამონაცვლეობის შემდეგ უკვე მისი საკუთრება იზღუდება უზუფრუქტით, რის კომპენსაციაც უნდა იყოს სასყიდელი უზუფრუქტისათვის. თუმცა სანივთო სინალაგმის წარმოშობისათვის აუცილებელია უზუფრუქტის **სასყიდლის რეგისტრაციის** პრაქტიკის დამკვიდრება, რათა ის არ დარჩეს მხოლოდ ვალდებულებითი გარიგების პირობად.

III. უზუფრუქტის ვადა

244 II 1 მუხლი, რომელსაც აკონკრეტებს მისი მეორე ნაწილი, ხაზს უს- **3**
ვამს იმ პრინციპს, რომ უზუფრუქტი მხოლოდ ვადიანი შეიძლება იყოს, მისი მაქსიმალური ვადა კი უზუფრუქტუარის სიცოცხლის ხანგრძლივობა (ან ლიკვიდაცია, თუ იურიდიულ პირს ეხება საქმე), რითაც კიდევ ერთხელ არის ხაზგასმული უზუფრუქტის პირადული ხასიათი (იხ. ქვემოთ). სიცოცხლის (ან იურიდიული პირის არსებობის) ხანგრძლივობა არის უზუფრუქტის მაქსიმალური ვადა, რომელიც გამოიყენება ვადასთან დაკავშირებული შეთანხმების განმარტების კრიტერიუმად და რის გამოც დაუშვებელია უზუფრუქტის მემკვიდრეობით გადაცემა.

საპირისპირო მოსაზრებისათვის იხ.: *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, vor § 1030, Rn. 3; *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 28.

2 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1030, Rn. 133.

3 BayObLGZ 1979, 273: დასაშვებია უზუფრუქტის სასყიდლიანობის შეთანხმება იმ შემთხვევისათვის, როდესაც უზუფრუქტუარი ხელმეორედ დაქორწინდება. თუმცა ეს გადახდის ვალდებულება აზრს კარგავს ნივთის მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში.

4 *Pohlmann*, იქვე, Rn. 133.

5 BayObLGZ 1979, 273.

1. უზუფრუქტი ფიზიკური პირის სასარგებლოდ, 244 I 1

ა) უზუფრუქტის პირადი ხასიათი

4 244 II მუხლიდან გამომდინარეობს უზუფრუქტის, როგორც სანივთო უფლების, **პირადი ხასიათი**, საიდანაც გამონაკლისი არ დაიშვება.[6] ამ პირადი ხასიათიდან და სიცოცხლის ხანგრძლივობის მაქსიმალურ დასაშვებ ვადად მითითებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია უზუფრუქტის დადგენა კონკრეტული პირისა და, ამავდროულად, მისი მემკვიდრეების სასარგებლოდ.[7] ასევე შეუძლებელია უზუფრუქტის უკვე გარდაცვლილი პირის სასარგებლოდ რეგისტრაცია, მაშინაც კი, როდესაც ის მისი შეთანხმების მომენტისათვის ჯერ კიდევ ცოცხალი იყო.[8] ამის საპირისპიროდ, დასაშვებია ორი ან რამდენიმე პირის სასარგებლოდ უზუფრუქტის უფლების შეთანხმება იმგვარად, რომ მეორე უფლება (გადადების პირობით) პირობადებული იყოს პირველი უზუფრუქტუარის გარდაცვალებით და ამ გარდაცვალების შემდეგ ეს ურთიერთობა გაგრძელდეს მეორე უზუფრუქტუართან (ამ ჯაჭვში შეიძლება სხვა მომავალი უზუფრუქტუარების ჩაბმაც).[9] გარდა ამისა, მესაკუთრემ უზუფრუქტუარის წინაშე შეიძლება იკისროს ვალდებულება, მისი გარდაცვალების შემდეგ უზუფრუქტი გააგრძელოს კონკრეტულ პირებთან, ან მის ჯერ კიდევ დაუდგენელ მემკვიდრეებთან.[10]

5 უზუფრუქტის მაქსიმუმ სიცოცხლის ხანგრძლივობით დადგენის პრინციპიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მისი **პირთა გაერთიანების** (გარდა იურიდიული პირისა), მათ შორის ამხანაგობის, სასარგებლოდ დადგენა.[11]

6 რამდენიმე პირისათვის **წილობრივი საზიარო უზუფრუქტის** (იხ. მუხ. 242, მე-19 ველი) მინიჭების შემთხვევაში, ის ქარწყლდება ცალკეული წილობრივად უფლებამოსილი პირის წილზე მისი გარდაცვალებისას და გრძელდება მხოლოდ ცოცხლად დარჩენილების წილებზე.[12] ამის საპირისპიროდ, თუ უზუფრუქტის უფლება პირებს ეკუთვნით როგორც საერთო უფლება 455-ე მუხლის გაგებით, მაშინ უზუფრუქტი ცოცხლად დარჩენილი პირების სასარგებლოდ შეუზღუდავად ძალაშია.[13]

7 ამ სიცოცხლის ხანგრძლივობით დადგენის პრინციპიდან გამომდინარე, დაუშვებელია ე. წ. „გაგრძელებული უზუფრუქტი“, რომლის ხანგრძლივობაც რამენაირი ფორმით უზუფრუქტუარის სიცოცხლის ხანგრძლივობას აჭარბებს, მაშინაც კი, როდესაც მისი მინიმალური ხანგრძლივობა (მაგ., სულ მცირე, ხუთი წლით) შეზღუდული არ არის. დასაშვებია შემოკლებულ-

6 ქართული სამართლისათვის უცხოა გერმანულისათვის დამახასიათებელი ისეთი კონსტრუქცია, როგორიცაა უზუფრუქტის უფლების გამოყენების სხვისათვის გადაცემა (გსკ-ის 1059-ე პარაგრაფის მე-2 ნაწილი), რაც სწორედ გამონაკლისია გადაცემის შეუძლებლობის ზოგადი წესიდან.

7 KG OLGE 14, 88.

8 OLG Hamm DNotZ 1973, 615.

9 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1061, Rn. 3.

10 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1061, Rn. 3.

11 BGH NJW 2001, 1056.

12 *Wegmann*, იქვე, Rn. 5.

13 *Wegmann*, იქვე, Rn. 6.

ვადიანი უზუფრუქტი (მაგ., მაქსიმუმ ათი წლით).[14]

ბ) მაქსიმუმ სიცოცხლის ხანგრძლივობის ვადით დადგენა, როგორც განმარტების პრინციპი

8 უზუფრუქტის მაქსიმუმ სიცოცხლის ხანგრძლივობის ვადით დადგენის შესაძლებლობიდან გამომდინარეობს განმარტების პრინციპი, რომლის მიხედვითაც, თუ უზუფრუქტის დადგენის ვადა მითითებული არ არის, საეჭვოობისას უზუფრუქტი დადგენილია სწორედ უზუფრუქტუარის სიცოცხლის ვადით.[15] ეს წესი მოქმედებს მაშინაც, როდესაც რეესტრში მხოლოდ მითითებულია, რომ უზუფრუქტი ვადიანია და არ არის მითითებული მისი კონკრეტული ვადა.

გ) უზუფრუქტის შეწყვეტა, როგორც სამართლებრივი შედეგი

9 244 II მუხლის თანახმად, უზუფრუქტი უქმდება უზუფრუქტუარის გარდაცვალების ან ლიკვიდაციის შემთხვევაში. მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ამის შემდეგ უნდა გაუქმდეს. „მესაკუთრის უზუფრუქტი“, განსხვავებით (246 II, შდრ. გამონაკლისთან დაკავშირებით მუხ. 246, მე-12 ველი) მესაკუთრის იპოთეკისაგან, ჩვეულებრივ, არ შეიძლება არსებობდეს.[16]

2. უზუფრუქტი იურიდიული პირის სასარგებლოდ, 244 II 2

10 244 II 2 მუხლის მიხედვით, იურიდიული პირის სასარგებლოდ დადგენილი უზუფრუქტი წყდება არა იურიდიული პირის გაუქმებისა და ლიკვიდაციის პროცესის დაწყებისას, არამედ მხოლოდ ლიკვიდაციის დასრულებასთან ერთად.[17]

14 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1061, Rn. 8.
15 იქვე, Rn. 9.
16 BGH DNotZ 2016, 466.
17 RGZ 159, 199; *Wegmann*, იქვე, Rn. 11.

მუხლი 245. უზუფრუქტუარის უფლება-მოვალეობანი

1. უზუფრუქტის დაწყების წინ მხარეებს შეუძლიათ, აღწერონ უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტების მდგომარეობა.

2. უზუფრუქტუარს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არა აქვს უფლება, შეცვალოს სარგებლობის მიზანი.

3. უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, მიიღოს ამ ნივთის ის ნაყოფიცა და სარგებელიც, რომლებიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. ამ შემთხვევაში იგი ვალდებულია, მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიადგა ნივთს ასეთი გამოყენების შედეგად.

4. უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს ნივთის ნორმალური ცვეთისათვის. იგი ვალდებულია, აანაზღაუროს მიმდინარე ხარჯები, გაარემონტოს ნივთი, აგრეთვე იზრუნოს ნივთის ნორმალური სამეურნეო მოვლისათვის.

5. უზუფრუქტუარი ვალდებულია, უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე დააზღვიოს ნივთი, თუ ეს გათვალისწინებულია კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით. თუ უზუფრუქტის საგანი არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი და უზუფრუქტუარი საჯარო სამართლის იურიდიული პირია ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოა, ნივთის დაზღვევა არ არის სავალდებულო.

6. თუ ნივთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, უზუფრუქტუარმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს. მან უნდა ითმინოს ის ღონისძიებები, რომლებიც მესაკუთრემ განახორციელა ამ სიტუაციის თავიდან ასაცილებლად. 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 მესაკუთრეს ამ საგნების სათანადო კომპენსაცია.

7. თუ ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებში უზუფრუქტუარი გაასხვისებს ცალკეულ საგნებს, მაშინ გასხვისებული საგნების ადგილი უნდა დაიკავოს მის მიერ შეძენილმა საგნებმა.

საქართველოს 2009 წლის 17 ივლისის კანონი №1541 – სსმ I, №21, 03.08.2009წ., მუხ.124.

I. ზოგადი დებულებები 252
II. უზუფრუქტით დატვირთული საგნის აღწერა, 245 I 253
1. მოთხოვნის წარდგენის მომენტი 253
2. აღწერის განხორციელება 253
3. აღწერის ხარჯები 253
III. უზუფრუქტით დატვირთული საგნის ფლობა 254
1. მოქმედება 254
2. ზოგადი წესი – პირდაპირი მფლობელობა 254
IV. ნივთის სამეურნეო დანიშნულება და შენარჩუნების ვალდებულება, 245 II 254
1. ნივთის სამეურნეო დანიშნულება 254

2. სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნების ვალდებულება..... 255
3. შენარჩუნების ვალდებულების დარღვევა..... 255
4. დისპოზიციურობა 255
V. ნაყოფისა და სარგებლის მიღება უზუფრუქტის საგნიდან, 245 III ... 256
1. ნაყოფისა და სარგებლის მიკუთვნება უზუფრუქტუარისათვის.. 256
2. უზუფრუქტუარის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება 256
3. მოთხოვნის მოცულობა 257
4. მოთხოვნის ვადამოსულობა 257
VI. ნივთის შენარჩუნების ვალდებულება, 245 IV 257
1. სუბსტანციისა და სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნების ვალდებულება 257
ა) მიმდინარე ხარჯები 258
ბ) რემონტი 258
გ) მოთხოვნის უფლებები ვალდებულების დარღვევისას 259
დ) დისპოზიციურობა 259
აა) დამატებითი ვალდებულებები 259
ბბ) ვალდებულებათა შეკვეცა 259
ე) მესაკუთრის ვალდებულებები 260
VII. ნივთის დაზღვევის ვალდებულება, 245 V 260
1. ნივთის დაზღვევა და ხელმეორედ დაზღვევის არასავალდებულოობა 260
2. დაზღვევის ხელშეკრულება და დასაზღვევი საფრთხეები 260
3. ზიანისაგან დაზღვევა..... 261
4. სეტყვისაგან დაზღვევა 261
5. დასაზღვევი საგანი და დაზღვევის ხელშეკრულების მოცულობა 261
6. მესაკუთრის სასარგებლოდ დაზღვევა 262
7. დაზღვევის ხელშეკრულების ხანგრძლივობა..... 262
8. სამართლებრივი შედეგები დაზღვევის ვალდებულების დარღვევისას 262
9. უზუფრუქტამდე არსებული სადაზღვევო ხელშეკრულება 262
10. დისპოზიციურობა 263
VIII. ნივთის განადგურება-დაზიანება და გაუთვალისწინებელი ხარჯები, 245 VI 263
1. შეტყობინების ვალდებულების განმაპირობებელი გარემოებები 263
ა) ნივთის განადგურება ან დაზიანება 263
ბ) დაზიანება-განადგურების ხარისხი 264
გ) მესამე პირის მიერ უზუფრუქტის საგანზე უფლებების განცხადება..... 264
2. შეტყობინების განხორციელების მომენტი..... 264
3. შეტყობინების ვალდებულების ფარგლები 265
4. შეტყობინების ვალდებულების დარღვევა 265
5. მესაკუთრის მიერ გატარებული ღონისძიებების თმენის ვალდებულება, 245 VI 2 265
ა) თმენის ვალდებულება 266

ბ) თმენის ვალდებულების დარღვევა 266
6. ღონისძიებების განხორციელება უზუფრუქტუარის მიერ, 245 VI 4 266
ა) მიმატებულის მოშორების უფლება 266
ბ) ანაზღაურება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების მიხედვით 267
აა) უზუფრუქტუარის დანახარჯები 267
ბბ) სამართლებრივი შედეგები 268
IX. საკუთვნებლის გასხვისება და სანივთო სუროგაცია, 245 VII 268
1. საკუთვნებელი 268
2. განკარგვის უფლებამოსილება 269
3. ჩანაცვლების ვალდებულება 269
4. სანივთო სუროგაცია 270

I. ზოგადი დებულებები

1 245-ე მუხლი შეიცავს ფართო სპექტრს იმ უფლება-მოვალეობებისას, რომლებიც ეკისრება უზუფრუქტუარს. უზუფრუქტუარს ეკუთვნის ნივთის ნაყოფიცა და სარგებელიც, მაშინაც კი, როდესაც ის სცდება ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების ფარგლებს (245 III 1), რომლის საპირწონედ მას ეკისრება ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება და ყველა ის ხარჯი, რაც უკავშირდება ნივთის სამეურნეო გამოყენებისათვის გამოსადეგ მდგომარეობაში შენარჩუნებას (245 IV 2), მათ შორის: გასხვისებული ცალკეული საგნების ჩანაცვლება (245 VII), ხოლო მხარეთა შეთანხმებით, მისი დაზღვევის ვალდებულებაც (245 V 1). დაზიანებული ნივთის აღდგენა, მიუხედავად იმისა, რომ კანონი ამას პირდაპირ არ ითვალისწინებს (245 VI 4), საბოლოო ჯამში, ფაქტობრივად, მაინც უზუფრუქტუარს ეკისრება, რადგან მესაკუთრეს, ჩვეულებრივ, აქვს ხოლმე გაცილებით ნაკლები ინტერესი, აღადგინოს ეს საგანი მაშინ, როდესაც კანონი შესაბამის ვალდებულებას მას არ აკისრებს (245 VI 3) და ეს პირდაპირ გავლენას არ ახდენს მეორე მხარის სასყიდლის გადახდის ვალდებულებაზე. აღდგენის შემთხვევაში უზუფრუქტუარს უფლება აქვს, მოაშოროს უზუფრუქტის ნივთისათვის მის მიერ მიერთებული საგანი, ან მოითხოვოს შესაბამისი კომპენსაცია (245 VI 4); გაწეული სამუშაოებისათვის კი შეუძლია, მოითხოვოს ანაზღაურება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების დანაწესების მიხედვით (იხ. ქვევით).

სარგებლობის მიზნის შეცვლა მხარეებს შეუძლიათ მხოლოდ ურთიერთშეთანხმებით (245 II);

2 რაც შეეხება უზუფრუქტის საგნის აღწერას, ამის უფლება აქვს როგორც ერთ, ისე მეორე მხარეს (245 I), თუმცა, თუ ვის ეკისრება ამ აღწერის ხარჯები, ეს შემდგომ დაკონკრეტებას საჭიროებს (იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ).

II. უზუფრუქტით დატვირთული საგნის აღწერა, 245 I

როგორც მესაკუთრე, ისე უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, აღწეროს გადასაცემი ობიექტების მდგომარეობა, საიდანაც გამომდინარეობს თითოეული მხარის მოთხოვნა, მოსთხოვოს მეორე მხარეს ამ აღწერის შესაძლებლობის მინიჭება.

1. მოთხოვნის წარდგენის მომენტი

გარდა უფლებამოსილი პირებისა, ერთადერთი, რასაც 245 I მუხლი აკონკრეტებს, არის აღწერის ჩატარების მომენტი. უზუფრუქტის საგნის გადაცემამდე თითოეულ მხარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს გადასაცემი ობიექტის მდგომარეობის აღწერის ჩატარება. მიუხედავად ამისა, ეს ნორმა მხოლოდ **სახელმძღვანელოა** და არა იმპერატიული **დანაწესი**. თუ ერთ-ერთ მხარეს სურს, წაუყენოს მეორეს უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ ან მის განმავლობაში ნივთის მდგომარეობიდან გამომდინარე მოთხოვნები (მაგ., მესაკუთრეს 245 III 2, IV 2, VI 1, VII მუხლიდან, ან უზუფრუქტუარს 245 VI 4 მუხლიდან წარმომდგარი მოთხოვნები), საკუთარი ამ სამომავლო პოზიციების გამყარება ყველაზე უკეთ შეუძლია ურთიერთობის დაწყებამდე ნივთის მდგომარეობის აღწერით. ნორმის ამ მიზნიდან გამომდინარე, აღწერის ჩატარება დასაშვები უნდა იყოს უზუფრუქტის ურთიერთობის მიმდინარეობის ნებისმიერ მომენტში,[1] რა თქმა უნდა, შედეგების დაწყების მომენტამდე არსებულ მდგომარეობაზე პროეცირების გარეშე. **3**

ამ მოთხოვნის გამოყენება შესაძლებელია 115 2 მუხლით დაშვებულ ფარგლებში. **4**

2. აღწერის განხორციელება

ნორმის მიზნიდან გამომდინარე, აღწერა არ უნდა ჩაატაროს არა რომელიმე მხარემ თავისი ძალებით, მაშინაც კი, როდესაც ფლობს საჭირო ცოდნასა და შესაძლებლობებს, არამედ უნდა მიანდოს ეს შესაბამისი კომპეტენციისა და აკრედიტაციის მქონე **ექსპერტს**.[2] **5**

3. აღწერის ხარჯები

როგორც ზემოთ აღინიშნა, უზუფრუქტუარსაც და მესაკუთრესაც აქვთ უფლება, მეორე მხარეს მოსთხოვონ აღწერის ჩატარება, როგორც უზუფრუქტის საგნის გადაცემამდე, ასევე მას შემდეგ, თუმცა ამ მოთხოვნის უფლებას შეესატყვისება შესაბამისი **ხარჯების გაღების** ვალდებულება – ვინც **6**

1 როგორც ეს გერმანულ სამართალშია აღიარებული (გსკ-ის 1034-ე პარაგრაფი); *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1034, Rn. 4: ეს მოთხოვნა მხოლოდ დამხმარე მოთხოვნაა, რომლის მიზანიცაა სხვა მოთხოვნების მომზადება ან უზრუნველყოფა.

2 შდრ. LG Fulda NJW-RR 1989, 777.

ითხოვს აღწერას, მანვე უნდა იკისროს ამისათვის აუცილებელი ხარჯები.[3] გამონაკლისია შემთხვევა, როდესაც აღწერა ხდება მეორე მხარის მოთხოვნით. თუ მესაკუთრე მოსთხოვს უზუფრუქტუარს აღწერის ჩატარებას, მაშინ მან თავად უნდა გაიღოს ამისათვის აუცილებელი ხარჯი, და პირიქით.

III. უზუფრუქტით დატვირთული საგნის ფლობა

7 მიუხედავად იმისა, რომ 245-ე მუხლში ცალსახად არ არის მითითებული ამის შესახებ, უზუფრუქტუარის ერთ-ერთი მთავარი უფლებამოსილებაა უზუფრუქტით დატვირთული საგნის **ფლობა**, რომლის დაცვაც და განხორციელებაც შეუძლია მას ნებისმიერი პირის წინაშე. ამ უფლების მინიჭების სრულად გამორიცხვა დაუშვებელია, რადგან ეს ეწინააღმდეგება უზუფრუქტის არსს.[4]

1. მოქმედება

8 როგორც ზემოთ იქნა ნახსენები, უზუფრუქტუარის ფლობის უფლებამოსილება ძალაშია ნებისმიერი პირის მიმართ და მათ შორის თავად მესაკუთრის მიმართაც.[5] უზუფრუქტუარს აქვს **მფლობელობის დაცვის** უფლებები 160-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.

2. ზოგადი წესი – პირდაპირი მფლობელობა

9 ზოგადად, უზუფრუქტუარს ეკუთვნის პირდაპირი მფლობელობა და ის მას უნდა მიანიჭოს თავად მესაკუთრემ. მხოლოდ მაშინ, როდესაც უზუფრუქტის გამცემი თავად არაპირდაპირი მფლობელია, საკმარისია **არაპირდაპირი მფლობელობის** მინიჭება.[6]

10 **ნაწილობრივი** თუ **წილობრივი** უზუფრუქტისას (იხ. მუხ. 242, მე-19 და მომდევნო ველი) უზუფრუქტუარს აქვს თანამფლობელობის მოთხოვნის უფლება, ისევე როგორც სარგებლობის ცალკეული ფორმების გამორიცხვის შემთხვევაში (იხ. ამასთან დაკავშირებით მუხ. 242, 21-ე ველი).

IV. ნივთის სამეურნეო დანიშნულება და შენარჩუნების ვალდებულება, 245 II

1. ნივთის სამეურნეო დანიშნულება

11 ჩვეულებრივ, ნივთის **სამეურნეო დანიშნულება (სარგებლობის მიზანი)** განისაზღვრება უზუფრუქტის ურთიერთობის დაწყებამდე მხარეთა შე-

3 შდრ.BayObLG OLGE 43, 207.
4 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1036, Rn. 1.
5 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1036, Rn. 7.
6 BGH DNotZ 1954, 399.

თანხმებით, შემდგომი გაურკვევლობის თავიდან ასაცილებლად. მხარეებს შეუძლიათ, შეინარჩუნონ, შეცვალონ ან მხოლოდ ნაწილობრივ გარდაქმნან ნივთის დანიშნულება.

არსებულ სამეურნეო დანიშნულებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება 12
იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეები ამასთან დაკავშირებით **არ შეთანხმებულან** ხელშეკრულების ფარგლებში. ამ დროს ნივთის სამეურნეო დანიშნულებად ითვლება ის ეკონომიკურ-ფუნქციური მიზანი, რაც მას ჰქონდა ხელშეკრულების დადების მომენტში, მესაკუთრის სუბიექტური წარმოდგენის თანახმად.[7]

2. სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნების ვალდებულება

უზუფრუქტუარს აწევს ნივთის სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნე- 13
ბის ვალდებულება. **ურთიერთობის დაწყების შემდეგ** მას აღარ შეუძლია, დამოუკიდებლად, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე, გადაუხვიოს ამ მიზანს. გადახვევად არ უნდა ჩაითვალოს მიწის ნაკვეთის მხოლოდ **ერთი ნაწილისათვის** დანიშნულების შეცვლა, როდესაც ნაკვეთის საერთო დანიშნულება ნარჩუნდება (მაგ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ტყიანი მონაკვეთის ბოსტნად გარდაქმნა).[8]

თუ უზუფრუქტუარს ხელშეკრულებით მინიჭებული აქვს ნივთის ქირი- 14
თა და იჯარით გაცემის უფლება, მაშინ დანიშნულების შეცვლა არ იქნება არსებული ხელშეკრულებების მოშლა და უზუფრუქტის საგნის პირადი გამოყენების დაწყება, ან პირიქით.[9] დანიშნულების შენარჩუნების ვალდებულება, ტყიანი მასივის გადაცემის შემთხვევაში, მოიცავს ხეების დარგვის ვალდებულებას ტყის გაჩეხვის შემდეგ.[10]

3. შენარჩუნების ვალდებულების დარღვევა

ნივთის სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად შეცვლით უზუფრუ- 15
ქტუარი არღვევს უზუფრუქტის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან წარმომდგარ ვალდებულებას. მესაკუთრეს ამ დროს მის მიმართ წარმოეშობა აღკვეთისა და რესტიტუციის მოთხოვნები 992, 172 II, 394 I და 245 II მუხლების ურთიერთკავშირის საფუძველზე და 245 III 2 მუხლის მიხედვით.

4. დისპოზიციურობა

მიუხედავად იმისა, რომ 245 II მუხლი შეიცავს უზუფრუქტით დატ- 16
ვირთული ნივთის სუბსტანციის შენარჩუნების ვალდებულებას, რომლის

7 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1036, Rn. 8.
8 RGZ 80, 231.
9 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1034, Rn. 9.
10 იქვე.

ფარგლებსაც უზუფრუქტუარი ვერ გასცდება, ქართულ სამართალში ეს დანაწესი (განსხვავებით გერმანულისაგან)[11] მაინც **სრულიად დისპოზიციურ** ხასიათს ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ, ნებისმიერ მომენტში ურთიერთშეთანხმებით შეცვალონ დანიშნულება (მაგ., გამოიყენონ ვაზის მოსაშენებლად გამიზნული მიწის ნაკვეთი სიმინდის ყანად), თუმცა ამ შემთხვევაშიც ისინი, რა თქმა უნდა, კანონის ფარგლებს არ უნდა გასცდნენ (დაუშვებელია, მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობისათვის გამოყენება, და პირიქით).

17 245 II მუხლის დისპოზიციურობიდან გამომდინარე, უზუფრუქტის ხელშეკრულების ფარგლებში დასაშვები პირობაა „უზუფრუქტუარის ნება-სურვილისამებრ“ ნივთის გამოყენების შეთანხმება, რაც ამ უკანასკნელს ანიჭებს ნივთით სარგებლობის უფლებას კანონით დაშვებული ყველა ფორმით.

V. ნაყოფისა და სარგებლის მიღება უზუფრუქტის საგნიდან, 245 III

18 245 III აწესრიგებს უზუფრუქტის საგნიდან უზუფრუქტუარის მიერ სარგებლისა და ნაყოფის მიღებას. ნივთის ფლობასთან ერთად უზუფრუქტუარს ეკუთვნის ნივთის ნაყოფი და სარგებელი, მაშინაც კი, როდესაც ისინი იძლევიან ე. წ. „გადამეტებულ ნაყოფს/სარგებელს“ – ნაყოფსა და სარგებელს, რომლებიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად.

1. ნაყოფისა და სარგებლის მიკუთვნება უზუფრუქტუარისათვის

19 როგორც ზემოთ აღინიშნა, ნებისმიერი ფორმით მიღებული სარგებელი – ნივთის სამეურნეო დანიშნულების ფარგლებში, თუ ამ ფარგლებს გადაცდენით მიღებული (ვენახისათვის გამიზნული ნაკვეთის სიმინდის ყანად გამოყენება, და პირიქით) – ეკუთვნის უზუფრუქტუარს (245 III 1), რაც ნიშნავს იმას, რომ ის ნაყოფზე მოიპოვებს საკუთრებას და არ არის ვალდებული, აანაზღაუროს სარგებლის ღირებულება 164-ე მუხლის ანალოგიით.[12]

2. უზუფრუქტუარის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

20 მიუხედავად ყველა ტიპის სარგებლისა და ნაყოფის უზუფრუქტუარისათვის მიკუთვნებისა, მან უნდა აანაზღაუროს ის **ზიანი**, რაც ნივთს მიადგა მისი გადამეტებულად (არადანიშნულებისამებრ) გამოყენების გამო (245 III 2).

21 ამ მოთხოვნის წაყენების უფლება აქვს მესაკუთრეს, ხოლო ვალდებული პირი არის უზუფრუქტუარი. **გადამეტებული ნაყოფის/სარგებლის** მიღებასა და ზიანის ანაზღაურებას შორის შუალედში მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში მოთხოვნის უფლება გადადის ახალ მესაკუთრეზე.

11 KG DNotZ 2006, 471.

12 შდრ. *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1039, Rn. 2.

უზუფრუქტუარის **ბრალი** ამ ტიპის ნაყოფის/სარგებლის მიღებისას **უმნიშვნელოა**.[13] მესაკუთრეს აქვს ბრალზე დამოკიდებული სხვა მოთხოვნების, მაგალითად 992-ე მუხლის მიხედვით, წაყენების უფლება. 22

მესაკუთრის მიერ გაცემული **ნებართვა** არ გამორიცხავს მოგვიანებით მის მიერ ზემოთ აღნიშნული მოთხოვნის წაყენების შესაძლებლობას,[14] თუ სახეზე არ არის სარგებლობის მიზნის ცვლილება 245 II მუხლის მიხედვით. 23

3. მოთხოვნის მოცულობა

ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის მოცულობა განისაზღვრება **სხვაობით** ნივთის არადანიშნულებისამებრ გამოყენებით დამდგარ გაუარესებასა და დანიშნულებისამებრ გამოყენებით გამოწვეულ ცვეთას შორის, რომლისათვისაც უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს (245 IV 1, იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ). 24

4. მოთხოვნის ვადამოსულობა

მოთხოვნა ვადამოსულია გადამეტებული ნაყოფისა/სარგებლის მიღების დასრულებისა და ზიანის დადგომის მომენტიდან.[15] 25

VI. ნივთის შენარჩუნების ვალდებულება, 245 IV

245 IV 1 მუხლის მიხედვით, უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს ნივთის ნორმალური ცვეთისათვის. **„ნორმალურ ცვეთაში“** იგულისხმება ნივთის გაუარესების ის ჩვეულებრივი პროცესი, რომელიც ვითარდება მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენების გამო ან, უბრალოდ, დროის გასვლასთან ერთად და რომლის შეჩერებაც შეუძლებელია, ან შესაძლებელია მხოლოდ კაპიტალური რემონტისა და შემადგენელი ნაწილების ჩანაცვლების შედეგად, რისი ვალდებულებაც უზუფრუქტუარს არ აწევს. თუმცა მას აწევს ნივთის სუბსტანციისა და სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნების (ჩვეულებრივი მოვლის) ვალდებულება, 245 IV 2 მუხლის მიხედვით. 26

1. სუბსტანციისა და სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნების ვალდებულება

მიუხედავად იმისა, რომ უზუფრუქტუარი ნორმალური ცვეთისათვის პა- 27

13 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1039, Rn. 5.

14 RGZ 80, 229.

15 განსხვავებით გერმანული გადაწყვეტისაგან (იხ. გსკ-ის 1039 I 2 პარაგრაფი). გერმანიაში ზიანი ანაზღაურდება უზუფრუქტის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, რაც უფრო მიზანშეწონილი ჩანს, რადგან აძლევს უზუფრუქტუარს მოთხოვნის ვადამოსულობამდე ნაყოფისა და სარგებლის რეალიზაციის საშუალებას და, ამავდროულად, არ ლახავს ინტერესებს მესაკუთრისას, რომელსაც შეუძლია, დააჯამოს უკვე მთლიანი ზიანი და არ დაწვრილმანდეს ზიანის მიყენების ცალკეულ ეპიზოდებზე.

სუხს არ აგებს, მას მაინც ეკისრება ნივთის **სუბსტანციისა** და **სამეურნეო დანიშნულების** (იხ. ამასთან დაკავშირებით ზევით, მე-13 და მომდევნო ველი) შენარჩუნების ვალდებულება, მიმდინარე **ხარჯების გაღებისა** და ნივთის **გარემონტების** ფორმით, რომლის ზღვარიც გაუმჯობესებისა და განახლების ღონისძიებებია, რომლებიც სწორედ ნორმალური ცვეთის შეჩერებისკენაა მიმართული, ან ნივთის აღდგენას ისახავს მიზნად.[16] ამ ტიპის აღდგენის სამუშაოები ნივთის დაზიანების ან განადგურების შემთხვევაში არ ეკისრება თავად მესაკუთრესაც კი (245 VI 3).

ა) მიმდინარე ხარჯები

28 ცალკეულ შემთხვევაში ნივთის სუბსტანცია/სამეურნეო დანიშნულების მხოლოდ შენარჩუნებისკენ მიმართული ღონისძიება, რომლის განხორციელებაც მიმდინარე ხარჯებს განეკუთვნება, შეიძლება რთულად იყოს **გასამიჯნი** აღდგენის ღონისძიებისაგან.[17] სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ტყის (245 II მუხლით დაშვებული) გაკაფვის შემდეგ მისი თავიდან გაშენება არის ნივთის შენარჩუნებისაკენ მიმართული ღონისძიება,[18] ისევე როგორც ვენახის რეგულარული განაშენიანება[19] და ცხოველის გამოკვება,[20] მაშინ, როდესაც დანგრეული სახლის თავიდან აშენება ცალსახად სცდება მიმდინარე ხარჯების ფარგლებს.

ბ) რემონტი

29 ზემოთ აღწერილი შენარჩუნების ვალდებულების ფარგლებში უზუფრუქტუარს ევალება, მიმდინარე ხარჯების გაღების გარდა, ასევე ნივთის რემონტი. რემონტი გულისხმობს **მიმდინარე** (და არა კაპიტალურ) რემონტს, ნივთის ნაწილობრივ აღდგენის ზღვრამდე – რემონტის ხარჯებიც, ისევე როგორც მიმდინარე ხარჯები, უზუფრუქტუარმა უნდა გაიღოს მხოლოდ ნივთის შენარჩუნების (ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით), და არა აღდგენის, მიზნით.[21]

30 **მიმდინარე რემონტს** განეკუთვნება ღონისძიებები, რომლებიც შიგადაშიგ გასატარებელია, მაშინაც კი, როდესაც ისინი არ ატარებენ რეგულარულ ხასიათს. ასეთია, მაგალითად, სახლის გადაღებვა, თბოგაყვანილობის გამართვა, ჩამსხვრეული მინების გამოცვლა, წვრილმანი გაწმენდითი და განახლებითი სამუშაოები.[22] ეს სამუშაოები უზუფრუქტუარმა უნდა განახორციელოს პირადად ან მესამე პირების მეშვეობით. უმნიშვნელოა, თუ რამ წარმოშვა რემონტის აუცილებლობა. რემონტი განსახორციელებელია მაშინაც კი, როდესაც მისი აუცილებლობა მესამე პირთა ბრალეული ქმედებით

16 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1041, Rn. 3.
17 იქვე.
18 BayObLGZ 1977, 205.
19 OLGZ 1984, 64.
20 *Wegmann*, იქვე.
21 *Wegmann*, იქვე, Rn. 4.
22 იქვე.

არის გამოწვეული.[23] კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ვალდებულება უზუფრუქტუარს არ ეკისრება, ისევე როგორც ეს არ ეკისრება მესაკუთრეს. კაპიტალურ სარემონტო სამუშაოებს განეკუთვნება არარეგულარულად ჩასატარებელი გამართვა-შეკეთების სამუშაოები, მაგალითად, ნივთის შემადგენელი ნაწილების შეკეთება, ექსპლუატაციის ვადის გასვლის შემდეგ (მაგ.: ჭერის შეკეთება ექსპლუატაციის ვადის გასვლის შემდეგ,[24] კაპიტალური შიდა და გარე დასუფთავების სამუშაოები,[25] განახლებული თბოგაყვანილობის სისტემის დამონტაჟება,[26] ელექტროგაყვანილობის სისტემის განახლება[27] და ა. შ.).

გ) მოთხოვნის უფლებები ვალდებულების დარღვევისას

ზემოთ ნახსენები ივთის სუბსტანციისა და სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნების ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, უზუფრუქტუარი პასუხს აგებს 394 I მუხლით, კანონისმიერი ვალდებულების დარღვევის გამო და საკუთრების დაზიანების შემთხვევაში კი, 992-ე მუხლის მიხედვით. **31**

დ) დისპოზიციურობა

აა) დამატებითი ვალდებულებები

ზემოთ ნახსენები ვალდებულებების გარდა, მხარეთა შეთანხმებით უზუფრუქტუარს შეიძლება დაეკისროს სხვა დამატებითი ვალდებულებები[28] – მიიღოს ისეთი ზომები ნივთის გაუმჯობესებისა და განახლებისათვის, რომლებიც სცდება მიმდინარე ხარჯებისა და მიმდინარე რემონტის და, ამგვარად, ნივთის მხოლოდ შენარჩუნების ფარგლებს.[29] მაგალითად, უზუფრუქტის ხელშეკრულებით უზუფრუქტუარს შეიძლება დაეკისროს კაპიტალური აღდგენითი სამუშაოების ჩატარება ნივთის გაუთვალისწინებელი განადგურების შემთხვევაში. **32**

ბბ) ვალდებულებათა შეკვეცა

გერმანული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით,[30] უზუფრუქტუარის შენარჩუნების ვალდებულების სანივთო ძალით შეკვეცა დაუშვებელია. თუმცა, მეორე მოსაზრების მიხედვით,[31] ეს ეხება მხოლოდ უზუფრუქტუარის **ყოველგვარი** შენარჩუნების **ვალდებულებისაგან გათავისუფლებას**, რის სპირისპიროდაც დასაშვებია 245 IV 2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შინაარსის იმგვარი დაკონკრეტება, რომ უზუფრუქტუარი ვალდებული იყოს, მხოლოდ გარკვეულ ფინანსურ ჩარჩოებში იზრუნოს ნივთის სუბსტანციური სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნებისათვის. **33**

23 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1041, Rn. 4.
24 BGH DNotZ 2006, 46.
25 BGH NJW 1993, 3198.
26 OLG Koblenz NJW-RR 1995, 15.
27 BGH NJW 1993, 3198.
28 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1041, Rn. 7.
29 BayObLG DNotZ 1986, 151.
30 იხ. ამასთან დაკავშირებული მითითებები: *Wegmann*, იქვე, Rn. 8.
31 *Wegmann*, იქვე, Rn. 8.

ე) მესაკუთრის ვალდებულებები

34 უზუფრუქტის ხელშეკრულება არ შეიძლება ითვალისწინებდეს მესაკუთრისათვის რაიმე სხვა ძირითადი ვალდებულების დაკისრებას, გარდა უზუფრუქტუარისათვის უზუფრუქტის საგანზე მფლობელობა-სარგებლობის უფლების მინიჭებისა. ამიტომაც შეთანხმების ფარგლებში დაუშვებელია მისთვის სუბსტანციური სამეურნეო დანიშნულების შენარჩუნების ვალდებულების მთლიანად გადაკისრება, ისევე როგორც აღდგენის ვალდებულებისა (245 VI 3).[32] თუმცა მას შეიძლება დაეკისროს **დამატებითი ვალდებულებები**, რომელთა ფარგლებშიც შესაძლებელია შენარჩუნების ვალდებულების ნაწილობრივ მასზე გადაკისრება.[33]

VII. ნივთის დაზღვევის ვალდებულება, 245 V

35 245 V 1 მუხლით გათვალისწინებული დაზღვევის ვალდებულება, რომელიც უზუფრუქტუარს ეკისრება (კანონით, ან მხარეთა შეთანხმებით), არის 245 IV მუხლში გაწერილი შენარჩუნების ვალდებულების გაგრძელება. ამ ვალდებულებისაგან თავისუფლდება მხოლოდ საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ საგანზე დადგენილი უზუფრუქტის შემთხვევაში.

1. ნივთის დაზღვევა და ხელმეორედ დაზღვევის არასავალდებულოობა

36 როგორც ეს 245 V 1 მუხლის არსიდან გამომდინარეობს, უზუფრუქტუარი მხოლოდ მაშინ არის ვალდებული, დააზღვიოს უზუფრუქტის საგანი, თუ ის უკვე არ არის დაზღვეული მესაკუთრის მიერ. ამ შემთხვევაში ის, სავარაუდოდ, არც გახდება მხარეთა შეთანხმების საგანი, თუ არსებულ სადაზღვევო ხელშეკრულებას არ გასდის ვადა, ან მესაკუთრე არ აპირებს მის მოშლას.

2. დაზღვევის ხელშეკრულება და დასაზღვევი საფრთხეები

37 მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შორის მიღწეული შეთანხმება შეიძლება ითვალისწინებდეს უზუფრუქტის საგნის ნებისმიერ შემთხვევაში დაზღვევის ვალდებულებას, რომელიც უზუფრუქტუარს ნივთის დაზღვევასა და არდაზღვევას შორის არჩევანს არ უტოვებს. თუმცა დასაშვებია ასევე შეთანხმება, რომელიც დაზღვევის ვალდებულებას ითვალისწინებს მხოლოდ **„საჭიროების შემთხვევაში“**. ამ შემთხვევაში გადამწყვეტია, დააზღვევდა თუ არა გონიერი და მეურნეობაში გაცნობიერებული მესაკუთრე ნივთს (მაგ. შენობა, ჩვეულებრივ, დაზღვეულ უნდა იქნეს ხანძრისაგან).[34] ამ დროს

32 BayObLGZ 1985, 6.
33 *Schön*, Der Nießbrauch an Sachen, 1992, 322.
34 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 4.

უზუფრუქტუარს არ ეკისრება უფრო მეტი, ვიდრე მესაკუთრეს.[35]

დაზღვევის ვალდებულება გამოირიცხება, თუ ნივთის **დაზღვევა შეუძლებელია**.

3. ზიანისაგან დაზღვევა

38 დაზღვევა მოიცავს ზიანისაგან დაზღვევას (820-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით), როგორებიცაა: ხანძრისაგან, წყალგაყვანილობის მწყობრიდან გამოსვლისაგან, ქარიშხლისაგან, ქურდობისა და სხვა მსგავსი საფრთხეებისაგან დაზღვევა.[36] სამოქალაქო პასუხისმგებლობის დაზღვევა სავალდებულო არ არის.[37] დაზღვევის ყოველი ცალკეული ტიპისათვის უნდა შემოწმდეს დამოუკიდებლად, ექცევა თუ არა ის მეურნეობის სწორად გაძღოლის ფარგლებში.

4. სეტყვისაგან დაზღვევა

39 საკამათოა, უნდა დააზღვიოს თუ არა უზუფრუქტუარმა მოსავალი სეტყვისაგან. მოსავალი მოკრეფამდე მიწის მესაკუთრის საკუთრებაშია და მხოლოდ მისი მოკრეფის შემდეგ გადადის უზუფრუქტუარის საკუთრებაში. მართალია, სეტყვის შემთხვევაში მესაკუთრის საკუთრება ზიანდება, თუმცა მას რეალური ზიანი არ ადგება, რადგან მოსავალზე უფლება უზუფრუქტუარისათვის აქვს გადაცემული (245 III).[38] რეალური ზიანი ადგება მხოლოდ უზუფრუქტუარს, რის გამოც სეტყვისაგან დაზღვევაც მხოლოდ მის ინტერესებშია. შესაბამისად, გამომდინარე იქიდან, რომ მესაკუთრეს არ აინტერესებს ნაყოფი, თავად ნივთი კი სეტყვის შედეგად არ ზიანდება, სეტყვისაგან დაზღვევის ხელშეკრულება 245 V მუხლით მოცული არ უნდა იყოს.[39]

5. დასაზღვევი საგანი და დაზღვევის ხელშეკრულების მოცულობა

40 დასაზღვევი ობიექტია უზუფრუქტით დატვირთული ნივთი მთელი თავისი შემადგენელი ნაწილებითა და საკუთვნებლით. ნივთს მოშორებული ნაყ-

35 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 4.

36 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 5.

37 *Pohlmann*, იქვე, Rn. 2.

38 *Wegmann*, იქვე, Rn. 6.

39 იქვე; საწინააღმდეგო მოსაზრების თანახმად (შდრ. დამატებითი არგუმენტებით *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 2.), მესაკუთრე დაზღვეული უნდა იყოს ზიანისაგან იმ შემთხვევისათვის, თუ უზუფრუქტუარი მოსავლის მოწევამდე გარდაიცვლება. თუმცა ეს მოსაზრება ყურადღების მიღმა ტოვებს იმ საკითხს, რომ უზუფრუქტუარს მხოლოდ ამ ურთიერთობის მიმდინარეობისას ეკისრება დაზღვევის ვალდებულება და მხოლოდ იმ ზიანისათვის, რომელიც უზუფრუქტის ხელშეკრულების მიმდინარეობისას წარმოიშობა და არა ამ ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ. მოყვანილ მაგალითში კი მესაკუთრის ეკონომიკური ინტერესი რეალიზდება მხოლოდ უზუფრუქტის ვადის გასვლის შემდეგ, რის გამოც ის უკვე უზუფრუქტუარის პასუხისმგებლობის სფეროს მიღმაა (*Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 7).

ოფი, რომელიც უზუფრუქტუარის საკუთრებაში გადადის, არ უნდა დაიზღვეს.

დაზღვევის მოცულობის გამოთვლისას აუცილებელია მესაკუთრის რესტიტუციის ინტერესის გათვალისწინება.[40]

6. მესაკუთრის სასარგებლოდ დაზღვევა

41 მზღვეველს არჩევს უზუფრუქტუარი და დებს მასთან საკუთარი ხარჯითა და საკუთარი სახელით, თუმცა მესაკუთრის სასარგებლოდ, დაზღვევის ხელშეკრულებას (836).

7. დაზღვევის ხელშეკრულების ხანგრძლივობა

42 დაზღვევის ხელშეკრულება იწყება უზუფრუქტის დაწყებასთან ერთად და მთავრდება მისი ვადის გასვლასთან ერთად. მზღვეველთან დადებული ხელშეკრულება შეიძლება უზუფრუქტთან დაკავშირებული ურთიერთობის დამთავრების ვადით დაიდოს.[41]

8. სამართლებრივი შედეგები დაზღვევის ვალდებულების დარღვევისას

43 თუ უზუფრუქტუარი ნებაყოფლობით არ ასრულებს მასზე შეთანხმებით ან კანონით დაკისრებულ ნივთის დაზღვევის ვალდებულებას, მესაკუთრეს აქვს მის წინააღმდეგ სასამართლოს გზით განხორციელებადი მოთხოვნის უფლება დაზღვევის ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებით და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება 394 I მუხლის მიხედვით. ალტერნატივის სახით მესაკუთრეს შეუძლია, საკუთარი სახელით დადოს დაზღვევის ხელშეკრულება და უზუფრუქტუარს მოსთხოვოს სადაზღვევო პრემიის გადახდა.[42] მესაკუთრეს იგივე უფლება აქვს უზუფრუქტუარის მიერ დადებული სადაზღვევო ხელშეკრულების შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც.[43]

9. უზუფრუქტამდე არსებული სადაზღვევო ხელშეკრულება

44 იმ შემთხვევაში, თუ უზუფრუქტით დასატვირთი ნივთი **უკვე დაზღვეულია** იყო ხელშეკრულების დადებამდე, 245-ე მუხლის არსიდან გამომდინარე, უზუფრუქტუარმა კი არ უნდა დადოს ახალი ხელშეკრულება და მოითხოვოს ძველის გაუქმება, არამედ საკუთარ თავზე აიღოს ამ ურთიერთობიდან წარმომდგარი ვალდებულებები.[44] ამ შემთხვევაში შესატანის გადახდის ვალდებულება მას ეკისრება მესაკუთრის და არა მზღვეველის წინაშე. 717 I, III მუხლის ანალოგიით, მესაკუთრეს შეუძლია, უზუფრუქტუარს წინასწარ,

40 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 10.
41 იქვე, Rn. 12.
42 იქვე, Rn. 13.
43 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 13.
44 იქვე, Rn. 14.

ავანსის სახით, მოსთხოვოს ახლო მომავალში გადასახდელი შესატანის მისთვის გადახდა.[45]

უზუფრუქტუარმა მესაკუთრე-დაზღვეულს უნდა აუნაზღაუროს მთლიანი სადაზღვევო შენატანი, მაშინაც კი, როდესაც სხვა მზღვეველთან დადებული ხელშეკრულებით მას ნაკლების გადახდა მოუწევდა. თუმცა იმ შემთხვევაში, როდესაც სხვა მზღვეველი გაცილებით ხელსაყრელ ფასს სთავაზობს დაზღვეულს, უზუფრუქტუარს შეიძლება ჰქონდეს უფლება, მოსთხოვოს მესაკუთრეს, 8 III მუხლზე დაყრდნობით, არსებული დაზღვევის ხელშეკრულების მოშლა, რათა შემდეგ თავად დააზღვიოს ნივთი უფრო ხელსაყრელი პირობებით.[46] გარდა ამისა, თავად მესაკუთრესაც შეუძლია, მოშალოს არსებული დაზღვევის ხელშეკრულება და უზუფრუქტის საგნის დაზღვევის ვალდებულება უზუფრუქტუარს გადააკისროს. **45**

10. დისპოზიციურობა

245 V მუხლით გათვალისწინებული დაზღვევის ვალდებულება ძალაშია მხოლოდ ამასთან დაკავშირებით მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, ან, თუ ის კანონიდან გამომდინარეობს. გარდა ამისა, დისპოზიციურია თავად დაზღვევის ვალდებულების შინაარსი. მაგალითად, მხარეებს შეუძლიათ, წინასწარ შეათანხმონ, თუ რომელ მზღვეველთან დააზღვევს უზუფრუქტუარი ნივთს და ა. შ.[47] **46**

VIII. ნივთის განადგურება-დაზიანება და გაუთვალისწინებელი ხარჯები, 245 VI

თუ ნივთი იმდენად დაზიანდა, რომ მისი აღდგენა ნივთის შენარჩუნების უზუფრუქტუარისათვის გადაკისრებული ვალდებულების (245 IV 2, იხ. ზემოთ) ჩარჩოებს სცდება, მას ეკისრება მესაკუთრისათვის ამის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება. ნივთის აღდგენა საკუთარი ძალებით მას არ ევალება, თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ კანონი არც თავად მესაკუთრეს აკისრებს ნივთის აღდგენის ვალდებულებას (245 VI 3), ამით, ფაქტობრივად, მაინც უზუფრუქტუარს ავალებს ნივთის აღდგენას, რადგან ამ უკანასკნელს, ჩვეულებრივ, გაცილებით მეტად აინტერესებს უზუფრუქტის მიმდინარეობისას ნივთის გამართულ მდგომარეობაში შენარჩუნება. **47**

1. შეტყობინების ვალდებულების განმაპირობებელი გარემოებები

ა) ნივთის განადგურება ან დაზიანება

უმნიშვნელოა, თუ ვის მიერ არის ნივთის განადგურება თუ დაზიანება **48**

45 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 15.
46 იქვე.
47 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1045, Rn. 1.

გამოწვეული, ამიტომაც უზუფრუქტუარს შეტყობინების ვალდებულება ეკისრება იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც მან თავად გამოიწვია ეს განადგურება-დაზიანება.[48]

ბ) დაზიანება-განადგურების ხარისხი

49 შეტყობინებასავალდებულოა ისეთი დაზიანება-განადგურება, რომლის შედეგების აღმოფხვრაც სცდება უზუფრუქტუარის ნივთის შენარჩუნების ვალდებულების ფარგლებს[49], ან ამ დაზიანების საფრთხე (იხ. ამასთან დაკავშირებით ზემოთ).

გ) მესამე პირის მიერ უზუფრუქტის საგანზე უფლებების გაცხადება

50 შეტყობინებასავალდებულოა მესამე პირის მხრიდან უზუფრუქტის საგანზე უფლების გაცხადება. უმნიშვნელოა, ამ გაცხადებას სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლება უდევს საფუძვლად და ხდება ის მოქმედებით თუ მხოლოდ სიტყვიერად.[50]

2. შეტყობინების განხორციელების მომენტი

51 245 VI 1 მუხლის მიხედვით, უზუფრუქტუარმა მესაკუთრეს უნდა შეატყობინოს განადგურება-დაზიანების ან გაუთვალისწინებელი ხარჯების წარმოშობის შემდეგ, რაც ეწინააღმდეგება ამავე ნაწილის მეორე წინადადებას, რომლის მიხედვითაც შეტყობინება უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ მესაკუთრეს ჰქონდეს შექმნილი სიტუაციის თავიდან აცილების შესაძლებლობა. ამ ორი დანაწესის შეპირისპირებისას ნათელი ხდება, რომ 245 VI 2 მუხლი გაცილებით უფრო მიზანშეწონილ წესს გვთავაზობს წარმოქმნილი სიტუაციის გადაწყვეტისათვის – უზუფრუქტუარი არ უნდა დაელოდოს ზიანის დადგომას, რომლის აღმოფხვრაც, ჩვეულებრივ, გაცილებით უფრო დიდ ხარჯებს უკავშირდება, ვიდრე მისი პრევენცია. ამიტომაც უზუფრუქტუარმა გაუთვალისწინებელი საფრთხის დადგომის პირველი ნიშნებისთანავე უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს ამის შესახებ.

52 **„გაუთვალისწინებელი საფრთხე“** ფართოდ უნდა განიმარტოს. აბსტრაქტული საშიშროებაც, რომელიც უზუფრუქტის დადგენის მომენტში სავარაუდო იყო, წარმოშობს შეტყობინების ვალდებულებას, თუ ის კონკრეტული საფრთხის სახით რეალიზდა – მაგალითად, წყალდიდობის ზონაში მდებარე ნაკვეთის დატბორვის საფრთხე მოსალოდნელი ძლიერი წვიმების შემთხვევაში.[51] გარდა ამისა, შეტყობინებასავალდებულოა ის ახალი საფრთხეებიც, რომლებიც უზუფრუქტის ხელშეკრულების დადგენის მომენტში ჯერ კიდევ არ იყო სახეზე – მაგალითად, რეგიონში უეცრად წარმოქმნილი ნიადაგის მოწამვლის საფრთხე.

48 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1042, Rn. 2.
49 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1042, Rn. 3.
50 *Wegmann*, იქვე, Rn. 5.
51 *Wegmann*, იქვე, Rn. 4.

შეტყობინება უნდა განხორციელდეს **დაუყოვნებლივ**, ანუ ბრალეული დახანების გარეშე. 53

3. შეტყობინების ვალდებულების ფარგლები

უზუფრუქტუარმა უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს დამდგარი განადგურება-ზიანის შესახებ. შეტყობინებისათვის რაიმე ფორმა არ არსებობს. ის უნდა ეხებოდეს **ყველა იმ გარემოებას**, რომლებიც ცნობილია უზუფრუქტუარისათვის და უკავშირდება შეტყობინების ვალდებულების განმაპირობებელ მოვლენას, მაგალითად, უნდა აცნობოს მისთვის ცნობილი დამზიანებლის პიროვნების შესახებ.[52] იგივე ეხება მოსალოდნელ საფრთხესთან დაკავშირებულ შეტყობინებას. 54

უზუფრუქტუარს მის მიერ წამოწყებული აღდგენითი სამუშაოები, რომლებიც მას არ ევალება, მაგრამ განხორციელების უფლება აქვს (245 VI 4), არ ათავისუფლებს შეტყობინების ვალდებულებისაგან.[53] 55

4. შეტყობინების ვალდებულების დარღვევა

შეტყობინების ვალდებულების შესრულების ბრალეული დახანება უზუფრუქტის კანონისმიერი ვალდებულების დარღვევაა, რის გამოც უზუფრუქტუარმა მესაკუთრის წინაშე პასუხი უნდა აგოს 394 I და 992 მუხლების მიხედვით.[54] 56

5. მესაკუთრის მიერ გატარებული ღონისძიებების თმენის ვალდებულება, 245 VI 2

უზუფრუქტუარმა, 245 VI 2 მუხლის მიხედვით, უნდა **ითმინოს** ყველა ის ღონისძიება, რომელთაც მესაკუთრე განახორციელებს ზემოთ ხსენებული საფრთხის თავიდან ასაცილებლად, ან უკვე რეალიზებული საფრთხის შედეგების აღმოსაფხვრელად. მესაკუთრეს ამ ღონისძიებების განხორციელების ვალდებულება არ გააჩნია (245 VI 3). 57

245 VI 3 და 245 VI 4 მუხლებიდან პირდაპირ არ გამომდინარეობს, თუ რომელს, მესაკუთრეს თუ უზუფრუქტუარს, **ენიჭება უპირატესობა** კონკრეტული ღონისძიებების გატარებისას. ამ თავისებური კოლიზიის გადაწყვეტა ისევ 245 VI 1 მუხლიდან გამომდინარეობს და შეტყობინების ვალდებულების ლოგიკური გაგრძელებაა – უზუფრუქტუარმა არა მხოლოდ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს, არამედ უნდა **დაელოდოს** მის შემდგომ ქმედებებს და მხოლოდ მას შემდეგ მიიღოს ზომები, როდესაც მესაკუთრე უარს იტყვის ღონისძიებების გატარებაზე, ან მისი პასუხი უკვე აღარ არის მოსალოდნელი, ან შემდგომი დახანება ნივთისათვის დამატებითი ზიანის მომასწავებელია. 58

52 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1042, Rn. 6.
53 იქვე.
54 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1042, Rn. 6.

ა) თმენის ვალდებულება

59 უზუფრუქტუარს მინიჭებული აქვს ნივთის ფლობის უფლებამოსილება (იხ. ზემოთ, მე-7 ველი), რომლის იძულებითი განხორციელებაც შეუძლია მესაკუთრის მიმართაც – უფლებამოსილია, მესაკუთრეს აუკრძალოს უზუფრუქტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ან ბინაში შესვლა. თუმცა ფლობის ეს უფლება იზღუდება მესაკუთრის სასარგებლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე აპირებს 245 VI 2 მუხლით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარებას.

60 უზუფრუქტის საფუძველზე წარმოშობილი კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა აკისრებს უზუფრუქტუარს მესაკუთრის მიერ წამოწყებული ღონისძიებების თმენის ვალდებულებას,[55] რასაც მესაკუთრის მხარეზე შეესატყვისება ამ თმენის მოთხოვნის უფლება. გარდა ამისა, მესაკუთრეს უფლება აქვს, პრევენციის მიზნით ან აღდგენითი სამუშაოებისათვის გამოიყენოს ნივთის შემადგენელი ნაწილები,[56] საკუთვნებელი, ასევე უზუფრუქტუარის კუთვნილი ნაყოფიც კი[57], და მოითხოვოს უზუფრუქტუარისაგან მათი გამოყენების თმენა.

ბ) თმენის ვალდებულების დარღვევა

61 ისევე როგორც შეტყობინების ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, თმენის ვალდებულების დარღვევაც წარმოუშობს მეორე მხარეს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას, 394 I და 992 მუხლების მიხედვით,[58] რა თქმა უნდა, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას.

6. ღონისძიებების განხორციელება უზუფრუქტუარის მიერ, 245 VI 4

62 ნივთის დაზიანება-განადგურებისას მისი აღდგენის, ხოლო მანამდე კი ზიანის პრევენციის ღონისძიებების გატარება უზუფრუქტუარს შეუძლია საკუთარი ძალებითაც, ოღონდ მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ის მესაკუთრის მხრიდან უკვე აღარ არის მოსალოდნელი, ან დახანება ნივთს დამატებით ზიანს უქადის.

63 ღონისძიება, რომელსაც მესაკუთრე ატარებს, უნდა იყოს **აუცილებელი** ნივთის აღდგენისათვის ან მოსალოდნელი საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. ღონისძიების საკუთარი ძალებით გატარება გულისხმობს ამ ღონისძიების გატარებას მის მიერ **პირადად** ან **მესამე პირების** მეშვეობით.

ა) მიმატებულის მოშორების უფლება

64 245 VI 4 მუხლის მიხედვით, უზუფრუქტუარს შეუძლია, უზუფრუქტის

55 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1044, Rn. 1; *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1044, Rn. 1.

56 *Pohlmann*, იქვე, Rn. 3.

57 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1042, Rn. 6; შდრ. ასევე *Pohlmann*, იქვე, Rn. 3.

58 *Pohlmann*, იქვე, Rn. 4.

დასრულების შემდეგ ყველა ის ნივთი, რომელიც მან ზემოხსენებულ ღონისძიებათა შედეგად მიუერთა უზუფრუქტის საგანს, მოაშოროს მას. უმნიშვნელოა, გახდა თუ არა ეს ნივთები უზუფრუქტის საგნის **შემადგენელი ნაწილები**, თუ მხოლოდ ე.წ. **„მოჩვენებითი შემადგენელია“**[59], რომლის დაკავშირებაც მიწის ნაკვეთთან, ან მასზე აღმართულ ნაგებობასთან (მაგ., ოთახებში დამონტაჟებული სიგნალიზაციის სისტემა) მხოლოდ გარდამავალი მიზნით ხდება.[60]

უზუფრუქტუარს „შენარჩუნების ვალდებულების“ (245 IV 2) ფარგლებში **65**
საგნისათვის **მიმატებულის მოშორების** უფლება არ აქვს.[61]

მოთხოვნის **ადრესატია** მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე უზუფრუქტის დამთ- **66**
ავრების მომენტისათვის. მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში ვალდებულება გადადის ახალ მესაკუთრეზე.[62]

ბ) ანაზღაურება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების მიხედვით

245 VI 4 მუხლის მიხედვით, უზუფრუქტუარს შეუძლია, მიმატებული საგ- **67**
ნების მოშორების ნაცვლად ალტერნატივის სახით მოითხოვოს სათანადო **კომპენსაცია** ამ საგნებისათვის. კომპენსაციის გამოთვლის წესზე, ისევე როგორც დახარჯული დროისა და შრომისათვის ანაზღაურების მოთხოვნის შესაძლებლობაზე, ამ ნორმაში არ არის მითითებული. ამ კონტექსტში ყველაზე მიზანშეწონილი ჩანს დატოვებული საგნისა და გაწეული შრომის დანახარჯების ცნებაში გაერთიანება და მათთვის ანაზღაურების მოთხოვნა **დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების თანახმად,** 969-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით. ამ დაშვების გარეშე საკმაოდ უსამართლო შედეგი დგება: ერთი მხრივ, უზუფრუქტუარის შრომა,[63] რომელიც უზუფრუქტის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ მესაკუთრეს წაადგება, აუნაზღაურებელი რჩება; ხოლო, მეორე მხრივ, მიმატებული საგნისათვის ობიექტური (და არა 969-ე, 973-ე მუხლების მასშტაბით აწონილი) ღირებულების გადახდის შემთხვევაში, მესაკუთრეს შეიძლება მოუწიოს ანაზღაურების გადახდა იმ ნივთისათვის, რომელიც მას არაფერში სჭირდება.

აა) უზუფრუქტუარის დანახარჯები

ამგვარად, ზემოთ მოყვანილი პრობლემიდან გამოსავალი „მიმატებული **68**
საგნისათვის სათანადო კომპენსაციაში“ **„დანახარჯებისათვის კომპენსაციის“** მოაზრებაა.[64] დანახარჯები კი განიმარტება როგორც ქონებრივი ხარჯი, რომელიც მიმართულია საგნის შენახვის, აღდგენის ან გაუმჯობესები-

59 გსკ-ის 95-ე პარაგრაფი.
60 *Fritzsche*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 95, Rn. 5.
61 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1049, Rn. 9.
62 იქვე.
63 უზუფრუქტუარი ხურო, რომელიც ქარისაგან დაზიანებულ სახურავს საკუთარი პროფესიული საქმიანობის ფარგლებში გადახურავს.
64 რაც შეესატყვისება საკმაოდ მოქნილ გერმანულ გადაწყვეტას, იხ. გსკ-ის 1049 I პარაგრაფი.

საკენ.[65] უზუფრუქტუარს შეუძლია, მოითხოვოს მხოლოდ საკუთარი და არა მესამე პირთა დანახარჯების კომპენსირება.[66] გარდა ამისა, ეს დანახარჯები არ უნდა იყოს გაწეული 245 IV 2 მუხლით გათვალისწინებული „შენარჩუნების ვალდებულების“ ფარგლებში და არც უნდა იკვეთებოდეს მასთან.

ბბ) სამართლებრივი შედეგები

69 ანაზღაურების მოთხოვნის შინაარსი და მოცულობა განისაზღვრება 969-ე, 973-ე მუხლების მიხედვით. 245 VI 4 მუხლი აღქმული უნდა იყოს დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებად, როგორც **სამართლებრივ საფუძველზე მითითება**.[67] აქედან გამომდინარე, უზუფრუქტუარს მხოლოდ მაშინ შეუძლია მოითხოვოს დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მესაკუთრე მათ მოიწონებს, ან ისინი მის ინტერესსა და ნებას შეესაბამებოდა (974 I), ან ამ დანახარჯების გაწევით ის მესაკუთრის კანონისმიერ ვალდებულებას ასრულებდა (974 II). თუ ეს არც ერთი ალტერნატივა სახეზე არ არის, მაშინ უზუფრუქტუარს მხოლოდ 987-ე მუხლის მიხედვით შეუძლია ანაზღაურების მოთხოვნა.

70 მოთხოვნის **ადრესატი** ამ შემთხვევაში არის მესაკუთრე დანახარჯების გაწევის მომენტში და არა მომდევნო მესაკუთრე, გამომდინარე იქიდან, რომ დანახარჯებით გამოწვეული ნივთის ღირებულების ზრდა მესაკუთრის ცვლილების მომენტში შეიძლება უკვე აღარ იყოს სახეზე.[68]

IX. საკუთვნებლის გასხვისება და სანივთო სუროგაცია, 245 VII

71 უზუფრუქტუარი არ ხდება უზუფრუქტით დატვირთული საგნის მესაკუთრე და არ ფლობს მისი განკარგვის უფლებამოსილებას. ამ განკარგვის უფლებამოსილებას ინარჩუნებს ნივთის მესაკუთრე. ამ წესიდან გამონაკლისს აწესრიგებს 245 VII მუხლი, თუმცა აქ წარმოდგენილი დებულებები დაკონკრეტებას საჭიროებს. პირველ რიგში, ეს ეხება გასხვისებაუნარიანი და ჩანაცვლებაუნარიანი საგნის ცნებას, რომელიც დასაზუსტებელია. გარდა ამისა, ცალსახად გამოკვეთას საჭიროებს, აქვს თუ არა სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებს გადაცილებით განხორციელებულ გასხვისებას სანივთო ნამდვილობა.

1. საკუთვნებელი

72 უზუფრუქტით შეიძლება დაიტვირთოს მიწის ნაკვეთი, მიწის ნაკვეთის დარი უფლება და ასევე გამონაკლისის სახით ისეთი მოძრავი ნივთი, როგორიცაა **საკუთვნებელი** (იხ. მუხ. 242, მე-5 ველი). 245 VII მუხლში ხსენებულ მოძრავ ნივთში (რა თქმა უნდა, უზუფრუქტუარს არ აქვს მიწის ნაკვეთზე

65 BGH NJW 1996, 921.

66 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1049, Rn. 3.

67 იქვე, Rn. 5.

68 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1049, Rn. 6; *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1049, Rn. 6.

აღმართული ნაგებობის გასხვისების უფლება) მოიაზრება სწორედ საკუთვნებელი, რომელიც, ვინაიდან არ არის მთავარი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, შეიძლება მოშორდეს მას და დამოუკიდებლად გასხვისდეს.[69]

2. განკარგვის უფლებამოსილება

73 განკარგვის უფლებამოსილება გულისხმობს საკუთვნებელზე საკუთრების გადაცემისა და მისი უფლებრივად დატვირთვის სანივთო ძალაუფლებას. უზუფრუქტუარის განკარგვის უფლებამოსილება კონკრეტულ შემთხვევაში დამოკიდებულია იმაზე, ექცევა თუ არა ის **„ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის“** ჩარჩოებში. საკამათოა, მოქმედებს თუ არა ეს შეზღუდვა გარე ურთიერთობაში, ანუ მოიპოვებს თუ არა ზემოთ ხსენებული ჩარჩოების დარღვევით გასხვისებულ ნივთზე მესამე პირი საკუთრებას. სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებიდან გამომდინარე, „ნორმალური სამეურნეო საქმიანობა“ აღიქმება მხოლოდ **შიდა ხასიათის შეზღუდვად** უზუფრუქტუარსა და მესაკუთრეს შორის ურთიერთობაში, რომელიც მესამე პირთან დადებული გარიგების ნამდვილობაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში აისახება, როდესაც მესამე პირმა იცოდა (ან უნდა სცოდნოდა) განკარგვის უფლებამოსილების ამ შეზღუდვის შესახებ.[70]

3. ჩანაცვლების ვალდებულება

74 245 VII მუხლში მითითებულია არა უზუფრუქტუარისათვის მის მიერ გასხვისებული საგნების ჩანაცვლების ვალდებულების დაკისრებაზე, არამედ მხოლოდ ჩანაცვლების შემთხვევაში სანივთო სუროგაციაზე. მიუხედავად ამისა, უზუფრუქტუარისათვის გასხვისებული საგნისათვის **შემცვლელის მოძებნის** ვალდებულების დაკისრება აუცილებელია. ამის გარეშე უზუფრუქტუარი ყოველთვის შეეცდება, მონახოს მხოლოდ დროებითი შემცვლელი გასხვისებული საგნისათვის (მაგ., იჯარის მეშვეობით), ან სხვაგვარად დატოვოს მესაკუთრე უზუფრუქტის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ საკუთვნებლის გარეშე. ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებში გასხვისების ლოგიკური გაგრძელება უნდა იყოს იმავე სამეურნეო აუცილებლობიდან გამომდინარე გასხვისებული ნივთის ჩამნაცვლებლის მოძებნაც. ჩანაცვლების ვალდებულება უნდა არსებობდეს ასევე იმ ნივთების შემთხვევაშიც, რომელთაც უზუფრუქტუარი ასხვისებს სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებს მიღმა და რომლებზეც მესამე პირები კეთილსინდისიერად მოიპოვებენ საკუთრებას.[71]

69 გერმანულისაგან განსხვავებით, ქართული სამართალი არ იცნობს ინვენტარზე (583-ე და მომდევნო მუხლების გაგებით) უზუფრუქტის დაწესების შესაძლებლობას და მას ვერც მოვიაზრებთ 245 VII მუხლში მოწესრიგებული გასხვისებაუნარიანი საგნების ქვეშ.

70 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1048, Rn. 4; *Herrler*, in Palandt, 73. Aufl., 2014, § 1048, Rn. 1.

71 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1048, Rn. 5.

4. სანივთო სუროგაცია

75 გასხვისებული საკუთვნებლის შემცვლელის შეძენა და უზუფრუქტის საგანთან დაკავშირება (კუმულაციურად) **ავტომატურად** იწვევს სანივთო სუროგაციას: ყოველგვარი შემდგომი სამართლებრივი აქტის გარეშე, შეძენილ საგანზე საკუთრებას მოიპოვებს უზუფრუქტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე.[72]

72 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1048, Rn. 6.

მუხლი 246. უზუფრუქტის შეწყვეტა

1. უზუფრუქტუარი ვალდებულია, უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი მესაკუთრეს.

2. უზუფრუქტი ისპობა, თუ იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება.

I. ნივთის დაბრუნების ვალდებულება, 246 I 271
1. უფლებამოსილი და ვალდებული პირი 271
2. დაბრუნების ვალდებულების შინაარსი..... 272
3. დაბრუნების ვალდებულების ფარგლები 272
4. უზუფრუქტუარის საპირისპირო მოთხოვნები 272
5. დაბრუნების სხვა საფუძვლები..... 273
II. უზუფრუქტის მოსპობა კონსოლიდაციის შემთხვევაში, 246 II..... 273
1. კონსოლიდაცია 273
2. გამონაკლისი კონსოლიდაციიდან..... 273

I. ნივთის დაბრუნების ვალდებულება, 246 I

246 I მუხლი აწესრიგებს, როგორც **კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის,** – უფრო ზუსტად კი, ეს არის უზუფრუქტუარსა და მესაკუთრეს შორის წარმოშობილი კანონისმიერი **უკუქცევის ურთიერთობის** ნაწილი,[1] – უზუფრუქტუარის მიერ ნივთის დაბრუნების ვალდებულებას. ამ დანაწესის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ გარდა (ასევე 172 I მუხლით გათვალისწინებული) დაბრუნების ვალდებულებისა, 246 I მუხლი ადგენს განსაზღვრულ მდგომარეობაში დაბრუნების ვალდებულებას[2] (იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ). **1**

1. უფლებამოსილი და ვალდებული პირი

დაბრუნების ვალდებულება, პირველ რიგში, ეკისრება უზუფრუქტუარს. თუ უზუფრუქტის ურთიერთობა მთავრდება უზუფრუქტუარის გარდაცვალებით, ამ შემთხვევაში ეს ვალდებულება გადაეკისრება მის მემკვიდრეს, როგორც **უფლებამონაცვლეს**. მესამე პირს, რომელსაც უზუფრუქტუარმა გადასცა დატვირთული საგანი, მესაკუთრისათვის დაბრუნების ვალდებულება ეკისრება არა 246 I, არამედ 172 I მუხლის მიხედვით.[3] **2**

246 I მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი პირი დაბრუნების მომენტისათვის არის უზუფრუქტით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე.

1 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1055, Rn. 1.

2 *Heinze,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2017, § 1055. Rn. 1; *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1055, Rn. 1.

3 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1055, Rn. 2.

2. დაბრუნების ვალდებულების შინაარსი

3 უზუფრუქტუარი ვალდებულია, მიანიჭოს მესაკუთრეს **პირდაპირი მფლობელობა**. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრემ დადო მესამე პირთან პირდაპირი მფლობელობის მიმნიჭებელი ურთიერთობა (მაგ., ქირავნობა), საკმარისია ამ მესამე პირისათვის ნივთის გადაცემა.[4]

4 რაც შეეხება **რეგისტრაციის გაუქმებას**, უზუფრუქტის ვადის გასვლის შემდეგ ამის მოთხოვნის უფლება აქვს როგორც მესაკუთრეს, ისე უზუფრუქტუარს.

უზუფრუქტუარის მიერ **ანგარიშის ჩაბარების** ვალდებულებას 246 I მუხლი არ ითვალისწინებს.[5]

3. დაბრუნების ვალდებულების ფარგლები

5 უზუფრუქტუარმა 246 I მუხლის მიხედვით, ნივთი უნდა დააბრუნოს იმ მდგომარეობაში, რა **მდგომარეობაშიც** ის იმყოფებოდა **უზუფრუქტის დადგენის მომენტში**. ნივთის გაუარესება და მისი მდგომარეობის ცვლილება, რომლისათვისაც უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს 245 I-VII მუხლის მიხედვით, ყურადღების მიღმა რჩება. სხვა შემთხვევაში, თუ ნივთი უფრო უარეს მდგომარეობაშია, ვიდრე უზუფრუქტის დადგენის მომენტში, უზუფრუქტუარმა ის დაბრუნებამდე უნდა გაარემონტოს, ან სხვაგვარად აღადგინოს გადაცემამდე არსებულ მდგომარეობაში.[6] მას ამ შემთხვევაშიც არ აწევს ანგარიშვალდებულება.

უზუფრუქტის დასრულების შემდეგ მესაკუთრეს შეუძლია, მოსთხოვოს უზუფრუქტუარს იმ **მოწყობილობებისა და ნაგებობების მოშორება**, რომლებიც მან აღმართა დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე.[7]

6 უზუფრუქტუარის დაბრუნების ვალდებულებას 246 I მუხლის მიხედვით შეესატყვისება მესაკუთრის მიერ ნივთის **მიღების ვალდებულება**.[8]

7 დაბრუნების **ბრალეული შეუძლებლობის** შემთხვევაში უზუფრუქტუარი ვალდებულია, აანაზღაუროს ამით გამოწვეული ზიანი.

4. უზუფრუქტუარის საპირისპირო მოთხოვნები

8 უზუფრუქტუარის საპირისპირო მოთხოვნები შეიძლება წარმოდგეს 245 VI 4 მუხლიდან, თუმცა შესაბამისი დაკავების უფლების არარსებობის გამო,[9] უზუფრუქტუარი ვერ დაახანებს მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებამდე უზუფრუქტით დატვირთული საგნის დაბრუნებას.

4 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1055, Rn. 3.
5 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1055, Rn. 5.
6 *Wegmann*, იქვე, Rn. 6.
7 *Heinze,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2017, § 1055, Rn. 9.
8 *Wegmann*, იქვე, Rn. 6.
9 შდრ. გსკ-ის 273-ე პარაგრაფი.

5. დაბრუნების სხვა საფუძვლები

9 უზუფრუქტის ურთიერთობის დასრულების შემდეგ ნივთის დაბრუნების მოთხოვნა მესაკუთრეს აქვს ასევე **172 I** მუხლის მიხედვით, რადგან უზუფრუქტუარი ამ მომენტისათვის უკვე არაუფლებამოსილი მფლობელია.[10] საკამათო, თუმცა გაბატონებული, მოსაზრების თანახმად, 163-ე და მომდევნო მუხლი ამ შემთხვევაში სუბსიდიარულად გამოიყენება.[11]

II. უზუფრუქტის მოსპობა კონსოლიდაციის შემთხვევაში, 246 II

10 უზუფრუქტის უფლება, როგორც ეს 246 II მუხლიდან გამომდინარეობს, შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ როგორც „სხვისი უზუფრუქტი“. „მესაკუთრის უზუფრუქტს“ ამოსავალი საკანონმდებლო დანაწესი არ აღიარებს (გამონაკლისთან დაკავშირებით იხ. ქვევით).

1. კონსოლიდაცია

11 გამომდინარე იქიდან, რომ უზუფრუქტი არაგადაცემადი უფლებაა, უზუფრუქტისა და საკუთრების თავმოყრა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უზუფრუქტუარი გახდება მესაკუთრე. გარდა ამისა, კონსოლიდაციის წინაპირობაა უზუფრუქტუარის ერთპიროვნული საკუთრება.[12] თანასაკუთრების მოპოვების შემთხვევაში მოქმედებს 173 II მუხლი. კონსოლიდაცია ხდება ასევე იმ შემთხვევაში, თუ წილობრივი (იხ. მუხ. 242, მე-19 ველი) ან ნაწილობრივი (იხ. მუხ. 242, მე-20 ველი) უზუფრუქტის მფლობელი ხდება ნივთის ერთპიროვნული მესაკუთრე.

2. გამონაკლისი კონსოლიდაციიდან

12 მიუხედავად 246 II მუხლის ცალსახა დანაწესისა, კონსოლიდაციით უზუფრუქტის გაქარწყლების წესიდან უნდა დაიშვას გამონაკლისი იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრეს აქვს სამართლებრივი ინტერესი უზუფრუქტის არსებობის გაგრძელებასთან დაკავშირებით, მაგალითად, იმ შემთხვევაში, როდესაც ის ნივთზე საკუთრებას მხოლოდ დროებით მოიპოვებს (მაგ., გადადების ან გაუქმების პირობით და ა. შ.).[13]

10 BGH NJW 1961, 499.

11 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1055, Rn. 8; იხ. დამატებითი მითითებებისათვის *Heinze,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2017, § 1055, Rn. 3.

12 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1063, Rn. 3.

13 *Pohlmann*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1063, Rn. 1; *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1063, Rn. 3.

III. სერვიტუტები

მუხლი 247. ცნება

1. მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

2. საზღაური შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით.

საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.

I. ზოგადი დებულებები 275
1. გამიჯვნა სხვა ინსტიტუტებისაგან 275
2. კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა 276
3. საფუძვლად მდებარე ვალდებულებითი გარიგება 276
II. დატვირთული ნივთი 276
1. დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება 276
2. საერთო სერვიტუტი რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე 277
3. ბინაზე საკუთრება 277
III. უფლებამოსილი პირი 278
1. ერთადერთი უფლებამოსილი პირი 278
2. რამდენიმე უფლებამოსილი პირი 278
3. მესაკუთრის სერვიტუტი 279
IV. წარმოშობა და შეწყვეტა 279
1. წარმოშობა 279
2. შეწყვეტა 280
V. კანონისმიერი ჩარჩო 280
1. აქტიური მოქმედების მთავარ ვალდებულებად შეთანხმების ზოგადი დაუშვებლობა 280
2. უკვე არსებული კანონისმიერი ვალდებულებები 281
3. ცალკეული უფლებამოსილება 281
4. უპირატესობა 281
VI. სერვიტუტი სარგებლობის უფლებამოსილებით 282
1. სარგებლობის უფლებამოსილება 282
2. „ცალკეულ შემთხვევებში“ სარგებლობა 282
3. ტიპოლოგიური აღრევის აკრძალვა 283
4. სარგებლობის სერვიტუტის მაგალითები 283
5. სერვიტუტით სარგებლობა 283
6. გზის უფლება 283

VII. მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტი 284
2. დატვირთულ ნივთთან დაკავშირებული მოქმედება 284
3. „ზოგიერთი მოქმედება“ 285
4. მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტის მაგალითები 285
5. საწარმოო საქმიანობის აკრძალვა 285
6. საფუძვლად მდებარე ვალდებულებითი გარიგების დაუშვებლობა 285
VIII. უფლების განხორციელების აკრძალვის სერვიტუტი 286
IX. საზღაური სერვიტუტისათვის, 247 II 287
X. შინაარსის ცვლილება 287
1. შინაარსის ცვლილება გარიგებით 287
2. შინაარსის ცვლილება შეცვლილ გარემოებებთან მისადაგებით 288
XI. სერვიტუტის განმარტება 289

I. ზოგადი დებულებები

247 I 1 მუხლი აყალიბებს სერვიტუტის ინსტიტუტის კონტურებს, რომ- **1**
ლის შემთხვევაშიც საქმე ეხება მიწის ნაკვეთზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე **(დაქვემდებარებული ნივთი)** საკუთრების უფლების შეზღუდვას სხვა მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ნივთის **(გაბატონებული ნივთი)** მესაკუთრის სასარგებლოდ.[1] კონკრეტული სერვიტუტების შინაარსის პოზიტიური გაწერისაგან კანონმდებელი თავს იკავებს; ეს შინაარსი თავად უფლებამოსილმა და ვალდებულმა პირებმა უნდა შეათანხმონ, თუმცა იმ დათქმით, რომ შეთანხმება მიმართული იქნება 247 I 1 მუხლში მოცემული სამი მიზნიდან (28-ე, 35-ე და 44-ე ველები) ერთ-ერთის რეალიზებისაკენ. გარდა ამისა, აუცილებელია, რომ სერვიტუტი უფლებამოსილ პირს სთავაზობდეს რაიმე უპირატესობას საკუთარი ნივთის გამოყენებისას (248 I).

1. გამიჯვნა სხვა ინსტიტუტებისაგან

ჩვეულებრივი სერვიტუტი (სხვაგვარად ასევე „მიწის სერვიტუტი“) გან- **2**
სხვავდება **პირადი სერვიტუტისაგან** (253) იმით, რომ ამ შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს ნივთის, რომლის სასარგებლოდაც არის დადგენილი სერვიტუტი, იმჟამინდელი მესაკუთრე და არა კონკრეტული ფიზიკური ან იურიდიული პირი, როგორც ეს პირადი სერვიტუტის შემთხვევაშია სახეზე.[2]

უზუფრუქტისაგან სერვიტუტს განასხვავებს იგივე ნიშანი – უზუფრუქ- **3**
ტის მფლობელიც კონკრეტული ფიზიკური თუ იურიდიული პირია და არა მიწის ნაკვეთის იმჟამინდელი მესაკუთრე. გარდა ამისა, სერვიტუტის შესაძლო შინაარსი არ ამოიწურება მხოლოდ დაქვემდებარებული ნივთით სარგებლობით და თუ მის ფარგლებში სარგებლობის უფლებამოსილებაა მი-

1 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 278; *ხეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 247, გვ. 186.

2 *ზოიძე*, იქვე.

ნიჭებული, ეს უფლებამოსილება ცალკეული სფეროთია შემოსაზღვრული, განსხვავებით უზუფრუქტისაგან.

4 **აღნაგობის** უფლებისაგან სერვიტუტს მიჯნავს ისევ და ისევ უფლებამოსილი პირის ვინაობა და ნივთით სარგებლობის (ან გაბატონებული ნივთისათვის დაქვემდებარებული ნივთის ხარჯზე უპირატესობის სხვაგვარად მოპოვების) გაცილებით უფრო მრავალფეროვანი შესაძლებლობა.

5 განსხვავებით **აუცილებელი გზის** უფლებისაგან (180), რაზეც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თავის მეზობელს უარს ვერ ეტყვის, სერვიტუტის დადგენა მხოლოდ მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით არის შესაძლებელი.[3]

2. კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა

6 სერვიტუტის საფუძველზე წარმოიშობა დაქვემდებარებული და გაბატონებული ნივთის მესაკუთრეებს შორის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის შინაარსიც 248 II-249-ე მუხლებშია გაწერილი და შეიძლება მხარეთა მიერ დამატებით დაკონკრეტდეს და შეივსოს (თუ ეს არ სცდება კანონმდებლის მიერ სერვიტუტისათვის მოცემულ ჩარჩოს). დასაშვებია და გავრცელებული პრაქტიკაა სერვიტუტის გამოყენების უფლების მიწის ნაკვეთის ცალკეული ნაწილით შემოსაზღვრა.[4]

3. საფუძვლად მდებარე ვალდებულებითი გარიგება

7 კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობისაგან უნდა განვასხვაოთ სერვიტუტის განმაპირობებელი ვალდებულებითი გარიგება, რომელიც მისი სამართლებრივი საფუძველია, საიდანაც წარმოდგება სერვიტუტის მინიჭების მოთხოვნა და რაც (როგორც ვალდებულებითსამართლებრივი კაუზა) გადამწყვეტია მისი შენარჩუნებისათვის.[5]

II. დატვირთული ნივთი

1. დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება

8 247 I 1 მუხლის მიხედვით, სერვიტუტით იტვირთება **მიწის ნაკვეთი** (საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 14 I 1 მუხლი) ან **სხვა უძრავი ქონება** (149), როგორიც არის, მაგალითად, ბინაზე საკუთრება (208) და, ასევე,

3 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 9 სექტემბრის №2ბ/2601-14 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 16 დეკემბრის №ას-423-406-2016 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის №ას-976-937-2014 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 დეკემბრის №ას-1141-1187-2014 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 დეკემბრის №ას-1141-1187-2014 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2006 წლის 18 ივლისის №ას-1108-1312-05 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის №ას-1416-1548-04 გადაწყვეტილება.

4 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 3.

5 *Reymann*, Wärme-Contracting beim Wohnungskauf vom Bauträger, DNotZ 2015, S. 889.

მიწასთან გათანაბრებული უფლებები, როგორიც არის **აღნაგობა** (იხ. 233, 1-ლი ველი).

თანასაკუთრებაში **თანაზიარი წილის** შემთხვევაში აუცილებელია შემდეგი ტიპის დიფერენცირება:

9 **სარგებლობის უფლებით** ან ნაკვეთზე კონკრეტული მოქმედებების განხორციელებასთან დაკავშირებული **აკრძალვით** თანაზიარი წილი არ შეიძლება დაიტვირთოს, თუ ამაზე ერთობლივ თანხმობას არ გამოთქვამს ყველა თანამესაკუთრე.[6]

10 ამის საპირისპიროდ, თანაზიარი წილი შეიძლება დაიტვირთოს სერვიტუტით, რომლის შინაარსსაც განსაზღვრავს მესაკუთრის გარკვეული **უფლებების გამოყენების შეზღუდვა**. ამის მაგალითია სერვიტუტი, რომელიც ეხება ბინათმესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში მყოფი სათავსოების გამოყენებაზე უარს[7], ან უარს იმ ფულადი მოთხოვნების წაყენებაზე, რომლებიც წარმოდგება თანასაკუთრებაში თანაზიარი წილიდან.[8]

2. საერთო სერვიტუტი რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე

11 ერთიანი სერვიტუტით რამდენიმე მიწის ნაკვეთის დატვირთვა, ზოგადად, დასაშვებად არის ცნობილი (შდრ. 250 I), თუმცა გერმანული სასამართლო პრაქტიკა (რომლის გადმოღებაც საქართველოშიც მიზანშეწონილი ჩანს) ამ დასაშვებობას წინაპირობად უყენებს შემდეგ ორ გარემოებას: 1. სერვიტუტის გამოყენებისათვის **აუცილებელი** უნდა იყოს მისი რამდენიმე ნაკვეთზე გავრცელება და 2. ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში **ერთი და იმავე ტიპის სარგებლობას** უნდა ეხებოდეს საქმე. დასაშვებია წყლის[9] ან გზის[10] უფლებით მიჯრით განლაგებული რამდენიმე მიწის ნაკვეთის დატვირთვა. ამის საპირისპიროდ, დაუშვებელია სარგებლობის განსხვავებული ტიპის გამო (ერთი მხრივ, შენობის, ხოლო, მეორე მხრივ, ბაღისა და გარაჟის გამოყენება), ცხოვრების უფლებით ორი ნაკვეთის დატვირთვა, როდესაც სახლი ერთ მიწის ნაკვეთზე დგას, ხოლო გარაჟი და ბაღი კი მეორე ნაკვეთზე.[11]

3. ბინაზე საკუთრება

12 ბინაზე საკუთრების სერვიტუტით დატვირთვის შემთხვევაში შემდეგი დათქმის გაკეთებაა საჭირო:

თუ სერვიტუტიდან გამომდინარე მატერიალური ტვირთი **მხოლოდ ერთ ან რამდენიმე ბინას** ეხება და არა ყველა ინდივიდუალური საკუთრების სა-

6 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 11.
7 OLG Hamm Rpfleger 1980, 469.
8 OLG Hamm OLGZ 1989, 163.
9 BayObLGZ 1955, 173.
10 იხ. დამატებითი მითითებებით: *Wegmann*, იქვე, Rn. 13.
11 იხ. მითითებები ამასთან დაკავშირებულ სასამართლო პრაქტიკაზე: *Wegmann*, იქვე, Rn. 13; საპირისპირო მოსაზრებასთან დაკავშირებით შდრ.: *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 20.

განს, მაშინ სერვიტუტის რეგისტრაცია უნდა მოხდეს მხოლოდ ამ დატვირთულ ბინებზე.[12]

თუ ამის საპირისპიროდ, სერვიტუტიდან გამომდინარე, ტვირთი მთლიან ამხანაგობას ეხება, აუცილებელია მისი რეგისტრაცია ინდივიდუალური საკუთრების ყველა საგანზე,[13] რისი მაგალითიცაა იმისიების თმენის ვალდებულება, რომელიც ყველა მესაკუთრეს ეხება.[14]

III. უფლებამოსილი პირი

1. ერთადერთი უფლებამოსილი პირი

13 უფლებამოსილი პირი ყოველთვის გაბატონებული ნივთის მესაკუთრეა.[15] გაბატონებული ნივთი, ისევე როგორც დაქვემდებარებული (იხ. ზემოთ), შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური ბინა, აღნაგობა ან სხვა, მიწასთან გათანაბრებული, უფლებები. თანაზიარი წილი თანასაკუთრებაში არ შეიძლება იყოს გაბატონებული ნივთი.[16]

2. რამდენიმე უფლებამოსილი პირი

14 თუ სერვიტუტი უნდა დადგინდეს **სხვადასხვა მიწის ნაკვეთების** (ან სხვა უძრავი ქონების) მესაკუთრეთა სასარგებლოდ, ის დგინდება დამოუკიდებელი, იდენტური შინაარსის მქონე სერვიტუტების სახით, რომლებიც ერთი და იმავე რანგის ქონის შემთხვევაში ზღუდავენ ერთმანეთს მათი გამოყენებისას, განსხვავებული რანგის შემთხვევაში კი რანგით წინმსწრები სარგებლობს უპირატესობით.[17] **თანაზიარი უფლებამოსილების** მინიჭება სხვადასხვა გაბატონებული მიწის ნაკვეთისათვის შეუძლებელია, რადგან თანაზიარი უფლებამოსილება მხოლოდ ფიზიკური და იურიდიული პირების შემთხვევაში შეიძლება არსებობდეს, მაგრამ არა მიწის ნაკვეთებსა და მათ იმჟამინდელ მესაკუთრეებს შორის.[18] ამის საპირისპიროდ, დასაშვებია **საერთო უფლებამოსილების** მინიჭება რამდენიმე გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის, 455-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით, რომლის უარყოფითი მხარეც ისაა, რომ მხოლოდ ერთ-ერთი უფლებამოსილი პირის მიმართ განხორციელებული შესრულებაც კი ათავისუფლებს ვალდებულებისაგან.[19]

12 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 15.
13 იქვე, Rn. 16.
14 OLG Hamm DNotZ 2006, 624.
15 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 იანვრის №ას-1077-1009-2010 განჩინება.
16 *Joost*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 1018, Rn. 20.
17 *Wegmann*, იქვე, Rn. 18.
18 იქვე.
19 იქვე.

3. მესაკუთრის სერვიტუტი

მესაკუთრის სერვიტუტის დადგენა, რომლის დროსაც უფლებამოსილი პირი თავად დატვირთული ნივთის მესაკუთრეა, ზოგადად, დასაშვებად არის მიჩნეული.[20] მისი დასაშვებობისათვის საკმარისია მესაკუთრის ინტერესი (არ არის აუცილებელი, რომ მას ქონებრივი ხასიათი ჰქონდეს) ამასთან დაკავშირებით. მაგალითად, თუ მესაკუთრეს დაგეგმილი აქვს ნივთის გასხვისება უახლოეს მომავალში და, ამავდროულად, სურს, შეინარჩუნოს მასზე სერვიტუტი, შესაძლებელია მის გასხვისებამდე მესაკუთრის სერვიტუტის დადგენა და უკვე სერვიტუტით დატვირთული ნივთის გასხვისება.[21] იგივე წესი მოქმედებს ნაკვეთის ნაწილის ან თანასაკუთრებაში წილის გასხვისების შემთხვევაში. **15**

IV. წარმოშობა და შეწყვეტა

1. წარმოშობა

კანონის საფუძველზე[22] სერვიტუტის შეძენა დასაშვებია მფლობელობითი ხანდაზმულობით (167).[23] **16**

გარიგების საფუძველზე სერვიტუტი წარმოიშობა მისი უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენისათვის გათვალისწინებული წესით შეთანხმებითა და მისი რეგისტრაციით (247 I 1, 183, იხ. შეთანხმებასა და მისი რეგისტრაციის პროცესთან დაკავშირებით, დეტალურად, 243-ე მუხლის კომენტარი).[24] **17**

რეგისტრაციისათვის აუცილებელია დაინტერესებული პირის (გაბატონებული ან დაქვემდებარებული ნივთის მესაკუთრე) მიერ განცხადების წარდგენა გარიგებასთან ერთად (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 8 II მუხლი, 311[1] I) ან ამ გარიგების დადება 311[1] II მუხლით გათვალისწინებული წესით (იხ. ამასთან დაკავშირებით დეტალურად მუხ. 243, მე-10 და მომდევნო ველი). **18**

შესაძლებელია სერვიტუტის უფლების გარკვეული **ვადით** ან **პირობადებულად** დადგენა და ამ პირობის ან ვადის რეგისტრაცია. გადადების პირობით შეთანხმებული სერვიტუტი რეგისტრირებაუნარიანია მისი დადგენის, და არა მხოლოდ პირობის დადგომის, მომენტიდან.[25] სერვიტუტი, ჩვეულებრივ, უნდა დარეგისტრირდეს მხოლოდ **დაქვემდებარებული ნივთის გრაფაში**. **19**

20 BGHZ 41, 210; BGH NJW 1988, 2362; RGZ 242, 231; *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 22; იხ. ამასთან დაკავშირებით ასევე ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 256.

21 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 22.

22 ქართულ იურიდიულ ლიტერატურასა და სასამართლო პრაქტიკაში გამოთქმულია მოსაზრება სერვიტუტის „კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე“ წარმოშობის შესახებ. იხ. ამასთან დაკავშირებით: *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 263; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 იანვრის №ას-1077-1009-2010 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2006 წლის 18 ივლისის №ას-1108-1312-05 განჩინება.

23 განსხვავებული მოსაზრებისათვის: *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 265.

24 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 18 ივლისის №ას-478-454-2013 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 23 ივლისის №ას-722-678-2012 განჩინება.

25 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 24.

2. შეწყვეტა

20 **კანონის საფუძველზე** სერვიტუტი წყდება 97, 250 II, 251 მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. აღნაგობის უფლებაზე დადგენილი სერვიტუტი წყდება ამ უფლების გაუქმებასთან ერთად.[26]

21 **გარიგების საფუძველზე** სერვიტუტის შეწყვეტისათვის აუცილებელია მხარეთა შეთანხმება უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებით – გაუქმების ხელშეკრულების დადება, სერვიტუტის დადგენისათვის გათვალისწინებული ფორმით ან დერელიქცია, 184-ე მუხლის მიხედვით.

22 გარდა ამისა, სერვიტუტი შეიძლება შეწყდეს **ვადის გასვლით** (თუ ვადიან სერვიტუტს ეხებოდა საქმე), **გაუქმების პირობის** დადგომით, აუქციონზე დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვებით, ან, თუ ის უფლებამოსილ პირს აღარ ანიჭებს რაიმე უპირატესობას საკუთარი ნივთით სარგებლობისას (248 I, იხ. მუხ. 248, 1-ლი და მომდევნო ველები).

V. კანონისმიერი ჩარჩო

23 247 I 1 მუხლი არ განსაზღვრავს სერვიტუტის პოზიტიურ შინაარსს.[27] ეს შინაარსი უნდა განსაზღვრონ მხარეებმა ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში თავიანთი შეთანხმებით, თუმცა ისე, რომ ის რჩებოდეს კანონში მოცემული სამი დასაშვები მიზნის (სარგებლობა, მოქმედების აკრძალვა, უფლების განხორციელების აკრძალვა. იხ. ქვემოთ, 28-ე, 35-ე და 44-ე ველები) ფარგლებში. მხარეებს შეუძლიათ, დამატებითი დათქმის მეშვეობით შეავსონ კანონით მოცემული **ჩარჩო შინაარსი** (იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვევით). თუ ეს **დათქმა** უნდა გახდეს დაქვემდებარებული და გაბატონებული ნივთის მესაკუთრეთა შორის წარმოშობილი კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის ნაწილი, აუცილებელია მისი რეგისტრაცია (247 I 1, 183), წინააღმდეგ შემთხვევაში, ის მხოლოდ ხელშეკრულების დამდებ მხარეთა შორის მოქმედებს.

1. აქტიური მოქმედების მთავარ ვალდებულებად შეთანხმების ზოგადი დაუშვებლობა

24 როგორც ეს 247 I 1 მუხლიდან გამომდინარეობს, სერვიტუტის საგანი ვერ გახდება შესრულების ვალდებულება. თუმცა, მეორე მხრივ, თავად კანონი უშვებს ამ ზოგადი წესიდან გამონაკლისს **249 2 მუხლში**, ნაგებობის მოვლის ვალდებულების შემთხვევაში. ეს გამონაკლისი განზოგადებაუნარიანია და მის საფუძველზე დასაშვებად არის ცნობილი პოზიტიური შესრუ-

26 *Ott*, Das Sicherungsbedürfnis von Dienstbarkeitsberechtigten bei der Bestellung eines Erbbaurechts, DNotZ 2015, S. 341.

27 კანონისმიერ ჩარჩოსა და სერვიტუტის პოზიტიურ შინაარსს არ მიჯნავს ერთმანეთისაგან თბილისის სააპელაციო სასამართლო (2013 წლის 17 დეკემბრის № 2ბ/1731-13 (4.2) განჩინება), როდესაც არ უთითებს, თუ კონკრეტულად რისი სერვიტუტი შეათანხმეს მხარეებმა და მხოლოდ ზოგადად სარგებლობის უფლების შესახებ საუბრობს, რაც არასწორია.

ლების ვალდებულების, როგორც **დამატებითი ვალდებულების,** დაწესება.[28] შესაბამისად, დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეიძლება დაეკისროს ამ ნივთის სერვიტუტის გამოყენებისათვის საჭირო მდგომარეობაში შენარჩუნება.[29] დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის დემონტაჟისა თუ მცენარეული საფარის განადგურების აკრძალვის სერვიტუტი შეიძლება შეიფუთოს მათი მოვლის პოზიტიური ვალდებულებით,[30] რაც დამატებით ამყარებს გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის პოზიციებს.

2. უკვე არსებული კანონისმიერი ვალდებულებები

25 თმენისა თუ უმოქმედობის უკვე არსებული კანონისმიერი ვალდებულებები, ჩვეულებრივ, **არ შეიძლება გახდეს** სერვიტუტის საგანი.[31] **გამონაკლისია** შემთხვევა, როდესაც საეჭვოა ამ კანონისმიერი ვალდებულების არსებობა ან მისი მოცულობა.[32] დასაშვებია სერვიტუტის შეთანხმება იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ეჭვი, ექცევა თუ არა საზღვრის დარღვევა 179 I მუხლით დადგენილი თმენის ვალდებულების ან ადგილობრივი იმისიები – სამეზობლო მოქმედებათა თმენის ვალდებულების ფარგლებში (175).[33] ასევე, დასაშვებია ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების, რომლებიც სცდება კანონისმიერ ვალდებულებათა წრეს, შეზღუდვა სერვიტუტის მეშვეობით.[34]

3. ცალკეული უფლებამოსილება

26 სერვიტუტით მესაკუთრეს შეუძლია გასცეს საკუთრების უფლებიდან წარმომდგარი მხოლოდ ცალკეული უფლებამოსილებები (247 I – „ცალკეულ შემთხვევებში“), რაც ნიშნავს იმას, რომ სერვიტუტით ნივთის დატვირთვის შემდეგ მესაკუთრეს უნდა დარჩეს ამ ნივთის, სულ მცირე, **ერთი მიმართულებით გამოყენების შესაძლებლობა** – სერვიტუტის ფარგლებში (განსხვავებით უზუფრუქტისაგან) ნივთით სარგებლობის უფლების გაბატონებული ნივთის მესაკუთრისათვის სრულად გადაცემა დაუშვებელია (იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ).[35]

4. უპირატესობა

27 248 I მუხლის მიხედვით, სერვიტუტის კონსტიტუტიური ნიშანია გაბატო-

28 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1018, Rn. 5; BGH NJW 1989, 1607.
29 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 42.
30 OLG Köln Rpfleger 1976, 209.
31 RGZ 130, 354; *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1018, Rn. 5.
32 RGZ 119, 214; OLG Zell NJW 1958, 1096.
33 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 42.
34 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1018, Rn. 6.
35 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 257.

ნებული ნივთის მესაკუთრისათვის ნივთით სარგებლობისას რაიმე უპირატესობის მინიჭება (იხ. მუხ. 248, 1-ლი და მომდევნო ველები).

VI. სერვიტუტი სარგებლობის უფლებამოსილებით

1. სარგებლობის უფლებამოსილება

28 **სარგებლობის სერვიტუტის** ფარგლებში დასაშვებია მხოლოდ იმ უფლებამოსილების მინიჭება, რომელიც სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეს ეკუთვნის 170 I მუხლის მიხედვით. სარგებლობის ქვეშ მოიაზრება ნივთის **რეგულარული (არაერთჯერადი) გამოყენება**, რომელსაც, არ არის აუცილებელი, განგრძობადი ხასიათი ჰქონდეს.[36] დასაშვებია იმავე ტიპის სარგებლობის უფლების თავად მესაკუთრისათვის დატოვება (მაგ., ბაღით თანასარგებლობა) ან ამის გამორიცხვა.[37]

2. „ცალკეულ შემთხვევებში“ სარგებლობა

29 სარგებლობის უფლების 247 I მუხლში დაფიქსირებული შეზღუდვა „ცალკეულ შემთხვევებში“ (უფრო ზუსტად კი **ცალკეული მიმართულებით**) სარგებლობის დათქმით, გულისხმობს უფლებამოსილების კონკრეტული სფეროთი შემოსაზღვრის აუცილებლობას.[38] ეს შეიძლება იყოს სარგებლობის ტიპის მიხედვით, ანუ **საგნობრივი შეზღუდვა** (ნაკვეთის გამოყენება ფეხბურთის სათამაშოდ), ან, როგორც საგნობრივი, ისე ტერიტორიული („დასავლეთ ნაწილში მდებარე 3 მ. სიგანის გადათელილი ნაკვეთი საფეხმავლო გზად“).[39] ამის საპირისპიროდ, მხოლოდ ტერიტორიული შემოზღუდვა არასაკმარისია.[40] გამომდინარე იქიდან, რომ სერვიტუტის კონსტიტუტიური ნიშანი მხოლოდ და მხოლოდ უფლებამოსილი პირის უფლებრივი კომპეტენციის შემოსაზღვრაა, უმნიშვნელოა, თუ ნივთის გამოყენების რა კონკრეტული შესაძლებლობა რჩება ამის შემდეგ მესაკუთრეს. ამიტომაც არ არის აუცილებელი, სერვიტუტით მთლიანი მიწის ნაკვეთის დატვირთვის შემთხვევაში, მესაკუთრეს დარჩეს საკუთარი ნივთის ეკონომიკურად მოგებიანად გამოყენების შესაძლებლობა.[41] სარგებლობის სხვადასხვა ტიპის უფლებამოსილება შეიძლება გახდეს ერთიანი სერვიტუტის საგანი.[42]

36 BGH NJW 1964, 1226.

37 BGH NJW 1985, 2474.

38 არასწორია თბილისის სააპელაციო სასამართლო (2013 წლის 17 დეკემბრის №2ბ/1731-13 (4.2) განჩინება), როდესაც უშვებს „დატვირთული მიწის ნაკვეთით დანიშნულებისამებრ“ სარგებლობის სერვიტუტს, რაც სერვიტუტისა და უზუფრუქტის, როგორც სარგებლობის ყოვლისმომცველი უფლებამოსილების, ტიპოლოგიური აღრევაა.

39 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 49.

40 BGH DNotZ 2015, 114.

41 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1018, Rn. 49.

42 DNotZ 2015, 116.

3. ტიპოლოგიური აღრევის აკრძალვა

30 სანივთო სამართალში მოქმედი *numerus clausus*-ის პრინციპიდან წარმომდგარი სანივთო უფლებათა ტიპოლოგიური აღრევის აკრძალვიდან გამომდინარე, დაუშვებელია ერთი და იმავე სარგებლობის უფლებამოსილების ერთ შემთხვევაში უზუფრუქტის ან აღნაგობის, ხოლო მეორე შემთხვევაში სერვიტუტის გარსაცმელში შეფუთვა.[43]

4. სარგებლობის სერვიტუტის მაგალითები

31 სარგებლობის სერვიტუტის ცალკეული მაგალითია: საფეხმავლო ან სატრანსპორტო გზის უფლება (იხ. ქვემოთ), გამდინარე წყლის უფლება, წიაღისეულის მოპოვების უფლება, მშენებლობისას მეზობლის ნაკვეთზე გადასვლის უფლება, ალტერნატიული ენერგიის მოპოვების უფლება (ფრთიანი ბორბლისა ან მზის პანელის აღმართვის გზით), საწარმოს გაძღოლის უფლება, დატვირთულ ნაკვეთზე ნაგებობის ან ტექნიკური მოწყობილობის ფლობისა და სარგებლობის უფლება და ა. შ.[44]

5. სერვიტუტით სარგებლობა

32 მესამე პირისათვის სერვიტუტით **დამოუკიდებლად** (ან **უფლებამოსილ პირთან ერთად**[45]) სარგებლობის უფლების მინიჭების დასაშვებობა დამოკიდებულია სერვიტუტის შინაარსზე.[46] თუ ამ შინაარსის განმარტება ცალსახა პასუხს არ იძლევა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, მაშინ საეჭვოობისას 253 II მუხლიდან უკუდასკვნით გამომდინარეობს, რომ სერვიტუტით (თანა)სარგებლობის შესაძლებლობა მესამე პირსაც შეიძლება მიენიჭოს.[47]

6. გზის უფლება

33 პრაქტიკაში საკმაოდ ხშირია გზის სერვიტუტთან დაკავშირებით წარმოშობილი პრობლემები. სერვიტუტის ფარგლებში გზის უფლების მინიჭებისას თუ სარგებლობის ფარგლები ზუსტად არის გაწერილი, ფაქტობრივ გარემოებათა ცვლილება **არ იწვევს სამართლებრივი შინაარსის ცვლილებას** (იხ. შინაარსის მისადაგებასთან დაკავშირებით ქვემოთ 51-ე და მომდევნო ველები). მაგალითად, უფლებამოსილ პირს არა აქვს გზის გაფართოების მოთხოვნის უფლება, თუ მისი სიგანე თავდაპირველად ზუსტად იყო დადგე-

43 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 50; თუმცა სწორედ ამას აკეთებს თბილისის სააპელაციო სასამართლო თავის 2013 წლის 17 დეკემბრის № 2ბ/1731-13 განჩინებაში (4.2).

44 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 260.

45 შეუძლია თუ არა, მაგალითად, უფლებამოსილი პირის სტუმარს ან მისკენ მიმავალ კურიერს, ისარგებლოს ამ პირისათვის მინიჭებული გზის უფლებით.

46 BayObLGZ 1992, 224.

47 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 52.

ნილი[48] და არც მანქანით გადაადგილების უფლება, თუ სერვიტუტით მხოლოდ საფეხმავლო გზა იყო შეთანხმებული.[49]

34 სერვიტუტის შინაარსის **ამომწურავად გაწერის გარეშე** მისი განმარტებიდან გამომდინარეობს, რომ „გზის უფლება“ მოიცავს მსუბუქი ავტომანქანით მასზე გავლის უფლებასაც.[50] ზოგადად, დასაშვებია, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის სამეურნეო დანიშნულებიდან გამომდინარე, სერვიტუტის დადგენისას მოსალოდნელი სარგებლობის ტიპისა თუ ინტენსივობის ცვლილებასთან ერთად (მაგ.: საწარმოს გაფართოება[51] თუ პროფილის შეცვლა[52]) ამ უფლების ფარგლების გაფართოებაც.

VII. მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტი

35 მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტი უკრძალავს დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საკუთარ ნაკვეთზე რაიმე მოქმედების განხორციელებას.

1. ფაქტობრივი მოქმედება

36 ხსენებული სერვიტუტის ფარგლებში დასაშვებია მხოლოდ იმ მოქმედების აკრძალვა, რომლის განხორციელებაც სხვა შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დასაშვები იქნებოდა. სერვიტუტი, რომელიც მიმართულია **სამართლებრივი ქმედების** (მაგ., განკარგვის) განხორციელების აკრძალვისაკენ, დაუშვებელია.[53] დასაშვებია რამდენიმე შეზღუდვის ერთი სერვიტუტის ფარგლებში მოქცევა.[54]

2. დატვირთულ ნივთთან დაკავშირებული მოქმედება

37 მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტით შეიძლება აიკრძალოს მხოლოდ ისეთი მოქმედება, რომლის განხორციელებაც დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე (ან სხვა უძრავ ნივთზე) უნდა მოხდეს. მაგალითად, დატვირთული მიწის მესაკუთრეს შეიძლება აეკრძალოს საკუთარ ნაკვეთზე სასმელებით ან სხვა კვების პროდუქტებით ვაჭრობა, თუმცა დაუშვებელია იმავე აკრძალვისათვის გენერალური ხასიათის მინიჭება და მისი გავრცელება მესაკუთრის სხვა ნაკვეთებზეც, მათი სერვიტუტით დატვირთვის გარეშე.[55]

48 OLG Zweibrücken OLGZ 68, 143.
49 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 53.
50 BayObLGZ 1996, 286.
51 BGH LM Nr. 23 zu § 1018 BGB.
52 OLG Karlsruhe NJW-RR 1991, 785.
53 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 260; BayObLGZ 53, 84.
54 BGH LM Nr. 30 zu § 1018 BGB.
55 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 56.

3. „ზოგიერთი მოქმედება“

247 I 1 მუხლის ფორმულირებიდან გამომდინარეობს **„ზოგიერთი მოქმედების აკრძალვა“**, რომელთა მიხედვით, მესაკუთრეს შეიძლება აეკრძალოს მხოლოდ გარკვეული და არა ერთბაშად ყველა მოქმედების განხორციელება. მას უნდა დარჩეს ნივთის, სულ მცირე, **ერთი მიმართულებით გამოყენების შესაძლებლობა**.[56] აკრძალულ მოქმედებათა წრე შეიძლება განისაზღვროს ერთადერთი დასაშვები საქმიანობის ტიპის დაფიქსირებით.[57] **38**

4. მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტის მაგალითები

მოქმედების ამკრძალავი სერვიტუტის მაგალითებია: მშენებლობის აკრძალვა, ფანჯრის გაღების აკრძალვა, იერსახის შეცვლის აკრძალვა[58] და ა. შ.[59] **39**

5. საწარმოო საქმიანობის აკრძალვა

პრაქტიკაში განსაკუთრებით პრობლემურია საწარმოო საქმიანობის ამკრძალავი სერვიტუტი, რომელიც სანივთოსამართლებრივად, ზოგადად, დასაშვებად არის ცნობილი.[60] შესაძლებელია არა მხოლოდ საწარმოო საქმიანობის **ზოგადი აკრძალვა**, არამედ, ასევე, კონკრეტული საქმიანობის ფარგლებში კონკრეტული მოქმედებებისაგან **თავის შეკავების დავალდებულება**, როგორიც არის განსაზღვრული ტიპის პროდუქტით ვაჭრობის აკრძალვა.[61] ამის საპირისპიროდ, დაუშვებელია, სერვიტუტი შეიცავდეს, უფლებამოსილი პირის გარდა, სხვა მწარმოებლის პროდუქციით (სხვა მარკის ლუდი, ბენზინი ან ზეთი) ვაჭრობის აკრძალვას დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე,[62] რადგან ეს უკავშირდება არა ნაკვეთის სამეურნეო დანიშნულებას და მისით სარგებლობის ტიპს, არამედ ზღუდავს მისი მესაკუთრის პირად და სამეწარმეო თავისუფლებას[63] და არის კონტრაჰირების იძულების არაპირდაპირი ფორმა.[64] **40**

6. საფუძვლად მდებარე ვალდებულებითი გარიგების დაუშვებლობა

კონკრეტული შინაარსით სერვიტუტის დადგენის სანივთოსამართლებრივი და რეგისტრაციის დასაშვებობისაგან გასამიჯნია საკითხი, არღვევს თუ არა მის საფუძვლად მდებარე ვალდებულებითი გარიგება **მორალის ნორ-** **41**

56 BayObLGZ 1980, 238.
57 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 57.
58 OLG Celle NJW 1958; BGH NJW 1989, 2391; BGH NJW 1983, 115.
59 *ხეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 247, გვ. 187.
60 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 22; BGH NJW 1984, 925; BGH NJW 1983, 116.
61 BGHZ 74, 296.
62 BGH WM 1975, 308; BGH NJW 1985, 2474.
63 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 34.
64 BGH NJW 1959, 670; BGH NJW 1956, 40; BGH NJW 1962, 486; BayObLG NJW-RR 1997, 912.

მებს.[65] ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების შინაარსის შეზღუდვა გამომდინარეობს 54-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან, რომლის მიხედვითაც, მაგალითად, დაუშვებელია ზემოთ ხსენებული ვაჭრობის აკრძალვის მოქმედების პერიოდის შეუსაბამოდ დიდ მონაკვეთზე (მაგ., 15-20 წელი) გავრცელება.[66]

42 ვალდებულებითი გარიგების არანამდვილობა ამ ტიპის შემთხვევებში შეიძლება განპირობებული იყოს **კანონისმიერი აკრძალვის** დარღვევითაც.

43 ორივე შემთხვევაში ვალდებულებითი გარიგების არანამდვილობა სანივთო სამართალში მოქმედი კაუზალობის პრინციპის გამო იწვევს სერვიტუტის უფლების გაქარწყლებას, რის შემდეგაც მისი რეგისტრაცია უნდა გაუქმდეს.

VIII. უფლების განხორციელების აკრძალვის სერვიტუტი

44 უფლების განხორციელების ამკრძალავი სერვიტუტით დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ნივთის) მესაკუთრეს შეიძლება აეკრძალოს გაბატონებული ნაკვეთის მიმართ განსაზღვრული **მოქმედების განხორციელების** უფლება, რასაც მას ეს სტატუსი ანიჭებს, ან დაეკისროს გაბატონებული ნაკვეთიდან მომდინარე ზემოქმედების **თმენის** ვალდებულება, რაც მას სხვა შემთხვევაში არ ჰქონდა.[67] უფლების ამკრძალავი სერვიტუტის რეგისტრაცია ხდება მხოლოდ დატვირთულ ნაკვეთზე – გაბატონებულ ნაკვეთზე მის რეგისტრაციას სანივთო (აკრძალვითი) ძალა არ გააჩნია.[68]

45 ცალკეულ შემთხვევებში შეიძლება აიკრძალოს **სამოქალაქოსამართლებრივი** თავდაცვითი მოთხოვნების (175, 176, 177, 172 II),[69] ისევე როგორც **საჯაროსამართლებრივი** (მაგ., სამშენებლო სამართლიდან გამომდინარე) მოთხოვნების განხორციელება.[70] თუმცა მეორე შემთხვევაში ეს კერძოსამართლებრივი აკრძალვა არ ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს, თავი შეიკავოს შესაბამისი ზომების მიღებისაგან, თუ აღმოაჩენს, რომ მეზობლის ნაკვეთზე დაუშვებელი ზემოქმედება ხორციელდება.[71]

46 სერვიტუტით შეიძლება გამოირიცხოს **ზიანის ანაზღაურების იმ მოთხოვნის განხორციელება**, რომელიც იკავებს 172 II მუხლიდან გამომდინარე თავდაცვითი მოთხოვნის ადგილს. ამ შემთხვევაში მიიჩნევა, რომ სახეზეა საკმარისი კავშირი მიწის ნაკვეთთან.[72] გარდა ამისა, გამორიცხვადია თმენის ვალდებულება 179 I მუხლისა და აუცილებელი გზის უფლება 180 I მუხლის მიხედვით,[73] ისევე როგორც მათთვის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება 179 II, 180 I 2 მუხლების მიხედვით.

65 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 62.
66 BGH NJW 2001, 2331; BGH NJW 1988, 2362.
67 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 64.
68 BGH DNotZ 2014, 622.
69 RGZ 130, 356; RGZ 119, 11.
70 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 256; OLG Celle NJW 1958, 1096.
71 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 65.
72 იქვე, Rn. 66.
73 BGH DNotZ 2014, 623.

IX. საზღაური სერვიტუტისათვის, 247 II

47 სერვიტუტის სასყიდლიანი თუ უსასყიდლო ხასიათი არ შეიძლება გახდეს სერვიტუტის სანივთო გარიგების შინაარსი,[74] თუმცა საზღაურის გადახდა (გამოყენების უფლებისათვის) შეიძლება იყოს სერვიტუტის ურთიერთობის საფუძვლად მდებარე **ვალდებულებითი გარიგების საგანი**. ამ შემთხვევაში საზღაურის გადაუხდელობა სერვიტუტის გამცემს ამ უფლების წარმოშობამდე ანიჭებს შესრულებაზე უარის თქმის უფლებას, წარმოშობის შემდეგ კი – გასვლისა და სერვიტუტის კონდიქციის უფლებას.[75]

48 საზღაური სერვიტუტისათვის შეიძლება ატარებდეს **პერიოდულ** ან **ერთჯერად** ხასიათს, მიუხედავად იმისა, რომ 247 II მუხლში მხოლოდ პერიოდული ხასიათის საზღაურზეა საუბარი. შესაძლებელია სერვიტუტის უფლების წარმოშობის პირობად ერთჯერადი საზღაურის გადახდის ვალდებულების შესრულების (გადადების ან გაუქმების) დათქმა. დასაშვებია, ასევე, პერიოდულად გადასახდელი საზღაურის პირობის ფორმით დაკავშირება უფლების არსებობასთან, თუმცა ეს საკმაოდ მოუქნელი კონსტრუქციაა, რადგან ამ შემთხვევაში თითოეული პერიოდისათვის საზღაურის გადაუხდელობა მთლიანი უფლების გაქარწყლებას იწვევს.[76] აქედან გამომდინარე, უფრო მიზანშეწონილია, სასყიდლის გადახდის არა უფლების არსებობის, არამედ მისი გამოყენების პირობად დათქმა, რა დროსაც ვალდებულების შეუსრულებლობა მხოლოდ „ყინავს“ სერვიტუტით სარგებლობის შესაძლებლობას მის შესრულებამდე.[77]

X. შინაარსის ცვლილება

1. შინაარსის ცვლილება გარიგებით

49 გარიგებით სერვიტუტის შინაარსის ცვლილებისათვის 247 I 1, 183 და 184 მუხლების ანალოგიით, აუცილებელია დაქვემდებარებული და გაბატონებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს შორის **შეთანხმება** კანონით გათვალისწინებული ფორმით და მისი **რეგისტრაცია** საჯარო რეესტრში, დაქვემდებარებული ნივთის გრაფაში (იხ. რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ზემოთ, მე-17 და მომდევნო ველები). თუ სერვიტუტის დადგენასა და მის შინაარსში ცვლილებების შეტანამდე შუალედში ნივთზე რეგისტრირდება მომდევნო რიგის უფლებები, სერვიტუტის თავდაპირველი რანგის შენარჩუნებისათვის აუცილებელია მომდევნო რიგის უფლების მფლობელთა თანხმობაც.[78]

50 შინაარსის ცვლილების ფორმით შეუძლებელია სერვიტუტის პირად სერვიტუტად ან ბინით სარგებლობის უფლებად (253 I 2) გარდაქმნა. ამისათვის

74 BayObLGZ 1979, 278.
75 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 46.
76 იქვე.
77 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 7; BGHZ 54, 18.
78 *Wegmann*, იქვე, Rn. 28.

აუცილებელია არსებული სერვიტუტის გაუქმება და პირადი სერვიტუტის თავიდან დადგენა.[79]

2. შინაარსის ცვლილება შეცვლილ გარემოებებთან მისადაგებით

51 სერვიტუტის შინაარსი გამომდინარეობს **მხარეთა შეთანხმებისა და რეგისტრაციის განმარტებიდან**.[80] ამ შინაარსს ავსებს და აკონკრეტებს 247 I 1, 248 I მუხლებიდან წარმომდგარი პრინციპი, რომლის მიხედვითაც დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთით **სარგებლობის ინტენსივობა** დამოკიდებული უნდა იყოს გაბატონებული მიწის ნაკვეთის საჭიროებებზე,[81] რაც, ამავდროულად, ზღუდავს უფლებამოსილი პირის სანივთო ძალაუფლებას.[82] თუ სერვიტუტის საგანი იყო წიაღისეულის მოპოვების უფლება მეორე მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ, რომელზეც განლაგებულია გადამამუშავებელი საწარმოო კომპლექსი, მის მესაკუთრეს წიაღისეულის მხოლოდ იმ რაოდენობით მოპოვების უფლება აქვს, რისი გადამუშავებაც შესაძლებელია ამ ნაკვეთზე და არა დამატებითი რაოდენობის, მესამე პირებზე გასხვისების მიზნით.[83] თუ გაბატონებული ნაკვეთის საჭიროება კლებულობს, სარგებლობის დასაშვები ფარგლებიც ავტომატურად ვიწროვდება.[84]

52 დროში შეუზღუდავი სერვიტუტის შინაარსი და ფარგლები, მისი ყველა ასპექტით, ჩვეულებრივ, ზუსტად გაწერილი არ არის ხოლმე და **საჭიროებს ცვლილებას ეკონომიკური და ტექნოლოგიური განვითარების** კვალდაკვალ.[85] მაგალითად, თავდაპირველად მინიჭებული ოთხთვალათი გადაადგილების უფლება შეიძლება განიმარტოს ამჟამად უკვე როგორც სატვირთო ავტომანქანით გადაადგილების უფლება.[86] ამ დროს გადამწყვეტია ხოლმე დაქვემდებარებული და გაბატონებული მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) სამეურნეო დანიშნულება და მინიჭებული უფლების გარკვეულ ფარგლებში გამოყენების აუცილებლობა.[87] აქედან გამომდინარე, საბაზრო და ტექნოლოგიური ფაქტორებით განპირობებულმა (დატვირთული ნივთით სარგებლობის) მოთხოვნის ზრდამ შეიძლება გამოიწვიოს სერვიტუტის ფარგლების ცვლილება.[88] თუმცა აუცილებელია, რომ ამ ცვლილებით განპირობებული უფრო ინტენსიური გამოყენება დატვირთული ნივთისა თვისებრივად **არ სცდებოდეს სარგებლობის თავდაპირველად განსაზღვრულ ჩარჩოებს** და არ ემყარებოდეს **სარგებლობის მიზნის თვითნებურ ცვლილებას**, რომლის გათვალისწინებაც სერვიტუტის დადგენის მომენტისათვის შეუძლებელი იყო.[89]

79 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 29.
80 *Westermann/Gursky/Eickmann*, Sachenrecht, 8. Aufl., 2011, § 121, Rn. 19.
81 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 58.
82 *Westermann/Gursky/Eickmann*, იქვე, Rn. 12.
83 *Mohr*, იქვე.
84 *Westermann/Gursky/Eickmann*, იქვე.
85 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 256 და შემდგ.; BGH NJW 2014, 3781.
86 BGH DNotZ 2014, 923.
87 BGH NJW-RR 2003, 1236.
88 BGH NJW 2014, 3781.
89 BGH BeckRS 1959, 31204909; BGH NJW 1959, 2059; BGHZ 44, 172.

საპირისპირო შემთხვევაში დასაშვებია, ასევე, სერვიტუტის ფარგლების დავიწროება გარემოებათა ცვლილების გამო, თუ ამგვარი შეზღუდვის აუცილებლობა გამოწვეულია დაქვემდებარებული ნივთის მესაკუთრის გამართლებული ინტერესით და არ აწვება (ან აწვება უმნიშვნელო) ტვირთად გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

სერვიტუტის მისადაგების **სამართლებრივი საფუძველი** არის ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპი[90] (8 III და არა 398-ე მუხლი[91]). მისი შედეგებიც დგება ავტომატურად, კანონის საფუძველზე, შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენის გარეშე.[92] **53**

მისადაგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მხარეთა მიერ დაფიქსირებულ, **განმარტების** მეშვეობით დადგენად სერვიტუტის შინაარსს.[93] შესაბამისად, სერვიტუტის მისადაგება გამორიცხულია, თუ მისი **ფარგლები წინასწარვე დადგენილია** – შინაარსი დაკონკრეტებულია იმგვარად, რომ მინიჭებული თუ გამორიცხული უფლებამოსილებები ერთმნიშვნელოვნად არის გაწერილი.[94] ამგვარი კონკრეტიზაცია სახეზეა ხელშეკრულებაში ან გამოსაყენებელი ფართობის ზუსტი აღწერის, ან სარგებლობის ტიპის ცალსახად შეზღუდვის („საფეხმავლო გზა“, „სატრანსპორტო გზა“, „ავტოსადგომი“, „საჯირითო მოედანი“), ან სარგებლობის მიზნის დაფიქსირების („საყოფაცხოვრებო“, „საწარმოო“ „სასოფლო-სამეურნეო“), ან ტექნიკური საზომი ერთეულების (ხმის სიძლიერე დეციბელებში), ან უფლების გამოყენების დროითი ფარგლების მითითების შემთხვევაში.[95] **54**

XI. სერვიტუტის განმარტება

სერვიტუტის შინაარსი და მოცულობა განმარტებაუნარიანია. გამომდინარე იქიდან, რომ სერვიტუტი სანივთო უფლებაა, რომელიც წარმოიშობა დაქვემდებარებული და გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს შორის, იგი უნდა განიმარტოს **ობიექტური** კრიტერიუმების საფუძველზე, **სამოქალაქო ბრუნვის საჭიროებათა** გათვალისწინებით. დასაშვებია იმ გარემოებებზე მითითება, რომლებიც იკითხება სანივთო გარიგებიდან (მაგრამ არა მხარეთა ცალმხრივ წარმოდგენებზე, რომელთა დაფიქსირებაც ამ გარიგებაში არ მომხდარა[96]) და ასევე სერვიტუტით სარგებლობის ხანგრძლივი და არასაკმათო პრაქტიკის მოშველიება,[97] თუ ის რჩება შეთანხმებული შინაარსის ფარგლებში. **55**

90 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 60.
91 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 69.
92 შდრ. საპირისპირო მოსაზრებასთან დაკავშირებით: *Wegmann*, იქვე, Rn. 33.
93 BGH NJW 1963, 1247; BGH NJW 1965, 2341.
94 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1018, Rn. 62.
95 *Mohr*, იქვე, Rn. 60.
96 *Wegmann*, იქვე, Rn. 69.
97 BGH MDR 1988, 1044.

მუხლი 248. სერვიტუტის პირობები

1. სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს.

2. სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს.

I. უპირატესობა საკუთარი მიწის ნაკვეთით სარგებლობისას, 248 I 290
1. გაბატონებული ნივთისათვის უპირატესობის მინიჭების აუცილებლობა 290
ა) უპირატესობის (შეღავათის) ცნება 291
ბ) უპირატესობა ნაკვეთით სარგებლობისას 292
გ) კერძოსამართლებრივი ხასიათის უპირატესობა 292
2. 248 I მუხლის მოთხოვნის დარღვევით დადგენილი სერვიტუტი .. 292
ა) უპირატესობის არარსებობა დადგენის მომენტში 292
ბ) უპირატესობის გაქარწყლება მოგვიანებით 293
აა) დროებითი გაქარწყლება 293
ბბ) ხანგრძლივი დროით გაქარწყლება 293
3. „გადაჭარბებული“ სერვიტუტის აკრძალვა 293
II. ინტერესების გაფრთხილების ვალდებულება, 248 II 294
1. სერვიტუტის შინაარსის უპირატესობა 294
2. სერვიტუტის უპირატესობა მესაკუთრის მიერ ნივთით სარგებლობისას 295
3. ვალდებულების დარღვევა 296

I. უპირატესობა საკუთარი მიწის ნაკვეთით სარგებლობისას, 248 I

1 248 I მუხლის მიზანი სერვიტუტის 247 I 1 მუხლის მიხედვით დასაშვები შინაარსობრივი ჩარჩოების დავიწროებაა, მისი ნამდვილობის დამატებითი წინაპირობის დაწესებით. ეს დანაწესი ატარებს **იმპერატიულ** ხასიათს და მისი შეცვლა მხარეთა შეთანხმებით დაუშვებელია.[1]

მართალია, 248 I მუხლში მხოლოდ მიწის ნაკვეთზეა საუბარი, მაგრამ ეს წესი, შესაბამისად, მოქმედებს სერვიტუტით დატვირთული ყველა სხვა უძრავი ნივთის შემთხვევაში.

1. გაბატონებული ნივთისათვის უპირატესობის მინიჭების აუცილებლობა

2 დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ნივთის სერვიტუტით დატვირთვა გაბატონებული მიწის ნაკვეთის/სხვა უძრავი ნივთის მესაკუთრეს უნდა ანიჭებდეს რაიმე **უპირატესობას** (შეღავათს) საკუთარი ნივთით სარგებლობისას.[2]

1 BGHZ 41, 214; RGZ 60, 139.

2 *ხეცურიანი,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 248, გვ. 188; საქართველოს უზენაესი

ა) უპირატესობის (შეღავათის) ცნება

უპირატესობა გულისხმობს გაბატონებული ნაკვეთისათვის რაიმე **ობიექტური სარგებლის** მინიჭებას.[3] სარგებელს შეიძლება ჰქონდეს ეკონომიკური ხასიათი, თუმცა ეს აუცილებელი არ არის.[4] ის სახეზეა მაშინაც კი, როდესაც გაბატონებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ხელმძღვანელობს ისეთი არამატერიალური მოსაზრებებით, როგორიცაა, მაგალითად, „მშვიდი საცხოვრებელი გარემოს შენარჩუნება“[5], ან ესთეტიკური მოსაზრებებით, მაგალითად: არქიტექტურული სტილის დაცვა,[6] მოკლე გზის გამოყენების შესაძლებლობა[7] ან ფართო ხედის[8] შენარჩუნება.[9] უმნიშვნელოა, სერვიტუტით განპირობებული დადებითი ეფექტი პირდაპირ თუ მხოლოდ გაშუალებულად (როგორც ეს, ჩვეულებრივ, ამკრძალავი სერვიტუტების შემთხვევაშია ხოლმე სახეზე) აისახება გაბატონებულ მიწის ნაკვეთზე და მისი მესაკუთრის პოზიციებზე. გაშუალებული დადებითი ეფექტის მაგალითია მეზობელ ნაკვეთზე საწარმოო საქმიანობის აკრძალვით კონკურენციის გამორიცხვა, გაბატონებულ ნაკვეთზე წარმოებული იმავე საქმიანობისათვის ხელშეწყობის მიზნით.[10] 3

248 I მუხლის წინაპირობების დასაკმაყოფილებლად საკმარისია **სამომავლო** სარგებელი, როდესაც, ობიექტური გარემოებებით გამყარებული პროგნოზის მიხედვით, ამ შინაარსის სერვიტუტი გაბატონებულ ნივთს მომავალში სარგებელს მოუტანს,[11] მაგალითად, სამანქანო გზის სერვიტუტი, თუ სავარაუდოა დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის გასწვრივ მაგისტრალის გაყვანა, რომელსაც მიუერთდება გაბატონებული მიწის ნაკვეთი. 4

სარგებელი გაბატონებული მიწის ნაკვეთისათვის უნდა იყოს **დროში განგრძობადი** – მხოლოდ ერთჯერადი ან გარდამავალი ხასიათის სარგებელი საკმარისი არ არის;[12] იგი საკმარისი იქნება იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი უპირატესობის მოპოვება მხოლოდ რამდენიმე (ერთი ან სხვადასხვა ტიპის) სერვიტუტის ურთიერთკავშირის საფუძველზეა შესაძლებელი.[13] 5

სერვიტუტის გამოყენება დაუშვებელია, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის გარდა, სხვა მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ, რის გამოც **სხვა ნაკვეთისათვის მინიჭებული უპირატესობა** არასაკმარისია, 248 I მუხლის გაგებით.[14] სარგებლიანობის წინაპირობა არ არის სივრცითი კავშირი დაქვემდებარებულ და გაბატონებულ მიწის ნაკვეთებს შორის; მაგალითად, საწარმოო საქმიანობის 6

სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის №ას-976-937-2014 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 23 ივლისის №ას-722-678-2012 განჩინება.

3 KG NJW 1975, 698.

4 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1019, Rn. 2.

5 BGH WM 1967, 584.

6 BGH NJW 1983, 116.

7 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1019, Rn. 3.

8 იქვე.

9 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 258 და შემდგ.; RGZ 61, 340; BGH WM 1967, 584.

10 BGH WM 1967, 582.

11 *Mohr*, იქვე.

12 *Mohr*, იქვე, Rn. 6.

13 BGH NJW 1983, 117.

14 RGZ 27, 164.

აკრძალვა დასაშვებია ნაკვეთებს შორის ყოველგვარი ტერიტორიული სიახლოვის გარეშე.[15]

ბ) უპირატესობა ნაკვეთით სარგებლობისას

7 უპირატესობა, რომელსაც დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთი გაბატონებულის მესაკუთრეს სთავაზობს, უნდა უკავშირდებოდეს უშუალოდ ამ **ნაკვეთით სარგებლობას** („ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათი“) და არა მისი მესაკუთრის პიროვნებას.[16] მაგალითად, შვეულმფრენის იმისიების თმენის ვალდებულება შეიძლება დაწესდეს მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ, სადაც შესაძლებელია ამ შვეულმფრენის სადგომის მოწყობა. კონკურენციის გამორიცხვის მიზნით მეზობელ მიწის ნაკვეთზე საწარმოო საქმიანობის აკრძალვისას აუცილებელია, რომ გაბატონებულ ნაკვეთზე ამგვარი საქმიანობა საერთოდ შესაძლებელი იყოს.[17]

გ) კერძოსამართლებრივი ხასიათის უპირატესობა

8 გამომდინარე იქიდან, რომ 248 I მუხლი აწესრიგებს მხოლოდ კერძოსამართლებრივ ურთიერთობას მხარეებს შორის, დაუშვებელია სერვიტუტით ამ სფეროს მიღმა მდებარე მხოლოდ ზოგადსასარგებლო მიზნის დასახვა.[18] შესაბამისად, უპირატესობა, 248 I მუხლის გაგებით, არ არის ქალაქგეგმარების მოტივით[19] ან ჯანსაღ საცხოვრებელ გარემოზე ზრუნვის სოციალურ-პოლიტიკური ინტერესით[20] განპირობებული საჯაროსამართლებრივი მიზანი, რისგანაც უნდა გაიმიჯნოს არამატერიალური (მაგ., ესთეტიკური) მოსაზრებებით, საკუთარი და არა საზოგადო ინტერესებით, ნაკარნახევი სერვიტუტი (იხ. ზემოთ, მე-3 ველი).

2. 248 I მუხლის მოთხოვნის დარღვევით დადგენილი სერვიტუტი

ა) უპირატესობის არარსებობა დადგენის მომენტში

9 თუ სერვიტუტის დადგენის მომენტისათვის 248 I მუხლით გათვალისწინებული სარგებელი სახეზე არ არის, სერვიტუტი არანამდვილი[21] და რეგისტრირებაუუნაროა,[22] ხოლო მისი დარეგისტრირების შემთხვევაში, რეესტრის ჩანაწერი არასწორად ითვლება. გამომდინარე იქიდან, რომ 248 I მუხლი შეზღუდული პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში არ მოქმედებს, შესაძლებელია ამ დანაწესის საფუძველზე არანამდვილი სერვიტუტის კონვერსია პირად სერვიტუტად, თუ სახეზეა ამ უკანასკნელის წინაპირობები.[23]

15 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1019, Rn. 5.
16 იქვე, Rn. 6.
17 იქვე, Rn. 8.
18 RGZ 61, 340.
19 BGH WM 1971, 530.
20 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1019, Rn. 6.
21 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის №ას-976-937-2014 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 23 ივლისის №ას-722-678-2012 განჩინება.
22 *Wegmann*, იქვე, Rn. 10.
23 *Stürner,* in Soergel BGB, 13. Aufl. 2001, § 1019, Rn. 7.

ბ) უპირატესობის გაქარწყლება მოგვიანებით

თუ უპირატესობა სერვიტუტის დადგენის მომენტისათვის სახეზე იყო და მოგვიანებით გაქარწყლდა, გადამწყვეტია, ამის გამომწვევი გარემოება მხოლოდ დროებით (გარდამავალ) ხასიათს ატარებს თუ ხანგრძლივი პროცესია. 10

აა) დროებითი გაქარწყლება

თუ უპირატესობა მხოლოდ დროებით ქარწყლდება, ეს სერვიტუტის ნამდვილობაზე ზემოქმედებას არ ახდენს, მაგალითად, საქმიანობის დროებით შეწყვეტა გაბატონებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის სასარგებლოდაც დადგინდა დაქვემდებარებულზე საწარმოო საქმიანობის აკრძალვა.[24] მით უფრო მოქმედებს ეს წესი იმ შემთხვევაში, როდესაც სერვიტუტით უწყვეტად ენიჭება უპირატესობა გაბატონებულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა მისი გამოყენება დროებით შეუძლებელია.[25] 11

ბბ) ხანგრძლივი დროით გაქარწყლება

თუ, ზემოთ თქმულის საპირისპიროდ, უპირატესობა ხანგრძლივად ქარწყლდება, რადგან სერვიტუტის გამოყენება არა მხოლოდ ფაქტობრივად, არამედ სამართლებრივად შეუძლებელია, ან, თუ ის ამოსავალი მდგომარეობა, რაც სერვიტუტის დადგენის საფუძველი გახდა, მნიშვნელოვნად შეიცვალა (მაგ., საწარმოს სამუდამოდ გაჩერება ზემოთ მოყვანილ მაგალითში), სერვიტუტი უქმდება და ამის შემდეგ რეესტრის ჩანაწერი უკვე არასწორად ითვლება.[26] 12

დაქვემდებარებული ნაკვეთიდან მომდინარე უპირატესობის „შეთავაზება“ გაბატონებულისათვის გაქარწყლებულად ითვლება, ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ დაქვემდებარებულისთვის დადგენილი იყო (საფეხმავლო ან სამანქანო) გზის სერვიტუტი და ეს ნაკვეთი თავად გარდაიქმნა საჯარო გზად.[27] წყლის რეზერვუარის სამუდამოდ განადგურების შემთხვევაში, საიდანაც ხდებოდა დაქვემდებარებული ნაკვეთის გავლით გაბატონებულის მომარაგება (წყლის მიწოდების სერვიტუტი), სერვიტუტი ასევე გაქარწყლებულად უნდა ჩაითვალოს.[28] 13

უპირატესობის გაქარწყლებასთან დაკავშირებით **მტკიცების ტვირთს** ატარებს მესაკუთრე.[29]

3. „გადაჭარბებული“ სერვიტუტის აკრძალვა

მიუხედავად ცალსახა დანაწესის არარსებობისა, 248 I მუხლის ტელეოლოგიური განმარტებიდან გამომდინარეობს ე.წ. „გადაჭარბებული“ სერვიტუტის აკრძალვა – ფორმალურად 248 I მუხლის ჩარჩოს მისადაგებული 14

24 BGH DNotZ 1956, 40.
25 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1019, Rn. 11.
26 BGH NJW 1984, 2158; BGH DNotZ 2009, 114.
27 OLG Düsseldorf MDR 1995, 471.
28 BGH NJW 1984, 2157.
29 *Wegmann*, იქვე, Rn. 13.

სერვიტუტით არ უნდა **შეიფუთოს დაუშვებელი შინაარსი**.[30] თუ, მაგალითად, გაბატონებულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება წარმოებული სასმელების ასორტიმენტის გაზრდა და, ამავე დროს, სხვა საკვები პროდუქციის წარმოება ნაკვეთზე საერთოდ არ ხდება (და არც იგეგმება), დაუშვებელია დაქვემდებარებული ნაკვეთის ზოგადად საკვები პროდუქციის წარმოების ამკრძალავი სერვიტუტით დატვირთვა, არამედ აუცილებელია მისი შინაარსის შემოსაზღვრა მხოლოდ სასმელებით.[31] სერვიტუტის ეს „გადაჭარბებული“ ეფექტის შემცველი დათქმა არანამდვილია, ხოლო სხვა ნაწილში ის ნამდვილი რჩება (62).

II. ინტერესების გაფრთხილების ვალდებულება, 248 II

15 248 II მუხლის მიხედვით, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე უნდა გაუფრთხილდეს დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს სერვიტუტის განხორციელებისას. ეს ნორმა შეიცავს დამატებით სახელმძღვანელო პრინციპს სერვიტუტის გამოყენებისათვის და ავსებს ამით დაქვემდებარებული და გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს შორის ურთიერთობის მომწესრიგებელ რეგულაციურ კომპლექსს. ის არის 8 III მუხლში მოცემული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის დაკონკრეტება.[32] გამომდინარე იქიდან, რომ ინტერესების გაფრთხილების ვალდებულება კანონისმიერი ვალდებულებაა, ის არ არის რეგისტრირებაუნარიანი.[33]

1. სერვიტუტის შინაარსის უპირატესობა

16 248 II მუხლი, როგორც სახელმძღვანელო პრინციპი, გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სერვიტუტით **სარგებლობის კონკრეტული ჩარჩოები** მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად გაწერილი არ არის[34] და უფლებამოსილ პირს აქვს არჩევანი სარგებლობის, სულ მცირე, ორ შესაძლო ფორმას შორის.[35] წინააღმდეგ შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება სერვიტუტის შინაარსს.[36] მაგალითად, გამოყენების სივრცითი სფეროს ზუსტად მონიშვნისას 248 II მუხლზე აპელირება დაუშვებელია – თუ საფეხმავლო გზის უფლება მოიცავს 300-მეტრიანი გზის მონაკვეთით სარგებლობის უფლებას, ამ ფარგლებში უფლებამოსილ პირს არ ეკისრება გზის შემოკლების ვალდებულება ბალახის საფარის დაზოგვის მიზნით – შეთანხმებულ **უფლებაზე**

30 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1019, Rn. 15.
31 იქვე, Rn. 15.
32 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 2.
33 OLG Frankfurt OLGZ 1983, 35.
34 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 2.
35 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 5.
36 ასეთ დროს პირს ეკისრება ვალდებულება, დაიცვას უფლებამოსილების ფარგლები. *ბეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 248, გვ. 188; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის №ას-976-937-2014 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 23 ივლისის №ას-722-678-2012 განჩინება.

(ნაწილობრივ) უარის თქმა უფლებამოსილ პირს მაშინაც კი არ შეიძლება მოეთხოვოს, როდესაც ეს მის ინტერესებს რეალურად არ აზიანებს;[37] ამ მიზეზით თეორიულადაც კი გამორიცხულია 248 II მუხლის გამოყენება მშენებლობის აკრძალვის სერვიტუტზე,[38] რის საპირისპიროდაც, მხოლოდ გზის უფლების შეთანხმების შემთხვევაში (გამოსაყენებელი ფართობის დაკონკრეტების გარეშე), უფლებამოსილ პირს ეკისრება ბალახის საფარის მაქსიმალურად დაზოგვის ვალდებულება და ამ მიზნით გზის შემოკლება.[39]

დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს ყველა **17**
ის თანმდევი უარყოფითი შედეგი, რაც აუცილებლობის ძალით თან სდევს სერვიტუტის გამოყენებას.[40]

248 II მუხლიდან წარმომდგარი ინტერესების გაფრთხილების ვალდე- **18**
ბულება უფლებამოსილ პირს ეკისრება შეუზღუდავად, თუ სარგებლობის ის ფორმები, რომელთა შორისაც მან უნდა გააკეთოს არჩევანი, მისთვის თანაბრად ხელსაყრელია. უნდა იხელმძღვანელოს თუ არა უფლებამოსილმა პირმა სარგებლობის ფორმის არჩევისას საკუთარი ინტერესების საზიანოდ, უმეტესწილად, დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებით, დამოკიდებულია **კონკრეტული შემთხვევის თავისებურებებზე** და საპირისპირო **ინტერესთა აწონ-დაწონაზე**.[41] მაგალითად, გზის უფლების შემთხვევაში, უფლებამოსილმა პირმა უნდა ითმინოს მისი გადაკეტვა ალაყაფით, თუ მას შესაბამის გასაღებებს აძლევენ;[42] **თევზაობის უფლების** მინიჭების შემთხვევაში, ხელოვნურ წყალსაცავში ბანაობა მხოლოდ მაშინ არის გამორიცხული, თუ ეს მნიშვნელოვნად ართულებს თევზჭერას;[43] რის საპირისპიროდაც, დაუშვებელია თავდაპირველად, შეზღუდვის გარეშე, დადგენილი თევზაობის უფლების მოგვიანებით მხოლოდ პირადი მოხმარებისათვის თევზჭერის უფლებად გარდაქმნის მოთხოვნა, 248 II მუხლის საფუძველზე.[44] ისევე, როგორც უფლებამოსილი პირის მიერ მესაკუთრის ინტერესების გაფრთხილების ვალდებულება არ ანიჭებს ამ მესაკუთრეს უფლებას, **სივრცობრივი შეზღუდვის გარეშე** დადგენილი სერვიტუტის გამოყენების სფერო მოგვიანებით ნაკვეთის კონკრეტული ნაწილით შემოსაზღვროს და უფლებამოსილ პირს ნაკვეთის დარჩენილ ნაწილთან მისასვლელი გადაუკეტოს.[45]

2. სერვიტუტის უპირატესობა მესაკუთრის მიერ ნივთით სარგებლობისას

მიუხედავად დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების გაფ- **19**
რთხილების ვალდებულებისა, სერვიტუტს მაინც უპირატესობა ენიჭება

37 BGH NJW 1965, 2398.
38 OLG Karlsruhe NJW-RR 2014, 1233.
39 შდრ.BGH BB 1965, 1125.
40 BGH NJW 1965, 2398; BGH WM 1967, 584.
41 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი,2003, 261; BGH NJW-RR 2015, 786.
42 BGH NJW-RR 2015, 786; BGH BeckRS 1959, 31204909; OLG Frankfurt NJW-RR 1986, 763; OLG Karlsruhe NJW-RR 1991, 785.
43 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 6.
44 იქვე.
45 OLG Koblenz NJW-RR 2014, 403.

მესაკუთრის მიერ საკუთარი ნივთით სარგებლობისას.[46] ინტერესების გაფრთხილების ვალდებულება არ უნდა გახდეს მიზეზი უფლებამოსილი პირის მიერ საკუთარი უფლების გამოყენებაზე ნაწილობრივ უარის თქმისა.[47]

3. ვალდებულების დარღვევა

20 248 II მუხლიდან წარმომდგარი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ენიჭება ნეგატორული მოთხოვნა 172 II მუხლის მიხედვით გაბატონებული ნაკვეთის მესაკუთრის წინააღმდეგ, მაშინაც კი, როდესაც კონკრეტული ვალდებულების დარღვევა ამ მეორე ნაკვეთის დამქირავებელმა გამოიწვია.[48] ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრეს აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა 992, 997 და 394 I მუხლების შესაბამისად.[49]

46 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 3.

47 BGH NJW 1960, 673.

48 BGH NJW 1967, 246.

49 *ხეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 248, გვ. 188. 188. *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1020, Rn. 1.

მუხლი 249. ნაგებობის მოვლის ვალდებულება

თუ სერვიტუტის სათანადოდ განხორციელება მოიცავს დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობასაც, მაშინ უფლებამოსილ პირს ეკისრება ამ ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულება. ამავე დროს, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ ნაგებობის მოვლის ვალდებულება დაეკისროს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, თუ ამას მოითხოვს უფლებამოსილი პირის ინტერესები.

I. ზოგადი დებულებები 297
II. გაბატონებული ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ ნაგებობის მოვლა 297
1. ნაგებობა 297
2. სარგებლობა 298
3. „სათანადოდ“ მოვლის ვალდებულება 298
4. ვალდებულების დარღვევა 299
III. დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ ნაგებობის მოვლა 299

I. ზოგადი დებულებები

1 თუ დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტით სარგებლობისათვის განთავსებულია შესაბამისი ნაგებობა, მისი მოვლისა და შენარჩუნების ვალდებულება, პირველ რიგში, ეკისრება გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, როგორც **უფლებამოსილ** პირს (249 1). ეს კანონისმიერი ვალდებულებაა და, შესაბამისად, რეგისტრირებაუუნაროა.[1] ამის საპირისპიროდ, დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ ეკისრება მოვლის ვალდებულება დამატებითი შესრულების ვალდებულების ფორმით (შდრ. პოზიტიური ქმედების განხორციელების დავალდებულების, როგორც სერვიტუტის დაუშვებელი შინაარსის თაობაზე მუხ. 247, 24-ე ველი), თუმცა მას ეს ვალდებულება შეიძლება დაეკისროს მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, უფლებამოსილი პირის ინტერესებიდან გამომდინარე (249 2).[2]

II. გაბატონებული ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ ნაგებობის მოვლა

1. ნაგებობა

2 249 1 მუხლის გამოყენების პირველი წინაპირობაა დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის არსებობა.[3] ნაგებობაში მოიაზრება მიწის ნაკვეთისაგან გამიჯვნადი, ადამიანის ხელით შექმნილი **ხელოვნური კონსტრუქცია**, რომელიც მიწის ნაკვეთით სარგებლობას ემსახურება. ნაგებობა ნაწილობრივ მაინც უნდა ებჯინებოდეს დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთს, მაგალითად:

1 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 8.
2 *ხეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 249, გვ. 189.
3 იქვე.

ჯებირებიანი გზა,[4] მიწის ქვევით ან მიწის ზევით განლაგებული მომარაგების და სხვა მსგავსი სისტემები – ელექტრომომარაგების სისტემა, საკანალიზაციო მილი, წყლის არხი.[5] გამომდინარე იქიდან, რომ 249 1 მუხლში მოცემული ნაგებობის ცნება არ არის იდენტური სამშენებლო ნაგებობისა, იგი მოიცავს ასევე მცენარეებს (მაგ., ხეები და ბუჩქები),[6] ქარის ტურბინასა თუ მზის პანელს (დამოუკიდებლად იმისა, თუ ვინ არის მათი მესაკუთრე).[7]

2. სარგებლობა

3 გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე **რეალურად** უნდა **სარგებლობდეს** დაქვემდებარებულ ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობით.[8] სარგებლობის მხოლოდ სამართლებრივი შესაძლებლობა საკმარისი არ არის.[9] არ არის აუცილებელი, ის მის საკუთრებაში იყოს.[10] 249 1 მუხლი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ნაგებობით სარგებლობს გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის გარდა, ასევე დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრე,[11] თუმცა ეს თანასარგებლობა უნდა აისახოს მოვლის ხარჯების განაწილებაზე (იხ. ქვევით).

3. „სათანადოდ“ მოვლის ვალდებულება

4 249 1 მუხლის მიხედვით, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეკისრება ნაგებობის შენარჩუნების არა აბსოლუტური ვალდებულება, არამედ მხოლოდ „სათანადოდ“ მოვლის ვალდებულება. **შენარჩუნების ზოგადი ვალდებულება, აღდგენა და განახლება** უფლებამოსილ პირს მხოლოდ მაშინ ეკისრება, როდესაც ეს აუცილებელია დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების დასაცავად, რათა მას ჰქონდეს თავისი ნივთის ადეკვატურად გამოყენების შესაძლებლობა,[12] რაც მოიცავს ასევე ნაგებობის გარეგანი იერსახის შენარჩუნებასაც.[13] ეს ვალდებულება უფლებამოსილ პირს ეკისრება დამოუკიდებლად იმისა, მოხდა თუ არა ნივთის მდგომარეობის გაუარესება მისი ბრალით.[14] ნაგებობის მოდერნიზება, ეკონომიკური და ტექნიკური პროგრესის შესაბამისად, დასაშვებია და გამონაკლისის სახით სავალდებულოც კი შეიძლება გახდეს.[15] იმისიები, როგორიც არის ხმაური და

4 BayObLGZ 1990, 10.
5 RGZ 79, 379
6 BGH DNotZ 2014, 925; BGH NJW 2014, 3781.
7 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 8.
8 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1020, Rn. 3; BGH NJW 2011, 1352.
9 BGH NJW 2011, 1352.
10 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 268; *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 9; *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1021, Rn. 10.
11 BGH NJW 2005, 894; *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 9.
12 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 10.
13 BGH NJW 2005, 897.
14 RGZ 131, 176.
15 *Stürner,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1020, Rn. 6.

სუნი, არ უნდა აჭარბებდეს 175-ე მუხლით დაშვებულ ზღვარს.[16]

თუ დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არ არის ნაგებობით **თანა-** 5
მოსარგებლე, მოვლის ხარჯები სრულად ეკისრება უფლებამოსილ პირს. საპირისპირო შემთხვევაში, როდესაც ნაგებობით სარგებლობს ასევე დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრე, მაშინ, საეჭვოობისას, 954, 960 მუხლების ანალოგიით, მათ თანაბრად ეკისრებათ ხარჯების გაღება.[17]

249 1 მუხლიდან არ გამომდინარეობს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთ- 6
რის ვალდებულება, უზრუნველყოს უფლებამოსილი პირის მიერ **ნაგებობით სარგებლობის შესაძლებლობა**.

4. ვალდებულების დარღვევა

ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში 7
მესაკუთრეს ენიჭება ნეგატორული მოთხოვნა 172 II მუხლის მიხედვით; მოვლის ხარჯების საკუთარი ქონებიდან გაღების შემთხვევაში – ამ ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა 969, 973-ე მუხლების მიხედვით; და ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლება – 249 1 მუხლის შესაბამისად.[18]

III. დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ ნაგებობის მოვლა

249 2 მუხლის მიხედვით, დასაშვებია, ამ დანაწესის პირველ წინადადება- 8
ში ხსენებული ნაგებობის (იხ. ნაგებობის ცნებასთან დაკავშირებით ზემოთ, მე-2 ველი) სათანადო მოვლის ვალდებულება, მხარეთა შეთანხმებით, დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრეს დაეკისროს. ამ შემთხვევაში ეს მისი დამატებითი შესრულების ვალდებულებაა, რაზე შეთანხმებაც სერვიტუტის ფარგლებში, გამონაკლისის სახით,[19] დასაშვებადაა ცნობილი (იხ. მუხ. 247, 24-ე ველი). ეს დანაწესი ითვალისწინებს არა მოვლის ვალდებულების კონკრეტულ შინაარსს, არამედ მხარეთა მიერ ამ შინაარსის შეთანხმების შესაძლებლობას სერვიტუტის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის ფარგლებში.[20]

მოვლის ვალდებულების შინაარსის განსაზღვრა მხარეთა შეთანხმებით 9
დასაშვებია **უფლებამოსილი პირის ინტერესებიდან** გამომდინარე. შესაძლებელია მისი ფარგლების შემოსაზღვრა ხელშეკრულებით. ამგვარი შემოსაზღვრის გარეშე დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრე მოვალეა, შეინარჩუნოს ნაგებობა გამართულ მდგომარეობაში, რაც შეიძლება გულისხმობდეს ასევე მისი **განახლების**, **გაუმჯობესების** ან **აღდგენის** სამუშაოთა ჩატარებას იმ ფარგლებში, რაც აუცილებელია უფლებამოსილი პირის მიერ სერვიტუტით სარგებლობის შესაძლებლობის უზრუნველსაყოფად.[21] მანამდე არარსებული

16 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1020, Rn. 12.
17 BGH NJW 2005, 894.
18 *Joost*, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 1020, Rn. 12; *Stürner,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1020, Rn. 7.
19 *ბეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 249, გვ. 189.
20 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1021, Rn. 1.
21 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1021, Rn. 4; *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1021, Rn. 4.

ნაგებობის აღმართვა სცდება მოვლის ვალდებულების ფარგლებს და ვერ გახდება 249 2 მუხლით გათვალისწინებული შეთანხმების საგანი,[22] ისევე როგორც ნაგებობის დაზღვევა სამოქალაქო პასუხისმგებლობისაგან.[23] რაც შეეხება ნაგებობის გარეგან იერსახეს, მისი შენარჩუნების ვალდებულება დამოკიდებულია უფლებამოსილი პირის ამასთან დაკავშირებულ ინტერესზე. ზოგადად, ისეთი ნაგებობები, როგორებიცაა: ღობე, ჭიშკარი და ა. შ., უნდა შენარჩუნდეს ჯეროვან მდგომარეობაში, შემოგარენის გათვალისწინებით.[24]

10 მოვლის ვალდებულება შეიძლება გამოიხატოს მხოლოდ ამისათვის აუცილებელი **ხარჯების გადახდის კისრებით** დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან, მაშინ, როდესაც ნივთს ფაქტობრივად უფლებამოსილი პირი უვლის.[25] მოვლის ვალდებულება **ქარწყლდება** მას შემდეგ, რაც უფლებამოსილი პირი უარს იტყვის ნაგებობაზე და აღარ აინტერესებს მისი გამართულ მდგომარეობაში შენარჩუნება.[26] ამის საპირისპიროდ, ნაგებობის დერელიქცია (190 II) ვალდებულ პირს არ ათავისუფლებს მოვლის ვალდებულებისაგან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის, ამავდროულად, დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ამბობს უარს (184).[27]

22 RGZ 131, 176.
23 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1021, Rn. 4.
24 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1021, Rn. 4.
25 KG NJW 1970, 1686.
26 *Mohr*, იქვე, Rn. 5.
27 იქვე 5.

მუხლი 250. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგები

თუ უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთი გაიყოფა, მაშინ სერვიტუტი გაგრძელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. ამ დროს სერვიტუტის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ ეს არ გააუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას.

I. ზოგადი დებულებები 301
II. ნაკვეთის გაყოფა 301
III. სერვიტუტის გაგრძელება თითოეულ ნაკვეთზე 301
1. ზოგადი წესი 301
2. გამონაკლისი 302
IV. სერვიტუტის გამოყენების შეზღუდვა, 250 2 302
V. მოვლის ვალდებულება 303
VI. გაბატონებული მიწის ნაკვეთის გაფართოება 304

I. ზოგადი დებულებები

ეს დანაწესი ითვალისწინებს, სერვიტუტით დატვირთვის მიუხედავად, მიწის ნაკვეთის გაყოფის შესაძლებლობას და აწესრიგებს სერვიტუტის სამართლებრივ ბედს ამ გაყოფის შემდეგ. სერვიტუტი გრძელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე, თუმცა მათი გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუ ეს არ აუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას.[1] ამგვარად, ეს ნორმა მიზნად ისახავს გაბატონებული ნაკვეთისათვის მინიჭებული უპირატესობის შენარჩუნებას შესაბამის ფარგლებში და, ამავდროულად, დაქვემდებარებული ნაკვეთისათვის უარყოფითი შედეგების მაქსიმალურად თავიდან აცილებას. **1**

II. ნაკვეთის გაყოფა

250-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობაა ერთიანი ნაკვეთის, რომლის სასარგებლოდაც არის დადგენილი სერვიტუტი, **რეალური გაყოფა**. გაყოფის შედეგად უნდა წარმოიშვას ორი, საჯარო რეესტრში ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. **2**

III. სერვიტუტის გაგრძელება თითოეულ ნაკვეთზე

1. ზოგადი წესი

250 1 მუხლი შეიცავს პრინციპს, რომლის მიხედვითაც სერვიტუტი გრძელდება გაყოფილი მიწის ნაკვეთის ნაწილებზე, თუმცა დაკონკრეტებული არ არის, თუ რა ფორმით აგრძელებს სერვიტუტი არსებობას: ერთი მხრივ, შესაძლებელია, სახეზე იყოს ისევ ერთიანი სერვიტუტი დატვირთუ- **3**

1 *ხეცურიანი,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 250, გვ. 189 და შემდგ.

ლი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის პოზიციიდან და გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის სერვიტუტი იყოს საზიარო უფლება, 953-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით,[2] ან საერთო უფლებამოსილების საგანი, 455-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.[3] თუმცა უფრო დამაჯერებელია რამდენიმე სერვიტუტის არსებობის დაშვება, რაც ნიშნავს იმას, რომ თითოეული გაყოფილი მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ არსებობს **დამოუკიდებელი სერვიტუტი**, ხოლო დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთისათვის იზრდება მისი დამტვირთავი სერვიტუტების რაოდენობა.[4] გარდა იმისა, რომ ეს გადაწყვეტა ყველაზე ახლოს დგას 250 1 მუხლის სიტყვასიტყვით გაგებასთან, მასში მოცემული დანაწესის ამგვარი განმარტების სასარგებლოდ მეტყველებს მის მეორე წინადადებაში გათვალისწინებული კონკურენცია დამოუკიდებელი სერვიტუტების გამოყენებისას. მიუხედავად იმისა, რომ გაყოფისა და დამოუკიდებელი სერვიტუტების წარმოშობის შემდეგ რეესტრში მაინც მხოლოდ ერთი სერვიტუტია რეგისტრირებული, ის უნდა გავიგოთ როგორც კრებსითი დასახელება ორ (ან მეტ) დამოუკიდებელ უფლებად გახლეჩილი სანივთო უფლებისა. თითოეული ამ სერვიტუტთაგან შეიძლება გაუქმდეს დამოუკიდებლად, გაბატონებული და დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს შორის შეთანხმებით.[5] მართალია, გაბატონებული მიწის ნაკვეთის გაყოფა დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის რეესტრის გრაფიდან არ იკითხება, თუმცა **ძველი რეგისტრაცია მოქმედებს** გაყოფილი ნაკვეთების მესაკუთრეების სასარგებლოდ – რეესტრის ჩანაწერი არ ითვლება არასწორად, რაც გამორიცხავს დაუტვირთავი საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას.[6]

2. გამონაკლისი

4 გამონაკლისი ზოგადი წესიდან, რომლის მიხედვითაც სერვიტუტი ნარჩუნდება გაბატონებული ნაკვეთის თითოეული განაყოფის სასარგებლოდ, უნდა დაიშვას იმ შემთხვევაში, როდესაც სერვიტუტი მხოლოდ ერთ განაყოფს ანიჭებს **უპირატესობას**. იმ ნაკვეთის სასარგებლოდ, რომელსაც ის უპირატესობას არ ანიჭებს, სერვიტუტი აღარ აგრძელებს არსებობას (248 I).

IV. სერვიტუტის გამოყენების შეზღუდვა, 250 2

5 მიუხედავად იმისა, რომ გაბატონებული ნაკვეთის გაყოფის შემდეგ ყველა განაყოფის სასარგებლოდ ძალაში რჩება დამოუკიდებელი სერვიტუტი, მათი გამოყენების უფლება იზღუდება იმ შემთხვევაში, თუ **აუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მდგომარეობას** (250 2). ეს შეზღუდვა თავიდანვეა ახალწარმოშობილი სერვიტუტის შინაარსის ნაწილი, რომელიც ეხე-

2 *Stürner,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1025, Rn. 1.
3 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1025, Rn. 2.
4 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1025, Rn. 3.
5 იქვე.
6 BGH MittBayNot 2008, 217.

ბა გაბატონებული და დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს შორის ურთიერთობას და რაც რეგისტრირებაუნარაინია, როგორც სერვიტუტის შინაარსის დაკონკრეტება.[7]

დაქვემდებარებული ნაკვეთის მდგომარეობის გაუარესება გაყოფის შედეგად ყველაზე სავარაუდოა **სარგებლობის სერვიტუტების** (იხ. მუხ. 247, 28-ე ველი) შემთხვევაში, თუმცა მისი გამოწვევა ასევე შეუძლია თავდაცვითი მოთხოვნების **ამკრძალავ სერვიტუტებსაც** (იხ. მუხ. 247, 44-ე ველი), როდესაც იმისიები, რომელთა თმენის ვალდებულებაც აკისრია დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრეს, გაყოფის შედეგად საგრძნობლად იზრდება. **მოქმედების ამკრძალავი** სერვიტუტის შემთხვევაში (იხ. მუხ. 247, 35-ე ველი) ზემოთ ხსენებული გაუარესება გამორიცხულია, რადგან მოქმედების განხორციელების – მაგალითად, მშენებლობის ან განსაზღვრული პროდუქტების გაყიდვის – აკრძალვის ფარგლები არ იცვლება იმის მიხედვით, ეს ვალდებულება ერთი თუ რამდენიმე პირის წინაშეა ნაკისრი.[8] **6**

გაუარესებისაგან თავის დაცვა მესაკუთრეს შეუძლია **172 II** მუხლის მიხედვით. მოთხოვნა მიმართულია ამ გაუარესების გამომწვევი უფლებამოსილი პირის წინააღმდეგ.[9] **7**

250 2 მუხლი შეიცავს მხოლოდ დაქვემდებარებული ნაკვეთების **მესაკუთრისთვის სასარგებლო განმარტების წესს**.[10] მხარეებს შეუძლიათ, გაითვალისწინონ განსხვავებული დათქმა სერვიტუტის დადგენისას ან მოგვიანებით, 247 I 2, 183 მუხლების მიხედვით.[11] **8**

V. მოვლის ვალდებულება

თუ ერთიანი გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ევალებოდა დაქვემდებარებულ ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობის მოვლა, 249 1 მუხლის მიხედვით, მაშინ ეს ვალდებულება ეკისრებათ გაყოფის შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს, რისთვისაც ისინი პასუხს აგებენ როგორც **სოლიდარული მოვალეები,** 463-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.[12] თუ სერვიტუტი ქარწყლდება ახალწარმოქმნილ ნაკვეთთაგან რომელიმეზე, მაშინ მისი მესაკუთრეც თავისუფლდება ზემოხსენებული მოვლის ვალდებულებისგან.[13] **9**

გაბატონებული ნაკვეთის გაყოფამდე მოვლის ვალდებულების დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრისათვის გადაკისრების შემთხვევაში, 249 2 მუხლის მიხედვით, მას ეს ვალდებულება ეკისრება თითოეული უფლებამოსილი პირის წინაშე.[14]

7 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1025, Rn. 3.
8 BGH NJW 1965, 2398.
9 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1025, Rn. 3.
10 *Westermann/Gursky/Eickmann*, Sachenrecht, 8. Aufl., 2011, § 121, Rn. 17.
11 *Mohr*, იქვე.
12 *Wegmann*, იქვე.
13 *Mohr*, იქვე, Rn. 5; *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1025, Rn. 2.
14 *Wegmann*, იქვე, Rn. 6.

VI. გაბატონებული მიწის ნაკვეთის გაფართოება

10 250-ე მუხლი აწესრიგებს მხოლოდ გაბატონებული მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევას და არ ეხება მის გაფართოებას სხვა ნაკვეთთან **შეერთების** გზით. ერთი მოსაზრების[15] მიხედვით, ამ გაფართოების შემთხვევაში გაბატონებულად ითვლება **მთლიანი** (შეერთების შედეგად გაზრდილი) **მიწის ნაკვეთი**, თუმცა სერვიტუტის გამოყენების უფლება შემოსაზღვრულია თავდაპირველი გაბატონებული მიწის ნაკვეთის ფართობით. ეს მოსაზრება სამართლიანად არის გაკრიტიკებული: დაქვემდებარებული ნაკვეთის მდგომარეობის გაუარესება, რასაც კრძალავს 250 2 მუხლი, ავტომატურად არ გვაქვს სახეზე გაბატონებულ ნაკვეთთან სხვა ნაკვეთის შერწყმისას,[16] რის გამოც სერვიტუტის გამოყენების უფლების უპირობო სივრცობრივი შემოსაზღვრა არამიზანშეწონილია. აქ გასათვალისწინებელია კონკრეტული შემთხვევის თავისებურებები, რა შემთხვევაშიც ძალაში რჩება 250 2 მუხლი.

15 BayObLG Rpfleger 1974, 148.

16 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1025, Rn. 7.

მუხლი 251. გაყოფის შედეგად სერვიტუტისაგან თავისუფალი ნაწილი

თუ დატვირთული მიწის ნაკვეთი გაიყო და სერვიტუტი მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა, მაშინ გაყოფის შემდეგაც მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზეც არ იყო სერვიტუტი, მისგან თავისუფალი დარჩება.

I. ზოგადი დებულებები 305
II. სერვიტუტის გავრცელება მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთ ნაწილზე 305
III. სერვიტუტის შეწყვეტა 306

I. ზოგადი დებულებები

251-ე მუხლი ეხება არა გაბატონებული, რაც 250-ე მუხლშია მოწესრიგებული, არამედ დატვირთული მიწის ნაკვეთის გაყოფას.[1] ისევე, როგორც გაბატონებული მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევაში, დაქვემდებარებულის გაყოფამაც არ უნდა გამოიწვიოს სერვიტუტის **მატერიალური შინაარსის გაფართოება**.[2] განსხვავებით 250-ე მუხლის შემთხვევისაგან (იხ. მუხ. 250, მე-3 ველი) დატვირთული ნაკვეთის გაყოფა იწვევს არა რამდენიმე ურთიერთდამოკიდებული სერვიტუტის წარმოშობას, არამედ ძალაში რჩება ერთიანი სერვიტუტი გაყოფილი ნაკვეთებისათვის.[3] **1**

მთლიანი მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის შემთხვევაში ამ უფლების გამოყენება შეიძლება დასაშვები იყოს მხოლოდ მის ერთ ნაწილზე, თუ ეს გამოყენების შეზღუდვა სერვიტუტის (გარიგებით შეთანხმებულ) შინაარსად იქცა. შეზღუდვა ძალაში რჩება დატვირთული ნაკვეთის გაყოფისას, რის გამოც სერვიტუტი მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთ (გამოყოფილ) ნაწილზე ნარჩუნდება.[4] 251-ე მუხლის მიხედვით, იმ განაყოფზე, რომელზეც სერვიტუტის გამოყენება თავიდანვე დაუშვებელი იყო, გაყოფის შემდეგ სერვიტუტი საერთოდ უნდა გაქარწყლდეს. მართალია, სერვიტუტის ეს ნაწილობრივი გაქარწყლება უფლებამოსილი პირის სამართლებრივ პოზიციებს აუარესებს, თუმცა იგი კანონმდებლის მიერ შეგნებულად დაშვებული სამართლებრივი შედეგია.[5] **2**

II. სერვიტუტის გავრცელება მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთ ნაწილზე

დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის გაყოფა დასაშვებია **უფლებამოსილი პირის თანხმობის გარეშე**,[6] ისევე, როგორც აუცილებელი არ არის, მას თან სდევდეს მესაკუთრის ცვლილება. გამომდინარე იქიდან, რომ 251-ე მუხლის მიზანი არ იყო სერვიტუტის შინაარსობრივი დავიწროება, განაყოფი ნაკვეთის ამ უფლებრივი ტვირთისაგან გათავისუფლებისათვის აუცილებელია **3**

1 *ხეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 251, გვ. 190.
2 *Westermann/Gursky/Eickmann*, Sachenrecht, 8. Aufl., 2011, § 121, Rn. 16.
3 იქვე.
4 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 272.
5 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1026, Rn. 1; *Westermann/Gursky/Eickmann*, იქვე; KG NJW 1969, 470.
6 KG NJW 1969, 470.

ამ ნაწილზე თვიდანვე (გაყოფამდე) დაუშვებელი ყოფილიყო სერვიტუტის გამოყენება. **გამოყენების ეს შეზღუდვა** სახეზეა იმ შემთხვევაში, როდესაც უფლებამოსილი პირი, სერვიტუტის ხასიათიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან გამომდინარე, მოკლებულია ნივთის კონკრეტული ნაწილით სარგებლობის შესაძლებლობას.[7] ამის საპირისპიროდ, 251-ე მუხლი არ გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც სერვიტუტის გამოყენების სფერო, ფაქტობრივად, ნივთის მხოლოდ ერთი ნაწილითაა შემოსაზღვრული, თუმცა უფლებამოსილ პირს უფლება აქვს, გარემოებათა სამომავლო ცვლილების შემთხვევაში, სერვიტუტი გაავრცელოს ნაკვეთის სხვა ნაწილებზეც, მაშინაც კი, როდესაც ეს სამომავლო ცვლილება სრულებით არ ივარაუდება.[8] შესაბამისად, გაყოფის შედეგად სერვიტუტი წყდება მხოლოდ იმ გამოყოფილი ნაწილის მიმართ, რომელზეც სერვიტუტის **გამოყენება თავიდანვე სამართლებრივად (და არა მხოლოდ ფაქტობრივად) იყო შეუძლებელი.**[9]

4 ამ პრინციპის თანახმად, 251-ე მუხლის მიხედვით, სერვიტუტი წყდება იმ შემთხვევაში, როდესაც, მაგალითად: წყლის მიღების უფლება კონკრეტული წყაროთია შემოფარგლული,[10] მშენებლობის შეზღუდვის უფლება მხოლოდ კონკრეტულ მშენებლობას ეხება,[11] ხოლო წიაღისეულის მოპოვება კონკრეტულ მაღაროს.[12] ამის საპირისპიროდ, 251-ე მუხლი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როდესაც ტრასის გაყვანის უფლების სივრცობრივი ფარგლები შეთანხმებით ზუსტად არ არის განსაზღვრული, მაშინაც კი, როდესაც ამ უფლების გამოყენება სამომავლოდ ნაკლებსავარაუდოა;[13] ასევე, იმ შემთხვევაში, როდესაც წიაღისეულის მოპოვების, ან საძოვრის უფლება, ფაქტობრივად, ნაკვეთის ერთი ნაწილითაა შემოსაზღვრული, თუმცა მისი განხორციელება თავისთავად ნებისმიერ სხვა მონაკვეთზეა შესაძლებელი,[14] დამოუკიდებლად იმისა, არსებობს თუ არა უფლების ამ სხვა მონაკვეთზე განხორციელების ხელშემშლელი ფაქტობრივი გარემოებები, როგორებიცაა: ტყის საფარი ან სამშენებლო ნაგებობები.[15]

III. სერვიტუტის შეწყვეტა

5 მიწის ნაკვეთის იმ განაყოფზე, რომელზეც სერვიტუტის გამოყენება მანამდეც დაუშვებელი იყო, გაყოფის შემდეგ სერვიტუტი წყდება **კანონის ძალით**.[16] უფლების მიტოვება 184-ე მუხლის მიხედვით ზედმეტია.[17] სერვიტუტის შეწყვეტის შემდეგ **რეესტრის ჩანაწერი** არასწორად ითვლება და უნდა

7 KG NJW 1969, 470; OLG München NJW-RR 2010, 1025; *Stürner,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1026, Rn. 3.
8 KG NJW 1969, 470; იქვე.
9 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1026, Rn. 3
10 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 272; *Mohr*, იქვე Rn. 3
11 *Stürner,* იქვე.
12 *Mohr*, იქვე.
13 იქვე.
14 BayObLGZ 1954, 294.
15 *Mohr*, იქვე.
16 BGH NJW 1984, 2157
17 *Böttcher*, Die Entwicklung des Grundbuch- und Grundstücksrechts bis Juni 2014, NJW 2014, S. 2765.

გასწორდეს უფლებამოსილი პირის (დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის) განცხადების საფუძველზე – სერვიტუტისაგან თავისუფალ (გამოყოფილ) მიწის ნაკვეთს უნდა ჩამოეწეროს ეს უფლება და იგი მხოლოდ მეორე ნაკვეთზე დარეგისტრირდეს.[18] რეგისტრაციას თან უნდა ერთოდეს 251-ე მუხლის ფაქტობრივი წინაპირობების **დამადასტურებელი დოკუმენტაცია**, რომელიც დაამოწმებს, რომ სერვიტუტისაგან გასათავისუფლებელ განაყოფზე სერვიტუტი გაყოფამდეც არ ვრცელდებოდა, თუკი ეს ცალსახად არ იკითხება თავად რეესტრიდან.[19]

18 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1026, Rn. 6.

19 შდრ, დეტალურად *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1026, Rn. 4 და იქ მითითებული ლიტერატურა.

მუხლი 252. უფლებამოსილი პირის უფლებების დაცვა

თუ უფლებამოსილ პირს ხელი შეეშლება თავისი უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს.

I. ზოგადი დებულებები 308
II. უფლებამოსილი პირის მოთხოვნები 309
1. ხელშეშლის აღკვეთისა და მისგან თავის შეკავების მოთხოვნა .. 309
ა) განგრძობადი ან განმეორებადი ხელშეშლა 309
ბ) მოთხოვნის მფლობელი 310
გ) მოთხოვნის ადრესატი 310
დ) მართლწინააღმდეგობა 311
2. მფლობელობის დაბრუნების, სარგებლისა და დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა 311
3. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნები 312
III. დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებები 312

I. ზოგადი დებულებები

1 252-ე მუხლი იცავს გაბატონებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ **სერვიტუტით სარგებლობის** უფლებას. სერვიტუტის სამართალი არ ითვალისწინებს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის დასაცავად სპეციალურ დანაწესს იმ შემთხვევისათვის, როდესაც უფლებამოსილი პირი სცდება თავისი უფლებამოსილების ფარგლებს; ამ შემთხვევაში მოქმედებს მესაკუთრის დაცვის ზოგადი წესები. უფლებამოსილი პირისათვის სერვიტუტის განხორციელებაში ხელის შეშლისას 252-ე მუხლი ანიჭებს მას იმ მოთხოვნებს, რაც აქვს კეთილსინდისიერ მფლობელს ხელშემშლელი პირის წინააღმდეგ, ანუ უთითებს მას 161-ე მუხლზე. 161-ე მუხლი კი, თავის მხრივ, შეიცავს მითითებას მესაკუთრის ნეგატორულ მოთხოვნაზე 172 II მუხლის მიხედვით (161 1), და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას (161 2, 3).[1]

2 როგორც ეს 252-ე მუხლის ფორმულირებიდან („ხელი შეეშალა თავისი უფლების განხორციელებაში“) იკითხება, კანონმდებელმა საჭიროდ არ ჩათვალა უფლებამოსილი პირისათვის **მფლობელობის დაცვის** უფლების (172 I, 163, 164 ან 160) მინიჭება, გამომდინარე იქიდან, რომ სერვიტუტი, ჩვეულებრივ, დაკავშირებული არ არის დატვირთული ნივთის ფლობასთან.[2] ეს გადაწყვეტა არასწორია და ემყარება მფლობელობის (და მისი დაცვის მექანიზმების) მნიშვნელობის ვერშეცნობას სერვიტუტით სარგებლობისას.[3] მაგალითად, სარგებლობის სერვიტუტის შემთხვევაში უფლებამოსილი პირის მიერ დატვირთული საგნის ფლობა არის წესი და არა გამონაკლისი. ამ

1 *ხეცურიანი*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, მუხ. 252, გვ. 191; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 14 ივნისის № ას-73-63-2011 განჩინება.

2 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1027, Rn. 1.

3 იქვე.

დროს მას მიწის იმ ნაწილზე, რომელსაც ის იყენებს სერვიტუტის საფუძველზე, განსაკუთრებით კი ნაგებობებზე 249-ე მუხლის გაგებით, ჩვეულებრივ, აქვს **პირდაპირი მფლობელობა**, ერთპიროვნული (155 V) ან თანამფლობელობის (155 IV) ფორმით.[4] გამომდინარე აქედან, „ხელშეშლა“ 252-ე მუხლის გაგებით ფართოდ უნდა განიმარტოს და 268-ე მუხლის მსგავსად მოიცვას მფლობელობის ხელყოფის შემთხვევებიც, რა დროსაც უფლებამოსილ პირს, რომლის უფლებამოსილებაც მოიცავდა დატვირთული ნაკვეთისა და/ან მასზე განლაგებული ნაგებობის ფლობას, უნდა მიენიჭოს 160, 172 I, 163, 164-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.[5]

გარდა ამისა, ანალოგიით უნდა იქნეს გამოყენებული **სამეზობლო სამართლის ნორმები** (175-ე და მომდევნო მუხლები). 3

II. უფლებამოსილი პირის მოთხოვნები

1. ხელშეშლის აღკვეთისა და მისგან თავის შეკავების მოთხოვნა

უფლებამოსილი პირის **ნეგატორული მოთხოვნა** (252, 161 1, 172 II) მიმართულია განგრძობადი (172 II 1) ხელშეშლის აღკვეთისაკენ და შემდგომი ხელშეშლისაგან თავის შეკავებისაკენ (172 II 2). დასაშვებია თავის შეკავების მოთხოვნით სარჩელის წინმსწრებად წარდგენა, როდესაც (პირველი) ხელშეშლა ცალსახად მოსალოდნელია.[6] 172 II მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის წარდგენისათვის საკმარისია ობიექტური მართლწინააღმდეგობა. ხელშემშლელი პირის ბრალი არ არის ამ მოთხოვნის წინაპირობა.[7] თუ მესაკუთრე არ უნდა გახდეს ნაკვეთით თანამოსარგებლე, ამ აკრძალვის მიუხედავად, მისი მხრიდან თანასარგებლობა არ ჩაითვლება ხელშეშლად 252-ე მუხლის მიხედვით, თუკი ეს თანასარგებლობა არ აფერხებს უფლებამოსილი პირის მიერ საკუთარი უფლების გამოყენებას.[8] 4

ა) განგრძობადი ან განმეორებადი ხელშეშლა

სერვიტუტის განხორციელებაში ხელშეშლაა მისი მართლზომიერი გამოყენების ნებისმიერი **შემაფერხებელი ან გამომრიცხველი გარემოების შექმნა**.[9] ის სახეზეა ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც ხდება ამ უფლების ხელყოფა ან განხორციელების გართულება, დატვირთული ნაკვეთის ან მასზე განთავსებული ნაგებობის სუბსტანციაზე ზემოქმედების ან გარიგებისმიერი განკარგვის მეშვეობით.[10] ხელშეშლა სახეზეა, მაგალითად, მშენებლობის აკრძალვის მიუხედავად, შენობის აღმართვის,[11] გზის უფლების ხელყოფით 5

4 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1027, Rn. 1.
5 იქვე.
6 BGH WM 1967, 582.
7 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1027, Rn. 2.
8 იქვე.
9 BGH NJW 2014, 3781; BGH NJW 2011, 519.
10 *Mohr*, იქვე, Rn. 3.
11 RGZ 47, 356; BGH WM 1967, 582.

ამ გზის დავიწროების,[12] ამ გზაზე ხის ამოსვლის,[13] ან წყლით სარგებლობის სერვიტუტის შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულების დადებით, რომლის საფუძველზეც მესამე პირს ენიჭება ნაკვეთზე ლითონის მოპოვების უფლება.[14] სერვიტუტის განხორციელებაში ხელშეშლა სახეზეა ასევე დატვირთულ ნაკვეთზე შესვლის აკრძალვით.[15] სერვიტუტის უფლების სადავოდ ქცევაც უნდა ჩაითვალოს ხელშეშლად 252-ე მუხლის გაგებით, განსაკუთრებით მაშინ, თუ მას თან სდევს სერიოზული მუქარა,[16] თუმცა ამის საპირისპიროდ, სასამართლო პროცესზე სერვიტუტის არსებობის უარყოფა, ზოგადი პრინციპების თანახმად, ხელშეშლად არ მიიჩნევა,[17] ისევე, როგორც უფლების სამომავლო ხელყოფის მოლოდინი.[18] ხელშეშლის განგრძობადი ხასიათი, როგორც მოთხოვნის წინაპირობა, განასხვავებს ნეგატორული აღკვეთის მოთხოვნას ბრალზე დამოკიდებული დელიქტური (რესტიტუციული) მოთხოვნისაგან.[19] პირველ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ხელყოფა არ იყოს დასრულებული და ხელყოფის წყარო აგრძელებდეს არსებობას.[20]

ბ) მოთხოვნის მფლობელი

6 252, 161 1, 172 II მუხლებიდან წარმომდგარი მოთხოვნის მფლობელია **უფლებამოსილი პირი**, ანუ, როგორც წესი, სერვიტუტის მფლობელი. თანასაკუთრების შემთხვევაში მოთხოვნის წარდგენა შეუძლია თითოეულ თანამესაკუთრეს (173 I 2).[21] საერთო უფლებამოსილების შემთხვევაში (იხ. მუხ. 247, მე-14 ველი) მესაკუთრეთა უფლებამოსილება განისაზღვრება 455-ე მუხლის მიხედვით. თუ გაბატონებული მიწის ნაკვეთი, თავის მხრივ, დატვირთულია სანივთო სარგებლობის უფლებით, რომელიც მოიცავს ასევე სერვიტუტსაც მთელი თავისი შინაარსით, მაშინ ამ **სარგებლობის უფლების მფლობელსაც** (მაგ., უზუფრუქტუარი ან მეაღნაგე) აქვს ნეგატორული მოთხოვნის გამოყენების უფლებაც.[22] 252, 161 1, 172 II მუხლებიდან წარმომდგარი უფლება არ ენიჭება მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე უფლებამოსილ პირს (მოიჯარე, დამქირავებელი).[23]

გ) მოთხოვნის ადრესატი

7 ზემოთ ხსენებული მოთხოვნა მიმართულია **ხელშემშლელი პირის** წინააღმდეგ, რომელმაც ადეკვატურ-კაუზალური მოქმედებით ან უმოქმედობით (მიუხედავად იმისა, რომ ეკისრებოდა მოქმედების ვალდებულება)

12 RGZ 126, 370; BGH NJW 1963, 807; BGH NJW 1964, 2016; OLG Karlsruhe NJW-RR 1990, 787.
13 BGH NJW 2014, 3781.
14 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1027, Rn. 3.
15 BGH, NJW 2011, 519.
16 *Mohr*, იქვე.
17 BGH WM 1984, 821.
18 *Mohr*, იქვე.
19 იქვე.
20 BGH NJW 1958, 1580.
21 BGH NJW 1992, 1101.
22 *Mohr*, იქვე, Rn. 4.
23 იქვე.

ხელყო უფლება, მაშინ, როდესაც ჰქონდა სამართლებრივი და ფაქტობრივი შესაძლებლობა ხელშემშლელი გარემოების აღკვეთისა.[24] ხელშემშლელი პირი შეიძლება იყოს დატვირთული ნაკვეთის **მესაკუთრე**, ან ნებისმიერი სხვა **მესამე პირი**.[25] ეს მოთხოვნა მესაკუთრის წინააღმდეგ გამოიყენება ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც ის რეაგირების გარეშე ტოვებს მესამე პირის მხრიდან სერვიტუტის უფლების ხელყოფას.[26] გაქირავებისა და იჯარით გაცემის შემთხვევაში ხელშემშლელი პირი შეიძლება აღმოჩნდეს, მოიჯარისა და დამქირავებლის გარდა, ასევე მესაკუთრე, როგორც მეიჯარე ან გამქირავებელი.[27] თუმცა მესაკუთრე არ ჩაითვლება ხელშემშლელად მხოლოდ იმ გარემოების საფუძველზე, რომ მან ნაკვეთი მესამე პირზე გაასხვისა და უნდა ჰქონოდა მოლოდინი იმისა, რომ ეს პირი ნაკვეთზე სერვიტუტის განხორციელებისათვის ხელშემშლელ ნაგებობებს აღმართავდა.[28]

დ) მართლწინააღმდეგობა

8 252, 161 1, 172 II მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნის წინაპირობაა ხელშეშლის მართლსაწინააღმდეგო ხასიათი. მართლწინააღმდეგობა არ არის სახეზე, თუ უფლებამოსილ პირს ეკისრებოდა ხელშეშლის თმენის ვალდებულება.[29] ამგვარი თმენის ვალდებულება შეიძლება გამომდინარეობდეს 175 II მუხლიდან, თუ საქმე ეხება ჩვეულებრივი სარგებლობით გამოწვეულ იმისიებს. თუ უფლებამოსილ პირს სერვიტუტის განხორციელებაში ხელი შეეშალა დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო ნაგებობის აღმართვის გამო (მაგ., აუცილებელი ხდება წყლის არხის გადაწევა), **ანალოგიით გამოიყენება 179-ე მუხლი**.[30]

2. მფლობელობის დაბრუნების, სარგებლისა და დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა

9 გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში გაბატონებული მოსაზრების[31] თანახმად (იხ. ზემოთ, მე-2 ველი), რომლის გაზიარებაც ქართულ სამართალშიც მიზანშეწონილი ჩანს, უფლებამოსილ პირს უნდა ჰქონდეს მფლობელობის დაბრუნების, სარგებლისა და დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნები 252, 172 I, 160, 163, 164-ე მუხლების მიხედვით, თუ მას აქვს დატვირთულ **მიწის ნაკვეთზე** ან მასზე განლაგებულ **ნაგებობებზე მფლობელობის უფლება**. მფლობელობის დაბრუნების მოთხოვნები კონკურირებენ 976 I 1, 982 მუხლის თანახმად მფლობელობის დაბრუნების მოთხოვნასთან. სარგებლისა და დანახარჯების ანაზღაურების ზოგადი მოთხოვნები 969-ე და მომდევნო და 976-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით გამოიყენება

24 BGH NJW 2014, 3782; BGH WM 1966, 1302.
25 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 273.
26 BGH NJW 1992, 1101; *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1027, Rn. 5.
27 BGH WM 1966, 1302.
28 BGH WM 1966, 1302.
29 შდრ. *Wegmann*, იქვე, Rn. 6.
30 BGH NJW 1963, 808; BGH NJW 1964, 2017; BGH NJW 2008, 3124.
31 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1027, Rn. 3.

მხოლოდ მაშინ, როდესაც ისინი გამორიცხული არ არის 163-ე და 164-ე მუხლებთან კონკურენციის გამო.

3. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნები

10 უფლებამოსილი პირის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის წინააღმდეგ გამომდინარეობს მათ შორის წარმოშობილი **კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან** წარმომდგარი გულისხმიერების ვალდებულების ბრალეული დარღვევიდან (394 I და 395 I, 396 მუხლები).[32] უფლებამოსილ პირს აქვს მესამე პირების წინააღმდეგაც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა 252, 161 2, 3 მუხლების მიხედვით, თუ ის იყო სერვიტუტით დატვირთული ნივთის მფლობელი. გარდა ამისა, სერვიტუტი, როგორც აბსოლუტური სანივთო უფლება, ხელყოფისაგან დაცულია 992-ე მუხლის მიხედვითაც.[33] ამ ზიანის ანაზღაურების წინაპირობაა ხელყოფა, რომელიც უკავშირდება მიწის ნაკვეთს და გამოიხატება სერვიტუტის უფლების განხორციელებისას ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მოქმედებით ხელშეშლაში.[34] ამგვარი ხელყოფა სახეზეა, მაგალითად, მიწისქვეშა გაყვანილობების დაზიანებისას, რომელთა გამოყენებასაც მოგვიანებით უფლებამოსილი პირი აპირებდა.[35]

III. დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებები

11 დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აქვს **ხელშეშლის აღკვეთის ან მისგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლება** 172 II მუხლის მიხედვით იმ შემთხვევაში, როდესაც უფლებამოსილი პირი სერვიტუტით სარგებლობისას სცდება თავისი უფლების ფარგლებს ან არ ასრულებს ნაგებობის მოვლის ვალდებულებას 249 I მუხლის მიხედვით.[36] 172 II მუხლის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს მხოლოდ ხელშეშლის აღკვეთა, ან მისგან თავის შეკავება. თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნის უფლება მას არ გააჩნია.[37] მას ასევე არ შეუძლია, უფლებამოსილების გადაჭარბების შემთხვევაში მოითხოვოს სერვიტუტის გაუქმება.[38] უფლებამოსილ პირი ამ მოთხოვნის წაყენების შემთხვევაში შესაგებლის ფორმით ვერ მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ დატვირთულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლება სერვიტუტის ფარგლების გადაჭარბების გარეშეც შეილახებოდა.[39] სხვაგვარადაა საქმე საკუთრების ხელყოფიდან გამომდინარე **ზიანის ანაზღაურების**

32 BGH NJW 1985, 2944.
33 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 14 ივნისის №ას-73-63-2011 განჩინება; BGH NZBau 2012, 290. BGH NZBau 2012, 290.
34 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 14 ივნისის №ას-73-63-2011 განჩინება; BGH NZBau 2012, 290.
35 BGH NZBau 2012, 290.
36 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1027, Rn. 12.
37 იქვე.
38 BGH NJW 1965, 1229.
39 BGH DNotZ 1974, 291.

მოთხოვნის უფლებების შემთხვევაში 394 I და 992-ე[40] მუხლების მიხედვით. აქ ალტერნატიულ მართლზომიერ ქცევაზე მითითება აქარწყლებს მართლწინააღმდეგობას.[41]

40 შდრ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 17 დეკემბრის № 2ბ/1731-13 (2.11; 2.12) განჩინება.

41 BGH WM 1976, 275.

მუხლი 253. პირადი სერვიტუტი

1. უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის გამოიყენოს ბინად.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ასეთი შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემა.

I. ზოგადი დებულებები 314
II. დატვირთული საგანი და უფლებამოსილი პირი 315
1. ფიზიკური და იურიდიული პირები, რამდენიმე უფლებამოსილი პირი 315
2. მესაკუთრე როგორც უფლებამოსილი პირი 315
III. პირადი სერვიტუტის შინაარსი 316
IV. წარმოშობა, შინაარსის ცვლილება, შეწყვეტა 316
V. ბინის უფლება, 253 I 2 317
1. ბინის უფლების მინიჭების წინაპირობები 317
ა) შენობა ან შენობის ნაწილი 317
ბ) მესაკუთრის გამორიცხვა 318
გ) ბინად გამოყენება 318
დ) ბინის უფლება ინდივიდუალურ საკუთრებაში მყოფ ბინაზე ... 318
2. ბინის უფლების შინაარსის შეთანხმება 319
3. ოჯახთან ერთად სარგებლობა 319
ა) საცხოვრებლად ბინაში აყვანის უფლება 319
ბ) დაშვებული პირები 320
4. ბინის უფლებით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები 320
5. სასყიდელი ბინის უფლებისათვის 320
6. ბინის უფლების შეწყვეტა 320
VI. პირადი სერვიტუტის გადაცემის დაუშვებლობა, 253 II 321
1. გადაცემის დაუშვებლობა 321
2. მესამე პირისათვის სერვიტუტით სარგებლობის შესაძლებლობის მინიჭების დაუშვებლობა 321

I. ზოგადი დებულებები

1 253 I აწესრიგებს კიდევ ერთ დამატებით სანივთოსამართლებრივ ინსტიტუტს, რომლის შინაარსიც, მართალია, 247-ე–252-ე მუხლებში მოწესრიგებულ მიწის სერვიტუტს შეესაბამება, თუმცა ამ შემთხვევაში უფლებამოსილი პირია არა დატვირთული ნაკვეთის იმჟამინდელი მესაკუთრე, არამედ კონკრეტული ფიზიკური თუ იურიდიული პირი. სწორედ უფლებამოსილი პირის პიროვნება არის ერთადერთი გამმიჯნავი მიწის სერვიტუტსა და პირად სერვიტუტს შორის.

ისევე როგორც მიწის სერვიტუტის შემთხვევაში, პირადი სერვიტუტის დროსაც მისი კონკრეტული შინაარსი კანონმდებლის მიერ ზუსტად გაწერილი არ არის და ის მხარეების შეთანხმების საგანია, რა თქმა უნდა, კანონმდებლის მიერ დადგენილ ჩარჩოებში. 2

II. დატვირთული საგანი და უფლებამოსილი პირი

პირადი სერვიტუტით შეიძლება დაიტვირთოს **იგივე საგნები**, რომელთა დატვირთვაც დასაშვებია მიწის სერვიტუტით (იხ. მუხ. 247, მე-8 და მომდევნო ველები). 3

1. ფიზიკური და იურიდიული პირები, რამდენიმე უფლებამოსილი პირი

უფლებამოსილ პირს შეიძლება წარმოადგენდეს ნებისმიერი[1] ფიზიკური თუ (კერძო სამართლის ან საჯარო სამართლის) იურიდიული პირი.[2] ერთი და იგივე ნივთი შეიძლება დაიტვირთოს რამდენიმე დამოუკიდებელი (ერთი და იმავე ან განსხვავებული რანგის მქონე) პირადი სერვიტუტით **სხვადასხვა პირის** სასარგებლოდ.[3] დასაშვებია ასევე პირადი სერვიტუტის რამდენიმე პირისათვის მინიჭება წილობრივი თანაზიარი უფლების ფორმით,[4] ისევე როგორც საერთო უფლებამოსილების მინიჭება 455-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით.[5] 4

2. მესაკუთრე როგორც უფლებამოსილი პირი

დასაშვებია თავად მესაკუთრის მიერ თავის სასარგებლოდ პირადი სერვიტუტის დადგენა.[6] საკამათოა მხოლოდ ის გარემოება, უნდა იყოს თუ არა მესაკუთრის პირადი სერვიტუტის დადგენა ამ მესაკუთრის განსაკუთრებული ინტერესით გამართლებული[7] (მაგ., მიწის ნაკვეთის უახლოეს მომავალში დაგეგმილი გასხვისება). გაბატონებული მოსაზრების[8] თანახმად, ეს განსაკუთრებული ინტერესი არ არის მესაკუთრის პირადი სერვიტუტის დადგენის წინაპირობა. ერთხმად არის აღიარებული, რომ თანამესაკუთრეს შეუძლია, ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე დაადგინოს პირადი სერვიტუტი მთლიან ნაკვეთზე.[9] 5

1 სასამართლო პრაქტიკაში არასწორადაა გამოთქმული მოსაზრება, რომ პირადი სერვიტუტის ფარგლებში უფლებამოსილი პირი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის, ვისაც აქვს ნივთის ფლობის დამოუკიდებელი სანივთოსამართლებრივი საფუძველი. იხ. ამასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 3 ივლისის № 3კ-535-02 განჩინება.

2 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 280.

3 BGH NJW 1967, 627.

4 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1090, Rn. 4.

5 *Herrler*, იქვე, Rn. 3; BGH NJW 1981, 176.

6 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1090, Rn. 6.

7 OLG Saarbrücken OLGZ 1992, 5.

8 *Wegmann*, იქვე; *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1090, Rn. 22; OLG Lüneburg NJW-RR 1999, 1037.

9 *Wegmann*, იქვე.

III. პირადი სერვიტუტის შინაარსი

6 პირადი სერვიტუტის შესაძლო შინაარსი შეესაბამება მიწის სერვიტუტის შესაძლო შინაარსს. უფლებამოსილი პირის შესაძლო უფლებათა წრე პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში არც ვიწროვდება და არც ფართოვდება.[10]

7 248 I მუხლი პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში არ გამოიყენება, რის გამოც მისი ნამდვილობის წინაპირობა არ არის უფლებამოსილი პირისათვის **უპირატესობის მინიჭება**.[11] თუმცა, ამის მიუხედავად, აუცილებელია, პირადი სერვიტუტი ემსახურებოდეს უფლებამოსილი პირის (ან სხვა მესამე პირის) ეკონომიკური თუ იდეალური **ინტერესის განხორციელებას**.[12] აქედან გამომდინარე, მზის ენერგიის პანელების დამაფინანსებელ კრედიტორს შეიძლება მიენიჭოს სარგებლობის უფლება პირადი სერვიტუტის ფორმით იმ მიწის ნაკვეთზე, სადაც იგეგმება ამ პანელების განთავსება.[13] განსხვავებით მიწის სერვიტუტისაგან, დასაშვებია პირადი სერვიტუტით საჯარო ინტერესის განხორციელება, როგორიც არის კონკრეტულ რაიონში განსაზღვრული ტიპის საწარმოს არგანთავსება,[14] სატრანსპორტო მოძრაობის განმუხტვა,[15] ან კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების იერსახის ცვლილების შეზღუდვა.[16] ზემოაღნიშნული ინტერესის გაქარწყლების შემთხვევაში, პირადი სერვიტუტი უნდა გაუქმდეს, ზუსტად ისევე, როგორც მიწის სერვიტუტი 248 I მუხლით გათვალისწინებული უპირატესობის გაქარწყლებასთან ერთად. ინტერესის გაქარწყლება სახეზეა იმ შემთხვევაში, როდესაც უფლებამოსილი პირი, ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ხანგრძლივი დროით ვეღარ ახერხებს სერვიტუტით სარგებლობას.[17]

IV. წარმოშობა, შინაარსის ცვლილება, შეწყვეტა

8 პირადი სერვიტუტის წარმოშობასა და შეწყვეტასთან დაკავშირებით **იხ. მუხ. 247, მე-16 და მომდევნო ველები**. გარიგებით შინაარსის ცვლილებასა და შეცვლილ გარემოებებთან მისადაგებასთან დაკავშირებით **იხ. მუხ. 247, 49-ე და მომდევნო ველები**.[18] გარემოებების მნიშვნელოვანი ცვლილების გამო პირადი სერვიტუტი შეიძლება გაქარწყლდეს, თუ მისი დადგენისას დასახული **მიზანი საბოლოოდ ჩაიშალა**, რისი წინაპირობაც ხანგრძლივად სერვიტუტის

10 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1090, Rn. 7.
11 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 279.
12 BGH MittBayNot 2009, 374; BGH NJW 1985, 1025; BGHZ 41, 211.
13 *Wegmann*, იქვე, Rn. 8.
14 BGH Rpfleger 1983, 478.
15 BayObLGZ 1965, 180.
16 LG Passau MittBayNot 1977, 191.
17 *Wegmann*, იქვე, Rn. 8.
18 თუმცა, განსხვავებით მიწის სერვიტუტისაგან, პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ამ სერვიტუტის არსებობა დროში გაცილებით შეზღუდულია (მაქსიმალური ვადაა უფლებამოსილი პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობა), შესაბამისად, მხარეებს მისადაგების ინტერესი მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში შეიძლება ჰქონდეთ (*Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1090, Rn. 10).

გამოყენების შეუძლებლობაა.[19]

253 II მუხლის მიხედვით, პირადი სერვიტუტი წყდება უფლებამოსილი ფიზიკური პირის **გარდაცვალებასთან** ერთად, ხოლო იურიდიული პირის შემთხვევაში, მისი **გაუქმებით**. თუ ერთსა და იმავე სერვიტუტს ფლობდა რამდენიმე პირი საერთო უფლებამოსილებით, მაშინ ერთ-ერთის გარდაცვალების შემთხვევაში სერვიტუტი ძალაში რჩება სხვა პირების სასარგებლოდ.[20] 9

პირადი სერვიტუტის გარდაქმნა მიწის სერვიტუტად დაუშვებელია შინაარსის შეცვლის ფორმით, ამისთვის აუცილებელია პირადი სერვიტუტის გაუქმება და მიწის სერვიტუტის თავიდან დადგენა.[21] 10

V. ბინის უფლება, 253 I 2

253 I 2 მუხლი ითვალისწინებს პირადი სერვიტუტის სპეციალურ ფორმას, ე. წ. ბინის უფლებას, რომელიც უფლებამოსილ პირს ანიჭებს შესაძლებლობას, გამოიყენოს დატვირთული შენობა ან შენობის ნაწილი თავის პირად და ასევე საკუთარი ოჯახის საცხოვრისად. ბინის უფლება სხვა (ჩვეულებრივი) პირადი სერვიტუტისაგან განსხვავდება იმით, რომ ამ საგნის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ საცხოვრებლად და შესაძლებელია, მესაკუთრეს აეკრძალოს დატვირთული საგნით სარგებლობა 11

1. ბინის უფლების მინიჭების წინაპირობები

ა) შენობა ან შენობის ნაწილი

253 I 2 მუხლის მიხედვით, ბინის უფლება უფლებამოსილ პირს ანიჭებს მხოლოდ შენობით ან შენობის ნაწილით სარგებლობის უფლებას, რითაც მოცულია ასევე შენობას მიერთებული ტერასით სარგებლობის შესაძლებლობაც.[22] ამის საპირისპიროდ დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილით სარგებლობა, რომელზეც შენობა არ მდებარეობს. თუმცა 253 I 2 მუხლის დანაწესი დაკონკრეტება-გავრცობას საჭიროებს. ბინად გამოყენების მიზნიდან ყოველგვარი დამატებითი დათქმის გარეშე გამომდინარეობს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილებით სარგებლობის აუცილებლობა, რომელთა გარეშეც შეუძლებელია ბინით სარგებლობა, მაგალითად, მისასვლელი გზისა და სხვადასხვა მომარაგების სისტემის გამოყენების უფლება.[23] გარდა ამისა, მხარეებს შეუძლიათ, ხელშეკრულებით შეათანხმონ შენობის გარეთ მდებარე **საერთო სარგებლობის ფართობის გამოყენების** უფლებაც.[24] ეს, პირველ რიგში, ეხება **ბაღითა** და მსგავსი ტერიტორიით სარგებლობას,[25] რის უფ- 12

19 BGH MittBayNot 2009, 375.
20 BGH NJW 1967, 627.
21 OLG Hamm Rpfleger 1989, 448.
22 OLG Hamm NJW-RR 2000, 1405.
23 BayObLG Rpfleger 1992, 57.
24 BayObLG DNotZ 1992, 304.
25 BayObLG DNotZ 1976, 228.

ლებასაც, სპეციალური შეთანხმების გარეშე, ბინის უფლება უფლებამოსილ პირს არ ანიჭებს.[26] დამატებითი სარგებლობის უფლებისათვის, რომელიც საერთოდ სცდება ბინით სარგებლობის ჩარჩოებს, აუცილებელია შესაბამისი შინაარსის (ჩვეულებრივი) სერვიტუტის შეთანხმება 253 I 1 მუხლის მიხედვით.[27]

13 თუ ბინის უფლებით დატვირთულია მესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრება მრავალბინიან სახლში, მაშინ უფლებამოსილ პირს დამატებითი შეთანხმების გარეშეც ენიჭება სპეციალური სარგებლობის უფლებებით (მაგ., ავტოსადგომით) სარგებლობის შესაძლებლობა.[28]

ბ) მესაკუთრის გამორიცხვა

14 პირადი სერვიტუტის სპეციალური ფორმა, ბინის უფლება, სახეზეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრის მიერ დატვირთული ნივთით სარგებლობა გამორიცხულია. სხვა შემთხვევაში, სახეზეა მხოლოდ ჩვეულებრივი პირადი სერვიტუტი.[29] ცალკეულ შემთხვევებში სერვიტუტის ამ ორ ფორმას შორის მიჯნის დადება უნდა მოხდეს განმარტების მეშვეობით.[30] თუ სანივთო უფლების რეგისტრირებული შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, მაშინ „ბინის“ (ან „ბინაზე“) უფლებად მოხსენიებული სერვიტუტი უნდა ჩაითვალოს მესაკუთრის მხრიდან სარგებლობის უფლების გამომრიცხავ პირად სერვიტუტად 253 I 2 მუხლის მიხედვით.[31] ბინის უფლების შეთანხმება დასაშვებია ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრეს სრულად აქვს აკრძალული მთლიანი ნაკვეთით სარგებლობა.[32] ამ შემთხვევაში უზუფრუქტის დადგენა აუცილებელი არ არის (მიუხედავად მუხ. 247, მე-3 და 26-ე ველებისა).[33]

გ) ბინად გამოყენება

15 253 I 2 მუხლის თანახმად, დადგენილი პირადი სერვიტუტით სარგებლობის მთავარი მიზანი უნდა იყოს სერვიტუტით დატვირთული საგნის **ბინად გამოყენება**. ამ საგნის ნაწილობრივი გამოყენება პროფესიული და სამეწარმეო მიზნებისათვის დასაშვებია.[34]

დ) ბინის უფლება ინდივიდუალურ საკუთრებაში მყოფ ბინაზე

16 ბინის უფლებით 253 I 2 მუხლის მიხედვით შეიძლება დაიტვირთოს ასევე მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალურ საკუთრებაში მყოფი ბინა.[35] ამ დროს

26 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1093, Rn. 6.
27 იქვე.
28 OLG Nürnberg MDR 2002, 26.
29 OLG Düsseldorf Rpfleger 1997, 472.
30 *Mohr*, იქვე, Rn. 5.
31 OLG Hamm DNotZ 1962, 403; OLG Hamm DNotZ 1970, 418; OLG Zweibrücken DNotZ 1997, 327.
32 *Mohr*, იქვე.
33 იქვე.
34 *Stürner,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1093, Rn. 7.
35 BGH NJW 1989, 2391; BGH NJW 1962, 1613; მაშინაც კი, როდესაც მესაკუთრე უფლებამოსილ პირს გადასცემს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში მყოფ ყველა ოთახს სარგებლობის უფლებით, თუ ის ინარჩუნებს საერთო საკუთრებაში მყოფი ფართით თანასარგებლობის შესაძლებლობას, ჯერ კიდევ სახეზეა ბინის სერვიტუტის დასაშვები შინაარსი, მისი უზუფრუქტის შინაარსთან აღრევის გარეშე.

უფლებამოსილ პირს ენიჭება ხმის უფლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე, თუ საქმე ეხება ინდივიდუალური ან საერთო საკუთრების გამოყენებას, მაშინ, როდესაც სხვა საკითხების განხილვისას (როგორიც არის მართვასთან დაკავშირებული საკითხები ან საკითხები, რომლებიც უშუალოდ მის ვალდებულებებს არ ეხება[36]) მას ხმის უფლება არ გააჩნია.[37]

2. ბინის უფლების შინაარსის შეთანხმება

მხარეებს შეუძლიათ, ბინის უფლების შეთანხმებისას დამატებით **დააკონკრეტონ** საერთო სარგებლობაში მყოფი ფართითა და მოწყობილობებით სარგებლობის დასაშვები ფარგლები. თუმცა დაკონკრეტებისას აუცილებელია, ამ ფართითა და მოწყობილობებით სარგებლობა არ შეიზღუდოს იმგვარად, რომ შეუძლებელი გახდეს იმ ფართობის საცხოვრებელი მიზნებით გამოყენება, რომელზეც უფლებამოსილი პირი ბინის უფლებას ფლობს.[38] მაგალითად, დაუშვებელია ბინის უფლებით მხოლოდ ერთი ოთახის გადაცემის შემთხვევაში, რომელსაც არ გააჩნია სამზარეულო და სველი წერტილი, უფლებამოსილ პირს შეეზღუდოს მათით სარგებლობის უფლება.[39] **17**

3. ოჯახთან ერთად სარგებლობა

ა) საცხოვრებლად ბინაში აყვანის უფლება

253 I 2 მუხლის მე-2 ვარიანტის მიხედვით, უფლებამოსილ პირს აქვს **ოჯახის წევრების** საცხოვრებლად ბინაში აყვანისა და ბინით მათთან ერთად სარგებლობის უფლება. ეს „ოჯახთან ერთად“ სარგებლობის უფლება გულისხმობს ოჯახის წევრებისათვის მხოლოდ უფლებამოსილ პირთან ერთად **თანასარგებლობის** უფლების მინიჭებას.[40] უფლებამოსილი პირი ვერ დაუთმობს მხოლოდ ოჯახის წევრებს ბინით სარგებლობის შესაძლებლობას. გარდა ამისა, აუცილებელია, ოჯახის წევრების მხრიდან სარგებლობა ატარებდეს განგრძობად ხასიათს – მხოლოდ ღამის გათევის შესაძლებლობის მინიჭება, მათ შორის მესამე პირებისათვისაც, არ არის არც საცხოვრებლად ბინაში აყვანა და, შესაბამისად, არც 253 II მუხლში დაფიქსირებული აკრძალვის დარღვევა. **18**

საცხოვრებლად ბინაში აყვანა ოჯახის წევრს არ ანიჭებს **სამართლებრივ პოზიციებს** დატვირთული ბინის მესაკუთრის წინაშე. ბინაში აყვანილ პირს აქვს მხოლოდ მესაკუთრის მიერ ბინის დატოვების მოთხოვნის წინააღმდეგ სერვიტუტის მფლობელი პირის უფლებიდან ნაწარმოები ბინაში დარჩენის უფლებაზე მითითების შესაძლებლობა.[41] **19**

36 მაგ., საერთო საკუთრებაში მყოფი საგნის აღდგენა.
37 BGH NJW 1969, 1847.
38 *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1093, Rn. 14.
39 იქვე.
40 OLG Oldenburg NJW-RR 1994, 467.
41 *Wegmann*, იქვე, Rn. 20.

ბ) დაშვებული პირები

20 უფლებამოსილ პირს კანონის საფუძველზე მინიჭებული აქვს ბინის უფლებით დატვირთულ ბინაში მხოლოდ ოჯახის წევრების საცხოვრებლად აყვანის უფლება. ერთი მოსაზრების მიხედვით, **ოჯახის წევრობა** გულისხმობს არა საოჯახო სამართლის გაგებით ნათესაური კავშირის არსებობას უფლებამოსილ პირსა და საცხოვრებლად ბინაში აყვანილ პირს შორის, ისევე როგორც არც ურთიერთრჩენის მოვალეობას, არამედ უნდა მოხდეს ამ ცნების ფართო განმარტება და საკმარისად უნდა ჩაითვალოს სამოქალაქო ქორწინებაში მყოფ პირებს შორის კავშირი მათი 253 I 2 მუხლის გაგებით ოჯახის ცნებაში გასაერთიანებლად.[42] ეს მოსაზრება არასწორი და, საბოლოოდ, უკუსაგდებია, რადგან ეწინააღმდეგება კანონში გამოყენებულ ცალსახა ცნებას. მიუხედავად იმისა, რომ ოჯახური ნათესაური კავშირი ფართოდ უნდა განიმარტოს, დაუშვებელია მისი სავალდებულოობის სრულებით უგულებელყოფა.

4. ბინის უფლებით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები

21 უფლებამოსილი პირი ბინის უფლებით სარგებლობისას ვალდებულია, 248 II მუხლის თანახმად, გაუფრთხილდეს მისთვის გადაცემულ ქონებას და, 249 1 მუხლის ანალოგიით გამოყენების საფუძველზე, გაიღოს მისი სათანადოდ მოვლისათვის აუცილებელი ხარჯები.

5. სასყიდელი ბინის უფლებისათვის

22 ბინის უფლების მინიჭება, რომლის შემთხვევაშიც შესაბამისად მოქმედებს 247 II მუხლი, შეიძლება მოხდეს სასყიდლის სანაცვლოდ. იხ. ამასთან დაკავშირებით დეტალურად მუხ. 247, 47-ე და მომდევნო ველი.

6. ბინის უფლების შეწყვეტა

23 პირადი სერვიტუტი წყდება უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებით, ვადის გასვლით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ან გაუქმების პირობის[43] დადგომით, ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც უფლებამოსილი პირი ხანგრძლივად ტოვებს ბინას და მისი დაბრუნება აღარ არის მოსალოდნელი.[44] შენობის დანგრევა, რომლის ნაწილიც იყო ბინის უფლებით გადაცემული ფართობი, ასევე იწვევს ამ უფლების გაქარწყლებას.[45] ამ შემთხვევაში შენობის აღდგენის ვალდებულება მესაკუთრეს აღარ ეკისრება.[46]

42 BGH NJW 1982, 1868; *Wegmann*, in Beck OK BGB, 43. Aufl., 2017, § 1093, Rn. 21; ასევე, მაგალითად, უფლებამოსილი პირის ცხოვრების თანამგზავრის მშობლებიც და შვილებიც უნდა ჩაითვალონ ოჯახად ამ მუხლის გაგებით.

43 OLG München DNotZ 2013, 444.

44 BayObLGZ 1997, 246.

45 BGH NJW 1953, 140; BGH NJW 1952, 1375.

46 BGH NJW 1953, 140; BGH NJW 1952, 1375.

VI. პირადი სერვიტუტის გადაცემის დაუშვებლობა, 253 II

253 II მუხლი შეიცავს 253 I მუხლში მოწესრიგებული სერვიტუტის პირადი ხასიათიდან გამომდინარე წესს, რომლის მიხედვითაც დაუშვებელია მისი სხვა პირისათვის გადაცემა. ამ ტიპის სერვიტუტის ეს პირადი ხასიათი განაპირობებს ასევე უფლებამოსილი პირის მიერ მისი განხორციელების უფლების სხვა პირისათვის მინიჭების შეუძლებლობასაც. **24**

1. გადაცემის დაუშვებლობა

პირადი სერვიტუტის მესამე პირისათვის გადაცემა დაუშვებელია, რაც გულისხმობს მისი როგორც **გარიგებით**, ისე **მემკვიდრეობით** გადაცემის შეუძლებლობას. 253 II მუხლი არის იმპერატიული დანაწესი, რომელსაც მხარეები ურთიერთშეთანხმებით ვერ შეცვლიან.[47] **25**

უფლებამოსილი პირის შემდეგ სერვიტუტის უფლების **მესამე პირზე გადასვლა** შესაძლებელია მხოლოდ ერთდროულად ორი დამოუკიდებელი სერვიტუტის დადგენით, თავდაპირველად უფლებამოსილი პირისა და მესამე პირის სასარგებლოდ, როდესაც ეს უკანასკნელი სერვიტუტი პირველი სერვიტუტის გაქარწყლების (გადადების) პირობითაა დადგენილი. თუმცა ამ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ მესამე პირი უკვე სერვიტუტის დადგენის მომენტში განსაზღვრული იყოს პიროვნულად.[48] ე. წ. **უფლებამონაცვლის დათქმა** – „სერვიტუტი ა-სა და მისი უფლებამონაცვლის სასარგებლოდ“ – დაუშვებელია, სერვიტუტის არაგადაცემადი ბუნების გამო.[49] **26**

ვალდებულებითი მოთხოვნა მესაკუთრის მიმართ სერვიტუტის დადგენასთან დაკავშირებით ასევე არაგადაცემადია 199 I 1 მუხლის მიხედვით.[50] **27**

2. მესამე პირისათვის სერვიტუტით სარგებლობის შესაძლებლობის მინიჭების დაუშვებლობა

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, დაუშვებელია არა მხოლოდ სერვიტუტის უფლების გადაცემა, არამედ ასევე მისი განხორციელების უფლების მესამე პირისათვის მინიჭებაც. თუ სერვიტუტის მფლობელი მაინც ანიჭებს ამ უფლებას მესამე პირს, დაქვემდებარებული ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია, წაუყენოს ამ მესამე პირს **ნეგატორული მოთხოვნა** 172 II მუხლის მიხედვით. გარდა ამისა, მას აქვს ასევე უფლებამოსილი პირის მიმართ მესამე პირის მხრიდან **სერვიტუტით სარგებლობის აღკვეთის** მოთხოვნა.[51] **28**

47 OLG München MittBayNot 2012, 467.
48 *Mohr*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1092, Rn. 2.
49 BGH NJW 1965, 394.
50 BGH NJW 2010, 1076.
51 BGH NJW 1972, 1416.

თავი მეექვსე
საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

I. გირავნობა

მუხლი 254. ცნება

1. მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის სხვა პირთათვის გადაცემა 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.

2. მოგირავნეს გირავნობის საგნიდან აქვს თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით.

3. გირავნობით შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები.

4. გირავნობა, რომელიც უზრუნველყოფს არაფულად მოთხოვნას, მხოლოდ იმ შემთხვევაშია ნამდვილი, თუ შესაძლებელია მისი გამოხატვა ფულადი ფორმით.

4[1]. გირავნობის უფლება შესაძლებელია გავრცელდეს როგორც ნივთზე ან მის ნაწილზე, ნივთთა ერთობლიობაზე ან მათ ნაწილზე, ან/და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, ისე მთელ მოძრავ ქონებაზე.

5. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ის ნივთები და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლებსაც დამგირავებელი შეიძენს მომავალში (სამომავლო ქონება). სამომავლო ქონება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება მისი შეძენისთანავე, ხოლო სამომავლო ქონებაზე გირავნობის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება გირავნობის უფლების რეგისტრაციის მომენტის შესაბამისად.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005წ., მუხ.284.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007წ., მუხ.260.
საქართველოს 2011 წლის 9 მარტის კანონი №4323 – ვებგვერდი, 22.03.2011წ.

I. ზოგადი დებულებები 323
1. ნორმის მიზანი და რეგულირების საგანი 323
2. გირავნობის სამართლებრივი ბუნება 324
3. გირავნობის სახეები 324
ა) კანონისმიერი გირავნობა 324
ბ) სახელშეკრულებო გირავნობა 325
გ) ლომბარდში გირავნობა 325
დ) ფინანსური გირაო 325

II. გირავნობის მხარეები 326
III. გირავნობის საგანი 327
1. მოძრავი ნივთები 327
2. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე 327
3. სამომავლო ქონება 328
4. ნივთების ერთობლიობა და მთელი მოძრავი ქონება 328
5. ფული 329
IV. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა 330
1. ფულადი ფორმით გამოხატვადი მოთხოვნა, 254 IV 330
2. აქცესორულობა 331
3. მოთხოვნის განსაზღვრადობა 331
4. სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები 332

I. ზოგადი დებულებები

1. ნორმის მიზანი და რეგულირების საგანი

254-ე მუხლის მიზანია *numerus clausus*-ის პრინციპის მიხედვით განსაზღვრული სანივთო უფლებებიდან ერთ-ერთის, გირავნობის, შინაარსის დადგენა. კანონისმიერი განმარტების თანახმად, გირავნობა არის კრედიტის უზრუნველყოფის ისეთი საშუალება, რომლის ძალითაც კრედიტორს (მოგირავნეს) ენიჭება უფლება, დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა დაგირავებული ქონების რეალიზაციით ან მასზე საკუთრების მოპოვებით, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში (278).[1] **1**

უკანასკნელ წლებში სამოქალაქო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებით გირავნობის მომწესრიგებელი ნორმატიული ბაზა – 254–285 მუხლები – თითქმის მთლიანად შეიცვალა.[2] ერთმანეთისაგან გაიმიჯნა გირავნობის ორი სახე: მფლობელობითი გირავნობა და რეგისტრირებული გირავნობა; ცალსახად და არაორაზროვნად ჩამოყალიბდა მათი მომწესრიგებელი ნორმებიც (255, 257, 258 მუხლები). ახალი რედაქციით, მნიშვნელოვნად გამარტივდა გირავნობის საგნის რეალიზაციის წესი; აღარ არის აუცილებელი, კრედიტორმა გირავნობის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს აუქციონზე, იგი უფლებამოსილია, თავად მოახდინოს გირავნობის საგნის რეალიზაცია მასა და დამგირავებელს შორის, ამის თაობაზე შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში (283). 284 I მუხლში კი მოცემულია მნიშვნელოვანი ნოვაცია – გირავნობის საგნის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემა და მისი რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის **2**

1 იხ. ამასთან დაკავშირებით: *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 121 და შემდგ.; *ზოიძე*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 254, გვ. 193 და შემდგ.; *ზოიძე*, სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 283 და შემდგ.

2 საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის № 1826 კანონი.

საფუძველზე. თუმცა ახალი რედაქცია, ძველისაგან განსხვავებით, აღარ ითვალისწინებს გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვებას, რაც ვერ ჩაითვლება წარმატებულ საკანონმდებლო გადაწყვეტილებად.

2. გირავნობის სამართლებრივი ბუნება

3 გირავნობის უფლება წარმოიშობა კანონის ან ხელშეკრულების საფუძველზე. გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეებად გამოდიან, ერთი მხრივ, მოგირავნე-კრედიტორი და, მეორე მხრივ, დამგირავებელი-მოვალე, თუ გირავნობის საგანი უშუალოდ მოვალეს ეკუთვნის, ან მესამე პირი, რომელიც მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გირავნობით ტვირთავს თავის მოძრავ ქონებას (შდრ. ქვემოთ, მე-9 ველი). გირავნობის ურთიერთობა ავალდებულებს დამგირავებელს, **ითმინოს საგნის რეალიზაცია** უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობისას. იძულებითი აღსრულების ფარგლებში მოგირავნეს ენიჭება **უპირატესი** დაკმაყოფილების მოთხოვნის უფლება (254 II, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 50 I მუხლი) და დამგირავებლის სხვა კრედიტორების მიერ გირავნობის საგანზე იძულებითი აღსრულების მიქცევისას საკუთარი უფლების შესახებ გაცხადების შესაძლებლობა სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 32 I მუხლის მიხედვით. უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება ძალაში რჩება მოვალის გადახდისუუნაროობის შემთხვევაშიც (გადახდისუუნაროობის საქმისწარმოების შესახებ კანონის 41-ე მუხლი).

3. გირავნობის სახეები

4 გირავნობის სახეების კლასიფიკაცია სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით შეიძლება. წარმოშობის საფუძვლის მიხედვით, ერთმანეთისაგან გასამიჯნია **კანონისმიერი** და **სახელშეკრულებო** გირავნობა, ხოლო იმის მიხედვით, თუ ვინ ფლობს ნივთს, – მფლობელობითი და რეგისტრირებული (იხ. დეტალურად ამასთან დაკავშირებით მუხ. 255, 1-ლი და მომდევნო ველები).

ა) კანონისმიერი გირავნობა

5 კანონისმიერი გირავნობა (მაგ.: 568, 581 II, 586, 596, 634, 685, 796) წარმოიშობა კანონის ძალით და იგი ყოველთვის კონკრეტული მოთხოვნის უზრუნველყოფასთან არის დაკავშირებული.[3] კანონისმიერი გირავნობის ფარგლებში, თავის მხრივ, ერთმანეთისაგან გასამიჯნია **მფლობელობაზე დამოკიდებული** კანონისმიერი გირავნობა (586, 634, 685, 796) და ე. წ. **შეტანაზე დამოკიდებული** (568,[4] 581 II), რომელიც წარმოიშობა მფლობელობი-

3 იხ. *ჟანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 126 და შემდგ.

4 არასწორია გამქირავებლის გირავნობის მფლობელობით გირავნობად აღქმა. პირველ რიგში, მფლობელობითი გირავნობა შეუძლებელია დამგირავებლის პირდაპირი და მოგირავნის არაპირდაპირი მფლობელობის პირობებში (შდრ. 257-ე მუხლის კომენტ., მე-6 ველი). გარდა ამისა, მართალია, გამქირავებლის გირავნობა 568 II მუხლის მიხედვით უქმდება ნივთის დაქირავებული ფართობიდან მოშორებასთან ერთად, თუმცა მხოლოდ მაშინ, როდესაც ეს ჩვეულებრივი

საგან დამოუკიდებლად.[5] კანონისმიერ გირავნობას სხვა გირავნობის უფლებისაგან განასხვავებს წარმოშობის ფორმა, რის გამოც მასზე ანალოგიითაც კი არ გამოიყენება მფლობელობითი ან რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობის წესები. კანონისმიერი გირავნობის მომწესრიგებელი სპეციალური ნორმები (მაგ., გირავნობის უფლების გაუქმებასთან დაკავშირებული წესები) განდევნის 254-ე და მომდევნო მუხლებს. გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია ზემოთ ხსენებული სტრუქტურული განსხვავება მფლობელობით და არამფლობელობით გირავნობის უფლებას შორის.[6] ყველა სხვა შემთხვევაში დასაშვებია 254-ე და მომდევნო მუხლების **ანალოგიით** გამოყენება.[7]

ბ) სახელშეკრულებო გირავნობა

თავის მხრივ, სახელშეკრულებო გირავნობა იყოფა **მფლობელობით** (255 ა) და **რეგისტრირებულ** (255 ბ) გირავნობად. მფლობელობითი გირავნობა პრაქტიკულ ცხოვრებაში მოთხოვნის უზრუნველყოფის საკმაოდ მოუქნელი ინსტრუმენტია, რადგან არ ანიჭებს დამგირავებელს გირავნობის საგნის დატოვებისა და მისით სარგებლობის შესაძლებლობას (257 I), რის გამოც მისი გამოყენების სფერო თავიდანვე შეზღუდულია.[8] ეს ნაკლი არ ახასიათებს **რეგისტრირებულ გირავნობას,** რომლის შემთხვევაშიც მოძრავი ნივთის მოგირავნის ან მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა არ არის საჭირო. რეგისტრირებული გირავნობის დროს საჯაროობა (იხ. მუხ. 255, მე-3 ველი) მიიღწევა გირავნობის უფლების შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციის გზით. თავად გირავნობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით (258 I). **6**

გ) ლომბარდში გირავნობა

იხ. მფლობელობითი გირავნობის სპეციალურ სახესთან – **ლომბარდში გირავნობასთან** – დაკავშირებით 260-ე მუხლის კომენტარი. **7**

დ) ფინანსური გირაო

ფინანსური გირაო სიახლეა ქართულ სამართალში. სამოქალაქო კოდექსი 258 III[1] მუხლში მასზე მხოლოდ მიუთითებს, ხოლო თავად სამართლებრივი ინსტიტუტი საგადახდო სისტემისა და საგადახდო მომსახურების შესახებ კანონით არის მოწესრიგებული, რაც ევროკავშირის შესაბამისი დირექტი- **8**

ცხოვრებისეული ურთიერთობების ფარგლებში ხდება, რაც ნიშნავს იმას, რომ სხვა შემთხვევაში გირავნობის უფლება გამქირავებლის მფლობელობის გარეშეც შეიძლება არსებობდეს.

5 *Schärtl*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1257, Rn. 3.

6 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1204, Rn. 3; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 128; მაშინ, როდესაც მფლობელობითი (სახელშეკრულებო) გირავნობის ნორმები შეუზღუდავად შეიძლება გავრცელდეს მფლობელობით კანონისმიერ გირავნობაზე (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №ას-483-457-2012 გადაწყვეტილება), არამფლობელობითზე გავრცელებისას თითოეულ შემთხვევაში კონკრეტული ნორმის მიზნისა და წინაპირობების გათვალისწინებაა აუცილებელი.

7 შდრ. გსკ-ის 1257-ე პარაგრაფი.

8 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1204, Rn. 3.

ვის იმპლემენტაციის შედეგია ნაციონალურ კანონმდებლობაში.[9] ფინანსური გირაო სამოქალაქო კოდექსით მოწესრიგებული გირავნობის ერთ-ერთი ქვესახეა, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას **ფინანსურ ინსტრუმენტებზე ან ანგარიშზე რიცხულ ფულად სახსრებზე,** რაც სხვა შემთხვევაში სანივთო სამართალში მოქმედი სპეციალურობის პრინციპის[10] გამო შეუძლებელი იყო.[11] ფინანსური გირაოს ურთიერთობის სუბიექტებს მხოლოდ კანონით ზუსტად განსაზღვრული პირები შეიძლება წარმოადგენდნენ (საგადახდო სისტემისა და საგადახდო მომსახურების შესახებ კანონის 35 II, III მუხლი).

II. გირავნობის მხარეები

9 გირავნობის ურთიერთობაში მონაწილეობს არანაკლებ **ორი** და არაუმეტეს **ოთხი პირისა**.[12] **მოგირავნე** ყოველთვის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მფლობელია, ხოლო უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალეც, ამავდროულად, ჩვეულებრივ, გირავნობის საგნის მესაკუთრე და დამგირავებელია, რა შემთხვევაშიც გირავნობა ორ პირს შორის ურთიერთობით ამოიწურება.[13] ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვავოთ შემთხვევები, როდესაც დამგირავებელი აგირავებს საკუთარი ვალისათვის სხვის ნივთს და როდესაც ის სხვისი ვალისათვის საკუთარ ნივთს აგირავებს: პირველ შემთხვევაში, სახეზე გვაქვს 254 I მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ნივთის მესაკუთრე „მესამე პირად" მოიხსენიება, რადგან ის არ ხდება გირავნობის ხელშეკრულების მხარე; მეორე შემთხვევაში, ნივთის სხვის სასარგებლოდ დამგირავებელი მესაკუთრე გირავნობის ხელშეკრულების მხარეა (263) და არა 254 I მუხლის გაგებით მესამე პირი, თუმცა დამგირავებლის სტატუსი, მას, ამავდროულად, არ აქცევს მოგირავნის პირად მოვალედ.[14] ამ დროს დამგირავებელ-მესაკუთრესა და მოვალეს შორის ურთიერთობას საფუძვლად უდევს, როგორც წესი, ან დავალება (709), ან დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულება (969), ანდა ჩუქება (524). გირავნობის ურთიერთობაში ოთხი პირია ჩართული, თუ გირავნობის საგნის მესაკუთრე ანიჭებს სხვა პირს უფლებამოსილებას (102), საკუთარი სახელით სხვა პირის სასარგებლოდ დააგირავოს ნივთი.[15] დამგირავებელსა და მესაკუთრეს შორის ურთიერთობა ამ დროს განისაზღვრება დავალების ხელშეკრულების

9 დირექტივა 2002/47/EC ფინანსური გირაოს შესახებ; ამასთან დაკავშირებით დეტალურად იხ.: *გოდერძიშვილი/ძიგუაშვილი*, ფინანსური გირაოს სამართლებრივი ჩარჩოს მიმოხილვა, „ეკონომიკა და საბანკო საქმე", III 2/2015, გვ. 67 და შემდგ.; იხ., ასევე, უცხოურ კანონმდებლობაში ამ ინსტიტუტის მოწესრიგებასთან დაკავშირებით: *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 32 და შემდგ.

10 იხ. ამასთან დაკავშირებით, *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 8.

11 *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 33.

12 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1204, Rn. 13; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, Vor § 1204, Rn. 1.

13 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 134.

14 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 9 სექტემბრის № 3კ-624-02 გადაწყვეტილება; *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 135.

15 შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 9 სექტემბრის № 3კ-624-02 გადაწყვეტილება.

სამართლის მიხედვით (709), ხოლო თუ დამგირავებელი შესაბამისი თანხმობის გარეშე მოქმედებს, მაშინ ის პასუხს აგებს ვალდებულების დარღვევისათვის (394), დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებიდან (969) და დელიქტიდან (992) გამომდინარე.[16]

III. გირავნობის საგანი

10 გირავნობის უფლება ერთადერთი შეზღუდული სანივთო უფლებაა ქართულ სამართალში, რომლითაც მხოლოდ მოძრავი ნივთები და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები (ქონებრივი ხასიათის მოთხოვნები და უფლებები) იტვირთება. უძრავი ნივთების შემთხვევაში ამ ფუნქციას იპოთეკა ასრულებს.

1. მოძრავი ნივთები

11 გირაოდ ყველაზე ხშირად გამოყენებადი **მოძრავი ნივთებია.** გირავნობის უფლება ვრცელდება ნივთის **არსებით შემადგენელ** ნაწილებსა (150) და ნაყოფზე (154), მას შემდეგ, რაც ეს **ნაყოფი** ნივთისაგან მოშორების შემდეგ დამოუკიდებელი ნივთი ხდება (256 II, იხ. ამ მუხლის კომენტარი). გირავნობა არ ვრცელდება ნივთის **საკუთვნებელზე** (151). არსებითი შემადგენელი ნაწილისაგან განსხვავებით, დასაშვებია საკუთვნებლის **დამოუკიდებლად** დაგირავება,[17] ისევე, როგორც **არაარსებითი შემადგენელი** ნაწილისა (254 IV[1]),[18] თუ შესაძლებელია მისი ინდივიდუალიზება რეგისტრაციის მიზნებისათვის, რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, ან მფლობელობითი გირავნობის დროს მთლიან ნივთზე მფლობელობის გადაცემის შემდეგ[19] (მაგ., ძვირფასთვლიანი ბეჭდის შემთხვევაში).

2. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე

12 გარდა მოძრავი ნივთებისა, გირავნობის საგანია ასევე **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე,** რომელსაც მიეკუთვნება გასხვისებადი ქონებრივი ხასიათის მოთხოვნები და უფლებები (152). როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, ისე უზრუნველსაყოფად გამოყენებული უფლება უნდა იყოს, სულ მცირე, ზუსტად განსაზღვრადი (იხ. ქვემოთ, 23-ე ველი).[20]

13 ეს შეიძლება იყოს სახელშეკრულებო თუ სხვა მოთხოვნის უფლება, წილი სამეწარმეო საზოგადოებაში (იხ. ამასთან დაკავშირებით მუხ. 259, მე-4 და მომდევნო ველები და მუხ. 261, 23-ე და მომდევნო ველები), პატენტი,[21] სა-

16 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1204, Rn. 13.
17 იქვე, Rn. 20.
18 RGZ 69, 120.
19 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1204, Rn. 3.
20 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1274, Rn. 2.
21 RGZ 75, 227; 126, 284; შდრ. ასევე OLG München OLGE 29, 386.

ვაჭრო ნიშანი;[22] ამათგან განსხვავებით, ინტერნეტდომენი, როგორც ასეთი, არ არის გირავნობისათვის გამოსადეგი საგანი – გირავნობაუნარიანია მხოლოდ მის საფუძვლად მდებარე მომსახურების მოთხოვნის უფლება შესაბამისი ზედა დონის ეროვნული დომენისაგან.[23] ასევე შეუძლებელია ავტორის პირადი არაქონებრივი უფლებების დაგირავება, გამომდინარე იქიდან, რომ დაუშვებელია მათი გარიგების მეშვეობით თავისუფლად განკარგვა.[24]

სამეწარმეო საზოგადოებაში, მაგალითად სააქციო საზოგადოებაში, **წილის დაგირავებისას**, გირავნობის უფლება ვრცელდება აქციონერის მხოლოდ ქონებრივ მონაწილეობაზე საზოგადოებაში, ხოლო ზოგადად წევრობიდან წარმომდგარი უფლებები, როგორებიცაა: საერთო კრებაში მონაწილეობის ან ხმის უფლება,[25] ახალი აქციების უპირატესი შეძენის უფლება და დივიდენდების მიღების უფლება,[26] მოვალეს რჩება. წევრობიდან წამომდგარი ცალკეული ქონებრივი უფლებების დაგირავება შესაძლებელია ასევე დამოუკიდებლადაც.[27] იგივე წესი მოქმედებს შპს-ში წილის დაგირავებისას.[28] აქაც დამგირავებელი სრულად ინარჩუნებს პარტნიორის უფლება-მოვალეობებს და დივიდენდების მიღების უფლების მოგირავნისათვის მისანიჭებლად აუცილებელია სარგებლობის უფლებით გირავნობის (261 II) შეთანხმება.[29]

14 მოთხოვნების (უფლებების) დაგირავება შესაძლებელია მხოლოდ **რეგისტრირებული გირავნობის** ფორმით (259 I და II).

3. სამომავლო ქონება

15 **რეგისტრირებული გირავნობის** საგანი შეიძლება იყოს ქონება, რომელსაც **დამგირავებელი მომავალში შეიძენს.** სამომავლო ქონებაზე გირავნობის უფლება წარმოშობილად ჩაითვლება ქონების წარმოშობისთანავე ან დამგირავებლის მიერ მისი შეძენის მომენტში, თუმცა გირავნობის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრაციის მომენტის მიხედვით (254 V 2). გამონაკლისს ამ წესიდან ითვალისწინებს 267 II მუხლი.

4. ნივთების ერთობლიობა და მთელი მოძრავი ქონება

16 254 IV[1] მუხლის მიხედვით, დასაშვებია გირავნობის უფლების გავრცელება **ნივთთა ერთობლიობასა (მათ ნაწილსა)** და **მთელ მოძრავ ქონებაზე (გენერალური გირავნობა)**.[30] ამ შემთხვევაში, სანივთო სამართალში მოქმედი

22 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1274, Rn. 18.

23 BGH NJW 2005, 3353; შდრ. სხვა მაგალითებისათვის *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 133, 134, 139.

24 შდრ. *Sosnitza*, იქვე, Rn. 18.

25 RGZ 157, 55.

26 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 13.

27 RGZ 98, 320.

28 BGH NJW 1992, 3036; RGZ 139, 227.

29 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 14.

30 შდრ. *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 129, 131; კრიტიკისათვის იხ. *შნიტგერი*, კრედიტის უზრუნველყოფის

სპეციალურობის პრინციპიდან[31] გამომდინარე, წარმოიშობა არა ერთიანი გირავნობის უფლება მთლიან ქონებაზე, არამედ საერთო დასახელებით მოცულ თითოეულ ნივთზე ცალ-ცალკე, რისი წინაპირობაცაა მათი ერთმანეთისაგან გამიჯვნადობა.[32]

17 ნივთების ერთობლიობა გულისხმობს ცალკეული დამოუკიდებელი ნივთებისაგან შემდგარ საგანთა ჯგუფს, რომლებიც ერთმანეთთან განსაზღვრული მიზნითაა დაკავშირებული და ერთიანი სახელწოდებით ქმნის მთლიან საგანს (მაგ., არქივი, ბიბლიოთეკა). შესაძლებელია ასევე **ცვლადი შემადგენლობის მქონე სასაქონლო საწყობის** (შემადგენლობის) დაგირავება, რისთვისაც აუცილებელია ნივთის საწყობიდან მოშორების შემდეგ მასზე გირავნობის უფლების გაქარწყლებისა (გირავნობა გაუქმების პირობით) და საწყობში შემოტანილ ახალ ნივთებზე ამ მომენტიდან გირავნობის უფლების წარმოშობის შეთანხმება (ე. წ. სუროგაციის შეთანხმება).[33] **მთელი მოძრავი ქონება** გულისხმობს პირის კუთვნილ მთელ მატერიალურ აქტივს, უძრავი ქონების გამოკლებით. თანამესაკუთრეს შეუძლია, თავისი (იდეალური) წილი თანასაკუთრებაში არა მარტო გაასხვისოს, არამედ ასევე დააგირავოს.[34] ამ შემთხვევაში მფლობელობითი გირავნობის დასადგენად აუცილებელია მოგირავნისათვის კვალიფიციური თანამფლობელობის (155 IV, მუხ. 155, 36-ე ველი) მინიჭება.[35]

5. ფული

18 ფული შეიძლება იყოს გირავნობის საგანი, თუ, მხარეთა შეთანხმების მიხედვით, გადაცემული კონკრეტული კუპიურები და მონეტები დამგირავებლის საკუთრებაში უნდა დარჩეს და გირავნობის ვადის ამოწურვის შემდეგ მას უკან უნდა დაუბრუნდეს (მაგ., დალუქული კონვერტით გადაცემული ფული).[36] თუმცა უფრო გავრცელებულია შემთხვევა, როდესაც ფული სწორედ რომ უნდა **გადავიდეს მოგირავნის საკუთრებაში** და ვადის გასვლის შემდეგ მან მხოლოდ იმავე ოდენობის თანხა უნდა დააბრუნოს (მაგ., კაუციონი ქირავნობის ხელშეკრულებისას). ამ შემთხვევას გერმანულ დოქტრინაში **არარეგულარული გირავნობის** სახელით მოიხსენიებენ და გირავნობის მომწესრიგებელ ნორმებს მასზე ანალოგიით ავრცელებენ.[37] ფულზე **რეგისტრირებული** გირავნობის დადგენა **გამორიცხული** უნდა იყოს, რადგან განსხვავებით ყველა სხვა ნივთისაგან, მისი სამართლებრივი ბედისათვის

სამართალი საქართველოში, 2011, გვ. 131.

31 RGZ 53, 218; RG JW 1906, 224; RGZ 68, 49; 70, 231; RGZ 95, 237; BGH NJW 1968, 393.

32 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1204, Rn. 21; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1204, Rn. 10.

33 *Damrau*, იქვე, Rn. 10; RGZ 53, 220.

34 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 129, 132; *Sosnitza*, იქვე, Rn. 21.

35 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 21.

36 იქვე, Rn. 23.

37 BGH NJW 1994, 3287; *Sosnitza*, იქვე, § 1204, Rn. 23; იხ. საპირისპირო მოსაზრებისათვის *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1204, Rn. 7.

თვალის მიდევნება შეუძლებელია.[38]

IV. გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

1. ფულადი ფორმით გამოხატვადი მოთხოვნა, 254 IV

19 გირავნობა უზრუნველყოფს კრედიტორის **მოთხოვნას**, რომელიც არ არის აუცილებელი, რომ ფულადი სახით იყოს წარმოდგენილი (სესხი, კრედიტი, ნასყიდობის ფასის გადახდის მოთხოვნა); თუმცა აუცილებელია, რომ შესაძლებელი იყოს მისი **ფულადი ფორმით გამოხატვა** (254 IV).[39] ეს წინაპირობა აუცილებელია, ვინაიდან რეალიზაციის შედეგად მოგირავნე იღებს ფულად თანხას, რომელიც გამიზნულია სწორედ მოთხოვნის დაფარვისათვის. კანონით დადგენილი გირავნობის უფლების უმთავრესი მიზანი ვერ მიიღწევა, თუ არ არსებობს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფულადი ეკვივალენტი. მაგალითად, დასაშვებია თავდებობისაგან გათავისუფლების მოთხოვნის (904) გირავნობით უზრუნველყოფა, თუმცა გირავნობის საგნის რეალიზაცია მხოლოდ თავდებისათვის მოთხოვნის წაყენების მომენტიდან არის დასაშვები, რადგან მხოლოდ ამის შემდეგ არის ეს მოთხოვნა ფულადი სახით გამოხატული.[40] შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების (შდრ. 494-ე მე-7 და მომდევნო ველები) უზრუნველყოფისას, გირავნობის საგნის რეალიზაცია დასაშვებია მხოლოდ მას შემდეგ, რაც შესრულების მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნად გარდაიქმნება.[41]

20 ამგვარად, დასაშვებია მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის დარღვევისათვის შეთანხმებული პირგასამტეხლოს, ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა პირგასამტეხლოს, გირავნობით უზრუნველყოფა.[42] ამის საპირისპიროდ შეუძლებელია იმ უფლების უზრუნველყოფა, რომელიც, ამავდროულად, არ შეიცავს მოთხოვნის უფლებას, მაგალითად, სანივთო უფლებები, როგორიც არის იპოთეკა, ან 951-ე მუხლიდან წარმომდგარი მოთხოვნა, რადგან ეს მხოლოდ ნატურალური ვალდებულებაა და არ წარმოშობს სამართლებრივი გაგებით მოთხოვნის უფლებას.[43] იგივე წესი ვრცელდება ზნეობრივ ვალდებულებებზე, რომელთა უკუმოთხოვნაც მათი შესრულების შემდეგ დაუშვებელია კონდიქციური მოთხოვნის მეშვეობით (976 II ა)).[44]–

38 ფულის რეგისტრირებული გირავნობის საგნად გამოყენება გირავნობის ამ ფორმას ყოველგვარ აზრს აკარგვინებს. რეგისტრირებული გირავნობის მიზანი გირაოს დამგირავებლის მფლობელობაში დატოვების გზით მისთვის ამ საგნით სარგებლობის უფლების მინიჭებაა (იხ. 255-ე მუხლის კომენტ., მე-3 და მომდევნო ველები). ფულით სარგებლობა კი ავტომატურად მის გასხვისებასა და გირაოს გაუქმებასთან არის დაკავშირებული. შესაბამისად, აბსურდულია, ფულზე რეგისტრირებული გირავნობის მიზანი ამ ფულით სარგებლობა იყოს, რადგან პირველივე სარგებლობისთანავე მასზე გირავნობის უფლება გაუქმდებოდა.

39 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 136; *შნიტგერი*, საკრედიტო სამართალი, 2011, გვ. 10.

40 RGZ 143, 194; RGZ 78, 34; სხვა მაგალითისათვის შდრ. *შნიტგერი*, საკრედიტო სამართალი, 2011, გვ. 10.

41 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1228, Rn. 5.

42 იქვე, § 1204, Rn. 15.

43 RGZ 47, 52.

44 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1204, Rn. 15.

21 შესაძლებელია **ხანდაზმული მოთხოვნის** გირავნობით უზრუნველყოფა.[45] ხანდაზმული მოთხოვნის გირავნობით უზრუნველყოფის შეთანხმების შეცილება დაუშვებელია ამ ფაქტის არცოდნის გამო როგორც დამგირავებელი-მოვალის, ისე იმ დამგირავებელი-მესაკუთრის მხრიდან, რომელიც არ არის მოგირავნის მოვალე.[46] უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ხანდაზმულობა ხელს არ უშლის გირავნობის საგნის რეალიზაციას (144 III).

2. აქცესორულობა

22 ქართული სასამართლო პრაქტიკის საწინააღმდეგოდ, გირავნობის დამდგენი შეთანხმება უნდა ჩაითვალოს არა სანივთო, არამედ, ჩვეულებრივ, ვალდებულებით **გარიგებად** (იხ. მუხ. 257, მე-2 ველი).[47] გირავნობა უზრუნველყოფს განსაზღვრულ ვალდებულებას, რომლის გარეშეც ის ვერ არსებობს (გირავნობის აქცესორულობა, 153 I). თუ ძირითადი უფლება არ წარმოიშობა გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლით, გირავნობაც არ ითვლება წარმოშობილად; თუ ძირითადი უფლება შემდგომში გაუქმდა, ეს ავტომატურად იწვევს გირავნობის უფლების გაუქმებასაც მხარეთა შორის დამატებითი შეთანხმების და მათ შორის კომუნიკაციის გარეშე. გირავნობის აქცესორულობა კანონის იმპერატიული პრინციპია და მისი გამორიცხვა მხარეების შეთანხმებით დაუშვებელია;[48] ასევე დაუშვებელია გირავნობის უფლების შეთანხმება იმგვარად, რომ მოგირავნე უფლებამოსილი იყოს, საკუთარი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს გირავნობის საგნიდან ისე, რომ პირადი მოვალე არ იყოს უფლებამოსილი, დაფაროს ვალი და ამით შეწყვიტოს გირავნობის უფლება.[49]

3. მოთხოვნის განსაზღვრადობა

23 გირავნობით უზრუნველსაყოფი მოთხოვნა, სულ მცირე, **განსაზღვრადი** უნდა იყოს, თუმცა **საკმარისია**, თუ გირავნობის დადგენა მოხდება მოვალესა და კრედიტორს შორის არსებული საქმიანი ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა ამჟამინდელი და სამომავლო მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.[50] უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჩანაცვლება სხვა მოთხოვნით შეუძლებელია.[51] ამის საპირისპიროდ განმარტების მეშვეობით თავიდანვე უზრუნველყოფილ მოთხოვნად შეიძლება მოიაზრებოდეს გარიგების კონვერსიის (60) შედეგად

45 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1204, Rn. 16.

46 იქვე; თუმცა საპირისპირო მოსაზრების თანახმად, არამოვალის მიერ ნივთის დაგირავების შემთხვევაში (*Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1204, Rn. 18) შეცილება დასაშვები უნდა იყოს.

47 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 28 დეკემბრის №ას-654-961-09 გადაწყვეტილება; 2009 წლის 21 თებერვალის №ას-1220-1240-2011 განჩინება; სუსგ სამოქალაქო საქმეებზე 10/2012, გვ. 107–111.

48 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 14.

49 BGHZ 23, 299; BGHZ 25, 181; BGH NJW 1957, 672; BGH NJW 1957, 1517.

50 RGZ 78, 27; RG JW 1911, 367; BGH NJW 1965, 965.

51 *Wolff/Raiser*, Sachenrecht, 10. Aufl., 1957, § 162 II.

წარმოშობილი მოთხოვნა, ისევე როგორც ყველა ის მოთხოვნა, რომლებიც თავდაპირველად უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ადგილს იკავებს (მაგ., კონდიქციური მოთხოვნა).[52]

4. სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები

24 გირავნობის უფლება შეიძლება დადგინდეს **სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნების** უზრუნველსაყოფადაც (254 III), რაც არის **გამონაკლისი აქცესორულობის პრინციპიდან**, რადგან როგორც სამომავლო, ისე პირობითი მოთხოვნები არ ითვლება წარმოშობილად განსაზღვრული მომენტის – კონკრეტული ვადის ან მოვლენის დადგომამდე. მიუხედავად ამისა, ამ შემთხვევაში გირავნობის უფლება წარმოიშობა მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის შეთანხმებისა და ნივთის გადაცემის (რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში – რეგისტრაციის) და არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან,[53] რაც არის კიდეც გადამწყვეტი გირავნობის რანგისათვის (იხ. მუხ. 267, მე-5 და მომდევნო ველები). სხვაგვარადაა საქმე, როდესაც გირავნობა დგინდება იმ დათქმით, რომ მოთხოვნის უზრუნველყოფა მხოლოდ მისი შესრულების ვადის დადგომის შემდეგ უნდა მოხდეს.[54] მოთხოვნის წარმოშობამდე მოგირავნეს არა აქვს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება (შდრ. 278)[55] და გირავნობა ქარწყლდება, თუ ცალსახაა, რომ სამომავლო მოთხოვნა აღარ წარმოიშობა, ან პირობა აღარ დადგება.[56]

სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნები უნდა იყოს განსაზღვრული ან, სულ მცირე, – **განსაზღვრადი** (იხ. ზემოთ, 23-ე ველი).

52 BGH NJW 1968, 1134.
53 BGHZ 86, 347; BGHZ 93, 76; BGH WM 1998, 2463.
54 BGH WM 1998, 2463.
55 BGHZ 86, 347; BGHZ 93, 76.
56 RGZ 145, 336.

მუხლი 255. გირავნობის სახეები
გირავნობის სახეებია:
ა) მფლობელობითი გირავნობა;
ბ) რეგისტრირებული გირავნობა.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. მფლობელობითი გირავნობა 333
II. რეგისტრირებული გირავნობა 334

255-ე მუხლი ადგენს სახელშეკრულებო გირავნობის სახეებს: **მფლობელობით და რეგისტრირებულ გირავნობას.**

I. მფლობელობითი გირავნობა

სახელშეკრულებო **მფლობელობითი გირავნობის დადგენისათვის** აუცილებელია დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის ზეპირი ან წერილობითი ფორმით დადებული შეთანხმება გირავნობის დადგენის შესახებ (გირავნობის ხელშეკრულება, იხ. მუხ. 257, მე-2 ველი) და მოძრავი ნივთის მოგირავნის ან მის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა (257 I, იხ. მფლობელობითი გირავნობის დადგენასთან დაკავშირებით ამ მუხლის კომენტარი, ხოლო მხარეთა უფლება-მოვალეობასთან დაკავშირებით, 261-ე მუხლის კომენტარი). **1**

მფლობელობითი გირავნობა ემყარება **საჯაროობის პრინციპის** დაცვას, რის გამოც დამგირავებელი ვალდებულია, მოგირავნეს დაუთმოს ნივთზე ბატონობა. ამ შემთხვევაში *ratio legis* მიმართულია იქითკენ, რომ კრედიტის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ნივთი გამოთიშოს დამგირავებლის მესამე პირთათვის შეცნობადი ქონების შემადგენლობიდან.[1] აქედან გამომდინარე, როგორც კი ნივთი აკრძალული თვითნებობის გარეშე ისევ დამგირავებლის ქონებაში ბრუნდება, გირავნობაც უნდა გაქარწყლდეს (272 II). მფლობელობითი გირავნობის კონსტრუქცია, რომელიც საჯაროობის პრინციპის მკაცრად განხორციელებას ისახავს მიზნად, გირავნობის ამ ფორმას საკმაოდ მოუქნელ ინსტრუმენტად აქცევს და სრულად ვერ პასუხობს თანამედროვე **ეკონომიკური ცხოვრების გამოწვევებს**. ნივთით სარგებლობის პოტენციალი, ფაქტობრივად, აუთვისებელი რჩება, რადგან დამგირავებელი კარგავს მისი გამოყენების შესაძლებლობას, ხოლო მოგირავნეს, რომელიც ფლობს ნივთს, ჩვეულებრივ, არ აქვს შესაბამისი უფლებამოსილება (შდრ. 261 III).[2] ჩვეულებრივ, ერთადერთი გირავნობაუნარიანი საგანი, რომელსაც პროფესიონალი მოვაჭრე ან ფაბრიკანტი ფლობს, მისი სამუშაო ინვენტარი, სასაქონლო საწყობი ან მანქანებია, რომლებსაც ის დამგირავებელს ვერც **2**

1 *Melsheimer*, Sicherungsübereignung oder Registerpfandrecht, 1967, S. 4.
2 *Ferid/Sonnenberger*, Das Französische Zivilrecht II, 2. Aufl., 1986, 3 D 161; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 125.

ერთ შემთხვევაში ვერ დაუთმობს, თუ კომერციული საქმიანობის შეწყვეტას არ აპირებს. ამის გამო, მფლობელობითი გირავნობა პრაქტიკაში მხოლოდ ორ შემთხვევაში ინარჩუნებს პრაქტიკულ დანიშნულებას: ეს არის მცირე სამომხმარებლო კრედიტის უზრუნველყოფა (მათ შორის ლომბარდში გირავნობა) და ბანკების გირავნობის უფლება იმ ფასიან ქაღალდებზე, ძვირფასეულობასა და ა. შ., რომლებსაც კლიენტი მათთან ინახავს.[3]

მფლობელობითი გირავნობის ზემოთ ხსენებული **მოუქნელი ხასიათის** გამო, სამოქალაქო ბრუნვა საჭიროებდა მოძრავი ნივთით მოთხოვნის უზრუნველყოფის ისეთ საშუალებას, რომელიც საჯაროობის პრინციპზე უარის თქმის გარეშე დამგირავებელს შეუნარჩუნებდა მფლობელობას თავის კუთვნილ ნივთზე, თუმცა, ამავდროულად, მისცემდა მისი მოთხოვნის უზრუნველყოფის პოტენციალის მაქსიმალურად გამოყენების შესაძლებლობას. ქართველმა კანონმდებელმა სხვადასხვა მართლწესრიგის მიერ შემოთავაზებული არამფლობელობითი გირავნობის ნაირსახეობებიდან[4] **რეგისტრირებული გირავნობის** სასარგებლოდ გააკეთა არჩევანი.[5]

II. რეგისტრირებული გირავნობა

3 **რეგისტრირებული გირავნობა** უცხოურ მართლწესრიგებში სახელშეკრულებო არამფლობელობითი გირავნობის ერთ-ერთი ყველაზე გავრცელებული, ქართულ სამართალში კი მისი ერთადერთი სახეა. რეგისტრირებული გირავნობის დროს საჯაროობა მიიღწევა გირავნობის უფლების საჯარო რეესტრში (სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე გირავნობის შემთხვევაში – შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში) რეგისტრაციის გზით. დამგირავებლის სხვა კრედიტორთა დაცვის დამატებითი უზრუნველყოფა აღარ არის საჭირო, რადგან თითოეულ მათგანს შეუძლია, რეესტრში ჩახედვის გზით, სათანადოდ შეაფასოს დამგირავებელთან საკრედიტო ხელშეკრულების დადების რისკები.[6] გარდა ამისა, მინიმუმამდეა დაყვანილი დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის გასხვისების შემთხვევაში ახალი შემძენის მიერ დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვებისა და ამგვარად გირავნობის უფლების გაქარწყლების რისკი (274 III, IV).

4 კანონმდებლის მიერ სამოქალაქო კოდექსში რეგისტრირებული გირავნობის ინსტიტუტის შემოტანის გადაწყვეტილება ცალსახად **გამართლებულად** უნდა ჩაითვალოს. ამან თავიდან ააცილა ქართულ მართლწესრიგს *numerus clausus*-ის პრინციპის დარღვევით, ყოველგვარ საჯაროობას მოკლებული,[7]

3 *Baur*, Lehrbuch des Sachenrechts, 1960, § 55 II; *Wolff/Raiser,* Sachenrecht, 10. Aufl., 1957.

4 შედარებითსამართლებრივი მიმოხილვისათვის იხ.: *Simitis*, Das besitzlose Pfandrecht: Eine rechtsvergleichende Untersuchung, AcP 171, 1971, S. 94 f.

5 იხ. მოდელური კანონის საფუძველზე სამხრეთ ევროპის ქვეყნების კოდიფიკაციებში რეგისტრირებული გირავნობის შემოტანასთან დაკავშირებით: *Meyer/Athenstaedt*, Einführung der besitzlosen Registerpfandrechte in Südosteuropa, 2009, S. 393 ff.

6 *Simitis*, Das besitzlose Pfandrecht: Eine rechtsvergleichende Untersuchung, AcP 171, 1971, S. 115; *Ferid/Sonnenberger*, Das Französische Zivilrecht II, 2. Aufl., 1986, 3 D 161.

7 რის გამოც გერმანიაში შეთანხმებული ამ არამფლობელობითი უზრუნველყოფის აღიარება სხვა

არამფლობელობითი უზრუნველყოფის ალტერნატიული საშუალებების შექმნის აუცილებლობა, რის მაგალითადაც გერმანული დოქტრინის მიერ განვითარებული ფიდუციარული საკუთრების უფლება შეიძლება დასახელდეს (*Sicherungsübereignung*).[8] რეგისტრირებული გირავნობა, გარემოებათა მთელი რიგის გათვალისწინებით, როგორც დამგირავებლისათვის, ისე მოგირავნისათვის, გაცილებით **უფრო მოსახერხებელია**, ვიდრე მფლობელობითი გირავნობა. პირველ რიგში, ეს არის, უკვე ზემოთ ხსენებული, დამგირავებლისათვის მფლობელობის შენარჩუნების შესაძლებლობა, რომელსაც მას გირავნობის ეს ფორმა სთავაზობს. აქედან გამომდინარეობს ასევე საგნის **რამდენიმეჯერ** დაგირავების შესაძლებლობა (267 I), განსხვავებით მფლობელობითი გირავნობისაგან.[9] გარდა ამისა, **მოთხოვნების (უფლებების)** დაგირავება მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის ფორმით (259 I და II) არის შესაძლებელი – მხოლოდ ეს უზრუნველყოფს მის საჯაროობას – ისევე როგორც **სამომავლო ქონების** (254 V). განსხვავებით მფლობელობითი გირავნობისაგან, რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში შესაძლებელია მოგირავნის დაკმაყოფილება **გირავნობის საგანზე საკუთრების მოპოვებით** (260[1], ამგვარი შეთანხმებიდან გამომდინარე რისკებსა და მათ პრევენციასთან დაკავშირებით იხ. მუხ. 260[1], მე-3 ველი).

მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრირებული გირავნობა, საბოლოო ჯამში, ორივე მხარის ინტერესებს ითვალისწინებს და მოგირავნეს იცავს დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის მესამე პირზე დაუტვირთავად გასხვისების რისკისაგან, მას არ იცავს თავად დამგირავებლის მიერ ნივთის გაფუჭებისაგან. მოგირავნე გირავნობის საგნის მეორე მხარის მფლობელობაში დატოვებით ატარებს ამ უკანასკნელის მიერ **საგნის გაუარესების** რისკს,[10] რისი კომპენსირებაც მას მხოლოდ 261 I, IV, 264 II მუხლების მიხედვით შეუძლია. 5

იხ. რეგისტრირებული გირავნობის დადგენასა და საგანთან დაკავშირებით **258-ე მუხლის**, ხოლო მხარეთა უფლება-მოვალეობებთან დაკავშირებით **261-ე მუხლის** კომენტარები.

ქვეყნებში, ჩვეულებრივ, შეუძლებელია (*Stumpf,* Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung im Ausland, 4. Aufl., 1980, S. 31 ff.).

8 იხ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 124 და იქ მითითებული ლიტერატურა.

9 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 148.

10 შდრ. ამასთან დაკავშირებით: *ჭანტურია*, იქვე, 2012, გვ. 125.

მუხლი 256. გირავნობის ფარგლები

1. გირავნობა უზრუნველყოფს მოთხოვნასა და მასთან დაკავშირებულ სხვა დამატებით უფლებებს (მათ შორის, პროცენტსა და პირგასამტეხლოს), აგრეთვე ქონების მოვლა-შენახვის, სასამართლოსა და რეალიზაციის ხარჯებს, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

2. გირავნობის უფლება ვრცელდება გირავნობის საგნიდან მიღებულ ნაყოფზე, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005წ., მუხ.284,
საქართველოს 2011 წლის 9 მარტის კანონი №4323 – ვებგვერდი, 22.03.2011წ.
საქართველოს 2011 წლის 28 დეკემბრის კანონი №5668 – ვებგვერდი, 16.01.2012წ.

I. პასუხისმგებლობის ფარგლები, 256 I 336
1. პასუხისგება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობის მიხედვით 336
2. პასუხისგება გირავნობის ურთიერთობიდან წარმოშობილი ხარჯებისათვის 337
II. პასუხისმგებლობის ფარგლების გაფართოების აკრძალვა 338
III. გირავნობის გავრცელება ნაყოფზე, 256 II 338

I. პასუხისმგებლობის ფარგლები, 256 I

1 256-ე მუხლი, რომელიც **დისპოზიციურ** ხასიათს ატარებს,[1] განსაზღვრავს, თუ რა **ფარგლებში** და რა მოცულობით აგებს პასუხს გირავნობის საგანი კრედიტორის მოთხოვნისათვის და ამით, გარკვეულწილად, იმეორებს 893-ე მუხლის პარადიგმას. გირავნობის მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი შეთანხმებით შემოზღუდონ ეს ფარგლები, ან პირიქით, განავრცონ ის, გაითვალისწინონ, მაგალითად, ზღვრული თანხა პასუხისმგებლობისათვის ან ცვლადი საპროცენტო განაკვეთი.[2] მხოლოდ ამგვარი შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაშია შესაძლებელია 256-ე მუხლზე შეუზღუდავად მითითება.

1. პასუხისმგებლობა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობის მიხედვით

2 სპეციალური შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაში, გირავნობის საგანი პასუხს აგებს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობის მიხედვით. ამგვარად, ამ მოცულობის შემცირება გადახდის, გაქვითვის, ვალის პატიების ან სხვა მსგავსი გარემოების გამო ზუსტად ისევეა გასათვალისწინებელი,

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 30 აპრილის №ას-785-752-2014 განჩინება.

2 შდრ. მაგალითისათვის: *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 148; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1210, Rn. 1; თუ სესხის ხელშეკრულების მხარეები შეათანხმებენ სესხის პროცენტის გაქვითვას დაგირავებული ნივთიდან მიღებულ სარგებელთან, მაშინ გირავნობით უზრუნველყოფილია, ასევე, ეს (სარგებელში გასაქვითი პროცენტის) მოთხოვნაც (შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 14 ივნისის №ას-6-345-09 გაჩინება) და სარგებელი არ ჩაითვლება ძირი სესხის მოთხოვნის ანგარიშში (261 IV).

როგორც მოთხოვნის მოცულობის გაზრდა, **პროცენტების**, ვადის გადაცილებით გამოწვეული ზიანის, ან შესრულების ნაცვლად თუ შესრულებასთან ერთად ზიანის ანაზღაურების (იხ. მუხ. 494, მე-7 და მომდევნო ველები) მოთხოვნის, ისევე როგორც (გირავნობის დადგენისას თუ მისი დადგენის შემდეგ შეთანხმებული) პირგასამტეხლოს მეშვეობით.[3] გირავნობის საგანი პასუხს აგებს ასევე მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე **გაზრდილი მოთხოვნისათვის**, განსხვავებით ახალი მოთხოვნის შეთანხმებისაგან.[4] ეს წესი მოქმედებს მაშინაც, როდესაც ნივთი **მომდევნო რანგის გირავნობით** არის დატვირთული. მოთხოვნის მოცულობის გაზრდის შემთხვევაშიც, მისი ამ გაზრდილი წილისათვის პასუხისმგებლობაც გირავნობის დადგენის დროის მიხედვით განისაზღვრება (267 I). მომდევნო რანგის დამგირავებლები უნდა შეეგუონ იმ ფაქტს, რომ გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები შეიძლება, მათი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საკმარისი აღარ იყოს, რადგან საგნის პასუხისმგებლობის ფარგლების ამგვარი გაფართოება მოთხოვნის გაზრდის გამო წინასწარვეა მოცული 256 I მუხლით.[5]

2. პასუხისგება გირავნობის ურთიერთობიდან წარმოშობილი ხარჯებისათვის

3

მოთხოვნის მოცულობის მიხედვით პასუხისგების გარდა, გირავნობის საგანი პასუხს აგებს ასევე უშუალოდ **გირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯებისათვის,** როგორებიცაა: ქონების მოვლა-შენახვის (თუმცა შდრ. მუხ. 261, მე-17 ველი), სასამართლოსა და გირავნობის საგნის რეალიზაციის ხარჯები. **მოვლა-შენახვის ხარჯებს** განეკუთვნება გირავნობის საგანზე გაწეული დანახარჯები 261 I, III მუხლის მიხედვით (იხ. ამ მუხლის კომენტარი).[6] ამგვარი დანახარჯებია, მაგალითად, საბანკო ანგარიშზე შეტანილი ქირავნობის კაუციონის შემთხვევაში, გამქირავებლის მიერ ამ ანგარიშის დახურვის ხარჯები.[7] ხარჯად, 256 I მუხლის გაგებით, არ ჩაითვლება წინა რიგის მოგირავნის დაკმაყოფილების ხარჯები (შდრ. 269 III).[8]

4

სასამართლოს ხარჯებს განეკუთვნება მოვალის მიმართ სარჩელის აღძვრასთან დაკავშირებული ხარჯები,[9] მაგალითად, ადვოკატის გასამრჯელო[10] და მოვალის ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის დანახარჯები,[11]

3 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1210, Rn. 2.

4 იქვე.

5 *Emmerich*, Pfandrechtskonkurrenzen, 1909, § 22; მართალია, საწინააღმდეგო მოსაზრების თანახმად (*Wolff/Raiser*, Sachenrecht, 10. Aufl., 1957, § 162 II), წინა რანგის მოგირავნის მოთხოვნის გაზრდის შემთხვევაში მისი უფლებების დაცვა მომდევნო რანგის მოგირავნის ხარჯზე გაუმართლებელია, თუმცა ეს პირდაპირ გამომდინარეობს კანონიდან და მისი თავიდან აცილება მხოლოდ სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის გაფართოების აკრძალვის შეთანხმებით არის შესაძლებელი (*Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1210, Rn. 2).

6 *Westermann/Eickmann/Gursky*, Sachenrecht, 8. Aufl., 2011, § 128, Rn. 12.

7 AG Büdingen WuM 1995, 483.

8 OLG Stuttgart WürttJb. 26 (1914), 164; *Damrau*, იქვე, Rn. 6; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1210, Rn. 4.

9 OLG Hamburg MDR 1959, 580.

10 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 147.

11 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 30 აპრილის №ას-785-752-2014 განჩინება.

მაშინაც კი, როდესაც დამგირავებელი და მოვალე სხვადასხვა პირია (263).[12] გირავნობის საგანი, რა თქმა უნდა, „პასუხს აგებს“ უშუალოდ დამგირავებლის მიმართ იძულებითი აღსრულების ხარჯებისათვის, რის საპირისპიროდაც, 256 I მუხლის მიხედვით, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა არ არის მოვალე-დამგირავებლის მიერ მოგირავნისაგან გირავნობის საგნის სასამართლო წესით გამოთხოვისას ამ უკანასკნელის, როგორც მოპასუხის, მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა.[13]

5 გირავნობის **საგნის რეალიზაციასთან** დაკავშირებული ხარჯებია მისი პირდაპირი მიყიდვის მეშვეობით რეალიზაციის შემთხვევაში (283 I) ამ საგნის გაყიდვის ხარჯები (ტრანსპორტირება, შეფუთვა, ავტოსადგომის ქირავნობა,[14] სხვადასხვა გადასახადი და ა. შ.), ხოლო გაყიდვის სპეციალური სავაჭრო დაწესებულებისათვის მინდობის შემთხვევაში (283 II) დაწესებულებისათვის გადასახდელი გასამრჯელო.

II. პასუხისმგებლობის ფარგლების გაფართოების აკრძალვა

6 გამონაკლისის სახით თუ დამგირავებელი-მესაკუთრე ნივთს სხვა პირის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად აგირავებს (263), გირავნობის საგანმა „პასუხი არ უნდა აგოს“ გირავნობის დადგენის შემდეგ მოვალესა და მოგირავნეს შორის შეთანხმებით მოთხოვნის ფარგლების გაფართოებისას მოთხოვნის ამ **მოგვიანებით გაზრდილი წილისათვის**. მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე და მოგირავნე-კრედიტორი უკვე გირავნობის დადგენის შემდეგ ათანხმებენ ხელშეკრულების შეუსრულებლობისათვის პირგასამტეხლოს გადახდის საკითხს, რის უზრუნველსაყოფადაც დამგირავებელი საკუთარ ნივთს არ დატვირთავდა. ეს დათქმა, რაც გერმანიაში პირდაპირ კანონით არის გათვალისწინებული (გსკ-ის 1210 I 2 პარაგრაფი),[15] საქართველოშიც უნდა მოქმედებდეს, რისთვისაც 256 I მუხლის **ტელეოლოგიური რედუქცია** ან **893 2 მუხლის ანალოგიით გამოყენებაა** აუცილებელი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, დაირღვეოდა დამგირავებლის ნების ავტონომია, რადგან მისი საკუთრება პასუხს აგებდა მოგვიანებით სხვა პირებს შორის შეთანხმებით გაზრდილი ვალდებულებისათვის, რაზეც მას თანხმობა არ გამოუთქვამს გირავნობის დადგენისას.

III. გირავნობის გავრცელება ნაყოფზე, 256 II

7 გირავნობის უფლება, როგორც წესი, ვრცელდება გირავნობის საგნიდან მიღებულ **ნაყოფზე (154)**, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გირავნობის ხელშეკრულების მხარეებმა შეთანხმებით პირდაპირ გამორიცხეს ეს შესაძლებლობა. 154-ე მუხლში გათვალისწინებული ნაყოფის ცნება, რომელზეც

12 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1210, Rn. 6.

13 OLG Dresden AnnSächsOLG 32 (1911), 78.

14 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 30 აპრილის №ას-785-752-2014 განჩინება.

15 შდრ. გერმანულ სამართალში ამასთან დაკავშირებით დეტალურად *Damrau*, იქვე, Rn. 3 ff.

მიუთითებს 256 II, მოიცავს არა მხოლოდ ორგანულ ნაყოფს, არამედ, ასევე, ე. წ. გაშუალებულ ნაყოფს (154 III), როგორიც არის, მაგალითად, ნივთის ქირა (257 I) და რომელზეც ასევე უნდა გავრცელდეს გირავნობა. თუ დაგირავებულია მეანაბრის მოთხოვნა ბანკის მიმართ, მაშინ გირავნობა 256 I მუხლის მიხედვით ვრცელდება ანაბარზე დარიცხული პროცენტის მიღების მოთხოვნაზეც. ნაყოფზე გირავნობის უფლების გავრცელებისათვის უმნიშვნელოა, თუ ვინ ხდება ამ ნაყოფის მესაკუთრე მისი მთავარი ნივთისაგან გამოყოფის შემდეგ,[16] ისევე როგორც მოგირავნის მიერ ამ ნაყოფზე მფლობელობის მოპოვება.[17]

გირავნობის საგნის დაკარგვის, დაზიანების, განადგურებისა და გაუფასურების სანაცვლოდ მოპოვებული მოთხოვნის **სუროგაციასთან** დაკავშირებით იხ. 264-ე მუხლის კომენტარი. **8**

261 II მუხლი არის **გამონაკლისი** 256 II მუხლში დაფიქსირებული წესიდან – ამ შემთხვევაში ნაყოფზე გირავნობის უფლების გავრცელების ნაცვლად ის პირდაპირ მოგირავნის საკუთრება ხდება. გარდა ამისა, გირავნობის უფლების ნაყოფზე გავრცელება შეიძლება გამოირიცხოს სხვა პირის მიერ ნივთზე დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვებით (274 III, IV) და წინა რანგის მოგირავნის უფლების გამო (267). **9**

16 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1212, Rn. 2.
17 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1212, Rn. 2.

მუხლი 257. მფლობელობითი გირავნობა

1. მოძრავ ნივთზე მფლობელობითი გირავნობა წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმებისა და ნივთის მოგირავნის ან მოგირავნის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემის გზით.

2. თუ ნივთი უკვე იმყოფება მოგირავნის ან მოგირავნის მიერ შესაბამისად უფლებამოსილი პირის მფლობელობაში, გირავნობის წარმოშობისათვის საკმარისია მხარეთა შეთანხმება.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 340
II. შეთანხმება 340
III. გადაცემა 341
1. არაპირადაპირი მფლობელობის გადაცემა 342
2. „მოკლე ხელით გადაცემა“, 257 II 343

I. ზოგადი დებულებები

1 257-ე მუხლი არეგულირებს გირავნობის დადგენის სანივთოსამართლებრივ წინაპირობებს და, გარკვეულწილად, იმეორებს 186-ე მუხლის პარადიგმას, თუმცა 186 II მუხლის მე-2 ვარიანტისაგან განსხვავებით, არ ითვალისწინებს ნივთის დამგირავებლის მფლობელობაში დატოვების შესაძლებლობას (მუხ. 186, მე-17 ველი), რადგან ამ დროს უზრუნველყოფილი არ არის გირავნობის ურთიერთობის საჯაროობა,[1] რაც, ამგვარად, მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის მეშვეობით არის შესაძლებელი.

II. შეთანხმება

2 მფლობელობითი გირავნობის დადგენა ხდება დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის დადებული **შეთანხმებით გირავნობის დადგენის შესახებ**, რომლის მიზანიც კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით გირავნობის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების მინიჭებაა. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო პრაქტიკა მას **სანივთო გარიგებად** მიიჩნევს[2] და ასხვავებს **გირავნობის ხელშეკრულებისაგან** (*pactum de pignore dando*),[3] რომლის ძალითაც დამგირავებელი მხოლოდ გირავნობის დადგენის ვალდებულებას კისრულობს,[4] ეს გამიჯვნა სანივთო და ვალდებულებით გარი-

1 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1253, Rn. 1.

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 ოქტომბრის №ას-304-289-2013 განჩინება.

3 *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 V; შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №ას-483-457-2012 გადაწყვეტილება; ასევე *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 121, 137.

4 ამ დროს განმარტების საკითხია სანივთო შეთანხმების ვალდებულებით გარიგებაში ამოკითხვა, და პირიქით, შდრ. RG JW 1914, 188; OLG Königsberg OLGE 5, 157; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1257, Rn. 6; შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 ოქტომბრის №ას-304-289-2013 განჩინება კონკლუდენტურ სანივთო და ვალდებულებით შეთანხმებასთან დაკავშირებით.

გებებს შორის ქართულ იურიდიულ დოქტრინაში ვერ ჩაითვლება ზოგადად აღიარებულად. ამის საპირისპიროდ მიზანშეწონილი ჩანს გირავნობის ერთიან, ვალდებულებით შეთანხმებაზე საუბარი, მისი სანივთო და ვალდებულებით შეთანხმებად დაქუცმაცების გარეშე.

შეთანხმებასა და მფლობელობის გადაცემის თანმიმდევრობას არანაირი მნიშვნელობა არ ენიჭება.[5] თუ შეთანხმება წინ უსწრებს გადაცემას, მაშინ აუცილებელია, რომ ის ამ გადაცემის მომენტამდე დარჩეს ძალაში, თუმცა ეს, ჩვეულებრივ, ივარაუდება.[6]

ვინაიდან კანონი პირდაპირ არ ადგენს გირავნობის ხელშეკრულების ფორმას, ეს უკანასკნელი შეიძლება დაიდოს ნებისმიერი ფორმით – როგორც ზეპირად, ისე წერილობით. გირავნობის შეთანხმება შეიძლება **ხელშეკრულების სტანდარტულ** პირობებშიც, რაც, ბანკების შემთხვევაში, გავრცელებული პრაქტიკაა და არ მიიჩნევა უჩვეულო (344), ან ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპების საწინააღმდეგო (346) პირობად.[7] **3**

III. გადაცემა

მფლობელობითი გირავნობა წარმოიშობა მოძრავი ნივთის მოგირავნის ან მის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემით. გადაცემა გულისხმობს პირდაპირი მფლობელობის გადაცემას, რომლის დროსაც დამგირავებელმა სრულად უნდა დაკარგოს ეს პირდაპირი მფლობელობა.[8] შესაბამისად, თუ გარკვეულ სივრცესა და იქ მოთავსებულ ნივთებზე მფლობელობას ეხება საქმე, პირდაპირი მფლობელობის გადაცემისათვის აუცილებელია, დამგირავებელმა მოგირავნეს გადასცეს ყველა გასაღები.[9] მხოლოდ გირავნობის აღმნიშვნელი ნიშნის დატანა დაგირავებულ ქონებაზე საკმარისი არ არის, თუ დამგირავებელს მაინც რჩება ამ ქონებაზე ზემოქმედების შესაძლებლობა.[10] **4**

155 I მუხლის გაგებით, მფლობელობის გადაცემა შეიძლება შეთანხმებითაც (რომელიც უნდა გავმიჯნოთ გირავნობის დადგენასთან დაკავშირებული შეთანხმებისაგან),[11] თუ შემძენს შეუძლია ნივთზე ბატონობის განხორციელება, ე. წ. „გრძელი ხელით გადაცემა“ (*longa manu traditio*).[12] ამგვარად, ტყეში დატოვებული შეშის გადაცემისათვის საკმარისია შეთანხმება დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის. სხვაგვარად არის საქმე, თუ **5**

5 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1205, Rn. 2.

6 RGZ 84, 5; RG WarnR 1933, 115.

7 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1205, Rn. 2.

8 RGZ 53, 221; RGZ 66, 262; BGHZ 27, 362; გამომდინარე იქიდან, რომ მფლობელობის გადაცემა გირავნობის დადგენის გარიგების წინაპირობაა და არა მისგან წარმომდგარი მოთხოვნა, გაუგებარია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მსჯელობა 2013 წლის 25 ოქტომბრის №ას-304-289-2013 განჩინებაში, როდესაც ის უშვებს მფლობელობითი გირავნობის დადგენის შესაძლებლობას, მფლობელობის მინიჭების გარეშე.

9 RGZ 67, 422; RGZ 77, 208.

10 BGH NJW 1958, 1723.

11 RGZ 66, 258; BGHZ 27, 362.

12 შდრ. გსკ-ის 854 II პარაგრაფი.

ეს შეშა დამგირავებლის დაცულ საწარმო ტერიტორიაზეა მოთავსებული.[13] როგორც დამგირავებლის, ისე მოგირავნის მხარეზე დასაშვებია მფლობელობის გაცემა-მოპოვებისათვის **მჭერის** ჩართვა.[14]

1. არაპირადაპირი მფლობელობის გადაცემა

6 257-ე მუხლი მოგირავნისათვის პირდაპირი მფლობელობის გადაცემის აუცილებლობიდან მხოლოდ ერთ გამონაკლისს უშვებს, ეს არის ამ მფლობელობის მოგირავნის მიერ **განსაზღვრული მესამე პირისათვის გადაცემა**. 186 II მუხლის მე-3 ვარიანტისაგან განსხვავებით, 257-ე მუხლი არ ითვალისწინებს არაპირდაპირი მფლობელი-დამგირავებლის მიერ მოგირავნისათვის პირდაპირი მფლობელის მიმართ ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის დათმობის მეშვეობით მფლობელობის გადაცემის შესაძლებლობას.[15] მართალია, 257 I მუხლის მე-2 ვარიანტი მფლობელობითი გირავნობის დადგენისათვის საკმარისად მიიჩნევს, თუ დამგირავებელი ნივთს არა უშუალოდ მოგირავნეს, არამედ მის მიერ განსაზღვრულ მესამე პირს გადასცემს, თუმცა აქაც არ აკონკრეტებს, უნდა მოიპოვოს თუ არა ამით მოგირავნემ არაპირდაპირი მფლობელობა ნივთზე (მესამე პირთან დადებული ქირავნობის, თხოვების, ან სხვა ურთიერთობის საფუძველზე). ორივე შეკითხვაზე პასუხის გაცემისას გასათვალისწინებელია 257-ე მუხლის მიზანი და აქ წამოყენებული სახელმძღვანელო პრინციპი. მიზანი გირავნობის დადგენის შემდეგ გირავნობის საგნის ფაქტობრივად მოგირავნის ხელში გადასვლაა, რათა დამგირავებელმა შესაბამისი მომენტის დადგომისას ვეღარ შეუშალოს ხელი მის რეალიზაციაში.[16] ამ მიზნის მიღწევისათვის აუცილებელია, რომ დამგირავებელმა **სრულად დაკარგოს მფლობელობა**, როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი.[17] თუმცა, ამის მიუხედავად, ეს შეუფერხებლად რეალიზაციის შესაძლებლობა ვერ იქნებოდა უზრუნველყოფილი, თუ საგანი მოგირავნის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის ხელში გადავიდოდა, რომელიც მას არაპირდაპირ მფლობელად არ აღიარებს და არ აპირებს, დაუბრუნოს ეს საგანი. ამიტომაც 257 I მუხლის მე-2 ვარიანტში დამატებითი წინაპირობის სახით უნდა ამოვიკითხოთ ის გარემოება, რომ მესამე პირი არა მხოლოდ მზად უნდა იყოს, მოიპოვოს ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა, არამედ აღიარებდეს მოგირავნეს **არაპირდაპირ მფლობელად** და მზად იყოს, გადასცეს მას ეს საგანი მოთხოვნისთანავე.

7 ამ ზემოხსენებული დაშვებიდან კი *a simile*-არგუმენტის ძალით გამომდინარეობს, რომ საგნის მოგირავნის ხელში გადასვლისათვის საკმარისი უნდა იყოს მოგირავნისათვის 186 II მუხლის მე-3 ვარიანტის დარად უკვე არსებული ურთიერთობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლების დათმობა და

13 RGZ 74, 148.

14 RGZ 67, 421; RGZ 77, 209.

15 შდრ. გსკ-ის 1205 II პარაგრაფი, *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1205, Rn. 8 და იქ მითითებული ლიტერატურა.

16 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 123.

17 იქვე.

პირდაპირი მფლობელისათვის ამის შესახებ შეტყობინება,[18] რადგან 257-ე მუხლის მიზნის მიღწევისათვის გადამწყვეტია არა ის გარემოება, მოგირავნე თუ დამგირავებელი განსაზღვრავს მესამე პირს, არამედ მზად არის თუ არა ეს პირდაპირი მფლობელი-მესამე პირი მოგირავნე აღიაროს არაპირდაპირ მფლობელად და მოთხოვნისთანავე გადასცეს მას ნივთი, რაც ამ ორივე შემთხვევაში თანაბრად არის უზრუნველყოფილი. რის გამოც 257 I მუხლის მე-2 ვარიანტის **ანალოგიით** გამოყენებისას გირავნობის დადგენა შესაძლებელი უნდა იყოს ნივთის **დაბრუნების მოთხოვნის უფლების დათმობისა** და ამის შესახებ პირდაპირი მფლობელისათვის **შეტყობინების** მეშვეობით მოგირავნისათვის არაპირდაპირი მფლობელობის მინიჭებით.[19]

2. „მოკლე ხელით გადაცემა“, 257 II

ე. წ. „მოკლე ხელით გადაცემის“ (*brevi manu traditio*) წესი გულისხმობს მფლობელობითი გირავნობის დადგენას იმ შემთხვევებში, როდესაც გირავნობის საგანი უკვე იმყოფება მოგირავნის ან მის მიერ უფლებამოსილი პირის მფლობელობაში. ამ დროს გირავნობის წარმოშობისათვის ნივთის ფაქტობრივი გადაცემა აუცილებელი აღარ არის და გირავნობის წარმოშობისათვის **საკმარისია მხარეთა შეთანხმება.** მოგირავნის არაპირდაპირი მფლობელობა საკმარისად უნდა ჩაითვალოს,[20] თუ პირდაპირ მფლობელად ისევ მესაკუთრე არ რჩება (იხ. ამასთან დაკავშირებით ზემოთ, მე-6 ველი). **8**

18 BGH NJW 1996, 1675; OLG Karlsruhe WM 1999, 2451; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1205, Rn. 8.

19 *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VI d.

20 RGZ 118, 253; BGH NJW 1997, 2111.

მუხლი 258. რეგისტრირებული გირავნობა

1. რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული გირავნობის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა). ამ შემთხვევაში მოძრავი ნივთის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემა სავალდებულო არ არის.

2. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს:

ა) მისი შედგენის თარიღი;

ბ) მონაცემები მოგირავნის, დამგირავებლის, შესაძლო მოვალე მესამე პირის შესახებ;

გ) გირავნობის საგნის ზოგადი ან სპეციფიკური ნიშნებით აღწერა იმგვარად, რომ შესაძლებელი იყოს მისი განსაზღვრა. თუ გირავნობის საგანია მთელი მოძრავი ქონება, მისი აღწერა არ მოითხოვება, თუკი მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული;

დ) უზრუნველყოფილი ძირითადი მოთხოვნის ზოგადი ან კონკრეტული აღწერა და მაქსიმალური თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა დაკმაყოფილდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.

3. გირავნობის უფლების რეგისტრაციის წესი განისაზღვრება კანონით.

3[1]. ფინანსურ გირაოსთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდება „საგადახდო სისტემისა და საგადახდო მომსახურების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

4. „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული გირავნობის უფლების რეგისტრაცია საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში. ამასთანავე, გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება, თუ:

ა) გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით;

ბ) მოგირავნესა და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს შორის დადებულია ხელშეკრულება ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის გამოყენებით სატრანსპორტო საშუალებაზე გირავნობის რეგისტრაციის შესახებ.

5. საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს მიერ მატერიალური ან ელექტრონული დოკუმენტების საფუძველზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე გირავნობის უფლების რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრი.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284,
საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბრის კანონი №3879 – სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321,
საქართველოს 2006 წლის 29 დეკემბრის კანონი №4310 – სსმ I, №2, 04.01.2007 წ., მუხ. 35,
საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ.158,
საქართველოს 2008 წლის 2 ოქტომბრის კანონი №314 – სსმ I, №24, 20.10.2008 წ., მუხ.160,
საქართველოს 2011 წლის 9 მარტის კანონი №4323 – ვებგვერდი, 22.03.2011 წ.
საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6311 – ვებგვერდი, 12.06.2012 წ.
საქართველოს 2013 წლის 24 დეკემბრის კანონი №1833 – ვებგვერდი, 03.01.2014 წ.

I. ზოგადი დებულებები 345
II. რეგისტრირებული გირავნობის დადგენა 345
1. გირავნობის ხელშეკრულება 346
2. გირავნობის რეგისტრაცია 346
III. ფინანსური გირაო 347

I. ზოგადი დებულებები

258-ე მუხლი არეგულირებს რეგისტრირებული გირავნობის, მათ შორის, სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე დადგენის ზოგად წესებს. გარდა ამისა, მუხლში მოცემულია მითითება ფინანსურ გირაოზე, რომელიც რეგულირდება საგადახდო სისტემისა და საგადახდო მომსახურების შესახებ კანონით. **1**

მუხლის თავდაპირველი რედაქცია არაერთხელ შეიცვალა,[1] რაც, ძირითადად, უკავშირდებოდა, ერთი მხრივ, სანოტარო წესით გარიგების დამოწმების აუცილებლობის გაუქმებას, მეორე მხრივ, სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე გირავნობის დადგენის სპეციალური წესის შემოღებას, ასევე, ფინანსური გირაოს შესახებ ნორმის დამატებას.

II. რეგისტრირებული გირავნობის დადგენა

მფლობელობითისაგან განსხვავებით, რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში მოგირავნის ან მესამე პირის მფლობელობაში მოძრავი ნივთის გადაცემა საჭირო არ არის, რის საკომპენსაციოდაც კანონმდებელი უფრო რთულ პროცედურას ითვალისწინებს მისი დადგენისათვის.[2] ამ შემთხვევაში საჯაროობა მიიღწევა გირავნობის უფლების საჯარო რეესტრში (სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე გირავნობის შემთხვევაში – სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში) **რეგისტრაციის გზით** (იხ. ამასთან დაკავშირებით მუხ. 255, მე-3 ველი). ყველა **საგანი** (მუხ. 254, მე-10 და მომდევნო ველები), რომელთა დაგირავებაც შეიძლება მფლობელობითი **2**

1 საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის № 1826 კანონი.
2 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 138.

გირავნობის ფარგლებში, გირავნობაუნარიანია ასევე რეგისტრირებული გირავნობის ფორმითაც, ხოლო მოთხოვნის უფლების დაგირავება მხოლოდ ამ უკანასკნელი ფორმით არის შესაძლებელი (259 I).

1. გირავნობის ხელშეკრულება

3 გირავნობის დადგენის შესახებ შეთანხმება (გირავნობის ხელშეკრულება და არა სანივთო გარიგება (იხ. მუხ. 257, მე-2 ველი) უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით,[3] რომლის რეკვიზიტებიც კანონში იმპერატიულად[4] არის გაწერილი და რომლის დაუცველობაც გირავნობის არანამდვილობას იწვევს (59 I). გირავნობის ხელშეკრულება უნდა შეიცავდეს:

- ხელშეკრულების დადების თარიღს;
- მოგირავნის, დამგირავებლის, შესაძლო მოვალე მესამე პირის შესახებ მონაცემებს;
- გირავნობის საგნის ზოგადი ან სპეციფიკური ნიშნებით აღწერას (მაგ. სერიული ნომერი);
- უზრუნველყოფილი ძირითადი მოთხოვნის ზოგად ან კონკრეტულ აღწერას და მაქსიმალურ თანხას, რომლის ფარგლებშიც უნდა დაკმაყოფილდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. რაც შეეხება თავად **დაგირავებული საგნის ღირებულების** მითითებას, ამასთან დაკავშირებით იხ. მუხ. 260[1], მე-6 ველი.

4 გარდა ამისა, გირავნობის საგნის რეალიზაციის ფორმად მისი პირდაპირ მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემის (260[1]) ან კანონით გაუთვალისწინებელი წესის შეთანხმებისას (284 II) აუცილებელია ამ დათქმის არა მხოლოდ წერილობით ხელშეკრულებაში გათვალისწინება, არამედ ასევე მისი რეგისტრაცია, რის გარეშეც მესამე პირთა წინაშე მას სამართლებრივი ძალა ვერ ექნება.[5] 258-ე მუხლი არ აკონკრეტებს, უნდა იყოს თუ არა რეგისტრირებული გირავნობის შეთანხმება მთავარი საკრედიტო ხელშეკრულების ნაწილი, რისი დამატებითი წინაპირობის სახით გათვალისწინებაც არამიზანშეწონილია,[6] რადგან ეს არაფორმასავალდებულო საკრედიტო გარიგებას ფორმასავალდებულოდ აქცევდა.

2. გირავნობის რეგისტრაცია

5 რეგისტრირებული გირავნობის ნამდვილობისათვის აუცილებელია მხარეთა შეთანხმება და გირავნობის უფლების რეგისტრაცია, ამიტომაც გირავნობის ხელშეკრულებისაგან გასამიჯნია **რეგისტრაციის განაცხადი**,

3 258 I 1 მუხლის მიხედვით, ფორმასავალდებულოა, ასევე, გირავნობის წინარე ხელშეკრულება, როგორც ეს ყველა სხვა კანონით გაწერილი ფორმის შემთხვევაშია სახეზე (RGZ 72, 385; RGZ 169, 189), რომლის მიზანიც მხარის გაფრთხილებაა (თუმცა საპირისპირო მსჯელობისათვის შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 13 აპრილის №ას-125-121-2016 განჩინება (38)).

4 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 138.

5 *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 27 f.

6 *ჭანტურია*, იქვე.

რომელსაც წარადგენს რეესტრში გირაოს მესაკუთრე ან შესაბამისი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი.[7] გირავნობის უფლებისათვის რეგისტრაციას **კონსტიტუტიური**[8] და არა მხოლოდ დეკლარატორული მნიშვნელობა აქვს, რის გამოც ის წარმოიშობა მხოლოდ ამ რეგისტრაციის მომენტიდან (შდრ. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 16 II მუხლი). რეგისტრაცია ხორციელდება დამგირავებლის პირადობის ნომრით ან სამეწარმეო რეესტრის ნომრის მეშვეობით, ასევე, დაგირავებული საგნის სერიული ნომრის მითითებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.[9] თუ დამგირავებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე, ან გირავნობა სხვა მიზეზით არის არანამდვილი, რეგისტრაციას სამართლებრივი ძალა არ გააჩნია.[10]

6 258 III მუხლის თანახმად, გირავნობის რეგისტრაცია გირავნობის საგნის მიხედვით ხდება სხვადასხვა რეესტრში და მისი პროცედურაც შესაბამისი ნორმატიული აქტით განისაზღვრება. მოძრავი ნივთებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების შემთხვევაში ეს არის **საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი** (16 I ა) მუხლი), ხოლო შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილების შემთხვევაში – **მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია**. სატრანსპორტო საშუალებასა[11] და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე[12] გირავნობის რეგისტრაცია ხორციელდება **შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში**. რეგისტრაციის წესი განისაზღვრება საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის შესაბამისი ბრძანებით.[13]

III. ფინანსური გირაო

7 ფინანსური გირაოს შემთხვევაში მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულია ფინანსური ინსტრუმენტები ან ანგარიშზე რიცხული ფულადი სახსრები. ფინანსური გირაოს ხელშეკრულება იდება მხოლოდ **განსაზღვრულ პირებს** შორის, რომლებსაც წარმოადგენენ: საქართველო, საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანო, საქართველოს ეროვნული ბანკი, ანგარიშსწორების აგენტი, ოპერატორი, ფინანსური ინსტიტუტი, უცხოური ცენტრალური ბანკი, უცხოური ფინანსური ინსტიტუტი ან საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტი, თუმცა სახელმწიფო ფასიანი ქაღალდების ფინანსური გირაოს ხელშეკრულების მხარე შეიძლება ასევე იყოს ნებისმიერი იურიდიული პირი, თუ მეორე მხარე კომერციული ბანკია. ფინანსური გირაოს ხელშეკრულება იდება წერილობით და მოგირავნეს ან

7 *Meyer/Athenstaedt*, Einführung der besitzlosen Registerpfandrechte in Südosteuropa, 2009, S. 398.

8 შდრ. შედარებითსამართლებრივი მიმოხილვისათვის *Meyer/Athenstaedt*, იქვე, S. 396, 403.

9 იხ. *Meyer/Athenstaedt*, იქვე, S. 397; შესაბამისად, მესამე პირთათვის რეგისტრირებულ გირავნობასთან დაკავშირებით ინფორმაციის მოძიებაც ამ მონაცემების მეშვეობით არის შესაძლებელი – https://mmr.reestri.gov.ge/main.php.

10 შდრ. *Meyer/Athenstaedt*, იქვე, S. 398.

11 საგზაო მოძრაობის შესახებ კანონის 53 I მუხლი.

12 საგზაო მოძრაობის შესახებ კანონის 5 LXX მუხლი.

13 საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 25 ივნისის № 891 ბრძანება.

მის მიერ უფლებამოსილ პირს უნდა ჰქონდეს ფინანსური გირაოს საგნის ფლობის ან კონტროლის შესაძლებლობა. რომელიმე მარეგისტრირებელ ორგანოში **რეგისტრაცია აუცილებელი არ არის**. ფინანსური გირაოს ერთი და იმავე საგნის რამდენჯერმე დაგირავება დაუშვებელია.

8 იხ. ფინანსური გირაოს დეტალურ მოწესრიგებასთან დაკავშირებით საგადახდო სისტემისა და საგადახდო მომსახურების შესახებ კანონი.

მუხლი 258[1]. გირავნობის მოწმობა

1. მოგირავნის წერილობითი მოთხოვნიდან ორი კვირის ვადაში მოვალის მიერ ამ კოდექსის 281-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოგირავნის განცხადების საფუძველზე საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო გასცემს გირავნობის მოწმობას.

2. გირავნობის მოწმობა არის აღსრულების ქვემდებარე აქტი, რომლითაც დასტურდება საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში ამ კოდექსის 258-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრული გირავნობის უფლების რეგისტრაციის ფაქტი და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების არსებობისას მოგირავნეს უფლება აქვს, უფლებამოსილ ორგანოს (თანამდებობის პირს) მოსთხოვოს გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაგირავებული ნივთის მის მფლობელობაში გადაცემა.

3. გირავნობის მოწმობა არ გაიცემა, თუ რეგისტრირებული გირავნობის გარიგება არ შეიცავს მოთხოვნის უზრუნველყოფისათვის ამ კოდექსის 283-ე მუხლის პირველი ნაწილით ან/და 260[1] მუხლით განსაზღვრულ მხარეთა შეთანხმებას.

4. საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში მოგირავნის მიერ გირავნობის მოწმობის გაცემის მოთხოვნის მართლზომიერებაზე პასუხისმგებელია მოგირავნე.

5. გირავნობის მოწმობის ფორმა და გაცემის წესი განისაზღვრება საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის ბრძანებით.

საქართველოს 2009 წლის 17 ივლისის კანონი №1541 – სსმ I, №21, 03.08.2009 წ., მუხ.124.
საქართველოს 2013 წლის 24 დეკემბრის კანონი №1833 – ვებგვერდი, 03.01.2014 წ.

I. ზოგადი დებულებები 349
II. გირავნობის მოწმობა და მისი წინაპირობები 350

I. ზოგადი დებულებები

1 თუ რეგისტრირებული გირავნობისას გირაოს რეალიზაციის წინაპირობების დადგომისას (278) დამგირავებელი მოგირავნეს ნებაყოფლობით არ გადასცემს ნივთს (281 I), ამ უკანასკნელს მხოლოდ სასამართლოს მეშვეობით შეუძლია თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება. კანონი ამ წესიდან უშვებს გამონაკლისს **ავტოსატრანსპორტო საშუალებებსა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებებზე** რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში და ანიჭებს მოგირავნეს გირაოს გამოთხოვის შესაძლებლობას სასამართლოს გარეშე (281[1]),[1] მხოლოდ გირავნობის მოწმობის საფუძველზე, რომელიც აღსრულების ქვემდებარე აქტია

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 124.

(სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 2 ო) მუხლი).[2]

258[1] მუხლი განმარტავს **გირავნობის მოწმობის ფუნქციას**, მისი გაცემის **წინაპირობებს**, **ფორმასა** და **წესს**.

II. გირავნობის მოწმობა და მისი წინაპირობები

2 გირავნობის მოწმობით დასტურდება შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე გირავნობის უფლების რეგისტრაცია, რის საფუძველზეც მოგირავნეს უფლება აქვს, სასამართლოს გარეშე სააღსრულებო ბიუროს მეშვეობით[3] მოითხოვოს ზემოთ ხსენებული გირავნობის საგნის **მის მფლობელობაში გადაცემა** (იხ. მუხ. 281[1], 1-ლი ველი).

3 **გირავნობის მოწმობის რეკვიზიტები**[4] **და მის მისაღებად წარსადგენ დოკუმენტთა ნუსხა**[5] განისაზღვრება საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის შესაბამისი ბრძანებით.

გირავნობის მოწმობის გაცემის მოთხოვნის **მართლზომიერებაზე** პასუხისმგებელია მოგირავნე, რის გამოც არამართლზომიერი მოწმობის საფუძველზე გირაოს რეალიზაციის შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება ეკისრება მოგირავნეს და არა შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს.

გირავნობის მოწმობის გაცემის წინაპირობაა რეგისტრირებული გირავნობის გარიგებაში მხარეთა **შეთანხმება** მოგირავნის მიერ უშუალოდ გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებამოსილების მინიჭებაზე (283 I, თუმცა იხ. მუხ. 276, მე-4 ველი) ან მხარეთა შეთანხმება გირავნობის საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლაზე (260[1]).[6]

2 გირავნობის მოწმობა თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან და ფუნქციიდან გამომდინარე, სრულებით განსხვავდება იპოთეკის მოწმობისაგან (289 I), რომელშიც დოკუმენტირებულია იპოთეკარის მოთხოვნის უფლება და, ამგვარად, ფასიანი ქაღალდია.

3 იხ. აღსრულების ეროვნული ბიუროს შესაბამისი განმარტებითი ბარათები: http://nbe.gov.ge/?sec_id=648&lang_id=GEO; http://nbe.gov.ge/index.php?lang_id=GEO&sec_id=32&info_id=7586 (ბოლოს ნანახია: 22.02.2018).

4 საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 25 ივნისის № 891 ბრძანების 14[1] V მუხლი.

5 საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 25 ივნისის № 891 ბრძანების 14[1] III მუხლი.

6 რისი წარდგენის გარეშეც გირავნობის მოწმობა არ გაიცემა, საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 25 ივნისის № 891 ბრძანების 14[1] IV ა) მუხლი.

მუხლი 259. მოთხოვნებისა და ფასიანი ქაღალდების დაგირავების წესი

1. მოთხოვნის დაგირავება ხორციელდება წერილობითი ფორმით გარიგების დადებისა და ამ გარიგებით განსაზღვრული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. აღნიშნულ გარიგებაზე ვრცელდება ამ კოდექსის 258-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნები.

2. ვიდრე მოვალეს წერილობით ეცნობებოდეს მოთხოვნის დაგირავების შესახებ, მას უფლება აქვს, შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის მფლობელის წინაშე. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება 264-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული წესი.

3. ფასიანი ქაღალდების დაგირავება ხორციელდება მათი შეძენისათვის დადგენილი წესით. საჯარო ფასიანი ქაღალდების დაგირავების წესი განისაზღვრება „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005წ., მუხ.284.
საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბრის კანონი №3879 – სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321.

I. ზოგადი დებულები 351
II. მოთხოვნის გირავნობაუნარიანობა, 259 I 351
1. იპოთეკა 352
2. წილი სამეწარმეო საზოგადოებაში 352
III. მოვალის შეტყობინება და მისი შედეგები, 259 II 353
1. მოვალის შეტყობინება 353
2. შეტყობინების შედეგები 354
IV. ფასიანი ქაღალდების დაგირავება, 259 III 355

I. ზოგადი დებულებები

259-ე მუხლი ადგენს **მოთხოვნებისა და ფასიანი ქაღალდების** დაგირავების სპეციალურ წესს. თუ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს მოძრავი ნივთების მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გამოყენებისას შეუძლიათ, არჩევანი გააკეთონ მფლობელობით და რეგისტრირებულ გირავნობას შორის, მათ არჩევანის უფლება უკვე აღარ აქვთ იმ შემთხვევაში, როდესაც გირავნობის საგანია **მოთხოვნა** (ან სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე). **1**

მოთხოვნისა და ფასიანი ქაღალდის მოგირავნის **დაკმაყოფილებასთან** დაკავშირებით იხ. მუხ. 276, მე-7 ველი.

II. მოთხოვნის გირავნობაუნარიანობა, 259 I

მართალია, 259-ე მუხლი, განსხვავებით ძველი რედაქციის 255 I 1 მუხლისგან, მოთხოვნების დაგირავების წესის განსაზღვრისას აღარ უთითებს მოთხოვნის დათმობის ზოგად ნორმებზე, თუმცა ეს გამომდინარეობს თავად 254 I მუხლიდან, რომლის მიხედვითაც, მხოლოდ სხვისთვის გადა- **2**

ცემადი მოთხოვნის დაგირავებაა შესაძლებელი. შესაბამისად, მოთხოვნის გირავნობაუნარიანობის განსაზღვრა **254 I, 199 I 1 მუხლების** მიხედვით უნდა მოხდეს.

მოთხოვნის დაგირავება არანამდვილია ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც მისი დაგირავება ან დათმობა პირდაპირ **გამორიცხულია** მოვალესა და კრედიტორს შორის შეთანხმებით (199 I 1).[1] გარდა ამისა, ბევრ კანონისმიერ დანაწესში დაფიქსირებულია უფლების დათმობის და, შესაბამისად, მისი დაგირავების აკრძალვა (253, 242 II, 516 II, 632, 711 I, 933 I, 936), რაც ამ მოთხოვნებს ასევე გირავნობაუუნაროდ აქცევს.[2]

259 I 1 მუხლი **ანალოგიით** უნდა გავრცელდეს, მოთხოვნების გარდა, ყველა სხვა არამატერიალური სიკეთის დათმობის შემთხვევებზე.

1. იპოთეკა

3 **იპოთეკის** უფლების დაგირავება შესაძლებელია მხოლოდ მისით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაგირავების ფორმით, რომელსაც მიჰყვება იპოთეკის უფლება 295 I მუხლში გამყარებული აქცესორულობის პრინციპის საფუძველზე (მუხ. 199, მე-8 ველი).[3] პირადი ფასიანი ქაღალდების შემთხვევაში მოქმედი ზოგადი პრინციპის თანახმად, იზიარებს რა დოკუმენტზე უფლება ამ დოკუმენტში განსხეულებული უფლების ბედს,[4] გირავნობის უფლება ვრცელდება ასევე იპოთეკის მოწმობაზეც.[5] თუ იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე და დაგირავებული მოთხოვნის მოვალე სხვადასხვა პირია, მათთვის გირავნობის შესახებ შეტყობინება, 259 II მუხლის მიხედვით, სავალდებულო არ არის.[6] 289[6] მუხლი ითვალისწინებს მხოლოდ დამატებით ხერხს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაგირავებისას, რომელსაც გადაჰყვება ასევე იპოთეკის უფლება და უფლება იპოთეკის მოწმობაზე და, რა თქმა უნდა, არ გულისხმობს იპოთეკის მოწმობის დამოუკიდებელ გირავნობაუნარიანობას, რაც წინააღმდეგობაში მოვიდოდა როგორც იპოთეკის აქცესორულობის (295 I), ისე პირად ფასიან ქაღალდზე უფლების ამ ქაღალდში დაფიქსირებული უფლების გარეშე გადაცემის დაუშვებლობის (928 II) პრინციპთან.

2. წილი სამეწარმეო საზოგადოებაში

4 წილი სამეწარმეო საზოგადოებაში ასევე შეიძლება გახდეს, 259-ე მუხლის

1 მოთხოვნის დათმობის აკრძალვა, განსხვავებით ყველა სხვა განკარგვის აკრძალვისაგან, ძალაშია არა მხოლოდ მოვალესა და კრედიტორს შორის, არამედ მესამე პირებთან ურთიერთობაშიც, იხ. *Armbrüster*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 137, Rn. 11.

2 ვალდებულების არსიდან გამომდინარე, დათმობა და, შესაბამისად, 254 I, 199 I 1 მუხლის მიხედვით გირავნობაუუნარო მოთხოვნებთან დაკავშირებით იხ. 199-ე მუხლის კომენტ., მე-2-მე-6 ველები. ასეთ მოთხოვნებს განეკუთვნება ასევე ვინდიკაციაც (*Roth/Kieninger*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2016, § 399, Rn. 21).

3 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1274, Rn. 8.

4 გსკ-ის 952-ე პარაგრაფი, რისი არაზუსტი შესატყვისიც არის 928 II მუხლი.

5 RG WarnR 1918 Nr. 56.

6 *Sosnitza*, იქვე.

მიხედვით, გირავნობის საგანი (იხ. მუხ. 254, მე-13 ველი). მართალია, ამ შემთხვევაში გარიგების **ფორმასავალდებულოობისათვის** გადამწყვეტია არა 259 I 1 მუხლი, არამედ წილის დათმობისათვის განსაზღვრული ფორმა, თუმცა რეალურად მხოლოდ კომანდიტის წილის დათმობისათვის არის გაწერილი ნოტარიული ფორმა (მეწარმეთა შესახებ კანონის 43 II მუხლი); ყველა სხვა შემთხვევაში მარტივი წერილობითი ფორმა საკმარისი უნდა იყოს. იხ. სააქციო საზოგადოებაში წილის დაგირავებასთან დაკავშირებით ქვევით, მე-10 და მომდევნო ველები.

5 **შპს-ის წილის** დაგირავების შემთხვევაში საკამათოა, აქვს თუ არა მოგირავნეს, გარიგების წერილობითი ფორმით დადებისა და მისი რეგისტრაციის გარდა, საზოგადოების წინაშე რაიმე სხვა მოქმედების განხორციელების ვალდებულება.[7] ცალსახაა, რომ საზოგადოებისათვის გირავნობის შესახებ შეტყობინება (259 II) ზედმეტი უნდა იყოს, რადგან აქ საქმე ეხება არა კონკრეტული მოთხოვნის, არამედ მთლიანი წილის დაგირავებას,[8] ისევე როგორც არ არის აუცილებელი მოგირავნის შპს-ის პარტნიორთა სიაში შეტანა.[9] გამონაკლისის სახით აუცილებელია საზოგადოების ინფორმირება გირავნობის შესახებ მოგირავნისათვის სარგებლობის უფლების მინიჭებისას (იხ. მუხ. 254, მე-13 და მუხ. 261, მე-11 ველები).[10]

6 კაპიტალური საზოგადოების წილისაგან განსხვავებით, **პირთა გაერთიანებაზე დამყარებულ საზოგადოებაში** (ამხანაგობა, სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, კომპლემენტარის წილი კომანდიტურ საზოგადოებაში) წილის დაგირავება, ჩვეულებრივ, შეუძლებელი (254 I, 199 I 1) უნდა იყოს,[11] გამომდინარე იქიდან, რომ შეუძლებელია ამ წილის დათმობა. თუმცა გამონაკლისია შემთხვევა, როდესაც თავად წესდება ითვალისწინებს წილის დათმობის შესაძლებლობას, ან ეს ყველა პარტნიორის თანხმობით ხდება.[12]

III. მოვალის შეტყობინება და მისი შედეგები, 259 II

1. მოვალის შეტყობინება

7 ახალი რედაქციის 259 II 1 მუხლში, ძველი რედაქციის 255-ე მუხლის მსგავსად, ძალაშია დატოვებული მოთხოვნის დაგირავების შესახებ მოვალის შეტყობინების ვალდებულება, რის გარეშეც მოვალეს შეუძლია ვალდებულების მოთხოვნის მფლობელის წინაშე შესრულება. შეტყობინების ვალდებულება, მე-200 მუხლში დაფიქსირებული შეტყობინების ვალდებულების დარად, პირველ რიგში, მიზნად ისახავს **მოვალის ნდობის** დაცვას თავდაპირველი კრედიტორის მიმართ შესრულებით ვალდებულებისაგან გა-

7 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1274, Rn. 14.
8 RGZ 57, 415.
9 *Sosnitza*, იქვე.
10 იქვე.
11 BGH BB 1972, 11.
12 BGH NJW 1954, 1156; BGH NJW 1978, 1525; BGH NJW 1981, 2747.

თავისუფლებასთან დაკავშირებით.[13] გარდა ამისა, შეტყობინებამ საჯარო უნდა გახადოს დამგირავებელი კრედიტორის ქონებიდან ამ დაგირავებული მოთხოვნის გამოთიშვა.[14]

8 თავად შეტყობინება ცალმხრივი **მიღებასავალდებულო** ნების გამოხატვაა,[15] რომლითაც კრედიტორი ამცნობს მოვალეს მოთხოვნის დაგირავების შესახებ.[16] ამ ნების გაცხადება შეიძლება მოხდეს კონკლუდენტური მოქმედებითაც, მაგალითად, გირავნობის ხელშეკრულების ასლის გადაგზავნით,[17] თუმცა მხოლოდ კრედიტორის დუმილი მოვალის შეკითხვაზე საკმარისი არ არის,[18] ისევე როგორც გირავნობის შესახებ სხვა წყაროდან ცოდნის მოპოვება.[19] მოგირავნეს მოვალისათვის შეტყობინების უფლება კრედიტორისაგან მხოლოდ შესაბამისი უფლებამოსილების მინიჭების შემთხვევაში აქვს.[20]

2. შეტყობინების შედეგები

9 განსხვავებით მე-200 მუხლისაგან, რომლის მიხედვითაც შეტყობინების შემდეგ მოვალე კარგავს ცედენტის მიმართ შესრულების უფლებას, კანონმდებელი 259 II 1 მუხლში პირდაპირ არ ითვალისწინებს მოთხოვნის დაგირავების შესახებ მოვალისთვის შეტყობინების შედეგებს,[21] რის გარეშეც გაუგებარი ხდება თავად ამ შეტყობინების მიზანი – ცესიისაგან განსხვავებით, მოთხოვნის დაგირავებისას თავდაპირველ კრედიტორს პირდაპირ არ ანაცვლებს მოგირავნე (გირაოს რეალიზაციის დაწყებამდე, იხ. მუხ. 283, მე-12 ველი). თუმცა ამ მიზნის ამოკითხვა მაინც შესაძლებელია დაგირავებული მოთხოვნის რეალიზაციის წესისა (283 III, იხ. მუხ. 276, მე-7 ველი) და 264 I მუხლის ურთიერთკავშირიდან, საიდანაც ნათელი ხდება, რომ კანონმდებელი მოგირავნის უფლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრისას მიჯნას ავლებს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების **ვადის დადგომასა** (გირაოს ვადამოსულობასა, 278) და მის **დადგომამდე** დროის მონაკვეთებს შორის. ამ ვადის დადგომის შემდეგ მოგირავნეს უკვე შეუძლია, გირავნობის საგნის რეალიზაციის ფარგლებში, დაგირავებული მოთხოვნის მოვალისაგან პირდაპირ მოითხოვოს შესრულება და ეს უკანასკნელი კარგავს კრედიტორის მიმართ შესრულების უფლებას (იხ. მუხ. 283, მე-12 ველი). გირავნობის ვადის გასვლამდე კი აუცილებელია 264 I მუხლის მიხედვით სუროგაციის უზრუნველყოფა, რის გამოც მოვალემ ან პირდაპირ მოგირავნეს უნდა გადასცეს ნივთი მფლობელობაში, ან უზრუნველყოს მასზე გირავნობის დარეგისტრირება (იხ. მუხ. 264, მე-3 და მომდევნო ველები). ამგვარად, **შეტყობინება** მოვალეს **აკარგვინებს უფლებას,** გირავნობის ვადის გასვლის შემდეგ

13 *Roth/Kieninger,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2016, § 407, Rn. 1.
14 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1280, Rn. 1.
15 RGZ 89, 289.
16 RGZ 68, 282; RGZ 89, 290.
17 OLG Köln NJW-RR 1990, 485.
18 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1280, Rn. 4.
19 RGZ 68, 281; RGZ 89, 289.
20 OLG Köln NJW-RR 1990, 485.
21 მაგალითად, გსკ-ის 1280-ე პარაგრაფის მიხედვით.

შეასრულოს მოთხოვნა დამგირავებლის წინაშე, ხოლო ამ ვადის გასვლამდე მხოლოდ კრედიტორის წინაშე შესრულებით გათავისუფლდეს (უკუდასკვნა 259 II 1 მუხლიდან).

შეტყობინების გარეშე დამგირავებლის მოვალეს ორივე შემთხვევაში უნარჩუნდება მის მიმართ შესრულებით ვალდებულებისაგან გათავისუფლების უფლება. შესრულების საგანზე გირავნობის დადგენის ვალდებულება ამ შემთხვევაში დამგირავებელს ეხება.

3. ფასიანი ქაღალდების დაგირავება, 259 III

10 ფასიანი ქაღალდების დაგირავების მიმართ კანონი ადგენს ორგვარ წესს, იმის მიხედვით, არის თუ არა **ფასიანი ქაღალდი საჯარო ფასიანი ქაღალდი.** თუ ფასიანი ქაღალდი არ არის საჯარო ფასიანი ქაღალდი, მისი დაგირავება ხორციელდება შეძენისათვის დადგენილი წესით (259 III 1).

მართალია, **საწარმდგენლო ფასიანი ქაღალდის** შემთხვევაში, – როგორებიცაა, მაგალითად: საწარმდგენლო სავალო ქაღალდი (911), საწარმდგენლო სასაწყობო მოწმობა (788), საწარმდგენლო სადაზღვევო მოწმობა (803 I, ვარ. 1), მცირე ღირებულების სავალო დოკუმენტი (921), საწარმდგენლო ჩეკი (ჩეკის შესახებ კანონის 3 I გ) მუხლი), (ჩვეულებრივი) სამგზავრო ბარათი, ლატარიის ბილეთი,[22] საწარმდგენლო აქცია და სხვ., – მასში დაფიქსირებული უფლება გირავდება, თუმცა ქაღალდსა და მასში განსხეულებულ უფლებას შორის არსებული განუყოფელი კავშირის გამო („ქაღალდში განსხეულებული უფლება იზიარებს ქაღალდზე უფლების ბედს“[23]), მისი დაგირავებისათვის საკმარისია ფასიანი ქაღალდის, როგორც მოძრავი ნივთის, დაგირავება.[24] ანუ გირავნობის შეთანხმება და ფასიანი ქაღალდის შემძენის მფლობელობაში გადაცემა (913).

11 განსხვავებით საწარმდგენლო ფასიანი ქაღალდისაგან, საორდერო და პირადი ფასიანი ქაღალდის ფლობა არ ანიჭებს მათ მფლობელს ავტომატურად ამ ქაღალდში დაფიქსირებულ უფლებას, რის გამოც განსხვავებულია როგორც მათი დათმობის, ისე დაგირავების წესი. **საორდერო ფასიანი ქაღალდის**, მაგალითად, სახელობითი აქციის, დაგირავება ხორციელდება ინდოსამენტითა და თავად დოკუმენტის შემძენის მფლობელობაში გადაცემით (923) ან ამ აქციაში განსხეულებული წევრობის უფლების დათმობით, 259 I მუხლის მიხედვით;[25] რაც შეეხება **პირად ფასიან ქაღალდს**, მისი დაგირავება შესაძლებელია მხოლოდ მასში განსხეულებულ უფლებასთან ერთად, ამ უფლების გადაცემისათვის დადგენილი წესის დაცვით (928 II, მაგალითისათვის იხ. ზემოთ).

საჯარო ფასიან ქაღალდს მიეკუთვნება იმ კლასის ფასიანი ქაღალდები, რომელთა განთავსებაც ხდება საჯარო შეთავაზების გზით ან/და ისინი

22 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1293, Rn. 2.
23 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1293, Rn. 1.
24 RGZ 58, 10.
25 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1274, Rn. 13.

დაშვებულია სავაჭროდ საფონდო ბირჟაზე. **მათი დაგირავების წესი** განისაზღვრება ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით, კერძოდ, დაგირავებისათვის საჭიროა გირავნობის ხელშეკრულების ფასიანი ქაღალდების რეესტრში რეგისტრაცია, ან, თუ საჯარო ფასიანი ქაღალდები ნომინალურ მფლობელთან იმყოფება, – ნომინალური მფლობელის ჩანაწერებში რეგისტრაცია (კანონის 19 I მუხლი).

მუხლი 260. ლომბარდში ნივთების დაგირავების წესი

1. ლომბარდში ნივთების დაგირავება ხორციელდება მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმებისა და ნივთის ლომბარდის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის გზით.

2. თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ლომბარდის მოთხოვნა მოვალის მიმართ წყდება იმ შემთხვევაშიც, როცა გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა მთლიანად არ ფარავს ლომბარდის მიმართ არსებულ ვალდებულებას.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 357
II. ლომბარდში გირავნობის დადგენა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაუქმება 358
III. დამგირავებლის უფლებების დარღვევა 358

I. ზოგადი დებულებები

260-ე მუხლის მიზანია **ლომბარდში გირავნობისას**, რაც მფლობელობითი გირავნობის სპეციალური სახეა, **მომხმარებლის დაცვა** ამ ხელშეკრულებისათვის სავალდებულო წერილობითი ფორმისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაუქმების დადგენით იმ შემთხვევაში, როდესაც გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა მთლიანად არ ფარავს ლომბარდის მიმართ არსებულ ვალდებულებას. თუმცა გირავნობის სამართლის ამ ფორმით მოდიფიცირება, განსხვავებით უცხო ქვეყნის მართლწესრიგებში არსებული სპეციალური რეგულირებებისაგან,[1] რომლებმაც ლომბარდში დამგირავებელი პირის ინტერესების ეფექტური დაცვა უნდა უზრუნველყონ, არ გვევლინება ქმედით მექანიზმად ამ მიზნის მიღწევისათვის (იხ. ქვემოთ). **1**

260-ე მუხლი არ ვრცელდება იმ ლომბარდების საქმიანობაზე (ძირითადად, ავტოლომბარდები), რომლებიც საკუთარი მოთხოვნის უზრუნველყოფის ფორმად რეგისტრირებულ გირავნობას ირჩევენ.

1 შდრ. მაგალითისათვის, გერმანიაში მოქმედი „ლომბარდში გირავნობის შესახებ დადგენილება“ (Pfandleihverordnung), რომელიც ავალდებულებს ლომბარდს დამგირავებელს კანონისმიერ დანაწესებთან შედარებით უფრო ხელსაყრელი პირობები შესთავაზოს (*Damrau*, Pfandleihverordnung, 2. Aufl., 2005, § 5, Rn. 1; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1204, Rn. 9.2.; *Wieling*, Sachenrecht I, 1990, § 15 III a(5); BGH NJW-RR 1987, 318). ლომბარდს საკუთარი მოთხოვნების დაკმაყოფილება მხოლოდ გირავნობის საგნიდან შეუძლია და ამ მიზნით დამგირავებლის სხვა ქონებას ვერ გადასწვდება. განსხვავებით 260 II მუხლისაგან, ეს დათქმა გერმანულ სამართალში იმპერატიული დანაწესია (თუმცა შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 9 სექტემბრის №ას-445-427-2016 განჩინება (26-29) მხოლოდ ლომბარდში გირავნობის შემთხვევისათვის, 276-ე მუხ., მე-9 ველი. გარდა ამისა, დადგენილება შეიცავს სპეციალურ ვადებს ლომბარდის მიერ გირავნობის საგნის რეალიზაციისათვის, რათა დამგირავებელს შეუნარჩუნდეს გირავნობის საგნის გადარჩენის შანსი.

II. ლომბარდში გირავნობის დადგენა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაუქმება

2 ლომბარდში გირავნობის დადგენისათვის აუცილებელია **წერილობითი ფორმის** დაცვა – ეს კანონის იმპერატიული მოთხოვნაა და მისი შეუსრულებლობა იწვევს ლომბარდში გირავნობის ხელშეკრულების ბათილობას (59).

3 276 II მუხლით გათვალისწინებული ზოგადი წესის მსგავსად, ლომბარდში გირავნობის დროსაც **ლომბარდის მოთხოვნა მოვალის მიმართ უქმდება** იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა სრულად ვერ ფარავს ლომბარდის მოთხოვნას, თუმცა ეს ნორმა დისპოზიციურია და მხარეებს შეუძლიათ, შეთანხმდნენ საწინააღმდეგო წესზე.

III. დამგირავებლის უფლებების დარღვევა

4 გარდა იმისა, რომ 260-ე მუხლი არ ითვალისწინებს რაიმე დამატებით ქმედით მექანიზმს ლომბარდში დამგირავებლის უფლებების დასაცავად, ქართულ პრაქტიკაში ლომბარდების მიერ **არსებული რეგულაციების დაცვაც** კი **არ არის უზრუნველყოფილი**. ლომბარდი დაგირავებულ ნივთს, რომლის ღირებულებაც, ჩვეულებრივ, გაცემული სესხის ოდენობას მრავალჯერ აღემატება, დამგირავებლის მიერ ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ფაქტობრივად, თავის **საკუთრებად მიითვლის**, რაც არასწორია, რადგან, მიუხედავად 260 II მუხლის დისპოზიციურობისა, ამგვარი დათქმის გაკეთება მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობისას არის შესაძლებელი (260[1]), ლომბარდში გირავნობა კი მფლობელობითი გირავნობის ნაირსახეობაა. მაშინაც კი, როდესაც საკუთარ მოთხოვნას გირავნობის საგნის რეალიზაციის მეშვეობით იკმაყოფილებს, ის დამგირავებელს **ატყობინებს** მხოლოდ დავალიანების შესახებ და **არა უშუალოდ რეალიზაციის** თაობაზე შესაბამისი ვადის დაცვით (282 I, IV). ყურადღების მიღმაა დატოვებული 283 I 1 მუხლის მოთხოვნა, რომელიც მოგირავნის მიერ **პირდაპირი მიყიდვის** წესით საგნის რეალიზაციის შესაძლებლობას მხოლოდ შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე ითვალისწინებს. პირდაპირი მიყიდვისას 283 I 2 მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობების გადამოწმება შეუძლებელია. უხეშად ირღვევა ასევე 285[1]-ე მუხლის მოთხოვნები, რადგან არ ხდება დამგირავებლისათვის გირავნობის საგნის რეალიზაციის შესახებ ანგარიშის წარდგენა. საგნის რეალიზაციის შემდეგ ლომბარდი იტოვებს რეალიზაციის მთლიან თანხას, 280 III მუხლის მოთხოვნის სრული უგულებელყოფით.

მუხლი 260[1]. დაგირავებული ნივთის გადასვლა კრედიტორის (მოგირავნის) საკუთრებაში

დაგირავებული ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (მოგირავნის) საკუთრებაში ამ კანონით გათვალისწინებულ საფუძველზე მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში და ამის შესახებ პირდაპირ უნდა აღინიშნოს ხელშეკრულებაში.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 359
II. გირავნობის საგნის გადასვლა მოგირავნის საკუთრებაში 359
1. საკანონმდებლო ხარვეზი – საგნის ღირებულების ხელშეკრულებაში დაფიქსირების არასავალდებულოობა 359
2. გირავნობის საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის დამატებითი წინაპირობა 361

I. ზოგადი დებულებები

1 260[1] მუხლი ადგენს მოგირავნის საკუთრებაში გირავნობის საგნის გადასვლის წესს და მისი მიზანია მოგირავნისათვის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობის მინიჭება გირავნობის **საგნის რეალიზაციის პროცედურის თავიდან აცილებით**.

მოგირავნის საკუთრებაში გირავნობის საგნის გადასვლა მხოლოდ 2007 წლის გირავნობის სამართლის რეფორმის შედეგად გახდა შესაძლებელი, როდესაც სამოქალაქო კოდექსს დაემატა 260[1] მუხლი. ამ მუხლის შემოტანით კანონმდებელმა **სრულად შეცვალა თავისი პოზიცია თავდაპირველთან შედარებით,** რომლის თანახმადაც, მოძრავი ნივთის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე მხარეთა შეთანხმება ბათილად მიიჩნეოდა (სამოქალაქო კოდექსის ძველი რედაქციის 270-ე მუხლი).

II. გირავნობის საგნის გადასვლა მოგირავნის საკუთრებაში

2 მოგირავნის საკუთრებაში გირავნობის საგნის გადასვლა შესაძლებელია მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობისას, ხელშეკრულებაში ამ პირობის **პირდაპირ გათვალისწინებით** (260[1]). გარდა ამისა, აუცილებელია ამ დათქმის რეგისტრაცია შესაბამის რეესტრში (იხ. მუხ. 258, მე-4 ველი).[1]

1. საკანონმდებლო ხარვეზი – საგნის ღირებულების ხელშეკრულებაში დაფიქსირების არასავალდებულოობა

3 რეგისტრირებული გირავნობის ნორმატიული რეგულაციის მნიშვნელოვან ხარვეზად უნდა ჩაითვალოს ის გარემოება, რომ განსხვავებით იმ

1 *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 27 f.

მაქსიმალური თანხისგან, რომლის ფარგლებშიც უნდა დაკმაყოფილდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა (258 II დ), არც გირავნობის ხელშეკრულებაში და, შესაბამისად, არც რეესტრში **არ ფიქსირდება** თავად დაგირავებული **საგნის ღირებულება**, რის გარეშეც დამგირავებლის ინტერესების დაცვა მოგირავნის არაკეთილსინდისიერი მოქმედებისაგან, საგნის პირდაპირ ამ უკანასკნელის საკუთრებაში გადასვლისას, საბოლოო ჯამში, შეუძლებელი ხდება.

4 თუ მოგირავნე საკუთარი მოთხოვნის გირავნობის საგნის რეალიზაციის მეშვეობით დაკმაყოფილებისას ვალდებულია ან აუქციონზე გაიტანოს საგანი, ან გაასხვისოს ის სამართლიან ან გონივრულ ფასად (283 I 2), ან სავაჭრო დაწესებულების მეშვეობით (283 II), ხოლო ამოღებული თანხით საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა დამგირავებელს დაუბრუნოს (280 III), გირავნობის საგნის პირდაპირ მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და საგნის **ღირებულების თანაფარდობა** არაფრით არ არის უზრუნველყოფილი.[2] ამ შემთხვევაში მოგირავნეს თავისუფლად შეუძლია, აიძულოს დამგირავებელი, მის სასარგებლოდ გირავნობის უფლებით დატვირთოს ნივთი, რომლის ღირებულებაც მნიშვნელოვნად აღემატება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობას, – დამგირავებელი, ჩვეულებრივ, თანახმაა ამ პირობაზე, რადგან ამ დროს ჯერ კიდევ მოთხოვნის დაფარვისა და დაგირავებული საგნის გამოხსნის იმედი აქვს,[3] – შემდეგ კი პირდაპირ მოიპოვოს საკუთრება ამ საგანზე, უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და გირავნობის საგნის ღირებულების ყოველგვარი შემდგომი შეპირისპირების გარეშე. ეს გადაწყვეტა არასწორია და ეწინააღმდეგება როგორც 280 III მუხლში დაფიქსირებულ პრინციპს, ასევე, 54-ე მუხლის მე-3 ვარიანტის მიხედვით, ე. წ. **გამყვლეფი გარიგების** არანამდვილობის ზოგად წესს (იხ. მუხ. 54, 35-ე ველი).[4] მართალია, გირავნობის ხელშეკრულების არანამდვილობა, ამ დანაწესის მიხედვით, არ არის დამოკიდებული ხელშეკრულებაში გირაოს ღირებულების მითითებაზე, თუმცა ამის გარეშე საგანთა მთელი რიგის შემთხვევაში შეუძლებელი ხდება მათი ღირებულების გადამოწმება ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის.

2 გირაოს მოგირავნის მფლობელობიდან იძულების წესით გამოთხოვისას ქონების საბაზრო ღირებულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის აუცილებლობა (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 25 IV I მუხლი) ამ თანაფარდობას ვერ უზრუნველყოფს.

3 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1229, Rn. 1; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1229, Rn. 20; ამ გარემოების გამო, გსკ-ის 1229-ე პარაგრაფის მიხედვით, არანამდვილია მოგირავნეზე საკუთრების გადასვლის შეთანხმება (lex commissoria) ნებისმიერი ფორმით, თუ ის ვალდებულების შესრულების ვადის დადგომამდეა მიღწეული.

4 ასევე კრედიტის უზრუნველყოფის სხვა საშუალების, პირგასამტეხლოს შემთხვევაში, 420-ე მუხლში დაფიქსირებულ პრინციპთან. მით უფრო მეტად უნდა არსებობდეს ამგვარი შეზღუდვა გირავნობისას, რომელიც, პირგასამტეხლოსაგან განსხვავებით, მიზნად ისახავს არა მოვალის დასჯას ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, არამედ მხოლოდ კრედიტორის დაკმაყოფილებას. გერმანულ სამართალში ამორალურად ითვლება უკვე კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით უზრუნველყოფის გადაჭარბებული და შეუსაბამო საშუალებების გამოყენება (54-ე მუხლის კომენტ., 35-ე ველი), ამ ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის საფრთხის გარეშეც კი, რადგან ამგვარი დათქმის გაკეთებას რეალიზაციის მომენტის დადგომამდე გერმანული სამართალი ცალსახად კრძალავს (გსკ-ის 1229-ე პარაგრაფი, გამონაკლისია 1259-ე პარაგრაფი).

იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გირაოს ღირებულებასა და უზრუნველყოფილ მოთხოვნას შორის შეუსაბამობა, მართალია, არ აღწევს „გაყვლეფის“ ნიშნულს, თუმცა მაინც მნიშვნელოვანია (მაგ., ორიათასლარიანი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ოთხიათასლარიანი მანქანის დაგირავება), და აუცილებელია, მოგირავნემ ხელშეკრულებაში გირაოს ღირებულების მითითებით „გაისიგრძეგანოს“ მისი კომპენსაციის გარეშე დაკარგვის რისკი.[5] პარალელის გავლება შეიძლება გარიგების ფორმასავალდებულოობის შესაბამის ფუნქციასთან, მუხ. 68, მე-3 ველი. 5

ის ფაქტი, რომ ეს შედეგი მხოლოდ ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში დგება, რასაც დამგირავებელი გარიგების დადების შემთხვევაში, ჩვეულებრივ, არ ითვალისწინებს (ამას მხოლოდ მეორე მხარე ითვალისწინებს და რის გარეშეც არ არის ხოლმე მზად, გასცეს კრედიტი), არ აქარწყლებს ამორალურობის მომენტს, პირიქით, მიუთითებს მოვალის გაძლიერებული დაცვის აუცილებლობაზე ამ (მისი პერსპექტივიდან) ატიპური რისკისაგან, რომელიც მეორე მხარის მიერ წინასწარ იყო გათვლილი და ჩაფიქრებული. 6

2. გირავნობის საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის დამატებითი წინაპირობა

ქართულ სამართალში არსებული რეგულაციების საფუძველზე არ ხერხდება არა მარტო 54-ე მუხლის მე-3 ვარიანტის პრიზმაში მოცემული შემთხვევის შეფასება, არამედ არ ხდება გირავნობის დადებიდან გირავნობის საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლამდე არცერთ ეტაპზე მისი **ღირებულების დადგენა**, რაც ამ ღირებულებისა და მოთხოვნის ოდენობის შეპირისპირების წინაპირობაა.[6] ეს, საბოლოო ჯამში, ართულებს არა მხოლოდ დამგირავებლის, არამედ იმ **მოგირავნის ინტერესების დაცვასაც**, რომელსაც არ სურს გირაოს მის საკუთრებაში გადასვლით ავტომატურად დაკარგოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, თუ საგნის ღირებულება მას ვერ ფარავს (276 II მუხლის მე-2 ვარიანტი), რადგან, როგორც წესი, ამ პირობას მოგირავნე არ გაითვალისწინებს, თუ წინასწარ არ შეაფასებს და დააფიქსირებს გირავნობის საგნის ღირებულებას ხელშეკრულებაში. გარდა ამისა, მოგირავნის ინტერესების დამცავი სხვა მექანიზმების (შდრ. 261 III, IV) მოქმედებაში მოსაყვანად საჭიროა რეგისტრირებული გირავნობის დადგენის მომენტში (ვალდებულების შეუსრულებლობისას) საკუთრებაში გადასაცემი საგნის ღირებულების განსაზღვრა, რაც კანონში პირდაპირ არ არის გაწერილი. ამიტომაც აუცილებელია, **სასამართლო პრაქტიკამ** რეგისტრირებული გირა- 7

5 იხ. ამ რისკის პრევენციასთან დაკავშირებით დამატებით 276-ე მუხლის კომენტ., მე-10 ველი, თუმცა ეს „ნამატის“ ანაზღაურების ვალდებულება არ გამორიცხავს იმას, რომ მოგირავნეს ბევრ შემთხვევაში შეუძლია, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად შეარჩიოს მომენტი, როდესაც გირაოს საბაზრო ფასი დაბალია და „ჩალის ფასად“, ანუ ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, ჩაიგდოს ის ხელში. შესაბამისად, აუცილებელია, რომ დამგირავებელმა უკვე ხელშეკრულების დადების მომენტში გააცნობიეროს გირაოს დაკარგვის საფრთხე.

6 258 II დ) მუხლი გირავნობის ხელშეკრულებაში მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მაქსიმალურ ფარგლებს ითვალისწინებს.

ოს პირდაპირ მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის დათქმის ნამდვილობის წინაპირობად გაითვალისწინოს გირაოს ღირებულების ხელშეკრულებაში დაფიქსირება.[7] საბაზრო ღირებულების არმქონე საგნების შემთხვევაში გირავნობის ამ ფორმით შეთანხმება შეუძლებელი უნდა იყოს. ორივე შემთხვევაში, თუ საგნის **რეალური ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება** (ან ჩამოუვარდება) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობას, ხელშეკრულება საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის ნაწილში (62) არანამდვილად უნდა ჩაითვალოს **54-ე მუხლის მე-3 ვარიანტის მიხედვით**.[8]

იხ. დამატებით გირაოს მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით მუხ. 276, მე-5 და მომდევნო ველები.

7 ამ წესს შეიცავს, მაგალითად, პოლონეთის რეგისტრირებული გირავნობის შესახებ კანონის 23 I, II მუხლი (იხ. ამასთან დაკავშირებით: *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 28).

8 *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 28.

მუხლი 261. მოგირავნის და დამგირავებლის უფლებები და მოვალეობები

1. რეგისტრირებული გირავნობის დროს დამგირავებელს ან მოგირავნეს, ხოლო მფლობელობითი გირავნობის დროს – მოგირავნეს ან მოგირავნის მიერ განსაზღვრულ მესამე პირს, ეკისრებათ მათ მფლობელობაში არსებული გირავნობის საგნის სათანადოდ მოვლა-შენახვის ვალდებულება. თითოეულ მხარეს აქვს მეორე მხარის მფლობელობაში მყოფი გირავნობის საგნის მდგომარეობის (მათ შორის, ზომის, წონის, შენახვის პირობების და სხვ.) შემოწმების უფლება.

2. თუ გირავნობის საგანი დამგირავებლის მფლობელობაში იმყოფება, მას უფლება აქვს, მიიღოს სარგებელი გირავნობის საგნიდან. მოგირავნეს მის მფლობელობაში გადაცემული გირავნობის საგნიდან სარგებლის მიღება შეუძლია, თუ ეს გათვალისწინებულია მხარეთა შეთანხმებით. ივარაუდება, რომ მოგირავნე უფლებამოსილია, მიიღოს ნაყოფი გირავნობის საგნიდან, თუ ნაყოფის მიღება გირავნობის საგნის თვისებიდან გამომდინარეობს. მოგირავნის მიერ მიღებული სარგებელი ჩაითვლება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში. მოგირავნე ვალდებულია, დამგირავებლის მოთხოვნით წარუდგინოს მას ანგარიში მის მიერ მიღებული სარგებლის შესახებ.

3. მოგირავნეს უფლება აქვს, მოითხოვოს დამგირავებლისგან გირავნობის საგანზე გაწეული აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება. სხვა ხარჯების ანაზღაურების წესი განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების შესაბამისად.

4. თუ დამგირავებელი არ ასრულებს გირავნობის საგნის სათანადოდ მოვლა-შენახვის ვალდებულებას, მოგირავნეს უფლება აქვს, მოითხოვოს გირავნობის საგნის მისთვის ან მესამე პირისათვის გადაცემა, ხოლო თუ გირავნობის საგნის სათანადო მოვლა-შენახვის ვალდებულებას არ ასრულებს მოგირავნე, დამგირავებელს უფლება აქვს, მოითხოვოს გირავნობის საგნის მესამე პირისათვის გადაცემა.

5. თუ გირავნობის საგანს წარმოადგენს აქცია ან წილი სამეწარმეო საზოგადოებაში, მაშინ დამგირავებელი სამეწარმეო საზოგადოებასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღებისას ან გარიგების დადებისას უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე საკუთარი და მოგირავნის ინტერესების გათვალისწინებით.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 364
II. მფლობელობითი გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეთა უფლებები და ვალდებულებები 364
1. მოვლა-შენახვის ვალდებულება, 261 I 364
ა) მოვლა-შენახვის ვალდებულების შინაარსი 365
ბ) მოვლა-შენახვის ვალდებულების დარღვევა, 261 IV 366
2. გირავნობის საგნიდან სარგებლის მიღება, 261 II 367
ა) მფლობელობითი გირავნობა 367

ბ) რეგისტრირებული გირავნობა 369
3. ხარჯების ანაზღაურება, 261 III 370
ა) აუცილებელი ხარჯები, 261 III 1 370
ბ) არააუცილებელი ხარჯები 370
4. დაგირავებული აქციის ან წილის შემთხვევაში სამეწარმეო საზოგადოების მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღება და გარიგების დადება, 261 V 371

I. ზოგადი დებულებები

1 მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის გირავნობის დადგენით წარმოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობა. მისი შინაარსი გაწერილია 261 I-V მუხლის გარდა, 282 III, 283 I, 282 IV მუხლებში, რომლებიც ასევე დისპოზიციურ ხასიათს ატარებენ. შესაბამისად, განსხვავებულ წესზე შეთანხმების გარეშე გირაოს რეალიზაციის ვადის მოსვლამდე დამგირავებლისა და მოგირავნის უფლება-მოვალეობებს აწესრიგებს 261 I-V მუხლი. ის მიზნად ისახავს **ორივე მხარის ინტერესების დაცვას** გირავნობის საგნის სათანადოდ მოვლა-შენახვასთან, გირავნობის საგნიდან სარგებლის მიღებასა და გაწეული ხარჯების ანაზღაურებასთან დაკავშირებული შესაბამისი უფლებებისა და ვალდებულებების განაწილებით.

გაბატონებული მოსაზრების[1] თანახმად, კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშობა მხოლოდ გირავნობის ხელშეკრულების **მხარეებს შორის**, რის გამოც 254 I მუხლის გაგებით მესაკუთრე-მესამე პირი (იხ. მუხ. 254, მე-9 ველი) ამ ურთიერთობიდან წარმოშობილ უფლებებზე ვერ მიუთითებს.

II. მფლობელობითი გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეთა უფლებები და ვალდებულებები

1. მოვლა-შენახვის ვალდებულება, 261 I

2 ვინაიდან მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში გირავნობის საგანი გადადის მოგირავნის (ან მის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის) პირდაპირ მფლობელობაში, ამ უკანასკნელის უპირველესი ვალდებულებაა **ნივთის სათანადოდ შენახვისა და მოვლა-პატრონობის უზრუნველყოფა.** ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამგირავებელს შეუძლია, მოითხოვოს გირავნობის საგნის მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემა (261 I). ეს ნორმა აწესებს არა მხოლოდ მატერიალური ნივთის მოვლისა და შენახვის, არამედ ასევე გირავნობის ყველა სხვა საგნის, მათ შორის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის **ფასის შეუმცირებლად შენარჩუნების** ვალდებულებას;

1 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1215, Rn. 5; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1215, Rn. 1, იხ. იქვე, მითითება წარსულში გაბატონებულ საწინააღმდეგო მოსაზრებაზე.

ვალდებულება მიზნად ისახავს ასევე კრედიტორის ინტერესების დაცვასაც, ვინაიდან სწორედ გირავნობის საგნიდან უნდა მოხდეს კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება.[2] რეგისტრირებული გირავნობისას იგივე ვალდებულება ეკისრება დამგირავებელსაც, თუ გირავნობის საგანი მის მფლობელობაშია. გამომდინარე იქიდან, რომ კანონმდებელი მოვლა-შენახვის ვალდებულების კონტექსტში არ ასხვავებს მფლობელ-მოგირავნეს, მფლობელ-მოვალე-დამგირავებელსა და არამოვალე-დამგირავებელს, ისევე როგორც მოგირავნის მიერ განსაზღვრულ ნივთის მფლობელ მესამე პირს და არ აკისრებს მათ სპეციფიკურ ვალდებულებებს, 261 I მუხლში გაწერილი ვალდებულებების ერთიანად დახასიათება ჩანს მიზანშეწონილი, რეგისტრირებულ და მფლობელობით გირავნობას შორის მიჯნის გავლების გარეშე, რადგან მოვლა-შენახვის კუთხით ზემოთ აღწერილ შემთხვევებს შორის ერთადერთი განსხვავების განმაპირობებელი მომენტი არის მოვალის პიროვნება და არა თავად ვალდებულების შინაარსი. მოგირავნეს ეკისრება 261 I მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება **რეგისტრირებული გირავნობის** შემთხვევაშიც, თუ გირავნობის საგანი შემთხვევით მის მფლობელობაში აღმოჩნდება (რისი მოთხოვნის უფლებაც მას არ გააჩნია), ისევე როგორც ამ საგნის მფლობელ **კანონისმიერი გირავნობის** უფლების მქონე კრედიტორს.[3]

ა) მოვლა-შენახვის ვალდებულების შინაარსი

3 იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები არ შეათანხმებენ სპეციალურ უფლება-მოვალეობათა პროგრამას გირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებით და ეს არც აღიარებული სავაჭრო ტრადიციიდან არ გამომდინარეობს, შენახვის ვალდებულების ზოგადი ჩარჩო განისაზღვრება 768-ე და მომდევნო მუხლების ანალოგიის მეშვეობით.[4] თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ მხარეთა ინტერესები ამ ორ ურთიერთობაში განსხვავებულად არის გადანაწილებული, ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში უნდა გადამოწმდეს, მიზანშეწონილია თუ არა მიბარების წესების გამოყენება.[5] მაგალითად, დასაშვებია 766 I მუხლის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ ნივთის მესამე პირთან შენახვა, რა შემთხვევაშიც შენახვის ვალდებულების მესამე პირისათვის გადამნდობი პირი პასუხს აგებს არა 766 II მუხლის მიხედვით, არამედ ნებისმიერი ბრალისათვის.[6] გარდა ამისა, გირავნობის საგნის მფლობელი პირის პასუხისმგებლობის მასშტაბი განისაზღვრება არა 765-ე მუხლის შესაბამისად, არამედ პასუხისმგებლობის ზოგადი წესებით (395, 396).[7] შენახვისათვის აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურების საფუძველია არა 773 II, არამედ 261 III მუხლი, ხოლო უკან დაბრუნების ვალდებულებას, 772-ე მუხლის ნაცვლად, 282 IV და 275 I მუხლები აწესრიგებს.[8] 764-ე და 770-ე მუხლები ამ შემთხვევაში არ

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 მარტის №ას-1377-1214-2010 განჩინება.
3 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1215, Rn. 4; RGZ 102, 82.
4 BGH WM 1967, 343; RGZ 103, 173.
5 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 142.
6 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1215, Rn. 2.
7 RG DJZ 1924, 908; KG OLGE 29, 381; *ჭანტურია*, იქვე.
8 OLG Düsseldorf HRR 1936 Nr. 726.

გამოიყენება, თუმცა ნივთის თვისებებით მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება 769-ე მუხლის მიხედვით.[9]

4 **მფლობელობითი გირავნობისას** მოგირავნე-კრედიტორს არ ეკისრება ნივთის **ღირებულების შენარჩუნების ვალდებულება**, რომელიც სცდება ჩვეულებრივი მოვლა-შენახვის ფარგლებს. მაგალითად, ის არ არის ვალდებული, დააზღვიოს ნივთი (იხ. 262-ე მუხლის კომენტარი), ან გასწიოს მასზე დანახარჯები.[10] განსხვავებული წესი მოქმედებს მხოლოდ შესაბამისი შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში ან განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას, მაგალითად, დაგირავებული ცხოველის გამოკვება.[11] გერმანული სასამართლო პრაქტიკის[12] მიხედვით, თუ გირავნობის საგანს **გაუფასურება ან გაფუჭება ემუქრება** (მაგ., აქციათა კურსის ვარდნა), მოგირავნე ვალდებულია, გაასხვისოს ის და ჩაანაცვლოს სხვა ქონებით, რაც საკმაოდ პრობლემურია, რადგან 282 III მუხლი ამ შემთხვევის გადაწყვეტის სპეციალურ წესს შეიცავს.[13] ფასიანი ქაღალდების შენახვის ადგილის ცვლილება ავტომატურად არ განაპირობებს შენახვის ვალდებულების დარღვევას.[14] საწყობის გასაღების გადაცემის ვალდებულება, სადაც მოთავსებულია გირავნობის საგანი, არ ავალდებულებს მას, მოუაროს და შეინახოს ასევე იქ განთავსებული სხვა საგნები.[15]

ბ) მოვლა-შენახვის ვალდებულების დარღვევა, 261 **IV**

5 დამგირავებელს (როგორც მოვალეს, ისე მესამე პირს) აქვს მოგირავნის ან მის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მიერ 261 I მუხლით გათვალისწინებული მოვლა-შენახვის ვალდებულების დარღვევით მიყენებული **ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება**, როგორც კანონისმიერი ვალდებულების დარღვევის გამო (394 I), ისე დელიქტური წესით (992).[16] საკუთარი უფლებების დასაცავად მას შეუძლია, გამოიყენოს ასევე ნეგატორული სარჩელი (172 II).[17] 261 IV მუხლი აფართოებს მხარეთა უფლებების წრეს იმ შემთხვევისათვის, როდესაც მეორე მხარე არღვევს 261 I მუხლით გათვალისწინებულ გირავნობის საგნის მოვლა-შენახვის ვალდებულებას.

აა) ვალდებულების დარღვევა

6 ამ მოთხოვნის პირველი წინაპირობა გირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე გირავნობის საგნის მფლობელი პირის (როგორც მოგირავნის,

9 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1215, Rn. 2.
10 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1215, Rn. 3.
11 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 3.
12 RGZ 109, 183; RG LZ 1927, 1339.
13 *Damrau*, იქვე, Rn. 3; *Sosnitza*, იქვე, Rn. 3.
14 RGZ 103, 173.
15 BGH WM 1967, 343.
16 დამგირავებლის მიერ გირაოს გაფუჭების განადგურების ან დაკარგვის შემთხვევაში მოგირავნეს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის წარდგენა შეუძლია დაუყოვნებლივ და არა მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაფარვის შემდეგ, რადგან ზიანი მას განადგურების მომენტშივე ადგება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 13 ივნისის №ას-42-327-08 გადაწყვეტილება).
17 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 142.

ისე დამგირავებლის) მიერ მისი **მოვლა-შენახვის ვალდებულების** დარღვევაა. აუცილებელია, ვალდებულების დარღვევა იყოს **საგრძნობი ხასიათის**, თუმცა ზიანის დადგომა არ არის მოთხოვნის წინაპირობა, ისევე როგორც საგნის მფლობელის ბრალი.[18] საგნის მფლობელის ამ ვალდებულების დარღვევასთან დაკავშირებით **გაფრთხილება** აუცილებელი არ არის.

ბბ) მეორე მხარის უფლებები ვალდებულების დარღვევისას

თუ პირი, რომლის მფლობელობაშიც იმყოფება გირავნობის საგანი, არღვევს მოვლა-შენახვის ვალდებულებას, მაშინ მეორე მხარეს (მოგირავნეს რეგისტრირებული, ხოლო დამგირავებელს (როგორც მოვალე-დამგირავებელს, ისე მესამე პირ-დამგირავებელს) მფლობელობითი გირავნობისას) შეუძლია, მოითხოვოს გირავნობის საგნის **მესამე პირისათვის გადაცემა** (261 IV). მესამე პირს ორივე შემთხვევაში განსაზღვრავს მოგირავნე და აუცილებელია, რომ ეს მესამე პირი მას არაპირდაპირ მფლობელად აღიარებდეს (იხ. მუხ. 257, მე-6 ველი). დასაშვებია ერთხელ შერჩეული მესამე პირის მოგვიანებით შეცვლა.[19] **7**

გარდა ამისა, რეგისტრირებული გირავნობისას მოგირავნეს შეუძლია, მოითხოვოს ამ საგნის მისთვის გადაცემა. გირავნობის საგნის **მესაკუთრეს,** რომელიც ამავდროულად არ არის დამგირავებელი, 261 IV მუხლზე მითითების **უფლება არ აქვს**.[20] **8**

გგ) 261 IV მუხლის ანალოგიით გამოყენება

გამონაკლისის სახით აუცილებელია 261 IV მუხლის **ანალოგიით** გამოყენება იმ შემთხვევებზე, რომლებზეც ეს დანაწესი პირდაპირ არ ვრცელდება, მაგრამ მხარეთა ინტერესი ამ მუხლით დაცული ინტერესის თანაბარ დაცვას იმსახურებს. მაგალითად, მოგირავნის მიერ **განსაზღვრული მესამე პირის** მიერ ნივთის მოვლა-შენახვის ვალდებულების დარღვევის (261 I), დამგირავებლის ან მოგირავნის მიერ **დაუშვებელი სარგებლის მიღების** (261 II 2), ან სარგებლის **შესახებ ანგარიშის ჩაუბარებლობისა** (261 II 4) და საგნის შემდგომი **დაგირავება-გასხვისების** შემთხვევაში (266 I) მეორე მხარეს უნდა ჰქონდეს ამ საგნის მისთვის ან მესამე პირისათვის გადაცემის მოთხოვნა, 261 IV მუხლის ანალოგიით. **9**

2. გირავნობის საგნიდან სარგებლის მიღება, 261 II

ა) **მფლობელობითი** გირავნობა

მფლობელობითი გირავნობისას მოგირავნეს, ჩვეულებრივ, არ აქვს გირავნობის საგნის არც **გამოყენებისა** და მისგან არც **ნაყოფის** მიღების უფლება. ეს უფლება მან დამგირავებელთან შესაბამისი შეთანხმების მიღწევის შემდეგ შეიძლება მოიპოვოს (261 II 2), თუმცა, თუ გირავნობის საგანი თა- **10**

18 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1215, Rn. 2.
19 იქვე, § 1217, Rn. 4.
20 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1217, Rn. 4; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1217, Rn. 4.

ვისი ბუნებით ნაყოფის მომტანია, ივარაუდება, რომ მოგირავნე უფლებამოსილია, მიიღოს ეს ნაყოფი გირავნობის საგნიდან (261 II 3). ეს დანაწესი, შესაბამისად, გამოიყენება **კანონისმიერ** გირავნობაზე.[21]

აა) სარგებლის მიღების შეთანხმება, 261 II 2

11 მოგირავნისათვის მის მფლობელობაში მყოფი ნივთიდან სარგებლის უფლების მინიჭებისათვის აუცილებელია ამ პირობის გაცხადებულად ან კონკლუდენტურად შეთანხმება გირავნობის ხელშეკრულებაში. დასაშვებია სარგებლობის უფლების გარეშე შეთანხმებული მფლობელობითი გირავნობის გარდაქმნა გირავნობად სარგებლობის უფლებით, გირავნობის უფლებათა რიგითობის დაურღვევლად.[22] ასევე დასაშვებია მხოლოდ კონკრეტული ტიპის სარგებლის მიღების უფლების მინიჭებაც.[23] სარგებლის **ცნებასთან** დაკავშირებით იხ. 154-ე მუხლი. 261 II 2, 4, 5 მუხლი **ანალოგიით** უნდა გავრცელდეს არამატერიალური ქონების რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევებზეც, თუ მოგირავნეს ენიჭება მისგან სარგებლის მიღების უფლება (მაგ., შპს-ის წილის გირავნობისას დივიდენდების მიღების უფლება, იხ. მუხ. 254, მე-13 ველი).

12 მოგირავნის მიერ მიღებული სარგებელი ჩაითვლება გირავნობის უფლებით უზრუნველყოფილი **მოთხოვნის ანგარიშში** (261 II 4). მოგირავნე ვალდებულია, დამგირავებლის მოთხოვნით, წარუდგინოს მას **ანგარიში** მიღებული სარგებლის შესახებ (261 II 5).

13 თუ **არაუფლებამოსილი** მოგირავნე მაინც **იღებს სარგებელს** გირავნობის საგნიდან, მაშინ ის მიყენებული ზიანისათვის პასუხს აგებს დამგირავებლის წინაშე გირავნობის ხელშეკრულების და გირავნობის ურთიერთობიდან წარმომდგარი კანონისმიერი ვალდებულების (261 I 1) დარღვევის გამო, ისევე როგორც დელიქტური და კონდიქციური მოთხოვნის საფუძველზე.[24] 261 II 4, 5 მუხლი ამ შემთხვევაზე **ანალოგიით** გამოიყენება,[25] იმ გაგებით, რომ მიღებული დაუშვებელი სარგებელი მაინც ითვლება მოთხოვნის ანგარიშში და მოგირავნეს ევალება ანგარიშის წარდგენა.

ბბ) სარგებლის მიღების შეთანხმების ვარაუდი, 261 II 3

14 261 II 3 მუხლის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნაყოფის მომტანი საგნის დაგირავების შემთხვევაში, მოგირავნე უფლებამოსილია, მიიღოს მისგან სარგებელი. საგანი ნაყოფის მომტანი უნდა იყოს თავისი **ბუნებით**,[26] რის გამოც ნაყოფში, რომლის მიღების უფლებაც აქვს მოგირავნეს, იგულისხმება მხოლოდ ნივთის პირდაპირი ნაყოფი (მაგ.: რძე, შალი, ცხოველის ნაშიერი) და არა სამართლებრივი (არაპირდაპირი, იხ. მუხ. 155, 1-ლი ველი). ფული

21 RGZ 105, 409.

22 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1213, Rn. 1; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1214, Rn. 2.

23 *Sosnitza*, იქვე.

24 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 3.

25 OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1996, 585.

26 მაგ., სავაჭრო ჯიხური, იხ. ამასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 14 ივნისის №ას-6-345-09 გაჩინება.

თავისი არსით, ამ გაგებით, არ არის ნაყოფის მომტანი სიკეთე (იხ. მუხ. 254, სქ. 39).[27]

გგ) სარგებლის მიღების ვალდებულება

მოგირავნისათვის სარგებლის უფლების მინიჭება ავტომატურად ანიჭებს მას ამ სარგებლის **მიღების ვალდებულებას**,[28] რადგან იგი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში ჩათვლის გზით მოგირავნის დაკმაყოფილებას ემსახურება. ზედმეტი სარგებლის მიღებისას, ისევე როგორც მისი სრული მიუღებლობისას, მოგირავნეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება უნდა დაეკისროს.[29] **15**

დდ) ანგარიშის ჩაბარების ვალდებულება, 261 II 5

მოგირავნე ვალდებულია, დამგირავებელს ჩააბაროს ანგარიში მიღებულ სარგებელთან დაკავშირებით, 261 II 4 მუხლის მიხედვით. შესაბამისი შეთანხმების არარსებობისას პერიოდულობა განისაზღვრება მისი მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე; სხვა მოსაზრების თანახმად კი, ამ ანგარიშის ჩაბარება, სულ მცირე, ყოველწლიურად უნდა მოხდეს.[30] **16**

ეე) სარგებლის ჩათვლა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში, 261 II 4

261 II 4 მუხლის მიხედვით, მოგირავნის მიერ მიღებული სარგებელი ითვლება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში. ანგარიშში ჩასათვლელი სარგებლის ოდენობა განისაზღვრება მიღებული სარგებლის ღირებულებისათვის საგნის შენახვის, სარგებლის მიღებისა და რეალიზაციის ხარჯების გამოკლებით. თუ მოგირავნე ნაყოფის რეალიზაციის ნაცვლად მას თავისთვის იტოვებს, მაშინ რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლის ადგილს იკავებს ის თანხა, რაც ამ ნივთის საბაზრო ღირებულებას შეესატყვისება.[31] ნივთის გამოყენებით მიღებული სარგებლის ღირებულება განისაზღვრება მისი ფიქტიური ქირის მიხედვით.[32] **17**

ბ) რეგისტრირებული გირავნობა

განსხვავებით მფლობელობითი გირავნობისაგან, რეგისტრირებული გირავნობისას დამგირავებელი, რომლის მფლობელობაშიც რჩება ნივთი, უფლებამოსილია, **მიიღოს სარგებელი გირავნობის საგნიდან,** რაზეც მხარეთა შორის პირდაპირი შეთანხმება აუცილებელი არ არის (261 II 1). კანონმდებლის ასეთი გადაწყვეტა შეესაბამება რეგისტრირებული გირავნობის მიზანს, მიეცეს მოვალეს გირავნობის საგნით სარგებლობის გაგრძელების საშუა- **18**

27 BGH NJW 1982, 2186; BGH NJW 1984, 1750; BGH, NJW 1994, 3287.
28 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1214, Rn. 1.
29 იქვე, § 1214, Rn. 2.
30 იქვე.
31 იქვე, Rn. 3.
32 BGH NJW 1991, 2485; შდრ. განსხვავებულ შეთანხმებასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 14 ივნისის №ას-6-345-09 განჩინება.

ლება (იხ. მუხ. 255, მე-4 ველი). 261 II 1 მუხლი ანალოგიით არ გამოიყენება მფლობელობითი გირავნობისას გირავნობის საგნის შემთხვევით დამგირავებლის ხელში აღმოჩენისას. თუ სარგებელი არ ფარავს ნივთზე გაწეულ ხარჯებს (იხ. ქვევით, მე-19 და მომდევნო ველები), მაშინ ამ ხარჯებისთვისაც დაგირავებული საგანი აგებს პასუხს (მუხ. 256, მე-3 ველი).[33]

3. ხარჯების ანაზღაურება, 261 III

19 მოგირავნეს უფლება აქვს, მოითხოვოს დამგირავებლისგან გირავნობის საგანზე გაწეული **აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება.** ყველა სხვა ხარჯის ანაზღაურების წესი განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების დანაწესების შესაბამისად (969, 973).

ა) აუცილებელი ხარჯები, 261 III 1

20 261 III 1 მუხლი მოთხოვნის **დამოუკიდებელი საფუძველია** მოგირავნის მიერ გირავნობის საგანზე გაწეული აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებისათვის. ზოგადად, ხარჯებს განეკუთვნება ისეთი ნებაყოფლობითი ქონებრივი მსხვერპლი, რომელიც საჭიროა ნივთის აღდგენის, შენარჩუნების, ან გაუმჯობესებისათვის.[34] ამისგან განსხვავებით, **აუცილებლად** ითვლება მხოლოდ ისეთი დანახარჯები, რომლებიც ემსახურება ნივთის სუბსტანციისა და ფუნქციის შენარჩუნებას,[35] მაგალითად: საგნის შეკეთებას; დაზღვევას;[36] საწყობში მოთავსებას;[37] დაზიანებული მანქანის ევაკუატორით გადათრევას და დაცულ სადგომზე მოთავსებას;[38] ცხოველის გამოკვებას;[39] მანქანის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი ნაწილების შეკეთებას, როგორებიცაა, მაგალითად, მუხრუჭები, ბორბლები, დისკები;[40] ძველი ნახატის აღდგენას[41] და ა. შ. აუცილებელი ხარჯების ცნებაში არ ექცევა გირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ხარჯები, რომლებიც უნდა გასწიოს მოგირავნემ. მისი ანაზღაურების წესი განისაზღვრება შესაბამისი შეთანხმების მიხედვით.

ბ) არააუცილებელი ხარჯები

21 არააუცილებელ ხარჯებად ითვლება ყველა ის დანახარჯი, რომლებიც **არ არის აუცილებელი**,[42] ანუ, საბოლოო ჯამში, ხარჯების ზოგადი ცნების (იხ. ზემოთ) გათვალისწინებით, მოგირავნის ის ქონებრივი დანაკლისი, რომე-

33 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1214, Rn. 3.
34 *Damrau*, იქვე, Rn. 1; *Fritzsche*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 994, Rn. 12.
35 *Fritzsche*, იქვე, Rn. 45; იხ. ასევე 163-ე მუხლის კომენტ., მე-3 ველი.
36 OLG München NJW-RR 1992, 1081.
37 BGH WM 1978, 326.
38 OLG Nürnberg VRR 2013, 162 Ls.; AG Bremen BeckRS 2008, 22167.
39 AG Bad Homburg NJW-RR 2002, 895.
40 OLG Koblenz NJOZ 2011, 262.
41 LG Traunstein ZfS 1999, 291.
42 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 994, Rn. 3.

ლიც არ ემსახურება საგნის აღდგენა-შენარჩუნებას და მხოლოდ მის ღირებულებას ზრდის. ამგვარი არააუცილებელი დანახარჯის მაგალითია მანქანის ძვირიან ფერად გადაღებვა, ან სარბოლო მანქანად გადაკეთება.[43]

22 261 III 2 მუხლში წარმოდგენილია **სამართლებრივი საფუძვლის მითითება**, რადგანაც ითვალისწინებს, რომ მოგირავნის მიერ გირავნობის საგანზე გაწეული არააუცილებელი ხარჯები ანაზღაურდება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების მიხედვით.[44] შესაბამისად, მოგირავნეს მხოლოდ მაშინ შეუძლია, უკან მოითხოვოს მის მიერ გაწეული ეს არააუცილებელი ხარჯები, თუ, ამავე დროს, სახეზე იქნება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების წარმოების წინაპირობები. გამომდინარე იქიდან, რომ ნივთის ღირებულების გამზრდელი, თუმცა არააუცილებელი დანახარჯები, დამგირავებლისათვის შეიძლება ყოველთვის სასურველი არ იყოს, დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების ხუთი წინაპირობიდან[45] აქ გადამწყვეტია, შეესაბამება თუ არა ეს ხარჯები მეპატრონის ნამდვილ თუ სავარაუდო ნებას, ისევე როგორც მის ინტერესებს (974 I).

4. დაგირავებული აქციის ან წილის შემთხვევაში სამეწარმეო საზოგადოების მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღება და გარიგების დადება, 261 V

23 თუ გირავნობის საგანია სამეწარმეო საზოგადოების **აქცია ან წილი**, მიუხედავად იმისა, რომ დამგირავებელი ინარჩუნებს საზოგადოების პარტნიორის სტატუსს, მისგან წარმომდგარი უფლება-მოვალეობებით (იხ. მუხ. 254, მე-13 ველი), ის მაინც ვალდებულია, იურიდიული პირის მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების ან გარიგების დადებისას მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთარი და მოგირავნის ინტერესების გათვალისწინებით.

24 ამ დანაწესის მიზანია, დაიცვას მოგირავნის ქონებრივი ინტერესები დამგირავებლის ისეთი **არაკეთილსინდისიერი ქმედებებისაგან**, რომლებსაც შეიძლება მოჰყვეს გირავნობის საგნის ღირებულების შემცირება ან მისი საერთოდ დაკარგვა (261 V). ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში აქციის/წილის დამგირავებელმა მოგირავნეს უნდა აუნაზღაუროს ზიანი, 394 I მუხლის მიხედვით,[46] თუმცა პრაქტიკაში მოგირავნისა და დამგირავებლის ინტერესებს შორის ზღვრის დადება საკმაოდ რთულად თუ შეიძლება. ცალსახაა, რომ აქციის/წილის დაგირავებამ არ უნდა გამოიწვიოს საზოგადოებაში ახალი პარტნიორის ჩართვა, რომლის ინტერესებიც სრულებით განსხვავებული იქნება საზოგადოების დანარჩენ წევრთა ინტერესებისაგან,

43 შდრ. OLG Nürnberg DAR 1978, 324.

44 *რუსიაშვილი*, უსაფუძვლო გამდიდრების სამართალი I: შესრულების კონდიქცია, 2017, გვ. 290.

45 იხ. *რუსიაშვილი/ეგნატაშვილი*, კაზუსები კანონისმიერ ვალდებულებით სამართალში, 2016, გვ. 17 და შემდგ.

46 *Müller*, Die Verpfändung von GmbH-Anteilen, GmbHR 1969, S. 7, 34.

რის გამოც გერმანული დოქტრინა[47] ამ ინსტრუმენტზე მხოლოდ მაშინ აპელირებს, როდესაც დამგირავებელი და მისი თანაპარტნიორები (თანააქციონერები) განზრახ ვნებენ მოგირავნის ინტერესებს.[48]

47 იხ. ვრცლად ამასთან დაკავშირებით: *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1274, Rn. 60 ff.

48 ამ კონტექსტში საკმაოდ პრობლემური ჩანს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს (2011 წლის 17 მარტის №ას-1377-1214-2010) გადაწყვეტილება, როდესაც ის 261 V მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევად აღიქვამს შპს-ის 55%-იანი წილის დაგირავების შემდეგ დამგირავებლის მიერ წესდების ცვლილებას და გადაწყვეტილებაუნარიანად საერთო კრების 75%-იან გამოცხადებას, უბრალო უმრავლესობის მაგივრად. აქ გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ საზოგადოების წილის მოგირავნეს საერთოდ არ აქვს კრებაზე ხმის უფლება (254-ე მუხლის კომენტ., მე-13 ველი), შესაბამისად, ცვლილებაში წესდება აპრიორი ვერ შეუკვეცდა მოგირავნეს ამ არარსებულ უფლებას. მაშინაც კი, როდესაც დამგირავებელმა ეს ცვლილება მოგირავნის ერთპიროვნული მმართველობისაგან თავის დაზღვევის მიზნით ჩაიფიქრა, ეს მმართველობა რეალურად ამ ცვლილების გარეშეც ვერ შედგებოდა და, საბოლოო ჯამში, ის არც შეიძლება იყოს მოგირავნის მიზანი, რომელიც საკუთარი ქონებრივი ინტერესის უზრუნველყოფა და არა საზოგადოებისათვის მისთვის სასურველი გადაწყვეტილებების თავზე მოხვევაა. ამგვარად, 261 V მუხლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერი ქცევა და მოგირავნის ინტერესებისათვის ვნების მიყენება მხოლოდ კონკრეტული ქონებრივი მნიშვნელობის ქმედებისას თუ შეიძლება გვქონდეს სახეზე (მაგ., საზოგადოების შეგნებული გაკოტრება).

მუხლი 262. გირავნობის საგნის დაზღვევა

დამგირავებელი ვალდებულია, დააზღვიოს გირავნობის საგანი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს გათვალისწინებულია კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

გირავნობის ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ, შეთანხმდნენ გირავნობის საგნის **დაზღვევის** შესახებ, რაც, როგორც წესი, ევალება დამგირავებელს. გარდა კანონისა, დაზღვევის ვალდებულება შეიძლება გამომდინარეობდეს გირავნობის ხელშეკრულებიდანაც, რაც, ჩვეულებრივ, გავრცელებულია ბანკებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების პრაქტიკაში. ამ შეთანხმების გარეშე არც მოგირავნეს მფლობელობითი და არც დამგირავებელს რეგისტრირებული გირავნობისას არ ეკისრება 261 I 1 მუხლით გათვალისწინებული მოვლა-შენახვის ვალდებულების ფარგლებში გირავნობის საგნის დაზღვევა.[1] **1**

სადაზღვევო ანაზღაურება იკავებს გირავნობის საგნის ადგილს, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (264 II). **2**

1 KG OLGE 29, 381; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1215, Rn. 3; გერმანიაში გამონაკლისია მხოლოდ ლომბარდში დაზღვევის შემთხვევა, რა დროსაც ლომბარდი კანონის ძალით („ლომბარდში გირავნობის შესახებ დადგენილების“ მე-8 პარაგრაფი, იხ. 260-ე მუხლის კომენტ., სქოლიო 1) ვალდებულია, დააზღვიოს დაგირავებული საგანი. ქართული სამართლის მიხედვით, ლომბარდს ამგვარი ვალდებულება არ გააჩნია და პრაქტიკაშიც ლომბარდები მხოლოდ დამგირავებლის ხარჯზე აზღვევენ გირავნობის საგანს, მათი სურვილის ან საგნის ღირებულების მიხედვით.

მუხლი 263. იმ დამგირავებლის უფლებები, რომელიც არ წარმოადგენს მოგირავნის პირად მოვალეს

დამგირავებელს, რომელიც არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, შეუძლია, მოგირავნეს წაუყენოს ის შესაგებლები, რომლის წაყენების უფლებაც აქვს პირად მოვალეს, მათ შორის, ისეთი შესაგებლები, რომლებზეც მოგირავნის პირადმა მოვალემ უარი თქვა გირავნობის წარმოშობის შემდეგ.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 374
II. არამოვალე დამგირავებლის შესაგებელი 374
1. მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებელი 374
2. მოვალის შესაგებელი, რომელიც ენიჭება დამგირავებელს 375
ა) თავდების შესაგებლის მინიჭება 376
ბ) გარდაქმნითი უფლებებიდან წარმომდგარი შესაგებელი 376
3. შესაგებლის წაყენება 377

I. ზოგადი დებულებები

1 ამ მუხლის მიზანია დამგირავებლის **ინტერესების დაცვა** იმ **შესაგებლის** მინიჭებით, რომლის წაყენების უფლებაც აქვს პირად მოვალეს. ამ ნორმის შემთხვევაში ცალსახაა სტრუქტურული პარალელი 899-ე მუხლთან, რომელიც იდენტური აგებულებისა და ფუნქციის მქონეა და რის გამოც მისი შემავსებელი დანაწესიც (900) ანალოგიით უნდა გავრცელდეს არამოვალე დამგირავებელზე (შდრ. იპოთეკის სამართალში მოქმედ იდენტურ წესთან დაკავშირებით 291 I მუხლი). აბსოლუტურად გაბატონებული მოსაზრების თანახმად, 263-ე მუხლი მოქმედებს ასევე ნივთის **მესაკუთრე არადამგირავებლის**[1] სასარგებლოდ, ისევე როგორც **არამესაკუთრე დამგირავებლის**[2] (იხ. მუხ. 254, მე-9 ველი) სასარგებლოდ.

II. არამოვალე დამგირავებლის შესაგებელი

1. მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებელი

2 თუ მატერიალური ან არამატერიალური ქონების მფლობელი აგირავებს მას სხვის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უზუნველსაყოფად, აუცილებელია მიჯნის გავლება მოთხოვნის გამაქარწყლებელ და მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელ შესაგებელს შორის, რომელიც წარმოდგება, ერთი მხრივ, დამგირავებელსა და კრედიტორს და, მეორე მხრივ, კრედიტორსა და

1 RG JW 1912, 749; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1211, Rn. 2; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1211, Rn. 1.

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 9 სექტემბრის №3კ-624-02 გადაწყვეტილება; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1211, Rn. 5.

მის პირად მოვალეს შორის ურთიერთობიდან.[3]

კრედიტორის მოთხოვნას შესაძლებელია, **მოთხოვნის გამაქარწყლებელი** შემდეგი შესაგებლები დაუპირისპირდეს:[4] ა) **შესაგებელი**, რომელიც თავად **უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წინააღმდეგაა** მიმართული – ვალის დაფარვა, ნასყიდობის შეცილების შედეგად არანამდვილობა. ჩამოთვლილი, მართალია, მოვალის პირადი შესაგებლებია, თუმცა იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე და დამგირავებელი სხვადასხვა პირია, ამ უკანასკნელსაც აქვს მათზე აპელირების უფლება, რადგან აქცესორულობის პრინციპიდან (იხ. მუხ. 254, 22-ე ველი) გამომდინარე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე არ არსებობს არც გირავნობის უფლება; ბ) მეორე ჯგუფში ერთიანდება ის შესაგებლები, რომლებიც უშუალოდ **გირავნობის უფლებას უპირისპირდება**, მაგ., გირავნობის ხელშეკრულების საცილოობა შეცდომის გამო, ან მისი არანამდვილობა 257-ე და 258-ე მუხლების მოთხოვნების დარღვევის გამო. ეს ორივე შესაგებელი თავიდანვე მხოლოდ დამგირავებელს ეკუთვნის, გამომდინარე იქიდან, რომ ისინი არ ეხებიან უზუნველყოფილი მოთხოვნის ნამდვილობას. მოვალეს, რომელიც მოგირავნისაგან განსხვავებულია, მათი წარდგენის უფლება არ აქვს. შესაბამისად, 263-ე მუხლით არ არის მოცული ა) და ბ) პუნქტებში გაერთიანებული მოთხოვნის გამაქარწყლებელი შესაგებლები, რადგან მათი წარდგენის შესაძლებლობა დამგირავებელს ნებისმიერ შემთხვევაში აქვს, დამოუკიდებლად იმისა, არის თუ არა ის, ამავდროულად, კრედიტორის პირადი მოვალე. **3**

უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორისათვის შესაძლებელია **მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი** შემდეგი შესაგებლების დაპირისპირება: გ) მისი პირადი მოვალის შესაგებელი მათ შორის არსებული ურთიერთობიდან, მაგალითად, ვალის გადავადება (შდრ. 278). დ) დამგირავებლის **შესაგებელი**, რომელიც გირაოს რეალიზაციის წინააღმდეგაა მიმართული, მაგალითად, გირაოს რეალიზაციის გადავადება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების ვადის მოსვლიდან ნახევარი წლით ან გირაოს რეალიზაციის წინაპირობად უზრუნველყოფილი მოთხოვნის იძულებითი აღსრულების შეთანხმება.[5] **263-ე მუხლი ეხება მხოლოდ** ამ მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელ შესაგებლებს და დამგირავებელს ანიჭებს დ) პუნქტში გაერთიანებული შესაგებლების გარდა, რომელიც მას ისედაც ეკუთვნის, ასევე გ) პუნქტით გათვალისწინებულ პირადი მოვალის შესაგებლებს. **4**

2. მოვალის შესაგებელი, რომელიც ენიჭება დამგირავებელს

ამგვარად, დამგირავებელს ენიჭება, 263-ე მუხლის მიხედვით, **ყველა** ის (მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი) **შესაგებელი**, რომლებიც აქვს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალეს კრედიტორის მიმართ. ასეთია, მაგალითად, შეუსრულებელი ხელშეკრულების შესაგებელი (369) **5**

3 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1211, Rn. 1.

4 იქვე; შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 145 და შემდგ.

5 *Damrau*, იქვე, Rn. 1a.

და, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ვალის გადავადების შესაგებელი. დამგირავებელს შეუძლია, ასევე პირგასამტეხლოს შემცირების მოთხოვნაზე (420) აპელირება შესაგებლის ფორმით.[6] მაშინაც კი, თუ კრედიტორსა და მოვალეს შორის წარმოებული სამართლებრივი დავისას სასამართლო ამ უკანასკნელს არ მიანიჭებს რაიმე შესაგებელს, **გადაწყვეტილების კანონიერი ძალა** არ ვრცელდება არამოვალე დამგირავებელზე და ის არ კარგავს იმავე შესაგებლის წარდგენის შესაძლებლობას.[7] საპირისპირო შემთხვევაში კი, – თუ სასამართლო არ ცნობს კრედიტორის მოთხოვნას მისი მოვალის წინააღმდეგ, – გირავნობის აქცესორულობიდან გამომდინარე, არამოვალე დამგირავებელიც არ აგებს პასუხს გირავნობიდან.[8] დამგირავებელს არ აქვს ხანდაზმულობის შესაგებლის წარდგენის უფლება (144 III).

ა) თავდების შესაგებლის მინიჭება

6 ინტერესთა იდენტური განაწილების გამო მართებული ჩანს დამგირავებლისათვის, **მე-900 მუხლის ანალოგიით** გამოყენების საფუძველზე, თავდების დარად, გარიგების საცილოობის შესაგებლის მინიჭება, თუ მოვალეს აქვს შეცილების მეშვეობით გარიგების გაქარწყლების შესაძლებლობა და ეს ჯერ არ გაუკეთებია, რაც უკუდასკვნით გამომდინარეობს იმ წესიდან, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცილების გამო არანამდვილობისას არამოვალე დამგირავებელიც თავისუფლდება გირავნობიდან წარმომდგარი ვალდებულებისაგან (იხ. ზემოთ, მე-3 ველი).

ბ) გარდაქმნითი უფლებებიდან წარმომდგარი შესაგებელი

7 გარდაქმნითი უფლებებიც, რომლებიც მინიჭებული აქვს მოვალეს, – **გასვლა** (491, 398 III), **ფასის შემცირება** (492) და **გამოხმობა** 336-ე მუხლის მიხედვით, – ანიჭებს არამოვალე დამგირავებელს არა მხოლოდ მოთხოვნის გამაქარწყლებელ შესაგებელს, მოვალის მიერ მათი გამოყენების შემდეგ, არამედ მის გამოყენებამდეც გასვლის, ფასის შემცირების ან გამოხმობის (მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელ) შესაგებელს, მანამ, სანამ[9] მოვალე მათი გამოყენების უფლებას ინარჩუნებს. მოვალის უარი ამ გარდაქმნითი უფლებების გამოყენებაზე, ან მათი სხვაგვარად დაკარგვა, ართმევს ასევე დამგირავებელს მათზე მითითების უფლებას.[10] სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალასთან დაკავშირებით იხ ზემოთ, მე-5 ველი.[11]

6 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1211, Rn. 2.
7 RG WarnR 1933 Nr. 35; OLG Celle OLGE 26, 202.
8 *Damrau*, იქვე.
9 *Damrau*, იქვე, Rn. 4.
10 BGH NJW 1957, 986; *Schlosser*, Peremptorische Einreden und „Ausgleichszusammenhänge", JZ 1966, S. 433.
11 იხ. ამასთან დაკავშირებით დაწვრილებით: *Damrau*, იქვე, Rn. 4.

3. შესაგებლის წაყენება

დამგირავებლის მიერ 362-ე მუხლით გათვალისწინებული შესაგებლის წაყენების ფორმა დამოკიდებულია იმაზე, მოთხოვნის გამაქარწყლებელ თუ განხორციელების შემაფერხებელ შესაგებელს ეხება საქმე და, გარდა ამისა, დამგირავებელთან იმყოფება ნივთი რეგისტრირებული გირავნობის ფარგლებში თუ მოგირავნესთან მფლობელობითის ფარგლებში.[12] 8

რეგისტრირებული გირავნობისას დამგირავებელს შეუძლია, დაუპირისპიროს **მოთხოვნის გამაქარწყლებელი შესაგებელი** მოგირავნის სარჩელს 281 I, 281[1] I მუხლების მიხედვით, ან ამ შესაგებლების საფუძველზე გაასაჩივროს გირავნობის მოწმობა. მოსთხოვოს დამგირავებელს გირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია (275 II 1, 272 I) ან გირავნობის უფლების შეწყვეტის დამადასტურებელი წერილობითი საბუთის გაცემა (275 III). **მფლობელობითი გირავნობისას** მას შეუძლია, აღძრას სარჩელი და მოითხოვოს მოგირავნისაგან პირდაპირი ან არაპირდაპირი (257, იხ. ამ მუხლის კომენტარი) მფლობელობის დაბრუნება (275 I). თუ დამგირავებელი მოგირავნის მიერ მოთხოვნის გამაქარწყლებელი შესაგებლის წარდგენამდე მოახდენს გირავნობის საგნის რეალიზაციას, მას შეუძლია რეალიზაციიდან ამოღებული თანხის უკან მოთხოვნა შესრულების კონდიქციით (976 I ა) და შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას დელიქტური მოთხოვნით (992). 9

მოთხოვნის განხორციელების მხოლოდ **დროებით შემაფერხებელი** შესაგებლის შემთხვევაში მოგირავნეს შეუძლია, მოითხოვოს გირაოს რეალიზაციის გადადება, რაც, გაბატონებული მოსაზრების[13] თანახმად, მავალდებულებელი სარჩელის ფორმით ხდება. ხოლო მოთხოვნის განხორციელების **ხანგრძლივი დროით** გამომრიცხავ შესაგებელს, ამ შემთხვევაშიც დამგირავებელს, ისევე როგორც მესაკუთრეს (იხ. ზემოთ, 1-ლი ველი) უნდა ჰქონდეს იდენტური უფლებები, რაც ექნებოდა მოთხოვნის გამაქარწყლებელი შესაგებლის წარდგენის შემთხვევაში.[14] შესაგებლის მიუხედავად, გირაოს რეალიზაციის შემთხვევაში, დამგირავებელს უნდა მიენიჭოს შესრულების კონდიქცია (976 I ბ), ამ რეალიზაციიდან მიღებულის დასაბრუნებლად, ისევე როგორც დელიქტური მოთხოვნა (992) შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას. 10

12 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1210, Rn. 10.

13 *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VII 3e; *Sosnitza*, იქვე; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1211, Rn. 8.

14 *Sosnitza*, იქვე.

მუხლი 264. სუროგაცია

1. თუ დაგირავებულია მოთხოვნა, ხოლო მოვალე ვალდებულებას ასრულებს გირავნობის ვადის გასვლამდე, მაშინ შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს, თუკი მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

2. გირავნობის საგნის დაკარგვასთან, დაზიანებასთან, განადგურებასთან ან გაუფასურებასთან დაკავშირებით მიღებული ნებისმიერი ანაზღაურება, მათ შორის, სადაზღვევო ანაზღაურება, იკავებს გირავნობის საგნის ადგილს, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში დამგირავებელს უფლება აქვს, მის მიერ მიღებული თანხით შეიძინოს დაკარგული, დაზიანებული, განადგურებული, გაუფასურებული ნივთის შემცვლელი ნივთი, რომელიც დაიკავებს გირავნობის საგნის ადგილს.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2011 წლის 9 მარტის კანონი №4323 – ვებგვერდი, 22.03.2011წ.

I. ზოგადი დებულებები 378
II. სანივთო სუროგაციის შემთხვევები 379
1. სუროგაცია მოთხოვნის მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულებით, 264 I 379
2. სუროგაცია გირავნობის საგნის დაკარგვასთან, დაზიანებასთან, განადგურებასა და გაუფასურებასთან დაკავშირებით ანაზღაურების მიღებისას, 264 II 380
ა) სუროგატი 381
ბ) ანაზღაურობის მოთხოვნა, როგორც სუროგატი 382
III. შემცვლელი გირაო 383

I. ზოგადი დებულებები

1 264 I, II მუხლი მიზნად ისახავს სუროგაციის მეშვეობით **მოგირავნის ინტერესების** დაცვას დაგირავებული მოთხოვნის ერთ შემთხვევაში შესრულების საგნით, ხოლო მეორე შემთხვევაში გირავნობის საგნის დაკარგვის, დაზიანების, განადგურებისა და გაუფასურების გამო მიღებული ანაზღაურებით ჩანაცვლების გზით. ორივე შემთხვევაში ზემოთ ნახსენები სანაცვალგებო **იკავებს გირავნობის ადგილს**, რაც ნიშნავს იმას, რომ გირავნობის უფლება ავტომატურად და უცვლელი ფორმით გადადის შესრულების საგანსა თუ ანაზღაურებაზე. შესაბამისად, მოგირავნე ვერ მოითხოვს მისი რეალიზაციის მეშვეობით ნაადრევ დაკმაყოფილებას (სანივთო სუროგაცია).[1]

264 III მუხლში მოწესრიგებულია დამგირავებლის უფლება, შესთავაზოს მოგირავნეს ე. წ. **შემცვლელი** გირაო, როგორც გარკვეული კომპრომისი მოგირავნისა და დამგირავებლის ურთიერთდაპირისპირებულ ინტერესებს შორის.

1 RGZ 94, 24; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1219, Rn. 5.

II. სანივთო სუროგაციის შემთხვევები

1. სუროგაცია მოთხოვნის მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულებით, 264 I

სუროგაციასთან გვაქვს საქმე იმ შემთხვევაში, როდესაც გირავნობის სა- 2
განია მოთხოვნა და მოთხოვნის **მოვალის მიერ ხორციელდება ვალდებულე-ბის შესრულება** მოთხოვნაზე **გირავნობის ვადის გასვლამდე**; მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს. ამავე დროს, დასაშვებია მხარეთა მიერ განსხვავებული წესის შეთანხმება.

მოთხოვნის დაგირავების შესახებ მოვალისათვის **შეტყობინების** მომენ- 3
ტიდან (259 II 1, იხ. მუხ. 259, მე-9 ველი) მას ეკისრება ვალდებულება, კრედიტორისათვის შესრულების საგანზე საკუთრების გადაცემასთან ერთად უზრუნველყოს მოთხოვნის მოგირავნის გირავნობის შენარჩუნება შესრულების საგანზე (**სუროგაციის უზრუნველყოფის ვალდებულება**). მართალია, 264 I მუხლი ითვალისწინებს სუროგაციის გზით კანონისმიერი გირავნობის დარ ხერხს შესრულების საგანზე გირავნობის უფლების წარმოშობისა,[2] თუმცა დაგირავებული მოთხოვნის მოვალესა და კრედიტორს მაინც ხელეწიფებათ, მოგირავნისაგან მალულად გასცენ და მიიღონ შესრულება და ამით, ფაქტობრივად, დააკარგვინონ მას გირაო (მაგალითად, 265 II 2, 274 III, IV, 271-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში). მოვალისათვის დამატებითი ვალდებულების დაკისრება აუცილებელია შესრულების საგანზე წარმოშობილი გირავნობის დაკარგვის რისკის მინიმუმამდე დაყვანისათვის. ამასთან, საჭიროა შესრულების საგნის მიხედვით დიფერენცირება.[3]

ქართულ პრაქტიკაში სრულებით გაურკვეველია, თუ კონკრეტულად რა 4
ვალდებულებები უნდა დაეკისროს დამგირავებელ კრედიტორსა და მის მოვალეს 264 I მუხლით გათვალისწინებული სუროგაციის უზრუნველსაყოფად. ცალსახაა მხოლოდ, რომ ზემოთ ხსენებული შეტყობინების შემდეგ მოვალეს აღარ უნდა ჰქონდეს მარტო კრედიტორის მიმართ შესრულების გზით ვალდებულებისაგან გათავისუფლების შესაძლებლობა და აუცილებელია ამ შესრულების იმგვარი ფორმით განხორციელება, რომ **გარანტირებული** იყოს დაგირავებული მოთხოვნის შესრულების საგნით **სუროგაცია**, რის გარეშეც 259 II 1 და 264 I მუხლები აზრს დაკარგავდა.

თუ მოვალის ვალდებულება კრედიტორისათვის **მოძრავ ნივთზე** საკუ- 5
თრების გადაცემა იყო, მაშინ მან დამგირავებელ-კრედიტორს უნდა გადასცეს საკუთრება, მოგირავნეს კი მფლობელობა ნივთზე.[4] შეთანხმება მო-

2 განსხვავებით გერმანული სამართლისაგან, სადაც მოგირავნე შესრულების საგანზე გირავნობის უფლებას მოიპოვებს მისთვის ამ უფლების მოვალის ან კრედიტორის მიერ მინიჭების შედეგად (*Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1288, Rn. 2). თუმცა საქართველოშიც, მიუხედავად გირავნობის წარმოშობის კანონისმიერი საფუძვლისა, მოგირავნე ამ შემთხვევაში არ სარგებლობს უპირატესი დაკმაყოფილების უფლებით, 267 III მუხლის ანალოგიით.

3 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1281, Rn. 2.

4 შდრ. *Sosnitza*, იქვე; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, §1281, Rn. 2; *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 16 II 5a aa.

გირავნესა და დამგირავებელს შორის გირავნობის საგნის ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით საჭირო აღარ არის, რადგანაც სუროგაციის შემთხვევაში შესრულების საგანზე გირავნობა კანონის ძალით წარმოიშობა.[5] ალტერნატივის სახით მოვალეს შეუძლია, მოთხოვნის მოგირავნის წინასწარ დარეგისტრირება კრედიტორისათვის გადასაცემი ნივთის მოგირავნედ და ამ უკანასკნელისათვის უკვე დაგირავებული საკუთრების გადაცემა. იმ შემთხვევაში, თუ დაგირავებული მოთხოვნის საგანი **უძრავ ნივთზე** საკუთრების გადაცემა იყო, მოვალე ვალდებულია, კრედიტორისათვის საკუთრების გადაცემამდე მოგირავნე ამ ნივთის **იპოთეკარად** დაარეგისტრიროს.[6] ორივე შემთხვევაში მოვალეს უნდა ჰქონდეს უფლება, დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულებიდან წარმომდგარი მოთხოვნის მეშვეობით რეგისტრაციის ხარჯები კრედიტორს გადააკისროს.

მოვალის მიერ სუროგაციის უზრუნველყოფის ვალდებულების **დარღვევით** კრედიტორისათვის საკუთრების გადაცემა **მას არ ეთვლება შესრულებად** და მისგან ამ დამატებითი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნას ინარჩუნებს როგორც კრედიტორი, ისე მოგირავნე.[7] გარდა ამისა, ამ შემთხვევაში მოგირავნეს აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება მოვალისაგან,[8] ისევე როგორც ზიანის ანაზღაურებისა და უსაფუძვლო გამდიდრების მოთხოვნის უფლება დაუტვირთავი საკუთრების მომპოვებელი კრედიტორისაგან (983).[9]

6 რაც შეეხება დაგირავებული **ფულადი მოთხოვნის** შესრულებას მოვალის მიერ, კრედიტორი მოიპოვებს ამ ფულზე საკუთრებას, თუმცა ის ან უნდა გადასცეს დამგირავებელს გირაოს სახით მფლობელობაში (იხ. მუხ. 254, მე-18 ველი), ან 264 III მუხლის ანალოგიით შესთავაზოს მას შემცვლელი გირაო. მოვალეს ამ შემთხვევაში მხოლოდ შესრულების შესახებ მოგირავნისათვის შეტყობინების ვალდებულება შეიძლება დაეკისროს.

2. სუროგაცია გირავნობის საგნის დაკარგვასთან, დაზიანებასთან, განადგურებასა და გაუფასურებასთან დაკავშირებით ანაზღაურების მიღებისას, 264 II

7 სუროგაციის მეორე შემთხვევა მოწესრიგებულია 264 II მუხლში – თუ გირავნობის საგნის დაკარგვასთან, დაზიანებასთან, განადგურებასთან ან გაუფასურებასთან დაკავშირებულია **ანაზღაურების მიღება** (მაგ., სადაზღვევო ანაზღაურება), ის იკავებს დაკარგული გირაოს ადგილს, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული და, ამგვარად, არის გამონაკლისი 271-ე მუხლით გათვალისწინებული წესიდან, რომლის მიხედვითაც გირაოს განადგურებასთან ერთად წყდება გირავნობის უფლებაც.

8 264 I მუხლის დარად, 264 II მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაშიც

5 მხარეებს ყოველთვის რჩებათ მფლობელობითის რეგისტრირებული გირავნობით ჩანაცვლების შესაძლებლობა.

6 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1281, Rn. 2.

7 იქვე.

8 RGZ 108, 321; 138, 255.

9 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1281, Rn. 5.

გირავნობა გირაოს სანაცვალგებო ანაზღაურებაზე წარმოიშობა **კანონის ძალით**, მხარეთა შეთანხმების გარეშე. მიუხედავად ამისა, გირავნობა სუროგატზე მაინც არ არის არამფლობელობითი კანონისმიერი გირავნობა, რადგან დამგირავებელი გირავნობის ხელშეკრულებით ვალდებულია, გადასცეს მოგირავნეს მფლობელობა გირავნობის ახალ საგანზე, გამომდინარე იქიდან, რომ გირაოს სუროგატი თითქმის ყოველთვის ფულადი სახით იქნება წარმოდგენილი და მასზე გირავნობის რეგისტრაცია გამორიცხულია (იხ. მუხ. 254, სქ. 39). თუმცა არც ფულად ანაზღაურებაზე მფლობელობითი გირავნობაა უპრობლემო, რადგან ამ შემთხვევაში დამგირავებელმა დალუქული კონვერტით უნდა გადასცეს მოგირავნეს ფული (ან შეიტანოს სპეციალურ საბანკო ანგარიშზე), ეს უკანასკნელი კი ვალდებულია, შეინახოს ის ხელუხლებლად გირავნობის ვადის დამთავრებამდე (მუხ. 254, მე-18 ველი), რაც საკმაოდ მოუხერხებელია და, რის გამოც, სავარაუდოდ, უმრავლეს შემთხვევაში დამგირავებელი თავის **ჩანაცვლების ვალდებულებას** გამოიყენებს 264 III მუხლის მიხედვით.

ა) სუროგატი

სუროგატი, 264 II მუხლის მიხედვით, არის გირაოს დაკარგვის, დაზიანების, განადგურებისა ან გაუფასურებისთვის მიღებული ანაზღაურება. კანონმდებელი ამ შემთხვევაში, მართალია, პირველ რიგში, მხოლოდ სადაზღვევო ანაზღაურებას ასახელებს,[10] თუმცა ანაზღაურების ნებისმიერ ფორმაზე ხაზგასმით, ამავდროულად, ნათელყოფს, რომ სუროგატი ამ ნორმის გაგებით არის არა მხოლოდ **სადაზღვევო**[11] და **დელიქტური** ზიანის ანაზღაურება,[12] არამედ ასევე **კონდიქციური** მოთხოვნის საფუძველზე მოპოვებული ანაზღაურებაც, ისევე როგორც კომპენსაცია ექსპროპრიაციისათვის.[13] **9**

კამათის საგანია, 264 II მუხლის გაგებით, სუროგატად ე.წ. **გარიგებისმიერი სუროგატის** მიჩნევა. გარიგებისმიერი სუროგატია ქონებრივი ღირებულება, რომელსაც დამგირავებელი იღებს გირაოს გასხვისების მეშვეობით, ისევე როგორც **სახელშეკრულებო ზიანის ანაზღაურების ფარგლებში** მიღებული კომპენსაცია (მაგ., განათხოვრებული ნივთის დაზიანებისათვის). გაბატონებული მოსაზრების[14] თანახმად, სუროგატის ცნებით ეს გარიგებისმიერი სუროგატი მოცული არ არის. მართალია, ეს მოსაზრება გამოთქმულია კონდიქციურ სამართალში სუროგატის ცნებასთან დაკავშირებით, თუმცა ის ძალაში უნდა დარჩეს ასევე გირაოს სუროგატის შემთხვევაშიც. მთავარი არგუმენტი ამ მოსაზრების გასამყარებლად ისაა, რომ მოგირავნემ არ უნდა მიიღოს სარგებელი დამგირავებლის მიერ გირაოს სარფიანად გასხვი- **10**

10 *Schwab*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 818, Rn. 44.

11 თუმცა სადაზღვევო ანაზღაურებას არ განეკუთვნება მზღვეველის მიერ წინა სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევის გამო გადახდილი ანაზღაურება (შდრ. BGH NJW 2006, 772), რადგან ამ ზიანის ანაზღაურების საფუძველია არა დაზღვეული საგნის დაზიანება, არამედ დაზღვეულის ნდობის გაცრუება.

12 *Schwab*, იქვე. 44; *Wendehorst*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 818, Rn. 8.

13 *Schwab*, იქვე.

14 BGH NJW 1957, 1026; BGH NJW 1980, 178; BGHZ 112, 294 ; BGH NJW 2004, 1314; OLG Hamm BeckRS 2010, 8384.

სებიდან.[15] გარდა ამისა, სუროგაცია არ არის სანივთო სამართლის ზოგადი პრინციპი[16] და კანონმდებელმა 264 II მუხლის ჩამონათვალში შეგნებულად გამოტოვა გირავნობის საგნის გასხვისებისათვის მიღებული ანაზღაურება, ისევე როგორც ყველა სხვა გარიგებისმიერი სუროგატი. გირაოს გარიგების ფარგლებში გასხვისებისათვის მოქმედებს გირაოს უზრუნველყოფის სხვა წესი – 274 I მუხლის მიხედვით, შემძენზე გადადის გირავნობით დატვირთული საკუთრება და, ბუნებრივია, გირავნობის უფლების დამატებით კიდევ გასხვისებიდან მიღებულ ანაზღაურებაზე გავრცელებით დამგირავებელმა ორმაგი სარგებელი არ უნდა ნახოს. თუმცა, გამონაკლისის სახით, როდესაც გირავნობის უფლება არ მიჰყვება გასხვისებულ ნივთს (274 III, IV), შესაძლებელი უნდა იყოს 264 II მუხლის ანალოგიით გამოყენება გარიგებისმიერ სუროგატზე.

მოთხოვნის დაგირავების შემთხვევაში, სუროგატად, 264 II მუხლის გაგებით, უნდა ჩაითვალოს მოთხოვნა, რომელიც იკავებს მის ადგილს (შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურება შესრულების შეუძლებლობისას, ხელშეკრულებიდან გასვლის შემდეგ წარმოშობილი რესტიტუციული მოთხოვნა და ა.შ.) ან მის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული მოთხოვნა (თავდებობა, ისევე როგორც გირავნობა, თუ ეს უკანასკნელი უზრუნველყოფდა დაგირავებულ მოთხოვნას, რომლის შესრულებაც შეუძლებელი გახდა).

11 **მესამე პირის** მიერ გირაოს დაზიანება-განადგურებისას მოგირავნეს აქვს დამზიანებლის მიმართ თავისი დამოუკიდებელი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.[17]

ბ) ანაზღაურების მოთხოვნა, როგორც სუროგატი

12 მიუხედავად 264 II მუხლის ცალსახა ფორმულირებისა, რომელიც გირაოს სუროგატად მხოლოდ უკვე მიღებულ ანაზღაურებას მიიჩნევს და არა **ანაზღაურების მოთხოვნას**, ამ დანაწესის გავრცელება ანაზღაურების მოთხოვნაზეც აუცილებელია, რაც ნიშნავს იმას, რომ გირაოს დაკარგვის, დაზიანების, განადგურებისა და გაუფასურებისთვის ანაზღაურების მოთხოვნა მის შესრულებამდე თავად არის მოგირავნის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. გამომდინარე იქიდან, რომ ანაზღაურების მიღებას შეიძლება წინ უძღოდეს სასამართლო დავა, დამგირავებლის გაკოტრება (რაც მის სხვა კრედიტორებს საკუთარი ინტერესის უშუალოდ ანაზღაურების მოთხოვნიდან დაკმაყოფილების უფლებას ანიჭებთ) ან ამ მოთხოვნის დათმობა დამგირავებლის მიერ. მოგირავნის ინტერესების ეფექტური დაცვისათვის აუცილებელია ანაზღაურების მოთხოვნის წარმოშობისა და შესრულების შუალედშიც ჰქონდეს მას სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება გირავნობის სახით, რაც მხოლოდ ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის წარმოშობითაა შესაძლებელი. ამ შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან, ეს მოთხოვნაზე გირავნობა **დაარეგისტრირონ** 259, 258-ე მუხლის მოთხოვნე-

15 *Schwab*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 818, Rn. 47.
16 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1212, Rn. 4.
17 *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, S. 744, სქოლიო 15.

ბის შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ თავად გირავნობის უფლება ამ დროს კანონის ძალით წარმოიშობა. ანაზღაურების მოვალეს ეკისრება დაგირავებული მოთხოვნის მოვალის ვალდებულებები (259 II, 261 I, იხ. მუხ. 259, მე-7 და მომდევნო ველები, ასევე ზემოთ, მე-3 და მომდევნო ველები), რაც მოგირავნის დამატებით დაცვას უზრუნველყოფს.

III. შემცვლელი გირაო

264 III მუხლში მოწესრიგებულია პრინციპი, რომელიც ცნობილი იყო რომის სამართლისათვის[18] და რომელმაც თავისი ადგილი ვერ დაიმკვიდრა თანამედროვე ევროპულ კოდიფიკაციებში. ეს არის დამგირავებლის მიერ დაკარგული, დაზიანებული, განადგურებული ან გაუფასურებული ნივთისათვის მიღებული ანაზღაურებით მოგირავნისათვის **შემცვლელი გირაოს** შეთავაზების უფლება.[19] **13**

გამომდინარე იქიდან, რომ ამ უფლებასთან დაკავშირებით შესაბამის განმარტებით ბარათში არაფერია ნათქვამი და სასამართლო პრაქტიკაც ამ შემთხვევაში საკმაოდ ინერტულია, ამ გადაწყვეტის დოგმატური ჩარჩო საკმაოდ ბუნდოვანია და მისი გამოკვეთისას მხოლოდ ნორმის მიზნით ხელმძღვანელობაა შესაძლებელი. ეს მიზანი კი ფულზე გირავნობის დადგენის მოუხერხებლობის თავიდან აცილებაა (იხ. ზემოთ, მე-8 ველი და მუხ. 254, მე-18 ველი) და, ამასთან, მოგირავნისათვის ამ თანხის ეფექტურად გამოყენების საშუალების შენარჩუნება. ამიტომაც მოგირავნეს არ უნდა ჰქონდეს დამგირავებლის მიერ **შეთავაზებულ შემცვლელ გირაოზე უარის** თქმის უფლება, თუ მისი ღირებულება ფარავს თავდაპირველი გირაოს ღირებულებას. გირავნობის დასადგენად ძალაშია ზოგადი წესები. **14**

18 *Krämer*, Das besitzlose Pfandrecht: Entwicklungen in der römischen Republik und im Prinzipat, 2007, S. 235; *Jörs/Kunkel/Wenger*, Römisches Recht, 1987, S. 196; *Harke*, Drittbeteiligung am Schuldverhältnis, Berlin, 2010, S. 146 Anm. 28.

19 264 III მუხლი ანიჭებს ჩანაცვლების უფლებას დამგირავებელს და არა მოგირავნეს ამ ჩანაცვლების მოთხოვნის უფლებას, მით უმეტეს, შეცვლის საფუძვლად ვერ ჩაითვლება ის ფაქტი, რომ გირავნობის საგანი უფრო ნაკლები ღირებულების მქონე აღმოჩნდა, ვიდრე ეს ხელშეკრულების დადებისას მიაჩნდათ მხარეებს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 13 ივნისის №ას-42-327-08 გადაწყვეტილება).

მუხლი 265. გირავნობის საგნის გადამუშავების ან/და სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმის სამართლებრივი შედეგები

1. გირავნობის საგნის გადამუშავება ან/და სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმა იმგვარად, რომ პირვანდელ მდგომარეობაში მათი აღდგენა შეუძლებელია ან მნიშვნელოვან ხარჯებთანაა დაკავშირებული, არ გამოიწვევს გირავნობის უფლების შეწყვეტას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. თუ საკუთრება გადადის გირავნობის საგნის გადამუშავების ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმის შედეგად, მაშინ გამოიყენება ამ კოდექსის 196-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გირავნობის საგნის გადამუშავებისათვის ან/და სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმისათვის საჭიროა მოგირავნის წინასწარი თანხმობა, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გირავნობიდან გამომდინარე მოთხოვნათა რიგითობა განისაზღვრება გირავნობის საგნის გადამუშავებამდე ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმამდე არსებულ გირავნობის უფლებათა წარმოშობის მომენტის შესაბამისად.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284
საქართველოს 2011 წლის 9 მარტის კანონი №4323 – ვებგვერდი, 22.03.2011 წ.

I. ზოგადი დებულებები 384
II. სანივთო სუროგაცია გირავნობის საგნის გადამუშავების ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმისას 384
1. გადამუშავება, შერწყმა და სხვა მსგავსი შემთხვევები 385
2. საკუთრების გადასვლა სხვა მესაკუთრეზე 385
III. მოგირავნის თანხმობა, 265 II 387

I. ზოგადი დებულებები

1 265-ე მუხლი ადგენს გირავნობის საგნის გადამუშავების ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმის სამართლებრივ შედეგებს და მისი მიზანია **მოგირავნის ინტერესების დაცვა** მისთვის გირავნობის უფლების შენარჩუნებით. ეს დანაწესი, 264 II მუხლის მსგავსად, ადგენს გამონაკლისს 271-ე მუხლით გათვალისწინებული წესიდან; გირავნობის უფლება არსებობას არ წყვეტს გირავნობის საგანთან ერთად და არის სანივთო სამართლის ზოგადი პრინციპის კონსტანტაცია – შეზღუდული სანივთო უფლება იზიარებს საკუთრების ბედს.[1]

II. სანივთო სუროგაცია გირავნობის საგნის გადამუშავების ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმისას

2 265 I 1 მუხლის მიხედვით, გირავნობის საგნის **გადამუშავების ან მისი**

1 *Kindl*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 949, Rn. 2; *Füller*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 949, Rn. 2.

სხვა მოძრავ ნივთთან ისეთი შერწყმის შედეგად, როდესაც პირვანდელ მდგომარეობაში ნივთების აღდგენა შეუძლებელია ან დაკავშირებულია მნიშვნელოვან ხარჯებთან, **გირავნობის უფლება არ უქმდება** (თუ მხარეები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმებულან) იმ შემთხვევაში, თუ ახლად შექმნილი ნივთი დამგირავებლის საკუთრებაში რჩება.[2] 265 I 1 მუხლი ძალაშია როგორც რეგისტრირებული, ისე მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში, თუმცა მისი მთავარი გამოყენების სფერო, რა თქმა უნდა, რეგისტრირებული გირავნობაა.

1. გადამუშავება, შერწყმა და სხვა მსგავსი შემთხვევები

თუ გირავნობით დატვირთული ნივთი **გადამუშავების** შედეგად ახალ ნივთად გარდაიქმნება, ან სხვა მოძრავ ნივთს **შეერწყმება** იმგვარად, რომ თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენა შეუძლებელია ან შეუსაბამო დანახარჯებთან არის დაკავშირებული, გირავნობა ვრცელდება გადამუშავება-შერწყმის შედეგად წარმოშობილ ერთიან ნივთზე.[3] იგივე წესი უნდა გავრცელდეს მოძრავი ნივთების **შეერთებაზე**, მიუხედავად იმისა, რომ ეს კანონში პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული. ამისგან განსხვავებით, გიროაოს უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ქცევის შემთხვევაში, გირავნობის უფლება უნდა გაქარწყლდეს, თუმცა მოგირავნეს უნდა მიენიჭოს უფლება, უძრავი ქონება გირავნობის საგნის ღირებულების ფარგლებში იპოთეკით დატვირთოს.[4] **3**

გირავნობის საგნის გადამუშავების ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმის შემთხვევაში გირავნობიდან გამომდინარე მოთხოვნათა **რიგითობა** განისაზღვრება შერწყმა-გადამუშავებამდე გირავნობის უფლებათა წარმოშობის მომენტის შესაბამისად (265 III). თუ დამგირავებელი ერთი მოგირავნის სასარგებლოდ დატვირთული ფიცრისა და მეორე მოგირავნის სასარგებლოდ დატვირთული რკინის სალტის მეშვეობით შეკრავს კასრს, ამ კასრზე წარმოიშობა როგორც პირველის, ისე მეორის გირავნობის უფლება, ფიცარსა და სალტეზე გირავნობის უფლებათა დადგენის მომენტის მიხედვით.

2. საკუთრების გადასვლა სხვა მესაკუთრეზე

იმ შემთხვევაში, თუ გირავნობის საგნის გადამუშავების ან სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმის შედეგად დამგირავებელი კარგავს საკუთრებას ახლად შექმნილ ნივთზე, რადგან ის **სხვის საკუთრებაში** გადადის, მაშინ ამ მესაკუთრის ცვლილებასთან ერთად ქარწყლდება ასევე დამგირავებლის ნივთზე არსებული გირავნობის უფლებაც (265 I 2, 196). თუმცა ამ შემთხვევაში პრობლემურია თავად 196-ე მუხლის გამოყენების სფეროს მონიშვნა, რადგან, ერთი მოსაზრების მიხედვით, საკუთრების დაუტვირთავი მოპოვება ხდება **4**

2 *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 25.
3 შდრ. იქვე.
4 იქვე.

არა მხოლოდ წინარე მუხლების მიხედვით სხვა პირის მიერ ერთპიროვნული საკუთრების მოპოვებისას (მუხ. 196, მე-2 ველი), არამედ ასევე თანასაკუთრების წარმოშობის შემთხვევაშიც. მაგალითად, ამ მოსაზრების თანახმად, თუ დამგირავებელი თავის საკუთრებაში მყოფი გირავნობით დატვირთული სალტითა და სხვისი ფიცრებით შეკრავს კასრს (194 I 1), მაშინ ისიც და ფიცრის მესაკუთრეც დაუტვირთავ თანასაკუთრებას მოიპოვებენ, რაც სრულებით გაუმართლებელი შედეგია. სწორი გადაწყვეტის მიხედვით, ამ შემთხვევაში **გირავნობა** სანივთო სუროგაციის მეშვეობით უნდა გავრცელდეს სალტის დამგირავებლის **წილზე თანასაკუთრებაში** (შდრ. მუხ. 254, მე-17 ველი).[5] თუ მოგირავნე არ კარგავს თავის გირავნობას დამგირავებლის მიერ გირაოს საგნის გადამუშავება-შეერთების შედეგად, როდესაც ახლად შექმნილი ნივთი მისსავე საკუთრებაში რჩება, გაუგებარია, რატომ უნდა დაკარგოს ეს უფლება დამგირავებლის წილზე თანასაკუთრებაში. ამ რეზულტატის გამართლება შეუძლებელია, ასევე, 193-ე-195-ე მუხლების მიზნით. ეს მიზანია ახლად შექმნილი ნივთის ფუნქციური ერთიანობის გადარჩენის მოტივით ამ ნივთის იმ პირისათვის მიკუთვნება, რომელსაც ყველაზე მეტად ძალუძს მისი შენარჩუნება და გამოყენება[6] – უნდა გაქარწყლდეს თავდაპირველ ნივთზე წინა მესაკუთრის დროს არსებული ყველა სამართლებრივი ტვირთი, რათა ახალ მესაკუთრეს ხელი არ შეეშალოს ნივთის ეფექტურ გამოყენებაში. ამის საპირისპიროდ, თუ გადამუშავება-შეერთება-შერწყმის შედეგად არა ერთპიროვნული, არამედ თანასაკუთრება წარმოიშობა, ნივთზე საკუთრება უკვე ისედაც, კანონის ძალით, ორ პირს შორის არის „გახლეჩილი“ და ხსენებული მიზნის მიღწევისათვის უმნიშვნელოა, გადაჰყვება თუ არა დამგირავებლის წილს თავდაპირველ ნივთზე არსებული გირავნობის უფლებაც. ის ფაქტი, რომ ახლად შექმნილი ნივთის მეორე (არადამგირავებელი) თანამესაკუთრე ამ შემთხვევაში ისე ერთპიროვნულად ვერ იბატონებს ნივთზე, როგორც მხოლოდ მისი ექსკლუზიური საკუთრების წარმოშობისას, განპირობებულია თავად თანასაკუთრების სამართლებრივი ბუნებით და არა გირავნობის გადაყოლით დამგირავებლის წილზე.

5 გარდა ამისა, ნივთზე არსებული უფლებრივი ტვირთის გაქარწყლების წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ გადამუშავება-შეერთება-შერწყმის შედეგად მესაკუთრე არ იცვლება. ამ შემთხვევაში მოქმედებს **სანივთო სუროგაციის პრინციპი** (265 I 1), რაც ნათელყოფს იმ ფაქტს, რომ 196-ე მუხლი იმ მესაკუთრის პრივილეგირებას ისახავს მიზნად, რომელსაც თავდაპირველ საგანზე არ ჰქონია საკუთრება და არა მესაკუთრე გადამამუშავებლის ან შემრევის პრივილეგირებას, მხოლოდ იმის გამო, რომ მან ერთი ნივთიდან სხვა ნივთი შექმნა.[7] ამიტომაც წილზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას

5 RGZ 67, 425; *Füller*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 949, Rn. 3; *Kindl*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 949, Rn. 3; შდრ. თანამესაკუთრის წილზე გირავნობის უფლებასთან დაკავშირებით გსკ-ის 1258 და 949 2 პარაგრაფები, რომელთა ცალსახა ფორმულირების წყალობით, ამ ტიპის შემთხვევებისათვის გერმანულ დოქტრინას გამზადებული გადაწყვეტა აქვს არსენალში, რისი გადმოტანაც ქართულ სამართალში გამართლებულია.

6 *Kindl*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 946, Rn. 1.

7 მხოლოდ გადამუშავება ან შეერთება-შერწყმის ფაქტის გამო გირავნობის უფლების გაქარწყ-

ამ წილის სამართლებრივი ბედი იდენტური უნდა იყოს შეერთება-შერწყმის შედეგად დამგირავებლის ერთპიროვნული საკუთრების ბედისა[8] – ორივე შემთხვევაში სანივთო სუროგაციის პრინციპი უნდა დარჩეს ძალაში და თავდაპირველ ნივთზე გირავნობა უნდა გადაიზარდოს დამგირავებლის წილზე თანასაკუთრებაში.[9]

ამგვარად, 196-ე მუხლის მიხედვით, მხოლოდ მაშინ წყდება გირავნობის უფლება, თუ **სხვა პირი** (არადამგირავებელი) ახლად წარმოშობილ საგანზე **ერთპიროვნულ საკუთრებას** მოიპოვებს. მაგალითად, როდესაც გირავნობის საგანი ხდება სხვისი (და არა დამგირავებლის) უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (193), სხვის მოძრავ ნივთთან შეერთების ან შერწყმის შედეგად იქმნება ახალი ერთიანი ნივთი, თუმცა სწორედ ეს სხვისი ნივთი ითვლება ნივთის მთავარ შემადგენლად (194 II).[10] ყველა სხვა შემთხვევაში გირავნობა ძალაში რჩება დამგირავებლის წილზე თანასაკუთრებაში 265 I 1 მუხლის მიხედვით, ხოლო უფლების რიგითობა განისაზღვრება 265 III მუხლში დაფიქსირებული წესის თანახმად. **6**

იმ შემთხვევაში, როდესაც დამგირავებელი ჯერ ასხვისებს, შემდეგ კი თავად შემძენი გადაამუშავებს გირავნობით დატვირთულ ნივთს (274 I, II) ან შეუერთებს თავის სხვა ნივთს, მოქმედებს 265 I 1 და არა 265 I 2, 196-ე მუხლები. **7**

III. მოგირავნის თანხმობა, 265 II

ვინაიდან გირავნობის საგნის გადამუშავება ან/და სხვა მოძრავ ნივთთან შერწყმა ეხება მოგირავნის უფლებას, ეს მოქმედებები დასაშვებია **მხოლოდ მოგირავნის წინასწარი თანხმობით,** თუ მისი აუცილებლობა მხარეთა შეთანხმებით გამორიცხული არ არის (265 II). თანხმობის გარეშე გადამუ- **8**

ლება (თანასაკუთრებაში წარმოშობილ წილზე) გადამამუშავებელი ან შემრევი დამგირავებლის გაუმართლებელი პრივილეგირება იქნებოდა და პირდაპირ წინააღმდეგობაში მოვიდოდა 265 I 1 მუხლში დაფიქსირებულ სანივთო სუროგაციის პრინციპთან. მხოლოდ გადამუშავების ფაქტი არ ცვლის იმას, რომ გირავნობისათვის დამგირავებლის ახალმა ნივთმა უნდა აგოს პასუხი.

8 ისევე როგორც დაკარგული, მოპარული და სხვაგვარად მესაკუთრის ძალაუფლებიდან გასული (187 II 1) ნივთის გადამუშავების შედეგად მიღებული თანასაკუთრებაც ითვლება დაკარგულად, მოპარულად და ა. შ. (*Füller*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 949, Rn. 3). ამგვარად, თუ თავდაპირველი მესაკუთრის წილი თანასაკუთრებაში მიიჩნევა დაკარგულად, გაუგებარია, თუ რატომ არ უნდა მიიჩნეოდეს ის დაგირავებულად.

9 თუ წილი განსაზღვრადია (194 I 2), შესაძლებელია ამ განსაზღვრულ ნივთზე სუროგაციის გზით გირავნობის უფლების წარმოშობაც, ისევე როგორც თანასაკუთრებაში დაუტვირთავი წილის გირავნობის უფლებით დატვირთვა. საწინააღმდეგო გადაწყვეტა, საბოლოო ჯამში, არც ერთი მხარისათვის არ იქნებოდა რამის მომცემი, რადგან მოგირავნეს დაკარგული გირაოს გამო დამგირავებლისაგან ექნებოდა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება 197 I მუხლის მიხედვით, რაც ნატურით რესტიტუციის ფორმით (408 I) შესრულების შემთხვევაში ისევ (თავდაპირველი ნივთის) დამგირავებლის წილზე გირავნობის უფლების წარმოშობით უნდა შესრულებულიყო.

10 მართალია, 194 II მუხლში საუბარია მთავარ ნივთზე და საკუთვნებელზე, თუმცა ეს ტერმინოლოგიური უზუსტობის შედეგია, რადგან საკუთვნებელი (151) დამოუკიდებელი მოძრავი ნივთი და ცალკე უფლების ობიექტია, 194 II მუხლის გამოყენებისათვის კი აუცილებელია ერთიანი ნივთის წარმოშობა, რომლის შემადგენლობაში შედის მთავარი და არამთავარი ნივთი (მაგ., ცხოველის მიერ მისთვის განკუთვნილი საკვების მირთმევა, *Füller*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 947, Rn. 6). იხ. განსხვავებული მოსაზრებისათვის 194-ე მუხლის კომენტ., მე-7 ველი.

შავება არის გირავნობის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის დარღვევა, რითაც მიყენებული ზიანი მოგირავნემ დამგირავებელს უნდა აუნაზღაუროს 394 I მუხლის მიხედვით. მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ გადამუშავება-შერწყმა-შერევის შედეგად მიღებული ახალი ნივთის ღირებულება ჩამოუვარდება თავდაპირველი ნივთის ღირებულებას (ღვინის ძმართან შერევა). ახლად შექმნილ ნივთზე საკუთრების სხვა პირზე გადასვლის გამო გირავნობის უფლების გაქარწყლებისას (იხ. ზემოთ, მე-6 ველი) ან თანასაკუთრებაში ნაკლები ღირებულების წილზე გადასვლისას (მე-4 ველი), მოგირავნეს უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება 197 I მუხლის მიხედვით, ასევე 992-ე მუხლზე დაყრდნობით, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას.

მუხლი 266. გარიგების დადება გირავნობის საგანზე

1. მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ დამგირავებელი არ გაასხვისებს და არ დააგირავებს გირავნობის საგანს გირავნობის უფლების შეწყვეტამდე.

2. დამგირავებლის მიერ ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოგირავნეს აქვს თავისი მოთხოვნის დაუყოვნებლივ დაკმაყოფილების უფლება.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 389
II. განკარგვის აკრძალვა 389

I. ზოგადი დებულებები

266-ე მუხლი აწესრიგებს მხარეთა მიერ გირავნობის საგნის ე. წ. **განკარგვის აკრძალვის** შეთანხმებას და მისი დარღვევის შედეგებს. მართალია, ამგვარი შეთანხმება თავისთავად არანამდვილი არ არის, განსხვავებით 294 IV მუხლისაგან, თუმცა მას მაინც არ გააჩნია სანივთო ეფექტი მესამე პირთა წინაშე, ანუ არ უზღუდავს დამგირავებელს ნამდვილი განკარგვის შესაძლებლობას და მხოლოდ ვალდებულების დარღვევაა მოგირავნის წინაშე. ამ გადაწყვეტით, ქართველი კანონმდებელი იმეორებს გერმანული დოქტრინის მიერ გსკ-ის ძალაში შესვლასთან ერთად აღიარებულ პრინციპს და მე-19 საუკუნეში დამკვიდრებული მოსაზრების საპირისპიროდ აღარ მიიჩნევს სავალდებულოდ გირავნობის უფლების დამატებით განკარგვის აკრძალვის მეშვეობით უზრუნველყოფას[1] – მოგირავნის ინტერესი საკმარისად არის უზრუნველყოფილი გირავნობის უფლების „გადაყოლით“ გასხვისებულ საგანზე (274 I, II 265 I, იხ. მუხ. 265, მე-4 ველი) და შესაბამისი რიგითობის შენარჩუნებით (267 I, II, 265 III). გარდა ამისა, დაგირავებული ნივთის შემდგომი დაგირავება-გასხვისების მეშვეობით დამგირავებელ-მოვალეს უნდა შეუნარჩუნდეს მისი ეფექტურად ეკონომიკური გამოყენების შესაძლებლობა.[2] **1**

II. განკარგვის აკრძალვა

266-ე მუხლში ნახსენები **გაუსხვისებლობა-დაუგირავებლობის** შეთანხმება არის ე. წ. **განკარგვის აკრძალვა** და ამგვარად საკუთარ ცნებაში აერთიანებს განკარგვის ყველა ფორმას (იხ. მუხ. 102, მე-5 ველი), გარდა იმ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებებისა (ნივთის გაქირავება ან თხოვება), რომლებშიც არ იგულისხმება განკარგვის გარიგებები.[3] **2**

სამოქალაქო სამართალში მოქმედი ზოგადი პრინციპის თანახმად, განკარგვაუნარიანი უფლების განკარგვის შეზღუდვა ან გამორიცხვა გარი- **3**

1 *Berger*, Rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen, 1998, S. 108; *Seifert,* Verfügungsfreiheit und rechtsgeschäftliches Veräußerungsverbot, 1965, S. 31.

2 *Berger*, იქვე.

3 BGH NJW 1960, 1053; BGH NJW 1962, 1613; *Armbrüster*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2015, § 137, Rn. 8.

გების საფუძველზე მხოლოდ **ვალდებულებითი ეფექტის** მქონეა (მოქმედებს მხოლოდ მხარეთა შორის, გამონაკლისია მოთხოვნის უფლების დათმობის აკრძალვა 199 I 1 მუხლის მიხედვით) და არ გააჩნია **სანივთო ძალა** (მესამე პირთა წინაშე)[4] – გარიგებისმიერი აკრძალვის დარღვევით განხორციელებული განკარგვა ნამდვილია და შემძენი მოიპოვებს საკუთრებას (ან სხვა სანივთო უფლებას ნივთზე),[5] თუმცა ეს, ამავდროულად, არის კონტრაჰენტის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა და ზიანის ანაზღაურების საფუძველი.[6] განკარგვის აკრძალვისათვის მხოლოდ ვალდებულებითი ძალის მინიჭება არ აფერხებს უფლების ბრუნვაუნარიანობას, რის უზრუნველყოფასაც ისახავს მიზნად მოცემული ზოგადი პრინციპი და, ამავდროულად, გარკვეულწილად მაინც, არიგებს მხარეთა დაპირისპირებულ ინტერესებს იმგვარად, რომ გარე (სანივთო) ეფექტის წართმევის მიუხედავად, ის მხარეთა შორის მაინც ძალაში რჩება.[7]

4 266-ე მუხლი, მიუხედავად ორაზროვანი ფორმულირებისა, ზემოხსენებული პრინციპის ნორმატიულ კონსტატაციად უნდა იქნეს გაგებული. მართალია, დამგირავებლისა და მოგირავნის მიერ შეთანხმებული განკარგვის აკრძალვა არ ითვლება ბათილად (შდრ. ამის საპირისპიროდ 294 IV), თუმცა, ამავდროულად, მას ვერ ექნება სანივთო ეფექტი, ანუ **ვერ ჩამოართმევს** მესაკუთრე-დამგირავებელს ნივთის **გასხვისების უფლებამოსილებას**. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აზრს დაკარგავდა ამ მუხლის მეორე ნაწილი, რომელიც თავის წინაპირობად დამგირავებლის მიერ ამ გაუსხვისებლობის შეთანხმების დარღვევას მიითვლის, რადგან ამ აკრძალვისათვის სანივთო ძალის მინიჭების შემთხვევაში, საბოლოო ჯამში, შეუძლებელი აღმოჩნდებოდა მისი დარღვევა – გირაოს ნებისმიერი ფორმით განკარგვა იქნებოდა არანამდვილი და განმკარგავ-დამგირავებელს შეეძლებოდა გასხვისებული ნივთის უკან გამოთხოვა, ხოლო მოგირავნეს უნდა მინიჭებოდა დამგირავებლისაგან ამ უფლების გამოყენების მოთხოვნა. თუმცა კანონმდებელმა განსხვავებული გადაწყვეტის სასარგებლოდ გააკეთა არჩევანი.

4 BGH NJW 1956, 463; შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 მარტის №ას-1296-1223-2012 გადაწყვეტილება (6), სადაც სასამართლო წინა ინსტანციის გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ მართებულად უკუაგდებს ამ შემთხვევაში 99-ე მუხლის გამოყენების შესაძლებლობას – დაშვება იმისა, რომ ნივთის დაგირავება მესაკუთრეს მისი შემდგომი განკარგვის უფლებას აკარგვინებს და ამ განკარგვას მოგირავნის თანხმობასავალდებულოდ აქცევს, ყოველგვარ დოგმატურ საფუძველს მოკლებულია.

5 *Wendtland*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 137, Rn. 3; BGH NJW 1971, 1805, თუ უფლება, თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, განკარგვაუნარიანია, მაშინ მას ეს თვისება არ უნდა წაერთვას მხარეთა შორის დადებული გარიგების მეშვეობით; ნების გამოხატვას არ უნდა ჰქონდეს ძალა, გასხვისებაუნარიან საგანს დააკარგვინოს ეს თვისება.

6 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 მარტის №ას-1296-1223-2012 გადაწყვეტილება (6), თუმცა ზიანის ანაზღაურების საფუძვლად სასამართლოს უნდა მიეთითებინა არა 992-ე (რა შემთხვევაშიც შეუძლებელია მართლწინააღმდეგობის მტკიცება), არამედ 394 I (გირავნობის ხელშეკრულების დარღვევა). სასამართლოს გადაწყვეტილება გამართულია იმ ნაწილში, რომელშიც ის ზიანად მიიჩნევს გირავნობის უფლების, როგორც ქონებრივი უფლების, დაკარგვას, დამოუკიდებლად უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების გართულება-შეუძლებლობისა.

7 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 137, Rn. 3.

5 266 I 1 მუხლით გათვალისწინებული აკრძალვის დარღვევით განხორციელებული განკარგვა ნამდვილია და მესამე პირი მოიპოვებს შესაბამის სანივთო უფლებას, თუმცა მოგირავნეს შეუძლია, **დაუყოვნებლივ მოითხოვოს მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება** (266 II), საგანზე გირავნობის უფლების შენარჩუნების შემთხვევაში კი (274 I, II) ენიჭება გირავნობის საგნის რეალიზაციის ან მასზე საკუთრების მოპოვებით ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება (იხ. 276-ე მუხლის კომენტარი).[8] ამ შემთხვევაში უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და გირაო ვადამოსულია გირავნობის საგნის გასხვისებისთანავე და არა ამ მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომისას, როგორც ამას ითვალისწინებს 278-ე მუხლი სხვა შემთხვევებში.[9]

8 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 5 სექტემბრის № 3კ/705-01 განჩინება (4).

9 იხ. გირავნობის საგნის მესამე პირისაგან გამოთხოვასთან დაკავშირებით 281-ე მუხლის კომენტ., სქ. 1.

მუხლი 267. საგნის დაგირავება რამდენჯერმე და გირავნობის უფლებათა რიგითობა

1. ერთი და იგივე ქონება შეიძლება რამდენჯერმე დაგირავდეს. გირავნობის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.

2. თუ გირავნობის საგანს წარმოადგენს სამომავლო ქონება, მაშინ დამგირავებლის მიერ ქონების შეძენის შემთხვევაში წინა მესაკუთრის დროს წარმოშობილი გირავნობის უფლება წინ გაუსწრებს ახალი მესაკუთრის დროს წარმოშობილ გირავნობის უფლებას, მიუხედავად მათი წარმოშობის თარიღისა.

3. ამ კოდექსის 568-ე, 586-ე, 596-ე, 634-ე, 685-ე და 796-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მოგირავნეს აქვს გირავნობის საგნიდან თავისი მოთხოვნების უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება ყველა სხვა მოგირავნესთან შედარებით.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.

I. გირავნობის უფლებათა რიგითობა 392
II. მფლობელობითი გირავნობის რიგითობა 393
III. სამომავლო და პირობადებული მოთხოვნების რიგითობა..... 393
IV. გამონაკლისები გირავნობის უფლებათა რიგითობის ზოგადი წესიდან 394

I. გირავნობის უფლებათა რიგითობა

1 **ერთსა** და იმავე საგანზე წარმოშობილ რამდენიმე გირავნობის უფლებას შორის რიგითობის განსაზღვრისას გადამწყვეტია მათი დადგენის (257) და არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი. ამ რიგითობას (რანგს) არ ცვლის არც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლების გაფართოება (იხ. მუხ. 256, მე-2 ველი).

2 267-ე მუხლი **არ წარმოადგენს დისპოზიციურ** დანაწესს და, შესაბამისად, მხარეებს არ შეუძლიათ გირავნობათა რიგითობის წესის შეცვლა,[1] თუმცა ამ მიზნის მიღწევა მაინც შესაძლებელია არსებული გირავნობების გაუქმებით, შემდგომ კი სასურველი თანმიმდევრობით მათი თავიდან შეთანხმებით.[2] გარდა ამისა, მხარეებს შეუძლიათ, ხელშეკრულების მეშვეობით შეათანხმონ, რომ რეალიზაციისას მოიქცევიან ისე, როგორც ეს გირავნობათა მათთვის სასურველ რიგითობას შეესატყვისება და არა კანონისმიერ რიგითობას.[3] **ერთდროულად** დადგენილ გირავნობის უფლებებს ერთი და იგივე რანგი აქვთ,[4] ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ საგნის რეალიზაციიდან ამოღე-

1 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1209, Rn. 2; თუმცა შდრ. განსხვავებული მოსაზრებისათვის: *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1209, Rn. 3; BAG NJW 1990, 2642.

2 OLG Celle OLGR 2009, 602.

3 *Damrau*, იქვე.

4 *Damrau*, იქვე; *Sosnitza*, იქვე.

ბული თანხა არ არის საკმარისი ორივე მოგირავნის დასაკმაყოფილებლად, მოქმედებს სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 82^2 III მუხლი. წინა რიგის გირავნობის გაუქმების შემთხვევაში, ყველა მომდევნო გირავნობა წინ გადმოიწევს (ე.წ. **მოძრავი რიგითობა**).[5]

გირავნობის რიგითობის განსაზღვრისას პრობლემურია შემთხვევა, რო- **3**
დესაც რეგისტრირებული გირავნობა წარმოიშობა **ცვლადი შემადგენლობის მქონე სასაქონლო საწყობზე** (254 4^1, იხ. მუხ. 254, მე-17 ველი) და საწყობზე გირავნობა **კონკურირებს** ახლად შემოტანილ ნივთზე შემოტანამდე წარმოშობილ რეგისტრირებულ გირავნობასთან.[6] აქ გირავნობათა რანგის დადგენისას მათი საწყობში შემოტანისა და არა საწყობის დაგირავების მომენტი უნდა იყოს გადამწყვეტი.

II. მფლობელობითი გირავნობის რიგითობა

267-ე მუხლი ეხება **რეგისტრირებულ გირავნობას** – მფლობელობით გი- **4**
რავნობაზე პირდაპირ ვრცელდება მხოლოდ ამ დანაწესის მე-3 ნაწილი, რაც ნამდვილად ვერ ჩაითვლება წარმატებულ საკანონმდებლო გადაწყვეტად,[7] რადგან რიგითობის პრობლემა დგება არა მხოლოდ რეგისტრირებული, არამედ ასევე **მფლობელობითი გირავნობის** შემთხვევაში. მიუხედავად იმისა, რომ მფლობელობითი გირავნობის დადგენის წინაპირობა სწორედ მფლობელობის გადაცემაა, ამ შემთხვევაშიც შესაძლებელია ამ ფორმით ერთი და იმავე ნივთის რამდენიმეჯერ დაგირავება. ეს შესაძლებელია პირველი მოგირავნისათვის პირდაპირი მფლობელობის (257 I მუხლის 1-ლი ვარიანტი), ხოლო მეორისათვის არაპირდაპირი მფლობელობის დათმობისა და ამის შესახებ პირდაპირი მფლობელისათვის შეტყობინების მეშვეობით (257 I მუხლის მე-2 ვარიანტის ანალოგიით, იხ. მუხ. 257, მე-7 ველი, თუმცა შდრ. მუხ. 266, მე-5 ველი).[8] მფლობელობითი გირავნობის რიგითობა 267 I მუხლის **ანალოგიის** მეშვეობით უნდა გადაწყდეს, ისევე როგორც რეგისტრირებული და მფლობელობითი გირავნობის კონკურენცია.

III. სამომავლო და პირობადებული მოთხოვნების რიგითობა

სამომავლო ან **პირობადებული** მოთხოვნის უზრუნველსაყოფი მოთხოვ- **5**
ნის გირავნობათა რიგი განისაზღვრება ისე, როგორც ყველა სხვა შემთხვევაში, ანუ არა მოთხოვნის წარმოშობის მომენტის, არამედ **გირავნობის დადგენის მომენტის** მიხედვით.[9] მაგალითად, სესხის, რომელიც მხარეებმა მომავალში უნდა შეათანხმონ, უზრუნველსაყოფად დადგენილი გირავნობა წინ უსწრებს (უკვე არსებული) ნასყიდობის ფასის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მოგვიანებით დადგენილ გირავნობას, მიუხედავად იმისა, რომ ამ

5 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1209, Rn. 3.
6 *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 27.
7 *შნიტგერი*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი საქართველოში, 2011, გვ. 10.
8 *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VI d.
9 BGH NJW 1993, 2878; BGH NJW 1997, 2323.

მომენტისათვის პირველი მოთხოვნა ჯერ კიდევ არ არსებობდა.[10]

6 პირობადებული მოთხოვნისაგან განსხვავდება **პირობადებული გირავნობის** უფლება, რომელზეც 267 I მუხლი პირდაპირ არ გამოიყენება, თუმცა გერმანული დოქტრინა ამ შემთხვევაშიც გირავნობის რიგის განსაზღვრისათვის გადამწყვეტად მიიჩნევს **გირავნობის დადგენის,** და არა პირობის დადგომის, მომენტს,[11] რადგან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარეებს მიეცემოდათ რიგითობის თვითნებურად განსაზღვრის შესაძლებლობა და, გარდა ამისა, ეს შეეწინააღმდეგებოდა გადადების პირობისათვის უკუქცევითი ძალის მინიჭების პრინციპს (§ 161, გსკ).[12] საქართველოში ამავე პრინციპით ხელმძღვანელობა, სავარაუდოდ, შეუძლებელია, რადგან აქ პირობის დადგომას სწორედ რომ არ უნდა ჰქონდეს უკუქცევითი ეფექტი (იხ. მუხ. 96, მე-8 ველი და მუხ. 97, მე-4 ველი). პირობადებული გირავნობის რანგის არა ამ პირობის დადგომის, არამედ მისი სარეგისტრაციოდ წარდგენის მომენტის მიხედვით (254 V 2) განსაზღვრისათვის არ გამოდგება არც სამომავლო ქონებაზე დადგენილი გირავნობის რიგითობის წესი, რადგან ამ შემთხვევაში მხარეებს სწორედ რომ არ სურთ გირავნობის ძალაში შესვლა მისი შეთანხმების მომენტიდან, რაც გადამწყვეტია რიგითობის განსაზღვრისათვისაც.

IV. გამონაკლისები გირავნობის უფლებათა რიგითობის ზოგადი წესიდან

7 ზემოთ აღნიშნული ზოგადი წესიდან კანონი ადგენს **გამონაკლისებსაც**. პირველ რიგში, ეს არის **სამომავლო ქონებაზე** გირავნობის დადგენის წესი. მიუხედავად იმისა, რომ სამომავლო ქონებაზე საკუთრება წარმოშობილად ითვლება რეგისტრაციის მომენტიდან და ეს არის კიდეც გადამწყვეტი ერთი დამგირავებლის მიერ დადგენილ გირავნობათა რიგითობისათვის (254 V 2), წინა მესაკუთრის მიერ დადგენილი გირავნობა რანგით ყოველთვის წინ უსწრებს მომავალი მესაკუთრის მიერ დადგენილს, მაშინაც კი, როდესაც ამ უკანასკნელის რეგისტრაცია უფრო ადრე მოხდა. გარდა ამისა, 267 III ნორმა უპირატესობას ანიჭებს **კანონისმიერ გირავნობის** უფლებას სახელშეკრულებო გირავნობის უფლებასთან შედარებით.[13] თავად კანონისმიერ გირავნობებს შორის რიგითობაც განისაზღვრება წარმოშობის მომენტის მიხედვით.[14]

8 რაც შეეხება **საგადასახადო გირავნობას**, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 82^3 I 1 მუხლის მიხედვით, დაგირავებული ქონების რეალიზაციიდან მიღებული თანხით, პირველ რიგში, დაკმაყოფილდება საგადასახადო გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნები, ასეთების არსებო-

10 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1209, Rn. 4.

11 BGH NJW 1993, 2876.

12 *Emmerich*, Pfandrechtskonkurrenzen, 1909, S. 95; *Damrau*, იქვე, Rn. 5; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1209, Rn. 2.

13 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №ას-483-457-2012 გადაწყვეტილება.

14 *Damrau*, იქვე, Rn. 6.

ბის შემთხვევაში, ხოლო მხოლოდ ამის შემდეგ კერძო პირის გირავნობით უზრუნველყოფილი სხვა მოთხოვნები. საგადასახადო გირავნობას რანგით წინ უსწრებს კომერციული ბანკის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და მსგავსი დაწესებულებების გირავნობა (82[3] I 2) და ამგვარად ყველა სხვა ფიზიკური თუ იურიდიული პირის გირავნობაც. გამონაკლისს ითვალისწინებს მხოლოდ 82[3] I[1] 1 მუხლი იმ შემთხვევისათვის, როდესაც 254-ე და მომდევნო მუხლების საფუძველზე წარმოშობილი გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა ვადამოსული იყო საგადასახადო გირავნობის რეგისტრაციამდე.

მუხლი 268. მოგირავნის უფლებების დაცვა

თუ მოგირავნეს ხელი შეუშალეს თავისი უფლებების განხორციელებაში, მას შეუძლია, იგივე უფლებები გამოიყენოს, რაც მესაკუთრემ.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 396
II. საკუთრების უფლებიდან წარმომდგარი მოთხოვნები 396
III. სხვა მოთხოვნები 397

I. ზოგადი დებულებები

1 ეს დანაწესი მიზნად ისახავს მოგირავნის დაცვას მისი **სანივთო უფლების ხელყოფის** შემთხვევაში. მართალია, კანონმდებელი მოგირავნეს მესაკუთრის უფლებებს აკუთვნებს, რითაც ნათელყოფს, რომ ეს ნორმა პირდაპირ მხოლოდ ნივთის გირავნობას ეხება, თუმცა ის ძალაში უნდა დარჩეს ასევე **მოთხოვნის დაგირავების** შემთხვევაშიც, თუ მოგირავნე სხეულებრივი საგნის, მაგალითად იპოთეკის მოწმობის, მფლობელი ხდება.[1] ამის მიუხედავად, იპოთეკის მოგირავნეს არ შეუძლია, მოითხოვოს უძრავ ნივთზე ზემოქმედების აღკვეთა.[2] 268-ე მუხლი არ გამოიყენება რეგისტრირებული გირავნობისას, რადგან ამ შემთხვევაში გირაო დამგირავებლის ხელშია, ისევე როგორც ნივთით სარგებლობის უფლება და, შესაბამისად, მასვე ეკისრება ამ მფლობელობისა და სარგებლობის უფლების დაცვა, ხოლო მოგირავნის უფლებები 261 I, IV მუხლის მიხედვით ამომწურავად არის დაცული (შდრ. გამონაკლისთან დაკავშირებით ქვევით, მე-3 ველი).

II. საკუთრების უფლებიდან წარმომდგარი მოთხოვნები

2 სხვა სანივთო უფლებების მსგავსად, მოგირავნეს ენიჭება **ვინდიკაცია** (172 I, II) ნივთის არაუფლებამოსილი პირის მფლობელისაგან გამოსათხოვად, მათ შორის დამგირავებლის, მესაკუთრისა[3] და მომდევნო რიგის მოგირავნისაგან, რომელთაც არ აქვთ მფლობელობის უფლება.[4] დამგირავებელს არ აქვს ამ შემთხვევაში 263-ე მუხლზე დაფუძნებული შესაგებლის წარდგენის შესაძლებლობა, რადგან ეს შესაგებელი მხოლოდ გირაოს რეალიზაციას

1 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1227, Rn. 1.

2 იქვე, იხ. ასევე მითითება საწინააღმდეგო მოსაზრებაზე.

3 შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №ას-483-457-2012 გადაწყვეტილება, სადაც სასამართლო არამართებულად საერთოდ არ ახსენებს ამ შესაძლებლობას და სრულებით დაუცველს ტოვებს მოგირავნეს დამგირავებლის არაკეთილსინდისიერი მოქმედების წინაშე.

4 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 122; BGH WM 1956, 161.

შეიძლება დაუპირისპირდეს და არა მისი დაბრუნების მოთხოვნას 268, 172 I მუხლის მიხედვით.

163 I 2, 164 1 მუხლების მიხედვით, მოგირავნეს შეუძლია, **გამოითხოვოს ნაყოფი** (256 II) და ასევე გირაოთი სარგებლობის უფლების შემთხვევაში (261 II 2) – სარგებელი. დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მას აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება (992). გამომდინარე იქიდან, რომ მესაკუთრისა და მოგირავნის ინტერესი ურთიერთმფარავი არ არის, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის მოცულობა განისაზღვრება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ვადამოსულობის მიხედვით – რეალიზაციის ვადის მოსვლამდე (278) მოგირავნეს უნდა მიენიჭოს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება, ამ ვადის მოსვლის შემდეგ კი მას შეუძლია, მოითხოვოს ანაზღაურება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობით (256 I).[5] გამონაკლისის სახით, ნაყოფის დაკარგვის გამო, ზიანის ანაზღაურება, ზემოთ ხსენებული პრინციპის მიხედვით, შეუძლია ასევე **რეგისტრირებულ მოგირავნესაც** (256 I). მოგირავნის ამ მოთხოვნების საპირისპიროდ მფლობელს ენიჭება **ხარჯების ანაზღაურების** მოთხოვნა (163 II, 164 3) და დაკავების უფლება (163 III), რისი წინაპირობაც არის ნივთზე გაწეული დანახარჯების მეშვეობით მისი საბაზრო ღირებულების ზრდა.[6] მესაკუთრეს, მოვალესა და დამგირავებელს არ აქვთ დანახარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.[7] მოგირავნეს ენიჭება ასევე **ნეგატორული სარჩელი** (172 II) და მის სასარგებლოდ მოქმედებს პრეზუმფცია, 158 I მუხლის მიხედვით,[8] რომლის შინაარსიც ამოიწურება გირავნობის უფლების ვარაუდით, თუ სახეზეა უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, ან, სულ მცირე, სამომავლო მოთხოვნა. თავად მოთხოვნის არსებობა არ ივარაუდება.[9] **3**

III. სხვა მოთხოვნები

268-ე მუხლი მოგირავნეს ანიჭებს გირაოს დაცვისას მესაკუთრის უფლებებს, თუმცა მას აქვს ასევე მისი სამართლებრივი სტატუსიდან გამომდინარე საკუთარი მოთხოვნებიც. მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში, მოგირავნეს გირავნობის საგანზე თავისი მფლობელობის დასაცავად შეუძლია, ისარგებლოს ასევე **მფლობელობის დაცვის** სარჩელებითაც, 160-ე და 161-ე მუხლების შესაბამისად.[10] გარდა ამისა, როგორც რეგისტრირებულ, **4**

5 RGZ 116, 268; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1227, Rn. 1; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1227, Rn. 3.
6 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1227, Rn. 3.
7 იქვე.
8 BGH WM 1969, 1233; OLG Hamburg OLGE 8, 193.
9 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl. 2014, § 1227, Rn. 1.
10 RGZ 57, 325.

ისე მფლობელ მოგირავნეს აქვს **დელიქტური**[11] და **კონდიქციური**[12] მოთხოვნები, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას, ისევე როგორც კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან წარმომდგარი მოთხოვნები (261, იხ. ამ მუხლის კომენტარი) და მოთხოვნები დამგირავებელთან დადებული ხელშეკრულებიდან.

11 RGZ 100, 278; OLG Stuttgart OLGE 41, 185.
12 OLG Stuttgart OLGE 41, 185.

მუხლი 269. გირავნობის უფლების გადასვლა ახალ კრედიტორზე

1. სხვა პირისათვის მოთხოვნის გადაცემით ამ პირზე (ახალ კრედიტორზე) გადადის გირავნობის უფლებაც.

2. გირავნობის უფლება წყდება, თუ მფლობელობითი გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობისას მოთხოვნის დათმობის მომენტიდან გონივრულ ვადაში, ახალი კრედიტორი არ მოითხოვს გირავნობის საგნის მისთვის ან მის მიერ უფლებამოსილი პირისთვის გადაცემას ან გირავნობის უფლების რეგისტრაციას.

3. ყოველი მესამე პირი, რომლის უფლებრივი მდგომარეობაც გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგად შეიძლება გაუარესდეს, უფლებამოსილია, დააკმაყოფილოს მოგირავნის მოთხოვნა და ამ გზით შეიძინოს მისი უფლებები დამგირავებლისა და შესაძლო მოვალე მესამე პირის მიმართ.

4. გირავნობის უფლება არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე. თუ მოთხოვნის გადაცემისას გამორიცხულია გირავნობის უფლების გადაცემა, მაშინ გირავნობის უფლება წყდება.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005წ., მუხ.284.

I. ზოგადი დებულებები 399
II. მოთხოვნის გადაცემა, 269 I, IV 400
III. გირავნობის შეწყვეტა, 269 II 401
1. მფლობელობის გადაცემის ან რეგისტრაციის მოთხოვნა 401
2. სამართლებრივი შედეგები 402
IV. „გირაოს გამოხსნის უფლება“, 269 III 402
1. უფლებამოსილი პირი 402
2. სამართლებრივი შედეგები 403

I. ზოგადი დებულებები

269 I, IV მუხლი 270-ე მუხლთან ერთად არის გირავნობის **აქცესორულობის პრინციპის** ნორმატიული კონსტატაცია (იხ. მუხ. 254, 22-ე ველი). 201 I მუხლში დისპოზიციურად გაწერილი წესი, რომლის მიხედვითაც აქცესორული უფლებები მოთხოვნას მიჰყვება, 269 I, IV მუხლის მეშვეობით იმპერატიულ ხასიათს იძენს გირავნობისათვის. 269-ე მუხლის ეს ორი ნაწილი ავსებს ერთმანეთს და მათი ურთიერთკავშირიდან გამომდინარეობს, რომ გირავნობის უფლების გადაცემის ერთადერთი გზა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობაა. აქცესორულობა მოქმედებს როგორც **სახელშეკრულებო** (მფლობელობითი და რეგისტრირებული), ისე **კანონისმიერი** გირავნობისათვის. **1**

მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებში მოწესრიგებულია მოგირავნის მიერ ამ უფლების დაკარგვის საფუძვლები. ერთ შემთხვევაში, ეს არის ცედენტის მიერ გირავნობის საგანზე მფლობელობის მოპოვების ან რეგისტრაციის **2**

დახანება, ხოლო მეორე შემთხვევაში დაინტერესებული პირის მიერ მისი დაკმაყოფილება.

II. მოთხოვნის გადაცემა, 269 I, IV

3 გირავნობის უფლება აქცესორული უფლებაა და იგი კანონის ძალით მიჰყვება მისით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, დამოუკიდებლად იმისა, თუ რა საფუძვლით იცვლება მოთხოვნის კრედიტორი – **გარიგებით** (199 II), **კანონის ძალით** (207) თუ სასამართლოს **გადაწყვეტილებით** (სააღსრულებო წარმოების შესახებ კანონის 57 I).[1] ცალკე შეთანხმება გირავნობის უფლების გადასვლასთან დაკავშირებით აუცილებელი არ არის, ისევე როგორც მფლობელობის გადაცემა ან გირავნობის უფლების რეგისტრაცია,[2] თუმცა გონივრულ ვადაში ამის მოთხოვნის გარეშე ცესიონერი კარგავს გირავნობის უფლებას (იხ. ქვევით, მე-7 და მომდევნო ველები). თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნა მხოლოდ ნაწილობრივ გადადის, მაშინ გირავნობა იხლიჩება ცედენტთან დარჩენილი და ცესიონერზე გადასული მოთხოვნის ნაწილის უზრუნველმყოფ ორ (ერთი და იმავე რიგის, იხ. მუხ. 267, მე-2 ველი) გირავნობად.[3]

4 ქართველმა კანონმდებელმა გირავნობის სამართლის რედაქტირებულ ვერსიაში ამ უფლების **კეთილსინდისიერად** მოპოვების შესაძლებლობა არ გაითვალისწინა (იხ. მუხ. 254, მე-2 ველი). მართალია, ამით სამართლის შემფარდებელს თავიდან ააცილა ყველა ის პრობლემა, რომლებიც წარმოიშობა გერმანულ სამართალში ამ საკითხთან დაკავშირებით, თუმცა, მეორე მხრივ, ამით ნამდვილად არ შეუწყო ხელი გირავნობის უფლების ბრუნვაუნარიანობას.

5 გირავნობის უფლების მოთხოვნისაგან **დამოუკიდებლად** გადაცემა შეუძლებელია. ამ შინაარსის შეთანხმება უნდა ჩაითვალოს არანამდვილად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მხარეთა ნების გამოხატვის განმარტებიდან გამომდინარეობს, რომ მათ გირავნობის უფლებისა და მისით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ერთობლივად გადაცემა სურდათ,[4] თუმცა ამ შეთანხმების კონვერსია (60) იმგვარ გარიგებად, რომელიც აღარ ეწინააღმდეგება 269 I, IV მუხლის მოთხოვნებს, დაუშვებელია.[5] თუ მოთხოვნის დათმობისას **გამორიცხულია** გირავნობის უფლების **გადაცემა**, მაშინ გირავნობის უფლება უქმდება (269 IV 2), თუმცა გირავნობა არ ითვლება გამორიცხულად მხარეთა შეთანხმებით გირავნობის საგნის ცედენტის მფლობელობაში დატოვებისას.[6] ცედენტის მიერ გირაოს რეალიზაციის უფლების შენარჩუნება უნდა განიმარტოს როგორც მოთხოვნის იმ ნაწილის დათმობა, რომელიც გირავნობით არ არის უზრუნველყოფილი.[7]

---

1 შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 122.
2 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1250, Rn. 2.
3 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1250, Rn. 2; *Sosnitza*, იქვე.
4 RG JW 1938, 44; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1250, Rn. 4.
5 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1250, Rn. 4.
6 იქვე, Rn. 5.
7 RGZ 135, 273.

III. გირავნობის შეწყვეტა, 269 II

გარდა ზემოხსენებულისა, გირავნობის უფლება წყდება ასევე იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოთხოვნის დათმობის მომენტიდან გონივრულ ვადაში ახალი კრედიტორი **არ მოითხოვს** გირავნობის საგნის გადაცემას (მისთვის ან მის მიერ უფლებამოსილი პირისთვის) ან გირავნობის უფლების რეგისტრაციას (269 II). ეს წესი **ანალოგიურად** უნდა მოქმედებდეს კანონისმიერი ცესიისა და სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოთხოვნის სხვა პირზე გადასვლის შემთხვევებშიც. 6

1. მფლობელობის გადაცემის ან რეგისტრაციის მოთხოვნა

269 II მუხლი არ მიიჩნევს გირაოზე მფლობელობის ან რეგისტრაციის მოპოვებას გირავნობის უფლების ახალ კრედიტორზე გადასვლის პოზიტიურ წინაპირობად, არამედ მიიჩნევს მის განუხორციელებლობას უკვე გადასული გირავნობის დაკარგვის საფუძვლად (**ნეგატიური წინაპირობა**). 7

მოთხოვნის წაყენებისათვის გონივრულ ვადაზე აპელირებით კანონმდებელი ნათელყოფს იმ ფაქტს, რომ მისი ათვლა მხოლოდ ახალი მოგირავნის მიერ გირავნობის **არსებობის შესახებ შეტყობის** მომენტიდან უნდა დაიწყოს. უმნიშვნელოა, თუ ვისგან იღებს ის ამ ცნობას – დამგირავებლისაგან თუ ცედენტი-მოგირავნისაგან, თუმცა გირაოს გაუმჟღავნებლობა თითოეულს შეიძლება შეერაცხოს **ვალდებულების დარღვევად** კონკრეტულ სიტუაციაში (მაგ., სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 57 III მუხლი). 8

კანონმდებელი არც ამ ნორმაში და არც სადმე სხვაგან არ იძლევა **გონივრული ვადის** ლეგალურ დეფინიციას, თუმცა შესაძლებელია, ამ დეფინიციისათვის გერმანულ სამართალს დავესესხოთ, სადაც თითქმის ანალოგიურ სიტუაციაში მოქმედება ითვლება დაუყოვნებლად (გონივრულ ვადაში) განხორციელებულად, თუ ის ბრალეული დახანების გარეშე ხდება.[8] ეს ვადა გულისხმობს არა მყისიერად – გირავნობის **არსებობის შესახებ შეტყობისთანავე** – მფლობელობის გადაცემის ან რეგისტრაციის მოთხოვნას,[9] არამედ გონივრული ვადის გამოთვლისას გათვალისწინებული უნდა იყოს **მონაწილეთა პატივსადები ინტერესი**[10] – ერთი მხრივ, დამგირავებლის ინტერესი, რომ გირავნობის ურთიერთობის გაგრძელებასთან დაკავშირებული გაურკვევლობა გაგრძელდეს, რაც შეიძლება, ცოტა ხანს, თუმცა, მეორე მხრივ, აუცილებელია, ახალ კრედიტორს ჰქონდეს საკმარისი დრო იმის მოსაფიქრებლად, უღირს თუ არა საერთოდ ამ ურთიერთობის გაგრძელება. ამ გადაწყვეტილების მიღებისას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მოთხოვნის ოდენობას, გირაოდ გამოყენებული საგნის თვისებებს (მაგ., დაგირავებული ცხენის მოვლა-შენახვის სირთულეს) და მოვალის 9

8 იხ. გსკ-ის 121 I 1 პარაგრაფი. აქ მოცემული დეფინიცია აღიარებულია გონივრული ვადის ზოგად განმარტებად.

9 შდრ.*Wendtland*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 121, Rn. 7; *Alexander/Linsenbarth/Schiller*, „Barock vs. Bar-Rock“, JA 2013, S. 423.

10 OLG Hamm NJW 2012, 1157.

გადახდისუნარიანობის შეფასებას ცესიონერის პოზიციიდან. გირავნობის შენარჩუნებისათვის საკმარისია ახალი კრედიტორის მიერ 269 II მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის წარდგენა და არა მისი დაკმაყოფილება დამგირავებლის მიერ.

10 კანონის მიზნიდან გამომდინარე, დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული მხარეთა შეთანხმებით წინა მოგირავნესთან შეთანხმებული **მფლობელობითი** გირავნობის **რეგისტრირებულით შეცვლა,** და პირიქით.

11 მფლობელობის გადაცემისა და რეგისტრაციისათვის ძალაშია ამ ტიპის გირავნობის დადგენის ზოგადი წესები (257, 258, 259).

2. სამართლებრივი შედეგები

12 მართალია, ცესიონერი გირავნობის უფლებას მოიპოვებს მოთხოვნის დათმობისთანავე, თუმცა, 269 II მუხლის თანახმად, მასა და მოგირავნეს შორის გირავნობის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა მხოლოდ მფლობელობის გადაცემის ან რეგისტრაციის მომენტიდან წარმოიშობა.[11] შესაბამისად, ახალი მოგირავნე პასუხს აგებს მხოლოდ საკუთარი ვალდებულების დარღვევისათვის და მას არ შეერაცხება წინა მოგირავნის მიერ ვალდებულების დარღვევა.[12] იგივე წესი მოქმედებს დამგირავებლის მოთხოვნების შემთხვევაში.

IV. „გირაოს გამოხსნის უფლება“, 269 III

13 ამ მუხლის მე-3 ნაწილის ნორმა არის 372-ე მუხლით გათვალისწინებული ზოგადი წესის დაკონკრეტება გირავნობის ურთიერთობისათვის; ამ შემთხვევაშიც კანონი ნებისმიერ მესამე პირს ანიჭებს უფლებას, **მოგირავნის დაკმაყოფილების გზით,** თავიდან აიცილოს გირავნობის საგნის რეალიზაცია, რის შედეგადაც ის დაკარგავდა თავის სამართლებრივ პოზიციებს – „გირაოს გამოხსნის უფლებას“. ეს დანაწესი ანალოგიით უნდა იქნეს გამოყენებული კანონისმიერ გირავნობაზე.[13]

1. უფლებამოსილი პირი

14 „გირაოს გამოხსნის უფლება“ აქვს პირს, რომელიც გირაოს რეალიზაციის შედეგად დაკარგავდა სანივთო უფლებას (285 I).[14] ეს პირი შეიძლება იყოს არამოვალე-**მესაკუთრე**, მაშინაც კი, როდესაც ის, ამავდროულად, მოვალის თავდებია;[15] ასევე იმავე ნივთის ყველა სხვა **მოგირავნე**. მოგირავნე-კრედიტორის დაკმაყოფილების უფლება არ აქვს ნივთის მხოლოდ მფლობელს,[16]

11 BGHZ 36, 268.
12 BGHZ 36, 269.
13 RGZ 135, 27; BGH NJW 1956, 1197.
14 RGZ 167, 299.
15 BGH NJW 1956, 1197.
16 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1249, Rn. 2; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1249, Rn. 2.

თავდებს,[17] საზოგადოების პარტნიორს შპს-ის წილის დაგირავებისას, ან ნებისმიერ მესამე პირს, რომელიც 371-ე მუხლის მიხედვით ასრულებს სხვის ვალდებულებას.[18]

მოგირავნის დაკმაყოფილების უფლება მესამე პირს წარმოეშობა იმ მომენტიდან, როდესაც მოვალე უკვე **უფლებამოსილია, შეასრულოს** (366) და მთავრდება გირავნობის საგნის რეალიზაციის განხორციელებასთან ერთად (282 IV, მუხ. 282, მე-11 ველი). თუ ერთი მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე ნივთზე გირავნობით, მაშინ თითოეული ნივთის მესაკუთრეს აქვს მოგირავნის დაკმაყოფილების უფლება, თუმცა ამ შემთხვევაშიც მთლიანი მოთხოვნა უნდა დაიფაროს.[19] **15**

2. სამართლებრივი შედეგები

მესამე პირის მიერ მოგირავნის მოთხოვნის დაფარვის შემთხვევაში, 269 III მუხლის მიხედვით, ეს მოთხოვნის უფლება მასზე **გადადის**. მოთხოვნასთან ერთად მესამე პირზე გადადის ასევე გირავნობის უფლებაც (207, 201 I), თუმცა ის, ძირითადად, ქარწყლდება კონსოლიდაციის გამო (273). მოთხოვნის გადასვლისათვის საკმარისია, თუ მესამე პირი მას საკუთარი სახსრებით ფარავს, დამოუკიდებლად მონაწილეთა ნებისაგან.[20] **ნაწილობრივი შესრულების** შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნა მხოლოდ ნაწილობრივ გადადის, თუმცა მისი გირავნობის უფლება რიგით წინ უსწრებს მესამე პირზე გადასულ გირავნობას.[21] **16**

17 RGZ 53, 404.
18 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1249, Rn. 2.
19 RGZ 83, 391.
20 BGH NJW 1956, 1197.
21 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1249, Rn. 6; *Sosnitza*, იქვე, Rn. 3.

მუხლი 270. გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნის გაუქმების გამო
გირავნობის უფლება წყდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284,

I. ზოგადი დებულებები

1 270-ე მუხლში, რომლის მიხედვითაც, გირავნობა უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან ერთად წყდება, 269 I, IV მუხლის მსგავსად, გამყარებულია აქცესორულობის პრინციპი. ზემოთ ხსენებულის საპირისპიროდ, ეს პრინციპი არ გულისხმობს გირავნობის უფლების გაუქმებასთან ერთად მოთხოვნის გაუქმებასაც (შდრ. 269 II, IV 2, 272 II). მუხლი აწესრიგებს გირავნობის უფლების გაუქმების ერთ-ერთ შემთხვევას; სხვა შემთხვევები მოწესრიგებულია მომდევნო მუხლებში (იხ. მუხ. 271, მე-5 ველი).

II. გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოთხოვნის გაუქმების გამო

2 მოთხოვნის **ნაწილობრივი** შეწყვეტის შემთხვევაში გირავნობაც უქმდება ამ ფარგლებში (378), თუმცა ეს არ ცვლის იმ ფაქტს, რომ გირაო მაინც მთლიანი მოცულობით აგებს პასუხს შემცირებული მოთხოვნისათვის; მოთხოვნისათვის პასუხს არ აგებს მხოლოდ შესაბამისი ნივთის იდეალური წილი.[1] თუ გირავნობის დადგენა მოხდა **ყველა არსებული და სამომავლო მოთხოვნის** უზრუნველსაყოფად, მაშინ ის წყდება მხოლოდ მისი განმაპირობებელი სამართლებრივი ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, ან, როდესაც ცხადი ხდება, რომ მხარეთა შორის მოთხოვნა აღარ წარმოიშობა.[2] თუ დამგირავებელი, ამავდროულად, თავდებია, გირავნობა წყდება მხოლოდ მთავარი ვალდებულებისა და თავდებობის გაუქმებასთან ერთად.[3] უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების **შეუძლებლობის** საბაბით გაუქმებისას გირაო „პასუხს აგებს“ შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნისათვის (იხ. მუხ. 256, მე-2 ველი) და უქმდება მხოლოდ მისი დაფარვის ან არწარმოშობის შემთხვევაში. მოთხოვნის ხანდაზმულობა არ იწვევს გირავნობის შეწყვეტას (იხ. მუხ. 254, 21-ე ველი), ისევე, როგორც გირაოს არამართლზომიერი რეალიზაცია (შდრ. მუხ. 285, მე-9 ველი).[4] მტკიცების ტვირთს მოთხოვნის გაუქმებასთან დაკავშირებით ატარებს მხარე, რომელიც მასზე აპელირებს.[5]

3 გირავნობა არ წყდება, თუ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა მხოლოდ **მოჩვენებით ქარწყლდება**, თუმცა სინამდვილეში მაინც აგრძელებს არსებობას

1 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1252, Rn. 2; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1252, Rn. 1.
2 BGHZ 86, 347; BGH NJW 1983, 1125.
3 RGZ 153, 347.
4 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 2; *Damrau*, იქვე, Rn. 4.
5 BGH NJW 1986, 2426.

(მაგ., ვალის პატიების ხელშეკრულების შეცილების შემდეგ).[6] მიუხედავად ამისა, ამ შემთხვევაში გირავნობის საგნის დამგირავებლისათვის დაბრუნება (ან რეგისტრაციის გზით მასზე უარის თქმა) მაინც წყვეტს გირავნობის უფლებას (272 II 1-ლი ვარიანტი, იხ. მუხ. 272, მე-7 ველი).[7]

6 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1252, Rn. 7.
7 იხ.იქვე, Rn. 2; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1252, Rn. 2.

მუხლი 271. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობის საგნის დაღუპვის გამო

გირავნობის უფლება წყდება, თუ გირავნობის საგანი ფიზიკურად შეწყვეტს არსებობას.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005წ., მუხ.284.

I. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობის საგნის სრული განადგურებით

1 გირავნობა სანივთო უფლებაა და არა ვალდებულებითი მოთხოვნა, შესაბამისად, ის ვერ არსებობს კონკრეტული საგნისაგან მოწყვეტილად (როგორც აბსტრაქტული პირადი ვალდებულება) და უნდა შეწყდეს ამ უფლებით დატვირთული ნივთის განადგურებასთან ერთად (271). განსხვავებით 272-ე მუხლისაგან, რომელიც ცალ-ცალკე საფუძველს ადგენს რეგისტრირებული და მფლობელობითი გირავნობის შეწყვეტისათვის, 271-ე მუხლი ადგენს წესს ორივე ფორმით არსებული გირავნობის უფლების შეწყვეტისათვის.

2 გირავნობის საგნის **განადგურება** გულისხმობს მისი სუბსტანციის სრულ განადგურებას. მისი მხოლოდ დაზიანება, მნიშვნელოვანი დაზიანების ჩათვლით, არ არის გირავნობის შეწყვეტის საფუძველი, 271-ე მუხლის მიხედვით. გერმანული დოქტრინა[1] განადგურებაში მოიაზრებს ასევე ნივთის **სრულ გაუფასურებას** (მაგ.: ჯართად ქცეული ავტომანქანა, გატეხილი და შეწებებული ძვირფასი ვაზა და ა. შ.), რაც საქართველოშიც გასაზიარებელია, რადგან ამ შემთხვევაში აზრი არ აქვს გირავნობის უფლების ფორმალურ შენარჩუნებას საგანზე, რომელიც, მართალია, ფიზიკურად არსებობს, თუმცა მისი რეალიზაციით, ღირებულების სრული დაკარგვის გამო, შეუძლებელია მოგირავნის დაკმაყოფილება.

3 271-ე მუხლი ანალოგიით უნდა გავრცელდეს **მოთხოვნის დაგირავების** შემთხვევებზე, როდესაც ეს გირაოდ გამოყენებული მოთხოვნა წყდება.

4 **გამონაკლისი** 271-ე მუხლით დადგენილი წესიდან – როდესაც გირავნობის უფლება არ წყდება მას შემდეგაც კი, რაც გირავნობის საგანი შეწყვეტს არსებობას, არის 264 I-III, 265 I მუხლებში დაფიქსირებული **სუროგაციის** შემთხვევები.

II. გირავნობის უფლების შეწყვეტის სხვა საფუძვლები

5 271-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, კანონი ადგენს გირავნობის უფლების შეწყვეტის მთელ რიგს სხვა საფუძვლებისას. ესენია: გირავნობაზე **უარი** (272 I, II მე-2 ვარიანტი); მოგირავნისათვის მფლობელობის დაბრუნება (272 II 1-ლი ვარიანტი); მოთხოვნის **დათმობა გირავნობის გა-**

1 RGZ 96, 185 (აქციების გაუფასურება); *Derleder/Knops/Bamberger*, Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht, 2. Aufl., 2009, S. 879: *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1252, Rn. 6; თუმცა ყოველგვარი შემდგომი დასაბუთების გარეშე ამ აზრს არ იზიარებს *Bülow*, Recht der Kreditsicherheiten, 8. Aufl., 2012, S. 186.

რეშე (269 IV); (ერთპიროვნული) **საკუთრების გადასვლა** გადამუშავება-შერწყმა-შერევის შედეგად (265 I 2, 196); **დაუტვირთავი საკუთრების გადასვლა** შემძენზე (274 III, IV) და მოგირავნის დაკმაყოფილება გირაოს **რეალიზაციის** მეშვეობით (276 I). გარდა ამისა, გირავნობა შეიძლება შეწყდეს ზოგადი საფუძვლითაც (90, 206).

მუხლი 272. გირავნობის უფლების შეწყვეტა გირავნობაზე უარის თქმით

1. რეგისტრირებული გირავნობის უფლება წყდება იმ შემთხვევაში, როცა მოგირავნე უარს იტყვის გირავნობაზე რეგისტრაციის გზით.

2. მფლობელობითი გირავნობის უფლება წყდება იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობა დამგირავებელს უბრუნდება ან მოგირავნე უარს ამბობს გირავნობის უფლებაზე.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 408
II. გირავნობის უფლების შეწყვეტა უარის საფუძველზე 409
1. რეგისტრირებული გირავნობა, 272 I 409
2. მფლობელობითი გირავნობა 409
ა) უარი გირავნობაზე, 272 II, მე-2 ვარიანტი 409
ბ) გირავნობის შეწყვეტა ნივთის დაბრუნებით 410

I. ზოგადი დებულებები

1 272-ე მუხლი ადგენს გირავნობის უფლების შეწყვეტის კიდევ **ორ საფუძველს** (იხ. სხვა საფუძვლებთან დაკავშირებით მუხ. 271, მე-5 ველი): ეს არის გირავნობის შეწყვეტა მასზე უარის თქმით – როგორც რეგისტრირებულის (272 I), ისე მფლობელობითის (272 II, მე-2 ვარიანტი) და მფლობელობითი გირავნობის შეწყვეტა დაგირავებული ნივთის დამგირავებლისათვის დაბრუნებით (272 II, 1-ლი ვარიანტი).

2 კანონმდებელმა გირავნობის სამართალში არ გაითვალისწინა 186 II მუხლის მე-2 ვარიანტის მსგავსი დანაწესი, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა გირავნობის საგნის დამგირავებლის მფლობელობაში დატოვებას და ამით ნათელყო (მფლობელობითი გირავნობისას) მოგირავნის მიერ გირაოს ფლობაში გაცხადებული **საჯაროობის მომენტის** აუცილებლობა გირავნობის წარმოშობისათვის (მიუხედავად იმისა, რომ ეს პრინციპი შერბილებულია არაპირდაპირი მფლობელობის საკმარისად მიჩნევით). 272 II მუხლის 1-ლ ვარიანტში დაფიქსირებული წესი ამავე პრინციპიდან გამომდინარეობს, მიიჩნევს რა ნივთის ფლობას არა მხოლოდ გირავნობის წარმოშობის, არამედ მისი შენარჩუნების წინაპირობად. ამიტომაც ნივთის დაბრუნების შემთხვევაში გირავნობა წყდება მაშინაც კი, როდესაც მოგირავნეს ამით გირავნობაზე უარის თქმა არ ჰქონდა განზრახული, რადგან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა გირავნობის არსებობა დამგირავებლის პირდაპირ მფლობელობაში დატოვებულ ნივთზე, რაც წინააღმდეგობაში მოვიდოდა ზემოთ ხსენებულ პრინციპთან.

გირავნობის უფლების შეწყვეტა არ იწვევს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეწყვეტას.

II. გირავნობის უფლების შეწყვეტა უარის საფუძველზე

როგორც სანივთო უფლება, გირავნობა წყდება უფლებამოსილი პირის მიერ მასზე უარით. 3

1. რეგისტრირებული გირავნობა, 272 I

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, გირავნობის უფლება წყდება, თუ მოგირავნე უარს იტყვის გირავნობაზე (შესაბამის) რეესტრში (იხ. 258-ე მუხლის კომენტარი) **რეგისტრაციის გაუქმებით**. განცხადება სამართლებრივი თვალსაზრისით არის ცალმხრივი გარიგება და მისი სამართლებრივი ძალისათვის საკმარისია მხოლოდ მოგირავნის ნების გამოვლენა. 4

2. მფლობელობითი გირავნობა

272 II მუხლი ითვალისწინებს მფლობელობითი გირავნობის შეწყვეტის ორ დამოუკიდებელ წესს. ერთი მხრივ, ეს არის გირავნობაზე უარი,[1] ხოლო, მეორე მხრივ, მოგირავნის მიერ დამგირავებლისათვის ნივთის დაბრუნება, დამოუკიდებლად იმისა, ჰქონდა თუ არა დამგირავებელს გირავნობის გაუქმების ნება. 5

ა) უარი გირავნობაზე, 272 II, მე-2 ვარიანტი

გირავნობა წყდება მოგირავნის **ცალმხრივი**, **მიღებასავალდებულო** ნების გამოხატვით მასზე უარის გაცხადებისას. დამგირავებელს ან მესაკუთრეს ამ გაუქმებისათვის ხელის შეშლა არ შეუძლია.[2] ამ შემთხვევაში გირავნობის უფლება წყდება გირავნობის საგნის დაბრუნების გარეშეც. ნივთის დაბრუნების მოთხოვნა დამგირავებელს 275 I მუხლის მიხედვით შეუძლია. უარის გაცხადება შესაძლებელია ასევე **კონკლუდენტურადაც**,[3] თუმცა ბანკის ან სხვა საკრედიტო ინსტიტუტის მიერ, რომელსაც ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში გათვალისწინებული აქვს მოვალის ქონებაზე გირავნობის დადგენა, უზრუნველყოფის სხვა საშუალების (ან სხვა ნივთის დაგირავების) მოთხოვნა არ არის უარი უკვე დადგენილ გირავნობაზე.[4] უარი, როგორც ნების გამოხატვა, შეიძლება საცილო გახდეს ზოგადი საფუძვლით.[5] გირავნობაზე **უარის თქმის მოთხოვნის** უფლება შეიძლება გათვალისწინებული იყოს ბანკებისა და სხვა საკრედიტო ინსტიტუტების სტანდარტულ პირობებში (მოთხოვნის) ზედმეტი უზრუნველყოფის შემთხვევაში.[6] თუ ერთი მოთხოვნა რამდენიმე გირაოთია უზრუნველყოფილი, მაშინ ზედმეტი უზრუნველყოფა სახეზეა, თუ გირავნობის საგანთა ჯამური ღირებულება სამჯერ აღემატება 6

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 163.
2 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1255, Rn. 1.
3 RG SeuffA 89 (1935), Nr. 80.
4 BGH NJW 1983, 2701.
5 *Damrau*, იქვე, თუმცა გირაოს დაბრუნების შემდეგ შეცილება უშედეგოა (იხ. მე-9 ველი).
6 *Damrau*, იქვე

მოთხოვნის ღირებულებას და, ამასთან, ამ საგანთა საბაზრო ღირებულება სტაბილურია.[7]

7 უარის **ადრესატია** დამგირავებელი ან მესაკუთრე და არა პირდაპირ მოვალე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის შიკრიკია, ან ნების გამოხატვა, ამავდროულად, ვალის პატიების შეთავაზებაა.[8] დამგირავებელთა სიმრავლის შემთხვევაში უარის გაცხადება უნდა მოხდეს ყველას წინაშე, ისევე, როგორც თანასაკუთრებისას.[9]

ბ) გირავნობის შეწყვეტა ნივთის დაბრუნებით

8 გარდა ზემოხსენებული შემთხვევისა, 272 II, 1-ლი ვარიანტის მიხედვით, გირავნობის უფლება წყდება, თუ დამგირავებელი ან მესაკუთრე **მოგირავნის ნებით** მოიპოვებს **პირდაპირ მფლობელობას** გირავნობის საგანზე, დამოუკიდებლად იმისა, სურდა თუ არა მოგირავნეს ამით გირავნობაზე უარის თქმა (272 II, მე-2 ვარიანტი).[10] ამას ნათელყოფს დანაწესის სიტყვასიტყვითი განმარტება, რომელიც „ან“ კავშირის გამოყენებით გირავნობაზე უარსა და გირაოს დაბრუნებას გირავნობის შეწყვეტის თანაბარმნიშვნელოვან საფუძვლებად მიიჩნევს.

9 მოთხოვნის დათმობის გზით გირაოს **(არაპირდაპირ) მფლობელობაში** გადაცემისას (იხ. მუხ. 257, მე-7 ველი) მისი დაბრუნებისათვის საკმარისად უნდა ჩაითვალოს მოგირავნის მიერ მითითება პირდაპირი მფლობელისათვის, რომ გირაო ამიერიდან მხოლოდ დამგირავებელს დაუბრუნოს.[11] გადამწყვეტია, რომ მოგირავნეს არ დარჩეს მფლობელობა, რომელიც საკმარისია მფლობელობითი გირავნობის წარმოშობისათვის (იხ. 257-ე მუხლის კომენტარი).[12] მოგირავნის მიერ მფლობელობის დათმობის გარდა, აუცილებელია, ასევე, დამგირავებლის ან მესაკუთრის მიერ ამ **მფლობელობის მოპოვება**. ეს არ არის სახეზე იმ შემთხვევაში, როდესაც ისინი წარმოადგენენ დამგირავებლის მჭერს, რომლის მეშვეობითაც მოგირავნე ახორციელებს თავის მფლობელობას (მაგ. გირავნობის საგნის დაბრუნება სარემონტოდ, ან მოგი-

7 BGH NJW 1981, 571; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1255, Rn. 1; მტკიცების ტვირთი, რომ გირავნობის უფლების შენარჩუნება სამართლიანია, აწევს ბანკს. გირავნობაზე უარის თქმის მოთხოვნა რამდენიმე გირაოს შემთხვევაში შეიძლება გამომდინარეობდეს ასევე ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპიდან.

8 *Damrau*, იქვე, Rn. 2.

9 OLG Königsberg OLGE 6, 275; *Damrau*, იქვე.

10 განსხვავებით რომის სამართალსა და ius commune-ში აღიარებული პრინციპისაგან, რომლის მიხედვითაც, გირაოს დამგირავებლისათვის დაბრუნება მხოლოდ მაშინ ჩაითვლებოდა გირავნობის გაუქმების საფუძვლად, თუ მოგირავნეს ამით გირავნობაზე უარის თქმა სურდა (და რაც განპირობებული იყო არამფლობელობითი გირავნობის შესაძლებლობით), შემდგომი პერიოდის გერმანულმა დოქტრინამ გირაოს დაბრუნება აღიარა არა მხოლოდ გირანვობაზე უარის პრეზუმფციად, არამედ გირავნობის გაქარწყლების დამოუკიდებელ საფუძვლად (*Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VIII 2b; RGZ 57, 325; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, §1253, Rn. 2). მართალია, ქართული სამართალი, გერმანულისაგან განსხვავებით, იცნობს (არამფლობელობით) რეგისტრირებულ გირავნობას, თუმცა მფლობელობითი გირავნობის ნაწილში თითქმის უცვლელად იმეორებს გერმანულ კონცეპტს, რის გამოც გირაოს დაბრუნებაც მისი გაქარწყლების დამოუკიდებელ საფუძვლად უნდა იქნეს აღიარებული.

11 RGZ 92, 267.

12 RGZ 92, 267.

რავნის თანდასწრებით ფასიან ქაღალდებში ჩახედვა[13]).[14]

გირაოს დაბრუნებას უთანაბრდება დამგირავებლისათვის (ან მესაკუთრისათვის) ნივთზე მფლობელობის მოპოვების **ნების დართვა** ან მისი შემდგომი **მოწონება**,[15] ისევე, როგორც აღმასრულებლის მიერ ნივთის ჩამორთმევა (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 83-ე მუხლი) და ზემოთ ხსენებული პირებისათვის გადაცემა,[16] უკან დაბრუნების **საფუძველი**, ისევე როგორც მისი **ხანგრძლივობა**.[17] 272 II მე-2 ვარიანტის მიხედვით, დაბრუნება სახეზეა მაშინაც კი, როდესაც ის განპირობებულია მოგირავნის **შეცდომით**,[18] **იძულებით** ან მისი **მოტყუებით**,[19] რადგან დაბრუნება არ არის გარიგება და შეუძლებელია მისი შეცილების მეშვეობით გაქარწყლება,[20] თუმცა 976 ან 992, 408 I მუხლის მიხედვით, დასაშვებია გირავნობის აღდგენის მოთხოვნა.[21] 10

დაბრუნება **არ არის სახეზე**, თუ ის მოგირავნის ნების გარეშე ხდება,[22] მაგალითად, იმ შემთხვევაში, თუ მოგირავნე სულ სხვა ნივთის გადაცემას აპირებდა, ან არ იცოდა, რომ მიმღები დამგირავებელი ან მესაკუთრე იყო.[23] 11

13 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1253, Rn. 3; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1253, Rn. 8; *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VIII 2b, aa.

14 *Damrau*,იქვე, Rn. 2.

15 RGZ 67, 423; RG WarnR 1914 Nr. 58.

16 *Sosnitza*, იქვე, თუმცა არა სასამართლოს აღმასრულებლისათვის რეალიზაციის მიზნით გადაცემის შემთხვევაში (OLG Dresden OLGE 12, 295).(OLG Dresden OLGE 12, 295).

17 *Sosnitza*, იქვე.

18 OLG Dresden WM 2010, 213.

19 RG JW 1912, 459.

20 *Sosnitza*, იქვე.

21 RG JW 1912, 459; RG JW 1929, 2514; KG JW 1931, 544; OLG Dresden WM 2010, 212 [213]; R. Schmidt AcP 134 [1931], 1 [67]; *Damrau*, იქვე, Rn. 7.

22 RGZ 67, 423; შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 20 სექტემბრის №ას-483-457-2012 გადაწყვეტილება, სადაც სასამართლო წინა ინსტანციის სწორი მოსაზრებების უგულებელყოფით სრულებით გაუმართლებელ შედეგამდე მიდის.

23 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 4.

მუხლი 273. გირავნობის უფლების შეწყვეტა მოგირავნის საკუთრებაში გირავნობის საგნის გადასვლის გამო (კონსოლიდაცია)

გირავნობის უფლება წყდება, თუ გირავნობის საგანი გადადის მოგირავნის საკუთრებაში.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005წ., მუხ. 284.

1 273-ე მუხლი 270-ე–272-ე მუხლებში დაფიქსირებული პრინციპების გაგრძელებაა და ადგენს გირავნობის უფლების შეწყვეტის კიდევ ერთ საფუძველს: ვინაიდან, ქართული სამართლის თანახმად, ერთსა და იმავე ქონებაზე პირს არ შეიძლება ჰქონდეს როგორც საკუთრების უფლება, ისე შეზღუდული სანივთო უფლება (გამონაკლისია 288 მუხლი), გირავნობის უფლება წყდება, როდესაც **გირავნობის საგანზე საკუთრების უფლებას იძენს მოგირავნე (ე.წ. კონსოლიდაცია)**.

2 გირავნობის უფლება და საკუთრება ერთ ხელში იყრის თავს, თუ **გირაოს მესაკუთრე მოიპოვებს მოთხოვნას**, რომელიც გირავნობისაგან განუყოფელია (269 I, IV 1),[1] თუმცა აუცილებელია, რომ ეს პირი, ამავდროულად, არ იყოს პირადი მოვალე, რადგან ამ შემთხვევაში, ვალდებულებისა და მოთხოვნის ერთ პირთან თავმოყრის გამო, თავად მოთხოვნა უქმდება, რაც იწვევს გირავნობის უფლების გაუქმებას 270-ე, და არა 273-ე, მუხლის მიხედვით.[2] მოთხოვნის მოპოვება შეიძლება, განპირობებული იყოს მოთხოვნის დათმობით, სამკვიდროს მიღებით, მესამე პირის მიერ 269 III მუხლით მინიჭებული უფლების გამოყენებით. კონსოლიდაცია შეიძლება, განპირობებული იყოს **მოგირავნის** მიერ გირავნობის საგანზე **საკუთრების მოპოვებით**,[3] თუმცა ამ შემთხვევაში თანასაკუთრების მოპოვება (მაგ. მუხ. 265 მე-4 ველი) საკმარისი არ არის და გირავნობის უფლება აგრძელებს არსებობას დამგირავებლის წილზე თანასაკუთრებაში.

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 161.

2 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1256, Rn. 2.

3 ეს წესი მოქმედებს ასევე საზოგადოების წილის მოპოვების შემთხვევაშიც, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 21 მარტის № 3კ/327-01 განჩინება.

მუხლი 274. გირავნობის საგნის გასხვისება

1. გირავნობის საგნის გასხვისებისას შემძენზე გადადის გირავნობით დატვირთული საკუთრება, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2. რეგისტრირებული გირავნობისას გირავნობის საგნის გასხვისების შემთხვევაში დამგირავებელსა და შემძენს ერთობლივად ეკისრებათ საჯარო რეესტრში, ხოლო „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე – საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში შემძენის დამგირავებლად რეგისტრაციის ვალდებულება, რომლის შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც სოლიდარულად აგებენ პასუხს ამ ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ნებისმიერი ზიანისათვის.

3. მფლობელობითი გირავნობის დროს დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის გასხვისების შემთხვევაში გირავნობის უფლება წყდება და შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება, თუ მოგირავნე ან მის მიერ შესაბამისად უფლებამოსილი პირი გირავნობის საგნის მფლობელობას გადასცემს შემძენს.

4. დამგირავებლის მიერ გირავნობის საგნის ჩვეულებრივი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში გასხვისების შემთხვევაში შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება, მიუხედავად იმისა, იცოდა თუ არა შემძენმა გირავნობის შესახებ. ეს წესი არ გამოიყენება, თუ შემძენი და დამგირავებელი არაკეთილსინდისიერად მოქმედებდნენ.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2006 წლის 29 დეკემბრის კანონი №4310 – სსმ I, №2, 04.01.2007 წ., მუხ. 35.
საქართველოს 2013 წლის 24 დეკემბრის კანონი №1833 – ვებგვერდი, 03.01.2014 წ.

I. ზოგადი დებულებები 414
II. გირავნობის საგნის გასხვისებისას შემძენზე გირავნობით დატვირთული საკუთრების გადასვლა, 274 I 414
III. შემძენის დამგირავებლად დარეგისტრირების ვალდებულება, 274 II 415
IV. დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება კეთილსინდისიერად, 274 III 415
1. შემძენის კეთილსინდისიერება 415
2. მფლობელობის გადაცემა 416
3. სამართლებრივი შედეგი და მტკიცების ტვირთი 417
V. დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში გასხვისებით, 274 IV 417
1. სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში გასხვისება 417
2. 274 IV 1 მუხლის ტელეოლოგიური რედუქცია 418

I. ზოგადი დებულებები

1 274-ე მუხლი აწესრიგებს გირაოს გასხვისების შემთხვევაში შემძენის მიერ დატვირთული და დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვების წინაპირობებს. მისი მესამე ნაწილი მეტ-ნაკლებად იმეორებს **187-ე მუხლის პარადიგმას,** რის გამოც მას ამ მუხლის **„მინიატურადაც“** მოიხსენიებენ.[1] მფლობელობის მინიჭების შესაძლებლობით აღჭურვილ გამსხვისებელს შეუძლია, (კეთილსინდისიერ) შემძენს არა მარტო საკუთრება მოაპოვებინოს, არამედ მოაპოვებინოს ეს საკუთრება მესამე პირის უფლებებისაგან დაუტვირთავი.[2] არც ეს მუხლი და რეფორმირებული გირავნობის ქვეთავის არც სხვა რომელიმე მუხლი არ ითვალისწინებს თავად გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვებას.

2 274 I, IV მუხლი მოქმედებს როგორც სახელშეკრულებო, ისე **კანონისმიერი** გირავნობის შემთხვევაში.

II. გირავნობის საგნის გასხვისებისას შემძენზე გირავნობით დატვირთული საკუთრების გადასვლა, 274 I

3 მოძრავი ქონების დაგირავება **არ** გულისხმობს მისი **განკარგვის შეზღუდვას**, მაშინაც კი, როდესაც მხარეები ამას შეათანხმებენ (იხ. მუხ. 266, მე-4 ველი). დამგირავებელს (ან გირაოს მესაკუთრეს) შეუძლია, ნასყიდობის, ჩუქების ან გაცვლის ფარგლებში გადასცეს საკუთრება გირავნობის საგანზე, თუმცა შემძენზე, 274 I მუხლის მიხედვით, გადავა გირავნობით დატვირთული ნივთი, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევებისა. **გასხვისებაში** იგულისხმება მესაკუთრის ცვლილება 186-ე მუხლის მიხედვით (როგორც პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემის, ისე მფლობელობის მოთხოვნის – მათ შორის მოგირავნისაგან – დათმობის გზით) და საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება (187).

4 გირაოს შემძენსა და მოგირავნეს შორის გირავნობის **კანონისმიერი ურთიერთობა** წარმოიშობა მფლობელობითი გირავნობისას, **შეძენისთანავე**, ხოლო რეგისტრირებული გირავნობისას – **რეგისტრაციის მომენტიდან** (შდრ. მუხ. 258, მე-5 ველი).[3] წინა დამგირავებლის მიერ ვალდებულების დარღვევისათვის შემძენი პასუხს არ აგებს. გირავნობის უფლებათა **რიგითობა** რჩება უცვლელი (თუმცა შდრ. 267 II).

274 I მუხლი ძალაში უნდა დარჩეს ასევე გირავნობით დატვირთული **მოთხოვნის დათმობის** შემთხვევაში, თუმცა ამ დროს 274 III-IV მუხლები აღარ გამოიყენება.

1 *Kindl*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 936, Rn. 1.

2 იქვე.

3 გირავნობით დატვირთული ნივთის შეძენაზე 274 I მუხლის მიხედვით, რა თქმა უნდა, არ გადადის უზრუნველყოფილი ვალდებულება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 27 იანვრის №ას-944-906-2014 განჩინება, ხოლო 893 2 მუხლის ორმაგი ანალოგიით, გირაო პასუხს არ აგებს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გირავნობის გადასვლის შემდეგ გაზრდილი ოდენობისათვის (იხ. 256-ე მუხლის კომენტ., მე-6 ველი).

III. შემძენის დამგირავებლად დარეგისტრირების ვალდებულება, 274 II

5 რეგისტრირებული გირავნობისას გირაოს გასხვისების შემთხვევაში დამგირავებელსა და შემძენს ერთობლივად ეკისრებათ შემძენის დამგირავებლად **დარეგისტრირების ვალდებულება**, რისი შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც სოლიდარულად აგებენ პასუხს (274 II, 463). ამ დანაწესის მეშვეობით უზრუნველყოფილია მოგირავნის დაცვა იმგვარად, რომ ვერც დამგირავებელმა და ვერც შემძენმა ვერ მოახერხოს ამ მოქმედების განუხორციელებლობისას თავის გამართლება იმით, რომ ის მეორე მხარის იმედზე იყო. გამომდინარე იქიდან, რომ გირავნობის **კანონისმიერი ურთიერთობა** შემძენსა და მოგირავნეს შორის მხოლოდ **რეგისტრაციის მომენტიდან** წარმოიშობა, მოგირავნეს თავისი უფლებების (მაგ., 261 I, IV, V) განუხორციელებლობით შეიძლება ზიანი მიადგეს. 274 II მუხლი მიზნად ისახავს შემძენისათვის, ამ ვალდებულების დარღვევის გამო, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრებას უკვე წინარე (რეგისტრაციამდე) სტადიაზე. გარდა ამისა, რეგისტრაციის დაყოვნებამ შეიძლება ხელი შეუშალოს მოგირავნეს გირაოს რეალიზაციაში ან საერთოდ დააკარგვინოს მას გირავნობის უფლება (274 IV), რისთვისაც დამგირავებელმა და შემძენმა ასევე სოლიდარულად უნდა აგონ პასუხი.

IV. დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება კეთილსინდისიერად, 274 III

6 მფლობელობითი გირავნობისას 274 III მუხლი ითვალისწინებს შემძენის მიერ დაუტვირთავი საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას იმ შემთხვევაში, თუ მას თავად მოგირავნე გადასცემს მფლობელობას. დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება შესაძლებელია როგორც გარიგებით მესაკუთრის ან მის მიერ უფლებამოსილი პირისაგან (186), ასევე არაუფლებამოსილი პირისაგან შემძენის კეთილსინდისიერებისას (187).

1. შემძენის კეთილსინდისიერება

7 გირაოზე დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვების პირველი წინაპირობაა შემძენის **კეთილსინდისიერება** (იხ. კეთილსინდისიერების ცნებასთან დაკავშირებით მუხ. 187, მე-5 და მომდევნო ველები) – მას უნდა მიაჩნდეს, რომ გამსხვისებელი დაუტვირთავ საკუთრებას გადასცემს. მართალია, კანონში კეთილსინდისიერება დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვების წინაპირობად ცალსახად დაფიქსირებული არ არის, თუმცა, მისი განმარტების მეშვეობით, აუცილებელია ამ წინაპირობის ჩამატება ნორმის დისპოზიციაში. პირველ რიგში, ეს გამომდინარეობს 187-ე მუხლთან გავლებული პარალელიდან, რომლის „მინიატურული“ ფორმაცაა 274 III მუხლი (იხ. ზემოთ, 1-ლი ველი).[4] გარდა ამისა, 274 IV მუხლიდან, რომელიც დამატებითი წინაპირობების არსებობისას (იხ. ქვემოთ) ზედმეტად მიიჩნევს შემძენის კეთილსინდისიე-

4 შდრ. გსკ-ის ანალოგიური დანაწესი – 936 II პარაგრაფი – რომელიც დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვებას მხოლოდ შემძენის კეთილსინდისიერების შემთხვევაში უშვებს.

რებას, გამომდინარეობს, რომ 274 III მუხლის შემთხვევაში ეს აუცილებელი წინაპირობა უნდა იყოს. კეთილსინდისიერების წინაპირობად ჩამატების გარეშე, ეს დანაწესი წააქეზებს შემძენს, სხვადასხვა არაკეთილსინდისიერი ქცევის მეშვეობით გამოსტყუოს მოგირავნეს მფლობელობა ნივთზე და ამგვარად, საბოლოო ჯამში, დაუტვირთავი საკუთრებაც.

8 ამრიგად, 274 I მუხლის მიხედვით, გასხვისებისას შემძენი მხოლოდ იმ შემთხვევაში მოიპოვებს გირავნობით დაუტვირთავ საკუთრებას, თუ ამ უფლების არსებობის შესახებ არაფერი იცის. ნდობა იმასთან დაკავშირებით, რომ გამსხვისებელი-მესაკუთრე, გირავნობის მიუხედავად, **უფლებამოსილია,** გადასცეს დაუტვირთავი საკუთრება, **დაცული არ არის**.[5] არაუფლებამოსილი პირისაგან საკუთრების მოპოვებისას სახეზე უნდა იყოს არა მხოლოდ 273 III მუხლის, არამედ ასევე 187-ე მუხლის წინაპირობებიც, რადგან ამის გარეშე საკუთრება შემძენზე საერთოდ არ გადადის, შესაბამისად, შეუძლებელია მისი დაუტვირთავად მოპოვებაც. შემძენი არაკეთილსინდისიერია, თუ იცის გირავნობის არსებობის შესახებ, თუმცა შეცდომაშია მის ფარგლებთან (მაგ., უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობასთან) დაკავშირებით.[6] ამ შემთხვევაში შემძენი მოიპოვებს გირავნობის სრული მოცულობით დატვირთულ საკუთრებას და არა მხოლოდ მისი წარმოდგენის შესაბამისად.

2. მფლობელობის გადაცემა

9 გარდა შემძენის კეთილსინდისიერებისა, დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვებისათვის აუცილებელია, რომ თავად მოგირავნემ, ან მის მიერ უფლებამოსილმა პირმა გადასცეს მას მფლობელობა. მფლობელობის გადაცემა ამ შემთხვევაში განაპირობებს გირავნობის გაუქმების **პრეზუმფციას**, რასაც შეიძლება დაემყაროს შემძენის ნდობა. 272 II მუხლის 1-ლი ვარიანტის მიხედვით, გირავნობა უქმდება, თუ მოგირავნე დამგირავებელს უბრუნებს ნივთს და, ამასთან, გაცნობიერებული აქვს, რომ ის დამგირავებელია (იხ. მუხ. 272, მე-10 ველი). ამიტომაც 274 III მუხლის გამოყენების სფეროში მხოლოდ ის შემთხვევებიღა ექცევა, როდესაც მოგირავნე შემძენს ისე უბრუნებს ნივთს, რომ არ იცის მის მიერ წინა დამგირავებლის ჩანაცვლების შესახებ, რადგან სხვა შემთხვევაში ეს მუხლი წინააღმდეგობაში მოვიდოდა ზემოთ ხსენებულ დანაწესთან.

10 მიუხედავად იმისა, რომ კანონი არ აკონკრეტებს, თუ რა ტიპის მფლობელობის გადაცემა უნდა ჩაითვალოს აუცილებლად დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვებისათვის, 274 III მუხლში ნახსენებ მფლობელობად მაინც მხოლოდ **პირდაპირი მფლობელობა** უნდა მოვიაზროთ.[7] შემძენის არაპირდაპირ მფლობელად აღიარებას ან მესამე პირისაგან ამ მფლობელობის გა-

5 *Kindl*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 936, Rn. 4.

6 *Westermann/Gursky*, Sachenrecht, 7. Aufl., 1998, § 50, Rn. 1a.

7 შდრ. პირდაპირი მფლობელობის გადაცემის აუცილებლობასთან დაკავშირებით გერმანულ სამართალში, სადაც ეს დათქმა პირდაპირ კანონიდან გამომდინარეობს, იქვე, Rn. 6.

მოთხოვის მოთხოვნის დათმობა ვერ გაამართლებს გირავნობაზე უარის ვარაუდს.

3. სამართლებრივი შედეგი და მტკიცების ტვირთი

274 III მუხლის წინაპირობების არსებობისას გირავნობის უფლება წყდება, თუმცა მოგირავნეს შეუძლია, მოითხოვოს გამსხვისებლისაგან ნივთის დაუტვირთავად გასხვისებით მიღებულის დაბრუნება (**982 II**),[8] ხოლო უსასყიდლოდ გასხვისების შემთხვევაში, კონდიქციური მოთხოვნის წაყენება პირდაპირ შემძენის მიმართ არის შესაძლებელი (**989 I**). დაუტვირთავად გასხვისების მეშვეობით მიღებული განისაზღვრება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის მიხედვით.[9] 11

შემძენმა უნდა **ამტკიცოს** გარიგების მეშვეობით საკუთრების მოპოვება, ხოლო მოგირავნემ მისი არაკეთილსინდისიერება გირავნობის უფლებასთან დაკავშირებით. თუ შემძენი არაუფლებამოსილი პირისაგან იძენს ნივთს, მაშინ საკუთრების დაუტვირთავად გადასვლა გამორიცხულია, თუ მოგირავნე დაამტკიცებს, რომ შემძენმა იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, ან ნივთი მესაკუთრის ნების გარეშე გავიდა მისი მფლობელობიდან (იხ. 187-ე მუხლის წინაპირობების არსებობასთან დაკავშირებით მე-9 ველი).[10] 12

V. დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში გასხვისებით, 274 IV

1. სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში გასხვისება

თუ დამგირავებელი დაგირავებულ ნივთს ასხვისებს თავისი ჩვეულებრივი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში, მაშინ შემძენი მოიპოვებს დაუტვირთავ საკუთრებას, დამოუკიდებლად იმისა, იცოდა თუ არა ნივთზე დადგენილი გირავნობის შესახებ, გარდა შემძენისა და დამგირავებლის წინასწარშეთანხმებული არაკეთილსინდისიერი ქცევისა (274 IV).[11] ამგვარად, ამ დანაწესის მოქმედებაში მოსაყვანად გამსხვისებელი უნდა იყოს **მეწარმე** მეწარმეთა შესახებ კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად და მან უნდა გაასხვისოს ნივთი ამავე კანონის 1-ლი მუხლის მიხედვით გათვალისწინებული საქმიანობის ფარგლებში. აუცილებელი არ არის, რომ შემძენიც მეწარმე იყოს. 13

8 RGZ 119, 269.

9 შდრ. *Kindl*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2016, § 936, Rn. 8.

10 *Kindl*, იქვე, Rn. 10.

11 შდრ. მაგალითებისათვის *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 165.

2. 274 IV 1 მუხლის ტელეოლოგიური რედუქცია

14 მიუხედავად კანონმდებლის ცალსახა და ლეგიტიმური მიზნისა, ამ დანაწესის მეშვეობით გაამარტივოს აღებმიცემობა სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში შემძენის ნდობის გაძლიერებული დაცვით, მიზნის მიღწევისათვის არჩეულ გზას **სამართლის პოლიტიკის** კუთხით გაუმართლებელ შედეგებამდე მივყავართ. თუ შემძენს გირავნობის არსებობის შესახებ **პოზიტიური ცოდნის** შემთხვევაშიც კი შეეძლებოდა დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება, ეს პირდაპირ უბიძგებდა მხარეებს არაკეთილსინდისიერი ქმედებისაკენ. თუ გამსხვისებელმაც და შემძენმაც ზუსტად იციან მოგირავნის უფლების შესახებ და მაინც დებენ გირაოს გასხვისების გარიგებას, სხვა რაღას უნდა გულისხმობდეს მათი არაკეთილსინდისიერი ქცევა (272 IV 2)? მოგირავნისათვის, შემძენის პოზიტიური ცოდნის გარდა, მისი არაკეთილსინდისიერების განმაპირობებელი სხვა დამატებითი გარემოების მტკიცების ტვირთის დაკისრება სრულებით გაუმართლებელია – რეალობასთან მიახლოებულ ნებისმიერ შემთხვევაში ის ვერ მოახერხებს, მაგალითად, ფარული ჩანაწერის მეშვეობით ამტკიცოს გამსხვისებელსა და შემძენს შორის წინასწარი შეთანხმების არსებობა. ამგვარი (გირავნობის შესახებ პოზიტიური ცოდნის მქონე) არაკეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვა არ შეესატყვისება სხვა ქვეყნების პრაქტიკას,[12] რადგან აქ უკვე შეუძლებელია მის ნდობაზე საუბარი, რაც დაუტვირთავი უფლების მოპოვებას ამართლებს.

15 შესაბამისად, აუცილებელია ამ დანაწესის თავისებური **ტელეოლოგიური რედუქცია** იმგვარად, რომ გირავნობის შესახებ პოზიტიური ცოდნა განაპირობებდეს **გაუქარწყლებელ ვარაუდს** გამსხვისებლისა და შემძენის არაკეთილსინდისიერი ქცევისას, რაც გამორიცხავს დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვებას 274 IV 2 მუხლის მიხედვით (მიუხედავად 274 IV 1 მუხლისა), ხოლო გაუფრთხილებლობით არცოდნა მხოლოდ **რეგისტრირებული** გირავნობისას უნდა განაპირობებდეს (გაქარწყლებად) **ვარაუდს** მხარეთა ამ არაკეთილსინდისიერი ქცევისას.

16 გარდა 274 III-IV მუხლების შემთხვევებისა, შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება მისი **გირავნობის რეალიზაციის** ფარგლებში მოპოვებისას (285 I, 1-ლი ვარიანტი, თუმცა შდრ. 285, მე-2 ვარიანტი), სააღსრულებო

12 გერმანიაში სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში გასხვისებისას დამატებით დაცულია მხოლოდ შემძენის ნდობა გამსხვისებლის უფლებამოსილებასთან და არა საკუთრებასთან დაკავშირებით, როგორც ეს ყველა სხვა შემთხვევაშია აუცილებელი (გერმანიის სავაჭრო კოდექსის 366 II მუხლი, *Koller/Kindler/Roth/Morck*, in Beck OK HGB, 41. Aufl., 2016, § 366, Rn. 2); პოლონეთში სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში ნივთის გასხვისება შემძენს ათავისუფლებს მხოლოდ რეესტრში ჩახედვის ვალდებულებისაგან, რაც სხვა შემთხვევაში მას არაკეთილსინდისიერად აქცევდა (*Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 26); ეს გადაწყვეტა, ძირითადად, დაფიქსირებულია აღმოსავლეთ ევროპის მრავალი ქვეყნის რეგისტრირებული გირავნობის შესახებ კანონებში, იმ განსხვავებით, რომ ზოგ შემთხვევაში, რეგისტრაციასთან ერთად, შემძენის არაკეთილსინდისიერება ივარაუდება, რითაც მეწარმის კონტრაჰენტისათვისაც კი გართულებულია საკუთრების დაუტვირთავი მოპოვება (იხ. *Meyer/Athenstaedt*, Einführung der besitzlosen Registerpfandrechte in Südosteuropa, 2009, S. 397 ff).

წარმოებისას **აუქციონზე** ქონების შეძენისას სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 75 IV 2-3 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და ამავე კანონის 77[1] VII მუხლის მიხედვით ქონების **სახელმწიფოსათვის ნატურით მიკუთვნებისას**.[13]

13 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 მარტის №ას-1296-1223-2012 გადაწყვეტილება; შდრ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 8 ოქტომბრის №ას-743-699-2012 გადაწყვეტილება: სასამართლოს მიხედვით, სისხლის სამართლის კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების უსასყიდლოდ ჩამორთმევამ გირავნობის გაქარწყლება არ უნდა გამოიწვიოს 77[1] VII მუხლის ანალოგიის საფუძველზე, რაც სწორია. თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ არც ჩამორთმევის უსასყიდლო ხასიათი გულისხმობს აუცილებლობის ძალით ჩამორთმეულ ქონებაზე მესამე პირების უფლების გაქარწყლებას, სასამართლოს უფლება უნდა ჰქონდეს, თავისი გადაწყვეტილებით დაადგინოს ეს, თუ საქმე ეხება, მაგალითად, საფრთხის შემცველ ნივთს, რომლის ბრუნვიდან ამოღებაც აუცილებელია (შდრ. გერმანიის სისხლის სამართლის კოდექსის 74e II 2, 74 II № 2 პარაგრაფები, *Riess*, in Löwe/Rosenberg StPO, 25. Aufl., 2001, § 431, Rn. 14.

მუხლი 275. მოგირავნის ვალდებულება გირავნობის უფლების შეწყვეტისას

1. გირავნობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში მოგირავნე ვალდებულია, თავის მფლობელობაში არსებული საგანი დაუბრუნოს დამგირავებელს.

2. რეგისტრირებული გირავნობის უფლების შეწყვეტისას დამგირავებელს უფლება აქვს, მოგირავნეს მოსთხოვოს გირავნობის უფლების შეწყვეტის დაუყოვნებელი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ხოლო „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე რეგისტრირებული გირავნობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში – საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში. თუ არ არსებობს დამგირავებლის მოთხოვნა გირავნობის უფლების შეწყვეტის დაუყოვნებელი რეგისტრაციის შესახებ, მოგირავნე ვალდებულია, გირავნობის უფლების შეწყვეტიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში მიმართოს საჯარო რეესტრს ან საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს გირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მიზნით. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დამგირავებელს აქვს მოგირავნისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

3. გირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება აქვს დამგირავებელსაც. ასეთ შემთხვევაში გირავნობის უფლების შეწყვეტის შესახებ სარეგისტრაციო განცხადებას თან უნდა დაერთოს მოგირავნის მიერ გაცემული წერილობითი საბუთი, რომელიც ადასტურებს გირავნობის უფლების შეწყვეტას.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2006 წლის 29 დეკემბრის კანონი №4310 – სსმ I, №2, 04.01.2007 წ., მუხ. 35.
საქართველოს 2013 წლის 24 დეკემბრის კანონი №1833 – ვებგვერდი, 03.01.2014 წ.

I. ზოგადი დებულებები 420
II. გირაოს დაბრუნების ვალდებულება, 275 I 421
III. გირავნობის შეწყვეტის რეგისტრაცია რეგისტრირებული გირავნობის შეწყვეტის შემთხვევაში, 275 II 421

I. ზოგადი დებულებები

1 275-ე მუხლი ანიჭებს დამგირავებელს გირავნობის დასრულების შემდეგ მოგირავნისაგან გირავნობის საგნის გამოთხოვის (მფლობელობითი გირავნობისას, 275 I) და შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნას (რეგისტრირებული გირავნობისას, 275 II). ამ რეგისტრაციის განხორციელება შეუძლია თავად დამგირავებელსაც, გირავნობის შეწყვეტის შესახებ მოგირავნის დასტურის წარდგენის შემთხვევაში. დამგირავებლისათვის ამ უფლების მინიჭებით კანონმდებელი აკონკრეტებს დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის წარმოშობილი კანონისმიერი ურთიერთობის შინაარსს.

II. გირაოს დაბრუნების ვალდებულება, 275 I

ეს ნორმა თავისი გამოყენების წინაპირობად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ გირავნობა წყდება არა გირაოს რეალიზაციით, არამედ სხვა საფუძვლით (იხ. ამ საფუძვლებთან დაკავშირებით მუხ. 271, მე-5 ველი). 2

ეს დანაწესი აწესრიგებს მხოლოდ **დამგირავებელსა და მოგირავნეს** შორის ურთიერთობას და არა მოგირავნესა და მესაკუთრეს (ან პირად მოვალეს)[1] შორის, რომელიც, ამავდროულად, არ არის დამგირავებელი. მესაკუთრეს ნივთის გამოთხოვა შეუძლია 172 I მუხლის მიხედვით, გარდა ამისა, შესაძლებელია მისთვის 274 I მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დათმობა.[2] მოგირავნესა და მესაკუთრეს შორის, რომელიც ამავდროულად არ არის დამგირავებელი, არ წარმოიშობა რაიმე განსაკუთრებული კანონისმიერი ურთიერთობა, შესაბამისად, 274 I მუხლი მოგირავნეს მაშინაც კი ანიჭებს დამგირავებლისათვის ნივთის დაბრუნების უფლებას, როდესაც იცის, რომ ნივთი სხვას ეკუთვნის.[3]

ნივთის დაბრუნება გულისხმობს დამგირავებლისათვის ნივთის **პირდაპირ მფლობელობაში** ჩაბარებას, ან მოგირავნის მოთხოვნით ნივთის მესამე პირისათვის გადაცემის შემთხვევაში ამ პირის მიმართ მფლობელობის დაბრუნების **მოთხოვნის** დამგირავებლისათვის **დათმობას**. 3

III. გირავნობის შეწყვეტის რეგისტრაცია რეგისტრირებული გირავნობის შეწყვეტის შემთხვევაში, 275 II

რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში, გირავნობის უფლების შეწყვეტის დამგირავებელს შეუძლია, მოგირავნეს მოსთხოვოს **გირავნობის შეწყვეტის დაუყოვნებელი რეგისტრაცია**.[4] თუ დამგირავებელი არ ითხოვს გირავნობის შეწყვეტის დაუყოვნებელ რეგისტრაციას, მოგირავნე კანონის ძალით მაინც არის ვალდებული, მიმართოს შესაბამის რეესტრს გირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის განცხადებით, გირავნობის შეწყვეტიდან ხუთი სამუშაო დღის განმავლობაში. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, დამგირავებელს აქვს მოგირავნისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. გირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება აქვს თავად დამგირავებელსაც. ამ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებას თან უნდა დაერთოს მოგირავნის მიერ გაცემული გირავნობის შეწყვეტის წერილობითი დასტური (275 III). დასტური **არ წარმოადგენს** გირავნობაზე უარის **ნების გამოხატვას**, არამედ მხო- 4

1 RG JW 1927, 1467.

2 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1223, Rn. 3.

3 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 145; BGH NJW 1979, 1204; მესაკუთრისათვის დაბრუნება მხოლოდ იმ შემთხვევაში ათავისუფლებს მოგირავნეს ამ მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებისაგან, თუ დამგირავებელსა და მესაკუთრეს შორის (შიდა) ურთიერთობაში მფლობელობის უფლებამოსილებას მესაკუთრე ფლობს (*Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1223, Rn. 3).

4 იხ. ამასთან დაკავშირებით *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 165.

ლოდ ტექნიკური მნიშვნელობის განცხადებაა, თუმცა კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით, დასაშვები უნდა იყოს მასზე ნების გამოხატვის მომწესრიგებელი წესების ანალოგიით გამოყენება.

5 ამ შემთხვევაშიც 275 II-III მუხლით გათვალისწინებული უფლებები ეკუთვნის მხოლოდ მოგირავნეს და არა **მესაკუთრეს**, ან არადამგირავებელ პირად მოვალეს.

მუხლი 276. მოგირავნის დაკმაყოფილება

1. მოგირავნის დაკმაყოფილება ხდება გირავნობის საგნის რეალიზაციით ან მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაგირავებული ნივთის მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

2. მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად ან გირავნობის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007წ., მუხ.260.

I. ზოგადი დებულებები 423
II. მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფორმები, 276 I 423
1. ზოგადი წესი 423
2. დაგირავებული ნივთის მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემა 425
3. დაგირავებული მოთხოვნისა და უფლების რეალიზაციის წესი .. 425
III. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაფარვა, 276 II 426
1. გირაოს რეალიზაციით დაკმაყოფილება 426
2. გირაოს საკუთრებაში გადაცემით დაკმაყოფილება 428

I. ზოგადი დებულებები

ამ მუხლის 1-ლი ნაწილი ადგენს როგორც კანონისმიერი, ისე სახელშეკრულებო გირავნობისას მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფორმებს; მუხლის მე-2 ნაწილის მიზანია **დამგირავებლის ინტერესების დაცვა** იმ შემთხვევაში, როდესაც გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად ან გირავნობის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს მოთხოვნის ოდენობას. **1**

II. მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფორმები, 276 I

1. ზოგადი წესი

კანონი ადგენს მოგირავნის **მოთხოვნის დაკმაყოფილების ორ ფორმას** – გირავნობის საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემასა (260[1]) და გირავნობის საგნის რეალიზაციას. პირველი დასაშვებია მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში იმ პირობით, რომ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ პირდაპირ მითითებულია გირავნობის ხელშეკრულებაში. რაც შეეხება გირავნობის საგნის **რეალიზაციას**, მისი განხორციელება შესაძლებელია შემდეგი ფორმით**:** უშუალოდ მოგირავნის მიერ რეალიზაციით (პირდაპირი მიყიდვის (283 I 2) ან გირავნობის საგნის გაყიდვის სავაჭრო დაწესებულები- **2**

სათვის მინდობის (283 II) გზით შესაბამისი შეთანხმების არსებობისას (283 I), ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე (284 I).[1] მხარეებს შეუძლიათ, შეათანხმონ გირაოს რეალიზაციის **განსხვავებული წესი** (284 II) და გამორიცხონ რომელიმე ზემოხსენებული; თუმცა კანონით დადგენილი ყველა წესის გამორიცხვა ალტერნატიული წესის შეთანხმების გარეშე შეუძლებელია. გარდა ამისა, კრედიტორს შეუძლია, დამგირავებლის წინააღმდეგ სასამართლოს მიერ გაცემული **სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე** დააყადაღოს გირავნობის საგანი და გაიტანოს საჯარო აუქციონზე (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 50-ე მუხლი).[2]

უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ყველა ამ ფორმას შორის **არჩევანი** მოგირავნის გასაკეთებელია.

3 მოგირავნეს არ ეკისრება გირაოს **რეალიზაციის ვალდებულება**.[3] **ფულის** დაგირავების შემთხვევაში (ოღონდ არა არარეგულარული გირაოს ფორმით, იხ. მუხ. 254, მე-18 ველი) მოგირავნეს შეუძლია, გირაოდან მისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესაბამისი თანხა მიისაკუთროს;[4] რეალიზაციის უფლება მას **მისაკუთრების უფლებას** ანიჭებს.[5]

4 მნიშვნელოვან საკანონმდებლო ხარვეზად უნდა მივიჩნიოთ ის გარემოება, რომ კანონში არ არის გაწერილი, თუ რეალიზაციის **რა წესი მოქმედებს მხარეთა შეთანხმების გარეშე**, რადგან 260[1], 283 I და 284 I, II მუხლების (განსხვავებით თავდაპირველი რედაქციის 272-ე მუხლისაგან) გამოყენების წინაპირობაა გირაოდან დაკმაყოფილების შესაბამის წესზე შეთანხმება, რის გარეშეც მოგირავნე ამ წესს ვერ გამოიყენებს, თუმცა კანონში გამორჩენილია მითითება შესაბამისი სპეციალური შეთანხმების გარეშე მოქმედ წესზე, რაც დაუშვებელია. მაშინაც კი, როდესაც მხარეებს გამორჩებათ გირაოს რეალიზაციის სპეციალური წესის შეთანხმება, რაც საკმაოდ ხშირად ხდება, გირაოს რეალიზაცია მაინც შესაძლებელი უნდა იყოს სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის გარეშე (იხ. ზემოთ, მე-2 ველი). ამგვარ, შეთანხმების გარეშე მოქმედ, წესად (იხ. მუხ. 283, მე-5 ველი), სავარაუდოდ, უშუალოდ **მოგირავნის მიერ რეალიზაცია** უნდა იქნეს შერჩეული, რადგან სწორედ მას მიუჩინა კანონმდებელმა ცენტრალური ადგილი გირაოს რეალიზაციის ნაწილში და ყველაზე დეტალურად მოაწესრიგა.[6]

1 შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 151.

2 იქვე, გვ. 157 და შემდგ.

3 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 150; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1228, Rn. 4; RG Recht 1914 Nr. 3013; თუმცა ხელშეკრულებიდან წარმომდგარი მეორე მხარის არდაზიანების ვალდებულებიდან გამომდინარე, მას შეიძლება წარმოეშვას რეალიზაციის ვალდებულებაც, მაგალითად იმ შემთხვევაში, როდესაც დამგირავებელს გირაოს გამოხსნის საშუალება არ აქვს, ხოლო რეალიზაციის დაყოვნებამ კი შეიძლება, ზიანი გამოიწვიოს (*Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VII 3a aa; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 150; იხ. იქვე ალტერნატიული გადაწყვეტა). გირაოს რეალიზაცია, რა თქმა უნდა, მოგირავნის უფლებაა და არა მოთხოვნის უფლება, როგორც ამას უზენაესი სასამართლო მიიჩნევს (2015 წლის 30 იანვრის №ას-784-744-2013 განჩინება), რომელიც შესრულების ადგილს დაიკავებდა, შდრ. 281-ე მუხლის კომენტ., სქოლიო 3.

4 OLG Hamburg Recht 1923 Nr. 349; OLG Bamberg SeuffA 64 [1909] Nr. 48.

5 შდრ. *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VII 3a bb.

6 მოგირავნის დაკმაყოფილების ზოგად და შეთანხმების გარეშე მოქმედ წესად გირაოზე საკუთრების მოპოვების აღიარების საწინააღმდეგოდ იხ. 260[1]-ე მუხლის კომენტ., მე-2 და მომდევნო ველები.

2. დაგირავებული ნივთის მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემა

მოგირავნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ ხერხად და გირაოს რეალიზაციის ალტერნატივად 276 I მუხლი ითვალისწინებს ამ ნივთის მის **საკუთრებაში გადაცემას** (იხ. წინაპირობებთან დაკავშირებით 260[1]-ე მუხლის კომენტარი). სამართლებრივი კონსტრუქცია, რომელიც ამ შედეგის მისაღწევად გამოიყენება, ერთი მოსაზრების[7] თანახმად, არის **პირობადებული საკუთრება** – 278-ე მუხლის წინაპირობების (როგორც გადადების პირობის) დადგომისას მოგირავნეზე გადადის საკუთრება,[8] ხოლო მეორე მოსაზრების[9] თანახმად, მოგირავნის დაკმაყოფილების ამ ფორმის შეთანხმებისას დამგირავებელი აკეთებს ნივთის **საკუთრებაში გადაცემის მბოჭავ შეთავაზებას**, რომელსაც მეორე მხარე 278-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში (სულ მცირე, კონკლუდენტურ) აქცეპტირებას უკეთებს.[10] მხარეთა მიერ არჩეული გზა ნების განმარტების შედეგად უნდა დადგინდეს.[11] 5

საწინააღმდეგო შეთანხმების არარსებობისას მოგირავნეს შეუძლია, 278-ე მუხლის წინაპირობების დადგომის შემდეგაც კი გააკეთოს არჩევანი გირაოს რეალიზაციასა და მასზე საკუთრების მოპოვებას შორის.[12] დასაშვებია, რომ მხარეთა შეთანხმებით მოგირავნის დაკმაყოფილების ფორმებს შორის არჩევანის უფლება დამგირავებელს ჰქონდეს მინიჭებული.[13] 6

3. დაგირავებული მოთხოვნისა და უფლების რეალიზაციის წესი

გირავნობის ქვეთავის თავდაპირველი რედაქციის 284-ე მუხლისაგან განსხვავებით, კანონმდებელი მოგირავნეს პირდაპირ აღარ ანიჭებს დაგირავებული მოთხოვნის **შესრულების მოთხოვნის** უფლებას, თუმცა ეს მაინც გამომდინარეობს 283 III მუხლიდან, რომელიც მოთხოვნის რეალიზაციის ერთ-ერთ ფორმად მის მოგირავნის სასარგებლოდ შესრულებას მიიჩნევს (იხ. მუხ. 283, მე-12 ველი და მომდევნო). 7

ფასიანი ქაღალდების რეალიზაცია შესაძლებელია როგორც მოძრავი ნივთის, ისე მოთხოვნის რეალიზაციის (იხ. მუხ. 283, მე-12 და მომდევნო ველები) წესების მიხედვით.[14] ეს უკანასკნელი წესი რჩება ძალაში სხვა საბაზრო ღირებულების მქონე უფლების რეალიზაციისას.[15]

7 შდრ. *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1259, Rn. 13 და იქვე მითითებული დამატებითი ლიტერატურა.

8 შდრ. ასევე *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 153.

9 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1259, Rn. 20.

10 შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 იანვრის № ას-784-744-2013 განჩინება, რომელიც, სავარაუდოდ, ამ უკანასკნელ კონსტრუქციას იზიარებს.

11 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1259, Rn. 13.

12 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 იანვრის № ას-784-744-2013 განჩინება; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1259, Rn. 21.

13 შდრ. *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1259, Rn. 10.

14 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1293, Rn. 4.

15 RGZ 61, 333; RGZ 100, 276; KGJ 40, 285.

III. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაფარვა, 276 II

1. გირაოს რეალიზაციით დაკმაყოფილება

8 მოგირავნე გირაოს რეალიზაციიდან ამონაგები თანხით დაკმაყოფილებულად ითვლება, თუ ეს თანხა **სრულად ფარავს** უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, პროცენტებისა და პირგასამტეხლოს (მისი შეთანხმების შემთხვევაში) ჩათვლით, ისევე როგორც ყველა 256 I მუხლით გათვალისწინებულ დამატებით მოთხოვნას (იხ. ამ მუხლის კომენტარი).[16] თუმცა ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც ამონაგები თანხა ვერ ფარავს მოგირავნის ამ ინტერესს, ის მხოლოდ შესაბამისი შეთანხმების შემთხვევაში ინარჩუნებს თავის მოთხოვნას, რისთვისაც მოვალემ პირადად უნდა აგოს პასუხი. ამგვარად, 276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტის მიხედვით, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა **დაკმაყოფილებულად** უნდა ჩაითვალოს მაშინაც კი, როდესაც რეალიზაციიდან **ამონაგები არასაკმარისია** მის სრულად დასაფარავად. ეს დათქმა არა მხოლოდ მოთხოვნის დაკმაყოფილების პრეზუმფციაა, რომლის გაქარწყლებაც შესაძლებელი იქნებოდა, არამედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ამოსავალი კანონისმიერი წესი – საპირისპიროზე შეთანხმების გარეშე[17] (რისი მტკიცების ტვირთიც მოგირავნეს ეკისრება[18]) მოთხოვნა ამონაგებიდან ითვლება სრულად და არა მხოლოდ ამონაგების ოდენობით დაკმაყოფილებულად.

9 ქართული სასამართლო პრაქტიკა[19] ამ დანაწესის განმარტებისას ძალზე შორს მიდის და მის საფუძველზე გამორიცხავს მოგირავნის მიერ, გირაოს გარდა, **მოვალის სხვა ქონებიდან დაკმაყოფილების შესაძლებლობას**,[20] რაც არასწორია. 276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტი მოქმედებს მხოლოდ უშუალოდ მოგირავნის მიერ გირაოს რეალიზაციის შემდეგ. როდესაც მოგირავნე დამგირავებელს უკვე აკარგვინებს საკუთრებას გირაოზე, მაშინ ის რეალიზაციიდან ამონაგებს უნდა დასჯერდეს, თუმცა ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ის მანამდეც მოკლებულია შესაძლებლობას, წარადგინოს სარჩელი მოვალის წინააღმდეგ და მოითხოვოს საკუთარი მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება, მათ შორის, იძულებითი აღსრულების ფარგლებში აგრეთვე გირაოს

16 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1293, Rn. 2.

17 იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 30 აპრილის № ას-785-752-2014 განჩინება.

18 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 9 სექტემბრის № ას-445-427-2016 განჩინება (29), თუმცა შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 ივლისის № ა-492-შ-11-2012 განჩინება.

19 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 9 სექტემბრის № ას-445-427-2016 განჩინება (26-29); 2015 წლის 8 ივნისის № ას-1005-966-2014 განჩინება; 2013 წლის 5 ივლისის № ას-488-464-2013 განჩინება; 2011 წლის 18 ოქტომბრის № ას-1309-1329-2011 განჩინება; 2010 წლის 3 აგვისტოს № ას-756-707-2010 განჩინება.

20 შდრ. ამის საპირისპიროდ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 27 აპრილის № ას-403-376-2017 განჩინება; 2015 წლის 30 იანვრის № ას-784-744-2013 განჩინება; 2014 წლის 28 თებერვლის № ას-64-62-2014 განჩინება; თუმცა აქაც სასამართლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნებული ტექსტიდან ნათლად არ იკითხება მხარეთა შორის სხვა ქონებიდან დაკმაყოფილების შეთანხმების არსებობა, რა შემთხვევაშიც ეს გადაწყვეტილებებიც ზემოთ მოყვანილი ტენდენციის გაგრძელებაა.

რეალიზაციის მეშვეობით (შდრ. ზემოთ, მე-2 ველი).[21] სასამართლოს საპირისპირო დაშვებიდან კი, ფაქტობრივად, გამომდინარეობს, რომ გირავნობის დადგენით (276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტიდან გამონაკლისის შეთანხმების გარეშე) მოგირავნე უარს ამბობს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და მხოლოდ გირაოს რეალიზაციის უფლებას იტოვებს,[22] რაც შეუსაბამოა თავად ამ სანივთო უფლების კონსტრუქციასთან, რომელიც უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზეა მიბმული. ამგვარი გადაწყვეტა არ გამომდინარეობს მხარეთა ნების განმარტებიდან, არც კანონიდან და, საერთოდ, შეუძლებელს ხდის მოთხოვნის ნაწილობრივ უზრუნველყოფას.[23] ამ წესის მიხედვით, განლევადი ნივთის გირავნობა მოგირავნისათვის ყოველგვარ აზრს მოკლებულია და უარეს მდგომარეობაში აყენებს, ვიდრე ყოველგვარ უზრუნველყოფაზე უარის თქმა. საბოლოო ჯამში, სასამართლო უარყოფს გირავნობის, როგორც პირველ რიგში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორის, დაკმაყოფილების საშუალებას და მას თავისებურ მოთხოვნის შემოსაზღვრის საშუალებად აღიქვამს, რომელიც უფრო მეტად დამგირავებლის ინტერესებს ემსახურება – თუ ამონაგები აჭარბებს მოთხოვნას, ის დამგირავებელს უბრუნდება (280 III), ხოლო თუ სრულად ვერ ფარავს, მოგირავნე მაინც დაკმაყოფილებულად ითვლება – რისი გაზიარებაც შეუძლებელია.[24] ამიტომაც **276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტი** უნდა განიმარტოს როგორც წესი, რომელიც მოქმედებს მხოლოდ **უშუალოდ მოგირავნის მიერ გირაოს რეალიზაციისას** (283 I 2, II, III) – თუ მოგირავნე უარს ამბობს სასამართლოსათვის მიმართვაზე და მოთხოვნის აღმასრულებლის მეშვეობით დაკმაყოფილებაზე, რაც ყველაზე მეტად უზრუნველყოფს გირაოს მაქსიმალურ ფასად რეალიზაციას, ამის მაგივრად კი მისთვის ყველაზე მოსახერხებელ გზას, გირაოს უშუალოდ მის მიერ რეალიზაციას ირჩევს, მაშინ ის გირაოდან ამონაგებს უნდა დასჯერდეს. პირველ შემთხვევაში კი შეუძლია, შეუზღუდავად დაიკმაყოფილოს საკუთარი მოთხოვნა.[25] კანონის ამგვარი გაგება უფრო ახლოს

21 *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VII 3a aa; მსგავს მსჯელობას ავითარებს უზენაესი სასამართლო 2012 წლის 6 ივლისის № ა-492-შ-11-2012 განჩინებაში.

22 მართალია, ზემოთ მოყვანილ ყველა გადაწყვეტილებაში ქართული სასამართლო „სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის“ დაუშვებლობაზე საუბრობს (რაც თავისთავად ასევე არასწორია), თუმცა სინამდვილეში გულისხმობს არა მხოლოდ მოგირავნის იძულებითი აღსრულების ფარგლებში დაკმაყოფილებას, არამედ, ზოგადად, შესრულების მოთხოვნის წარდგენას მოვალე-დამგირავებლის წინააღმდეგ, რაც სრულებით გაუმართლებელია (იხ. ზემოთ). შდრ. ამ მსჯელობიდან წარმომდგარ ბუნდოვან და დაუსაბუთებელ კაზუისტიკასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 იანვრის № 784-744-2013 განჩინება.

23 ამ გადაწყვეტის მიხედვით, მაგალითად, მოგირავნე, რომელიც თავისი ოციათასიანი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ორი ათასის ღირებულების ქონებას მიიღებდა წინასწარ შეცნობილად, ამით ავტომატურად დაკარგავდა მოთხოვნას დანარჩენ ნაწილში.

24 ეს დაშვება წაახალისებდა მოგირავნის მიერ გირაოდ მხოლოდ ისეთი საგნების არჩევას, რომელთა ღირებულებაც მრავალჯერ აღემატება უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, რაც ასევე არასასურველია.

25 276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტის ამგვარი განმარტების გარეშე მოვალე-დამგირავებლის მიერ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ნებაყოფლობით სრულად დაფარვაც კი შესაძლებელია, უსაფუძვლო შესრულებად ჩაითვალოს, რადგან მისი ვალდებულება მხოლოდ გირაოს რეალიზაციიდან ამონაგების ოდენობით იყო შემოფარგლული. გარდა ამისა, ამგვარი განმარტებით მოცემული დანაწესი იქნებოდა მოვალე-დამგირავებლის გაუმართლებელი პრივილეგირება არამოვალე-დამგირავებელთან შედარებით, რომლის სასარგებლოდაც 276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტი არ მოქმედებს და რომელიც სრული ოდენობით აგებს პასუხს ნაკისრი ვალდებულებისათვის.

დგას მის სიტყვასიტყვით განმარტებასთან, რადგან კანონმდებელი გირავნობის ქვეთავში „რეალიზაციის“ ცნებაში გულისხმობს არა გირაოს სააღსრულებო წარმოებისას აუქციონზე გასხვისებას, არამედ მხოლოდ უშუალოდ მოგირავნის მიერ მის გასხვისებას (შდრ. 283-ე მუხლი). შესაბამისად, 276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტით გათვალისწინებული შეზღუდვაც მხოლოდ ამ შემთხვევაში უნდა მოქმედებდეს.

რამდენჯერმე დაგირავებული ნივთის მოგირავნეთა დაკმაყოფილების წესთან დაკავშირებით იხ. 279-ე მუხლის კომენტარი.

2. გირაოს საკუთრებაში გადაცემით დაკმაყოფილება

10 მოგირავნის გირაოს საკუთრებაში გადაცემით დაკმაყოფილებისას დგება უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა (რომელიც ზემოთ ხსენებული კომპონენტებისაგან შედგება, იხ. მე-8 ველი) და **გირაოს ღირებულების** შეპირისპირების საკითხი, გამომდინარე იქიდან, რომ შესაძლებელია, გირაოს ღირებულება შეიცვალოს გირავნობის ურთიერთობის განმავლობაში. კანონმდებელი გირაოს ღირებულების დადგენის მომენტს ღიად ტოვებს, რითაც მხარეებს უტოვებს ფართო ასპარეზს ერთმანეთის ინტერესების (არაკეთილსინდისიერად) შელახვისათვის (იხ. მუხ. 260[1], მე-2 და მომდევნო ველები). მართალია, საპირისპირო შეთანხმების გარეშე, 276 II მუხლის 1-ლი ვარიანტის მიხედვით, მოგირავნე დაკმაყოფილებულად ითვლება მაშინაც კი, როდესაც გირავნობის საგნის ღირებულება ჩამოუვარდება მოთხოვნის ოდენობას,[26] თუმცა ამ ღირებულებას მაინც ენიჭება მნიშვნელობა, თუ მხარეები სწორედ საპირისპიროზე შეთანხმდნენ ან გირაოს ღირებულება აღემატება მოთხოვნას (იხ. ქვემოთ). ამიტომაც მოთხოვნა დაფარულად უნდა ჩაითვალოს საკუთრებაში გადაცემული საგნის საბაზრო თუ საბირჟო ღირებულების ოდენობით ამ მოთხოვნის **ვადამოსულობის მომენტისათვის**.[27] იმ შემთხვევაში კი, როდესაც საკუთრებაში გადასვლის მომენტისათვის საგნის **ღირებულება აღემატება** მოთხოვნის ოდენობას,[28] მოგირავნემ ან ფულით უნდა აანაზღაუროს ეს სხვაობა,[29] ან მხოლოდ (საკუთარი მოთხოვნის შესაბამისი)

---

26 ეს წესი შესაბამისად მოქმედებს მოგირავნის გირაოზე საკუთრების მოპოვებით დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 18 ოქტომბრის № ას-1309-1329-2011 განჩინება; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 153.

27 იხ. გსკ-ის 1247 1 პარაგრაფი, *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, §1259, Rn. 14; *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 28 (შდრ. საპირისპიროდ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 აპრილის № ას-1119-1066-2013 განჩინება); რა თქმა უნდა, გირაოს ღირებულება განისაზღვრება ობიექტური საზომით და არა მხოლოდ მოგირავნის შეფასებით, შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 13 ივნისის № ას-42-327-08 გადაწყვეტილება.

28 რა შემთხვევისათვისაც 276 II მუხლი სპეციალურ წესს არ შეიცავს, თუმცა ეს მოგირავნის დაკმაყოფილების გამარტივებისათვის შემოტანილი (გირაოს საკუთრებაში გადაცემის) წესი, რა თქმა უნდა, არ უნდა ანიჭებდეს მოგირავნეს დამგირავებლის გაყვლეფის უფლებას (იხ.260[1]-ე მუხლის კომენტ., მე-3 ველი).

29 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, §1259, Rn. 14; შდრ. იდენტური გადაწყვეტისათვის პოლონურ სამართალში *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 28.

წილობრივი თანასაკუთრება უნდა მოიპოვოს გირაოზე.[30] გირავნობის სამართალში მოქმედ სუროგაციის პრინციპთან ეს უკანასკნელი გადაწყვეტა უფრო ახლოს დგას.[31]

მუხლი 277. ამოღებულია.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

30 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1259, Rn. 29.
31 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1259, Rn. 14.

მუხლი 278. გირავნობის საგნის რეალიზაციისა და მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება

გირავნობის საგნის რეალიზაციის ან მის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება მოგირავნეს აქვს მოვალის მიერ გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლი აკონკრეტებს მოგირავნისათვის 254-ე მუხლით მინიჭებული (გირაოდან საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილების) უფლების განხორციელების მომენტს (**გირაოს ვადამოსულობა**). ეს არის მოვალის მიერ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების მომენტი. შესაბამისად, მოგირავნის მიერ მისი დაკმაყოფილების ფარგლებში გირავნობის საგანზე საკუთრების მოპოვება (იხ. მუხ. 276, მე-10 ველი), ისევე როგორც ამ საგნის რეალიზაცია (იხ. 283-ე მუხლის კომენტარი) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ვადამოსულობის შემდეგაა შესაძლებელი.

II. გირაოს ვადამოსულობა

2 გირაოს ვადამოსულობასთან ერთად კრედიტორს შეუძლია, დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა მისი რეალიზაციით ან მასზე საკუთრების მოპოვებით. ვადამოსულობა სახეზეა **შესრულების ვადის** (365, 366) დადგომისას მოვალის მიერ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მთლიანად ან ნაწილობრივ[1] (მაგ., პროცენტები ან განვადების წილის) შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისას (361 II). აუცილებელი არ არის მოვალისათვის დამატებითი შესრულების ვადის განსაზღვრა (400 ბ),[2] ისევე როგორც მას ხელს არ უშლის მოვალის მიერ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სადავოდ ქცევა ან შესაგებლის წარდგენა.[3] ამ შემთხვევაში დამგირავებლის დაცვა მოულოდნელი რეალიზაციისაგან და მისთვის შესრულების „მეორე შანსის“ მინიჭება უზრუნველყოფილია შეტყობინების ვალდებულებით, 282 I მუხლის მიხედვით. გირაოდან საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას არამართლზომიერად არ აქცევს კრედიტორი-მოგირავნის მიერ ვადის გადაცილება (390),[4] თუმცა ამ შემთხვევაში მან დამგირავებელს უნდა აუნაზღაუროს გირაოს რეალიზაციით გამოწვეული ზიანი.[5] გირაოდან დაკმაყოფილების უფლება

1 შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 5 სექტემბრის № 3კ/705-01 განჩინება (4).
2 შდრ. *ჟანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 150; თუმცა იხ. საპირისპირო მოსაზრებისათვის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 ოქტომბრის № ას-304-289-2013 განჩინება, რაც კანონიდან არ გამომდინარეობს.
3 LG Wuppertal NJW-RR 2004, 1309; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1228, Rn. 3.
4 მოვალემ ამ შემთხვევაში დეპონირების (434) მეშვეობით უნდა გააქარწყლოს გირავნობის უფლება, თუ სურს გირაოს რეალიზაციის თავიდან აცილება (*Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1228, Rn. 11).
5 RG LZ 1930, 120.

მოგირავნეს აღარ აქვს, თუ მოვალე (ან არამოვალე-დამგირავებელი), მართალია, დაგვიანებით, მაგრამ მაინც ფარავს უზრუნველყოფილ მოთხოვნას (282 IV).[6]

მხარეებს შეუძლიათ, გირაოს ვადამოსულობა **დამატებით წინაპირობებს** დაუკავშირონ, მაგალითად: გაფრთხილებას, უშედეგო აღსრულებას მოვალის წინააღმდეგ და ა. შ., თუმცა ამგვარ შეთანხმებას მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი ძალა აქვს და მისი დარღვევით განხორციელებული გირაოს რეალიზაციაც მესამე პირების წინაშე მართლზომიერად მიიჩნევა.[7] დაუშვებელია შეთანხმება ვადამოსულობამდე გირაოს რეალიზაციასთან (საკუთრებაში გადაცემასთან) დაკავშირებით,[8] თუმცა დათქმა, რომ მოგირავნეს ნებისმიერ დროს შეუძლია დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა გირავნობის საგნიდან, შეიძლება განიმარტოს იმგვარად, რომ მოგირავნეს ნებისმიერ მომენტში შეუძლია მოვალისათვის შესრულების მოთხოვნის წარდგენა.[9] **3**

იხ. მოგირავნის მიერ გირაოდან მის **ვადამოსულობამდე** დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით მუხ. 285, მე-8 და მომდევნო ველები, ასევე მუხ. 266, მე-5 ველი.

6 RGZ 100, 277.
7 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1228, Rn. 6; *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1228, Rn. 9.
8 *Sosnitza*, იქვე.
9 KGJ 40 [1911], 293.

მუხლი 279. რამდენჯერმე დაგირავებული საგნის რეალიზაციის უფლება

1. თუ გირავნობის საგანი რამდენჯერმეა დაგირავებული, მაშინ მისი რეალიზაციის უფლება აქვს ნებისმიერ მოგირავნეს მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომისას.

2. მოგირავნეს, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას, შეუძლია, გირავნობის საგნის შესაძლო რეალიზაციის შესახებ შემდგომი მოგირავნის წერილობითი შეტყობინების მიღების დღიდან ორი კვირის განმავლობაში აცნობოს შემდგომ მოგირავნეს იმის თაობაზე, რომ:

ა) იგი სარგებლობს ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებით. ამ შემთხვევაში შემდგომი მოგირავნე ვერ განახორციელებს რეალიზაციას და რეალიზაციის განხორციელების ვალდებულება დაეკისრება წინა მოგირავნეს;

ბ) იგი თანახმაა, რომ გირავნობის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს შემდგომმა მოგირავნემ, ოღონდ იმ პირობით, რომ რეალიზაციიდან ამონაგები თანხიდან თავისი მოთხოვნა უპირატესად დაკმაყოფილდება.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ რეალიზაციის შემთხვევებში რეალიზაციიდან ამონაგები თანხიდან შემდგომი მოგირავნის მოთხოვნის უპირატესად დაკმაყოფილდება წინა მოგირავნის მოთხოვნა.

4. თუ წინა მოგირავნე არ ისარგებლებს ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული უფლებებით, გირავნობის საგანი დატვირთული რჩება იმ მოგირავნეთა უფლებებით, რომელთა გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას.

5. რეალიზაციის განმახორციელებელ მოგირავნესა და შემძენს ეკისრებათ საჯარო რეესტრში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში შემძენის დამგირავებლად რეგისტრაციის ვალდებულება, რომლის შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც სოლიდარულად აგებენ პასუხს ამ ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ნებისმიერი ზიანისათვის.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2006 წლის 29 დეკემბრის კანონი №4310 – სსმ I, №2, 04.01.2007 წ., მუხ. 35.

I. ზოგადი დებულებები 433
II. რამდენჯერმე დაგირავებული გირავნობის საგნის რეალიზაცია 433
1. წინა რიგის მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის რეალიზაცია, 279 I 433
2. მომდევნო რიგის მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის რეალიზაცია, 279 II, III 434
3. უფლებრივად დატვირთული გირავნობის საგნის გადაცემა შემძენისათვის 435
III. რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნისა და შემძენის

სოლიდარული პასუხისმგებლობა შემძენის დამგირავებლად
რეგისტრაციის ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის 436
IV. მოგირავნის დაკმაყოფილება გირაოზე საკუთრების მოპოვებით 436

I. ზოგადი დებულებები

279-ე მუხლი ადგენს რამდენჯერმე დაგირავებული გირავნობის საგ- **1**
ნის (შდრ. ამ შემთხვევაში გირავნობის რანგთან დაკავშირებით მუხ. 267, 1-ლი და მომდევნო ველები) რეალიზაციის სპეციალურ წესს და მისი მიზანია **მოგირავნეთა შორის რეალიზაციასთან დაკავშირებული უფლებებისა და ვალდებულებების** განაწილება. ამ მუხლში მოცემული დანაწესები ძალაშია როგორც **სახელშეკრულებო**, ისე **კანონისმიერი** და როგორც **ნივთის**, ისე **მოთხოვნის** გირავნობის შემთხვევაში.

II. რამდენჯერმე დაგირავებული გირავნობის საგნის რეალიზაცია

278 და 279 I მუხლების მიხედვით, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ვად- **2**
ამოსულობა მოგირავნეს ანიჭებს გირაოს რეალიზაციის (ან გირაოზე საკუთრების მოპოვების მეშვეობით) დაკმაყოფილების უფლებას, თუმცა მოგირავნის ეს უფლება შეიძლება შეიზღუდოს წინა რიგის მოგირავნის მიერ საკუთარი უფლებების შესახებ გაცხადების შემთხვევაში. წინა რიგის მოგირავნე სარგებლობს გირაოდან საკუთარი მოთხოვნის უპირატესად დაკმაყოფილების უფლებით, დამოუკიდებლად იმისა, რეგისტრირებულ გირავნობასთან გვაქვს საქმე, თუ მფლობელობითთან (გამონაკლისთან დაკავშირებით იხ. ქვემოთ).

1. წინა რიგის მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის რეალიზაცია, 279 I

ამგვარად, თუ ნივთს **მომდევნო რიგის მოგირავნე ფლობს** წინა რიგის **3**
მოგირავნის მოთხოვნის ვადამოსულობის მომენტისათვის, ამ უკანასკნელს აქვს მფლობელობის მისთვის გადაცემის მოთხოვნის უფლება, 279 I, 281 I მუხლების ანალოგიის მიხედვით.[1] თუ მას არ სურს, ან არ შეუძლია გირაოს რეალიზაცია, მაშინ ის ვერ შეუშლის ხელს მომდევნო რიგის მოგირავნეს გირავნობის საგნის რეალიზაციაში, რაც უკუდასკვნით გამომდინარეობს 279 II-IV მუხლიდან.[2] ამ შემთხვევაში მოქმედებს 279 IV, V მუხლი.

თუ მოგირავნეები **ერთი და იმავე რანგით** სარგებლობენ, ამ შემთხვევა- **4**
ში 279 II, III მუხლი არ მოქმედებს და თითოეულ ვადამოსული მოთხოვნის მფლობელ მოგირავნეს აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება 279 I მუხლის მიხედვით. მომდევნო მოგირავნის სასარგებლოდ მოქმედებს მხოლოდ 279 IV, V მუხლი.

წინა რიგის მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის რეალიზაციისას **წყდე-** **5**

1 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1232, Rn. 3; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1232, Rn. 3.
2 შდრ.RGZ 87, 325; 97, 42.

ბა შემდგომი მოგირავნის უფლება და შემძენი დაუტვირთავ საკუთრებას მოიპოვებს (უკუდასკვნა 279 IV მუხლიდან). მომდევნო რიგის მოგირავნის დაკარგული უფლების კომპენსირება ხდება მხოლოდ წინა მოგირავნის დაკმაყოფილების შემდეგ მონარჩენი თანხიდან (280 II 1).

2. მომდევნო რიგის მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის რეალიზაცია, 279 II, III

6 მოგირავნეს, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას, შეუძლია, გირავნობის საგნის შესაძლო რეალიზაციის შესახებ შემდგომი მოგირავნის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ორი კვირის განმავლობაში **აცნობოს ამ უკანასკნელს იმის თაობაზე, რომ იგი სარგებლობს რეალიზაციის უფლებით (279 II ა).**

7 კანონმდებელი არ აკონკრეტებს, არის თუ არა აუცილებელი, ასევე წინა რიგის მოგირავნის მოთხოვნაც **ვადამოსული** იყოს. მართალია, ამ წინაპირობის აუცილებლობა შეიძლება ამოვიკითხოთ 279 I მუხლში, რომელიც 279 II ა)-ბ) მუხლით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების წინაპირობაა, თუმცა ამგვარი მიდგომა აზრს დააკარგვინებდა 267-ე მუხლის მიხედვით რიგითობის განსაზღვრას. მომდევნო რიგის მოგირავნე, რომლის უზრუნველყოფილი მოთხოვნაც წინა მოგირავნის მოთხოვნაზე ადრე იქნებოდა ვადამოსული, ყოველთვის მოახერხებდა გირაოდან მის უპირატეს დაკმაყოფილებას. ამიტომაც წინა რიგის მოგირავნე, რომელიც გირავნობის საგნის **მფლობელია**, არ არის ვალდებული, გადასცეს ეს საგანი შემდგომ მოგირავნეს მაშინაც კი, როდესაც მისი მოთხოვნა არ არის ვადამოსული.[3] მომდევნო რიგის მოგირავნეს ამ შემთხვევაში **მოუწევს მოცდა** მანამდე, სანამ მოვა წინა რიგის მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა და ეს უკანასკნელი დაიკმაყოფილებს მას გირაოს რეალიზაციით, ან მას შეუძლია, 269 III, 207, 201 I მუხლების მიხედვით დააკმაყოფილოს წინა მოგირავნე და ამგვარად მოიპოვოს მისი გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.[4] როდესაც წინა მოგირავნე დაიწყებს გირაოს რეალიზაციას, მომდევნო მოგირავნეს შეუძლია, **შეუერთდეს მას ამ პროცესში** და მოითხოვოს მონარჩენი ამონაგებიდან (280 II 2).

8 ამის საპირისპიროდ, თუ ნივთს **შემდგომი რიგის მოგირავნე ფლობს,** ან ის საერთოდ დამგირავებლის მფლობელობაშია (მაგ. რეგისტრირებული გირავნობისას) და წინა რიგის მოგირავნის მოთხოვნა ჯერ კიდევ არ არის ვადამოსული, იგი წინ ვერ აღუდგება ამ შემდგომი რიგის მოგირავნის მიერ გირაოს რეალიზაციას.[5] ამ შემთხვევაში შესაძლებელია, მხოლოდ დამგირავებელს (ორივე მოგირავნის რეგისტრირებული გირავნობისას) დაეკისროს ვალდებულება, შემდგომი რიგის მოგირავნის მიერ 281 I მუხლით გათვა-

3 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1232, Rn. 2.

4 იქვე.

5 შდრ. გსკ-ის 132 2 პარაგრაფი და ამასთან დაკავშირებით: RGZ 87, 325; RGZ 97, 42; *Damrau*, იქვე, Rn. 3.

ლისწინებული მოთხოვნის წარდგენისას შეატყობინოს წინა რიგისას ამის შესახებ, რათა მას ჰქონდეს საშუალება, იზრუნოს საკუთარი ინტერესის დაცვისათვის – მოითხოვოს რეგისტრირებული გირავნობის მფლობელობითით შეცვლა, ან დააკმაყოფილოს მომდევნო რიგის მოგირავნე 269 III მუხლის მიხედვით.

თუ ნივთი მომდევნო რიგის მოგირავნის მფლობელობაშია და 278, 279 I მუხლების მიხედვით ორივე მოგირავნეს აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება, წინა მოგირავნის მიერ 279 II ა) მუხლით მინიჭებული შესაძლებლობის გამოყენების შემთხვევაში, შემდგომი მოგირავნე **ვერ განახორციელებს რეალიზაციას** და მისი განხორციელება პირველს დაეკისრება ვალდებულების სახით. ამ დროს გირაოს საგნის მფლობელმა მომდევნო რიგის მოგირავნემ ეს მფლობელობა უნდა გადასცეს წინა რიგის მოგირავნეს, ისევე როგორც ზემოთ მოყვანილ შემთხვევაში (მე-3 ველი). მომდევნო მოგირავნის უფლების გაქარწყლებასა და მისი მონარჩენიდან დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით ძალაშია ზემოთქმული. გარდა აღნიშნულისა, წინა მოგირავნეს შეუძლია, **თანხმობა გამოთქვას** მომდევნო მოგირავნის მიერ გირაოს რეალიზაციაზე, ოღონდ სანაცვლოდ მოითხოვოს რეალიზაციიდან ამონაგები თანხებიდან თავისი მოთხოვნის უპირატესად დაკმაყოფილდება (279 II ბ). ეს არის პირობადებული თანხმობა, რომლის დარღვევაც რეალიზატორ-მოგირავნეს არაუფლებამოსილად აქცევს და ანიჭებს წინა მოგირავნეს კონდიქციურ (982) და დელიქტურ (992) მოთხოვნებს. მომდევნო რიგის მოგირავნის მიერ წინა მოგირავნის თანხმობით გირაოს რეალიზაციისას მას აქვს ნივთზე მფლობელობის გადაცემის მოთხოვნა 279 I, II ბ), 281 I მუხლების მიხედვით, როგორც დამგირავებლის, ისე ამ რანგით წინმსწრები მოგირავნისაგან. **9**

თუ წინა რიგის მოგირავნე **შესაბამის ვადაში არ გამოიყენებს** 279 II ა)-ბ) მუხლით მინიჭებულ უფლებებს, მაშინ კარგავს როგორც გირაოს რეალიზაციის, ისე ამონაგები თანხიდან უპირატესად დაკმაყოფილების უფლებას (279 III), მისი ინტერესები დაცულია მხოლოდ 279 IV მუხლის მიხედვით. **10**

მომდევნო რიგის მოგირავნის მიერ გირაოს რეალიზაციიდან ამონაგები თანხით წინა მოგირავნის **უპირატესად დაკმაყოფილებისას** (279 II ბ) უნდა დაიფაროს მისი ყველა ვადამოსული მოთხოვნა, ხოლო იმ მოთხოვნის დასაფარავად, რომლის შესრულების ვადაც ჯერ არ მოსულა, თანხა უნდა შეინახოს ნოტარიუსთან დეპოზიტზე, 280 III 1 მუხლის ანალოგიით. რეალიზატორ-მოგირავნეს საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მხოლოდ ამის შედეგად მორჩენილი თანხიდან შეუძლია.[6]

ყველა ზემოთ აღწერილ შემთხვევაში გირაოს რეალიზაციის პროცედურასთან დაკავშირებით ძალაში რჩება 280–285[1] მუხლები.

3. უფლებრივად დატვირთული გირავნობის საგნის გადაცემა შემძენისათვის

შემძენი გირავნობის საგანს იძენს, როგორც წესი, დაუტვირთავად, თუმცა ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისიც, კერძოდ, გირავნობის საგანი **11**

6 შდრ. *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1247, Rn. 2.

დატვირთული რჩება იმ მოგირავნეთა უფლებებით, რომელთა **გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს** რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას (279 IV).

III. რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნისა და შემძენის სოლიდარული პასუხისმგებლობა შემძენის დამგირავებლად რეგისტრაციის ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის

12 274 II ნორმის ანალოგიურად, **რეგისტრირებული გირავნობის** შემთხვევაში მოგირავნე, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას, დაცულია რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნისა და შემძენის ერთობლივი არაკეთილსინდისიერი მოქმედებებისაგან იმ შემთხვევაში, როდესაც ისინი არ ასრულებენ შემძენის დამგირავებლად რეგისტრაციის კანონისმიერ ვალდებულებას; კანონი ადგენს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნისა და შემძენის **სოლიდარულ პასუხისმგებლობას** (463) ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ნებისმიერი ზიანისათვის.

IV. მოგირავნის დაკმაყოფილება გირაოზე საკუთრების მოპოვებით

13 279-ე მუხლში საუბარია რამდენიმე მოგირავნეთაგან ერთ-ერთის გირაოს მხოლოდ რეალიზაციის და არა მისი **საკუთრებაში გადაცემის მეშვეობით დაკმაყოფილებაზე**, რაც ამ შემთხვევაში მოგირავნის ასეთი ფორმით დაკმაყოფილებას საკმაოდ პრობლემურს ხდის. საკანონმდებლო კონცეპტთან ყველაზე ახლოს მდგომ გადაწყვეტად **279 IV მუხლის ანალოგიით** გამოყენება უნდა მივიჩნიოთ იმ შემთხვევაში, როდესაც გირაოზე საკუთრებას მომდევნო რიგის მესაკუთრე მოიპოვებს; ხოლო წინა რიგის მოგირავნის მიერ საკუთრების მოპოვებისას მომდევნოს გირავნობის უფლება უნდა გაქარწყლდეს **279 II-IV მუხლიდან** უკუდასკვნით გამომდინარე პრინციპის **ანალოგიის** საფუძველზე.

მუხლი 280. რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილება

1. გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხიდან პირველ რიგში დაიფარება რეალიზაციის ხარჯები და დაკმაყოფილდება რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის მოთხოვნა.

2. გირავნობით რამდენჯერმე დატვირთული საგნის რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნე ვალდებულია, რეალიზაციის ხარჯების დაფარვისა და თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა შეინახოს ნოტარიუსთან დეპოზიტზე შემდგომი მოგირავნეების მოთხოვნების დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად. ყოველი შემდგომი მოგირავნის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება წინა მოგირავნის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ.

3. გირავნობით უზრუნველყოფილი ყველა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, აგრეთვე შემდგომი მოგირავნეების არარსებობისას ამონაგებიდან დარჩენილი თანხა დამგირავებელს უნდა გადაეცეს.

4. გირავნობის საგნის რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნე პასუხს აგებს სხვა მოგირავნეების წინაშე იმ ზიანისათვის, რაც წარმოიშობა ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 437
II. გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილება 438
1. ამონაგები თანხის განაწილების ზოგადი წესი 438
2. რამდენჯერმე დაგირავებული გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილება 438
ა) მოგირავნის მოთხოვნის დაფარვა 438
ბ) საკუთრება და მესამე პირის უფლებები ამონაგებზე 439

I. ზოგადი დებულებები

1 280-ე მუხლი მის მომდევნო მუხლებთან ერთად ქმნის გირაოს რეალიზაციის პროცედურისა და შედეგების მომწესრიგებელ რეგულაციურ კომპლექსს. ეს ნორმა ადგენს გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილების წესს და მიზნად ისახავს მოგირავნისა (მოგირავნეების) და დამგირავებლის ურთიერთდაპირისპირებულ ინტერესებს შორის **კომპრომისის** მონახვას. რეალიზაცია მოგირავნის გირაოდან დაკმაყოფილების სპეციალური წესია, რომელსაც ანალოგიით ვერ გავავრცელებთ გირაოს საკუთრებაში გადაცემის გზით დაკმაყოფილების შემთხვევებზე (260[1]).

II. გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილება

1. ამონაგები თანხის განაწილების ზოგადი წესი

2 280 I მუხლი, ფაქტობრივად, იმეორებს **256-ე მუხლში** მოცემულ დებულებებს, რომელთა მიხედვითაც, გირაო პასუხს აგებს არა მხოლოდ უზრუნველყოფილი (ძირითადი) მოთხოვნისათვის, არამედ ასევე რეალიზაციის ხარჯებისათვისაც და დამატებითი მოთხოვნებისათვის[1] (იხ. დეტალურად ამასთან დაკავშირებით 256-ე მუხლის კომენტარი). ხაზგასმა იმისა, რომ ამონაგებით, „პირველ რიგში“, რეალიზაციის ხარჯები იფარება, მოკლებულია რაიმე პრაქტიკულ მნიშვნელობას, რადგან, თუ ამონაგები მთლიან მოთხოვნას ვერ ფარავს, დარჩენილი ნაწილისათვის მოვალე მაინც პირადად, მთელი თავისი ქონებით აგებს პასუხს (შდრ. მუხ. 276, მე-9 ველი) და ამიტომაც კრედიტორისათვის ამ ნორმაში მოცემული რიგითობა მხოლოდ შესაკრებთა გადანაცვლებაა, რაც ჯამზე არ აისახება.

3 რეალიზაციიდან ამონაგებ თანხას მოგირავნე, უბრალოდ, **ისაკუთრებს**, რისი უფლებაც მას მინიჭებული აქვს რეალიზაციის უფლებამოსილებით.[2] მისაკუთრება უნდა მოხდეს გარეშე პირთათვის შეცნობადი ფორმით, თუმცა მისი გაცხადება დამგირავებლის წინაშე აუცილებელი არ არის.[3]

2. რამდენჯერმე დაგირავებული გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის განაწილება

4 თუ გირავნობის საგანი დატვირთულია რამდენჯერმე, ყოველი შემდგომი მოგირავნის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება წინა მოგირავნის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ.

5 **ა) მოგირავნის მოთხოვნის დაფარვა**

მოგირავნის მოთხოვნის **სრულად დაფარვა** გულისხმობს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაფარვას 256 I მუხლით გათვალისწინებულ ყველა ნაწილში. ამ შემთხვევაში მოთხოვნა ითვლება გირაოს მესაკუთრის მიერ დაფარულად. თუ მესაკუთრე, ამავდროულად, მოგირავნის პირადი მოვალეცაა, მაშინ ის თავისუფლდება თავისი ვალდებულებისაგან, მაგრამ თუ დამგირავებელი-მესაკუთრე და პირადი მოვალე არ არის ერთი და იგივე პირი (გირავნობა სხვისი ვალისათვის), მაშინ მოგირავნის მოთხოვნა მოვალის მიმართ, 269 III ანალოგიით[4], მესაკუთრეზე გადადის.[5] მოთხოვნა მესაკუთრეზე გადადის იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მესაკუთრე დამგირავებელი და პირადი მოვალე სამი განსხვავებული პირია (იხ. მუხ. 254, მე-9 ველი), ან,

1 შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 20 სექტემბრის № ას-483-457-2012 გადაწყვეტილება.
2 *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VII 3a bb.
3 იქვე.
4 OLG Frankfurt JW 1931, 2751.
5 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1247, Rn. 4.

როდესაც მხოლოდ დამგირავებელი და პირადი მოვალეა იდენტური.[6]

ბ) საკუთრება და მესამე პირის უფლებები ამონაგებზე

6 თუ გირაოს რეალიზაციიდან ამონაგები მხოლოდ რეალიზატორი-მოგირავნის მოთხოვნებს ფარავს, მაშინ რეალიზატორი მოიპოვებს მასზე **ერთპიროვნულ საკუთრებას** და შემდგომი ვალდებულებები აღარ წარმოეშობა.[7] იმ შემთხვევაში კი, როდესაც ამონაგები აღემატება მოთხოვნის ოდენობას, რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნე ვალდებულია, რეალიზაციის ხარჯების დაფარვისა და თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა შეინახოს ნოტარიუსთან დეპოზიტზე შემდგომი მოგირავნეების მოთხოვნების დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად (280 II 1). თუ მოგირავნე არ ასრულებს აღნიშნულ ვალდებულებას, იგი პასუხს აგებს სხვა მოგირავნეების წინაშე ამ კანონისმიერი ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად დამდგარი ზიანისათვის (280 IV). რამდენადაც ცალსახაა ამ შემთხვევაში 280 II 1 მუხლის ფორმულირება მოგირავნისათვის დაკისრებული ვალდებულებების ნაწილში, იმდენად არაცალსახაა ამონაგების სანივთოსამართლებრივი ბედი. გერმანულ დოქტრინაში გამოთქმული მოსაზრების თანახმად,[8] რომლის ალტერნატივაც ქართულ სამართალში გამოთქმული არ არის,[9] თუ ამონაგები აღემატება მოთხოვნის ოდენობას, მაშინ მასზე წარმოიშობა რეალიზატორი მოგირავნისა და გირაოს (ყოფილი) მესაკუთრის (მაშინაც კი, როდესაც ის არ არის ამავდროულად დამგირავებელი[10]) **თანასაკუთრება**. რეალიზატორ მოგირავნეს შეუძლია, თავისი თანასაკუთრება ამონაგებ ფულზე, რომელიც შეესატყვისება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობას, **მიისაკუთროს**.[11] მონარჩენი ამონაგები რჩება მესაკუთრის ერთპიროვნულ საკუთრებაში, რაზეც, **სუროგაციის პრინციპის** თანახმად, გადადის სხვა მოგირავნეების გირავნობა.[12] სწორედ ეს მონარჩენი უნდა შეინახოს რეალიზატორმა, თუმცა სხვა მოგირავნეების გირავნობით დატვირთული (მათი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად, 280 II 1), მესაკუთრის სახელზე დეპონირების მეშვეობით. თუ ამონაგებ ფულს მოგირავნე ზემოთ თქმულის საპირისპიროდ **საკუთარ ფულს ურევს**, მაშინ მას წარმოეშობა 197 I და 982-ე მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულება გირაოს მესაკუთრის წინაშე იმ ოდენობით, რა თანხაზეც უნდა წარმოშობილიყო ამ უკანასკნელის საკუთრება.[13] მითვისებული თანხისათვის პროცენტების გადახდის ვალდებულება რეალიზატორს აწევს, 984 I, 979 I მუხლების მიხედვით. მესაკუთრის მოთხოვნაზე ძალაში რჩება მესამე პირთა ის უფლებები, რომლე-

6 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1247, Rn. 4.
7 იქვე, Rn. 5.
8 *Knoke*, Die Wirkungen des Pfandverkaufs, 1961, S. 81.
9 თუმცა შდრ. ასევე გერმანულ სამართალში საწინააღმდეგო გადაწყვეტისათვის *Emmerich*, Pfandrechtskonkurrenzen, 1909, S. 356.
10 OLG Dresden OLGE 6, 126.
11 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1247, Rn. 5.
12 RGZ 119, 269.
13 *Damrau*, იქვე.

ბითაც დატვირთული იყო გირავნობის საგანი.[14]

7 280 II 1 მუხლით დადგენილი წესი მოქმედებს არა მხოლოდ რეალიზატორ მოგირავნესა და მომდევნო რიგის მოგირავნეს შორის ურთიერთობაში, არამედ ამ უკანასკნელსა და მომდევნო მოგირავნეებს შორის ურთიერთობაშიც (280 II 2).

8 გირაოს **არამართლზომიერი რეალიზაციისას** ამონაგების სანივთოსამართლებრივი ბედი დამოკიდებულია იმაზე, გადადის თუ არა შემძენზე საკუთრება (იხ. მუხ. 285, მე-6 და მომდევნო ველები). მართალია, რეალიზატორს ამ დროს არც ერთ შემთხვევაში არ ეკუთვნის ამონაგები, თუმცა საკუთრების შემძენზე გადასვლის შემთხვევაში ამონაგებზე გირაოს (ყოფილი) მესაკუთრე მოიპოვებს ერთპიროვნულ საკუთრებას და მოქმედებს ზემოთ ხსენებული სუროგაციის პრინციპი.[15] იმ შემთხვევაში კი, როდესაც შემძენი ვერ მოიპოვებს საკუთრებას გირაოზე, ის რჩება დამგირავებლის საკუთრებაში და, რა თქმა უნდა, აქ სუროგაციის პრინციპი არ გამოდგება. ამონაგებზე ამ დროს მხოლოდ რეალიზატორი მოიპოვებს საკუთრებას.[16]

9 რეალიზაციის ფარგლებში გირაოს გასხვისებისას, თუ მყიდველი **აყოვნებს ფასის გადახდას**, გირაოს (ყოფილი) მესაკუთრე რეალიზატორის წინააღმდეგ მოიპოვებს მისთვის კუთვნილი ამონაგების ოდენობით მოთხოვნას, რომელზეც ისევე ვრცელდება მესამე პირის უფლებები, როგორც გირაოდან ამონაგებზე.[17] **ერთი და იმავე** რანგის ორი გირავნობის შემთხვევაში, თუ ამონაგები არასაკმარისია ორივე მოთხოვნის დასაფარავად, მაშინ ის უნდა განაწილდეს მოგირავნეებს შორის უზრუნველყოფის მოთხოვნების თანაფარდობის მიხედვით; თუ რეალიზაცია მოგირავნეებმა ერთდროულად განახორციელეს, მაშინ მათი თანასაკუთრებაც შესაბამისად განისაზღვრება.[18]

10 გირავნობით უზრუნველყოფილი **ყველა მოთხოვნის სრულად** დაკმაყოფილების შემდეგ, ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც სახეზე არ არიან შემდგომი მოგირავნეები, – ამონაგებიდან დარჩენილი თანხა გადაეცემა დამგირავებელს (280 III).

14 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1247, Rn. 5.
15 *Knok*e, Die Wirkungen des Pfandverkaufs, 1961, S. 91.
16 იქვე, S. 108.
17 BGH NJW 1959, 1127.
18 *Damrau*, იქვე, Rn. 7.

მუხლი 281. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნისათვის

1. გირავნობის საგნის რეალიზაციის ან მისი საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების მქონე მოგირავნეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მისთვის გირავნობის საგნის მფლობელობაში გადაცემა. მოგირავნის მოთხოვნა მისთვის გირავნობის საგნის მფლობელობაში გადაცემის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. თუ მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებულია ამა თუ იმ იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე, მაშინ მოგირავნეს შეუძლია, დამგირავებელს მოსთხოვოს ამის განხორციელება. თუ დამგირავებელი ორი კვირის ვადაში არ შეასრულებს მოგირავნის მოთხოვნას, მოგირავნე უფლებამოსილია, ეს მოქმედება დამგირავებლის სახელით განახორციელოს მესამე პირთა მიმართ.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2009 წლის 17 ივლისის კანონი №1541 – სსმ I, №21, 03.08.2009 წ., მუხ.124,

I. ზოგადი დებულებები 441
II. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნისათვის, 281 I 441
III. იურიდიული მოქმედების შესრულება, 281 II 442

I. ზოგადი დებულებები

მოგირავნეს მხოლოდ მაშინ შეუძლია დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა გირაოს რეალიზაციით, როდესაც ის დაგირავებული ნივთის მფლობელია. მფლობელობის გარეშე მისთვის პრაქტიკულად შეუძლებელია გირავნობის საგნის გაყიდვა და შემძენისათვის საკუთრების გადაცემა. თუ გირაო (რეგისტრირებული გირავნობისას) დამგირავებლის მფლობელობაშია, მოგირავნემ რეალიზაციამდე ჯერ მასზე **მფლობელობა უნდა მოიპოვოს**, რასაც ემსახურება 281 I მუხლი. **1**

ამ მუხლის მეორე ნაწილი მოთხოვნის მოგირავნეს ანიჭებს უფლებას, მოითხოვოს დამგირავებლისაგან რეალიზაციის ხელშემშლელი გარემოების აღმოფხვრა, რისი შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც ის უფლებამოსილია, თავად აღმოფხვრას ეს გარემოება.

II. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნისათვის, 281 I

281 I მუხლი აქტუალური ხდება მხოლოდ რეგისტრირებული ან კანონისმიერი არამფლობელობითი გირავნობისას, რადგან მფლობელობითი გირავნობის შემთხვევაში დამგირავებელი თავად არის გირაოს (პირდაპირი ან არაპირდაპირი) მფლობელი (შდრ. მუხ. 257, მე-4 და მომდევნო ველები). **2**

3 **მოთხოვნა,** 281 I 1 მუხლის მიხედვით, **მიმართულია** გირაოს (პირდაპირი ან არაპირდაპირი) მფლობელი **დამგირავებლის**, სხვა მოგირავნეების (იხ. მუხ. 279, მე-3 და მე-9 ველები) და არა მესამე პირის წინააღმდეგ (შდრ. 268).[1] თუ დამგირავებელი და მესაკუთრე სხვადასხვა პირია (იხ. მუხ. 254, მე-9 ველი), მაშინ 281 I 1 მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნა მესაკუთრის წინააღმდეგაა მიმართული, თუკი გირავნობის დადგენისას დამგირავებელი შესაბამისი უფლებამოსილების საფუძველზე მოქმედებდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ის პასუხს აგებს როგორც ნებისმიერი სხვა მესამე პირი, ზოგადი წესების მიხედვით (შდრ. 268).[2]

281 I 1 მუხლზე მითითებით ნივთის გამოთხოვის წინაპირობააა გირაოს ვადამოსულობა (278).[3] დამგირავებელს შეუძლია, შეუზღუდავად წაუყენოს მოგირავნეს მოთხოვნის უფლების გამაქარწყლებელი ან განხორციელების შემაფერხებელი **შესაგებლები** (იხ. მუხ. 263, მე-2 და მომდევნო ველები). ამ შესაგებლების გარდა, მფლობელობის უფლებაზე მითითების შესაძლებლობა მას არ აქვს,[4] ისევე როგორც გირაოს დროებით შენარჩუნების ინტერესზე მითითებისა (281 I 2).

4 281 I მუხლი გამოიყენება **ანალოგიით** მოგირავნის მიერ **გირაოზე საკუთრების** მოპოვებით დაკმაყოფილების შემთხვევაში ნივთზე მფლობელობის მოთხოვნისათვის.

III. იურიდიული მოქმედების შესრულება, 281 II

5 თუ გირავნობის საგანია **მოთხოვნის უფლება**, რომლის რეალიზაციაც მოვალის მიერ მოგირავნის სასარგებლოდ შესრულებით (იხ. მუხ. 276, მე-7 ველი, მუხ. 283, მე-12 ველი) დამოკიდებულია გარკვეული იურიდიული მოქმედების განხორციელებაზე (მაგ., ხელშეკრულებიდან გასვლა ან მისი მოშლა, გაფრთხილება, ვადის დანიშვნა (400 ბ), სარჩელის აღძვრა, გადახდისუ-

1 თუმცა, გამონაკლისის სახით, 281 I 1 მუხლი ანალოგიით უნდა გავრცელდეს იმ შემთხვევაზეც, როდესაც დამგირავებლის მიერ გირაოს გასხვისებისას მესამე პირი-შემძენი მასზე საკუთრებას მოიპოვებს, თუმცა მოგირავნე მაინც ინარჩუნებს მასზე გირავნობის უფლებას და, ამავდროულად, მოიპოვებს საკუთარი მოთხოვნის დაუყოვნებლივ დაკმაყოფილების შესაძლებლობას (266 II, იხ. 266-ე მუხლის კომენტ., მე-5 ველი).

2 *Damrau,* in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1231, Rn. 2.

3 გაუგებარია, თუ რას გულისხმობს უზენაესი სასამართლო (თავის 2015 წლის 30 იანვრის №ას-784-744-2013 განჩინებაში), როდესაც ამბობს, რომ „შესრულების ადგილს იკავებს გირავნობის საგნის საკუთრებაში გადაცემის ან მისი რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება“, გირაოს რეალიზაცია და მასზე საკუთრების მოპოვება არ არის მოთხოვნის უფლება, რომელიც დამგირავებელმა უნდა დააკმაყოფილოს, არამედ მოგირავნის უფლებაა, რომელიც თავად უნდა განახორციელოს. ხოლო, თუ სასამართლო ზემოთქმულში გირაოს გამოთხოვის მოთხოვნას გულისხმობს 281 I 1 მუხლის მიხედვით, ესეც არასწორია, რადგან ეს მოთხოვნა, რა თქმა უნდა, არ იკავებს შესრულების ადგილს. ამ ლოგიკით, გამომდინარე იქიდან, რომ მოგირავნეს გირაოს გამოთხოვის უფლება უჩნდება უზრუნველყოფილი ვადამოსული მოთხოვნის შეუსრულებლობასთან ერთად (278), ის ამ მომენტში უნდა კარგავდეს ამ უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, რაც აბსურდია. გარდა ამისა, დამგირავებელ მოვალეს შეუძლია, გირაოს რეალიზაციამდე ნებისმიერ დროს დააკმაყოფილოს მოგირავნე (282 IV), რაც პირდაპირ ეწინააღმდეგება სასამართლოს ამ დაშვებას.

4 *Damrau,* იქვე, Rn. 6.

უნარობის შესახებ განცხადების შეტანა და ა. შ.,[5] (იხ. დამატებით მუხ. 283, მე-12 და მომდევნო ველები), მაშინ მოგირავნეს შეუძლია, **დამგირავებელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების შესრულება** (281 II 1).

6 ამგვარად, კანონმდებელი, მოთხოვნის დაგირავების მიუხედავად, მხოლოდ დამგირავებელს მიიჩნევს მოთხოვნის სამართლებრივი ბედის ბატონ-პატრონად და მხოლოდ მას აკისრებს იურიდიული მოქმედების შეუსრულებლობის გამო მოთხოვნის ვერგანხორციელების რისკს. თუმცა ეს წესი შეუზღუდავად მხოლოდ **გირაოს ვადამოსულობის** (278) **მომენტამდე** მოქმედებს, რადგან ამ მომენტამდე მოგირავნისათვის დიდი მნიშვნელობა არ აქვს, შეასრულებს თუ არა დაგირავებული მოთხოვნის მოვალე ამ მოთხოვნას და წარმოეშობა თუ არა მას შესრულების საგანზე გირავნობა (264 I), თუ არ შეასრულებს და საშუალებას მისცემს, გირაოს ვადამოსულობის შემდეგ, 283 III მუხლის მიხედვით, დაიკმაყოფილოს თავისი ინტერესი.[6]

მართალია, გირაოს ვადამოსულობის შემდეგაც, 281 II 1 მუხლის მიხედვით, მისი რეალიზაციისათვის აუცილებელი სამართლებრივი მოქმედების განხორციელების უფლება დამგირავებელს რჩება, თუმცა მოთხოვნიდან ორი კვირის ვადაში დამგირავებლის მიერ მისი განუხორციელებლობის შემთხვევაში, მოგირავნეს შეუძლია, ეს მოქმედება **თავად განახორციელოს** დამგირავებლის სახელით (281 II 2). ეს წესი მოქმედებს ასევე სიცოცხლის დაზღვევის ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაშიც, როდესაც დაზღვეული აგირავებს აქედან წარმომდგარ უფლებას.[7]

5 შდრ. *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1282, Rn. 2.

6 ერთადერთი გამონაკლისი ამ წესიდან დასაშვები უნდა იყოს მოთხოვნის მოგირავნისათვის მისით სარგებლობის უფლების მინიჭებისას (იხ. 254-ე მუხლის კომენტ., მე-13 ველი), რადგან ამ შემთხვევაში დამგირავებელი-კრედიტორი მოთხოვნის გაუქმებით აკარგვინებს მოგირავნეს გირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ (261 II) სარგებელს. ამიტომაც ამ შემთხვევაში სასურველი იქნება, თუ სასამართლო პრაქტიკა დამგირავებლის მიერ მოთხოვნაზე უარის თქმას მოგირავნისთვის თანხმობასავალდებულოდ აღიარებს (შდრ. გსკ-ის 1283 I პარაგრაფის მე-2 ვარიანტი).

7 BGH NJW 1966, 1073, დაზღვეულის მიერ ხელშეკრულების მოშლის უფლება არ არის პირადი ხასიათის უფლება, რომლის განხორციელებაც სხვა პირის მიერ დაუშვებელია (*Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1283, Rn. 3).

მუხლი 281[1]. დაგირავებული სატრანსპორტო საშუალების ან/და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების მოგირავნისათვის გადაცემა

1. მოგირავნეს უფლება აქვს, სასამართლოს გარეშე, სააღსრულებო დაწესებულებაში გირავნობის მოწმობის წარდგენის საფუძველზე მოითხოვოს დაგირავებული „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სატრანსპორტო საშუალების ან/და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების იძულების წესით მის მფლობელობაში გადაცემა.

2. სააღსრულებო დაწესებულების მიერ მოგირავნისათვის დაგირავებული „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სატრანსპორტო საშუალების ან/და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების გადაცემა ხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

3. სააღსრულებო დაწესებულებაში ერთი და იმავე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სატრანსპორტო საშუალების ან/და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების მფლობელობაში გადაცემისათვის სხვადასხვა მოგირავნის მიერ გირავნობის მოწმობის წარდგენის შემთხვევაში გირავნობის საგანი გადაეცემა იმ მოგირავნეს, რომელსაც აქვს გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უპირატესი უფლება.

4. გირავნობის მოწმობის გასაჩივრება არ იწვევს მისი აღსრულების შეჩერებას.

5. მოგირავნე, რომელსაც ამ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად მფლობელობაში გადაეცა „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სატრანსპორტო საშუალება ან/და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალება, ვალდებულია, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განახორციელოს მისი რეალიზაცია ან საკუთრებად დარეგისტრირება.

6. მოგირავნისათვის „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სატრანსპორტო საშუალების ან/და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების იძულების წესით გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები დაეკისრება მოვალეს.

7. მოგირავნის მიერ გირავნობის მოწმობის სააღსრულებო დაწესებულებაში წარდგენის მართლზომიერებისთვის პასუხისმგებელია მოგირავნე.

საქართველოს 2009 წლის 17 ივლისის კანონი №1541 – სსმ I, №21, 03.08.2009 წ., მუხ.124. *საქართველოს 2013 წლის 24 დეკემბრის კანონი №1833 – ვებგვერდი, 03.01.2014 წ.*

I. ზოგადი დებულებები 445
II. დაგირავებული სატრანსპორტო საშუალებისა და
სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების

იძულებითი წესით გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნისათვის 445
1. გირაოს გამოთხოვა იძულებითი წესით..... 445
2. იძულებით გადაცემის წესი რამდენიმე მოგირავნის მიერ გირავნობის მოწმობის წარდგენის შემთხვევაში, 281[1] III 446
3. სატრანსპორტო საშუალებისა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური სატრანსპორტო საშუალების რეალიზაცია ან საკუთრებად რეგისტრაცია 281[1] IV 446

I. ზოგადი დებულებები

1 მართალია, რეგისტრირებული გირავნობისას მოგირავნეს აქვს გირაოდან დაკმაყოფილების მიზნით მასზე მფლობელობის გადაცემის მოთხოვნის უფლება 281 I მუხლის მიხედვით, თუმცა დამგირავებლის მიერ ამ მოთხოვნის ნებაყოფლობით შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოგირავნეს მხოლოდ ერთი გზაღა რჩება – სასამართლოსათვის მიმართვა და საკუთარი მოთხოვნის იძულებითი აღსრულების ფარგლებში განხორციელება. კანონმდებელი სატრანსპორტო საშუალებისა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების მოგირავნეს აყენებს პრივილეგირებულ მდგომარეობაში, ანიჭებს რა მას უფლებას, **სასამართლოს გვერდის ავლით,** მხოლოდ გირავნობის მოწმობის საფუძველზე, იძულების წესით, მოითხოვოს გირაოს მის მფლობელობაში გადაცემა.

II. დაგირავებული სატრანსპორტო საშუალებისა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების იძულებითი წესით გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე მოგირავნისათვის

1. გირაოს გამოთხოვა იძულებითი წესით

2 281[1] მუხლის მიხედვით, დაგირავებული სატრანსპორტო და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალება მოგირავნეს მფლობელობაში გადაეცემა **სააღსრულებო ბიუროს მეშვეობით** გირავნობის მოწმობის საფუძველზე (258[1]), სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 20 I,[1] 25, 83[1] I მუხლების მიხედვით, მოძრავი ნივთის გადაცემისათვის კანონით დადგენილი წესით. 25 IV 1 მუხლის მიხედვით, მოგირავნემ სააღსრულებო წარმოების დაწყების განცხადებასთან ერთად უნდა წარადგინოს გირაოს **საბაზრო ღირებულების დამადასტურებელი დოკუმენტი**.

3 იძულებითი წესით გადაცემასთან დაკავშირებული **ხარჯები** ეკისრება მოვალეს (281[1] VI), მაშინაც კი, როდესაც ის და გირაოს მესაკუთრე არაიდენ-

1 გირავნობის მოწმობის საფუძველზე იძულებითი აღსრულებისას აუცილებელი არ არის სააღსრულებო ფურცლის დედნის წარდგენა (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის მე-20 I მუხლი), შდრ. ამასთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 5 მარტის №ას-11-11-2014 განჩინება.

ტური პირები არიან და ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვალე, დამგირავებელი და მესაკუთრე სამი განსხვავებული პირია (იხ. მუხ. 254, მე-9 ველი). თუმცა ეს მოთხოვნაც ითვლება გირავნობით უზრუნველყოფილად (256), რის გამოც ამ ხარჯების დაკმაყოფილებაც გირაოდან უნდა მოხდეს (276 I).

4 გირავნობის მოწმობის სააღსრულებო დაწესებულებაში წარდგენის **მართლზომიერებაზე,** როგორც პროცედურული, ისე შინაარსობრივი თვალსაზრისით, პასუხისმგებელია მოგირავნე (281[1] VII, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 83[1] II), რის გამოც ის თავს ვერ გაიმართლებს მხოლოდ მოწმობის გამცემი ორგანოს (შდრ. მუხ. 258[1], მე-3 ველი) დაუდევრობაზე მითითებით და თავად ანაზღაურებს არამართლზომიერი რეალიზაციით გამოწვეულ ზიანს (იხ. მუხ. 285, სქ. 39). მას არ წარმოეშობა კანონიერი ნდობა ამ მოწმობის საფუძველზე.

გირავნობის მოწმობის **გასაჩივრება** გამცემ ან ზემდგომ ორგანოში არ იწვევს მისი აღსრულების შეჩერებას (281[1] IV).

2. იძულებით გადაცემის წესი რამდენიმე მოგირავნის მიერ გირავნობის მოწმობის წარდგენის შემთხვევაში, 281[1] III

5 თუ სააღსრულებო დაწესებულებაში ერთი და იმავე სატრანსპორტო საშუალებისა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური საშუალების მფლობელობაში გადაცემის მოთხოვნით გირავნობის მოწმობას ერთდროულად რამდენიმე მოგირავნე წარადგენს, მაშინ გირავნობის საგანი გადაეცემა იმ მოგირავნეს, რომელსაც აქვს გირავნობით უზრუნველყოფილი **მოთხოვნის დაკმაყოფილების უპირატესი უფლება** (279 II).

3. სატრანსპორტო საშუალებისა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკური სატრანსპორტო საშუალების რეალიზაცია ან საკუთრებად რეგისტრაცია, 281[1] IV

6 281[1] I მუხლი მოგირავნეს უმარტივებს მხოლოდ გირაოზე მფლობელობის მოპოვების გზას,[2] ხოლო, რაც შეეხება გირაოდან დაკმაყოფილებას, ამ შემთხვევაშიც ძალაში რჩება 276 I მუხლი – მოგირავნის დაკმაყოფილება შესაძლებელია გირაოს რეალიზაციის ან მასზე საკუთრების მოპოვების მეშვეობით (281[1] IV), შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას.[3] მართალია, 281[1] IV მუხლში საუბარია მოგირავნის ვალდებულებაზე, თუმცა ეს ფორმულირება არაზუსტია; მოგირავნეს, რა თქმა უნდა, **არ აწევს** გირავნობის საგნის არც რეალიზაციისა და არც მასზე საკუთრების მოპოვების **ვალდებულება** და ის, შეუძლია, უბრალოდ, უკან დაუბრუნოს დამგირავებელს და უარი თქვას გირავნობაზე.

2 იხ. სააღსრულებო წარმოების შესახებ კანონის 25 IV 1 და 83[1] მუხლები, თუმცა შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 157.

3 სასამართლოს გარეშე გირაოს რეალიზაცია იძულებითი აღსრულების ფარგლებში მოგირავნეს შეუძლია მხოლოდ 284 I მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

მუხლი 282. გირავნობის საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება

1. მოგირავნე ვალდებულია, რეალიზაციამდე ორი კვირით ადრე გირავნობის საგნის რეალიზაციის თაობაზე წერილობით გააფრთხილოს დამგირავებელი და სხვა მოგირავნეები.

2. (ამოღებულია).

3. რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების გარეშეც, თუ:

ა) არსებობს გირავნობის საგნის საბაზრო ან საბირჟო ფასის დაცემის რეალური საფრთხე;

ბ) გირავნობის საგანი მალფუჭებადია.

4. მოგირავნე კარგავს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებას, თუ დამგირავებლისათვის ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული შეტყობინების ჩაბარების დღიდან ნებისმიერ დროს, ვიდრე არ განხორციელებულა გირავნობის საგნის რეალიზაცია, შესრულდება უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284,
საქართველოს 2006 წლის 29 დეკემბრის კანონი №4310 – სსმ I, №2, 04.01.2007 წ., მუხ. 35,
საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.

I. ზოგადი დებულებები 447
II. რეალიზაციის შესახებ გაფრთხილება, 282 I 448
III. რეალიზაცია გაფრთხილების გარეშე 448
IV. გაფრთხილების ვალდებულების დარღვევა 450
V. მოგირავნის დაკმაყოფილება, 282 IV 450

I. ზოგადი დებულებები

გამომდინარე იქიდან, რომ მოგირავნეს არ სჭირდება სააღსრულებო ფურცელი გირაოს რეალიზაციისათვის, 283 I, II მუხლების მიხედვით, 282 I მუხლმა უნდა **დაიცვას** დამგირავებელი გირაოს **მოულოდნელი რეალიზაციისაგან** და მისცეს მას საშუალება, გამოიხსნას გირაო (269 III), ან პრევენციულად წინ აღუდგეს მის რეალიზაციას 172 II 2 მუხლის საფუძველზე წარდგენილი სარჩელისა და მისი უზრუნველყოფის ღონისძიების მეშვეობით.[1] 282 III მუხლი ითვალისწინებს გამონაკლისს 1-ლი ნაწილით გაწერილი გაფრთხილების ვალდებულებისაგან, მე-4 ნაწილი კი დამგირავებელსა და არადამგირავებელ-მესაკუთრეს გირაოს გამოხსნის უფლებას უნარჩუნებს უშუალოდ გირაოს რეალიზაციის განხორციელების მომენტამდე (იხ. მე-11 ველი). **1**

282-ე მუხლი ძალაშია როგორც **სახელშეკრულებო**, ისე **კანონისმიერი** გირავნობისათვის[2] და ის ანალოგიით უნდა იქნეს გამოყენებული მოგირავნის **2**

1 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1234, Rn. 1.
2 იქვე.

გირავნობის საგანზე **საკუთრების მოპოვების** მეშვეობით დაკმაყოფილების შემთხვევებზე.

II. რეალიზაციის შესახებ გაფრთხილება, 282 I

3 დამგირავებლის წერილობითი გაფრთხილება გირაოს რეალიზაციასთან დაკავშირებით, 282 I მუხლის მიხედვით, არის **ფორმა- და მიღებასავლდებულო** ნების გამოხატვა.[3] უზრუნველყოფილი **მოთხოვნის ფარგლების** მითითება აუცილებელი არ არის, ისევე როგორც რეალიზაციის ზუსტი დროისა და ადგილისა.[4] შეტყობინების ადრესატები არიან **დამგირავებელი** (მაშინაც კი, როდესაც ის და გირავნობის საგნის მესაკუთრე განსხვავებული პირებია[5]) და სხვა მოგირავნეები. არადამგირავებელი-მესაკუთრისათვის ამ ცნობის მიწოდება უშუალოდ დამგირავებელს ევალება. დამგირავებლის გაფრთხილების შემდეგ მესაკუთრის, რომელიც ამავდროულად არ არის დამგირავებელი (იხ. მუხ. 254, მე-9 ველი), გაფრთხილება მოგირავნეს შეიძლება დაეკისროს მხოლოდ გამონაკლისის სახით, კეთილსინდისიერების პრინციპის საფუძველზე (8 III).[6] გირაოს **ვადამოსულობამდე** (278) განხორციელებული გაფრთხილება არანამდვილია.[7]

4 გაფრთხილება უნდა შეიცავდეს **მითითებას რეალიზაციის ფორმასთან** (283 I 2, 283 II, 283 III, 284 I, 284 II) დაკავშირებით – „რეალიზაციის თაობაზე გაფრთხილება“, რათა დამგირავებელმა თუ სხვა მოგირავნეებმა უკეთ გათვალონ რეალიზაციის შედეგები და ის, უღირთ თუ არა 269 III მუხლით მინიჭებული უფლების გამოყენება.

5 ორკვირიანი **(მოცდის) ვადის** გამოთვლა უნდა მოხდეს ნების გამოხატვის **მისვლის მომენტიდან** 121-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით. მოცდის ვადის გამორიცხვა ხელშეკრულების **სტანდარტულ პირობებში** არანამდვილია 346-ე მუხლის მიხედვით,[8] თუმცა ეს არ იწვევს გირავნობის ხელშეკრულების არანამდვილობას,[9] ისევე, როგორც დამგირავებელსა და (რეალიზატორ) მოგირავნეს შორის **ინდივიდუალური შეთანხმებით** გაფრთხილების გამორიცხვა არ მოქმედებს სხვა მოგირავნეების მიმართ.

III. რეალიზაცია გაფრთხილების გარეშე

6 282 I მუხლით განსაზღვრული გაფრთხილების ვალდებულებიდან დაიშვება **გამონაკლისიც,** კერძოდ: გირავნობის საგნის რეალიზაცია მოგირავნის

3 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1234, Rn. 3; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1234, Rn. 2; *Wieling*, Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, § 15 VII 4b.

4 შდრ. ამის საპირისპიროდ 1234 I 1 პარაგრაფი.

5 შდრ. *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1219, Rn. 1.

6 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1234, Rn. 2; *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1234, Rn. 2.

7 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1234, Rn. 2.

8 BGH NJW 1994, 2755; BGH NJW 1995, 1085; NJW 1995, 2222.

9 BGH NJW 1994, 2755; 1995, 1086; ეს გადაწყვეტა არ მოდის წინააღმდეგობაში 282 III ა)-ბ) მუხლთან, რადგან გაფრთხილების არასავალდებულოობაზე აპელირება მხოლოდ იშვიათ გამონაკლის შემთხვევებშია შესაძლებელი (*Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1234 Rn. 3).

მიერ შეიძლება განხორციელდეს დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების გარეშეც იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს გირავნობის საგნის საბაზრო ან საბირჟო ფასის დაცემის რეალური საფრთხე (282 III ა), ან გირავნობის საგანი მალფუჭებადია (282 III ბ).

მიუხედავად იმისა, რომ არ არსებობს კანონით დადგენილი ან ზოგადად **7**
აღიარებული მყარი კრიტერიუმი იმის დასადგენად, თუ რა უნდა ჩაითვალოს **გირაოს გაუფასურებად**, გერმანული დოქტრინის კვალდაკვალ, ჩვეულებრივ, გაუფასურების საფრთხედ უნდა ჩაითვალოს ნივთის ღირებულების შემცირების იმგვარი მოლოდინი, როდესაც ამ ღირებულების **ორი მესამედი**[10] ვეღარ ფარავს გირავნობით უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს (256 I).[11] მხოლოდ დამგირავებლის მოთხოვნათა ზრდა 256 I მუხლის მიხედვით, გირავნობის საგნის ღირებულების შემცირების გარეშე, 282 III ა) მუხლზე აპელირებისათვის საკმარისი არ არის, ისევე, როგორც იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთის ღირებულების ორი მესამედი თავიდანვე, ანუ გირაოს დადგენის მომენტისათვისაც, სრულად ვერ ფარავდა უზრუნველყოფილ მოთხოვნას.[12] ფასიანი ქაღალდების კურსის რყევა, განსხვავებით მისი ვარდნისაგან ხანგრძლივი დროის განმავლობაში, არ ითვლება გაუფასურებად.[13] თუ დამგირავებლის მოთხოვნა **რამდენიმე გირაოთია უზრუნველყოფილი**, მაშინ გადამწყვეტია მათი ჯამური ღირებულება, დამოუკიდებლად იმისა, ყველა ეს საგანი ერთი და იმავე დამგირავებლის/მესაკუთრის საკუთრებაშია თუ არა;[14] ასევე იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოთხოვნა უზრუნველყოფილია სხვა საშუალებით (თავდებობა, იპოთეკა და ა. შ.), რადგან ამ დროს მოგირავნის მოთხოვნის ვერდაკმაყოფილების საფრთხე არ არსებობს.[15] თუმცა ამ საფრთხის გასანეიტრალებლად საკმარისი არ არის უშუალოდ დამგირავებელთან შეთანხმებული პირგასამტეხლო ან მოთხოვნის უზრუნველყოფის სხვა ვალდებულებითი ინსტრუმენტი, ან პირობადებული საკუთრება.

ზემოთ თქმულის საპირისპიროდ, გაფრთხილება **სავალდებულოა** მაშინაც **8**
კი, როდესაც მისი განხორციელება მოგირავნისათვის გარკვეულ სირთულეებს უკავშირდება, ან რეალიზაციის გადავადება ორი კვირით მნიშვნელოვნად აზიანებს მის ინტერესს. თუმცა, გარდა ზემოთ ჩამოთვლილი ორი საგამონაკლისო შემთხვევისა, გაფრთხილება ზედმეტი უნდა იყოს, თუ დამგირავებლის **ადგილსამყოფელი უცნობია**.[16] მხოლოდ ის ფაქტი, რომ მესაკუთრე არ ფლობს უზურნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად აუცილებელ სახსარს (269 III), საკმარისი არ არის გაფრთხილების არასავალდებულოობისათვის.[17]

10 შდრ. გსკ-ის 237-ე პარაგრაფი, რომელიც გირაოს ღირებულების გამოთვლისას ანგარიშს უწევს იმ გარემოებას, რომ მოძრავი ნივთების გასხვისება ხშირად მხოლოდ რეალურ ღირებულებაზე გაცილებით დაბალ ფასად არის შესაძლებელი.

11 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1219, Rn. 2.

12 იქვე.

13 LG Nürnberg/Fürth NJW-RR 2003, 184.

14 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1234, Rn. 3.

15 იქვე.

16 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1234, Rn. 3.

17 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1234, Rn. 2.

IV. გაფრთხილების ვალდებულების დარღვევა

9 282 I მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინების ვალდებულების დარღვევა **არ იწვევს** გირაოს რეალიზაციის **არანამდვილობას**, თუმცა ამ შემთხვევაში მოგირავნე ვალდებულია, აუნაზღაუროს დამგირავებელს ამით მიყენებული ზიანი (394 I).[18] მოგირავნე თავისუფლდება ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებისაგან, თუ დაამტკიცებს, რომ ამ ვალდებულების შესრულების შემთხვევაშიც დამგირავებლისათვის იგივე შედეგი დადგებოდა.[19]

V. მოგირავნის დაკმაყოფილება, 282 IV

10 თუ გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ხდება 269 III მუხლის მიხედვით უფლებამოსილი პირის მიერ დამგირავებლისათვის შეტყობინების ჩაბარებიდან (თუმცა მოგირავნის დაკმაყოფილება შესაძლებელია უფრო ადრეული მომენტიდან, შდრ. მუხ. 269, მე-15 ველი) გირავნობის საგნის რეალიზაციის მომენტამდე (და არა მხოლოდ გაფრთხილებიდან ორი კვირის განმავლობაში), მაშინ მოგირავნე **კარგავს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებას (282 IV).** რეალიზაციის განხორციელების მომენტში უნდა მოვიაზროთ, ჩვეულებრივ, მისი **დაწყების მომენტი**. მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება გირაოს პირდაპირი მიყიდვის გზით რეალიზაციისას. თუმცა ცალკეული გარემოებების გათვალისწინებით, ამ მომენტმა შესაძლოა, გირაოს მყიდველთან წინასახელშეკრულებო მოლაპარაკებების ეტაპზეც კი გადმოიწიოს.

18 RGZ 109, 327; RGZ 145, 212.
19 RGZ 77, 205; OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1986, 44.

მუხლი 283. გირავნობის საგნის რეალიზაცია

1. მოგირავნე უფლებამოსილია, უშუალოდ მოახდინოს გირავნობის საგნის რეალიზაცია, თუ არსებობს ამის შესახებ მოგირავნისა და დამგირავებლის შეთანხმება. უშუალოდ მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის პირდაპირი მიყიდვის გზით რეალიზაციის შემთხვევაში, მოგირავნე ვალდებულია, გირავნობის საგანი გაასხვისოს სამართლიან და გონივრულ ფასში, თავისი, დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების ინტერესების გათვალისწინებით, ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოგირავნე პასუხს აგებს დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეებისთვის მიყენებული ზიანისათვის.

2. თუ გირავნობის საგანს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი, მოგირავნეს შეუძლია, გირავნობის საგნის გაყიდვა მიანდოს სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას.

3. თუ დაგირავებული მოთხოვნის რეალიზაცია ხორციელდება მოვალის მიერ მოგირავნის სასარგებლოდ შესრულებით, მოგირავნე ვალდებულია, წარუდგინოს დამგირავებელს ანგარიში მოვალის მიერ თავის სასარგებლოდ განხორციელებული შესრულების შესახებ.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284,

I. ზოგადი დებულებები 451
II. გირავნობის საგნის რეალიზაცია უშუალოდ მოგირავნის მიერ 452
1. შეთანხმება 452
2. პირდაპირი მიყიდვა, 283 I 453
3. სავაჭრო დაწესებულებისათვის მინდობა, 283 II 453
III. დაგირავებული მოთხოვნის რეალიზაცია, 283 III 454

I. ზოგადი დებულებები

283 I, II მუხლი ადგენს გირაოს რეალიზაციის ზოგად წესს (იხ. მე-5 ველი) – მის **რეალიზაციას უშუალოდ მოგირავნის მიერ**. ეს გირავნობის სამართლის რეფორმის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ნოვაციაა და ზედმეტს ხდის გირავნობის საგნის აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციას. უშუალოდ მოგირავნის მიერ დაგირავებული ნივთის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს მისი პირდაპირი მიყიდვით მესამე პირისათვის (283 I 2), ან სპეციალური სავაჭრო დაწესებულებისათვის გასაყიდად ჩაბარებით (283 II). დაგირავებული **მოთხოვნის რეალიზაცია** ხორციელდება მოგირავნის სასარგებლოდ შესრულებით (283 III). **1**

მოგირავნეს შეუძლია, 283 I და II მუხლით გათვალისწინებულ რეალიზაციის ფორმებს შორის 278-ე მუხლის წინაპირობების დადგომის შემდეგაც კი გააკეთოს არჩევანი, თუ ეს გამორიცხული არ არის მხარეთა შეთანხმებით.[1] დასაშვებია, რომ მხარეთა შეთანხმებით მოგირავნის დაკმაყოფილების ფორმებს შორის არჩევანის უფლება დამგირავებელს ჰქონდეს მინიჭებული. **2**

1 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1259, Rn. 21.

II. გირავნობის საგნის რეალიზაცია უშუალოდ მოგირავნის მიერ

3 გირაოს რეალიზაცია უშუალოდ მოგირავნის მიერ მისი რეალიზაციის ერთ-ერთი გზაა (იხ. რეალიზაციის სხვა ფორმებთან დაკავშირებით მუხ. 276, მე-2 ველი). მოგირავნე გირავნობის საგანს ყიდის თავისი შეხედულებით, თუმცა კანონი ადგენს ზოგად პირობებს, რომლებიც უნდა იქნეს დაცული გასხვისების დროს.

1. შეთანხმება

4 კანონმდებლის ცალსახად გაცხადებული ნების თანახმად, გირაოს უშუალოდ მოვალის მიერ რეალიზაცია საჭიროებს შესაბამის **შეთანხმებას** მხარეთა შორის. ეს **შეთანხმება** შესაძლებელია გირავნობის ხელშეკრულების დადებისას ან **მოგვიანებით**,[2] ინდივიდუალური შეთანხმების ფორმით, ისევე, როგორც სტანდარტულ პირობებში.[3] შეთანხმება, ჩვეულებრივ, ხდება მოგირავნესა და დამგირავებელ-მესაკუთრეს შორის, თუმცა შესაძლებელია მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის, რომელიც, ამავდროულად, არ არის მესაკუთრე, მაგრამ მინიჭებული აქვს მისგან საგნის დაგირავების უფლებამოსილება.[4]

5 პრობლემურია ის გარემოება, რომ გირავნობის სამართლის ახალ რედაქციაში გირაოს რეალიზაციის ამოსავალი ნორმატიული წესი, რომელიც ძალაში იქნებოდა შესაბამისი შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაშიც, დაფიქსირებული არ არის. მიუხედავად ამისა, ამგვარი **უნივერსალური (შეთანხმების გარეშე მოქმედი) წესის** არსებობა აუცილებელია (იხ. მუხ. 276, მე-4 ველი). გირაოს რეალიზაციის ყველა შესაძლო ფორმიდან (იხ. მუხ. 276, მე-2 ველი) ამ რანგში აყვანას ყველაზე მეტად გირავნობის საგნის უშუალოდ მოვალის მიერ რეალიზაცია იმსახურებს, რომელსაც, საკანონმდებლო კონცეპტის თანახმად, ცალსახად ცენტრალური მნიშვნელობა ენიჭება და ყველაზე დეტალურად არის მოწესრიგებული. ამ დაშვების შესაბამისობაში მოყვანა კანონში დაფიქსირებული შეთანხმების აუცილებლობასთან შეიძლება იმგვარად, რომ, მოგირავნისათვის უშუალოდ რეალიზაციის უფლების გაცხადებულად მინიჭების გარეშეც, ის თითქმის ყოველთვის ჩაითვალოს **კონკლუდენტურად** შეთანხმებულად, როგორც ორმხრივ ინტერესებს მორგებული მოგირავნის დაკმაყოფილების ფორმა, მაშინაც კი, როდესაც მხარეები გაცხადებულად ამ უკანასკნელის დაკმაყოფილების სხვა წესს (მაგ., გირაოს საკუთრებაში გადაცემას) ათანხმებენ.

2 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1259, Rn. 2.

3 იქვე, Rn. 9.

4 იქვე; შდრ. საპირისპირო მოსაზრებისათვის *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1259, Rn. 16.

2. პირდაპირი მიყიდვა, 283 I 2

283 I 2 მუხლის მიხედვით, პირდაპირი მიყიდვის გზით გირაოს რეალიზატორი მოგირავნე ვალდებულია, გაასხვისოს ის **გონივრულ** ფასად, თავისი, დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების ინტერესების გათვალისწინებით, რის შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც ის პასუხს აგებს ამ პირთა წინაშე კანონისმიერი ვალდებულების დარღვევისათვის. გირაოს მესაკუთრის წინაშე, რომელიც, ამავდროულად, არ არის დამგირავებელი, მოგირავნე ამ შემთხვევაში პასუხს აგებს მხოლოდ 992-ე მუხლის მიხედვით.[5] თუმცა ამ დანაწესიდან უკუდასკვნით გამომდინარეობს ასევე ის ფაქტი, რომ ზემოაღნიშნული ვალდებულების დარღვევით განხორციელებული რეალიზაცია არამართლზომიერად არ ითვლება (იხ. ქვემოთ, მე-10 ველი).[6] **6**

პირდაპირი მიყიდვა გულისხმობს მოგირავნის (ან მისი პირდაპირი წარმომადგენლის) მიერ **ნასყიდობის** დადებას საკუთარი სახელით (ან არაპირდაპირი წარმომადგენლის მიერ თავისი სახელით) და შემდეგ გირაოზე საკუთრების გადაცემას, რისი უფლებამოსილებაც მას გირავნობის ხელშეკრულებით აქვს მინიჭებული.[7] **7**

პირდაპირი მიყიდვის გზით გასხვისებასა და სავაჭრო დაწესებულებისათვის გასაყიდად მინდობას შორის არჩევანი მოგირავნის გასაკეთებელია, თუმცა გონივრულზე დაბალ ფასად გასხვისების შემთხვევაში ზემოთ ხსენებული პასუხისმგებლობისაგან (283 I 2 მუხლის ანალოგიით) ის მხოლოდ მაშინ გათავისუფლდება, თუ დაამტკიცებს, რომ ვერც რეალიზაციის სხვა ფორმა (შდრ. მუხ. 276, მე-2 ველი) იქნებოდა რაიმე განსხვავებული შედეგის მომატანი.[8] **8**

3. სავაჭრო დაწესებულებისათვის მინდობა, 283 II

თუ გირავნობის საგანს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი, მოგირავნეს შეუძლია, გირავნობის საგნის გაყიდვა მიანდოს სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას (საუქციონო სახლი, ლომბარდი, ფასიანი ქაღალდების ბირჟა, აუდიტორული ორგანიზაცია).[9] ეს ფასი სახეზეა, თუ გირაოდ გამოყენებული საგანი იმდენად ხშირად გვხვდება ბაზარზე, რომ შესაძლებელია მისი საშუალო საბაზრო ღირებულების გამოანგარიშება.[10] **9**

გერმანული გადაწყვეტისაგან განსხვავებით,[11] **საბაზრო ფასზე იაფად** გაყიდვის შემთხვევაში (რისი მტკიცების ვალდებულებაც დამგირავებელს ეკ- **10**

5 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1221, Rn. 2; პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება მოგირავნეს შეუძლია იმ ფაქტის მტკიცებით, რომ შეუძლებელი იყო სხვა ფასად გასხვისება; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 154, 159.

6 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 154; შდრ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 7 ივლისის №ას-143-134-2014 განჩინება.

7 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1259, Rn. 11.

8 შდრ. ამის საპირისპიროდ *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1235, Rn. 3.

9 *ჭანტურია*, იქვე, 2012, გვ. 154.

10 RG JW 1907, 6.

11 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1221, Rn. 2.

ისრება[12]) მოგირავნემ, მართალია, უნდა აუნაზღაუროს დამგირავებელსა და სხვა მოგირავნეებს ამით მიყენებული ზიანი (283 I 2 ანალოგიით), თუმცა ეს არ იწვევს გირაოს რეალიზაციის არამართლზომიერებას.[13]

11 **სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებაში** მოიაზრება მსგავსი ტიპის საგნების ყიდვა-გაყიდვით დაკავებული ნებისმიერი იურიდიული პირი, მაგრამ ასევე ამავე საქმიანობით პროფესიულად დაკავებული ფიზიკური პირი (მაგ., სავაჭრო მაკლერი[14]).

II. დაგირავებული მოთხოვნის რეალიზაცია, 283 III

12 თუ გირავნობის საგანი არის მოთხოვნა, მისი რეალიზაცია ხორციელდება მოთხოვნის მოვალის მიერ **მოგირავნის სასარგებლოდ შესრულებით**. მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნის კრედიტორად მაინც დამგირავებელი რჩება, მოგირავნეს ენიჭება მისი **ინკასირების** უფლებამოსილება გირაოს ვადამოსულობასთან (278) ერთად და მოვალეს მხოლოდ მის მიმართ შესრულებით შეუძლია საკუთარი ვალდებულებისაგან გათავისუფლება[15] (იხ. ვადამოსულობამდე შესრულებასთან დაკავშირებით მუხ. 259, მე-9 ველი). მოთხოვნის რეალიზაციისათვის აუცილებელი იურიდიული მოქმედების განხორციელება მოგირავნეს შეუძლია 281 II 2 მუხლის მიხედვით. სხვა მოქმედებების განხორციელების უფლება, მაგალითად: მოთხოვნის დათმობა,[16] ვალის პატიება ან შეპირებული შესრულების ნაცვლად სხვა შესრულების მიღება, გაქვითვა და მორიგება, მოგირავნეს არ აქვს, რადგან ეს ინკასირების ცნებით მოცული არ არის და ამისათვის აუცილებელია კრედიტორის ცვლილება.[17] თუმცა, გამონაკლისის სახით, თუ დაგირავებული მოთხოვნის ეკონომიკური პოტენციალის რეალიზება სხვაგვარად შეუძლებელია, დასაშვები უნდა იყოს მოგირავნისათვის ამ მოქმედებების განხორციელების უფლებამოსილების მინიჭება.[18]

ინკასირების უფლება მოგირავნეს მინიჭებული აქვს მხოლოდ უზრუნველყოფილი **მოთხოვნის ოდენობით** (256 I).

13 მოთხოვნის დაგირავებისას გირაოს ვადამოსულობის შემდეგ დამგირავებელი, მართალია, ინარჩუნებს კრედიტორის სტატუსს, თუმცა **შესრულების მოთხოვნა**,[19] ისევე როგორც ზემოთ ხსენებული მოქმედებების განხორციელება და მათ შორის სარჩელის აღძვრაც[20] დამგირავებელ-კრედიტორს

12 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1259, Rn. 16.

13 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1221, Rn. 2; *Emmerich*, Pfandrechtskonkurrenzen, 1909, S. 333, სქოლიო 87.

14 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1221, Rn. 3.

15 BayObLGZ 1967, 301; OLG Bamberg WM 2007, 390; მოვალეს შეუძლია, დაგირავებული მოთხოვნის ანგარიშში გაქვითოს თავისი მოგირავნის მიმართ არსებული მოთხოვნა (RGZ 58, 105).

16 RGZ 97, 39; RGZ 58, 107.

17 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1282, Rn. 3.

18 შდრ. RGZ 58, 108; RGZ 97, 39; OLG Karlsruhe OLGE 15, 395.

19 BGH NJW-RR 1991, 537; RGZ 77, 141.

20 BGH NJW-RR 1991, 537; RGZ 77, 147.

მხოლოდ **მოგირავნის სასარგებლოდ** შეუძლია.[21]

დაგირავებული მოთხოვნის რეალიზაციის შემთხვევაში მოგირავნე ვალ- 14
დებულია, **დამგირავებელს წარუდგინოს ანგარიში** მოვალის მიერ განხორ-
ციელებული შესრულების შესახებ.

21 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1221, Rn. 6.

მუხლი 284. მხარეთა შეთანხმება რეალიზაციის სხვა წესზე

1. მოგირავნესა და დამგირავებელს წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებაში შეუძლიათ გაითვალისწინონ, რომ გირავნობის საგნის მოგირავნისათვის გადაცემა და რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დადებული გარიგება დადასტურებულ უნდა იქნეს სანოტარო წესით.

2. დამგირავებელსა და მოგირავნეს შეუძლიათ ასევე შეთანხმდნენ გირავნობის საგნის რეალიზაციის განსხვავებულ წესზე, რომელიც განსხვავდება ამ თავში მოცემული წესებისაგან. ასეთ შემთხვევაში გირავნობის საგნის რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს გონივრულ და სამართლიან ფასში, დამგირავებლისა და სხვა მოგირავნეების ინტერესების გათვალისწინებით.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.
საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბრის კანონი №3879 – სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321.

I. ზოგადი დებულებები 456
II. გირავნობის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე 457
III. რეალიზაციის განსხვავებული წესი 457
1. შეთანხმება, 284 II 1 457
2. იმპერატიული დანაწესები 458

I. ზოგადი დებულებები

1 284 I მუხლი ავსებს 283-ე მუხლის დანაწესს იმგვარად, რომ უფლებას ანიჭებს მოგირავნეს (შესაბამისი შეთანხმების შემთხვევაში), სასამართლოს გარეშე მოიპოვოს სააღსრულებო ფურცელი ნოტარიუსის მეშვეობით, რომლის საფუძველზეც შეუძლია გირავნობის საგნის დამგირავებლის მფლობელობიდან გამოთხოვა და მისი რეალიზაცია საჯარო აუქციონზე (ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 40 V და სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 50-ე მუხლი[1]).

2 284 II მუხლი მხარეთა კერძო ავტონომიის პრინციპის ნორმატიული კონსტატაციაა და სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებიდან გამომდინარე ანიჭებს მათ უფლებას, შეათანხმონ გირაოს რეალიზაციის განსხვავებული წესი.

3 გირაოს რეალიზაციის 284 I, II მუხლით გათვალისწინებულ წესზე შეთანხმება შეუძლიათ როგორც დამგირავებელ-მესაკუთრეს, ისე არამესაკუთრეს, როგორც გირავნობის **ხელშეკრულების დადებისას**, ისე **მოგვიანებით** (იხ. მუხ. 283, მე-4 ველი), თუმცა 284 I მუხლის შემთხვევაში აუცილებელია თავდაპირველი ხელშეკრულების შეცვლის ხელშეკრულების ნოტარიალური ფორმით დადება.

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 156.

II. გირავნობის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე

4 სანოტარო წესით დამოწმებული[2] (ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 40 III ა) გირავნობის ხელშეკრულებაში მხარეებს შეუძლიათ, გაითვალისწინონ გირავნობის საგნის მოგირავნის მფლობელობაში გადაცემა და მისი რეალიზაცია **ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე**. ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე, რომელსაც უნდა დაერთოს თავად სანოტარო აქტი.[3] ამასთან, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე (ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 40 I, II მუხლი). ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის რეკვიზიტები გაწერილია სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 21 III[1] მუხლში.

III. რეალიზაციის განსხვავებული წესი

5 გირავნობის ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ, ასევე შეთანხმდნენ გირავნობის საგნის **რეალიზაციის განსხვავებულ წესზე,** რომელიც არ არის გათვალისწინებული გირავნობის შესახებ ქვეთავში (იხ. ამასთან დაკავშირებით მუხ. 276, მე-2 ველი).[4] ასეთი განსხვავებული წესი შეიძლება იყოს გირაოს საგნის გაქირავებიდან ამოღებული თანხით მოგირავნის დაკმაყოფილება.[5]

1. შეთანხმება, 284 II 1

6 284 II 1 მუხლით გათვალისწინებული **არაფორმასავალდებულო** შეთანხმებით დასაშვებია კანონით გათვალისწინებული გირაოს რეალიზაციის ფორმის **გამარტივება** ან **გართულება**, მისი წინაპირობების შეკვეცის ან დამატების მეშვეობით.[6]

7 ვინაიდან ეს შეთანხმება ცვლის გირავნობის უფლების შინაარსს, მას ენიჭება **სანივთო მოქმედება**; გირავნობის საგნის ახალი მესაკუთრეც შებოჭილია მისით, მაშინაც კი, როდესაც საკუთრების მოპოვებისას მან ამის შესახებ არ იცოდა;[7] შეთანხმება ძალაში რჩება ასევე მოგირავნის გაკოტრებისას.[8]

2 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 155.
3 მოვალის ან დამგირავებლის გამოცხადება აუცილებელი არ არის. *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 156.
4 შდრ. მაგალითისათვის: *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 158.
5 *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S. 26.
6 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1245, Rn. 3.
7 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1245, Rn. 2.
8 RG JW 1902, 444.

8 შეთანხმება, რომელიც ამარტივებს გირავნობის საგნის რეალიზაციას, **ვიწროდ უნდა განიმარტოს** დამგირავებლის ინტერესების გათვალისწინებით.[9] იმ შეთანხმების დარღვევა, რომელიც ართულებს გირაოს რეალიზაციას, **არ უნდა იწვევდეს მის არამართლზომიერებას** (285 II), რადგან კანონში გაწერილი მართლზომიერების წინაპირობები ამომწურავად უნდა იქნეს მიჩნეული.[10] ამგვარად, მხარეთა მიერ გათვალისწინებული გირაოს რეალიზაციის წესის დარღვევა მხოლოდ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს რეალიზატორ-მოგირავნეს, ხოლო შემძენზე მაინც დაუტვირთავი საკუთრება გადადის (285 I).

2. იმპერატიული დანაწესები

9 გირავნობის სამართალი შეიცავს გირაოს რეალიზაციასთან დაკავშირებულ მთელ რიგს **იმპერატიული** დანაწესებისას, რომელთა შეცვლაც მხარეებს თავიანთი კერძო ავტონომიური შეთანხმების საფუძველზე არ ძალუძთ. პირველ რიგში, ეს არის თავად 284 II მუხლის მე-2 ნაწილი – გირაოს გონივრულ და სამართლიან ფასად განხორციელების ვალდებულება.

10 284 II მუხლი უშვებს მხოლოდ რეალიზაციის განსხვავებული ფორმის შეთანხმებას და **არა** მისი სხვა **წინაპირობების შეცვლას**,[11] როგორიც არის, მაგალითად, გირაოს ვადამოსულობა (278), „გამოხსნის უფლება“ (269 III), მოთხოვნის უზრუნველყოფის ფარგლები (256 I) და ა. შ. ყველა ამ შემთხვევაში შეთანხმების დასაშვებობა უნდა გადამოწმდეს 284 II მუხლისაგან დამოუკიდებლად, კონკრეტული ნორმის დისპოზიციური ხასიათისა და ნდობისა და კეთილსინდისიერების (8 III) პრინციპის საფუძველზე.

11 284 II მუხლით გათვალისწინებული შეთანხმების **არანამდვილობა** არ იწვევს თავად გირავნობის დადგენის არანამდვილობას (62).[12]

9 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1245, Rn. 2.

10 *Damrau*, იქვე, Rn. 5; თუმცა შდრ. *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1245, Rn. 3 და იქ მითითებული ლიტერატურა.

11 *Sosnitza*, იქვე, Rn. 2.

12 RGZ 100, 276.

მუხლი 285. გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგები

1. გირავნობის საგნის რეალიზაციით შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება, გარდა 279-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

2. მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის არამართლზომიერი რეალიზაციის შემთხვევაში შემძენი იძენს საკუთრების უფლებას, თუ იგი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ზოგადი დებულებები 459
II. გირაოს მართლზომიერი რეალიზაცია, 285 I 459
III. გირავნობის საგნის კეთილსინდისიერი შეძენა, 285 II 460
1. რეალიზაციის წინაპირობების დარღვევით განპირობებული არამართლზომიერება 461
2. არაუფლებამოსილი პირის მიერ გირაოს არამართლზომიერი რეალიზაცია 461
3. კეთილსინდისიერება 462
4. სამართლებრივი შედეგები და მტკიცების ტვირთი 462

I. ზოგადი დებულებები

ეს მუხლი ადგენს გირავნობის საგნის მართლზომიერი და არამართლ- 1
ზომიერი რეალიზაციის შედეგებს. მოგირავნეს, მიუხედავად იმისა, რომ ის არ არის გირაოს მესაკუთრე, 285 I მუხლის მიხედვით მინიჭებული აქვს სხვისი საკუთრების **განკარგვის** (186) შესაძლებლობა. 285 II მუხლი 187-ე მუხლის ანალოგია გირავნობის სამართალში იმ განსხვავებით, რომ გამონაკლისის სახით უშვებს შემძენის ნდობის დაცვას მაშინაც, როდესაც ის არა გამსხვისებლის საკუთრებას, არამედ მის განკარგვის უფლებამოსილებას უკავშირდებოდა.

285 I მუხლი **ანალოგიით** უნდა გავრცელდეს მოგირავნის გირაოზე სა- 2
კუთრების მოპოვებით დაკმაყოფილების შემთხვევაზე, განსხვავებით მეორე ნაწილისაგან.[1]

II. გირაოს მართლზომიერი რეალიზაცია, 285 I

გირავნობის საგნის მართლზომიერი რეალიზაციის შედეგია **შემძენზე სა-** 3
კუთრების უფლების გადასვლა და გირავნობის უფლების შეწყვეტა. რეალიზა-

1 განსხვავებით გირაოს არამართლზომიერი გასხვისებისაგან მესამე პირზე, მოგირავნის მიერ მასზე საკუთრების მოპოვების შემთხვევაში, არ არსებობს ნდობის მომენტი, რომელიც გადაწონიდა არამართლზომიერებას და შემძენს საშუალებას მისცემდა საკუთრების დაუტვირთავად მოპოვებისას, ისევე, როგორც შეუძლებელია საკუთრების დაუტვირთავად მოპოვება საკუთარ თავთან დადებული გარიგების შემთხვევაში (შდრ. ამასთან დაკავშირებით: *რუსიაშვილი*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 2015, 282, სქ. 74).

ციის მართლზომიერების წინაპირობაა გირავნობის უფლების არსებობა და მართლზომიერი გასხვისება,[2] რაც გულისხმობს **278**-ე მუხლის მოთხოვნებისა და გირაოს **რეალიზაციის** შეთანხმებული ფორმის (კანონში გაწერილი თუ მხარეთა მიერ დადგენილი) **წინაპირობების** დაცვას.

4 შემძენი გირავნობის საგანს იძენს, როგორც წესი, **დაუტვირთავად**, თუმცა ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისიც, კერძოდ, გირავნობის საგანი დატვირთული რჩება იმ მოგირავნეთა უფლებებით, რომელთა გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას (279 IV).

5 გირაოს პირდაპირი მიყიდვის (283 I 2) გზით რეალიზაციისას, **ნასყიდობიდან გასვლის** ან **შეცილების** (ისევე როგორც სხვა საფუძვლით არანამდვილობის) შემთხვევაში, მოგირავნემ უნდა დაუბრუნოს ნასყიდობის ფასი მყიდველს და დაიბრუნოს მისგან გირავნობის საგანი. გასხვისების შედეგად შეწყვეტილი გირავნობა ამის შემდეგ თავიდან აღდგება,[3] ისევე როგორც თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრება და ყველა სხვა სანივთო უფლება;[4] სხვა მოსაზრების თანახმად,[5] გამონაკლისის სახით გირაოზე საკუთრება მოგირავნეს უნდა ერგოს, თუ მას დაბრუნებული საგანის შენარჩუნება და გირაოს გაყიდვის შედეგად უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებად მიჩნევა სურს.

III. გირავნობის საგნის კეთილსინდისიერი შეძენა, 285 II

6 არამართლზომიერი რეალიზაციის შემთხვევაშიც შემძენი იძენს საკუთრების უფლებას იმ პირობით, რომ იგი არამართლზომიერი რეალიზაციის ფაქტის მიმართ **კეთილსინდისიერია**, რაც მიზნად ისახავს შემძენის ნდობის დაცვას და მის წაქეზებას დაგირავებული საგნის შეძენისაკენ. გირაოს რეალიზაციის არამართლზომიერება, როგორც ზემოთ იყო ნახსენები, შეიძლება განპირობებული იყოს როგორც უშუალოდ რეალიზაციის წინაპირობების დაუცველობით, ასევე არარსებული გირავნობის უფლების საფუძველზე რეალიზაციით.[6]

7 285 II მუხლი გამოიყენება **კანონისმიერი გირავნობის** უფლებაზეც,[7] ისევე როგორც დაგირავებული **უფლებისა და მოთხოვნის** შემთხვევაში, თუ მოგირავნის დაკმაყოფილება მათი რეალიზაციის მეშვეობით ხორციელდება.[8] ეს დანაწესი თანაბრად მოქმედებს როგორც მფლობელობითი, ისე რეგისტრი-

2 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1242, Rn. 2; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 158.

3 *Damrau*, იქვე, Rn. 6.

4 *Ewald*, Der Rückerwerb des Nichtberechtigten, JherJb 76/1926, S. 253.

5 *Damrau*, იქვე; მესამე მოსაზრების თანახმად, მოგირავნე ამ შემთხვევაში ყოველთვის მესაკუთრე ხდება (შდრ. იქვე).

6 თუმცა რეალიზაციის ნებისმიერი წინაპირობის დაუცველობა ავტომატურად არ იწვევს რეალიზაციის არამართლზომიერებას (მაგ. 282, 285[1] მუხლები) და მხოლოდ ზიანის ანაზღაურების საფუძველს ქმნის; შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 159.

7 *Schärtl*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1244, Rn. 1.

8 RGZ 61, 333; RGZ 100, 276; KGJ 40, 285.

რებული გირავნობისას. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში შემძენის ნდობა უნდა უკავშირდებოდეს არა გამსხვისებლის მფლობელობით გამყარებულ ლეგიტიმაციას, არამედ რეესტრის შესაბამის ჩანაწერს (312 II მუხლი).

1. რეალიზაციის წინაპირობების დარღვევით განპირობებული არამართლზომიერება

არამართლზომიერია გირაოს რეალიზაცია მისი **წინაპირობების** დაუცველობისას (მაგ., მისი რეალიზაცია მოთხოვნის ვადამოსულობამდე (278), გირაოს რეალიზაცია მისი წინა რიგის მოგირავნისათვის დაბრუნების ნაცვლად (279 II ა) ან (კანონით თუ შეთანხმებით) დაუშვებელი რეალიზაციის ფორმის გამოყენებით. 8

არამართლზომიერი რეალიზაციის შედეგად შემძენი ვერ მოიპოვებს 285 I მუხლის მიხედვით დაუტვირთავ საკუთრებას და ნივთზე არსებული სანივთო უფლებები აგრძელებენ არსებობას, გარდა 285 II მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა, თუმცა ეს წესი არ მოქმედებს საჯარო აუქციონის შემთხვევაში. 9

ნებისმიერი ზემოხსენებული რეალიზაციის წესის დარღვევით გირაოს გასხვისების არამართლზომიერების შედეგების გამოსწორება შესაძლებელია გირაოს მესაკუთრის **მოწონების** მეშვეობით.[9] 10

გირაოს მესაკუთრეს/დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის ურთიერთობაში გირაოს არამართლზომიერებასთან დაკავშირებულ **მტკიცების ტვირთს** პირველი მათგანი ატარებს.[10] მანვე უნდა ამტკიცოს ზიანის შესახებ. რაც შეეხება ბრალს, მტკიცების ტვირთის განაწილების საკითხი დამოკიდებულია მოთხოვნის საფუძველზე: 394 I მუხლის შემთხვევაში ბრალის ვარაუდის გაქარწყლების ვალდებულება მოვალეს აკისრია, ხოლო 992-ე მუხლის შემთხვევაში დაზარალებულს – მისი არსებობის მტკიცება. 11

2. არაუფლებამოსილი პირის მიერ გირაოს არამართლზომიერი რეალიზაცია

გირაოს რეალიზაცია არამართლზომიერია ასევე იმ შემთხვევაშიც, როდესაც რეალიზატორს **არ ჰქონდა გირავნობის ნამდვილი უფლება**. არაუფლებამოსილი რეალიზატორისაგან გირავნობის საგანზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისათვის აუცილებელია, რომ მან ეს საგანი ისე გაასხვისოს, **როგორც გირაო.** თუ ის მას საკუთრებად ასაღებს, მაშინ გამოიყენება 187 და არა 285 II მუხლი.[11] ეს დანაწესი მოქმედებს კანონით გათვალისწინებული ყველა ტიპის რეალიზაციის შემთხვევაში (აუქციონი, პირდაპირი მიყიდვა (283 I 2), მიყიდვა სავაჭრო დაწესებულების მეშვეობით (283 II) და ა. შ.), როდესაც ეს ხდება გირაოს მიყიდვის მეშვეობით.[12] 12

9 BGH NJW 1995, 1350.
10 RGZ 77, 205; RGZ 100, 275.
11 *Schärtl*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1244, Rn. 1.
12 იქვე, Rn. 2.

3. კეთილსინდისიერება

13 გირავნობის საგნის შემძენი უნდა იყოს **კეთილსინდისიერი** 187 I მუხლის მიხედვით, თუმცა ამ შემთხვევაში ნდობა უნდა უკავშირდებოდეს არა გამსხვისებლის საკუთრების, არამედ გირავნობის უფლებას. შემძენი კეთილსინდისიერია, თუ მან არ იცის გირავნობის უფლების არარსებობის შესახებ და ეს არცოდნა უხეში გაუფრთხილებლობით არ არის განპირობებული.[13]

4. სამართლებრივი შედეგები და მტკიცების ტვირთი

14 გირაოს შემძენი მოიპოვებს დაუტვირთავ საკუთრებას 285 I მუხლის მიხედვით, თუ ის კეთილსინდისიერია შესაბამისი (ჩვეულებრივ, მფლობელობის მოპოვების, მუხ. 187 მე-3 ველი) მომენტისათვის.[14] **187 II** მუხლი **არ გამოიყენება** (არც ანალოგიით), რადგან 285 II მუხლი მასზე არ მიუთითებს[15] და რის გამოც, ამ დანაწესის მიხედვით, დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება შესაძლებელია მოპარულ და დაკარგულ ნივთებზეც.[16] გირაოს **აუქციონის** მეშვეობით რეალიზაციისას დაუტვირთავი საკუთრების მოპოვება შეუძლია თავად მოგირავნესაც, ისევე როგორც პირად მოვალეს (რომელიც, ამავდროულად, არ არის გირაოს საგნის მესაკუთრე).[17] 285 II მუხლის წინაპირობების არარსებობის შემთხვევაში შემძენი ვერ მოიპოვებს საკუთრებას და ის უკან უნდა დაუბრუნოს გირაოს მესაკუთრეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს უკანასკნელი იწონებს არანამდვილ განკარგვას.[18]

15 გირაოს რეალიზაციის არამართლზომიერება იმ პირის **სამტკიცებელია**, რომელიც მასზე მიუთითებს (იხ. ზემოთ, მე-11 ველი). 285 II მუხლის სხვა წინაპირობები კი შემძენმა უნდა ამტკიცოს. მისი კეთილსინდისიერება, 187 II მუხლის დარად, ამ შემთხვევაშიც **ივარაუდება** (იხ. მუხ. 187, მე-12 ველი).[19]

13 RGZ 100, 277; RGZ 104, 301; BGH NJW 1992, 2570.
14 *Schärtl*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1244, Rn. 2.
15 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1244, Rn. 4.
16 BGH NJW 1990, 899; *Damrau*, იქვე, Rn. 1.
17 *Schärtl*, იქვე, Rn. 4.
18 იქვე.
19 იქვე, Rn. 5.

მუხლი 285[1]. ანგარიში გირავნობის საგნის რეალიზაციის შესახებ

რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნე ვალდებულია, რეალიზაციის განხორციელებიდან გონივრულ ვადაში, გაუმართლებელი დაყოვნების გარეშე, წარუდგინოს დამგირავებელს წერილობითი ანგარიში გირავნობის საგნის რეალიზაციის შესახებ, რომელიც უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას რეალიზაციის ხარჯების, რეალიზაციიდან ამონაგები თანხისა და ამ თანხის გამოყენების თაობაზე.

საქართველოს 2005 წლის 30 ივნისის კანონი №1826 – სსმ I, №41, 19.07.2005 წ., მუხ. 284.

I. ანგარიშის ჩაბარების ვალდებულება 463
II. ანგარიშის ჩაუბარებლობა..... 463

I. ანგარიშის ჩაბარების ვალდებულება

გირაოს ნებისმიერი ფორმით რეალიზაციის შემთხვევაში (იხ. მუხ. 276, მე-2 ველი), მათ შორის გირაოს გაფრთხილების გარეშე რეალიზაციისასაც (282 II), მოგირავნეს ეკისრება დამგირავებლისათვის გონივრულ ვადაში **მიღებასავალდებულო** ნების გამოხატვის მეშვეობით ანგარიშის ჩაბარების ვალდებულება. 285[1] მუხლი დისპოზიციური დანაწესია და მისი გამორიცხვა შესაძლებელია ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებშიც.[1] ამ ნორმის მიხედვით, მოგირავნე ანგარიშვალდებულია მხოლოდ დამგირავებლის წინაშე, თუმცა იმ შემთხვევაში, როდესაც დამგირავებელი და გირაოს მესაკუთრე სხვადასხვა პირია (იხ. მუხ. 254, მე-9 ველი). ეს ვალდებულება მოგირავნეს სწორედ რომ მესაკუთრის წინაშე უნდა დაეკისროს, რაც ამ მუხლის ტელეოლოგიური განმარტებიდან გამომდინარეობს.[2] ჩაშლილი აუქციონის ან გირაოს ჩაშლილი ნასყიდობის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება არ არსებობს, დამოუკიდებლად იმისა, თუ რა სტადიამდე იყო მიყვანილი მოლაპარაკებები. **1**

გონივრულ ვადასთან დაკავშირებით იხ. მუხ. 269, მე-9 ველი. ამ შემთხვევაშიც ვადის გონივრულობა განისაზღვრება ანგარიშის ჩაბარების შესაძლებლობისა და მხარეთა პატივსადები ინტერესის აწონ-დაწონის საფუძველზე. **2**

285[1] მუხლი **ანალოგიით** უნდა გავრცელდეს მოგირავნის მიერ გირაოზე საკუთრების მოპოვებით დაკმაყოფილების შემთხვევებზეც. **3**

II. ანგარიშის ჩაუბარებლობა

ანგარიშის ჩაბარების ვალდებულების დარღვევა არ განაპირობებს გირაოს რეალიზაციის არამართლზომიერებას, თუმცა შეიძლება, **ზიანის ანაზღაურების** საფუძველი გახდეს (იხ. მუხ. 285, სქ. 6), მაგალითად, იმ **4**

1 *Damrau*, in MüKo BGB, 7. Aufl. 2017, § 1241, Rn. 1.
2 იქვე.

შემთხვევაში, როდესაც დაგვიანებით განხორციელებული (საერთოდ არ-განხორციელებული) ანგარიში აკარგვინებს დამგირავებელს/მესაკუთრეს მონარჩენი ამონაგების მიღების შესაძლებლობას (280 III).

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.

საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 465
II. იპოთეკის დადგენის წინაპირობები 466
1. დადგენა 466
ა) სახელშეკრულებო იპოთეკა 466
ბ) კანონისმიერი იპოთეკა 467
2. შინაარსი 467
ა) იპოთეკის საგანი 467
ბ) იპოთეკარის დაკმაყოფილება 468
გ) უზრუნველყოფილი მოთხოვნა 468
დ) სპეციალური ფორმები 469
3. კრედიტორის დაკმაყოფილება 470
III. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლა, 286 III 471
1. მოთხოვნის შეცვლა კრედიტორის ცვლილების გარეშე 471
2. მოთხოვნისა და კრედიტორის ცვლილება 471

I. ზოგადი დებულებები

1 286-ე მუხლში მოცემულია იპოთეკის **ლეგალური დეფინიცია** და მისი, როგორც კრედიტის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალების, დასაშვებობის წინაპირობები.[1] იპოთეკა არის **აქცესორული** ხასიათის **სანივთო რეალ-**

1 იხ. იპოთეკასთან დაკავშირებით *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 60 და შემდგომი გვერდები; *ჭანტურია*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, მუხ. 286, გვ. 248 და შემდგ.; *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 327 და შემდგ.; *შნიტგერი*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი საქართველოში, 2011, გვ. 8 და შემდგ.; *შოთაძე*, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012; *შოთაძე*, სანივთო სამართალი, 2014, გვ. 356 და შემდგ.; *დარჯანია*, იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 4 და შემდგ.

იზაციის უფლება[2] და, შესაბამისად, მისი დადგენისათვის აუცილებელია უზრუნველსაყოფი მოთხოვნის არსებობა, რომელიც ე. წ. წამყვანი (უზრუნველყოფილი) მოთხოვნაა[3] და რომელთანაც განუყოფლად არის შეზრდილი იპოთეკა.[4] უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორი და იპოთეკარი (უზრუნველყოფილი კრედიტორი) იდენტური პირი უნდა იყოს[5] (გამონაკლისთან დაკავშირებით იხ. 297-ე მუხლის კომენტარი).

2 იპოთეკა გადაიცემა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის გზით (201 I, 295).

უზრუნველყოფილი კრედიტორის **დაკმაყოფილება** იპოთეკიდან ხდება იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაციით (301, 302) ან კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლით (300).

II. იპოთეკის დადგენის წინაპირობები

1. დადგენა

3 იპოთეკა წარმოიშობა ხელშეკრულებით ან სხვა კანონისმიერი საფუძვლით.

ა) სახელშეკრულებო იპოთეკა

4 **სახელშეკრულებო იპოთეკის დადგენისათვის** აუცილებელია შეთანხმება და იპოთეკის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (289). მისი შეთანხმება შესაძლებელია როგორც პირობადებულად, ისე გარკვეული ვადით.[6] იპოთეკის დადგენა გულისხმობს **განკარგვას** და მის შემთხვევაში ძალაში რჩება განკარგვისათვის მოქმედი წესები (მაგ., 102-ე და 983-ე მუხლები).

5 გერმანულ სამართალში იპოთეკის სანივთო გარიგებისაგან გამიჯვნის პრინციპის საფუძველზე ასხვავებენ **იპოთეკის (ვალდებულებით) გარიგებას** (*pactum de hypothecando*), როგორც გარიგებას, რომელიც არის იპოთეკის უფლების მინიჭება-შენარჩუნების კაუზა.[7] იპოთეკის (ვალდებულებითი) ხელშეკრულებით, სანივთოსაგან განსხვავებით, ნივთის მესაკუთრე ან იპოთეკარი კისრულობს მხოლოდ ვალდებულებას, შემძენის სასარგებლოდ დაადგინოს (იპოთეკის დადგენის ხელშეკრულება) ან გადასცეს (იპოთეკის გადაცემის ხელშეკრულება) მას იპოთეკის უფლება.[8] ჩვეულებრივ, იპოთეკის ხელშეკრულება გახვეულია სხვა ხელშეკრულების ფორმაში, როგორიც არის, მაგალითად, სესხის ხელშეკრულება.[9]

---

2 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 61; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის №ას-901-859-2013 გადაწყვეტილება.

3 RGZ 81, 268.

4 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 4.

5 *ჭანტურია*, იქვე, 2012, გვ. 62, 80; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის №ას-901-859-2013 გადაწყვეტილება.

6 RGZ 122, 331.

7 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1113, Rn. 4; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 87.

8 *Lieder*, იქვე.

9 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 61; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის №ას-

ამ სანივთო-ვალდებულებითი გარიგებების დიქოტომიამ ქართულ სა- 6
მართალში ჯერჯერობით თავისი ადგილი ვერ დაიმკვიდრა – მიუხედავად სანივთო გარიგების კონსტრუირების ცალკეული მცდელობებისა,[10] შეთანხმება იპოთეკის შესახებ მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივ ხელშეკრულებად რჩება.[11]

ბ) კანონისმიერი იპოთეკა

იძულებითი ღონისძიების გამოყენების ფარგლებში იპოთეკის დადგენა 7
(მაგ. სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 63-ე მუხლი, საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლი) არ საჭიროებს შეთანხმებას იპოთეკის მოვალესა და იპოთეკარს შორის, თუმცა ამისგან განსხვავებით, მენარდის **კანონისმიერი** იპოთეკა (635) მხოლოდ შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე წარმოიშობა[12] (იხ. მუხ. 635, მე-11 ველი).

რეგისტრაციის შინაარსთან დაკავშირებით იხ. 289 I მუხლი. 8

ჩვეულებრივ, იპოთეკა დგინდება და არსებობს მხოლოდ რეგისტრირებული (**რეესტრის**, ანუ ჩვეულებრივი,[13] **იპოთეკა**) ან, ამავდროულად, იპოთეკის მოწმობაში განსხეულებული უფლების (**საბარათე იპოთეკა**[14] (289[1]), იხ. მუხ. 289[1], მე-4 ველი) ფორმით.

იპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე, ის უზრუნველყოფი- 9
ლი მოთხოვნის არწარმოშობის, გაქარწყლების ან მესაკუთრეზე გადასვლის შემთხვევაში **მესაკუთრის იპოთეკად** გარდაიქმნება (289).[15]

2. შინაარსი

ა) იპოთეკის საგანი 10

იპოთეკა დგინდება ერთ ან რამდენიმე (287) **მიწის ნაკვეთზე**,[16] ან წილზე მიწის ნაკვეთზე წილად თანასაკუთრებაში (განსხვავებით თანაზიარი საკუთრებისაგან)[17] და მიწაზე საკუთრების მსგავს უფლებებზე, როგორიცაა აღ-

901-859-2013 გადაწყვეტილება; BGH NJW-RR 1991, 305.

10 შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის №ას-1283-1538-09 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 ივლისის №ას-369-350-2015 განჩინება (4.1.9.).

11 იხ. ამასთან დაკავშირებით, უპირველეს ყოვლისა: *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 61, 68; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის №ას-901-859-2013 გადაწყვეტილება.

12 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 68.

13 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 69. იპოთეკის ამ ფორმის აღსანიშნავად ტერმინ „წიგნის იპოთეკის“ (*შოთაძე*, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 197) გამოყენება გაუმართლებელია, რადგან ეს გერმანული Buchhypothek-ის კალკია და, გამომდინარე იქიდან, რომ, გერმანიისაგან განსხვავებით, საქართველოში იპოთეკის რეგისტრაცია არა საადგილმამულო წიგნში, არამედ საჯარო რეესტრში ხდება, საკუთარ შინაარსთან არანაირი ბმა არ გააჩნია.

14 იხ. *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 69 და შემდგ.

15 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 63.

16 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 76; შდრ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 19 ოქტომბრის № 2ბ/3106-10 გადაწყვეტილება (4.7.).

17 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 27 I 1.

ნაგობა[18] (233) ან ბინაზე საკუთრება[19] (208).

ბ) იპოთეკარის დაკმაყოფილება

1 იპოთეკარს უფლება აქვს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფარგლებში მოითხოვოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში იპოთეკის საგნიდან მოთხოვნის შესაბამისი თანხის გადახდა (286 I, 1-ლი ვარიანტი), იპოთეკის საგნის **რეალიზაციიდან** ამონაგების თანხის (301 I) ან ამ საგნის მის **საკუთრებაში გადასვლა** (300). რეალიზაციით დაკმაყოფილების უფლება, რომელიც სანივთო, უზრუნველყოფილი მოთხოვნისაგან გასამიჯნი, მოთხოვნაა, ხორციელდება იპოთეკით დატვირთული საგნის აუქციონზე გასხვისების მეშვეობით (302). რეალიზაციის თუ იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის თავიდან აცილება შესაძლებელია მხოლოდ „იპოთეკის საგნის გამოხსნის“ (292 I, 304 I) მეშვეობით.

გ) უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

12 იპოთეკით შესაძლებელია მხოლოდ **განსაზღვრული**[20] (კონკრეტული საფუძვლისა და ოდენობის მქონე) ან **განსაზღვრადი** ფულადი მოთხოვნისა თუ მოთხოვნების[21] უზრუნველყოფა,[22] თუმცა გამონაკლისის სახით უზრუნველყოფაუნარიანი, ასევე სამომავლო თუ პირობადებული მოთხოვნებისაც (286 II, შდრ. მუხ. 254, 24-ე ველი). არაფულადი მოთხოვნის იპოთეკით უზრუნველყოფა შეუძლებელია (შდრ. 289 I 3); ალტერნატიული ვალდებულებების შემთხვევაში საკმარისია, თუ შეპირებული შესრულებებიდან ერთ-ერთი ფულად ხასიათს ატარებს.[23] მოთხოვნის მატერიალურსამართლებრივი საფუძველი უმნიშვნელოა, რის გამოც ასევე დასაშვებია საჯაროსამართლებრივი მოთხოვნების იპოთეკით უზრუნველყოფა.[24] თუ უზრუნველსაყოფი მოთხოვნა არ არის საკმარისად განსაზღვრული, რეგისტრაციის შემდეგ იპოთეკა მესაკუთრის იპოთეკად გარდაიქმნება (288).[25]

13 თუ ეს პირდაპირ არ ეწინააღმდეგება მხარეთა დაფიქსირებულ ნებას, **განმარტების** საკითხი იმის დადგენაა, უზრუნველყოფს თუ არა იპოთეკა

18 საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 11 I ბ) მუხლი; შდრ. ამასთან დაკავშირებით იხ.: *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 79 და შემდგ.; *შოთაძე*, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 57 და შემდგ.

19 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 77, 78. იპოთეკის უფლება ვრცელდება ბინაზე მიშენებაზეც, როგორც დატვირთული ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მიშენება ცალკე ობიექტად რეგისტრირდება. იხ. იქვე, დაუსრულებელი შენობა-ნაგებობების იპოთეკით დატვირთვასთან დაკავშირებით, ასევე, *შოთაძე*, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 54.

20 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 63; *ჭანტურია*, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 1999, 286-ე მუხლი, გვ. 253; *დარჯანია*, იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 11; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის №ას-1280-1300-2011 გადაწყვეტილება.

21 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1113, Rn. 10.

22 BGH NJW 1994, 461.

23 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 16.

24 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 16; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1113, Rn. 17.

25 BGH NJW 1994, 461.

ასევე ზიანის ანაზღაურებისა და კონდიქციურ მოთხოვნებს.[26] თუმცა ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია ის ზღვარი, რომელიც რეესტრის საჯაროობის ფუნქციით არის დადგენილი (შდრ. მუხ. 289, მე-11 და მომდევნო ველები).

14 შესაძლებელია, უზრუნველყოფილი მოთხოვნები **სხვადასხვა მოვალის** წინააღმდეგ იყოს მიმართული,[27] თუმცა ამის საპირისპიროდ, აუცილებელია, რომ მოთხოვნის **კრედიტორი** და **იპოთეკარი** ერთი და იგივე პირი იყოს[28] (გამონაკლისისათვის იხ. 297-ე მუხლის კომენტარი). უმნიშვნელოა, თუ ვინ იღებს უზრუნველყოფილი მოთხოვნით გათვალისწინებულ შესრულებას.[29]

15 დაუშვებელია ერთი და იმავე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ერთი და იმავე საგნის **რამდენიმე იპოთეკით** დატვირთვა (ორმაგი უზრუნველყოფის აკრძალვა),[30] რადგან ეს წინააღმდეგობაში მოვიდოდა იპოთეკის აქცესორულობის პრინციპთან.[31] თუმცა ასეთი შეზღუდვა არ მოქმედებს, როდესაც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის რამდენიმე დამოუკიდებელ ნაწილად დანაწევრებაა შესაძლებელი (მაგ.: ძირი სესხი და პროცენტები).[32]

დ) სპეციალური ფორმები

16 ერთი იპოთეკა, რომლითაც რამდენიმე საგანია დატვირთული, არის **საერთო იპოთეკა,** 287-ე მუხლის მიხედვით და არ ეწინააღმდეგება ორმაგი უზრუნველყოფის აკრძალვას (შდრ. ზემოთ). საერთო იპოთეკისაგან განსხვავდება ე. წ. **ერთიანი იპოთეკა**,[33] რა დროსაც ხდება ერთიანი მოთხოვნის უზრუნველმყოფი (სხვადასხვა საგანზე დადგენილი) რამდენიმე იპოთეკის გაერთიანება.

17 გარდა ხსენებულისა, ვალის დაფარვის მოდალიტეტის მიხედვით, გერმანულ დოქტრინაში იპოთეკის ცალკე ფორმად გამოყოფენ ე. წ. **დაფარვად იპოთეკას** (*Tilgungshypothek*), რომელიც არსობრივად ქართული იპოთეკური ბანკების შემთხვევაშიც იპოთეკის ამოსავალი ფორმაა. მის ფარგლებში ასხვავებენ ე. წ. **განწილვადებული გადახდისა** (*Abzahlungshypothek*) და **ვალის ამორტიზების იპოთეკას** (*Amortisationshypothek*). ორივე შემთხვევაში კრედიტორს არა აქვს ხელშეკრულების მოშლის უფლება, თუ მოვალე პროცენტებს ვადის დაცვით ფარავს.[34] განწილვადებული გადახდის იპოთეკის შემთხვევაში მოვალე თვიურად (ან წლიურად) იხდის მყარად დადგენილ თანხას ძირი კრედიტის დასაფარავად (ამორტიზაციისათვის) და კიდევ დამატებით თანხას პროცენტების ანგარიშში. თანდათანობით, კრედიტის და-

26 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 17; შდრ. ასევე, *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 64.

27 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 42; RGZ 126, 277.

28 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2000 წლის 2 ივნისის № 3კ-198-2000 განჩინება; BayObLG NJW 1958, 1918.

29 BayObLG NJW 1958, 1918.

30 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 73.

31 RGZ 131, 20; OLG Köln NJW-RR 1996, 1107; *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1113 Rn. 17.

32 RGZ 131, 21.

33 *Rohe,* იქვე, Rn. 24.

34 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 26 I 2 a.

ფარვასთან ერთად, მცირდება ასევე იპოთეკური ტვირთიც. ამის საპირისპიროდ, ვალის ამორტიზების იპოთეკის შემთხვევაში მოვალე თვიურად (ან წლიურად) უცვლელ თანხას იხდის, რომელიც ერთდროულად ფარავს როგორც ძირ თანხას, ისე პროცენტებს.[35] თანდათანობით, ვალის ამორტიზებასთან ერთად, სულ უფრო მცირდება პროცენტი და მის ანგარიშში გადასახდელი თანხაც ძირ კრედიტს ფარავს,[36] რის გამოც იპოთეკური ტვირთი უფრო სწრაფად მცირდება, ვიდრე განწილვადებული გადახდის იპოთეკის შემთხვევაში.[37]

18 **დაფარვად იპოთეკაზე** იპოთეკისათვის დადგენილი ზოგადი სანივთოსამართლებრივი რეჟიმი ვრცელდება.[38] მისგან უნდა განვასხვაოთ იდენტური ეკონომიკური ფუნქციის მქონე **ვალის აღიარების იპოთეკა** – იპოთეკა, რომელიც აბსტრაქტულ ვალის აღიარებას უზრუნველყოფს და (კონკრეტულ შემთხვევაში) მის უკან მდგომი სესხისა და ამ სესხის დაფარვის მოდალიტეტისაგან დამოუკიდებელია. აქედან გამომდინარე, იპოთეკის მესაკუთრის ვალდებულება განისაზღვრება მხოლოდ თავდაპირველად მითითებული თანხის მიხედვით.[39]

3. კრედიტორის დაკმაყოფილება

19 კრედიტორის დაკმაყოფილების შემთხვევაში (იხ. დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით 292-ე მუხლის კომენტარი), იმის მიხედვით, თუ ვინ იხდის და რის დასაფარავად, უნდა განვასხვაოთ შემდეგი შემთხვევები: **არამოვალე იპოთეკარის გადახდის** შემთხვევაში უზრუნველყოფილი მოთხოვნა ძალაში რჩება და მესაკუთრეზე გადადის (292 II), ხოლო იპოთეკა მესაკუთრის იპოთეკად გარდაიქმნება (288). **პირადი მოვალე იპოთეკარი**, ჩვეულებრივ, მოთხოვნის დასაფარავად იხდის.[40] მის მიერ კრედიტორის დაკმაყოფილების შემთხვევაში უზრუნველყოფილი მოთხოვნა წყდება (427), ხოლო იპოთეკა ამ შემთხვევაშიც მესაკუთრის იპოთეკად გარდაიქმნება. **არაიპოთეკარი პირადი მოვალე** იხდის მხოლოდ მოთხოვნის დაფარვის ანგარიშში. ამ დროს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა წყდება, ხოლო იპოთეკა ან გარდაიქმნება მესაკუთრის იპოთეკად, როგორც ზემოთ მოყვანილ შემთხვევებში, ან გადადის პირად მოვალეზე (298 II). **მესამე პირის** მიერ იპოთეკარის დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით იხ. მუხ. 304, მე-8 და მომდევნო ველები.

20 კრედიტორის უზრუნველყოფილი **მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის** შემთხვევაში მას აქვს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის (301, 302) ან მასზე

35 BGH NJW 1977, 100.

36 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 25.

37 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 26 I 2 a bb; ამორტიზაციის იპოთეკის მოდიფიცირებად უნდა აღვიქვათ იპოთეკური სესხის შეთანხმება ვალის დაფარვის ე.წ. ოფსეტფუნქციით ქართული ბანკების პრაქტიკაში, რაც იძლევა საშუალებას, მსესხებელმა გარკვეული დროით ანგარიშზე განთავსებული თანხის მეშვეობით შეამციროს პროცენტის ხარჯები.

38 BGH NJW 1977, 100; *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 26.

39 *Rohe,* იქვე, Rn. 28.

40 BGHZ 7, 126.

საკუთრების მოპოვების (300) უფლება, რის შემდეგაც ეს უფლება წყდება.[41]

III. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლა, 286 III

21 286 III მუხლი ამარტივებს კრედიტის უზრუნველყოფას იპოთეკის მეშვეობით, ითვალისწინებს რა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სხვა მოთხოვნით ჩანაცვლების შესაძლებლობას გარიგების საფუძველზე, იპოთეკის გარდაქმნისა ან შეწყვეტის შემდეგ მისი თავიდან დადგენის **გარეშე (286 III 1). მოთხოვნის ჩანაცვლება დასაშვებია როგორც იპოთეკარი კრედიტორის ცვლილებით,** ისე მის გარეშე. ნორმა ვრცელდება ყველა ტიპის იპოთეკაზე, მათ შორის მესაკუთრის იპოთეკაზე (288).

1. მოთხოვნის შეცვლა კრედიტორის ცვლილების გარეშე

22 იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლისათვის იპოთეკის ცვლილების გარეშე საკმარისია **შეთანხმება** კრედიტორსა და მესაკუთრეს შორის და მისი **რეგისტრაცია** საჯარო რეესტრში (286 III 2). არაიპოთეკარი პირადი მოვალის თანხმობა აუცილებელი არ არის. მისი დაცვა უზრუნველყოფილია 299 II მუხლის მიხედვით. მოთხოვნის შეცვლის მომენტისათვის ეს თავდაპირველად უზრუნველყოფილი მოთხოვნა ჯერ კიდევ სახეზე უნდა იყოს (სხვა შემთხვევაში მოქმედებს 288-ე მუხლი),[42] ხოლო შემცვლელი, უზრუნველსაყოფი, მოთხოვნა უნდა აკმაყოფილებდეს 289 I მუხლის წინაპირობებს.[43]

23 იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლა შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ახალი მოთხოვნა ძველს **არ აჭარბებს**. სხვა შემთხვევაში ამ მოთხოვნის ჭარბი წილის უზრუნველყოფა უნდა მოხდეს მომდევნო რანგის იპოთეკით.[44] შესაძლებელია რანგის დათმობის შეთანხმება.[45]

24 მოთხოვნის შეცვლა არის იპოთეკის საგნისა და იპოთეკის განკარგვა (**შინაარსის ცვლილება**).[46] შეცვლის შემდეგ იპოთეკა მხოლოდ ახალ მოთხოვნას უზრუნველყოფს, ხოლო ძველი მოთხოვნის სამართლებრივი ბედი განისაზღვრება ზოგადი წესების მიხედვით.[47]

2. მოთხოვნისა და კრედიტორის ცვლილება

25 უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლასთან ერთად დასაშვებია თავად იპოთეკარის ცვლილება, რაც გამომდინარეობს 286 III მუხლის განმარტებიდან. ამისათვის აუცილებელია ზემოთ ხსენებული შეთანხმება და ძველი იპ-

41 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 36.
42 KG JW 1936, 3131; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1180, Rn. 5.
43 RGZ 147, 302.
44 *Rohe,* იქვე, § 1180, Rn. 4.
45 RG JW 1934, 479.
46 *Lieder*, იქვე, Rn. 1.
47 *Rohe,* იქვე, Rn. 5.

ოთეკარის **თანხმობა**, მისი ახლით ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით.[48] თანხმობის განცხადება შეიძლება როგორც რეესტრის, ისე ახალი კრედიტორისა და მესაკუთრის წინაშე.[49] იპოთეკა ამ ხსენებული წინაპირობების შესრულების შემდეგ ავტომატურად გადადის ახალ კრედიტორზე.[50]

26 აღწერილი პროცედურის ალტერნატივის სახით იპოთეკის გადაცემა შესაძლებელია უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის გზითაც.[51]

48 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1180, Rn. 6.
49 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1113, Rn. 3.
50 KG JW 1935, 3570.
51 RGZ 147, 301.

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.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007წ., მუხ.260.

I. ზოგადი დებულებები 473
II. წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგები 473
1. შინაარსი 473
2. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა 474
3. იპოთეკის დადგენა 474
4. საერთო იპოთეკის განკარგვა 475
5. პასუხისმგებლობის მოცულობა 476

I. ზოგადი დებულებები

287-ე მუხლი ითვალისწინებს რამდენიმე მიწის ნაკვეთის საერთო იპოთეკით[1] დატვირთვის შესაძლებლობას და ხელს უწყობს ამით ცალკეული, მცირე ღირებულების უძრავი ქონების ეკონომიკურ კონსოლიდაციას და მათი კრედიტის უზრუნველყოფის პოტენციალის მაქსიმალურ რეალიზაციას.[2] თუმცა ეს ინსტიტუტი ფუნქციას ინარჩუნებს ასევე მსხვილი კრედიტის შემთხვევაშიც, რომლის უზრუნველყოფაც მხოლოდ რამდენიმე ნივთის ღირებულებათა გაერთიანებით შეიძლება.[3] 1

II. წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგები

1. შინაარსი

ეს დანაწესი აწესრიგებს მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად რამდენიმე საგანზე (შდრ. იპოთეკაუნარიან საგნებთან დაკავშირებით მუხ. 286, მე-9 ველი)[4] იპოთეკის დადგენის შესაძლებლობას, დამოუკიდებლად იმისა, იმყოფებიან თუ არა ისინი ერთი და იმავე იპოთეკარის საკუთრებაში.[5] 2

არ არის აუცილებელი, რომ საერთო იპოთეკის ფარგლებში თითოეულ საგანზე დაწესებული საიპოთეკო რეჟიმი იდენტური იყოს,[6] თუმცა აუცილებელია **ერთგვაროვნების** უზრუნველყოფა იმ დონემდე, რომ გამორიცხული 3

1 შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 73 და შემდგ.
2 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1132, Rn. 2; შდრ. ასევე, *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 75.
3 OLG München FGPrax 2013, 113.
4 *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 74: არ არის აუცილებელი, რომ საგნები ერთგვაროვანი იყოს.
5 *ჭანტურია*, იქვე; BGH NJW 1975, 445.
6 BGH NJW 1981, 1503.

იყოს კრედიტორის უფლების დანაწევრება, ანუ ცალკეულ იპოთეკებად ჩამოყალიბება, რომელთა ჯამური ღირებულებაც საერთო იპოთეკის ღირებულებას გადააჭარბებდა.[7] ყოველგვარი სხვა ტიპის გადახვევა საიპოთეკო რეჟიმთა ერთგვაროვნების პრინციპიდან დასაშვებია.

4 **დასაშვებია** იპოთეკის ვადამოსულობისა[8] (შდრ. მუხ. 300, მე-12 და მომდევნო ველები) და რანგის[9] განსხვავებულად განსაზღვრა სხვადასხვა საგანთან დაკავშირებით. ერთ-ერთი საგნის გათავისუფლება იპოთეკური ტვირთისაგან არ იწვევს იმავე სამართლებრივ შედეგს სხვა საგნებისათვის და საერთო იპოთეკის გაუქმებას.[10] შესაძლებელია ვალის დაფარვისა და მოშლის განსხვავებული წესის შეთანხმება თითოეულ ნაკვეთთან მიმართებით.[11]

5 საერთო იპოთეკა, როგორც ერთიანი უფლება, ყველა საგანზე **ერთიანი ფორმით** უნდა დადგინდეს, რის გამოც დაუშვებელია, მაგალითად, ერთ საგანზე რეესტრის იპოთეკის, მეორე საგნის შემთხვევაში კი იპოთეკის მოწმობის გაცემა (289 IV). [12]

2. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

6 სხვადასხვა საგანზე დადგენილი საერთო იპოთეკა უზრუნველყოფს **ერთ ან რამდენიმე მოთხოვნას** (იხ. ორმაგი უზრუნველყოფის აკრძალვასთან დაკავშირებით მუხ. 286, მე-13 ველი), რომლის კრედიტორი, მოვალე და საფუძველიც იდენტურია.[13] ერთი მოთხოვნის რამდენიმე საგანზე დადგენილი იპოთეკით უზრუნველყოფისას საერთო იპოთეკა ავტომატურად, კანონის ძალით, წარმოიშობა.[14] დასაშვებია პირთა სიმრავლე მოვალეთა (სოლიდარული მოვალეები) და კრედიტორთა (სოლიდარული კრედიტორები) მხარეზე.[15]

3. იპოთეკის დადგენა

7 საერთო იპოთეკა წარმოიშობა გარიგების ან კანონის ძალით. გარიგების საფუძველზე საერთო იპოთეკის წარმოშობისათვის აუცილებელია 287-ე მუხლის წინაპირობების შესრულება და იპოთეკის რეგისტრაცია ყველა საგანზე.[16] მოვალეთა, კრედიტორთა ან მოთხოვნათა სიმრავლის შემთხვევაში,

7 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1132, Rn. 4.

8 BGH WM 2010, 1615.

9 BGH NJW 1981, 1503.

10 შდრ.BGH NJW 1981, 1503.

11 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1132, Rn. 5; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1132, Rn. 5.

12 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 76; BayObLGZ 1962, 190.

13 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1132, Rn. 4; *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1132, Rn. 7.

14 *Bassenge*, იქვე.

15 იქვე.

16 OLG Düsseldorf DNotZ 1973, 613; რეესტრში უნდა გაკეთდეს სათანადო ჩანაწერი საერთო იპოთეკის შესახებ (*ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 74); *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 335.

განმარტების მეშვეობით უნდა დაგინდეს, საერთო იპოთეკაა სახეზე, თუ რამდენიმე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი იპოთეკა.[17] განმარტების საგანია ასევე ის საკითხი, უნდა წარმოიშვას თუ არა უკანასკნელ საგანზე იპოთეკის რეგისტრაციამდე ცალკეული იპოთეკები ცალკეულ საგნებზე,[18] რაც, ჩვეულებრივ, მხარეთა მიერ ნასურვებია ხოლმე,[19] თუმცა საპირისპირო შემთხვევაში, საერთო იპოთეკის ჩაშლისას, ცალკეული რეგისტრირებული უფლებრივი ტვირთის ბედი განისაზღვრება 62-ე მუხლის მიხედვით.[20] დასაშვებია ასევე ერთ საგანზე წარმოშობილი იპოთეკის მოგვიანებით, სხვა საგნებზე გავრცელების გზით, საერთო იპოთეკად გარდაქმნა,[21] მაგრამ გამორიცხულია ე. წ. **ფარული გავრცელება**, როდესაც ხდება რეგისტრაციის გარეშე დათმობილი მესაკუთრის საბარათე იპოთეკის პასუხისმგებლობის გაფართოება, რადგან აუცილებელია უძრავი ნივთის მესაკუთრის ჩართვა პასუხისმგებლობის განვრცობის შეთანხმებაში და რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთება.[22]

საერთო იპოთეკა წარმოიშობა **კანონის ძალით**, მაგალითად, იპოთეკით დატვირთული ნაკვეთის გაყოფის,[23] იპოთეკარის ერთპიროვნული საკუთრებიდან თანასაკუთრებად გარდაქმნის,[24] უზრუნველყოფილი მოთხოვნების ერთი მოთხოვნით[25] შეცვლის (256 III) და კრედიტორის ერთი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით იძულებითი აღსრულების სხვადასხვა უძრავ ქონებაზე (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 63 I მუხლი) მიქცევის შემთხვევებში. 8

287-ე მუხლის წინაპირობების შესრულების შემთხვევაში საერთო იპოთეკა წარმოშობის კონკრეტული საფუძვლისაგან დამოუკიდებლად წარმოიშობა.[26] მისი ამგვარად მოხსენიება მხოლოდ დეკლარატორულ ხასიათს ატარებს.[27] 9

4. საერთო იპოთეკის განკარგვა

საერთო იპოთეკის განკარგვა დასაშვებია იმავე ფორმით, როგორც მისი დადგენა (იხ. ზემოთ). გადაცემა და უფლებრივად დატვირთვა ხდება ყველა ნივთთან მიმართებით და ერთი და იმავე პირის სასარგებლოდ,[28] რის საპი- 10

17 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1132, Rn. 8.
18 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1132, Rn. 5.
19 BGH DNotZ 1975, 153.
20 BGH DNotZ 1975, 152.
21 *Rohe,* იქვე.
22 იქვე.
23 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 75.
24 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1132, Rn. 20; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1132, Rn. 8; OLG Frankfurt DNotZ 1961, 411; შდრ. თანასაკუთრების გაყოფილ წილებზე საერთო იპოთეკის წარმოშობასთან დაკავშირებით *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 75.
25 *Rohe,* იქვე, Rn. 9.
26 *Rohe,* იქვე.
27 *Lieder*, იქვე, Rn. 44.
28 RGZ 63, 75.

რისპიროდაც იპოთეკის (მთლიანი ან ნაწილობრივი) გაუქმება შესაძლებელია ასევე მხოლოდ კონკრეტულ საგანზე.[29] განკარგვა ძალაში შედის შესაბამისი რეგისტრაციის შემდეგ.[30]

5. პასუხისმგებლობის მოცულობა

11 287 1, 2 მუხლების მიხედვით, საერთო იპოთეკით დატვირთული თითოეული საგანი სრულად აგებს პასუხს უზრუნველყოფილი მოთხოვნისათვის და იპოთეკარს **შეუზღუდავად** შეუძლია თითოეული ნივთიდან დაკმაყოფილების მოთხოვნა.[31] მხარეთა **შეთანხმებით** შესაძლებელია, დაწესებული იყოს გარკვეული (თვითნებური) **რიგითობა** ცალკეული საგნიდან დაკმაყოფილების მოთხოვნასთან დაკავშირებით. ამ შემთხვევაში ყოველი მომდევნო საგნის რეალიზაციის ან მასზე საკუთრების მოპოვების უფლება იპოთეკარს აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ წინა საგანი სრულად ვერ ფარავს მის მოთხოვნას.

29 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1132, Rn. 11.

30 RGZ 63, 76.

31 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 29 მარტის №ას-884-1152-04 განჩინება.

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).

I. ზოგადი დებულებები 477
II. მესაკუთრის იპოთეკის წარმოშობის საფუძვლები 478
1. მესაკუთრის იპოთეკა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობამდე 478
2. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაქარწყლება 479
3. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოპოვება მესაკუთრის მიერ 479

I. ზოგადი დებულებები

1 თუ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა არ ან აღარ არსებობს, ამ შემთხვევაში იპოთეკას აკლია მისი მთავარი საფუძველი (იხ. მუხ. 286, მე-11 ველი), რის გარეშეც რეესტრის თუ საბარათე იპოთეკის უფლება რჩება მესაკუთრეს მესაკუთრის იპოთეკის ფორმით.[1] ეს **იმპერატიული**[2] წესი მიზნად ისახავს იპოთეკის **რანგის შენარჩუნებას** და მომდევნო რიგის უფლების მიერ მისი ადგილის დაკავების გამორიცხვას[3] – მესაკუთრეს უფლება უნდა ჰქონდეს, უპირატესი რანგის უზრუნველყოფის საშუალება ამ რანგის დაუკარგავად გამოიყენოს სხვა კრედიტის უზრუნველსაყოფად (286 III).[4]

2 ქართული სამართლისათვის მესაკუთრის იპოთეკა ახალი ინსტიტუტია, რომელსაც წინამორბედი არ გააჩნია და რომელიც გერმანული სამართლისათვის ცნობილი შესაბამისი სამართლებრივი ფიგურის რეცეფციის შედეგადაა შექმნილი. თუმცა გერმანული სამართალი, მესაკუთრის იპოთეკის გარდა, იცნობს „მესაკუთრის მიწის ვალს“,[5] რომელიც კრედიტის უზრუნველყოფის არააქცესორული საშუალებაა, რითაც არის განპირობებული მისი განსაკუთრებული ბრუნვაუნარიანობა. მართალია, თავად მესაკუთრის იპოთეკა 288-ე მუხლის 1-ლ და მე-2 ვარიანტში გათვალისწინებულ შემთხვევებში აქცესორულობის პრინციპის დარღვევით (უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე) არსებობს, თუმცა ეს გამონაკლისი მხოლოდ მესაკუთრის სასარგებლოდ დაიშვება და ამ უფლების გადაცემა სხვა პირისათვის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე დაუშვებელია, რის გამოც ქართულ სამართალში მესაკუთრის იპოთეკა გერმანული „მესაკუთრის მიწის ვალის“ შესაბამის ეკონომიკურ ფუნქციას ვერ იტვირთებს (შდრ. მაგალითისათვის ქვემოთ, სქ. 10), მიუხედავად იმისა, რომ მოიცავს იმ შემთხვევებს, როდეს-

1 იხ. ამასთან დაკავშირებით: *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 63.
2 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1163, Rn. 36; RGZ 142, 159.
3 იხ. დეტალურად ამასთან დაკავშირებით: *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1163, Rn. 1.
4 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1177, Rn. 2.
5 *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1512 ff; ამასთან დაკავშირებით იხ. ასევე *დარჯანია*, იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 7 და შემდგ.

აც გერმანიაში მესაკუთრის მიწის ვალი წარმოიშობა.[6]

3 გარდა ამისა, ქართულ პრაქტიკაში ამ ინსტიტუტის არსის ვერგაგების გამო, მისი გამოყენების სფერო თითქმის ნულის ტოლფასია.[7]

II. მესაკუთრის იპოთეკის წარმოშობის საფუძვლები

1. მესაკუთრის იპოთეკა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობამდე

4 288-ე მუხლის გამოყენების **წინაპირობაა** ნამდვილი იპოთეკის დადგენა უძრავ ქონებაზე.[8] თუ იპოთეკა, მხარეთა შეთანხმების თანახმად, მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობის შემდეგ უნდა წარმოიშვას, მაშინ ის პირდაპირ კრედიტორის იპოთეკის ფორმით წარმოიშობა.[9]

5 იმ მომენტიდან, როდესაც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობა **უკვე შეუძლებელია**, წარმოიშობა მესაკუთრის იპოთეკა (288-ე მუხლის 1-ლი ვარიანტი), რაც რეესტრის ჩანაწერს არასწორად აქცევს.[10] მესაკუთრეს ამ შემთხვევაში აქვს მისი საკუთარ სახელზე გადაწერის მოთხოვნის უფლება.

6 **მოთხოვნის არწარმოშობა** შეიძლება განპირობებული იყოს არანამდვილობის ნებისმიერი საფუძვლით. გარდა ამისა, სესხის ხელშეკრულების რეალური ბუნებიდან გამომდინარე, ის დადებულად არ ითვლება სესხის თანხის გადაცემამდე (მუხ. 623, მე-18 ველი), შესაბამისად, ამ თანხის დაბრუნების მოთხოვნის უზრუნველმყოფი იპოთეკაც მხოლოდ ამ მომენტიდან წარმოიშობა.[11] მანამდე რეგისტრირებული იპოთეკა მხოლოდ მესაკუთრის იპოთეკაა,[12] რომელიც თანხის გადახდის შემდეგ ავტომატურად გადაიქცევა კრედიტორის იპოთეკად და ინარჩუნებს თავის რანგს, მაშინაც კი, როდესაც მიწის ნაკვეთი უკვე სხვის საკუთრებაშია.[13]

7 თუ სესხის თანხა გადაეცა მსესხებელს, თუმცა მისი დაბრუნების მოთხოვნა მაინც არ წარმოშობილა ხელშეკრულების სხვა მიზეზით არანამ-

6 მესაკუთრის იპოთეკა გერმანიაში მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის იპოთეკის მოვალეზე გადასვლის §177 II, გსკ) შემთხვევაშია შესაძლებელი, ყველა სხვა შემთხვევაში მესაკუთრის მიწის ვალი წარმოიშობა. იხ. ამასთან დაკავშირებით *დარჯანია*, იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 9.

7 თუმცა ეს ვერგაგება არა მხოლოდ ამ პრაქტიკის ინერტულობით არის განპირობებული, არამედ ასევე მესაკუთრის იპოთეკის მომწესრიგებელი რამდენიმე საკვანძო ნორმის, რომელიც ამ ინსტიტუტის დაკონკრეტებასა და უკეთ გაგებას შეუწყობდა ხელს, არარსებობით ქართულ სამართალში. მაგალითად, სრულებით გაუგებარია, ენიჭება თუ არა მესაკუთრის იპოთეკას რაიმე ფუნქცია იძულებითი აღსრულების ფარგლებში (შდრ. გსკ-ის 1197-ე პარაგრაფი). იხ. ამასთან დაკავშირებული კაზუისტიკისათვის: *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1521 ff.

8 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1163, Rn. 3; RGZ 106, 139.

9 RGZ 136, 77.

10 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, §1163, Rn. 3. გერმანული სამართალი იცნობს, ასევე, მესაკუთრის დროებით (პირობადებულ) მიწის ვალს (BGH NJW 1973, 895), რომლის დათმობის გზითაც ხდება იპოთეკის რეგისტრაციასა და სესხის გადახდის ინტერვალში კრედიტორის უზრუნველყოფა (BGH NJW 1970, 322), რაც მხოლოდ მიწის ვალის არააქცესორული ხასიათის წყალობით არის შესაძლებელი და რისი გადმოტანაც ქართულ სამართალში შეუძლებელია.

11 შდრ. BGH NJW 1970, 322.

12 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 62 და შემდგ.

13 RGZ 153, 169.

დვილობის ან შეცილების გამო, იპოთეკა არ უზრუნველყოფს გამსესხებლის კონდიქციურ მოთხოვნას, თუკი მხარეები ამაზე სპეციალურად არ შეთანხმებულან.[14] ამის საპირისპიროდ მოთხოვნა წარმოშობილად ითვლება მაშინაც კი, როდესაც ის კონდიცირებადია.[15]

გერმანულ სამართალში აღიარებული მოსაზრების მიხედვით, კრედიტორს მოთხოვნის უფლების წარმოშობამდე აქვს ე. წ. **მოლოდინის უფლება** იპოთეკაზე, რომლის გადაცემაც და კეთილსინდისიერად მოპოვებაც არის შესაძლებელი 295-ე მუხლის მიხედვით. ამ გადაწყვეტის გაზიარება ქართულ სამართალში ხელს შეუწყობდა იპოთეკის ბრუნვაუნარიანობას.

2. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაქარწყლება

მესაკუთრე, ჩვეულებრივ, კანონის ძალით მოიპოვებს მესაკუთრის იპო- **8**
თეკას უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაქარწყლების შემთხვევაშიც[16] (288-ე მუხლის მე-2 ვარიანტი), დამოუკიდებლად გაქარწყლების საფუძვლისა,[17] თუმცა უკუქცევითი ძალით გაქარწყლების შემთხვევაში მოქმედებს ზემოთ მოყვანილი წესი. მართალია, 288-ე მუხლი იმპერატიული დანაწესია და მხარეები სანივთო ეფექტით განსხვავებულ წესზე ვერ შეთანხმდებიან, თუმცა დასაშვებია მხარეთა შეთანხმებით მოთხოვნის დაფარვის წესის შეცვლა,[18] რაც ზეგავლენას ახდენს მესაკუთრის იპოთეკის წარმოშობის მომენტზე, თუმცა ამ შეთანხმების მიზანი არ უნდა იყოს მხოლოდ 288-ე მუხლის მე-2 ვარიანტში დაფიქსირებული წესის გვერდის ავლა,[19] რასაც მისი არანამდვილობა მოსდევს შედეგად.

3. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოპოვება მესაკუთრის მიერ

თუ უზრუნველყოფილი **მოთხოვნა მესაკუთრეზე გადადის**, იპოთეკა კი არ **9**
ქარწყლდება, არამედ, ზემოთ ხსენებული შემთხვევების დარად, გარდაიქმნება მესაკუთრის იპოთეკად (288-ე მუხლის მე-3 ვარიანტი).

მოთხოვნის მესაკუთრის მიერ მოპოვება შეიძლება განპირობებული იყოს **10**
იპოთეკარის **დაკმაყოფილებით** (292 II), იპოთეკარის მიერ არამოვალე მესაკუთრისათვის **მოთხოვნის დათმობით**,[20] **მემკვიდრეობით მიღებით** ან იპოთეკარის მიერ დატვირთულ უძრავ ქონებაზე **საკუთრების მოპოვებით** (გარიგებით ან მემკვიდრეობით).[21]

14 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1163, Rn. 16; RG JW 1911, 653; BGH NJW 1994, 1275; თუმცა შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 64.
15 RGZ 154, 389.
16 *Bassenge*, იქვე, Rn. 13; RGZ 88, 303.
17 შდრ. *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1163, Rn. 13.
18 RGZ 104, 73; 142, 159.
19 RGZ 142, 159.
20 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1177, Rn. 10.
21 იქვე.

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 311[1] 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.

1[1]. სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც მოჰყვება მათ მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას.

1[2]. იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით ნოტარიუსი უზრუნველყოფს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებას. იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

1[3]. ამ მუხლის 1[1] ნაწილით გათვალისწინებული პირობა არ ვრცელდება კომერციული ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებების – საკრედიტო კავშირების და კვალიფიციური საკრედიტო ინსტიტუტების მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებებზე.

2. მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მოწმობას. იპოთეკის მოწმობის გაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

3. იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მოწმობა, 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 მოწმობა.

საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბრის კანონი №3879 – სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.
საქართველოს 2013 წლის 25 დეკემბრის კანონი №1864 – ვებგვერდი, 30.12.2013 წ.

I. ზოგადი დებულებები 481
II. რეგისტრაციასავალდებულო მონაცემთა განსაზღვრულობა 482
III. ცალკეული რეგისტრაციასავალდებულო მონაცემები, 289 I 3 482
1. იპოთეკა 482
2. იპოთეკარი 482

3. უძრავი ნივთის მესაკუთრე და მოვალე მესამე პირი..... 484
IV. მხარეთა შეთანხმებით დასარეგისტრირებელი მონაცემები, 289 I 4 484
1. მოთხოვნის ოდენობა..... 485
2. სარგებელი 485
3. დამატებითი შესრულებები..... 486
4. სხვა რეგისტრაციაუნარიანი მონაცემები 486
V. სავალდებულო მონაცემების დაურეგისტრირებლობის შედეგები.... 487
VI. იპოთეკის გარიგების ფორმა..... 487
VII. საბარათე იპოთეკა, 289 II 488

I. ზოგადი დებულებები

1 საჯარო რეესტრის სამართალში მოქმედი განსაზღვრულობის პრინციპი მოითხოვს სიცხადეს დასარეგისტრირებელი უფლების შინაარსსა და მოცულობასთან დაკავშირებით.[1] ქონების იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში საჯარო რეესტრიდან ნათლად უნდა იკითხებოდეს უძრავი ქონების პასუხისმგებლობის მაქსიმალური ფარგლები (იპოთეკის საჯაროობა).[2] ეს ემსახურება სამოქალაქო ბრუნვის დაცვას და ამგვარად, საბოლოო ჯამში, იპოთეკის ბრუნვაუნარიანობასაც – უძრავი ქონების, მომდევნო რიგის იპოთეკისა[3] და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეძენის მსურველებს უნდა ჰქონდეთ შესაძლებლობა, რეესტრში ჩახედვის გზით ჯეროვნად შეაფასონ შესაბამისი გარიგების სარფიანობა და მასთან დაკავშირებული რისკები. 289 I 1 მუხლის თანახმად, დასარეგისტრირებელია **იპოთეკის შესახებ გარიგება** (იპოთეკის ხელშეკრულება, იხ. მუხ. 286, მე-4 ველი) და არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დამფუძნებელი საკრედიტო ხელშეკრულება.[4]

2 ეს იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს 311[1]-ე მუხლით გათვალისწინებული ფორმით[5] და შეიცავდეს რეგისტრაციასავალდებულო ინფორმაციას (289 I 3), რისი რეგისტრაციის გარეშეც იპოთეკის უფლება არ წარმოიშობა,[6] ასევე (მხარეთა შეთანხმებით) სხვა დამატებით მონაცემებს (289 I 4), რომლებიც განსაზღვრავენ იპოთეკის უფლების შინაარსსა და რეალიზაციის წინაპირობებს.

3 ამ მუხლის ფარგლებში ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს მონაცემები, რომელთა **რეგისტრაციაც სავალდებულოა** (289 I 3), ანუ მათ გარეშე იპოთეკის უფლება არ წარმოიშობა[7] და ამ უფლების **არარეგისტრაციასავალდებ-**

1 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 1.
2 BayObLGZ NJW-RR 1996, 38; BGH NJW 1967, 925.
3 OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 112; BayObLGZ NJW-RR 1996, 39.
4 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 63.
5 ან სანოტარო წესით დამოწმებული გარიგების ფორმით, იხ. ამასთან დაკავშირებით დეტალურად: *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 83.
6 რეგისტრაცია სავალდებულოა, ასევე, კანონისმიერი იპოთეკის წარმოშობისათვისაც, იხ. ამასთან დაკავშირებით: *ჭანტურია*, იქვე, გვ. 83 და შემდგ.
7 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 28 თებერვლის № 3კ-150 გადაწყვეტილება; 2003 წლის 3 ივნისის № 3კ-414-03 განჩინება; 2014 წლის 20 მაისის №ას-394-373-2013 გადაწყვეტილება; 2011 წლის 27 ივნისის №ას-571-539-2011 განჩინება; 2016 წლის 6 ივნისის №ას-1212-1138-2015 განჩინება.

ულო შინაარსი (289 I 4) – მონაცემები, რომელთა რეგისტრაციაც მხარეთა სურვილის შემთხვევაში ხდება. რაც, რა თქმა უნდა, არ ნიშნავს, რომ იპოთეკის ეს შინაარსი (ფაკულტატიური) რეგისტრაციის გარეშე მხარეთათვის არამბოჭავია, თუმცა მათ მესამე პირთა წინაშე შესაბამისი ეფექტი არ გააჩნიათ 312 II მუხლის მიხედვით. ქართველმა კანონმდებელმა, ძველი რედაქციის 289 I 2 მუხლისგან განსხვავებით, ამ მონაცემთა რეგისტრაციის არასავალდებულოდ მიჩნევით საკმაოდ შეასუსტა იპოთეკის ბრუნვაუნარიანობა და მხარეთა ნდობის დაცვა სამოქალაქო ბრუნვაში (იხ. დეტალურად ქვევით, მე-11 ველი).

II. რეგისტრაციასავალდებულო მონაცემთა განსაზღვრულობა

4 რეგისტრაციაუნარიანი მონაცემები იყოფა, ამგვარად, სავალდებულოდ (289 I 3) და ფაკულტატიურად (289 I 4) დასარეგისტრირებელ მონაცემებად, მიუხედავად ამისა, ორივე შემთხვევაში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემი უნდა იყოს საკმარისად **განსაზღვრული** ან, სულ მცირე, **განსაზღვრადი**.[8] განმარტებისათვის, პირველ რიგში, მნიშვნელოვანია თავად რეესტრის ჩანაწერი ან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები.[9] იმ გარემოებაზე მითითება, რომელთა რეგისტრაციაც არ ხდება და არც სარეგისტრაციო დოკუმენტებიდან იკითხება, დასაშვებია მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც ისინი ზოგადად ცნობილია.[10]

III. ცალკეული რეგისტრაციასავალდებულო მონაცემები, 289 I 3

1. იპოთეკა

5 იპოთეკის რეგისტრაცია უნდა მოხდეს მაქსიმალურად ზუსტად. გერმანულ პრაქტიკაში თავად ტერმინ „იპოთეკის“ ხსენება არ არის აუცილებელი, თუ სანივთო უფლების ხასიათი შეიძლება განიმარტოს მხოლოდ როგორც იპოთეკა.[11] ამ პრინციპის გადმოღება ქართულ სინამდვილეში მხოლოდ გამონაკლისის სახით უნდა იყოს დასაშვები. არ არის სავალდებულო იპოთეკის ტიპის (მუხ. 286, მე-15 და მომდევნო ველები) ზუსტი დასახელება.[12]

2. იპოთეკარი

6 289 I 3 მუხლის მიხედვით, იპოთეკარის (იხ. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორისა და იპოთეკარის იდენტურობის აუცილებლობასთან დაკავშირებით მუხ. 286, 1-ლი ველი) მითითება საჯარო რეესტრში სავალდებულოა, რაც გულისხმობს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედ-

8 BGH NJW 1967, 925; OLG Frankfurt OLGR 2005, 735.
9 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 28 თებერვლის № 3კ-150 განჩინება.
10 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 4.
11 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1115, Rn. 6.
12 BGH NJW 1967, 925.

იტორ-იპოთეკის უფლების მფლობელს, ან მინდობილ პირს,[13] თუმცა ამ უკანასკნელის შემთხვევაში რეესტრში შესაბამისი აღნიშვნის გაკეთება შეუძლებელია.[14] იპოთეკარად როგორც მიმნდობის, ისე მინდობილის დაფიქსირებას, გაურკვევლობის გამო, რეგისტრაციის არანამდვილობა მოსდევს შედეგად.[15] იძულებითი იპოთეკის კრედიტორად უნდა დაფიქსირდეს ის პირი, ვის სახელზეც არის გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.[16] თუ სააღსრულებო ფურცელში გათვალისწინებულია შესრულება მესამე პირის სასარგებლოდ, მაშინ იპოთეკარადაც ის უნდა დაფიქსირდეს.[17] თუ იპოთეკარად ფიქსირდება არა კრედიტორი, არამედ სხვა პირი, მაშინ იპოთეკის უფლება არ წარმოიშობა (იხ. იპოთეკის უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვებასთან დაკავშირებით 297-ე მუხლის კომენტარი).

იურიდიული პირების რეგისტრაცია ხდება შესაბამისი დასახელებით და იურიდიული ფორმის მითითებით.[18] საზოგადოების ორგანო ან ფილიალი არ რეგისტრირდება.[19] პირთა ისეთი გაერთიანების შემთხვევაში, რომელიც არ ფლობს უფლებაუნარიანობას, რეგისტრირდებიან ამ გაერთიანების ცალკეული წევრები, რომლებიც განეკუთვნებიან მას რეგისტრაციის მომენტისათვის.[20] მხოლოდ ერთი წევრის დარეგისტრირებას რეგისტრაციის არანამდვილობა მოსდევს შედეგად.[21] ამხანაგობა (მათ შორის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაც[22]) რეგისტრაციაუნარიანია იმდენად, რამდენადაც ამას სწვდება მისი უფლებაუნარიანობა.[23] **7**

რეესტრში არ ხდება მხოლოდ **განკარგვის უფლებამოსილებით** აღჭურვილი პირის, როგორიც არის სამკვიდროს მმართველი,[24] ანდერძის აღმასრულებელი[25] ან გაკოტრების მმართველი,[26] ისევე როგორც კანონისმიერი წარმომადგენლის,[27] დაფიქსირება. **8**

რეესტრში შეტანილი მონაცემები იპოთეკარის პიროვნების შესახებ ცალსახად უნდა იძლეოდეს მისი **იდენტიფიცირების** შესაძლებლობას.[28] სახელი- **9**

13 OLG Saarbrücken NJW 1967, 1378; *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 6.

14 OLG Saarbrücken NJW 1967, 1378.

15 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1115, Rn. 5.

16 *Rohe*, იქვე.

17 BayObLG Rpfleger 2005, 309.

18 ეს წესი შესაბამისად უნდა გავრცელდეს შპს-ის წინარე საზოგადოებაზეც (BGHZ 45, 348) იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება მისი აღიარება ქართულ სამართალში (შდრ.26-ე მუხლი, მე-4 ველი).

19 *Rohe*, იქვე, Rn. 7.

20 იქვე.

21 RGZ 127, 312.

22 BGH JR 2006, 238, 241.

23 *Ulmer/Steffek*, Grundbuchfähigkeit einer rechts- und parteifähigen GbR, NJW 2002, S. 330; *Wertenbruch*, Die Parteifähigkeit der GbR - die Änderungen für die Gerichts- und Vollstreckungspraxis, NJW 2002, S. 329; იხ. ამხანაგობის უფლებაუნარიანობასთან დაკავშირებით: BGH NJW 2001, 1056; BGH NJW 2002, 1207. ეს საკითხი ქართულ სამართალში ჯერჯერობით ბოლომდე გადაწყვეტილი არ არის, შდრ., მაგალითისათვის, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 4 ივნისის №1264-1284-2011 გადაწყვეტილება.

24 OLG Hamm Rpfleger 1989, 17.

25 OLG Hamburg OLGE 20, 416.

26 BayObLGZ 1980, 257.

27 OLG Hamm Rpfleger 1989, 17.

28 RGZ 127, 312.

სა და გვარის მითითება აუცილებელი არ არის, თუ სხვა მონაცემები არ ტოვებენ ეჭვს იპოთეკარის პიროვნების შესახებ.[29] არაზუსტი მონაცემების რეგისტრაცია, რომელიც რეესტრს განაცხადის მიღებაზე უარის თქმის უფლებას მიანიჭებდა (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 23-ე მუხლი), რეგისტრაციის შემთხვევაში ავტომატურად არ აქცევენ მას არანამდვილად.[30] მაგალითად, შეცდომით ადმინისტრაციული ორგანოს ფილიალის რეგისტრაცია ან საფირმო დასახელების არასწორად მითითება საკმარისია რეგისტრაციის მიზნებისათვის, თუ იპოთეკარი მაინც ცალსახად იდენტიფიცირებადია.[31]

10 შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მისი ამ სტატუსით რეგისტრაცია და იპოთეკის ყოველ მომდევნო მესაკუთრეზე გადასვლა.[32]

3. უძრავი ნივთის მესაკუთრე და მოვალე მესამე პირი

11 მოვალის მითითება **ზედმეტია**, თუ ის და იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე **ერთი და იგივე პირია**, თუმცა მათი არაიდენტურობის შემთხვევაში მისი ცალკე დაფიქსირებაა საჭირო.[33] მოვალისა და მესაკუთრის რეგისტრაციის მიმართ ძალაში რჩება ზემოთ ჩამოყალიბებული პრინციპები.

IV. მხარეთა შეთანხმებით დასარეგისტრირებელი მონაცემები, 289 I 4

12 კანონმდებელი 289 I 4 მუხლის ახალ რედაქციაში იპოთეკის წარმოშობის წინაპირობად აღარ მიიჩნევს მონაცემთა მთელი რიგის რეგისტრაციას (უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და ა. შ.), რითაც მნიშვნელოვნად უშლის ხელს რეგისტრაციის მიზნის – იპოთეკის საჯაროობის – განხორციელებას (იხ. ზემოთ, მე-2 ველი). ამ საკმაოდ მნიშვნელოვანი ინფორმაციის რეესტრში დაფიქსირების გარეშე, რეგისტრაცია ვერ ასრულებს თავის მთავარ ფუნქციას – გაუჩინოს ან გაუქარწყლოს ნდობა მესამე პირებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობასა და მისი რეალიზაციის შემდეგ ნივთის დარჩენილ ღირებულებასთან დაკავშირებით, რაც გადამწყვეტია იპოთეკის მოვალესთან ან თავად იპოთეკართან კონტრაჰირების გადაწყვეტილების მიღებისას. ეს საკანონმდებლო ხარვეზი ქვემოთ (1–3 პუნქტებში) მოცემული ინფორმაციის ნაწილში გამოსწორებას საჭიროებს, რაც მხოლოდ სასამართლო პრაქტიკის დონეზე შეუძლებელია და ისევ კანონმდებლის გააქტიურებას მოითხოვს.

29 RGZ 127, 312, მაგალითად, კონკრეტული პირის უცნობი მემკვიდრეები (*Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 9).
30 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1115, Rn. 6.
31 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 9.
32 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1113, Rn. 27.
33 იქვე.

1. მოთხოვნის ოდენობა

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, რომელიც უნდა იყოს ფულადი ხასიათისა (იხ. მუხ. 286, მე-11 ველი), რეგისტრაციისას უნდა დაფიქსირდეს ოდენობრივად და არა მხოლოდ გამოთვლის წესის მითითებით.[34] 13

2. სარგებელი

თუ იპოთეკით პროცენტიანი ვალია უზრუნველყოფილი, დასაშვებია რეესტრში შესაბამისი საპროცენტო ნიხრის (სარგებლის) მითითებაც, რაც გულისხმობს მხოლოდ გარიგებით შეთანხმებულ პროცენტებს, განსხვავებით კანონით გათვალისწინებული პროცენტებისაგან.[35] პროცენტის გადახდის ვალდებულებისათვის ვადის დაწესება და პირობის დადება, ჩვეულებრივ, დასაშვებია.[36] პირობადებული და უპირობო პროცენტების, ისევე როგორც შესაბამისი დამატებითი მოთხოვნების გაერთიანება იპოთეკის მიზნებისათვის დასაშვებია ისე, როგორც რამდენიმე ერთჯერადი, უვადო ან გარკვეული ვადით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნებისა.[37] 14

განსაზღვრულობის პრინციპის დასაცავად საკმარისია, თუ მითითებულია ის ნომინალური თანხა, საიდანაც გამოითვლება პროცენტები.[38] სხვაგვარი დათქმის გარეშე, პროცენტი, ჩვეულებრივ, წლიურ პროცენტს აღნიშნავს.[39] პროცენტები და სხვა დამატებითი ვალდებულებები, რომლებიც ძირითადი ვალდებულებიდან გამოითვლება, შესაძლებელია, რეგისტრაციისას გათვალისწინებული იყოს იმ ერთიანი მაქსიმალური თანხის ფორმით, რომლისათვისაც პასუხს აგებს იპოთეკის საგანი.[40] ვალის ნაწილობრივი დაფარვის შემთხვევაში, განსხვავებული შეთანხმების გარეშე, პროცენტები გამოითვლება მონარჩენი რეგისტრირებული თანხიდან.[41] 15

პროცენტების გადახდა და ოდენობა მხარეებმა შეიძლება დამოკიდებული გახადონ გარკვეული **პირობის დადგომაზე**,[42] მაგალითად, სესხის გამცემი საკრედიტო ინსტიტუტის საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებაზე. ამგვარი ცვალებადი პროცენტის რეგისტრაცია დასაშვებია მაქსიმალურ და მინიმალურ საპროცენტო ნიხრზე მითითებით და, ამასთან, პირობის დადგომის ზუსტი წინაპირობების გათვალისწინებით.[43] 16

რეგისტრაციაუნარიანია არა მხოლოდ თავად საპროცენტო განაკვეთი, არამედ ასევე პროცენტების გადახდის **ვალდებულების წარმოშობის მო-** 17

34 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 12.
35 იქვე, Rn. 13.
36 იქვე.
37 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1115, Rn. 13.
38 BGH NJW 2006, 1342.
39 OLG Saarbrücken OLGZ 1979, 307.
40 OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 112.
41 OLG Düsseldorf Rpfleger 1985, 394.
42 BGHZ 35, 24.
43 BGHZ 35, 24, 25, პირობის დადგომა არ უნდა იყოს მხოლოდ იპოთეკარის ნებაზე დამოკიდებული.

მენტი,[44] რომელიც შეიძლება დაემთხვეს იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტს.[45] არასაკმარისია მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ პროცენტების გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა სესხის თანხის გადაცემასთან ერთად, რადგან ამ შემთხვევაში მესამე პირთათვის შეცნობადი არ არის დროის ის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაშიც არსებობს ეს ვალდებულება.[46] განსხვავებული შეთანხმების მიღწევის გარეშე პროცენტების გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა რეგისტრაციისთანავე.[47] როგორც დამატებითი ვალდებულება, პროცენტების გადახდა დამოკიდებულია მთავარ ვალდებულებაზე.[48]

3. დამატებითი შესრულებები

18 დამატებით შესრულებებს განეკუთვნება ისეთი ფულადი შესრულებები, რომლებიც უნდა დაიფაროს მთავარ ვალდებულებასთან ერთად – თუმცა მასზეა დამოკიდებული, მაგრამ, ამავე დროს, არ არის პროცენტი.[49] მაგალითად, ზიანის ანაზღაურება კრედიტის ვადამდე დაბრუნებისათვის (872),[50] ადმინისტრაციული მოსაკრებელი,[51] თავდებობის ხარჯები[52] და ა. შ.[53]

19 აუცილებელი არ არის დამატებითი შესრულების ზუსტად, რიცხვებში, მითითება, საკმარისია იმ გარემოებებზე მითითება, საიდანაც ხდება მისი გამოთვლა.[54]

20 **პირობისა** და **ვადის** დათქმა დასაშვებია პროცენტების შემთხვევაში მოქმედი წესების მიხედვით (იხ. ზემოთ).[55]

4. სხვა რეგისტრაციაუნარიანი მონაცემები

21 289 I 4 მუხლის მიხედვით, **რეგისტრაციაუნარიანია,** თუმცა სავალდებულო რეგისტრაციას არ ექვემდებარება მთელი რიგი სხვა მონაცემებისა,[56] როგორებიცაა, მაგალითად: უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ვადამოსულობა, მოშლის უფლება, გაქვითვის ან დათმობის გამორიცხვა,[57] ნაწილობრივი

44 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 16.

45 BGH NJW 1986, 315; OLG Stuttgart NJW 1953, 464.

46 BayObLG NJW-RR 1996, 39; ამის საპირისპიროდ, საკმარისია სესხის გადაცემის კალენდარულად განსაზღვრულ მომენტზე, ან ხელშეკრულებით ცალსახად განსაზღვრულ დროის მონაკვეთზე მითითება (*Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 16).

47 RGZ 136, 234; OLG Köln NJW 1960, 1108.

48 RGZ 86, 219.

49 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 28.

50 *Weidenkaff*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 490, Rn. 11; შდრ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 3 ოქტომბრის №ას-285-269-2011 განჩინება.

51 OLG Frankfurt Rpfleger 1978, 409.

52 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 28.

53 იხ. დეტალურად ამასთან დაკავშირებით: *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 28.

54 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 18.

55 იქვე, Rn. 19.

56 შდრ. იქვე, Rn. 23.

57 OLG Stuttgart OLGZ 1965, 97.

შესრულების ჩათვლა მის ანგარიშში[58] ან სხვა სამართლებრივად დასაშვები პირობები. ამ დანაწესის **ანალოგიით,** იგივე წესი უნდა გავრცელდეს იპოთეკის შინაარსსა ან რეალიზაციასთან დაკავშირებულ სპეციალურ შეთანხმებაზე, მაგალითად, მისი რეალიზაციის დროით ჩარჩოზე.[59]

არარეგისტრაციაუნარიანია სხვა პირადი ვალდებულებები, რომლებიც **22**
იპოთეკის ან უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შინაარსსა და განხორციელების მოდუსზე არ ახდენენ გავლენას.[60]

V. სავალდებულო მონაცემების დაურეგისტრირებლობის შედეგები

289 I 3 მუხლით გათვალისწინებული რეგისტრაციასავალდებულო ინ- **23**
ფორმაციის მითითების გარეშე ეს რეგისტრაცია არანამდვილია[61] და, როგორც ბათილი რეგისტრაცია, უნდა გაუქმდეს თავად მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 26 III გ) მუხლის მიხედვით. პროცენტებისა თუ სხვა დამატებითი შესრულებების გამორჩენა ან არაზუსტი მითითება არ უნდა ახდენდეს გავლენას იპოთეკის ნამდვილობაზე,[62] ისევე როგორც სხვა დაუშვებელი ან არასწორი ინფორმაციის მითითება, თუ სავალდებულო ინფორმაცია მაინც ზუსტად არის დადგენადი (მაგ., იპოთეკარის მინდობილად მოხსენიება).[63]

VI. იპოთეკის გარიგების ფორმა

იპოთეკის გარიგება, როგორც უძრავ ქონებაზე დადებული მავალდებულე- **24**
ბელი გარიგება, მხოლოდ მაშინ მოითხოვს სანოტარო დამოწმებას, თუ საქმე ეხება სესხიდან წარმომდგარი მოთხოვნის იპოთეკით უზრუნველყოფას (289 I[1]). გამონაკლისის სახით, ეს წესი არ ვრცელდება კომერციული ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებების მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებებზე. 289 I[1] 2 მუხლში კიდევ ერთხელ არის გაკეთებული აქცენტი ნოტარიული დამოწმების მთავარ ფუნქციაზე – ნოტარიუსის მიერ მხარეთა კონსულტაციაზე (იხ. ნოტარიატის შესახებ კანონის 38 III, IV მუხლი; მუხ. 68, მე-3 ველი). ამ შემთხვევაში შესაბამისი დოკუმენტების სარეგისტრაციოდ წარდგენა შესაძლებელია ნოტარიუსის მეშვეობითაც (289 I[2] 1, 2, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 12[1] მუხლი).

მართალია, სხვა შემთხვევებში იპოთეკის ხელშეკრულების ფორმასავა- **25**
ლდებულოობა კანონიდან პირდაპირ არ გამომდინარეობს,[64] **თუმცა 323-ე**

58 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1115, Rn. 2.

59 იქვე.

60 იქვე.

61 RGZ 127, 312.

62 *Bassenge*, იქვე, Rn. 1; RGZ 113, 229; BGH NJW 1975, 1314.

63 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 22.

64 საბოლოო ჯამში, გაუგებარია, თუ რატომ შემოიფარგლა კანონმდებელი მხოლოდ სესხიდან წარმომდგარი მოთხოვნის უზრუნველმყოფი იპოთეკის ფორმის გამკაცრებით, რადგან ფორმასავალდებულოობის განმაპირობებელი უნდა იყოს არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის

მუხლის ანალოგიით, ისიც ფორმასავალდებულო უნდა იყოს, როგორც გარიგება, რომლითაც მხარე საკუთრების გადაცემის დარ ვალდებულებას კისრულობს (შდრ. მუხ. 68, მე-2 ველი).

26 იპოთეკის ხელშეკრულებისათვის სანოტარო ფორმა **სავალდებულოა**, თუ მხარეები მასში იპოთეკის მოწმობის გაცემას ათანხმებენ (289 III 1). ამ ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელებული ყოველი შემდგომი (ნოტარიულ) ფორმასავალდებულო მოქმედება (მაგ., მოთხოვნის ოდენობის გაზრდა ან მოთხოვნის შეცვლა) უნდა დაამოწმოს თავდაპირველი ხელშეკრულების დამმოწმებელმა ნოტარიუსმა.

VII. საბარათე იპოთეკა, 289 II

27 იპოთეკის უფლება არსებობს რეესტრის იპოთეკისა და **საბარათე იპოთეკის** ფორმით (იხ. მუხ. 286, მე-7 ველი),[65] რისი წინაპირობაც საჯარო რეესტრის მიერ იპოთეკის მოწმობის გაცემა და მისი რეგისტრაციაა (289 III).[66] იპოთეკის უფლების მოწმობაში „განსხეულება“ ზრდის მის ბრუნვაუნარიანობას,[67] ამარტივებს, მაგალითად, მის გადაცემას საჯარო რეესტრის ჩართვის გარეშე (289[4]). იპოთეკის უფლების ბრუნვაუნარიანობისათვის ხელის შეწყობა, როგორც იპოთეკის მოწმობის მთავარი ფუნქცია, კონსტატირებულია 289[4] III მუხლში, რომელიც ბათილად აცხადებს იპოთეკის მოწმობის სხვა პირისათვის გადაცემის აკრძალვას, რის გარეშეც მისი გაცემა აზრს დაკარგავდა.

28 რეესტრის ჩანაწერისაგან განსხვავებით, იპოთეკის მოწმობა არ წარმოშობს ნდობას 297-ე მუხლის გაგებით, თუმცა ის მაინც უნდა ჩაითვალოს საჯარო ნდობის მატარებელ ფასიან ქაღალდად, რაც, პირველ რიგში, განპირობებულია იპოთეკის ფაქტობრივი მფლობელის სასარგებლოდ მოქმედი (მესაკუთრედ ყოფნის) პრეზუმფციით (289[3] I). გარდა ამისა, იპოთეკის მოწმობისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შინაარსის ურთიერთაცდენის შემთხვევაში, მოწმობა აქარწყლებს რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას (289[8], იხ. დეტალურად ამ მუხლის კომენტარი).

იპოთეკის მოწმობა არის ფასიანი ქაღალდი (289[1], იხ. ამ მუხლის კომენტარი).

ხასიათი, არამედ ის რისკები, რაც, ზოგადად, უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვას უკავშირდება, მაშინაც კი, როდესაც ეს ნასყიდობის ფასის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ხდება.

65 იხ. ამასთან დაკავშირებით: *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 85 და შემდგ.

66 იპოთეკის მოწმობის რეგისტრაციის წესი იდენტურია უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის წესისა და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მიხედვით (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 10 VI მუხლი).

67 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1116, Rn. 1.

მუხლი 289[1]. იპოთეკის მოწმობა

1. იპოთეკის მოწმობა 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 მოწმობა დგება ერთ ეგზემპლარად.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 489
II. საბარათე იპოთეკა 490
1. იპოთეკის მოწმობა 490
ა) სამართლებრივი ბუნება 490
ბ) საჯარო ნდობა 490
გ) სახელობითი ფასიანი ქაღალდი 491
დ) იპოთეკის მოწმობის ფუნქციები 491
2. იპოთეკის წარმოშობა და ბარათზე საკუთრება 491
3. იპოთეკის მოწმობის გაცემა 491

I. ზოგადი დებულებები

1 იპოთეკა არსებობს რეესტრის ან საბარათე იპოთეკის ფორმით, რომელთაც ერთმანეთისაგან ამ უფლების ცირკულაციის ხარისხი განასხვავებთ.[1] საბარათე იპოთეკის ცირკულაციაუნარიანობა ერთ-ერთი ქვეფუნქციაა მოწმობის იმ ზოგადი ფუნქციისა, რომელსაც **ლეგიტიმაციის** ფუნქცია ეწოდება. პირი, რომელსაც ხელში უჭირავს რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისი ბარათი, ითვლება, რომ ფლობს ლეგიტიმაციას იპოთეკასთან დაკავშირებით (289[3] I, III).[2] თუ იპოთეკის მოწმობა და რეესტრის ჩანაწერი განსხვავებული შინაარსის მქონეა, მაშინ უპირატესობა მოწმობას ენიჭება (289[8], შდრ. დეტალურად ამ მუხლის კომენტარში).

2 გერმანიისაგან განსხვავებით, სადაც საბარათე იპოთეკა არის წესი, ხოლო რეესტრის იპოთეკა გამონაკლისი,[3] ქართული სამართლის მიხედვით, გამონაკლისი სწორედ საბარათე იპოთეკის გაცემის შემთხვევებია. ეს, რა თქმა უნდა, არ უწყობს ხელს იპოთეკის ბრუნვაუნარიანობას, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მოწმობაში განსხეულებული იპოთეკის უფლების **ცირკულაციისას** მესაკუთრის ინტერესები და ამ პროცესის საჯაროობა ნა-

1 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1116, Rn. 1.

2 *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1575.

3 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 70; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1116, Rn. 1, თუმცა შდრ. თავდაპირველ საკანონმდებლო ჩანაფიქრთან დაკავშირებით: Motive Zu Dem Entwurfe Eines Bürgerlichen Gesetzbuches III, Berlin/Leipzig 1888, 618, რომლის მიხედვითაც სწორედ საბარათე იპოთეკა იყო გამონაკლისი.

კლებად უზრუნველყოფილია – მესაკუთრე წინ ვერ აღუდგება იპოთეკის მესამე პირისათვის გადაცემას (295 1, 2, 199 I) და ამის რეგისტრაცია არ ხდება საჯარო რეესტრში (295 3) – უმჯობესია, საბარათე იპოთეკა მხოლოდ საგამონაკლისო შემთხვევად დარჩეს.

II. საბარათე იპოთეკა

3 საბარათე იპოთეკის **წარმოშობისათვის** აუცილებელია, მხარეთა შეთანხმებისა და რეგისტრაციის გარდა, ასევე შეთანხმება იპოთეკის მოწმობის გაცემაზე, მისი გაცემა რეესტრის მიერ და ამ გაცემის რეგისტრაცია.[4]

1. იპოთეკის მოწმობა

ა) სამართლებრივი ბუნება

4 იპოთეკის მოწმობა არის ისეთი **ფასიანი ქაღალდი**, რომელიც იპოთეკარს ანიჭებს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნისა და, მისი შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იპოთეკის საგნიდან საკუთარი **მოთხოვნის** დაკმაყოფილების უფლებას. ამგვარად, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის რეალიზაციისათვის (მაგ.: სარჩელის აღძვრა, აღსრულება და ა. შ.) საკმარისია მხოლოდ იპოთეკის მოწმობის წარდგენა. შესაბამისად არის განსაზღვრული მისი რეკვიზიტებიც და შინაარსიც 289[2] I, II მუხლის მიხედვით.

ბ) საჯარო ნდობა

5 იპოთეკის მოწმობა, გერმანიაში გაბატონებული მოსაზრების[5] საწინააღმდეგოდ, უნდა ჩაითვალოს საჯარო ნდობის მატარებელ ფასიან ქაღალდად (289[3] I). ამას განსაკუთრებით ცხადად ნათელყოფს 289[8] მუხლი, რომელიც შინაარსის განსხვავების შემთხვევაში მოწმობის შინაარსს ანიჭებს **უპირატესობას**. ეს არ არის მხოლოდ რეესტრის ნდობიდან ნაწარმოები ნდობა,[6] არამედ დამოუკიდებელი, თავად მოწმობიდან გამომდინარე ნდობაა. მოწმობა არა მხოლოდ განაპირობებს საჯარო ნდობას მისი შინაარსის მიმართ, არამედ ასევე შეუძლია, გააქარწყლოს ნდობა რეესტრის ჩანაწერის მიმართ, შინაარსობრივი აცდენის შემთხვევაში (იხ. დეტალურად 289[8] მუხლის კომენტარში).

4 *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1572, გერმანიისაგან განსხვავებით, სადაც მოწმობას საადგილმამულო წიგნი ჯერ უძრავი ქონების მესაკუთრეს გადასცემს და შემდეგ თავად ეს უკანასკნელი გადასცემს იპოთეკარს, საქართველოში პირდაპირ რეესტრის სამსახური გასცემს მოწმობას იპოთეკარზე. აქედან გამომდინარე, საქართველოში მოწმობა არ გამოდგება ერთდროულად შესრულების უზრუნველსაყოფად, რადგან ის იპოთეკის გამცემი მოვალის ხელში არ არის. გერმანიისაგან განსხვავებით (*Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1572), მოწმობის გადაცემამდე იპოთეკა არ არის მესაკუთრის მიწის ვალი/იპოთეკა, შესაბამისად, შესაძლებელია მისი კეთილსინდისიერად მოპოვება.

5 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1116, Rn. 6.

6 შდრ. გერმანიაში ამგვარ განმარტებასთან დაკავშირებით: *Lieder*, იქვე, Rn. 5.

გ) სახელობითი ფასიანი ქაღალდი

იპოთეკის მოწმობა არის სახელობითი ფასიანი ქაღალდი,[7] რადგან ის უფლებამოსილებას ანიჭებს მასში მოხსენიებულ კონკრეტულ პირს. შესაბამისად, შეუძლებელია ბარათის გადაცემა დამოუკიდებლად, როგორც მოძრავი ნივთისა, არამედ აუცილებელია, რომ მასში განსხეულებული უფლება გადაიცეს ამ უფლების გადაცემისათვის განსაზღვრული წესების დაცვით (289[4]). ამ დროს, 928-ე მუხლის მიხედვით, ბარათზე უფლება მიჰყვება მასში განსხეულებულ უფლებას. ბარათი, იპოთეკასთან ამ შინაგანი კავშირის გამო, არ შეიძლება გახდეს შეზღუდული სანივთო უფლების დამოუკიდებელი ობიექტი, რის გამოც ბარათის დაგირავება, იპოთეკის უფლების დაგირავების გარეშე, შეუძლებელია.[8] 6

დ) იპოთეკის მოწმობის ფუნქციები

იპოთეკის მოწმობა გადამწყვეტია იპოთეკის უფლების გადაცემისათვის (289[4]), განხორციელებისა (289[3]) და დაგირავებისათვის (289[6]). 7

2. იპოთეკის წარმოშობა და ბარათზე საკუთრება

იპოთეკა წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმებისა და მისი რეგისტრაციის მომენტიდან (289 I), თუმცა საბარათე იპოთეკას იპოთეკარი მხოლოდ **მოწმობის გადაცემისა** (289 II 1) და მისი **რეგისტრაციის** (289 II 2) შემდეგ მოიპოვებს (შდრ. პრეზუმფცია 289[3] I მუხლის მიხედვით).[9] მანამდე ის მესაკუთრის იპოთეკის (288) ფორმით არსებობს.[10] 8

საკუთრება იპოთეკის მოწმობაზე, 928 II მუხლის მიხედვით, ეკუთვნის იპოთეკარს.[11] მესაკუთრის იპოთეკის შემთხვევაში (288) ეს არის უძრავი ნივთის მესაკუთრე. სესხის მსესხებლისათვის ნაწილობრივ გადახდის შემთხვევაში იპოთეკის მოწმობაზე წარმოიშობა გამსესხებელი იპოთეკარისა და მესაკუთრის თანასაკუთრება.[12] დამოუკიდებელი (იპოთეკის უფლებისაგან დამოუკიდებელი) სანივთო უფლება მოწმობაზე (განსხვავებით ვალდებულებითისაგან) არ შეიძლება არსებობდეს.[13] 9

3. იპოთეკის მოწმობის გაცემა

იპოთეკის მოწმობას, კრედიტორის მოთხოვნით, გასცემს საჯარო რეესტრი მხარეთა შორის შესაბამისი შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში (289 10

7 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1116, Rn. 8.

8 RGZ 66, 27; RGZ 68, 282; RGZ 148, 203.

9 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1117, Rn. 4.

10 იქვე, მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციიდან მოწმობის გადაცემამდე შუალედში რეესტრის ჩანაწერი (იპოთეკის რეგისტრაცია კრედიტორის სახელზე) არასწორია, მესაკუთრის მიერ ამ რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ კრედიტორს აქვს შესაგებლები იპოთეკის ხელშეკრულებიდან.

11 BGH NJW-RR 1994, 847; OLG Düsseldorf DNotZ 1981, 646.

12 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1116, Rn. 4.

13 OLG Düsseldorf DNotZ 1981, 646.

II 1), რისი წინაპირობაცაა მანამდე სანოტარო ფორმით[14] დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულების წარდგენა საჯარო რეესტრში, რომელიც ამ მოწმობის გაცემას ითვალისწინებს (289 III).[15] მოწმობას რეესტრი გადასცემს **პირდაპირ იპოთეკარ-კრედიტორს**, მისი მოთხოვნის საფუძველზე, რაც დამატებითი სამართლებრივი სტაბილურობის შემომტანია და რის გამოც, გერმანიისაგან განსხვავებით,[16] შეუძლებელია ამ მოწმობის ჯერ მესაკუთრისათვის, ხოლო შემდეგ ამ უკანასკნელის მიერ იპოთეკარისათვის გადაცემა. ასეთი სახით გადაწყვეტა აუცილებელია 289[3] I მუხლში დაფიქსირებული პრეზუმფციის სრული მოცულობით ამოქმედებისათვის. იპოთეკარისათვის იპოთეკის მოწმობის გადაცემა არის არა გარიგება, არამედ მხოლოდ რეალაქტი, რომელიც ხორციელდება მოწმობაზე (პირდაპირი) მფლობელობის ნებითი მოპოვებით.[17]

საერთო იპოთეკაზე (იხ. 286, მე-14 ველი) გაიცემა მხოლოდ ერთი იპოთეკის მოწმობა.

14 შდრ. ყოველი შემდგომი მოქმედების იმავე ნოტარიუსის მიერ დამოწმების აუცილებლობასთან დაკავშირებით: *ჟანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 71.

15 გერმანიისაგან განსხვავებით (BGH NJW-RR 1993, 369), ამ წინაპირობის გამო, ზედმეტია დამატებით გადაცემის მომენტში მესაკუთრის ნებაზე აქცენტის გაკეთება. ამ განსხვავების განმაპირობებელია ის გარემოება, რომ საქართველოში საბარათე იპოთეკა არ გულისხმობს წესს და შეუძლებელია რეესტრის იპოთეკის საფუძველზე იპოთეკის მოწმობის მოთხოვნა – ხელშეკრულების ცვლილების (ფორმასავალდებულოობის გათვალისწინებით) გარეშე. ამგვარი შეზღუდვა, ერთი შეხედვით, ხელს არ უწყობს იპოთეკის ბრუნვაუნარიანობას, თუმცა ის მაინც აუცილებელია, რადგან ამის გარეშე იპოთეკის ხელიდან ხელში გადასვლას ვერაფერი დააბრკოლებდა.

16 იხ. *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1117, Rn. 5.

17 ამ პროცესში წარმომადგენლის ჩართვა იპოთეკარის მხარეზე, ჩვეულებრივ, შეუძლებელი უნდა იყოს (შდრ. *რუსიაშვილი*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 2015, გვ. 275 და შემდგ.).

მუხლი 289[2]. იპოთეკის მოწმობის შინაარსი

1. იპოთეკის მოწმობა უნდა შეიცავდეს:

ა) სათაურში აღნიშვნას „იპოთეკის მოწმობა“;

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 მოწმობის 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 მოწმობის გაცემის თარიღს.

2. იპოთეკის მოწმობის ნამდვილობა დასტურდება საჯარო რეესტრის ბეჭდით.

3. ამ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებში აღნიშნულ მოთხოვნათა დარღვევა იწვევს იპოთეკის მოწმობის ბათილობას.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007წ., მუხ. 260.

289[2] მუხლი, მიუხედავად ცალსახა დასახელებისა, აწესრიგებს არა მხოლოდ იპოთეკის მოწმობის შინაარსს, არამედ, ასევე, გარეგან რეკვიზიტებსაც. ასეთ გარეგან რეკვიზიტს განეკუთვნება, მაგალითად, აღნიშვნა „იპოთეკის მოწმობა“ (289[2] I ა)), რის გარეშეც შედგენილ დოკუმენტს არანაირი სამართლებრივი ძალა არ გააჩნია. იპოთეკის მოწმობა, მართალია, ფასიანი ქაღალდია (იხ. მუხ. 289[1], მე-6 ველი), რომელიც დამოუკიდებლად არის ბრუნვაუნარიანი, თუმცა ის ვერ ჩაანაცვლებს იპოთეკის თავდაპირველ **რეგისტრაციას**, ანუ ბარათიდან უნდა იკითხებოდეს, თუ როდის მოხდა ეს რეგისტრაცია (289[2] I ვ) ყველა შესაბამისი რეკვიზიტით (მაგ., სარეგისტრაციო კოდი და ა. შ.). იპოთეკის მოწმობის გარეგანი რეკვიზიტია, ასევე, მასზე დასმული საჯარო რეესტრის ბეჭედი, 289[2] II მუხლის მიხედვით. **1**

იპოთეკის მოწმობის შინაარსობრივი მხარე მოწესრიგებულია 289[2] I მუხლში. მოწმობა უნდა შეიცავდეს ყველა **არსებით ინფორმაციას** იპოთეკასთან დაკავშირებით (იხ. მუხ. 289, მე-3 და მომდევნო ველები), თუმცა ეს არ გულისხმობს, ზოგადად, მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული რეესტრის ჩანაწერის სრულად გადმოცემას (მიუხედავად 289[2] I ზ) პუნქტისა), რის გამოც სასურველია, თუ მოწმობის შემძენი მაინც ჩაიხედავს საჯარო რეესტრში.[1] **2**

1 *Baur/Stürner*, Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S, 37 III 3a.

3 289² I, II მუხლებში გაწერილი იმპერატიული შინაარსიდან გადახვევა იწვევს იპოთეკის მოწმობის არანამდვილობას (289² III), რისგანაც უნდა განვასხვაოთ კონკრეტული მონაცემის **არასწორად მითითება**. ამ შემთხვევაში მოწმობა ძალაშია არასწორი შინაარსით, სანამ არ მოხდება მისი რეესტრის მიერ გამოთხოვა და ბათილად ცნობა.

მუხლი 289³. იპოთეკის მოწმობიდან გამომდინარე უფლების განხორციელება

1. იპოთეკის მოწმობის ფაქტობრივი მფლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება.

2. იპოთეკის მოწმობის არსებობისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შესრულდება მხოლოდ იპოთეკის მოწმობის წარდგენის შემთხვევაში. კრედიტორი ვალდებულია, საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთანავე იპოთეკის მოწმობა გადასცეს ვალდებულების შემსრულებელს.

3. მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისთანავე კრედიტორი ვალდებულია, იპოთეკის მოწმობაში შეიტანოს შესაბამისი აღნიშვნა.

4. იპოთეკის შესახებ გარიგების დამმოწმებელი ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე თანხის დეპონირებით მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 495
II. იპოთეკის მოწმობიდან გამომდინარე პრეზუმფცია 495
III. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულება 496

I. ზოგადი დებულებები

289³ მუხლი აწესრიგებს იპოთეკის მოწმობასთან დაკავშირებულ ურ- 1
თიერთობას, კერძოდ, ამ მოწმობიდან გამომდინარე პრეზუმფციასა და უზ-
რუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულებას, კრედიტორის წინაშე ვალის და-
ფარვისა თუ ნოტარიუსის ანგარიშზე დეპონირების მეშვეობით.

II. იპოთეკის მოწმობიდან გამომდინარე პრეზუმფცია

289³ მუხლი ითვალისწინებს პრეზუმფციას, რომლის მიხედვითაც საწი- 2
ნააღმდეგოს დამტკიცებამდე იპოთეკის მოწმობის ფაქტობრივი მფლობე-
ლი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ანუ იპოთეკარად, რაც მოწმობას
„ლეგიტიმაციის მიმნიჭებელ დოკუმენტად[1]“ აქცევს. ეს მფლობელობიდან
გამომდინარე ლეგიტიმაცია და მასზე დამყარებული ვარაუდი, რომელიც
მხოლოდ მოძრავი ნივთების შემთხვევაშია ცნობილი, ეწინააღმდეგება რეე-
სტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას (312, 297). ამ
დანაწესის მიხედვით, იპოთეკის შემძენი თავისუფლდება რეესტრში ჩახედ-
ვის ვალდებულებისაგან, თუ მის კონტრაჰენტს ხელში მისთვის ლეგიტიმა-
ციის მიმნიჭებელი იპოთეკის მოწმობა უჭირავს. მართალია, მოწმობისათვის
ამგვარი მნიშვნელობის მინიჭება (298⁸ მუხლთან ურთიერთკავშირში) საკმაო
ასპარეზს უტოვებს მხარეებს არაკეთილსინდისიერი ქმედებისათვის, თუმცა
კანონმდებელმა ამ შემთხვევაში სამართლებრივი სტაბილურობა იპოთეკის

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 71.

ბრუნვაუნარიანობას შესწირა მსხვერპლად.[2]

3 ამგვარად, პირი, რომელსაც ხელში უჭირავს მის სახელზე გაცემული იპოთეკის მოწმობა, **საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე** ივარაუდება, რომ იპოთეკარია, ისე, თითქოს რეესტრში ყოფილიყოს ასეთად დაფიქსირებული.[3]

4 შესაბამისად, რეესტრი ვალდებულია, მაშინაც კი, როდესაც მისთვის ცნობილია ცედენტის არაუფლებამოსილება, ცესიონერი-იპოთეკის შემძენი დაარეგისტრიროს იპოთეკარად, სანამ მისი არაკეთილსინდისიერება დამტკიცდებოდეს.[4]

5 შემძენის კეთილსინდისიერება უნდა გავრცელდეს ცედენტის უფლებამოსილებასა და, ზოგადად, ასევე გამსხვისებლის წინაკაცის (გასხვისებათა ჯაჭვის შემთხვევაში) უფლებამოსილებაზეც.[5] თავად **მფლობელობის მართლზომიერება** ივარაუდება და შემძენს არ აწევს მისი გადამოწმების ვალდებულება.[6] წინაკაცის არაუფლებამოსილების შესახებ ცოდნა უმნიშვნელოა, თუ შემდგომმა შემძენმა კეთილსინდისიერად მოიპოვა იპოთეკა.[7]

6 შემძენი **არაკეთილსინდისიერია** (გარდა პოზიტიური ცოდნისა), თუ მოწმობიდან ან რეესტრიდან (როდესაც გამონაკლისის სახით მას ეკისრება რეესტრში ჩახედვის ვალდებულება) გამომდინარეობს ცედენტის არაუფლებამოსილება.[8]

7 საბარათე იპოთეკის შემთხვევაში ნდობა მოთხოვნის არსებობასთან დაკავშირებით დაცული არ არის, ამას მხოლოდ 297-ე მუხლი ითვალისწინებს.

III. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულება

8 უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების შემდეგაც არსებობს რისკი, რომ იპოთეკარი იპოთეკის მოწმობას სხვა კეთილსინდისიერ შემძენზე გაასხვისებს, რის გამოც 289³ II მუხლი ითვალისწინებს იპოთეკის მოვალისა და, ზოგადად, ყველა იმ მესამე პირის დამცავ დანაწესს, რომლებიც უფლებამოსილნი არიან, იპოთეკარის წინაშე შესრულებით გამოიხსნან უძრავი ქონება. მათი ინტერესები გათვალისწინებულია იმგვარად, რომ შესრულება შეუძლებელია იპოთეკის მოწმობის გადაცემის გარეშე. ეს დანაწესი, ერთი შეხედვით, თავად შემსრულებელს უქმნის პრობლემებს შესრულებისას, თუმცა ეს პრობლემები მეტწილად გაქარწყლებულია იმით, რომ მოწმობის წარდგენის გარეშე შესრულებისას შემსრულებელს წარმოეშობა **კონდიქციური** მოთხოვნის უფლება, რომლის გაქვითვაც შესაძლებელია უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან, მოწმობის გამოთხოვასთან ერთად.

9 კრედიტორის **ნაწილობრივ** დაკმაყოფილებისას მას ეკისრება ვალდებულება, თავად მოწმობაში შეიტანოს შესაბამისი აღნიშვნა (289³ III). ვალ-

2 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 72.
3 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1155, Rn. 21.
4 იქვე; KG NJW 1973, 56.
5 *Lieder*, იქვე.
6 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1155, Rn. 2.
7 RGZ 135, 362.
8 *Lieder*, იქვე, Rn. 23.

დებულებისაგან გათავისუფლება შესაძლებელია შესრულების სუროგატით, კერძოდ, იპოთეკის შესახებ გარიგების დამმოწმებელი ნოტარიუსის ანგარიშზე თანხის დეპონირებით, რა დროსაც არ არის აუცილებელი მოწმობის წარდგენა და ამ მოწმობის შემდგომი ბედი უკვე ნოტარიუსის ზრუნვის საგანია.

მუხლი 289[4]. იპოთეკის მოწმობაზე უფლების გადაცემა

1. იპოთეკის მოწმობაში მოცემული მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მოწმობაზე უფლების გადამცემის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერით.

2. თუ მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მოწმობის აუქციონზე გაყიდვით, იპოთეკის მოწმობაზე კეთდება აღნიშვნა „გაყიდულია აუქციონზე“ და დასტურდება სპეციალისტის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერით.

3. ბათილია იპოთეკის მოწმობის სხვა პირისთვის გადაცემის აკრძალვა.

4. პირი, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა მოთხოვნის დათმობა, ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს მოვალეს.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 498
II. მოწმობაზე უფლებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემა 498
1. დათმობის ხელშეკრულება 498
2. ცესონერის შეტყობინების ვალდებულება 499

I. ზოგადი დებულებები

1 ეს ნორმა აწესრიგებს იპოთეკის მოწმობაზე უფლების გადაცემას გარიგების მეშვეობით. გასხვისების შეზღუდვა ან აკრძალვა 199 I მუხლის მიხედვით ამ შემთხვევაში დაუშვებელია (289[4] III), რადგან ეს ეწინააღმდეგება იპოთეკის ბრუნვაუნარიანობის პრინციპს, რასაც ემსახურება, ზოგადად, იპოთეკის მოწმობის არსებობა. ამ მუხლის საფუძველზე იპოთეკის გადაცემისათვის რეესტრში რეგისტრაცია აუცილებელი არ არის, თუმცა შესაძლებელია.[1]

II. მოწმობაზე უფლებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემა

2 იპოთეკის მოწმობაზე უფლების გადაცემა, იპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე. განკარგვა ეხება მხოლოდ იპოთეკით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, მაშინაც კი, როდესაც ის მოწმობის მეშვეობით ხდება.[2] ამ შემთხვევაში მოქმედებს პრინციპი – „უფლება ქაღალდზე მიჰყვება მასში განსხეულებულ უფლებას“, ანუ უზრუნველყოფილ მოთხოვნას.

1. დათმობის ხელშეკრულება

3 მოთხოვნის უფლების **დათმობისათვის** აუცილებელია დათმობის ოფერ-

1 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1154, Rn. 41.
2 *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1577.

ტი, გაკეთებული მოწმობაზე სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერის ფორმით, მისი აქცეპტი ამავე ან სხვა ნებისმიერი ფორმით (განკარგვის გარიგება[3]) და მოწმობის გადაცემა (295 3).[4] ერთ-ერთი ელემენტის არარსებობაც კი საკმარისია მთლიანი პროცესის ჩაშლისათვის.[5]

4 იპოთეკის მოწმობით ლეგიტიმაციამინიჭებული კრედიტორის მოწმობაზე სანოტარო წესით დამოწმებული ნების გამოხატვა მოთხოვნის დათმობასთან დაკავშირებით **ფუნქციურად ანაცვლებს რეესტრში რეგისტრაციას**, რის გამოც ის უნდა შეიცავდეს დასათმობი მოთხოვნის ზუსტ აღწერას, მითითებას იპოთეკის უფლებასა და დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე,[6] ისევე, როგორც ცედენტისა და ცესიონერის პიროვნების დასახელებას.[7] თუ იპოთეკის იდენტიფიცირება ცალსახად არის შესაძლებელი, ზედმეტია რანგის შესახებ მითითება.[8] ზედმეტია ასევე დათარიღება, რის გამოც არასწორად დასმული თარიღი უვნებელია.[9] განმარტების წესები ამ შემთხვევაში შესაბამისად მოქმედებს.[10] დოკუმენტს მიღმა დარჩენილ გარემოებებზე მითითება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის ყველასათვის უპრობლემოდ არის შეცნობადი.[11]

სანოტარო ფორმა მოთხოვნის დათმობისათვის შეიძლება ჩანაცვლდეს ცესიის რეესტრში შეტანის მეშვეობით.[12]

5 289[4] I მუხლში ნახსენები მოთხოვნის დათმობა ეხება მხოლოდ მთავარი მოთხოვნის დათმობას და არა დამატებითი მოთხოვნებისას, მაგალითად, პროცენტების დათმობას. მათი დათმობა შესაძლებელია, თუმცა მხოლოდ ზუსტად განსაზღვრის შემთხვევაში.[13] არასაკმარისია ამ დამატებითი მოთხოვნების მოხსენიება „პროცენტებთან ერთად“, ან „მთლიან პროცენტებთან ერთად“.[14]

6 სხვა მხრივ ძალაში რჩება 199 II მუხლით დათქმული მასშტაბი. ცესიის განცხადება შეიძლება იყოს პირობითი ან ვადიანი.[15]

2. ცესიონერის შეტყობინების ვალდებულება

7 ცესიონერი ვალდებულია, აცნობოს დათმობის შესახებ მოვალეს (289[4] IV) და ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში უნაზღაურებს ამით გამოწვეულ ზიანს. თუმცა შეუტყობინებლობის შემთხვევაშიც მოვალე ვეღარ გათავისუფლდება თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე შესრულებით (მოქ-

3 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1154, Rn. 9.
4 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 70; *Rohe,* იქვე, Rn. 3.
5 BGH NJW-RR 1994, 847.
6 OLG Düsseldorf DNotZ 1981, 647.
7 BGH NJW-RR 1992, 179.
8 *Rohe,* იქვე, Rn. 4.
9 BGH NJW 1957, 137.
10 *Rohe,* იქვე.
11 BGH NJW-RR 1992, 179.
12 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1154, Rn. 2.
13 OLG Frankfurt NJW-RR 1993, 1299.
14 *Rohe,* იქვე, Rn. 7.
15 OLG Frankfurt OLGZ 1993, 385.

მედებს 296-ე და არა მე-200 მუხლი). ის არ აისახება არც თავად დათმობის ნამდვილობაზე (199 I 1).

აუქციონზე შეძენილ მოწმობაზე კეთდება შესაბამისი აღნიშვნა (289[4] II)
8 და, ზოგადად, მოქმედებს აუქციონზე ნივთის შეძენის წესები.

მუხლი 289[5]. იპოთეკის მოწმობის ძალადაკარგულად გამოცხადება

იპოთეკის მოწმობის დაზიანების, დაკარგვის ან განადგურების შემთხვევაში იპოთეკის მოწმობის მფლობელი ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს საჯარო რეესტრს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო აცხადებს მას ძალადაკარგულად საერთო წესის საფუძველზე (გამოწვევითი წარმოება).

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები

იპოთეკის მოწმობის დაკარგვა არ იწვევს მოწმობაში განსხეულებული უფლების დაკარგვას. თუმცა ამ შემთხვევაში აუცილებელია სავალდებულო **გამოწვევითი წარმოება** (სსსკ-ის 328-ე და მომდევნო მუხლები), რათა მოწმობას ბრუნვაუნარიანობა შეუნარჩუნდეს.[1] **1**

II. წინაპირობები და სამართლებრივი შედეგები

ამ ნორმის გამოყენების წინაპირობაა იპოთეკის მოწმობის დაკარგვა, დაზიანება ან განადგურება. ამასთან დაკავშირებულ მტკიცების ტვირთს ატარებს კრედიტორი.[2] **2**

დაკარგვა გულისხმობს 187 II 1-ლი ვარიანტის შემთხვევებს, თუმცა არამხოლოდ. შესაძლებელია პარალელის გავლება 289[5]-ე და 918-ე მუხლებს შორის და განმარტებისათვის, ჩვეულებრივ, ეს უკანასკნელი უნდა მოვიშველიოთ.[3] ორივე შემთხვევაში გადამწყვეტია არა დაკარგვის კონკრეტული გარემოებები, არამედ ის გარემოება, რომ უფლებამოსილ პირს სჭირდება ლეგიტიმაციის მიმნიჭებელი მოწმობა და არაუფლებამოსილს ის უნდა ჩამოერთვას. შესაბამისად, დასაშვებია გამოწვევითი წარმოების დაწყება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ბარათის ადგილსამყოფელი იპოთეკარისათვის ცნობილია, თუმცა შეუძლებელია მისთვის ამ ბარათის რამენაირად უკან დაბრუნება.[4]

დაზიანება და **განადგურება** ერთმანეთისაგან განსხვავდება ბარათის წაკითხვადობის ხარისხით. დაზიანების შემთხვევაში ჯერ კიდევ შესაძლებელია მისი წარდგენა რეესტრში და განახლება, ანუ ახალი ბარათის მოპოვება მის საფუძველზე. განადგურება გულისხმობს ბარათის შინაარსის სრულ ამოუკითხვადობას.[5] **3**

გამოწვევითი წარმოების შედეგად ძველი ბარათი იცნობა ძალადაკარგულად და, ამგვარად, ველარ იქნება იპოთეკის კეთილსინდისიერად მოპოვების საფუძველი.[6] კრედიტორს შეუძლია, მოითხოვოს **ახალი ბარათის** გაცემა.[7] **4**

1 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1162, Rn. 1; *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1162, Rn. 1.
2 *Rohe,* იქვე, Rn. 2.
3 იქვე, Rn. 3.
4 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1162, Rn. 2.
5 *Rohe,* იქვე, Rn. 4.
6 KGJ 45, 296.
7 *Rohe,* იქვე, Rn. 6; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1162, Rn. 12.

მუხლი 289⁶. იპოთეკის მოწმობის დაგირავება

1. იპოთეკის მოწმობა შეიძლება დაგირავდეს მისი მფლობელის ან სხვა ნებისმიერი პირის სასარგებლოდ, ფასიანი ქაღალდების დაგირავებისთვის დადგენილი წესით.

2. იპოთეკის მოწმობის გირავნობა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

1 **იპოთეკის** უფლების დაგირავება შესაძლებელია მხოლოდ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაგირავების ფორმით, რომელსაც მიჰყვება იპოთეკის უფლება 295 I მუხლში გამყარებული აქცესორულობის პრინციპის საფუძველზე (მუხ. 199, მე-8 ველი).[1] პირადი ფასიანი ქაღალდების შემთხვევაში მოქმედი ზოგადი პრინციპის თანახმად, იზიარებს რა დოკუმენტზე უფლება ამ დოკუმენტში განსხეულებული უფლების ბედს,[2] გირავნობის უფლება ვრცელდება ასევე იპოთეკის მოწმობაზეც.[3] თუ იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე და დაგირავებული მოთხოვნის მოვალე სხვადასხვა პირია, ამ უკანასკნელისათვის გირავნობის შესახებ შეტყობინება, 259 II მუხლის მიხედვით, სავალდებულო არ არის.[4] 289⁶ მუხლი ითვალისწინებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაგირავების მხოლოდ დამატებით ხერხს, რომელსაც გადაჰყვება ასევე იპოთეკის უფლება და უფლება იპოთეკის მოწმობაზე და, რა თქმა უნდა, არ გულისხმობს იპოთეკის მოწმობის დამოუკიდებელ გირავნობაუნარიანობას, რაც წინააღმდეგობრივი იქნებოდა როგორც იპოთეკის აქცესორულობისა (295 I), ისე პირად ფასიან ქაღალდზე უფლების, მასში დაფიქსირებული უფლების გარეშე, გადაცემის დაუშვებლობის (928 II) პრინციპისა.

იპოთეკის მოწმობის გირავნობა **რეგისტრაციასავალდებულოა** (289⁶ II).

1 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1274, Rn. 8.

2გსკ-ის 952-ე პარაგრაფი, რომლის არაზუსტი შესატყვისიც არის 928 II მუხლი.

3 RG WarnR 1918 Nr. 56.

4 *Sosnitza*, in Beck OK BGB, 41. Aufl., 2011, § 1274, Rn. 8.

მუხლი 289[7]. იპოთეკის მოწმობის გაუქმება

1. იპოთეკის მოწმობა უქმდება:

ა) იპოთეკის მოწმობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში;

ბ) უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის იპოთეკის მოწმობის ნებაყოფლობით გადაცემის შემთხვევაში.

2. იპოთეკის მოწმობის გაუქმება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები

1 იპოთეკის მოწმობის გაუქმება შესაძლებელია მისი, როგორც საბარათე იპოთეკის, წარმოშობის შემდეგაც. 289[7]-ე მუხლი ითვალისწინებს ამის ორ შესაძლო ვარიანტს. პირველი, ეს არის თავად იპოთეკის გაქარწყლება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულებით (შდრ. ამასთან დაკავშირებით მუხ. 292, მე-11 და მომდევნო ველები, მუხ. 298, მე-7 და მომდევნო ველები); ხოლო მეორე ვარიანტია იპოთეკის მოწმობის ნებაყოფლობითი დაბრუნება დატვირთული ქონების მესაკუთრისათვის. ორივე შემთხვევაში გაუქმება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

II. საბარათე იპოთეკის გარდაქმნა რეესტრის იპოთეკად

2 289[7] I ბ) მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში იპოთეკა აგრძელებს არსებობას, თუმცა სახეცვლილი, ანუ მხოლოდ რეესტრის იპოთეკის, ფორმით. ამისათვის აუცილებელია როგორც მესაკუთრის, ისე იპოთეკარის **თანხმობა**, რადგან იპოთეკის ფორმის ცვლილება ორივეს სამართლებრივ პოზიციებზე ახდენს გავლენას.[1] ეს თანხმობა გამოიხატება მოწმობის დაბრუნების შეთავაზებით ამ უკანასკნელის მხრიდან და მისი აქცეპტით მესაკუთრის მხრიდან.

3 თუ გაცემიდან გაუქმებამდე შუალედში იპოთეკის მოწმობაზე მესამე პირთა უფლებებია წარმოშობილი, მისი გაუქმებისათვის აუცილებელია ამ **მესამე პირის** თანხმობა. გერმანული პრაქტიკის დარად,[2] საქართველოშიც ეს თანხმობა მესამე პირის მხრიდან უნდა გაიცეს ერთობლივად, როგორც იპოთეკარისა და მესაკუთრის, ისე საჯარო რეესტრის მიმართ. სხვა შემთხვევაში მოწმობა არ უქმდება და იპოთეკა აგრძელებს საბარათე იპოთეკის ფორმით არსებობას.

1 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1116, Rn. 29.
2 იქვე, Rn. 30.

მუხლი 289[8]. იპოთეკის მოწმობის უპირატესობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან

იპოთეკის მოწმობასა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერს შორის განსხვავების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება იპოთეკის მოწმობას.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 504
II. რეესტრის ჩანაწერსა და მოწმობას შორის განსხვავება 504
1. განსხვავება იპოთეკარის პიროვნებასთან დაკავშირებით 504
2. განსხვავებული სამართლებრივი შინაარსი 505

I. ზოგადი დებულებები

1 ეს დანაწესი უკავშირდება იპოთეკის უფლების განსხეულებას იპოთეკის მოწმობაში და ადგენს მის უპირატეს ძალას რეესტრის ჩანაწერთან შედარებით.[1] თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ მოწმობა არ განაპირობებს მოთხოვნის ფიქციას 297-ე მუხლის გაგებით, ის რეესტრის ჩანაწერისაგან განსხვავებით დამოუკიდებლად სრულად ვერ უზრუნველყოფს იპოთეკის კეთილსინდისიერად მოპოვებას. მოწმობა არის მხოლოდ 289[3] I მუხლის გაგებით – „ფაქტობრივი მფლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად“ – საჯარო ნდობის მატარებელი, რის დამატებითი კონსტატაციაცაა იგი (289[8]).

2 ამ 289[3] I მუხლში დაფიქსირებული შემთხვევის გარდა, მოწმობა მხოლოდ ნეგატიური ნდობის მატარებელია – აქარწყლებს რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ნდობას.[2]

II. რეესტრის ჩანაწერსა და მოწმობას შორის განსხვავება

3 ჩვეულებრივ, რეესტრის ჩანაწერი და იპოთეკის მოწმობა ერთმანეთს ემთხვევა. განსხვავების შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმას, თუ როგორ გამოიხატება ეს ურთიერთაცდენა:

1. განსხვავება იპოთეკარის პიროვნებასთან დაკავშირებით

4 რეესტრის ჩანაწერისა და იპოთეკის მოწმობის ურთიერთაცდენა იპოთეკარის პიროვნებასთან დაკავშირებით განპირობებულია ამ უფლების რეესტრის მიღმა მოპოვების შესაძლებლობით (289[4] I). იპოთეკის უფლება შეიძლება გადავიდეს სხვა პირზე, მისი რეესტრში იპოთეკარად დაფიქსირების გარეშე. ამ იპოთეკარისაგან უფლების მოპოვების შემთხვევაში შემძენის ნდობა, რომ გამსხვისებელი ნამდვილად არის იპოთეკის მფლობელი,

1 შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 67.
2 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1140, Rn. 1; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1140, Rn. 6.

ისევე უნდა იყოს დაცული, როგორც ნდობა რეესტრის ჩანაწერის მიმართ (297).[3] ამ დაშვების გარეშე მოწმობაში განსხეულებული იპოთეკა ყოველგვარ დამატებით ცირკულაციაუნარიანობას დაკარგავდა – პირველივე შემძენი ვალდებული იქნებოდა, დარეგისტრირებულიყო იპოთეკარად. ამგვარად, 289[3] I და 289[8] მუხლების ურთიერთკავშირიდან გამომდინარეობს, რომ ვინც მოწმობის მფლობელისაგან მოიპოვებს იპოთეკას ან მის წინაშე ასრულებს, დაცულია მოწმობის მალეგიტიმირებელი მოქმედებით – მოიპოვებს იპოთეკას ან დაფარავს თავის ვალდებულებას, თუნდაც რეესტრში სხვა პირი იყოს რეგისტრირებული და ეს ჩანაწერი სწორი იყოს.

2. განსხვავებული სამართლებრივი შინაარსი

თუ რეესტრის ჩანაწერი და მოწმობა ერთმანეთისაგან შინაარსობრივად განსხვავდება, მაგალითად, მოთხოვნის ოდენობის ან პროცენტების ოდენობის ნაწილში, აქ შემდეგი განსხვავება უნდა გამოიკვეთოს: თუ **რეესტრი სწორია**, მაგალითად, დაფიქსირებულია მოთხოვნა 10 000 ლარის ოდენობით, მაშინ უფლება წარმოშობილია მხოლოდ ამ მოცულობით. თუ ამისაგან განსხვავებით, მოწმობაში 100 000 ლარის მოთხოვნაა მითითებული, არასწორი მოწმობა ნდობას არ წარმოშობს და მის შინაარსს მინდობილი შემძენი უფლებას მოიპოვებს – მაშინაც კი, როდესაც გადაცემა რეესტრის მიღმა ხდება – მხოლოდ რეესტრში დაფიქსირებული ოდენობით.[4] იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როდესაც მოწმობაში აღნიშნული არ არის ვალის ნაწილობრივ დაფარვა.[5] **5**

თუ ამის საპირისპიროდ, არასწორია **რეესტრის ჩანაწერი**, უპირატესობა ენიჭება მოწმობის შინაარსს და ის აქარწყლებს რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებულ საჯარო ნდობას. თუ, მაგალითად, მოწმობაზე აღნიშნულია ნაწილობრივი გადახდა, რაც ჯერ კიდევ არ არის დაფიქსირებული რეესტრში, კეთილსინდისიერი შემძენი მოიპოვებს იპოთეკას მხოლოდ ჯერ კიდევ ძალაში დარჩენილი ოდენობით.[6] მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც როგორც რეესტრი, ისე მოწმობა არასწორია, დასაშვებია კეთილსინდისიერი მოპოვება 297-ე მუხლის მიხედვით. **6**

298[8] მუხლი აწესებს მხოლოდ სწორი მოწმობის მეშვეობით რეესტრის არასწორი ჩანაწერის მიმართ ნდობის გაქარწყლების შესაძლებლობას.[7] ამ ნორმის სხვა გაგება არასწორი იქნებოდა.[8] 297-ე მუხლისაგან განსხვავებით, 298[8] მუხლი შეიცავს არა პოზიტიურ (პრეზუმფციას) მტკიცებას – „ის, რაც მოწმობაში წერია, სწორად ითვლება“ (ამას შეიცავს მხოლოდ 289[3] I მხო- **7**

3 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1116, Rn. 19.

4 RGZ 76, 378; RGZ 129, 128; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1116, Rn. 26.

5 *Lieder*, იქვე, Rn. 20.

6 იქვე, Rn. 21.

7 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1140, Rn. 3.

8 პირველ რიგში, გამომდინარე იქიდან, რომ ის გსკ-ის 1140-ე პარაგრაფის არასწორი თარგმანია. გსკ-ის ეს პარაგრაფი აწესებს მოწმობის მხოლოდ ნეგატიურ მოქმედებას, ანუ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ნდობის გაქარწყლებას და არა პოზიტიური ნდობის მოპოვებას.

ლოდ იპოთეკარის პიროვნებასთან დაკავშირებით), არამედ მხოლოდ ნეგატიურ მტკიცებას – „თუ რეესტრის ჩანაწერი და მოწმობა ერთმანეთს არ ემთხვევა, ეს ჩანაწერი მოწმობასთან **შედარებით** ითვლება არასწორად.“ რაც ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ მოწმობა თავისთავად სწორად ითვლება შემძენის ინტერესებისთვის. ამგვარი პოზიტიური პრეზუმფციის გამოყვანა 298[8] მუხლიდან გრამატიკულადაც კი დაუშვებელი იქნებოდა, გარდა იმისა, რომ ეს ფართო ასპარეზს მისცემდა არაკეთილსინდისიერ პირებს მაქინაციებისათვის.

მუხლი 290. უძრავი ნივთის იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთვა

ერთი უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 507
II. რანგის სამართლებრივი ბუნება 507
III. იძულებითი აღსრულება 508
IV. პრიორიტეტის პრინციპი 508

I. ზოგადი დებულებები

ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთი იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს რამ- 1
დენჯერმე 289-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით. მის აკრძალვას მესამე პირების მიმართ ძალა არ გააჩნია. მაშინაც კი, როდესაც მესაკუთრე და იპოთეკარი, ან მესამე პირი ათანხმებენ ამგვარი დატვირთვის აკრძალვას, მისი დარღვევით დადგენილი იპოთეკა მაინც ნამდვილია.

ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთის რამდენიმე იპოთეკით დატვირთვის 2
შემთხვევაში ისინი ერთმანეთთან **კონკურირებენ** იპოთეკის საგნის რეალიზაციასთან დაკავშირებით. უფლებათა რიგითობა (რანგი) განსაზღვრავს, თუ რომელს უნდა მიენიჭოს **უპირატესობა**, როდესაც შეუძლებელია ყველა ამ უფლების დაკმაყოფილება დატვირთული საგნის რეალიზაციით.

იპოთეკის რანგს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება პრაქტიკულ 3
ცხოვრებაში. მაგალითად, მოთხოვნის მომდევნო რანგის იპოთეკით უზრუნველყოფის შემთხვევაში, ჩვეულებრივ, სესხის გამცემი უფრო მკაცრ პირობებს სთავაზობს მსესხებელს, ვიდრე პირველი რიგის უფლებით უზრუნველყოფისას.

II. რანგის სამართლებრივი ბუნება

რანგის სამართლებრივი ბუნების დაკვალიფიცირება პრობლემურია.[1] 4
ერთი მოსაზრების[2] თანახმად, ის არის ე. წ. სხვა კონკურენტული უფლებების „განდევნის უფლება“. თუმცა გაბატონებული მოსაზრების[3] მიხედვით, ის თვითონ **იპოთეკის უფლების შინაარსია**, რის გამოც ამ სამართლებრივი შინაარსის მომწესრიგებელი ნორმები მასზე ანალოგიით გამოიყენება.[4]

1 შდრ. დეტალურად ამასთან დაკავშირებით: *Stadler*, Der Rang im lmmobiliarsachenrecht - ein noch immer ungelöstes Problem? AcP 189, 1989, S. 430.
2 *Kutter,* in Staudinger BGB, 15 Aufl., 2012, § 879, Rn. 2.
3 *Kohler*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 879, Rn. 16; BayObLGZ 1956, 461; OLG Zweibrücken Rpfleger 1985, 54.
4 *Herrler*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 879, Rn. 1; OLG Hamm OLGZ 1981, 132.

III. იძულებითი აღსრულება

5 იპოთეკათა რიგითობა მნიშვნელოვანია, პირველ რიგში, იძულებითი აღსრულების ფარგლებში. აღსრულების ხარჯების ამოღების შემდეგ (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 82^1 I 1) გადამწყვეტია კრედიტორთა მოთხოვნების რიგითობა. მომდევნო რიგის მოთხოვნები დაკმაყოფილდება წინა რიგის მოთხოვნათა სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ (კანონის 82^2 II), ერთი და იმავე რიგის მოთხოვნათა კრედიტორების დაკმაყოფილება ხდება პროპორციულად (კანონის 82^2 III).

6 რანგი გადამწყვეტია ასევე სეკვესტრის შემთხვევაში, მმართველის უფლებების განსაზღვრისათვის მომდევნო რანგის მქონე უფლებებთან მიმართებით.[5]

IV. პრიორიტეტის პრინციპი

7 იპოთეკის უფლების რანგი განისაზღვრება (გამონაკლისი: კანონის მიერ იმპერატიულად განსაზღვრული რანგი) მათი წარმოშობის დროის მიხედვით; მოქმედებს ამგვარად **პრიორიტეტის პრინციპი**.[6] ჩვეულებრივ, იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტი რამდენიმე სარეგისტრაციო განცხადების შემთხვევაში განისაზღვრება მათი წარდგენის დროის მიხედვით.[7] განცხადება წარდგენილად ითვლება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მისი ელექტრონული ან ქაღალდის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით (საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 13 I მუხლი). ამ წიგნში მიეთითება განცხადების შემოსვლის დრო. რამდენიმე განცხადების ერთდროულად შემოსვლის შემთხვევაში, შესაძლებელია, ერთი და იმავე რანგის თავიდან ასაცილებლად, მათი ნუმერაცია, რომლითაც ხდება მათი რიგითობის განსაზღვრა, მიუხედავად იმისა, რომ მათზე ერთი და იმავე შემოსვლის წუთია ასახული.[8] ამ შემთხვევაში კონკრეტული გარემოებებიდან უნდა გამომდინარეობდეს, რომ მხარეებს სხვადასხვა რანგის მინიჭება სურდათ, რაც რეესტრის სამსახურმა მხარეებთან დამატებით უნდა დააზუსტოს.[9] რეესტრის სამსახურს არ აქვს განცხადებების რიგითობის თვითნებურად გადანაცვლების უფლება, ეს დასაშვებია მხოლოდ წინა განცხადებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში (საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 18 I მუხლი).

8 იპოთეკისათვის რიგი მინიჭებულად ითვლება სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებისა და უფლების **რეესტრში დაფიქსირების მომენტიდან**. გადადების პირობით და ვადიანად დადგენილი უფლების რანგის განსაზღვრისათვისაც ეს წესია გადამწყვეტი და არა განუსაზღვრელი მოვლენის

5 LG Dortmund ZfIR 2011, 152.
6 *Wilhelm*, Der Rang der Grundstücksrechte aufgrund des Verfügungstatbestands, JZ 1990, S. 501.
7 BayObLG NJW-RR 2005, 103.
8 *Kohler*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 879, Rn. 14.
9 *Kutter,* in Staudinger BGB, 15 Aufl., 2012, § 879, Rn. 38.

დადგომის მომენტი.[10]

9 პრობლემურია შემთხვევა, როდესაც დროში წინმსწრებად წარდგენილ განცხადებას „გადაასწრებს“ მოგვიანებით წარდგენილ განცხადებაში დაფიქსირებული უფლების რეგისტრაცია, რადგან ამ უკანასკნელ შემთხვევაში წარმდგენმა **დაჩქარებული სარეგისტრაციო წარმოება** აირჩია. ამ შემთხვევაშიც წინა რანგი უნდა დაიკავოს იმ უფლებამ, რომლის რეგისტრაციაც სხვა უფლებაზე ადრე მოხდა (290 II), დამოუკიდებლად განცხადების წარდგენის მომენტისა.

10 *Kohler*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 879, Rn. 16.

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.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 510
II. შესაგებლის წარდგენის უფლება 511
1. იპოთეკის უფლების წინააღმდეგ მიმართული შესაგებელი 511
ა) იპოთეკის არსებობის წინააღმდეგ მიმართული შესაგებელი ... 511
ბ) ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმება მესაკუთრესა და კრედიტორს შორის 512
2. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წინააღმდეგ მიმართული შესაგებელი 512
ა) ზოგადი დებულებები 512
ბ) ხანდაზმულობის შესაგებელი 513
გ) უფლებამონაცვლის ან მემკვიდრის შესაგებელი 513
3. „გასაჩივრების შესაგებელი“ – თავდების შესაგებლები 513
ა) შეცილება 514
ბ) გაქვითვის შესაგებელი 514
4. პირადი მოვალის უარი შესაგებელზე 515
III. მოშლის შეტყობინება 515

I. ზოგადი დებულებები

1 291-ე მუხლი მიზნად ისახავს დატვირთული საგნის ისეთი მესაკუთრის დაცვას, რომელიც, ამავდროულად, არ არის იპოთეკარის პირადი მოვალე.[1] მუხლის ორივე ნაწილი იპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარეობს. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და იპოთეკა ისეა ერთმანეთზე გადაჯაჭვული, რომ მოთხოვნის წარმოშობა და განხორციელებადობა გავლენას ახდენს, ასევე, იპოთეკის წარმოშობასა და განხორციელებაზეც.[2] ამ ურთიერთგადაჯაჭვულობაზე აპელირების უფლება აქვს, ასევე, არამოვალე მეს-

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 86; *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1141, Rn. 1.

2 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 1.

აკუთრესაც – დანაწესის პირველი ნაწილი ანიჭებს მას უფლებას, პირადი მოვალის კუთვნილი შესაგებლის წაყენების გზით დაიცვას თავი კრედიტორის მხრიდან ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნისაგან.

291 II მუხლის იმპერატიული[3] ხასიათის მქონე დანაწესი იცავს არამოვალე მესაკუთრეს იმგვარად, რომ აწესებს მისი ინფორმირების აუცილებლობას იპოთეკის ვადამოსულობის შემთხვევაში. **2**

II. შესაგებლის წარდგენის უფლება

291 I მუხლში დაფიქსირებული უფლების მქონეა უზრუნველყოფილი ქონების მესაკუთრე, რომელიც ამავდროულად არ არის პირადი მოვალე. ჩანაწერში, „რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს“, იგულისხმება ამ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე.[4] ნორმა ემსახურება მესაკუთრის საკუთრების უფლების დაცვას[5] და ანიჭებს მას უფლებას, გამოიყენოს მოვალის შესაგებელი არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის განხორციელების ხელშესაშლელად,[6] არამედ უზრუნველყოფის საშუალების რეალიზაციის წინააღმდეგ.[7] მესაკუთრეს უფლება აქვს, გამოიყენოს როგორც მოთხოვნის გამომრიცხველი, ისე მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებელი.[8] 291 I ეხება მხოლოდ იმ შესაგებელს, რომელიც პირად მოვალეს აქვს. **3**

1. იპოთეკის უფლების წინააღმდეგ მიმართული შესაგებელი

ა) იპოთეკის არსებობის წინააღმდეგ მიმართული შესაგებელი

ზემოთ თქმულის საპირისპიროდ, თავისთავად ცხადია, რომ მესაკუთრეს აქვს 291 I მუხლის მიღმა საკუთარი შესაგებლის წარდგენის უფლებაც, რომელიც მიმართული იქნება იპოთეკის უფლების არსებობის წინააღმდეგ.[9] მესაკუთრეს შეუძლია ამტკიცოს, რომ იპოთეკა არ წარმოშობილა, რადგანაც, მაგალითად, იპოთეკის რეგისტრაციისას დარღვეული იყო შესაბამისი წესი.[10] გარდა ამისა, მესაკუთრეს შეუძლია მიუთითოს, რომ იპოთეკარმა დაკარგა იპოთეკა, რადგანაც ის მესაკუთრის იპოთეკად გარდაიქმნა (288) ან გადავიდა მესამე პირზე.[11] **4**

3 KG JW 1931, 3284; LG Hamburg Rpfleger 1957, 116.

4 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, §27 III 2 b.

5 291-ე მუხლი იცავს მესაკუთრეს და მისთვის მოვალის შესაგებლების მინიჭება გამართლებულია, რადგანაც ნივთის ბედი მთლიანადაა დამოკიდებული კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებულ ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაზე. ამასთან დაკავშირებით იხ.: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 9 ნოემბრის №ას-866-1152-09 განჩინება; 2015 წლის 29 დეკემბრის №ას-737-699-2015(ბ) გადაწყვეტილება.

6 თუმცა შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 2 თებერვლის №ას-1664-1652-2011 განჩინება.

7 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 3.

8 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 4.

9 იქვე, Rn. 3.

10 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 88.

11 იქვე, გვ. 89.

5 ასეთ დროს მესაკუთრეს უწევს 312 I-ით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის წინააღმდეგ რეესტრში არსებული ჩანაწერის საწინააღმდეგო მტკიცება და, შესაბამისად, მტკიცების ტვირთი მთლიანად მას აწვება.[12] ამის საპირისპიროდ, მესაკუთრეს შეუძლია, მოსთხოვოს იპოთეკარს მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობისა და იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენა.[13]

ბ) ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმება მესაკუთრესა და კრედიტორს შორის

6 იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციას შესაძლოა, გამორიცხავდეს მესაკუთრესა და კრედიტორს შორის არსებული ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმება. ასეთი ხელშეკრულება შესაძლოა, დამატებით წინაპირობას ითვალისწინებდეს კრედიტორის მხრიდან იპოთეკის უფლების გამოყენებისათვის.[14] შესაძლებელია, იპოთეკარი ხელშეკრულებით, გარკვეული პირობების არსებობისას, უარს ამბობდეს იპოთეკაზე, მის რეალიზაციაზე იძულებითი აღსრულების ფარგლებში,[15] ან, ზოგადად, რეალიზაციაზე გარკვეული დროის განმავლობაში[16], ასევე, შესაძლებელია, მესაკუთრე და კრედიტორი შეთანხმდნენ, რომ იპოთეკარი დაკმაყოფილებას ჯერ პირადი მოვალისგან მოითხოვს და მხოლოდ შემდეგ განახორციელებს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას.[17] ყველა ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს ენიჭება შესაგებელი იპოთეკარის რეალიზაციის მოთხოვნის წინააღმდეგ.

7 ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების რელატიური ბუნებიდან გამომდინარე, როგორც წესი, ასეთი შესაგებელი არ გადადის ახალ მესაკუთრეზე.[18]

2. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წინააღმდეგ მიმართული შესაგებელი

ა) ზოგადი დებულებები

8 იპოთეკის აქცესორული ბუნების შესაბამისად, უზრუნველყოფილი მოთხოვნიდან გამომდინარე შესაგებლები ვრცელდება, აგრეთვე, იპოთეკაზეც და მათი გამოყენება შეუძლია მესაკუთრესაც.[19] ასეთი შესაგებელი სახეზეა ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვალეს შეუძლია, დროებით ან ხანგრძლივად თქვას უარი შესრულებაზე.[20] მათ რიცხვს მიეკუთვნება მოთხოვნის გადავადება, ხელშეკრულების შეუსრულებლობიდან გამომდი-

12 BGH MDR 1956, 542; RGZ 127, 261.
13 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 90.
14 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 7.
15 BayObLG FGPrax 1998, 164.
16 LG Saarbrücken Rpfleger 2000, 213;
17 *Lieder*, იქვე.
18 იქვე.
19 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 3.
20 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1137, Rn. 1.

ნარე შესაგებელი,[21] საპასუხო შესრულების დაკავების შესაგებელი (ერთდროულად შესრულების შესაგებელი)[22], შეთანხმება, რომლის ძალითაც კრედიტორი უარს ამბობს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სასამართლო წესით განხორციელებაზე[23] ან, ზოგადად, მის გამოყენებაზე[24], აგრეთვე უსაფუძვლო გამდიდრების შესაგებელი.[25]

ბ) ხანდაზმულობის შესაგებელი

მოთხოვნის ხანდაზმულობა გამორიცხავს მოთხოვნის იძულებით განხორციელებას. შესაბამისად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მიუთითოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე[26] და ამ საფუძვლით წინ აღუდგეს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას.[27] 9

გ) უფლებამონაცვლის ან მემკვიდრის შესაგებელი

მესაკუთრეს უფლება აქვს, გამოიყენოს შესაგებელი, რომელიც პირად მოვალეს აქვს და არა ის, რომელიც დამოუკიდებლად წარმოეშობა პირადი მოვალის უფლებამონაცვლეს ან მემკვიდრეს. ასე, მაგალითად, მესაკუთრეს არ შეუძლია, გამოიყენოს ის შესაგებელი, რომელიც მოვალის მემკვიდრეებს აქვთ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლებთან დაკავშირებით (1484 I).[28] 10

3. „გასაჩივრების შესაგებელი“ – თავდების შესაგებლები

გერმანულისაგან განსხვავებით, ქართული სამართალი არ ითვალისწინებს დათქმას, რომ მესაკუთრეს აქვს იმავე შესაგებლის წარდგენის უფლება, რაც თავდებს.[29] მაგრამ მესაკუთრისა და თავდების არსებითად იდენტური მდგომარეობის[30] გამო ქართულ სამართალშიც დასაშვებია მე-900 მუხლის ანალოგიით გამოყენება. კანონმდებლის ჩანაწერი – „მოთხოვნის გასაჩივრება“ – სწორედ მე-900 მუხლის დისპოზიციაში დაფიქსირებულ **„სადავოდ გახდას“** შეესაბამება. იპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე, თუ მოვალეს შეუძლია, სადავო გახადოს მოთხოვნის არსებობა, მესაკუთრესაც 11

21 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1137, Rn. 7.

22 RGZ 78, 32.

23 RGZ 67, 390.

24 KG KGJ 53, 157.

25 RGZ 86, 304; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 16.

26 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 ივლისის №ას-369-350-2015 განჩინება (1.6.).

27 გერმანულისაგან განსხვავებით, ქართული სამართალი არ ითვალისწინებს სპეციალურ დათქმას, რომელიც, მოთხოვნის ხანდაზმულობის მიუხედავად, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლებას მიანიჭებდა კრედიტორს. ამასთან დაკავშირებით იხ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 87.

28 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 36; გსკ-ის 1137 I 2 პარაგრაფი პირდაპირ მიუთითებს ამ გამორიცხვაზე, რაც ამავე ფორმით ძალაში უნდა დარჩეს ქართული სამართლის შემთხვევაში. იპოთეკის უფლება მიზნად ისახავს იპოთეკარისათვის ისეთი უზრუნველყოფის საშუალების მინიჭებას, რაც მისი ქონებრივი მდგომარეობისაგან დამოუკიდებელია და რისი გვერდის ავლაც არ უნდა მოხდეს 1484 I მუხლის მიხედვით.

29 გერმანულ რეგულაციასთან დაკავშირებით იხ. *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 17.

30 იქვე.

შეუძლია, წაუყენოს კრედიტორს შესაგებელი, რომ არც მისი ნივთის რეალიზაციის უფლება აქვს მას ასეთი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. ესენია შეცილების შესაგებელი და გაქვითვის შესაგებელი.[31]

894-ე მუხლის ანალოგიით გამოყენება დაუშვებელია.[32]

ა) შეცილება

12 მესაკუთრეს შეუძლია, უარი თქვას იპოთეკარის მიერ იპოთეკის გამოყენებაზე, სანამ პირად მოვალეს აქვს ხელშეკრულების შეცილების უფლება.[33] წინააღმდეგ შემთხვევაში მოხდებოდა ისეთი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკის რეალიზაციით, რომელიც შესაძლოა, შემდგომში შეცილების გზით გაბათილებულიყო. ეს კი წინააღმდეგობაში მოვიდოდა იპოთეკის აქცესორულ ბუნებასთან. ამის საპირისპიროდ, თავად შეცილების უფლება მესაკუთრეს არ აქვს, რადგანაც ეს მხოლოდ პირადი მოვალისათვის გათვალისწინებული გარდაქმნითი უფლებაა.[34]

ბ) გაქვითვის შესაგებელი

13 ვალდებულებათა გაქვითვის შესაგებელზე კანონმდებელი უშუალოდ მიუთითებს. ისეთ შემთხვევაში, როდესაც მოვალეს აქვს სხვა მოთხოვნა კრედიტორის მიმართ, და ამ ვალდებულებათა გაქვითვა 442-ე და შემდგომი მუხლებით შესაძლებელია, მესაკუთრეს აქვს უფლება, წინ აღუდგეს ნივთის რეალიზაციას.[35] არ აქვს მნიშვნელობა, **იყენებს თუ არა ამ შესაგებელს თავად მოვალე**. მაშინაც კი, როდესაც მოვალე გაქვითვის წინააღმდეგია და არ წყვეტს ამ გზით უზრუნველყოფილ ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობას, კრედიტორს მაინც არ აქვს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება, მანამ, სანამ რეალურად ჯერ კიდევ შესაძლებელია გაქვითვა.

14 საკამათოა, შესაძლებელია თუ არა, მესაკუთრემ წარუდგინოს გაქვითვის შესაგებელი იპოთეკარს, როდესაც პირად მოვალეს აქვს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა კრედიტორის წინაშე ჯანმრთელობის დაზიანების ან მარჩენალის გარდაცვალების გამო.[36] გავრცელებული შეხედულებით,[37] ასეთ შემთხვევაში, 447 გ) მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს არ შეუძლია, გამოიყენოს ასეთი შესაგებელი, რადგან გაქვითვის უფლება **მხოლოდ მოვალეს** აქვს (და არა იპოთეკარს). ეს შეხედულება ნაკლებ დამაჯერებელია. მესაკუთრეს მაინც უნდა ჰქონდეს უფლება, უარი უთხრას კრედიტორს იპოთეკის რეალიზაციაზე, თუ არსებობს გაქვითვის შესაძლებლობა. 407 გ) მუხლი ემსახურება მხოლოდ დაზარალებულის ინტერესების დაცვას, რომ მეორე მხარემ (იპოთეკარმა) არ გაქვითოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი

31 *Wilhelm,* Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1767.
32 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 30.
33 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 8 ივლისის №ას-580-551-2013 განჩინება.
34 *Lieder*, იქვე, Rn. 18.
35 *Wilhelm,* იქვე.
36 *Lieder*, იქვე, Rn. 20.
37 RGZ 137, 36.

მოთხოვნა ზემოთ ხსენებული დელიქტური მოთხოვნის ანგარიშში, თუმცა, ამის საპირისპიროდ, პირად მოვალეს ამ მოთხოვნების ურთიერთგაქვითვის შესაძლებლობა არ ეზღუდება. ვინაიდან არამოვალე მესაკუთრის შესაგებელი ნაწარმოებია პირადი მოვალის უფლებებიდან, მასაც უნდა ჰქონდეს უფლება, უარი უთხრას იპოთეკარს იპოთეკის რეალიზაციაზე მანამ, სანამ დაზარალებულ პირად მოვალეს აქვს გაქვითვის ეს შესაძლებლობა.

4. პირადი მოვალის უარი შესაგებელზე

15 როდესაც პირადი მოვალე უარს ამბობს შესაგებელზე, მესაკუთრეს მაინც რჩება მისი წარდგენის უფლება.[38] მოვალეს (მაგალითად, იპოთეკართან შეთანხმებით) არ უნდა ჰქონდეს უფლება, უარი თქვას შესაგებელზე და ამით მესაკუთრეს მოუჭრას 291 I მუხლით გარანტირებული თავის დაცვის შესაძლებლობა. ამიტომ მესაკუთრეს ზემოთ მოყვანილი შესაგებლებით სარგებლობა უნდა შეეძლოს მანამ, სანამ მოვალეს რეალურად გააჩნია ეს შესაგებლები. ამის საპირისპიროდ, მესაკუთრე ამ უფლებას კარგავს, თუ, პირადი მოვალე თავად იმ უფლებაზე ამბობს უარს, რასაც ეფუძნება შესაგებელი, მაგალითად, ადასტურებს საცილო გარიგებას (61 III) ან კრედიტორის წინაშე ქვითავს სხვა მოთხოვნას, და არა იპოთეკით უზრუნველყოფილს.[39]

III. მოშლის შეტყობინება

16 291 II მუხლი ითვალისწინებს იმპერატიულ[40] დანაწესს, რომლის მიხედვითაც ვალდებულებითი ხელშეკრულების მოშლა მხოლოდ მაშინ იწვევს იპოთეკის ვადამოსულობას, როდესაც ის, ამავდროულად, წარმოადგენს **სანივთო უფლების მოშლასაც** და კრედიტორის მხრიდან განცხადების შემთხვევაში, მიუვა მესაკუთრეს.[41] იპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის ვადამოსულობა იწვევს იპოთეკარისთვის იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების მინიჭებას. ეს უფლება, 291 II მუხლით დაწესებული გამონაკლისის გამო, კრედიტორს არ ენიჭება, თუ მოშლის შეტყობინება მესაკუთრეს **პირადად** მისი მხრიდან არ მისვლია.[42] მესაკუთრისათვის იპოთეკარის რეალიზაციის მოთხოვნა არ უნდა იყოს მოულოდნელი.

17 291 II მუხლის გამოყენების წინაპირობაა, რომ არსებობდეს ისეთი მოთხოვნა, რომლის ვადამოსულობაც მოშლაზეა დამოკიდებული.[43] ნორმა არ გამოიყენება, თუ მოთხოვნის **ვადამოსულობა წინასწარაა** განსაზღვრული და უკავშირდება გარკვეულ თარიღს, ან ის უკვე ვადამოსულია.[44]

18 მოშლა ცალმხრივი მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენაა, რომელიც

38 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1137, Rn. 32.
39 იქვე, Rn. 33.
40 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1141, Rn. 1.
41 OLG Köln DNotZ 2013, 770.
42 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1141, Rn. 4.
43 *Rohe,* იქვე, Rn. 3.
44 OLG Köln DNotZ 2013, 770.

არის იპოთეკის (და არა მიწის ნაკვეთის) **განკარგვა**.[45] მისი გამოხმობა დაუშვებელია[46] და რეესტრში არ რეგისტრირდება.[47] მესაკუთრის ცვლილებისას ძველი მესაკუთრის მიმართ გამოვლენილი მოშლა მოქმედებს ახალი მესაკუთრისთვისაც, რადგანაც ამ უკანასკნელს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ ის ენდობოდა რეესტრის ჩანაწერს. რეესტრში მოშლის შესახებ ჩანაწერი არ კეთდება, ასე რომ, მის მიმართ ნდობა არც უნდა ჰქონდეს ახალ მესაკუთრეს.[48]

19 მოშლაზე მოთხოვნის ვადამოსულობის დამოკიდებულება შესაძლოა, გამოწვეული იყოს მხარეთა შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე ან კანონით.[49] კანონისმიერი საფუძვლის მაგალითია 871-ე და 627-ე მუხლები.[50]

20 კრედიტორის მიერ 291 II მუხლით დადგენილი წესის დარღვევა მესაკუთრეს ანიჭებს 291 I მუხლით გათვალისწინებულ შესაგებელს.[51]

45 BGH NJW 1951, 645.
46 OLG Hamburg Rpfleger 1959, 379.
47 BGHZ 1, 306.
48 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1141, Rn. 18.
49 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1141, Rn. 3.
50 *Lieder*, იქვე, Rn. 7.
51 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 86.

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 – 11.05.2007, №4744).

საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.

I. ზოგადი დებულებები 517
II. კრედიტორის დაკმაყოფილება 518
1. დაკმაყოფილების წინაპირობები 518
ა) დაკმაყოფილების სუბიექტები 518
ბ) დაკმაყოფილების უფლების წარმოშობის მომენტი 519
2. დაკმაყოფილების ფორმები და ფარგლები 519
III. მოთხოვნის გადასვლა მესაკუთრეზე, 292 II 520
1. ზოგადი დებულებები 520
2. მოთხოვნის გადასვლა 520
3. მესაკუთრის იპოთეკა 521
4. მიმართება თავდებისათვის 905-ე მუხლის შესაბამისად მინიჭებულ უფლებამოსილებასთან 521
5. კრედიტორისა და მოვალის დაცვა 522
ა) კრედიტორის დაცვა 522
ბ) მოვალის დაცვა 522

I. ზოგადი დებულებები

292-ე მუხლი აწესრიგებს შემთხვევას, როდესაც მესაკუთრე აკმაყოფილებს კრედიტორს. ის არ არის ვალდებული, დაელოდოს თავისი უძრავი ქონების რეალიზაციას, არამედ შეუძლია, სხვა ქონებიდან თავისი ნებით დააკმაყოფილოს კრედიტორი და, შესაბამისად, გამოიხსნას იპოთეკით დატვირთული ნივთი.[1] **1**

მუხლის მიზანია, დამატებითი **დაცვითი მექანიზმი**[2] მიანიჭოს მესაკუთრეს იპოთეკის საგანზე საკუთრების დაკარგვის თავიდან ასაცილებლად. მუხლის პირველ ნაწილში განმტკიცებული მესაკუთრის უფლება,[3] დააკმაყოფილოს კრედიტორი, არის სპეციალური დანაწესი,[4] რომელიც 371-ე მუხლის ზოგადი წესის მოდიფიცირებას ახდენს.[5] მესაკუთრის ამ უფლებას შეესაბამება, **2**

1 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 91.

2 შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 ივნისის №ას-312-294-2014 განჩინება.

3 BGHZ 7, 123, 126.

4 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1142, Rn. 1.

5 საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2015 წლის 10 სექტემბრის №ას-363-345-2015 განჩინებაში მიუთითებს, რომ, როდესაც მესაკუთრე აკმაყოფილებს კრედიტორს და შემდეგ იპოთეკის

ერთი მხრივ, კრედიტორის ვალდებულება, მიიღოს შესრულება მოვალის ნაცვლად მესაკუთრისაგან და, მეორე მხრივ, მოვალის ვალდებულება, ითმინოს მესაკუთრის ეს ქმედება. 371 II მუხლი ასეთ შემთხვევაში არ გამოიყენება.[6] 292 I მუხლის დანაწესი თავისი შინაარსით **იმპერატიულია.**[7] მხარეებს არ შეუძლიათ, ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით შეცვალონ ნორმის სანივთოსამართლებრივი შედეგები.

3 მუხლის მეორე ნაწილის მიზანია, მიანიჭოს არამოვალე მესაკუთრეს იგივე უფლება, რაც 905-ე მუხლის შესაბამისად აქვს **თავდებს**. ეს დანაწესიც იმპერატიული შინაარსის მქონეა.[8]

II. კრედიტორის დაკმაყოფილება

1. დაკმაყოფილების წინაპირობები

ა) დაკმაყოფილების სუბიექტები

4 მუხლის პირველი ნაწილით გამტკიცებული უფლების სუბიექტია იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების ნამდვილი **მესაკუთრე**, მიუხედავად იმისა, რეგისტრირებულია თუ არა ის ასეთად საჯარო რეესტრში. მხოლოდ მან შეიძლება, დაკარგოს ნივთის რეალიზაციით საკუთრება ნივთზე და, შესაბამისად, მხოლოდ მას შეუძლია, დაიცვას თავი მისგან 292 I მუხლზე დაყრდნობით.

5 ამის საპირისპიროდ, იმ პირს, რომელიც არასწორადაა რეგისტრირებული მესაკუთრედ, არა აქვს უფლება, დააკმაყოფილოს კრედიტორი, რადგანაც მის საკუთრებას საფრთხე არ ემუქრება.[9] 312-ე მუხლი ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება, რადგანაც საკუთარი უფლების მიმართ ნდობა დაცული არ არის.[10]

6 **რეგისტრირებულ არამესაკუთრეს,** თუ ის არის ნივთის **მფლობელი**, რჩება უფლება, დააკმაყოფილოს კრედიტორი 372-ე მუხლის შესაბამისად.[11] ის ამით, 304 I, 372 მუხლების მიხედვით, თავის მფლობელობის უფლებას გამოიხსნის რეალიზაციის საფრთხისაგან. ნივთის **არამფლობელ** რეგისტრირებულ არამესაკუთრეს არ ემუქრება არც საკუთრების და არც მფლობელობის დაკარგვის საფრთხე. შესაბამისად, მას არ აქვს კრედიტორის დაკმაყოფილების უფლება.[12]

ხელშეკრულება ბათილი აღმოჩნდება, მესაკუთრის ქმედება უნდა შეფასდეს როგორც 371-ე მუხლით გათვალისწინებული (და არა 292-ით) და მას ექნება კრედიტორის მიმართ კონდიქციური მოთხოვნა.

6 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 1.

7 RG JR 1927 Nr. 1807; BGH NJW 1990, 258.

8 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1143, Rn. 1.

9 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1142, Rn. 6.

10 იქვე, Rn. 7.

11 იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წელის 11 მარტის №ას-1245-1174-2012 განჩინება, სადაც სასამართლო უთითებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობაზე, რომლის მიხედვითაც, ერთმანეთისაგან გამიჯნულია 292-ე მუხლი, როგორც იმ მესაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის პირადი მოვალე და 372-ე მუხლი, როგორც ყველა სხვა პირის უფლება.

12 *Lieder*, იქვე, Rn. 7.

292-ე მუხლი მნიშვნელობას იძენს იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე და პირადი მოვალე სხვადასხვა პირია.[13] მოვალე-მესაკუთრე დაკმაყოფილებას ასრულებს არა ამ დანაწესზე დაყრდნობით, როგორც იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე, არამედ როგორც ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობიდან ვალდებული პირი.[14] 7

კეთილსინდისიერი მესაკუთრის მიერ **რეგისტრირებული არაკრედიტორის** ან იპოთეკის **მოწმობის არამართლზომიერი მფლობელის** წინაშე შესრულებით დაკმაყოფილებულად ითვლება ნამდვილი კრედიტორი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის, ანდა იპოთეკის მოწმობის მფლობელის მიმართ არსებული ნდობა ამ შემთხვევაშიც დაცულია, 312 მუხლისა და 289[3] I მუხლის შესაბამისად.[15] 8

ბ) დაკმაყოფილების უფლების წარმოშობის მომენტი

მესაკუთრეს კრედიტორის დაკმაყოფილების უფლება წარმოეშობა მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომის მომენტიდან, ან იმ შემთხვევაში, როდესაც პირადი მოვალე უფლებამოსილია, შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა ვადამოსულია 291 II მუხლის შესაბამისად მესაკუთრისათვის მოშლის შეტყობინების მისვლიდან, ან ხელშეკრულებით წინასწარ გათვალისწინებული მომენტიდან.[16] მოთხოვნა ვადამოსულია ასევე მოვალის **გაკოტრების** შემთხვევაში, თუ გამონაკლისის სახით აუცილებელი არ არის მოშლა 291 II მუხლის მიხედვით.[17] 9

მეორე მხრივ, კრედიტორის დაკმაყოფილება მესაკუთრეს შეუძლია ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც პირად მოვალეს აქვს კრედიტორის სასარგებლოდ **შესრულების უფლება.** მაგალითად, ხელშეკრულებით შესაძლოა, გათვალისწინებული იყოს, რომ შესრულების უფლება მოვალეს აქვს ყოველი თვის ბოლოს ან ნებისმიერ დროს. ამგვარი დათქმის არარსებობისას, მოვალეს არ შეუძლია შესრულების განხორციელება საკუთარი ნება-სურვილის მიხედვით, რადგანაც 366-ე მუხლი იპოთეკით უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე არ გამოიყენება – კრედიტორი არ უნდა იყოს ვალდებული, მიიღოს ნაადრევი შესრულება მაშინ, როდესაც საქმე ეხება მნიშვნელოვან და, ჩვეულებრივ, ხანგრძლივ პერიოდზე გათვლილ კაპიტალდაბანდებას.[18] 10

2. დაკმაყოფილების ფორმები და ფარგლები

მესაკუთრეს კრედიტორის დასაკმაყოფილებლად შეუძლია, გამოიყენოს ყველა ის ფორმა, რომლებიც გათვალისწინებულია 427-ე და მომდევნო მუხლებში. 434-ე და მომდევნო მუხლებში გაწერილი წინაპირობების 11

13 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 91; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2006 წელის 23 მარტის №ას-1206-1450-05 განჩინება.
14 BGH NJW 1952, 1175; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1142, Rn. 8.
15 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 5.
16 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 27 II c; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1142, Rn. 10.
17 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1142, Rn. 11.
18 იქვე, Rn. 12.

არსებობისას მესაკუთრეს აქვს კრედიტორის **დეპონირებით** დაკმაყოფილების უფლება. რაც შეეხება **მოთხოვნათა გაქვითვას,** მესაკუთრეს შეუძლია, მიმართოს ვალდებულების შეწყვეტის ამ საშუალებასაც, რის საპირისპიროდაც კრედიტორი არ არის უფლებამოსილი, მესაკუთრის მოთხოვნა გაქვითოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის უფლების ანგარიშში, მათი არაერთგვაროვანი ხასიათის გამო.[19]

12 მესაკუთრეს, 292 I მუხლზე დაყრდნობით, უფლება აქვს, დააკმაყოფილოს კრედიტორი მხოლოდ იმ **ფარგლებში,** რა ფარგლებშიც აგებს პასუხს იპოთეკით დატვირთული ქონებისთვის.[20]

III. მოთხოვნის გადასვლა მესაკუთრეზე, 292 II

1. ზოგადი დებულებები

13 292 II მუხლი ითვალისწინებს **კანონისმიერი ცესიის** (*cessio legis*) შემთხვევას[21], რომელიც კრედიტორის დაკმაყოფილების (292 I) სამართლებრივი შედეგია. ამისათვის აუცილებელია, რომ მესაკუთრე და მოვალე სხვადასხვა პირი იყოს[22] და ნამდვილმა მესაკუთრემ დააკმაყოფილოს კრედიტორი.[23]

14 კრედიტორის დაკმაყოფილებისას მესაკუთრე უნდა მოქმედებდეს **საკუთარი ნივთის** იპოთეკისაგან გამოხსნის განზრახვით,[24] წინააღმდეგ შემთხვევაში, მასზე მოთხოვნა არ გადავა. ამის საპირისპიროდ, როდესაც მესაკუთრე მოვალის წინაშე ვალდებულია, დააკმაყოფილოს კრედიტორი, ვინაიდან იგი მოქმედებს ნებით, – დაიხსნას მოვალე უზრუნველყოფილი მოთხოვნისგან, – ვალდებულება წყდება 427-ე მუხლის შესაბამისად.[25]

2. მოთხოვნის გადასვლა

15 კრედიტორის დაკმაყოფილებით მესაკუთრეზე გადადის შესაბამისი ვალდებულებითი მოთხოვნა.[26] ამ შემთხვევაში მესაკუთრე იძენს მოთხოვნას მოვალის მიმართ **კანონის საფუძველზე**,[27] ვალდებულებითი ურთიერთობიდან გამომდინარე რეგრესული მოთხოვნისგან დამოუკიდებლად.[28]

16 **სოლიდარული მოვალეების** მიმართ მოთხოვნა ძალაში რჩება უცვლელი ფორმით.[29] როცა იპოთეკის საგანი რამდენიმე პირის თანასაკუთრებაშია, გადამწყვეტია ის ფაქტი, ვინ აკმაყოფილებს კრედიტორს: თუ ისინი **ერთობ-**

19 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1142, Rn. 16.
20 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1142, Rn. 36.
21 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 92.
22 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 3.
23 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 4 ff.
24 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 8.
25 RGZ 80, 317.
26 *Wilhelm,* Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1670.
27 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 27 IV aa.
28 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 11.
29 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 8.

ლივად გამოიხსნიან უზრუნველყოფილ ქონებას, მოთხოვნა გადადის მათზე თანასაკუთრებაში წილის პროპორციულად;[30] თუ მხოლოდ **ერთ-ერთი** აკმაყოფილებს კრედიტორს, მაშინ მოთხოვნა მთლიანად მასზე გადადის.[31]

17 როდესაც მესაკუთრე კრედიტორს **ამავე უზრუნველყოფილი ნივთით** აკმაყოფილებს, მესაკუთრეზე გადადის მხოლოდ მოთხოვნა, ხოლო იპოთეკა წყდება.[32] თუ მესაკუთრე მხოლოდ ნაწილობრივ ასრულებს მოთხოვნას (რა ნაწილშიც მისი ქონება აგებდა პასუხს), მასზე მოთხოვნა ნაწილობრივ გადადის.[33]

3. მესაკუთრის იპოთეკა

18 მესაკუთრეზე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადასვლასთან ერთად, იპოთეკა **ავტომატურად** გარდაიქმნება მესაკუთრის იპოთეკად.[34] მართალია, მესაკუთრე ვერ მოითხოვს საკუთარი ნივთის რეალიზაციას მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, მაგრამ იპოთეკა, შესაძლოა, გამოსადეგი იყოს, მაგალითად, თავად მესაკუთრისთვის ნივთის შემდგომი გასხვისებისას ან ახალი კრედიტორისათვის მოთხოვნის ცესიისას.

4. მიმართება თავდებისათვის 905-ე მუხლის შესაბამისად მინიჭებულ უფლებამოსილებასთან

19 მოთხოვნა შესაძლოა, იპოთეკასთან ერთად უზრუნველყოფილი იყოს სხვა საშუალებებითაც, როგორიცაა, მაგალითად, **თავდებობა**. თავის მხრივ, თავადებსაც აქვს 905-ე მუხლით გარანტირებული უფლება, დააკმაყოფილოს კრედიტორი და მოიპოვოს ამით უზრუნველყოფილი უფლება. თუ რომელ მათგანზე უნდა გადავიდეს მოთხოვნა, არ შეიძლება დასწრებაზე იყოს დამოკიდებული.[35] ერთი შეხედულებით, თავდები უნდა ჩადგეს პრივილეგირებულ მდგომარეობაში, რადგანაც ის პირადად, მთელი თავისი ქონებით, აგებს პასუხს და არა მხოლოდ ერთი უზრუნველყოფილი ნივთით. ამიტომ, თუ თავდები დააკმაყოფილებს კრედიტორს, მოთხოვნაც და იპოთეკაც მასზე უნდა გადავიდეს, ხოლო თუ მესაკუთრე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, მას არ უნდა შეეძლოს თავდებისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა. ამ შეხედულების საწინააღმდეგოდ, მეორე მოსაზრებით, რომელიც უფრო დამაჯერებელია, იმ პირმა, რომელიც პირველი აკმაყოფილებს კრედიტორს, უნდა მოიპოვოს მეორე უზრუნველყოფის ნახევარი, 896-ე, 905-ე, 473-ე მუხლების ანალოგიით.[36] ეს მოსაზრება ეფუძნება იპოთეკარის თავდების მსგავს მდგომარეობას და ანალოგიით ავრცელებს მასზე რამდენიმე თავდების პასუხის-

30 RGZ 51, 398; KGJ 1941, 243.
31 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 11.
32 *Wilhelm,* Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1671.
33 *Lieder*, იქვე, Rn. 23.
34 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 92.
35 *Lieder*, იქვე, Rn. 18.
36 BGH NJW 1989, 2530; BGH NJW-RR 1991, 682.

მგებლობის პარადიგმას,[37] რაც გამართლებულია.

5. კრედიტორისა და მოვალის დაცვა

ა) კრედიტორის დაცვა

20 მესაკუთრის მიერ 291 I, II მუხლით გათვალისწინებული უფლების გამოყენებამ **არ უნდა გააუარესოს** კრედიტორის მდგომარეობა.[38] შესაბამისად, ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ნაწილი და მას გადაყოლილი სანივთო უფლება, რომელიც გადავიდა მესაკუთრეზე, რანგით უკან იხევს კრედიტორის (დარჩენილ) უფლებასთან შედარებით.[39]

ბ) მოვალის დაცვა

21 მოვალეს უნარჩუნდება ყველა ის შესაგებელი, რომლებიც მას აქვს მესაკუთრესთან არსებული **სამართლებრივი ურთიერთობიდან** გამომდინარე.[40] გარდა ამისა, მოვალეს უნარჩუნდება ასევე ის შესაგებლები, რომლებიც მას ჰქონდა **კრედიტორის** წინაშე (201-ე მუხლი). თუ მოვალეს შეეძლო, მოეთხოვა ანაზღაურება მესაკუთრისათვის, თუკი ის თავად დააკმაყოფილებდა კრედიტორს, მას წარმოეშობა სპეციალური შესაგებელი **298 II მუხლის ანალოგიით**.[41]

37 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 20.
38 იქვე, Rn. 23.
39 RGZ 76, 198; RGZ 82, 133; RGZ 83, 404; RGZ 126, 81; *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1143, Rn. 9.
40 *Lieder*, იქვე, Rn. 25.
41 RGZ 143, 289; *Lieder*, იქვე.

მუხლი 293. იპოთეკის გავრცელება უძრავი ნივთის ნაყოფზე

იპოთეკა არ ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზე, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. უძრავი ნივთის ნაყოფი..... 523
II. არსებითი და არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი..... 523
III. საკუთვნებელი..... 524

I. უძრავი ნივთის ნაყოფი

1 293-ე მუხლი, რომელიც 2007 წლამდე საპირისპირო შინაარსის მქონე იყო, ამჟამად ემსახურება იპოთეკისათვის პასუხისმგებელი ქონებრივი მასიდან უძრავი ნივთის ნაყოფის (154) გამოთიშვას, თუ მხარეები საპირისპიროზე არ შეთანხმებულან. ამგვარ გადაწყვეტას რთულად თუ შეიძლება მოეძებნოს გამართლება. ეს გადაწყვეტა მიუღებელია როგორც **დოგმატურ-სისტემური**, ისე **სამართლის პოლიტიკის** კუთხით. პირველ რიგში, ის წინააღმდეგობაში მოდის პარალელურ დანაწესთან გირავნობის სამართალში (256 II), რომელიც გირავნობას მოძრავი ნივთის ნაყოფზეც ავრცელებს, გარდა ამისა, მიზანშეწონილია, უძრავი ნივთის ეკონომიკური ერთობის[1] შენარჩუნების მიზნით, ასევე ნაყოფის იპოთეკისათვის პასუხისმგებელი მასისათვის მიკუთვნება, რაც უძრავი ნივთის შემთხვევაში უფრო აქტუალურია, ვიდრე მოძრავის.

2 293-ე მუხლის გაგებით, ნაყოფში მოიაზრება ასევე არამატერიალური **სარგებელიც**. შესაბამისად, ე.წ. **„უძრავი ნივთის გირავნობის“** ხელშეკრულებისას (რომელიც სინამდვილეში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებათა კომბინაციაა) მხარეებმა დამატებით უნდა შეათანხმონ ამ ნივთით სარგებლობის უფლება, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში სარგებელი იპოთეკის გამცემს უნდა დაუბრუნდეს, რაც საკმაოდ მოუხერხებელია.

მხარეთა შეთანხმებით, რა თქმა უნდა, დასაშვებია ასევე უძრავი ნივთის ნაყოფზე იპოთეკის გავრცელება.

3 მესაკუთრე კარგავს უფლებას, დაიტოვოს ნაყოფი **აუქციონის** გამოცხადების ან სასამართლოს მიერ ნივთის **რეალიზაციის გადაწყვეტილების** მიღების მომენტიდან (303) და ის იპოთეკისათვის პასუხისმგებელ ქონებრივ მასას განეკუთვნება.[2]

II. არსებითი და არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი

4 უძრავი ნივთის არსებითი და არაარსებითი შემადგენლის ბედი ისევე უნდა გადაწყდეს, როგორც გირავნობის შემთხვევაში. იხ. ამასთან დაკავში-

1 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1120, Rn. 1.
2 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 79.

რებით მუხ. 254, მე-11 ველი.[3]

III. საკუთვნებელი

5 293-ე მუხლი ღიად ტოვებს იპოთეკით დატვირთული ნივთის საკუთვნებლის (151) საკითხს. ერთი შეხედვით, ამ ნორმიდან უკუდასკვნით ნაყოფის დარად არც საკუთვნებელი უნდა აგებდეს პასუხს, თუმცა საკუთვნებლის სამართლებრივი ბედის გადაწყვეტისას იპოთეკისა და, ზოგადად, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართლის სისტემატიკასთან ერთად, მისი იპოთეკისათვის პასუხისმგებელ ქონებრივ მასაში ჩართვის მიზანშეწონილობა უნდა იყოს გადამწყვეტი. მაგალითად, გირავნობის სამართალში საკუთვნებელი საპასუხისმგებლო მასიდან გამოთიშულია (იხ. მუხ. 254, მე-11 ველი). მიუხედავად ამისა, ეს გადაწყვეტა არასავალდებულოა იპოთეკის შემთხვევისათვის. პირიქით, უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული ნივთის რეალიზაციისას (ან კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლისას) ეკონომიკური და ფუნქციური ერთიანობის შენარჩუნება,[4] რაც უძრავი ნივთის შემთხვევაში გაცილებით უფრო რთულად მიღწევადია საკუთვნებლის გარეშე, მოითხოვს იპოთეკის მასზე გავრცელებასაც.[5] უძრავი ნივთის საკუთვნებელი, ჩვეულებრივ, უფრო რთულად ჩანაცვლებადია და მისი დაკარგვა უფრო მეტად არღვევს ნივთის ფუნქციურ ერთობას – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გახდება გამოუყენებელი, თუ მესაკუთრე მოსავლის დათესვის ან მოწევის მომენტისათვის მოაშორებს მასზე არსებულ მთლიან ტექნიკას. შესაბამისად, გერმანული დოქტრინის კვალდაკვალ, საქართველოშიც **საკუთვნებელი უნდა მოექცეს იპოთეკისათვის** პასუხისმგებელ მასაში, დამოუკიდებლად იმისა, მასზე საკუთრების მოპოვება იპოთეკის დადგენამდე მოხდა, თუ მას შემდეგ.[6] საკუთრება მიწის ნაკვეთსა და საკუთვნებელზე უნდა იყოს ურთიერთმფარავი.[7] თანასაკუთრების შემთხვევაში იპოთეკით იტვირთება მხოლოდ თანამესაკუთრის წილი საკუთვნებელზე.[8]

6 თუმცა იპოთეკის საკუთვნებელზე გავრცელების პრინციპი შეზღუდვას საჭიროებს,[9] განსაკუთრებით იმის გათვალისწინებით, რომ მისი დამკვიდრება მხოლოდ სამოსამართლეო სამართალშემოქმედების ფორმით არის შესაძლებელი. შემოსაზღვრის ყველაზე გამართლებულ კრიტერიუმად კი, გერმანული სამართლის დარად (§ 1120, გსკ), მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრება უნდა იქნეს არჩეული – იპოთეკისათვის პასუხი უნდა აგოს მხოლოდ იმ საკუთვნებელმა, რომელიც დატვირთული ნივთის მესაკუთრის სა-

3 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1120, Rn. 2; შდრ. იპოთეკისათვის *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1120, Rn. 3-5 და იქ მითითებული ლიტერატურა.

4 ეს პრინციპი წითელ ხაზად გასდევს მთელ სანივთო სამართალს, შედარებისათვის საკმარისია 196-ე მუხლი.

5 შდრ. გსკ-ის 1120-ე პარაგრაფი.

6 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1120, Rn. 7.

7 იქვე.

8 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1120, Rn. 6.

9 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1115, Rn. 1; BGHZ 60, 270; BGH NJW 1996, 836.

კუთრებაში მოხვდა იპოთეკის დადგენამდე, ან დადგენასა და რეალიზაციას შორის შუალედში.

საკუთვნებლის გასხვისებისა და უძრავი ქონებისაგან მოშორების შემთხვევაში მან აღარ უნდა აგოს პასუხი იპოთეკისათვის.[10] ნივთი პასუხს არ აგებს იპოთეკისათვის, მაშინაც კი, როდესაც ის რჩება მიწის ნაკვეთზე, თუმცა მასზე საკუთრებას მოიპოვებს მესამე პირი 186 II მუხლის მე-2 ვარიანტის მიხედვით. 7

10 შდრ. გსკ-ის 1121-ე პარაგრაფი.

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. გადაწყვეტილებას 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.

5. იპოთეკის ხელშეკრულებით მესაკუთრემ კრედიტორის წინაშე შეიძლება აიღოს ვალდებულება, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს არ დატვირთავს აღნაგობის უფლებით.

I. ზოგადი 526
II. მოვლის ვალდებულება, 294 I 527
1. წინაპირობები 527
2. სამართლებრივი შედეგები 528
III. სადაზღვევო თანხის გადახდა, 294 II 528
IV. ნივთის სამართავად გადაცემა, 294 III 529
V. გასხვისების აკრძალვის დაუშვებლობა, 294 IV 530

I. ზოგადი დებულებები

1 294-ე მუხლი აწესრიგებს მესაკუთრის კანონისმიერ ვალდებულებებს,[1] რომლებიც მას ეკისრება ქონების იპოთეკით დატვირთვის შემდეგ. გამომდინარე იქიდან, რომ ნივთის ღირებულების გაუფასურებასთან ერთად იპოთეკარი კარგავს უზრუნველყოფის საშუალებას, კანონი ამ შედეგის თავიდან აცილებისათვის სთავაზობს დაცვის მექანიზმს – ღირებულების დაკარგვის საფრთხის შემთხვევაში, მოითხოვოს საგნის მისთვის გადაცემა სამართავად.

2 294 II მუხლი სთავაზობს კრედიტორს შესაძლებლობას, იყოს ინფორმირებული ნივთის დაზიანების შესახებ და გააკონტროლოს მზღვეველის მიერ სადაზღვევო თანხის გადახდა.

1 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 29 II b.

294 IV მუხლი აწესებს გამონაკლისს ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპიდან მესაკუთრის თავისუფლების დაცვის სასარგებლოდ.[2] კრედიტორი მას ვერ აუკრძალავს ნივთის გასხვისებას, რაც შეესატყვისება სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად წესს – ვალდებულებით შეთანხმებას გაუსხვისებლობასთან დაკავშირებით სანივთო ძალა არ გააჩნია. 3

II. მოვლის ვალდებულება, 294 I

294 I მუხლი ემსახურება კრედიტორის ინტერესების დაცვას.[3] ეს დამცავი ნორმა[4] უზრუნველყოფს იპოთეკით დატვირთული ნივთის თავდაპირველ მდგომარეობაში შენარჩუნებას. ის საფრთხე, რომელიც კრედიტორისათვის შეიძლება წარმოშვას ნივთის მესაკუთრის მფლობელობაში დატოვებამ,[5] კომპენსირებულია იპოთეკარის მოთხოვნის უფლებით, მოითხოვოს მესაკუთრისაგან ნივთის მოვლა-პატრონობა იპოთეკის მიზნის შესაბამისად. ამგვარად, იპოთეკის საფუძველზე მესაკუთრეს წარმოეშობა **კანონისმიერი** ვალდებულება, იზრუნოს ნივთის ღირებულების შენარჩუნებაზე, რასაც შეესატყვისება კრედიტორის შესაბამისი მოთხოვნის უფლება.[6] 4

1. წინაპირობები

ამ დანაწესის გამოყენებისათვის საფრთხე უნდა ექმნებოდეს იპოთეკის მიზანს. აქ იგულისხმება ნივთის დაზიანება, რომლის შედეგადაც მისი ღირებულება იმდენად მცირდება, რომ ეჭვქვეშ დგება მოთხოვნის **უზრუნველყოფის შესაძლებლობა**.[7] 5

მესაკუთრე წინ უნდა აღუდგეს ნივთის სუბსტანციის ისეთ ცვლილებას (მაგ., შენობის გადაკეთება), რომელიც შეამცირებს მის საბაზრო ღირებულებას.[8] მან არა მხოლოდ არ უნდა გამოიწვიოს თავისი ქმედებით ღირებულების შემცირება, არამედ უნდა განახორციელოს ისეთი **მოქმედება,** რომელიც დაიცავს ნივთს გაუფასურებისგან.[9] აუცილებელია, რომ ღირებულების დაკარგვა **მიზეზშედეგობრივ** კავშირში იყოს მესაკუთრის მიერ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობასთან – მესაკუთრის გარკვეული მოქმედების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების შემთხვევაში ნივთის ღირებულება არ შემცირდებოდა. 6

294 I მუხლი არ გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც არ იცვლება ნივთის სუბსტანცია, არამედ მხოლოდ მეურნეობის გაძღოლის ფორმა ან უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მცირდება **დაძველების** შედეგად.[10] 7

2 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1136, Rn. 1.
3 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1133, Rn. 1.
4 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1133, Rn. 21.
5 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 90.
6 იქვე, გვ. 91.
7 იქვე.
8 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1133, Rn. 3.
9 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 340.
10 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1133, Rn. 7.

სხვა შემთხვევაში, მნიშვნელობა არ აქვს, ფასის შემცირება ხდება მესაკუთრის მართლსაწინააღმდეგო თუ ბრალეული ქმედებით,[11] გამოწვეულია მესამე პირის მიერ, თუ ბუნებრივი მოვლენების შედეგად.[12] მაშინაც კი, როდესაც მესაკუთრე ნივთს ექცევა ისე, როგორც საკუთარს, იჩენს მისთვის ჩვეულ მზრუნველობას, მაგრამ ეს საკმარისი არაა ნივთის ღირებულების შესანარჩუნებლად, მოქმედებს 294 I მუხლი.

8 თუ ნივთს ფლობს იპოთეკარი, ამ შემთხვევაში, 294 I მუხლის საფუძველზე, მას წარმოეშობა ზრუნვის **მოვალეობა** (საკუთარი თავის წინაშე) და არა ვალდებულება. მესაკუთრეს არ აქვს იპოთეკის ურთიერთობიდან წარმომდგარი მოთხოვნის უფლება კრედიტორის მიმართ, მოუაროს ნივთს ისე, რომ არ შეექმნას კრედიტის უზრუნველყოფას საფრთხე. ეს მხოლოდ მის ინტერესებშია. თუმცა მესაკუთრე, რა თქმა უნდა, დაცულია საკუთრების დაცვის ზოგადი წესების მიხედვით.

2. სამართლებრივი შედეგები

9 თუ იპოთეკარი შეიტყობს, რომ მესაკუთრე არ უვლის სათანადოდ იპოთეკით დატვირთულ ქონებას, მას აქვს უფლება, მისცეს მესაკუთრეს **დამატებით ვადა** და მოსთხოვოს იმ ქმედების შეწყვეტა, რომელიც იწვევს ნივთის ღირებულების შემცირებას, ან იმ ქმედების განხორციელება, რომელიც უზრუნველყოფს ნივთის ღირებულების შენარჩუნებას, ან/და მისი პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა.[13] წინააღმდეგ შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია, მოითხოვოს ნივთის მისთვის გადაცემა სამართავად 294 III მუხლის შესაბამისად.

10 იმ მომენტიდან, როდესაც მესაკუთრე **აღმოფხვრის** ნივთზე მოქმედ უარყოფით ფაქტორებს ან უზრუნველყოფს, რომ იპოთეკით დატვირთული ქონება კვლავ იმავე მოცულობით უზრუნველყოფს მოთხოვნას,[14] 294 I მუხლი აღარ გამოიყენება.[15]

11 294 I მუხლით გათვალისწინებული ზრუნვისა და მოვლის ვალდებულების დარღვევა არის **მართლსაწინააღმდეგო** 992 მუხლის გაგებით.[16]

III. სადაზღვევო თანხის გადახდა, 294 II

12 294 II მუხლი გამოიყენება, როდესაც იპოთეკით დატვირთული საგანი დაზღვეულია. აქ არ იგულისხმება შენობაში არსებული **ცალკეული ნივთების** დაზღვევა.[17] როდესაც დაზღვევის ხელშეკრულებით პირდაპირ ნივთის

11 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1133, Rn. 6.

12 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1133, Rn. 3.

13 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 29 I b.

14 მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე დამატებითი ქონებით უზრუნველყოფს მოთხოვნას. ამასთან დაკავშირებით იხ. *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1133, Rn. 6.

15 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1133, Rn. 1.

16 BGH NJW 1976, 189; BGH NJW 1989, 1034; BGH NJW 1991, 695.

17 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1128, Rn. 24.

აღდგენაა შეთანხმებული და არა თანხის გადახდა, 294 II მუხლი არ გამოიყენება.[18]

13 მზღვეველის მხრიდან დაზღვეულისათვის თანხის გადახდის უფლების წარმოშობის წინაპირობაა კრედიტორისათვის ზიანის დადგომის ფაქტის **შეტყობინება.** ამ დროს მზღვეველს შეუძლია, დაეყრდნოს რეესტრის ჩანაწერს და განახორციელოს ის **რეგისტრირებული არაკრედიტორის** მიმართაც.[19] მართალია, საქმე არ ეხება უშუალოდ განკარგვას,[20] მაგრამ ეს შეტყობინება პირდაპირ კავშირშია კრედიტორის მიერ შემდგომი სამართლებრივი ქმედებების განხორციელებასთან.

14 შეტყობინების შემდეგ მხოლოდ მაშინ აქვს მზღვეველს თანხის გადახდის უფლება, თუ კრედიტორი არ განაცხადებს ამაზე უარს. ამისათვის მას აქვს **გონივრული ვადა,** რომელიც საჭიროა კონკრეტულ შემთხვევაში იმის შესაფასებლად, გამოიყენებს თუ არა დაზღვეული თანხას ნივთის აღსადგენად. უარის გაცხადებას ფორმის დაცვა არ სჭირდება.[21]

15 **რამდენიმე იპოთეკარის** შემთხვევაში, გადახდაზე უარის თქმა მოქმედებს მხოლოდ განმცხადებელი იპოთეკარის სასარგებლოდ,[22] რის გამოც თითოეულმა მათგანმა 294 II მუხლით მინიჭებული უფლება ცალ-ცალკე უნდა გამოიყენოს.

16 თუ მზღვეველი უხდის თანხას დაზღვეულს ისე, რომ ჯერ კრედიტორს არ შეატყობინებს, ეს არ ათავისუფლებს მას ვალდებულებისაგან[23] და ევალება თავიდან შესრულება. იმ შემთხვევაში, როდესაც შეტყობინების შემდეგ კრედიტორი **უარს იტყვის** დაზღვეულისათვის თანხის გადაცემაზე, მზღვეველს ევალება თანხის **დეპონირება** როგორც იპოთეკარის, ისე მესაკუთრის სახელზე.[24] ამ შემთხვევაში სახეზეა სანივთო სუროგაცია და სადაზღვევო თანხა იკავებს 264 II მუხლის ანალოგიით იპოთეკის ადგილს.

17 თუ კრედიტორისათვის შეუტყობინებლად ან მისი უარის მიუხედავად, მზღვეველი მაინც გადაუხდის თანხას დამზღვევს და ეს უკანასკნელი, ფაქტობრივად, გამოიყენებს მას ნივთის პირვანდელ მდგომარეობაში აღსადგენად, მზღვეველი თავისუფლდება ვალდებულებისაგან და კრედიტორს არ აქვს დამატებით მოთხოვნები.

IV. ნივთის სამართავად გადაცემა, 294 III

18 294 III მუხლი პირველი ნაწილის გაგრძელებაა და **დამატებით დაცვას** სთავაზობს იპოთეკარს.[25]

მუხლი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე არ ასრულებს

18 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1128, Rn. 2.
19 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1128 Rn. 7.
20 *Lieder*, იქვე, Rn. 8.
21 OLG Königsberg OLGE 26, 147 f.
22 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1128, Rn. 24.
23 *Lieder*, იქვე, Rn. 14.
24 *Wolfsteiner,* იქვე, Rn. 15.
25 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1134, Rn. 1.

294 I მუხლით გათვალისწინებულ ვალდებულებას, მიუხედავად კრედიტორის გაფრთხილებისა. არ აქვს მნიშვნელობა, ნივთს საფრთხე ექმნება მესაკუთრის ქმედებით თუ უმოქმედობით, როდესაც ის ვერ ახერხებს ნივთის დაცვას მესამე პირთაგან მომდინარე საფრთხისგან ან ბუნების მოვლენებისგან. მესაკუთრის ქმედების მართლწინააღმდეგობას ან მის ბრალს[26] მნიშვნელობა არ ენიჭება, თუმცა, ამის საპირისპიროდ, ნივთის მასთან ყოფნა **მიზეზშედეგობრივ კავშირში** უნდა იყოს იპოთეკისათვის საფრთხის შექმნასთან. თუ ნივთის კრედიტორისათვის გადაცემით არაფერი შეიცვლება (მაგალითად, ბუნებრივი კატაკლიზმების დროს), 294 III მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნა არ წარმოიშობა.

19 294 I მუხლით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემდეგ კრედიტორს შეუძლია, მიმართოს **სასამართლოს** მესაკუთრის მიერ ნივთის მისთვის სამართავად გადაცემის მოთხოვნით. კრედიტორს ნივთი სამართავად უნდა გადაეცეს **უვადოდ** ან, კონკრეტულ შემთხვევაში, იმ ვადით, რომლის ამოწურვის შემდეგაც მესაკუთრე **კვლავ შეძლებს** ნივთის მოვლის ვალდებულების შესრულებას.

V. გასხვისების აკრძალვის დაუშვებლობა, 294 IV

20 იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე დაუშვებელია ნივთის ბრუნვაუნარიანობის შეზღუდვა.[27] ამით, ერთი მხრივ, დაცულია მესაკუთრის ინტერესი და, მეორე მხრივ, სამოქალაქო **ბრუნვის სტაბილურობა.** შემძენს არ სჭირდება იმაზე ფიქრი, აქვს თუ არა მესაკუთრეს ნივთის გასხვისების უფლება, იპოთეკის ხელშეკრულების მიხედვით.

21 294 IV მუხლის დარღვევით მიღწეული შეთანხმება **ბათილია.** გამორიცხულია, აგრეთვე, ნივთის დატვირთვის, გასხვისების ან სარგებლობის შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების ან პირგასამტეხლოს გადახდის მოთხოვნა.[28] ხელშეკრულებაში ასეთი ჩანაწერის არსებობის შემთხვევაში მისი დანარჩენი ნაწილი ნამდვილი რჩება (62).[29] თუმცა, თუ რეესტრისათვის წარდგენილი განცხადება შეიცავს ამ დებულებას და მხარეები არ აპირებენ მის ამოღებას, მაშინ რეესტრმა მთლიანად განცხადების რეგისტრაციაზე უნდა თქვას უარი,[30] რადგან რეესტრის სამსახურს არ შეუძლია განცხადების ნაწილობრივი რეგისტრაცია ან რეესტრში ისეთი დათქმის დაფიქსირება, რომელიც მის ჩანაწერს არასწორად აქცევდა.

22 კანონის იმპერატიული დანაწესები გამორიცხავს მხოლოდ ისეთ შეთანხმებას, რომელიც ეფუძნება იპოთეკარის რეალიზაციის ინტერესს და აფერხებს ამ მიზნით დატვირთული ნივთის გასხვისებას, მისით სარგებლობას, შემდგომ დატვირთვას ან **ფაქტობრივად შეუძლებელს** ხდის მას.[31] სხვა სახის

26 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1134, Rn. 4.
27 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1136, Rn. 1.
28 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1136, Rn. 7.
29 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1136, Rn. 2.
30 OLG München JFG 20, 239;
31 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1136, Rn. 4.

შეთანხმება, რომელიც იპოთეკასთან პირდაპირ კავშირში არ არის, ნამდვილია, მაშინაც კი, როდესაც ხელშეკრულების მეორე მხარე იპოთეკარია.[32] ასე, მაგალითად, შეთანხმება უპირატესი შესყიდვის[33] ან მიწის ნაკვეთის დანაწევრების, ან გაერთიანების გამორიცხვის შესახებ[34] ნამდვილია.

23 როცა სადავოა ისეთი ჩანაწერის ნამდვილობა, რომელიც ნივთის გასხვისებას, დატვირთვას ან სარგებლობას ხელშეკრულების **მოშლის საფუძვლად** ასახელებს, ერთი მოსაზრებით, ასეთი შეთანხმებაც ბათილია.[35] ამ მოსაზრების საპირისპიროდ გაუმართლებელი ჩანს ერთიანად ყველა მსგავსი ჩანაწერის ნამდვილობაზე უარის თქმა. ამოსავალი წერტილი 294 IV მუხლის გამოყენებისა არის ის, რომ კრედიტორის გაბატონებული პოზიცია, ფაქტობრივად, შეუძლებელს ხდის მესაკუთრის მხრიდან ქონების განკარგვას. ამიტომ ყოველ **კონკრეტულ შემთხვევაში** დამოუკიდებლად უნდა შეფასდეს, სახეზეა თუ არა განკარგვის უფლებამოსილების ამ ინტენსივობით შეზღუდვა და, შესაბამისად, შეთანხმების გაბათილების საფუძველი[36] – მოშლის შეთანხმება მხოლოდ მაშინ არის არანამდვილი, თუ ის მესაკუთრის თავისუფლებას ზღუდავს იმგვარად, რომ **ფაქტობრივად უთანაბრდება გასხვისებისა და დატვირთვის აკრძალვას,** მაგალითად, თუ მოშლა მესაკუთრეს ეკონომიკურად ისე მძიმე და უიმედო მდგომარეობაში აყენებს, რომ ის რეალურად არასოდეს გაასხვისებს დატვირთულ ნივთს.[37]

24 294 IV მუხლით დადგენილი წესიდან მუხლის მეხუთე ნაწილში თავად კანონმდებელი უშვებს **გამონაკლისს.** მესაკუთრეს შეიძლება აეკრძალოს აღნაგობის უფლებით მიწის ნაკვეთის დატვირთვა.

32 BGH MDR 1966, 756; RGZ 55, 78;
33 *Bassenge,* in Palandt, 75. Aufl., 2016, § 1136, Rn. 1.
34 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1136, Rn. 6.
35 BGH NJW 1980, 1625; OLG Frankfurt WM 1977, 1291; OLG Hamm Rpfleger 1979, 405; BayObLG DNotZ 1981, 128.
36 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1136, Rn. 6.
37 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1136, Rn. 8

მუხლი 295. იპოთეკისა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნის გადაცემა სხვა პირისთვის

იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად შეიძლება იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება იპოთეკის დადგენის შესახებ ან იპოთეკის მოწმობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადაეცემა ახალ კრედიტორს (ამ კოდექსის 289[4] მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით). მოთხოვნის გადაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გაცემულია იპოთეკის მოწმობა.

საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბრის კანონი №3879 – სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 533
II. იპოთეკისა და მოთხოვნის გადაცემა 533
1. მხარეთა ნების გამოვლენის განმარტება 533
2. გამონაკლისები აქცესორულობის პრინციპიდან 534
ა) იპოთეკარის მიერ უარის თქმა იპოთეკასა და მოთხოვნაზე 534
ბ) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჩანაცვლებისას 534
გ) კრედიტორის დაკმაყოფილებისას 534
დ) რეგისტრირებული არაიპოთეკარის მიერ არარსებული მოთხოვნის დათმობისას 535
ე) არასწორად რეგისტრირებული კრედიტორის მიერ მოთხოვნის დათმობისას 535
ვ) პროცენტებისა და სხვა დამატებითი შესრულების მოთხოვნის დათმობა 536
III. იპოთეკის უფლების გადასვლა ახალ კრედიტორზე 536
1. რეესტრის იპოთეკის გადაცემა 536
ა) დათმობის ხელშეკრულება 536
ბ) დათმობის ხელშეკრულების ფორმა 537
გ) რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 537
დ) იპოთეკის ხელშეკრულების გადაცემა 537
ე) უფლების გადასვლის მომენტი 538
2. საბარათე იპოთეკის გადაცემა 538
ა) დათმობის ხელშეკრულება 538
ბ) მოწმობის გადაცემა 538
გ) რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 538

I. ზოგადი დებულებები

295-ე მუხლში კონსტატირებულია იპოთეკის **აქცესორული ბუნება.**[1] იპოთეკის უფლების გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის გზით **(იპოთეკის გადაყოლის პრინციპი).** ეს წესი ვრცელდება მოთხოვნის გადასვლის ყველა ფორმაზე (გარიგებისმიერი და კანონისმიერი ცესია, მოთხოვნის გადასვლა სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს განკარგულებით).[2] კანონმდებლის ეს გადაწყვეტა, ერთი მხრივ, ემსახურება სამართლის ეკონომიურობას.[3] ცესიონერს არ სჭირდება იპოთეკის თავიდან დადგენა – ორი უფლების გადაცემა თავმოყრილია ერთ გარიგებაში. შესაბამისად, მხარეები ზოგავენ დამატებითი გარიგების დადების ხარჯებსაც.[4] 1

მეორე მხრივ, 295-ე მუხლით გარანტირებულია, რომ კრედიტორი და იპოთეკარი ყოველთვის ერთი და იგივე პირია. ამით მინიმუმამდეა დაყვანილი შანსი იმისა, რომ ერთი მოთხოვნისთვის იპოთეკის გამცემ მოვალეს **ორმაგად დაეკისროს პასუხისმგებლობა** – ერთხელ ახალი კრედიტორისა და მეორეჯერ იპოთეკარის წინაშე.[5] გარდა ამისა, გაუმჯობესებულია ცესიონერის მდგომარეობა, რადგანაც ის იძენს არა ცარიელ მოთხოვნას, არამედ ისეთს, რომელსაც თან მისდევს უზრუნველყოფის საშუალება. 2

II. იპოთეკისა და მოთხოვნის გადაცემა

3

იპოთეკა, ზემოთ ხსენებული აქცესორული ხასიათის გამო[6], მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად გადადის ახალ კრედიტორზე ავტომატურად, კანონის საფუძველზე.[7]

1. მხარეთა ნების გამოვლენის განმარტება

4

იპოთეკისა და მოთხოვნის ერთდროული გადასვლა არ არის მხარეთა **ნების გამოვლენაზე** დამოკიდებული.[8] გარიგებით გადადის არა იპოთეკა, არამედ მოთხოვნა და მას მიჰყვება იპოთეკა.[9] მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის გარიგება შეიძლება განიმარტოს როგორც მხარეთა ნება, შემძენზე გადავიდეს იპოთეკაც,[10] მაგრამ ეს საჭირო არ არის –

1 ამასთან დაკავშირებით ვრცლად იხ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 62, 65; *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1153, Rn.1.

2 BayObLG Recht 1912, Nr. 256.

3 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, BGB § 1153, Rn. 2.

4 იქვე.

5 იქვე, Rn. 3.

6 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის №ას-1280-1300-2011 განჩინება.

7 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1153, Rn. 2.

8 RG WarnR 1917 Nr. 145.

9 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, *Wilhelm,* Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1436.

10 RG JR 1927, 469; JW 1938, 44.

ასეთი ნების გამოვლენის გარეშეც ორივე, როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთო, უფლება ცესიონერზე გადადის.[11] როდესაც ნების გამოვლენაში მხოლოდ იპოთეკის გადასვლის შესახებაა მითითება, სახეზეა *falsa demonstratio*, ამ შემთხვევაში იგულისხმება როგორც იპოთეკის, ისე მოთხოვნის გადასვლის ნება.[12]

5 თუ მხარეები პირდაპირ მიუთითებენ, რომ მათ მხოლოდ ერთ-ერთის დათმობა სურთ, – ან იპოთეკის, ან უზრუნველყოფილი მოთხოვნის, – ასეთი შეთანხმება **ბათილია** და რეგისტრირებაუუნარო.[13]

6 **საბარათე იპოთეკის** შემთხვევაშიც უფლების განკარგვა ეხება მხოლოდ იპოთეკით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, მაშინაც კი, როდესაც ის მოწმობის მეშვეობით ხდება.[14]

2. გამონაკლისები აქცესორულობის პრინციპიდან

7 გამონაკლის შემთხვევებში მჭიდრო ბმა იპოთეკასა და მოთხოვნის უფლებას შორის შეიძლება დაირღვეს:

ა) იპოთეკარის მიერ უარის თქმა იპოთეკასა და მოთხოვნაზე

8 იპოთეკა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შორდება ერთმანეთს 299 I მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.[15] თუ **კრედიტორი უარს ამბობს მოთხოვნაზე**, მაშინ აქცესორულობის პრინციპიდან გადახვევა გამართლებულია იმ მოტივით, რომ მოთხოვნა აღარ არსებობს. როდესაც **იპოთეკარი უარს ამბობს იპოთეკაზე**, ხოლო მოთხოვნა ძალაში რჩება, იპოთეკა გადადის არა სხვა კრედიტორზე, არამედ მესაკუთრეზე და აქაც ორმაგი პასუხისმგებლობის რისკის არარსებობის გამო დასაშვებია აქცესორულობის პრინციპიდან გამონაკლისის დაშვება.[16]

ბ) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჩანაცვლებისას

9 აქცესორულობის პრინციპიდან გადახვევაა ასევე უზრუნველყოფილი **მოთხოვნის ჩანაცვლების** შემთხვევა 286 III მუხლი მიხედვით (იხ. ამასთან დაკავშირებით მუხ. 286, მე-19 და მომდევნო ველები).

გ) კრედიტორის დაკმაყოფილებისას

10 აქცესორულობის პრინციპიდან გამონაკლისს უშვებს ასევე 298 II მუხლი, როდესაც კრედიტორს აკმაყოფილებს პირადი მოვალე და მასზე გადადის იპოთეკა, მაგრამ არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.[17] ასეთ დროს ვალდებულება უკვე შესრულებულია და წყვეტს არსებობას 427-ე მუხლის მიხედ-

11 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1153, Rn. 7; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 62.
12 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, §27 II.
13 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1153, Rn. 9.
14 *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1577.
15 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1153, Rn. 12.
16 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1168, Rn. 19.
17 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1153, Rn. 13.

ვით. მოვალე იძენს მხოლოდ იპოთეკას იმ სხვა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, რომელიც მას აქვს მესაკუთრის მიმართ.[18]

დ) რეგისტრირებული არაიპოთეკარის მიერ არარსებული მოთხოვნის დათმობისას

გარდა ზემოთ ხსენებულისა, აქცესორულობის პრინციპიდან ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი გამონაკლისია მოთხოვნაგამოცლილი იპოთეკის შემთხვევა. პირი, რომელიც რეგისტრირებულია კრედიტორ-იპოთეკარად, მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნა სინამდვილეში არ არსებობს, გადასცემს მასა და იპოთეკას სხვა პირს. ასეთ დროს დაცულია შემძენის კეთილსინდისიერება, მაგრამ მასზე მაინც გადადის იპოთეკა მოთხოვნის არსებობის ფიქციით. ამ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება ცესიონერის რეესტრისადმი ნდობა და იპოთეკის აქცესორული ბუნება.[19] იპოთეკის ბრუნვაუნარიანობის გაადვილების მიზნით კანონმდებელი არჩევანს კეთილსინდისიერი ცესიონერის ნდობის დაცვის სასარგებლოდ აკეთებს. იხ. 297-ე მუხლის კომენტარი. 11

ე) არასწორად რეგისტრირებული კრედიტორის მიერ მოთხოვნის დათმობისას

როდესაც (არსებული) მოთხოვნისა და იპოთეკის მფლობელად არასწორადაა რეგისტრირებული პირი და ის გადასცემს ამ უფლებებს სხვას, სადავოა, იპოთეკასთან ერთად იძენს თუ არა ცესიონერი აგრეთვე უზრუნველყოფილ მოთხოვნას.[20] 12

გავრცელებული მოსაზრებით, ასეთ შემთხვევაში ცესიონერმა უნდა შეიძინოს მოთხოვნაც, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოვალეს ორი პირის წინაშე მოუწევდა პასუხისგება;[21] მეორე შეხედულებით, ცესიონერი ამ მოთხოვნას ვერ მოიპოვებს, რადგანაც კანონი მოთხოვნის კეთილსინდისიერი შეძენის შესახებ სპეციალურ ჩანაწერს არ შეიცავს. ორმაგი პასუხისმგებლობისაგან კი მოვალე ისედაც დაცულია ზოგადი პრინციპების შესაბამისად.[22] ეს უკანასკნელი შეხედულება ნაკლებ დამაჯერებელია. არჩევანი უნდა გაკეთდეს კეთილსინდისიერი შემძენის ნდობის დაცვის სასარგებლოდ და მან უნდა შეიძინოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნაც. ამ დროს ეს მოთხოვნა, რომელიც რეალურად არსებობს, მაგრამ სხვის ხელშია, **„ხელიდან ეცლება“** მფლობელს და გადამისამართდება იპოთეკის კეთილსინდისიერ შემძენთან.[23] განსხვავებით მოთხოვნაგამოცლილი იპოთეკის შემთხვევისაგან, ამ დროს ცესიონერი იძენს არა ფიქტიურ, არამედ ნამდვილ მოთხოვნას. 13

18 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 27 IV b.
19 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 2.
20 *Wilhelm*, Sachenrecht, 2010, Rn. 1489.
21 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 3.
22 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1138, Rn. 10.
23 *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., 2009, § 38 Rn. 28; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1153, Rn. 2; *Konzen,* in Soergel BGB, 13. Aufl. 2001, § 1138, Rn. 10.

ვ) პროცენტებისა და სხვა დამატებითი შესრულების მოთხოვნის დათმობა

14 პროცენტებისა და სხვა დამატებითი შესრულების მოთხოვნის გადაცემა ხდება ცესიის ზოგადი წესების მიხედვით. 295 1 მუხლი ამ შემთხვევაში არ მოქმედებს. მართალია, 201 I მუხლის მიხედვით, მათი დათმობისას ცესიონერზე გადადის ასევე იპოთეკაც, თუმცა ამ დანაწესის დისპოზიციური ხასიათის გამო მხარეებმა შეიძლება შეათანხმონ, რომ იპოთეკა პროცენტების ან სხვა დამატებითი შესრულების მოთხოვნის ნაწილში უქმდება.[24]

III. იპოთეკის უფლების გადასვლა ახალ კრედიტორზე

15 იმის მიხედვით, რეესტრის იპოთეკაა სახეზე თუ საბარათე იპოთეკა, კანონმდებელი ითვალისწინებს იპოთეკის გადაცემისათვის განსხვავებულ წესს.[25] ეს დანაწესები იმპერატიულია და მათგან გადახვევა უფლების გადაცემის ბათილობას იწვევს.[26] ასეთ შემთხვევაში ცესიონერზე არ გადადის არც იპოთეკა და არც უზრუნველყოფილო მოთხოვნა.

1. რეესტრის იპოთეკის გადაცემა

ა) დათმობის ხელშეკრულება

16 უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ახალი კრედიტორისათვის გადასაცემად, რომელსაც გადაჰყვება იპოთეკა, აუცილებელია დათმობის ხელშეკრულება. ის არის (მოთხოვნის) განკარგვით გარიგება, რომლის ფარგლებშიც ცედენტი გადასცემს ცესიონერს უზრუნველყოფილ მოთხოვნას, რასაც მიჰყვება აქცესორული სანივთო უფლებაც. დათმობის ხელშეკრულება უნდა განვასხვაოთ მის საფუძვლად მდებარე კაუზალური გარიგებისაგან (მაგ.: მოთხოვნის ყიდვა, ჩუქება და ა. შ.).

17 **დოგმატური კუთხით** იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობისას სახეზეა ჩვეულებრივი გარიგებისმიერი უფლებამონაცვლეობის შემთხვევა, რომელიც სრულდება 198-ე მუხლის მიხედვით და რომლის მოდიფიცირებაც ხდება ფორმის ნაწილში 295 3 მუხლის შესაბამისად.[27]

18 მხარეთა ნების გამოვლენის სიტყვიერ **ფორმულირებას** შესაძლოა, არ ჰქონდეს გადამწყვეტი მნიშვნელობა.[28] მაშინაც კი, როდესაც მხარეები „იპოთეკის“ დათმობის შესახებ საუბრობენ, სახეზეა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობა, თუ მხარეთა ნების განმარტებიდან ცალსახად არ გამომდინარეობს იპოთეკისა და მოთხოვნის დაშორების ნება, რაც ამ დათმობის გარიგებას არანამდვილად აქცევს.[29] სხვა მხრივ, გარიგების ტექსტის კონკრეტულ ფორმულირებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა არ გააჩნია, თუ გადაცემის ნება ცალსახად არის დაფიქსირებული. **ცედენტისა** და **ცესიონერის** დასახელება საჭიროა იმდენად, რამდენადაც ეს აუცილებელია მათი

24 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1153, Rn. 10.
25 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 95.
26 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1154, Rn. 3.
27 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1154, Rn. 8.
28 იქვე, Rn. 7.
29 *ჭანტურია*, იქვე.

იდენტიფიცირებისათვის.[30] დასახელებული უნდა იყოს ასევე გადასაცემი **მოთხოვნა** (ან იპოთეკა). იპოთეკის მოწმობაზე მითითება ვერ ჩაანაცვლებს ამ მონაცემების გათვალისწინების აუცილებლობას.[31]

ბ) დათმობის ხელშეკრულების ფორმა

295 3 მუხლის მიხედვით, ცესიონერს გადაეცემა იპოთეკის წერილობითი ხელშეკრულება, თუმცა ამ ნაწილში საუბარი არ არის თვითონ დათმობის ხელშეკრულების ფორმაზე. მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება არ არის ფორმასავალდებულო არც 198-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით. მიუხედავად ამისა, ვინაიდან მოთხოვნის დათმობა უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში, რაც, ჩვეულებრივ, წერილობითი ხელშეკრულების წარდგენის შედეგად ხდება (ან 311[1] II მუხლის მიხედვით), მოთხოვნის დათმობის გარიგებაც ფორმასავალდებულოდ უნდა მივიჩნიოთ.[32] **19**

ამგვარად, რეესტრის იპოთეკის შემთხვევაში მოთხოვნის დათმობისათვის სავალდებულოდ უნდა იქნეს მიჩნეული **წერილობითი ფორმა** (69). გამონაკლისი არ უნდა გავრცელდეს არც სესხის ხელშეკრულებიდან წარმომდგარი მოთხოვნის უფლებისა და მისით უზრუნველმყოფი იპოთეკის დათმობის შემთხვევაზე. 289 1[1] მუხლის მიხედვით, გამკაცრებული ფორმა განპირობებულია იმ რისკებით, რაც თან სდევს იპოთეკის თავდაპირველ დადგენას და არა მის შემდგომ გადაცემას. **20**

გ) რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

მოთხოვნის გადაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.[33] **განცხადების წარდგენის** უფლება აქვს როგორც თავდაპირველ, ისე ახალ კრედიტორს (289 I 2). ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, გარდა შესაბამისი დათმობის ხელშეკრულების წარდგენისა, გერმანიისაგან განსხვავებით,[34] დამატებით საჭირო არ არის თავდაპირველი კრედიტორის **თანხმობა** რეესტრის ჩანაწერის შეცვლის შესახებ.[35] **21**

დ) იპოთეკის ხელშეკრულების გადაცემა

გარდა დათმობის ხელშეკრულების შესაბამისი ფორმით დადებისა და დათმობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა, 295 III მუხლის მიხედვით, აუცილებელია ახალი კრედიტორისათვის **„იპოთეკის დადგენის შესახებ გარიგების“** გადაცემა. ახალ კრედიტორს უნდა გადაეცეს ამ გარიგების **ორიგინალი** ან ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ასლი.[36] გარიგება უნდა მოხვდეს ცედენტის **ნებით** ცესიონერის **ძალაუფლების სფეროში**, იმგვარად, **22**

30 BGH NJW 1989, 3151; BGH NJW-RR 1992, 178.

31 BGH NJW 1989, 3151; BGH NJW-RR 1992, 178.

32 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 96.

33 იხ. ამასთან დაკავშირებით, დეტალურად, *ჭანტურია*, იქვე, 2012, გვ. 96 და შემდგ.

34 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1154, Rn. 41.

35 პრინციპი, რომლის მიხედვითაც რეესტრის ჩანაწერის ნებისმიერი ცვლილებისათვის აუცილებელია რეგისტრირებული პირის თანხმობა, ქართულ სამართალში არ მოქმედებს.

36 შდრ. *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1154, Rn. 5.

რომ ამ უკანასკნელს შეეძლოს მისი გამოყენება.[37]

ე) უფლების გადასვლის მომენტი

23 უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და იპოთეკა გადასულად ითვლება შემძენზე მხოლოდ რეგისტრაციის მომენტიდან (295 IV). მოთხოვნის გადასვლის რეგისტრაციას ამ შემთხვევაში **კონსტიტუციური** მნიშვნელობა აქვს.

2. საბარათე იპოთეკის გადაცემა

24 საბარათე იპოთეკის გადაცემისათვის აუცილებელია მოთხოვნის დათმობა 289[4]-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით და იპოთეკის მოწმობის გადაცემა.

ა) დათმობის ხელშეკრულება

25 დათმობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით იხ. მუხ. 289[4], მე-3 და მომდევნო ველები.

ბ) მოწმობის გადაცემა

26 მოწმობის გადაცემა, ზოგადად, დასაშვებია მოძრავი ნივთის გადაცემის ყველა ხერხითა და ე.წ. გადაცემის სუროგატებით (186 II, იხ. ამ მუხლის კომენტარი), თუმცა, ამასთან, აუცილებელია, რომ ცესიონერმა მოწმობა მოიპოვოს ცედენტისაგან ამ უკანასკნელის ნების საფუძველზე.[38] თუ გადაცემას ახორციელებს მესამე პირი, ის მხოლოდ მაშინ შეერაცხება ცედენტს, თუ ეს მესამე პირი ცედენტის წარმომადგენელია და გადაცემაც მისი აღსრულების მომენტისათვის შეესატყვისებოდა ცედენტის ნამდვილ ნებას.[39]

გ) რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

27 საბარათე იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში ცესიის რეგისტრაცია რეესტრში, 295 4 მუხლის მიხედვით, არ არის სავალდებულო, თუმცა დასაშვებია.[40] ასეთ დროს ცესია ისევე შეიტანება რეესტრში, როგორც რეესტრის იპოთეკის შემთხვევაში.

37 შდრ. BGH FamRZ 1965, 490.
38 BGH NJW-RR 1993, 369.
39 *Rohe*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1154, Rn. 11; BGH NJW-RR 1993, 369.
40 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, §27 II 1 a.

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.

I. ზოგადი დებულებები 539
II. ცედენტის წინაშე შესრულება 539
1. საჯაროობის მომენტი 539
2. ნდობა რეესტრის ჩანაწერისა და იპოთეკის მოწმობის მიმართ 540

I. ზოგადი დებულებები

296-ე მუხლში წარმოდგენილია სპეციალური წესი მე-200 მუხლთან შედარებით. ჩვეულებრივ, მოვალე, რომელსაც არ შეატყობინეს ცესიის შესახებ, უფლებამოსილია, გამათავისუფლებელი ეფექტით განახორციელოს შესრულება თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე (200). ეს წესი ემსახურება კეთილსინდისიერი მოვალის დაცვას – მოთხოვნის დათმობამ მისი სამართლებრივი მდგომარეობა არ უნდა გააუარესოს. სხვაგვარადაა საქმე იმ შემთხვევაში, როდესაც იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობას ეხება საქმე. ამ შემთხვევაში მოვალე ვერ მიუთითებს ცესიის შესახებ არცოდნაზე და თუ ასრულებს თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე, ცესიონერის წინაშე მაინც ვალდებული რჩება (296). ეს გადაწყვეტა, რომელიც უარს ამბობს მე-200 მუხლით გათვალისწინებულ მოვალის დაცვის ამ მექანიზმზე, გამართლებულია იმ საჯაროობის მომენტის გათვალისწინებით, რაც აუცილებლობის ძალით თან სდევს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ახალ კრედიტორზე გადასვლას (იხ. ქვემოთ). **1**

II. ცედენტის წინაშე შესრულება

მოვალე, რომელიც ასრულებს ვალდებულებას თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე, რომელმაც უკვე დაუთმო ეს მოთხოვნა სხვა პირს, ნაკისრი ვალდებულებისაგან ვერ გათავისუფლდება მაშინაც კი, როდესაც ცესიის შესახებ არაფერი იცოდა. ამ წესიდან გამონაკლისი არ დაიშვება არც იმ შემთხვევაში, როდესაც ცესიონერმა დაარღვია თავისი 289^4 IV მუხლით ნაკისრი ვალდებულება (იხ. მუხ. 289^4, მე-6 ველი). **2**

1. საჯაროობის მომენტი

კეთილსინდისიერი მოვალის დაცვაზე უარის თქმა განპირობებულია იმით, რომ იპოთეკის ყოველ ყოველ მომდევნო ცესიონერზე გადასვლას თან სდევს **საჯაროობის მომენტი** – რეესტრის იპოთეკის გადაცემისათვის აუცილებელია უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემის რეგისტრაცია საჯარო **3**

რეესტრში (იხ. მუხ. 295, მე-18 ველი), ხოლო საბარათე იპოთეკის გადაცემისათვის საჭიროა ბარათის გადაცემა (295 3, იხ. მუხ. 295, მე-19 და მომდევნო ველები). ამ საჯაროობის მომენტიდან გამომდინარე, მოვალე ვალდებულია, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულებამდე ჩაიხედოს რეესტრში, თუ რეესტრის იპოთეკას ეხება საქმე, ან მოსთხოვოს კრედიტორს იპოთეკის მოწმობის წარდგენა (289[3] II 1), თუ საბარათე იპოთეკით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას ეხება საქმე.[1] როცა ის არც ერთს აკეთებს და არც მეორეს, მაშინ თავს ვეღარ გაიმართლებს ცესიის შესახებ არცოდნით და ვეღარ გათავისუფლდება თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე შესრულებით.[2]

4 ყოფილი კრედიტორისათვის გადაცემული მან უკან უნდა გამოითხოვოს შესრულების **კონდიქციით**.

2. ნდობა რეესტრის ჩანაწერისა და იპოთეკის მოწმობის მიმართ

5 მე-200 მუხლით დადგენილი ზოგადი წესიდან გადახვევა მოვალის საზიანოდ გაწონასწორებულია იმით, რომ, თუ ის ასრულებს ვალდებულებას რეესტრში რეგისტრირებული, ან იპოთეკის მოწმობით ლეგიტიმირებული კრედიტორის წინაშე, ამჯერად მის სასარგებლოდ მოქმედებს **312-ე ან 289[3] I** მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფცია.[3] მოვალე თავისუფლდება იპოთეკარად რეგისტრირებული ან იპოთეკის მოწმობის მფლობელის წინაშე შესრულებით, იმის მიუხედავად, არიან თუ არა ეს პირები რეალურად იპოთეკარები.

6 ამგვარად, 296-ე მუხლი ცალმხრივად არ აუარესებს მოვალის მდგომარეობას, მართალია, აკისრებს რა მას რეესტრში ჩახედვისა და ბარათის წარმოდგენის მოთხოვნის ვალდებულებას, თუმცა ამის საპირწონედ ენიჭება შესაძლებლობა, რეესტრის ჩანაწერის ან იპოთეკის მოწმობით უფლებამოსილი ვითომკრედიტორის წინაშე შესრულებით გათავისუფლდეს ვალდებულებისაგან. რეესტრის ჩანაწერითა და ბარათის ფლობით გამოწვეული საჯაროობის მომენტი მოქმედებს როგორც მოვალის საზიანოდ, ისე მის სასარგებლოდ კონკრეტული შემთხვევის მიხედვით, რის გამოც ეს დანაწესი, როგორც დოგმატურ-სისტემური, ისე სამართლის პოლიტიკის კუთხით, სრულად გამართლებულია.

1 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1156, Rn. 11.
2 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 96.
3 *Lieder*, იქვე.

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.

I. ზოგადი დებულებები 541
II. იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლა ახალ კრედიტორზე, 297 I 542
III. იპოთეკის კეთილსინდისიერად მოპოვება, 297 2-3 542
1. სანივთო უფლება და მოთხოვნის ფიქცია 542
2. ცესია 543
3. შესაგებლებით დაუტვირთავი მოთხოვნა 543
IV. მოთხოვნაგამოცლილი იპოთეკა 544

I. ზოგადი დებულებები

1 იპოთეკის აქცესორულობის პრინციპი ცალკეულ შემთხვევაში შეიძლება კოლიდირებდეს, სამოქალაქო ბრუნვის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის[1] დაცვის აუცილებლობასთან. ამ შემთხვევას ეხება 297-ე მუხლი – კრედიტორის სასარგებლოდ რეესტრში შეტანილი **მოთხოვნა და სანივთო უფლება** არ წარმოშობილა, თუმცა კრედიტორი უთმობს ამ უფლებას სხვა კეთილსინდისიერ მესამე პირს.[2] ერთი მხრივ, 295 I მუხლის მიხედვით, იპოთეკა და მისით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად შეიძლება გადაიცეს, მეორე მხრივ, 198-ე და მომდევნო მუხლები არ ითვალისწინებენ მოთხოვნის კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობას და ამგვარად შეუძლებელს ხდიან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებული და 312-ე მუხლით დაცული ნდობის რეალიზებას. გამომდინარე იქიდან, რომ კანონმდებელს არ უნდოდა არც აქცესორულობის პრინციპზე უარის თქმა და არც იპოთეკის კეთილსინდისიერად მოპოვების შეუძლებლად ქცევა (იხ. მუხ. 289[3], მე-2 და მომდევნო ველები), სურდა, შეექმნა 297-ე მუხლის სახით 312-ე მუხლის ანალოგი იპოთეკისათვის იმ მოდიფიკაციით, რომ ამ შემთხვევაში ხდება მოთხოვნის არსებობის **ფიქცია** (297 3). თუმცა ეს ფიქცია მოთხოვნისა, რომელიც განპირობებულია რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შემძენის ნდობის დაცვის მიზნით, მოქმედებს მხოლოდ იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც ეს აუცილებელია იპოთეკის

1 შემძენის კეთილსინდისიერება განისაზღვრება ზოგადი წესების მიხედვით (185, 312 მუხლები, იხ. ამ მუხლების კომენტარი); იხ., ასევე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 მაისის №ას-200-187-2015 განჩინება.

2 *ჟანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 65 და შემდგ.; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის №ას-465-435-2010 გადაწყვეტილება.

უფლების მოპოვებისათვის (იხ. ქვემოთ, მე-3 და მომდევნო ველები).[3] ეს დოგმატურად საკმაოდ რთული კონსტრუქცია სრულებით გამართლებულია სამართლის პოლიტიკის კუთხით.[4]

II. იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლა ახალ კრედიტორზე, 297 I

2 297 I მუხლი არის 295-ე მუხლის დამატება და განამტკიცებს ცესიისას მოთხოვნისა და იპოთეკის უცვლელობას.[5] ეს, პირველ რიგში, ეხება მათ მოცულობას. ძველ კრედიტორს არ აქვს უფლება, გადასცეს ახალს იმაზე მეტი უფლება, ვიდრე მას ჰქონდა. გარდა ამისა, ცესიისას იპოთეკას მიჰყვება ყველა სანივთო უფლება, რომლითაც ის დატვირთულია (მაგ., გირავნობით დატვირთული იპოთეკის უფლება). გარდა ამისა, 297 I მუხლის მიხედვით, მოვალესა და მესაკუთრეს უნარჩუნდებათ მოთხოვნასთან დაკავშირებული შესაგებლები, რომლებიც მათ ჰქონდათ ძველი კრედიტორის წინაშე.[6]

III. იპოთეკის კეთილსინდისიერად მოპოვება, 297 2-3

1. სანივთო უფლება და მოთხოვნის ფიქცია

3 თუ რეესტრში რეგისტრირებულია მოთხოვნა და იპოთეკა, ცესიონერის (ახალი კრედიტორის) ინტერესებიდან გამომდინარე, ეს მონაცემები მიიჩნევა სწორად (297 2) და მოვალე ვეღარ მიუთითებს, რომ მოთხოვნა არ არსებობდა (297 3). პრობლემურია, კანონის ეს ჩანაწერი გულისხმობს თუ არა, როგორც სანივთო უფლების (იპოთეკის), ისე მოთხოვნის კეთილსინდისიერ მოპოვებას. განსხვავებით თავისი გერმანული ანალოგისაგან (§ 1138, გსკ), პირდაპირ არ იკითხება მხოლოდ იპოთეკის კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობა. მიუხედავად ამისა, ჩანაწერი „მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს“ **მოთხოვნის მხოლოდ ფიქციაა**, რამდენადაც ეს აუცილებელია იპოთეკის კეთილსინდისიერი მოპოვებისათვის.[7] ეს გამომდინარეობს ამ დათქმის სიტყვასიტყვითი განმარტებიდან, რომელშიც მითითებულია არა მოთხოვნის კეთილსინდისიერ მოპოვებაზე, არამედ მხოლოდ საწინააღმდეგოზე მითითების შეუძლებლობაზე იპოთეკის მოპოვების პროცესში და არის მხოლოდ დანამატი მე-2 წინადადებაში მოწესრიგებული

3 *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., 2009, § 38 Rn. 22.

4 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 2; შდრ., ასევე, *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 65 და შემდგ.; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის №ას-465-435-2010 გადაწყვეტილება.

5 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 97 და შემდგ.

6 იქვე, გვ. 98.

7 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 3; ბუნდოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 მაისის №ას-200-187-2015 განჩინებაში მოყვანილი სააპელაციო სასამართლოს ფორმულირება: „იპოთეკის რეგისტრაციის მიმართ უტყუარობის პრეზუმფცია გამოიხატება იმით, რომ შემძენი თავიდან ვერ აირიდებს იმ სანივთო უზრუნველყოფით წარმოქმნილ ვალდებულებებს, რომლებიც, მართალია, მას არ აუღია, მაგრამ მასზე, როგორც ნივთზე უფლების ახალ მფლობელზე, გადავიდა ნივთის გადაცემის შედეგად.“

სისწორის პრეზუმფციისა, რომელიც მხოლოდ იპოთეკას ეხება.[8]

ამგვარად, 297 2-3 მუხლი იძლევა მხოლოდ იპოთეკის და არა მოთხოვნის კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობას. თუ კრედიტორი მოითხოვს სარჩელით არა მარტო იპოთეკის საგნის რეალიზაციას, არამედ ასევე **ვალდებულებითი მოთხოვნის შესრულებასაც**, მაშინ უნდა დაამტკიცოს მისი წინაპირობები.[9] მოვალეს ამ შემთხვევაში უფლება აქვს, წაუყენოს მას უფლების გამაქარწყლებელი და მისი განხორციელების შემაფერხებელი ყველა შესაგებელი,[10] რის გამოც, ერთი და იმავე პროცესის ფარგლებში იპოთეკის საგნის რეალიზაციისა და ვალდებულებითი მოთხოვნის წარდგენის შემთხვევაში, ეს უკანასკნელი არ დაკმაყოფილდება როგორც დაუსაბუთებელი, პირველი მოთხოვნა კი დაკმაყოფილდება.[11] **4**

ვალდებულებითი **მოთხოვნის განხორციელებისათვის** 297 2-3 მუხლი არ მოქმედებს მაშინაც კი, როდესაც მოთხოვნის მოვალე, ამავდროულად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა.[12] **5**

2. ცესია

297-ე მუხლს მნიშვნელობა ენიჭება, პირველ რიგში, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის **ცესიისას** (295).[13] ის მოქმედებს ასევე ე.წ. **უზრუნველყოფითი ცესიისას**, რადგან ამ დროს მხოლოდ შიდა ურთიერთობიდან შეზღუდული სრული უფლების გადაცემა ხდება.[14] 297-ე მუხლი არ გამოიყენება ე. წ. **ინკასო ცესიისას**. ამ შემთხვევაში ნამდვილი **გადაცემის გარიგება** სინამდვილეში არ არის ნასურვები, ანუ უფლება ეკონომიკურად „გამსხვისებელთან“ რჩება.[15] **6**

3. შესაგებლებით დაუტვირთავი მოთხოვნა

297 2-3 მუხლის მიხედვით, გამორიცხული უნდა იყოს **მესაკუთრის** მიერ არა მარტო მოთხოვნის არარსებობაზე, არამედ 291 I მუხლით გათვალისწი- **7**

8 ამიტომაც არასწორია იპოთეკასთან ერთად მოთხოვნის კეთილსინდისიერად მოპოვებაზე საუბარი – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 17 აპრილის № 2ბ/4449-11 გადაწყვეტილება და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 23 აპრილის №ას-803-1123-07 განჩინება.

9 RGZ 93, 237; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1138, Rn. 6; *Konzen,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1138, Rn. 5.

10 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 5.

11 RGZ 49, 367; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1138, Rn. 7; *Konzen,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1138, Rn. 5.

12 RGZ 93, 237; RG JW 1934, 3055; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1138, Rn. 7.

13 არასწორია სააპელაციო და უზენაესი სასამართლოს მსჯელობა (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 17 აპრილის № 2ბ/4449-11 გადაწყვეტილება; 2012 წლის 12 ივლისის №ას-893-839-2012 განჩინება და უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 23 აპრილის №ას-803-1123-07 განჩინება): „[297 II მუხლით] დადგენილი დანაწესი ეხება არა მარტო ახალ კრედიტორს, რომელზეც გადადის იპოთეკა და მოთხოვნა, არამედ ნებისმიერი იპოთეკის უფლებით უზრუნველყოფილ კრედიტორს“, თუ ამ კრედიტორში თავდაპირველ ვითომიპოთეკარს გულისხმობს.

14 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1138, Rn. 5; OLG Hamburg MDR 1953, 171.

15 RGZ 72, 379; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1138, Rn. 5; *Konzen,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1138 Rn. 11.

ნებულ **შესაგებლებზე მითითება**. საბოლოო ჯამში, ცესიონერის მიერ მოპოვებული სამართლებრივი პოზიცია მეტწილად გაუფასურდებოდა, თუ მესაკუთრეს იპოთეკის მოპოვებასთან ერთად შეეძლებოდა, დაეპირისპირებინა ცესიონერი-იპოთეკარისათვის მოთხოვნის ნაკლიდან წარმომდგარი შესაგებლები,[16] რომლებიც არც რეესტრიდან და არც იპოთეკის მოწმობიდან არ იკითხება.[17]

8 ეს არ ეხება ცესიის **შემდეგ წარმოშობილი შესაგებლების** წარდგენას.[18]

IV. მოთხოვნაგამოცლილი იპოთეკა

9 ამგვარად, 297-ე მუხლი ადგენს ე. წ. **„მოთხოვნაგამოცლილი იპოთეკის“** გადასვლის შემთხვევას, როდესაც 295-ე მუხლით გამტკიცებული აქცესორულობის პრინციპის საწინააღმდეგოდ, ახალი კრედიტორი იძენს იპოთეკას, მაგრამ არა მოთხოვნას.[19] ამ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება, ერთი მხრივ, იპოთეკის აქცესორული ბუნება და, მეორე მხრივ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის მიმართ ახალი კრედიტორის კეთილსინდისიერი ნდობა.[20] კანონმდებელი უარს ამბობს პირველზე და იხრება ახალი კრედიტორის კეთილსინდისიერების დაცვისაკენ, რაც გამართლებულია, აგრეთვე, იპოთეკის **ბრუნვაუნარიანობის** გამარტივების მოტივით.[21]

10 როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, 297-ე მუხლი იცავს ახალი კრედიტორის ნდობას მხოლოდ იპოთეკის შესახებ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ. უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ის არ ვრცელდება.[22] თუმცა იმ შემთხვევაში, როდესაც დათმობილი მოთხოვნა რეალურად არსებობს, მაგრამ **სხვის ხელშია**, ხდება ამ მოთხოვნის გამონაკლისის სახით „ხელიდან გამოცლა“ და იპოთეკარის მიერ მისი ასევე კეთილსინდისიერად მოპოვება (იხ. მუხ. 295, მე-12 ველი).[23]

16 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 4, 17.

17 RGZ 78, 32; RGZ 81, 82; RGZ 91, 223; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, § 1138, Rn. 2.5.

18 *Lieder*, იქვე, Rn. 7.

19 იქვე, Rn. 16; *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 3; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1018, Rn. 6.

20 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1138, Rn. 2.

21 იქვე, Rn. 3.

22 იქვე, Rn. 2.

23 *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., 2009, § 38 Rn. 28; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1153, Rn. 2; *Konzen,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1138, Rn. 10; განსხვავებული მოსაზრებისათვის იხ. *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1153, Rn. 17.

მუხლი 298. მესამე პირის უფლებები

1. (ამოღებულია – 11.05.2007, №4744).

2. თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მას შეუძლია მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა.

საქართველოს 2002 წლის 28 დეკემბრის კანონი №1902 – სსმ I, №4, 22.01.2003 წ., მუხ. 20.
საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებები 545
II. გამოყენების სფერო 545
III. წინაპირობები 546
1. პირადი მოვალე და მესაკუთრე სხვადასხვა პირია 546
2. დაკმაყოფილება 546
3. ანაზღაურების მოთხოვნა 547
4. მოთხოვნის უფლებისა და ვალდებულების თავმოყრა ერთი პირის ხელში 547
IV. სამართლებრივი შედეგები 547
1. იპოთეკის გადასვლა 547
2. რეესტრის ჩანაწერის შესწორება 548

I. ზოგადი დებულებები

298 II მუხლის მიზანია იმ **პირადი მოვალის ინტერესების** დაცვა, რომელიც აკმაყოფილებს კრედიტორს და ამით წარმოეშობა ანაზღაურების მოთხოვნა მესაკუთრის მიმართ.[1] ეს მოთხოვნა გამომდინარეობს მოვალესა და მესაკუთრეს შორის არსებული შიდა ურთიერთობიდან, რომლის გათვალისწინებითაც მოვალე „სხვის“ ვალდებულებას ასრულებს. ამიტომ ეს უნდა გაუთანაბრდეს იმ შემთხვევას, როდესაც მესაკუთრე იპოთეკით დატვირთული საგნის გამოხსნის მიზნით იხდის ვალს (292 II), ან თავდები აკმაყოფილებს კრედიტორს.[2] **1**

298 II მუხლი **იმპერატიულია**. ისეთი შეთანხმება, რომელიც 298 II მუხლისაგან განსხვავებულ შედეგებს გაითვალისწინებდა, ბათილია.[3] **2**

II. გამოყენების სფერო

298 II მუხლი ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მესაკუთრე ვალდებულია, გადაუხადოს კრედიტორს **მოვალესთან დადებული ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე, თუმცა, ამავდროულად, სახეზე არ უნდა იყოს მესაკუთრესა და კრედიტორს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის **3**

1 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1164, Rn. 1.
2 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, BGB § 1164, Rn. 1.
3 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1164, Rn. 1.

საფუძველზეც იპოთეკარს წარმოეშობოდა მესაკუთრის მიმართ შესრულების მოთხოვნის უფლება. ეს შემთხვევაა სახეზე, მაგალითად, მაშინ, როდესაც მოვალე და მესაკუთრე სოლიდარული მოვალეები არიან. ამ დროს მოვალეზე, რომელიც აკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა გადადის არა 298 II მუხლის, არამედ 473 I, 207, 201, 295 2 მუხლების საფუძველზე.[4]

4 ძირითადად, 298 II მუხლი გამოიყენება მაშინ, როდესაც მოვალე-მესაკუთრე მიჰყიდის იპოთეკით დატვირთულ ნივთს სხვა პირს და ეს უკანასკნელი ნასყიდობის ფასის გადახდის სანაცვლოდ კისრულობს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.[5] ასეთ დროს, თუ კრედიტორი **არ მოიწონებს** ვალის გადაკისრებას, მის წინაშე პასუხს აგებს ნივთის ძველი მესაკუთრე (204), მაგრამ, შიდა ურთიერთობიდან გამომდინარე, შემძენს მაინც აქვს ვალდებულება მოვალის წინაშე, დააკმაყოფილოს კრედიტორი. თუ მოვალე შეასრულებს ვალდებულებას, მაშინ მას აქვს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება ნივთის ახალი მესაკუთრისაგან და ამ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მასზე გადადის იპოთეკა 298 II მუხლის შესაბამისად.

5 გარდა ამისა, 298 II მუხლი მოქმედებს მაშინ, როდესაც კრედიტორი მოიწონებს უძრავი ნივთის შემძენზე ვალის გადაკისრებას და ეს უკანასკნელი საკუთრების რეგისტრაციის დასრულებამდე აკმაყოფილებს იპოთეკარს. თუ ამასობაში გამსხვისებელი კვლავ დატვირთავს საკუთრებას სხვა უფლებით, ის მიზანი, რაც ჰქონდა შემძენის მიერ კრედიტორის დაკმაყოფილებას, ცუდდება. შემძენს შეუძლია, წაუყენოს გამსხვისებელს **კონდიქციური მოთხოვნა** 977-ე მუხლის შესაბამისად და ამ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გამოიყენოს იპოთეკა.[6]

III. წინაპირობები

1. პირადი მოვალე და მესაკუთრე სხვადასხვა პირია

6 298 II მუხლი გამოიყენება მაშინ, როდესაც მესაკუთრე და პირადი მოვალე **განსხვავებული** პირები არიან.[7] ეს ნორმა არ ვრცელდება არც იმ შემთხვევაზე, როდესაც პირადი მოვალე უზრუნველყოფილი ქონების თანამესაკუთრეა.[8]

2. დაკმაყოფილება

7 298 II მუხლის თანახმად, იპოთეკა გადადის პირად მოვალეზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის დააკმაყოფილებს კრედიტორს. ვალდებულება უნდა **წყდებოდეს** სრულად ან ნაწილობრივ. თუ ის გადადის სხვა პირზე კანონის

4 RGZ 65, 417; *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1164, Rn. 2; განსხვავებული შეხედულებისთვის იხ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 93.
5 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, BGB § 1164, Rn. 7.
6 იქვე, Rn. 8.
7 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1164, Rn. 1.
8 *Lieder*, იქვე, Rn. 4.

ძალით, 298 II მუხლი არ გამოიყენება.[9]

დაკმაყოფილება შეიძლება მოხდეს ვალდებულების შეწყვეტისათვის გათვალისწინებული ნებისმიერი ფორმით (427-ე და შემდგომი მუხლები),[10] მათ შორის, ვალის პატიებით.[11] 8

იპოთეკის მოწმობის მფლობელი ან რეგისტრირებული **არაკრედიტორის** წინაშე შესრულებით მოვალე ვერ შეიძენს იპოთეკას, რადგანაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი (ან მოწმობის ფლობით განპირობებული) ნდობა დაცულია მხოლოდ იპოთეკით დატვირთული საგნის გამოხსნის შემთხვევაში.[12] ისახავს რა მოვალე მიზნად მხოლოდ ვალის დაფარვას, მისი ნდობა კრედიტორის ლეგიტიმაციასთან დაკავშირებით დაცული არ არის და მასზე იპოთეკა არ გადავა. 9

3. ანაზღაურების მოთხოვნა

კრედიტორის დაკმაყოფილების შემდეგ პირად მოვალეს უნდა წარმოეშობოდეს **ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება** მესაკუთრის მიმართ. სამართლებრივ საფუძველს მნიშვნელობა არ აქვს.[13] თუ მოვალეს მოთხოვნა წარმოეშვა **წინა მესაკუთრის** მიმართ, იპოთეკა ნივთს მაინც მიჰყვება.[14] 10

4. მოთხოვნის უფლებისა და ვალდებულების თავმოყრა ერთი პირის ხელში

მოვალეზე იპოთეკა უნდა გადავიდეს **კონფუზიის** შემთხვევაშიც – როდესაც ვალდებულება წყდება მოთხოვნის უფლებისა და ვალდებულების ერთი პირის ხელში გაერთიანებით, 452-ე მუხლის შესაბამისად. კონფუზია სახეზეა, მაგალითად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვალე კრედიტორის ერთადერთი მემკვიდრე აღმოჩნდება. ამ დროს მოვალეს, ჩვეულებრივ, ექნება კონდიქციური მოთხოვნის უფლება მესაკუთრის მიმართ.[15] 11

IV. სამართლებრივი შედეგები

1. იპოთეკის გადასვლა

298 II მუხლის მიხედვით, პირად მოვალეზე გადადის იპოთეკა, რომელსაც ის იყენებს მესაკუთრის მიმართ არსებული ანაზღაურების მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. ამ შემთხვევაში ხდება მოთხოვნის **კანონისმიერი ჩანაცვლება**.[16] ჩანაცვლების შედეგად ძველ მოთხოვნასთან დაკავშირებით 12

9 RGZ 143, 284 mwN; KGJ 50, 209.
10 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, BGB § 1164, Rn. 5.
11 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1164, Rn. 3.
12 *Lieder*, იქვე, Rn. 6.
13 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1164, Rn. 4.
14 RGZ 89, 79 f.
15 BGH NJW 1962, 1051.
16 RGZ 81, 71; 129, 30; 131, 157.

წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობები, მაგალითად, იძულებითი აღსრულება ან აუქციონი წყდება.[17]

13 იპოთეკის **მოცულობა** შემოფარგლულია მესაკუთრის მიმართ არსებული ანაზღაურების მოთხოვნით.[18] ის ვრცელდება აგრეთვე დამატებითი შესრულებისა და სხვა ხარჯების დაფარვის შედეგად წარმომდგარ მოთხოვნის უფლებაზე.[19]

14 როდესაც პირადი მოვალე კრედიტორს მხოლოდ **ნაწილობრივ** აკმაყოფილებს, მასზე იპოთეკა გადადის მხოლოდ იმ წილის შესაბამისად, რა ფარგლებშიც დააკმაყოფილა მან კრედიტორი.[20] კრედიტორის იპოთეკას ენიჭება უპირატესობა პირადი მოვალის იპოთეკასთან შედარებთ.[21]

2. რეესტრის ჩანაწერის შესწორება

15 298 II მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და კრედიტორის ცვლილების გამო რეესტრში არსებული ჩანაწერი იპოთეკის შესახებ ხდება არასწორი.[22] ჩასწორებისათვის საჭიროა **მესაკუთრის** მიერ ვალის აღიარება და **თანხმობა** მოვალის სასარგებლოდ იპოთეკის დასადგენად, რადგანაც მოვალე მის ნაცვლად იძენს იპოთეკას.[23] ასეთი თანხმობა არ იქნებოდა საჭირო, თუ პირადი მოვალე დაამტკიცებდა, რომ მან დააკმაყოფილა კრედიტორი და წარადგენდა შესაბამის საბუთს, რითაც იპოთეკის (მესაკუთრის წინაშე არსებული ანაზღაურების მოთხოვნის) მოცულობა იქნებოდა დადასტურებული.[24] ასეთი დოკუმენტის წარდგენა, როგორც წესი, შეუძლებელია. ვერც კრედიტორი დაეხმარება მოვალეს, რადგანაც, ერთი მხრივ, მისი განცხადება არ არის საკმარისი მესაკუთრის საზიანოდ ჩანაწერის შესაცვლელად და, მეორე მხრივ, მას არ აქვს ინფორმაცია მესაკუთრესა და პირად მოვალეს შორის არსებულ შიდა ურთიერთობაზე.[25] შესაბამისად, ყოფილ მოვალეს ამ შემთხვევაში ერთადერთი გამოსავალი რჩება – უჩივლოს მესაკუთრეს და მოსთხოვოს ვალის აღიარება და თანხმობის გაცემა მის სასარგებლოდ იპოთეკის რეგისტრაციისათვის.

17 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1164, Rn. 29 f.
18 *Wilhelm,* Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, Rn. 1674.
19 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1164, Rn. 5.
20 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 346.
21 *Rohe,* იქვე, Rn. 6.
22 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, BGB § 1164, Rn. 18.
23 *Wolfsteiner,* იქვე, Rn. 23.
24 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, BGB § 1164, Rn. 18.
25 იქვე.

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.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260,

I. ზოგადი დებულებები 549
II. იპოთეკასა და მოთხოვნაზე უარის თქმა 550
1. გამიჯვნა 550
ა) უარი იპოთეკაზე 550
ბ) უარი მოთხოვნაზე 550
2. უარის წინაპირობები 551
ა) ნორმის გამოყენების სფერო 551
ბ) ნების გამოვლენა 551
გ) რეგისტრაცია 551
დ) მესამე პირთა თანხმობა 552
3. სამართლებრივი შედეგები 552
4. ნაწილობრივ უარის თქმა 553
III. მოვალის განთავისუფლება ვალდებულებისაგან, 299 II 553
IV. უარის მოთხოვნის უფლება 554
1. შესაგებლები 554
2. კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვა 554
3. მოთხოვნის გადასვლა ახალ მესაკუთრეზე 555
4. მოთხოვნის განხორციელება 555
ა) მოთხოვნის წაყენება 555
ბ) ხანდაზმულობა 555

I. ზოგადი დებულებები

299 I მუხლი განამტკიცებს კრედიტორის (იპოთეკარის) უფლებას, უარი თქვას მოთხოვნაზე ან/და იპოთეკაზე, რა დროსაც იპოთეკა მესაკუთრეზე გადადის არა 288 მუხლის საფუძველზე, არამედ **სპეციალური** 299 I მუხლის მიხედვით. **1**

299 II მუხლი შინაარსობრივად ახლოს დგას 298 II მუხლთან,[1] რადგან იცავს იმ მოვალის ინტერესებს, რომელიც არ არის მესაკუთრე და კრე- **2**

1 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1165, Rn. 1.

დიტორის მიერ იპოთეკაზე უარის თქმით კარგავს ანაზღაურების მიღების შესაძლებლობას. 299 II მუხლის სანივთოსამართლებრივი შინაარსი **იმპერატიულია**, თუმცა შესაძლებელია ვალდებულებითსამართლებრივი შედეგების გარიგების ძალით მოდიფიცირება.[2]

3 **299 III** მუხლი ემსახურება მესაკუთრის ინტერესების დაცვას. ის ქმნის სამართლებრივ საფუძველს მესაკუთრის ისეთი სანივთოსამართლებრივი ტვირთისაგან განთავისუფლებისათვის, რომელიც **არ არის განხორციელებადი**.[3]

II. იპოთეკასა და მოთხოვნაზე უარის თქმა, 299 I

1. გამიჯვნა

ა) უარი იპოთეკაზე

4 კრედიტორს აქვს უფლება, შეინარჩუნოს მოთხოვნა და უარი მხოლოდ მის უზრუნველყოფის საშუალებაზე თქვას.

იპოთეკაზე უარის თქმა განსხვავდება იპოთეკის უფლების 184-ე მუხლის შესაბამისად **მიტოვებისაგან (დერელიქცია)**, როდესაც იპოთეკა საერთოდ წყვეტს არსებობას. მართალია, იპოთეკარის გადმოსახედიდან ეს ორი ალტერნატივა ერთი და იმავე შედეგის მომტანია, მაგრამ მათი განსხვავება მნიშვნელოვანია მესაკუთრისათვის.[4] გადამწყვეტია მხარეთა ნების გამოვლენის განმარტება, რაც მიმღების ჰორიზონტიდან უნდა მოხდეს. თუ მხარეებს სურთ, რომ სანივთო უფლებამ განაგრძოს არსებობა მას შემდეგ, რაც კრედიტორი დაკარგავს მას, სახეზეა უარი იპოთეკაზე,[5] ხოლო, თუ ის საერთოდ უნდა შეწყდეს – მიტოვება.[6]

5 მიტოვებას, განსხვავებით უარისაგან, რეგისტრაციისათვის სჭირდება მესაკუთრის **თანხმობა**,[7] რადგანაც ის კარგავს იპოთეკის შეძენის შესაძლებლობას. მესაკუთრის მიერ გამოხატული თანხმობის შინაარსი უნდა დადგინდეს ნების გამოხატვის განმარტების მეშვეობით.[8]

ბ) უარი მოთხოვნაზე

6 იპოთეკის **აქცესორული** ბუნებიდან გამომდინარე, მოთხოვნაზე უარის თქმით კრედიტორი კარგავს იპოთეკასაც. ამ შემთხვევაშიც იპოთეკა გადადის მესაკუთრეზე ასევე 299 I მუხლის მიხედვით, თუ სახეზე არ არის 298 II მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.[9]

2 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl. 2016, § 1165, Rn. 1.
3 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1169, Rn. 1.
4 *Wilhelm,* Sachenrecht, 4. Aufl., 2010, S. 245, სქოლიო 1044.
5 OLG Hamm FGPrax 1998, 208.
6 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1168, Rn. 4.
7 იქვე, Rn. 5.
8 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1168, Rn. 2.
9 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1168, Rn. 6.

2. უარის წინაპირობები

ა) ნორმის გამოყენების სფერო

მუხლის დისპოზიციის მიხედვით, ის ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაზე, როდესაც პირადი მოვალე და მესაკუთრე **სხვადასხვა** პირია. მათი იდენტურობის შემთხვევაში შესაძლებელია იპოთეკის 288-ე მუხლის საფუძველზე (საჭიროებისას, ანალოგიით) შეძენა. თავად 299 I მუხლის ანალოგიით გამოყენება დაუშვებელია, რადგანაც ასეთი შეზღუდვა არ ყოფილა კანონმდებლის მხრიდან შემთხვევითი. სწორედ ეს იყო მისი ნება 2007 წელს ამ მუხლში ცვლილების შეტანისას, თუმცა ცალკე საკითხია ამ ცვლილების მიზანშეწონილობა. 7

ბ) ნების გამოვლენა

უარის თქმა **ცალმხრივ მიღებასავალდებულო** ნების გამოვლენაა.[10] ის შესაძლებელია მესაკუთრის ან საჯარო რეესტრის წინაშე, თუმცა არ უნდა მოხდეს ამ ნების გამოვლენის აღრევა რეესტრისათვის წარდგენილ განაცხადში. ნების გამოვლენაზე უფლებამოსილი პირია ნამდვილი კრედიტორი.[11] თუმცა **რეგისტრირებული არაკრედიტორის** მიერ იპოთეკაზე უარის თქმისას მოქმედებს რეესტრის სისწორის პრეზუმფცია და მესაკუთრის ნდობა დაცულია.[12] როდესაც უარი გაცხადებულია რეგისტრირებული არამესაკუთრის მიმართ, იპოთეკა გადადის ნამდვილ მესაკუთრეზე.[13] რეგისტრირებულ არამესაკუთრეს არ შეუძლია მოითხოვოს იპოთეკის შეძენა საკუთარი სტატუსის შესახებ ჩანაწერის ნდობის არგუმენტით. 8

თუ იპოთეკა ეკუთვნით სოლიდარულ კრედიტორებს, მესაკუთრეზე ის გადადის მათი **ერთობლივი** უარის შემდეგ.[14] 9

მატერიალურსამართლებრივი თვალსაზრისით, ნების გამოვლენა **არ არის ფორმასავალდებულო**. მაგრამ პროცედურულად, რადგანაც ასეთი უარი მხოლოდ რეგისტრაციის შემდეგ იძენს სამართლებრივ ძალას, წერილობითი ფორმა მაინც საჭიროა. 10

გ) რეგისტრაცია

299 I მუხლის მიხედვით გათვალისწინებული რეგისტრაციის ვალდებულება **კონსტიტუტიური** მნიშვნელობისაა.[15] რეგისტრაციის მომენტამდე შესაბამისი უფლება რჩება ძალაში.[16] უარის რეგისტრაციის განცხადებით რეესტრს შესაძლოა მიმართოს როგორც იპოთეკარმა, ისე მესაკუთრემ.[17] 11

10 OLG Celle WM 1985, 1113.

11 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1168, Rn. 3.

12 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1168, Rn. 2; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1168, Rn. 28 f.

13 BGH Rpfleger 1988, 495.

14 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1168, Rn. 22.

15 BGH NJW 1963, 2320; BGH Rpfleger 1988, 496; BayObLG JW-RR 1999, 507.

16 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება №ას-737-699-2015(ბ).

17 *Lieder*, იქვე, § 1168, Rn. 14.

საბარათე იპოთეკის შემთხვევაში საჭიროა, აგრეთვე, იპოთეკის მოწმობის წარდგენა.[18]

12 რეგისტრაციისას არაა აუცილებელი დამატებით მითითება, რომ იპოთეკა გადადის მესაკუთრეზე,[19] რადგანაც ჩანაწერი „უარი თქვა“ (და არა „მიატოვა“) სწორედ იმას გულისხმობს, რომ იპოთეკა არ გაუქმებულა და ის მესაკუთრეზე გადავიდა.

დ) მესამე პირთა თანხმობა

13 იპოთეკაზე უარით მასზე არსებული მესამე პირთა უფლებები არ წყვეტს არსებობას, არამედ **გადადის** სხვა პირზე. ამიტომ იმ მესამე პირთა თანხმობა, რომელთაც აქვთ უფლებები იპოთეკაზე, არ უნდა იყოს საჭირო – ისინი მიჰყვებიან იპოთეკას.

3. სამართლებრივი შედეგები

14 იპოთეკაზე უარის თქმის შემთხვევაში ეს სანივთო უფლება გადადის მესაკუთრეზე, რა დროსაც ნარჩუნდება მისი **რიგითობა**.[20] ამავე შედეგს იწვევს მოთხოვნაზე უარის თქმაც, იმ განსხვავებით, რომ ამ შემთხვევაში მოთხოვნა წყვეტს არსებობას. ეს არ ეწინააღმდეგება 295-ე მუხლის დათქმას, რომლის მიხედვითაც, იპოთეკა და მოთხოვნა მხოლოდ ერთობლივად შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს. 295-ე მუხლით განმტკიცებული აქცესორულობის პრინციპი ეხება შემთხვევას, როდესაც უფლება გადადის ერთი კრედიტორიდან მეორეზე, რა დროსაც გამორიცხულია მათი ერთმანეთისაგან დაშორება. ამის საპირისპიროდ იპოთეკის გარდაქმნა მესაკუთრის იპოთეკად 299 I მუხლის მიხედვით არის დასაშვები გამონაკლისი მისი აქცესორული ბუნებიდან.[21]

4. ნაწილობრივ უარის თქმა

15 როდესაც იპოთეკარი იპოთეკაზე ამბობს უარს და არა მოთხოვნაზე, მას შეუძლია, გააკეთოს ეს ნაწილობრივ.[22] მესაკუთრეზე იპოთეკა გადადის მხოლოდ ამ ნაწილში. ასეთ დროს განცხადებაში უნდა მიეთითოს მის ნების გამოვლენასა და იმაზე, თუ რა მოცულობით ამბობს ის უარს იპოთეკაზე. კრედიტორთან დარჩენილ იპოთეკას აქვს უპირატესი რანგი მესაკუთრეზე გადასულთან შედარებით.[23]

18 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1168, Rn. 14.
19 იქვე.
20 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 30 1 a.
21 *Lieder*, იქვე, Rn. 19.
22 იქვე, Rn. 24 ff.
23 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1168, Rn. 7.

III. მოვალის გათავისუფლება ვალდებულებისაგან, 299 II

16 თუ კრედიტორი მხოლოდ იპოთეკაზე ამბობს უარს, ეს, ჩვეულებრივ, არ ათავისუფლებს მოვალეს ვალდებულებისაგან. 299 II მუხლი აწესრიგებს **გამონაკლისს** ამ წესისაგან. მოვალე თავისუფლდება ნაკისრი ვალდებულებისაგან, თუ კრედიტორის მიერ იპოთეკაზე **უარის თქმის გამო** ის კარგავს 298 II მუხლის მიხედვით (იხ. მაგალითისათვის მუხ. 298, მე-4 და მომდევნო ველი) იპოთეკის საგნის რეალიზაციით დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. ამგვარად, ნორმა მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როდესაც სახეზეა 298 II მუხლის წინაპირობები,[24] მაგრამ კრედიტორის უარი იპოთეკაზე (299 I) მოვალეს აკარგვინებს მესაკუთრის მიმართ საკუთარი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკის მოპოვების შანსს ამ დანაწესის მიხედვით. კრედიტორის განზრახვას მნიშვნელობა არ ენიჭება.[25] თუ დაკმაყოფილება მანამდეც შეუძლებელი იყო, 299 II მუხლი არ გამოიყენება.[26]

17 299 II მუხლის მიხედვით გათავისუფლების მიუხედავად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში, მას შეუძლია შესრულების **კონდიცირება** უსაფუძვლო გამდიდრების სამართლის დანაწესების მიხედვით.[27]

18 299 II მუხლის შესაბამისად, მოთხოვნა ქარწყლდება **კანონის საფუძველზე**.[28] ნორმის სიტყვასიტყვითი გაგების თანახმად, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალის სასარგებლოდ ნაწილობრივი შემცირება შესაძლებელი არ უნდა იყოს – იპოთეკიდან ანაზღაურების მიღების დაკარგვის შემთხვევაში მოვალე თავისუფლდება (მთლიანი) ვალდებულებისაგან. თუმცა ნორმის ტელეოლოგიური განმარტებით, გამართლებულად უნდა იქნეს მიჩნეული, ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ნაწილობრივ დაკარგვის შემთხვევაში (მაგალითად, როდესაც კრედიტორი ნაწილობრივ ამბობს იპოთეკაზე უარს), მოვალის ვალდებულების არა გაუქმება, არამედ შესაბამისად **შემცირება**. ნორმის მიზანია დაკარგული ანაზღაურების უფლების კომპენსაცია და ამიტომ სახელმძღვანელოდ სწორედ შემცირებული მოცულობაა გამოსაყენებელი.

19 მუხლის ანალოგიით გამოყენება შესაძლებელია, როდესაც კრედიტორი არათუ უარს ამბობს იპოთეკაზე, არამედ **მიატოვებს** მას (184), ან **ჩაანაცვლებს** უზრუნველყოფილ მოთხოვნას სხვა მოთხოვნით (286 III).[29] ასეთ დროს, ეკონომიკური თვალსაზრისით, მოვალისათვის იგივე შედეგი დგება, რაც უარის თქმისას, შესაბამისად, მას უნდა ჰქონდეს დაცვის იგივე მექანიზმი.

24 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1165, Rn. 1.
25 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1165, Rn. 2.
26 *Lieder*, იქვე, Rn. 16.
27 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1165, Rn. 12.
28 *Lieder*, იქვე, Rn. 14.
29 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1165, Rn. 5.

IV. უარის მოთხოვნის უფლება, 299 III

20 როდესაც შესაგებლის არსებობის გამო კრედიტორს არ შეუძლია გამოიყენოს იპოთეკა, მისთვის ამ სანივთო უფლებას აღარ აქვს ეკონომიკური ღირებულება. შესაბამისად, გამართლებულია მესაკუთრის მოთხოვნა, გაუქმდეს იპოთეკა და **გამოთავისუფლდეს** უფლების შესაბამისი რიგი.[30]

1. შესაგებლები

21 299 III მუხლი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრეს აქვს ისეთი შესაგებელი, რომელიც **ხანგრძლივად გამორიცხავს** მესაკუთრის მოთხოვნის განხორციელებას. 299 III მუხლი მოიცავს 291 I მუხლით გათვალისწინებულ ყველა შესაგებელს, თუ ისინი აკმაყოფილებენ მის წინაპირობას – ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამორიცხავენ იპოთეკის გამოყენებას.[31]

22 299 III მუხლი **არ** ეხება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის **გამაქარწყლებელ** შესაგებლებს, რადგანაც ამ დროს 288-ე მუხლი გამოიყენება.[32]

23 როგორც წესი, 299 III მუხლით გათვალისწინებული შესაგებელი – ესაა **უსაფუძვლო გამდიდრების შესაგებელი,** როდესაც ამ სანივთო უფლების მოპოვება უსაფუძვლო გამდიდრებას გულისხმობს[33] (უზრუნველყოფს, მაგალითად, უსაფუძვლო ვალის აღიარებას). ამის საპირისპიროდ, მოთხოვნის არწარმოშობის შემთხვევაში გამოიყენება 288-ე მუხლი. 299 III მუხლზე დაყრდნობით მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს უარი იპოთეკაზე, ასევე, იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკა **იძულებით**[34] ან **დელიქტის**[35] საფუძველზე დაიდო. გარდა ამისა, ეს დანაწესი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრეს აქვს **გასვლის** ან **ფასის შემცირების** შესაგებელი (492),[36] თუ იპოთეკით ნასყიდობის ფასის მოთხოვნა იყო უზრუნველყოფილი.

2. კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვა

24 იპოთეკის იმ კეთილსინდისიერი შემძენის წინააღმდეგ, რომელიც ენდობა რეესტრის ჩანაწერს **შესაგებლებისაგან თავისუფალი** უფლების შეძენასთან დაკავშირებით, 299 III მუხლი არ გამოიყენება.[37]

30 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1169, Rn. 1.

31 მესაკუთრის შესაგებლებთან დაკავშირებით იხ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 85 და შემდგ.; აგრეთვე, 291-ე მუხლის კომენტ.

32 *Lieder*, იქვე, Rn. 3.

33 იქვე.

34 OLG Hamm MDR 1977, 668.

35 იქვე

36 RGZ 71, 14.

37 *Lieder*, იქვე, Rn. 6.

3. მოთხოვნის გადასვლა ახალ მესაკუთრეზე

25 იპოთეკით დატვირთული ნივთის გასხვისებისას შემძენზე 299 III მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის უფლება არ გადადის. ეს უფლება არის **მიზნობრივი დამხმარე სანივთო მოთხოვნა**,[38] რომელიც მესაკუთრის პიროვნებაზეა მიბმული და მისი გადაცემა სხვა პირისათვის გამორიცხულია.[39] ახალ მესაკუთრეს იგი მხოლოდ დამოუკიდებლად შეიძლება წარმოეშვას.

4. მოთხოვნის განხორციელება

ა) მოთხოვნის წაყენება

26 მესაკუთრეს შეუძლია, **სასამართლოს ძალით** მოითხოვოს 299 III მუხლით გათვალისწინებული უფლების რეალიზაცია, იპოთეკარის მიერ იპოთეკაზე უარის ნებაყოფლობით განუცხადებლობის შემთხვევაში.[40] მესაკუთრეს შეუძლია, მოითხოვოს იპოთეკარისგან უარის თქმა იპოთეკაზე,[41] ან უფლების **მიტოვება** (184) და მისი რეესტრიდან ამოშლაზე თანხმობის გაცხადება.[42]

ბ) ხანდაზმულობა

27 299 III მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნის უფლებაზე ხანდაზმულობის ვადა **არ ვრცელდება**,[43] რადგანაც ეს წინააღმდეგობაში მოვიდოდა თავად ამ ნორმის მიზანთან. ხანდაზმულობის ვადის ამოწურვის შემდეგ შეუძლებელი იქნებოდა ნივთის განუხორციელებელი იპოთეკისაგან განტვირთვა,[44] მაშინ, როდესაც ეს ნორმა სწორედ ამ მიზანს ემსახურება – დაიცვას მესაკუთრე შესაგებლით დატვირთული იპოთეკის გამო საკუთრებით სარგებლობაში ხელშეშლისაგან.[45]

38 *Lieder*, in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 399, Rn. 43.
39 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1169, Rn. 8.
40 იქვე, Rn. 9.
41 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1169, Rn. 4.
42 RGZ 91, 226.
43 *Bassenge,* in Palandt BGB Kommentar, 75. Aufl., 2016, § 1165, Rn. 2.
44 *Lieder*, იქვე, Rn. 11.
45 *Rohe,* იქვე, Rn. 1.

მუხლი 300. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში

1. თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუკი კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს.

2. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

3. თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი არ გადავა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში ამ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს, თუ ამის თაობაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსმა სანოტარო აქტში წერილობით განმარტა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იძულებითი აღსრულება განხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

საქართველოს 2000 წლის 5 დეკემბრის კანონი №638 – სსმ I, №48, 16.12.2000 წ., მუხ. 138.
საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.
საქართველოს 2009 წლის 4 დეკემბრის კანონი №2284 – სსმ I, №45, 21.12.2009 წ., მუხ. 329.
საქართველოს 2013 წლის 25 დეკემბრის კანონი №1864 – ვებგვერდი, 30.12.2013 წ.

I. ზოგადი დებულებები 557
II. „გაჭიანურებამდე“ საკუთრებაში გადასვლის შეთანხმების აკრძალვა 557
1. საკუთრებაში გადასვლის დათქმის არანამდვილობა 558
2. გამონაკლისები 558
3. კრედიტორის დაკმაყოფილების განსხვავებული ფორმის შეთანხმების დაუშვებლობა 559
III. „გაჭიანურების“ შემდეგ საკუთრებაში გადასვლის შეთანხმება, 300 I 559
1. „გაჭიანურება“, ანუ ვადის გადაცილება 559
2. შეთანხმება საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით 560
IV. იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემით დაკმაყოფილება 561
V. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე 561

I. ზოგადი დებულებები

ე.წ. *lex commissoria*, ანუ დათქმა, რომლის მიხედვითაც, იპოთეკით (ან გირავნობით) დატვირთული საგანი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში უნდა გადავიდეს იპოთეკარის (მოგირავნის) საკუთრებაში, ზოგადად უკუგდებულია მესაკუთრის **გაყვლეფის რისკის** გამო, რომელსაც ის საკუთარ თავში შეიცავს.[1] ამგვარი დათქმა მიჩნეულია სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებების სამართლებრივ ბუნებასთან შეუთავსებლად,[2] რასაც ქართველმა კანონმდებელმა გირავნობის სამართლის რეფორმისას არასაკმარისად გაუწია ანგარიში (იხ. მუხ. 260[1], მე-2 და მომდევნო ველები). 1

გირავნობისაგან განსხვავებით, *lex commissoria* იპოთეკის უფლების შემთხვევაში თვისებრივად განსხვავებულად არის მოწესრიგებული. 300 I გამორიცხავს მის შეთანხმებას იპოთეკის ხელშეკრულებაში (იხ. ქვემოთ).[3] ამ აკრძალვის **გვერდის ავლა** არ უნდა მოხდეს არც ხელშეკრულებაში რაიმე სხვა დათქმის გათვალისწინებით, რომელიც თავისი არსით მისი ტოლფასი იქნებოდა. შესაბამისად, დაუშვებელია, მაგალითად, საკუთრების პირობადებული გადაცემა (უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის პირობით)[4] ან იპოთეკის სანივთო შინაარსის ნაწილად მესაკუთრის ვალდებულების გათვალისწინება, იპოთეკის ვადამოსულობისას გადასცეს იპოთეკარს საკუთრება.[5] ეს უკანასკნელი იქნებოდა იპოთეკის უფლების იმპერატიული შინაარსის დაუშვებელი მოდიფიცირება. ბათილია ასევე საჯარო რეესტრში მისამართ განცხადებაზე ხელმოწერის წინასწარი დელეგირება.[6] 2

მე-300 მუხლი ეხება როგორც შემთხვევას, როდესაც მესაკუთრე და მოვალე ერთი და იგივე პირია, ასევე იმ შემთხვევასაც, როდესაც ისინი სხვადასხვა პირები არიან. 3

II. „გაჭიანურებამდე“ საკუთრებაში გადასვლის შეთანხმების აკრძალვა

იპოთეკით დატვირთული საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლაზე მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების **„გაჭიანურების“** შემდეგ, რაც სახეზეა მესაკუთრის მიერ შესრულების ვადის გადაცილებისას (იხ. ქვემოთ).[7] 4

იპოთეკის ვადამოსულობამდე საკუთრებაში გადასვლით დაკმაყოფი- 5

1 Motive zu dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das deutsche Reich III, Berlin, 1896, S. 680; ისტორიულ პერსპექტივაში იხ. *Verhagen*, Die Vereinbarung des Pfandverfalls im ius commune, ZEuP 2011, S. 109.

2 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1149, Rn. 1.

3 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1149, Rn. 1.

4 *Lieder*, იქვე, Rn. 2.

5 იქვე.

6 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის №ას-1283-1538-09 გადაწყვეტილება; *ჟანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 102.

7 BGH NJW 1995, 2635; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1149, Rn. 1.

ლების დათქმის შეთანხმებისას მოვალე (ან არამოვალე) მესაკუთრეს ჯერ კიდევ იმედი აქვს, რომ ვალის დაფარვა მოხდება დროულად და დატვირთული საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლამდე საქმე არ მივა. ეს იმედი, რომელიც შეიძლება **გადამეტებული თავდაჯერებულობის** (ან მოვალის ნდობის) შედეგი იყოს, უბიძგებს მას ობიექტურად არაფრით გამართლებული ნაბიჯისაკენ. სხვაგვარადაა საქმე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობისა და იპოთეკის ვადამოსულობის მომენტის დადგომისას. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე უკვე რეალურად დგას დატვირთული საგნის დაკარგვის რისკის წინაშე და აღარ იქნება თანახმა, საკუთრებაში გადასცეს იპოთეკარს ნივთი, რომლის ღირებულებაც ბევრად აღემატება მოთხოვნის ღირებულებას.

1. საკუთრებაში გადასვლის დათქმის არანამდვილობა

6 300 I მუხლიდან უკუდასკვნით გამომდინარეობს, რომ „გაჭიანურებამდე“ შეთანხმებული იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება **არანამდვილია**. ამგვარი შეთანხმება არანამდვილია იმ შემთხვევაშიც, როდესაც კრედიტორი კისრულობს საგნის ღირებულებასა და მოთხოვნის ოდენობას შორის განსხვავების კომპენსაციის ვალდებულებას.[8] იგივე წესი მოქმედებს იპოთეკის ვადამოსულობისას კრედიტორის სასარგებლოდ მხოლოდ ვალდებულებითი შესყიდვის უფლების[9] შეთანხმების შემთხვევაშიც.[10]

2. გამონაკლისები

7 საკუთრებაში გადაცემის შეთანხმება არანამდვილია მხოლოდ მაშინ, როდესაც ის ემსახურება კრედიტორის **დაკმაყოფილებას** უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში,[11] ანუ როდესაც ის ანაცვლებს იპოთეკის საგნის 301-ე მუხლით გათვალისწინებულ რეალიზაციის ფორმებს ამ საგნის პირდაპირ იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემით.[12]

8 ამგვარი შეთანხმება **არ არის არანამდვილი**, თუ ის არ ემსახურება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გამო **კრედიტორის დაკმაყოფილებას**, მაგალითად, მაშინ, როდესაც მხარეები ათანხმებენ გამყიდველის გასვლის უფლებას ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობის შემთხვევაში, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იპოთეკით იყო დატვირთული ნასყიდობის საგანი.[13] ამ დროს დგება 300 I მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის იდენტური შედეგი – უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობისას კრედიტორს იპოთეკის საგანი გადაეცემა (უკან) საკუთრებაში, თუმცა საკუთრებაში გადაცემა

8 BGH NJW 1995, 2635.

9 შეთანხმება, რომელიც იპოთეკარს უფლებას ანიჭებს, ცალმხრივი ნების გამოხატვით დადოს ნასყიდობა, რომლის შინაარსიც ამ შესყიდვის უფლების მიმნიჭებელ შეთანხმებაშია გაწერილი.

10 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1149, Rn. 7.

11 RGZ 92, 101; RGZ 130, 227; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1149, Rn. 9.

12 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1149, Rn. 6.

13 იქვე, Rn. 7.

გასვლის თანმდევი შედეგია და არა იპოთეკარის დაკმაყოფილების ფორმა. 300 I მუხლიდან უკუდასკვნით გამომდინარე აკრძალვა ამ შემთხვევაში დარღვეული არ არის.[14]

არანამდვილობა სახეზე **არ არის** იმ შემთხვევაში, როდესაც საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულების შეთანხმება მიბმული არ არის მესაკუთრის მიერ იპოთეკის ვადამოსულობისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობასთან, არამედ შეთანხმებულია მისგან **დამოუკიდებლად**. თუმცა ამ შემთხვევაში გადამწყვეტია შეთანხმების არა სიტყვასიტყვითი განმარტება, არამედ მისი ეკონომიკური მიზანი.[15] ჩვეულებრივ, უნდა მოქმედებდეს ვარაუდი იმისა, რომ იპოთეკის დადგენის ხელშეკრულებასთან თანადროულად შეთანხმებული საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება სწორედ მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზანს ემსახურება.[16] 9

3. კრედიტორის დაკმაყოფილების განსხვავებული ფორმის შეთანხმების დაუშვებლობა

გარდა ზემოთ ხსენებულისა, არანამდვილია შეთანხმება, რომლითაც მხარეები ითვალისწინებენ იპოთეკარის დაკმაყოფილების 301-ე მუხლისგან განსხვავებულ წესს. იხ. მუხ. 301, მე-12 ველი. 10

III. „გაჭიანურების“ შემდეგ საკუთრებაში გადასვლის შეთანხმება, 300 I

საკუთრებაში გადაცემის შეთანხმება 300 I მუხლის მიხედვით დასაშვებია მხოლოდ მესაკუთრის მიერ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის, – რომლის შესრულების უფლებაც მას მინიჭებული აქვს 292 I მუხლის მიხედვით, მაშინაც კი, როდესაც ის არ არის იპოთეკარის პირადი მოვალე, – შესრულების გაჭიანურების შემთხვევაში. 11

1. „გაჭიანურება“, ანუ ვადის გადაცილება

გაჭიანურება, რომელიც არ არის შესრულების სამართლის ტექნიკური ტერმინი, უნდა გავიგოთ შესრულების ვადის გადაცილების (მე-400 და მომდევნო მუხლები) სინონიმად, თუ მესაკუთრე, ამავდროულად, პირადი მოვალეა, ხოლო თუ არამოვალე მესაკუთრეს ეხება საქმე, მას შეერაცხება 300 I მუხლის მოვალის მიერ ვადის გადაცილება.[17] 12

გაჭიანურებისათვის აუცილებელია:

ა) პირველ რიგში, კრედიტორის ნამდვილი და განხორციელებადი **მოთხოვნის** არსებობა. ამგვარად, მოთხოვნა არ უნდა იყოს შესაგებლით დატვირთული. თუ კრედიტორის უფლებას უპირისპირდება მესაკუთრის შეს- 13

14 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1149, Rn. 8.

15 RGZ 92, 105; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1149, Rn. 10.

16 შდრ. *Lieder*, in MüKo BGB, 7., Aufl., 2017, § 1149, Rn. 8.

17 შდრ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 98, 115 და შემდგ.; *შოთაძე*, იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 248.

აგებელი 291-ე მუხლის მიხედვით, ის ვერ იქნება ვადაგადაცილებული; თუ საქმე ეხება ისეთ შესაგებელს, რომელიც მატერიალურსამართლებრივად მხოლოდ მისი წარდგენის შემთხვევაში არიდებს თავიდან მოვალეს ვადის გადაცილებას, მაშინ აუცილებელია მისი წარდგენა.[18]

14 ბ) გარდა ამისა, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა უნდა იყოს **ვადამოსული**.[19] შესრულების ვადა შეიძლება დათქმული იყოს კალენდარულად განსაზღვრული ან განსაზღვრადი თარიღის მიხედვით. ამ შემთხვევაში შესრულების ვადის გადაცილება ავტომატურად აქცევს მოვალეს ვადაგადაცილებულად.[20] **გაფრთხილება** საჭიროა, თუ ეს წინაპირობა სახეზე არ არის. იპოთეკარმა უნდა გააფრთხილოს არა მხოლოდ მოვალე, არამედ ასევე მესაკუთრეც, თუ ის ამავდროულად არ არის მისი პირადი მოვალე, თუმცა რეესტრში ფიქსირებული მოჩვენებითი მესაკუთრის გაფრთხილებაც შეიძლება ნამდვილი იყოს 312-ე მუხლის მიხედვით.[21]

გ) იხ. მოშლაზე დამოკიდებული მოთხოვნის შემთხვევაში იპოთეკის ვადამოსულობასთან დაკავშირებით მუხ. 291, მე-16 და მომდევნო ველები.

დ) მოვალე-მესაკუთრე არ ჩაითვლება ვადაგადაცილებულად, თუ ვალდებულება არ შესრულდა ისეთ გარემოებათა გამო, რომლებიც მოვალის ბრალით არ არის გამოწვეული **(401)**. არამოვალე მესაკუთრის შემთხვევაში ეს დანაწესი გამოიყენება ანალოგიით მის სასარგებლოდ.

2. შეთანხმება საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით

15 შეთანხმება იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით დასაშვებია მხოლოდ ზემოთ ხსენებული **ვადის გადაცილების შემდეგ**.[22] ის უნდა მოხდეს იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის. ამ შემთხვევაშიც შეთანხმება შესაძლებელია მხოლოდ კანონით დაშვებულ ჩარჩოებში (მაგ., 54-ე მუხლი).[23] ამ დროს არ უნდა უარესდებოდეს სხვა იპოთეკარებისა და ნივთზე სხვა სანივთო უფლების მქონე პირთა უფლებრივი მდგომარეობა და კრედიტორი არ უნდა იღებდეს მოგებას, რომელიც აჭარბებს მისი მოთხოვნის ოდენობას. უკანასკნელ შემთხვევაში სახეზეა გამყვლეფი გარიგება 54-ე მუხლის მიხედვით.

16 შეთანხმებისათვის აუცილებელია 323-ე მუხლით გათვალისწინებული ფორმის დაცვა.

17 იპოთეკარის საკუთრების დარეგისტრირებისათვის აუცილებელია მესაკუთრისა და იპოთეკარის ერთობლივი განცხადების წარდგენა საჯარო **რეესტრში** და საკუთრებაში გადასვლის საფუძვლის მითითება (საჯარო რეესტ-

18 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1146, Rn. 5.

19 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 65.

20 იქვე, გვ. 115.

21 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1146, Rn. 7.

22 მე-300 მუხლში განხორციელებული უკანასკნელი ცვლილებების შემდეგ ცალსახად გადაიჭრა საკითხი (შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 1 აგვისტოს №ას-164-158-2011 განჩინება), უნდა იყოს თუ არა ეს შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულების ნაწილი.

23 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1149, Rn. 16, 17.

რის შესახებ ინსტრუქციის 14 VIII მუხლი).[24]

IV. იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემით დაკმაყოფილება

18 განსხვავებით გირავნობისაგან (იხ. მუხ. 276, მე-10 ველი), იპოთეკარის იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემის გზით დაკმაყოფილებისას ისე მწვავედ არ დგება უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და **იპოთეკის საგნის ღირებულების** შეპირისპირების საკითხი, გამომდინარე იქიდან, რომ იპოთეკარს აქვს არა იპოთეკის საგნის მისაკუთრების უფლება (მუხ. 276, მე-3 ველი) წინასწარი დათქმის საფუძველზე, არამედ საკუთრებაში გადასვლა მხარეებმა მხოლოდ მოთხოვნის ვადამოსულობის შემდეგ უნდა შეათანხმონ და ამგვარად შეთანხმებასა და საკუთრებაში გადასვლის მომენტამდე ნივთის ღირებულების ცვლილება აპრიორი გამორიცხულია.

19 საპირისპირო შეთანხმების გარეშე, 300 II მუხლის მიხედვით, იპოთეკარი დაკმაყოფილებულად ითვლება მაშინაც კი, როდესაც იპოთეკის საგნის ღირებულება ჩამოუვარდება მოთხოვნის ოდენობას, თუმცა ამ ღირებულებას მაინც ენიჭება მნიშვნელობა, თუ მხარეები სწორედ საპირისპიროზე შეთანხმდნენ ან გირაოს ღირებულება აღემატება მოთხოვნას. ამ საპირისპიროზე შეთანხმების შემთხვევაში მოთხოვნა დაფარულად უნდა ჩაითვალოს საკუთრებაში გადაცემული საგნის **საბაზრო ღირებულების** ნაწილში.

20 იმ შემთხვევაში კი, როდესაც საკუთრებაში გადასვლის მომენტისათვის საგნის **ღირებულება აღემატება** მოთხოვნის ოდენობას, იპოთეკარმა ან ფულით უნდა აანაზღაუროს ეს სხვაობა, ან მხოლოდ (საკუთარი მოთხოვნის შესაბამისი) წილობრივი თანასაკუთრება უნდა მოიპოვოს იპოთეკის საგანზე (შდრ. მუხ. 276, მე-10 ველი).

V. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე

21 სანოტარო წესით დამოწმებულ (ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 40 III ა) იპოთეკის ხელშეკრულებაში მხარეებს შეუძლიათ, გაითვალისწინონ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია **ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე**.[25] ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე, რომელსაც უნდა დაერთოს თავად სანოტარო აქტი. ამასთან, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გა-

24 ეს არის მატერიალურსამართლებრივი შეთანხმებით მინიჭებული უფლების რეალიზაციის პროცედურა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის №ას-1283-1538-09 გადაწყვეტილება); კამათი ამასთან დაკავშირებით (იხ. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 99 და შემდგ.) 2013 წელს განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ უსაგნოდ უნდა ჩაითვალოს.

25 იხ. ამასთან დაკავშირებით: *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 104 და შემდგ.

რეშე (ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 40 I, II მუხლი). ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის რეკვიზიტები გაწერილია სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 21 III[1] მუხლში.

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.

1^1. მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. რეალიზაცია ხორციელდება ამ თავში მოცემული წესებისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად.

3. მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების სხვა წესზე მხოლოდ ამ კოდექსის 302-ე მუხლის მე-6 ნაწილით, 306^1–306^3 მუხლებით, 306^5 მუხლის პირველი ნაწილითა და 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.
საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონი №826 – სსმ I, №41, 30.12.2008 წ., მუხ. 304.
საქართველოს 2009 წლის 4 დეკემბრის კანონი №2284 – სსმ I, №45, 21.12.2009 წ., მუხ. 329.

I. ზოგადი დებულებები 563
II. იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაცია 564
1. რეალიზაციის მოთხოვნის სამართლებრივი ბუნება 564
2. რეალიზაციის მოთხოვნის წინაპირობები 565
ა) რეალიზაციის მოთხოვნა 565
ბ) იპოთეკარის პიროვნება 565
3. სააღსრულებო ფურცლის მოპოვება სასარჩელო წარმოების ფარგლებში 566
4. რეალიზაციის განხორციელება 566
5. რეალიზაციის უფლების გამორიცხვა და შეზღუდვა 566
ა) გამორიცხვა 566
ბ) შეზღუდვა 567
III. იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგებით დაკმაყოფილება 567

I. ზოგადი დებულებები

301-ე მუხლი ნათელყოფს, რომ იპოთეკის დაკმაყოფილება უნდა მოხდეს არა იპოთეკარის ან მესაკუთრის მიერ შერჩეული მათთვის მოსახერხებელი რეალიზაციის ღონისძიების გამოყენებით, არამედ მხოლოდ (მოსამართლის ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული) სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იძულებითი აღსრულების ან 302-ე და მომდევნო მუხლებში მოწესრიგებული **1**

კერძოსამართლებრივი აუქციონის ფარგლებში.[1] სამივე ამ საკმაოდ დეტალურად გაწერილი რეალიზების პროცედურის ფარგლებში უზრუნველყოფილია ნივთზე უფლების მფლობელი ყველა პირის ინტერესების დაცვა.[2] ამ უფლებათა ჩახლართული რანგი, მიწასთან დაკავშირებული საჯაროსამართლებრივი ვალდებულებების გათვალისწინებით, ისევე როგორც მესაკუთრის იპოთეკის წარმოშობის შესაძლებლობა, აუცილებელს ხდის საგნის რეალიზაციისას სპეციალური ცოდნით აღჭურვილი პირის ჩართვას.[3]

2 301-ე მუხლში მოწესრიგებული იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაციის ფორმები ატარებს **იმპერატიულ** და ამომწურავ ხასიათს, მათი მოდიფიცირება ან მხარეთა მიერ რეალიზაციის სხვა ფორმაზე (როგორც წინასწარ, ისე იპოთეკის ვადამოსულობის მომენტიდან) შეთანხმება (გარდა მე-300 მუხლისა) დაუშვებელია.[4] დაუშვებელია, მაგალითად, იპოთეკის საგნის პირდაპირი მიყიდვის გზით რეალიზების შეთანხმება ან კრედიტორისათვის ნივთის გაყიდვის გამოუხმობადი მინდობილობის მინიჭება,[5] „რადგან ეს არის საჯარო წესრიგის დარღვევა, როდესაც ერთი ან მეორე მხარე უარს ამბობს იმ ნორმებზე, რომელთა მეშვეობითაც კანონმდებელი ცდილობს, უზრუნველყოს უფლების განხორციელება თანმიმდევრული და სამართლიანი [პროცედურის] მეშვეობით“.[6] ურთიერთდაპირისპირებულ ინტერესთა მორიგება შესაძლებელია მხოლოდ კანონით წინასწარგაწერილი პროცედურის დაცვით.[7]

II. იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაცია

1. რეალიზაციის მოთხოვნის სამართლებრივი ბუნება

3 გაბატონებული მოსაზრების[8] მიხედვით, იპოთეკარის მიერ იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაციის უფლება მიმართულია არა მესაკუთრისაგან რაიმე შესრულების მოთხოვნისაკენ, არამედ მხოლოდ ავალდებულებს მას დატვირთული უძრავი ნივთის **რეალიზაციის თმენას**. საპირისპირო მოსაზრების მიხედვით,[9] იპოთეკარის მოთხოვნის შინაარსი გულისხმობს მესაკუთრის **შესრულების ვალდებულებას** – გადასცეს მას გარკვეული რაოდენობის თანხა „მიწის ნაკვეთიდან“; რა თქმა უნდა, ამ მოთხოვნის გამო

1 იხ. ამასთან დაკავშირებით, დეტალურად: *ჟანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 105 და შემდგ.

2 Motive zu dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das deutsche Reich III, Berlin, 1896, S. 677; შდრ. ასევე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის № 2ბ/5022-14 გადაწყვეტილება: „მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბარზომიერი დაცვა.“

3 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1147, Rn. 1.

4 იქვე, Rn. 3.

5 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1149, Rn. 3.

6 Motive zu dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das deutsche Reich III, Berlin, 1896, S. 681.

7 *Lieder*, იქვე.

8 RGZ 93, 236; BGH NJW 2011, 451; *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1113, Rn. 1; *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1147, Rn. 1; *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl., 2009, § 36, Rn. 62; *Konzen,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1147, Rn. 1.

9 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16 Aufl., 2015, Einl. §§ 1113, ff. Rn. 37; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1147, Rn. 3.

იძულებითი აღსრულება დაიშვება მხოლოდ ქონების კონკრეტული ნაწილის, კერძოდ, დატვირთული ნაკვეთის მიმართ.

გამოთქმულია მოსაზრება,[10] რომელიც იპოთეკის უფლებას აღიქვამს ბატონობის უფლებად. სხვა მოსაზრების მიხედვით, ის არის თმენის ვალდებულება, მიმართული სახელმწიფოსა და არა მესაკუთრის წინააღმდეგ.[11] 4

ამ მოსაზრებათა კონგლომერატიდან ყველაზე უფრო დამაჯერებელი ჩანს პოზიცია, რომელიც იპოთეკის საფუძველზე მესაკუთრეს მიიჩნევს ვალდებულად, ითმინოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია.[12] ამ მოსაზრების სასარგებლოდ მეტყველებს 286-ე მუხლის ფორმულირება, რომელშიც საუბარია მესაკუთრის არა გადახდის ვალდებულებაზე (განსხვავებით გსკ-ის 1113-ე პარაგრაფისაგან), არამედ იპოთეკარის მოთხოვნაზე, დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. მართალია, იპოთეკარის დაკმაყოფილება საგნის საკუთრებაში გადაცემით (300 I) ან კერძოსამართლებრივ აუქციონზე მისი რეალიზება 302 I მუხლის მიხედვით გულისხმობს მესაკუთრის თანაქმედებასაც (შეთანხმება), თუმცა მათ უკან არ დგას მესაკუთრის შესრულების ვალდებულება, არამედ დაკმაყოფილების ეს ფორმები მხოლოდ ანაცვლებენ რეალიზაციის თმენის ვალდებულებას. 5

2. რეალიზაციის მოთხოვნის წინაპირობები

ა) რეალიზაციის მოთხოვნა

რეალიზაციის მოთხოვნის ობიექტური წინაპირობაა **იპოთეკის უფლების** არსებობა, რომლის მტკიცების ტვირთიც, ჩვეულებრივ, არ ეკისრება კრედიტორს, მის სასარგებლოდ მოქმედი რეესტრის სისწორის პრეზუმფციის გამო (312).[13] სანივთო უფლების წინააღმდეგ მესაკუთრეს არ უნდა ჰქონდეს წარდგენილი **შესაგებელი** და, გარდა ამისა, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა უნდა იყოს ვადამოსული (იხ. მუხ. 300, მე-12 და მომდევნო ველები).[14] 6

უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სხვა **წინაპირობების დამტკიცება**, ჩვეულებრივ, არასავალდებულოა, რადგან იპოთეკარს შეიძლება მოპოვებული ჰქონდეს ე.წ. მოთხოვნაგამოცლილი იპოთეკა 297-ე მუხლის მიხედვით (იხ. მუხ. 297, მე-8 და მომდევნო ველები). 7

ბ) იპოთეკარის პიროვნება

რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება აქვს **იპოთეკარს**, ხოლო თმენის ვალდებულება აკისრია დატვირთული ნივთის მესაკუთრეს. ორივე შემთხვევაში მოქმედებს 312-ე მუხლიდან გამომდინარე პრეზუმფცია, რომ რეესტრში შეტანილი პირი ფლობს შესაბამის უფლებას.[15] 8

10 *Wolff/Raiser*, Lehrbuch zum Sachenrecht, 10. Aufl., 1957, § 131 I.

11 *Wieling*, Sachenrecht, 1992, § 26 I 1.

12 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 61; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 17 თებერვლის №ას-901-859-2013 გადაწყვეტილება.

13 BGH NJW 2015, 619, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის № №2ბ/5022-14 გადაწყვეტილება.

14 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 115.

15 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის № 2ბ/5022-14 გადაწყვეტილება.

3. სააღსრულებო ფურცლის მოპოვება სასარჩელო წარმოების ფარგლებში

9 იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაცია, გარდა 302-ე და მომდევნო მუხლებით გათვალისწინებული აუქციონისა, შესაძლებელია მხოლოდ ნოტარიუსის (იხ. მუხ. 300, 21-ე ველი) ან სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

10 ჩვეულებრივი სასარჩელო წარმოების ფარგლებში რეალიზაციის მოთხოვნის განხორციელებისას გადაწყვეტილების **სარეზოლუციო ნაწილი** ფორმულირებული უნდა იყოს შემდეგნაირად:[16] „მოპასუხეს ეკისრება ვალდებულება, საჯარო რეესტრში ... საკადასტრო კოდით აღნიშნულ მის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე იპოთეკარი .... სასარგებლოდ რეგისტრირებული ... იპოთეკის საფუძველზე .... თანხის ფარგლებში ითმინოს იძულებითი აღსრულება.“

11 უზრუნველყოფილი ვალდებულებითი მოთხოვნისა და სანივთო უფლებიდან წარმომდგარი სარჩელის დაკავშირების შემთხვევაში ზემოთ მოყვანილ თმენის ვალდებულებას უკავშირდება ასევე ჩვეულებრივი გადახდის ვალდებულებაც.[17]

4. რეალიზაციის განხორციელება

12 იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაცია ხდება, 302-ე მუხლით გათვალისწინებული კერძოსამართლებრივი აუქციონის გარდა, **იძულებითი აუქციონის** ან **სეკვესტრის** ფორმით (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის XIII და XIV თავები).

13 მესაკუთრის ქონებაზე **გადახდისუუნარობის** საქმისწარმოების გახსნის შემთხვევაში იპოთეკით დატვირთული ნივთის სამეურვეო ქონებიდან გამოყოფა და მისი რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ რეაბილიტაციის გეგმის დამტკიცების შემდეგ (გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების შესახებ კანონის 47-ე მუხლი). ამ შემთხვევაში სარჩელი მიმართულია გაკოტრების მმართველის წინააღმდეგ.

5. რეალიზაციის უფლების გამორიცხვა და შეზღუდვა

ა) გამორიცხვა

14 იპოთეკარის უფლება, მოითხოვოს დატვირთული საგნის რეალიზაცია, **ზოგადად** არ შეიძლება შეიზღუდოს არც სანივთო და არც ვალდებულებითი ძალით.[18] ეს გამორიცხვა იპოთეკას აქცევდა ნატურალურ ვალდებულებად და გარდაქმნიდა მას თვისებრივად ახალ სანივთო უფლებად, რაც დაუშვებელია.[19]

16 BGH NJW 2013, 3786; *Konzen,* in Soergel BGB, 13. Aufl., 2001, § 1147, Rn. 5; *Wolff/Raiser*, Lehrbuch zum Sachenrecht, 10. Aufl., 1957, § 131 I.

17 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1149, Rn. 24.

18 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1113, Rn. 2.

19 *Lieder*, იქვე, Rn. 42.

ბ) შეზღუდვა

15 ზემოხსენებულის საპირისპიროდ დასაშვებია რეალიზაციის შეზღუდვა იმგვარად, რომ არ გამორიცხოს იპოთეკის საგანზე იძულებითი აღსრულება ან კერძოსამართლებრივ აუქციონზე გატანა, თუმცა დამოკიდებული გახადოს იგი დამატებითი წინაპირობების შესრულებაზე. მაგალითად, დასაშვებია დათქმა, რომლის მიხედვითაც კრედიტორს უფლება აქვს, შეუერთდეს მხოლოდ სხვა კრედიტორის მიერ წამოწყებული იძულებითი აღსრულების პროცესს.[20] იძულებითი აღსრულების ღონისძიებებიდან შეიძლება გამოირიცხოს იძულებითი აუქციონი და იპოთეკარს მხოლოდ სეკვესტრის განხორციელების უფლება დარჩეს[21], ან კრედიტორს უძრავ ქონებაზე აღსრულების მიქცევა მხოლოდ სხვა უზრუნველყოფის საშუალებების გამოყენების შემდეგ ჰქონდეს.[22]

III. იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგებით დაკმაყოფილება

16 განსხვავებული შეთანხმების გარეშე, 301 1^1 მუხლის თანახმად უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან **ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის** იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად.

17 ამ ორაზროვანი დანაწესიდან სასამართლოს[23] გამოჰყავს, იპოთეკის საგნის გარდა, სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის აკრძალვა – იპოთეკარს შეუძლია საკუთარი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მხოლოდ იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაცია, მოვალის **დანარჩენ ქონებაზე** ის აღსრულებას ვერ მიაქცევს. კანონის ამ ჩანაწერის სასამართლოს მიერ შემოთავაზებული განმარტება არასწორია (შდრ. პარალელურ პრობლემატიკასთან დაკავშირებით გირავნობის შემთხვევაში მუხ. 276, მე-8 და მომდევნო ველები).

18 პირველ რიგში, ეს განმარტება იპოთეკის უფლებას გარდაქმნის კრედიტორის სამართლებრივი პოზიციების გაფართოება-გამყარების საშუალებიდან მოვალის პასუხისმგებლობის შეზღუდვის ინსტრუმენტად, რაც ეწინააღმდეგება ამ ინსტიტუტის არსს და ანალოგი არ მოეძებნება უცხო ქვეყნის მართლწესრიგებში. ზემოთ ხსენებული განმარტების 286-ე მუხლით გამყარების მცდელობა[24] ასევე არადამაჯერებელია. 286-ე მუხლი იპოთეკარს

20 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1113, Rn. 2.

21 იქვე.

22 BGH NJW 1986, 1487; OLG Brandenburg BeckRS 2013, 19332.

23 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 2 ივლისის № 2ბ/518-13 გადაწყვეტილება (4.2.); თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 9 მარტის № 2ბ/1217-15 განჩინება; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 9 დეკემბრის № 2ბ/5251-13 განჩინება; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის № 2ბ/5022-14 განჩინება; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 21 ოქტომბრის № 2ბ/223-14 განჩინება; საკითხი ღიად არის დატოვებული: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 29 ივნისის №ას-906-868-2014 განჩინება.

24 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 2 ივლისის № 2ბ/518-13 გადაწყვეტილება (4.2.).

ანიჭებს მხოლოდ დატვირთული ნივთის რეალიზაციის დამატებით უფლებას და არ ართმევს მას მოთხოვნის სხვაგვარად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. სასამართლოს მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ გავრცელებული პრაქტიკაა ვალის უზრუნველსაყოფად მასზე რამდენიმეჯერ აღმატებული ღირებულების მქონე უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენება, – რის გამოც არ არსებობს აუცილებლობა ვალის დაკმაყოფილებისათვის სხვა ქონების გამოყენებისა, – როგორც წანამძღვრის, ისე დანასკვის ნაწილში უკუსაგდებია. გადაჭარბებული უზრუნველყოფის შეთანხმების, – რომელიც შეიძლება იყოს გამყვლეფი გარიგება 54-ე მუხლის მიხედვით (იხ. მუხ. 54, 35-ე ველი), – დაგმობის ნაცვლად სასამართლო თავად უბიძგებს იპოთეკარს ამგვარი გარიგებისაკენ, არ უტოვებს რა მას სხვა არჩევანს. გარდა ამისა, ეს პრაქტიკა ვერ იქნება მოვალის პასუხისმგებლობის მხოლოდ იპოთეკის საგნით შემოსაზღვრის საფუძველი, რადგან, როგორი გავრცელებულიც არ უნდა იყოს ის, მაინც არსებობს გამონაკლისები, რომელთა შემთხვევაშიც 301 1^1 მუხლის ეს განმარტება სრულებით გაუმართლებელი ჩანს. 301 1^1 მუხლის ამგვარი გაგება, ფაქტობრივად, ნიშნავს იმას, რომ თუ მესაკუთრე და მოვალე განსხვავებული პირები არიან, მოვალე თავისუფლდება შესრულების ვალდებულებისაგან, რაც სრულიად გაუმართლებელია და პირდაპირ ეწინააღმდეგება იპოთეკის სამართლის სისტემატიკას.

19 301 1^1 მუხლი უნდა გავიგოთ შემდეგნაირად: თუ იპოთეკარი სარჩელით (ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე (300 III) ითხოვს მხოლოდ იპოთეკის საგნის რეალიზებას ან მესაკუთრესთან შეთანხმებით გააქვს ის აუქციონზე 302-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით, მაშინ საგნის ამ ფორმით რეალიზების შემდეგ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება ნებისმიერ შემთხვევაში. თუმცა 301 1^1 მუხლი **არ ართმევს** მას უფლებას, სარჩელით, იპოთეკის საგნის რეალიზებასთან ერთად, მოითხოვოს ასევე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაც,[25] რა შემთხვევაშიც მოვალე პასუხს აგებს მთელი თავისი ქონებით.

25 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 118.

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.

1[1]. სპეციალისტის მიერ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია არ ითვლება იძულებით აღსრულებად.

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.

3[1]. კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებაში მხარეებს შეუძლიათ გაითვალისწინონ, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემა და რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული გარიგება დადასტურებული უნდა იქნეს სანოტარო წესით.

4. თუ კრედიტორი და მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან აუქციონის ჩატარებაზე ან უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმაზე, სასამართლო კრედიტორის განცხადების საფუძველზე წყვეტს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის საკითხს. სასამართლოს გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის შესახებ აღსრულდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

5. სპეციალისტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის, კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე.

6. სპეციალისტი ვალდებულია, აუქციონის შესახებ შეატყობინოს საჯარო რეესტრში შეყვანილ უფლებამოსილ პირებს.

7. ყადაღადადებული ნივთის სპეციალისტის მეშვეობით რეალიზაცია დაუშვებელია.

I. ზოგადი დებულებები 570
1. მუხლის ნორმების რეგულირების საგანი 570
2. ნორმის შექმნისა და განვითარების ისტორია 570
II. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვის გზით 570
1. ზოგადი დებულებები 570
2. წინაპირობები 571
III. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე 571
1. ზოგადი დებულებები 571
2. წინაპირობები 571
IV. იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებით გაყიდვა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე 572

I. ზოგადი დებულებები

1. მუხლის ნორმების რეგულირების საგანი

1 მუხლის ნორმები ადგენს იპოთეკარის მიერ **იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმებს,** რომლებსაც მიეკუთვნება: იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვის გზით, იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე და იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებით გაყიდვა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

2. ნორმის შექმნისა და განვითარების ისტორია

2 301-ე მუხლის მსგავსად, მუხლის თავდაპირველი რედაქციაც **არაერთხელ შეიცვალა.** პირველად იგი შეიცვალა 2007 წლის 29 ივნისის №5127 კანონით. ამ კანონით თავდაპირველად ორნაწილიანი მუხლი მთლიანად შეიცვალა და ჩამოყალიბდა მუხლის ახალი ექვსნაწილიანი რედაქციით. ცვლილების შედეგად გაუქმდა მუხლის თავდაპირველი რედაქციის მე-2 ნაწილის ნორმა, რომლის თანახმადაც უძრავი ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლის თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმება ბათილად მიიჩნეოდა. შემდგომში 2008 წლის 15 ივლისის №219 და 2008 წლის 19 დეკემბრის №826 კანონებით შეიცვალა მუხლის მე-4 ნაწილი; გარდა ამისა, შეიცვალა მუხლის მე-6 ნაწილიც. 2009 წლის 4 დეკემბრის №2284 კანონით მუხლს დაემატა 3^1 ნაწილი, ხოლო მუხლის საბოლოო რედაქცია ჩამოყალიბდა 2010 წლის 6 ივლისის №3368 კანონით, რომლითაც მუხლს დაემატა 1^1 ნაწილი.

II. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვის გზით

1. ზოგადი დებულებები

3 მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით ჩატარებული აუქციონით არ ითვლება იძულებით აღსრულებად (302 I^1) და ასევე სპეციალისტს ეკრძალება ყადაღადადებული უძრავი ნივთის რეალიზაცია (302 VII), სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის პრაქტიკაში მაინც **ყველაზე გავრცელებული ფორმაა.** რეალიზაციის ამ ფორმის პოპულარულობა განპირობებულია, ძირითადად, მისი პროცედურის სიმარტივითა და ეფექტურობით; აუქციონის ჩატარების პროცედურის არსებითი პირობები დეტალურად გაწერილია სამოქალაქო კოდექსის 306-ე–309-ე მუხლებში.

2. წინაპირობები

სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის პროცედურის მოქმედების **წინაპირობებია:** 4

- სპეციალისტის ქმედუნარიანობა. ამავე დროს, ის შეიძლება იყოს როგორც იპოთეკარი, ისე მოვალე ან იპოთეკის საგნის მესაკუთრე;
- იპოთეკარისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებაში იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ამ ფორმაზე;
- სპეციალისტად დანიშნული პირის თანხმობა.

ზემოაღნიშნული სამივე წინაპირობის **ერთდროულად არსებობა** აუცილებელია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის კანონიერებისათვის.

III. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე

1. ზოგადი დებულებები

იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე ანალოგიურია 284-ე მუხლით გათვალისწინებული წესისა გირავნობის უფლების მიმართ; რეალიზაციის ეს ფორმა **ძალზე სწრაფი და ქმედითი ინსტრუმენტია** იპოთეკარის ინტერესების დასაცავად; მასზე შეთანხმებით იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ, თავიდან აიცილონ (ხშირად სრულიად უპერსპექტივო) გაჭიანურებული და ძვირადღირებული სასამართლო დავა. 5

2. წინაპირობები

ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის **წინაპირობებია**: 6

- იპოთეკარისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებაში იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ამ ფორმაზე;
- ნოტარიუსის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების დადასტურება. ამასთან, 2009 წლის 4 დეკემბრის „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკის ხელშეკრულების დამმოწმებელ სანოტარო აქტში ნოტარიუსის მიერ წერილობით უნდა იყოს განმარტებული სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები.

ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე, რომელსაც უნდა დაერთოს თავად სანოტარო აქტი. ამასთან, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა **ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტე-**

ბის გამოთხოვის გარეშე („ნოტარიატის შესახებ“ 2009 წლის 4 დეკემბრის საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის I, II ნაწილები).

IV. იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებით გაყიდვა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე

7 იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებით გაყიდვა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე **იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ყველაზე „უხეში“** ფორმაა. ასეთ ფორმას იპოთეკარი მიმართავს, როგორც წესი, იმ შემთხვევაში, როდესაც იპოთეკის საგნის მესაკუთრე უარს აცხადებს კრედიტორთან თანამშრომლობაზე და, შესაბამისად, მხარეები ვერ თანხმდებიან აუქციონის ჩატარებაზე ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სხვა ფორმაზე. სასამართლოს კრედიტორი მიმართავს წერილობითი განცხადებით. სასამართლო გადაწყვეტილებას იპოთეკის საგნის იძულებითი გაყიდვის შესახებ აღასრულებს აღმასრულებელი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

მუხლი 303. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ნაყოფი

უძრავ ნივთზე აუქციონის გამოცხადების ან სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისთანავე მესაკუთრე კარგავს უფლებას, დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი.

I. ზოგადი დებულებები

მუხლის ნორმა განსაზღვრავს იპოთეკის საგნის რეალიზაციისას ნაყოფის იურიდიულ ბედს და მისი მიზანია **იპოთეკარის ინტერესების** დაცვა აუქციონის გამოცხადების ან სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისთანავე იპოთეკის საგნის ნაყოფის მიღებაზე უფლების მინიჭებით. 1

II. იპოთეკის საგნის ნაყოფის იურიდიული ბედი

იპოთეკის მოქმედების პერიოდში, როგორც წესი, იპოთეკის უფლება არ ვრცელდება იპოთეკის საგნიდან მიღებულ ნაყოფზე (293); თუმცა იპოთეკის საგანზე აუქციონის გამოცხადების ან სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან მესაკუთრე **ყველა შემთხვევაში კარგავს ნაყოფის მიღების** უფლებას. 2

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.

I. ზოგადი დებულებები 574
II. გამოხსნის უფლების წინაპირობები 575
III. მესამე პირი 575
1. მესაკუთრე და მასთან შეთანხმებით მოქმედი მესამე პირი 575
2. მესამე პირის უფლების შელახვა 575
IV. კრედიტორის დაკმაყოფილება 576
V. სამართლებრივი შედეგი 576

I. ზოგადი დებულებები

1 304-ე მუხლი, 372-ე მუხლთან შედარებით, აფართოებს იმ პირთა დაცვის ფარგლებს, რომლებსაც შეიძლება ჰქონდეთ აუქციონზე გატანილ იპოთეკის საგანზე სანივთო უფლება ან მფლობელობა. ამ პირებს ენიჭებათ უფლება, იპოთეკარის დაკმაყოფილების გზით თავიდან აიცილონ უფლების დაკარგვა („გამოხსნის უფლება“), რაც მათ ემუქრებათ აუქციონის შედეგად.[1] ამგვარად ხდება ასევე იძულებითი აღსრულებისა თუ კერძოსამართლებრივი აუქციონის ხარჯების დაზოგვა.[2]

2 ამავდროულად, დაცული უნდა იყოს იპოთეკარის უფლებებიც – ის არ უნდა ჩადგეს უფრო უარეს მდგომარეობაში, ვიდრე იმ შემთხვევაში, მესაკუთრეს თავად რომ ემოქმედა. ამგვარად, მესამე პირმა გამოხსნის უფლება უნდა გამოიყენოს მხოლოდ იმ ფორმით, რა ფორმითაც ამას გააკეთებდა მესაკუთრე.[3]

3 304-ე მუხლის შეცვლა სანივთო ძალით – იმგვარად, რომ მესამე პირმა დაკარგოს გამოხსნის უფლება – შეუძლებელია.[4]

4 304-ე მუხლი გამოიყენება როგორც 302-ე და შემდგომი მუხლების მიხედვით მოწყობილი კერძოსამართლებრივი აუქციონის, ასევე იძულებითი აუქციონის შემთხვევაში.

5 გარდა ამისა, 304-ე მუხლი მესამე პირს ანიჭებს იპოთეკის საგნის გამოხსნის უფლებას მესაკუთრესთან შეთანხმებით, უფლების შელახვის, როგორც წინაპირობის, არსებობისაგან დამოუკიდებლად.

1 RGZ 123, 340.
2 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 1; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1150, Rn. 1.
3 BGH NJW 1990, 260.
4 *Bassenge*, in Palandt BGB Kommentar, 73. Aufl., 2014, § 1150, Rn. 1.

II. გამოხსნის უფლების წინაპირობები

304-ე მუხლის მიხედვით გამოხსნის უფლების წინაპირობაა იპოთეკარის მხრიდან ნივთის **აუქციონზე გატანის მოთხოვნა**.[5] იპოთეკა უნდა იყოს ვადამოსული.[6] აუცილებელი არ არის, იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებით წამოწყებული იყოს სამართლებრივი დავა ან დაწყებული იყოს თავად აუქციონი. მოშლა კრედიტორის მხრიდან, თუ ეს იპოთეკის ვადამოსულობის წინაპირობაა, საკმარისია,[7] ისევე, როგორც გაფრთხილება[8] ან იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის კერძოსამართლებრივი აუქციონის შეთანხმება.[9] **6**

თუ კრედიტორი იძულებით აღსრულებას ახორციელებს არა იპოთეკის უფლების, არამედ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის საფუძველზე, ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს ან მესამე პირს მხოლოდ 372-ე მუხლით მინიჭებული უფლებები აქვს.[10] **7**

III. მესამე პირი

1. მესაკუთრე და მასთან შეთანხმებით მოქმედი მესამე პირი

იპოთეკით დატვირთული საგნის **მესაკუთრეს** ზემოთ მოყვანილი წინაპირობების არსებობისას ყოველთვის აქვს გამოხსნის უფლება. ამ შემთხვევაში 304 I მუხლი, 292 I მუხლთან შედარებით, არსობრივად არაფერს ახალს არ გვთავაზობს (იხ. რეგისტრირებული მფლობელი არამესაკუთრის მიერ კრედიტორის დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით მუხ. 292, მე-6 ველი). **8**

მესამე პირს, რომელიც მოქმედებს მესაკუთრესთან **შეთანხმებით**, გამოხსნის უფლება ენიჭება მისი პირადი უფლების შელახვის ფაქტისაგან დამოუკიდებლად. ამ შემთხვევაში მესამე პირის გამოხსნის უფლება ნაწარმოებია თავად მესაკუთრის უფლებისაგან, რის გამოც აუცილებელია, მას თავად ჰქონდეს ეს გამოხსნის უფლება (შდრ. ზემოთ). **9**

2. მესამე პირის უფლების შელახვა

მესამე პირს მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე ნივთის გამოხსნის უფლება აქვს იმ შემთხვევაში, თუ მას იპოთეკის საგნის აუქციონზე გატანით ემუქრება ნივთზე სანივთო პოზიციის ან თუნდაც მხოლოდ მფლობელობის[11] – დამქირავებელი, მოიჯარე – დაკარგვა ან სხვაგვარად შემცირება. ეს პირი შეიძლება იყოს მომდევნო რიგის იპოთეკარიც ან სხვა სანივთო უფლების **10**

5 BGH NJW 1994, 1475.
6 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 4.
7 BGH NJW 1990, 258; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1150, Rn. 4.
8 RGZ 91, 302; RGZ 146, 322; BGH NJW 1994, 1475.
9 შდრ. *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 4.
10 *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 4.
11 RGZ 91, 297; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 12.

მფლობელი, რომელიც ქარწყლდება ნივთზე მისი აუქციონზე გასხვისების შემდეგ.[12]

11 გამოხსნის უფლების წინაპირობა არ არის უფლებამოსილი პირის მიერ აუქციონის თავიდან აცილების მიზანი.[13] სამართლებრივი სტაბილურობის უზრუნველყოფიდან გამომდინარე, უმნიშვნელო უნდა იყოს „გამომხსნელი" პირის სუბიექტური ნება.[14] თუმცა აუცილებელია, რომ გამოხსნის უფლების გამოყენებით ობიექტურად შესაძლებელი იყოს **აუქციონის თავიდან აცილება**.[15] აუქციონის დასრულებასთან ერთად ქარწყლდება ასევე გამოხსნის უფლება.[16]

12 უფლების შელახვის საფრთხეს ადგენს სასამართლო **აღიარებითი სარჩელის** საფუძველზე. მესამე პირი ატარებს **მტკიცების ტვირთს** გამოხსნის უფლების, ასევე სხვა წინაპირობების არსებობისათვისაც.[17] კრედიტორის პიროვნებასთან დაკავშირებით მის სასარგებლოდ მოქმედებს პრეზუმფცია 312-ე მუხლის მიხედვით[18] – რეგისტრირებული იპოთეკარი გამომხსნელის ინტერესებში ითვლება ასეთად, საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე.

IV. კრედიტორის დაკმაყოფილება

13 ნივთის გამოხსნა ხდება კრედიტორის **დაკმაყოფილების** გზით. ის შეიძლება განხორციელდეს დეპონირების ან გაქვითვის მეშვეობით. გამოხსნის უფლების მქონეს შეუძლია, მისი ეფექტის დადგომა გახადოს ცალმხრივად რაიმე **პირობაზე დამოკიდებული**. არ არის აუცილებელი, რომ პირობა მოთხოვნის არსებობას უკავშირდებოდეს.[19] იპოთეკარს შეუძლია, უარი თქვას ამგვარ პირობადებულ გადახდაზე. თუმცა, თუ ის იღებს ამ გადახდას, მაშინ გამოხსნა ნამდვილი ხდება მხოლოდ პირობის დადგომის შემდეგ.[20]

V. სამართლებრივი შედეგი

14 როდესაც მესაკუთრე აკმაყოფილებს კრედიტორს და ის და პირადი მოვალე ერთი და იგივე პირია, უზრუნველყოფილი ვალდებულება წყდება და მესაკუთრეზე გადადის იპოთეკა 288-ე მუხლის შესაბამისად. როდესაც მესაკუთრე და პირადი მოვალე სხვადასხვა პირია, გამოიყენება 292-ე მუხლი და მესაკუთრეზე გადადის იპოთეკაც და უზრუნველყოფილი მოთხოვნაც.

15 როდესაც კრედიტორს აკმაყოფილებს მესამე პირი, მასზე გადადის უზრუნველყოფილი მოთხოვნა 372 II მუხლის შესაბამისად და მიჰყვება იპო-

12 შდრ. BGH NJW 1994, 1475; RGZ 146, 324; *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1150, Rn. 12.
13 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 6.
14 BGH NJW 1994, 1475; LG Memmingen NJW-RR 1998, 1512.
15 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 6.
16 RGZ 123, 340; *Lieder*, in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 6.
17 RGZ 146, 324.
18 *Wolfsteiner,* in Staudinger BGB, 16. Aufl., 2015, § 1150, Rn. 40.
19 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 8.
20 BGH NJW 1997, 2597.

თეკა კანონის ძალით (201 I, 295).[21] როდესაც ნივთის რეალიზება ხდება არა იძულებითი აღსრულების ფარგლებში, არამედ მხარეთა შეთანხმებული აუქციონით, გამოიყენება 372 II მუხლი ანალოგიით.

კრედიტორის დაკმაყოფილების შემდეგ აუქციონი, შესაბამისად, წყდება ან უქმდება. 16

21 *Rohe,* in Beck OK BGB, 42. Aufl., 2017, § 1150, Rn. 8.

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.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმა აგრძელებს 304-ე მუხლის დანაწესს და ადგენს იპოთეკარის, პირადი მოვალისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის **აუქციონში მონაწილეობის უფლებას**.

II. აუქციონში იპოთეკარის, პირადი მოვალისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მონაწილეობა

2 მუხლის ნორმა ერთგვარი ანაქრონიზმია სამოქალაქო კოდექსის იპოთეკის შესახებ ქვეთავში დანარჩენ ნორმებთან შედარებით, ვინაიდან მას „ასცდა“ უკანასკნელ წლებში კოდექსში არაერთხელ განხორციელებული კარდინალური ხასიათის საკანონმდებლო ცვლილებები. შესაბამისად, ნორმის ტექსტი უკვე აღარ შეესაბამება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ახალ პროცედურას, როგორც ტერმინოლოგიურად, ისე შინაარსობრივად. მაგ., მუხლის ნორმა უთითებს „ექსპერტზე“, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსის ძველი რედაქციის 301-ე მუხლის თანახმად, იყო სასამართლოს მიერ დანიშნული პირი, რომელსაც ეკისრებოდა იპოთეკის საგნის აუქციონზე გაყიდვა. დღევანდელი რედაქციით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ახალ პროცედურაში ასეთი პირი აღარ ფიგურირებს. გარდა ამ ტერმინოლოგიური უსწორობისა, მუხლის ნორმაში ასევე შეცდომით არის მითითებული აუქციონში მონაწილეობის უფლების მოპოვებისათვის მოვალისა და იპოთეკარის მხრიდან „ჯეროვანი“ უზრუნველყოფის წარდგენის კანონისმიერ ვალდებულებაზე; დღევანდელი მდგომარეობით ასეთი ვალდებულება აღარ არსებობს.

მუხლი 306. განცხადება აუქციონის ჩატარების შესახებ

ხელშეკრულების საფუძველზე აუქციონის ჩატარების შესახებ განცხადება სპეციალისტთან შეაქვს კრედიტორს (კრედიტორებს). განცხადებაში უნდა აღინიშნოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მოვალე, მოთხოვნა და ხელშეკრულება.

I. ზოგადი დებულებები

მუხლის ნორმები ადგენს სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის აუქციონზე გაყიდვის პროცედურის ინიციირების საფუძველს – **განცხადებას აუქციონის ჩატარების შესახებ.** 1

II. განცხადება აუქციონის ჩატარების შესახებ

სპეციალისტის მიერ აუქციონზე გაყიდვის პროცედურის დასაწყებად აუცილებელია კანონისმიერი ფორმალური წესის დაცვა – იპოთეკარის მიერ სპეციალისტისათვის შესაბამისი **განცხადების წარდგენა.** განცხადების ტექსტიდან უნდა ჩანდეს, რომ იპოთეკარი ითხოვს აუქციონის ჩატარებას კონკრეტულ იპოთეკის საგანზე, თუმცა ყველა შემთხვევაში განცხადების ტექსტის განსაზღვრულობის მიზნით კანონი იმპერატიულად ითხოვს მასში იპოთეკის საგნის, მისი მესაკუთრის, მოვალის, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მითითებას. 2

მუხლი 306[1]. 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.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმები ადგენს სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის **აუქციონის გაუქმებისა და შეწყვეტის საფუძვლებს.**

II. აუქციონის გაუქმების საფუძველი

2 ვინაიდან სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის აუქციონზე გაყიდვის აუცილებელი საფუძველი იპოთეკარის განცხადებაა და **თუ აღარ არსებობს ეს საფუძველი** იპოთეკარის მიერ თავისი განცხადების უკან წაღების გამო, შესაბამისად, აუქციონი და ასევე სპეციალისტის მიერ ფაქტობრივად განხორციელებული მოქმედებები უქმდება. ამ უფლების განხორციელება იპოთეკარს ნებისმიერ დროს და ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე შეუძლია.

III. აუქციონის შეწყვეტის საფუძველი

3 თუ 304-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკის საგნის მესაკუთრის და დაინტერესებული მესამე პირის მხრიდან იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებით მიიღწევა იპოთეკის საგნის აუქციონზე გაყიდვის თავიდან აცილება, 306[1] II ნორმა ანალოგიური გარემოების არსებობისას – უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და ყველა სხვა ხარჯის დასაკმაყოფილებლად საჭირო თანხის გადახდა – ადგენს აუქციონის **ავტომატურად შეწყვეტის სამართლებრივ შედეგს.** როგორც 304-ე მუხლის ნორმაში, ისე ამ შემთხვევაშიც კანონმდებელი დაინტერესებულია იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მაქსიმალური ხელშეწყობით, რათა საქმე არ მივიდეს იპოთეკის საგნის აუქციონზე გაყიდვამდე.

მუხლი 306[2]. აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის დადგენა

1. აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სპეციალისტი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე არანაკლებ 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას, რომელშიც უნდა აღინიშნოს:

ა) უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელი და მისამართი;

ბ) სპეციალისტის 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, რომელსაც უფლებები აქვს 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.

3. სპეციალისტი აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმები ადგენს სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების **დროისა და ადგილის შესახებ განცხადების** გამოქვეყნებისა და იპოთეკის სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთათვის შეტყობინების წესებს.

II. აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ განცხადება

2 აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ ინფორმაციის გასაჯაროება **აუცილებელი წინაპირობაა** სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის აუქციონის კანონიერად ჩასატარებლად, ვინაიდან ამ მოქმედების გარეშე მესამე პირებისათვის – პოტენციური მყიდველებისათვის უცნობი დარჩებოდა აუქციონის ჩატარების ფაქტი და მისი პირობები. გამოქვეყნებაში იგულისხმება ინფორმაციის გასაჯაროება მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით (გაზეთი, ტელევიზია, ინტერნეტი და მისთ.). გარდა გამოქვეყნებისა, კანონი სპეციალურად ადგენს აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ უშუალო შეტყობინების ვალდებულებას იპოთეკის საგნის მესაკუთრისათვის, იპოთეკარისა და მოვალისათვის, ვინაიდან ეს პირები ყველაზე მეტად არიან დაინტერესებულები აუქციონის შედეგებით. შეტყობინება უნდა განხორციელდეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით სასამართლო უწყების ჩაბარების მიმართ გათვალისწინებული წესების მიხედვით.

3 განცხადების გამოქვეყნებიდან და შეტყობინების ჩაბარებიდან აუქციონის ჩატარებამდე უნდა არსებობდეს დროის განსაზღვრული პერიოდი, რათა

პოტენციურ მონაწილეებს მიეცეთ **სათანადო დრო აუქციონისათვის მოსამზადებლად.** ამიტომაც კანონი იმპერატიულად ადგენს მინიმალურ შვიდდღიან ვადას განცხადების გამოქვეყნებიდან და შეტყობინების ჩაბარებიდან აუქციონის ჩატარებამდე. კანონი ასევე იმპერატიულად ადგენს იმ მინიმალურ ინფორმაციასაც, რომელსაც უნდა შეიცავდეს აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ განცხადება:

- უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელი და მისამართი;
- სპეციალისტის სახელი და მისამართი;
- აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი;
- უძრავი ნივთის საწყისი ფასი;
- უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და მოკლე აღწერა;
- განცხადება იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელთაც უფლებები აქვთ უძრავ ნივთზე, ვალდებულნი არიან, ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინონ აუქციონის დაწყებამდე;
- აუქციონის პირობები.

მუხლი 306³. აუქციონის ჩატარების წესები

1. აუქციონს ატარებს სპეციალისტი. იგი აუქციონს გახსნილად აცხადებს და სთავაზობს საწყის ფასს.

2. სპეციალისტი აუქციონის ჩატარებამდე ადგენს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებებიდან რომელი სარგებლობს უპირატესი უფლებით იმ კრედიტორის პრეტენზიასთან შედარებით, რომლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება.

3. აუქციონზე სპეციალისტი 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).

4. სპეციალისტი მონაწილე მხარეებს აუქციონის პროცესის დაწყებამდე განუმარტავს აუქციონის პირობებს.

I. ზოგადი დებულებები

მუხლის ნორმები ადგენს სპეციალისტის მიერ ჩასატარებელი აუქციონის პროცედურას **საწყის ეტაპზე**. **1**

III. აუქციონის ჩატარების პროცედურა საწყის ეტაპზე

სპეციალისტის, როგორც აუქციონის ცენტრალური ფიგურის, მოვალეობები იწყება აუქციონის ჩატარების **პროცედურის დაწყებამდე;** კერძოდ, სპეციალისტი ვალდებულია, დაადგინოს იპოთეკის საგანზე დადგენილი ის სანივთო უფლებები, რომლებსაც აქვს უპირატესობა იმ იპოთეკის უფლებასთან შედარებით, რომლის საფუძველზეც ხორციელდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. თუ ასეთი უპირატესი უფლებები დადგენილია იპოთეკის საგანზე, მაშინ სპეციალისტმა აუქციონის მონაწილეებს უნდა განუმარტოს აუქციონზე იპოთეკის საგნის გაყიდვის შედეგად მათი შენარჩუნების სამართლებრივი შედეგების შესახებ; გარდა ამისა, სპეციალისტმა უნდა დაადგინოს უპირატესი უფლებების ღირებულება და ასევე შეატყობინოს ამის შესახებ აუქციონის მონაწილეებს. ამ მოვალეობების განხორციელება აუცილებელია აუქციონის მონაწილეების მიერ თავიანთი უფლებების რეალიზაციისთვის. ამავე მიზანს ემსახურება ასევე პროცედურის დაწყებისას სპეციალისტის უპირველესი მოვალეობა – აუქციონის მონაწილეებისათვის აუქციონის პირობების განმარტება. **2**

აუქციონის ჩატარების პროცედურის საწყისი ეტაპი სრულდება სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის გაყიდვის **საწყისი ფასის** შეთავაზებით, რომელიც არის აუქციონის ჩატარების ხარჯისა და იპოთეკარის მოთხოვნის ჯამური თანხის ოდენობა (306⁴ II 1). **3**

მუხლი 306[4]. აუქციონის ჩატარება

1. აუქციონი ტარდება კრედიტორის მიერ სპეციალისტთან განცხადების შეტანიდან ერთი თვის ვადაში.

2. უძრავი ნივთის საწყისი ფასი განისაზღვრება პროცესის ხარჯებისა და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობით. აუქციონი გრძელდება მანამ, სანამ სხვა შემოთავაზება არ მოხდება. სპეციალისტმა უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული.

3. ფასის ბოლო შემოთავაზება უნდა გამოცხადდეს სამჯერ და ხმამაღლა.

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.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმები ადგენს სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების **ვადასა და პროცედურას.**

II. აუქციონის ჩატარების ვადა და პროცედურა

2 კანონი ადგენს აუქციონის ჩატარების **ზღვრულ ვადას – 1 თვეს** იპოთეკარის მიერ სპეციალისტისთვის განცხადების წარდგენის მომენტიდან. პროცედურის სიმარტივისა და ეფექტურობის გარდა, სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვის პოპულარულობა განპირობებულია სწორედ მისი ჩატარების შემჭიდროებული ვადების გამო, რაც გამორიცხავს აუქციონის ჩატარების უმიზეზო გაჭიანურებას. აუქციონზე გაყიდვის საწყისი ფასი შეადგენს აუქციონის ჩატარების ხარჯისა და იპოთეკარის მოთხოვნის ჯამური თანხის ოდენობას. აღსანიშნავია, რომ ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული ერთ-ერთი მოსაზრების თანახმად, ფასის განსაზღვრის ეს წესი უსამართლოა, რადგან „ამ შემთხვევაში კანონმდებელი მხედველობაში არ იღებს მესაკუთრის ინტერესებს. კანონმდებლობით მესაკუთრეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, მოითხოვოს, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფასი განისაზღვროს დამოუკიდებელი ექსპერტის (აუდიტორის) მიერ“.[1] აუქციონის მსვლელობისას სპეციალისტის მიერ ცხადდება ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული; ამასთან, ფასის ბოლო შემოთავაზება უნდა გამოცხადდეს სამჯერ და ხმამაღლა.

III. აუქციონის მონაწილის მიერ თანხის გადახდის უზრუნველყოფა

3 იმისათვის, რათა გამოირიცხოს აუქციონის მონაწილეების მხრიდან ისეთი არაკეთილსინდისიერი ქმედებები, როგორიცაა, მაგალითად, აუქციონში

1 *შოთაძე,* იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2011.

გამარჯვების შემთხვევაში თანხის გადაუხდელობა, კანონი ავალდებულებს მათ **საბანკო გარანტიის** (879–890) წარდგენას, რომლის ბენეფიციარი იქნება იპოთეკარი. საბანკო გარანტიის თანხის ოდენობა უნდა შეადგენდეს აუქციონზე გაყიდვის საწყისი ფასის 10%-ს.

მუხლი 306[5]. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა

1. აუქციონზე ქონების შემძენს გადაეცემა სპეციალისტის შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. აუქციონთან დაკავშირებულ განკარგულებებზე სპეციალისტის ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულოა.

2. აუქციონზე ქონების შემძენს ევალება, გადასახდელი თანხა ერთი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სპეციალისტის სადეპოზიტო ანგარიშზე. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს თანხის გადახდის სხვა წესი, რაც წინასწარ უნდა განისაზღვროს აუქციონის პირობებში.

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 იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია 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 მომენტისათვის ამ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე.

7. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმები ადგენს სპეციალისტის მიერ ჩასატარებელი აუქციონის პროცედურას **ბოლო ეტაპზე** და იპოთეკის საგნის გაყიდვის **სამართლებრივ შედეგებს.**

II. აუქციონის ჩატარების პროცედურა ბოლო ეტაპზე

2 აუქციონზე გამარჯვებულად ცხადდება მონაწილე, რომელიც ყველაზე დიდ ფასს შესთავაზებს. გამარჯვების ფაქტის აღსანიშნავად ჯერ ცხადდება, შემდეგ კი გადაეცემა შემძენს **სპეციალისტის განკარგულება** ნაყიდი იპოთეკის საგნის, შემძენის, ფასისა და აუქციონის პირობების შესახებ ინფორმაციის მითითებით. მართალია, განკარგულება ძალაშია მისი გამოცხადებისთანავე, მაგრამ შემძენის მიერ ნაყიდ იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების შეძენა დამოკიდებულია ნასყიდობის ფასის თანხის სრულად გადახდაზე. შემძენის მიერ ფასის სრულად გადახდა ანიჭებს მას უფლებას, მოითხოვოს საჯარო რეესტრში შეძენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლე-

ბის რეგისტრაცია.[1] თანხა შეტანილ უნდა იქნეს სპეციალისტის სადეპოზიტო ანგარიშზე აუქციონის დასრულებიდან 1 კვირის ვადაში. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს თანხის გადახდის სხვა წესი, რაც წინასწარ უნდა განისაზღვროს აუქციონის პირობებში. განკარგულება (მასზე სპეციალისტის ხელმოწერის ნამდვილობა) მოწმდება სანოტარო წესით და ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

III. აუქციონზე იპოთეკის საგნის გაყიდვის სამართლებრივი შედეგები

აუქციონზე იპოთეკის საგნის გაყიდვის შედეგად შენარჩუნდება ის სანივთო უფლებები, რომლებსაც აქვს **უპირატესობა** იმ იპოთეკის უფლებასთან შედარებით, რომლის საფუძველზეც ხორციელდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია; უპირატესობის არმქონე (იმ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შემდეგ დადგენილი უფლებები, რომელთა საფუძველზეც ხორციელდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია) უფლებები უქმდება. 306[5] V ნორმის ტექსტში მითითებულია, რომ საკუთრების გადასვლის შედეგად „უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება“; შესაბამისად, მასში იგულისხმება ასევე აღნაგობა, თუმცა ეს ნორმა აშკარად კოლიზიურია 237-ე მუხლის ნორმებისა, რომლებიც ადგენს, რომ აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად და ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს. მიუხედავად იმისა, რომ 237-ე მუხლის ნორმები იმპერატიულია და სავალდებულოა შესასრულებლად საჯარო რეესტრისათვის, ნორმათა კოლიზია უნდა გადაწყდეს „ნორმატიული აქტების შესახებ“ 2009 წლის 22 ოქტომბრის N1876 – IIს საქ. კანონით, რომელიც ადგენს, რომ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება უფრო გვიან მიღებულ (გამოცემულ) ნორმატიულ აქტს (მე-7 მუხლის მე-8 ნაწილი). 306[5] მუხლის ბოლო რედაქცია მიღებულია 2010 წლის 7 დეკემბერს (პირველი რედაქცია კი 2007 წლის 29 ივნისს). ამდენად, ფორმალურ-იურიდიული მიდგომით 306[5] მუხლის ნორმებს ენიჭება უპირატესობა სამოქალაქო კოდექსის 237-ე მუხლის ნორმებთან შედარებით, თუმცა საკითხის ასეთი გადაწყვეტა, ვფიქრობთ, არ შეესაბამება იმ დიდ სოციალურ მნიშვნელობას, რასაც კანონმდებელი ანიჭებს აღნაგობის უფლებას. ანალოგიური კოლიზიაა 237-ე მუხლის ნორმებსა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ 1999 წლის 16 აპრილის N1908 IIს საქ. კანონის 75-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მე-2 წინადადების ნორმასთან (იხ. 237-ე კომენტარი). **3**

იპოთეკის საგნის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას უძრავ ნივთზე და, შესაბამისად, მისი უფლებრივი კავშირი იპოთეკის საგანთან ამ უკანასკნელის რეალიზაციის შედეგად წყდება.[2] აუქციონზე გაყიდული იპოთეკის საგნის შემძენი იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მო- **4**

1 *ჭანტურია,* კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 111.
2 იქვე, გვ. 113.

მენტისათვის **იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობების** მონაწილე. მაგ., იპოთეკის საგნის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებით ძველ მესაკუთრეს ჰქონდა წყლის, ელექტროენერგიის ან კომუნალური მომსახურების დავალიანება; შემძენი ავტომატურად ხდება ამ მიწოდებისა თუ მომსახურების ურთიერთობების მონაწილე.

მუხლი 306⁶. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის გაუქმება

თუ სპეციალისტი აუქციონის პირობებით განსაზღვრულ ვადაში მის მიერ მითითებულ სადეპოზიტო ანგარიშზე არ მიიღებს აუქციონზე ქონების შემძენის მიერ გადასახდელ თანხას, სპეციალისტი აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ და ატარებს ხელახალ აუქციონს, რაც არ ჩაითვლება განმეორებით აუქციონად.

I. ზოგადი დებულებები

მუხლის ნორმა აგრძელებს 306⁵ მუხლის დანაწესს და ადგენს აუქციონზე გამარჯვებულის მიერ ნასყიდობის ფასის თანხის გადაუხდელობის **სამართლებრივ შედეგებს.** 1

II. ნასყიდობის ფასის თანხის გადაუხდელობის სამართლებრივი შედეგები

306⁵ II თანახმად, ნასყიდობის ფასის თანხა აუქციონის დასრულებიდან 1 კვირის ვადაში სრულად უნდა იქნეს შეტანილი სპეციალისტის სადეპოზიტო ანგარიშზე; წინააღმდეგ შემთხვევაში სპეციალისტი **აუქმებს განკარგულებას** აუქციონზე შეძენილი იპოთეკის საგანზე უფლების გადაცემის შესახებ და ატარებს ხელახალ აუქციონს; ამავე დროს, ეს უკანასკნელი არ ჩაითვლება მეორე (მუხლის ტერმინოლოგიით – **„განმეორებით“**, 307) აუქციონად. 2

მუხლი 307. მეორე აუქციონი

1. თუ პირველი აუქციონის დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, სპეციალისტი 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. (ამოღებულია).

5. თუ მეორე აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ვერ გაიყიდა, კრედიტორისა და მოვალის (უძრავი ნივთის მესაკუთრის) შეთანხმებით შესაძლებელია, მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს კრედიტორისათვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემით. ამ შემთხვევაში ხარჯების დაფარვა დაეკისრება კრედიტორს.

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სპეციალისტი ატარებს მესამე აუქციონს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ ვადაში. მესამე აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვის წესს განსაზღვრავს სპეციალისტი. მესამე აუქციონი ისე უნდა იყოს ორგანიზებული, რომ უძრავი ნივთი გაიყიდოს.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმები ადგენს აუქციონის პროცედურას **მეორე და მესამე აუქციონებზე.**

II. მეორე აუქციონის ჩატარების პროცედურა

2 იპოთეკის საგანი შეიძლება ვერ გაიყიდოს პირველ აუქციონზე შესაბამისი შეთავაზების არარსებობის გამო; შესაბამისად, საჭირო ხდება **მეორე აუქციონის** ჩატარება. ამ უკანასკნელს სპეციალისტი ნიშნავს პირველი აუქციონის დასრულებიდან 10 დღის ვადაში პირველი აუქციონისათვის დადგენილი ფორმით და იმაზე მითითებით, რომ აუქციონი ტარდება მეორედ. პირველ და მეორე აუქციონებს შორის არსებითი განსხვავება ისაა, რომ მეორე აუქციონის დროს იპოთეკის საგნის საწყისი ფასი უკვე უნდა იყოს პირველ აუქციონზე შემოთავაზებული საწყისი ფასის ნახევარი, თუმცა ამ საერთო წესიდან დაიშვება გამონაკლისი უფრო მცირე თანხის დადგენის სახით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკარი ამას დაეთანხმება წერილობით.

3 მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის საგნის მიმართ მიმდინარეობს აუქციონი, ეს ხელს მაინც არ უშლის იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს – იპოთეკარსა და მესაკუთრეს – **შეთანხმდნენ იპოთეკის საგნის იპოთეკარის**

საკუთრებაში გადაცემაზე ამ უკანასკნელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ანგარიშში. ამ შემთხვევაში გამოიყენება მე-300 მუხლის ნორმები;[1] იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემის ხარჯები ეკისრება იპოთეკარს.

III. მესამე აუქციონის ჩატარების პროცედურა

4 თუ იპოთეკის საგანი ვერ გაიყიდა ვერც მეორე აუქციონზე, მაშინ ტარდება **მესამე აუქციონი,** რომელზეც იპოთეკის საგნის გაყიდვის წესებს თავისი შეხედულებით განსაზღვრავს სპეციალისტი. კანონი მას, პრაქტიკულად, სრულ თავისუფლებას ანიჭებს აუქციონის ჩატარების პროცედურის მხრივ მხოლოდ იმ მოთხოვნით, რომ აუქციონი ისე იყოს ორგანიზებული და ჩატარებული, იპოთეკის საგანი ყველა შემთხვევაში გაიყიდოს.

1 იხ. მე-300 მუხლის კომენტ.

მუხლი 308. ხარჯების დაფარვა

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: ხარჯები, კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმა ადგენს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხიდან მოთხოვნების დაფარვის **რიგითობას.**

II. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხიდან მოთხოვნების დაფარვის რიგითობა

2 კანონი იმპერატიულად ადგენს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხიდან მოთხოვნების დაფარვის რიგითობას; კერძოდ, ამ თანხიდან ჯერ იფარება **რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები** და მხოლოდ ამის შემდეგ – იპოთეკარის მოთხოვნა. თუ ამონაგები თანხა არ აღმოჩნდა საკმარისი ამ ვალების მომსახურებისათვის, მაშინ სხვაობის დაფარვა ეკისრება იპოთეკარს.

მუხლი 309. პასუხისმგებლობა აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარების გამო

თუ სპეციალისტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მისთვის დაკისრებულ მოვალეობებს, იგი წარმოშობილი ზიანისათვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე.

I. ზოგადი დებულებები

მუხლის ნორმა ადგენს **სპეციალისტის პასუხისმგებლობას** აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარებისათვის. 1

II. სპეციალისტის პასუხისმგებლობა

ვინაიდან სპეციალისტი აუქციონის ცენტრალური ფიგურაა და, შესაბამისად, მას საკმაოდ ფართო უფლებამოსილება აქვს მინიჭებული კანონით (განსაკუთრებით, მესამე აუქციონზე, რომელშიც სპეციალისტს სრული თავისუფლება ენიჭება აუქციონის ჩატარების პროცედურის მხრივ!), ამ უფლებამოსილების საკომპენსაციოდ კანონი ადგენს მის **პასუხისმგებლობასაც** აუქციონის ჩატარებისას მასზე დაკისრებული მოვალეობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის; პასუხისმგებლობა გამოიხატება იმ ზიანის ანაზღაურებით, რომელიც მიყენებულ იქნა აუქციონის მონაწილეებისათვის სპეციალისტის მიერ ნაკისრი მოვალეობების ბრალეული შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შედეგად. 2

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. გადაწყვეტილების 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.

5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ნივთის იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) გამოყენების წესი და პირობები განისაზღვრება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით.

I. ზოგადი დებულებები

1 მუხლის ნორმები ადგენს იპოთეკის საგნის იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) დადგენისა და წარმოების წესებს; მათი მიზანია იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის **ალტერნატივის შექმნა,** რათა იპოთეკარის მოთხოვნა დაიფაროს არა იპოთეკის საგნის გაყიდვის გზით, არამედ იძულებითი მართვის შედეგად ამონაგები თანხებით.

II. იპოთეკის საგნის იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) ცნება და დადგენა

2 სეკვესტრი ანუ იპოთეკის საგნის იძულებითი მართვა იპოთეკის რეგისტრაციასა და იძულებით აუქციონთან ერთად **უძრავი ნივთების მიმართ აღსრულების ერთ-ერთი სახეა,** რომლის მიზანია ვალდებულების შეძლებისდაგვარად მცირე დროში შესრულება იპოთეკის საგნის სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებით მიღებული შემოსავლების ხარჯზე. სეკვესტრი დგინდება სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ამ გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით (მაგ.: მეაღნაგე, უზუფრუქტუარი, დამქირავებელი). სამოქალაქო კოდექსის

310-ე მუხლთან ერთად, სეკვესტრის მიმართ გამოიყენება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 78-ე–82-ე მუხლების სპეციალური ნორმები.

III. იპოთეკის საგნის იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) პროცედურა. მისი შეწყვეტა და გაუქმება

სეკვესტრი ხორციელდება სასამართლოს მიერ დანიშნული **მმართველის** მიერ, რომელიც შეიძლება იყოს თავად იპოთეკარი, ხოლო თუ სეკვესტრი ხორციელდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაში არსებული იძულებით აღსრულების ფარგლებში, ასევე – აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დანიშნული მმართველი ან იპოთეკის საგნის მესაკუთრე. მმართველი არ შეიძლება იყოს გადაწყვეტილების გამომტანი სასამართლოს წევრი ან ამ გადაწყვეტილების მიმღების ახლო ნათესავი. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ იძულებითი მართვის გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას მმართველად ინიშნება აღსრულების ეროვნული ბიუროს თანამშრომელი. მმართველად კრედიტორის დანიშვნისთვის საჭიროა მისი თანხმობა. იძულებითი მართვის შედეგად 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. იძულებითი მართვის შედეგად ამოღებული თანხები (მიმდინარე ხარჯების გამოკლებით) შეტანილ უნდა იქნეს აღსრულების ეროვნული ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე, რის შესახებაც მმართველი აცნობებს აღმასრულებელს. მმართველი პასუხს აგებს ყველა ვალდებულებისათვის, რომლებიც მას აქვს ყველა მონაწილე მხარის მიმართ. ის ვალდებულია, ნახევარ წელიწადში ერთხელ და მმართველობის დასასრულს წარადგინოს ანგარიში. მმართველის ანგარიში წარედგინება აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, რომელიც, თავის მხრივ, მას წარუდგენს კრედიტორსა და მოვალეს. **3**

მმართველი და აღმასრულებელი ვალდებული არიან, აცნობონ სასამართლოს, ხოლო თუ იძულებითი მართვის გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, კრედიტორთა მოთხოვნების დაკმაყოფილების თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო/აღსრულების ეროვნული ბიურო იღებს გადაწყვეტილებას **იძულებითი მართვის შეწყვეტის შესახებ.** იძულებითი მართვა **უნდა ასევე გაუქმდეს,** როდესაც კრედიტორი დაკმაყოფილებულია ან აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება. იძულებითი მართვის გამოყენება დაუშვებელია, თუ მოვალე ამის წინააღმდეგია, ან, თუ ის არ უზრუნველყოფს იმ პირობების შექმნას, რომლებიც აუცილებელია იძულებითი მართვის ნორმალურ პირობებში განსახორციელებლად. იძულებითი მართვა წყდება და აღსრულება ზოგადი წესის შესაბამისად გრძელდება, თუ: **4**

- იძულებითი მართვის შედეგად არ დაიფარა ვალდებულება და, იმავდროულად, არ არსებობს იძულებითი მართვის ვადის გაგრძელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი;
- დაირღვა იძულებითი მართვის პირობები (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაძლებელია დარღვევის მცირე დროში, იძულებითი მართვის შეწყვეტის საკითხის გადაწყვეტამდე, აღმოფხვრა);
- იძულებითი მართვის პერიოდში გამოვლინდა სხვა გარემოება, რომელიც სამართლებრივი ან ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამორიცხავს იძულებითი მართვის გამოყენებას.

კარი მეოთხე
საჯარო რეესტრი

მუხლი 311. საჯარო რეესტრის დანიშნულება

1. საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

2. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით.

საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.

I. ზოგადი დებულებები 597
1. საჯარო რეესტრის მნიშვნელობა 597
2. საჯარო რეესტრის შექმნის ისტორია 600
II. რეგისტრირებული მონაცემები 601
1. სარეგისტრაციო ერთეული 601
ა. უძრავი ნივთები 602
ბ. მოძრავი ნივთები 603
გ. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები 603
2. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებები 604
ა. სანივთო უფლებები 604
ბ. ვალდებულებითი უფლებები 605
3. რეგისტრირებული შეზღუდვები 606
ა. კერძოსამართლებრივი შეზღუდვები 606
ბ. საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვები 606
ბ.ა. საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა 607
ბ.ბ. მოვალეთა რეესტრი 608
III. საჯარო რეესტრის წარმოება 609
IV. რეგისტრირებულ მონაცემთა ხელმისაწვდომობა 610
V. ნორმის მნიშვნელობა საპროცესო სამართალში 611

I. ზოგადი დებულებები

1. საჯარო რეესტრის მნიშვნელობა

საჯარო რეესტრი სახელმწიფო რეესტრის ერთ-ერთი სახეა. საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერ- 1

თობლიობა. საჯარო რეესტრის წარმოების წესი განისაზღვრება შესაბამისი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.[1]

2 ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის ინსტიტუტი კონსტიტუტიური მნიშვნელობით დამკვიდრდა ქართულ კანონმდებლობაში. კანონმდებელი რეგისტრაციის ფაქტს მრავალ სამართლებრივ შედეგს უკავშირებს. რეგისტრაციის საჯარო აქტით ხდება როგორც რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა წარმოშობა, ასევე, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (311[1] 3).

3 კონსტიტუტიური მნიშვნელობა გამოიხატება უფლების წარმოშობით, კერძოდ, უფლება იურიდიულ ძალას იძენს რეგისტრაციის დასრულებისთანავე. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მიმართ მოქმედი წესი ვრცელდება სხვა სანივთო და სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ვალდებულებით (სარგებლობის შინაარსის) უფლებებზე, მაგალითად, 289-ე მუხლის საფუძველზე. მსგავსად საკუთრების უფლებისა, იპოთეკის უფლება იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4 საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი ადასტურებს ქონებაზე უფლების წარმოშობასა და სახელმწიფოს მიერ საჯარო აქტით დადასტურების გზით გარანტირებულს ხდის უფლების ნამდვილობას. სამოქალაქო კოდექსის მიზნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის აქტი – ეს არის საჯარო დადასტურება სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების ნამდვილობისა. შესაძლებელია, ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება მომდინარეობდეს არა მხარეთა ინიციატივის, არამედ სასამართლოს დავალებით: „სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. საჯარო რეესტრში ფიქსირდება ნებისმიერი უფლება, რაც არსებობს ამ ნივთის მიმართ და თუ სამართლებრივად არსებობს ესა თუ ის უფლება, მაგრამ იგი სხვადასხვა ვალდებულებისგან თავის არიდების მიზნით არ ფიქსირდება რეესტრში, სასამართლოს შეუძლია, დაავალდებულოს ასეთი მოქმედების შესრულების განხორციელება. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს ნამდვილი უფლების არსებობას. ანუ უფლება მხოლოდ მაშინ შეიძლება დაფიქსირდეს საჯარო რეესტრში, თუ იგი მართლზომიერია“.[2]

5 რეგისტრაციის ინსტიტუტი სამართლებრივ ურთიერთობებში საჯაროსა-

1 საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ (19.12.2008); საქართველოს იუსტიციის მინისტრის № 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ (15.01.2010).

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 2 ივლისის №ას-1154-1299-08 გადაწყვეტილება.

მართლებრივი მნიშვნელობის აქტად განიხილება. კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში რეგისტრაციის მეშვეობით სახელმწიფო კი არ ერევა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში, არამედ ახდენს რეგისტრაციის საჯაროობით, უფლების აღრიცხვის სიზუსტით სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეთა ინტერესების დაცვას. სახელმწიფოს რეგისტრაციის მეშვეობით წესრიგი შეაქვს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში.

ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის ვალდებულებიდან გამომდინარე, გამორიცხულია უფლების არსებობის ფაქტის დადგენა, გარდა საჯარო რეესტრში დაცული რეგისტრირებული ინფორმაციისა. „სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს ტერმინს – ქონების ბალანსზე არსებობას ან ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემას. კოდექსის თანახმად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული გარიგების დადების საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (183-ე მუხლი). ამიტომ მითითება იმისა, რომ სადავო სახლი არსებობს რომელიმე ორგანოს ბალანსზე, არ შეიძლება, გამოყენებულ იქნეს იმის დასადასტურებლად, რომ სადავო ქონება მისი საკუთრებაა“.[3] **6**

საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მიზნად ისახავს **ქონებაზე უფლებათა წარმოშობას.** უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება სარეგისტრაციო ერთეულზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული უფლებები, საჯარო შეზღუდვა და სხვა მონაცემები, რომლებიც უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის ინფორმირებას ქონებისა და მასაზე არსებული უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. უძრავ ქონებაზე უფლებათა სავალდებულო წესით რეგისტრაციის შედეგია ის, რომ არარეგისტრირებული უფლებები უძრავ ქონებაზე არ ითვლება წარმოშობილად. **7**

„საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო უფლებებს, რომელთა არსებობა ვლინდება მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან, ახასიათებთ განსაკუთრებული თავისებურება, რაც ვლინდება მათი განკარგვის შემთხვევაში. ამდენად, მათი გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში მეტად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს საჯარო რეესტრის მნიშვნელობაზე, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ცნების განმარტებისათვის აუცილებელია, სწორად შეფასდეს საჯარო რეესტრის დანიშნულება და ფუნქცია, თუ რა ინტერესებს ემსახურება აღნიშნული ინსტიტუტი და, აქედან გამომდინარე, რა მნიშვნელობა ენიჭება რეესტრის რეგისტრაციის ფაქტს. **8**

უპირველეს ყოვლისა, ყურადღება უნდა გამახვილდეს საჯარო რეესტრის დანიშნულებაზე, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფას, დაცვას. აღნიშნული პრინციპის საფუძველზე, ობიექტურად არსებული ფაქტი

3 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 22 თებერვლის № ას-402-794-06 გადაწყვეტილება.

– საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ასევე ახალი შემძენის უფლებებს. კონკრეტულ შემთხვევაში აღნიშნული პრინციპი იცავს ასევე კრედიტორის (იპოთეკარის) უფლებას“.[4]

2. საჯარო რეესტრის შექმნის ისტორია

9 1997 წლის 25 ნოემბრის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებით, უძრავ ქონებაზე უფლებათა აღრიცხვის მიზნით, ძალაში შევიდა ნორმები საჯარო რეესტრის შესახებ, რომლითაც საფუძველი ჩაეყარა გერმანიის საადგილმამულო წიგნის პრინციპებზე აგებულ საჯარო რეესტრის ინსტიტუტს. მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა განხორციელებულიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში.

10 საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს დაევალა, უზრუნველეყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან (1514). 1998 წელს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში ჩამოყალიბდა საჯარო რეესტრის სამსახური. მიწის მართვის დეპარტამენტი სხვა ფუნქციებთან ერთად ახორციელებდა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის წარმოების ფუნქციას, დეპარტამენტის ლიკვიდაციამდე, 2004 წლამდე.

11 საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაეკისრა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს[5] ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს, ასევე საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს,

4 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 10 ოქტომბრის № ას-307-633-07 გადაწყვეტილება.

5 საქართველოში 1939 წლიდან მოქმედებდა ტექნიკური აღრიცხვის/ინვენტარიზაციის ბიუროები (შემდგ. ტექბიურო), სადაც აღირიცხებოდა მოქალაქეთა მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობები (ფართის მითითებით). იმ დროს არსებული ეკონომიკური ფორმაციისა და მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ტექბიურო ახდენდა უძრავი ქონების ტექნიკური შინაარსის ინფორმაციის აღრიცხვა/აღწერას, ისე, რომ არ ხდებოდა უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია. იქიდან გამომდინარე, რომ საბჭოთა პერიოდის საქართველოში უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრედ სახელმწიფო ითვლებოდა, სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების აღრიცხვა ტექბიუროში არ განაპირობებდა მოქალაქეთა საკუთრების უფლების წარმოშობას. პირებს, მოქმედი კანონმდებლობით, არ ეკრძალებოდათ სამოქალაქო გარიგებათა დადება, თუმცა საქართველოს სსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის საფუძველზე ხდებოდა ხელშეკრულების რეგისტრაცია, რაც უკავშირდებოდა დადებული ხელშეკრულების ძალაში შესვლასა და არა ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი საკუთრების უფლების წარმოშობას (რეგისტრაციას).

რომელთაც უნდა უზრუნველყონ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის (1515).

მიწის რეგისტრაციის შესახებ ძალადაკარგული კანონისა და საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის №47 ბრძანებით დამტკიცებული ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტიპური დებულების მიხედვით, იმ დროს მოქმედი მარეგისტრირებელი ორგანოების ვალდებულება იყო, უძრავ ნივთზე მასთან დაცული მონაცემები მიეწოდებინა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურისთვის. 12

საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულებით, ლიკვიდირებულ იქნა ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები და ამ სამსახურებში არსებული უძრავი ნივთების სააღრიცხვო მონაცემები არქივის სახით გადაეცა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. თანამედროვე სარეგისტრაციო პროცესში ტექბიუროს საარქივო ინფორმაციას აქვს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მნიშვნელობა, რომლის საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, უძრავ ნივთებზე ხორციელდება უფლებათა რეგისტრაცია. 13

2004 წლის 1 ივნისის „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2004 წლის 19 ივლისის №835 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულებით იუსტიციის სამინისტროს სისტემაში შეიქმნა საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ორგანიზაციული ფორმით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.[6] 14

II. რეგისტრირებული მონაცემები

1. სარეგისტრაციო ერთეული

საჯარო რეესტრში უფლებათა რეგისტრაციას ექვემდებარება კანონით განსაზღვრული კატეგორიის ქონება, რომელსაც ასევე შესაძლებელია, ვუწოდოთ **სარეგისტრაციო ერთეული.** სამოქალაქო კოდექსით ქონების კატეგორიაში შემავალი ობიექტები გარკვეული თავისებურებების გათვალისწინებით ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. 15

საჯარო რეესტრში ქონებაზე უფლებრივი რეგისტრაციის პროცესი აგებულია **ობიექტის პრინციპის** მიხედვით, რაც გულისხმობს იმას, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად არსებული ინფორმაცია აღირიცხება სარეგისტრაციო ობიექტის ირგვლივ, რაც, თავის მხრივ, განაპირობებს უფლების რეგისტრაციამდე სარეგისტრაციო ობიექტის იდენტიფიკაციას. სარეგისტრაციო ერთეულის დაზუსტება მეტწილად განაპირობებს რეგისტრირებული უფლების სიზუსტეს. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე

6 იხ. ლაფაჩი, საჯარო რეესტრი – უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, „სამართლის ჟურნალი“, 2/2011, გვ. 77-98.

უფლების რეგისტრაციამდე ხდება საჯარო რეესტრის სისტემაში უძრავი ქონების, როგორც საკადასტრო ერთეულის, რეგისტრაცია, რაც წინ უსწრებს უფლების რეგისტრაციის პროცესს.

16 **საჯარო რეესტრში უფლებრივ რეგისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი სახის სარეგისტრაციო ობიექტები: უძრავი ნივთი, მოძრავი ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.**

ა. უძრავი ნივთები

17 უძრავი ნივთის ცნება სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემაში სხვადასხვაგვარი შინაარსით გხვდება. ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობით უძრავ ნივთად მიჩნეულია მხოლოდ მიწის ნაკვეთი („ერთიანი ობიექტის“ კონცეფცია).[7]

18 სხვა ქვეყნების კანონმდებლობით, უძრავი ნივთის ცნებას უფრო ფართო მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან, მიწის ნაკვეთის გარდა, უძრავ ნივთად მიიჩნევა სხვა სახის ობიექტები: ნაგებობა, მოწყობილობა, ინვენტარი („მრავალი ნივთის“ კონცეფცია).[8]

19 რომის სამართალში მოქმედებდა პრინციპი – ***Superficis solo cedit***, რომლის თანახმად, ბუნებით უძრავ ნივთად მიიჩნევა მხოლოდ მიწის ნაკვეთი, ეს პრინციპი რომის სამართლის რეცეფციის შემდეგ ამავე შინაარსით აისახა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში. გერმანიის სკ-ი არ ითვალისწინებს უძრავი ნივთის ცნებას, კანონმდებლის ყურადღება უფრო მეტად გადატანილია მის სამართლებრივ რეგულირებაზე. ყველა იმ ობიექტზე, რომელიც არსებობს მიწის ქვემოთ ან მიწის ზემოთ, ვრცელდება უძრავი ქონების მიმართ დადგენილი წესები. უძრავი ნივთების მიმართ მოქმედი სამართლის გავრცელება სხვა სახის ობიექტებზე დამოკიდებულია მათ კავშირზე მიწის ნაკვეთთან. აქცენტი კეთდება იმაზე, თუ რა სახის – მუდმივ თუ დროებით, ბუნებრივ თუ ხელოვნურ – კავშირთან გვაქვს საქმე. [9]

20 კანონმდებლობით აღიარებულია უძრავი ნივთის მიმართ არსებული „მრავალი ნივთის“ კონცეფცია, რაც კონკრეტულ ნორმატიულ გამოხატულებას პოვებს სამოქალაქო კოდექსისა (149-ე მუხლი) და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონში (მე-2 მუხლი). მიუხედავად იმისა, რომ მცენარე და წიაღისეული შედის უძრავი ნივთის ერთიან ცნებაში, ისინი დამოუკიდებელ სარეგისტრაციო ერთეულად არ განიხილებიან. კერძოდ, მათ მიმართ მოქმედებს პრინციპი – უფლება მთავარ ნივთზე ვრცელდება მის არსებით შემადგენელ ნაწილზეც.[10] ანუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იმავდროულად არის მიწაზე აღმოცენებული

7 გერმანიაში, შვეიცარიაში, ავსტრიაში, ხორვატიაში, ესტონეთსა და ა.შ. მაგალითად, შვეიცარიის კანონმდებლობაში უძრავი ნივთის ცნებას ვხვდებით საადგილმამულო წიგნის შესახებ კანონში (3.2) (GBV- Vorordnung betreffend das Grundbuch), რომლის თანახმად, უძრავ ქონებად მიჩნეულია ზუსტ საზღვრებში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

8 საფრანგეთში, ბელგიაში, პორტუგალიაში და ა.შ.

9 იხ. *Курзински-Сингер/Зарандия,* Рецепция немецкого вещного права в Грузии, „Вестник Гражданского право“, 1/2012, С. 250-252.

10 იხ. *ჭანტურია,* უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 163-168; *შოთაძე,* იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 48-52.

მცენარეებისა და წიაღისეულის მესაკუთრე, მის გამოცალკევებამდე. საჯარო რეესტრში უფლებრივ რეგისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი სახის უძრავი ქონება: მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა, შენობა-ნაგებობის ერთეული და ხაზობრივი ნაგებობა.

21 საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე უფლებრივი რეგისტრაცია გარკვეული თავისებურებებით ხორციელდება, კერძოდ, უძრავ ქონებაზე უფლების ან სხვა სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ჩანაწერის განხორციელება ხდება მას შემდეგ, რაც განხორციელდება უძრავი ქონების საკადასტრო რეგისტრაცია. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მარეგისტრირებელი ორგანო ახდენს უძრავი ქონების, როგორც სარეგისტრაციო ერთეულის, მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების რეგისტრაციას, განსაზღვრავს მის საზღვრებს, ფართობსა და მდებარეობას. საკადასტრო რეგისტრაციის შედეგად უძრავ ქონებას ენიჭება **საკადასტრო კოდი,** რომელიც უნიკალურია და არ ექვემდებარება ცვლილებას, სამართლებრივი უფლების ცვლილების მიუხედავად. უძრავ ქონებაზე საკადასტრო რეგისტრაციის წარმატებით განხორციელების ფაქტის პროგრამულად დადასტურების შემდეგ იწყება უძრავ ქონებაზე სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია.

ბ. მოძრავი ნივთები

22 სამოქალაქო კოდექსი არ ადგენს მოძრავი ნივთის ცნებას, თუმცა, სარეგისტრაციო მიზნებიდან გამომდინარე, მოძრავ ნივთად მიიჩნევა ნებისმიერი ნივთი, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, არ არის უძრავი.[11] ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისი: საჯარო რეესტრში უფლებრივ რეგისტრაციას არ ექვემდებარება მექანიკური სატრანსპორტო, საფრენი და მცურავი საშუალებები. ამ სახის მოძრავ ქონებაზე უფლებრივ რეგისტრაციას ახორციელებს შსს მომსახურების სააგენტო.

23 საჯარო რეესტრის სისტემაში რეესტრის დამოუკიდებელი სახეა მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი, რომელიც არის მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეგისტრაციის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების და უფლების შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, სრულიად განსხვავებულ პრინციპებზეა აგებული მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლებრივი რეგისტრაცია. მოძრავი ნივთების მრავალფეროვნებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში არ ხდება მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

გ. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები

24 საჯარო რეესტრში უფლებრივ რეგისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი სახის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები: სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან წარმოშობილი ქონებრივი უფლებები და მოთხოვნები, ასევე სამე-

11 საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მუხ. 12.

წარმეო საზოგადოების კაპიტალში პარტნიორის მონაწილეობის გამომხატველი ქონებრივი სიკეთეები (წილი, პაი). საჯარო რეესტრის სისტემაში განხორციელებული რეფორმის შედეგად, 2010 წლის 1 იანვრიდან საჯარო რეესტრი ახორციელებს იურიდიულ პირთა რეგისტრაციას, რაც განაპირობებს სამეწარმეო საზოგადოებებში პარტნიორთა წილობრივი მდგომარეობის, ასევე მათზე უფლებათა (საჯარო შეზღუდვის) რეგისტრაციის წარმოების აუცილებლობას.[12]

2. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებები

25 სამოქალაქო კოდექსის პირველი რედაქციის 311 I მუხლის თანახმად, რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარებოდა უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებები. საჯარო რეესტრის სისტემაში განხორციელებული რეფორმის შედეგად გაიზარდა რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა სპექტრი. უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის სავალდებულო წესი ვრცელდება როგორც სანივთო, ასევე ქონებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებითი უფლებების მიმართ.

26 უძრავ ქონებაზე შესაბამისი უფლებები უნდა დარეგისტრირდეს რეგისტრაციის მწარმოებელ ორგანოში. ეს პრინციპი საფუძვლად უდევს კანონმდებლობაში არსებულ წესებს, რომლებიც ადგენენ უფლებათა სავალდებულო რეგისტრაციას, რაც სამოქალაქო კოდექსის საწყის ეტაპზე ითვალისწინებდა უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლებათა სავალდებულო წესით რეგისტრაციას. სანივთო უფლება უძრავ ქონებაზე წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. დროთა განმავლობაში ეკონომიკური ურთიერთობის განვითარებისა და რეგისტრირებული ინფორმაციის საჯარო ხელმისაწვდომობის პრინციპის შედეგად სავალდებულო რეგისტრაციას დაექვემდებარა არა მხოლოდ სანივთო უფლებები, არამედ მთელი რიგი ვალდებულებითი შინაარსის უფლებებისა, მათ შორის საჯაროსამართლებრივი შინაარსის შეზღუდვები (ყადაღა, გასხვისების აკრძალვა, საგადასახადო გირავნობა, იპოთეკა და ა.შ).

27 რაც შეეხება სამეწარმეო საზოგადოებაში არსებულ წილს, როგორც არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს, საჯარო რეესტრში მიმდინარე მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში საზოგადოების რეგისტრაციის შემდეგ პარტნიორს წარმოეშობა საკუთრების უფლება თავის წილზე, რაც განაპირობებს მისი სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტად ქცევას. საჯარო რეესტრი ახორციელებს მხოლოდ შპს-სა და კომანდიტურ საზოგადოებაში არსებული წილის გასხვისებისა და გირავნობის უფლების რეგისტრაციას.

ა. სანივთო უფლებები

28 „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სავალდებულო წესით რეგ-

12 *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 46-49.

ისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი სახის სანივთო უფლებები: საკუთრება, აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა.

29 რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყველა სანივთო და ვალდებულებითი უფლების წარმოშობის წინაპირობაა საკუთრების უფლების არსებობა უძრავ ნივთზე. კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლებების რეგისტრაცია შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. რეგისტრაციის ფაქტის კონსტიტუტიური მნიშვნელობა გულისხმობს იმას, რომ უძრავ ქონებაზე სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებები წარმოიშობა მათი რეგისტრაციის მომენტიდან. უძრავი ნივთის გასხვისების ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვის შემთხვევაში რეგისტრირებული ჩანაწერის სახით უზრუნველყოფილია უფლებათა მიდევნება, მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად, თუ თავად უფლების ცვლილების ან შეწყვეტის აქტში სხვა რამ არ არის მითითებული. რეგისტრირებული უფლება ვრცელდება როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, თუ უფლების დამდგენი დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

30 საჯარო რეესტრში მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სანივთო უფლებებიდან რეგისტრაციას ექვემდებარება მხოლოდ გირავნობის უფლება.

ბ. ვალდებულებითი უფლებები

31 უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია მიმდინარეობს საჯარო რეესტრის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რომელიც არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

32 რაც შეეხება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებით უფლებებს, თუ უფლების წარმოშობა ხდება ფიზიკურ პირებს შორის შეთანხმების საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციაც მათ სურვილზეა დამოკიდებული და არ არის უფლების წარმოშობისათვის სავალდებულო პირობა. კერძო სამართლის იურიდიული პირების მონაწილეობით გაფორმებული ყველა გარიგება, რომელიც ერთ წელზე მეტი ვადით იდება და წარმოშობს ვალდებულებით უფლებას, სავალდებულო წესით ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან დაკავშირებით სავალდებულო წესით რეგისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი სახის ვალდებულებითი უფლებები: ქირავნობა, ქვექირავნობა; იჯარა, ქვეიჯარა; თხოვება; ლიზინგი; უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

33 საჯარო რეესტრში მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ვალდებულებითი უფლებებიდან სავალდებულო წესით რეგისტრაციას ექვემდებარება ლიზინგი, საბანკო გარანტია.

3. რეგისტრირებული შეზღუდვები

34 საქართველოში რეგისტრაციის ინსტიტუტის მნიშვნელობის გაფართოებასთან ერთად გაიზარდა ქონებაზე რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებებისა და სამართლებრივი მნიშვნელობის ფაქტების სპექტრი. უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაცია განიხილება არა მხოლოდ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოშობილი უფლებების, არამედ ასევე ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შინაარსის შეზღუდვების რეგისტრაციის მიმართულებით. ქონებაზე როგორც კერძოსამართლებრივი, ასევე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მიზანია მესაკუთრის მხრიდან საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგვის შესაძლებლობის აკრძალვა, შეზღუდვის მოქმედების ვადით.

ა. კერძოსამართლებრივი შეზღუდვები

35 კერძოსამართლებრივი შინაარსის შეზღუდვის წარმოშობის საფუძველია მხარეთა შეთანხმება – ხელშეკრულება, რომლის ძალით ხელშეკრულების ერთი მხარე ნებაყოფლობით დებს პირობას, არ განკარგოს ქონება შეზღუდვის ვადით ან შეთანხმებული პირობის დადგომამდე. საჯარო რეესტრში კერძოსამართლებრივი შინაარსის შეზღუდვა აღირიცხება ქონებაზე მიბმული ვალდებულების ან წინასწარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გზით. მაგალითად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლი).

ბ. საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვები

36 საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებულ შეზღუდვათა (აკრძალვების) შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი სახის საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვები: ყადაღა, უფლების განკარგვის შეზღუდვა, უფლების განკარგვის აკრძალვა, რეგისტრაციის აკრძალვა.

37 საჯარო რეესტრი, უფლებათა რეგისტრაციის გარდა, უზრუნველყოფს ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვების რეგისტრაციას. საჯარო რეესტრის სისტემაში საჯაროსამართლებრივი რეესტრი არსებობს დამოუკიდებელი რეესტრის სახით. რეესტრის წარმოების შედეგად რეგისტრირებული ინფორმაციის ასახვა ხდება შესაბამის ამონაწერში. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-19 მუხლის 1 პუნქტის მიხედვით საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის,

მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. რეგისტრაციის შედეგად ქონებაზე უფლებათა წარმოშობისაგან განსხვავებით საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა ძალაში შედის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ აქტის გამოცემის მომენტიდან, რაც შეეხება ამ სახის შეზღუდვების რეგისტრაციას, იგი ემსახურება ქონებაზე სამართლებრივი მნიშვნელობის ინფორმაციის კონსოლიდაციას, მესამე პირთათვის რეგისტრირებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის მიზნით.

38 საჯარო რეესტრში დაინტერესებული პირების მიერ ხშირად ხდება ქონების განკარგვის ამკრძალავი ან სხვა შინაარსის შეზღუდვის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რათა სასამართლოში დავის დასრულებამდე ან ქონების კუთვნილების საკითხის გარკვევამდე არ მოხდეს ობიექტის გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა.[13] ქონებაზე საჯარო შეზღუდვის რეგისტრაციის მიზანია სასამართლო გადაწყვეტილების რეალურად აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილება, მოპასუხისათვის ქონების განკარგვის უფლების შეზღუდვის გზით. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

39 „კანონმდებლობით სადავო ნივთის გასხვისება აკრძალული არ არის. ამის დასტურია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 184-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის თანახმად, მხარეებს არ ერთმევათ უფლება, გაყიდონ ან სხვა გზით გაასხვისონ დავის საგანი, ანდა დათმონ თავიანთი მოთხოვნა. ეს ცხადყოფს, რომ დავის პროცესში ნივთის გასხვისება არ არის არამართლზომიერი ფაქტი, იგი ცალსახად არ გულისხმობს მხარის არაკეთილსინდისიერებას. მას ყველა შემთხვევაში არ უკავშირდება ნივთის ჩამორთმევა, როგორც დავის განხილვის შედეგი. კანონით ნივთის გასხვისება იკრძალება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოდავე მხარის განცხადების საფუძველზე სასამართლო იყენებს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებას. ამ ღონისძიების გამოყენება მხარის უფლებაა და მისი რეალიზაცია დაკავშირებულია კონკრეტულ განსახილველ საქმესთან დაკავშირებულ რისკებთან. ამ თვალსაზრისით, მხარეს აქვს პროცესუალური რესურსები იმისა, რომ თავიდან აიცილოს ყოველგვარი გაუგებრობა და მძიმე შედეგი სადავო ნივთის გასხვისების ჩათვლით.“[14]

ბ.ა. საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა

40 ქონებაზე საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის ერთ-ერთ სახედ რეგის-

13 სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებებზე იხ. *ლილუაშვილი,* სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 2005, გვ. 299-305.

14 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის №ას-888-836-2010 გადაწყვეტილება.

ტრირდება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა. საგადასახადო კოდექსის 239-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახადო დავალიანების გადახდევინება უზრუნველყოს გადასახადის გადამხდელის, სხვა ვალდებული პირის ქონებიდან. საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველყოფის ღონისძიებაა. კანონმდებლობით იგი დადგენილია როგორც საჯაროსამართლებრივი შინაარსის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი საშუალება, რომელიც ემსახურება სახელმწიფოს ვადამოსული საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების მიზნებს.

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი არის ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. სხვა სახის საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვებისაგან განსხვავებით, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არ გამორიცხავს ქონების განკარგვის შესაძლებლობას, თუმცა კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრაციის ფაქტი უზრუნველყოფს ქონებაზე მიდევნებას და მის საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნის აღსრულებაც ხდება დაუბრკოლებლად, ვის საკუთრებაშიც არ უნდა იყოს აღსრულების ეტაპზე ქონება.[15]

ბ.ბ . მოვალეთა რეესტრი

41 საჯარო შეზღუდვის ერთ-ერთი სახეა მესაკუთრის (სამომავლო საკუთრების უფლების მქონე პირის) აღრიცხვა მოვალეთა რეესტრში. მოვალეთა რეესტრი არის ფულადი მოთხოვნის აღსრულების უზრუნველყოფამდე წარმოებული საშუალება – სისტემატიზებული ელექტრონული ერთობლიობა მონაცემებისა იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა და სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნთა შესახებ, რომელთა მიმართაც აღსრულება დაიწყო 2010 წლის 1 იანვრიდან, გარდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალისა.

42 მოვალეთა რეესტრის წარმოება მიმდინარეობს არა საჯარო რეესტრში, არამედ ის წარმოადგენს ვალაუვალ პირთა რეესტრს, რომლის წარმოებას ახორციელებს აღსრულების ეროვნული ბიურო. პირი მოვალეთა რეესტრში შეიტანება დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მის წინააღმდეგ დაიწყება სააღსრულებო წარმოება. მოვალეთა რეესტრში პირის დაფიქსირება გულისხმობს იმას, რომ, როგორც კი მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული პირის სახელზე წარდგენილი იქნება განაცხადი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, საჯარო რეესტრი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ვალდებულია, შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება და დაუყოვნებლივ აცნობოს ამ ფაქტის შესახებ რეესტრის მწარმოებელ ორგანოს.

15 *შოთაძე*, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 225-229.

III. საჯარო რეესტრის წარმოება

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით (311.II). სარეგისტრაციო წარმოება – ეს არის ქონებაზე რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ მონაცემთა აღრიცხვის პროცესი, რომელიც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოების წესით. საქართველოში საჯარო რეესტრის წარმოებას ახორციელებს იუსტიციის სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. **43**

დაინტერესებული პირ(ებ)ი სააგენტოს მიმართავენ სარეგისტრაციო მოთხოვნით (განცხადებით), რომელსაც თან ერთვის კანონმდებლობით დადგენილი, სარეგისტრაციო მოთხოვნის შესაბამისი, დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო მოთხოვნა (განცხადება) ეხება უფლების წარმოშობას, შეცვლას ან შეწყვეტას (მიტოვებას). ამ შინაარსის მოთხოვნა ვრცელდება ყველა სხვა სახის რეგისტრირებულ მონაცემზე. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემებისა და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შედარებით მიიღწევა ქონებაზე სუბიექტთა და სამართლებრივი მდგომარეობის ცვლილების განხორციელება. პირველადი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ თითოეული სარეგისტრაციო მოთხოვნა ინარჩუნებს დამოუკიდებლობას, რაც მიზნად ისახავს ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ინფორმაციის განახლება-ცვლილებას, ასევე ხელს უწყობს ქონებაზე უფლებათა გადაცემის ისტორიის უწყვეტობას. საჯაროობის პრინციპი განაპირობებს სარეგისტრაციო ინფორმაციის კონსოლიდაციასა და სისრულეს. პირველადი რეგისტრაციის საფუძველზე ყოველი შემდგომი რეგისტრაცია არის ქონებაზე უფლებათა ჯაჭვის გადაცემის უწყვეტობის გარანტია.[16] **44**

სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრატორის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს უფლებამოსილი პირის – რეგისტრატორის – მეშვეობით. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მიღებული გადაწყვეტილება არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ექვემდებარება ზოგადი ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრებას. სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებასთან ერთად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს (აქვეყნებს) – ამონაწერს, რომელიც მოიცავს ერთ ერთეულ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემებს.[17] **45**

16 *შოთაძე,* იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 152-154; *ლაფაჩი,* უძრავ ნივთზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2013, გვ. 62-66.

17 რეგისტრაციის ძირითად სამართლებრივ ასპექტებზე იხ. *ლაფაჩი,* უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, დის., 2016, ხელმისაწვდომია: www.tsu.ge.ge.faculties.law.news.

IV. რეგისტრირებულ მონაცემთა ხელმისაწვდომობა

46 საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად რეგისტრირებული მონაცემები ხელმისაწვდომია ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის. რეგისტრირებული მონაცემი, როგორც ინფორმაცია, რამდენიმე სახითაა ხელმისაწვდომი. დაინტერესებული პირები რეგისტრირებული მონაცემების შესახებ ინფორმაციას იღებენ ამონაწერის ფორმით, რომელიც მოიცავს მისი მომზადებისა და გაცემის ეტაპზე ერთ ერთეულ ქონებაზე რეგისტრირებულ ინფორმაციას. რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სამართლებრივი აქტების, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მიღებული გადაწყვეტილების გაცნობის სახით. ზემოთ აღნიშნული ინფორმაცია დაინტერესებული პირებისათვის ხელმისაწვდომია როგორც ელექტრონული, ასევე სააგენტოსადმი მიმართვის ფორმით, ყოველგვარი იურიდიული ინტერესის დასაბუთების გარეშე.

47 **„საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა, სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია“.**[18]

48 „ქონების შეძენის თითოეულ შემთხვევაში, შეუძლებელია გადამოწმება იმ ფაქტისა, მიმდინარეობს თუ არა დავა რომელიმე სასამართლოში ამ ნივთის თაობაზე. აღნიშნული, კანონის თვალსაზრისით, აუცილებლობას არც წარმოადგენს. შემძენის წინდახედულობა შემოიფარგლება რეესტრის მონაცემთა შემოწმებით. ამ თვალსაზრისით, საჯარო რეესტრის მონაცემები მნიშვნელოვანი სამართლებრივი დატვირთვის მატარებელია. საჯარო რეესტრში აისახება ყველა მონაცემი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის თაობაზე. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში, აქ ფიქსირდება ინფორმაცია სასამართლოში მიმდინარე დავების თაობაზეც კი“.[19]

18 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის №ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

19 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის №ას-888-836-2010 გადაწყვეტილება.

V. ნორმის მნიშვნელობა საპროცესო სამართალში

49 სასამართლოში დავის განხილვის პროცესში საჯარო რეესტრში ქონებაზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება. დავის საგანზე უფლების არსებობის უტყუარი ფაქტი დასტურდება საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ამონაწერით. საჯარო რეესტრშია დაცული უძრავ ქონებაზე უფლებათა გადაცემის შესახებ ისტორია, ასევე ყველა ის სამართლებრივი მნიშვნელობის ინფორმაცია, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისას.

50 თავის მხრივ, სასამართლოში სარჩელის აღძვრამდე ან დავის განხილვის პროცესში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიღებული განჩინება[20] კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეგზავნება საჯარო რეესტრს, რათა მესამე პირებისათვის ხელმისაწვდომი გახდეს დავის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე ქონებაზე სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია.

20 სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლი.

მუხლი 311[1]. საჯარო რეესტრში გარიგების წარდგენის წესი

1. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით.

2. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

3. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბრის კანონი №3879 – სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321,
საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის კანონი №4744 – სსმ I, №18, 22.05.2007 წ., მუხ. 158.

I. ზოგადი დებულებანი 612
1. ნორმის მიზანი 612
II. გარიგება, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტი 613
1. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის მატერიალური წინაპირობები 614
2. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის ფორმალური წინაპირობები 615
ა. საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების ფორმა 615
ბ. საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების დამოწმების სახეები 616
ბ.ა. გარიგების დამოწმება მარეგისტრირებელ ორგანოში 617
ბ.ბ. გარიგების დამოწმება სანოტარო წესით 617
3. გარიგების ძალაში შესვლა 618
III. ნორმის მნიშვნელობა საპროცესო სამართალში 620

I. ზოგადი დებულებანი

1. ნორმის მიზანი

1 ნორმის მიზანია უფლების რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრში წარდგენილი გარიგების მატერიალური და ფორმალური წინაპირობების დადგენა. საჯარო რეესტრში უფლების **რეგისტრაციის საფუძველია სამართლებრივი აქტი.** რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა სპექტრის ზრდასთან ერთად გაიზარდა სამართლებრივი აქტების სახეთა ჩამონათვალი, რომელიც საფუძვლად ედება უფლების რეგისტრაციას. გარიგება (ხელშეკრულება) არ არის ერთადერთი უფლების დამდგენი დოკუმენტი. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიიჩნევა ნებისმიერი სამართლებრივი აქტი, რომელიც აკმაყოფილებს სარეგისტრაციო კვლევის პროცესში რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის მიმართ დადგენილ მოთხოვნებს. სარეგისტრაციო

დოკუმენტი შესაძლებელია იყოს სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნას.

რეგისტრაციის საფუძვლად არსებულ სამართლებრივ აქტს მეორენაირად შესაძლებელია, ასევე, ეწოდოს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზე რეგისტრაციის ძალით დასტურდება უფლების წარმოშობის ან ცვლილების ფაქტი. რეგისტრაციის გზით უფლების დადასტურების ინსტიტუტი პირველად ეტაპზე სწორედ კერძოსამართლებრივი გარიგების საფუძველზე უფლებათა წარმოშობას ისახავდა მიზნად. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლების წარმოშობისათვის საკმარისი არ არის მხარეთა შეთანხმება, არამედ საჭიროა, კერძო პირთა ნების გამოვლენის ფაქტი უფლების წარმოშობის შესახებ დადასტურებული იყოს საჯარო აქტით. წინამდებარე ნორმის მიზანია, განისაზღვროს საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის – სამოქალაქო გარიგების – ნამდვილობის მიმართ მოქმედი წესები.[1] **2**

II. გარიგება, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტი

საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი გარიგება უნდა აკმაყოფილებდეს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. ყველა სამოქალაქო გარიგება, რომელიც საფუძვლად ედება რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლების წარმოშობას, საჯარო რეესტრში წარდგენილ უნდა იქნეს სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან ერთად. რეგისტრაციის მიზნებიდან გამომდინარე გარიგების შინაარსი უნდა შეესაბამებოდეს სარეგისტრაციო მოთხოვნას. მაგალითად, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნის შინაარსია ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში წარდგენილ უნდა იქნეს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება უძრავი ქონების გადაცემით და ა.შ).[2] **3**

სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში შესაძლებელია, წარდგენილ იქნეს გარიგება, რომელიც არ არის გათვალისწინებული სამოქალაქო კოდექსით, მაგრამ მოიცავს უფლების წარმომშობ გარიგებას – პირობას, რომ მესაკუთრე აცხადებს თანხმობას, საკუთრების უფლება გადავიდეს შემძენზე. მაგალითისთვის შესაძლებელია, მოვიყვანოთ სამეწარმეო საზოგადოების კაპიტალში უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხება იურიდიული პირის სახელზე.[3] **4**

1 *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 171-179; *ჭანტურია*, მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებულ გარიგებათა თავისებურებანი, „სამართალი“, 9-10/1993, გვ. 33-40; *შოთაძე*, უძრავ ქონებაზე უფლებათა ელექტრონული რეგისტრაციის თავისებურებანი კონტინენტური და საერთო სამართლის სისტემის ქვეყნებში, „საერთაშორისო სამართლის ჟურნალი“, 1/2011; *ვინკლერი*, სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრება გერმანიაში, „სამართალი“, 9-10/1993, გვ. 62.

2 *ძლიერიშვილი*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, 2010; *ნინუა*, უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა ჩუქებით, „მართლმსაჯულება“ 1/2008, გვ. 87-96.

3 *შოთაძე*, იპოთეკისა და „უზრუნველყოფითი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, „სამართლის

1. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის მატერიალური წინაპირობები

5 გარიგება, რომელსაც უფლების რეგისტრაციის მიზნით დაინტერესებული პირი წარადგენს საჯარო რეესტრში, უნდა აკმაყოფილებდეს მთელ რიგს მოთხოვნებისას: გარიგების ერთი მხარე – უფლების განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი უნდა იყოს რეგისტრირებული მესაკუთრე. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში გარიგების საფუძველზე უფლებამოსილი პირი (რეგისტრატორი) იკვლევს, მოხდა თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირის მიერ ქონების განკარგვა, არის თუ არა გარიგებაში მითითებული პირი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრედ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მიუხედავად მხარეთა შეთანხმების არსებობისა, დაინტერესებულ პირს გადაწყვეტილებით უარს ეუბნებიან სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ამ გარემოების კვლევის საფუძველზე მარეგისტრირებელი ორგანო იცავს მესაკუთრეთა ინტერესებს, ვინაიდან განსაკუთრებული კვლევის საგანია გარიგებით განკარგვაზე უფლებამოსილი პირის მონაცემებისა და რეესტრში გარიგების საგანზე რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშედარების პროცესი.[4]

6 საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი გარიგება ეფუძნება ე.წ კაუზალურობის პრინციპს. სარეგისტრაციო მოთხოვნას სანივთო ან ვალდებულებითი უფლების წარმოშობის შესახებ საფუძვლად ედება ერთიანი ხელშეკრულება, რომლის შინაარსის მიხედვით, რეგისტრატორი ვალდებულია, უზრუნველყოს უფლების წარმომშობი პირობის მოძიება. საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი გარიგება მოიცავს როგორც სანივთო, ასევე სახელშეკრულებო შეთანხმების პირობებს.[5] უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველია ხელშეკრულებაში არსებული განკარგვითი პირობა (გარიგება), რომელიც ითვალისწინებს ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი პირის თანხმობას შემძენზე უფლების გადასვლის თაობაზე. ხელშეკრულების განკარგვითი პირობა, სარეგისტრაციო მიზნებიდან გამომდინარე, განიხილება როგორც უფლების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი.

7 გარიგება, ასევე, შესაძლებელია, ითვალისწინებდეს უფლების შეზღუდვის სახელშეკრულებო შეთანხმების პირობებს, მაგალითად: გამსხვისებლის გამოსყიდვის უფლებას, უპირატესი შესყიდვის უფლებას და ა.შ.

ჟურნალი“, 1/2011, გვ. 139-156.

4 2017 წლის სამოქალაქო კოდექსის ცვლილებათა პროექტის თანახმად, 183-ე მუხლს ემატება მე-2 ნაწილი, რაც გულისხმობს თანაცხოვრების განმავლობაში მეუღლეთა მიერ შეძენილი ქონების თანამესაკუთრედ მეუღლის დარეგისტრირებას; კერძოდ, „2. იმ პირის მიერ, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის ან გასხვისების შემთხვევაში, რომელიც იმყოფება რეგისტრირებულ ქორწინებაში, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია, შეძენილი ნივთის თანამესაკუთრედ დაარეგისტრიროს მისი მეუღლე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მეუღლე წერილობითი ფორმით უარს იტყვის შეძენილი ნივთის თანამესაკუთრედ რეგისტრაციაზე.“

5 *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 189-197; *ბეგიაშვილი*, საკუთრების უფლების გადაცემა – გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი? „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 55-63; *ჩიტოშვილი*, ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო-სამართლებრივი უფლებების ზოგიერთი სამართლებრივი ასპექტები, „მართლმსაჯულება“, 1/2007, გვ. 47-54.

საჯარო რეესტრში წარდგენილი ხელშეკრულების ყველა სხვა პირობა, რომელიც არ ითვალისწინებს უფლების წარმოშობის ფაქტს, განიხილება როგორც ვალდებულებითი შინაარსის პირობები, მაგალითად: ნასყიდობის ფასი და მისი გადახდის გრაფიკი, ქონების მფლობელობაში გადაცემა, ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებული საკითხები და ა. შ. 8

მხარეთა შეთანხმების შინაარსიდან ირკვევა, რამდენად ინფორმირებულია შემძენი ხელშეკრულების ობიექტის უფლებრივ ნაკლთან დაკავშირებით. მაგალითად, თუ სახელშეკრულებო პირობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ ქონება უფლებრივად უნაკლოა, შემძენმა არ იცის, რომ გასხვისების ეტაპზე ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო ან კერძოსამართლებრივი შინაარსის შეზღუდვები, მარეგისტრირებელი ორგანო შემძენის ინტერესების დაცვის მიზნით ვალდებულია, შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება და მოითხოვოს შემძენისგან თანხმობა უფლების წარმოშობის შესახებ. მარეგისტრირებელი ორგანო, გარიგებით გათვალისწინებულ პირობათა და საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის შედარებით, უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო პირობათა სისწორის დადგენას და გამორიცხავს არამესაკუთრე პირის მიერ ქონების განკარგვის შესაძლებლობას. 9

„სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორებიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რა ვალდებულებითი ურთიერთობა უდევს საფუძვლად საკუთრების უფლების გადაცემას, აუცილებელია, მისი წერილობით შედგენა.“[6] 10

2. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის ფორმალური წინაპირობები

ამ ნორმის მიზანია, საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების მიმართ ფორმალური წესების დადგენა, კერძოდ გარიგება, რომელიც ედება საფუძვლად დაინტერესებული პირის სარეგისტრაციო მოთხოვნას, საჯარო რეესტრში წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით და დამოწმებული კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მხარეთა მიერ გარიგების მიმართ მოქმედი ფორმალური მოთხოვნების დაცვა ემსახურება უფლების საფუძვლად გამართული დოკუმენტის არსებობას. უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის მიმართ კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები ერთნაირად ვრცელდება რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებების წარმოშობისას. 11

ა. საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების ფორმა

საჯარო რეესტრში უფლების საფუძვლად არსებული გარიგება წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით. რეგისტრაციის მიზნებიდან გა- 12

6 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის № ას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

მომდინარე, წერილობითი ფორმით წარდგენილი გარიგება ქმნის უფლების სამართლებრივ საფუძველს – მტკიცებულებას. გარიგების მხარეები რა სახით და შინაარსით ითვალისწინებენ უფლების არსებობას, დადასტურებულ უნდა იქნეს წერილობით შედგენილი დოკუმენტით. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში უფლების სრულად და სწორად აღრიცხვა შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 183 I მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა. იმავე შინაარსისაა 323-ე მუხლი, კერძოდ, როგორც ყველა გარიგებისთვის, უძრავი ნივთის ნასყიდობისთვისაც გადამწყვეტია ნების გამოვლენის სამართლებრივი ვარგისიანობა. კანონით დადგენილი წესის თანახმად, თუ ნება გამოვლენილია სამართლებრივი ფორმის დაუცველად, სამართლებრივი შედეგი არ მიიღწევა“.[7]

ბ. საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების დამოწმების სახეები

13 სამოქალაქო კოდექსი 2007 წლის 11 მაისამდე იმპერატიულად ადგენდა უძრავ ქონებაზე უფლების აღრიცხვის საფუძვლად არსებული, საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგების სანოტარო დამოწმების წესს. სამოქალაქო კოდექსში 2007 წელს შესული ცვლილებების საფუძველზე შემოღებულ იქნა 311[1]-ე მუხლი, რომელიც საჯარო რეესტრში გარიგების წარდგენის წესს განსაზღვრავს. გაუქმდა სარეგისტრაციო სამსახურში წარსადგენი გარიგების სავალდებულო სანოტარო დამოწმების მოთხოვნა. 311[1]-ე მუხლით ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით.

14 საკანონმდებლო ცვლილებებს საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო წარმოების გამარტივება და რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარება. უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგების დამოწმების წესის ცვლილება განპირობებული იყო საჯარო რეესტრის სისტემაში ე. წ. „ერთი სარკმლის“ პრინციპის შემოღებით, რომლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის პროცესთან დაკავშირებული ყველა იურიდიული მოქმედება მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია, განხორციელდეს ერთ ადგილზე, კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოში.

15 სამოქალაქო კოდექსის ეს დისპოზიციური ნორმა მხარეებს აძლევს შესაძლებლობას, თავად გააკეთონ არჩევანი, რა ფორმით დამოწმებული გარიგება წარადგინონ მარეგისტრირებელ ორგანოში. როგორც კანონმდებელი ხაზგასმით აღნიშნავს, ეს უნდა იყოს: გარიგება ან გარიგებაზე ხელმოწერა, რაც გვაძლევს ვარაუდის საფუძველს, რომ შესაძლებელია, დამოწმდეს გარიგების შინაარსი – სახელშეკრულებო პირობების კანონთან შესაბამისობის

7 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის №ას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

საკითხი ან/და მხოლოდ მხარეთა ხელმოწერები.

311[1] I, II და 69 I, V მუხლების მიხედვით, წერილობითი ფორმის არსებობისას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. ამდენად, მითითებული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის საფუძვლის – უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის მავალდებულებელი გარიგების – დამოწმება სავალდებულოა.[8] **16**

ბ. ა. გარიგების დამოწმება მარეგისტრირებელ ორგანოში

მარეგისტრირებელ ორგანოში გარიგებაზე დამოწმება გულისხმობს გარიგებაზე ხელმოწერას უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, რომელიც ახდენს მხოლოდ გარიგებაზე ხელმომწერი პირის იდენტიფიკაციასა და მის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურებას. **17**

მარეგისტრირებელ ორგანოში გარიგების დამოწმების წესი არ გულისხმობს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის დადგენას ან სხვა გარემოების შემოწმებას. გარიგებაზე ხელმოწერის ფაქტს უფლებამოსილი პირი ადასტურებს სამსახურებრივი შტამპით. **18**

მარეგისტრირებელ ორგანოში გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული განცხადების წარმოდგენასთან ერთად, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 19.4 მუხლი). მარეგისტრირებელ ორგანოში დამოუკიდებლად გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება საჯარო რეგისტრაციო განცხადების წარმოდგენის გარეშე დაუშვებელია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 19.5 მუხლი). მარეგისტრირებელ ორგანოში დამოწმებას არ ექვემდებარება კანონმდებლობით დადგენილი გარიგებები, რომლებიც სავალდებულო წესით უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. **19**

ბ.ბ გარიგების დამოწმება სანოტარო წესით

სამოქალაქო კოდექსში გარიგების დამოწმების წესთან დაკავშირებით განხორციელებული ცვლილების მიუხედავად, გარიგების სანოტარო დამოწმების ინსტიტუტი კვლავ ძალაშია, თუმცა განიხილება არა სავალდებულო, არამედ გარიგების დამოწმების ალტერნატიულ შესაძლებლობად. სანოტარო დამოწმების ფორმა, რომელიც კერძო სამართლის სუბიექტებს სამართლებრივი დაცვის მაღალ ხარისხს სთავაზობს, დღესაც ხაზს უსვამს დამოწმების ამ ფორმის მიმართ გარიგების მხარეთა ნდობის მაღალ ხარისხს.[9] **20**

კანონმდებლობით, ნოტარიუსის მიერ გარიგებასთან დაკავშირებული სანოტარო მოქმედებები შემდეგი შინაარსით განიხილება: ნოტარიუსი მხა- **21**

8 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის № ას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

9 *ჭანტურია,* უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 195-197.

რეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგების მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობას ან/და ამოწმებს გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული «სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის» მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ნოტარიუსის მიერ სანოტარო მოქმედება სრულდება სანოტარო დადასტურების ან სანოტარო დამოწმების ფორმით. სანოტარო დადასტურების დროს ნოტარიუსი ადასტურებს დასადასტურებელი გარიგების (დოკუმენტის) მთელ შინაარსს, მის შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან და გარიგების მონაწილეთა ნების შესატყვისობას მოქმედ სამართალთან, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია მოქმედებები, რომლებიც ნოტარიუსმა უნდა განახორციელოს სანოტარო დადასტურებისას (სანოტარო მოქმედების მონაწილეთა ქმედუნარიანობის, უფლებამოსილების დადგენა, ყველა იმ ფაქტისა და გარემოების დადგენა, რაც აუცილებელია სამართლებრივად გამართული გარიგების დასადებად, მხარეთათვის სანოტარო აქტის სამართლებრივი შედეგების განმარტება და ა.შ.).

22 „გარიგების, როგორც სამოქალაქო ურთიერთობის ფუნდამენტური ინსტიტუტის, თავისებურებებიდან გამომდინარე, ყველა თანამედროვე სამართლებრივი სისტემა იცნობს გარკვეული სახის გარიგებებს, რომელთა ნამდვილობისათვის აუცილებელია კანონით განსაზღვრული ფორმის დაცვა. ასეთ მოთხოვნებს, ძირითადად, ორი მნიშვნელობა აქვს: მტკიცების გაადვილების და განზრახვის სერიოზულობის დადასტურების. ძირითადი ფუნქცია, რასაც სანოტარო დადასტურება ასრულებს, არის მხარეთა ნების სწორად ფორმულირება და ნების ნაკლის მქონე გარიგების თავიდან აცილება“.[10]

23 გარიგების დამოწმების შინაარსის ცვლილების მიუხედავად, კანონმდებლობით, სავალდებულო სანოტარო დამოწმებას ექვემდებარება შემდეგი სახის გარიგებები: მინდობილობა, ანდერძი, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება,[11] საქორწინო ხელშეკრულება,[12] ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.[13]

3. გარიგების ძალაში შესვლა

24 საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი ადასტურებს არა მხოლოდ ქონებაზე უფლების წარმოშობას, არამედ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შედეგად, უფლების წარმოშობა და გარიგების ძალაში შესვლა ხდება ერთ-

10 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 5 სექტემბრის №ას-950-1256-07 გადაწყვეტილება.

11 იხ. *ნადიბაიძე,* საკუთრების უფლების გადასვლა სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულებით, „სამართალი“, 4/2001, გვ. 20-23.

12 იხ. *ნაჭყებია,* მეუღლეთა სახელშეკრულებო ქონებრივი ურთიერთობა 3/2008, გვ. 75-83; *კოხრეიძე,* მეუღლეთა სახელშეკრულებო ქონებრივი ურთიერთობანი (საქორწინო კონტრაქტი), „სამართალი“, 6-7/2000, გვ. 45-51.

13 საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მუხ. 20.1.

დროულად რეგისტრაციის დასრულებისთანავე.

უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი ხელ- **25**
შეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებითი შინაარსის, ასევე სანივთო (განკარგვით) პირობას. რეგისტრაციამდე ხელშეკრულება ძალაში შედის კანონმდებლობით დადგენილი წესით (წერილობითი ფორმით) დადებისთანავე. ხელშეკრულების ვალდებულებითი შინაარსის პირობების შესრულება, როგორც წესი, წინ უსწრებს უფლების წარმოშობას. ქონებაზე უფლებათა გადაცემის ხელშეკრულებაში ვალდებულებითი შინაარსის გარიგება უნდა განვიხილოთ როგორც წინარე ხელშეკრულება, რომლის შესრულება განაპირობებს სანივთო უფლების წარმოშობას. სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის ეტაპზე უფლებამოსილი პირი (რეგისტრატორი) ეყრდნობა ხელშეკრულების სანივთო პირობას, კერძოდ, მესაკუთრის ნებას ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით. უფლების რეგისტრაციის ეტაპზე არ ხდება მხარეთა შორის ვალდებულებითი გარიგების შესრულების შემოწმება. სანივთო უფლების წარმოშობამდე ვალდებულებითი გარიგების შესრულების ფაქტს ან ნოტარიუსი ამოწმებს, ან თავად გარიგების მხარეები ამოწმებენ.

საჯარო რეესტრში წარდგენილი ხელშეკრულების სანივთო პირობა **26**
ძალაში შედის უფლების რეგისტრაციასთან ერთად, ვინაიდან სანივთო გარიგებისათვის იურიდიული ძალის მისანიჭებლად არ არის საკმარისი მხოლოდ კანონმდებლობით გარიგების ფორმის მიმართ წარდგენილი მოთხოვნების დაკმაყოფილება, არამედ დამატებით საჭიროა, მესაკუთრის ნება შეესაბამებოდეს საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს. მაგალითად, თუ მესაკუთრე გარიგების საფუძველზე აცხადებს, რომ ის განკარგავს უფლებრივად უნაკლო ქონებას, ხოლო საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენის ეტაპზე ქონებაზე რეგისტრირებულია შეზღუდვა (ყადაღა) ან სანივთო ტვირთის შინაარსის რაიმე უფლება, საჯარო რეესტრში წარდგენილი ხელშეკრულება ვერ გახდება სანივთო უფლების წარმოშობის საფუძველი, ვინაიდან, ფორმალური კანონიერების პრინციპის დაცვის მიუხედავად, მესაკუთრის ნება წინააღმდეგობაშია საჯარო რეესტრში დაცულ რეგისტრირებულ ინფორმაციასთან.

რეგისტრაციის მომენტიდან ქონებრივ უფლებებზე დადებული გარიგე- **27**
ბის ძალაში შესვლა ემსახურება სარეგისტრაციო წარმოების ძირითად – უფლებათა მოწესრიგებული რიგითობისა და ქონებაზე უფლებათა მიდევნების – პრინციპებს. ნორმის მიზანია, რეგისტრაციის გზით უზრუნველყოფილ იქნეს გარიგების საფუძველზე წარმოშობილ უფლებათა მოწესრიგებული რიგითობა. რეგისტრაციისთანავე ქონებაზე უფლების დამდგენი გარიგების ძალაში შესვლა გამორიცხვას უფლების წარმოშობის სხვა საფუძვლების არსებობას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, საჭირო გახდებოდა თითოეულ ჯერზე დადასტურება იმ ფაქტებისა, როდის წარმოიშვა უფლება – ხელშეკრულებით თუ რეგისტრაციის მომენტიდან.

„მოცემულ შემთხვევაში მოდავე მხარეთა შორის შედგენილია უძრავი **28**
ნივთის ნასყიდობის აქტი და სადავოა მისი იურიდიული ძალა. 477 I მუხლის

თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს ნივთზე საკუთრების უფლება, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. აღნიშნული ნორმის ანალიზით, ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსენსუსურია და იგი დადებულად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით შეთანხმების მომენტიდან. შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლა ნივთის გადაცემაზე დამოკიდებული არ არის. ამასთან, ხელშეკრულების მიზანი და ინტერესი, რასაკვირველია, საკუთრების უფლების გადაცემაა და იგი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, სწორედ უფლების გადაცემას ემსახურება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით (მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობებზე), ისე სანივთო (გარიგებით საკუთრების უფლების განკარგვა და გადაცემა ხდება) გარიგების ელემენტებს და იგი, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული“.[14]

III. ნორმის მნიშვნელობა საპროცესო სამართალში

29 სასამართლოში დავის ეტაპზე გარიგების, როგორც უფლების წარმომშობი აქტის, შეფასებას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება. საპროცესო სამართალში უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად არსებულ გარიგებას აქვს მტკიცებულების ძალა. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო განხილვის საგანია, ეფუძნება თუ არა უფლების წარმოშობის საჯარო აქტი ნამდვილ გარიგებას, ვინაიდან გარიგების ბათილობა ან სხვა საფუძვლით მისი შეწყვეტა გავლენას ახდენს რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობაზე. მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრი უფლების რეგისტრაციას ახდენს მხარეთა მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი გარიგების საფუძველზე, როდესაც ეჭვქვეშ დგება უფლების ნამდვილობის ფაქტი, მარეგისტრირებელი ორგანოს კომპეტენციას არ განეკუთვნება რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული გარიგების ნამდვილობის კვლევა და უფლების დამდგენი დოკუმენტის – გარიგების ბათილობის იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტს ადგენს სასამართლო.

14 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის №ას-221-213-2012 გადაწყვეტილება.

მუხლი 312. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

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 გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში 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.

საქართველოს 2007 წლის 29 ივნისის კანონი №5127 – სსმ I, №27, 17.07.2007 წ., მუხ. 260.

I. ზოგადი დებულებანი 621
1.ნორმის მიზანი 621
2. განსხვავება პრეზუმფციასა და ფიქციას შორის 623
II. მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია 623
III. სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის ფარგლები 624
1. რეგისტრირებული მონაცემის უტყუარობა და სისრულე 624
2. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გამომრიცხველი გარემოებები 627
ა. რეგისტრირებული მონაცემის სისწორის გასაჩივრება 627
ბ. შემძენის მხრიდან რეგისტრირებული მონაცემის უზუსტობის ცოდნა 628
IV. ნორმის მოქმედება საპროცესო სამართალში 630

I. ზოგადი დებულებანი

1. ნორმის მიზანი

1 საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი **უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია** მიზნად ისახავს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის ინტერესების დაცვას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფასა და დაინტერესებული პირების მხრიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ ნდობის მაღალი ხარისხის გარანტიების შექმნას. უძრავ ქონებაზე

რეგისტრირებული უფლება მანამდე ითვლება კანონიერად, უფლებამოსილ პირს მანამდე აქვს ქონების თავისუფლად განკარგვის შესაძლებლობა, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული გარიგება მიიჩნევა ნამდვილად. ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

„განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ, სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომელთა მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში, ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია“.[1]

2 მიუხედავად იმისა, რომ სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია სამოქალაქო კანონმდებლობაში არსებობს არა საჯარო ნდობის პრინციპის, არამედ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის სახით, უფლების ნამდვილობის სადავოდ გახდომის შემთხვევები განაპირობებს მომხმარებელთა ნდობის ხარისხს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ – რაც უფრო ნაკლებია უფლების მართლზომიერების გასაჩივრების შემთხვევები, მით უფრო მაღალია ნდობის ხარისხი საჯარო რეესტრის მიმართ.[2]

„განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით“.[3]

სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია უზრუნველყოფს მესამე პირთა ინტერესების დაცვას, კერძოდ, პირი, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირისგან შეიძენს ქონებას, ითვლება მართლზომიერ შემძენად, თუ კეთილსინდისიერების შეფასებითი კატეგორიის საფუძველზე სხვა რამ არ იქნება დადგენილი.

„საკასაციო პალატის განმარტებით, ეს კონფლიქტი კანონმდებელმა, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარ-

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის № ას-465-435-2010 გადაწყვეტილება.

2 იხ. *ლაფაჩი*, უძრავ ნივთზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2013, გვ. 73-74.

3 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის № ას-1179-1108-2012 გადაწყვეტილება.

გებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება, შეს-აბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება“.[4]

2. განსხვავება პრეზუმფციასა და ფიქციას შორის

სანივთო სამართალში მოქმედი რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმე- **3**
დი სისრულისა და უტყუარობის ინსტიტუტი აღიარებულია არა პრინციპის, არამედ პრეზუმფციის სახით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრა-ქტიკაში ხშირად ვხვდებით სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას ფი-ქციის სახელწოდებით, მაგალითად ერთ-ერთ სასამართლო გადაწყვეტილე-ბაში ვკითხულობთ: „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად, ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთი-თებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობას-თან დაკავშირებით“.[5]

სასამართლოს დასაბუთება არ უნდა მივიჩნიოთ მართებულად, ვინაიდან **4**
სამართლის თეორიაში პრეზუმფციისა და ფიქციის ტერმინებს სხვადასხვა სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვთ. პრეზუმფციის მიხედვით, ფაქტი ით-ვლება დადასტურებულად, სანამ იგი არ იქნება უარყოფილი. პრეზუმფცია შეეხება მტკიცების წესს – ის, ვინც ეყრდნობა ვარაუდს, არ არის ვალდე-ბული, ამტკიცოს საპირისპირო. მოწინააღმდეგე მხარეს, ცხადია, შეუძლია, ამტკიცოს საპირისპირო. პრეზუმფცია მიზნად ისახავს მტკიცების გაიო-ლებას, როდესაც კანონი სამართლებრივი უსაფრთხოების ან „სუსტი“ მხა-რის ინტერესების დაცვის მიზნით დადასტურებულად მიიჩნევს ამა თუ იმ გარემოებას. კანონისმიერი პრეზუმფცია დაკავშირებულია განსაზღვრულ ფაქტთან. ფაქტის უარყოფამდე ფაქტი ითვლება დამტკიცებულად. რაც შე-ეხება ფიქციის შინაარსობრივ მნიშვნელობას, ფიქციის მეშვეობით სამართა-ლი ქმნის საკუთარ რეალობას. პრეზუმფციისაგან განსხვავებით, ფიქციის უარყოფა არ შეიძლება.[6]

II. მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია

სანივთო სამართალში მოქმედი მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციები **5**

4 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის №ას-189-182-2013 გადაწყვე-ტილება.

5 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის №ას-1179-1108-2012 გადაწყვეტი-ლება.

6 იხ. *ხუბუა*, სამართლის თეორია, 2004. გვ. 196-197; *ფუტკარაძე*, სამოქალაქო სამართლებრივი პრეზუმფციები, „სამართალი“, 8-9/2000, გვ. 47-52.

ერთმანეთისაგან განსხვავდება შინაარსით, კერძოდ, იმის მიხედვით, თუ რა სახის ქონებაზე ვრცელდება მათი მოქმედება. მაგალითად, მოძრავ ნივთებზე მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია შემდეგი შინაარსით მოქმედებს: „ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე“ (158.I).[7]

6 უძრავი ნივთის განკარგვის ეტაპზე თუ მესაკუთრე (გამსხვისებელი) რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ივარაუდება, რომ პირი არის გასასხვისებელი ობიექტის მესაკუთრე. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს უძრავი ქონება. გარიგების დადების ეტაპზე ქონებაზე არსებული სამართლებრივი მნიშვნელობის ინფორმაცია, მაგალითად უფლებრივი ნაკლის შესახებ, დასტურდება საჯარო რეესტრიდან გაცემული ამონაწერით.

7 ამ წესიდან გამომდინარე, პირები, რომლებსაც გარიგების დადების ეტაპზე უძრავ ქონებაზე არა აქვთ საკუთრების უფლება მოპოვებული საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, არ ითვლებიან მესაკუთრეებად. თუმცა რეგისტრაციის ფაქტის არარსებობა მათ, როგორც ქონებაზე კანონიერი ინტერესის მქონე სუბიექტებსა და სამომავლო საკუთრების უფლების მქონე პირებს, არ უსპობთ შესაძლებლობას, სადავოდ გახადონ უფლების წარმოშობის ფაქტი.

8 სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციაზე დაყრდნობით, უძრავ ქონებაზე არ მოითხოვება რეგისტრირებულ ქორწინებაში მყოფი მეუღლის თანხმობა, ვინაიდან, თუ ერთი მეუღლე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ერთობლივი თანაცხოვრების განმავლობაში შეძენილ ქონებაზე მეუღლეთა თანასაკუთრების მიუხედავად, ერთ-ერთი მეუღლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია გამორიცხავს გასხვისების ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვის შემთხვევაში საჯარო რეესტრში არარეგისტრირებული მეუღლის თანხმობის აუცილებლობას.[8]

III. სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის ფარგლები

1. რეგისტრირებული მონაცემის უტყუარობა და სისრულე

9 პრეზუმფცია – *preasumtjio* ლათინური წარმოშობის სიტყვაა და ვარაუდს ნიშნავს. სამართალში მას დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა ენიჭება. დაუდასტურებელი მოვლენა ან ფაქტი მიიჩნევა, ივარაუდება არსებულად, დადასტურებულად და მას სამართლებრივი შედეგები უკავშირდება.[9]

7 *ქოჩაშვილი*, მფლობელობა და საკუთრება, 2013, გვ. 230-232.

8 მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვის საკითხზე იხ. *ზარნაძე*, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დავების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, 1/2007, გვ. 120-138; *თადიაშვილი*, საკუთრების უფლება პრივატიზებულ ბინაზე, „სამართალი“, 1-2/1994, გვ. 48-51; *ლობჟანიძე*, მეუღლეთა შორის ქონების გაყოფის შესახებ საქმეთა განხილვის თავისებურებანი, „მართლმსაჯულება და კანონი“, 2/2013, გვ. 25-32; *ჩიკვაშვილი*, მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის სამართლებრივი პრობლემები, „სამართალი“, 11-12/2002, გვ. 39-44.

9 *ჟანტურია*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 1997, გვ. 160.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია ეფუძნება სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობას. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას: 1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული; 2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი. რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, იგი გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ, გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე. **10**

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია ვრცელდება სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი ჩანაწერის ნამდვილობაზე. საადგილმამულო წიგნის წარმოების პირინციპზე დაყრდნობით, ქონებაზე უფლების აღრიცხვის საფუძველია სამართლებრივი აქტი, ამ შემთხვევაში სამოქალაქო გარიგება, რომლის ნამდვილობა გავლენას ახდენს მის საფუძველზე განხორციელებული ჩანაწერის სისწორეზე. **11**

პრეზუმფცია ამტკიცებს განსაზღვრულ მდგომარეობას, ფაქტს ანდა უფლებას, მაგრამ იგი ყველა შემთხვევაში ალბათობას უკავშირდება.[10] საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ადგენს რეგისტრირებული ჩანაწერის სისწორის ვარაუდს, ვიდრე კანონიერ ძალაშია ჩანაწერის სამართლებრივი საფუძველი – აქტი. **12**

საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ერთგვაროვანი შინაარსით ვრცელდება ყველა რეგისტრირებული უფლების მიმართ, რომლებიც, მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად, უზრუნველყოფენ რეგისტრირებულ უფლებათა მიდევნებას ქონებაზე შინაარსის უცვლელად მის გაუქმებამდე. „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მოქმედება ასევე უნდა გავრცელდეს იპოთეკარების მიმართ, შესაბამისად, უნდა დადგინდეს, იცოდნენ თუ არა იპოთეკარებმა რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ და საქმეში არსებული მასალებით იქმნება თუ არა იმის ალბათობა, რომ შემძენმა და იპოთეკარებმა იცოდნენ უფლების რეგისტრაციის ნაკლის თაობაზე.“[11] მაგალითად, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის ეტაპზე 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 (297).[12] **13**

კერძო სამართალში პრეზუმფციის არსებობა განსაზღვრულ პირობებს ემყარება. რეესტრის ჩანაწერი – რეგისტრირებული უფლება იქამდე ით- **14**

10 *ფუტკარაძე,* პრეზუმფციის პრობლემა თანამედროვე ქართულ სამოქალაქო სამართალში, „სამართალი“, 7/2011, გვ. 25-28.

11 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 11 იანვრის № ას-465-435-2010 გადაწყვეტილება.

12 იხ. *შოთაძე,* იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ. 155-158.

ვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დადგენილი უფლებრივი ნაკლი გამორიცხავს უფლების ნამდვილობასა და მართლზომიერებას.

15 საჯარო რეესტრში გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ უფლების ნამდვილობის, მისი წარმოშობის ფაქტის საჯარო აქტით დადასტურებას. ერთ ერთეულ ქონებაზე ჩანაწერის განხორციელების (უფლების რეგისტრაციის) შესახებ გამოიცემა ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ადასტურებს სახელმწიფოს მიერ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილი უფლების ნამდვილობის ფაქტს. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია და მოქმედებს კანონით დადგენილი წესით უფლების გაუქმებამდე.

16 საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს მანამდე, ვიდრე კანონმდებლობით დადგენილი წესით ბათილად არ იქნება ცნობილი ჩანაწერის განხორციელების (უფლების რეგისტრაციის) საფუძვლად არსებული გარიგება. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული გარიგების ბათილობა არის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 26.ი.ბ).

17 განსხვავებული შინაარსით მოქმედებს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-5 მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია, კერძოდ, ვიდრე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (თავისი შინაარსით ადმინისტრაციული აქტი) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი, რეგისტრირებული მონაცემი ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. თუ რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული გარიგების ბათილობა გავლენას ახდენს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებაზე, თავად აქტის გაუქმება გავლენას ვერ ახდენს გარიგების ნამდვილობაზე. მის საფუძველზე სარეგისტრაციო მოთხოვნის ხელახლა წარდგენის შემთხვევაში შესაძლებელია, განხორციელდეს რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციო პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევა, როდესაც პირველადი მდგომარეობის აღდგენა შეუძლებელია, ვინაიდან უფლება გაუქმებულია ქონების გასხვისების გზით. მიუხედავად რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების გაუქმებისა, დაინტერესებული პირი ვერ აღწევს სასურველ შედეგს.

18 სარეგისტრაციო პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევა, როდესაც პირველადი მდგომარეობის აღდგენა შეუძლებელია, ვინაიდან უფლება გაუქმებულია ქონების გასხვისების გზით. მიუხედავად რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების გაუქმებისა, დაინტერესებული პირი ვერ აღწევს სასურველ შედეგს. სასამართლოს განმარტებით, „თუ უძრავი ნივთის საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულია ახალი რეგისტრაციით, მაშინ ამ უკანასკნელი რეგისტრაციის გაუქმება (ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად გამოცხადება) და რეგისტრაციამდე არსე-

ბული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ წამოყენებულია მოთხოვნა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სარეგისტრაციო (უფლების დამადასტურებელი) დოკუმენტის (სასამართლო გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის, სამოქალაქოსამართლებრივი გარიგების და სხვ.) გაუქმების თაობაზე, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლისა“.[13]

2. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გამომრიცხველი გარემოებები

ა. რეგისტრირებული მონაცემის სისწორის გასაჩივრება

312.II მუხლის მიხედვით, ყურადღება გამახვილებულია სუბიექტურ ფა- **19**
ქტორებზე, რომელთა არსებობა გამორიცხავს მითითებული პრეზუმფციის მოქმედებას. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი. ნებისმიერი დავა ქონებაზე არ განაპირობებს რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობის ეჭვქვეშ დაყენებას. „ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი“ გულისხმობს არა ნებისმიერ პრეტენზიას მესაკუთრის მიმართ, არამედ რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობის გასაჩივრებას რეესტრის მწარმოებელ ორგანოში.

„დავის განმავლობაში ნივთის გასხვისებისას მყიდველს შეიძლება არ ჰქონ- **20**
დეს ინფორმაცია შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული დავის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად და მისი უფლება დაცულია კანონით (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები). თუ შემძენი ინფორმირებულია შესაძენ ნივთთან დაკავშირებული დავის თაობაზე, იგი ხდება იმ რისკის მატარებელი, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიძლება დადგეს ამ ნივთის მიმართ. თუ დაკმაყოფილდება სარჩელი, შემძენს მოეთხოვება კანონიერ მესაკუთრედ ცნობილი მოსარჩელისათვის ნივთის დაბრუნება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ შემძენმა დავის განმავლობაში შეიძინა ნივთი და ამის თაობაზე იგი ინფორმირებული იყო, შეუძლებელია, შემძენი მივიჩნიოთ არაკეთილსინდისიერად და მას ჩამოვართვათ ნივთი. შემძენი არ შეიძლება, ჩაითვალოს არაკეთილსინდისიერად და მასთან დადებული გარიგება გაბათილდეს, თუ რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის ყველა დოკუმენტი ამ ნივთთან დაკავშირებით სამართლებრივად მოწესრიგებულია და სასამართლო დავის წაგების რისკი მინიმუმამდეა დაყვანილი. დავის დროს ქონების გასხვისებისას არაკეთილსინდისიერება მაშინ ვლინდება, როდესაც შემძენისათვის ცნობილია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს საკუთრების უფლება არამართლზომიერად აქვს მოპოვებული და ნივთი სხვისდება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად“.[14]

13 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 1 იანვრის № ას-340-325-2012 გადაწყვეტილება.

14 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის №ას-888-836-2010 გადაწყვეტილება.

21 ნორმის სიტყვასიტყვითი განმარტებით თუ ვიმსჯელებთ, სასამართლოში საჩივრის წარდგენა გამორიცხავს ვარაუდის მოქმედებას, რაც არასწორია, ვინაიდან მარტოოდენ გასაჩივრების ფაქტი არ აჩერებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის მოქმედებას, თუ არ დადასტურდა უფლების ნამდვილობის ხარვეზი თავად გარიგების მხარეთა მიერ, ან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. მანამდე ივარაუდება, რომ რეგისტრაციის შედეგად განხორციელებული ჩანაწერი სწორია და, შესაბამისად, უფლება ნამდვილი.

ბ. შემძენის მხრიდან რეგისტრირებული მონაცემის უზუსტობის ცოდნა

22 უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მეორე გამომრიცხველ გარემოებად მიიჩნევა შემძენის ინფორმირებულობა ქონებაზე რეგისტრირებული მონაცემის უზუსტობის შესახებ, კერძოდ, ცოდნა იმის შესახებ, იცოდა, ან რამდენად შეეძლო შემძენს, სცოდნოდა რეგისტრირებული ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ.

23 რას გულისხმობს შემძენის მხრიდან ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა? სასამართლო განმარტავს: „უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო, თავის მხრივ, შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება“.[15]ამ შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს შემძენის მხრიდან ჩანაწერის უზუსტობის ან გარიგების ბათილობის წინაპირობების თაობაზე ინფორმაციის არსებობა შეძენის იურიდიული მოქმედების განხორციელებამდე. ამ გარემოებების არსებობის აუცილებლობას შემძენი გამოჰყავს ობიექტური შეფასების კატეგორიიდან და მისი უფლების ნამდვილობა სრულიად ეფუძნება მის ქმედების შეფასების სუბიექტურ კრიტერიუმებს, კერძოდ, იყო თუ არა შეძენის ფაქტის მიმართ შემძენი კეთილსინდისიერი.[16]

„როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია, დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირე-
24 ბული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციასა და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს

15 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 10 დეკემბრის № ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

16 *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 65-66.

შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულების ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით.“[17]

25 შემძენის კეთილსინდისიერების შემოწმება სცდება მარეგისტრირებელი ორგანოს კომპეტენციას, ვინაიდან რეგისტრაციის პროცესი ეფუძნება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის ობიექტურ და ყოველმხრივ კვლევას.

26 შემძენის მხრიდან არაკეთილსინდისიერების თითოეული ფაქტი დადასტურებულ უნდა იქნეს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რაც არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასწორი ჩანაწერის გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

27 90-იან წლებში საქართველოში საბინაო ფონდის პრივატიზაცია განხორციელდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის „ბინის პრივატიზაციის შესახებ“ დადგენილებით, რომლის საფუძველზე საცხოვრებელი სადგომის პრივატიზაციისათვის საჭირო იყო ოჯახის ყველა წევრის თანხმობა. მოგვიანებით, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის №520 დადგენილებით გაუქმდა ეს წესი. პირები, რომლებიც სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საბინაო ფონდების ბინებში ცხოვრობდნენ (ჩაწერის საფუძველზე), მიუხედავად იმისა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარე იყო ოჯახის ერთი სრულწლოვანი წევრი, ოჯახის სხვა წევრები ინარჩუნებდნენ თანასაკუთრების უფლებას სახელმწიფოსგან უსასყიდლოდ გადაცემულ ქონებაზე. პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირის მიერ ქონების ერთპიროვნულად განკარგვის შემთხვევაში სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციაზე დაყრდნობით ამ ქონებაზე კანონიერი ინტერესის მქონე პირები უფლებამოსილნი არიან, დაამტკიცონ უფლების კანონსაწინააღმდეგო განკარგვის ფაქტი და მოითხოვონ გასხვისებულ ქონებაზე უფლების აღდგენა.[18]

28 ანალოგიური სამართლებრივი შედეგები დგება კომლის თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის შემთხვევაში. კომლის ერთ-ერთ წევრზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში პირი მოიპოვებს უძრავი ქონების მესაკუთრის სტატუსს. თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი თანამესაკუთრეთა ინტერესების საზიანოდ განკარგავს ქონებას, თანამესაკუთრეებს 312-ე მუხლის საფუძველზე უფლება აქვთ, სადავოდ გახადონ უფლების წარმოშობის მართლზომიერების ფაქტი.[19]

17 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის № ას-505-741-08 გადაწყვეტილება.
18 *კალმახელიძე,* სახელმწიფო ქონების პრივატიზება და შემდგომი მართვა. ზოგიერთი საკითხი ბინის საკუთრების უფლების შესახებ, „სამართალი“, 2-3/1998, გვ. 68-71.
19 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის № ას-505-741-08 გადაწყვეტილება.

29 სასამართლო პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როდესაც საჯარო რეესტრის გზით ქონების შემძენი არის მეზობელი. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ „ზემოთ მითითებული შედეგი დგება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. როგორც კასატორი უთითებს, ბინის შემძენი მისი კარის მეზობელია. ასეთ შემთხვევაში კი ძნელად სარწმუნოა ის გარემოება, რომ შემძენს არ სცოდნოდა მის მეზობლად მდებარე სახლის ნაკლის არსებობა-არარსებობის თაობაზე, უკიდურეს შემთხვევაში, მას მცდელობა მაინც უნდა ჰქონოდა, შეეტყო მეზობლისგან ყველა გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ბინის ავკარგიანობასთან.“

IV. ნორმის მოქმედება საპროცესო სამართალში

30 რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება საპროცესო სამართალში. რეგისტრირებული უფლების მიმართ მოქმედი ვარაუდის ნამდვილობის ან უარყოფის ფაქტი სასამართლო განხილვის შედეგად მიიღწევა. სამოქალაქო პროცესში მოქმედი შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, პროცესის მონაწილე თითოეულმა მხარემ სასამართლოში უნდა წარადგინოს ის მტკიცებულებები, რომლებზეც ამყარებენ თავიანთ მოთხოვნებს. ვარაუდის სისწორის დასადასტურებლად ან მისი უარყოფის მიზნით მტკიცების ტვირთი შემდეგი შინაარსით არის გადანაწილებული, კერძოდ: მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს სამოქალაქო გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების ნაკლის არსებობა შეძენამდე, ხოლო მოპასუხეს აწევს სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორებზე მითითებით მტკიცების ტვირთი, რომ მან არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე.

31 სასამართლოს მიერ სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის მოქმედების გამორიცხვა უნდა მოხდეს ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომლებიც ადასტურებენ შემძენის მხრიდან შეძენამდე სუბიექტური ფაქტორების ცოდნას, კერძოდ, სასამართლოს მიერ ყოველმხრივი და ობიექტური განხილვის საფუძველზე უნდა დადგინდეს, ხომ არ არიან მოსარჩელე და მოპასუხე ახლო ნათესაურ კავშირში ერთმანეთთან. სასამართლო გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „მოპასუხე 1963 წლიდან ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა და დღესაც ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში. მას სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, შესაბამისად, მოსარჩელისათვის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში ცნობილი უნდა ყოფილიყო ოჯახის წევრთა საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ასეთი ფაქტების არცოდნას ვერ ასაბუთებს. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოსარჩელისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ შ. დ-ძის გარდა, სადავო სახლმფლობელობას ჰყავდა სხვა თანამესაკუთრეებიც, შესაბამისად, შემძენის ინტერესების დაცვა ვერ იქნება დაცული საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით.“[20]

20 იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანავრის №ას-505-741-08 გადაწყვეტილება.

თუმცა მხოლოდ მოდავე მხარეებს შორის ნათესაური კავშირის დადგენა საკმარისი არ არის შემძენის არაკეთილსინდისიერების დასადასტურებლად: „მხარეთა ნათესაური კავშირის დასადასტურებლად კასატორი მხოლოდ იმ გარემოებაზე მიუთითებს, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული შპს „კ.-ს“ პარტნიორები და მოპასუხეები ერთსა და იმავე მისამართზე არიან რეგისტრირებულნი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ერთსა და იმავე მისამართზე რეგისტრაცია, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც მხოლოდ ქუჩა და სახლის ნომერი ემთხვევა ერთმანეთს, მხარეთა შორის ნათესაურ კავშირს არ ადასტურებს, ამასთან, თუნდაც ნივთის შემძენი გამსხვისებლის ნათესავი იყოს, აღნიშნული უპირობოდ მის არაკეთილსინდისიერებაზე არ მიუთითებს. ამ შემთხვევაში ასევე აუცილებელია იმ გარემოების დადასტურება, რომ შემძენისათვის ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობა ცნობილი იყო.“ **32**

რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს იმ დრომდე, ვიდრე პრეზუმირებული ფაქტის უსწორობა არ დამტკიცდება, ეს კი მიიღწევა უფლების საფუძვლად არსებული გარიგების ბათილობით. უფლების ნამდვილობის გამომრიცხველი გარემოებების არსებობა-არარსებობის ფაქტი – გარიგების ბათილობის ან სხვა გარემოების – უნდა დაადგინოს სასამართლომ. **33**

ვარაუდის დონეზე უფლების ნამდვილობის ალბათობის გამორიცხვა ან დადასტურება დამოკიდებულია მხარეთა მიერ სასამართლოში დავის განხილვის ეტაპზე წარდგენილ მტკიცებულებებზე. არსებული ვარაუდის დადასტურება ან უარყოფა გავლენას ახდენს გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების არსებობის ან არარსებობის ფაქტზე. **34**

სასამართლო გადაწყვეტილებით დადასტურებული ვარაუდი უფლების ნამდვილობის შესახებ გამორიცხავს მომავალში მისი გაქარწყლების შესაძლებლობას, ვინაიდან სასამართლო გადაწყვეტილებით დადასტურებული უფლება ემყარება არა ჩანაწერის სისწორის მიმართ მოქმედ ვარაუდს, არამედ კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლო გადაწყვეტილებას. **35**

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2017 წლის 17 ოქტომბერს მიიღო მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის („სსკ“) 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობის თაობაზე. სადავო ნორმების განმარტებისას საკონსტიტუციო სასამართლო დაეყრდნო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას, ვინაიდან საკონსტიტუციო სასამართლო, როგორც წესი, იღებს და იხილავს საკანონმდებლო ნორმას იმ ნორმატიული შინაარსით, რომლითაც იგი საერთო სასამართლომ გამოიყენა. 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობის გადასინჯვის მოთხოვნა საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა, რითაც დადასტურდა საკონსტიტუციო სასამართლოსა და საერთო სასამართლოების პოზიციის თანხვედრა ამ ნორმის შეფასების ნაწილში.[21] **36**

მუხლები 313-315. ამოღებულია.

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

ბიბლიოგრაფია

ასათიანი, *თამარ,* მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები (შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი), „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 45-54.

ციტ.: *ასათიანი,* მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ.

ბეგიაშილი, *ნინო,* საკუთრების უფლების გადაცემა – გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი? „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 55-63.

ციტ.: *ბეგიაშვილი,* საკუთრების უფლების გადაცემა – გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი? „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ.

ბზეკალავა, *ეროსი,* პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), საიუბილეო კრებულში „ბესარიონ ზოიძე 60“, 2013.

ციტ.: *ბზეკალავა,* პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით, გვ.

ბიოლინგი, *ჰაინს/**ლუტრინგჰაუსი,*** *პეტერ,* საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, 2009.

ციტ.: *ბიოლინგი/ლუტრინგჰაუსი,* სკ-ის მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, 2009, გვ.

გოდერძიშვილი, *თამარ/**ძიგუაშვილი,*** *გიორგი,* ფინანსური გირაოს სამართლებრივი ჩარჩოს მიმოხილვა, „ეკონომიკა და საბანკო საქმე“, ტომი III, №2, 2015, გვ. 67-80.

ციტ.: *გოდერძიშვილი/ძიგუაშვილი,* ფინანსური გირაოს სამართლებრივი ჩარჩოს მიმოხილვა, „ეკონომიკა და საბანკო საქმე“, III 2/2015, გვ.

დანელია, *ეკატერინე,* გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, სპეციალური გამოცემა, 2008, გვ. 31-68.

ციტ.: *დანელია,* გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, სპეციალური გამოცემა, 2008, გვ.

დარჯანია, *თორნიკე,* იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ. 6-16.

ციტ.: *დარჯანია,* იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, გვ.

ვინკლერი, *ვოლფგანგ,* სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრება გერმანიაში, „სამართალი“, № 9-10, 1993.

ციტ.: *ვინკლერი,* სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრება გერმანიაში, „სამართალი“, 9-10/1993, გვ.

ზარანდია, *თამარ,* სანივთო სამართლის საფუძვლები: ქონება, მფლობელობა, საკუთრება, 2016.

ციტ.: ზარანდია, სანივთო სამართლის საფუძვლები, 2016, გვ.

ზარანდია, *თამარ/ჯუღელი, თეა,* საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, საიუბილეო კრებულში „რომან შენგელია 70“, 2012.

ციტ.: ზარანდია/ჯუღელი, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება, 2012, გვ.

ზარანდია, *თამარ,* ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ — პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები და გამონაკლისები, პროფესორ აკაკი ლაბარტყავას საიუბილეო კრებული, 2013, გვ. 200-208.

ციტ.: ზარანდია, თამარ, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ — პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები და გამონაკლისები, 2013, გვ.

ზარნაძე, *ეკატერინე,* მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დავების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, № 1, 2007.

ციტ.: ზარნაძე, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დავების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, 1/2007, გვ.

ზოიძე, *ბესარიონ,* ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, 2003.

ციტ.: ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ.

თადიაშვილი, *ლალი,* საკუთრების უფლება პრივატიზებულ ბინაზე, „სამართალი“, № 1-2, 1994.

ციტ.: თადიაშვილი, საკუთრების უფლება პრივატიზებულ ბინაზე, „სამართალი“, 1-2/1994, გვ.

კალმახელიძე, *ირაკლი,* სახელმწიფო ქონების პრივატიზება და შემდგომი მართვა. ზოგიერთი საკითხი ბინის საკუთრების უფლების შესახებ, „სამართალი“, № 2-3, 1998.

ციტ.: კალმახელიძე, სახელმწიფო ქონების პრივატიზება და შემდგომი მართვა. ზოგიერთი საკითხი ბინის საკუთრების უფლების შესახებ, „სამართალი“, 2-3/1998, გვ.

კერესელიძე, *დავით,* კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009.

ციტ.: კერესელიძე, უზოგადესი ცნებები, 2009, გვ.

კოხრეიძე, *ლეილა,* მეუღლეთა სახელშეკრულებო ქონებრივი ურთიერთობანი (საქორწინო კონტრაქტი), „სამართალი“, № 6-7, 2000.

ციტ.: კოხრეიძე, მეუღლეთა სახელშეკრულებო ქონებრივი ურთიერთობანი (საქორწინო კონტრაქტი), „სამართალი“, 6-7/2000, გვ.

ლაფაჩი, *ეკატერინე,* უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხოერციელებასა და დაცვაზე, დის., 2016.

ციტ.: ლაფაჩი, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხოერციელებასა და დაცვაზე, დის., 2016, გვ.

ლაფაჩი, *ეკატერინე,* უძრავ ნივთზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის

პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“, № 1, 2013, გვ. 61-76.
ციტ.: *ლაფაჩი,* უძრავ ნივთზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2013, გვ.

ლაფაჩი, *ეკატერინე,* საჯარო რეესტრი – უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, „სამართლის ჟურნალი“, № 2, 2011, გვ. 77-98.
ციტ.: *ლაფაჩი,* საჯარო რეესტრი – უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, „სამართლის ჟურნალი“, 2/2011, გვ.

ლილუაშვილი, *თენგიზ,* სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 2005.
ციტ.: *ლილუაშვილი,* სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, 2005, გვ.

ლობჟანიძე, *დავით,* მეუღლეთა შორის ქონების გაყოფის შესახებ საქმეთა განხილვის თავისებურებანი, „მართლმსაჯულება და კანონი“, № 2, 2013, გვ. 25-33.
ციტ.: *ლობჟანიძე,* მეუღლეთა შორის ქონების გაყოფის შესახებ საქმეთა განხილვის თავისებურებანი, „მართლმსაჯულება და კანონი“, 2/2013, გვ.

ნადიბაიძე, *ლელა,* საკუთრების უფლების გადასვლა სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულებით, „სამართალი“, № 4, 2001.
ციტ.: *ნადიბაიძე,* საკუთრების უფლების გადასვლა სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულებით, „სამართალი“, 4/2001, გვ.

ნაჭყებია, *ნანა,* მეუღლეთა სახელშეკრულებო ქონებრივი ურთიერთობა: უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის წესი და პირობები საქორწინო კონტრაქტების მიხედვით, „მართლმსაჯულება“, № 3, 2008, გვ. 75-83.
ციტ.: *ნაჭყებია,* მეუღლეთა სახელშეკრულებო ქონებრივი ურთიერთობა, „მართლმსაჯულება“, 3/2008, გვ.

ნინუა, *ეკატერინე,* უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა ჩუქებით, „მართლმსაჯულება“, №1, 2008.
ციტ.: *ნინუა,* უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა ჩუქებით, „მართლმსაჯულება“ 1/2008, გვ.

რუსიაშვილი, *გიორგი,* უსაფუძვლო გამდიდრების სამართალი I: შესრულების კონდიქცია, 2017.
ციტ.: *რუსიაშვილი,* უსაფუძვლო გამდიდრების სამართალი I: შესრულების კონდიქცია, 2017, გვ.

რუსიაშვილი, *გიორგი/**ეგნატაშვილი,*** *დემეტრე,* კაზუსები კანონისმიერ ვალდებულებით სამართალში, 2016.
ციტ.: *რუსიაშვილი/ეგნატაშვილი,* კაზუსები კანონისმიერ ვალდებულებით სამართალში, 2016, გვ.

რუსიაშილი, *გიორგი,* კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში: შედარებითსამართლებრივი მიმოხილვა, 2015.
ციტ.: *რუსიაშვილი,* კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 2015, გვ.

ფუტკარაძე, *რევაზ,* პრეზუმფციის პრობლემა თანამედროვე ქართულ სამო-

ქალაქო სამართალში, „სამართალი“, № 7, 2011.

ციტ.: *ფუტკარაძე,* პრეზუმფციის პრობლემა თანამედროვე ქართულ სამოქალაქო სამართალში, „სამართალი“, 7/2011, გვ.

ფუტკარაძე, *რევაზ,* სამოქალაქო სამართლებრივი პრეზუმფციები, „სამართალი“, № 8-9, 2000.

ციტ.: *ფუტკარაძე,* სამოქალაქო სამართლებრივი პრეზუმფციები, „სამართალი“, 8-9/2000, გვ.

ქოჩაშვილი, *ქეთევან,* მფლობელობა და საკუთრება — ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, 2013.

ციტ.: *ქოჩაშვილი,* მფლობელობა და საკუთრება, 2013, გვ.

ქოჩაშვილი, *ქეთევან,* მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება (ცნებებისა და საკუთრების უფლების წარმოშობის ჭრილში), „სამართლის ჟურნალი“, №1, 2011, გვ. 105-138.

ციტ.: *ქოჩაშვილი,* მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2011, გვ.

შნიტგერი, *ჰაინრიჰ,* კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი საქართველოში, წიგნში: შნიტგერი/ლუთრინგჰაუსი/შუშკე/ტოლკმიტი, მოკლე კონსპექტები, 2011, გვ. 7-12.

ციტ.: *შნიტგერი,* კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი საქართველოში, 2011, გვ.

შოთაძე, *თამარ,* სანივთო სამართალი: სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, 2014.

ციტ.: *შოთაძე,* სანივთო სამართალი, 2014, გვ.

შოთაძე, *თამარ,* იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012.

ციტ.: *შოთაძე,* იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, გვ.

შოთაძე, *თამარ,* იპოთეკისა და „უზრუნველყოფითი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, „სამართლის ჟურნალი“, № 1, 2011, გვ. 139-156.

ციტ.: *შოთაძე,* იპოთეკისა და „უზრუნველყოფითი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, „სამართლის ჟურნალი“, 1/2011, გვ.

შოთაძე, *თამარ,* უძრავ ქონებაზე უფლებათა ელექტრონული რეგისტრაციის თავისებურებანი კონტინენტური და საერთო სამართლის სისტემის ქვეყნებში, „საერთაშორისო სამართლის ჟურნალი“, № 1, 2011, გვ. 280-294.

ციტ.: *შოთაძე,* უძრავ ქონებაზე უფლებათა ელექტრონული რეგისტრაციის თავისებურებანი კონტინენტური და საერთო სამართლის სისტემის ქვეყნებში, „საერთაშორისო სამართლის ჟურნალი“ 1/2011, გვ.

ჩიკვაშილი, *შალვა,* მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის სამართლებრივი პრობლემები, „სამართალი“, № 11-12, 2002.

ციტ.: *ჩიკვაშვილი,* მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის სამართლებრივი პრობლემები, „სამართალი“, 11-12/2002, გვ.

ჩიტოშვილი, *თამარ,* ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო-სამართლებრივი უფლებების ზოგიერთი სამართლებრივი ასპექტები, „მართლმსაჯულება“, № 1, 2007.

ციტ.: *ჩიტოშვილი,* ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო-სამართლებრივი უფლებების ზოგიერთი სამართლებრივი ასპექტები, „მართლმსაჯულება“, 1/2007, გვ.

ძლიერიშვილი, *ზურაბ,* ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება, 2010.

ციტ.: *ძლიერიშვილი,* ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება, 2010, გვ.

ჭანტურია, *ლადო,* კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012.

ციტ.: *ჭანტურია,* კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ.

ჭანტურია, *ლადო,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011.

ციტ.: *ჭანტურია,* სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ.

ჭანტურია, *ლადო* (მთ. რედ.), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I-IV, 1999-2002.

ციტ.: *ავტორი,* სკ-ის კომენტარი, წიგნი, წელი, მუხ., გვ.

ჭანტურია, *ლადო/**ნინიძე,*** *თედო,* მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარი, მესამე გამოცემა, 2002.

ციტ.: *ჭანტურია/ნინიძე,* მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარი, 2002, გვ.

ჭანტურია, *ლადო,* უძრავი ნივთების საკუთრება: შედარებითი სამართლებრივი კვლევა გერმანული სამართლის მაგალითზე, 2001.

ციტ.: *ჭანტურია,* უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ.

ჭანტურია, *ლადო,* შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 1997.

ციტ.: *ჭანტურია,* შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, 1997, გვ.

ჭანტურია, *ლადო,* მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებული გარიგებათა თავისებურებანი, „სამართალი“, № 9-10, 1993.

ციტ.: *ჭანტურია,* მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებული გარიგებათა თავისებურებანი, „სამართალი“, 9-10/1993, გვ.

ჭეჭელაშვილი, *ზურაბ,* მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, 2004.

ციტ.: *ჭეჭელაშვილი,* მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება, 2004, გვ.

ჭეჭელაშვილი, *ზურაბ,* სანივთო სამართალი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გადამუშავებული გამოცემა, 2010.

ციტ.: *ჭეჭელაშვილი,* სანივთო სამართალი, 2010, გვ.

ხუბუა, *გიორგი,* სამართლის თეორია, 2004.

ციტ.: *ხუბუა,* სამართლის თეორია, 2004, გვ.

Alexander, *Christian/**Linsenbarth,*** *Martin/**Schiller,*** *Anne-Kristin,* „Barock vs. Bar-Rock“, in: Juristische Arbeitsblätter 2013, S. 418-424.

ციტ.: *Alexander/Linsenbarth/Schiller*, „Barock vs. Bar-Rock“, JA 2013, S.

Aretz, *Stephanie,* Das Abstraktionsprinzip – Das einzig Wahre?, in: Juristische Arbeitsblätter 1998, S. 242-250.

ციტ.: *Aretz*, Das Abstraktionsprinzip – Das einzig wahre?, JA 1998, S.

Bamberger, *Georg/**Roth,*** *Herbert* (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerli-

chen Gesetzbuch.
ციტ.: ავტორი, in Beck OK BGB, Edition (Auflage), Jahr, §, Rn.
***Baur,** Jürgen F./**Stürner,** Rolf,* Lehrbuch des Sachnrechts von Fritz Baur, fortgeführt von Jürgen F. Baur und Rolf Stürner, 18. neubearb. Auflage, 2009.
ციტ.: *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 18. Aufl., 2009, S.
***Baur,** Jürgen F./**Stürner,** Rolf,* Lehrbuch des Sachnrechts von Fritz Baur, fortgeführt von Jürgen F. Baur und Rolf Stürner, 16. neubearb. Auflage, 1992.
ციტ.: *Baur/Stürner,* Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Aufl., 1992, S.
***Baur,** Fritz,* Lehrbuch des Sachenrechts, 1960.
ციტ.: *Baur,* Lehrbuch des Sachenrechts, S.
***Berger,** Christian,* Rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen, 1998.
ციტ.: *Berger,* Rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen, 1998, S.
***Böttcher,** Roland,* Die Entwicklung des Grundbuch- und Grundstücksrechts bis Juni 2014, Neue Juristische Wochenschrift 2014, S. 2765-2769.
ციტ.: *Böttcher*, Die Entwicklung des Grundbuch- und Grundstücksrechts bis Juni 2014, NJW 2014, S.
***Bülow,** Peter,* Recht der Kreditsicherheiten: Sachen und Rechte, Personen, 8. Auflage, 2012.
ციტ.: *Bülow*, Recht der Kreditsicherheiten, 8. Aufl., 2012, S.
***Damrau,** Jürgen,* Pfandleiherverordnung: Kommentar zur Pfandleiherverordnung und zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Pfandkreditgewerbe, 2. Auflage, 2005.
ციტ.: *Damrau*, Pfandleihverordnung, 2. Aufl., 2005, §, Rn.
***Derleder,** Peter/**Knops,** Kai-Oliver/**Bamberger,** Heinz Georg,* Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht, 2. Auflage, 2009.
ციტ.: *Derleder/Knops/Bamberger*, Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht, 2. Aufl., 2009, S.
***Emmerich,** Hugo,* Pfandrechtskonkurrenzen, 1909.
ციტ.: *Emmerich*, Pfandrechtskonkurrenzen, 1909, S.
***Ewald,** Otto,* Der Rückerwerb des Nichtberechtigten, in: Jherings Jahrbücher 76 (1926), S. 233-316.
ციტ.: *Ewald*, Der Rückerwerb des Nichtberechtigten, JherJb 76/1926, S.
***Gernhuber,** Joachim,* Das Schuldverhältnis – Begründung und Änderung, Pflichten und Strukturen, Drittwirkungen, Tübingen, 1989.
ციტ.: *Gernhuber,* Das Schuldverhältnis, 1989, S.
***Habersack,** Mathias,* Examens-Repetitorium Sachenrecht, 7. Auflage, 2012.
ციტ.: *Habersack,* Examens-Repetitorium, 7. Aufl., 2012, S.
***Harke,** Jan Dirk,* Drittbeteiligung am Schuldverhältnis: Studien zur Geschichte und Dogmatik des Privatrechts, 2010.
ციტ.: *Harke,* Drittbeteiligung am Schuldverhältnis, Berlin, 2010, S.
***Häublein,** Martin/**Hoffmann-Theinert,** Ronald* (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar zum Handelsgesetzbuch.
ციტ.: ავტორი, in Beck OK HGB, Edition (Auflage), Jahr, §, Rn.
***Heckscher,** Caspar,* Grenzüberschreitende Bebauung bei Erbbaurechten – Gestaltungsmöglichkeiten für Nachbar- und Gesamterbbaurechte, RNotZ 2016, S. 1-19.

ციტ.: *Heckscher,* Grenzüberschreitende Bebauung bei Erbbaurechten – Gestaltungsmöglichkeiten für Nachbar- und Gesamterbbaurechte, RNotZ 2016, S.

Jacob, *Jan,* Ausschließlichkeitsrechte an immateriellen Gütern, Eine kantische Rechtfertigung des Urheberrechts, 2010.

ციტ.: *Jacob,* Ausschließlichkeitsrechte an immateriellen Gütern, 2010, S.

Jauernig, *Othmar,* Trennungsprinzip und Abstraktionsprinzip, in: Juristische Schulung 1994, S. 721-727.

ციტ.: *Jauernig,* Trennungsprinzip und Abstraktionsprinzip, JuS 1994, S.

Joost, *Detlev,* Trennungsprinzip und Konsensprinzip, in: Festschrift für Wolfgang Zöllner zum 70. Geburtstag, Band II, 1998, S. 1161-1174.

ციტ.: *Joost,* Trennungsprinzip und Konsensprinzip, in: Wolfgang Zöllner 70, Band II, 1998, S.

Jörs, *Paul/**Kunkel,*** *Wolfgang/**Wenger,*** *Leopold,* Römisches Recht, 1987.

ციტ.: *Jörs/Kunkel/Wenger,* Römisches Recht, 1987, S.

Krämer, *Gerd,* Das besitzlose Pfandrecht. Entwicklungen in der römischen Republik und im frühen Prinzipat, 2007.

ციტ.: *Krämer*, Das besitzlose Pfandrecht: Entwicklungen in der römischen Republik und im Prinzipat, 2007, S.

Krimphove, *Dieter,* Das europäische Sachenrecht, Jean-Monnet-Schriftenreihe, Band 1, 2006.

ციტ.: *Krimphove,* Das europäische Sachenrecht, Band 1, 2006, S.

Löwe, *Ewald/**Rosenberg,*** *Werner* (Begr.), Die Strafprozessordnung und das Gerichtsverfassungsgesetz: StPO, Großkommentar in 13 Bänden.

ციტ.: *ავტორი,* in Löwe/Rosenberg StPO, Aufl., Jahr, §, Rn.

Meyer, *Thomas/**Athenstaedt,*** *Christian,* Einführung der besitzlosen Registerpfandrechte in Südosteuropa, in: Knieper/Chanturia/Schramm, Probleme des Vertragsrechts und der Vertragssicherung in den Staaten des Zentralasiens, 2009, S. 391-405.

ციტ.: *Meyer/Athenstaedt,* Einführung der besitzlosen Registerpfandrechte in Südosteuropa, 2009, S.

Müller, *Klaus,* Die Verpfändung von GmbH-Anteilen, Die GmbH-Rundschau 1969, S. 4-11.

ციტ.: *Müller*, Die Verpfändung von GmbH-Anteilen, GmbHR 1969, S.

Murad, *Ferid/**Sonneberger,*** *Hans Jürgen,* Das Französische Zivilrecht: Einzelne Schuldverhältnisse, Band 2, 2. Aufl., 1986.

ციტ.: *Ferid/Sonnenberger,* Das Französische Zivilrecht II, 2. Aufl., 1986.

Ott, *Steffen,* Das Sicherungsbedürfnis von Dienstbarkeitsberechtigten bei der Bestellung eines Erbbaurechts, Deutsche Notar-Zeitschrift 2015, S. 341-358.

ციტ.: *Ott,* Das Sicherungsbedürfnis von Dienstbarkeitsberechtigten bei der Bestellung eines Erbbaurechts, DNotZ 2015, S.

Palandt, *Otto* (Begr.)/***Bassenge,*** *Peter,* Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: mit Nebengesetzen, München, Beck.

ციტ.: *ავტორი*, in Palandt BGB Kommentar, Aufl., §, Rn.

Reymann, *Christoph,* Wärme-Contracting beim Wohnungskauf vom Bauträger, Deut-

sche Notar-Zeitschrift 2015, S. 883-915.

ციტ.: *Reymann,* Wärme-Contracting beim Wohnungskauf vom Bauträger, DNotZ 2015, S.

Säcker, *Franz Jürgen/****Rixecker,*** *Roland/****Oetker,*** *Hartmut/****Limperg,*** *Bettina* (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

ციტ.: *ავტორი,* in MüKo BGB, Aufl., Jahr, §, Rn.

Schlosser, *Peter,* Peremptorische Einrede und „Ausgleichszusammenhänge", Juristen-Zeitung 1966, S. 428-434.

ციტ.: *Schlosser,* Peremptorische Einrede und „Ausgleichszusammenhänge", JZ 1966, S.

Schön, *Wolfgang,* Der Nießbrauch an Sachen, Gesetzliche Struktur und rechtsgeschäftliche Gestaltung, 1992.

ციტ.: *Schön,* Der Nießbrauch an Sachen, 1992, S.

Schraepler, *Hans-Joachim,* Freiheit und Bindung der Nachbareigentümer bei Erbbaurechten, Neue Juristische Wochenschrift 1974, S. 2076 ff.

ციტ.: *Schraepler*, Freiheit und Bindung der Nachbareigentümer bei Erbbaurechten, NJW 1974, S.

Schwab, *Dieter/****Löhnig,*** *Martin,* Einführung in das Zivilrecht, 19. neu bearbeitete Auflage, 2012.

ციტ.: *Schwab/Löhnig,* Einführung in das Zivilrecht, 19. Aufl., 2012, S.

Simitis, *Konstantin,* Das besitzlose Pfandrecht, Eine rechtsvergleichende Untersuchung, in: Archif für die civilistische Praxis, 171, 1971, S. 94-154.

ციტ.: *Simitis,* Das besitzlose Pfandrecht, Eine rechtsvergleichende Untersuchung, AcP 171, 1971, S.

Soergel, *Hans Theodor,* Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen.

ციტ.: *ავტორი,* in Soergel BGB, Aufl., Jahr,§, Rn.

Stadler, *Astrid,* Der Rang im lmmobiliarsachenrecht – ein noch immer ungelöstes Problem? in: Archif für die civilistische Praxis, 189, 1989, S. 425-469.

ციტ.: *Stadler*, Der Rang im lmmobiliarsachenrecht – ein noch immer ungelöstes Problem? AcP 189, 1989, S.

Staudinger, *Julius von* (Begr.), Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

ციტ.: *ავტორი,* in Staudinger BGB, Aufl., Jahr, §. Rn.

Stumpf, *Herbert,* Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung im Ausland: Recht der Mobiliarsicherheiten im Ausland, 4. Auflage, 1980.

ციტ.: *Stumpf,* Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung im Ausland, 4. Aufl., 1980, S.

Stürner, *Rolf,* Dienstbarkeit heute, in: Archiv für die civilistische Praxis, 194, 1994, S. 265-294.

ციტ.: *Stürner,* Dienstbarkeit heute, AcP 194, 1994, S.

Thonabauer, *Günther/****Nösslinger,*** *Barbara,* Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004.

ციტ.: *Thonabauer/Nösslinger*, Leitfadenreihe zum Kreditrisiko – Kreditsicherungsrecht in Polen, 2004, S.

Ulmer, *Peter/****Steffek,*** *Felix,* Grundbuchfähigkeit einer rechts- und parteifähigen GbR,

Neue Juristische Wochenschrift 2002, S. 330-338.
(იხ.: *Ulmer/Steffek*, Grundbuchfähigkeit einer rechts- und parteifähigen GbR, NJW 2002, S.

Verhagen, *Hendrik,* Vereinbarung des Pfandverfalls im ius commune, in: Zeitschrift für Europäisches Privatrecht, 2011, S. 109-144.
(იხ.: *Verhagen*, Die Vereinbarung des Pfandverfalls im ius commune, ZEuP 2011, S.

Wertenbruch, *Johannes,* Die Parteifähigkeit der GbR - die Änderungen für die Gerichts- und Vollstreckungspraxis, Neue Juristische Wochenschrift 2002, S. 324-329.
(იხ.: *Wertenbruch,* Die Parteifähigkeit der GbR - die Änderungen für die Gerichts- und Vollstreckungspraxis, NJW 2002, S.

Westermann, *Harm Peter/**Gursky,** Karl-Heinz/**Eickmann,** Dieter,* Sachenrecht, 8. Auflage, 2011.
(იხ.: Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 8. Aufl., 2011, §, Rn.

Westermann, *Harm Peter/**Gursky,** Karl-Heinz,* Sachenrecht, 7. Auflage, 1998.
(იხ.: Westermann/Gursky, Sachenrecht, 7. Aufl., 1998, §, Rn.

Wieling, *Hans Josef,* Sachenrecht, 5. Auflage, 2007.
(იხ.: *Wieling,* Sachenrecht, 5. Aufl., 2007, S.

Wieling, *Hans Josef,* Sachenrecht, Band 1: Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen, 2. Auflage, 2006.
(იხ.: *Wieling,* Sachenrecht I, 2. Aufl., 2006, S.

Wilhelm, *Jan,* Sachenrect, 4. Auflage, 2010.
(იხ.: *Wilhelm,* 4. Aufl., 2010, S./Rn.

Wilhelm, *Jan,* Der Rang der Grundstücksrechte aufgrund des Verfügungstatbestandes, insbesondere Einigung und Eintragung, JuristenZeitung 1990, S. 501-510.
(იხ.: *Wilhelm*, Der Rang der Grundstücksrechte aufgrund des Verfügungstatbestands, JZ 1990, S.

Wolff, *Martin/**Raiser,** Ludwig,* Lehrbuch zum Sachenrecht, 10. Auflage, 1957.
(იხ.: *Wolff/Raiser,* Sachenrecht, 10. Aufl., 1957, §

Wufka, *Eduard,* Erbbaurecht, Bestellung, Abstraktionsprinzip, in: Deutsche Notar-Zeitschrift 1985, S. 651-694.
(იხ.: *Wufka,* Erbbaurecht, Bestellung, Abstraktionsprinzip, DNotZ 1985, S.

Wulf, *Inge,* Immaterielle Vermögenswerte nach IFRS: Ansatz, Bewertung, Goodwill-Bilanzierung, 2007.
(იხ.: *Wulf,* Immaterielle Vermögenswerte nach IFRS, 2007, S.

Курзински-Сингер, *Евгения**/Зарандия,** Тамара,* Рецепция немецкого вещного права в Грузии, „Вестник Гражданского право“, № 1, 2012, С. 221-257.
(იხ.: *Курзински-Сингер/Зарандия,* Рецепция немецкого вещного права в Грузии, `Вестник Гражданского право~ 1/2012, С.