



საპარტლისა და საერთაშორისო ურთიერთობების მიმართულება

თამარ გარდაფხაძე
სამართლის დოქტორი,
ახალი უმაღლესი სასწავლებელი-ნიუუნის
ავილირებული პროფესორი

ია ხარაზი
სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
ასოცირებული და აწესს მოწვეული პროფესორი

კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ არაუფლებამოსილი პირის მიერ მასზე გასხვისებული ნივთის შეძენისას წარმოშობილი პრობლემების შესახებ (სასამართლო პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე)

ანოტაცია

სტატიამი განსახილველ პრობლემას აქვს სამი უკიდურესი გადაწყვეტა: დააკისროს ყველა რისკი შესაძლო მეცდომასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს, ასევე, დააკისროს ყველა რისკი მყიდველს, და ბოლოს, აღმოფხვრას ყველა რისკი რეგისტრაციის სისტემისა და აღრიცხვის დახმარებით, ყველა უფლება გახდეს აშკარა და შემოწმებადი.

ვინდიკაციის შეზღუდვის წესის მოქმედება დაკავშირებულია მთელი რიგი გარემოებების არსებობასთან: 1) შემძენი კეთილსინდისიერია: გულისხმობს კეთილსინდისიერებას გამსხვისებლის, როგორც მესაკუთრის მდგომარეობასთან მიმართებით. აღნიშნული მოძრავ ნივთთან დაკავშირებით გულისხმობს, გამსხვისებლის მიერ ნივთის ფლობას, ხოლო უძრავთან – მისი, როგორც მესაკუთრის დაფიქსირებას მარეგისტრირებელ ორგანოში; 2) ნივთის გამსხვისებელსა და შემძენს შორის დადებულია გარიგება, რომელიც მიმართულია საკუთრების უფლების გადაცემისკენ; 3) გარიგება სასყიდლიანია; 4) შემძენს, ფაქტობრივად, გადაცემული აქვს ნივთი, რომელიც არ არის ბრუნვიდან ამოღებული ან ბრუნვაში შეზღუდული; 5) ნივთი გამოსულია მართლზომიერი მფლობელის ხელიდან მისი ნებით.

აზრი, რომლითაც შემძენი ვალდებულია შეამოწმოს გამსხვისებლის უფლება, დღეისათვის საკმაოდ აქტუალურია, მით უმეტეს, უძრავი ნივთის მიმართ, რომელზეც საკუთრების უფლება გადადის მხოლოდ სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. საერთოდ, სახელმწიფო რეგისტრაციის სისტემა, უფლების გადასვლა უძრავ ქონებაზე, შემოღებულია ყველა უფლების გამჭვირვალობის მიზნით უძრავ ქონებაზე, და საბოლოოდ, გამოირიცხოს ვინდიკაციის შეზღუდვის შემთხვევები უძრავ ქონებაზე. უძრავი ქონების მიმართ სარეგისტრაციო წესრიგს შემოაქვს მესაკუთრეების პირდაპირი აღწერა, რის შედეგად ყველა პრეზუმფციები, რომლებსაც ახლა ეწინააღმდეგება უტყუარი მტკიცებულებები, კარგავენ აზრს. 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.

სტატიიში ასევე საუბარია „უმცირესი ბოროტების“ თეორიის არსზე, რომელიც მდგომარეობს იმ-აში, რომ მიღებულმა გადაწყვეტილებამ ერთი მხარის სასარგებლოდ, მეორე მხარეს მოუტანოს, რაც შეიძლება მცირე ზიანი, ე. ი. დავა წყდება იმ მხარის სასარგებლოდ, რომელსაც უფრო ნაკლები შანსი აქვს დაიცვას თავისი ქონებრივი ინტერესები არაკეთილსინდისიერი გამსხვისებლის ხარჯზე და ა.შ.

საკვანძო სიტყვები: არაუფლებამოსილი პირი; უფლებამოსილი პირი; წარმომადგენელი; სესხის ხელშეკრულება; იპოთეკა; ვინდიკაცია; მესაკუთრის ბრალულობის თეორია; უმცირესი ბოროტების თეორია.

კეთილსინდისიერი შეძენის მიერ არაუფლებამოსილი პირის მიერ მასზე გასხვისებული ნივთის შეძენისას წარმომადგენელი პრობლემების შესახებ (სასამართლო პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე)

სამოქალაქო სამართალში საკმაოდ ხშირად გვხვდება ქონების შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან. არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი შეიძლება იყოს, მაგალითად, სისხლის სამართალში ქურდი, მძარცველი და ა.შ., რომელმაც მოიპარა სხვისი ნივთი, ან ვთქვათ პირი, რომელმაც დაკარგული ნივთი იპოვა და კანონით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას, ეს ნივთი მის კანონიერ მფლობელს არ დაუბრუნა. ასევე, არაუფლებამოსილი შეიძლება იყოს პირი, რომელიც იმყოფება მესაკუთრესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, რომლებიც არ ითვალისწინებდნენ ქონების გასხვისებას, მაგალითად დამქირავებელი ან მეიჯარე გაასხვისებს მას სხვა პირებზე მესაკუთრის ნებართვის გარეშე, წარმომადგენელი ან საწარმოს ხელმძღვანელი, რომელიც ასხვისებს ქონებას უფლებამოსილების დარღვევით, მისთვის მინდობილობით ან დამფუძნებელი საბუთებით გადაცემული უფლებებიდან გამომდინარე.

არაუფლებამოსილ პირში იგულისხმება, როგორც არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება და ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს...{1}. რაც შეეხება არაუფლებამოსილ, არაკეთილსინდისიერ მფლობელს, კანონი მის მიმართ მეტ სიმკაცრეს იჩენს, რამეთუ, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს, როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალუვლად არ მიიღო.... {2}.

არაუფლებამოსილი პირი შეიძლება იყოს არასრულწლოვანის მშობლები, რომლებიც ასხვისებენ მათ ქონებას კანონით დადგენილი პროცედურების გარეშე, – მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოს გარეშე. ეს შემთხვევები აერთიანებს იმას, რომ ქონება იყო გასხვისებული წარმოდგენილი მესაკუთრის ან კანონით დადგენილი წესებით დადგენილი უფლებამოსილების დარღვევით.

ამგვარი საქმეების გადაწყვეტის პრაქტიკამ გამოიწვია არაერთი დავა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა არაუფლებამოსილი პირის მიმართ ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით. ა-ს სარჩელზე, რომლითაც იგი მიმართავდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების ლ.მ-სა და მ. ნ-ის მიმართ და მოითხოვდა ნოტარიუს ლ. ბ-ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის გაუქმებას (სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებად მითითებული იყო, რომ ნ. ა-ესა და ლ. მ-ეს შორის მ. ნ.-ს შუამავლობით გაფორმდა სანოტარო აქტი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე (2012 წლის 30. 04), რომლის საფუძველზე ლ. მ-ემ, როგორც იპოთეკარმა, ნ. ა-ეს, როგორც მესაკუთრეს სესხად გადასცა 55 000 აშშ დოლარი, 2 თვის ვადით, 4% სარგებლის გადახდის პირობით. სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა ნ. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საპროცენტო სარგებელს მოსარჩელე გადაიხდიდა შუამავალ მ. ნ.-თან. მ-ის მოთხოვნით ნოტარიუსმა გასცა სააღსრულებო ფურცელი, რომელშიც აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა შემდეგნაირად: სესხის ძირითადი თანხა 55 000 აშშ დოლარი და პირგასამტეხლო 12013 წლის 01 აგვისტოდან 1800 დოლარი.

მოსარჩელის განმარტებით, მას შუამავალ მ. ნ-ის მეშვეობით, გადახდილი აქვს, როგორც სარგებელი, ისე, ძირითადი თანხა.....

საბოლოოდ, საქმე საკასაციო წესით უზენაესმა სასამართლომ განიხილა, მან სამოქალაქო კოდექსის 373-ე მუხლით განმარტა, რომ განსახილველი ნორმა ითვალისწინებს, უფლებამოსილი პირის მიმართ ვალდებულების შესრულებას, თუმცა ნორმის სწორი განმარტების მიზნისათვის, პირველ რიგში, იგი განხილულ უნდა იქნეს მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის მომწესრიგებელ სპეციალურ ნორმებთან ერთობლიობაში..... იმის გათვალისწინებით, რომ სკ-ის 373-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულების შესრულების წესი სადავო ურთიერთობის მიხედვით ეხება სასებო ვალდებულების შესრულებას, მისი ნამდვილობა უნდა დადგინდეს სასესხო ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი წესების დაცვით. შესაბამისად, კონკრეტულ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა შუამავლის მეშვეობით, მოვალეს/მსესხებელს ნაკისრი ვალდებულება მაინც კრედიტორის/გამსესხებლის წინაშე უნდა შეესრულებინა, რადგან რაიმე მითითებას შუამავლისათვის ძირითადი თანხის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება არ შეიცავდა, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა შესრულების მიღების ადრესატის განსასაზღვრად..... მოცემულ გადაწყვეტილებაში, საკასაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა ვალდებულების სუბიექტებსა და ვალდებულების შესრულების სუბიექტებზე და განმარტა, რომ ვალდებულების სუბიექტები ყოველთვის არიან კრედიტორი და მოვალე, ვალდებულება კი მოვალის ნაცვლად შეიძლება შეასრულოს სხვა პირმა და შესრულება მიიღოს არა კრედიტორმა, არამედ, სხვამ. როგორც წესი, მოვალე თვითონ ასრულებს ვალდებულებას, მაგრამ კრედიტორს შეიძლება შესრულება შესთავაზოს სხვა, მესამე პირმა, რომელიც არ არის მოცემული ვალდებულებითი ურთიერთობის მონაწილე. ზოგჯერ კრედიტორისათვის სულერთია, თუ ვინ შეუსრულებს მას ვალდებულებას – მოვალე თუ მესამე პირი. მისთვის მთავარია მიიღოს შესაბამისი დაკმაყოფილება. საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ პრაქტიკული მნიშვნელობის საკითხია, არა მხოლოდ ის, თუ ვინ ასრულებს ვალდებულებას, არამედ ისიც, თუ ვის მიმართ ხდება შესრულება. საკასაციო პალატამ ასევე განმარტა, რომ სკ-ის 373-ე მუხლით... განსაზღვრულ წრეში, ვის მიმართაც ვალდებულების შესრულების მიმღებ პირში არა მარტო კრედიტორი მოიაზრება, ასევე, ასეთი პირები შეიძლება იყოს კანონისმიერ ან სახელშეკრულებო წარმომადგენელი, შესრულებაზე უფლებამოსილი პირი სასამართლო გადაწყვეტილებითაც შეიძლება განისაზღვროს. საკასაციო პალატის განმარტებით, მეტად მნიშვნელოვან...სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობს ვალდებულების შესრულება არაუფლებამოსილი პირის მიმართ. თუ ეს არ ხდება კრედიტორის თანხმობით, მოვალის მიერ ვალდებულება შესრულებულად არ ჩაითვლება. მოვალეს კი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის პასუხისმგებლობა დაეკისრება. თავის მხრივ, მოვალეს უფლება აქვს არაუფლებამოსილი პირის მიმართ განხორციელებული შესრულებისას მოითხოვოს მისგან შესრულებულის უკან დაბრუნება არა რეგრესული მოთხოვნის, არამედ უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლომ ლ. მ.-ის საჩივარი დააკამყოფილა, ხოლო, შესაბამისად, ნ. ა.-ის სარჩელი დაუკამყოფილებლად ცნო (სკ. 976){3}.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა ავტომანქანის, როგორც მოძრავი ნივთის, შეძენისას საკუთრების უფლების წარმოშობისა და უფლებრივი ნაკლის მქონე ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების სამართლებრივ შედეგებთან დაკავშირებით{4}.

საქმის ფაქტობრივი გარემოებები კი შემდეგი იყო: დ. გ.-მ დ. ბ.-საგან შეიძინა ავტომანქანა, რომელიც შემდგომ გ. დ-ს მიჰყიდა. სსიპ შემოსავლების სამსახურმა აღნიშნული ავტომანქანა გ. დ-ს ჩამოართვა იმ მიზეზით, რომ ავტომანქანა ირიცხებოდა დ. ბ-ის სახელზე, რომელსაც შემოსავლების სამსახურის მიმართ დავალიანება გააჩნდა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლით დადგენილია მოძრავი ნივთის შეძენის წესი, რომ საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი. აღნიშნული მუხლის მე-2 ნაწილით, კანონმდებლობით ამომწურავადაა დადგენილი შემთხვევები, საკუთრების უფლების გადაცემის იურიდიული შედეგის დადგომისათვის რა განიხილება ნივთის გადაცემად,

კერძოდ, 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. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნასყიდობის საგანზე უფლებრივი ნაკლის არსებობის გარკვევის მიზნით, დადგენილ უნდა იქნეს, სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიერ ავტომატურად დაყვანილების დროისათვის დ. ბ-ი იყო თუ არა მოძრავი ნივთის მესაკუთრე. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ამ კითხვაზე უარყოფითი პასუხი უნდა გავცეს, რამეთუ მხარეთა შორის სადავო არ არის გარემოება, რომ ავტომატურად დ. ბ-მ მფლობელობაში გადასცა დ. გ-ს, ხოლო დ. გ-მ გ. დ-ს. ასევე, დადგენილია ნივთის ღირებულების გადახდის ფაქტი, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ დ. ბ-ს, მას შემდეგ, რაც ნივთი დ. გ-ს გადასცა, ამ ნივთზე საკუთრების უფლება აღარ გააჩნდა, მიუხედავად იმისა, რომ შსს მომსახურების სააგენტოში ნივთი კვლავ დ. ბ-ს სახელზე ირიცხებოდა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები ამომწურავადაა დადგენილი სკ-ით, რომელიც ერთმანეთისაგან განასხვავებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის სამართლებრივ რეჟიმს. სკ-ის 186-197-ე მუხლებით განსაზღვრულია რა, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის სამართლებრივი საფუძვლები, ეს წესი თანაბრად ვრცელდება ყველა მოძრავ ნივთზე და არ ადგენს მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების სავალდებულო რეგისტრაციას. რეგისტრაციის განხორციელება არ წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლებრივ აქტს, იგი მხოლოდ საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფის სამართლებრივ საფუძველს ქმნის და თავისი არსით ადმინისტრაციული სამართლის სფეროს განეკუთვნება[5]. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ დ. ბ-სა და დ. გ-ს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადგენისას, ან 2009 წლის 21 ივლისს, გ. დ-ის მიერ ავტომობილის შეძენის დროისათვის, ნივთზე სსიპ შემოსავლების სამსახურს პრეტენზია გააჩნდა, ანუ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადგენის დროისათვის ნივთზე უფლებრივი ნაკლის არსებობა დადგენილი არ იყო. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სკ-ის 491-ე მუხლით განმტკიცებულია მყიდველის უფლება, ნივთის ნაკლის გამო მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა, თუმცა ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ამ უფლების რეალიზაციისათვის კანონით ვაა დადგენილი მისი გამოყენების წინაპირობები. აღნიშნული ნორმის თანახმად, მყიდველს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა 352-ე მუხლიდან გამომდინარე. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების თანმდევი შედეგის – მხარეთა ორმხრივი რესტიტუციისათვის, მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს და დაამტკიცოს: მოპასუხის მიერ ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევისა და ვალდებულების შესრულების თაობაზე კრედიტორის (მოსარჩელის) მიერ მოვალის გაფრთხილების ან მისთვის დამატებითი ვადის დაწესების ფაქტი (სკ-ის მ. 405.ნ.1.). სკ-ის 352-ე მუხლის (რომელიც განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის სამართლებრივ შედეგს), გამოყენება დაიშვება მხოლოდ სკ-ის 405-ე მუხლთან ერთობლიობაში, რომელიც ხელშეკრულებიდან გასვლის წესისა და სავალდებულო პირობების მარეგულირებელ დანაწესს წარმოადგენს[6].

ვინდიკაციის შეზღუდვის აუცილებლობა

სტატიაში განსახილველ პრობლემას აქვს სამი უკიდურესი გადაწყვეტა: 1. დააკისროს ყველა რისკები შესაძლო შეცდომასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს; 2. დააკისროს ყველა რისკები მყიდველს და ბოლოს 3. აღმოფხვრას ყველა რისკები რეგისტრაციის სისტემის და აღრიცხვის დახმარებით, ყველა უფლება გახდეს აშკარა და შემოწმებადი.

ვინდიკაციის შეზღუდვის წესის მოქმედება დაკავშირებულია მთელი რიგი გარემოებების არსებობასთან: 1) შემძენი კეთილსინდისიერია: გულისხმობს კეთილსინდისიერებას გამსხვისებლის, როგორც მესაკუთრის მდგომარეობასთან მიმართებით[7]. აღნიშნული მოძრავ ნივთთან დაკავშირებით გულისხმობს, გამსხვისებლის მიერ ნივთის ფლობას, ხოლო უძრავთან – მისი, როგორც მესაკუთრის დაფიქსირებას მარეგისტრირებელ ორგანოში; 2) ნივთის გამსხვისებელსა და შემძენს შორის დადებულია გარიგება, რომელიც მიმართულია საკუთრების უფლების გადაცემისკენ; 3) გარიგე-



ბა სასყიდლიანია; 4) შემძენს ფაქტობრივად გადაცემული აქვს ნივთი, რომელიც არ არის ბრუნვიდან ამოღებული ან ბრუნვაში შეზღუდული; 5) ნივთი გამოსულია მართლზომიერი მფლობელის ხელიდან მისი ნებით{8}.

საქართველოს სკ-ის 187-ე მუხლის I ნაწილის I წინადადებით{9}: შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, პირდაპირ კავშირშია კოდექსისეულ ნორმასთან, რომელიც მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას განამტკიცებს – ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე (158-ე მუხლის I ნაწილი). ორივე ზემოხსენებული ნორმა უზრუნველყოფს მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვასა და სამოქალაქო ბრუნვის გამარტივებასა და სიმტკიცეს. ამასთან, თუ 187-ე მუხლის I ნაწილის I წინადადება ამ მუხლის მეორე ნაწილისგან დამოუკიდებლად იქნებოდა გააზრებული, მაშინ ნებისმიერი ბათილი განკარგვა გამსხვისებლის არაუფლებამოსილების გამო, ნამდვილი იქნებოდა და კეთილსინდისიერი შემძენი ყოველთვის შეიძენდა საკუთრებას. სწორედ, ამ მუხლის მეორე ნაწილის ფუნქციაა დააკონკრეტოს, თუ რა გარემოებების არსებობისას ხდება ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი მესაკუთრე და როდის არ დადგება ეს შედეგი. სამოქალაქო კოდექსში განხორციელებული ცვლილების (28.12.2011.) შედეგად, 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის პირველი წინადადება ასე ჩამოყალიბდა: 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{10}.

უზენაესმა სასამართლომ სკ-ის 187-ე მუხლი სწორად განმარტა და მიუთითა შემდეგ გარემოებაზე, რომ თუ ნივთი მესაკუთრის ხელიდან მისი ნების გარეშე გამოვა, ახალი მფლობელი ვალდებული იქნება, რომ ნივთი კვლავ მესაკუთრეს დაუბრუნოს.

მართებულად მიუთითებს ქ. ქოჩაშვილი რომ: ეს დანაწესი პირდაპირ არ მიუთითებს მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების პირობებებზე, თუმცა აღნიშნული განსაზღვრულია ცივილისტურ დოქტრინაში, კერძოდ, მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნებით ნივთის გამოსვლა, ნივთის შექენა კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ, სასყიდლით შექენა. აღნიშნული მუხლის მე-2 ნაწილის ფორმულირების მიღმა ლოგიკურად, სწორედ ეს გარემოებები მოიაზრება. მართებულია, ნორმის შემფარდებულმა აღნიშნული ნორმის გამოყენებისას გაითვალისწინოს, როგორც არსებული მოცემულობა, ისე მის მიღმა არსებული რეალური სინამდვილე {11}. ბ. ზოიძის მართებული მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი არ არის მთლად სრულყოფილი და სამართლიანად იწვევს ცალკეულ შემთხვევაში კრიტიკას{12}. საქმე იმაშია, თუ მარტოოდენ აღნიშნული მუხლის შინაარსიდან ამოვალთ, ცალსახად იქმნება შთაბეჭდილება, რომ თითქოს კეთილსინდისიერი შემძენს ყველა შემთხვევაში რჩება საკუთრება ხელში, იმის მიუხედავად, თუ ვისგან შეიძინა. მთავარია შემდეგი გარემოებანი, კერძოდ, გამსხვისებელი იყოს არამესაკუთრე, შემძენი კი კეთილსინდისიერი. აქ არაფერია ნათქვამი არამესაკუთრე გამსხვისებლის ვინაობაზე იმაზე, თუ რა გზით მოხვდა მის ხელში ქონება. მის გაგება მხოლოდ 187-ე მუხლი მე-2 ნაწილიდან შეიძლება. თუმცა, აქაც მთლად რიგიანად ვერაა საქმე. კეთილსინდისიერების ცნება შერყეულია. კერძოდ, მოძრავი ნივთის შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ მესაკუთრემ ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს, ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა თუ შემძენმა ისინი უსასყიდლოდ მიიღო. აღნიშნული გზით ნივთების შექენა შეიძლება იყოს არამართო არაკეთილსინდისიერი (ვერ იქნება კეთილსინდისიერი), არამედ კეთილსინდისიერიც. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან ისე გამოდის, რომ ნივთის შექენის გზა განსაზღვრავს შექენის კეთილსინდისიერება-არაკეთილსინდისიერებას და არა შემძენის დამოკიდებულებას მის მიმართ. აქედან გამომდინარე, უმჯობესი იყო ნორმაში საკუთრების შექენაზე ყოფილიყო ყურადღება გამახვილებული{13}. დაახლოებით მსგავს დანაწესს შეიცავს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 935-ე პარაგრაფის დანაწესი, კერძოდ, §§ 932-934-ის საფუძველზე, საკუთრების შექენა არ ხდება, თუ ნივთი მესაკუთრეს მოჰპარეს, მან ნივთი დაკარგა ან ეს უკანასკნელი სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე მხოლოდ არაპირდაპირი მფლობელი იყო, ანალოგიური წესი მოქმედებს, როდესაც ნივთი გავიდა მფლობელის მფლობელობიდან. (2) ეს ნორმები არ გამოიყენება ფულის ან საწარ-

მდგენლო ფასიანი ქაღალდების მიმართ, ისევე, როგორც იმ ნივთების მიმართ, რომელთა გასხვი-
ლება ხდება საჯარო აუქციონის ან §979-ის 1ა ნაწილის თანახმად ჩატრებული აუქციონის გზით{14}.

გერმანიის სკ-ის 934-ე მუხლის განმარტებით, ნორმა ორ შემთხვევას განსხვავებს, კერძოდ: 1. თუ
გამსხვისებელი არის არაპირდაპირი მფლობელი, როდესაც არაპირდაპირი მფლობელობა სხვის-
თვის საკმარისია, მაშინ კეთილსინდისიერი შემძენი ხდება მესაკუთრე მფლობელობის შუალედური
ურთიერთობიდან გამომდინარე, მოთხოვნის უფლების დათმობით. აღნიშნულის წინაპირობაა ის,
რომ პირდაპირ მფლობელს შეძენის ფაქტობრივი შემადგენლობის დასრულების მომენტში (ჯერ კი-
დევ) აქვს ნება, ფლობდეს ნივთს არაპირდაპირი მფლობელისათვის ნივთის გამოთხოვის მოთხოვ-
ნის უფლების დათმობის აღიარებით. მოთხოვნის დათმობით არაპირდაპირი მფლობელი კარგავს
მფლობელობას, შემძენი კი მას იღებს (იხ. § 870). სადავო ხდება თუ არა კეთილსინდისიერი შეძენა
ასევე შემდეგი გარემოებების თანხვედრისას: პირობადებული საკუთრების უფლებით მყიდველი გა-
ასხვისებს ნივთს, მიუხედავად ჯერ კიდევ არსებული მაგ., ვ-ის პირობადებული საკუთრებისა, §929,
930-ის შესაბამისად, კეთილსინდისიერი მესამე პირის გ-ს უზრუნველსაყოფად, რომელიც თავის
მხრივ, უსაფრთხოებისთვის ასხვისებს მეოთხე პირზე დ-ზე. გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სა-
სამართლო სადარავი ჩარხის საქმეში (BGHD, 50,45) დაეთანხმა დ-ს მიერ ნივთის კეთილსინდისი-
ერ შეძენას, § 934-ის შესაბამისად (და ამით ვ-ს მიერ საკუთრების უფლების დაკარგვას): მართალია,
გ-ს კ-საგან მფლობელობის გადაცემის არარსებობისას არ შეეძლო საკუთრების უფლების შეძენა (§
933), თუმცა, მას მაინც შეეძლო კ-სათვის სინამდვილეში კუთვნილი სამომავლო უფლების მიღების
მოთხოვნის უფლების შეძენა; ვინაიდან სამომავლო უფლების მიღების მოთხოვნის უფლება გადა-
ცემულ იქნა, აღარ არსებობს კ-სა და გ-ს შორის მფლობელობის შუალობით ურთიერთობაში ეჭვის
შეტანის საფუძველი (მაგ, § 139 ის გამო), ხოლო გ-ს შეეძლო, მფლობელობის შუალობითი ურთიერ-
ობიდან გამომდინარე, კუთვნილი ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის უფლების დ-სათვის დათმობა,
რომელიც ამის შედეგად საკუთრების უფლებას კეთილსინდისიერად შეიძენდა. შედეგი უცნაურია
იმდენად, რამდენადაც მეორე უზრუნველყოფის მიმღები დ, რომლის სასარგებლოდაც მოქმედებს
§ 934, პირობითი საკუთრების ობიექტისაგან უფრო დამორებული იყო, ვიდრე პირველი უზრუნ-
ველყოფის მიმღები გ, რომელსაც არ შეეძლო, § 933 ის შესაბამისად, საკუთრების უფლების შეძენა.
თუმცა, უმაღლესი ფედერალური სასამართლო ეთანხმება ამ კანონით გათვალისწინებულ შედეგს,
ვინაიდან § 933 სა და § 934 ს შორის სხვაობისათვის შესაძლებელია შეთანხმებულ საკანონმდებ-
ლო საფუძველზე მითითება. კერძოდ, კანონი გამოდის არაპირდაპირი მფლობელობის პირდაპირ
მფლობელობასთან გათანაბრების პოზიციიდან და კეთილსინდისიერი შეძენისათვის საკმარისად
მიიჩნევს იმას, რომ გამსხვისებელი თავის მფლობელობას სრულად ფლობს; ეს წინაპირობა მიღ-
წეულია მხოლოდ § 934 ის შემთხვევაში, თუმცა, – მფლობელობის არარსებობის გამო – არა § 933
ის შემთხვევაში. 2. თუ გამსხვისებელი არ არის არაპირდაპირი მფლობელი, მაშინ კეთილსინდისიე-
რი შემძენი ხდება მესაკუთრე, როდესაც მესამე პირი მას გასხვისების აღიარების მიზნით გადასცემს
მფლობელობას და, მაგ., ახალი მფლობელობის შუალედურ ურთიერთობას ამყარებს მასთან. ეს
მოქმედებს ასევე სასამართლო პრაქტიკის მიხედვითაც, როდესაც მესამე პირი თამაშობს ორმაგ თა-
მამს და მას სურს, ხელი შეუწყოს არა მხოლოდ შემძენის მფლობელობას, არამედ თავად ცდილობს
თავდაპირველ მესაკუთრესთან მფლობელობით-სამართლებრივი ურთიერთობის შენარჩუნებას.
მაგ., ვ-მ კ-ზე პირობადებული საკუთრების უფლებით გაასხვისა საქონელი და ეს უკანასკნელი თა-
ვისთვის შესანახად გადასცა საწყობის მფლობელ ლ-ს. ვ-მ ჯერ კიდევ ნასყიდობის ფასის სრულ გა-
დახდამდე გაითამაშა, თითქოს იგი მესაკუთრეა და გაასხვისა საქონელი ლ-ს მიმართ თავისი ვითომ
ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის უფლების დ-სათვის კეთილსინდისიერი დათმობით. დებს დ-სთან
დამოუკიდებელ საწყობში მიბარების ხელშეკრულებას, თუმცა, ამის შემდეგ ვ-სათვის ახორციელებს
მიწოდებებს. გაბატონებული შეხედულების თანახმად, დ. იძენს საკუთრების უფლებას, § 934 ის პა-
რაგრაფის საფუძველზე, ვინაიდან დ, ლ-სთან საწყობში მიბარების ხელშეკრულების დადებით უნდა
გახდეს ერთპიროვნული არაპირდაპირი მფლობელი. საწინააღმდეგო მოსაზრება კი, პირიქით, აღი-
არებს მხოლოდ არაპირდაპირი დამატებითი მფლობელობის არსებობას ვ-სა და დ-საგან, ვინაიდან
ლ. ყოველთვის ასრულებს ვ-ს მითითებებებს; თუმცა, ეს § 934 ის მე-2 კაზუსისათვის საკმარისი არ



არის, ვინაიდან ვ. მფლობელობით-სამართლებრივი თვალსაზრისით ნივთთან ახლოს დგას, ვიდრე დ. და, შესაბამისად, ღირსია დაცვისა. თუმცა, დამატებითი მფლობელობის შესახებ მოძღვრებაზე უნდა ითქვას უარი. ლ-ს მიერ ვ-ს მითითებების შემდგომი შესრულება არ იცვლება იმით, რომ დ-მ, უპირველეს ყოვლისა, მიიღო ერთპიროვნული არაპირდაპირი მფლობელობა და ამით განდა საქონლის მესაკუთრე{15}.

გარიგებების სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციის შემოღებამ გააუმჯობესა სიტუაცია, მაგრამ მთლიანობაში ვერ მოხსნა პრობლემა. რეგისტრაცია არ იძლევა გარანტიებს მთელი რიგი გარიგებების რგოლში რომელიმე გარიგების აღიარების უმოქმედობაზე მომავალში. მაგალითად, მინდობილობის აღიარება ქონების გასხვისებაზე შემდგომი უმოქმედობით ნიშნავს იმას, რომ ქონება შექცნილია პირისაგან, რომელსაც არ ჰქონდა მისი გასხვისების უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულმა გარიგებამ გაიარა სახელმწიფო რეგისტრაცია. ამის დასამტკიცებლად შეიძლება მოვიყვანოთ შემდეგი მაგალითი: ხ. მ-მა 11.05. 2018წ. სარჩელით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა ვ. ბ-ის საკუთრებაში, გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ.....-ში მდებარე 1709 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სისტემური რეგისტრაციის შესახებ 16.06.2003წ. ჩანაწერის გაუქმება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის ოფისის 27.03. 2018 წ. #.. გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 27.04.2018წ. #.. გადაწყვეტილების და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 08.05.2018წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა..... საჯარო რესტრმა სააპელაციო საჩივრით მიმართა სააპელაციო სასამართლოს, რომელმაც აპელანტის საჩივარი არ დააკმაყოფილა და უცვლელი დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასება... საკასაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების გაცნობის, საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს და საკასაციო საჩივარი არ ექვემდებარება დასაშვებად ცნობას სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით და ამასთანავე, არ არსებობს საკასაციო საჩივრი განხილვის შედეგად მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების ვარაუდი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორი ვერ ასაბუთებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვას მატერიალური ან საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით. საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა მოცემულ საქმეზე სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები და მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა. აღნიშნა, რომ საქმის მასალების მიხედვით, გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 09.02.2018წ. #7 განკარგულებით ხ.მ-ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ აღნიშნულ ქონებაზე ფიქსირდებოდა სისტემური რეგისტრაცია სხვა მესაკუთრეზე, კერძოდ, გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ..-ში მდებარე 1709 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2003 წლის 16 ივნისიდან სისტემური რეგისტრაციის საფუძვალზე ირიცხებოდა ვ.ბ-ს სახელზე. X.მ-მა განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებულ ორგანოს ვ.ბ-ის სახელზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, რამეთუ

წლების მანძილზე თავად ფლობს და სარგებლობს აღნიშნული მიწით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ხოლო შემდეგ შეწყდა განმცხადებლის მიერ რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის საფუძვლით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ხ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი. საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ვ. ბ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის საგადასახადო სია #232, რომელიც საჯარო რეესტრში დაცული არ არის. ამასთანავე, საქმის მასალების მიხედვით.. ის თემის საკრებულოს. ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში და სოფელს....-ის 1992-2001 წლების მიწის განაწილების სიებში ვ.ბ-ის კომლის და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერები არ მოიპოვება. საქმეში დაცულია გორის მინუციპალიტეტის მერიის და შსს შესაბამისი მომართვები, რომელთა მიხედვით არ დასტურდება ვ.ბ-ის და მისი ოჯახის წევრების გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ..ში ცხოვრების ფაქტი. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ხ. მ-ის მიერ ვ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით მარეგისტრირებული ორგანოსათვის მიმართვა თავისი შინაარსით წარმოადგენდა ადმინისტრაციული წარმოების წესით ვ.ბ-ის სახელზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლას... აღსანიშნავია, რომ მარეგისტრირებულ ორგანოს აქვს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში იგი ფორმალურად მიუდგა საკითხს და რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარმოდგენა ცალმხრივად დააკისრა განცხადების ავტორს, რაც არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებისა და კანონით დადგენილი ვალდებულების არსიდან. ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში არ ინახება ვ. ბ-ის სახელზე სისტემური რეგისტრაციით აღრიცხული უძრავი ქონების საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ დგინდება ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, ქმნის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევა-შესწავლის საჭიროებას. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი, საფუძვლიანია ხ. მ-ის მიერ საადვოკატო მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის სააგენტოსათვის დაკისრება, ხოლო ასანაზღაურებელი თანხის ოდენობა გონივრული და სამართლიანია. საკასაციო სასამართლომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად მიიჩნია[16].

სასამართლოების პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მეურვეები მიმართავენ სასამართლოს სარჩელით მინდობილობის გაუქმების თაობაზე, რომელიც გაცემულია პირის სახელზე მისი კუთვნილი ბინის გაყიდვის უფლებით და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები ბათილად აღიარებულ იქნა შედგენილი მეურვის მიერ მესამე პირთან ერთად იმ პირთა გამოსახლების თაობაზე, რომლებიც კონკრეტულ ბინაში ცხოვრობენ. სარჩელები მოტივირებულია იმით, რომ მინდობილობის გაცემის მომენტში, ასევე მანამდე და მას შემდეგაც, როცა მეურვე იყო ფსიქიკურად დაავადებული პირი, რომელსაც არ შეეძლო გაეგო თავისი ქმედების მნიშვნელობა და ემართა იგი. რაიონული სასამართლოების მიერ სარჩელი დაკმაყოფილებულ იქნა მთლიანად. ზემოთ მოცემულ კონკრეტულ და ყველა მსგავს შემთხვევაში, დავიკავთ მართლმესაკუთრეს, მაშინ შემძენს არ ექნება არავითარი დამაჯერებელი ფაქტორები თავისი შენაძენის სიმტკიცეში. ისინი თავის უფლებების გარანტიისათვის მოითხოვენ გამსხვისებლისაგან (ამ შემთხვევაში გამყიდველისაგან) საკუთრების უფლებების მტკიცებულებებს გადასაყიდ ნივთზე, რაც არ მისცემს შემძენს არავითარ გარანტიებს, რადგანაც გამყიდველი თავის მხრივ შესაძლოა აღმოჩნდეს, როგორც ნივთშემძენი არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან. მაშასადამე, შემძენი ვერ იქნება დარწმუნებული, რომ იგი გახდა ქონების მესაკუთრე სავსებით ლეგალური შენაძენით, რადგანაც ყოველთვის შესაძლოა გამოჩნდეს სუბიექტი, რომელმაც დაკარგა საკუთრება. მერე კი რიგი გარიგებებით ქონება ხელში ჩაუვარდა შემძენს. თუ მესაკუთრე იქნება აბსოლუტური დაცვის ქვეშ, მაშინ ჩვენი შემძენი ამ შემთხვევაში დაკარგავს ქონებას, იმის მიუხედავად, რომ ის არის კეთილსინდისიერი და ქონება იქნა შეძენილი ლეგალურად. ასეთი მიდგომით იკარგება სტიმული ნებისმიერი ქონების შეძენაში, ეს კი ბუნებრივია ნიშნავს – ბრუნვის დამბლას.

ასეთი მდგომარეობა კი, ცხადია, არახელსაყრელია არა მარტო ყოფილი, არამედ პოტენციური მესაკუთრისათვის, რადგან ქონების ფასეულობა მუდავნდება სწორედ რომ ბრუნვაში. ამასთანავე, საკუთრების გადასაწილების ლეგალური ხერხის არქონა, როგორცაა ბრუნვა, მიგვიყვანს არალეგალურ, პირდაპირ რომ ვთქვათ, ძალადობრივ ქმედებებთან. სხვა შემთხვევაში ჩვენ მოგვიწევს ბრუნვის ადგილზე დავაყენოთ ერთმანეთის დაყაჩაღებით ჩამორთმეული ნივთების გაცვლა – რომელიც არა მარტო აბსურდულია, არამედ კატასტროფულიც, ამასთანავე, სახელმწიფო განვითარებული ბრუნვის დროს ღებულობს შემოსავალს: რაც უფრო განვითარებულია ბრუნვა, მით უფრო მეტი შემოსავალია, მდიდარ სახელმწიფოს კი შეუძლია წარმართოს სახსრები წინააღმდეგობების შესარბილებლად, ნებისმიერ საზოგადოებაში სოციალური პრობლემების გადასაჭრელად. მაშასადამე, ბრუნვის განვითარება პირდაპირ ან ირიბად ხელსაყრელია ყველასათვის: მესაკუთრისათვის, საზოგადოების სხვადასხვა ფენებისათვის და სახელმწიფოსთვისაც. აქედან გამომდინარე, ბრუნვაც აუცილებელია დავიცვათ სამართლებრივი საშუალებებით.

ამასთან დაკავშირებით ერენბურგი აღნიშნავდა: სამართალწესრიგი თითქმის არასდროს არ უზრუნველყოფს თანამიმდევრად სამართლის ინტერესებს, პირიქით, – სამართალწესრიგი ძალზე ხშირად წარადგენს წინა პლანზე ბრუნვის უზრუნველყოფის ინტერესებს. ეს პოულობს განმარტებას და გამართლებას მკაცრი სამართლის სასამართლოს წინაშეც კი იმაში, რომ ირიბად სამართალფლობელიც კი დაინტერესებულია ბრუნვის უზრუნველყოფის აღმავლობაში.

მაშასადამე, ბრუნვას ესაჭიროება დაცვა სამართლებრივი საშუალებებით. იგივე ერენბურგის სიტყვებით, ბრუნვის უზრუნველყოფა იმაშია, რომ პირის ნაღდი ქონების დასახული ხელსაყრელი ცვლილება რომ არ იყოს ჩაშლილი, მისთვის უცნობი გარემოებებით, აუცილებელია შემძენის ინტერესების დაცვა, მესაკუთრის ინტერესების მიუხედავად. მაგრამ ამ შემთხვევაშიც კი პრობლემები არ იხსნება. ნებისმიერი შემძენი, როდესაც ხდება ქონების მფლობელი, დაინტერესებულია თავისი უფლებების სიმტკიცეში ამ ქონებაზე. როგორი იქნებოდა დაინტერესება შემძენის მიერ ნივთის შეძენაში თუ კი ის, როდესაც მესაკუთრე ხდება, თავისი სურვილის გარეშე შესაძლოა დაკარგოს აღნიშნული ნივთი და კანონი ამ შემთხვევაში დაიცავს მას კი არა, არამედ ახალ შემძენს? ამიტომ შემძენის უპირობო დაცვაც კი ასევე დაინტერესებული თავისი შენაძენის სიმტკიცეში, ამ შენაძენის მომენტის დამთავრებიდან, ითვლება იმ შემძენად, რომელიც დაინტერესებულია იმაში, რომ მისი საკუთრების უფლებები არ იქნას დაკარგული მისი სურვილის გარეშე. ამასთანავე, იგივე მესაკუთრე შემდგომში შეიძლება იყოს დაინტერესებული რომ მას მიეცეს იგივე ნივთის გასხვისების საშუალება, აქედანვე ახალი მფლობელის უფლებების სიმტკიცის უზრუნველსაყოფად.

კეთილსინდისიერება, როგორც ვინდიკაციის შეზღუდვის კრიტერიუმი

აღნიშნული სიტუაცია უნდა გადაწყდეს კომპრომისის მეშვეობით მესაკუთრის ინტერესებსა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის. უკიდურესი აზროვნების წერტილები – წერს ბ. ბ. ჩერეპახინი, - მიუხედავად თავისი თანამიმდევრობისა, რჩებიან ჩვეულებრივ სუფთა თეორიის სფეროში და არ ირეკებიან მოქმედ სამართალში. უკანასკნელი დიდწილად ირჩევს შუალედურ, კომპრომისულ გზას, რომელიც ასახავს დაპირისპირებულთა ინტერესების წინააღმდეგობრიობას, -აღნიშნულ შემთხვევაში თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესების და კეთილსინდისიერი შემძენის არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან. თუ ამასთანავე იფუნქციონირებს სამოქალაქო ბრუნვა და განვითარდება, საკუთრების უფლებები კი იქნება მისაღებ დონეზე (თუმცა რამდენადმე შეზღუდულად), მაშინ კომპრომისის შეიძლება ჩაითვალოს როგორც წარმატებული.

თანამედროვე ქართულ სამოქალაქო სამართალში დადგენილი კომპრომისით, მესაკუთრემ შეიძლება მოითხოვოს თავისი ქონება თუ იგი შეძენილია პირისაგან უსასყიდლოდ, რომელსაც არ ჰქონდა მისი გასხვისების უფლება; თუკი ქონება შეძენილია სასყიდლით, მაშინ მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს იგი არაკეთილსინდისიერი შემძენისაგან, კეთილსინდისიერი შემძენისაგან კი იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონება დაკარგულია მესაკუთრის მიერ ან პირისაგან, რომელსაც ქონება გადაცემული ჰქონდა მფლობელობაში მესაკუთრის მიერ ან მიტაცებული იმისგან ან სხვისგან, ან გამოდის მფლობელობიდან სხვა გზით მათი სურვილის გარეშე.

სამოქალაქო სამართალში კომპრომისის დადგენილია 187-ე მუხლით (კეთილსინდისიერი შემძენ-

ნი), როცა შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია.... კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს მის გადაცემამდე.

მაშასადამე, მესაკუთრის ქონების დაცვის მოთხოვნით სარგებლობს მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენი. შემძენის კეთილსინდისიერება მდგომარეობს იმაში, რომ მან არ იცოდა და არც შეეძლო სცოდნოდა, რომ ქონების მფლობელს არ ჰქონდა მისი გასხვისების უფლება. შემძენის კეთილსინდისიერება ვარაუდობს მის უცოდინარობას, რომ გამსხვისებელს არ გააჩნია სამართალუფლებები. გამსხვისებლისაგან ნივთის უკანონო გასხვისებაზე გახდიდა მომხმარებელს არაკეთილსინდისიერს.

შემძენი მაშინაც კეთილსინდისიერი, როდესაც მან არ იცის და არც უნდა იცოდეს თავისი მფლობელობის არაკანონიერება (უფრო ხშირად კი იმაზე, გამსხვისებელი, რომელმაც გადასცა მას ნივთი, არ იყო გასხვისებაზე უფლებამოსილი). და მაინც, ფორმულირება და არც შეეძლო სცოდნოდა(ცოდნა და შესაძლო ცოდნა), – გაგრძელებული წარმოდგენაა. შემძენს ან არ შეეძლო სცოდნოდა პასიური მოქმედების დროს და არ მიმართავდა არავითარ ქმედებებს, რომ გაეგო, ან ფორმულირება არ შეეძლო სცოდნოდა, ვარაუდობს რაღაც აქტიურ ქმედებებს შემძენის მხრიდან, იმისათვის, რომ გაეგო, აქვს თუ არა უფლებამოსილება გამსხვისებელს აღნიშნული ქონების გასხვისებაზე? ამ საკითხის ირგვლივ მოსაზრებები არაერთგვაროვანია.

მოვანდინოთ აღნიშნული ნორმის ანალიზი. თუ იარსებებდა მხოლოდ ფრაზა «არ ვიცოდი», ეს აღნიშნავდა არცოდნას შემძენის პასიური მოქმედებისას, რადგანაც აღნიშნული ფორმულირება არ აიძულებდა შემძენს ემოქმედა რომ გაეგო გამსხვისებლის უფლებები. თვით ფრაზა «არ შეეძლო მცოდნოდა» ვარაუდობს უფრო მეტს, ვიდრე უბრალოდ პასიურობა. მაგრამ აღნიშნული ფრაზა არ ვარაუდობს არც აქტიურ ქმედებებს. თუკი იქნებოდა ფრაზა «ვერ შევძელი გამეგო», მაშინ ეს აიძულებდა შემძენს აქტიური ქმედებისაკენ, გამსხვისებლის სამართალუფლებების განსაზღვრაში, მაგრამ ეს არ იქნებოდა სწორი. თვლიდა, რომ კეთილსინდისიერების გაგება მოითხოვს რწმუნებულებას გამსხვისებლის ნივთის გასხვისებაზე^[17]. არსებობს განსხვავებული მოსაზრებაც. ბ. ბ. ჩერეპანინი აკრიტიკებს ასეთ პოზიციას: ძნელია წარმოვიდგინოთ სამოქალაქო ბრუნვა, აგებული მყიდველების ისეთ ძლიერ ეჭვებზე, როგორც ამას მოითხოვს ბინდინგი. როგორ მდგომარეობაში აღმოჩნდებოდნენ გამყიდველები, თუკი ისინი ყოველთვის იქნებოდნენ ვალდებულნი წარედგინათ ამომწურავი მტკიცებულებები საკუთრების უფლებით გასასხვისებელ ნივთზე.

ასე, რომ ამჟამად მოქმედი კანონი არ ავალდებულებს შემძენს გარკვეული ქმედებისაკენ გამსხვისებლის უფლებების გამოსარკვევად. მაგრამ კანონის ფორმულირება არ შეეძლო მცოდნოდა მაინც მოითხოვს შემძენისაგან გარკვეულ სიფრთხილეს გარიგების დროს, რადგანაც განსაზღვრულ შემთხვევებში შემძენს შეუძლია ივარაუდოს, დიდი ალბათობით, რომ გამსხვისებელს არ აქვს უფლებები ნივთის გასხვისებაზე. მაგალითად, ნივთის შეძენა ხელიდან ხელში ამკარად დაბალ ფასში. არსებობს სხვა აზრიც, რომლის თანახმად, ტერმინი «არ შეეძლო მცოდნოდა» განიმარტება უფრო ფართოდ. მაგ., ბგბ-ს § 932, აბზ. 2, აქ ჩვენი სამოქალაქო კოდექსის მოითხოვნით არცოდნა არა მარტო უხეში დაუდევრობით არამედ უბრალო წინდაუხედაობითაც). თუ ამ აზრზე დავდგებით, ჩვენ მოვითხოვთ შემძენისაგან მუდმივ სიფრთხილესა და ეჭვიანობას გამყიდველის მიმართ, ამით კი ჩვენ მოვითხოვთ ჩვენი სამოქალაქო კოდექსის პრინციპით და საერთო კეთილსინდისიერ ბრუნვას წარმოადგენს. მხოლოდ უხეში დაუდევარი არცოდნა შეიძლება გავუტოლოთ გასხვისების არაუფლებამოსილების ცოდნას. ამჟამად სამოქალაქო ბრუნვა უკვე დიდი ხანია არასოციალისტურია, მაგრამ ბრუნვის მონაწილეების კეთილსინდისიერების საერთო წესი დღესაც აქტუალურია.

სამოქალაქო ბრუნვაში შემძენის წინდაუხედაობით არ შეიძლება შემძენის აღიარება არაკეთილსინდისიერად. სამართალს არ შეუძლია მოსთხოვოს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს ზედმიწევნით მოსთხოვონ თავიანთ კონტრაგენტებს რა სამართლებივ საფუძველზე ფლობენ გასასხვისებელ ნივთს.

შემძენი ვალდებულია შეამოწმოს მესაკუთრე?

და მაინც, აზრი, რომლითაც შემძენი ვალდებულია შეამოწმოს გამსხვისებლის უფლება, დღეისათვის საკმაოდ აქტუალურია, მით უმეტეს, უძრავი ნივთის მიმართ, რომელზეც საკუთრების უფლე-

ბა გადადის მხოლოდ სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. საერთოდ, სახელმწიფო რეგისტრაციის სისტემა, უფლების გადასვლა უძრავ ქონებაზე, შემოდებულია ყველა უფლების გამჭვირვალობის მიზნით უძრავ ქონებაზე და საბოლოოდ, გამოირიცხოს ვინდიკაციის შეზღუდვის შემთხვევები უძრავ ქონებაზე. უძრავი ქონების მიმართ სარეგისტრაციო წესრიგს შემოაქვს მესაკუთრეების პირდაპირი აღწერა, რის შედეგად ყველა პრეზუმფციები, რომლებსაც ახლა ეწინააღმდეგება უტყუარი მტკიცებულებები, კარგავენ აზრს. 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[18].

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. 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 – საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება, როგორც აღრიცხული მესაკუთრის, ასევე ახალი შემძენის უფლებებს. კონკრეტულ შემთხვევაში აღნიშნული პრინციპი იცავს ასევე კრედიტორის (იპოთეკარის) უფლებას[19].

რა გამოდის, კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია უძრავი ნივთის გამსხვისებლის მიმართ არ მოქმედებს და შემძენი ვალდებულია შეამოწმოს მისი უფლებები? რეგისტრაციის სისტემა ხომ, შექმნილი კეთილსინდისიერების კლასიკური გაგების გაუთვალისწინებლობით, თავისი არსით გამოირიცხავს შესაძლებლობას სხვისი ქონების კეთილსინდისიერ შეძენისას. მაგალითი სასამართლო პრაქტიკიდან: სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა და, ახალი გადაწყვეტილებით მყიდველის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა სადავო უძრავი ქონება. სასამართლოს მითითებით, განსაზღვრულ შემთხვევაში, დადასტურებული იყო, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მოპასუხე ფლობდა ქონებას. ამასთან, მოპასუხემ ვერ წარადგინა სათანადო მტკიცებულება, რაც დადასტურებდა მისი ფლობის მართლზომიერებას მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ სადავო უძრავ ქონებაზე. აღნიშნულის საფუძველზე, იკვეთებოდა ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად საჭირო ფაქტობრივი შემადგენლობა. საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობა და დაასკვნა, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მიწის ნაკვეთის არამართლზომიერი მფლობელი იყო, რადგან საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით, მოსარჩელისა და მოპასუხის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, თითოეულს მინიჭებული ჰქონდა უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი (სკ-ის 311-312 მუხლები), ამდენად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად სავალდებულო სამი წინაპირობა არ არსებობდა (1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება). საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გამოსაკვლევი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.08.2010წ. წერილი, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთ-

ზე მხარეთა უფლებრივი მდგომარეობის დასადგენად უნდა გარკვეულიყო თითოეული მათგანის მოთხოვნის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი. გარდა ამისა, მოპასუხის მიერ სადავო ნივთის ფლობის მართლზომიერების შესწავლისა და შემოწმების მიზნით, მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა სამოქალაქო საქმეებზე მოკვლევის პროცესისათვის, არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა, საქმის მასალებში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, მხარეთა საკუთრების უფლებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთების ფაქტის გადაფარვის გამოკვლევას, რაც უდავო იყო, თუმცა არ იყო დადგენილი სადავო ნაკვეთი სრულად, თუ მისი რომელიმე ნაწილი იყო ზედღებული მეორე ნაკვეთთან. საპელაციო სასამართლოს, საქმის ხელახლა განხილვისას, უნდა გამოეკვლია 1. გამყიდველს ჰქონდა თუ არა 2009 წელს საკუთრების უფლება ორ მიწის ნაკვეთზე, მათგან რომელი რა მონაცემებს მოიცავდა; 2. ამის შემდეგ გამოსაკვლევი იყო მოსარჩელისა და მოპასუხის მიწის ნაკვეთთა ზედღების ფაქტი 3. დამატებით იყო გამოსაკვლევი, თითოეული მესაკუთრის უფლება რეგისტრაცია როდის და უფლების დამდგენი რომელი დოკუმენტის საფუძველზე იყო დარეგისტრირებული{20}.

პრაქტიკაში არაერთი შემთხვევაა, როდესაც არამართლზომიერად დადებული შენობის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თაობაზე, როდესაც შენობა იყიდება იმ პირების მიერ, რომელთაც ამ შენობის მესაკუთრებისათვის, ნასყიდობის თანხა არ გადაუხდიათ, ან ნაწილობრივ გადაუხადეს და არც საკუთრების უფლება დაურეგისტრირებიათ საჯარო რეესტრში, რაც ხდება ხოლმე სასამართლო დავის საგანი. ცხადია, შენობა-ნაგებობებზე ვერ წარმოიშობა მესამე პირის საკუთრების უფლება, რადგანაც პირი, რომელმაც შენობის ნამდვილი მესაკუთრისაგან `შეიძინა` აღნიშნული უძრავი ქონება არც შესაბამისი საფასური გადაიხადა და საჯარო რეესტრშიც არ გაუტარებია საკუთრების უფლება. ცხადია ამ და ასეთ კონკრეტულ შემთხვევებში სასამართლო აკმაყოფილებს უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარჩელო მოთხოვნებს, რამეთუ ადგილი აქვს არანამდვილი გარიგების დადების ფაქტს. საინტერესოა როგორ მიიღებდა მოსარჩელე თავის ქონებას უკან არანამდვილი გარიგების აღიარების შემდეგ? ხშირ შემთხვევებში სასამართლოს განმარტებებზე ამაზე არაფერი თქმულა. მაგრამ, ნათელია, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარჩელი, რომ გარიგება ჩაითვალოს არაკანონიერად და არა ვინდიკაციური სარჩელი, მოსარჩელე ცდილობდა დაებრუნებინა თავისი ქონება რესტიტუციით, ალბათ, შემძენის მხრიდან შეპასუხების შიშით, იმის გამო, რომ მეორე მხარეს არ შეპარვოდა ეჭვი მისი კეთილსინდისიერად შენობის დაბრუნებაში ვინდიკაციით.

აქ ნათელია ვინდიკაციური სარჩელისა და არანამდვილი გარიგების შედეგების გამოყენების სარჩელის ერთმანეთში არევა, რაც დაუშვებელია: მოსარჩელეს, რომელიც არ ითვლება, როგორც მხარე არანამდვილი გარიგებისა, არ შეუძლია ქონების მიღება რესტიტუციით, რადგანაც 167-ე მუხლის თანახმად, პირვანდელ მდგომარეობაში დგებიან არანამდვილი გარიგების მხარეები. მაშასადამე, სარჩელის დაკმაყოფილება და გარიგების აღიარება როგორც არანამდვილი, უპესპექტივოა მოსარჩელისათვის, რადგანაც მას არ შეუძლია მიიღოს თავისი ქონება რესტიტუციით, პერსპექტიულია მხოლოდ ვინდიკაცია, იმ პირობით, რომ სასამართლო სცნობს მოპასუხეს არაკეთილსინდისიერ შემძენად. ანის წინაპირობები კი სახეზეა: მოტივირებულ ნაწილში სასამართლო ასაბუთებს შემძენის მოვალეობას გარიგების დადების წინ იმოქმედოს გამსხვისებლის უფლებების შესამოწმებლად, კერძოდ, შეამოწმოს რეგისტრაციის მონაცემები, სხვა შემთხვევაში, თვლის, რომ მისი მოქმედებები წინდაუხედავია, რადგანაც სასამართლო ამასთანავე საუბრობს არა სამართალზე, არამედ შემძენის მოვალეობაზე, მაშინ არაკეთილსინდისიერების დასკვნა თავისთავად გამომდინარეობს.

წარმოსადგენია, რომ ასეთი პოზიცია დაფუძნებულია მხოლოდ იურისტების მსჯელობაზე და სასამართლო პრაქტიკაზე და რეალურად არ მტკიცდება ობიექტურ სამართალში. და მაინც, აღნიშვნის ღირსია, რომ «შიშები» შემძენების «სიფრთხილისა და ეჭვიანობის» თაობაზე შეიძლება გახდეს რეალური, ამდაგვარი სასამართლო გადაწყვეტილების გამო.

თუ არ უარყოფთ მესაკუთრის უძრავი ქონების უფრო სერიოზული დაცვის შესაძლებლობას საკუთრების უნებლიე ჩამორთმევაზე,- საჭიროა ითქვას, რომ ეს უნდა ხდებოდეს სამართლიანი გზით, ეს უნდა აკეთოს კანონმდებელმა და არა სასამართლომ. პრაქტიკა უნდა მიყვებოდეს სამართალს და არა პირიქით. ეს შეიძლება გაკეთდეს ორი ხერხით: პ ი რ ვ ე ლ ი. დავაკანონოთ პრაქტიკაში არსებუ-

ლი ტენდენცია, რისთვისაც შემოვიტანოთ ახალი აბზაცი 302-ე მუხლის 1-ლ პუნქტში, ან ჩავრთოთ ეს აბზაცი 302-ე მუხლში ახალი პუნქტით: 4. არ შეიძლება იყოს აღიარებული კეთილსინდისიერად ქონების შემდენი, თუ ქონების შედენის მომენტი სათავის რეგისტრაციის მონაცემებით ისახებოდა გარემოებები, რომლითაც იკრძალება გასხვისება. მ ე რ ე. არ დაეკისროს შემდენს დამამძიმებელი მოვალეობა შეამოწმოს გამსხვისებლის უფლებები ქონებაზე, მაგრამ უფრო საიმედოდ მესაკუთრის დაცვა დაევალოს სახელმწიფოს, რისთვისაც შემოღებული იქნას სავალდებულო რეგისტრაცია ყველა ხელშეკრულებისათვის, რომელიც იდება უძრავ ქონებაზე.

ამჟამად შემოღებულია საცხოვრებელი შენობების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების სავალდებულო რეგისტრაცია საწარმოების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები, უძრავი ქონების ნაჩუქრობის ხელშეკრულებები და სხვა ხელშეკრულებები, რომლის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება.

ეს შეიძლება აიხსნას მხოლოდ იმით, რომ კანონმდებელს მიაჩნია ეს გარიგებები განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანად და შემდგომი გაურკვევლობის ასაცილებლად მოვალეობას აკისრებს ამგვარ გარიგებებზე – რეგისტრატორებს უძრავ ქონებაზე და მათ გარიგებებზე. განსაკუთრებული აღნიშვნის ღირსია სახელმწიფო რეგისტრატორების დავალდებულება ექსპერტიზაზე გაატარონ დოკუმენტები უძრავ ქონებაზე (მოახდინონ მისი ექსპერტიზა), რათა გამოირიცხოს შემდენის არაკეთილსინდისიერება, რამეთუ სამოქალაქო ბრუნვის რიგითი მონაწილისაგან შეუძლებელია მოითხოვოთ შეამოწმოს გამსხვისებლის უფლებები, თუ ეს ვერ მოახერხა პროფესიონალმა იურისტმა. ამიტომ ხელშეკრულების რეგისტრაციის ქონა იუსტიციის ორგანოში ნიშნავს შემდენის კეთილსინდისიერებას, – ეს გზა წარმოგვიდგენია მყარად შემდენის კეთილსინდისიერების დადასტურებისა.

მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემდენის დასაბუთებული დაცვები

დღეისათვის ყველა შეზღუდვები მესაკუთრის მიერ ქონების ამოღების მოთხოვნით კეთილსინდისიერი შემდენის არაკანონიერი მფლობელობიდან დაფუძნებულია იურიდიულ ლიტერატურაში შემხვედრი თეორიით «უმცირესი ბოროტება». «უმცირესი ბოროტების» თეორიის არსი მდგომარეობს იმაში, რომ მიღებულმა გადაწყვეტილებამ ერთი მხარის სასარგებლოდ, მეორე მხარეს მოუტანოს რაც შეიძლება «მცირე ზიანი», ე. ი. დავა წყდება იმ მხარის სასარგებლოდ, რომელსაც უფრო ნაკლები ზანსი აქვს დაიცვას თავისი ქონებრივი ინტერესები არაკეთილსინდისიერი გამსხვისებლის ხარჯზე. მაგალითად, თუ ქონება შეძენილია პირისაგან უსასყიდლოდ, რომელსაც არ ჰქონდა მისი გასხვისების უფლება, მაშინ მესაკუთრისათვის ქონების დაბრუნებით შემდენი არ მიიღებს ფინანსურ დანაკარგს. ამიტომ ამ შემთხვევაში შემდენის კეთილსინდისიერების მიუხედავად, ქონება ყოველთვის უბრუნდება მესაკუთრეს.

სხვა მხრივდაა საქმე, როდესაც ნივთი შეძენილია სასყიდლით. აქ გამოდიან ე. წ. «მესაკუთრის ბრალეულობის თეორიიდან», როგორც მისი უფლების დაკარგვის საფუძველი. აქ ბრალი მდგომარეობს დაუდევრობაში, შეცდომაში კონტრაგენტის არჩევისას – პირის, რომელსაც მესაკუთრემ ანდო თავისი ქონება მფლობელობაში, მან კი მესაკუთრესთან ხელშეკრულების დარღვევით, წარმართა ქონების გასხვისება. იურისტთა ნაწილი თვლის, რომ თუ პირი არ ზრუნავს განახორციელოს თავისი უფლებები, თუ სხვას მისცემს უფლებას ისარგებლოს მისი გამორჩენებით, მაშინ პირი იმსახურებს ამ უფლების დაკარგვას. ნამდვილად, პირადად მესაკუთრემ ამოირჩია თავისი კონტრაქტის, იგი პასუხისმგებელია საკუთარი მოქმედებების რისკისათვის და არა სხვა პირი, რომელიც შემთხვევის წყალობით გახდა სხვისი ქონების შემდენი.

«უმცირესი ბოროტების» თეორია გამოდინარეობს იქედან, რომ არაუფლებამოსილმა გამსხვისებელმა დაარღვია თავისი უფლებები მესაკუთრის წინაშე და, რადგანაც მესაკუთრემ თვითონ ამოირჩია იგი, უფრო კარგად იცნობს მას, ვიდრე შემდენი და შესაბამისად მას უფრო მეტი ზანსი აქვს მიიღოს კომპენსაცია გამსხვისებლისაგან მოვალეობის დარღვევისათვის, ვიდრე შემდენს. სწორედ ამიტომ, თუ ქონება ამოვარდება მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი სურვილით (შენახვის უფლების გადაცემით, გირაოთი, იჯარით და ა. შ.) და შეძენილია უსასყიდლოდ შემდენის მიერ, მაშინ მესაკუთრეს უნდა ეთქვას უარი ქონების ვინდიკაციაზე. იურისტთა ნაწილი თვლის, რომ, კერძოდ, მესაკუთ-

რეს არ აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება, რომელიც გადაცემულია ქირავნობით, სესხით, შენახვით და ა. შ., რადგანაც ამ შემთხვევაში ქონება ამოვარდა მესაკუთრის მფლობელობიდან (ფაქტობრივი ბატონობა) მისი სურვილით. ამ შემთხვევებში მესაკუთრეს უნდა გამოეჩინა მეტი სიფრთხილე პირის შერჩევაში, რომელსაც ანდობს თავის ნივთს. ამავე დროს, მესაკუთრემ ამ შემთხვევებში, როგორც წესი, იცის ვის მიანდო თავისი ნივთი ან (თუ მოპასუხეს არ გააჩნია ეს ნივთი) მისი ღირებულება.

გამოყენებული მასალა:

ნორმატიული აქტები;

ლიტერატურა: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მ.163.6.1. matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=129
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მ.164.6.1. matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=129
3. სრულად იხ. საქმე №ას-570-541-2015. [Old.supremecourt.ge/files/upload/file/pdf/n84-mnshvnelovani-ganmarteba.pdf](http://old.supremecourt.ge/files/upload/file/pdf/n84-mnshvnelovani-ganmarteba.pdf)
4. saqme #as-658-625-2014.
5. Sead. lusz, №as-914-954-2011.
6. საქმე №ას-658-625-2014 5 დეკემბერი, 2014, <https://old.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/n69-mnshvnelovani-ganmarteba.pdf>
7. Венкштерн М., Основы вещного права, В книге: Основные проблемы гражданского и предпринимательского права Германии, М., 2001, 170. წყარო: ქეთევან ქოჩაშვილი მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრე-ზუმფციის საფუძველი (შედარებითსამართლებრივი კვლევა) სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ; 2012, 124. http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/Disertaciebi/qetevan_qochashvili.pdf
8. Рахмилович В.А., О праве собственности на вещь отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица), В книге: Проблемы современного гражданского права, ред. Литовкин В.Н., Рахмилович В.А., М., 2000, 132. წყარო: ქეთევან ქოჩაშვილი მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის საფუძველი (შედარებითსამართლებრივი კვლევა) სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ; 2012, 125. http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/Disertaciebi/qetevan_qochashvili.pdf
9. 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 დამტკიცება. 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. იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (მ.187); ავტ. თოთლაძე ლევან, 135. <https://library.iliauni.edu.ge/wp-content/uploads/2021/06/44.-samoqalaqo-kodeqsis-komentari-tsigni-II-sanivtho-qonebrivi-samarthali.pdf>
10. ქოჩაშვილი მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის საფუძველი (შედარებითსამართლებრივი კვლევა, დისერტაცია, თბ; 2012, 126.
11. ქოჩაშვილი ქ; დასახ. ნაშრ; 126.
12. სუხიტაშვილი დ; შეძენითი ხანდაზმულობის შესახებ, ყურნალი „სამართალი“, 1998
13. ზოიძე ბ; ქართული სანივთო სამართალი, თბ; 2003, 151.
14. BGB გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, მეორე რედაქტირებული გამოცემა, თბილისი, 2019. http://lawlibrary.info/ge/books/2019giz-ge_BGB_GE.pdf?fbclid=IwAR1VEHzEt8fhevfuCXKiH_gOCgTgU8LE_zNZDzpolglZ1dvBKuKbH093sw4
15. კროპპოლერი იან, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადაშუქებული გამოცემა, თბ; 2014; 714-715; <http://www.library.court.ge/upload/giz2014-ge-BGB-Komm-Translation.pdf>
16. სრულად იხ. სუსგ, ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება bs-416; 22 oqtomberi, 2020 weli.supremecourt.ge/ka/fulcase/27578/0.
17. კარლ ბინდინგი.
18. ამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო)ქონებრივი სამართალი, სამართალი, თბ; 2018, 598.
19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 10 ოქტომბრის № ას-307-633-07 გადაწყვეტილება.
20. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 23 სექტემბრის განმარტება საქმეზე №ას-707-677-2016, 35-36. (<http://prg.supremecourt.ge/DETAILVIEWCIVIL.aspx>)