

თამარ ზარანდია

სანივთო სამართალი

თამარ ზარანდია

სანივთო სამართალი

მეორე შეესაბუთი გამოცემა

2019

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
ოურიდიული ფაკულტეტის თანამედროვე კერძო სამართლის ინსტიტუტი

თამარ ზარანდია

სანიეთო სამართალი

სასწავლო წიგნი

მეორე გამოცემა, 2019

© თ. ზარანდია, 2016, 2019

რედაქტორები:

პროფესორი ბესარიონ ზოიძე

პროფესორი ლადო ჭანტურია

Tamar Zarandia

Property Law

© T. Zarandia, 2016, 2019

დამკაბადონებელი და

ყდის ტექნიკური დიზაინი თამარ სტეფნაძე

კალიგრაფი დავით მაისურაძე

გამომცემლობა „მერიდიანი“

ISBN 978-9941-25-594-6

TAMAR ZARANDIA

PROPERTY LAW

THE SECOND REVISED EDITION

**Institute of Contemporary Private Law at the Faculty of Law,
Ivane Javakhishvili Tbilisi State University**

2019

ავტორის წინათქმა

მე-20 საუკუნის ცნობილი ფრანგი დრამატურგი ჟან ჟიროდუ წერდა: „სამართალი წარმოსახვის ყველაზე ძლიერი სკოლაა. არცერთ პოეტს ისე თავისუფლად არ ალუნწერია ბუნება, როგორც ოურისტს – რეალობა“.¹ სამართალი არის „სხვა სამყარო“, თუმცა იგი ასახავს რეალურ ცხოვრებას და ისეთი სოციალური ურთიერთობების მონესრიგებისკენაა მიმართული, რომელიც ადამიანებს მათ გარემომცველ სამყაროსთან აქვთ.² წინამდებარე სასწავლო წიგნი – სანივთო სამართალი – ამ „განსხვავებული სამყაროს“ სამართლებრივი კონსტრუქციების უკეთ გაგების მცდელობაა.

1997 წლის 26 ივნისს საქართველოს პარლამენტმა ერთხმად მიიღო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი,³ რომელიც სანივთო სამართლის უმნიშვნელოვანესი წყაროა. ის საქართველოს ისტორიაში პირველი სამოქალაქო კოდექსი იყო, რომელიც დასავლეთის ცივილიზტიკის მიღწევებს ეფუძნებოდა.⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შემუშავებისას, რომლის შექმნაშიც გერმანელ მეცნიერებთან მჭიდრო თანამშრომლობით მონაწილეობდნენ ქართული კერძო სამართლის მეცნიერების ავტორიტეტული წარმომადგენლები, საფუძვლად აღებული იქნა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (შემდგომში – BGB). გერმანული მოდელის არჩევა განპირობებული იყო მისი მაღალი სამეცნიერო ავტორიტეტით და იმით, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

¹ ჟიროდუ, ტროას ომი არ იქნება, თბ., 2011, 159.

² შეად. Hermitte, Le droit est un autre monde, in Revue Enquête №7, Les objets du droit, éd. Prentèses, 1998, 17.

³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, №786-III, მიღების თარიღი – 1997 წლის 26 ივნისი, გამოქვეყნების თარიღი – 1997 წლის 24 ივლისი, საპარლამენტო უწყებანი, 1.

⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღების საკითხთან დაკავშირებით შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სამოქალაქო კოდექსის შექმნის ისტორიიდან, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 6/2003-1, 86-114; ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005; ქანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 19 და შემდგ.

ავტორები ევროპული ტიპის კოდიფიკაციას განიხილავდნენ საქართველოს ისტორიული ტრადიციების შესატყვისად.⁵

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ, მან არაერთი ცვლილება განიცადა. მაგალითად, ცვლილებები უძრავი ნივთების ნასყიდობასთან დაკავშირებით, რომლის შემდეგაც სანოტარო დამონება გახდა არასავალდებულო, ასევე, ცვლილებები მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამართალში, რომელთაც შეცვალეს კრედიტორსა და მოვალეს შორის ადრე არსებული უფლებრივი ბალანსი, რაც, ძირითადად, სწორედ კრედიტორის (იპოთეკარის) მდგომარეობის გამაუმჯობესებელი იყო. არაერთი ცვლილება განიცადა „მეწარმეთა შესახებ“ კანონმა, სადაც იკვეთება ნაციონალური კანონის „ამერიკანიზაციის“ ტენდენციები.⁶ ძნელი სათქმელია, განვითარების როგორ გზას აირჩევს შემდგომში ქართული სამართალი – ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად კიდევ უფრო დაშორდება თუ არა იგი გერმანულ მოდელს, რომლის შემოქმედებითი რეცეფციის შედეგსაც წარმოადგენს. ცალსახაა, რომ ცალკეულ საკითხთან დაკავშირებით, ქართულ სამართალს კიდევ მოუწევს საკუთარი გზის არჩევა და გადაწყვეტილებების ძიება.

2016 წლის 1 ივლისიდან საქართველოში ძალაში შევიდა ევროკავშირთან ასოცირების შეთანხმება, რომლის ძალითაც სამართლებრივი „აპროქსიმაციის“ პროცესმა ყველა დარგის, მათ შორის კერძო სამართლის სფეროში მოითხოვა ახალი რეალიების გააზრება და სამართლებრივ სივრცეში ინტეგრირება. მართალია, სანივთო სამართალში ევროპეიზაციის პროცესები არ არის ისეთი აქტიური, როგორც ამას, მაგალითად, ვალდებულებით სამართალში ჰქონდა ადგილი,⁷ მაგრამ სანივთო სამართლის ზოგიერთი ასპექტი, მაგალითად, უზრუნველყოფითი უფლებები, ევროპის კავშირის სამართალითაც რეგულირდება. ამასთან, 21-ე საუკუნის სანივთო სამართალი უკვე აღარ იზღუდება მხოლოდ ერთი ოფისდიქციით, მასზე გავლენას ახდენს როგორც სამართლებრივი, ისე ტექნოლოგიური ცვლილებები.

აღსანიშნავია ისიც, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან 22 წლის შემდეგაც, მიუხედავად ზემოთაღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებებისა, საფუძვლიანი თუ უსაფუძვლო კრიტიკისა და თავდასხმებისა, სტრუქტურით, ძირითადი პრინციპებითა და არსებითი შემადგენლობით

⁵ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 92 და შემდგ.

⁶ შეად. ბურდული, ვენატაშვილი, კორპორაციული მართვის საკითხისათვის, საუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ტანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 513.

⁷ შეად. van Erp, European Property Law: a New and Rapidly developing area of research and teaching, European Property Law Journal, 2012, Vol.1, №1, 1.

სამოქალაქო კოდექსი მაინც უცვლელია. საერთოდაც, სამოქალაქო კოდექსი უნდა მივაკუთვნოთ უფრო „ხანგრძლივადიან“ საზოგადოებრივ სტრუქტურას, რომელიც, იმავდროულად, მისი საყრდენია.⁸ საყრდენებია, ისიც, რომ სამართალი არ ვითარდება მხოლოდ საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად. ამ მიმართებით, მოსამართლეს აქვს უნიკალური ფუნქცია – განავითაროს სამართალი სასამართლო პრაქტიკის გზით. ქართული სამართალოების გადანწყვეტილებები ნელ-ნელა, ნაბიჯ-ნაბიჯ ქმნიან სამართლებრივ კონსტრუქციებს, დოქტრინას, რომელიც აკომპლექტებს, ამდიდრებს, ხშირად აკორექტირებს საკანონმდებლო ქმნილებას. სწორედ, სამართლის განვითარების ტენდენციების აღწერის მცდელობაა წინამდებარე ნაშრომი, ქართულ სანიეთო სამართალში შეძენილის და თანდაყოლილის, ზოგ შემთხვევაში კი ოურიდოულის და არაოურიდოულის კომბინირებით.

წინამდებარე ნაშრომი არ იარსებებდა იმ ადამიანების მხარდაჭერის გარეშე, რომელთაც დახმარება გამიწიეს ამ გზაზე. მინდა, მადლობა გადავუხადო ამ გამოცემის რედაქტორებს, პროფესორებს: ბესარიონ ზოიძესა და ლადო ჭანტურას, არა მხოლოდ ამ სახელმძღვანელოს მიმართ გამოთქმული სასარგებლო რჩევებისთვის, არამედ, იმიტომაც, რომ ისინი არიან ადამიანები, რომელთა ღვაწლიც ფასდაუდებელია ქართულ ოურიდოულ მეცნიერებაში. მინდა, განსაკუთრებული მადლობა ვუთხრა პროფესორ ირაკლი ბურდულს, მუდმივი მეგობრული მხარდაჭერისა და სასარგებლო რჩევებისთვის. მადლიერებით მინდა მოვიხსენიო მაქს პლანკის სახელობის ჰამბურგის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტი, მისი თანამშრომლები, მრავალგზის საპატიო დოქტორი, პროფესორი იურგენ ბაზედოვი და სამართლის დოქტორი ევგენია ჯურცინსკი-სინგერო. ამ თანამშრომლობის ფარგლებში მაქს პლანკის ინსტიტუტში 2010, 2017 და 2018 წლებში კვლევითი სტიპენდიით მუშაობამ საშუალება მომცა ახლებურად დამენახა სანიეთო სამართლის არაერთი პრობლემა. გამოცემაზე მუშაობისას მუდმივ თანადგომას ვგრძნობდი ოურიდოული ფაკულტეტის დეკანის მოადგილე დემეტრე ეგნატაშვილისაგან, რისთვისაც დიდი მადლობა მას. არ მინდა ჩვენი სტუდენტების: თამარ ასათიანის, ასევე, დოქტორანტების თათია უბერის, რატი ჩანტაძისა და ანა თოხაძის დახმარება დავივინყო, როგორც შინაარსობრივი, ისე, ტექნიკური. განსაკუთრებული მადლიერება და სიყვარული მინდა გამოვხატო ჩემი ადამიანების – თეა კალანდარიასა და ნათია სტაჟაძის მიმართ, მათი გულშემატკივრობისა და თანადგომისათვის. საერთოდაც, მინდა მადლობა ვუთხრა ჩემს დიდ ოჯახს, რომელიც მუდმივად მხარს უჭერს ყველა ჩემს ნაშრომებს.

⁸ შეად. *Книпер*, Закон и история, Алматы, 2005, 54.

და შესავლის ბოლოს, მინდა ვახსენო მამაკაცი, რომელსაც ვუძღვნი ამ წიგნს. სიკვდილმა წაიყვანა იგი ჩემგან და ამით გამომაცალა ადამიანი, რომელსაც სიამაყით ვუნოდებდი მეუღლეს. და თუმცა შეუძლებელია სიტყვებით გადმოსცე ეს გრძნობა, მე მინდა, ორიოდე სიტყვა ეთქვა მასზე. იგი იყო ერთ-ერთი ყველაზე ღირსეული იმ ადამიანთა შორის, ვინც კი შემხვედრია ცხოვრების მანძილზე, გამორჩეული გულისა და ხასიათის განსაკუთრებული თვისებებით.

მარადიული სიყვარულითა და მაღლიერებით, ეძღვნება გიორგი (გიგა) სტაყაძის ნათელ ხსოვნას და ჩვენ შვილებს – შოთიკოსა და ვახტანგს.

FOREWORD

Renowned 20th century playwright Jean Giraudoux wrote: “There is no better way of exercising the imagination than the study of law. No poet ever interpreted nature as freely as a lawyer interprets the truth.”⁹ The law is the “other world”; however, it portrays real life and is oriented towards the regulation of social relations that humans have with the surrounding world.¹⁰ This book - Property Law - is an attempt at a better understanding of the legal construction of this “different world.”

On 26 June 1997, the Parliament of Georgia unanimously adopted the Civil Code of Georgia¹¹ – the major source of property law. In the history of Georgia, this was the first civil code that was based on the achievements of Western civil law.¹² The Civil Code of Georgia, which was drafted with the close cooperation of renowned representatives of Georgian private law and German scholars, was based on German Civil Code (BGB). Opting for the German model was conditioned by its high scholarly authority and the fact that the authors of the CCG believed that the European type of codification was fully concurrent with Georgian historical traditions.¹³

The Civil Code of Georgia has been amended many times since its adoption. Property law was also subject to these amendments (e.g., sales of immovable property), as a result of which notarisation became non-mandatory. Amendments to collateral law,

⁹ *Giraudoux*, The Trojan War Will Not Take Place, Tbilisi, 2011, 159 (in Georgian).

¹⁰ Comp. *Hermitte*, Le droit est un autre monde, in *Revue Enquête* №7, Les objets du droit, éd. Prentèses, 1998, 17.

¹¹ Civil Code of Georgia №786-IIS, date of adoption – 26 June 1997, date of publication – 24 July 1997, “Parliamentary Communiqués”, 1.

¹² With regard to adoption of the Civil Code of Georgia comp. *B. Zoidze*, From the History of Creation of Georgian Civil Code, *Georgian Law Review*, 6/2003-1, 86-114 (in Georgian); *B. Zoidze*, Reception of European Private Law in Georgia, Tbilisi, 2005 (in Georgian); *Chanturia*, General Part of Civil Law, Tbilisi 2011, 19 ff. (in Georgian).

¹³ Comp. *Zoidze*, Reception of European Private Law in Georgia, Tbilisi, 2005, 92 ff. (in Georgian).

which changed the previous balance between a creditor and a debtor, resulted in the improvement of the position of a creditor (mortgagee). Having been creatively adopted from the German model, it is hard to predict the course Georgian law will opt for ultimately – whether it will further depart from the German model through frequent amendments. It is apparent that Georgian law is still to find its own direction and solutions with regard to certain issues.

On 1 July 2016, the EU-Georgia Association Agreement entered into force with respect to Georgia under which the legal approximation and law-making processes necessitated a thorough study of new realities in every field, including private law, and their integration into public space. It is true that the Europeanisation processes are not so intensive with regard to property law as they are, for example, in the case of the law of obligations.¹⁴ Article 222 of the 1957 Treaty establishing the European Economic Community¹⁵ and Article 345 of the Treaty on the Functioning of the European Union¹⁶ practically exclude prejudicing the systems existing in Member States regarding property.¹⁷ However, certain aspects of property law, including collateral rights, are regulated by the EU *acquis* as well. Furthermore, property law of the 21st century is no longer limited to a single jurisdiction; it is influenced both by legal and technological changes in the contemporary dynamic world.

It should as well be mentioned that, even after 22 years since the Civil Code of Georgia was adopted, despite the above-mentioned legislative amendments, fair or unfair criticisms and attacks, the structure, basic principles and essential composition of the Civil Code remain the same. Furthermore, civil codes should be classified as a long-term public structure, which, at the same time, is its foundation.¹⁸ It is noteworthy that law does not develop solely through legislative amendments. In this regard, judges have the unique function of developing law through judicial practice. Gradually, step by step, judgments of Georgian courts develop legal constructions and doctrine, which complete, enrich and often correct the legislative creation. This paper is another attempt to describe the trends in the development of law through the combination of acquired and inherent legal and non-legal aspects in property law.

¹⁴ Comp. *van Erp*, European Property Law: A New and Rapidly Developing Area of Research and Teaching, *European Property Law Journal*, 2012, Vol.1, №1, 1.

¹⁵ Rome Treaty of 25 March 1957 on establishing the European Economic Community (EWGV), 294 UNTS 17.

¹⁶ Treaty on the Functioning of the European Union, consolidated version in ABl. 2012 C 326/47.

¹⁷ Comp. *Basedow*, Die Entwicklung des Eigentumsrechts in der Europäischen Union, *Eigentum und Rechtssicherheit: Wandel des Eigentumsbegriffs*, Tbilisi, 2015, 69.

¹⁸ Comp. *Knieper*, Law and History, Almaty, 2005, 54 (in Russian).

This paper would have never been accomplished without the kind assistance of the people who have greatly supported me through these endeavours. I would like to express my deep gratitude to the editors of this publication: Professors Basarion Zoidze and Lado Chanturia, not only for their most useful advice on this textbook, but also because their commitments are invaluable for Georgian legal doctrine. I would also like to particularly thank Professor Irakli Burduli for his continuous friendly assistance and useful advice. I am grateful to Max Planck Institute for Comparative and International Private Law in Hamburg, its personnel, Emeritus Doctor at many institutes and universities, Professor Jürgen Basedow and Dr. Eugenia Kurzynski-Singer. Working at the Max Planck Institute in 2010, 2017 and 2018, within the framework of research scholarship, enabled me to look at many challenges of property law from new perspective.

My special thanks go to Assistant Professor Demetre Egnatashvili for his continuous support and assistance. I do not wish to omit the assistance, both substantive and technical, of our students: Tamar Asatiani; doctoral students: Tatia Uberi, Rati Chantladze and Ana Tokhadze. I would like to express special gratitude and love to my beloved people – Tea Kalandaria and Natia Stazhadze for their support. In general, I would like to thank my extended family who always support all my endeavours.

Lastly, I would like to mention the man to whom I dedicate this book. Death took him away and left me without the person whom I proudly called my spouse. Although it is impossible to express this feeling, I would like to say a few words about him. He was one of the most honourable persons I have ever met in my life. He was a kind-hearted man of exceptional character.

With my eternal love and gratitude, I dedicate this book to the bright memory of my husband, Giorgi (Giga) Stazhadze, and to our children - Shotiko and Vakhtang.

სარჩევი

ავტორის წინათქმა.....	7
Foreword.....	11
აბრევიატურის საძიებელი.....	25
შესავალი.....	27
 საქცია I. საფუძვლები	48
თავი I. სანივთო (ქონაპრივი) სამართლის ცნება, სისტემა და ფუძემდებლური ცნებები.....	48
§1. ზოგადი მიმოხილვა	48
§2. სანივთო უფლება, როგორც აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლება.....	49
§3. საკუთრების უფლება და მფლობელობა	52
§4. შეზღუდული სანივთო უფლებები.....	53
§5. აქცესორული უფლებები.....	54
§6. სანივთო მოთხოვნის საფუძვლები	56
§7. საერთაშორისო გამოყენების ფარგლები.....	57
თავი II. სანივთო სამართლის პრინციპები.....	59
§1. პრინციპების მნიშვნელობა	59
§2. სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების ურთიერთმიმართება	60
§3. სანივთო უფლებათა numerus clausus-ის პრინციპი	62
§4. საჯაროობის პრინციპი.....	63
§5. superficies solo cedit-ის პრინციპი	65
§6. განსაზღვრულობის პრინციპი, სპეციალურობის პრინციპი	69
§7. სანივთო უფლების მიღევენების თვისება და პრიორიტეტულობა	72
§8. საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპები და ქართული სამართლის არჩევანი	74
ა) გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპი	74
ბ) ერთიანობის პრინციპი.....	75
გ) traditio-ს კაუზალური სისტემა	76
§9. ვალდებულებითი და სანივთო უფლებების ურთიერთმიმართება – გასანივთოების ტენდენციები.....	76
 საქცია II. ქონება.....	78
თავი I. ქონება. ნივთები.....	78

§1. ზოგადი მიმოხილვა.....	78
§2. ქონების ცნების გაფართოება	79
§3. სამყაროს საგნები და ქონება (ნივთები)	80
თავი II. ნივთები და მათი კლასიფიკაცია	82
§1. დაყოფის ძირითადი კრიტერიუმები.....	82
§2. განსხვავება მოძრავ და უძრავ ნივთებს შორის	83
ა) ისტორიული მიდგომა.	83
ბ) უძრავი ნივთების მნიშვნელობა	85
§3. უძრავი ნივთები.....	86
§4. ნივთების კლასიფიკაცია – ობიექტური კრიტერიუმები თუ სუბიექტური მიდგომა?	87
§5. მოძრავი ნივთები.....	87
ა) ცხოველები	88
ბ) პროდუქტი	89
გ) გარდამავალი მდგომარეობის მქონე მოძრავი ნივთები.....	90
§6. უძრავ და მოძრავ ნივთებად დაყოფის მნიშვნელობა	93
§7. მოხმარებადი და არამოხმარებადი ნივთები	96
§8. ჩანაცვლებადი და არაჩანაცვლებადი ნივთები	99
§9. სხეულის ნაწილები, როგორც ნივთები.....	103
§10. ნივთი, როგორც ეკონომიკური მთლიანობა	105
§11. ნაყოფი, შემოსავალი (სარგებელი).....	107
§12. საჯარო ნივთები.....	110
თავი III. შემადგენელი ნაწილები და საკუთრებადი	112
§1. შემადგენელი ნაწილები.....	112
ა) არაარსებითი შემადგენელი ნაწილები.....	113
ბ) მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი	114
გ) მიერთება/ინკორპორაცია	115
დ) დროებითი მიზნით მიერთება – ნივთის მოჭვენებითი შემადგენელი ნაწილები.....	116
§2. საკუთრებადი.....	118
ა) ზოგადი დახასიათება.....	118
ბ) მთავარი ნივთის ეკონომიკური მიზნები და სივრცობრივი კავშირი ..	119
გ) საერთო სამეურნეო დანიშნულება.....	120
თავი IV. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები	122
§1. რომის სამართალი	122
§2. „უხსხულო“ ნივთები.....	122

§3. სანივთო უფლებები vs. „ქონებრივი“ უფლებები.....	124
საქცია III. მფლობელობა	128
თავი I. მფლობელობის ცნება და მნიშვნელობა.....	128
§1. ზოგადად.....	128
ა) ეტიმოლოგია.....	129
ბ) დისკუსიები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობისას.....	129
§2. მფლობელობა, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა.....	130
§3. უფლებისა და მოთხოვნის ფლობა.....	131
§4. „მფლობელი“ და შესაკუთრე.....	133
§5. მფლობელობის იურიდიული შედეგი.....	133
§6. მფლობელობის ფუნქციები	135
§7. მფლობელობა და საკუთრების უფლება.....	138
თავი II. ღოჭტრინალური ანალოზი.....	139
§1. ზოგადი მიმოხილვა.....	139
§2. თეორიები მფლობელობის შესახებ	139
თავი III. მფლობელობის ელემენტები.....	142
§1. ზოგადი მიმოხილვა.....	142
ა) Corpus.....	142
ბ) Animus	143
§2. საკუთარი თავის სასარგებლოდ ფლობა.....	144
თავი IV. მფლობელობის მოპოვება და შენარჩუნება.....	146
§1. ზოგადი მიმოხილვა.....	146
§2. მფლობელობის შეძენა	147
ა) ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა.....	148
ბ) მფლობელობის მოპოვება ნებით.....	149
§3. შეპყვიდრების მიერ მფლობელობის შეძენა.....	150
§4. იურიდიული პირის მფლობელობა	151
§5. მფლობელობის დაკარგვა.....	152
თავი V. მფლობელობის ნაქლოვანებები.....	153
ა) ნყევეტილობა და არასისტემატურობა.....	153
ბ) ძალადობა	153
გ) დამალული მოძრავი ქონება	154
დ) ორაზროვნება	154
თავი VI. მფლობელობის სახეები.....	156

§1. ფლობა საკუთარი თავისთვის	156
§2. სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი (სსკ, მუხლი 155 II)	157
§3. პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა (სსკ, მუხლი 155 III)	159
§4. ერთპიროვნული მფლობელობა და თანამფლობელობა (სსკ, მუხლი 155 IV)	163
§5. ნილობრივი მფლობელობა (სსკ, მუხლი 155 V)	164
§6. მართლზომიერი და არამართლზომიერი (კანონიერი და უკანონო) მფლობელობა	164
თავი VII. მფლობელობა, როგორც საკუთრების პარაუმი (სსკ, მუხლი 158 I)	166
§1. ზოგადი მიმოხილვა	166
§2. მატერიალური მოძრავი ნივთები	166
§3. საჯარო ნივთები	166
§4. პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები	167
ა) მფლობელობა	167
ბ) „საკუთრად ფლობა“	167
გ) მფლობელობის ნაკლოვანებები	167
§5. კეთილსინდისიერება	168
ა) პრინციპი	168
ბ) ტრანსპორტის სარეგისტრაციო მონმობა	168
გ) შეფასების მომენტი	169
§6. წესის ფარგლები	170
ა) ზოგადად	170
ბ) მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია სააღსრულებო სამართალში	170
გ) მეუღლეთა თანასაკუთრება	171
დ) „საოჯახო მოგონებები“	171
ე) „ხელიდან ხელში“ ჩუქების შემთხვევა	172
ვ) დაკარგული ან მოპარული მოძრავი ქონების ვინდიკაცია	172
თავი VIII. მფლობელობის დაცვა	173
§1. ზოგადი მიმოხილვა	173
§2. პოსესორული მოთხოვნები	173
§3. მფლობელის თვითდაცხარების უფლებები	174
საქმიან IV. საკუთრების უფლება	177
თავი I. ზოგადი მიმოხილვა	177
§1. საკუთრების უფლება	177
§2. საკუთრების უფლების მნიშვნელობა	179
§3. საკონსტიტუციო დაცვა	179

§4. საკუთრების უფლების დაცვა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ	185
თავი II. საკუთრების უფლება ძარბულ სამართალში	190
§1. საკუთრების ცნება ძველ ქართულ სამართალში	190
§2. შემდგომი ევოლუცია	196
§3. საკუთრების ცნების რეცეფცია	197
ა) უარი საბჭოთა სამართლის ინსტიტუტებზე	197
ბ) საკუთრების ფორმის შესახებ	197
§4. თანამედროვე ტენდენციები	199
ა) საკუთრების მოქმედების სფეროს გაფართოება	199
ბ) მესაკუთრის პრეროგატივების შემცირება	200
გ) „ვირტუალური საკუთრება“	202
თავი III. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი	206
§1. ზოგადი მიმოხილვა	206
§2. საკუთრების უფლების შინაარსი	210
§3. საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათი?	211
§4. საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი?	212
ა) შემთხვევის განხილვა – ქონების გამოსახულების უფლება	214
ბ) მესაკუთრის მონოპოლია მისი ქონების გამოსახულების ექსკლუატივიაზე და საავტორო უფლება	217
§5. საკუთრების უფლების მუდმივი ხასიათი?	219
§6. საკუთრების უფლების შინაარსის შემადგენელი ელემენტები	220
ა) Usus - მოხმარების უფლება, მესაკუთრის სარგებლობის უფლებამოსილებები	221
ბ) Fructus - ნაყოფის მიღების უფლება	222
გ) Abusus – განკარგვის უფლება	223
დ) განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვა – გაუსხვისებლობის პირობა	224
1. შემთხვევის განხილვა – გაუსხვისებლობის პირობა	224
2. გაუსხვისებლობის პირობის კანონიერება	226
3. გაუსხვისებლობის პირობის დარღვევა	227
§7. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა	228
ა) შემთხვევის განხილვა – დირიჟებლების ანგარი	230
თავი IV. საკუთრების უფლების სახეები	233
§1. საერთო საკუთრება	233
§2. მინდობილი საკუთრება	238
§3. ინტელექტუალური საკუთრება	240

საქცია V. საკუთრების უფლების დაცვა 243

თავი I. ზოგადი მიმოხილვა..... 243

§1. მესაკუთრის დაცვა 243

§2. თავდაცვითი უფლებები..... 243

§3. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა..... 244

თავი II. საკუთრების გამოთხოვის უფლება – პინდისაცია 245

§1. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი 245

§2. მოთხოვნა 172-ე მუხლიდან გამომდინარე 246

ა) მოკლე მიმოხილვა..... 246

ბ) მტკიცების ტვირთი..... 246

გ) საეინდიკაციო სარჩელის წინაპირობები 247

1. მოსარჩელის საკუთრების უფლება..... 247

2. გამოსათხოვი, დასაბრუნებელი ნივთი..... 249

3. მოთხოვნის ადრესატის მფლობელობა 250

დ) დაკავების უფლება 252

§3. საკუთრების მუდმივი ხასიათი vs. საეინდიკაციო მოთხოვნის
ხანდაზმულობა 252

§4. სამართლებრივი შედეგი: ნივთის გამოთხოვა 253

თავი III. ხალხმართის აღკვეთის მოთხოვნა – ნებაგატორული სარჩელი 256

§1. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული
ნესი 256

§2. მოთხოვნა 172-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე 257

ა) მოკლე მიმოხილვა..... 257

ბ) სარჩელის წინაპირობები..... 257

1. მოსარჩელის საკუთრების უფლება..... 257

2. საკუთრების უფლების დარღვევა ან სხვაგვარი ხელშეშლა 258

გ) ნებაგატორული სარჩელის ხანდაზმულობა..... 259

საქცია VI. სამეზობლო სამართალი..... 262

თავი I. ზოგადი მიმოხილვა..... 262

§1. მოკლე მიმოხილვა. 262

§2. ურთოერთობატივისცემისა და ანგარიშის განევის მოვალეობა..... 264

§3. მოქმედების სფერო..... 265

თავი II. სამეზობლო სამართალი და კერძო სამართლებრივი თმინის ვალდებულებები 268

§1. დასაშვები ზემოქმედება – სამეზობლო ზემოქმედების თქმნა.....	258
§2. იდეალური ემისიები.....	271
§3. ადგილობრივი წესები და ტრადიციები.....	271
§4. დაუშვებელი ხელყოფა, შენობის ჩამოქცევის საფრთხე.....	271
§5. მეზობლის უფლება ნაყოფზე	274
§6. სხვის მიწაზე გადასვლა მშენებლობისას.....	275
1. შემთხვევის განხილვა – სხვის მიწაზე გადასვლა - უფლების ბოროტად გამოყენება თუ უფლების დაცვა?	276
§7. აუცილებელი გზა	279
§8. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა და სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობა.....	283
§9. განათება და ხელი.....	286

საქცია VII. საკუთრების უფლების შეძენა და დაკარგვა 287

თავი I. საკუთრების უფლების გადასვლა უძრავ ნივთებზე	287
§1. ზოგადი მიმოხილვა	287
§2. superficies solo cedit-ის პრინციპი უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენისას.....	288
§3. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადასვლა ქართულ სამართალში.....	289
ა) ხელშეკრულების ფორმა	289
ბ) საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.....	291
თავი II. უძრავი ნივთების შეძენა არაუფლებამოსილი გამსახიფათისაგან (კეთილსინდისიერი შეძენა).....	295
§1. ზოგადად კეთილსინდისიერების პრინციპის შესახებ	295
§2. კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობანი.....	296
ა) კარის მეზობლის შემთხვევა	297
ბ) ნათესაური კავშირი და შემძენის კეთილსინდისიერება.....	297
გ) შემძენის კეთილსინდისიერების საექვოობა, თუკი იგი არ ინტერესდება უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდგომარეობით.....	297
დ) ნივთის ვიზუალური დათვალიერების განხორციელება, როგორც შემძენის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში განხორციელებული მოქმედება	299
ე) სამართლებრივი პოზიცია კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით.....	301
ვ) სადავო ნივთების გასხვისება.....	302
ზ) მტკიცების ტვირთი	303
თ) „გადამწყვეტი დრო“ - უფლების რეგისტრაციის მომენტი	304
ი) განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გაყალბებული მინდობილობის საფუძველზე	304

კ) კეთილსინდისიერი შეძენა და მეუღლეთა თანასაკუთრება	305
თავი III. საკუთრების უფლების გადასვლა მოძრავ ნივთებზე	307
§1. აბსტრაქციის პრინციპი vs. კაუზალურობის პრინციპი	307
ა) გერმანული სამართალი	308
1. მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებები	309
2. გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპების შინაარსი	310
3. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ბათილი მავალდებულებელი გარიგებისას	311
4. შეცდომის იდენტურობა	311
ბ) საკუთრების შეძენა მოძრავ ნივთზე – შედარებითსამართლებრივი მიმოხილვა	312
გ) დისკუსია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებისას	313
დ) საკანონმდებლო რეგულირება ქართულ სამართალში	315
ე) გამიჯვნის პრინციპი vs. ერთიანობის პრინციპი	316
§2. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემა	319
ა) ზოგადი მიმოხილვა	319
ბ) სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის მიმოხილვა	320
გ) ნამდვილი უფლება	322
1. 186-ე მუხლის II ნაწილის პირველი ალტერნატივა – შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში	323
2. გადაცემა მესამე პირის ჩართვით	324
ე) მითითებით (სხვისი სურვილით) შეძენა	325
ვ) გამსხვისებლის განკარგვის უფლებამოსილება	325
ზ) განკარგვის უფლებამოსილების გამორიცხვა გარიგებით	327
თ) „მოკლე ხელით“ გადაცემა	327
ი) არაპირდაპირი მფლობელობის შესახებ შეთანხმების გზით საკუთრების უფლების გადაცემა (სსკ, მუხლი 186 II ნაწილის მეორე ალტერნატივა) ...	328
კ) საკუთრების უფლების გადაცემა მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭებით (სსკ, მუხლი 186 II ნაწილის მესამე ალტერნატივა)	329
1. შემთხვევის განხილვა – ჩინური ანტიკვარული ქოთანი	329
§3. თანასაკუთრების გადასვლა	334
თავი IV. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა	333
§1. ნივთის შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან - ზოგადი მიმოხილვა	333
§2. 187-ე მუხლის მიმოხილვა	337
§3. კეთილსინდისიერების ვარაუდი	339

§4. „უნდა სცოდნოდა“ – არცოდნა უხეში გაუფრთხილებლობის გამო	340
§5. „სათანადო“ პირი შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას.....	342
§6. კეთილსინდისიერების შინაარსი.....	343
§7. კეთილსინდისიერების მომენტი.....	346
§8. ნივთზე მფლობელობის ნების სანინაალმდეგო დაკარგვა.....	347
§9. დაკარგული, მოპარული ან სხვაგვარად მესაკუთრის ნების სანინაალმდეგოდ გასული ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა	353
§11. კომპენსაცია/ანაზღაურება	355
თავი VI. საკუთრების შეძენის სახეები.....	356
§1. პირობადებული საკუთრება.....	356
§2. საკუთრების შეძენა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით (სსკ, მუხლი 189)	357
§3. საკუთრების შეძენა უპატრონო მოძრავ ნივთზე (სსკ, მუხლი 190).....	359
§4. საკუთრების შეძენა ნაპოვარზე (სსკ, მუხლი 191)	363
ა) დაკარგვა და პოვნა.....	363
ბ) უფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის დაბრუნება	365
გ) საპოვნელი/ჯილდო	365
დ) შენახვის ხარჯების ანაზღაურება	366
§5. საკუთრების შეძენა განძზე (სსკ, მუხლი 192).....	367
§6. საკუთრების შეძენა მოძრავი ნივთის მინის ნაკვეთთან არსებითი დაკავშირებით (სსკ, მუხლი 193).....	370
§7. მოძრავი ნივთების ერთმანეთთან დაკავშირების შედეგები (სსკ, მუხლი 194)	370
ა) დაკავშირება	370
ბ) სამართლებრივი შედეგი	371
§8. საკუთრების შეძენა მასალის გადამუშავების შედეგად (სსკ, მუხლი 195).....	372
§9. კომპენსაციის მოთხოვნა	373
საქცია VIII. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში	374
§1. ზოგადი მიმოხილვა.....	374
§2. ინდივიდუალური საკუთრების უფლება ბინაზე.....	376
§3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა	377
ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება	377
ბ) საერთო საკუთრების მართვა	382
გ) სახელწოდება.....	383
დ) ამხანაგობის წევრობა და წევრთა უფლება-მოვალეობანი.....	383

ე) წესდება და სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების შესაძლებლობა	387
ვ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა	388
ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია	390

სექცია IX. სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა ... 391

§1. ზოგადი მიმოხილვა	391
----------------------------	-----

თავი I. აღნაგობა

§1. აღნაგობის უფლების საკანონმდებლო შინაარსი და მიმართება საკუთრების უფლებასთან	394
§2. აღნაგობის უფლების ვადა. ვადის დასაბუთება	396
§3. მიწის ნაკვეთის დატვირთვა	396
§4. სპეციალური წესი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში	397
§5. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია	397

თავი II. უზუფრუქტი

§1. მოკლე მიმოხილვა	399
§2. უზუფრუქტი, როგორც დროებითი უფლება	400
§3. უზუფრუქტი, როგორც სანიუთო უფლება	401
§4. ნაყოფისა და სარგებლის მიღება	402
§5. უზუფრუქტის დადგენა	403
ა) სახელმეკრულებო და კანონისმიერი უზუფრუქტი	403
ბ) სასყიდლიანი და უსასყიდლო უზუფრუქტი	403
გ) უზუფრუქტის საგნის აღწერა და დაზღვევა	403
§6. უზუფრუქტუარის უფლებრივი მდგომარეობა	404
ა) გამოყენება და სარგებლობა	404
ბ) მიმდინარე კონტროლი	404
გ) <i>Salva rerum substantia</i> – სუბსტანცია უნდა შენარჩუნდეს	405
დ) მესაკუთრის უფლებრივი მდგომარეობა	405
§7. უზუფრუქტის გაუქმება	405

თავი III. სერვიტუტი

§1. მოკლე მიმოხილვა	407
§2. სხვადასხვა მესაკუთრისადმი კუთვნილება	409
§3. პირთა სიმრავლე, მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგები	409
§4. სერვიტუტის დამხმარე და მუდმივი ხასიათი	410
§5. კლასიფიკაცია	411

წმ. სერვიტუტის დადგენა	412
წმ. პირადი სერვიტუტი – არასაკუთრებითი სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება	413
ა) პირადი სერვიტუტი – ზოგადი მიმოხილვა	413
ბ) პირადი სერვიტუტის შეწყვეტა	418
გ) უფლების გადაცემისა და გაქირავების აკრძალვა	419
დ) გაუსხვისებლობის შესახებ ნორმის კანონიერება	419
 საქცია X. საჯარო რეესტრი	420
§1. ზოგადი მიმოხილვა	420
§2. საჯარო რეესტრის დანიშნულება	422
§3. რეესტრის საჯაროობა	423
§4. საჯარო რეესტრის სტრუქტურა, შინაარსი და ძირითადი ელემენტები	424
ბიბლიოგრაფია	426

აბრევიატურის საძიებელი

აბზ.	აბზაცი
ავტ.	ავტორ(ებ)ი
ა.შ	ასე შემდეგ
ე.ი.	ესე იგი
თბ.	თბილისი
იხ.	იხილეთ
ლათ.	ლათინურად
მაგ.	მაგალითად
მუხ.	მუხლი
ნან.	ნაწილი
ჟურნ.	ჟურნალი
რედ.	რედაქტორ(ებ)ი
სსკ	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
სსსკ	საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი
სუსგ	საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება
სსკკ	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი
ტ.	ტომი
შეად.	შეადარეთ
შემდგ.	შემდეგი
შპს	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
ციტ.	ციტირებულია
წ.	წელი
ხელ.	ხელნაწერი
Art.	Artikel
Abs.	Absatz
BWV	Berliner Wissenschafts-Verlag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
comp.	compare

C.civ.	Code Civil
Cons. const.	Conseil constitutionnel
Civ.	Cour de cassation, chambre civile
DCFR	Draft Common Frame of Reference
EPLJ	European Property Law Journal
ERPL	European Review of Private law
ECHR	European Court of Human Rights
PRP	Property Law Perspective
C. de D.	Les Cahiers de droit
DRRZ	Deutsch-Russische Rechtszeitschrift
ff.	mehrere folgende
LJZ	Liechtensteinische Juristen-Zeitung
Vol	Volume
JCP	Juris Classeur Périodique Semaine Juridique
GAJC	Grands Arrêts de la Jurisprudence Civile
ГК	Гражданский кодекс

შესავალი

როდესაც დიონისემ, მისი მასწავლებლის – სილენოსის დაფასებისთვის, შესთავაზა მეფე მიდასს, ნებისმიერი სურვილის ასრულება, მიდასს დიდხანს არ უფიქრია და ისურვა, რომ ყველაფერი, რასაც შეეხებოდა, გადაქცეულიყო ოქროდ.¹⁹ ბერძნული მითოლოგიის ეს მცირე ილუსტრაცია ასახავს ადამიანური ბუნების აბსოლუტურ ლტოლვას ქონების მიმართ. ქონება (საკუთრება) ძალაუფლებასთან ასოცირდება.²⁰ სწორედ ამიტომ, სოციალური მშვიდობის უზრუნველსაყოფად, კანონმდებლობის მნიშვნელოვანი ამოცანაა, დაადგინოს ქონების მიკუთვნებასთან დაკავშირებული სამართლიანი წესები.

ადამიანური ბუნება. თუკი საერთო გამოცდილებას დავეყრდნობით, აღმოვაჩენთ, რომ საკუთრების განცდა, ხშირად ადამიანს გაუცნობიერებლად აქვს, უფლების განხორციელების გააზრებამდე. მაგალითად, ბავშვებს შორის კამათისა და უთანხმოების ხშირი მიზეზი საკუთრებასთან დაკავშირებული დავაა. საკუთრების განცდამ, შესაძლოა, შემდგომ კიდევ უფრო იმძლავროს, მაგრამ საყურადღებო სწორედ ისაა, რომ შეუძლებელია ადამიანებს გარკვეულ ასაკამდე თავს მოახვიო ეს შეგრძნება. ეს არის უფრო ინტუიტიური ქმედება, ინსტინქტი, რაც მანიშნებელია იმისა, რომ საკუთრების განცდა, მართლაც, ბუნებით დაჰყვება მას. ბავშვი ნივთს ალიქვამს როგორც თავისი თავის გაგრძელებას. მისთვის არ არსებობს მკაფიოდ გამოხატული განსხვავება საკუთარ პიროვნულობასა და იმ ნივთებს შორის, რომლებიც მისი კონტროლის სფეროშია. როდესაც იგი აცნობიერებს საკუთარ სხეულს, თავის ინდივიდუალიზმს, პიროვნულობას, მას უკვე შესწევს უნარი გააცნობიეროს განსხვავება ამ ორ კონსტრუქციას შორის: „ეს მე ვარ“ და „ეს ჩემია“. უფრო მოგვიანებით იგი აღმოაჩენს, ასევე, თუ რას ნიშნავს სი-

¹⁹ შეად. კუნი, ძველი ბერძნული მითოლოგია, 2011, 66.

²⁰ შეად. სადაც ვნახე სიცოცხლე, იქ ვნახე ძალაუფლებისაკენ ლტოლვა, *ნაცში*, ასე იტყოდა ზარატუსტრა, კერძო საკუთრებისა და ძალაუფლების ურთიერთმიმართებასთან დაკავშირებით, იხ. სტატიათა კრებული: *Private law and Power, Barker, Degeling, Fairweather, Grantham* (eds.), Oxford and Portland, Oregon, 2017.

ტყეები „ეს შენია“... და, რომ კუთვნილება შედგება პირებისა და ნივთებისაგან. საკუთრებითი ქცევა ახასიათებთ ცხოველებსაც, მათ ბუნებაში აქვთ ტერიტორიის გათავისება და მასზე კონტროლის დანერგვა. ამ ტერიტორიაზე ბატონობის პირობები კი დამოკიდებულია ამა თუ იმ სახეობის სპეციფიკურ საჭიროებებზე. ასეთი ტერიტორიული მესაკუთრეობა თითქმის ყველა ცხოველის უნივერსალური თვისებაა. ცხოველები ხშირად ნიშნავენ იმ ტერიტორიას, რომელზე კონტროლის პრეტენზიაც გააჩნიათ ოპტიკური, აკუსტიკური და ყნოსვითი საშუალებებით (ერთ-ერთით ან მათი კომბინაციით)²¹ და იცავენ მას დაუპატიჟებელი სტუმრებისაგან ხან ინდივიდუალურად, ხანაც ერთობლივად.

კაცობრიობის საერთო კულტურულ მემკვიდრეობას მიეკუთვნება ბიბლიური მონათხრობი იმის შესახებ, თუ როგორ გადასცა ღმერთმა მოსეს ორი ქვის ფილა, რომელზეც 10 მცნება იყო ამოტვიფრული. ქცევის ათი სავალდებულო წესი, რომელთაგანაც უმრავლესობა სხვა ადამიანთა მიმართ ძალადობის განხორციელების ამკრძალავ ნორმებს შეიცავს, იმავდროულად, ქონებრივ საკითხებსაც ანუსრიგებს. მერვე მცნება კრძალავს ქურდობას და ამით იცავს საკუთრების უფლებას. სხვისი ქონების დაუფლებას გაცილებით უფრო მკაცრი ტექსტით კრძალავს ყურანი: „მოჰკვეთეთ ქურდ კაცსა და ქურდ ქალს ხელები საზღაურად იმისა, რაც მოიხვეჭეს, სანიშნოდ ალაჰისაგან.“²² ისლამი მკაცრად განსაზღვრავს საკუთრების შეძენის საშუალებებს და ადამიანს უფლება აქვს მხოლოდ იმ საკუთრებაზე, რაც პატიოსანი, ნებადართული („ჰალალი“) გზით არის ნაშოვნო.²³ ძველი აღთქმის თანახმად, თავად ღმერთის მიერ მოსესათვის ბოძებული დეკალოგის მეთექვსმეტე, ასევე, კრძალავს სურვილს: „არა გული გითქუმიდეს ცოლისათვის მოყუასისა შენისა, არა გული გითქუმიდეს სახლისათვის მოყუასისა შენისა, არცა ყანისა მისისა, არცა კარაულისა მისისა, არცა ყოვლისა საცხოვარისა მისისა, არცა ყოვლისა მისთვის, რაიცა იყოს მოყუასისა შენისა“. გამოდის, რომ ადამიანების მისწრაფება, დაეპატრონონ მათთვის სასურველ ნივთებს, ადამიანის ბუნებისათვის დამახასიათებელი, გავრცელებული და საერთოა. თუმცა, სამართლებრივ სახელმწიფოში შეუძლებელია თავისუფალი ასპარეზი მიეცეს ინდივიდთა ასეთ სურვილებს, ამიტომ სოციალური სიმშვიდის უზრუნველსაყოფად ერთეულებს სამართლებრივი ნორმები, რათა განსაზღვროს თითოეული პირის უფლებები, მათთვის ქონების მიკუთვნებულობის

²¹ შეად. პაოპი, საკუთრება და თავისუფლება, თბილისის პოლიტიკური სწავლების სკოლის ბიბლიოთეკა, თბ., 2004, 83 და შემდეგ.

²² შეად. ყურანი, არაბულიდან თარგმნა, შესავალი წერილი და განმარტებანი დაურთო *ლობჯანიძემ*, თბ., 2006, სურა V, 42(38).

²³ შეად. ყურანი, არაბულიდან თარგმნა, შესავალი წერილი და განმარტებანი დაურთო *ლობჯანიძემ*, თბ., 2006, განმარტებანი, 508.

პირობები და თავიდან აიცილოს ინდივიდების ინტერესთა კონფლიქტის ძალადობაში გადაზრდა.²⁴ ძალადობის გამოორიცხვა სახელმწიფოს მიზანია და კანონმდებელი, რომელიც კრძალავს სხვისი საკუთრების დაუფლებას და აწესებს ქონებრივ წესრიგს, ცდილობს გადაჭრას ეს პრობლემა რომელიც ყველა ტიპის საზოგადოებაში არსებობს.

სამართალი, როგორც ურთიერთგაგების კონსტრუქცია. ადამიანის შემეცნებითი განვითარების სფეროში მსგავსი ხასიათის მსჯელობების ჩართვა არცთუ ისე უსარგებლოა იმისათვის, რომ უკეთ გავიგოთ სამართალი, კონკრეტულად კი სანივთო (ქონებრივი) სამართალი. მთელი თავისი არქაულობით, მოსახერხებელი წერილმანებით, გარკვეული არასრულყოფილებით, სისტემური შეცდომებით, მოცემულობათა სხვაობებით, მაგრამ მაინც შემოქმედებითობით, შესაძლებელია ვთქვათ, რომ სანივთო სამართალი არის ადამიანებს შორის ურთიერთგაგების კონსტრუქცია.

სანივთო სამართლის წყაროები. სამართლის ოურიდიული წყაროს ცნება მოიცავს პოზიტიურ კანონმდებლობას, ოურიდიულ სამეცნიერო ლიტერატურას („ოურისტების სამართალი“), სასამართლო პრაქტიკასა („სამოსამართლო სამართალი“), მართლშეგნებას.²⁵ სანივთო სამართალს აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (შემდგომში სამოქალაქო კოდექსი ან სსკ), სადაც მას მეორე წიგნი აქვს დათმობილი. სანივთო სამართლის წყაროებია საქართველოს კონსტიტუცია და ის სპეციალური კანონები, რომლებიც ამ სფეროში არსებულ ურთიერთობებს აწესრიგებენ, მაგალითად, საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ,²⁶ კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ,²⁷ კანონი საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ,²⁸ კანონი სასაქონლო ნიშნების შესახებ²⁹ და სხვა. სანივთო (ქონე-

²⁴ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les biens*, Sirey, 2013, 3.

²⁵ შეად. *ხუბუა*, სამართლის თეორია, თბ., 2004, 130 და შემდგ.

²⁶ საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ (№5277-რს), აღსანიშნავია, რომ თავდაპირველად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ ნორმები, სამოქალაქო კოდექსით იყო მონესრიგებული და ისინი, ფაქტობრივად, დაედო საფუძვლად შემდგომ კანონს, შეად. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 39.

²⁷ საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 19.12.2008, №820-III.

²⁸ საქართველოს 1999 წლის 22 ივნისის კანონი „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ (№2112-III).

²⁹ საქართველოს 1999 წლის 5 თებერვლის კანონი „სასაქონლო ნიშნების შესახებ“ (№1795-III), აღნიშნული კანონის გამოყენების პრაქტიკის შესახებ იხ. *ხრუსტალო*, სასამართლო პრაქტიკის აქტუალური საკითხები „სასაქონლო ნიშნების შესახებ“; საქართველოს კანონის გამოყენებასთან დაკავშირებით, საოუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, *ჭანტურია, ბურდული* (რედ.), თბ., 2014, 475-494.

ბრივი) სამართლის ნორმები საფუძვლად დაედო სასამართლო პრაქტიკას, რომელიც გამოირჩევა მრავალფეროვნებით. აქ მხედველობაშია, როგორც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს, ისე, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკა, რომელთაც არაერთხელ ჩამოუყალიბებიათ მნიშვნელოვანი და საინტერესო სამართლებრივი პოზიცია, მაგალითად, საკუთრების უფლებასთან მიმართებით. ამ მხრივ აღსანიშნავია საქართველოს საერთო სასამართლოების, განსაკუთრებით კი უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელობა. სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი, საშუალებას გვაძლევს თვალი მივადევნოთ, თუ როგორ „ცხოვრობს“ კანონის აბსტრაქტული ნორმები რეალობაში, რაც ადასტურებს, რომ კანონის ნორმებს ხშირად უფრო მდიდარი და მრავალფეროვანი ცხოვრება აქვთ, ვიდრე ეს შეეძლო წარმოდგინა კანონმდებელს კანონის შემუშავებისას. მაშინაც კი, როდესაც სასამართლოს არგუმენტები არადამაჯერებელია, იქმნება ამ საკითხების ფართო სამეცნიერო განხილვის შესაძლებლობა.³⁰ ამდენად, საქართველოში განუწყვეტლად იზრდება სამოსამართლეო სამართლის როლი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-4 მუხლის I ნაწილის თანახმად, „სასამართლოს არა აქვს უფლება, უარი თქვას სამოქალაქო საქმეებზე მართლმსაჯულების განხორციელებაზე იმ შემთხვევაშიც, თუ სამართლის ნორმა არ არსებობს, ან იგი ბუნდოვანია“. აღნიშნული ნორმა ჰგავს საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში Code Civil ან ნაპოლეონის კოდექსი)³¹ მე-4 მუხლს, რომლის თანახმადაც, მოსამართლე, რომელიც უარს იტყვის საქმის განხილვაზე კანონმდებლობაში ხარვეზის, მისი ბუნდოვანების ან არასრულყოფილების საბაბით, შეიძლება მიცემულ იქნეს სამართალში მართლმსაჯულების

³⁰ შეად. *Книпер, Чантурия, Шрамм*, Введение, Основы гражданского права в государствах кавказа и центральной азии в теории и на практике, BWV, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008, 38; *Knieper, Chanturia, Schramm*, Einführung, Grundlagen der Zivilrechtsordnung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens in Theorie und Praxis, Materialien einer Konferenz an der Universität Bremen vom 29. und 30. März 2007, BWV, Berliner Wissenschafts - Verlag, 2008, 21.

³¹ საყურადღებოა, რომ ფრანგულ ლიტერატურაში არ არის მიღებული საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის სახელწოდების შემოკლება და მას ან Code Civil-ს უწოდებენ, ან Code Napoleon-ს ან კოდე, უკიდურეს შემთხვევაში – Code 1804-ს. აღნიშნულით ფრანგები გამოხატავენ ნაპოლეონის კოდექსის მიმართ თავის განსაკუთრებულ პატივისცემას. თავად ნაპოლეონიც ასე აფასებდა ფრანგულ სამოქალაქო კოდექსს: „ჩემი ნამდვილი დიდება არ არის 40 მოკებული ბრძოლა, რადგან ვატიერლოო ნაპლის ამ გამარჯვებათა მოგონებებს, ის, რაც იქნება ცოცხალი მუდამ, არის ჩემი სამოქალაქო კოდექსი“; ხოლო მის საფლავთან, ინვალიდების სასახლეში ერთ-ერთ ბარელიეფზე ასეთი წარწერაა: „Mon seul code, par sa simplicité, a fait plus de bien en France que la masse de toutes les lois qui m'ont précédé“, რაც შედეგნაირად ითარგმნება: „მხოლოდ ჩემმა სამოქალაქო კოდექსმა, თავისი სიმარტივით, საფრანგეთს მოუტანა გაცილებით მეტი სიკეთე, ვიდრე მანამდე არსებულმა ყველა კანონმა“. და მართლაც, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ექსტრაორდინალური მნიშვნელობის საკანონმდებლო აქტია და თავად ამ აქტის შინაგანმა ხარისხმა განაპირობა მისი წარმატება, შეად. *Wauters, Benito*, The History of Law in Europe, Cheltenham, UK, Northampton, MA, USA, 2018, 132.

განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძველით. საინტერესოა შევიცარიის სამოქალაქო კოდექსის პირველი მუხლის II ნაწილი, რომლის თანახმადაც, იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონი ან ჩვეულება, მოსამართლემ საქმე უნდა გადაწყვიტოს ისე, როგორც კანონმდებელი გადაწყვეტდა აღნიშნულ ურთიერთობას, ტრადიციისა და სასამართლო პრაქტიკაზე დაყრდნობით. საკონსტიტუციო სასამართლოს, სისტემათა უმრავლესობაში აქვს არაკონსტიტუციური ნორმის გაუქმების უფლება (ნეგატიური კანონმდებლის ფუნქცია), რაც ასევე ავითარებს სამართალს კონსტიტუციური საკანონმდებლო ნების ჩამოყალიბების კუთხით.³² აღნიშნულიდან შეიძლება დავასკვნათ, რომ კონტინენტური ევროპის სამართლის სისტემის ქვეყნებში სასამართლო გადაწყვეტილებანი ასრულებენ დამატებით, პოზიტიური სამართლის შემავსებელ როლს. ამდენად, სამოქალაქო სამართალი – ზოგადად, და სანივითო (ქონებრივი) სამართალი – კერძოდ, არ არის მხოლოდ „კანონის სამართალი“, არამედ არის, ასევე, ამ კანონის ნორმების განმარტებისა და განვითარების შედეგად ჩამოყალიბებული სამოსამართლო სამართალიც. ამ მუდმივი შენაძენის, უწყვეტი გაახალგაზრდაების გარეშე ნებისმიერი კანონი განიწმინდება. როგორც ამბობენ, კანონი მიღებისთანავე ძველდება. კანონები თავს აღწევენ „კვდომის პროცესს“ მხოლოდ იმ „ახალი სისხლის“ შედინების, იმ დამატებითი საკვების მიწოდების ხარჯზე, რომლებსაც სასამართლო პრაქტიკა ქმნის სამოქალაქო ბრუნვის მოთხოვნებთან ყოველდღიური ადაპტაციით. ამდენად, ოურიდოული დოქტრინა და სასამართლო პრეცედენტები, რომლებიც ავითარებს სამართლის ზოგად პრინციპებს, იძენენ სამართლის წყაროს მნიშვნელობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღება. საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შექმნის იდეა, ჯერ კიდევ ზვიად გამსახურდიას ხელისუფლებაში გაჩნდა. მისი რეალური განხორციელება დაიწყო 1992 წლის პირველ ნახევარში. სამოქალაქო კოდექსის შემუშავებელ კომისიას სათავეში ჩაუდგა საქვეყნოდ აღიარებული პროფესორი – სერგო ჯორბენაძე. ამ საქმეში ჩაერთნენ ქართული ცივილისტიკის საუკეთესო წარმომადგენლები, პროფესორები: **ლადო ჭანტურია**, **ბესარიონ ზოიძე**, **ზურაბ ახვლედიანი**, **რომან შენგელა** და სხვები.³³ იმავე პერიოდში ჩაეყარა საფუძველი თანამშრომლობას გერმანელ კოლეგებთან, რომელთაც სათავეში ედგა ბრემენელი პროფესორი **როლფ კნაპერ**.³⁴

³² შეად. გეგენაუ, საქართველოს საკონსტიტუციო სამართალი, გეგენაუ, *ქანთარია, ცანაუა, თევზაძე, მაჭარაძე, ჯავახიშვილი, ერქვანია, პაპაშვილი* (რედ.), საქართველოს საკონსტიტუციო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბ., 2014, 295.

³³ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 1 და შემდგ.

³⁴ ქართული სამართლის წინაშე განსაკუთრებული დამსახურებისათვის, პროფესორი **როლფ**

კერძო სამართლის რეფორმა. საზოგადოდ, პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში განხორციელებული სამოქალაქო სამართლის რეფორმების ანალიზი საშუალებას იძლევა გამოიყოს რეფორმის ორი ძირითადი კონკურენტული მოდელი. პირველი მოდელი ეფუძნება არსებული სამოქალაქო სამართლის ადაპტაციას საბაზრო ეკონომიკის საჭიროებების მიმართ. მის ფარგლებში შენარჩუნდა საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის ის ნორმები, რომლებიც არ ატარებდა იდეოლოგიურ ხასიათს. პოსტსაბჭოთა ქვეყნების უმრავლესობამ ეს მოდელი აირჩია.³⁵ აღნიშნულ ქვეყნებში მოდელურ სამოქალაქო კოდექსზე დაყრდნობით მიღებულ იქნა ახალი სამოქალაქო კოდექსები, რომლებშიც მრავლად დარჩა ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში მოქმედი ნორმები.³⁶ ამდენად, იმ ქვეყნებში, რომლებმაც მითითებული მოდელი მოირგეს, სამოქალაქო სამართლის რეფორმა და მისი განვითარება დაეფუძნა საბჭოთა პერიოდში არსებულ ტრადიციებს.³⁷

საქართველომ სამოქალაქო სამართლის განვითარების პრინციპულად განსხვავებული გზა აირჩია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შემუშავებისას საფუძვლად აღებულ იქნა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (შემდგომში BGB). გერმანული მოდელის არჩევა განპირობებული იყო მისი მაღალი სამეცნიერო ავტორიტეტით და იმით, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ავტორები ევროპული ტიპის კოდიფიკაციას განიხილავდნენ საქართველოს ისტორიული ტრადიციების შესატყვისად.³⁸

აუცილებელია აღინიშნოს, რომ სამოქალაქო სამართლის რეფორმირების არცერთი ზემოაღნიშნული მოდელი არ არსებობს „სუფთა სახით“. ქვეყნები, რომლებმაც აირჩიეს სამოქალაქო სამართლის განვითარება არსებული ტრადიციების ფარგლებში, გარდაუვლად სესხულობენ სხვა სამართლებრივი სისტემებიდან ცალკეულ ინსტიტუტებს, თუნდაც იმ ოდენობით, რამდენა-

კნაპური მოგვიანებით გახდა ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საპატიო დოქტორი და საქართველოს საპატიო მოქალაქე.

³⁵ Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 108 და შემდგ.

³⁶ შეად. Makovsky, Einige Einschätzungen der Hilfe bei der Ausarbeitung der Gesetzgebung und des Standes der internationalen Zusammenarbeit, Wege zu neuem Recht: Materialien internationaler Konferenzen in Sankt Petersburg und Bremen, Boguslavskij, Knieper (Hrsg.), Berlin, 1998, 339.

³⁷ შეად. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 108 და შემდგ.

³⁸ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 92 და შემდგ.

დაც ასეთი სესხება აუცილებელია საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივი უზრუნველყოფისათვის. მეორე მხრივ, იმ ქვეყნებში, რომლებმაც არჩევანი გააკეთეს უცხოური სამართლის რეცეფციის სასარგებლოდ, გარდაუვალია რეცეფციამდე არსებული გარკვეული სამართლებრივი ტრადიციების შენარჩუნება.

არ არსებობს იზოლირებული სამართლებრივი კულტურა. სამართლის თითოეული ეროვნული სისტემა კულტურათა ურთიერთგავლენით ვითარდება და მდიდრდება.³⁹ თავად ეროვნულ სამართლებრივ ნესრიგთა ფორმირებაც ხომ ურთიერთშელეგების, ინტერკულტურულ ურთიერთობათა შედეგია. ამასთანავე, ამ პროცესების კვალდაკვალ ვითარდება გლობალური სამართლებრივი კულტურა.⁴⁰ ისევე, როგორც ადამიანის სიცოცხლე, ზღვების, ერების სიცოცხლე არაა იზოლირებული არსებობა. ეს არის თანაარსებობა, მუდმივი ურთიერთობა, ურთიერთზემოქმედება და ურთიერთგაცვლა. ცხოვრება არის გარე სესხება და შინაგანი შეთვისება. ხელშეშლა სესხებისათვის და ორგანიზმის გაკიცხვა გარე განვითარებისათვის, ნიშნავს მის გამეტებას სასიკვდილოდ, რადგან განვითარება შიგნიდან ეწყება მხოლოდ ცხედარს.⁴¹

სამართლის ზენაციონალურობის წყაროა სამართლის ეროვნულობა და, პირიქით, სამართლის ეროვნულობის წყაროა მისი ზენაციონალური თვისება.⁴² *ოურიდოული აზრის ზოგადსაკაცობრიო მონაპოვრების სამართალმონაცვლეობა დიდი სიკეთეა.*⁴³ ალბათ, არ არსებობს სამართალი (როგორც ცალკეული სამართლებრივი აქტი, ასევე, ზოგადად – სამართლის სისტემებიც, პოზიტიური გაგებით), რომელიც, თავის დროზე, არ იქნა გადმონერგილი, რეცეფციონებული სხვა სამართლებრივი სისტემისაგან: „ყველა სამართალი ტრანსპლანტირებულია“.⁴⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ავტორებმა საგანგებოდ შეისწავლეს ძველი ქართული სამართალი და რისი

³⁹ შეად. ზუბუა, სამართლის თეორია, თბ., 2004, 83-84, 233.

⁴⁰ შეად. *ბრეგვაძე*, სამართლებრივი კულტურა გლობალიზმსა და ლოკალიზმს შორის: სამართლებრივი ტრანსფერების ფუნქციონალური განმარტებისთვის, თინათინ ნერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის შაცენ, №1, თბ., 2006, 34-35.

⁴¹ Geist des römischen Rechts. Bd. I, 5 Aufl., 1891, 5; შეად. *Покровский*, Основные проблемы гражданского права, Москва, 1998, 58.

⁴² შეად. *პ. ზოიძე*, სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, ესეები, თბ., 2013, 105.

⁴³ შეად. *სერგო ჯორჯენაძე*, საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები, სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბ., 1994, 141.

⁴⁴ შეად. *ბრეგვაძე*, სამართლებრივი კულტურა გლობალიზმსა და ლოკალიზმს შორის: სამართლებრივი ტრანსფერების ფუნქციონალური განმარტებისთვის, თინათინ ნერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის შაცენ, №1, თბ., 2006, 23.

გათვალისწინებაც შეიძლებოდა, გადმოიღეს.⁴⁵ ამდენად, სამოქალაქო კოდექსს ატყვია კულტურული მემკვიდრეობითობისა და სამართალთა ურთიერთგავლენის კვალი. სამართალთა ურთიერთგავლენები განსაკუთრებით იგრძნობა კერძო სამართალში: თავად გერმანულ სამართალში ბევრი რამ იქნა რეცეფცირებული როგორც რომის სამართლიდან, ისე ფრანგული სამართლიდან. ფრანგულმა სამართალმა, თავის მხრივ, ისტორიული მიზეზების გამო, შეინარჩუნა მეტი მსგავსება რომის სამართალთან. ამდენად, გერმანული სამართლის რეცეფცია საქართველოში წარმოადგენდა რეცეფცირებული რეცეფციას, რადგან კერძო სამართლის ისეთი ფუძემდებლური ინსტიტუტები, როგორიცაა საკუთრების უფლება, მემკვიდრეობა, ნასყიდობა, ჩუქება და სხვანი, ნებისმიერი ცივილიზებული საზოგადოების ღრმა ისტორიული სამართლებრივი საფუძველია. ეჭვგარეშეა, რომ ყველა სახელმწიფოში არის განსხვავებული მონესრიგების გარკვეული სუბიექტური საფუძვლები, მაგრამ ეს სხვადასხვაობაც კი ვერ ცვლის კერძო სამართლის საერთო პრინციპებს, რომელთა საფუძველი კი თავად ადამიანური ბუნების ერთგვაროვნებაა.

შეუძლებელია, სანივთო სამართლის სახელმძღვანელოს ფარგლებში ქონებრივი რეჟიმებისა და მასთან დაკავშირებული მომიჯნავე საკითხების სრულყოფილი ანალიზი. აქ ერთმანეთს უკავშირდება ისტორია, სამართალი, პოლიტიკა და ეკონომიკა და იქმნება ერთობლიობა, რომლის ცალკეული გამოვლინებები ცოტად თუ ბევრად დაშორებულ წარსულს უკავშირდება. საქართველო მუდმივად განიცდიდა აღმოსავლურ-დასავლური კულტურების გავლენას თავისი გეოპოლიტიკური მდებარეობის გამო. საუკუნეების განმავლობაში ჩვენს ქვეყანას ჰქონდა კანონშემოქმედების ტრადიციები,⁴⁶ მაგრამ ისტორიული ბედუკუღმართობის გამო, „დიდი კოდიფიკაციების“ ეპოქაში⁴⁷ საქართველო ამ პროცესების მიღმა აღმოჩნდა, თუმცა ევროპული იდეალებისაკენ სწრაფვა არასოდეს შეუწყვიტავს. საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდგომ, 1997 წლის 26 ივნისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც საქართველოს ისტორიაში პირველი სამოქალაქო კოდექსი იყო, რომელიც დასავლეთის ცივილისტიკის მიღწევებს ეფუძნებოდა.⁴⁸

⁴⁵ შეად. **B. Zoidze**, *The System and Principles of the Law of Obligation of Georgia*, Aufbruch nach Europa, 75 Jahre Max Planck Institut Für Privatrecht, Tübingen, 1997.

⁴⁶ შეად. **ბ. ზოიძე**, *ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში*, თბ., 2005, 5 და შემდგ.

⁴⁷ XIX საუკუნე, მცირე დატყეობით, სამართლიანად მიიჩნევა ევროპის კონტინენტზე კერძო სამართლის ყოვლისმომცველი და სისტემური კოდიფიკაციების პერიოდად, შეად. **Книпер**, *Закон и история*, Алматы, 2005, 28.

⁴⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღების საკითხთან დაკავშირებით შეად. **ბ. ზოიძე**, *ქართული სამოქალაქო კოდექსის შექმნის ისტორიიდან, ქართული სამართლის*

ნორმათა სტაბილურობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ, მან არაერთი ცვლილება განიცადა. მაგალითად, ცვლილებები უძრავი ნივთების ნასყიდობასთან დაკავშირებით, რომლის შემდეგაც სანოტარო დამონშება გახდა არასავალდებულო, ასევე, ცვლილებები მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამართალში. მართალია, ზოგ შემთხვევაში საკანონმდებლო ცვლილებები გამონეწული იყო არსებული მონესრიგების ხარვეზებით, მაგრამ ქართველი კანონმდებელი, განსხვავებით ევროპული ქვეყნებისაგან, მყისიერად რეაგირებს სამოქალაქო ბრუნვის მოთხოვნებზე და, ხშირ შემთხვევაში, რადიკალურად ცვლის მიდგომებს. ამ ცვლილებების შემდეგ, რიგ საკითხებში, ქართული სამართალი კიდევ უფრო ასცდა გერმანული სამართლის გზას. აღსანიშნავია ისიც, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან 22 წლის შემდეგაც, მოუხედავად აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებებისა, ძირითადი პრინციპებითა და არსებითი შემადგენლობით სამოქალაქო კოდექსი მაინც უცვლელია. საყურადღებოა, ისიც, რომ სამართალი არ ვითარდება მხოლოდ ცვლილებების – „საკანონმდებლო რეცეპტების“ – გზით. ამ მიმართებით, მოსამართლეს აქვს უნიკალური ფუნქცია – განავითაროს სამართალი სასამართლო პრაქტიკის გზით.⁴⁹ მხოლოდ თავისუფალ და ცვლად მართლმსაჯულებას შეუძლია დაიცვას და განავითაროს საზოგადოებრივი ინტერესი, რომელიც ასევე ღია და ცვლადია დროსა და სივრცეში.⁵⁰

სანივთო სამართალი და სამართლის ევროპეიზაცია. 2016 წლის 1 ივლისიდან საქართველოში ძალაში შევიდა ევროკავშირთან ასოცირების შეთანხმება, რომლის 431-ე მუხლის თანახმად, სამართლებრივი „აპოქსიმაციის“ პროცესმა და კანონმდებლობითმა საქმიანობამ ყველა დარგის, მათ შორის კერძო სამართლის სფეროში მოითხოვა ახალი რეალიების გააზრება და ინტეგრირება. აღნიშნული გულისხმობს სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობების მომწესრიგებელი ინსტიტუტების ევროკავშირის კანონმდებლობასთან სამართლებრივი დაახლოების პროცესის კვლევისა და კერძო სამართლის ჰარმონიზაციის ხელშეწყობას ნორმატიულ დონეზე. საქართველოსათვის ქართული სამართლის ევროპეიზაციის პროცესი სწორედ გერ-

მიმოხილვა, 6/2003-1, 86-114; ზ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005; ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 19 და შემდგ.

⁴⁹ შედ. Rotherham, Property and Power: The Judicial Redistribution of Property Rights, Private Law and Power, Barker, Degeling, Fairweather, Grantham (eds.), Oxford and Portland, Oregon, 2017, 107-135.

⁵⁰ შედ. ბრეკაძე, თავისუფალი სამართლის სკოლის ჩამოყალიბება და განვითარება: საკანონმდებლო და სპონტანური მონესრიგების დილემები, სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, რედაქტორი ფურაძე, ნიგნი III, თბ., 2015, 174 და შემდგ.

მანული კერძო სამართლის რეცეფციით დაიწყო.

მართალია, სანივთო სამართალში ევროპეიზაციის პროცესები არ არის ისეთი აქტიური, როგორც ამას მაგალითად ვალდებულებით სამართალში ჰქონდა ადგილი.⁵¹ 1957 წლის ევროპული ეკონომიკური კავშირის დაარსების შესახებ ხელშეკრულების⁵² 222-ე, ამჟამად ევროპული კავშირის მუშაობის მეთოდების შესახებ ხელშეკრულების (AEUV) 345-ე მუხლი,⁵³ როგორც ჩანს, ფაქტობრივად გამოირიცხავს ევროკავშირის მხრიდან სანივთო სამართლით დაინტერესებას, თუმცა, ზოგიერთი ასპექტი, მათ შორის უზრუნველყოფითი უფლებები, კავშირის სამართლით მაინც რეგულირდება. როგორც ნესი, სანივთო სამართალში სახელშეკრულებოსთან შედარებით, ევროპეიზაციისა და დაახლოების ტენდენციები ნაკლებია, რაც განპირობებულია ევროპის კავშირის წევრი სახელმწიფოების კანონმდებლობებს შორის არსებული ძირეული სხვაობებით. ტრადიციულად, ივარაუდება, რომ ეს განსხვავებები განპირობებულია სანივთო სამართლის ეროვნული ხასიათით, კერძოდ, მიწასთან და იმ ფუნქციასთან მიმართებით, რომელსაც სანივთო სამართალი საგადასახადო საკითხებში ასრულებს.⁵⁴ მიიჩნევა, რომ სანივთო სამართლის სისტემები ერთმანეთისგან ძალიან განსხვავდება, რის გამოც, ამ სფეროში არ განხორციელებულა სამართლის ისეთი საერთო პრინციპების მიღება, როგორიცაა ევროპის სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპები (PEU), UNIDR OIT Principles პრინციპები ან ევროპული სამართლის პრინციპები. თუმცა, სანივთო სამართალთან დაკავშირებულ სამართლის კონკრეტულ სფეროებში, როგორიცაა მაგალითად გაკოტრების სამართალი, ევროპოთეკა - საერთო პრინციპების ჩამოყალიბების მცდელობებს მაინც ჰქონდა ადგილი.

„პირები“ და „არა-პირები“. სამართალი, როგორც სისტემა, ადამიანის მიერაა შექმნილი და თავად მას ემსახურება. ღირებულებათა იერარქიის შუაგულში დგას ადამიანი, და მართლწესრიგი მისთვის საშუალებაა და არა მიზანი. სამართლის მიზანი ყველა ადამიანის კეთილდღეობაა. მართალია, ადამიანი ქმნის მართლწესრიგს, მაგრამ იგი მასვე ემორჩილება.⁵⁵ სამართლის მიზანი

⁵¹ შეად. *van jef*, *Europern Property Law: a New and Rapidly Developing Area af Research and Teaching*, *European Property Law Journal*, 2012, Vol.1, №1, 1.

⁵² რომის 1957 წლის 25 მარტის ხელშეკრულება ევროპული ეკონომიკური ერთობის (EWGV) დაარსების შესახებ, 294 UNTS 17.

⁵³ ხელშეკრულება ევროპული კავშირის მუშაობის მეთოდის შესახებ (AEUV), კონსოლიდირებული ვერსია კრებულში *ABl.* 2012 C 326/47.

⁵⁴ შეად. *Akkermans*, *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, *Metro*, 2008, 397.

⁵⁵ შეად. *ბ. ზოიძე*, *სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, ესეები*, თბ., 2013, 16.

სოციალური ურთიერთობების მართვა და მონესრიგებაა. სამართლის ფარგლებში ადამიანი განსაზღვრავს საკუთარ თავს და მას „სამართლის სუბიექტად“ მოიხსენიებს. იგი ადგენს წესებს, რომელთა გამოყენებაც სურს და აცნობიერებს იმასაც, რომ იმავე წესებს (მათივე საყოველთაოობის გამო) გამოიყენებენ საზოგადოების სხვა წევრები. მსოფლიო სამართლებრივი კონსტრუქცია თავად ადამიანებმა შექმნეს იმ შეგნებით, რომ ადამიანი უპირატესია თავის გარემომცველ სამყაროსთან მიმართებით, რომლის გაკონტროლებაც მას შეუძლია. სწორედ, ამ გარემომცველი სამყაროს ნაწილია ნივთები. ამასთან, გარდა სამართლის დარგებად და ქვედარგებად დაყოფისა, შესაძლოა, ვისაუბროთ უფრო ფუნდამენტურ დაყოფაზე ძირითადი საგნის და მიზნის მიხედვით. ასეთი დანაწილების შედეგად ივლება გამყოფი ხაზი, მაგალითად, „პირებსა“ და „არა-პირებს“ შორის.⁵⁶ ჯერ კიდევ კანტი ასხეავებდა ნივთებს, მოქმედებებს ან თვით პირებს და კერძო სამართალს ყოფდა პიროვნულ და პიროვნულ-ნივთობრივ სამართლად.⁵⁷ ყველა სამართლებრივ დაყოფას შორის, ყველაზე ფუნდამენტური არის განაწილება, რომელიც განსხვავებს ადამიანს და ყველაფერს სხვას მის გარშემო, ასე ვთქვათ პირებს და „არა პირებს“. აღნიშნული არის არა მხოლოდ უბრალო გამოიჯენა, არამედ გარკვეული იერარქიაც – პირი, როგორც სამართლის სუბიექტი და ქონებრივი ან არაქონებრივი ღირებულების მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე, რომელიც სამოქალაქო ბრუნვაშია – როგორც სამართლის ობიექტი (სსკ, მუხლი 7). სანივთო სამართალი ამ ძირითადი დაყოფის საუკეთესო გამოხატულებაა, რომელიც პირის (სუბიექტის) მიერ ობიექტებზე ბატონობის პირობებს განსაზღვრავს: ის მოიცავს იმ ნორმებს, რომლებიც მნიშვნელოვანია ისეთი აუცილებელი მოვლენისათვის, როგორიცაა პირის (სუბიექტის) მიერ ნივთების (ობიექტის) „ქონა-ყოლა“.

მსჯელობა ზმნების – „ქონა-ყოლის“ – გარშემო. ქართულ ენაში ზმნებს „ქონა“ და „ყოლა“ მრავალი მნიშვნელობა გააჩნია. ამ ზმნების პირველი მნიშვნელობა, რაც თვით ამ სიტყვებიდან გამომდინარეობს, გულისხმობს ფიზიკური ნივთის, სულიერი არსების, ან რაიმე საგნის ფლობას. ამასთან, „უსულო საქონელი... ქონებად ითქმის; ხოლო სულიერთა არა ქონებას ვიტყვი, არამედ ყოლასა.“⁵⁸ ამდენად, სხვაობა ამ ორ ზმნას შორის უკავშირდება ქონა/ყოლის ობიექტს, ერთ შემთხვევაში – უსულო საგანს, მეორე შემთხვევაში – სულიერს. მაგალითად, ფულის, სახლის, აგარაკის, სიმდიდრის ქონა; „ახლა გაემდიდრდი, დამძრახეთ, თუ ქონა დასაძრახია!“⁵⁹ ზმნა „ქონას“ გადატან-

⁵⁶ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 1.

⁵⁷ შეად. მეტრეველი, დავითაშვილი, პოლიტიკურ და სამართლებრივ მოძღვრებათა ისტორია, თბ., 2015, 183.

⁵⁸ შეად. სულხან-საბა ორბელიანი, თხზულებანი, ტ. IV (2), 230.

⁵⁹ ვაჟა-ფშაველა, ექსპროპრიატორის სიმღერა, თხზულებათა სრული კრებული ათ ტომ-

ითი მნიშვნელობაც აქვს და რაიმე მდგომარეობის, გრძნობის ან განცდის გამოსახატავადაც გამოიყენება, მაგალითად, განზრახვის, სიტხის ქონა. ზმნა „ყოლა“, უმეტესად, სულიერის აღსანიშნავად გამოიყენება, მაგალითად, ძმის, მეგობრების ყოლა. თუმცა, აქაც გვხვდება გამონაკლისები, როდესაც ამ ზმნას უსულო საგნებთან მიმართებით ვიყენებთ, მაგალითად, მანქანის ყოლა. ძირითადად, ამ ზმნების მნიშვნელობა გამოიხატება, როგორც დამოკიდებულება, სულ მცირე, ორ ელემენტს შორის, რომელთაგანაც ერთი კომპონენტი არის ქონის/ყოლის ობიექტი, ხოლო მეორე მოქმედი პირი - სუბიექტი.

ნივთის ცნებასთან პირველი შეხება. ნივთთან მიმართებით სალაპარაკო ენაში გამოიყენება სიტყვა „ქონა“ (მაქვს), რადგან სიტყვა ნივთთან პირველი შეხებისთანავე იმთავითვე ჩნდება განცდა, რომ იგი აღნიშნავს მატერიალურ უსულო საგანს, როგორც პირდაპირი მნიშვნელობით, ისე სამართლებრივად „საგანს“, რომელიც შეიძლება იქონიო, იმ გაგებით, რომ შესაძლებელი იყოს მისი ხელში დაჭერა და მასზე ძალაუფლების ქონა. უფრო კონკრეტულად, ეინაიდან საქმე ეხება სამართალს და არა მხოლოდ მოვლენათა ფაქტობრივ მდგომარეობას, ეს სიტყვა გულისხმობს ნივთს, რომელიც სარგებლის მომტანია და, რომლის „ძალაუფლების ქვეშ ქონა ნებადართულია“. ⁶⁰ სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ნივთია ყველაფერი, რაც პირს შესაძლოა საკუთრების უფლებით გააჩნდეს.

ქონების ცნების ცვალებადობა. კლასიკური გაგებით, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი ანესრივებს პირთა დამოკიდებულებას ნივთებთან, განსაზღვრავს ქონების შემადგენლობას და მის სამართლებრივ რეჟიმს. იგი შეეხება ყოველდღიური ცხოვრების მნიშვნელოვან საკითხებს და იყენებს ხშირად არაიურისტებისათვისაც კი ნაცნობ სამართლებრივ კონსტრუქციებს, როგორიცაა: საკუთრება, თანასაკუთრება, მფლობელობა, იპოთეკა, გირავნობა... აღნიშნულის მიუხედავად, რთულია ქონების ცნების განმარტება, რადგან იგი თანდათან მოსწყდა მატერიალურ რეალობას. თუკი ადრე მიწაზე საკუთრება იყო საკუთრების უმნიშვნელოვანესი ფორმა, ხოლო მოძრავი ნივთები – პრაქტიკულად უმნიშვნელო საკუთრება, თანამედროვე რეალობა სრულიად სხვაგვარია. დღესდღეობით მსოფლიოში ყველაზე დიდ ქონებას სანარმოთა დამფუძნებლები ან ის პირები ფლობენ, რომლებსაც ამ სანარმოს აქციების (ფასიანი ქაღალდები) ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა საკუთრება აქვთ. ბილ გეითსი (კომპანია Microsoft-ის ხელმძღვანელი და დამფუძნებელი, აშშ), მარკ ცუკერბერგი (სოციალური ქსელის Facebook ერთ-ერთი დამფუძნებელი, კომპანია Facebook Inc ხელმძღვანელი, აშშ) ლილიან

მად, ტომი 5, „საბჭოთა საქართველო“, თბ., 1964, 146.

⁶⁰ შეად. *Mathieu*, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 2.

ბეტანკური (L'Oréal, საფრანგეთი), ჯოან როულინგი (Harry Potter-ის წიგნების ცნობილი სერიის ავტორი, დიდი ბრიტანეთი) მსოფლიოში უმდიდრეს ადამიანებად ითვლებიან და მათი ქონების უმნიშვნელოვანესი ნაწილი სწორედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს წარმოადგენს. ამდენად, თანამედროვე რეალობისათვის დამახასიათებელია ქონების დემატერიალიზაცია და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ეკონომიკური მნიშვნელობის ზრდა. სამრეწველო ჯგუფის ღირებულებას უფრო მეტად განსაზღვრავს მისი სასაქონლო ნიშნის, პატენტის და სხვა ტექნიკური უნარების და არა შენობა-ნაგებობების ან დანადგარების ხარისხი. სასაქონლო ნიშნების პოპულარობა და ცნობადობა მნიშვნელოვან ღირებულებად ჩამოყალიბდა, მაგალითად, კოკა-კოლას ცნობილი აღნიშვნა მიჩნეულია საწარმოს მთელ ქონებაზე მეტად ღირებულ სიკეთედ.⁶¹ უკანასკნელ წლებში ყველაზე ძვირადღირებული გასხვისებები IT ინდუსტრიაში ხორციელდება და ხშირად დაკავშირებულია გამოყენების ნებართვასთან და არა, მაგალითად, მინის ნაკვეთებთან ან ხელოვნების ნიმუშებთან. სამართალი უნდა ითვალისწინებდეს საზოგადოების განვითარებას, რომელიც სულ უფრო არამატერიალური ხდება, დღეს სიმდიდრე უკვე დემატერიალიზებულ და ციფრულ საშუალებებშია თავმოყრილი. ამდენად, სახეზე გვაქვს „მუდმივად ცვალებადი ქონება“ და ეს ცვალებადობა დამოკიდებულია ადგილმდებარეობაზე, ეპოქასა და მისაკუთრების შესაძლებლობაზე.

ცვალებადი და შევსებადი უნდა იყოს ქონების ჩამონათვალიც. მაგალითად, დღევანდელი მართლწესრიგისთვის ადამიანი არ წარმოადგენს ნივთს (ქონებას), თუმცა ადამიანების საკუთრებაში ყოფნის ფაქტებს იცნობდა ანტიკური საზოგადოება, ეპოქა, როდესაც მონა თავისი ბატონის - მონათმფლობელის საკუთრებას წარმოადგენდა. თანამედროვე სამართლებრივ სისტემაში ქონების ცნებაში მოიაზრება საავტორო უფლება, გამოგონება, პატენტი და ინტელექტუალური საკუთრების სხვადასხვა სიკეთე. საკუთრების უფლება ექსკლუზიური კუთვნილების გამომხატველია და ამ უფლების თანამედროვე კონცეფცია, მისი უფრო დახვეწილი გაგებით, განასხვავებს საკუთრებას სულიერ არსებებსა (მაგალითად, ცხოველებზე) და ნივთებზე. გამოთქმა – „ეს ჩემია“ – ყველაზე მეტად გამოხატავს კუთვნილებას, მაშასადამე, საკუთრების უფლების განმსაზღვრელია. ფილოსოფიურმა ხედვამ ამ განსაზღვრებას შესაძლოა საინტერესო ელფერი შესძინოს. პრედიკატს „ჩემი“ აქვს ის მნიშვნელობა, რომ მე მასში ჩემს პიროვნულ ნებას ვდებ, ამ განსაზღვრების ძალით არის ფლობილი საგანი საკუთრება, რომელიც, როგორც ფლობილი

⁶¹ შეად. გუგამაშვილი, გუდვილი, როგორც ინტელექტუალური საკუთრების ობიექტი და მისი ადგილი კონკურენტულ ურთიერთობაში, თბ., 2013, 59.

საგანი საშუალებაა, მაგრამ როგორც პიროვნების აქარსობა მიზანია.⁶² იმავედროულად, საინტერესოა შემდეგი გამოთქმები (ან მათზე დაფიქრება): „ჩემი ხელი“,⁶³ „ჩემი მეგობარი“, „ჩემი ძმა“, „ჩემი ოჯახი“, „ჩემი სამშობლო“, „ჩემი ძალი“, „ჩემი ნიგნი“. ხელი სხეულის ნაწილია (ის ნამდვილად ჩემია), მაგრამ ნივთი არ არის და საკუთრების უფლება მასზე არ ვრცელდება. მეგობარი, ძმა, ოჯახი – ისევე როგორც „მე“, არის პიროვნება/პიროვნებები, სხვა ადამიანი/ადამიანები ჩემთან მიმართებით და, ამ თვალსაზრისით, არ შეიძლება ჩემი „კუთვნილება“ იყოს. ისევე, როგორც სამშობლო – ის ჩემია, მაგრამ საკუთრების უფლებით არ ეკუთვნის ადამიანს. ძალი ცხოველია და თანამედროვე ოურისპრუდენცია ეძებს გზებს ცხოველებისათვის, როგორც სულიერი არსებებისთვის განსაკუთრებული სტატუსის მისანიჭებლად. ამასთან, საკუთრება ამქვეყნიური ცხოვრების მახასიათებელია. როდესაც ადამიანი ცხოვრებიდან გადის, მას მატერიალური სახით საკუთრება არ გააჩნია, რაც სიმბოლურად ცხოვრებასთან იგივედება. ამასთან, ჩვენ არ შეგვიძლია, მაგალითად, სარფიანად გავყიდოთ ან გავაქირავოთ ჩვენი რეპუტაცია, გვარი, სამსახური, სულიერი საუნჯე. ეს სიკეთეები შეიძლება იყოს ჩვენი და იყოს ჩვენთვის ღირებული, მაგრამ არ მიეკუთვნება ქონების (ნივთების) დეფინიციას.⁶⁴ იმისათვის, რათა სიკეთე სამართლებრივი მნიშვნელობით საკუთრების ობიექტი გახდეს, მისი მისაკუთრება ოურიდიულად სასარგებლო და ტექნიკურად შესაძლებელი უნდა იყოს.

ამ თვალსაზრისით, საავტორო უფლება, სასაქონლო ნიშანი, გამოგონება, პატენტი, ინტელექტუალური საკუთრების სხვა სიკეთეები – საკუთრების ობიექტებია, მიუხედავად მათი არამატერიალური ხასიათისა და ნივთებისაგან მხოლოდ იმით განსხვავდებიან, რომ ნივთები ფიზიკურად შეხებადია, „სხეულებრივია“, ხოლო ინტელექტუალურ საკუთრებას „უსხეულო ნივთებსაც“ უწოდებენ. ინტელექტუალური სამართლის ობიექტი ადამიანის

⁶² შეად. პეგულო, გონის ფილოსოფია, თბ., 1984, 286.

⁶³ სიტყვა „ხელი“ ქართულში ოურიდიული მნიშვნელობითაც გამოიყენებოდა და უფლებას და საკუთრებას, ზოგ შემთხვევაში კი, სამართალსაც ნიშნავდა. სიტყვა „ხელის“ ასეთი გააზრება ახალი, დღემდე უცნობი კუთხით წარმოაჩენს ტერმინს „ხელისუფლება“ და ისეთ სამართლებრივ ტერმინებს, როგორიც არის სახელმწიფო, ხელმწიფე და სხვ.; შეად. ჯერაძე, გამოხმაურება პროფესორ გიორგი ნადარეიშვილის ნაშრომზე: სახელმწიფო, სამართალი და მორალური ნორმები „ვეფხისტყაოსნის“ მიხედვით (რუსთაველოლოგიური დაკვირვებანი), სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, ნიგნი I, თბ., 2010, 571 და შემდეგ.

⁶⁴ შეად. Van Erp, Cases, Materials and Text on Property Law, van Erp, Akkermans (eds.), Oxford and Portland, Oregon, 2012, 42-43; თუმცა, არის მოსაზრება, რომ პროფესიული რეპუტაცია შესაძლოა იყოს შეფასებადი ქონება; შეად. გუგუშაშვილი, გუდვილი, როგორც ინტელექტუალური საკუთრების ობიექტი და მისი ადგილი კონკურენტულ ურთიერთობაში, თბ., 2013, 34.

ინტელექტისა და გონებრივი შრომის ქმნილებაა.⁶⁵ ვინაიდან, სამართალი ცვალებადი კონსტრუქციაა, გასაკვირი არ არის, რომ სამართლებრივი ცნებები ყოველთვის არ ემთხვევა საგნებისა და მოვლენების საერთო, ზოგად მნიშვნელობებს. სანიეთო (ქონებრივი) სამართალი სწორედ მსგავსი ევოლუციური ძალისხმევის ბრწყინვალე მაგალითია, რომელიც მიმართულია იქითკენ, რომ უფრო მეტად ჩამოაშოროს ქონებას მხოლოდ მატერიალური გაგება. როგორც აღინიშნა, ეს ტენდენცია შესაძლოა შეფასდეს ქონების ცნების დემატიერიალიზაციად, რაც ამ ცნების გაფართოებას იწვევს.⁶⁶ ქონებრივი სიკეთის ტიპების განვითარებას, რომელსაც აღიარებული ღირებულება გააჩნია, თან ახლავს ახალი ქონებრივი სიკეთის გაჩენა: ინფორმაცია, სათბური აირების გამოშვების კვოტა, ნანონივითიერებები, ოპტიკური ბოჭკო, საბანკო ბარათის ნომერი... დღეს სამართალში ძალიან აქტუალურია კრიპტოვალუტისა და ბიტკოინების გამოყენების საკითხები, რომლებიც რთულ ტექნოლოგიურ პროცესებთან არის დაკავშირებული და რომელთა სამართლებრივი ბუნება ძალიან საკამათოა.⁶⁷ ამგვარი ევოლუციის შედეგად ზოგჯერ კანონმდებლობა რეალობასთან სრულიად არაადაპტირებულია. ამდენად, ქონების კატეგორიაში უნდა მოიაზრებოდეს ის სიკეთეებიც, რომლებიც თავისი თვისებებით და დანიშნულებით ახალ, დღეისათვის უცნობ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს წარმოადგენს. მარტივად რომ ვთქვათ, მოცემულ შემთხვევაში საუბარია მხოლოდ მოდელზე, მონახაზზე, რომელიც უნდა მოერგოს იმ სხვა სიკეთეებს, რომელთა მიმართაც ეს კონცეფცია, შესაძლოა, მომავალში იქნეს გამოყენებული.

ნიეთები. საკუთრების უფლება. უნდა აღინიშნოს, რომ სანიეთო (ქონებრივი) სამართლის ძირითად საყრდენს ჯერ ისევ მატერიალური ქონება წარმოადგენს. სწორედ ამიტომ არის, რომ ქართველი კანონმდებელიც ქონებაზე საუბრისას ხშირად მას აიგივებს ნიეთთან (სსკ, მუხლი 170, I). ყველა საზოგადოებას სჭირდება უფლება, რომელიც გამოხატავს გარკვეულ ობიექტზე მაქსიმალურ ძალაუფლებას. საკუთრება, როგორც აბსოლუტური კონცეფცია, ყველაზე სრული უფლებისა ნიეთზე, ჯერ კიდევ რომის სამართალში არსებობდა.⁶⁸ წინამდებარე მიმოხილვიდან გამომდინარე, ვასკენით, რომ საკუთრება შესაძლოა გულისხმობდეს მხოლოდ ადამიანსა და ქონებას (ნიეთებს) შორის დამოკიდებულებას, ან უფრო ზუსტად – ურთიერთობას

⁶⁵ შეად. *სანდრო ჯორჯენაძე*, ინტელექტუალური საკუთრების განმარტებითი ლექსიკონი, თბ., 1998, 114.

⁶⁶ შეად. *Mathieu*, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 10.

⁶⁷ შეად. *Nagele, Bergt*, Kryptowährungen und Blockchain-Technologie im liechtensteinischen Aufsichtsrecht, LIZ, 2018, Heft 2, 63 და შემდგ.

⁶⁸ შეად. *Willem*, Contractualisation of Ownership: Creating Beneficial Interest in Civil Law Jurisdictions, Property Law Perspectives, *Akkermans, Ramaekers* (eds.), Metro, 2012, 107.

პირსა და „არაპირს“ შორის. ასეთი კუთვნილება წარმოადგენს პირის განსაკუთრებულ, ექსკლუზიურ უფლებას. ადამიანის ბუნებრივი მიდრეკილება, დაეპატრონოს ნივთებს, როგორც აღმოჩნდა, თანდათანობით ვითარდება და ჟან ჟაკ რუსოს სიტყვებით რომ ვთქვათ, პირველი ადამიანი, რომელმაც მიწის ნაკვეთი შემოლობა და აზრად მოუვიდა ეთქვა, ეს ჩემიაო, შემდეგ კი ამ სიტყვების დამჯერი საკმაოდ გულუბრყვილო ადამიანები იპოვა, იყო სამოქალაქო საზოგადოების ნამდვილი ფუძემდებელი.⁶⁹

სამყაროში საკუთრების ობიექტების საკითხი, შესაძლოა, სხვადასხვა რაკურსით იქნეს განხილული. ჩვენ შეიძლება ვთქვათ, რომ საკუთრების იდეა მოიცავს საგნების ექსკლუზიურ გამოყენებას, მხოლოდ კონკრეტული მესაკუთრის სასარგებლოდ, მაგრამ სრული მოცულობით და ყოველთვის ამის განხორციელება შეუძლებელია, მაგალითად, თუ საკუთრების ობიექტია მიწის ნაკვეთზე მდებარე გუბურა ან ტბებსა და აუზებში არსებული წყალი. ამ შემთხვევებში ინდივიდი, თუ სამართლებრივად არა, ფაქტობრივად მაინც ვერ ახერხებს ამ ობიექტებით სრულად სარგებლობას. რაც უნდა მოინდომოს და გააკეთოს მესაკუთრემ, წყალი შეიძლება აორთქლდეს, გაქრეს და გუბურამ აღარ იარსებოს... სხვა მაგალითი: უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მინაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მინაზე (სსკ, მუხლი 149). მაშინ როდესაც იურისტისათვის მინა არის უძრავი ნივთის ყველაზე თვალსაჩინო მაგალითი, უძრაობის კრიტერიუმი საკამათოა დედამიწასთან მიმართებით – „ის მაინც ბრუნავს.“ ეს მაგალითები გვეხმარება გავიაზროთ რეალური ფაქტებისა და მოვლენების გარდაუვალი ფარდობითობა და სამართლის აბსტრაქტულობა – სამართლისა, რომელიც, როგორც ადამიანის მიერ შექმნილი ხელოვნური კონსტრუქცია, ყოველთვის მდგომარეობის გამამარტივებელი უნდა იყოს.

კერძო და საჯარო ინტერესი. ადამიანი ვერ იარსებებს იზოლირებულად. იგი საზოგადოების ნაწილია, და ეს საზოგადოება, გარკვეულ სოციალურ სხეულს წარმოადგენს, რომელიც გლობალური (საერთო) სარგებლობის თვალსაზრისით, განსაზღვრავს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. განვიხილოთ მაგალითი: კერძო მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე უნდა გაიაროს გზამ. აქ ერთმანეთს კვეთს ორი ინტერესი – კერძო მესაკუთრისა და საზოგადოების ინტერესი. ამ შემთხვევაში, იმ მიწის ნაკვეთის (რომელზედაც გზამ უნდა გაიაროს) მესაკუთრე, შესაძლოა, გარკვეულ შეზღუდვებს დაექვემდებაროს, მისი საკუთრებით სხვა პირების სარგებლობის გამო. ამ თვალსაზრისით, საკუთრების აბსოლუტური ბუნებაც

⁶⁹ შეად. რუსო, მსჯელობა ადამიანთა შორის უთანასწორობის დასაბამისა და საფუძვლების შესახებ, თბ., 2009, 103.

ფარდობითია. საკუთრების უფლება წარმოადგენს სოციალური კავშირ-
ურთიერთობების კომპლექსური ქსელის ნაწილს. მხოლოდ რობინზონს
შეეძლო თავის კუნძულზე ეთქვა: „ეს მიწა ჩემია“, და არ ყოფილიყო შე-
ბოჭილი რაიმე შეზღუდვით, ამ კუნძულის სარგებლობით გამოწვეული მა-
ტერიალური შეზღუდვების გარდა. მაგრამ მისი ეს აბსოლუტური უფლება
არაფერს ემსახურებოდა, ვინაიდან, ამ კუნძულზე, ფაქტობრივად არ იყო
სხვა ადამიანი, რომლის მიმართაც შეიძლებოდა მას ეთქვა – „ეს მიწა
ჩემია“. საკუთრების უფლება, უფრო ზოგადად კი, საგნებთან კავშირი,
მხოლოდ სხვა ადამიანთან ურთიერთობის პერსპექტივაში განიხილება.
მესაკუთრის მთავარი უფლებამოსილება, ხომ მისი ნეგატიური უფლე-
ბამოსილებაა - გამორიცხოს სხვა პირთა მიერ მისი საკუთრებით სარგე-
ბლობა. რობინზონის მაგალითს რომ დავუბრუნდეთ, სწორედ იმ მომენ-
ტიდან, როდესაც კუნძულს მეორე ბინადარი, პარასკევა გაუჩნდა, საჭირო
გახდა ამა თუ იმ ობიექტთან მიმართებით თითოეული პირის უფლებების
განსაზღვრა.

სწორედ ამ დროს ჩნდება სანიეთო (ქონებრივი) სამართალი, როგორც ადამი-
ანთა ისეთი ურთიერთობების მარეგულირებელი ქცევის წესები, რომლებიც
ადამიანსა და ნივთებს შორის არსებულ კავშირს ეხება. როგორც სამართლის
ყველა სხვა განშტოება, სანიეთო (ქონებრივი) სამართალი, განსაკუთრებუ-
ლი, სპეციალური წესების შემცველი ისეთი სამართალია, რომლის დანიშ-
ნულებაც, ქონებიდან გამომდინარე, სუბიექტებს შორის წარმოშობილი კონ-
ფლიქტების მოგვარება ან მათი პრევენციაა. ამ კონტექსტში განსახილველია
სოციალურ სისტემათა ორი სავარაუდო ტიპი: (1) კონფლიქტების მოგვარება
შესაძლებელია განხორციელდეს ინდივიდუალურ საკუთრებაზე უარის თქმის
გზით, რისი მცდელობაც ახსოვს კაცობრიობის ისტორიას. სისტემა, სადაც
ყველა სასურველი საგანი კოლექტიური სარგებლობისათვისაა განკუთვნი-
ლი და აკრძალულია მათი კერძო საკუთრებაში არსებობა; (2) საპირისპი-
რო სისტემა შეუზღუდავი და აბსოლუტური ინდივიდუალური საკუთრების
არსებობაა, თითოეულ პირს საშუალება ეძლევა უარი თქვას სოციალურ
ჯგუფში თანაცხოვრების პირობებზე და შეუძლია შეუზღუდავად განახორ-
ციელოს თავისი უფლებები.⁷⁰ რეალურად, ეს ორი სისტემა, საზოგადოებრივი
ცხოვრების მხოლოდ ორ აბსტრაქტულ მოდელს წარმოადგენს, ხოლო ქონე-
ბრივი (სანიეთო) სამართლის ევოლუცია კი ამ ორ ურთიერთსაწინააღმდეგო
პოლუსს შორის წონასწორობის განუწყვეტელი ძიებაა.

თანამედროვე ევროპული ქვეყნების უმეტესობის საზოგადოებრივი ფორ-
მაცია იმგვარია, რომ კერძო საკუთრება გარანტირებულია, მაგრამ იმაე-
დროულად, საზოგადოებრივი ინტერესების დაცვის მიზნით შესაძლებე-

⁷⁰ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 6.*

ლია საკუთრების უფლებაში ჩარევა. საკუთრების უფლება საქართველოში სარგებლობს კონსტიტუციური დაცვით. იმავდროულად, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი ყველა პირს საკუთრების დაცვის უფლებას ანიჭებს. თუმცა, ამავე მუხლის მიხედვით, ეს უფლება შესაძლოა შეიზღუდოს, ვინაიდან, საკუთრების უფლება შეუზღუდავი უფლება არ არის და მისი შეზღუდვის მაგალითები, როგორც ქართულ, ისე, საერთაშორისო პრაქტიკაში იშვიათობას არ წარმოადგენს.⁷¹ ეს შეზღუდვები შესაძლოა იყოს საჯაროსამართლებრივი და კერძოსამართლებრივი.

„თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები“ (სსკ, მუხლი 170 I). საკუთრების უფლებასთან მიმართებით მეზობლების და მსგავსი მესამე პირების არსებობა მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული. საუბარია იმ ადამიანებზე, რომლებიც მეტად თუ ნაკლებად არიან დაშორებული მესაკუთრისგან და მაინც იმყოფებიან მის გარემომცველ კონცენტრირებულ წრეში. დაეუბრუნდეთ გზის მაგალითს: სხვისი ინტერესების გათვალისწინების აუცილებლობა, კიდევ უფრო მეტად მკაფიოა იმ შემთხვევებში, როდესაც მიწის ნაკვეთზე გადის არა პატარა გზა, რომელიც შესაძლოა რამდენიმე მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ემსახურება, არამედ, მაგალითად, ავტომაგისტრალი. ამ ჰიპოთეზის მიხედვით, არა მხოლოდ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არამედ, ყველა სხვა ადამიანს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, ისარგებლოს იმ საშუალებით, რომელიც შესაბამის მიწის ნაკვეთებზე გადის. ასეთი კოლექტიურობა შეუძლებელს ხდის მესაკუთრის კერძო სივრცის შენარჩუნებას და, ამდენად, შესაძლოა, აუცილებელი არ იყოს მიწის კერძო საკუთრებაში არსებობა. ასეთი საჯარო სარგებლობის ნივთები მეტწილად სახელმწიფოს ეკუთვნის. აღნიშნულის მსგავსად, პაერი არ შეიძლება გახდეს დასაკუთრების ობიექტი, თუნდაც სახელმწიფოს სასარგებლოდ, ვინაიდან, იგი საერთო, საჯარო, ყველასათვის სასარგებლოა.

სანიუთო სამართლის სწავლება: ზოგადი მიდგომები. სამართალი ბევრად დამოკიდებულია იმაზე, როგორ ესმით და ასწავლიან მას პროფესორები. ამდენად, სამართალი არ არის მხოლოდ კანონშემოქმედების პროდუქტი,

⁷¹ შეად. კორკლა, ქურდაძე, ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, თბ., 2004, 217; პოსტსაბჭოთა ქვეყნების სამართალში *Книпер, Чантурия, Шрамм*, Введение, Основы гражданского права в государствах Кавказа и Центральной Азии в теории и на практике, ВВВ, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008, 39; Knieper, Chanturia, Schramm, Einführung, Grundlagen der Zivilrechtsordnung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens in Theorie und Praxis, Materialien einer Konferenz an der Universität Bremen vom 29. und 30. März 2007, ВВВ, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008, 22.

ის იურიდიული განათლების პროდუქტია. ის, რაც ისწავლება – აყალიბებს სამართალს.⁷² საქართველოში იურიდიული განათლება იწყება უნივერსიტეტში – სამართლის სკოლებსა და იურიდიულ ფაკულტეტებზე. იურიდიული სწავლების თანამედროვე მეთოდოლოგია დაკავშირებულია ისტორიულ, კულტურულ, სოციოლოგიურ ფაქტორებთან და ნაკარნახევია იმ სამართლებრივი სისტემით, რომელსაც ქვეყანა განეკუთვნება. დღეს ასევე აქტუალურია, კონკრეტული, მნიშვნელოვანი სასამართლო გადაწყვეტილებების გამოყენება სწავლების პროცესში. თანამედროვე სამეცნიერო კვლევებში ფართოდ ხდება სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი – ზოგ შემთხვევაში ამ გადაწყვეტილებათა „ამოუცნობი“ ხასიათის მოუხედავად. საყურადღებოა, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებებში ჯერ მაინც იშვიათია აკადემიური აზრის ციტირების შემთხვევები, მაშინაც კი, როდესაც ეს აკადემიური აზრი გადაწყვეტილებებში პირდაპირ იკითხება. მაშინ როდესაც ავტორიტეტული აკადემიური აზრის/მოსაზრებების მითითება გადაწყვეტილების დასაბუთებულობასაც ზრდის და სამოსამართლო საქმიანობას აკადემიურ, კეთილსინდისიერ და ეთიკურ სახეს აძლევს.

სამოქალაქო სამართალი იყოფა დარგებად და ქვედარგებად და წარმოდგენილია სხვადასხვა განშტოებებად, რომელთა განცალკევებაც, ძირითადად, ერთი და იმავე დონის ზოგადი ხასიათის განმასხვავებელი ნიშნებით ხდება. ასეთი დაყოფა ქართულ სამართალში ძირითადად ეფუძნება კოდექსის სისტემას და გარკვეული პედაგოგიური მიზნებითაც არის ნაკარნახევი. ერთმანეთისაგან განასხვავებენ სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილს, სანივთო და ვალდებულებით სამართალს, საოჯახო და მემკვიდრეობით სამართალს. ამასთან, ასეთი დაყოფა ხელს არ უნდა უშლიდეს სამოქალაქო სამართლის ერთიან აღქმას, რადგან ძნელია, წარმოვიდგინოთ ნორმატიული აქტი, რომელიც ერთ რომელიმე დარგს მეორისგან კავშირის გარეშე მიეკუთვნება.⁷³ სახელმწიქო სამართალი ხშირად გამოიყენება სანივთო უფლებათა კომბინირებისა ან „შეკავშირებისათვის“, რაც მიმართულია თანამედროვე უფლებების შექმნისკენ.⁷⁴ ისევე, როგორც ვერ იარსებებს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები სახელმწიქო სამართლისგან განცალკევებით, ხოლო მემკვიდრეობითი სამართალი – ქონებრივი სამართლისაგან დამოუკიდებლად. მით უფრო, რომ სამართლის ის „განშტოება“, რომელსაც სანივთო (ქონებრივ) სამარ-

⁷² შეად. *Borghetti*, *Legal Methodology and the Role of Professors in France*, *Professorenrecht* is not a French word! Legislators, Judges and Professors, *Basedow, Fleisher, Zimmermann* (eds.), Tübingen, 2016, 209.

⁷³ შეად. *ცერცვაძე*, სახელმწიქო სამართალი, *ძლიერშვილი, ცერცვაძე, რობაქიძე, სენაძე, ცერცვაძე, ჯანაშია* (რედ.), თბ., 2014, 32.

⁷⁴ შეად. *Akkermans*, *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, *Metro*, 2008, 398 და შემდგ.

თალს უწოდებენ, კვებას სამოქალაქო სამართლის სხვა განშტოებებს: მემკვიდრეობას, გარიგებას, მეუღლეთა ქონებრივი ურთიერთობების რეჟიმს ... სამოქალაქო სამართალი განიხილავს როგორც სხვადასხვა გზას და შესაძლებლობას საკუთრების მოპოვებისათვის. ამდენად, სანჯის ეტაპზე მიზანშეწონილია, სასწავლო მიზნებისათვის ცალკე გამოვყოს სამართლის ეს განშტოებები, თუმცა, ასეთი დაყოფა მხოლოდ მათ ხელახალ, უკეთ დაკავშირებას ემსახურება. ამდენად, სანიეთო (ქონებრივი) სამართალი, თავის მხრივ, „პედაგოგიურად მნიშვნელოვანი“ კატეგორიაა.

წინამდებარე ნაშრომის გეგმა. სანიეთო (ქონებრივი) სამართლის სხვადასხვა გამოცემის ავტორთა მიერ გამოყენებული მეთოდები განსხვავებულია, ვინაიდან, თვითონ თემა საკმაოდ კომპლექსურია. ქონებრივი ურთიერთობები, მათი შემადგენელი კომპონენტების გათვალისწინებით, არსებობს სუბიექტებს შორის, საგნებს შორის, და ყველაზე ხშირ შემთხვევებში – სუბიექტებსა და საგნებს შორის.⁷⁵ ასეთ ურთიერთობებში უამრავი პარამეტრია ჩართული, მაგალითად, საგნების განსხვავებული თვისებრივი თავისებურებები, რომლებიც შეიძლება კომბინირებულად იქნეს წარმოდგენილი და გარკვეული გავლენა მოახდინოს მათ მიმართ გამოსაყენებელ სამართლებრივ რეჟიმზე. შემდეგი პარამეტრი, შესაბამის ურთიერთობათა თავისებურებებია, რომლებიც, ასევე, მეტ-ნაკლები კომპლექსურობით წარმოგვიდგება. ამრიგად, პირველ ყოვლისა, აუცილებელია გამოვყოს ეს თავისებურებები და წარმოვადგინოთ ფუნდამენტური ცნებები მანამ, სანამ იმ წესებს განვიხილავდეთ, რომლებიც ადამიანებსა და ნივთებს შორის კავშირს შეეხება; კავშირს, რომელიც, შესაძლოა, წარმოადგენდეს სამართლებრივ ურთიერთობას ან იყოს სამართლებრივ ჭრილში განსახილველი მხოლოდ მარტივი ფაქტობრივი კავშირი. ამდენად, წინამდებარე სახელმძღვანელოშიც, პირველ რიგში, სანიეთო სამართლის ფუძემდებლური საკითხები და ის თემებია განხილული, რომლებიც სანიეთო (ქონებრივი) სამართლის საფუძველს წარმოადგენს. სანიეთო სამართლის პრინციპების წარმოჩენით განმარტებულია ის ორიენტირები, რომლებიც გვეხმარებიან, სწორად გამოვიყენოთ სანიეთოსამართლებრივი ნორმები. შემდეგ განსაზღვრულია ქონების ცნება, რომელიც კერძო სამართლის ერთ-ერთი ფუძემდებლური ცნებაა და, რომელიც დღემდე სამართლის სხვადასხვა სისტემაში კამათისა და აზრთა სხვადასხვაობის შედეგად ფორმირდება. შემდგომი ნაწილი კი ნივთებთან ადამიანის ურთიერთობების სამართალია: ფაქტობრივი ურთიერთობები – მფლობელო-

⁷⁵ ურთიერთობის ცნების განსაზღვრებისთვის, შეად. მ. ზოიძე, სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, ესეები, თბ., 2013, 25.

ბის სახით, და სამართლებრივი ურთიერთობები – საკუთრების სახით.⁷⁶ სასწავლო წიგნი თემატურად კოდექსის სისტემას მიჰყვება და შემდგომი თავები ეხება სამეზობლო ურთიერთობების, მრავალბინიან სახლებში ბინის საკუთრებისა და სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლებებს. რადგან წიგნი ძირითადად გამიზნულია სტუდენტებისათვის, მასში მთელი რიგი საკითხების განხილვისას გამოყენებულია მაგალითები, რომელთა ნაწილის შინაარსი სანივთო სამართლის გერმანული სახელმძღვანელოებიდან არის ნასესხები, ნაწილი კი ქართული სასამართლო პრაქტიკით არის ინსპირირებული. ამასთან, სახელმძღვანელოში კონკრეტულ საკითხებთან დაკავშირებით გამოყენებულია ასევე მაგალითები ფრანგული სასამართლო პრაქტიკიდან და ფრანგული იურიდიული დოქტრინა, რომელიც ავტორის განსაკუთრებული ინტერესის სფეროშია.

⁷⁶ საკუთრების ცნების ტრანსფორმაციასთან დაკავშირებით ნაშრომში გამოყენებულია ავტორის მიერ ადრე განხორციელებული კვლევებიც, შეად. ზარანდია, მახარაბლიშვილი, საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია თანამედროვე სანივთო და საკორპორაციო სამართალში, თბ., 2018.

სექცია I. საფუძვლები

თავი I. სანივთო (ქონებრივი) სამართლის ცნება, სისტემა და ფუძემდებლური ცნებები

§1. ზოგადი მიმოხილვა

სანივთო სამართალი კერძო სამართლის მნიშვნელოვანი ნაწილია და მისი ამოცანაა ნივთების მიმართ ინდივიდთა უფლებების განსაზღვრა.⁷⁷ თანამედროვე სამართლებრივი და საზოგადოებრივი წესრიგი ეყრდნობა კერძო საკუთრების ფუძემდებლურ ცნებას. სამოქალაქო ბრუნვაში არსებული ნივთები კონკრეტული პირის ან პირების საკუთრებას წარმოადგენს და ყველა პირის/პირების თანასაკუთრებაში ან თანასარგებლობაში არ არიან. ამდენად, სამართლებრივი წესრიგი უნდა განსაზღვრავდეს ასეთი მიკუთვნების ბუნებას – რა უფლებაა სახეზე და რა შინაარსია ჩადებული თავად ამ უფლებაში. აღნიშნული საკითხები ძირითადად სანივთო (ქონებრივი) სამართლის ნივთი წესრიგდება. ქართული იურიდიული დოქტრინის მიხედვით, სანივთო სამართალი არეგულირებს პირის ურთიერთობას ნივთთან,⁷⁸ თუმცა, არსებობს ასევე სანივთო სამართლის სხვა განსაზღვრებებიც.⁷⁹ ამდენად, სანივთო სამართალი შეიცავს ნორმებს ნივთების შეძენისა და დაკარგვის, ასევე, ნივთებზე არსებული შესაძლო სანივთო უფლებების შესახებ. სანივთო სამართლის სახასიათო თავისებურებების წარმოჩენა ყველაზე უკეთ საკუთრების უფლების მაგალითზე არის შესაძლებელი, რადგან საკუთრების უფლება არის ნივთზე ყოვლისმომცველი უფლება.

⁷⁷ შეად. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 152.

⁷⁸ შეად. ბ. ზოძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 1.

⁷⁹ მაგალითად, სანივთო სამართალი წარმოადგენს ნორმების ერთობლიობას, რომლებიც ადგენენ ფიზიკური და იურიდიული პირების ბატონობას ქონებრივ უფლებებზე (ნივთებზე). შეად. ჭანტურია, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კონფერენციის: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“ მასალები, 23-25 მაისი, 1994, თბ., 1994, 226.

სანივთო სამართლის თითქმის ყველა განსაზღვრებიდან იკვეთება, რომ სანივთო (ქონებრივი) სამართალი ყველაზე ხშირად დაკავშირებულია პირთან და ნივთთან, რაც წარმოადგენს ურთიერთობას ორ პეტეროგენულ (ურთიერთგანსხვავებულ) სამყაროს შორის: ერთი მხრივ – პირებს, ხოლო, მეორე მხრივ – ნივთებს შორის. ამასთან, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, შესაძლოა, ვალდებულებით სამართალთანაც გადაიკვეთოს, რადგან ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის დამყარების მიზანს, უმთავრესად, სწორედ ნივთი წარმოადგენს.⁸⁰ ამდენად, სანივთო (ქონებრივი) სამართალურთიერთობების დროს უფლებამოსილი პირის ინტერესის დამაყოფილება ხდება ნივთის სასარგებლო თვისებების ხარჯზე, ამ ნივთზე უშუალო ზემოქმედების გზით. ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობების დროს კი პირის ინტერესის დამაყოფილება ვალდებული პირის განსაზღვრული მოქმედებების ხარჯზე ხორციელდება.⁸¹

სანივთო (ქონებრივი) სამართალი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნით წესრიგდება. რაც შეეხება სანივთო სამართლის სისტემას, მასში ჯერ ქონების რაობაა განსაზღვრული და მხოლოდ შემდგომ არის დახასიათებული დანარჩენი ინსტიტუტები, როგორცაა: მფლობელობა, საკუთრება, სხვის ნივთზე უფლებები, კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებანი, საჯარო რეესტრი. სანივთო სამართლის წიგნი შესაძლოა პირობითად დაიყოს სამ ძირითად ცნებად, ესენია: საკუთრება, მფლობელობა და შეზღუდული სანივთო უფლებები. საკუთრების უფლება ნივთზე ყოვლისმომცველი სარგებლობისა და გამოყენების შესაძლებლობას აძლევს მესაკუთრეს (სსკ, მუხლი 170). თავის მხრივ, საკუთრების უფლება შესაძლოა არსებობდეს, როგორც ერთპიროვნული საკუთრების, ასევე, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრების სახით (სსკ, მუხლი 173). მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით გამოიხატება (სსკ, მუხლი 155) და შესაძლოა იყოს როგორც ერთპიროვნული, ისე თანამფლობელობის სახით (სსკ, მუხლი 155, IV). შეზღუდულ სანივთო უფლებებს მიეკუთვნება, როგორც სარგებლობის სანივთო უფლებები (აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი), ასევე, უზრუნველყოფის სანივთო უფლებები გირავნობისა და იპოთეკის სახით.

§2. სანივთო უფლება, როგორც აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლება

სანივთო სამართლით განსაზღვრულ უფლებებს სანივთო უფლებები ეწოდება და ისინი განსხვავდებიან ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებებისაგან – სანივთო უფლებები აბსოლუ-

⁸⁰ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 15.

⁸¹ შეად. თოდუა, კილეში, ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 2006, 7.

ტური უფლებებია, ხოლო ვალდებულებითსამართლებრივი უფლებები – რელატიური.⁸² საკუთრების უფლება ნივთზე ყოვლისმომცველი, აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლებაა. აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლება თავისი შინაარსით გულისხმობს იმას, რომ ნივთი უფლებამოსილ პირს პირდაპირაა მიკუთვნებული და ამ უკანასკნელს შეუძლია მასზე ზემოქმედება ისე, რომ არ სჭირდება რაიმე სახის წინასწარი ნებართვა სხვა პირებისაგან.⁸³ ნივთზე ზემოქმედების ფართო უფლებამოსილებიდან გამომდინარე, სანივთო უფლებებს აგრეთვე ბატონობის უფლებებს უწოდებენ.⁸⁴ ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ ადამიანი, რომელსაც აქვს მაქსიმალურად შესაძლებელი უფლებები ნივთთან მიმართებით, არის მესაკუთრე.⁸⁵

მაგალითი

ანოს შეუძლია ნებისმიერ დროს და ყოველგვარი ნებართვის გარეშე გამოიყენოს თავის საკუთრებაში არსებული კომპიუტერი, რადგან მას აქვს აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლება – საკუთრების უფლება ნივთზე. ამასთან, ანოს არ შეუძლია, მაგალითად, ვანოს კომპიუტერის უნებართვო გამოყენება. მან კომპიუტერის მესაკუთრეს უნდა სთხოვოს შესაბამისი თანხმობა. ასეთ შემთხვევებში შეიძლება დაიდოს თხოვნის ან ქირავნობის ხელშეკრულება, თუმცა, არცერთი მათგანი არ ანიჭებს ანოს უშუალო კუთვნილებით უფლებას (საკუთრების უფლებას) ვანოს კომპიუტერზე. თხოვნით ან ქირავნობით ანოს ენიჭება მხოლოდ მოთხოვნის უფლება, რომელიც შეესაბამება ვანოს მიერ კომპიუტერის გადაცემის ვალდებულებას. თუკი ვანო დაარღვევს ამ ვალდებულებას და არ გადასცემს ანოს კომპიუტერს, მიუხედავად ხელშეკრულების არსებობისა, ამ უკანასკნელს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ვანოსაგან, მაგრამ მას მაინც არ ექნება კომპიუტერის გამოყენების უფლება.

აღნიშნული მაგალითი, წარმოაჩენს განსხვავებას სანივთო და ვალდებულებით უფლებებს, სანივთო სამართალსა და ვალდებულებით სამართალს შორის. პირველ რიგში, სანივთო უფლება აბსოლუტური უფლებაა, ვალდებულებითი კი – რელატიური. სანივთო უფლებებით ხდება კონკრეტული ნივთების უშუალო მიკუთვნება კონკრეტული პირისათვის.⁸⁶ მაგალითად, თუ ნივთი ჩემი საკუთრებაა, საკუთრების უფლება გულისხმობს კავშირს ნივთსა და პირს შორის. ვალდებულებითი უფლება კი რელატიური ხასიათისაა და

⁸² შეად. ქანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 153.

⁸³ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 2.

⁸⁴ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 1.

⁸⁵ შეად. Sheehan, The Principles of Personal Property Law, Oxford and Portland, Oregon, 2017, 6.

⁸⁶ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1,3.

მისგან გამომდინარეობს მოვალის ვალდებულება და მასთან დაკავშირებული კრედიტორის მოთხოვნა. უფლებით რელატიურობა ნიშნავს იმას, რომ ვალდებულება მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეთათვის არსებობს. მაგალითად, თუკი ანოსა და ვანოს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, მყიდველ ანოს აქვს ნასყიდობის საგნის გადაცემის მოთხოვნის უფლება მხოლოდ გამყიდველი ვანოსაგან. შეუძლებელია ანომ ვალდებულების შესრულება მოსთხოვოს სხვა პირს.

ამასთან ერთად, საკუთრების უფლება წარმოადგენს აბსოლუტურ კუთვნილებით უფლებას, ე.ი. იგი მოქმედებს პირთა განუსაზღვრელი წრის – ნებისმიერი პირის – მიმართ. აბსოლუტური უფლების მატარებლის წინაშე პასიურ სუბიექტთა განუსაზღვრელი რაოდენობაა – ყველა პირი ვალდებული პირია და, ამდენად, ადგილი აქვს სანივთო უფლებათა სასარჩელო დაცვის აბსოლუტურობას.⁸⁷ ნივთის მიკუთვნებას მესაკუთრის ქონებისათვის შეესაბამება ამ ნივთის დაცვის უფლება ნებისმიერი იმ პირისაგან, რომელიც მესაკუთრის უფლებამოსილებებში რაიმე გზით ერევა.⁸⁸ ამდენად, სანივთო უფლების აბსოლუტური ხასიათი გულისხმობს აბსოლუტურ დაცვას ყველა პირისაგან – ყველა სხვა პირს აქვს ნეგატიური ვალდებულება, არ შეიჭრას უფლებამოსილი პირის იურიდიულ სფეროში.⁸⁹ მესაკუთრეს ნივთი მიეკუთვნება ექსკლუზიურად, მას შეუძლია ეს ნივთი გამოიყენოს მხოლოდ თავისთვის, შეუძლია არ ისარგებლოს ნივთით და, ასევე, მას აქვს ნეგატიური უფლებამოსილება – ნებისმიერი სხვა პირი, მესაკუთრის გარდა, გამოირიცხება ამ ურთიერთობიდან.

მაგალითი

ანოს საკუთრებაში აქვს სანივთო სამართლის სახელმძღვანელო და სააგარაკე მიწის ნაკვეთი მუხათწყაროში. აღნიშნული გულისხმობს, რომ ანოს თანხმობის გარეშე დაუშვებელია სახელმძღვანელოს გამოყენება ან სააგარაკე მიწის ნაკვეთზე შესვლა. ამ ნივთებზე ანოს აქვს საკუთრების უფლება, რომელიც წარმოადგენს აბსოლუტურ კუთვნილებით უფლებას. ამდენად, როგორც სანივთო სამართლის სახელმძღვანელო, ისე მიწის ნაკვეთი, ექსკლუზიურად

⁸⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 4; საყურადღებოა, რომ სანივთო უფლებათა აბსოლუტური ხასიათი ქართული პავიოგრაფიული ნაწარმოებებითაც დასტურდება, რაც უნდა მიაწინებდეს, მისი განვითარების ხანგრძლივ ისტორიას; შეად. ი. ფუტყარაძე, სანივთო სამართლებრივი საკითხები ქართულ პავიოგრაფიულ ლიტერატურაში, სამართლის პრობლემები, საუბიბლეო კრებული „რომან შენგელია 70“, თბ., 2012, 106.

⁸⁸ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 4.

⁸⁹ შეად. ვაჩიშვილი, სამართლის ზოგადი თეორია, თბ., 1926, მეორე გამოცემა, თბ., 2010, 185.

ანოს საკუთრებაა. მას, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლზე დაყრდნობით შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ამ ნივთებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ნივთებით სარგებლობა და განკარგოს ისინი დადგენილი წესით. ამდენად, მას შეუძლია განახორციელოს პოზიტიური უფლებამოსილებანი, ან ნეგატიური - გამორიცხოს ნებისმიერი მესამე პირი ნივთებით სარგებლობისას. ყველა სხვა პირი ვალდებულია გაითვალისწინოს ანოს კუთვნილება.

აღსანიშნავია, რომ საკუთრების უფლების დაცვა სხვა ნებისმიერი პირისაგან ამ სხვა პირების ვალდებულებებით არის რეალიზებული. ეს ვალდებულებები მოიაზრება აბსოლუტურ უფლებაში და ნებისმიერი პირის მიმართ არის მოქმედი, მაშინ, როდესაც ვალდებულებითი ურთიერთობიდან წარმოქმნილი მოთხოვნები მხოლოდ მხარეებს შორის არსებობს.⁹⁰ ვალდებულებით სამართალში მოთხოვნა არის რელატიური, იგი შეიძლება მიმართული იყოს და სადავო გახდეს მხოლოდ გარკვეულ პირთა მიმართ,⁹¹ და მხოლოდ ამ პირთა – მოვალის/მოვალეთა – მიმართ არის სავალდებულო.

მაგალითი

ანო არის ველოსიპედის მესაკუთრე. ვანო იპარავს მის ველოსიპედს და აქირავებს ილიაზე. შეუძლია თუ არა ანოს მოსთხოვოს ილიას ველოსიპედის უკან დაბრუნება? შეგვიძლია ვივარაუდოთ, რომ ვანოსა და ილიას შორის დადებულია ქირავნობის ხელშეკრულება (სსკ, მუხლი 531), რომელიც ვალდებულებითსამართლებრივ ხელშეკრულებას მიეკუთვნება. ამ ხელშეკრულების რელატიური მოქმედების გამო, ილია იძენს ფლობის უფლებას ვანოს მიმართ, მაგრამ ეს უფლება რელატიურია, მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეთა მიმართ მოქმედებს, შესაბამისად, იგი ვერ იძენს ფლობის უფლებას ანოსთან მიმართებით. ამდენად, ანოს შეუძლია, როგორც მესაკუთრეს, ისარგებლოს საკუთრების აბსოლუტური დაცვის უფლებით და, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, ილიასაგან მოითხოვოს ველოსიპედის უკან დაბრუნება.

§3. საკუთრების უფლება და მფლობელობა

სანივთო სამართალში მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს მფლობელობას. **მფლობელობა ფაქტობრივი კატეგორიაა, ხოლო საკუთრება – უფლებრივი კატეგორია.** ამასთან უფლების აღრევა მფლობელობის ფაქტთან გავრცელებ-

⁹⁰ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §1, 3, ასევე *პ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 4.

⁹¹ შეად. *თოდუა, კიკლუშვი*, ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 2006, 8.

ბული შეცდომაა. მფლობელობა არის ნივთზე ფაქტობრივი დომინირება⁹² და მფლობელია პირი, რომელსაც შეუძლია ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება ნივთზე იმის მიუხედავად, აქვს თუ არა რაიმე უფლება მასზე.

მაგალითი

ანოს საკუთრებაში აქვს ოქროს საყურეები. იგი ატარებს საყურეებს და არის მათი მესაკუთრე. რადგან სამკაული მის მფლობელობაშია, ანო არის მისი მართლზომიერი მფლობელი. თუკი ვანო მოჰპარავს ანოს საყურეებს, ვანო გახდება მათი მფლობელი, რადგან მას შეეძლება ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება ნივთზე, მაგრამ, რადგან ვანოს არა აქვს ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, იგი იქნება უკანონო, არამართლზომიერი მფლობელი. ქურდობით ანო დაკარგავს მხოლოდ ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების შესაძლებლობას, ანუ მფლობელობას, მაგრამ საკუთრების უფლება, როგორც აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლება ნივთზე, მას დარჩება.⁹³ ვანოს, ამის საპირისპიროდ, აქვს ქურდობის შედეგად მოპოვებული ფაქტობრივი უკანონო ბატონობა ნივთზე, მაგრამ არა საკუთრების უფლება - ამდენად იგი იქნება არამართლზომიერი მფლობელი.

ამდენად, მფლობელი არის პირი, ვინც ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე. ამასთან ერთად, ვინც მფლობელობას ახორციელებს, ხშირ შემთხვევაში მესაკუთრეა, მაგრამ არა ყოველთვის. ქურდი, რომელიც ნაქურდალ ნივთზე ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას საკუთარი ნებით, ასევე მიიჩნევა მფლობელად, თუმცა მისი მფლობელობა არამართლზომიერია.

§4. შეზღუდული სანივთო უფლებები

ქართული სანივთო სამართალი, გარდა ნივთზე სრული, კუთვნილებითი საკუთრების უფლებისა, ასევე, იცნობს შეზღუდულ სანივთო უფლებებს, რომლებიც, შესაძლოა, დავყოთ სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლებებად და ე.წ. უზრუნველყოფით უფლებებად, სხვაგვარად მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებად.⁹⁴ მესაკუთრეს შეუძლია თავისი აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლებიდან გამომდინარე, ნივთზე გარკვეული შეზ-

⁹² შედ. *Wieling*, *Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 39.

⁹³ შედ. *ცეტიშვილი*, ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემქმნელი დელიქტები, თბ., 2015, 81.

⁹⁴ შედ. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 24 და შემდგ. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებთან დაკავშირებით იხ. ასევე, *ჭანტურია*, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 1999; *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბ., 2012; ასევე, *რობაქიძე*, სახელშეკრულებო სამართალი, *ძლიერიშვილი*, *ცერცვაძე*, *რობაქიძე*, *სეანაძე*, *ცერცვაძე*, *ჯანაშია* (რედ.), თბ., 2014, 540 და შემდგ.

ლუდული უფლებები გადასცეს მესამე პირს. ეს უფლებები, ასევე, არის სანივთო უფლებები, რადგან უფლებამოსილ პირს კონკრეტული მიმართულებებით ნივთზე უშუალო ბატონობის უფლებას ანიჭებს, რომელიც, ისევე როგორც საკუთრების უფლება, მესამე პირების ჩარევისაგან აბსოლუტურად არის დაცული. შეზღუდული სანივთო უფლებების სანივთო სამართლებრივი დაცვა იმითაც ძლიერდება, რომ ისინი საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრის მიმართაც მოქმედებენ.⁹⁵ ამას სანივთოსამართლებრივი უფლებების მიდევნების/მიყოლების თვისებასაც უწოდებენ. სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, ვის ხელშიც არ უნდა გადავიდეს იგი.

შეზღუდული სანივთო უფლებანი თითქმის ყველა მართლწესრიგში არსებობს. ქართულ სამართალში სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლებებია აღნაგობის უფლება (სსკ, მუხლი 233 და შემდგ.), უზუფრუქტი (სსკ, მუხლი 242 და შემდგ.) და სერვიტუტი (სსკ, მუხლი 247 და შემდგ.), ხოლო მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებია გირავნობა (სსკ, მუხლი 254 და შემდგ.) და იპოთეკა (სსკ, მუხლი 286 და შემდგ.).

§5. აქცესორული უფლებები

ეტიმოლოგიურად სიტყვა „აქცესორული“ მომდინარეობს ლათინური სიტყვიდან *accessorius*, რაც დამატებითს ნიშნავს. რომის სამართალში *accessio* დამატებითი ვალდებულების მნიშვნელობითაც გამოიყენებოდა.⁹⁶ ჯერ კიდევ რომის სამართალში იყო ცნობილი გირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულება, როგორც აქცესორული ხასიათის ვალდებულება, რომელიც წყდება ძირითადი ვალდებულების შეწყვეტისთანავე.⁹⁷

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი შეზღუდულ უფლებათა გვერდით იცნობს ასევე აქცესორულ უფლებათა კატეგორიას. აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს (სსკ, მუხლი 153, I). ამდენად, აქცესორულ უფლებებს დამატებითი ხასიათი აქვს. აქცესორული შეიძლება იყოს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითსამართლებრივი უფლება. აქცესორულ უფლებებს მიაკუთვნებენ, მაგალითად, გირავნობას, იპოთეკას, თავდებობას, მოთხოვნას სახელშეკრულებო ან კანონისმიერ პროცენტზე და სხვა. აქცესორულ უფლებათა აქცესორული ხასიათი ვლინდება იმით, რომ ისინი არ წარმოიშობა დამოუკიდებლად. მაგალითისათვის, თუ არ არსებობს ძირითადი ვალდებულება

⁹⁵ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 6.*

⁹⁶ შეად. რომის სამართლის ძეგლები, ოუსტინიანეს ინსტიტუციები, ლათინურიდან თარგმნა, წინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო *ნ. სურგულაძემ*, თბ., 2002, 450.

⁹⁷ შეად. *გარიშვილი, ზოფერია*, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 277.

მოვალის ქონებაზე, მაშინ არც გირავნობის და არც იპოთეკის წარმოშობის აუცილებლობა არ არსებობს.⁹⁸ აქცესორული (დამოკიდებული) მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებების შემთხვევაში, უზრუნველყოფა მჭიდროდაა დაკავშირებული უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან.⁹⁹

ამდენად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ემსახურება მთავარი უფლების მიზანს, კერძოდ, მის გაფართოებას ან განმტკიცებას.¹⁰⁰ საყურადღებოა, რომ ძირითადი უფლების შეწყვეტა იწვევს აქცესორული უფლების შეწყვეტასაც. ასევე მოთხოვნის დათმობის შედეგად ცესიონერი ავტომატურად იძენს მოთხოვნებზე დამოკიდებულ აქცესორულ უფლებებსაც.¹⁰¹ ქართულ სამართალში მკაცრად აქცესორულია თავდებობა: თავდების ვალდებულებისათვის განმსაზღვრელია შესაბამისი ძირითადი ვალდებულების არსებობა (სსკ, მუხლი 892, I). ნორმით ვლინდება თავდებობიდან გამომდინარე ვალდებულების მკაცრად დამოკიდებულება უზრუნველყოფილ ძირითად ვალდებულებაზე, რადგან თავდებობა არ არსებობს სამართლებრივი ძალის მქონე ძირითადი ვალდებულების გარეშე. გირავნობა და იპოთეკა, როგორც სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებები, ასევე მიეკუთვნებიან აქცესორულ სანივთო სარეალიზაციო უფლებებს, შესაბამისად, მათი წარმოშობა, არსებობა და რეალიზაცია, როგორც წესი, დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ უფლებაზე. ამ თვალსაზრისით, მაგალითად, გერმანულ სამართალში არსებულ მიწის ვალს, სწორედ იმიტომ, რომ მას კანონი სავალდებულოდ არ აკავშირებს მოთხოვნასთან, მიაკუთვნებენ არააქცესორულ უზრუნველყოფის საშუალებებს.¹⁰²

მაგალითი

ანომ ისესხა ვანოსაგან 4500 ლარი და ამ ვალის უზრუნველსაყოფად მფლობელობითი გირავნობით დააგირავა საკუთარი როიალი. ნივთზე მფლობელობა გადაეცემა ვანოს. ანომ დროულად და ჯეროვნად შეასრულა ვალდებულება, მაგრამ ვანო, რომელიც იმედოვნებდა, რომ ანო ამას ვერ მოახერხებდა და როიალი მას დარჩებოდა, უარს ამბობს ნივთის დაბრუნებაზე იმ მოტივით, რომ სესხის ხელშეკრულება უპროცენტო იყო და მას ამ ურთიერთობიდან სარგებელი არ მიუღია, ამიტომ როიალი მას უნდა დარჩეს.

⁹⁸ შეად. შოთაძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 39 და შემდგ.

⁹⁹ შეად. დარჯანა, იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 6.

¹⁰⁰ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 7.

¹⁰¹ მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც (მუხლი 201 I).

¹⁰² შეად. კროპჰოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 770.

ამ შემთხვევაში ვანოს უარი უსაფუძვლოა, რადგან გირავენობის უფლება, თავისი სამართლებრივი ბუნებით აქცესორული ხასიათისაა და იგი წყდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს (სსკ, მუხლი 270). ამდენად, ვანო არის არამართლზომიერი მფლობელი, ხოლო ანოს 172-ე მუხლის I ნაწილის საფუძველზე, როგორც მესაკუთრეს, შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი ვანოსაგან.

ამდენად, აქცესორულია უფლება, რომელიც თავისი ბუნებით ყოველთვის იზიარებს სხვა უფლების სამართლებრივ ბედს¹⁰³ და არ შეიძლება წარმოიშვას ან შემდგომ არსებობდეს ან გადაეცეს ძირითადი უფლების გარეშე.

§6. სანივთო მოთხოვნის საფუძვლები

სანივთო მოთხოვნები მიზნად ისახავს სანივთო უფლებების განხორციელებას. სანივთო მოთხოვნებს განეკუთვნება, მაგალითად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (სსკ, მუხლი 172 I). ასეთი მოთხოვნები უნდა შემონმდეს სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა და დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნების შემდეგ, ვინაიდან ორივე შემთხვევისას შესაძლოა გამოვლინდეს ნივთის ფლობის უფლება. მიზანშეწონილია სანივთო მოთხოვნების შემონმება სამოქალაქო კოდექსის 976-ე და მომდევნო მუხლებით და, ასევე, 992-ე და მომდევნო მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნების წინ, ვინაიდან, სულ მცირე, სკ-ის 163-ე მუხლის I ნაწილის მიმართ (არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის პასუხისმგებლობა) აუცილებელია იმის განხილვა, გამოირიცხება თუ არა მოცემული კონსტელაციის ფარგლებში სამოქალაქო კოდექსის 976-ე და მომდევნო მუხლებიდან და, ასევე, 992-ე და მომდევნო მუხლებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.¹⁰⁴

ამდენად, სანივთო უფლებების აბსოლუტურობიდან გამომდინარეობს მოთხოვნის წარდგენის განსაკუთრებული საფუძვლები. ამ თვალსაზრისით, ძირითადად შესაძლებელია ერთმანეთისაგან განვასხვავოთ მოთხოვნის სამი საფუძველი:

ა) მოთხოვნები ნივთის გამოთხოვაზე: მოთხოვნა მფლობელის მიმართ საკუთრების უფლებიდან გამომდინარე, ე.წ. სავინდიკაციო სარჩელი (მაგალითად, სსკ, მუხლი 172, I); თავად მფლობელობიდან გამომდინარე, ე.წ. პოსესორული მოთხოვნა (მაგალითად, სსკ, მუხლი 160); კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა არაუფლებამოსილი

¹⁰³ შეად. ქვეყლამელი, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 19.

¹⁰⁴ დანერ. შეად. პენშელი, სამოქალაქო კანონების დამუშავების მეთოდთა, თბ., 2009, 87 და შემდგ.

კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ (მაგალითად, სსკ, მუხლი 163 I) და მოთხოვნა არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ¹⁰⁵ (მაგალითად, სსკ, მუხლი 164).

ბ) მოთხოვნები ხელშეშლის აღკვეთაზე და მოქმედებისაგან თავის შეკავებაზე (მაგალითად, სსკ, მუხლები 172, II და 161);

გ) მოთხოვნები კონკრეტული საგნიდან დაკმაყოფილებაზე (მაგალითად, გირავენობის უფლებიდან გამომდინარე მოძრავ ნივთზე, სსკ, მუხლი 254 I, ან იპოთეკა – სსკ, მუხლები: 286 და 301).

§7. საერთაშორისო გამოყენების ფარგლები

თანამედროვე მსოფლიო მოიცავს ინტეგრაციულმა პროცესებმა. წარსულს ჩაბარდა ის დრო, როდესაც სამართალი ჩაკეტილი იყო ნაციონალურ საზღვრებში. სამართლის დიფერენციაციას ეროვნულ და საერთაშორისო დონეებად, რაც არის სამართლის „სივრცობრივი დაყოფის“ კლასიკური ფორმა, აზრს უკარგავს მსოფლიო საზოგადოების ლოკალურ თუ გლობალურ დონეზე არსებული სამართლებრივი წესრიგების არსებობის ფაქტი. სამართლის მოქმედების ფარგლების დენაციონალიზაცია და ქსელური განვრცობა იწვევს ახალი, გლობალური იურისდიქციების აღმოცენებას, რომელშიც ტერიტორიულად და პოლიტიკურად ორგანიზებულ სახელმწიფოს დაკარგული აქვს სამართლის ექსკლუზიური ლიმიტირების შესაძლებლობა.¹⁰⁶

სამოქალაქო ბრუნვის გლობალიზაცია განსაკუთრებით მოძრავ ნივთებს შეეხო. მოძრავი ნივთები, უძრავისაგან განსხვავებით, არ არიან მიმდგრებული ერთ კონკრეტულ ადგილზე, და დღეს, როდესაც ადამიანები მართივად გადაადგილდებიან, ნივთები ადვილად იცვლიან ადგილმდებარეობას, ქვეყნებს, სამართლებრივ რეჟიმებს. ჩნდება კითხვა, თუ რომელი სამართლებრივი წესრიგი უნდა იქნეს გამოყენებული კონკრეტულ შემთხვევაში: მაგალითად, როდესაც პირი მოგზაურობისას სხვა ქვეყანაში იძენს გარკვეულ ნივთებს, რომელი ქვეყნის სამართალი უნდა მოქმედებდეს ამ შემთხვევაში? მოქმედებს ქართული სამართალი, რადგან საქართველოს მოქალაქე იძენს ნივთებს თუ მოქმედებს იმ ქვეყნის სამართალი, სადაც იმყოფება ეს პირი? ამ საკითხებს არეგულირებს საქართველოს კანონი საერთაშორისო კერძო სამართლის შესახებ, რომელშიც სანივთო სამართალი მეხუთე თავშია მოწეს-

¹⁰⁵ არაკეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებამოსილებებთან დაკავშირებით იხ. გადრანო, არაკეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებამოსილების ფარგლები, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2012, 58 და შემდეგ.

¹⁰⁶ შეად. ბრეგვაძე, ტრანსნაციონალური სამართლის გენეალოგია: მსოფლიო საზოგადოების ფრაგმენტული ნორმატიული წესრიგი, საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 60, 74 და შემდეგ.

რიგებული. საკუთრების კოლიზიური საკითხების გარკვევისას თანამედროვე საერთაშორისო კერძო სამართალში დიდ როლს ასრულებს ტერიტორიული პრინციპი, რომლის მიხედვითაც, გამოიყენება „ნიეთის ადგილმდებარეობის კანონი“, ¹⁰⁷ ანუ იმ ქვეყნის სამართალი, რომელშიც ნიეთი იმყოფება (*lex rei sitae*).¹⁰⁸ ქართული სამართლისათვის აღნიშნულს პირდაპირ ითვალისწინებს საერთაშორისო კერძო სამართლის შესახებ საქართველოს კანონი.¹⁰⁹ ამდენად, ასეთ ნიეთებზე საკუთრების უფლების შეძენისათვის მოქმედებს იმ ქვეყნის სამართალი, სადაც იმყოფება ნიეთი. ამ წესიდან გამონაკლისი მხოლოდ მაშინ არის, როდესაც ნიეთი კონკრეტულ სახელმწიფოსთან არსებითად უფრო მჭიდროდაა დაკავშირებული, ვიდრე ადგილობრივ სამართალთან. აღნიშნული მოქმედებს, მაგალითად, ნიეთებისათვის ტრანზიტული მგზავრობისას. ე.წ. „მოდრაობაში მყოფი“ ნიეთების შემთხვევაში შეუძლებელია *lex rei sitae* პრინციპის გამოყენება, რადგან ნიეთი გზაშია. შესაბამისად, გამოიყენება ორი ძირითადი მიმავლების ფორმულა – ტრანზიტის ქვეყნის სამართალი (*Res in transitu*) და სატრანსპორტო საშუალების სამართალი (*transportmittel*).¹¹⁰ მაგალითად, თუკი ქართველი ექსპედიტორის ავტომანქანა რუსეთის გავლით უკრაინაში მიემგზავრება და შემდეგ უკან ბრუნდება და ჩერდება ამ ქვეყნებში მხოლოდ მცირე დროით, ეს ავტომანქანა იწარჩუნებს საქართველოსთან, როგორც საბოლოო დანიშნულების ადგილთან არსებითად უფრო მჭიდრო კავშირს. შესაბამისად, საკუთრების უფლება მანქანაზე მოქმედებს ქართული სამართლის მიხედვით.¹¹¹

¹⁰⁷ შეად. გაბისონია, ქართული საერთაშორისო კერძო სამართალი, თბ., 2006, 173. სა-სამართლო პრაქტიკაში; შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება №ა-1582-ს-34-2013, 20.05.2014.

¹⁰⁸ მოუხედავად საერთაშორისო კერძო სამართლის მოდერნიზაციისა *lex rei sitae* გამოიყენება თითქმის იმავე ფორმითა და შინაარსით, რომელიც მას ჯერ კიდევ მე-13 საუკუნეში ჰქონდა, შეად. *Akkermans, Lex rei sitae in perspective: national development of a common rule? Property Law Perspectives, Akkermans, Ramaekers* (eds.), Metro, 2012, 149.

¹⁰⁹ მუხლი 32, საქართველოს კანონი საერთაშორისო კერძო სამართლის შესახებ, 29.04.1998, №1361-III.

¹¹⁰ შეად. გაბისონია, ქართული საერთაშორისო კერძო სამართალი, თბ., 2006, 177.

¹¹¹ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, §1,28; საქართველოს კანონი საერთაშორისო კერძო სამართლის შესახებ, მუხლი 33. თუმცა *lex situs* მიმართება ევროკავშირში თავისუფალი მიმოსვლის წესებთან საკამათოა, შეად. *Ramaeker, Lex situs and article 1 protocol 1 the influence of the European convention on human rights on private international law, Property law perspective II, Akkermans, Marais, Ramaekers* (eds.), Metro, Cambridge, Antwerp, Portland, 2014.

თავი II. სანივთო სამართლის პრინციპები

§1. პრინციპების მნიშვნელობა

სამართლის პრინციპების გავლენა კავკასიისა და ცენტრალური აზიის ქვეყნების სანივთო სამართალში მთლიანობაში საკმაოდ მცირეა.¹¹² პრინციპების როლი წარმოჩინდება იმით, რომ ისინი ქმნიან გარკვეულ ორიენტირებს, რაც აუცილებელია სამართლის ნორმის განმარტებისას. ამასთან, კავკასიისა და ცენტრალური აზიის ქვეყნებში ნორმების განმარტებისას სამართლო პრაქტიკა უფრო მიჯაჭვულია კანონის ტექსტზე და, ნაცვლად პრინციპებზე დაფუძნებული განმარტებისა, ხშირად უპირატესობას ნორმის განმარტების ფორმალურ მიდგომას ანიჭებს.¹¹³ ამის საპირისპიროდ, მაგალითად, გერმანიაში, სამოსამართლო სამართალი ზოგჯერ კანონმდებლობის ნაკლოვანებებსაც ასწორებს სამართლის პრინციპების მეშვეობით და ავითარებს სამართალს განმარტების გზით, რომელიც, თავის მხრივ, დაფუძნებულია სამართლის პრინციპებსა და იმ ფასეულობათა სისტემაზე, რაც თავად სამართლის სისტემაშია ჩადებული. შესაბამისად, გერმანულ სისტემაში პრინციპების გავლენა გაცილებით მნიშვნელოვანია. თუმცა, არსებობს მოსაზრება, რომ თანამედროვე გერმანულ სამართალშიც სანივთო სამართლის პრინციპებმა დაკარგეს თავისი მნიშვნელობა, რაც, ზოგიერთი ავტორის აზრით, იმდენად აახლოებს სანივთო და ვალდებულებით უფლებებს, რომ მათი ამგვარი განცალკევება აღარ არის მიზანშეწონილი.¹¹⁴ გასათვალისწინებელია, რომ სანივთო სამართლის პრინციპების შემუშავება, რომელიც BGB შექმნას სდევდა თან, დასრულდა XIX საუკუნეში. აქედან გამომდინარე, თავდაპირველი სახით არსებული სამოქალაქო კოდექსი, ისევე როგორც მასში ასახული სანივთო სამართლის პრინციპები, იმდროინდელი ქონებრივი ბრუნვის მოთხოვნების შესაბამისი იყო.¹¹⁵ დღეისათვის, სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში, კანონმდებელიც და კანონის შემფარდებელიც იძულებულნი არიან გაითვალისწინონ თანამედროვე სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე განსხვავებული ჯგუფების ინტერესები. ამდენად, არ არის გასაკვირი, რომ გადაწყვეტილებები, რომლებიც დღეს არის გონიერული და სამართლიანი,

¹¹² შეად. *Chanturia* ნიგნში: *Knieper, Chanturia, Schramm*, Das Privatrecht im Kaukasus und Zentralasien, Berlin, 2010, 232.

¹¹³ შეად. *Schramm*, ნიგნში: *Knieper, Chanturia, Schramm*, Das Privatrecht im Kaukasus und Zentralasien, Berlin 2010, 78 ff.

¹¹⁴ შეად. *Wiegand*, Die Entwicklung des Sachenrechts im Verhältnis zum Schuldrecht, Archiv für die civilistische Praxis (AcP) 190, 1990, 138; *Füller*, Eigenständiges Sachenrecht?, Tübingen, 2006, 13, 567.

¹¹⁵ შეად. *Wiegand*, Die Entwicklung des Sachenrechts im Verhältnis zum Schuldrecht, Archiv für die civilistische Praxis (AcP) 190, 1990, 112, 119.

ყოველთვის ვერ ასახავს ინტერესთა იმ ბალანსს, რომელიც გერმანული სანი-
ციო სამართლის პრინციპებში თავდაპირველად იყო ჩადებული.¹¹⁶ ამდენად,
როგორც ქართული, ისე გერმანული სამართლის პრინციპებთან მიმართე-
ბით, შესაძლოა ითქვას, რომ სანიციო სამართლის პრინციპები ქმნიან იმ
ორიენტირებს, რომლებიც ეხმარება სამართალშემფარდებელს სამართლის
ნორმის განმარტების პროცესში.

§2. სანიციო და ვალდებულებითი უფლებების ურთიერთმიმართება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შემქმნელები ხელმძღვანელობდნენ
სანიციო და ვალდებულებითი უფლებების პრინციპული განსხვავებებით
და, ამდენად, სანიციო უფლებების ძირითად მახასიათებლად მიჩნეულია მათი
აბსოლუტურობა (რაც გულისხმობს ამ უფლებების აბსოლუტურ დაცვას და
ნივთზე მიდევნების უფლებას). აღნიშნული მახასიათებელი მათი გამიჯვნის
კრიტერიუმიცაა¹¹⁷ ვალდებულებითი უფლებებთან მიმართებით, რომლებიც
წარმოადგენენ რელატიურ (შეფარდებით), ე.ი. მხოლოდ ხელშეკრულების
მხარეებს შორის მოქმედ უფლებებს. სანიციო და ვალდებულებითი უფლე-
ბებს შორის არსებული განსხვავებებითაა განპირობებული სანიციო სამარ-
თლის დანარჩენი პრინციპებიც. მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამართალი,
მაგალითად, ჩამოყალიბდა კიდევ, როგორც სახელშეკრულებო სამართლის
დამხმარე დარგი - იმისათვის, რათა ვალდებულების შესრულება უკეთ იყოს
უზრუნველყოფილი. ვალდებულებათა შეუსრულებლობამდე სანიციო სამარ-
თალი თამაშობს პასიურ როლს, ხოლო ვალდებულების შეუსრულებლობის
შემთხვევაში ხდება სანიციო სამართლის მძლავრი ინსტრუმენტების გამოყ-
ენება. განვითარების ამ პროცესებს გერმანულმა დოქტრინამ შესაფერისი
სახელი დაარქვა - *Verdinglichung obligatorischer Rechte*, რაც ითარგმნება, რო-
გორც „პერსონალურ უფლებათა გასანიციოება“ („property-isation of personal
rights“) და ამ პროცესებს გავლენა აქვთ, როგორც სანიციო სამართლის
სისტემაზე, ისე არსებულ სანიციო უფლებათა შინაარსზე.¹¹⁸
ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც ვალდებულებითი სამართალი ხელშეკ-

¹¹⁶ შეად. *Kurzynsky-Singer, Zarandia*, *Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien*, *Kurzynsky-Singer E.* (Hrsg.), Tübingen, 2014, 108 და შემდეგ.

¹¹⁷ შეად. *ჭანტურია*, სანიციო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კონფერენციის: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“ მა-
სალები, 23-25 მაისი, თბ., 1994, 227 და შემდეგ; *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 152; *ბ. ზოიძე*, ქართული სანიციო სამართალი, თბ., 2003, 5-9; *ჭეჭელაშვილი*,
სანიციო სამართალი, თბ., 2009, 18.

¹¹⁸ შეად. *Akkermans*, *The principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Metro, 2008, 401.

რულების თავისუფლების პრინციპზეა აგებული, რომელიც მხარეებს აძლევს შესაძლებლობას, დამოუკიდებლად მოანესრიგონ ერთმანეთს შორის არსებული ურთიერთობები, რაც არ შეეხება მესამე პირების უფლებებს, სანივთო უფლებები – პირიქით, მოქმედებენ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის მიმართ. შესაბამისად, სანივთო უფლებების დადგენისას მხარეები ექვემდებარებიან გარკვეულ შეზღუდვებს, რომლებიც განპირობებულია სამართლებრივი განსაზღვრულობის ინტერესებით უფლების გადასვლის ნამდვილობასთან ან დატვირთვის მოცულობასთან დაკავშირებით.

შესაძლოა, გამოიყოს სანივთო სამართლის შემდეგი ძირითადი პრინციპები: ამომწურავი (დახურული) ნუსხის (ჩამონათვალი), იგივე *numerus clausus* პრინციპი, რომელიც მხარეებს ავალდებულებს გამოიყენონ მხოლოდ კანონით განსაზღვრული სანივთო სამართლებრივი ინსტიტუტები და უკრძალავს მათ, შექმნან ახალი უფლებები ან შეცვალონ არსებული უფლებების შინაარსი; ამდენად, ხელშეკრულების თავისუფლება სანივთო სამართალში იმაზე უფრო შეზღუდულია, ვიდრე ვალდებულებით სამართალში.¹¹⁹ საჯაროობის პრინციპი, რომელიც უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებისათვის სანივთო უფლებების არსებობის განსაზღვრის შესაძლებლობას; *superficies solo cedit*-ის პრინციპი, რომელიც უზრუნველყოფს ნაკვეთის და ნაგებობის სამართლებრივ ერთიანობას;¹²⁰ განსაზღვრულობისა და სანივთო სამართლის ობიექტის ინდივიდუალიზაციის პრინციპი, რომლის თანახმადაც, სანივთო სამართლის ობიექტი შეიძლება იყოს მხოლოდ ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი, რაც იძლევა შესაძლებლობას გარკვევით განისაზღვროს, სამოქალაქო ბრუნვის რომელ ობიექტზე ვრცელდება ესა თუ ის სანივთო უფლება.¹²¹ გერმანულ სამართალში სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებს ასევე იცავს აბსტრაქციის პრინციპი, რომლის მიხედვითაც, ვალდებულებით სამართლებრივი გარიგების ნაკლი არ ახდენს გავლენას საკუთრების უფლების გადასვლაზე. ქართულ სამართალში არ განხორციელდა აბსტრაქციის პრინციპის რეცეფცირება და გვაქვს გადაცემის კაუზალური მოდელი.¹²²

¹¹⁹ შეად. სერგი ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2016, 253.

¹²⁰ შეად. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts In Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 131 და შემდგ.

¹²¹ შეად. ჭანტურია, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კონფერენციის: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“ მასალები, 23-25 მაისი, 2014, თბ., 1994, 228, და შემდგ.: ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 154; ზ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 5 და შემდგ.

¹²² შეად. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien,

§3. სანივთო უფლებათა numerus clausus-ის პრინციპი

იდეა, სანივთო უფლებების როგორც რაოდენობრივი, ისე შინაარსობრივი შეზღუდვების შესახებ, არსებობს თითქმის ყველა ევროპულ მართლწესრიგში.¹²³ სანივთო უფლებები განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებებს, რომლებიც ნებისმიერი პირის მიმართ მოქმედებენ, შესაბამისად, არსებობს მოლოდინი, რომ ამ უფლებათა შინაარსი ცნობილია მესამე პირებისათვის. ამომწურავი (დახურული) წესის პრინციპი (numerus clausus) ზღუდავს მხარეთა უფლებას, დაადგინონ კანონით გაუთვალისწინებელი სანივთო უფლებები.¹²⁴ უფლებების ბრუნვაუნარიანობა იზრდება, თუკი შემცნს აქვს შესაძლებლობა დაეყრდნოს მკაფიოდ ფიქსირებულ შინაარსს. ამდენად, სანივთო სამართალში დასაშვებია სანივთო უფლებების მხოლოდ შეზღუდული რაოდენობის არსებობა საკუთრებისა და კანონით დადგენილი შეზღუდული სანივთო უფლებების სახით. მხარეებს არ შეუძლიათ ახალი სანივთო უფლებების შექმნა. ამდენად, სანივთო სამართალში ხელშეკრულების თავისუფლება შეზღუდულია. ცხადია, არსებობს ხელშეკრულების დადების თავისუფლება, მაგრამ, ვალდებულებითი სამართლისაგან განსხვავებით, არ არსებობს არანაირი უფლების შინაარსობრივი განსაზღვრის თავისუფლება.¹²⁵

მაგალითი

ანოს სურს იპოთეკით დატვირთოს საკუთარი ბინა მრავალბინიან სახლში. ამ ხელშეკრულების შედგენისას ის ვალდებულია, დაეყრდნოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს იპოთეკის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით და ვერ მისცემს ამ უფლებას სხვა შინაარსს. ანოს ასევე არ შეუძლია გამოიყენოს სანივთო უზრუნველყოფის ისეთი საშუალება, რაც კანონით არ არის გათვალისწინებული. სანივთო უფლებათა numerus clausus პრინციპი გამოიყენება ხელშეკრულების სტრუქტურირების თავისუფლებას მხარეების მიერ.¹²⁶ numerus clausus შეესებულება სანივთო უფლებათა საკანონმდებლო ფიქსაციით, რაც

Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, *Kurzytsky-Singer E.* (Hrsg.), Tübingen, 2014, 116 და შემდეგ; ასევე, *ბეგიაშვილი*, საკუთრების უფლების გადაცემა-გამოჯენის თუ ერთიანობის პრინციპი? სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 61.

¹²³ შეად. *Aldermans*, The Principle of Numerus Clausus in European Property Law, *Metro*, 2008, 403.

¹²⁴ შეად. *ჩაჩანიძე*, სახელმწიფო და კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობები, სამართლის პრობლემები, საიუბილეო კრებული „რომან შენგელია 70“, თბ., 2012, 249 და შემდეგ; სერგი *ჯორბენაძე*, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2016, 255.

¹²⁵ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 5; *შოთაძე*, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 29; *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §3, 2.

¹²⁶ შეად. სერგი *ჯორბენაძე*, ხელშეკრულების თავისუფლების ცნება, „სამართლის ჟურნალი“, 2014, №1, 262 და შემდეგ.

ნიშნავს არა მხოლოდ იმას, რომ დაუშვებელია უფლებათა ახალი სახეების შექმნა, არამედ იმასაც, რომ მხარეებს არ შეუძლიათ შეცვალონ კანონით გათვალისწინებული სანივთო უფლებათა ტიპები, ან შეუძლიათ ეს მხოლოდ მცირე მოცულობით. ამ თვალსაზრისით, არ არსებობს სტრუქტურირების თავისუფლება.¹²⁷

აღსანიშნავია ისიც, რომ მაგალითად გერმანიაში, მოუხედავად იმისა, რომ დოქტრინალურად დახურული სანივთო უფლებათა სისტემა სახეზე, ახალი ელემენტების დამატება და ახალი უფლებების წარმოშობა, როგორცაა, მაგალითად, საკუთრების უფლების უზრუნველყოფის მიზნებისთვის გადაცემა, პრეცედენტული სამართლით მაინც ხორციელდება. ამდენად, ახალი უფლება შესაძლოა კანონის ან სამოსამართლო სამართლის საფუძველზე შეიქმნას.¹²⁸ ამდენად, *numerus clausus* იდეის მოზიარე სისტემებში მხარეთა მიერ ახალი სანივთო უფლებების შექმნა ყოველთვის აკრძალული არ არის, თუმცა ის მაინც სერიოზულ შეზღუდვებთან არის დაკავშირებული.

§4. საჯაროობის პრინციპი

საჯაროობის პრინციპი უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებისათვის სანივთო უფლებების არსებობის განსაზღვრის შესაძლებლობას. როგორც აღინიშნა, სანივთო უფლებების აბსოლუტური სტრუქტურირების მოთხოვნა აუცილებელს ხდის კანონით დასაშვები სანივთო უფლებების ტიპების განსაზღვრას. ამასთან, კონკრეტული სანივთო უფლებების არსებობა თვალნათელი უნდა იყოს ბრუნვის მონაწილეთათვის.¹²⁹ აქედან გამომდინარე, მოქმედებს საჯაროობის პრინციპი. სანივთო უფლებების დადგენა და გადაცემა მესამე პირებისათვის, ასე ვთქვათ, გარე დამკვირვებლისათვის აღსაქმელი, ხილული, საჯარო უნდა იყოს.¹³⁰ საჯაროობის პრინციპი მოძრავ ნივთებთან მიმართებით გამოიხატება მფლობელობის ფაქტში, ხოლო უძრავ ნივთებთან მიმართებით არსებული უფლებების საჯარო რეესტრში შეტანის წესში.¹³¹ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის სამოქალაქო კოდექსი, „ნამდვილი უფლების“ პარალელურად, ჩვეულებრივ ითხოვს

¹²⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §3, 4.

¹²⁸ შეად. *Akkermans*, The Principle of Numerus Clausus in European Property Law, Metro, 2008, 403.

¹²⁹ შეად. *Kurzynsky-Singer, Zaratia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, *Kurzynsky-Singer E.* (Hrsg.), Tübingen, 2014, 134 და შემდგ.

¹³⁰ შეად. *ლაზარაშვილი*, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შედეგური სისტემა, „აღმაიანი და კონსტიტუცია“, №1, 2001, 44.

¹³¹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §3, 5, ასევე, შეად. *ლაფარი*, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, №1, 2013, 62 და შემდგ.

ნივთის გადაცემას (მფლობელობის გადასვლას),¹³² როგორც საჯაროობის პრინციპის გამოხატულებას, რადგან ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის გადასვლით საკუთრების უფლების გადაცემა გარე დამკვირვებლისათვის აღქმადი უნდა გახდეს. მფლობელი, როგორც წესი, წარმოადგენს მესაკუთრეს. ამას ეფუძნება საკუთრების ვარაუდი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილით არის განმტკიცებული¹³³ და კეთილსინდისიერი შეძენის განსაზღვრებაც, რომელიც 187-ე მუხლითაა მოწესრიგებული.

საკამათოა, რამდენად ახერხებს მფლობელობა თანამედროვე დინამიკური ეკონომიკური წესრიგის პირობებში ყოველთვის შეასრულოს საჯაროობის გამოხატულების ფუნქცია, რადგან ნივთები, მაგალითად, პირობადებული საკუთრების შემთხვევაში, შესაძლოა იმ მფლობელმა გამოიყენოს, რომელიც არ არის მესაკუთრე.¹³⁴ ამდენად, კრედიტორს ყოველთვის არ შეუძლია ენდოს მხოლოდ ფაქტობრივ გამოვლინებას მფლობელობის სახით. უძრავ ქონებაზე უფლებების დადგენა და გადაცემა, წინაპირობად ითვალისწინებს მათ შეტანას საჯარო რეესტრში, რა გზითაც ნებისმიერი ცვლილება გარე დამკვირვებლისათვის თვალნათელი ხდება. ამ მიზეზით უძრავი ნივთების ბრუნვა უფრო ნაკლები რისკის შემცველია. მოძრავ ნივთებთან მიმართებით კი, ბრუნვის მონაწილეებს არ ძალუძთ დაინახონ მფლობელობის ფაქტობრივი მდგომარეობის უკან არსებული უფლებრივი მდგომარეობა. ისინი ყოველთვის არიან იმ რისკის მატარებელნი, რომ ენდობიან რა ხილულ მდგომარეობას მფლობელობის სახით, შესაძლოა მოტყუდნენ უფლების ნამდვილობასთან მიმართებით, რადგან უფლება, თავისი ბუნებით არ არის ხილული.¹³⁵ თეორიულად, საჯაროობის უზრუნველსაყოფად მოძრავი ნივთების შემთხვევაშიც უნდა არსებობდეს რეესტრი, მაგრამ აღნიშნული შეუძლებელს გახდიდა მოძრავი ნივთების სასაქონლო ბრუნვას, რადგან ეს დაკავშირებული იქნებოდა შეუსაბამოდ დიდ დანახარჯებთან, რადგან ამგვარი ნივთების ბრუნვა უფრო დინამიკურია და ეს ნივთები უფრო სწრაფად ნადგურდება. ამდენად, კანონმდებლის მიერ აქ ნაპოვნია იურიდიული კომპრომისი, რომელიც მხოლოდ განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი მოძრავი ნივთების, მაგალითად, გემებისა და თვითმფრინავებისთვის რეესტრში აღრიცხვის გზით

¹³² მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი (სსკ, მუხლი 186 I).

¹³³ ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე (სსკ, მუხლი 158 I).

¹³⁴ შეად. მჭკალავა, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), საიუბილეო კრებული „ბესარაონ ზოიძე 60“, თბ., 2013, 24 და შემდეგ.

¹³⁵ შეად. *Ситовский*, Собственность в гражданском праве, „дело“, Москва, 2010, 99.

ხორციელდება.¹³⁶

აღსანიშნავია ისიც, რომ თანამედროვე გერმანულ სამართალში სანივთო-სამართლებრივი პრინციპების შეზღუდვის მრავალი შემთხვევა არსებობს, რომელთაც პრაქტიკა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების გარკვეულ დაახლოებამდე მიჰყავს. ყველაზე დიდი შეზღუდვა გერმანულ სამართალში განიცადა საჯაროობის პრინციპმა მოძრავ ნივთებთან მიმართებით,¹³⁷ რაც, პირველ რიგში, განპირობებულია BGB 930-ე პარაგრაფის შინაარსით, რომელიც საკუთრების უფლების გადასვლისას უშვებს ნივთის გადაცემის შეცვლას არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენით.¹³⁸ მაგალითად შეიძლება მოვიყვანოთ სასამართლო პრაქტიკით საკუთრების განსაკუთრებული, ფიდუციალური სახის აღიარება.¹³⁹ ნივთი, რომელიც ამგვარი საშუალებით გადაცემულია ფიდუციალურ საკუთრებაში, არ გადაეცემა შემძენს. ამის ნაცვლად, ახალი მესაკუთრე ხდება არაპირდაპირი მფლობელი და საკუთრების უფლების გადასვლა ქონებრივ ბრუნვაში არ არის ცხადი/ნათელი, რითაც საჯაროობის პრინციპის არსი ირღვევა. ამდენად, ფიდუციალური საკუთრება, რომელიც თავისი სამართლებრივი რეჟიმით ახლოსაა გირავნობასთან, de facto წარმოადგენს შეზღუდულ სანივთო უფლებას. შეიძლება თუ არა ვთქვათ, რომ ფიდუციალური საკუთრების აღიარება გერმანულ სამართალში ილუსტრირებას უკეთებს შეზღუდული სანივთო უფლებების ამომწურავი (დახურული) ნუსხის პრინციპიდან გამონაკლისის დაშვების აღიარებას – საკითხი საკამათოა. numerus clausus პრინციპი ზღუდავს მხარეთა უფლებას, შექმნან კანონით გაუთვალისწინებელი სანივთო უფლებები, ისევე, როგორც შეცვალონ უკვე არსებული სანივთო უფლებები. თუმცა, ეს შეზღუდვა არ ვრცელდება სანივთო სამართლის განვითარებაზე,¹⁴⁰ მათ შორის სასამართლო პრაქტიკის გზით.

¹³⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §3, 7.

¹³⁷ იხ. დაწვრილებით: *Füller*, Eigenständiges Sachenrecht? Tübingen, 2006, 13, 550-557.

¹³⁸ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 930-ე პარაგრაფის თანახმად, თუ ნივთს ფლობს მესაკუთრე, მაშინ ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს იმით, რომ მას და შემძენს შორის შეთანხმებულ იქნეს სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ძალითაც შემძენი იქნეს არაპირდაპირ მფლობელობას. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB) (2010 წლის 1 მარტის მდგომარეობით), მთარგმნელი და რედაქტორი *ქაჭელაშვილი, თბ.*, 2010.

¹³⁹ „Sicherungseigentum“.

¹⁴⁰ შეად. *Canaris*, Die Verdinglichung obligatorischer Rechte, in: Festschrift für Werner Flume zum 70. Geburtstag, Köln, 1978, 376. შეად. *Kurzynsky-Singer, Zarandla*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, *Kurzynsky-Singer E.* (Hrsg.), Tübingen, 2014, 109 და შემდგ.

§5. superficies solo cedit-ის პრინციპი

superficies solo cedit-ის პრინციპის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობის სამართლებრივი ბედი დაკავშირებულია მოცემული მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედთან, რაც უზრუნველყოფს ნაკვეთის და ნაგებობის სამართლებრივ ერთიანობას.¹⁴¹ აღნიშნული პრინციპის ფესვები რომის სამართლიდან მოდის. რომის სამართლით უძრავ ნივთებს განეკუთვნებოდა არა მარტო მიწის ნაკვეთი და მიწის წიაღი, არამედ მიწის ზედაპირზე სხვისი ან მესაკუთრის შრომით შექმნილი სიკეთე, რომელიც მიწის ზედაპირის ხელოვნურ ან ბუნებრივ ნაწილად ითვლებოდა და მასზე ვრცელდებოდა წესი მიწის ზედაპირზე შექმნილის მიწის ნაკვეთისაგან განუყოფლობის თაობაზე.¹⁴² სამოქალაქო კოდექსის 193-ე მუხლის თანახმად, თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდება, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე 150-ე მუხლის II ნაწილის მიხედვით, იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც. 150-ე მუხლის II ნაწილი კი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს მიაკუთვნებს შენობა-ნაგებობებს და მიწასთან მყარად დაკავშირებულ სხვა ნივთებს. ამ გზით superficies solo cedit-ის პრინციპი უზრუნველყოფს სამართლებრივ განსაზღვრულობას, რადგან ის საშუალებას აძლევს ნაკვეთის პოტენციურ შემძენს საკმაოდ მარტივად განსაზღვროს, თუ რა ნივთებზე ვრცელდება შეთანხმება. ამასთან, ამ გზით თავიდან არის აცილებული ის ეკონომიკური დანაკარგები, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ნაკვეთისა და შენობის სხვადასხვა პირისათვის კუთვნილების შემთხვევებში.¹⁴³

ამასთან superficies solo cedit-ის პრინციპი არ არის უგამონაკლისო. გამონაკლისის კარგი ილუსტრაციაა ბინის საკუთრების შემთხვევები მრავალბინიან სახლებში, რომელიც მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლოა იყოს ცალკე უფლების ობიექტი. ერთი მიწის ნაკვეთის მიმართ ხდება მრავალბინიანი სახლის ბინის მესაკუთრეების – არაერთი პირის საკუთრების უფლების „დაგროვება“. ამდენად, თუკი superficies solo cedit-ის პრინციპის დოგმატურ მოცემულობას დავიყვანთ მის ფაქტობრივ მნიშვნელობამდე და დავუბრუნდებით ძირითად წესებს უძრავ ნივთთან მიერთების შესახებ, შესაძლოა ჩამოყალიბდეს კონცეფცია რამდენიმე განზომილებიანი საკუთრების უფლების შესახებ.¹⁴⁴ ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ ამ პრინციპის მაქსიმ-

¹⁴¹ შეად. Staudinger-Jickli, Stieper, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung, Berlin, 2004, § 94, 2.

¹⁴² შეად. გარიშვილი, ხოფერია, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 277.

¹⁴³ შეად. Staudinger-Jickli, Stieper, Kommentar zum BGB, Neubearbeitung, Berlin, 2004, § 94, 3; Palandt, Kommentar zum BGB, § 94, 1.

¹⁴⁴ შეად. Bouly, The relation between the Superficies and the ground... back to basics, Property Law Perspectives, Akkermans, Ramaekers (eds.), Metro, 2012, 43.

ალური მიდევნება ყველგან არ ხდება.¹⁴⁵

ქართველმა კანონმდებელმა, მთლიანობაში, *superficies solo cedit*-ის პრინციპი დანერგა ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნების რეცეფციის გზით.¹⁴⁶ თუმცა, პოსტსაბჭოთა სივრცეში აღნიშნული პრინციპის რეცეფცია დაკავშირებული იყო მრავალ სირთულესთან, რომლებიც განპირობებული იყო იმ ფაქტით, რომ საბჭოთა სამართალი არ უშვებდა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებას, მაგრამ ითვალისწინებდა საკუთრების უფლებას შენობაზე.¹⁴⁷ საქართველოში მოქმედი კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ არ არეგულირებდა მიწის ნაკვეთის პრივატიზების საკითხს,¹⁴⁸ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოკლებით,¹⁴⁹ რაც ხელს უშლიდა სახელმწიფოს მიერ შენობის გასხვისებისას ერთიანი მესაკუთრის არსებობას.¹⁵⁰

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ამჟამად მოქმედი კანონი,¹⁵¹ მოცემულ ნაწილში მეტწილად იმეორებს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის პოსტულატებს,¹⁵² თუმცა პრივატიზაციის სფეროში 2010 წლის ივლისში მიღებული კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“¹⁵³ ადგენს უძრავი ქონების (მათ შორის, მიწის, რომელიც არ წარმოადგენს სასოფლო-სამეურ-

¹⁴⁵ შეად. *Merwe* (ed.), *European Condominium Law*, Cambridge, 2015, 23.

¹⁴⁶ შეად. *Kurzynsky-Singer, Zarandia*, *Rezeption des deutschen Sachenrechts In Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien*, *Kurzynsky-Singer E.* (Hrsg.), Tübingen, 2014, 131 და შემდგ.

¹⁴⁷ შეად. *Gerasin*, *Separation of Real Property on Land Plots and Structures Located thereon and its Impact on Transactions Costs*, in: *Die Transformation dinglicher Rechte an Immobilien In Russland und anderen Staaten Mittel- und Osteuropas*, *Trunk* (Hrsg.), Köln, 2010, 49.

¹⁴⁸ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 1997 წლის 30 მაისის კანონი.

¹⁴⁹ მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა სპეციალური კანონი - 1996 წლის 22 მარტის კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შესახებ“ (№165-III).

¹⁵⁰ შეად. პრაქტიკის ანალიზი, *ლაზარაშვილი*, სასამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში, *ლაზარაშვილი*, *ლობჯანიძე*, *ლილუაშვილი*, *ზარნაძე*, თბ., 2003, 21 და შემდგ.

¹⁵¹ საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 19.12.2008, №820-III.

¹⁵² კერძოდ, მოცემული კანონის მე-2 მუხლის ა) ქვეპუნქტი ადგენს, რომ უძრავ ნივთს განეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული და ხაზობრივი ნაგებობა.

¹⁵³ საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ (№ 3512-PC).

ნეო დანიშნულების მიწას) პრივატიზაციის წესს. საგულისხმოა, რომ კანონმა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ შენობის, როგორც ცალკე უფლების ობიექტის რეგისტრაციისათვის წინაპირობები არ გაითვალისწინა. ამის მიუხედავად, საქართველოში ჯერაც გვხვდება სახელმწიფოს მიერ მიწის გასხვისების შემთხვევებში შენობა-ნაგებობების ცალკე რეგისტრაციის ფაქტები. ეს კი წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის I ნაწილის დანაწესთან, რომლის მიხედვითაც, სამოქალაქო ბრუნვაში შენობა განიხილება, როგორც მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი.¹⁵⁴ აღნიშნული წარმოადგენს პრობლემას, რადგან ასეთი მიდგომით, შესაძლოა, მოხდეს ისე, რომ მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას მესაკუთრემ, რომელმაც შეიძინა საკუთრება მიწის ნაკვეთზე, მოითხოვოს მისი უფლების აღიარება შენობაზე, რომელზეც საკუთრების უფლება უკვე სხვა პირზეა რეგისტრირებული.

საინტერესოა ასევე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის¹⁵⁵ მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირს მიეკუთვნება „...აგრეთვე ის პირი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება“. აღნიშნული კიდევ ერთხელ მონიშნავს, რომ სამართლებრივ პრაქტიკაში, ბევრ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის სამართლებრივი ბედი ერთმანეთს არ ემთხვევა.

საყურადღებოა, რომ უძრავი ნივთების ბრუნვის სხვა შემთხვევებში სასამართლო პრაქტიკა შენობას (ნაგებობას) განიხილავს, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით¹⁵⁶ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა საკასაციო საჩივარი, რის საფუძვლადაც მიეთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქმის განხილველმა სააპელაციო სასამართლომ მხარეს, რომელსაც მიანიჭა საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, არ მიიღო გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შესახებ, რომელზეც შენობა იყო განთავსებული.

¹⁵⁴ შედ. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, *Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien*, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 131 და შემდგ.

¹⁵⁵ 2007 წლის 11 ივლისის N5274-რს კანონი.

¹⁵⁶ შედ. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-274-604-07, 11.12.2007.

უზენაესი სასამართლოს მოსაზრებით, ამით სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მოთხოვნები.

წნ. განსაზღვრულობის პრინციპი, სპეციალურობის პრინციპი

განსაზღვრულობის პრინციპი გულისხმობს, რომ შეთანხმება . სანივთო უფლების თაობაზე ნებისმიერი პირის მიმართ მისი აბსოლუტური მოქმედების გამო, თავიდანვე განსაზღვრული შინაარსით უნდა შედგეს იმისთვის, რომ მესამე პირს ზუსტად შეეძლოს იმის დადგენა, თუ რა უფლებაზეა საუბარი, რათა შემდგომში ყოველგვარი უზუსტობა სანივთო უფლების მოქმედების ფარგლების მიმართ გამოირიცხოს.¹⁵⁷ ამდენად, განსაზღვრულობის პრინციპი გულისხმობს იმ ქონების დაზუსტების ვალდებულებას, რომელზედაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები მიზნად ისახავენ სანივთო უფლების წარმოშობას.¹⁵⁸ შეზღუდული სანივთო უფლებების დადგენისას მხარეებს აქვთ საშუალება განსაზღვრონ მხოლოდ კონკრეტულ უფლებასთან დაკავშირებული საკითხები, ისეთები, როგორიცაა, მაგალითად, იპოთეკის შემთხვევაში გადასახდელი თანხის ან პროცენტის სიდიდე, სერვიტუტის შემთხვევაში გზის მიმართულება ან მსგავსი შინაარსის საკითხები. განსაზღვრულობის პრინციპს აგრეთვე იმ კითხვის შემთხვევაში ენიჭება მნიშვნელობა, თუ რომელი ნივთი რომელ პირს განეკუთვნება,¹⁵⁹ უძრავ ნივთთან მიმართებით კი განსაზღვრულობის პრინციპი გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც დგინდება უფლება, ასევე, იმ პირის ვინაობა, რომლის უფლებაც რეგისტრირდება და დასარეგისტრირებელი უფლების შინაარსი უნდა იყოს განსაზღვრული უტყუარად და სრულად.¹⁶⁰ აღნიშნული განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ მხოლოდ მესაკუთრემ ან სხვაგვარად უფლებამოსილმა პირმა შეიძლება განსაზღვრონ, რომელ ზემოქმედებებს დაუშვებენ ისინი ნივთზე ან უფლებაზე, ამდენად, ზუსტად უნდა იყოს დადგენილი, თუ ვინ არის ასეთი პირი/პირები. განსაზღვრულობის პრინციპი ეხმარება დაინტერესებულ პირს იმის დადგენაში, თუ ვის შეუძლია საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში ნივთის ან უფლების განკარგვა. ამასთან, განსაზღვრულობის პრინციპიდან გამომდინარე, სანივთო უფლების შექმნის ან დადგენისას კონკრეტულად უნდა განისაზღვროს, რომელი ნივთი რომელ პირს მიეკუთვნება. განსაზღვრულობა, როგორც წესი, უნდა არსებობდეს ხელშეკრულების დადების მომენტში. ნებისმიერ პირს, რომელმაც იცის შეთანხმების შესახებ, დაზუსტებით უნდა შეეძლოს იმის დადგენა, თუ რომელი საგნები

¹⁵⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §3, 8.

¹⁵⁸ შეად. *შოთაძე*, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 31.

¹⁵⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §3, 9.

¹⁶⁰ შეად. *ლაფაჩი*, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, №1, 2013, 67.

უნდა გასხვიდეს. ეს მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება, მაგალითად, როდესაც ქმარი თავის ცოლს ჩუქნის სახლში არსებულ საოჯახო მოხმარების ყველა საგანს.¹⁶¹ განსაზღვრულობის პრინციპი თავისებურებებით მოქმედებს არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებთან მიმართებით, მათი იდენტიფიკაცია ხდება უფლების დამდგენ დოკუმენტში მისი აღწერისა და ღირებულების განსაზღვრის გზით.¹⁶²

მაგალითი

ანომ ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უნდა მიაწოდოს ვანოს 1 ტონა კარტოფილი. რადგან კარტოფილი გვაროვნული ნივთია, ვალდებულებით სამართალში ვალდებულების შესრულება შესაძლოა საშუალო სახის და ხარისხის (სსკ, მუხლი 380) კონკრეტულად განუსაზღვრელი ნივთის მიმართ იყოს მიმართული, რომელიც შემდგომში უნდა დაკონკრეტდეს, (ანუ გამოიყოს სხვა გვაროვნული მასისგან და გამოცალკევდეს). აღნიშნული შეუძლებელია სანივთო უფლებასთან მიმართებით. საკუთრების ობიექტი ყოველთვის განსაზღვრული უნდა იყოს. შეუძლებელია იყო მესაკუთრე ერთი სახის გვაროვნული ნივთებიდან კონკრეტულად განუსაზღვრელი ნივთისა.¹⁶³

მაგალითი

ანომ იყიდა ვანოსგან წყლის გამათბობელი და გადაიხადა თანხა. ანოს არ შეუძლია იმავე დღეს ნაილოს გამათბობელი და ათანხმებს ვანოსთან, რომ ვანოს სანყობში განთავსებული წყლის გამათბობელთაგან ერთ-ერთს იგი ნაილებს ერთ კვირაში. ამასთან, ანო და ვანო არ ირჯებიან, რომ ერთი კონკრეტულად განსაზღვრული წყლის გამათბობელი ამოარჩიონ ანოსთვის და განცალკევებულად გადადონ. როდესაც ანო წყლის გამათბობლის ნასაღებად მიდის, შეიტყობს, რომ გაკოტრების საქმის წარმოების შედეგად ვანოს სანყობში არსებული ყველა ნივთი ამოიღეს და აუქციონზე გააქეთ. ანოს არ შეუძლია გაკოტრების მმართველისგან მოითხოვოს წყლის გამათბობლის მისთვის გადაცემა იმ საფუძვლით, რომ იგი წარმოადგენს მესაკუთრეს. ანო არ გამხდარა გამათბობლის მესაკუთრე, მიუხედავად იმისა, რომ მან გადაიხადა თანხა, რადგან არ არის განსაზღვრულობა, თუ რომელი კონკრეტული ნივთი უნდა მიეკუთვნოს მას. მნიშვნელოვანია, რომ ყოველ დამოუკიდებელ ნივთს გამოცალკევებული საკუთრების უფლება შეესაბამება.¹⁶⁴ საკუთრების უფლება შესაძლებელია არსებობდეს ყოველთვის მხოლოდ გამოცალკევებულ კონკრეტულ ნივთზე.

¹⁶¹ შეად. კროპოლური, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 700.

¹⁶² შეად. შოთაძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 31.

¹⁶³ შეად. Wolf, *Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §3, 10.

¹⁶⁴ შეად. იქვე. 11.

მაგალითი

ანომ მეგობარ ვანოს გამოცდის მოსამზადებლად გამოართვა წიგნი. გამოცდის შემდეგ, მან არ დაუბრუნა წიგნი ვანოს და მოათავსა იგი თავის ბიბლიოთეკაში. თუკი ვანოს სურს დაიბრუნოს წიგნი და ამ მოთხოვნით მიმართავს ანოს, ანოს არ შეუძლია მიუთითოს იმაზე, რომ იგი არის ბიბლიოთეკის მესაკუთრე და, ამდენად, გახდა მის ბიბლიოთეკაში ჩამატებული წიგნის მესაკუთრეც, რადგან არსებობს იმდენი საკუთრების უფლება, რამდენი წიგნიცაა. ანოს არ აქვს საკუთრების უფლება ბიბლიოთეკაზე, როგორც ასეთზე. ამდენად, ბიბლიოთეკაში ჩართვით, ვანოს საკუთრების უფლება არ გაქარწყლებულა. სხვაგვარად იქნებოდა საქმე, თუკი წიგნი სხვა წიგნის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდებოდა ან სხვადასხვა წიგნები სამოქალაქო ბრუნვაში ერთმანეთისგან გამოცალკევების შეუძლებლობით შეირეოდა, რადგან სამართლებრივად მხოლოდ ისეთი წიგნის განკარგვაა შესაძლებელი, რომელზეც დამოუკიდებელი საკუთრების უფლება არსებობს. სპეციალურობის პრინციპი იძლევა იმის გარანტიას, რომ ყოველი ეკონომიკურად დამოუკიდებელი წიგნი, სხვა საგნების მიუხედავად, სამართლებრივად დამოუკიდებლად შეიძლება განიკარგოს.

ამდენად, მაგალითად, ნასყიდობისას სპეციალურობის პრინციპი მოითხოვს იმგვარ განსაზღვრულობას, რომ შეთანხმების საფუძველზე დამატებითი გამოკვლევების გარეშე შესაძლებელი იყოს იმის დადგენა თუ რომელი ცალკეული წიგნი უნდა გადავიდეს შემქმნელზე.¹⁶⁵ ამისათვის, საკმარისია, მაგალითად, აღნიშვნა, რომ საკუთრების უფლება გადადის დეტალებში აღწერილ სახეობაზე, რომელიც ზუსტად აღწერილ საცავშია მოთავსებული. საკმარისია, აგრეთვე, გარკვეული მონიშვნა საკუთრების უფლების გადასაცემ წიგნებზე. სიერცობრივი გამოყოფა ან მარკირება არ არის სავალდებულო, როდესაც გადასაცემი საგნები აგრეთვე სხვანაირად შეიძლება განისაზღვროს, იმგვარად, რომ მაგალითად, ყველა განსაზღვრული სახეობის საგანი უნდა გადაიცეს. არ არის საკმარისი მხოლოდ ფაქტობრივად განცალკევებული შენახვა, როდესაც იგი არ არის შეთანხმებული. არ არის აგრეთვე საკმარისად განსაზღვრული გადაცემა „ყველა საქონლისა“ ან კიდევ, „ყველა დასაყადაღებელი“ წიგნებისა ან ქონებისა. უნდა არსებობდეს შეთანხმება ცალკეულ წიგნებზე. თუმცა, შესაძლებელია, აგრეთვე ამგვარი შეთანხმებების ერთობლიობა ერთ ფორმულირებაში გაერთიანდეს, თუკი ცხადი იქნება, რომელი ცალკეული წიგნები უნდა იქნეს ამით მოცული.¹⁶⁶ ამ მოსაზრებებით, სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ნორმებს, რომლებიც ქონებაზე უფლებათა წარმოშობას აწესრიგებენ, როგორც ეს, მაგალითად, წიგნებსა და

¹⁶⁵ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §3, 35.*

¹⁶⁶ შეად. იქვე. 37.

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლებათა წარმოშობისთვის არის გათვალისწინებული, რადგან ქონება არ წარმოადგენს სანივთო სამართლის ერთობიექტს.¹⁶⁷ არ შეიძლება ქონების დაგირავება ან იპოთეკით დატვირთვა ისე, როგორც ეს ხდება ცალკეული ნივთის ან უძრავი ნივთის შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ სამოქალაქო კოდექსი 254-ე მუხლში „ქონების დაგირავებას“ იყენებს. შინაარსობრივად ამ გამოთქმაში უფრო ცალკეული ობიექტების დაგირავება იგულისხმება.¹⁶⁸

§7. სანივთო უფლების მიღვენების თვისება და პრიორიტეტულობა

სანივთო უფლებისთვის დამახასიათებელია მიღვენება – *Droit de suite*. სანივთო უფლებების სანივთო სამართლებრივი დაცვა იმითაც ძლიერდება, რომ ისინი საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრის მიმართაც მოქმედებენ.¹⁶⁹ სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, ვის ხელშიც უნდა გადავიდეს იგი და პირთა ცვლა ურთიერთობის შეწყვეტას არ იწვევს. კლასიკური შეხედულებით ვალდებულებითი უფლებები ხასიათდება რელატიური ბუნებით, სანივთო უფლებები – აბსოლუტური. მათ შორის სხვაობა არის ის, რომ რელატიური უფლებები არ ბოჭავს სხვა პირებს და მათ მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეებზე აქვთ გავლენა.¹⁷⁰ მეორე განსხვავება ისაა, რომ სანივთო უფლება ებმის ნივთს, სადაც უნდა მდებარეობდეს იგი. პირი, რომელსაც აქვს, მაგალითად, საკუთრების უფლება ნივთზე, უფლებამოსილია მიჰყვეს მას და გამოითხოვოს იგი სხვა პირისგან, ვის მფლობელობაშიც იგი იმყოფება. პრიორიტეტულობა გულისხმობს იმას, რომ სანივთო უფლების მქონე პირს აქვს უპირატესი უფლება ნივთზე სხვა მოგვიანებით აღმოცენებულ უფლებებთან შედარებით.¹⁷¹ სხვაგვარად რომ ვთქვათ, პრიორიტეტულობის ძირითადი არსი შეიძლება გადმოიცეს რომელიმე იმპერატორ კარაკალას (*Caracalla*) ოთხ სიტყვაში: *Prior tempore, potior iure* – დროში პირველი, უფლებაში – უპირატესი,¹⁷² რაც ნიშნავს იმას, რომ დავის შემთხვევაში დროში უპირატესობა აფუძნებს პრიორიტეტულობას. მაგალითად, უძრავ ნივთებთან მიმართებით პრიორიტეტულობის პრინციპის თანახმად, ვინც უფრო ადრე წარადგინა უფლება დასარეგისტრირებლად, მას აქვს უფრო მაღალი ხარისხ-

¹⁶⁷ შეად. ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 159.

¹⁶⁸ შეად. იქვე. 158.

¹⁶⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §1, 6.

¹⁷⁰ იშვიათად ამ უფლებებს მიმართებით უფლებებსაც უწოდებენ, შეად. *ვაჩიშვილი*, სამართლის ზოგადი თეორია, თბ., 1926, მეორე გამოცემა, თბ., 2010, 186.

¹⁷¹ შეად. *van Erp*, *Cases, Materials and Text on Property Law*, *van Erp, Akkermans* (eds.), Oxford, Portland, Oregon, 2012, 42.

¹⁷² შეად. *Hoog*, *The First in Time Rule in Historical Context, Property Law Perspectives IV*, *Gruyaert, Remaekers, Rostill* (eds.), Metro, 2016. 41.

ის გარანტიები.¹⁷³ რომის სამართლის მაგალითიდან გამომდინარე „დროში პირველის“ წესი გაჩნდა კონტინენტური ევროპის არაერთ ქვეყანაში. ამ პრინციპის გამოყენების დიაპაზონი ძირითადად ეხება უზრუნველყოფით უფლებებს, თუმცა, „დროში პირველის“ წესი განიხილება როგორც სანივთო უფლებების ზოგადი მახასიათებელიც.¹⁷⁴ ვისაც ყველაზე ადრე ჰქონდა სანივთო უფლება, აქვს უპირატესობა იმ პირთან შედარებით, რომელმაც უფლება მოგვიანებით მოიპოვა.

მაგალითი

ანომ ვანოსაგან აიღო სესხი და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა საკუთარი ბინა. იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ანომ ეს ბინა რომც გაასხვისოს და მოჰყიდოს ილიას, ვინაიდან ეს ინფორმაცია აისახა საჯარო რეგისტრის ამონაწერში, ილიას თავიდანვე ეცოდინება ამ ბინის სანივთოსამართლებრივი ტვირთის შესახებ და ბინა მის ხელში გადავა იპოთეკით დატვირთულ მდგომარეობაში. ამდენად, ამ გასხვისებით არ დაირღვევა იპოთეკარის უფლებები, რომელსაც შეუძლია, თავისი უფლებები კვლავ გამოიყენოს.

მიდევნების თვისება დამახასიათებელია უპირატესად სანივთო სამართლისათვის. ვალდებულებით სამართალში არის მსგავსი ტენდენციები, მაგრამ ეს თვისება მაინც სანივთო სამართლის სახასიათო თვისებებურება.¹⁷⁵ სანივთო უფლების აღნიშნული თვისება სასურველია განვიხილოთ ვალდებულებით უფლებასთან შედარების კრილში.

მაგალითი

ანოსა და ვანოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები აქვთ. ანოს უნდა ვანოს ნაკვეთის ნაწილი დატვირთოს გზის უფლებით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ ვალდებულებითსამართლებრივ გზის უფლებაზე ან სანივთო სამართლებრივ სერვიტუტზე. თუკი მხარეები შეთანხმდებიან ვალდებულებითსამართლებრივ გზის უფლებაზე, ეს ურთიერთობა წარმოიშობა ანოსა და ვანოს შორის და ვანო ვალდებული იქნება ანოს წინაშე, ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე. ამასთან, თუკი ვანო მომავალში გაასხვისებს მიწის ნაკვეთს ილიაზე, ეს უკანასკნელი არ იქნება ვალდებული გაატაროს ანო თავისი ნაკვეთის გავლით, რადგან სახეზე იყო ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა,

¹⁷³ შეად. ლაფაჩი, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, №1, 2013, 71.

¹⁷⁴ შეად. Hoog, The First in Time Rule in Historical Context, Property Law Perspectives IV, Gruyaert, Remaekers, Rostill (eds.), Metro, 2016. 42.

¹⁷⁵ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 8.

რომელიც რელატიური ხასიათისაა და მხოლოდ მხარეების მიმართ (ამ შემთხვევაში ანოსა და ვანოს მიმართ) მოქმედებდა.

თუკი ანო და ვანო თავიდანვე შეთანხმდებიან და გზის უფლება იარსებებს სანივთოსამართლებრივი სერვიტუტის ფორმით, შემდგომ, ვანოს მიერ მიწის ნაკვეთის ილიაზე გასხვისების შემთხვევაშიც, ილიას ხელში მიწის ნაკვეთი გადავა დატვირთულ მდგომარეობაში და, შესაბამისად, ანოს ექნება უფლება კვლავ გააგრძელოს გზით სარგებლობა. ამდენად, როდესაც სახეზეა სანივთოსამართლებრივი გზის უფლება, პირთა ცვლა ვალდებულების შეწყვეტას არ იწვევს, სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს. ამას გულისხმობს სანივთო უფლების მიდევნების პრინციპი.

წმ. საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპები და ქართული სამართლის არჩევანი

ა) გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპი

აბსტრაქციის პრინციპი გერმანული სამართლის განმასხვავებელ თავისებურებას წარმოადგენს, რომელიც სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესებს ემსახურება და, რომლის მიხედვითაც, ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ნაკლი არ ახდენს გავლენას საკუთრების უფლების გადასვლაზე. აბსტრაქციის პრინციპის წინაპირობაა ვალდებულებითი და განკარგვითი გარიგებების გამიჯვნის/განცალკევების პრინციპი (Trennungsprinzip). განკარგვით გარიგებაში იგულისხმება მხარეთა შეთანხმება საკუთრების უფლების გადასვლაზე. აბსტრაქციის პრინციპი გულისხმობს იმას, რომ საკუთრების უფლების გადასვლა არ არის დამოკიდებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების, მაგალითად, ნასყიდობის ნამდვილობაზე, რომელიც არის განკარგვითი გარიგების საფუძველი. ამასთან, ვალდებულებითი გარიგება არის განკარგვითი გარიგების კაუზა (სამართლებრივი საფუძველი). ვალდებულებითი გარიგების ბათილობის შემთხვევაშიც, საკუთრების უფლების გადასვლა მაინც ნამდვილი რჩება, თუმცა განიხილება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შემდგარად. გამყიდველი უფლებამოსილია მოახდინოს კონდიქცირება მყიდველისაგან უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით. თუკი გამყიდველმა საკუთრების უფლება ნივთზე გადასცა მესამე პირს, აღნიშნული მესამე პირი იძენს ნივთს მესაკუთრისგან და მესაკუთრე ხდება მაშინაც, როცა მან იცოდა, ან შეეძლო სცოდნოდა, ხელშეკრულების ნაკლის შესახებ.¹⁷⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის პროექტზე მუშაობისას აბსტრაქციის პრინციპი განიხილებოდა, როგორც სანივთო სამართლის

¹⁷⁶ ამ ორი სისტემის პრაქტიკული განსხვავებების შესახებ შეად.: *Wieling*, Abstraktionsprinzip für Europa, Zeitschrift für Europäisches Privatrecht (ZEUP), München, 2001, 301.

ერთ-ერთი პრინციპი საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში.¹⁷⁷ მიუხედავად ამისა, ქართულ დოქტრინაში არსებული შეხედულებით ამ პრინციპის რეცეფცია საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებით¹⁷⁸ არ შედგა.¹⁷⁹ აბსტრაქციის პრინციპზე უარის მიზეზად მიუთითებდნენ იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული პრინციპი საკუთრების წარმოშობის ერთიან ურთიერთობას ხელოვნურად ყოფს ოურიდოული მნიშვნელობის რამდენიმე დამოუკიდებელ ფაქტად, რაც ართულებს სამართლის გამოყენებას და გვევლინება უფრო დოგმატიკის მშვენიერად, ვიდრე რაიმე მნიშვნელობის მქონედ პრაქტიკული სამოქალაქო ბრუნვისათვის,¹⁸⁰ რომელშიც მას, ქაოსის გარდა, არაფერი შეაქვს.

ბ) ერთიანობის პრინციპი

ქართულ სამართლებრივ დოქტრინაში გამოიყენისა და აბსტრაქციის პრინციპების ალტერნატიულ მოდელად განიხილება „ერთიანობის“ პრინციპი, რომელიც არ გულისხმობს ვალდებულებითსამართლებრივ და სანივთოსამართლებრივ გარიგებებად გამოიყენას. ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლება გადადის ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების შედეგად, ამასთან, ამ მოდელის ზოგიერთ ვარიანტში საკუთრების გადაცემისათვის ბევრ შემთხვევაში სხვა არანაირი წინაპირობა, გარდა ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმებისა, არ მოითხოვება (საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური სისტემა). ამ მოდელით საკუთრების უფლება გადადის შემძენზე პირდაპირ ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების დადებისას.¹⁸¹ თუმცა, ეს პრინციპიც არ იქნა იმპლემენტირებული ქართულ სანივთო სამართალში. კოდექსის ავტორების აზრით, თუკი აბსტრაქციის პრინციპით საკუ-

¹⁷⁷ შეად. *ჭანტურია*, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კონფერენციის: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“ მასალები, 23-25 მაისი, თბ., 1994, 241.

¹⁷⁸ უნდა აღინიშნოს, რომ მოთხოვნის დათმობა აბსტრაქტული გარიგებაა და არ არის დამოკიდებული სამართლებრივ საფუძველზე (კაუზაზე), შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 193; *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 310 და შემდეგ; *ქეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბ., 2006, 238.

¹⁷⁹ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 10; *ძღოლიშვილი*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010, 34; *სერგი ჯორბენაძე*, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2016, 254 და შემდეგ.

¹⁸⁰ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 147; *ბ. ზოიძე*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 222, ასევე, შეად. *Kurzynsky-Singer, Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption?, Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 119 და შემდეგ.

¹⁸¹ *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 155. საკუთრების გადაცემის ეს მოდელი გვხვდება ფრანგულ და სკანდინავიის ქვეყნების სამართალში, იქვე. 192.

მაოდ რთულდება საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესი, საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური სისტემა ძალიან ამარტივებს მას, რაც შემძენს აყენებს გადაჭარბებული რისკის ქვეშ, რადგან იგი შეთანხმების მონეტრიდან ითვლება ნივთის მესაკუთრედ.¹⁸²

გ) traditio-ს კაუზალური სისტემა

ქართველმა კანონმდებელმა მიიღო ტიტულუსისა და მოდუსის პრინციპების კომბინაციის გადაწყვეტილება. აღნიშნული მოდელით საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების საფუძველზე, რომელიც მჭიდრო კავშირშია რეალურ შესრულებასთან. ამდენად, გარკვეული ხარისხით შენარჩუნდა traditio-ს კაუზალური სისტემა, რომელიც მოქმედებდა ჯერ კიდევ საბჭოთა კავშირის დროს.¹⁸³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი. აქედან გამომდინარე, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადასვლის პროცედურა მოითხოვს ნამდვილი უფლების არსებობას, რაც გადაცემის კაუზალურ მოდელზე უნდა მიუთითებდეს.¹⁸⁴ ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქართულ სანივთო სამართალს საფუძველად უდევს მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემის კაუზალური მოდელი, რომლის თანახმად, ბათილი კაუზალური გარიგების შემთხვევაში საკუთრების უფლების გადაცემაც არ შედგება.

§9. ვალდებულებითი და სანივთო უფლებების ურთიერთმიმართება – გასანივთების ტენდენციები

ვალდებულებითი უფლების სანივთოსაკენ სწრაფვა კარგად ჩანს დამქირავებლის უფლების მაგალითზე, როდესაც ცალკეული ვალდებულებითი უფლებები სანივთო სამართლისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს იძენს. ამის კლასიკური მაგალითია დამქირავებლის უფლება საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებაში.¹⁸⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 209-ე მუხლის მიხედვით, თუ პირი შეიძენს გაქირავებულ ბინას, იგი იკავებს გამქირავებლის ადგილს. ამდენად, გამქირავებლის მიერ გაქირავებული ფარ-

¹⁸² შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 148.

¹⁸³ შეად. *Июдзе*, Советское гражданское право, Избранные труды том II, Санкт-Петербург, 2004, 409.

¹⁸⁴ შეად. *Kurzynsky-Singer, Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 121 და შემდგ.

¹⁸⁵ შეად. იქვე. 135 და შემდგ.

თის მესამე პირზე გასხვისების შემდეგ, შემძენი იძენს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დამქირავებლის უფლებებსა და მოვალეობებს. ამდენად, საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დამქირავებლის უფლება, ფაქტობრივად, იძენს აბსოლუტურ ხასიათს, რაც თავისთავად წარმოადგენს სანივთო უფლების ნიშანს. არასწორი იქნებოდა დამქირავებლის უფლების სანივთო უფლებად მოხსენიება, თუმცა, მაგალითად გერმანულ დოქტრინაში ასეთი შეხედულებაც არსებობს.¹⁸⁶ როგორც წესი, 209-ე მუხლით ბინის შემძენზე გადადის არა მხოლოდ ვალდებულებები, არამედ, ასევე ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 209-ე მუხლი მთლიანობაში ადგენს მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეთა ცვლას, ხოლო დამქირავებლისათვის ამ უფლების მინიჭება საცხოვრებელი ფართის დამქირავებლის, როგორც სოციალურად სუსტი მხარის დაცვის აუცილებლობით არის ნაკარნახევი.

¹⁸⁶ შეად. *Wieling*, Die Grundstücksmitte als dingliches Recht, in: Gedächtnisschrift für J. Sonnenschein, Jickeli, Kreutz, Reuter (Hrsg.), Berlin 2003, 201 ff; *Gärtner*, Wohnungsmietrechtlicher Bestandschutz auf dem Weg zu einem dinglichen Recht?, Juristenzeitung, Berlin, 1994, 440.

საქცია II. ქონება

თავი I. ქონება. ნივთები

§1. ზოგადი მიმოხილვა

სანივთო (ქონებრივი) სამართალი ანესრიგებს პირთა ურთიერთობებს ნივთებთან, ასევე, განსაზღვრავს ქონების შემადგენლობას და მის სამართლებრივ რეჟიმს. ამასთან, თანამედროვე სამართალში ქონების კატეგორიის განმარტებას აზრთა სხვადასხვაობა ახლავს, რადგან, ქონების ცნება „მონყ-და მატერიალურ რეალობას“ და გაიზარდა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთების ეკონომიკური მნიშვნელობა.

საყურადღებოა, რომ ქონების ცნება ის საკითხია, რაშიც ქართული სამართალი ასცდა გერმანული სამართლის გზას. ქონების ცნება ქართულ სამართალში მოიაზრებს ნებისმიერ ნივთს და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს, რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად. თუკი ეს არ არის აკრძალული კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს (სსკ, მუხლი 147). ამდენად, ქონება ქართულ სამართალში ესაა „სხეულებრივი“ და „უსხეულო“ ნივთები.¹⁸⁷ სხეულებრივი ნივთები ისეთი ნივთებია, რომელთაც ფიზიკური სხეული, მატერია გააჩნიათ. ეს მატერიალური საგნებია. ისეთი საგნები კი, რომელთა აღქმა მხოლოდ გარკვეული მტკიცებულებებით არის შესაძლებელი „არასხეულებრივ“ ნივთებად იწოდება. მაგალითად: მინის ნაკვეთი, სახლი, ცხოველი, წიგნი სხეულებრივ ნივთებს წარმოადგენს, ხოლო ვალის მოთხოვნა, ცხოვრების უფლება, საავტორო უფლება, პატენტი – არასხეულებრივი ნივთების კატეგორიას მიეკუთვნება.

¹⁸⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 243; მეწარმე სუბიექტის ქონების საკითხთან დაკავშირებით იხ. ბურდული, ქონებრივი ურთიერთობა სააქციო საზოგადოებაში, თბ., 2008, 115 და შემდეგ.

§2. ქონების ცნების გაფართოება

ყველაფერი, რასაც გააჩნია ქონებრივი ღირებულება და რისი გადაცემაც შესაძლებელია, შეიძლება დაკვალიფიცირდეს როგორც ქონებრივი სიკეთე.¹⁸⁸ ეთიკური გაგებით სიკეთე მორალური ფასეულობაა, მაგრამ ეკონომიკურ ლანდშაფტზე ქონებრივი სიკეთეები – გაცვლითი ღირებულების მქონეა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების ობიექტად მიიჩნევა ქონება. ამასთან ერთად, ქონება თავისთავად არ წარმოადგენს ერთიან ობიექტს და ქონებაზე უფლების ნათლად განსაზღვრა, როგორც ცალკეული ნივთების შემთხვევაში, შეუძლებელია.¹⁸⁹ ამდენად, ქართული კანონმდებლობით, ქონებას განეკუთვნება არა მხოლოდ ნივთები, არამედ სუბიექტური ქონებრივი უფლებები.¹⁹⁰ გერმანულ კონცეფციაში, სანივთო უფლებები ეხება მხოლოდ ნივთების ქონებრივ მიკუთვნებადობას. საკუთრება, შეზღუდული სანივთო უფლებები და მფლობელობა, შესაბამისად, როგორც წესი, მხოლოდ ნივთებზეა შესაძლებელი. თუმცა არის გამონაკლისებიც: უზუფრუქტი და გირავნობის უფლება, შესაძლებელია, აგრეთვე უფლებებზეც არსებობდეს.¹⁹¹ აღსანიშნავია, რომ ქართული სამართალი ნივთებთან და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან მიმართებით განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს,¹⁹² ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი, რომელიც მესაკუთრეს ანიჭებს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებებს, პირდაპირ საუბრობს მხოლოდ ნივთებზე.

ჩვენი ეპოქისთვის დამახასიათებელი და გარდაუვალია ქონების დემატერიალიზაცია და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების მნიშვნელობის ზრდა. ამ თვალსაზრისით, გამოგონება, პატენტი, სასაქონლო ნიშანი, საავტორო უფლებები საკუთრების ობიექტებია, მიუხედავად მათი არამატერიალური ხასიათისა, რის გამოც მათ უსხეულო ნივთებად უნოდებენ და მათ დაცვის განსაკუთრებული რეჟიმი აქვთ.¹⁹³ არამა-

¹⁸⁸ შეად. Dross, Droit des biens, 3 édition, Paris, 2017, 13.

¹⁸⁹ შეად. ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 159.

¹⁹⁰ შეად. კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 186.

¹⁹¹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 16.

¹⁹² შეად. ბ. ზონდ, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 14.

¹⁹³ შეად. Albiges, Les sûretés et les biens immatériels en droit France: quelles sont les perspectives?, C. de D., Vol. 59, N2, 333 და შემდგ.

ტერიალურ ქონებრივ სიკეთეს შეიძლება მივაკუთვნოთ გუდვილიც, რომელიც მრავალი საწარმოს ყველაზე ღირებული აქტივია,¹⁹⁴ მშენებლობის ნებართვა, რომელიც ასევე მიეკუთვნება ქონებრივ უფლებას.¹⁹⁵ ვინაიდან სამართალი ცვალებადი კონსტრუქციაა, გასაკვირი არ არის, რომ სამართლებრივი ცნებები ყოველთვის არ ემთხვევა საგნებისა და მოვლენების საერთო, ზოგად მნიშვნელობებს. სანიეთო (ქონებრივი) სამართალი სწორედ მსგავსი ევოლუციური ძალისხმევის ბრწყინვალე მაგალითია, რომელიც მიმართულია იქეთკენ, რომ უფრო მეტად ჩამოაშოროს ქონებას მხოლოდ მატერიალური გაგება. ეს ტენდენცია შესაძლოა შეფასდეს ქონების ცნების დემატერიალიზაციად, რაც ამ ცნების გაფართოებას იწვევს.¹⁹⁶

საყურადღებოა, რომ საფრანგეთში უკვე დიდი ხანია დაისვა საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის რეკოდიფიკაციის საკითხი. ერთ-ერთი საკითხი, რაც სახელდება ასეთი რეკოდიფიკაციის საჭიროების მიზეზად, სწორედ სანიეთო სამართალის ობიექტების ცნების გაფართოების საკითხია.¹⁹⁷ ახალი ობიექტები ველარ აკმაყოფილებენ ნივთების იმ კრიტერიუმებს, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის ავტორებს თავდაპირველად ჰქონდათ ჩაფიქრებული. უფრო და უფრო მეტი არამატერიალური ობიექტი: იდეები და სხვა ინტელექტუალური საკუთრების ობიექტები, ისევე, როგორც მოთხოვნები, ექცევა სანიეთო სამართლის ობიექტის ცნების ქვეშ, სისტემაში, რომელიც სპეციალურად არ არის გამიზნული მათთვის.

§3. სამყაროს საგნები და ქონება (ნივთები)

პირველ რიგში, მიზანშეწონილია აღინიშნოს, რომ ქონება მხოლოდ ის მატერიალური ნივთები ან არამატერიალური სიკეთეებია, რომელზეც შესაძლოა გავრცელდეს საკუთრების უფლება. ამდენად, საუბარია კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტებზე სამოქალაქო კოდექსის მე-7 მუხლის მნიშვნელობით. ამ გაგებით, სამყაროს ზოგიერთ საგანს შეუძლებელია ნივთის კვალიფიკაცია მიენიჭოს, მაგალითად, ისეთ სა-

¹⁹⁴ შეად. გუგუშაშვილი, გუდვილი, როგორც ინტელექტუალური საკუთრების ობიექტი და მისი ადგილი კონკურენტულ ურთიერთობაში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2013, 129 და შემდგ.

¹⁹⁵ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, უკანონო ჯიხურის გამო შეფერხებული მშენებლობის ნებართვის რეალიზაცია, №ას-199-893-03.

¹⁹⁶ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 10.

¹⁹⁷ შეად. Akkermans, The Principle of Numerus Clausus in European Property Law, Metro, 2008, 398 და შემდგ.

გნებს როგორიცაა: ზღვა, სინათლე, ჰაერი. ადამიანის ბატონობას მოკლებულ საგნებს შორისაც, ზოგიერთი მათგანი არაა მითვისებული (დასაკუთრებული). ასეთ საგნებს „უპატრონო ნივთებს“ უწოდებენ. სინამდვილეში კი, უფრო სწორი იქნება, ვთქვათ, რომ ეს საგნები კერძო მესაკუთრისაგან თავისუფალი საგნებია. ამასთან, ქონებას არ განეკუთვნება ის საგნები, რომელიც კანონით გათვალისწინებული წესით ბრუნვიდანაა ამოღებული და, რომელზეც, კანონმდებლობიდან გამომდინარე, დაუშვებელია უფლების წარმოშობა.

თავი II. ნივთები და მათი კლასიფიკაცია

§1. დაყოფის ძირითადი კრიტერიუმები

მსჯელობა ნივთების თავისებურებებთან დაკავშირებით მხოლოდ აღწერილობითი ხასიათის არ არის: იგი ხშირად დანიშნულებითი ხასიათისაა. ასეთი დისკუსია არ კმაყოფილდება მხოლოდ იმ ჩამონათვალის შექმნით, რომელიც „ნივთების ბუნებას“ უკავშირდება. ამდენად, ამ იდეის შენარჩუნებით, მიზანშეწონილია ნივთების ყველა შესაძლო კლასიფიკაციის განხილვა. მატერიალურ ნივთებს შორის, მართლაც არსებობს არა ერთი, არამედ რამდენიმე განსხვავება, მაშინაც კი, როცა ასეთ განსხვავებათაგან ერთ-ერთი ძირითადი ხასიათისაა. ასეთი სხვადასხვაგვარობა ეყრდნობა იმას, რომ მატერიალური ნივთები განსხვავებული კრიტერიუმებით, სხვადასხვა შესაბამის თავისებურებათა მატარებლები არიან. ამასთან, შესაძლებელია ასეთ თავისებურებათა კომბინირებული არსებობაც.

ნივთების დაყოფის ძირითად კრიტერიუმს მათი გადაადგილბუნარიანობა, მოძრაობას დაქვემდებარებულობა წარმოადგენს და ამგვარად, კლასიკური დაყოფით ნივთები იყოფა მოძრავ და უძრავ ნივთებად. ნივთების ლეგალურ დეფინიციას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს. იგი ერთმანეთისაგან განასხვავებს მოძრავ და უძრავ ნივთებს (სსკ, მუხლი 148). უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთები და მათი არსებითი შემადგენელი ნაწილები. ყველა სხვა დანარჩენი ნივთი წარმოადგენს მოძრავ ნივთებს, რადგან მათ შეუძლიათ სივრცობრივად ადგილის შეცვლა და არ არიან ლოკალიზებულნი ერთ რომელიმე კონკრეტულ ადგილას. ასეთი ნივთებია: მანქანა, ნიგნი, სკამი. მოძრავი ნივთების კატეგორიას მიეკუთვნება ისეთი საგნები, რომელთაც თავად შეუძლიათ გადაადგილება, მაგალითად ძაღლი, კატა, ცხენი. საყურადღებოა, რომ სამართალში გვხვდება ასევე ოურიდიული ფიქცია (ხელოვნური სინამდვილე), რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია ფიზიკური თვალსაზრისით მოძრავ ნივთებზე გავრცელდეს უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმი.¹⁹⁸ ამის მაგალითებია თვითმფრინავი, გემი, კოსმოსური ხომალდები.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ავეჯით განყოფილი ბინის ცნებას (სსკ, მუხლი 562, III). საგულისხმოა, რომ ფრანგულ სამართალში ავეჯს მიეკუთვნება ისეთი მოძრავი ნივთები, რომელთა დანიშნულება საცხოვრებელი ფართის (ბინის) გამოყენება და კეთილმოწყობაა და ასეთ საგნებს მიეკუთვნება სანოლი,

¹⁹⁸ შეად. ბ. ზოიძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 32 და შემდგ; ასევე, ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 144.

მაგიდა... ამასთან, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ნებისმიერი ბუნდოვანება, ისეთ სამართლებრივ აქტებში, როგორიც ანდერძია,¹⁹⁹ მოძრავი ქონების მემკვიდრეობით გადაცემა, სხვა დაზუსტებების გარეშე, არ გულისხმობს ფულადი სახსრების, ძვირფასეულობის (სამკაულის, ძვირფასი ქვების), ნივთების, ჯილდოების და სხვა განსხვავებული მოძრავი საგნების მემკვიდრეობით გადაცემას.²⁰⁰

უძრავ ნივთებს განეკუთვნება მიწა და მიწაზე დამაგრებული, ფიქსირებული ობიექტები, ნაგებობები, ნარგავები.²⁰¹ ამდენად, უძრავ ნივთებთან მიმართებით პირველ ყოვლისა, უნდა ითქვას, რომ ისინი სამართლებრივად დაფიქსირებული საგნები არიან. ამასთან, ოურისტიკისათვის მიწა თავად არის უძრავი ნივთის ყველაზე თვალსაჩინო მაგალითი, მაშინ, როდესაც ფიზიკოსისათვის, მიწა საკმაოდ შორს არის ისეთი მოვლენისაგან, როგორიც უძრაობაა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უნდა ითქვას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უძრაობის ეს კრიტერიუმი გულისხმობს უძრაობას მხოლოდ მატერიალური გაგებით, რომლის შინაარსიც იმდენად ფართოდ შეიძლება განისაზღვროს, რამდენადაც ეს მიზანშეწონილია.

უნდა ითქვას, რომ ნივთებთან დაკავშირებით შემუშავებული განსხვავებები ძირითადად ადამიანის ინტელექტუალური ძალისხმევის შედეგია, თუმცა ნივთებთან მიმართებით მათი ნიშან-თვისებების გამოყოფა შესაძლებელია ამ ნივთებზე მხოლოდ გარეგნული დაკვირვების შედეგადაც. სწორედ ეს ფენომენი იჩენს თავს მაშინ, როდესაც საქმე ეხება ისეთ ძირითად დაყოფას, როგორიცაა დაყოფა უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის.

§2. განსხვავება მოძრავ და უძრავ ნივთებს შორის

ა) ისტორიული მიდგომა.

ისტორიულად მოძრავი და უძრავი ქონების ცნება ცვალებადი შინაარსისა იყო. თავდაპირველად სახლები და ნაგებობები მოძრავ ქონებად ითვლებოდა, რადგან ხის ნაგებობათა ერთი ადგილიდან მეორე ადგილზე გადატანა მათი არსის დაუზიანებლად შეიძლებოდა და საკანონმდებლო მონესრიგებაც შესატყვისი იყო.²⁰²

განსხვავება მოძრავ და უძრავ ნივთებს შორის შესაძლოა იყოს მარტივიც

¹⁹⁹ ხშირ შემთხვევაში ანდერძში საუბარია მთელ უძრავ და მოძრავ ქონებაზე.

²⁰⁰ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 49.

²⁰¹ ამ საკითხზე იხ. მიქაბერიძე, უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების ფუძეების პრობლემები კართულ კანონმდებლობაში, „მართლმსაჯულება და კანონი“, №1, 2013, 106 და შემდგ.

²⁰² შეად. ნადარეიშვილი, რომის სამოქალაქო სამართალი, თბ., 2009, 38.

და დამაბნეველიც. ის მარტივია, თუკი ასეთ დაყოფას საფუძვლად უდევს ნივთების ბუნებრივი თვისებები. ეს განსხვავება, მატერიალური საგნების მოძრაობის კრიტერიუმს ეფუძნება და წარმოდგენილია როგორც ნივთებს შორის არსებული მთავარი განსხვავება, რომელიც მოიცავს სხეულებრივ (მატერიალურ) ნივთებს. ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი (სსკ, მუხლი 148). მოძრავი იქნება ის ნივთი, რომლის გადაადგილება შეიძლება ერთი ადგილიდან მეორეზე ნივთის სუბსტანციისათვის არსებითი ზიანის მიყენების გარეშე. უძრავია მინა და ყველაფერი, რაც მას ფიზიკურად უკავშირდება.

ასეთი განსხვავება, რომელიც ისტორიულად რომის სამართალში შემუშავდა, ისეთი მნიშვნელოვანი არ იყო თავად რომში, რა მნიშვნელობაც მას დღეს ენიჭება. მთავარი განსხვავება *res mancipi*²⁰³ და *res nec mancipi*²⁰⁴-ს შორის ის იყო, რომ *res mancipi*-ს გასხვისება მძიმე ფორმალურ პროცესებთან იყო დაკავშირებული,²⁰⁵ რაც მის მნიშვნელობას გამოკვეთდა. აღნიშნულის საპირისპიროდ, *res nec mancipi*-ის ნაკლები მნიშვნელობა გააჩნდათ. ამ ორი სახეობის ნივთებს შორის განსხვავება ძირითადად ემყარებოდა მათი ექსპლუატაციის კუთხით გამოყენებას, კერძოდ, *res mancipi*-ად წოდებულ საგნებს წარმოადგენდნენ: მიწის ნაკვეთი, მონები, სამუშაო დანიშნულების პირუტყვი, სახლები. ხოლო დანარჩენი სხვა საგნები: ავეჯი, სხვა სახის ცხოველები და ფულის ერთეულები ნივთების მეორე კატეგორიას მიეკუთვნებოდა. ასეთი საგნები ადვილად გასხვისებადი საგნები იყო.

სასოფლო ტიპის საზოგადოებაში, ნივთების ეკონომიკური დანიშნულება უკვე წარმოადგენდა ძირითად განმასხვავებელ კრიტერიუმს. ძველ საფრანგეთში, ჩვეულებითი სამართლის არსებობის დროს, ნივთებს შორის განმასხვავებელი კრიტერიუმები იგივე იყო, თუმცა, შეფასება და მათი ღირებულება განსხვავდებოდა. შუა საუკუნეებში, მთავარი განმასხვავებელი ნიშანი, ის რაც უძრავს და მოძრავს ერთმანეთთან აპირისპირებდა, იყო პირველი მათგანისათვის განსაკუთრებული მნიშვნელობისა და ღირებულების მინიჭება,

²⁰³ *res mancipi* - ძველ რომში ასე იწოდებოდა ის ნივთები, რომლებიც სოფლის მეურნეობის ყველაზე მნიშვნელოვან წარმოების საშუალებებთან იყო დაკავშირებული და იგი უძრავი ნივთების შინაარსით იყო ცნობილი. ასეთ ნივთებს წარმოადგენდა: მიწა, შენობები, ასევე, მონები და შინაური ცხოველები: ცხენები, ხარები, ვირები და ა.შ. ყველა სხვა საგანს ეწოდებოდა *res nec mancipi*, შეად. გარიშვილი, ზოფერია, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 279.

²⁰⁴ ნივთები, რომლის მანციპაციაც შეუძლებელია, ალექსიძე, ვაგუა, დანელია, კობახიძე, რუხაძე, ლათინური იურიდიული ტერმინოლოგია, თბ., 2015, 358.

²⁰⁵ მანციპაცია (ლათ. *mancipatio*), რომის სამართალში ნივთების გასხვისების მკაცრად განსაზღვრული ფორმა, რომელიც ხორციელდებოდა სპილენძისა და სასწორის მეშვეობით, შეად. ზოფერია, სამართლის ისტორიის ტერმინთა ლექსიკონი, თბ., 2012, 38; ასევე, გარიშვილი, ზოფერია, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 279 და შემდეგ.

როგორც ამას გლოსატორთა ცნობილი გამონათქვამი მოწმობს: „res mobilis, res vilis“.²⁰⁶ უნდა აღინიშნოს, რომ ამ განსხვავებისათვის მინიჭებული სამართლებრივი მნიშვნელობა ყოველთვის შესაბამისი ეპოქის გამოცხადი იყო. კანონმდებელმა, მხედველობაში მიიღო რა ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებას, განსაკუთრებით მიწას, ყოველთვის ენიჭებოდა უდიდესი ეკონომიკური მნიშვნელობა, მკაფიოდ აღიარა ნივთების ეს დაყოფა მთავარ, ძირითად კრიტერიუმად.

ბ) უძრავი ნივთების მნიშვნელობა

უძრავ ნივთებს, განსაკუთრებით მიწას, უდიდესი მნიშვნელობა აქვს. ქართულ ენაში მიწა სამშობლოს სინონიმადაც მოიაზრება,²⁰⁷ იგი ჩვენი არსებობის პირველწყაროა. თუმცა, ამის მიუხედავად, დღეს მიწას, როგორც კერძო საკუთრებას, შესაძლოა, გადამწყვეტი მნიშვნელობა არ მიენიჭოს: იდეამ იმის შესახებ, რომ კერძო საკუთრებაში არსებული მიწა სოციალური ცხოვრების ერთ-ერთი საფუძველია, აქტუალურობა დაკარგა. თანამედროვე მსოფლიოში ადამიანები განუწყვეტილად გადაადგილდებიან და ხშირად მათთვის ფიქსირებულ ტერიტორიაზე საკუთრების ქონა ყოველგვარ აზრს კარგავს. თუმცა აღნიშნული, სრულიად არ ენინააღმდეგება მიწის, როგორც აუცილებელი რესურსის იდეას. მით უფრო, ადამიანების დიდი უმრავლესობა განიცდის მიჯაჭვულობას გარკვეული უძრავი ნივთების, ხშირ შემთხვევაში ერთი კონკრეტული ადგილის მიმართ, რაც, იმავდროულად, უნივერსალურ უცვლელობას არ გულისხმობს.

უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის არსებული განსხვავება ხშირად დისკუსიის საგანი ხდება, ერთი მხრივ, იმიტომ, რომ ეს განსხვავება ხშირად ხელოვნურია და, მეორე მხრივ, იმიტომაც, რომ ნივთების ასეთი კლასიფიკაცია მიღებულია შესაბამისი სამართლებრივი რეჟიმისაგან, რომელიც ბევრ ნაკლოვანებასა და უზუსტობას შეიცავს. ეს ნაკლოვანება აელენს განსხვავებას, რომელიც აუცილებლად უნდა შევინარჩუნოთ, როგორც შუამავალი რეალობასა იმ სამართლებრივ გარდასახვებს შორის. სამართალი არ უნდა კმაყოფილდებოდეს მხოლოდ ასეთი, ორად გაყოფილი, დიქტომიური ხედვით, არამედ შეძლებისდაგვარად მიახლოებით უნდა განსაზღვრავდეს ნივთებს.

²⁰⁶ გამოთქმა „res mobilis, res vilis“ საკმაოდ ცნობილი პოსტულატია, რომლის მიხედვითაც, მოძრავი ქონების ღირებულება მნიშვნელოვნად ნაკლები იყო. კერძოდ, ავეჯი, პროდუქტის სახით მიღებული სხვადასხვა შემოსავალი და სხვა მოძრავი საგნები გაცილებით უმნიშვნელო, ნაკლები ღირებულების მქონე იყო. ხოლო შენობები ძვირფასი, მუდმივი და მნიშვნელოვანი.

²⁰⁷ აქ აკაკი წერეთლის სტრიქონების დამონშტატი საკმარისია: „დედაშვილობამ ბევრს არ გთხოვ, შენს მიწას მიმადარეო, ცა-ფორუხ, ხმელეთ-ზურმუხტო, ჩემო სამშობლო მზარეო“.

§3. უძრავი ნივთები

სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლი ადგენს, რომ უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი, მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე, შენობა ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ნივთები უძრავია ძირითადად მათი ბუნების გამო. ფრანგულ სამართალში ნივთების უძრავად მიჩნევის კრიტერიუმად ასევე განიხილება მათი დანიშნულება ან ის მიზანი, რისთვისაც ეს ნივთი გამოიყენება.²⁰⁸ ამდენად, უძრავი ნივთები, პირველ ყოვლისა, არის მიწის ნაკვეთები, შენობები, ხეები, საკანალიზაციო და წყალგაყვანილობის სისტემები, რომლებიც სახლს წყლით ამარაგებს, უფრო ზოგადად კი – მიწა და ყველაფერი ის, რაც მიწასთან მყარ კავშირშია, მასზე მიმაგრებულია და მისგან განუყოფელია. ზოგჯერ უძრავი ნივთების ასეთი აღწერა და ჩამოთვლილი კრიტერიუმები საკმაოდ დელიკატურ საკითხს წამოჭრის ისეთ კონსტრუქციებთან მიმართებით, რომლებიც ნიადაგში საფუძვლიანად მოთავსებული კი არ არის, არამედ შედარებით მსუბუქად არის მასზე მიმაგრებული, ასე ვთქვათ, მიწაზე დადებულია. ასეთი ნივთები შეიძლება მიეკუთვნოთ უძრავ ნივთებს მხოლოდ მაშინ, როდესაც მათი ნიადაგთან მიმაგრებული ნაწილი (მონყობილობა) მიწასთან მყარადაა დაკავშირებული და საძირკველიც აქვს.

მაგალითი

2-ტონიანი წყლის ავზი, რომელიც მიწაზე დევს და არ არის მიწასთან სხვაგვარად დაკავშირებული, არ მიიჩნევა უძრავ ნივთად, რადგან ის მიწასთან მყარად არაა მიმაგრებული. უძრავ ნივთებს არ უნდა მიეკუთვნოთ ისეთი ნივთები, რომლებიც უბრალოდ ნიადაგზეა მოთავსებული და მიწასთან კავშირს მხოლოდ წონით ინარჩუნებენ.²⁰⁹ მაშინაც კი როდესაც საქმე ეხება მსუბუქ და დროებით კონსტრუქციებს, ისინი უძრავ ნივთად უნდა ჩაითვალოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი მიწასთან დამჭერები მეტალის ქანჩები და კონსტრუქციის დასამაგრებელი (დასაფიქსირებელი) ლითონის სისტემები ნიადაგში განლაგებულია იმგვარად, რომ კონსტრუქციის დემონტაჟი მისი დანგრევის გარეშე შეუძლებელი იქნება.²¹⁰

²⁰⁸ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 57 და შემდგ.

²⁰⁹ შეად. იქვე. 56.

²¹⁰ შეად. Com. 1 févr. 1984, Bull. Civ. N53; RT civ. 1985. 738, obs. Giverdon et Salvage-Gerst, მითითებულია: Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 57 და შემდგ.

§4. ნივთების კლასიფიკაცია – ობიექტური კრიტერიუმები თუ სუბიექტური მდგომარეობა?

ზემოთ მოყვანილი მსჯელობების გარდა, რომელიც უძრავ ნივთებს შორის არსებულ მეტ-ნაკლებად მჭიდრო კავშირის წმინდა ფიზიკურ კრიტერიუმს ეხება, დგას სუბიექტის ნებასთან დაკავშირებული საკითხიც. მაგალითად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, გარკვეულწილად, აქვს შესაძლებლობა, გამოავლინოს თავისი ნება და არაპირდაპირ მოახდინოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის კლასიფიკაცია და მისი მიკუთვნება უძრავი ნივთებისადმი, ნივთის მიწასთან მყარი კავშირის ინიცირებით. ასევე, მაგალითად, საკუთვნებელიც, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსში არსებული დეფინიციით, წარმოადგენს მოძრავ ნივთს, რომელიც, თუმცა, არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთით სამსახურისათვის, დაკავშირებულია მასთან საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან და, დამკვიდრებული შეხედულებით, ითვლება საკუთვნებლად (სსკ, მუხლი 150, I). საყურადღებოა, რომ სწორედ მესაკუთრეს შეუძლია განსაზღვროს მოძრავი ნივთების სამეურნეო-ეკონომიკური დანიშნულება ძირითად ნივთებთან მიმართებით, იყოს ამ ნივთების სივრცობრივი კავშირის ინიციატორი და იგი, ფაქტობრივად, ამ ნების გამოვლენით ქმნის საკუთვნებელს. თუმცა არის თუ არა საკმარისი მხოლოდ სუბიექტის ნება იმისათვის, რათა წინააღმდეგობა გაუწიოს ნივთებს შორის ფიზიკური კავშირის ობიექტურ კრიტერიუმს. ამ საკითხზე კამათი შესაძლებელია, თუმცა, სავარაუდოა, რომ ინდივიდუალური, სუბიექტური ნება ვერ შეცვლის კანონით დადგენილ პირობებს. სამოქალაქო კოდექსი განმარტავს, თუ რა მიეკუთვნება მაგალითად, უძრავ ნივთებს: მიწის ნაკვეთი, მასში არსებული წიაღისეულით, მასზე აღმოცენებული მცენარეები და შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე (სსკ, მუხლი 149). შესაბამისად, ამ კრიტერიუმების შეცვლა რთულია. თუმცა, როგორც აღინიშნა, მესაკუთრეს შეუძლია მოძრავი ნივთის უძრავ ნივთთან მყარი დაკავშირებით გარკვეული დისკუსია გამოიწვიოს, თუნდაც, მიშენებების შემთხვევაში.²¹¹

§5. მოძრავი ნივთები

სამოქალაქო კოდექსი არ გვაძლევს მოძრავი ნივთების დეფინიციას. ამდენად, უძრავი და მოძრავი ნივთების კლასიფიკაციის საერთო კრიტერიუმები მათი ბუნებიდან გამომდინარე კრიტერიუმია. მოძრავი ნივთები ისეთი სხეულებრივი ნივთებია, რომელთაც გადაადგილების უნარი აქვთ, ან, რომლე-

²¹¹ მიშენების სამართლებრივ ბედთან დაკავშირებით, შეად. ტაკაშვილი, მიშენების სამართლებრივი მდგომარეობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დროს, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2012, 49.

ბიც გარკვეული ძალის გამოყენებით გადაადგილდებიან. სამართლებრივად, სიტყვა „მოძრავი“ ზოგჯერ არ შეესაბამება ამ სიტყვის პირდაპირ მნიშვნელობას: ოურისტიკის საათი, მაგიდა, სავარძელი მოძრავი ნივთებია, მათი ნიშან-თვისებების შინაარსის პირდაპირი მნიშვნელობით გაგების მიუხედავად, მაგრამ იგივე, მოძრავი ნივთების კვალიფიკაცია ენიჭება პირდაპირი მნიშვნელობით მოძრავ ნივთებსაც, ისეთს, როგორიცაა, მაგალითად, ავტომობილი.

ა) ცხოველები

აღსანიშნავია, რომ ქართული სამართალი არაფერს ამბობს ცხოველებზე და მათზე მხოლოდ ცხოველის მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შემთხვევებში საუბრობს (სსკ, მუხლი 1003), რაც ცხოველებს მფლობელობის ობიექტებს მიაკუთვნებს და მათ ნივთის ცნებასთან ათანაბრებს.²¹² გერმანული სამართლის მიხედვით (BGB §90a), ცხოველები არ წარმოადგენენ ნივთებს, თუმცა მათ მიმართ გამოიყენება ნივთებისათვის განკუთვნილი ნორმები, იმდენად, რამდენადაც აღნიშნული შესაბამება ცხოველების ბუნებას და მათ დაცვას.²¹³ ასე მაგალითად, მიბარების ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოძრავი ნივთები, მათ შორის ცხოველები. უძრავი ქონება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მიბარების ხელშეკრულების საგნად, რადგან უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით მხოლოდ მეთვალყურეობის ვალდებულებაა სახეზე, რაც გამორიცხავს მიბარებად კვალიფიკაციას.²¹⁴ სასაქონლო საწყობში მიბარების წესები მოქმედებს ცხოველების მიმართაც, მათი სახეობის მიუხედავად, იმ შემთხვევაში, როდესაც ისინი დაზარალებულ სივრცეში არიან მოთავსებულნი.²¹⁵

ცხოველებზე, შესაბამისად, შესაძლებელია არსებობდეს საკუთრება და მფლობელობა, რათა ისინი კონკრეტული პირის პასუხისმგებლობას მიეკუთვნებოდეს. თუმცა აღნიშნული უფლებები შესაძლებელია მხოლოდ შეზღუდულად განხორციელდეს.²¹⁶ საინტერესოა ფრანგულ სამართალში ამ მიმართებით განხორციელებული ცვლილებაც. თავდაპირველად, კანონის ტექსტი ითვალისწინებდა შემდეგ ფორმულირებას: „ბუნებით მოძრავ ნივთებს წარმოადგენენ სხეულები, რომელთაც ერთი ადგილიდან სხვა ადგილას გადაადგილება შეუძლიათ, ან საკუთარი შესაძლებლობებით, ისე, როგორც,

²¹² შეად. ქანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 143.

²¹³ შეად. Van Erp, Cases, Materials and Text on Property Law, Van Erp, Akkermans (eds.), Oxford, Portland, Oregon, 2012, 40.

²¹⁴ შდრ. Henry, Méga Code Civil, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin (eds.), Paris, 2012, Art. 1918, 3273.

²¹⁵ მაგ. დაზარალებულ სივრცეში მოთავსებული თევზები ან გალაში მყოფი ჩიტები, იხ. Frantziöch, Münchener Kommentar zum HGB, 2. Aufl., München, 2007, § 467, 12.

²¹⁶ შეად. Wolf, Weilenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 17.

მაგალითად, ცხოველებს, ან უცხო ძალის გამოყენებით, როგორც უსულო ნივთებს“. 1999 წლის 6 იანვრის N99-5 საკანონმდებლო ცვლილებების შემდეგ, ეს ტექსტი შემდეგნაირად ჩამოყალიბდა: „თავიანთი ბუნებით მოძრავ ნივთებს წარმოადგენენ ის ცხოველები და სხვა სხეულები, რომელთაც ერთი ადგილიდან სხვა ადგილზე გადაადგილება თავადვე შეუძლიათ ან უცხო ძალის გამოყენებით“. კანონის ამ რედაქციის საკმაოდ მოქნილი ცვლილებით, რომელმაც ცხოველი გამოირცხა „სხვა სხეულების“ კატეგორიიდან, თითქოს გატარდა ცხოველის პირების კატეგორიასთან შესაძლო დაახლოების იდეა,²¹⁷ თუმცა დღეს არსებული მიდგომით ცხოველები განეკუთვნებიან მოძრავ ნივთთა კატეგორიას. როგორც სწორად აღნიშნა სამართლის დოქტორმა ევგენია კურცინსკი-სინგერმა, კაცობრიობას ჯერ არა აქვს ტექნიკური საშუალებანი, რათა საკუთარ თავს მისცეს ცხოველებისადმი მორალური დამოკიდებულების უფლება,²¹⁸ თუმცა თანამედროვე ტექნოლოგიური განვითარების კვალდაკვალ, ეს დროც მალე დადგება. ამასთან, თანამედროვე ორისპირუდენცია ეძებს გზებს ცხოველების სამართლებრივი სტატუსის დასახვეწად და მნიშვნელოვანია, რომ ქართულმა სამართალმაც დაიწყო დისკუსია მათი სპეციალური ოურიდიული კლასიფიკაციის თაობაზე.

ბ) პროდუქტი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1011-ე მუხლის მიხედვით, პროდუქტად მიიჩნევა ყველა მოძრავი ნივთი და ნივთთან დაკავშირებული მომსახურება, თუნდაც ეს ნივთი იყოს სხვა მოძრავი ან უძრავი ნივთის შემადგენელი ნაწილი. პროდუქტად მიიჩნევა ბაზარზე განთავსებული საქონელი, იმის მიუხედავად, არის თუ არა იგი განკუთვნილი საბოლოო მოხმარებისათვის. ამდენად, პროდუქტი წარმოადგენს სპეციალურ სამართლებრივ კატეგორიას, რომელიც აერთიანებს ნივთებს, არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, ასევე, შემადგენელ ნაწილებს.²¹⁹ საყურადღებოა, რომ საკანონმდებლო ცვლილებების შემდეგ,²²⁰ პროდუქტად ასევე მიიჩნევა მომსახურება, რომელიც არ არის მატერიალური სხეულის მქონე სიკეთე.²²¹ ამასთან, სამოქალაქო

²¹⁷ ამ საკითხთან დაკავშირებით შეად. Antoine, Gaz.Pal. 1994, 1. Doctr. 594; D.1999. Chron.167; D. 2003. Chron. 2651; sur la loi de 1999, v. Aussil Revet, chron. Lég.RDT iv. 1999. 479, მითითებულია: Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 61.

²¹⁸ საუბარი, Dr. habil. Eugenia Kurzynsky-Singer [20.08.2018], პამბურგის მაქს პლანკის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტი.

²¹⁹ პროდუქტის მწარმოებლის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებით იხ. რუსთაშვილი, ეგნატაშვილი, კახუსები კანონისმიერ ვალდებულებით სამართალში (მედარებითსამართლებრივი მიმოხილვა), თბ., 2016, 256 და შემდეგ.

²²⁰ საქართველოს 2011 წლის 13 ოქტომბრის კანონი №5119 და საქართველოს 2012 წლის 8 მაისის კანონი №6151.

²²¹ შეად. თ. ზოიძე, ნუნდებული პროდუქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თბ., 2016, 16 და შემდეგ.

კოდექსის თავდაპირველი რედაქციით, პროდუქტის ცნებაში ასევე მოიაზრებოდა ელექტროდენი, თუმცა ამჟამად ის ამოღებულია ჩამონათვალიდან. ამჟამად ელექტროდენის პროდუქტისადმი მიკუთვნება სადავოა, თუმცა საყურადღებოა, რომ გერმანული სამართლით ელექტროდენი არ მიიჩნევა ნივთად (მისი უსახეულობის გამო), მაგრამ მიიჩნევა პროდუქტად. არსებული სასამართლო პრაქტიკა ადასტურებს, რომ უზარისხო ელექტროენერგიის მიწოდების შემთხვევები ფასდება, როგორც წუნდებული პროდუქტით მიყენებული ზიანი.²²² „მომხმარებელთა უფლებების შესახებ“ 2011/83 დირექტივით შემოთავაზებული განმარტების მიხედვით, არაოფიციალურ ვითარებაში ან/და დისტანციურად დადებული ხელშეკრულებებისათვის საქონელი/პროდუქტი ნიშნავს ნებისმიერ სხეულებრივ, მოძრავ ნივთს, მათ შორის, წყალს, გაზს და ღვინს, როდესაც ისინი გაყიდვის მიზნით მოთავსებულია შესაბამის ჭურჭელში განსაზღვრული რაოდენობით.²²³ ამასთან, პროდუქტად არ მიიჩნევა სურსათის პირველადი პროდუქტი და ნადირობის შედეგად მოპოვებული პროდუქტი. ასევე, არ შეიძლება პროდუქტად ჩაითვალოს უძრავი ნივთი. სასოფლო სამეურნეო პროდუქტები მხოლოდ მას მერე შეიძლება მივაკუთვნოთ პროდუქტის კატეგორიას, როდესაც დასრულებულია მათი პირველადი გადამუშავება. ქართული კანონმდებლობის სერიოზული სიახლეა ისიც, რომ პროდუქტად მიჩნეულია ნივთთან დაკავშირებული მომსახურება.²²⁴

გ) გარდამავალი მდგომარეობის მქონე მოძრავი ნივთები

თავიდანვე უნდა ითქვას, რომ კოდექსი გამოყოფს ნივთთა მხოლოდ ორ კატეგორიას – ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი (სსკ, მუხლი 148). ამდენად, საინტერესოა გარდამავალ მდგომარეობაში მყოფ ნივთთა საკითხი, რადგან კანონმდებლობა არ გამოყოფს ასეთ ნივთებს. თუმცა, შეუძლებელია არ აღინიშნოს ის თავისებურებები, რომლებიც ამ ნივთებს აქვთ, რადგან ისინი გარკვეული დროის განმავლობაში შესაძლოა გარდამავალ მდგომარეობაში იმყოფებოდნენ. ამ შემთხვევაში საუბარია, უფრო მეტად, ისეთ მოძრავ ნივთებზე, რომლებიც თავიანთი ბუნებით მოძრავი ნივთების კატეგორიის გარკვეულ ქვეკატეგორიას განეკუთვნებიან. ეს არის დროებითი კრიტერიუმი და დაკავშირებულია იმ შესაძლებლობასთან, რომელიც გააჩნია ნივთს იმისათვის, რათა მოძრავი მდგომარეობიდან - ასე ვთქვათ, მოძრავი ნივთიდან უძრავ მდგომარეობაში - უძრავ ნივთად ტრანსფორმირდეს.

²²² შეად. თ. ზოიძე, წუნდებული პროდუქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თბ., 2016, 191.

²²³ შეად. ლაკრმაია, ხელშეკრულების უარყოფის უფლება: ქართული და ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2016, 79 და შემდგ.

²²⁴ შეად. თ. ზოიძე, წუნდებული პროდუქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თბ., 2016, 23 და შემდგ.

მაგალითი

მშენებლობის დროს, საშენ მასალად გამოსაყენებელი ქვა, თავდაპირველად უძრავი ნივთია, მიწის შემადგენელი ნაწილი, ვიდრე მას ქვის მჭრელი მოწყობილობის გამოყენებით არ დამუშავებენ და მშენებლობისათვის საჭირო მასალად არ აქცევენ. ამის შემდეგ იგი ხდება მოძრავი ნივთი, რომელიც შენობის აგების მიზნით ტრანსპორტირდება მშენებლობის ადგილამდე. თუმცა, როგორც კი ქვას შენობის ასაგებად გამოიყენებენ, რა დროსაც ის ნაგებობაში ინკორპორირდება, იმ მომენტიდან იგი კვლავ უძრავ ნივთად გადაიქცევა. შენობის დანგრევის შემთხვევაში იგი კვლავ შეიძლება დაუბრუნდეს მოძრავი ნივთის მდგომარეობას.

ამდენად, ნივთის კლასიფიკაციასთან დაკავშირებული გადანყვეტილება კონკრეტული დროის პროდუქტია და ნაკარნახევია არსებული გარემოებებით. ასეთ შემთხვევაში, ეს პოზიცია განსაზღვრავს კონკრეტულ მომენტში ნივთის სამართლებრივ სტატუსს. ხდება ისეც, რომ ნივთი სუბსტანციურად უძრავია, მაგრამ ის ერთჯერადად გადაადგილდება. თანამედროვე ტექნოლოგიური მიღწევებით ნებისმიერი უძრავი ნივთის გადაადგილება შესაძლებელი. ქართულ რეალობაში კამათი მოჰყვა დავით აღმაშენებლის ძეგლის გადატანას ვარდების მოედნიდან დილოში. ამ თემას თუ ოურისტის პოზიციიდან შევხედავთ, გაჩნდება კითხვა, როგორ ნივთთა კატეგორიას უნდა მივაკუთვნოთ დავით აღმაშენებლის ძეგლი? ცხადია, ერთჯერადი გადაადგილება ვერ ცვლის ნივთის სამართლებრივ ბუნებას და ძეგლი, რომელიც ბუნებით უძრავ ნივთთა კატეგორიას მიეკუთვნება, მისი მიწასთან მყარი მიმაგრების შემდეგ, კვლავ უძრავ ნივთად განიხილება. ამრიგად, უნდა დავასკვნათ, რომ ბუნებით უძრავი ნივთები, რომლებიც მათი ერთჯერადი გადაადგილებით, შესაძლოა, მოძრავ ნივთებად გადაიქცნენ, მათი ფუნქციის, დანიშნულების გათვალისწინებით, მიწასთან მიმაგრების შემთხვევაში კვლავ უძრავ ნივთთა სამართლებრივ რეჟიმს ექვემდებარება. ამ მხრივ საინტერესოა ფრანგული სამართლის მიდგომა, რომელიც ცალკეულ შემთხვევებში პირდაპირ განსაზღვრავს მომენტს, როდესაც იცვლება ნივთის კლასიფიკაცია. კერძოდ, ნაპოლეონის კოდექსი ითვალისწინებს კონკრეტულ რეგულაციებს, მაგალითად, მოსაეღლი, რომელიც დამოკიდებულია თესლიდან აღმოცენებაზე და ხის ნაყოფი, რომელიც ჯერ კიდევ დაუკრეფავია, უძრავი ნივთებია. იმ მომენტიდან, როდესაც თავთავი (მარცვალის) მოცელილია (მოჭრილია) და ხილი დაკრეფილი, თუნდაც არ იყოს რეალიზებული, ისინი წარმოადგენენ მოძრავ ნივთებს. თუკი მოსავლის მხოლოდ ერთი ნაწილია აღებული, მაშინ მოძრავ ნივთს მხოლოდ ეს ნაწილი წარმოადგენს. ანალოგიურად, ხიდან მოწყვეტილი ნაყოფი, ან/და მოსავლის ნაწილი, რომელიც აღებულია, მოძრავ ნივთებად მიიჩნევა, მიუხედავად იმისა, რომ არაა შეკრებილი, თავმოყრილი. ასევე,

მოჭრილი ხეებიც მოძრავ ნივთებად განიხილება, იმ თანმიმდევრობით, რამდენიც იქნება დაპოვებული.²²⁵ ის სამშენებლო მასალა, რომელიც მიღებულია, შენობის დანგრევის შედეგად და შეგროვებულია იმ მიზნით, რომ მათი გამოყენებით ახალი შენობა აიგოს, მოძრავი ნივთებია მანამ, სანამ ამ საშენ მასალას მუშები გარკვეული კონსტრუქციის ასაშენებლად არ გამოიყენებენ.²²⁶ ფრანგულ სამართალში ამგვარი საკითხების დეტალური მონესრიგება დღევანდელი გადმოსახედიდან ცოტა უცნაურიცაა, მაგრამ უნდა აღინიშნოს, რომ კანონმდებლობაში არსებული რეგულაციები ყოველთვის შესაბამისი ეპოქის გამოძახილია: 1804 წელს, როდესაც ფრანგმა კანონმდებელმა მიიღო სამოქალაქო კოდექსი, სამოქალაქო ბრუნვაში აქტუალური სწორედ სოფლის მეურნეობის საკითხები იყო და კოდექსი მათ მოსაწესრიგებლად იყო მოწოდებული. ეკონომიკურ აქტივობათა ევოლუციამ დღის წესრიგში დააყენა გარკვეული ცვლილებებიც, მაგრამ ეს ნორმები ჯერჯერობით ასეთი სახით შემორჩა ფრანგულ სამოქალაქო კოდექსს.

ამდენად, ზოგ შემთხვევაში სახეზეა გარკვეული მიდრეკილების მქონე ნივთები. ასეთი ნივთების თვისება არის ის, რომ ისინი მიდრეკილნი არიან შეიცვალონ სამართლებრივი რეჟიმი, ან დარჩნენ კვლავ მოძრავ ნივთებად, სულ მცირე იმ დროით, რომლის ფარგლებშიც მათი ეს მიდრეკილება და ნიშან-თვისებები ბუნებრივად იქნება შენარჩუნებული, როგორც, მაგალითად, ხიდან მონყვეტილი ხილის ნაყოფი. ამასთან, შესაძლოა, ნივთის ასეთი მიდრეკილება და თვისებები განისაზღვროს დროის იმ მონაკვეთით, რომელიც ნივთების მესაკუთრისათვის იქნება სასურველი, როგორც, მაგალითად, ტყით მოსარგებლისთვის ტყის ტერიტორიიდან აღებული ხე.²²⁷ ასევეა იმ პირის მდგომარეობა, რომელიც, მაგალითად, აულებელ მოსავალს ყიდულობს. ამგვარი ნასყიდობის საგანი არის გარდამავალ მდგომარეობაში მყოფი ნივთი, რადგან გაყიდული ნივთი, რომელმაც მომავალში რაიმე სხვა ფორმით უნდა იარსებოს, თავის გარდამავალ მდგომარეობას გამოხატავს, მაგალითად, ჯერ კიდევ აულებელი მოსავალი, რომელიც უძრავი ნივთია, ალების შემდეგ გარდაიქმნება მოძრავად.²²⁸

დასკვნის სახით შესაძლოა აღვნიშნოთ, რომ მოძრავ და უძრავ ნივთებად დაყოფის მთავარ კრიტერიუმს ნივთების სხეულებრივი ფორმისადმი კუთვნილება და მინასთან მყარი დაკავშირების არარსებობა წარმოადგენს. თუმ-

²²⁵ შეად. Henry, Méga Code Civil, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin, Art. 521, Paris, 2012, 1155.

²²⁶ შეად. იქვე. 1163.

²²⁷ Com. 24 nov. 1981, Bull. Civ. IV, n 408, მიითითებულია: Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 61.

²²⁸ შეად. ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში, Montpellier, 23 juin 1927, DH 1927, 472, მიითითებულია: Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 61.

ცა ეს კრიტერიუმებიც არაა საბოლოო და არც მესაკუთრის ნება შეიძლება მივიჩნიოთ უმნიშვნელოდ.²²⁹ ამდენად, მოძრავი ნივთების კატეგორიას, ასე ვთქვათ, „უძრავი ნივთების მიღმა დარჩენილი ნივთების კატეგორიის“ მნიშვნელობა ენიჭება, რასაც კოდექსში მხოლოდ უძრავი ნივთების დეფინიციის არსებობაც მოწმობს. ისიც კი უნდა ვივარაუდოთ, რომ რაც უძრავი ნივთი არაა, მოძრავ ნივთებს მიეკუთვნება. ასეთი მიდგომით სამოქალაქო კოდექსმა, ერთი შეხედვით, ვერ მოახერხა მეტი სიცხადე შემოეტანა ნივთების უფრო დეტალურ კლასიფიკაციაში. საყურადღებოა ისიც, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით არსებული ნორმა, რომელიც ჩამოთვლის უძრავ ნივთებს მიკუთვნებულ სიკეთეებს, როგორც ჩანს, მიუთითებს, რომ ეს კატეგორია შემზღუდველ კატეგორიად უნდა განისაზღვროს.

§6. უძრავ და მოძრავ ნივთებად დაყოფის მნიშვნელობა

უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის განსხვავებას მხოლოდ პრაქტიკული დანიშნულება არ აქვს. ასეთი განსხვავება თეორიულადაც გასათვალისწინებელია და მნიშვნელობას იძენს არა მარტო კერძო სამართლისთვის, არამედ სხვა მოვლენებთან დაკავშირებითაც. აღნიშნულის საილუსტრაციოდ, მოვიყვანოთ მაგალითები სამოქალაქო სამართლის სფეროს გარეთ არსებული ისეთი დარგიდან, როგორიც სისხლის სამართალია. სისხლის სამართლის კოდექსი ცალკე თავში განიხილავს საკუთრების წინააღმდეგ მიმართულ დანაშაულს და ასეთი დანაშაულის სახეობით ობიექტად მიჩნეულია საკუთრებითი ურთიერთობა.²³⁰ სისხლის სამართალში ისეთი დანაშაული, როგორიცაა ქურდობა, რომელიც სხვისი ნივთის ფარულ დატაცებაში გამოიხატება, ეხება მხოლოდ ისეთ ნივთებს, რომლებიც მოძრავი ნივთების კატეგორიაში შედიან (საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი, მუხლი 177 I). იგივე შეიძლება ითქვას ძარცვასა და ყაჩაღობაზე. მათთან დაკავშირებითაც სისხლის სამართლის კოდექსი ასევე მიუთითებს მოძრავ ნივთებზე (საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი, მუხლები 178 I, 179 I).

განსხვავება უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის კერძო სამართალში შედეგობრივად კიდევ უფრო მნიშვნელოვანია: მაგალითად, მოძრავი ნივთების მიმართ გამოიყენება საკუთრების უფლების გადასვლის განსხვავებული წესი,

²²⁹ საფრანგეთის სასამართლო პრაქტიკაში განხილულ იქნა შემთხვევა, როდესაც მხარეების მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში მოძრავი ნივთის კვალიფიკაცია მიენიჭა კოტეჯს, რომლის ნიადაგიდან ალუბა და დაშლა შესაძლებელი იყო უახლესი ტექნიკური აღჭურვილობის გამოყენებით. Aix-en provence, 15 févr, 1985, Gaz.Pal.1985.2.443, note Dureuil, მითითებულია: *Mathieu, Droit Civil, Les Biens*, Sirey, 2013, 62.

²³⁰ შეად. *ლეკიეშვილი, თოდუა, მამულაშვილი*, სისხლის სამართლის კერძო ნაწილი, წიგნი I, მეოთხე გამოცემა, თბ., 2011, 359.

ვიდრე უძრავი ნივთების მიმართ; საკუთრების უფლება მინის ნაკვეთებზე ექვემდებარება უფრო ფართო შეზღუდვებს, ვიდრე საკუთრების უფლება მოძრავ ნივთებზე; უძრავი ნივთების ნასყიდობა ექვემდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, რაც სამოქალაქო კოდექსითა და საჯარო რეესტრის შესახებ კანონითაა მოწესრიგებული. აღნიშნული აქტების საფუძველზე ჩამოყალიბდა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო სისტემა (უძრავი ნივთების რეესტრი), რომლის საშუალებითაც შესაძლებელია უძრავი ნივთებისა და მათი მესაკუთრეების იდენტიფიცირება. საკუთრების უფლების ვარაუდისათვის მოძრავ ნივთებთან მიმართებით, საკმარისია ნივთის რეალური ფლობა. აქ საჯაროობის პრინციპის გამოხატულებაა კონსტრუქცია – ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ (სსკ, მუხლი 158), მაშინ, როდესაც უძრავ ნივთებთან მიმართებით, ნივთის რეალური ფლობა საკმარისი არაა, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ნივთზე საკუთრების გადაცემის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში უნდა მოხდეს.

განსხვავებულია შეძენითი ხანდაზმულობის ვადები უძრავ და მოძრავ ნივთებთან მიმართებით: თუკი მოძრავ ნივთებზე საკუთრების ხანდაზმულობით შესაძენად აუცილებელია, რომ პირი ამ ნივთს ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობდეს როგორც საკუთარს, უძრავ ნივთებთან მიმართებით საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენისათვის პირი საჯარო რეესტრში შეტანილი უნდა იყოს მინის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ ჰქონდეს შეძენილი საკუთრების უფლება მათზე. იგი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია იარსებებს თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე დადასტურდება, რომ პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს (სსკ, მუხლები 165-167). საყურადღებოა, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ქართულ სამართალში, გერმანული სამართლის გავლენით დამკვიდრებული რეგისტრაციის აუცილებელი პირობა მნიშვნელოვნად ზღუდავს შეძენითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტის მოქმედების არეალს.²³¹

უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის განსხვავება ფართოდ აისახება საოჯახო და მემკვიდრეობით სამართალში არსებულ რეგულაციებზე. მაგალითად, როგორც უნდა იყოს ქორწინების სამართლებრივი რეჟიმი, მეუღლეებს, თითოეულს ცალ-ცალკე, მესამე პირებთან მიმართებით აქვს იმ ნივთების თავისუფლად განკარგვის უფლება, რომლებიც 1161-ე მუხლის საფუძველზე მათი ინდივიდუალური საკუთრებაა.²³² ასევეა ინდივიდუალური სარგე-

²³¹ შეად. ფალაქანდიშვილი, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, საოუბოლო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ქანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 288.

²³² მეუღლეთა ქონებრივი ურთიერთობების თაობაზე იხ. რ. შენგელა, ვ. შენგელა, საო-

ბლობის ნივთები, ძვირფასეულობის გარდა, რომელიც თუნდაც ქორწინების განმავლობაში იყოს შეძენილი მეუღლეთა საერთო თანხებით, ჩაითვლება იმ მეუღლის საკუთრებად, რომელიც სარგებლობს ამ ნივთებით (სსკ, მუხლი 1162). მსგავსი მიდგომა აქვს კანონმდებელს პროფესიული საქმიანობისათვის საჭირო ნივთების მიმართაც თანასაკუთრების გაყოფისას. პროფესიული საქმიანობისათვის საჭირო ნივთები (მუსიკალური ინსტრუმენტები, საეჭიმო მოწყობილობა, ბიბლიოთეკა და ა.შ.), თუნდაც ქორწინების პერიოდში იყოს შეძენილი მეუღლეთა საერთო სახსრებით, გადაეცემა იმ მეუღლეს, რომელსაც ეს ნივთები თავისი საქმიანობისათვის საჭიროდება (სსკ, მუხლი 1165). შეიძლება ითქვას, რომ პროფესიული საქმიანობისათვის საჭირო ნივთები ძირითადად მოძრავ ნივთთა კატეგორიას განეკუთვნება (თუმცა, შესაძლოა იყოს უძრავი ნივთიც – მაგალითად, სახელოსნო) და კანონმდებლის ამგვარი მიდგომა ხელს უწყობს მეუღლეთა ქონებრივი დამოუკიდებლობის შენარჩუნებას. უძრავი ნივთები, თუკი ისინი შეძენილია მეუღლეთა თანაცხოვრების პერიოდში, ექვემდებარება მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმს²³³ და ასეთი ნივთების განკარგვისათვის აუცილებელია ორივე მეუღლის თანხმობა.²³⁴

რაც შეეხება მემკვიდრეობით სამართალს, ისიც ანგარიშს უნევს ნივთების ნიშან-თვისებებს და მათ განსხვავებებს. მაგალითად, სამკვიდროს გახსნის ადგილად ითვლება მამკვიდრებლის საცხოვრებელი ადგილი, ხოლო, თუ იგი ცნობილი არ არის - სამკვიდროს ადგილსამყოფელი. თუმცა, თუკი სამკვიდრო სხვადასხვა ადგილას იმყოფება, მაშინ სამკვიდროს გახსნის ადგილად მიიჩნევა უძრავი ქონების ან მისი ფასეული ნაწილის ადგილსამყოფელი, ხოლო თუ უძრავი ქონება არ არის, მაშინ მოძრავი ქონების ან მისი ძირითადი ნაწილის ადგილსამყოფელი.

ამასთან, ცალკეული სანივთო უფლებები შესაძლებელია მხოლოდ უძრავ ნივთებზე არსებობდეს (აღნაგობა, სერვიტუტი, შეზღუდული პირადი სერვიტუტი, იპოთეკა). ამის საპირისპიროდ გირავნობის უფლება შესაძლებელია მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე იქნეს დადგენილი. ამდენად, როგორც უძრავი, ისე მოძრავი ნივთები ქართულ სამართალში მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებია, განსხვავება კი ისაა, რომ მოძრავი ქონება გირავნობის საგანს წარმოადგენს, ხოლო უძრავი იპოთეკის საგანია.²³⁵ ამდენად, მოთხოვნის

ჯახო სამართალი, თბ., 2009, 162 და შემდგ.

²³³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას 840-791-2015, 16.03.2016.

²³⁴ სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლის თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა, და განკარგვა მეუღლეებს შეუძლიათ მხოლოდ ურთიერთშეთანხმებით.

²³⁵ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 33.

უზრუნველყოფის საშუალებების სამართლებრივი სისტემა გადამწყვეტ მნიშვნელობას სწორედ უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის არსებულ განსხვავებას ანიჭებს.

შეუძლებელია მხედველობიდან გამოგვრჩეს საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის საკითხთან მიმართებით არსებული ინტერესთა ბალანსიც, რომელიც ასევე რადიკალურად განსხვავებულია, მოძრავი და უძრავი ნივთების შემთხვევებში.

მნიშვნელოვანია, ასევე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული ნივთობრივი განსჯადობის საკითხი. სარჩელი საკუთრების უფლების, ქონების უფლებრივი დატვირთვის ან ასეთი დატვირთვისაგან გათავისუფლების შესახებ, აგრეთვე, ქონების გაყოფასთან, განაწილებასა და ფლობასთან დაკავშირებული სარჩელი, თუ დავა ეხება უძრავ ნივთებს, მათ შორის, მიწის ნაკვეთზე უფლებას, შეიძლება შეტანილ იქნეს სასამართლოში ნივთების ადგილსამყოფლის მიხედვით.²³⁶ აღნიშნული აიხსნება უძრავი ნივთების ფიქსაციის თავისებურებით, რასაც ასევე განმარტავს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის შესაბამისი ნორმები. აღნიშნული ნორმების მიხედვით, უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოსამართლის მიერ სამოქალაქო საქმის განსჯადობის საკითხთან დაკავშირებით.

§7. მოხმარებადი და არამოხმარებადი ნივთები

ნივთების განსხვავების კრიტერიუმი მოცემულ შემთხვევაში ემყარება მოხმარების იდეას და გამოყენების შემდეგ მათი განადგურების ფაქტს.²³⁷ მოხმარებადია საგანი, რომელიც პირველივე გამოყენების შემდეგ ნადგურდება, მაგალითად, საკვები პროდუქტები ან გასათბობად საჭირო შეშა. აუცილებელი არაა, ასეთი ნივთები ფიზიკურად განადგურდეს, ამ შემთხვევაში საუბარია მათი სარგებლიანობის აუნაზღაურებელ დანაკარგზე. მნიშვნელოვანია ისიც, თუ ობიექტურად რამდენად სრული იყო ნივთების სარგებლიანობის ზემოხსენებული დანაკარგი ან შეიძლება თუ არა მივიჩნიოთ, რომ დანაკარგი შესაძლოა შეფასდეს ნივთის მოხმარებლის შეხედულებისამებრ.

მაგალითი

ანო იყენებს საფოსტო მარკებს წერილის გასაგზავნად და 10-ლარიანი კუპონით ყიდულობს მაღაზიაში საჭირო ნივთებს. ფულის კუპიურა პირვე-

²³⁶ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, მუხლი 18 I.

²³⁷ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 51.*

ლი გამოყენებისთანავე იხარჯება ანოსათვის, რომელიც ამ თანხით სარგებლობს. მაგრამ ვინაიდან ფულის ფუნქცია მისი მომოქცევაში ყოფნა და მისი ბრუნვაა, იგი შეუძლებელია „აბსოლუტურად“, მთლიანად დაიკარგოს, ამის შემდეგ ფული სხვა პირების სარგებლობაში გადაინაცვლებს. ამრიგად, ფული მომოქცევაში (ბრუნვაში) მყოფი ეკონომიკური ღირებულების გადამცემი საშუალებაა.

რაც შეეხება საფოსტო მარკას, რომელიც მიჩნეულია საფოსტო გზავნილის გადატანის აუცილებელ ინსტრუმენტად, საფოსტო მარკა იკარგება მისი პირველი გამოყენებისთანავე (იმ მომენტიდან, რაც ანომ გამოიყენა იგი ნერილის გასაგზავნად და დააკრა კონვერტს). მარკა თავის ფუნქციას კარგავს მაშინაც კი, როდესაც იგი თავისი საფოსტო დანიშნულებით გამოყენების შემდეგ ფილატელისტის ხელთ აღმოჩნდება, ვინაიდან, ასეთ შემთხვევაში მარკა მხოლოდ კოლექციის საგანია. ამ თვალსაზრისით, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ ფულის კუპიურა მოხმარებადია მხოლოდ იმ პირის მიმართ, რომელიც მას იყენებს, თუმცა, იმავდროულად, ზოგადად იმავე პირებთან მიმართებითაც აღნიშნული ფულის კუპიურა მოხმარებადი არ არის. სხენებულის საპირისპიროდ, საფოსტო მარკა მოხმარებადია ყველა პირის მიმართ, ვინაიდან იგი მხოლოდ ერთხელ გამოიყენება, ყოველ შემთხვევაში, თუ დავეყრდნობით საფოსტო მარკის გამოყენების ფაქტს, მიგზედებით, რომ მას მხოლოდ ის პირი იყენებს, რომლისთვისაც ეს საფოსტო მარკა, ჩვეულებრივ, განკუთვნილია. ამრიგად, აღმოჩნდა, რომ „მოხმარებადობის“ დეფინიცია გამოირიცხავს ერთი საგნის მრავალჯერ გამოყენების შესაძლებლობას.²³⁸

ამას გარდა, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩანს, რომ განსხვავება საგნების ამ ორ კატეგორიას შორის საკმაოდ მკაფიო არ არის. მოხმარებადია ისეთი ნივთები, რომელთა „აბსოლუტური“ მოხმარება არის შესაძლებელი. თუმცა სარგებელი, რომელიც ამ ნივთისგან უნდა მივიღოთ ერთჯერადი არ არის და სწორედ ამ კუთხით იწყება განსხვავებათა აღრევა. არსებობს შემთხვევები, როდესაც მერყეობა დაუშვებელია: იმ ნივთებისაგან განსხვავებით, რომლებიც უდავოდ მოხმარებადია, მაგალითად, შუშა, სანვაი, რომლის სარგებლიანობა ყველა პირის მიმართ მისი პირველივე გამოყენებისთანავე იკარგება, არსებობენ საგნები, მაგალითად მანქანა, მაგიდა, რომლებიც შეგვიძლია განადგურებამდე არაერთხელ გამოვიყენოთ. ამრიგად, ამკარაა, რომ ნივთის ცვეთა მისი განადგურებით სრულდება, თუმცა, ერთჯერადი გამოყენება ნივთის გასანადგურებლად საკმარისი არ არის.

მაგალითი

ანოს დაუმთავრდა მანქანაში სანვაი და ვერ ახერხებს ეზოდან გასვლას.

²³⁸ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 51.*

იგი სთხოვს მეზობელ ვანოს, ათხოვოს მას რამდენიმე ლიტრი ბენზინი. ვანო თანხმდება ამას, მაგრამ აღნიშნავს, რომ ეს ბენზინი გაიღევა მოხმარებისას და ანო ვერ შეძლებს მის დაბრუნებას. აქვს თუ არა ვანოს ანოს მიმართ ბენზინის მოთხოვნის უფლება?

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 615-ე მუხლის თანახმად, თხოვნის ხელშეკრულება „დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის“ ქონების გადაცემას ნიშნავს. ამდენად, იგულისხმება, რომ გადაცემული ქონება უკან უნდა დაბრუნდეს. ამდენად, თხოვნის ხელშეკრულების მიზანი არსებითად მოუღწეველია მოხმარებადი ნივთების შემთხვევაში, რადგან მათთან მიმართებით ქონების ჩვეულებრივი დანიშნულება მათი მოხმარებით ვლინდება, ესეთი ქონება მოხმარების შემდეგ აღარ არსებობს და ვერ მიიღწევა მისი დაბრუნების მიზანი. ამის საპირისპიროდ, მოხმარებად ნივთებზე შეიძლება დაიდოს სესხის ხელშეკრულება, რაც გულისხმობს „იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის“ სხვა ქონების დაბრუნებას. ეს თავისთავად ამ ნივთების სხვა თვისებასაც – „ჩანაცვლებადობას“ გულისხმობს. ამდენად, ჩანაცვლებადი ნივთები ისეთი ნივთებია, რომელთა ჩანაცვლებაც შესაძლებელია სხვა ნივთებით და ამ მნიშვნელობით ისინი გვაროვნული ნივთების დეფინიციის მსგავს ნივთებს მიეკუთვნებიან. ამდენად, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ ვანოსა და ანოს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება და ვანოს აქვს ანოს მიმართ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთის (ამ შემთხვევაში ბენზინის) დაბრუნების მოთხოვნის უფლება.

ნივთების ასეთი განსხვავების თავისებურება, როგორც დავინახეთ, ჩნდება სესხის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით: ის, ვინც სესხად გასცემს მოხმარებად საგანს, ცხადია, არ უნდა ელოდოს იმას, რომ მსესხებელი მოხმარების შემდეგ მას სწორედ ამ ნივთს დაუბრუნებს (ბუნებრივია, იმ ჰიპოთეზაში, რომელიც ნივთის შეთანხმებულ გამოყენებას გულისხმობს, ჩვეულებრივ, მოიაზრება ამ ნივთის დანიშნულება, რომელიც დაკავშირებულია მის ბუნებასთან). მოხმარებადი საგნის გამოყენების შემთხვევაში განიხილება სანაცვლო (სამაგიერო) მოხმარებადი საგნის დაბრუნება. ეს არის ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც „ერთი მხარე ამავე კონტრაქტის მეორე მხარეს გადასცემს ფულს ან გვაროვნულ ნივთს, რომლის გამოყენებითაც მიმღები მხარე მოიხმარს მას, სამაგიეროდ იგი იღებს ვალდებულებას საგნის გადამცემ მხარეს დაუბრუნოს იმავე ხარისხის, იგივე სახეობის და რაოდენობის ნივთი“ (სსკ, მუხლი 623). ამასთან, იმავე განსხვავებას ვხედავთ უზუფრუქტის საკითხთან დაკავშირებითაც. როგორც ვიცით, უზუფრუქტი, ძირითადად, სხვისი ქონებით დროებითი სარგებლობის უფლებაა, რომლის ფარგლებშიც

უზუფრუქტუარი, დროებით მოსარგებლე პირი, ვალდებულია დაიცვას საგნის შემადგენლობა. თუკი ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებში უზუფრუქტუარი გაასხვისებს ცალკეულ საგნებს, მაშინ გასხვისებული საგნების ადგილი უნდა დაიკავოს მის მიერ შეძენილმა საგნებმა (სსკ, მუხლი 245, VII). უნდა აღინიშნოს, რომ არსებობს გარკვეული წინააღმდეგობა სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლთან მიმართებით. ეს მუხლი უზუფრუქტუარს ნებას რთავს ისარგებლოს ნივთით (მაგალითად, ქვის საამქროთი) როგორც მესაკუთრემ. 245-ე მუხლის VII ნაწილი კი მას აკისრებს ვალდებულებას, დაიცვას და შეინარჩუნოს ნივთის მთლიანობა, მაშინ, როდესაც მესაკუთრეს შეუძლია ამოიღოს ნივთის ნაწილი და გაასხვისოს იგი.

§8. ჩანაცვლებადი და არაჩანაცვლებადი ნივთები

გარდა ამისა, შესაძლებელია ჩანაცვლებადი და არაჩანაცვლებადი ნივთების ერთმანეთისაგან განსხვავება. ჩანაცვლებადი ნივთები არის მოძრავი ნივთები, რომლებიც სამოქალაქო ბრუნვაში რაოდენობით, ზომით ან წონით შესაძლებელია განისაზღვრონ (მაგალითად, ნედლეული, საკვები).²³⁹ ჩანაცვლებადი ნივთების თავისებურებას განაპირობებს მათი სხვა ნივთებით ჩანაცვლების შესაძლებლობა, ანუ უნდა არსებობდეს სხვა ნივთი, რომლის გამოყენებითაც შესაძლებელი იქნება შესაბამისი ვალდებულების სრულყოფილი შესრულება.²⁴⁰ ნივთების ჩანაცვლებადობის განმარტებას მივყავართ სახეობათა, გვაროვნულობათა შორის არსებულ განსხვავებასთან და ასევე ინდივიდუალიზაციის ცნებასთან.

მაგალითი

წყლის ინდივიდუალიზაცია ხორციელდება მხოლოდ ხარისხისა და რაოდენობრივი მაჩვენებლების მიხედვით (მაშინაც კი, როდესაც სალაპარაკო ენაში ორი წევთი წყალი სრულყოფილი მსგავსების სიმბოლოა, ეს წევთები ზუსტად იდენტური არასოდეს არ არის). ინდივიდუალიზაცია ნიშნავს გარკვეული ჯიშის, სახეობისაგან გამოყოფას, დაზუსტებას. როდესაც ამბობენ – „ეს წყალი“, ასეთი მითითებით ცდილობენ, გამოიყონ გარკვეული ხარისხის მქონე წყალი (დაეუშვათ, მინერალური წყალი), ხოლო როდესაც ამბობენ სიტყვას – „წყალი“, ასეთი ფორმულირებით წარმოჩნდება სპეციფიკური ხარისხის აბსტრაქცია: ამ თვალსაზრისით, წყლის ინდივიდუალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ მომენტიდან, როდესაც განისაზღვრება მისი რაიმე თვისება და ეს გამოარჩევს მას სხვა დანარჩენი წყლებისაგან. თუმცა, როდესაც ვამბობთ, ერთი ლიტრი წყალი, გაცვლის თვალსაზრისით, ის შეესაბამება იმავე ხარისხის

²³⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, §1, 19.

²⁴⁰ შეად. *კერესლეოძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 184.

სხვა ერთ ლიტრ წყალს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვასკენით, რომ წყალი არის გვაროვნული და ჩანაცვლებადი ნივთი. აღნიშნულის მსგავსად, შეგვიძლია გავიხსენოთ ზორბლის მაგალითი: ერთ ტონა ზორბალს საესეებით ჩანაცვლებს მსგავსი ხარისხის სხვა ერთი ტონა ზორბალი. ერთი კონკრეტული სერიის მანქანას ცვლის იმავე მოდელისა და იმავე მონაცემების მანქანა. მყიდველისათვის უმნიშვნელოა ასეთი ცვლილება, თუკი ეს ავტომანქანები იდენტურია.

მიბარების ხელშეკრულებით შემნახველი კისრულობს ვალდებულებას, შეინახოს მიმბარებლის მიერ მისთვის ჩაბარებული ნივთი და დააბრუნოს იგი ნატურით. თუმცა ნატურით დაბრუნების ვალდებულება არ არსებობს, როდესაც მიბარება ეხება გვაროვნულ ნივთებს, ანუ ინდივიდუალური ნიშნით განუსაზღვრელ, შეცვლად, გამოყენების პროცესში მოხმარებად ნივთებს. ამასთან, თუკი გვაროვნული ნივთები ინდივიდუალიზირებულია, ცხადია, ეს ჩვეულებრივი მიბარებაა, მაგალითად, ზარდახშაში, ან დალუქულ ჩანთაში მოთავსებული ფული.²⁴¹ გვაროვნული ნივთების მიბარება შეიცავს მიბარებისა და სესხის ხელშეკრულების ელემენტებს და ადგენს ფულის ან ნივთების სესხის ხელშეკრულების მიმართ მოქმედი ნორმების გამოყენებას. მიბარების ტრადიციული ხელშეკრულებისაგან განსხვავებით, მიმბარებელი ამ შემთხვევაში კარგავს საკუთრების უფლებას ნივთზე მის გადაცემასთან ერთად. ნივთის უკან დაბრუნების ვალდებულება მოიცავს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთების უკან დაბრუნების ვალდებულებას. გამოყენების მთავარ სფეროს მიეკუთვნება საბანკო ანაბრები და შემნახველი დანესეხულების შემთხვევები.

ამდენად, ობიექტური თვალსაზრისით, ერთი სერიის ნივთი ჩანაცვლებადია იმავე სერიისა და თვისებების მქონე სხვა მსგავსი ნივთით. ჩანაცვლებადობა, რომელიც ხელოვნურ საგნებს უკავშირდება, შესაძლოა, გარკვეული გადაწყვეტილების შედეგი იყოს: მაგალითად, ამკარაა, რომ ფული ჩანაცვლებადი ნივთია, იგი სწორედ ამ მიზნით შეიქმნა. 100-ლარიანი ფულის კუპიურა ცვლის სხვა 100-ლარიან კუპიურას. ჩანაცვლებადობა მოცემულ შემთხვევაში ემყარება უფრო კანონმდებლის გადაწყვეტილებას ვიდრე „ნივთის ხასიათს“.

²⁴¹ შეად. საფრანგეთის სასამართლო პრაქტიკაში ერთ-ერთ საკმეზე, რომელშიც მიბარების საგანს წარმოადგენდნენ ოქროს მონეტები, სასამართლომ გამოიყენა მიბარების ნორმები, რადგან მონეტები შენახული იყო ბანკის მიერ დახურულ კასეტაში, რომელიც მოთავსებული იყო სეიფში, რაც მათი ინდივიდუალიზირების საშუალებას იძლეოდა, ჩივ. 1, 29 ნოვ. 1983, B. I, 5 280, *Malaurie, Aynès*, Cours de droit civil, lex contrats spéciaux, Paris, 1991, 475.

ამასთან, ჩანაცვლებადი ნივთების საპირისპიროდ, არსებობს ისეთი ნივთებიც, რომლებიც შეუცვლელნი არიან, მათ ანალოგი არ მოეპოვებათ. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც ნივთი „მისი სახეობის ერთადერთი საგანია“, როგორც, მაგალითად თამარ მეფის გულსაკიდი ჯვარი, კლოდ მონეს კონკრეტული ტილო, ან ის იალქნიანი ნავი, რომელმაც დედამიწას შემოუარა. ასეთი ნივთები ჩაუნაცვლებელი საგნებია, რომელთაც ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ ნივთებსაც უწოდებენ.

ამასთან, შესაძლოა ნივთი, რომელიც გვაროვნულად იყო განსაზღვრული, დაკონკრეტდეს და მოხდეს ამ ნივთის ინდივიდუალიზაცია. გვაროვნულ და ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ნივთებს შორის არსებული ეს მიმართება ხშირად საუბრის დროსაც შესამჩნევია. მაგალითად, როდესაც ამბობენ: წყალი, ხორბალი, აქ გვაროვნული ნივთები იგულისხმება. იმავდროულად, როდესაც ამბობენ: ის ტილო (ნახატი), ის ყელსაბამი, ის იალქნიანი ნავი, ის მანქანა, ხაზი ესმევა ამ ნივთების ინდივიდუალიზაციას, ისინი გამოიყოფა იმ სახეობისაგან ან გამოშვებული პარტიისაგან, რომელსაც ეკუთვნიან. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ნივთი იდენტიფიცირებული ხდება სხვა ნივთებსა და სახეობებს შორის. უნდა აღინიშნოს, რომ ჩანაცვლებადი და მოხმარებადი ნივთები ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი სახეობებია: ჩანაცვლებადი ნივთი შეიძლება მოხმარებადიც იყოს (მაგალითად, წყალი) ან არა (კონკრეტული სერიის მანქანა); ანალოგიურად ჩაუნაცვლებადი ნივთი შესაძლოა მოხმარებადი იყოს (ხვანჭკარას 1998 წლის მოსავლის ღვინის ბოლო ბოთლი) ან არა (მხატვრის ტილო). თანამედროვე წარმოება განაპირობებს ჩანაცვლებადი ნივთების რაოდენობის ზრდას, რომელთაგან ზოგი მოხმარებადია, ზოგი არა.

ნივთების კლასიფიკაცია ჩანაცვლებად და ჩაუნაცვლებად ნივთებად არსებით მნიშვნელობას იძენს სახელმწიქროლებო სამართალში. კერძოდ, თუ შესრულების საგანია ნივთი, რომლის შეცვლაც შეიძლება (გვაროვნული ნივთი), მოვალე ვალდებულია ყოველთვის უნდა შეასრულოს (სსკ, მუხლი 382). თუ გაყიდული ნივთი ნაკლის მქონეა, გამყიდველმა ან უნდა გამოასწოროს ეს ნაკლი, ან, თუ საქმე ეხება გვაროვნულ ნივთს, შეცვალოს ნივთი საამისოდ აუცილებელ ვადაში (სსკ, მუხლი 490). განსხვავებულია მიდგომა ვალდებულების შესრულების ადგილის მიმართაც. თუ შესრულების ადგილი არაა განსაზღვრული და არც გამომდინარეობს ვალდებულებითი ურთიერთობის არსიდან, მაშინ საგნის მიწოდება უნდა განხორციელდეს: ინდივიდუალურად განსაზღვრული საგნის შემთხვევაში – იმ ადგილას, სადაც იგი ვალდებულების წარმოშობის მომენტისათვის იმყოფებოდა; ხოლო გვაროებით განსაზღვრული საგნის შემთხვევაში – იმ ადგილას, სადაც იმყოფება მოვ-

აღის სანარმო; თუ ასეთი არ არის, მაშინ მისი საცხოვრებელი ადგილის (ოურიდიული მისამართის) მიხედვით (სსკ, მუხლი 362).²⁴² ამასთან, ზოგიერთი ხელშეკრულების საგანი, შესაძლოა, იყოს მხოლოდ ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი, მაგალითად, ქირავნობა (სსკ, მუხლი 531), ლიზინგი (სსკ, მუხლი 576), იჯარა (სსკ, მუხლი 581) თხოვება (სსკ, მუხლი 615).²⁴³

მაგალითი

ანომ ვანოს მიჰყიდა ერთი ტონა ხორბალი, რომელიც სასაქონლო საწყობში ხანძრის გამო განადგურდა მანამ, ვიდრე მყიდველს გადაეცემოდა. რადგან ნასყიდობის საგანი გვაროვნული ნივთია - ხორბალი, ვინაიდან გამყიდველს თავისუფლად შეუძლია შეცვალოს ასეთი ნივთი, ვალდებულება უნდა შესრულდეს. გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს მყიდველს ერთი ტონა ხორბალი, თუმცა არა აუცილებლად „ის“ კონკრეტული, რომლის განსაზღვრა, გამოყოფა მართლაც რომ ძნელი იქნება, ვინაიდან მისი ინდივიდუალიზაცია ჯერ ისევ არ მომხდარა.

აღსანიშნავია, რომ ჩანაცვლებად ნივთებთან მიმართებით მოცულობის განსაზღვრის, გაზომვადობის ცნებას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება: იგი ერთადერთი საშუალებაა ნივთის საკმარისი და ჯეროვანი იდენტიფიცირებისათვის. ამდენად, ნივთთან მიმართებით სავალდებულოა, სულ მცირე განსაზღვროთ იგი მისი სახეობის ფარგლებში. აღსანიშნავია ისიც, რომ როდესაც საქმე ეხება ჩანაცვლებად ნივთებს, რთულდება მათი იდენტიფიცირებაც და, მართალია, მესაკუთრეს აქვს უფლება, გამოითხოვოს დაკარგული ან მოპარული ნივთი მესამე პირისაგან, მაგრამ ასეთი ნივთის ცნობა გართულებულია. ამრიგად, საესებით ნათელია ის გარემოება, რომ გვაროვნულ ნივთებთან მიმართებით საკმაოდ რთულია ამ პირობის დაკმაყოფილება.²⁴⁴

²⁴² ამასთან დაკავშირებით იხ. ზარანდია, სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები, 2005, 15; ასევე, *ძლიერიშვილი*, ვალდებულების შესრულება, 2006, 50; *ძლიერიშვილი*, სახელშეკრულებო სამართალი, *ძლიერიშვილი, ცერცვაძე, რობაქიძე, სვანაძე, ცერცვაძე, ჯანაშია* (რედ.), თბ., 2014, 387 და შემდგ.

²⁴³ შეად. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 148-149.

²⁴⁴ შეად. ფრანგულ სამართალში ნივთზე სასარჩელო მოთხოვნის უფლება არ გამოირჩევა ჩანაცვლებადი ნივთების შემთხვევაშიც: Civ. 3, 7 févr. 1989, Bull. civ. III n57; RTD civ. 1990. 109. Obs. F. Zénati; S. Storck, „სასარჩელო მოთხოვნის დაყენება ჩანაცვლებად ნივთებთან მიმართებით“ RRI. 1996-2. 483, D.R. Martin „სასარჩელო მოთხოვნა ფულად თანხებთან მიმართებით“, D. 2002. Chron. 3279; Com. 5 mars 2002, D. 2002. AJ 1139, obs. A Lienhard; RTD civ. 2002. 327, obs. T. Revet, მითითებულია: *Mathieu*, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 54.

§9. სხეულის ნაწილები, როგორც ნივთები

ნივთებად არ განიხილება ადამიანები და მათი სხეულის ნაწილები, ვიდრე ისინი ცოცხალი ორგანიზმის ნაწილს შეადგენდნენ.²⁴⁵ ადამიანის ორგანოებით ვაჭრობა აკრძალულია საქართველოს კანონმდებლობით, დასჯადია თავად ფაქტი – ადამიანის ორგანოებით ვაჭრობა და ქმედების შემადგენლობის განსახორციელებლად არ არის აუცილებელი ვინმესათვის კონკრეტული საფრთხის შექმნა.²⁴⁶ აღნიშნული განპირობებულია იმით, რომ ადამიანის თვითგანკარგვის უფლება მომდინარეობს პიროვნული უფლებებიდან და არა საკუთრების უფლებიდან. სწორედ პიროვნული უფლებების, ადამიანის ღირსებისა და ხელშეუხებლობის აღიარების მიზეზით, ადამიანის სხეული, გარდაცვალების შემდეგ, ასევე არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ნივთად, თუმცა გასაზიარებელია მოსაზრება, რომ არქეოლოგიური გათხრების შედეგად აღმოჩენილი ნეშთი შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს ნივთად, ვინაიდან აღარ არსებობს კავშირი გარდაცვლილ პირსა და მის გვამს შორის, ანუ ასეთ შემთხვევაში გვამი კონკრეტულ პირთან არ იდენტიფიცირდება.²⁴⁷

თანამედროვე სამართალი არ ცნობს მონობას, შესაბამისად, არავის არ შეუძლია ფლობდეს სხვა ადამიანის სხეულს ან მის ნაწილებს. თუკი სხეულიდან თვითგანახლებადი ქსოვილების გამოცალკევება მოხდა, ადამიანი მაინც აგრძელებს გამოცალკევებული ნაწილის მესაკუთრედ ყოფნას. ბოლო დრომდე, ანატომიურ ნაწილებზე უფლებებს არ ჰქონდათ განსაკუთრებული მნიშვნელობა, რომ მოეხდინათ საკუთრებასთან დაკავშირებულის სადავო პრეტენზიების პროვოცირება. თუმცა, რეალობა იცვლება. სხეულის გამოცალკევებული ნაწილები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მნიშვნელოვანი ბიოტექნიკური ცდებისთვის და შესაძლოა მნიშვნელოვანი ღირებულებაც გააჩნდეს. შეიძლება მოგვეჩვენოს, რომ ადამიანი, რომელიც არის ნებისმიერი ასეთი ნაწილის წყარო, უფლებამოსილი უნდა იყოს საკუთარი სურვილისამებრ განკარგოს საკუთარი სხეული.²⁴⁸

ჯანმრთელობის დაცვის არაერთი ნესი ვრცელდება ადამიანის სხეულის ელემენტებისა და პროდუქტების გამოყენებაზე. სპეციფიურია ნორმები ადამიანის ორგანოებთან, უჯრედებსა და ქსოვილებთან დაკავშირებით და ამ

²⁴⁵ შეად. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 142.

²⁴⁶ შეად. *ცეცხიშვილი*, ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემქმნელი დელიქტები, თბ., 2015, 81.

²⁴⁷ შეად. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 142; *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 205.

²⁴⁸ შეად. *Harris*, Who owns My Body, Oxford Journal of legal Studies, 16(1), 55-84, მითითებულია: Comparative Property Law, *Gambaro* (ed.), Vol. II, 2017, 314.

ნორმების დაუცველობა სისხლისამართლებრივადაც დასჯადია. აღნიშნული კი ბიოეთიკის სამართლის სფეროს განეკუთვნება.²⁴⁹

ამასთან, ადამიანის სხეულს მოშორებული, გამოყოფილი და ამით დაშორებული სუბსტანციად ქცეული სხეულის ნაწილები როგორცაა ამოღებული კბილები, თმები, ჩაბარებული სისხლი, სპერმა და კვერცხუჯრედები - შესაძლებელია იყოს საკუთრების უფლების ობიექტები, როგორც ნივთები.²⁵⁰ ამ კატეგორიაში შემავალი თვითგანახლებადი ქსოვილების მესაკუთრის მიერ განკარგვის შემთხვევაში,²⁵¹ მას ეკისრება პასუხისმგებლობა, როგორც უხარისხო პროდუქტისათვის.²⁵² თუმცა ისინი მაინც დაფარულნი არიან პიროვნული უფლებით, რომელსაც უპირატესობა ენიჭება. პიროვნული უფლებების პრიმატი მოქმედებს მანამ, სანამ პირი, რომელსაც სხეულის ნაწილი განეკუთვნება, არ არის თანახმა, რომ ეს ნივთები ბრუნვაში მოექცეს.²⁵³ ამ მხრივ მნიშვნელოვანია „ადამიანის უფლებებისა და ბიომედიცინის შესახებ“ კონვენციის დამატებითი ოქმი „ადამიანის ორგანოებისა და ქსოვილების გადანერგვის შესახებ“, რომელიც მკურნალობის მიზნით ორგანოებისა და ქსოვილების გადანერგვას ეხება. გადანერგვა შესაძლებელია მხოლოდ ცოცხალი დონორის ინფორმირებული თანხმობის საფუძველზე, ხოლო გარდაცვლილი დონორის შემთხვევაში, უფლებამოსილი პირის ნებართვის საფუძველზე. იმპერატიულად იკრძალება ორგანოებითა და ქსოვილებით ვაჭრობა, ან სხვა სახის სარგებლის ან ფინანსური მოგების მიღება.²⁵⁴

ადამიანის სხეულის ნაწილების ბრუნვაში არსებობის წესი და პირობები - მუდმივი ბალანსის ძიებაა. ამასთან მედიცინის მიღწევების მიუხედავად კანონმდებლობა ცდილობს თავი აარიდოს ქონების ცნების ამგვარ გაფარ-

²⁴⁹ შეად. *Binet, Droit de la bioéthique*, 2017, 211.

²⁵⁰ შეად. *van Erp, Cases, Materials and Text on Property Law (Van Erp, Akkermans eds.)*, Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2012, 40.

²⁵¹ უზენაესი სასამართლოს განმარტებით სისხლი წარმოადგენს პროდუქტს, უხარისხო პროდუქტის მიწოდების შედეგად შესაბამის პირს ეკისრება პასუხისმგებლობა, ვინაიდან სისხლის შექმნისას არსებობს მოლოდინი, რომ იგი არის უეჭველად საიმედო, ხარისხიანი პროდუქტი... ხელშეკრულების მხარეს, რომელიც სთავაზობს მომხმარებელს პროდუქტს, გულისხმიერი დამოკიდებულება მართებს ნივთის საიმედოობასთან დაკავშირებით, შეად. სუსგ, საქმე №296-624-07, 25.09.2007.

²⁵² შეად. სუსგ, საქმე №ას-125-120-2012, 19.04.2012, ასევე, გვანცა ხასია, ადამიანის სხეული, როგორც საკუთრება, სასემინარო ნაშრომი შესრულებული თსუ იურიდიული ფაკულტეტის სადოქტორო პროგრამის ფარგლებში, ხელ., თბ., 2017, 17 და შემდგ.

²⁵³ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, §1, 20.

²⁵⁴ შეად. *კანტალაიანი*, პაციენტის უფლებები და ჯანმრთელობის დაცვის პერსონალის სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობის საფუძველები, თბ., 2014, 23-24.

თეობას და მასში ადამიანის ორგანოებისა და ქსოვილების განხილვას, ვინაიდან არსებობს რისკი ბიოლოგიისა და მედიცინის მიღწევებმა საფრთხე შეუქმნას ადამიანის ღირსებას.²⁵⁵ ადამიანის პიროვნული უფლებების პატივისცემისა და სხეულებრივი ერთიანობის კონცეფციები, ამის მოუხედავად, მაინც უშვებენ, ამ პრინციპების პატივისცემით, ადამიანის სხეულის ელემენტების გამოყენებას.²⁵⁶

აუცილებელია აღინიშნოს, რომ ნივთები ბრუნვაუნარიანი, პიროვნულობას მოკლებული და პირთა ბატონობას დაქვემდებარებული საგნებია²⁵⁷ და მათი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა თავისუფლად უნდა იყოს შესაძლებელი იმისათვის, რომ სხეულის ნაწილები მივიჩნიოთ ნივთად, ისინი ამ კრიტერიუმებსაც უნდა აკმაყოფილებდნენ.²⁵⁸

მაგალითი

თუკი პირმა გამრავლების უუნარობის გამომწვევი ოპერაციის წინ კონსერვაციის მიზნით ჩააბარა სპერმა, რომელიც შემდგომში მესამე პირის დაუდევრობის შედეგად განადგურდა, გერმანული სასამართლო პრაქტიკით, ეს შემთხვევა აღიქმება როგორც სხეულის დაზიანება და არა საკუთრების ხელყოფა.²⁵⁹ ამის საპირისპიროდ, თუკი პირმა თავისი სხეულის ნაწილი სამოქალაქო ბრუნვაში გაუშვა, ისე, რომ მისი დანიშნულების მიხედვით მასთან კავშირი იკარგება, შესაბამისად, უპირატესობა ენიჭება ნივთობრივ ობიექტს და საკუთრების უფლებას. საკუთრების უფლების ამგვარი უპირატესობა მოქმედებს ნივთზე მანამ, სანამ მოხდება მისი სხვა პირისთვის ჩანერგვა.²⁶⁰

§10. ნივთი, როგორც ეკონომიკური მთლიანობა

საკუთრების უფლება და შეზღუდული სანივთო უფლებები არსებობს მხოლოდ მთლიან ნივთზე, მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების ჩათვლით. არსებითი შემადგენელი ნაწილები არ შეიძლება იყოს სხვა სანივთო უფლების საგანი, არამედ, აუცილებლად უნდა იქნეს მოცული ამ ნივთზე საკუთრების ან სხვა

²⁵⁵ შეად. ზასია, ადამიანის სხეული, როგორც საკუთრება, სასემინარო ნაშრომი შესრულებული თსუ იურიდიული ფაკულტეტის სადოქტორო პროგრამის ფარგლებში, ხელ., თბ., 2017, 27.

²⁵⁶ შეად. Binet, Droit de la bioéthique, 2017, 211.

²⁵⁷ შეად. ზ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 26 და შემდგ.

²⁵⁸ შეად. თ. ზოიძე, წუნდებული პროდუქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თბ., 2016, 25.

²⁵⁹ BGH NJW 1994, 127, მითითებულია: Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 20.

²⁶⁰ შეად. იქვე. 21.

სანივითო უფლებით. ამ მიდგომის საფუძველი ნივთის ერთიანი მიკუთვნება-სა ცალკეული ერთი საკუთრების უფლებისათვის ან შეზღუდული სანივითო უფლებისათვის მდგომარეობს ნივთის, როგორც ეკონომიკური მთლიანობის შენარჩუნების მიზანში.²⁶¹ სხვადასხვა საკუთრების უფლება ერთიანი ნივთის ცალკეულ ნაწილებზე მის დანაწევრებას გამოიწვევდა. ამის საპირისპიროდ, არაარსებით შემადგენელ ნაწილებსა და საკუთრებებზე (მაგალითად, სა-თადარიგო საბურავი) შესაძლებელია ცალკე უფლების არსებობა.

მაგალითები

ანო არის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელზეც აღმართულია შენობა. თუკი ჩვენ დავუშვებთ, რომ შესაძლებელია მიწაზე არსებობდეს სხვა პირის საკუთრების უფლება, ხოლო შენობაზე – სხვა პირისა, აღნიშნული წინააღმდეგობაში მოვა superficies solo cedit-ის პრინციპთან, რომელიც მიწის ნაკვეთსა და მასზე აღმართულ შენობა – ნაგებობას (მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს) განიხილავს როგორც ერთ მთლიანობას სწორედ ნივთის ეკონომიკური მთლიანობის შენარჩუნების მიზნით.

ანო არის ავტომანქანის მესაკუთრე. იგი ყიდულობს საღებავს ვანოსაგან, რომლითაც უნდა დაფაროს ავტომობილი. საღებავის შეძენისას იგი სრულად ვერ იხდის თანხას და თანხმდება ვანოსთან პირობადებული საკუთრების უფლებით საღებავის შეძენაზე, რაც ნიშნავს, რომ საკუთრება შემძენზე გადავა მხოლოდ საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ (სსკ, მუხლი 188). ამასთან, საღებავი, რომლითაც ხდება ავტომობილის დაფარვა, როგორც მთავარი ნივთის (ავტომობილის) არსებითი შემადგენელი ნაწილი ვერ იქნება ცალკე, სხვა უფლების ობიექტი, გარდა მთავარ ნივთზე არსებული უფლები-სა. ამდენად, ამ შეთანხმებას პირობადებული საკუთრების მნიშვნელობა ვერ ექნება.

სხვაგვარად იქნებოდა საქმე, ვანოს ანოსათვის, მაგალითად, საბურავები რომ მიეყიდა. ამ შემთხვევაში, ანო დააყენებდა ახალ საბურავებს. მათ შორის შეთანხმება პირობადებულ საკუთრებაზე ნამდვილი იქნებოდა, რადგან ვიდრე ანო არ გადაიხდიდა საბურავების საფასურს, ვანო შეინარჩუნებდა საკუთრების უფლებას საბურავებზე. შედეგად: ანო იქნებოდა ავტომობილის მესაკუთრე, ხოლო ვანო საბურავების მესაკუთრე.²⁶²

გამონაკლისი არსებობს „მოჩვენებითი შემადგენელი ნაწილების“ შემთხვევაში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად (I),

²⁶¹ შეად. იქვე. 22.

²⁶² შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 22.

არსებით შემადგენელ ნაწილად მიიჩნევა ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ან მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. მინის ნაკვეთის შემთხვევაში არსებით შემადგენელ ნაწილად კვალიფიკაციისათვის მნიშვნელოვანია, რომ მიწასთან კავშირი იყოს მყარი და ეს კავშირი არ იყოს გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. ამდენად, ის ნივთები, რომლებიც მხოლოდ დროებითი მიზნით უერთდება მინის ნაკვეთს, მაგალითად, სამშენებლო კოტეჯი სამშენებლო სამუშაოების მანძილზე ან ანტენა, რომელსაც დამქირავებელი ამონტაჟებს დაქირავებული ბინის აივანზე, არ წარმოადგენენ არსებით შემადგენელ ნაწილს.

მაგალითი

შპს ანო აწარმოებს მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობას. მოსახლეობის უსაფრთხოების მიზნით სამშენებლო ტერიტორია შემოსაზღვრულია კაპიტალური ღობით. არის თუ არა ღობე და ეს მინის ნაკვეთი ერთი ეკონომიკური მთლიანობა? რასაკვირველია არა, რადგან ღობე ამ შემთხვევაში არც მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს არ წარმოადგენს და მხოლოდ „მოჩენებითი შემადგენელი ნაწილია“ რადგან მიწასთან მისი კავშირი მხოლოდ სამშენებლო სამუშაოებით არის განპირობებული. მართალია დაკავშირება მყარია, მაგრამ სარგებლობის მიზანი დროებითია (სსკ მუხლი 150, II).

§11. ნაყოფი, შემოსავალი (სარგებელი)

ნაყოფი, შემოსავალი (სარგებელი) ნივთისა და უფლების გამოყენების შედეგია. ის, აგრეთვე, უპირატესობაა, რომელსაც წარმოქმნის ნივთის ან უფლების გამოყენება (მაგალითად, გამოყენების შედეგად არსებული მოგება, რომელსაც ავტომანქანის მფლობელობა წარმოქმნის). ნივთის ნაყოფს 154-ე მუხლის I ნაწილი განმარტავს, როგორც ნივთის ნამატს ან/და უპირატესობას, ან მის სხვაგვარად მიზნობრივად მიღებულ სარგებელს (ხილი ხეზე, ძროხის რძე, ქვები ქვის სამტეხლოდან). უფლების ნაყოფია მოგება (შემოსავალი), რომელსაც უფლება სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე წარმოქმნის, მაგალითად, ქირა ნივთის გაქირავებისას. გარემოებებიდან გამომდინარე, ნაყოფის მიღება შესაძლებელია სხვა პირის მიერ ისე, რომ იგი ვალდებული იყოს მესაკუთრეს გადასცეს იგი. ნივთის ნაყოფს მიეკუთვნება მესაქონლეობისა და მინათმოქმედების ყველანაირი ნატურალური პროდუქტი, როგორიცაა: ხბო, კვერცხი, ხეების ან მცენარეების ნაყოფი.²⁶³

ნივთები შესაძლოა ასევე განვასხვავოთ იმის მიხედვით, იძლევა თუ არა ეს

²⁶³ შეად. კროპოვოლური, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 726.

ნივთი ნაყოფს. ბუნებრივი ნაყოფის შემთხვევაში სახეზეა ორგანული კავშირი ნაყოფის წარმოქმნელ ნივთთან.²⁶⁴ განასხვავებენ მსხმოიარე და არა მსხმოიარე ნივთებს, ეს განსხვავება ემყარება ნივთის უნარს, გამოიღოს (გამოისხას) ნაყოფი, რომელიც პერიოდულად წარმოიქმნება, რითაც ამ ნივთის შემცველობა და დანიშნულება არ იცვლება (იგი არ უარესდება): ამრიგად, ვენახი (ვაზი) მსხმოიარე ნივთია. ასევეა, მიწის ნაკვეთი, საიდანაც მოსავალს იღებენ; საქონელი (პირუტყვი), რომელიც პროდუქტს იძლევა. **ოურიდოულ ნაყოფს** კი თავის მხრივ, აქვს არა ბიოლოგიური, არამედ, ეკონომიკური საფუძველი. ამდენად, სამოქალაქო ნაყოფის მომტანია ბინა, საიდანაც ბინის ქირას იღებენ; კაპიტალი, საიდანაც მოგებას იღებენ.

ამრიგად, მოცემული მაგალითებიდან შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ სამოქალაქო სამართალი განასხვავებს მიღებული ნაყოფის სხვადასხვა სახეს. ესენია: **ბუნებრივი (ნატურალური) ნაყოფი**, კერძოდ, მიწისაგან ბუნებრივი წესით მიღებული ნაყოფი – სხვადასხვა პროდუქტი, ასევე ცხოველები – სგან მიღებული ნამატი და საკვები პროდუქტები, ხილ-ბოსტნეული, რძე, მატყლი;²⁶⁵ **ინდუსტრიული ნაყოფი**, რომელიც, განაშენიანების, სხვადასხვა კულტურათა მოშენების, სელექციისა და ბუნებაზე ადამიანის ზეგავლენის სხვადასხვა მეთოდით არის მიღებული და, ბოლოს, **შემოსავალი (სარგებელი – სამოქალაქო ნაყოფი)**, რომელსაც მიეკუთვნება ქირა, საიჯარო გადასახადი, გარკვეული ფულადი თანხიდან მიღებული მოგება, დარიცხული პროცენტი. როგორც ვხედავთ, ნაყოფის წარმოება არა იმდენად ნივთის ბუნებას, არამედ, უფრო ხშირად, ამ ნივთით სარგებლობას, მის გამოყენებას უკავშირდება.

მაგალითი

დაუმუშავებელი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გარკვეული დროით სახნავ-სათესი სამუშაოები ჩერდება, მომდევნო პერიოდებში ამ მიწის ნაკვეთების უკეთ გამოსაყენებლად, ამ დროის მანძილზე, არ არის ნაყოფის, სარგებლის მომტანი; სეიფში ან დახურულ სკივრში შენახული ოქროს ზოდი ასევე არ წარმოადგენს ნაყოფს.

არსებობს ისეთი ნივთებიც, რომელთაც არ შესწევთ ნაყოფის, სარგებლის (სამოქალაქო ნაყოფის) შექმნის უნარი, ვინაიდან შეუძლებელია ამ ნივთის განკარგულებაში ყოფნა მისი შემცველობისა და დანიშნულების შეცვლის გარეშე, სხვაგვარად რომ ვთქვათ, არსებობს ისეთი ნივთებიც, რომელთა გამოყენებაც შეუძლებელია საკუთრების გადაცემის გარეშე: მაგალითად, ჩანანერების რეეული, უბის ნიგნაკი.

²⁶⁴ შეად. *ვაჩიშვილი*, სამართლის ზოგადი თეორია, მეორე გამოცემა, თბ., 2010, 199.

²⁶⁵ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 49.

გარკვეული განსხვავება არსებობს ნაყოფის მომტან (მსხმოიარე) და სამეურნეო შემოსავლის მომტან ნივთებს შორის: სამეურნეო შემოსავლის მომტანი ნივთები ისეთი საგნებია, რომლებიც ქმნიან პროდუქტს, თუმცა ეს ნივთები განახლებადი არ არის და მათი გამოყენების შედეგად ასეთი ნივთების შემადგენლობა შეიძლება შეიცვალოს (გაუარესდეს); ასეთი ნივთების მაგალითად ხშირად იყენებენ ქვის სამტეხლოს მაგალითს, სადაც ქვის წარმოება ხორციელდება. ზემოაღნიშნული განმარტების მიხედვით თუ ვიმსჯელებთ, შევნიშნავთ, რომ ქვის მოპოვება გარკვეული ხანგრძლივობით შეიძლება გაგრძელდეს, მაგრამ ერთხელაც მისი სარგებლიანობა ამოიწურება. აღნიშნული კი ნიშნავს იმას, რომ ხდება ამ ნივთის შემადგენლობის, მისი დანიშნულების უარესობისკენ შეცვლა.²⁶⁶ სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლი იძლევა ნაყოფის ცნებას. ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რომელსაც ეს ნივთი იძლევა. ამდენად, ნივთის ნაყოფია ის სიკეთე, რომელსაც ნივთი იძლევა ისე, რომ მისი სუბსტანცია არ ისპობა.²⁶⁷

მაგალითი

განსხვავება ნივთების მიმართ არსებულ ინტერესებს შორის მრავალგვარია: მაგალითად, პირი, რომელიც ნივთებით დროებით სარგებლობს და, ვალდებულია ეს ნივთი მესაკუთრეს დაუბრუნოს, არ არის უფლებამოსილი, საგანი უარესობისკენ შეცვალოს, თუმცა, შეუძლია მიიღოს ნაყოფი/სარგებელი. ასეთ შემთხვევად შეგვიძლია მივიჩნიოთ ქირავნობის შემთხვევა, როდესაც დამქირავებელს აქვს ქვექირავნობის უფლება (სსკ, 549, 550, 551 მუხლები); უზუფრუქტით (სხვისი ქონებით) მოსარგებლე პირი (სსკ, 242 და შემდგომი მუხლები); ასევე შემთხვევა, როდესაც გირავნობის საგანი დამგირავებლის მფლობელობაშია და, თუ არსებობს მხარეთა შეთანხმება, მას უფლება აქვს მიიღოს სარგებელი გირავნობის საგნიდან. ივარაუდება, რომ მოგირავნე უფლებამოსილია მიიღოს ნაყოფი გირავნობის საგნიდან, თუ ნაყოფის მიღება გირავნობის საგნის თვისებიდან გამომდინარეობს. (სსკ, მუხლი 261 I); ასევე, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე მოვალეა, გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით (სსკ, მუხლი 581 I); ამის საპირისპიროდ, მაგალითად, შემნახველს არ გააჩნია არც ნივთის განკარგვის, არც ამ ნივთით სარგებლობის უფლება: როდესაც ის აბრუნებს აღნიშნულ ნივთს, მასთან ერთად აბრუნებს ნივთის ნაყოფსაც (სსკ, მუხლი 773). იგივე შეიძლება ითქვას საკუთრების მინდობის შემთხვევაზე, სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ნორმას, რომელიც განსაზ-

²⁶⁶ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 50.

²⁶⁷ შეად. პ. ზოიძე, ქართული სანიეთო სამართალი, თბ., 2003, 50.

ღერავს, რომ ქონების ნაყოფი რჩება საკუთრების მიმნდობს (სსკ, მუხლი 726 III). მაშასადამე აღნიშნულ პირს უფლება არა აქვს ამ ნივთის რაიმე ნაწილს ამოიღოს, თუმცა, შეუძლია ამ ნივთის გამოყენებით მისი ნაყოფისაგან გარკვეული სარგებელი მიიღოს.

მაგალითები

ანომ უზუფრუქტის უფლებით მიიღო საექსპლუატაციოდ ქვანახშირის მალარო. ამ ნივთებით სარგებლობა მაშინ იწყება, როდესაც შესაბამისი ხელშეკრულების მიხედვით შესაძლებელია უზუფრუქტის უფლების განხორციელება.

ანოსა და ვანოს შორის დაიდო უზუფრუქტის ხელშეკრულება. უზუფრუქტუარი სარგებლობს ნივთით და იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა. მესაკუთრისაგან განსხვავებით მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის აუცილებელია მესაკუთრის თანხმობა. სამოქალაქო კოდექსი არაფერს ამბობს უზუფრუქტუარის უფლებაზე მიიღოს ნაყოფი და სარგებელი ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის III ნაწილი საუბრობს მხოლოდ უზუფრუქტუარის უფლებაზე, მიიღოს ამ ნივთის ის ნაყოფი და სარგებელი, რომელიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. შეუძლია თუ არა ანოს მიიღოს ის ნაყოფი და სარგებელი, რომელიც ნივთის ჩვეულებრივი გამოყენების შედეგად მიიღება? ამ შემთხვევაში, შესაძლებელია ვიხელმძღვანელოთ „მით უფრო“ არგუმენტით, თუკი უზუფრუქტუარს უფლება აქვს მიიღოს ნივთის ნაყოფი და სარგებელი ამ ნივთის ჩვეულებრივისაგან განსხვავებული სამეურნეო საქმიანობის შედეგად,²⁶⁶ მას მით უფრო აქვს უფლება, მიიღოს ის ნაყოფი და სარგებელი, რაც ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენებით მიიღება. სხვაგვარად უზუფრუქტი სრულიად უშინაარსო უფლება იქნება. ამასთან აღსანიშნავია, რომ ვინაიდან ნივთის შემადგენლობის გაუარესება და ნაყოფის მიღების პერიოდულობა დადგენილი არ არის და ვერც იქნება, აღნიშნული სასამართლო პრაქტიკის საგანია ყოველ კონკრეტულ შემთხვევასთან დაკავშირებით.

§12. საჯარო ნივთები

საჯარო ნივთები ისეთი ნივთებია, რომლებიც ხანგრძლივად და უშუალოდ გამოიყენება საზოგადო (საჯარო) მიზნებისათვის. ამდენად, საჯარო ნივთები საჯარო სარგებლობის ნივთებია, რომლებიც საზოგადოებრივ სამსახურშია

²⁶⁶ თუმცა ვალდებულია ასეთ დროს აუნაზღაუროს მესაკუთრეს ის ზიანი, რაც ნივთის მიაღება ასეთი გამოყენების შედეგად (მუხლი 245 III).

ჩაყენებული.²⁶⁹ ამასთან, საჯარო ნივთებად მიიჩნევა სახელმწიფო აქტივობებზე ალიარებული ნივთები. განასხვავებენ: (1) საერთო სარგებლობაში არსებულ საჯარო ნივთებს, რომელთა სარგებლობა ყველასათვის ხელმისაწვდომია (მაგალითად, გზები, ავტომაგისტრალები, ქუჩები); (2) სპეციალური სარგებლობის ნივთებს, რომელთა გამოყენებაც შესაძლებელია მიზნობრივი დანიშნულების შესაბამისად (მაგალითად, წყალსამეურნეო მიზნებისათვის გამოსაყენებელი წყლები); (3) საჯარო უფლებების მქონე დანესებულებათა სარგებლობაში არსებულ ნივთებს (მაგალითად, ბიბლიოთეკების, სკოლების, თეატრების სარგებლობაში არსებული ცალკეული ნივთები) და (4) მმართველობის სარგებლობაში არსებული საჯარო ნივთები (მაგალითად, ადმინისტრაციული ნაგებობები, პოლიციისა და საზღვრის დაცვის საშუალებები).²⁷⁰

საჯარო ნივთებს მიეკუთვნება ასევე რელიგიური მსახურებისათვის განსაზღვრული ნივთები – ე.წ. *res sacrae*.²⁷¹ ამდენად, საჯარო ნივთებთან მიმართებით ვრცელდება მათი ყველასადმი კუთვნილების ვარაუდი. საჯაროა ისეთი ნივთები, რომლებიც „ბუნებისაა“ და ნებისმიერს შეუძლია მათი დაუფლება. მაგალითად, წყაროს წყალი, ჰაერი. ასეთი ნივთები არ მიეკუთვნება კერძო საკუთრების ობიექტებს. საინტერესოა საკრალური ნივთების სამართლებრივი მდგომარეობაც, მაგალითისათვის სვანური ადათობრივი სამართლით სამოქალაქო ბრუნვიდან ამოღებულ საკრალურ ნივთებს განეკუთვნებოდა ნაეკლესიარი; ხატის კუთვნილი წმინდა მიწა, სათიბი, ტყე,²⁷² შესახელებული პირუტყვი.

²⁶⁹ შეად. *Dross*, *Droit des biens*, 3 édition, Paris, 2017, 272.

²⁷⁰ საჯარო ნივთებისა და მათი კლასიფიკაციის შესახებ დეტალურად იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 238 და შემდეგ.

²⁷¹ შეად. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 240. საინტერესოა, რომ რიგ ევროპულ ქვეყნებში აქტუალურია უფუნქციოდ დარჩენილი ეკლესიების პრობლემა: ეკლესიებში ხალხის დასწრება იკლო და დღის წესრიგში დადგა მათი შენახვის, გათბობისა და აღდგენის პრობლემები. ეკლესიის შენობების გასხვისება ხშირ შემთხვევაში რჩება ერთადერთ, მაგრამ ძალიან რადიკალურ გადანაცვტილებად, რადგან შესაძლოა ამით დასრულდეს ნაგებობის გამოყენება იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იყო აგებული. მნიშვნელოვანია ბალანსის პოვნა ერთი მხრივ საეკლესიო ნაგებობის რელიგიური ღვთისმსახურებისათვის გამოყენებისა და მეორეს მხრივ, გამოყენების სხვა სახეების გამოყენებას შორის, შეად. *Dewitte*, (Alternatives to) the Sale of Churches, *Property Law Perspectives IV*, Gruyaert, *Remaekers, Rostill* (eds.), Metro, 2016. 19-37.

²⁷² ხატის კუთვნილ წმინდა მიწას და ნაეკლესიარს სვანურად „ლალცხატ“-ი ეწოდებოდა, შეად. *დავითაშვილი, ონიანი*, ჩვეულებითი სამართლის მოქმედება თანამედროვე ბალსებში სვანეთში, თბ., 2016, 122.

თავი III. შემადგენელი ნაწილები და საკუთვნებელი

§1. შემადგენელი ნაწილები

შედგენილი ნივთი შედგება მისი შემადგენელი ნაწილებისაგან. ამ ნაწილებს, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის შედგენილ ნივთს, ნივთის შემადგენელი ნაწილები ეწოდება. ერთმანეთისაგან განსხვავდება არსებითი და არაარსებითი შემადგენელი ნაწილები. არსებითი შემადგენელი ნაწილები ნივთის ისეთი ნაწილებია, რომლებიც შეუძლებელია ერთმანეთისგან იშვარად იქნეს დაშორებული, გამოცალკევებული, რომ ამით არ განადგურდეს ერთი ან მეორე ნაწილი ან არ შეიცვალოს მათი ბუნება და დანიშნულება და არ მოადგეთ მათ არსებითი ზიანი (სსკ, მუხლი 150 I). ასეთი ნივთები შეერთების შედეგად კარგავენ თავიანთ სხეულებრივ დამოუკიდებლობას და ერთი მთლიანი ნივთის ნაწილები ხდებიან (მაგალითად, ჩაშენებული ბუხარი, ჩაშენებული სამზარეულო, ცენტრალური გათბობის მიწები, აგრეთვე მშენებლობისას გამოყენებული სამშენებლო მასალები). იგივე შეიძლება ითქვას იმ შემთხვევებზე, როდესაც გამოცალკევება კი არის შესაძლებელი, მაგრამ ამისათვის საჭირო ხარჯები შეუსაბამოდ მაღალია. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ნივთის შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები, ხოლო თუ ასეთი არ არსებობს, თვით ნივთის სამეურნეო დანიშნულება. ნივთის შემადგენელ ნაწილად უნდა ჩაითვალოს ის, რაც მიზნობრივად დაკავშირებული მასთან. ასევე საჭიროა, რომ ამ კავშირის შედეგები განვიხილოთ, როგორც ერთიანი ნივთი. როცა ნივთების კავშირით იქმნება ერთიანი ნივთი, მაშინ არ შეიძლება ვილაპარაკოთ სხვადასხვა ნივთებზე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საკუთრების უფლებით. ამდენად, არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს. ე. ი. არსებითი შემადგენელი ნაწილის ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული ნივთთან და შეუძლებელია შემადგენელი ნაწილის დამოუკიდებელი განკარგვა.²⁷³

მაგალითი

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საცხოვრებელ სახლზე არსებული მინაშენი ცნო ამ სახლის არსებით შემადგენელ ნაწილად.²⁷⁴ სასამართ-

²⁷³ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №3კ-675-02, 22.10.2002.

²⁷⁴ შეად. საფრანგეთის სასამართლო პრაქტიკაში სადავო იყო ვერანდის, როგორც უძრავი ნივთის ბუნება, მხარეთა შეთანხმებით, მყიდველის მიერ თანხის სრულ გადახდამდე ხელშეკრულებაში ჩადებული იყო საკუთრების უფლების გადაცემის შეჩერების

ლომ მოუთითა, რომ საცხოვრებელ სახლზე არსებული მინაშენები სამოქალაქოსამართლებრივი თვალსაზრისით არ შეიძლება ყოფილიყო ცალკე უფლების ობიექტი, რაც იმას ნიშნავდა, რომ სახლზე არსებული სანივთო უფლებები ვრცელდებოდა მის მინაშენებზეც.²⁷⁵

ამასთან ერთად, სამოქალაქო ბრუნვაში რთულია არსებითი და არაარსებითი ნაწილების განსხვავება, ამ შემთხვევაში გადამწყვეტია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული შეხედულება ან ობიექტური დამკვირვებლის (მესამე პირის) ბუნებრივი განსჯა. მნიშვნელობა ენიჭება ნივთების შეერთების დროს.²⁷⁶ ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები შეუძლებელია სხვისი განსაკუთრებული უფლებების საგანს წარმოადგენდნენ, მაგალითად, სხვის საკუთრებაში არსებობდნენ. ამდენად, მთავარი ნივთის მესაკუთრე, ყოველთვის წარმოადგენს არსებითი შემადგენელი ნაწილის მესაკუთრეს. ამიტომაც, სამოქალაქო კოდექსის 193-ე მუხლი პირდაპირ განსაზღვრავს, რომ თუ მოძრავი ნივთი გახდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, მთავარი ნივთის (ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე) იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც. ამდენად, ძირითად ნივთზე არსებული უფლებრივი მდგომარეობა ვრცელდება მის არსებით შემადგენელ ნაწილზეც. ამასთან, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ შესაბამისად, ძირითად ნივთზე თანასაკუთრების შემთხვევაში, უფლებრივი პროპორციის რეჟიმში ექცევა მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილიც.²⁷⁷

ა) არაარსებითი შემადგენელი ნაწილები

არაარსებითი შემადგენელი ნაწილები შესაძლებელია ნივთისაგან ზიანის გარეშე გამოცალკევდნენ, მაგალითად, საბურავები, სტანდარტული ასაწყობი სამზარეულო. ამდენად, ასეთ ნივთებზე შესაძლებელია ცალკე უფლებების არსებობა.

მაგალითი

სარდაფი, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, არ მიიჩნევა ბინის არსებით შემადგენელ ნაწილად და შესაძლოა იყოს ცალკე უფლების ობიექტი. ნივთის შემადგენელი ნაწილის თვისებაა ის, რომ იგი ყოველთვის მეორე ნივთთანაა დაკავშირებული და ამ ნივთების კავშირით იქმნება

პირობა და ვერანდა განიხილებოდა იმ მოძრავ ნივთად, რომელიც უძრავ ნივთში იქნება დაფიქსირებული. სასამართლომ უპირატესობა მიანიჭა რა საჯარო წესრიგის გათვალისწინებით შექმნილ საკანონმდებლო დებულებებს, ვერანდა უძრავ ნივთად აღიარა, Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 59.

²⁷⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-820-872-2011, 29.07.2011.

²⁷⁶ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, §1, 23.

²⁷⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1653-1550-2012, 15.04.2013.

ერთიანი ნივთი, მაშინ შეიძლება ვისაუბროთ სხვადასხვა ნივთებზე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საკუთრების უფლებით. სადავო სარდაფი მდებარეობდა ცალკე და მოსარჩელის ბინასთან არანაირი კავშირი არ ჰქონდა, სარდაფისა და ბინის კავშირით არ იქმნებოდა ერთიანი ნივთი და მათ სხვადასხვა დანიშნულება ჰქონდათ. აქედან გამომდინარე, საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სარდაფი ცალკე უფლების ობიექტია.²⁷⁸

საინტერესოა გერმანიის ფედერალური სასამართლოს განმარტება ერთ-ერთ საქმეზე. შემთხვევა ეხებოდა არასერიულად დამზადებულ მოდულს, რომელიც პატარა თბოელექტროსადგურის ელექტროენერგიით მომარაგების მიზნით გამოიყენებოდა, გერმანიის ფედერალური სასამართლოს მიერ ეს მოდული არ იქნა მიჩნეული ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, რამდენადაც დარჩენილი ნივთის გამოყენება შესაძლებელი იყო შემადგენელი ნაწილის გამოცალკევების შემდეგაც, მას შემდეგ, რაც მასში სხვა მსგავსი მოდული ჩაშენდა. ამდენად, ასეთი სახით გამოცალკევებული ნაწილი, როგორც წესი, უნდა შეფასდეს, როგორც არაარსებითი. თუმცა სხვა შემთხვევა, თუკი ნაწილი მთავარ ნივთზე იმგვარად სპეციფიკურად არის მისადაგებული, რომ დამორების (გამოცალკევების) შედეგად სხვაგვარად ვეღარ გამოიყენება.²⁷⁹

ბ) მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელ ნაწილად ითვლება მიწასთან ან ნიადაგთან, ან შენობის იატაკთან მყარად დაკავშირებული ნივთები, შენობები, აგრეთვე, მიწის ნაკვეთზე აღმოცენებული მცენარეები, რამდენადაც ისინი მიწასთან არიან დაკავშირებულნი (მაგალითად, ნერგები). გარდა ამისა, შენობების მოსაპირკეთებლად და დასრულებული იერის მისაცემად დართული ნივთები (მაგალითად, პირსაბანი) შენობის არსებითი შემადგენელი ნაწილებია. ამდენად, შენობა მოიაზრება თავის შემადგენელ ნაწილებთან ერთად, რომლითაც იგი აღჭურვილია: შიდა კედლები, ლიფტი, მოაჯირი, წყლის მილი, გათბობისა და განათების სისტემა, შიდა ფანჯრები.²⁸⁰ საყურადღებოა, რომ კრიტერიუმს წარმოადგენს არა გამოცალკევების უნარი, არამედ იმ პირის განზრახვა, ვინც შენობა ააშენა.²⁸¹ ამდენად, შენობა-ნაგებობანი, მცენარეები, მიწასთან მყარად დაკავშირებული სხვა ნივთები, ისეთები, როგორიცაა, ლობი, მილსადენი, სხვა საშუალებები, თუკი ისინი აგებულია მიწაში ან მიწის ზემოთ და მყარად და არადროებითად არის მიწასთან და-

²⁷⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-355-641-04, 02.07.2004.

²⁷⁹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 24.

²⁸⁰ შეად. ლაზარაშვილი, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შედეგური სისტემა, „ადამიანი და კონსტიტუცია“, №1, 2001, 43.

²⁸¹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 24.

კავშირებული, ასევე, ხეები და სხვა მცენარეები, მინერალური სასუქი²² მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს.

მინასთან მყარი კავშირი სახეზეა, როდესაც ნივთის მოცილება მიწის ნაკვეთი საგან შეუძლებელია არსებითი, ხშირ შემთხვევაში არათანაზომიერი დანახარჯების გარეშე. როგორც წესი, მყარად დაკავშირებულია მინასთან კაპიტალური ღობე, სახლი, ბეტონის ავტოფარეხი.

მაგალითი

ბეტონის ღობე, რომელიც შემოსაზღვრავს ნაკვეთის საზღვრებს მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია. თუმცა, თუკი საუბარია ღობეზე, რომელიც მშენებლობის განმავლობაში (დროებითი სარგებლობის მიზნით) მოსახლეობის უსაფრთხოებისათვის აიგო, ის ვერ მიიჩნევა არსებით შემადგენელ ნაწილად სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მნიშვნელობით. იგივე შეიძლება ითქვას კოტეჯზეც. ჩვეულებრივ, კოტეჯი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, მაგრამ თუ ის აიგო და მინასთან დროებით მიმაგრდა, მაგალითად, სამშენებლო სამუშაოების დროს მუშების საცხოვრებლად, ან კვებისა და დასვენებისათვის, მაშინ კოტეჯი არ უნდა იქნეს მიჩნეული ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, თუმცა კი ასეთ მოჩვენებითობას ქმნის.

გ) მიერთება/ინკორპორაცია

ფრანგულ სამართალში თუკი მოძრავი ნივთები ძირითად ნივთებს მესაკუთრის მიერ მუდმივად, საბოლოოდ უკავშირდება, ამას ინკორპორაციას უწოდებენ.²³ ასეთად მიიჩნევა ის ნივთები, რომელთა გამოცალკევება (მოხსნა) შეუძლებელია და არც არის გათვალისწინებული, იმიტომ რომ ისინი ან თაბაშირით დალუქვის გზით, ან კირით ან ცემენტის გამოყენებით იმგვარად არიან დაკავშირებულნი მთავარ, ძირითად უძრავ ნივთთან, რომ მათი მოხსნა, მოტეხვა, ან მოშორება შეუძლებელია ნივთის იმ ნაწილის გატეხვის, დაზიანებისა ან გაფუჭების გარეშე, რომელსაც ეს მოძრავი ნივთი უკავშირდება. ამის მაგალითად შეგვიძლია მოვიყვანოთ სარკეები და მხატვრული ტილოები, რომლებიც იმგვარად არის ჩასმული და მიმაგრებული, რომ ერთ მთლიან კონსტრუქციას ქმნის. საგულისხმოა, რომ ძირითად ნივთთან ფიზიკურად დაკავშირებული მოძრავი ნივთების კატეგორიას და სტატუსს, ხშირ შემთხვევაში მოსამართლე წყვეტს.

²² შეად. ლაზარაშვილი, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შედეგური სისტემა, „ადამიანი და კონსტიტუცია“, №1, 2001, 43.

²³ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 58.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 193-ე მუხლის თანახმად, თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდება, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე 150-ე მუხლის II ნაწილის მიხედვით, იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც. 150-ე მუხლის II ნაწილი კი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს მიაკუთვნებს შენობა-ნაგებობებს და მიწასთან მყარად დაკავშირებულ სხვა ნივთებს. საყურადღებოა ასევე, რომ სამოქალაქო კოდექსის 171-ე მუხლის თანახმად, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. შესაბამისად, ის, რაც მიუერთდება/ინკორპორირდება მიწის ნაკვეთთან, იზიარებს ამ მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედს. ამასთან, იმ შემთხვევებში, როდესაც მიერთება მოხდა სხვა პირის მასალის გამოყენებით, გამოიყენება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმები.²⁸⁴

დ) დროებითი მიზნით მიერთება – ნივთის მოჩვენებითი შემადგენელი ნაწილები

ზოგ შემთხვევაში ნივთი ისეთ კავშირშია მთავარ ნივთთან, რომ მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის ასოციაციას იწვევს. ამ შემთხვევაში ცხადად ჩანს მოჩვენებითი შემადგენელი ნაწილები. ეს ძირითადად ის შემთხვევებია, როდესაც ნივთები დროებითი მიზნით უერთდება მიწას ან შენობას (მაგალითად იატაკს), ასეთი ნივთები დამოუკიდებელ მოძრავ ნივთებად რჩება და შესაძლებელია, ისინი ეკუთვნოდეს მესამე პირს.

მაგალითი

ასანყობი სტანდარტული კარადა ან სამზარეულო, რომელიც დამქირავებელმა დაამონტაჟა დაქირავებულ ბინაში და რომლის მოცილებაც და სხვა ადგილზე დამონტაჟება შესაძლებელია დიდი ძალისხმევის გარეშე, არ მიიჩნევა არსებით შემადგენელ ნაწილად, რადგან მიმაგრება იმთავითვე იყო არამყარი და დროებითი. ნივთის მოჩვენებითი შემადგენელი ნაწილი იმ შემთხვევაში შეიძლება გახდეს არსებითი შემადგენელი ნაწილი, როდესაც მოჩვენებითი შემადგენელი ნაწილის მესაკუთრე მას მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს გადასცემს და ორივენი თანახმანი არიან, რომ ნივთის მოჩვენებითმა შემადგენელმა ნაწილმა დაკარგოს თავისი დამოუკიდებლობა.²⁸⁵

ამდენად, მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილად არ მიიჩნევა შემადგენელი ნაწილი ან ნივთები, რომელთა მიმაგრე-

²⁸⁴ შეად. ლაზარაშვილი, სასამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში, ლაზარაშვილი, ლობჯანიძე, ლილუაშვილი, ზარნაძე (რედ.), თბ., 2003, 20-21.

²⁸⁵ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 25.

ბაც მთავარ ნივთთან არის მყარი, თუკი ეს ნაწილი ან ნივთი გამიზნულია მხოლოდ დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს (სსკ, მუხლი 150 II). მხოლოდ დროებითი სარგებლობის მიზანს ემსახურება ისეთი კავშირი ან მიერთება, როდესაც შემდგომი გამოცალკევება თავიდანვე იყო განზრახული და ასეთი ნება შეესაბამება გარეგნულად შესაძენვე ფაქტს.²⁸⁶ როდესაც საქმე ეხება დამქირავებელს ან მოიჯარეს თავიდანვე შესაძლოა იმის ვარაუდი, რომ მათ მიერ დაქირავებულ ან იჯარით აღებულ ბინაში/ნაკვეთზე/შენობაზე მიმაგრებული ნივთები დროებითი მიზნით იქნება მიერთებული. აღსანიშნავია, რომ მიზნის შემდგომი ცვლილება არ ხდის ნივთს შემადგენელ ნაწილად.²⁸⁷

ნივთების კლასიფიკაცია შესაძლოა საკმაოდ მნიშვნელოვანი აღმოჩნდეს. განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც მაღალი ღირებულების მოძრავი ნივთი უძრავი ნივთის გაფორმებას, მორთვას ემსახურება: ნაპოლეონის კოდექსის 525-ე მუხლის თანახმად, ქანდაკებები უძრავ ნივთებს მაშინ წარმოადგენენ, როდესაც ისინი მოთავსებულნი არიან მათთვის ზუსტად განსაზღვრულ სპეციალურ ნიშაში, მიუხედავად იმისა, რომ მათი მოხსნა მოტყევისა და დაზიანების გარეშეც არის შესაძლებელი.²⁸⁸ სპეციალურად ქანდაკებებისათვის შექმნილი ნიშა საკმარისად გამოხატავს უძრავი ნივთის მესაკუთრის ნებას (განზრახვას) აღნიშნული ქანდაკებები, როგორც მოძრავი ნივთები, ძირითად უძრავ ნივთთან დაკავშირებული გახადოს. თუმცა ამგვარი ნივთების კვალიფიკაცია ზოგჯერ საკმაოდ დელიკატური საკითხია. მნიშვნელოვანია იმის ცოდნა, თუ რამდენად შესაძლებელია, შესაბამისი მოძრავი ნივთები გარკვეული გადანყვეტილებით ძირითად უძრავ ნივთთან იყოს დაკავშირებული, როდესაც საქმე ისტორიულ ძეგლს, მონუმენტს ეხება. ხშირად სწორედ სასამართლო წყვეტს, რა კატეგორიას მიეკუთვნება უძრავი ნივთების გასაფორმებელი საგნები და ორნამენტები,²⁸⁹ ეინაიდან მათი ადვილად და თავისუფლად მოხსნა, ზოგ შემთხვევაში, საესებით შესაძლებელია.

მაგალითი

ფრანგულ სამართალში აზრთა სხვადასხვაობა გამოიწვია საკითხმა, თუ როგორი ნივთია მონასტრის კედლიდან გამოცალკევებული ფრესკა: თავისი ბუნებით, ფრესკა, უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, იმ გარე-

²⁸⁶ შეად. BGHZ, 54, 208, 210; 104, 298, 301; მითითებულია, *კროპპოლური*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 27.

²⁸⁷ შეად. *კროპპოლური*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 27.

²⁸⁸ შეად. *Henry, Méga Code Civil Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin, Paris, 2012, Art. 525, 1159.*

²⁸⁹ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 58.*

მოების გათვალისწინებით, რომ ის ეკლესიის კედლის განუყოფელი ნაწილია. თუმცა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ფრესკა, მისი გამოცალკევების გამო, მოძრავ ნივთთა კატეგორიას მიაკუთვნა. გადანყვეტილების საკასაციო წესით გასაჩივრების შემდეგ დადგინდა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 525-ე მუხლზე დაყრდნობით, ფრესკებს მიეცათ დანიშნულებით უძრავი ნივთის კვალიფიკაცია.²⁹⁰ საკასაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ძირითადი უძრავი ნივთისაგან მათი გამოყოფის მიუხედავად, ფრესკა, იმ ეკლესიასთან, რომლის კედლიდანაც მოხდა მისი გამოცალკევება, მაინც სამუდამოდ არის დაკავშირებული, მით უფრო, თუკი ეს განცალკევება უძრავი ნივთის მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ხდება.

სხვა მაგალითი

შენობაში სპეციალური ხის გამოყენებით განხორციელებული მოპირკეთება ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში ასევე ჩაითვალა უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად.²⁹¹ მარმარილოს ბარელიეფი (კედლებზე მარმარილოსაგან გამოკვეთილი ფიგურები), რომლებიც უძრავი ქონებისაგან არ გამოირჩეოდა, მისი ბუნებიდან გამომდინარე, ასევე, უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად იქნა მიჩნეული, თუმცა ცხარე დისკუსიის საგანი გახდა.²⁹²

ამასთან, მიენიჭებათ თუ არა შესაბამისი კლასიფიკაცია ასეთ და მსგავს ნივთებს, რომლებიც თავიანთი ბუნებით გარკვეული კონსტრუქციის ნაწილია, ჩაითვლება თუ არა ეს ნივთები არსებით ან არაარსებით შემადგენელ ნაწილებად თუ საკუთვნებლად - აღნიშნული კითხვები ნივთების კლასიფიკაციის განსაზღვრისათვის ის მნიშვნელოვანი საკითხებია, რომლებსაც კოდექსის შესაბამის განმარტებებთან ერთად სასამართლო პრაქტიკის კონკრეტული გადანყვეტილებებიც სჭირდებათ.

§2. საკუთვნებელი

ა) ზოგადი დახასიათება

მთავარი ნივთი თავისთავად ასრულებს თავის დანიშნულებას, საკუთვნებელი კი, ემსახურება მთავარი ნივთის მიზანს, იგი ექვემდებარება მთავარ ნივთს,

²⁹⁰ ass. plén. 15 avr. 1988. Bull. civ., n 4; R., p. 198 ; D. 1988. 325, concl. Cabannes, note Maury; JCP 1988. II. 21066, rapp. Grégoire, note Barbieri, cassant Montpellier, 18 avr. 1984. D. 1985. 208, not Maury, მითითებულია: *Mathieu*, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 58.

²⁹¹ Civ. 1, 19 mars, 1963, JCP 1963. II. 13190, note Es, ein.

²⁹² CE 24 févr. 1999, Sté Transurba, D. 1999. IR 110; JCP 2000. II. 10232, note Deumier ; JCP 1999. I. 175, n1, obs. Périnet-Marquet (გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმება, CAA Paris, 11 juill. 1997, RFDA 1998.6 concl. Paitre, note Pacteau, annulant TA Versailles, 4 juill. 1996, D. 1997.33, concl. Demouveau).

თავისი დანიშნულების მიხედვით.²⁹³ საკუთვნებელი ისეთი მოძრავი ნივთია, რომელიც, განსხვავებით არსებითი შემადგენელი ნაწილისაგან, სამართლებრივად დამოუკიდებელია. ამდენად, იგი შეიძლება ძირითადი ნივთის გარეშე გასხვისდეს და უფლებრივად დაიტვირთოს, თუმცა, ხშირ შემთხვევაში ის იზიარებს ძირითადი ნივთის ბედს. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსი აკეთებს დათქმას, რომლის თანახმადაც, თუ ერთ-ერთი ნივთი დაპყვიდრებული შეხედულებით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას საკუთვნებელზე (სსკ, მუხლი 194, II). ასევე, თუ პირი იღებს ვალდებულებას, გაასხვისოს ან დატვირთოს თავისი ნივთი, ეს ვალდებულება ვრცელდება ასევე საკუთვნებელზეც (სსკ, მუხლი 324). ამდენად, საკუთვნებლის ჩართვა ძირითად ნივთზე დადებულ გარიგებებში ემსახურება იმ მიზანს, რომ შენარჩუნდეს ძირითად ნივთსა და საკუთვნებელს შორის არსებული ეკონომიკური კავშირი.

ბ) მთავარი ნივთის ეკონომიკური მიზნები და სივრცობრივი კავშირი

საკუთვნებელია ნივთი, რომელიც, მართალია, არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ მთავარი ნივთის ეკონომიკურ მიზნებს ემსახურება და მასთან შესაბამისი სივრცობრივ კავშირში არსებობს. ამდენად, 151-ე მუხლის მნიშვნელობით, საკმარისია შემჩნევადი სივრცობრივი კავშირი. მთავარი ნივთის სამსახურისათვის ნივთის მიკუთვნებულობის განსაზღვრის აუცილებელი წინაპირობა, როგორც წესი, არის ნივთის ფაქტობრივი გამოყენების შესაძლებლობა მეორე ნივთის ეკონომიკური მიზნისათვის. ამგვარად, მაგალითად, ჩაშენებული სტანდარტული სამზარეულო ემსახურება ბინას, თუმცა საკუთვნებლად არ განიხილება, რადგან ეს ნივთი სამოქალაქო ბრუნვაში არ არის მიჩნეული ასეთად. ამდენად, საკუთვნებელსა და ნივთის ნაწილებს შორის განსხვავება განისაზღვრება სამოქალაქო ბრუნვაში არსებული შეხედულების შესაბამისად. სამენარჩეო ინვენტარისათვის ძირითადი ნივთი შეიძლება იყოს სანარმოს საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი, როდესაც ეს უკანასკნელი გათვალისწინებულია შესაბამისი ხანგრძლივადიანი ექსპლუატაციისათვის და როდესაც მინის ნაკვეთზე მოდის სანარმოს ეკონომიკური საქმიანობის ძირითადი სიმძიმე.²⁹⁴

მაგალითი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, საკუთვნებლად მიიჩნევა ავეჯი, რომლითაც განწყობილია ბინა. საკუთვნებლის თვისებას წარ-

²⁹³ ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში საკუთვნებელს აღნიშნავდნენ ასევე ტერმინით კუთვნილება, შეად. ფაჩიშვილი, სამართლის ზოგადი თეორია, მეორე გამოცემა, თბ., 2010, 198.

²⁹⁴ BGHZ, 62, 49 ; BGHZ, 85, 234, 237 § 98ის №1-ზე მითითებით, მითითებულია: კროპჰოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 28.

მოადგენს ის, რომ იგი მთავარ ნივთთან დაკავშირებულია საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რაც გამოიხატება იმით, რომ საკუთვნივთი განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისათვის. საკუთვნივთი სივრცობრივად უკავშირდება მთავარ ნივთს, სანაღამდეგოს დამტკიცებამდე, მთავარი ნივთის შესაკუთრე, იმავდროულად საკუთვნივთის შესაკუთრედ მიიჩნევა. საცხოვრებელ ბინაში არსებული ავეჯი განკუთვნილია მისი სამსახურისათვის და დაკავშირებულია მასთან საერთო სამეურნეო დანიშნულებით.²⁹⁵

ამდენად, საკუთვნივთი ისეთი მოძრავი ნივთია, რომელიც, სხვა ძირითად ნივთთან მისი კავშირის გამო, საკუთვნივთადაა დაკვალიფიცირებული და „დამატებით“ ნივთს წარმოადგენს. საკუთვნივთის ასეთი დანიშნულება შეესაბამება, საფარულად, ძირითადი ნივთის შესაკუთრის მხრიდან გამომავალ ნებას, გარკვეული ფუნქცია დააკისროს მოძრავ ნივთს, რომელიც ძირითადი ნივთის სასარგებლოდ იქნება გამოყენებული და მისი კუთვნილების ფარგლებში იქნება მოქცეული. თუმცა, მთავარი ნივთების მიმართ ასეთი სუბიექტური მიდგომა საკმარისი არაა; მნიშვნელოვანია, რომ საკუთვნივთის ასეთ დანიშნულებას ობიექტური ხასიათი ჰქონდეს. კერძოდ, ძირითად ნივთსა და საკუთვნივთს შორის უნდა იყოს ფიზიკური (სივრცობრივი) და წმინდა სამეურნეო-ეკონომიკური კავშირი.

გ) საერთო სამეურნეო დანიშნულება

ეკონომიკურ აქტივობათა ევოლუციამ განაპირობა კანონმდებლობაში საერთო სამეურნეო დანიშნულების დეფინიციის შემოტანა. სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკუთვნივთი 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 საკუთვნივთად. ამდენად, პირუტყვი ან სხვა საგნები, რომლებიც მინის ნაკვეთის შესაკუთრემ ამ ნაკვეთზე განათავსა, მისი გამოყენებით მინის უკეთეს სპლუატაციის მიზნით, წარმოადგენს ამ მინის ნაკვეთის საკუთვნივთს.

მაგალითი

საკუთვნივთს მიეკუთვნება: მინის დასამუშავებლად საჭირო სახნავ-სათესი იარაღი; ფერმერებისთვის მიცემული სათესლე მარცვლეულის ჯიშები; შინაური კურდღლები; ფუტკრის სკის ფუტკრები, სანაღამდეგო²⁹⁶, გამოსახდელი

²⁹⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-204-197-2013, 1.07.2013.

²⁹⁶ შეად. რუსთაშვილი, სირდაძე, გენატაშვილი, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, 2019, 11 და შემდგ.

ქვებები, კასრები, თივა და სასუქი ნივთიერებები. ნიშანდობლივია, რომ ზემოთ მოყვანილი ჩამონათვალის ამგვარი ფორმულირება არ მოითხოვს ფართო განმარტებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე, ძირითადად იმავდროულად ხდება ზემოთ ჩამოთვლილი მოძრავი ნივთების მესაკუთრეც. მეტიც, თუ პირი იღებს ვალდებულებას, გაასხვისოს ან დატვირთოს თავისი ნივთი, ეს ვალდებულება ვრცელდება ნივთის საკუთვნებელზედაც, თუკი ხელშეკრულებაში სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ, მუხლი 324). აღნიშნული გადანაცვება განპირობებულია ასეთი საკუთრების ეკონომიკური მთლიანობის პრინციპით, რათა შენარჩუნდეს ნივთებს შორის არსებული კავშირურთიერთობა.

ამასთან, შესაძლოა წარმოვიდგინოთ ასეთი საექსპლუატაციო კომბინაციების დიდი მრავალფეროვნება: მაგალითად, სასტუმროს შემთხვევა. ამ კონტექსტში, მოძრავი ნივთები (მაგალითად, ავეჯი), რომელიც სასტუმროს კეთილმოწყობას ემსახურება, წარმოადგენს საკუთვნებელს, ვინაიდან მას სასტუმროსთან დაკავშირებული საერთო სამეურნეო-ეკონომიკური დანიშნულება აქვს და განკუთვნილია ამ მთავარი ნივთით სარგებლობისათვის.²⁹⁷ მსგავსი სამართლებრივი შეფასების წინაშე დავდგებით, როდესაც განვიხილავთ ავეჯით კეთილმოწყობილი აპარტამენტის ქირავნობის შემთხვევებს, სადაც ავეჯს გასაქირავებელ ბინასთან მიმართებით საკუთვნებლის სტატუსი ენიჭება. ძირითად ნივთებთან საკუთვნებლის ასეთი მიჯაჭვულობა, პრაქტიკაში დიდ მნიშვნელობას იძენს: მაგალითად, უძრავი ნივთის შემძენს, თუკი სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული შეთანხმებით, საფუძველი ექნება იმავდროულად მოითხოვოს საკუთვნებლის გადაცემა.

ამავდროულად უნდა აღინიშნოს, რომ სასურველია თუკი მხარეები თავიდანვე განსაზღვრავენ თუ რა მიიჩნევა ძირითადი ნივთის საკუთვნებლად, იმ მიზნით, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ყველა მომავალი სავარაუდო დავა. საერთო ჯამში საკუთვნებელთან დაკავშირებით არსებული მთავარი ნივთით სამსახურისადმი მიკუთვნების, საერთო სამეურნეო მიზნით არსებული კავშირის, ასევე, სივრცობრივი კავშირისა და დამკვიდრებული შეხედულების კრიტერიუმები ყოველთვის ცხადი და ცალსახა არ არის.²⁹⁸

²⁹⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 26.*

²⁹⁸ შეად. ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში, სოფლის მეურნეობისა და მეღვინეობის სფეროში არსებული წარმოების შედეგად მიღებული, გასაყიდად გამზადებული კონიაკის მარაგი, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ამ სფეროს ექსპლუატაციისათვის სპეციალურად განკუთვნილ ნივთად, ვინაიდან, ეს წარმოება შეიძლება განხორციელდეს ყოველგვარი მარაგის არსებობის გარეშე: *Civ. 1. déc. 1976, JCP 1977. II. 18735, concl. Gulphe; RTD civ. 1978.158 obs. Giverdon.*

თავი IV. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები

§1. რომის სამართალი

ნივთების კლასიფიკაცია სხეულებრივ და უსხეულო ნივთებად რომის სამართლიდან იღებს სათავეს. გაიუსის მიხედვით, ზოგი ნივთი სხეულებრივია (*res corporales*), ზოგიც – უსხეულო (*res incorporales*).²⁹⁹ სხეულებრივია ნივთები, რომლებსაც შეიძლება შევეხოთ, მაგალითად, მიწა (მიწის ნაკვეთი), მონა, ტანისამოსი, ოქრო, ვერცხლი, და, გარდა ამისა, სხვა უამრავი ნივთი.³⁰⁰ ხოლო უსხეულოა ის ნივთები, რომლებსაც ვერ შევეხებით, მაგალითად, მემკვიდრეობა, უზუფრუქტი, ვალდებულება, რა სახითაც უნდა იყოს იგი დადებული. და არა აქვს მნიშვნელობა იმას, რომ სამკვიდრო სხეულებრივი ნივთებისაგან შედგება... თავად მემკვიდრეობის უფლება ... უსხეულოა.³⁰¹ ამდენად, რომის სამართალი სხეულებრივს მიაკუთვნებდა ნივთთა იმ კატეგორიას, რომელთა შეხებაც შესაძლებელია, უსხეულო ნივთები კი შეიგრძნობა.³⁰² საყურადღებოა, რომ ძველ ქართულ სამართალში, ნივთი (ნივთიერი), იდეალური (სულიერი) სამყაროს საპირისპიროდ, მატერიალურ სამყაროს – ყოველივე მატერიალურსაც აღნიშნავდა და ამასთან ერთად, შინაარსობრივად ამ მატერიალური სამყაროს ცალკეულ, ერთეულ საგნებსაც მოიცავდა.³⁰³

§2. „უსხეულო“ ნივთები

როგორც აღინიშნა, ქონების ცნებაში მოიაზრება ნივთები და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, ე.წ. უსხეულო საგნები. ნივთებსა და „უსხეულო ნივთებს“ ყველაზე ხშირად იმ კრიტერიუმით განასხვავებენ, რომელიც მათი ფიზიკური მახასიათებლებიდან გამომდინარეა.³⁰⁴ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების ქონების ცნებაში გაერთიანება ნებელობით, ინტელექტუალურ ქმედებას წარმოადგენს. ეს არის ქართული სამართლის გადანყვეტილება, რომელიც მიზნად ისახავს თვისობრივად განსაზღვრული სიკეთებისათვის გარკვეული სამართლებრივი რეჟიმის დადგენას, რომელიც

²⁹⁹ შეად. რომის სამართლის ძეგლები, გაიუსის ინსტიტუციები, ლათინურიდან თარგმნა, ნინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო ნ. სურგულაძემ, თბ., 2011, II, 12, 58.

³⁰⁰ შეად. იქვე.

³⁰¹ შეად. იქვე. II, 14, 58.

³⁰² შეად. გარიშვილი, ზოფურა, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 276.

³⁰³ შეად. ი. ფუტყარაძე, სანივთო სამართლებრივი საკითხები ქართულ პაგიოგრაფიულ ლიტერატურაში, სამართლის პრობლემები, საუბილიეო კრებული „რომან შენგელია 70“, თბ., 2012, 107.

³⁰⁴ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 47.

ამგვარი საგნების „ბუნებასთანაა“ ადაპტირებული.

ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმე გვაქვს მიახლოებით შეფასებასთან: კერძოდ, „მატერიალურ საგნებად“ კვალიფიცირდება ისეთი ნივთები, რომელთაც ფიზიკური, საგნობრივი, ადამიანის ნებისაგან დამოუკიდებელი არსებობის უნარი გააჩნიათ, ზემოხსენებული „მატერიალური“ საგნების საპირიწონედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს არამატერიალური ხასიათი აქვთ³⁰⁵ და წმინდა აბსტრაქტული ბუნების მატარებელნი არიან (მაგალითად, ვალის მოთხოვნა).

აღსანიშნავია ისიც, რომ „უსხეულო ნივთებს“ არა აქვთ ერთი კონკრეტული ადგილი. ნივთების ცნებას რომ შევადაროთ, ნივთებს აქვთ ერთ რომელიმე ადგილას ლოკალიზებული, განსაზღვრული ადგილი, ხან ცვალებადი (მოძრავი ნივთის შემთხვევაში), ხანაც უცვლელი (უძრავი ნივთები). აღნიშნულის საპირისპიროდ, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების მისამართით უნდა ითქვას, რომ ადგილმდებარეობას იმთავითვე არანაირი მნიშვნელობა არ აქვს.

მაგალითი

ანოს აქვს ვანოსაგან 100 ლარის მოთხოვნის უფლება. უნდა ითქვას, რომ შეუძლებელია ისეთი ობიექტის ერთ რომელიმე კონკრეტულ ადგილას ლოკალიზება, როგორიც ვალის მოთხოვნაა. ვალის მოთხოვნა არ წარმოადგენს მატერიალურ „საგანს“, იგი ორ სუბიექტს შორის არსებული ურთიერთობაა.

ამდენად, არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს განეკუთვნება როგორც ინტელექტუალური ნაწარმოებები, ასევე უფლებები, მაგალითად, მოთხოვნები³⁰⁶ ან აღმჭურველი უფლებები. ინტელექტუალური საკუთრების ობიექტებს ქართულ სამართალში მიეკუთვნება: ლიტერატურული და მხატვრული ნაწარმოებები, სამეცნიერო შრომები, მსახიობთა სამემსრულებლო მოღვაწეობა, ფონოგრამები, ვიდეოგრამები, ტელე- და რადიოგადაცემები, გამოგონება, სასარგებლო მოდელები და სამრეწველო ნიშნუბები; სასაქონლო ნიშნები, მომსახურების ნიშნები, საფირმო სახელწოდებები და აღნიშვნები; კომპიუტერული პროგრამები; ინტეგრალური მიკროსქემების ტიპოლოგია; ნოუჰაუ და მონაცემთა ბაზები; აგრეთვე სალექციო მიღწევა; აღნიშნული

³⁰⁵ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens*, Sirey, 2013, 47.

³⁰⁶ მოთხოვნის უფლება, როგორც საკუთრება, იხ. *Зарандия, Основы гражданского права в судебной практике Грузии*, BWV, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008, 162-163, *Zarandia, Grundlagen des Zivilrechts in der georgischen Rechtsprechung, Grundlagen der Zivilrechtsordnung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens in Theorie und Praxis, Materialien einer Konferenz an der Universität Bremen von 29. und 30 März 2007*, BWV, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008, 142-143.

სიკეთები დაცულია საავტორო სამართლით, პატენტი და სპეციალური მონუმენტებით.³⁰⁷ ამასთან, თუ პირი აკეთებს აღმოჩენას ან არის მუსიკალური ნაწარმოების ავტორი, ხდება გამოგონებაზე საპატენტო უფლების ან საავტორო უფლების მფლობელი, თუკი აღმოჩენა განსხვავებულია კონკრეტულ ნივთში, მაგალითად, მანუსკრიპტში, ამ შემთხვევაში, საპატენტო და საავტორო უფლებების გარდა, რომელიც არსებობს აღმოჩენაზე, აგრეთვე თვალსაჩინოა საკუთრების უფლება მანუსკრიპტის ქალაქზე, როგორც ნივთზე. იგივე მოქმედებს კომპიუტერული პროგრამისა³⁰⁸ და მონაცემების შემნახველის, მაგალითად, დისკის შემთხვევაში. თუკი საავტორო უფლების მფლობელი თანახმაა მისი ნაწარმოების გამრავლებასა და გასხვავებაზე, ამ შემთხვევაში მყიდველი ნივთზე, დისკზე ან მონაცემთა მატარებელზე საკუთრების უფლებასთან ერთად, იძენს უფლებას, რომ ინტელექტუალური ნაწარმოები, მაგალითად, კომპიუტერული პროგრამა, გამოიყენოს პირადი მიზნებისათვის. ინტელექტუალური ნაწარმოების სარგებლობის უფლება ამ შემთხვევაში იმდენად მჭიდროდაა დაკავშირებული ნივთთან (ნივთთან, დისკთან, მონაცემების მატარებელთან), რომ სამართლებრივი ბრუნვა მხოლოდ ნივთს ეყრდნობა.³⁰⁹ საყურადღებოა ისიც, რომ ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ციფრული შინაარსის მქონე შიგთავსის მიწოდება ხდება სხეულებრივი მატარებლიდან, როგორიცაა ვთქვათ, CD/DVD დისკები ანდა, USB მატარებელი, იგი ჩვეულებრივ, მოძრავ ნივთად განიხილება.³¹⁰

§3. სანივთო უფლებები vs. „ქონებრივი“ უფლებები

ქართულმა სამართალმა საკუთრების უფლების ობიექტების განსაზღვრის საკითხში აირჩია გერმანული მიდგომისაგან განსხვავებული კონცეფცია.³¹¹ საკუთრების უფლების დეფინიციის ფორმულირებისას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი პირდაპირ მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების ობიექტად მიჩნეულია ქონება (და არა მხოლოდ ნივთები). ქარ-

³⁰⁷ შეად. *სანდრო ჯორჯენაძე*, ინტელექტუალური საკუთრების განმარტებითი ლექსიკონი, თბ., 1998, 114.

³⁰⁸ შეად. *ქანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 147; ასევე *ნაწილობრივ*, კომპიუტერული პროგრამა, როგორც საავტორო სამართლის ნორმებით დაცული ნაწარმოები, სამართალი, №3, 2001, 44 და შემდგ.

³⁰⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §1, 17.

³¹⁰ შეად. *ლაკერბაია*, ხელშეკრულების უარყოფის უფლება: ქართული და ევროპული სახელმწიფოებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2016, 122-123.

³¹¹ შეად. *Kurzynsky-Singer, Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 114 და შემდგ.

თული სამართალი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლის შე-
საბამისად, ქონების ცნების ქვეშ გულისხმობს ნებისმიერ ნივთს და არამატე-
რიალურ ქონებრივ სიკეთეს, რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა
შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება
შეუზღუდავად, თუკი ეს არ არის აკრძალული კანონით ან არ ეწინააღმდეგება
ზნეობის ნორმებს. ამდენად, ქართული კანონმდებლობით ქონებას განეკუთ-
ვნება არა მხოლოდ ნივთები, არამედ „სუბიექტური ქონებრივი უფლებები“.³¹²
ქართული დოქტრინის მიხედვით, სანივთო სამართალი არეგულირებს პირის
ურთიერთობას ნივთთან,³¹³ თუმცა, არსებობს ასევე სანივთო სამართლის
სხვა განსაზღვრებები.³¹⁴ ასევე მიიჩნევა, რომ ქონება თავისთავად არ წარ-
მოადგენს ერთიან ობიექტს და ქონებაზე უფლების ნათლად განსაზღვრა,
როგორც ცალკეული ნივთების შემთხვევაში, შეუძლებელია.³¹⁵ საქართველოს
სასამართლო პრაქტიკით ასეთ უფლებებად მიჩნეულია, მაგალითად, სა-
სარგებლო წიაღისეულის მოპოვების უფლება.³¹⁶ საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსი იყენებს აგრეთვე ტერმინს: „ინტელექტუალური საკუთრება“,³¹⁷
რომელიც ქართულ დოქტრინაში მიიჩნევა საკუთრების სპეციფიკურ სახედ,

³¹² შეად. *კერესლიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 186. ამასთან ერთად, გამოთქმა „სუბიექტური უფლებები“ გამოყენება ქართულ ენაში არ უნდა იყოს მიზანშეწონილი, რადგან ამ მნიშვნელობით შესაძლებელია გამოყენებულ იქ-
ნას ტერმინი უფლება. სუბიექტური უფლება, როგორც უფლების სუბიექტისადმი კუთ-
ვნილების გამოხატულება, გამოიყენება იმ ნივთში, სადაც უფლება და სამართალი ერთი
და იგივე სიტყვით აღინიშნება, მაგალითად, გერმანულში, რუსულსა და ფრანგულში
objektives Recht – юр. объективное право — droit objectif — სამართალი; subjektives Recht
— субъективное право — droit subjectif — უფლება).

³¹³ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 1.

³¹⁴ მაგალითად, ქართული სანივთო სამართალი წარმოადგენს ნორმების ერთობლიო-
ბას, რომლებიც ადგენენ ფიზიკური და იურიდიული პირების ბატონობას ქონებრივ
უფლებებზე (ნივთებზე). შეად. *ჭანტურია*, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები
საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კონფერენციის: „სამართლის რეფორმა
საქართველოში“ მასალები, 23-25 მაისი, 1994, თბ., 1994, 226.

³¹⁵ შეად. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 159, შეად.
სანარბოს ქონების შემადგენლობის შესახებ. იხ. *დეალოძე*, *მანარბოლოშვილი*, სამე-
ნარბო საქმიანობის თავისუფლება და სისხლის სამართალით დაცული სამართლებრივი
სიკეთე (სამეცნიერო-პრაქტიკული კომენტარი), თბ., 2016, 126 და შემდგ.

³¹⁶ იხ. დანერჩილებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-379-352-2010, 19.10.
2010.

³¹⁷ სამოქალაქო კოდექსი, წიგნი 4, ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი. უნდა
აღინიშნოს, რომ სამოქალაქო კოდექსის მიღებისას (1997 წლის 25 ნოემბერი) კოდექსით
მონესრიგდა ინტელექტუალური საკუთრების საკითხები, მაგრამ 1999 წლის ცვლილე-
ბებით ეს ურთიერთობები პრაქტიკულად გამოვიდა საქართველოს სამოქალაქო კოდ-
ექსის რეგულირების სფეროდან და დღეისათვის ისინი მონესრიგებულია სპეციალური
კანონებით.

საკუთრების ტრადიციული სახეების გვერდით,³¹⁸ თუმცა საავტორო და მომიჯნავე უფლებების დარღვევის საკითხები³¹⁹ რეგულირდება სპეციალური კანონით.³²⁰

გერმანულ სამართალში საკუთრება გაგებულია, როგორც ნივთზე ყოვლის მომცველი უფლება.³²¹ სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ნივთებად მიიჩნევა მხოლოდ სხეულებრივი ნივთები (BGB, 90-ე პარაგრაფი). ამასთან, გერმანულ სამართალში საკუთრების უფლების ობიექტების მატერიალური ნივთებით, უფრო ზუსტად კი, სხეულებრივი საგნებით შეზღუდვა შემთხვევითობა არაა. საკუთრების ფართო გაგება, როგორც ნივთზე სრული ბატონობის უფლებო-სა, ნივთების ვინაო გაგებით კომპენსირდება.³²² ისტორიულ პერსპექტივაში საკუთრების ობიექტად მხოლოდ სხეულებრივი ნივთის გაგება, ლოგიკურად გამოდინარეობს სავინის მიერ შემოთავაზებული საკუთრების მოდელიდან, რომელიც გერმანულ სანივთო სამართალს დაედო საფუძვლად და შეცვალა ფეოდალური საკუთრების მოდელი, რომელიც უშვებდა საკუთრების დანა-ევრების შესაძლებლობას.³²³

ერთი შეხედვით, ქართულმა სამართალმა გააფართოვა ქონების ცნება, მაგრამ ახლო დაკვირვებით, ბევრ საკითხთან დაკავშირებით, ქართულ სამართალში საბოლოო გადაწყვეტილებები მიღებული არაა. მოცემულ მომენტში რთული სათქმელია, განვითარების რომელ გზას გაჰყვება ქართული სანივთო სამართალი მომავალში, განვითარდება ის, როგორც ყოვლისმომცველი ქონებრივი სამართალი, რაც გამოიწვევს ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების დაცვის რეჟიმების უფრო მეტად დაახლოებას,³²⁴ თუ გაჰყვება გერმანულ მოდელს, რომელშიც

³¹⁸ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 173.

³¹⁹ შეად. ქოჩიაშვილი, ინტელექტუალური საკუთრება, როგორც აბსოლუტური ხასიათის ქონებრივი სიკეთე და მისი დაცვის სამართლებრივი რეჟიმი, „სამართალი“, N8-9, 2000, 36 და შემდგ.

³²⁰ „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონი, 1999 წლის 22 ივნისი.

³²¹ შეად. *Wilhelm*, Sachenrecht, 3. Aufl. Berlin 2007, 11.

³²² შეად. *Knieper*, Von Sachen und Gütern – in neuen und alten Kodifikationen, In FS f. Andreas Heldrich, 2005, 759 ff. zitiert nach dem Abdruck in: Knieper, Rechtsreformen entlang der Seidenstraße, Berlin, 2006, 194.

³²³ იხ. დანვრლებით *Wiegand*, Die Entwicklung des Sachenrechts im Verhältnis zum Schuldrecht, Archiv für die civilistische Praxis (AcP), 1990, 190, 112 ff.

³²⁴ მსგავსი განვითარების პრობლემების და პერსპექტივების შესახებ შეად.: *Knieper*, Von Sachen und Gütern – in neuen und alten Kodifikationen, In Festschrift für Andreas Heldrich, München, 2005, 759 ff.

დაცვის ეს ორი რეჟიმი მკვეთრად განსხვავდება ერთმანეთისაგან. დღეისათვის შეიძლება იმის თქმა, რომ ქართული სამართალი ნივთებთან და არამატერიალურ ქონებრივ საკუთრებასთან მიმართებით განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს,³²⁵ ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი, რომელიც მესაკუთრეს ანიჭებს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებებს, არ ვრცელდება მთლიანად ქონებაზე, რადგან ამ მუხლში პირდაპირ საუბარია ნივთებზე. მეორე მხრივ, მნიშვნელოვანი განსხვავებები არსებობს გერმანულ და ქართულ დელიქტურ სამართალში. BGB-ის 823-ე პარაგრაფი, რომელიც არეგულირებს ზიანის მიყენებისთვის საერთო პასუხისმგებლობას, იცავს მხოლოდ აბსოლუტურ უფლებებს და, როგორც წესი, დაცვას არ უქვემდებარებს ქონებრივ უფლებებს. აღნიშნული განპირობებულია საკუთრების ვინაობით, რაზეც ზემოთ ვისაუბრეთ. ქართული სამართალი (სსკ, მუხლი 992) თანაბრად იცავს, როგორც ნივთზე საკუთრების უფლებას, ასევე, ქონებრივ ინტერესებს (გენერალური დელიქტის კონცეფცია) გამოდის რა იმავე ქონების კატეგორიიდან.

³²⁵ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანიციო სამართალი, თბ., 2003, 14.

საქცია III. მფლობელობა

თავი I. მფლობელობის ცნება და მნიშვნელობა

§1. ზოგადად

მფლობელობაზე ამბობენ, რომ იგი სანიეთო სამართლის გულია.³²⁶ როდესაც ფაქტი მნიშვნელოვანია, სამართალი ქედს იხრის მის წინაშე. მფლობელობა თავისთავად, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის, უზურპაციის ფაქტი, სხვადასხვა მიზეზების გამო, იურიდიული დაცვის ღირსია. მრავალფეროვანია მფლობელობის იურიდიული შედეგები: პირველი – ასე ვთქვათ, დროებითი შედეგი არის „ავარაუდებინო“ საკუთრება (სსკ, მუხლი 158 I); შემდეგი – უფრო რადიკალური, თუ მფლობელობა კანონით დადგენილი დროის მანძილზე გრძელდება და აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს, მფლობელი ხდება მესაკუთრე (შეძენითი ხანდაზმულობა, სსკ, მუხლები 165-167). ამდენად, მფლობელობის ფაქტი ვადასთან ერთად უფლების წარმოშობის თანაგენერატორია. მესამე – კიდევ უფრო საინტერესო შედეგი – კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი და სარგებელი მაშინაც კი, როდესაც იგი ნივთის მესაკუთრე არ იყო და ნივთი უკან უნდა დააბრუნოს (სსკ, მუხლი 163 I(2)) .

მფლობელობის სამართლებრივი შედეგები ყოველთვის დამოკიდებულია მფლობელობის ობიექტზე, მფლობელობის ხარისხსა და ხანგრძლივობაზე, ასევე, თავად მფლობელის დამოკიდებულებაზე მფლობელობის ფაქტის მიმართ. საინტერესოა, რატომ იწვევს, ერთი შეხედვით, ფაქტობრივი ბატონობის მარტივი ფაქტი ასეთ სერიოზულ სამართლებრივ შედეგებს? ან რა განაპირობებს მფლობელობის დაცვას? მფლობელობა ხომ თავისთავადაა დაცული მისი სამართლებრივი საფუძვლის გამოკვლევისა და საკუთრების უფლებასთან მისი მიმართების დადგენის გარეშეც.

³²⁶ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 123.

ა) ეტიმოლოგია

სულხან-საბა ორბელიანის ლექსიკონში მფლობელი განმარტებულია როგორც „ნების მქმნელი“... „მფლობელობა არს თვისისა ნებისა ქმნა“.³²⁷ ივ. ჯავახიშვილი აღნიშნავდა, რომ ყველაფერი ის, რაც ადამიანის მფლობელობის საგანს წარმოადგენდა, ერთნაირი თვისებისა არ იყო და ადამიანის ამ საგანზე უფლებისდა მიხედვით სამართალი რამდენსამე კატეგორიას ხედავდა და თითოეულს თავისი ბუნების შესატყვისი ტერმინი ჰქონდა მიკუთვნებული.³²⁸ მისივე აზრით, ქართულ სამართალში IX-XII საუკუნეებში მფლობელობის გამომხატველი ტერმინი იყო „ქონება“.³²⁹ მფლობელობის გამოსახატავად გვიანფეოდალური ხანიდან გვხვდება ტერმინი „ჭერა“, „პყრობა“, როგორც ნითზე ფაქტობრივი ძალაუფლების გამომხატველი.³³⁰ ფრანგულ მეცნიერებაში გვთავაზობენ მფლობელობის სამ ეტიმოლოგიას. პირველი, ყველაზე კლასიკური: *potis* = უნარიანი, აღჭურვილი ძალაუფლებით, ძლევამოსილი + *sedere* = რამეზე დამჯდარი, დამკვიდრებული: ფაქტობრივი ურთიერთობა. მეორე, ასევე საინტერესო: *pes* = ფეხი + *sedere* = დამკვიდრება = ფეხქვეშ ჭერა. მესამე, შედარებით ახალი შეხედულება, ხაზს უსვამს განზრახვის მნიშვნელოვნებას: *proprius* = თავისი + *sedere* = მიღება, საკუთრად ჩათვლა, თავისად მიღება.³³¹

ბ) დისკუსიები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობისას

მფლობელობის ინსტიტუტი, ისევე როგორც მთელი სანივთო სამართალი, თანამედროვე ქართულ სამართალში ძირითადად გერმანული სამართლის გავლენებს განიცდის.³³² თუკი საბჭოთა პერიოდში მფლობელობა მოიაზრებოდა მხოლოდ როგორც საკუთრების შინაარსის ერთ-ერთი ელემენტი, სამოქალაქო კოდექსმა იგი ცალკე ინსტიტუტად გამოიტანა.³³³ თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია ... თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით. მოცემულ დეფინიციამ მფლობელობაზე, როგორც საკუთრების ერთ-ერთ ელემენტზეა საუბარი,

³²⁷ შეად. სულხან-საბა ორბელიანი, თხზულებანი, თბ., 1965, 537.

³²⁸ შეად. ჯავახიშვილი, ქართული სამართლის ისტორია, წიგნი მეორე, ნაკვეთი მეორე, თბ., 1984, 280.

³²⁹ შეად. იქვე. 294-295.

³³⁰ შეად. ზ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 55 და შემდგ., ასევე, ზ. ზოიძე, მფლობელობა ძველი ქართული სამართლის მიხედვით, უცნაო „ადამიანი და კონსტიტუცია“ 2004, №1, 96-115.

³³¹ შეად. *Malaurie, Aynès*, *Les Biens*, Paris, 1990, 123.

³³² შეად. ზ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005.

³³³ შეად. ჭანტურია, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბ., 1994, 241.

რაც მიუთითებს კანონმდებლის მხრიდან გარკვეული თანმიმდევრობის არარსებობაზე.³³⁴

§2. მფლობელობა, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა

საკუთრების უფლებისგან განსხვავებით, რომელიც უფლებამოსილ პირს ანჭებს უფლებას ნივთზე, მფლობელობა აფუძნებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. ფაქტობრივი ბატონობა ანუ ნივთების დაუფლება კაცობრიობის წარმოშობის დროიდან არსებობს, ამ გზით ადამიანები გამოხატავდნენ ნებას, ჰქონოდათ ნივთი თავისთვის.³³⁵ სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მიხედვით, ნივთზე მფლობელობა წარმოიშობა მასზე ფაქტობრივი ძალაუფლების ნებითი მოპოვებით. მფლობელობა შესაძლებელია არსებობდეს ნებისმიერ ნივთზე. ხშირად ხდება საკუთრებისა და მფლობელობის თანხვედრა, კერძოდ, მაშინ, როდესაც მესაკუთრეს თავისი ნივთი აგრეთვე საკუთარ (პირდაპირ) მფლობელობაში ან მისი ბატონობის, ძალაუფლების ქვეშ აქვს. საკუთრებისა და მფლობელობის დანაწევრება იკვეთება მაგალითად მაშინ, როცა მესაკუთრე ნივთს მესამე პირზე აქირავებს. ამ შემთხვევაში ეს უკანასკნელი ხდება ქირავნობის დროის განმავლობაში ნივთის მფლობელი. ამდენად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობაა. ამასთანავე, აშკარად უნდა იყოს გამოკვეთილი სუბიექტური ელემენტიც, კერძოდ, მფლობელობის სურვილი. ამასთან უმნიშვნელოა, აქვს თუ არა მფლობელს მფლობელობის უფლება.³³⁶

მაგალითები

სტუდენტმა ანომ მაჯის საათი შესაკეთებლად მიუტანა მესაათეს. მესაათე, რომელმაც უნდა შეაკეთოს საათი, ახორციელებს რა ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე (საათზე), ხდება საათის მფლობელი მანამ, სანამ ანო არ წაიღებს მას.

სტუდენტმა ანომ ათხოვა სტუდენტ ვანოს სამოქალაქო კოდექსი. თხოვნის ხელშეკრულების მანძილზე კოდექსის პირდაპირი მფლობელია ვანო, რადგან მას აქვს წიგნი ფაქტობრივი ძალაუფლების ქვეშ, ხოლო ანო არის არაპირდაპირი მფლობელი და მესაკუთრე.

სტუდენტმა ვანომ იპოვა ქუჩაში ხელთათმანი. ნაპოვნი ხელთათმანი ეკუთვნის სტუდენტს ანოს, რომელმაც იგი დაკარგა. მპოვნელი ვანო, რადგან იგი

³³⁴ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 248.

³³⁵ შეად. ქიჩაშვილი, ცდა მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთმიმართების განზოგადებისა, სამართალი, №10,11,12, 2000, 53.

³³⁶ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 1.

ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, არის ამ ნივთის პირდაპირი მფლობელი. ამასთან, ხელათმამანის მესაკუთრე ანო, რომელმაც არ იცის, სად არის მისი ხელათმამანი იმ მომენტში, იმის გამო, რომ მას არ შეუძლია საკუთარ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება, იმ მომენტისათვის მფლობელს არ წარმოადგენს.

სტუდენტ ანოს მოჰპარეს საფულე. საფულის მფლობელი იქნება ქურდი, რომელმაც მოიპარა ნივთი. თუმცა იგი არის არამართლზომიერი მფლობელი, მაგრამ მფლობელი ნამდვილად არის, რადგან მფლობელობა ფაქტობრივი კატეგორიაა და მფლობელობისათვის გადამწყვეტი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და ამ ბატონობის ნებაა. ქურდის მფლობელობას ეს ორივე ნიშანი აქვს - სახეზეა როგორც ფაქტობრივი ბატონობა, ასევე, ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი განხორციელება.

ანო, რომელიც ღამით თავის ავტომანქანას ავტოფარეხში აყენებს, შესაძლოა კარგავს უშუალო შემხებლობას ნივთთან, მაგრამ რჩება მის მფლობელად, რადგან მას ნებისმიერ დროს შეუძლია ისარგებლოს საკუთარი ავტომობილით. ამდენად, ზოგადად, მფლობელობა პირებს აქვთ ყველა იმ ნივთზე, რომელიც მათი ბატონობის სფეროშია, განსაკუთრებით იმ ნივთებზე, რაც, მაგალითად მათ ბინაში, ავტოფარეხში, სარდაფშია განთავსებული. მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნული ნივთები მესაკუთრის ბატონობისა და კონტროლის სფეროში იყოს მოქცეული.

ამდენად, მფლობელობა ხორციელდება, თუკი რეალიზებულია ნივთზე ზემოქმედების შესაძლებლობა. ამასთან, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების მხოლოდ დროებითი შეფერხება არ იწვევს მფლობელობის შეწყვეტას, მფლობელობა გრძელდება მაშინაც, როდესაც დროებით უშუალო ბატონობის განხორციელება ვერ ხდება,³³⁷ მაგალითად, როდესაც პირი შევბუღებაში იმყოფება და არ არის საკუთარ ბინაში.

§3. უფლებისა და მოთხოვნის ფლობა.

უფლების ფლობა ამ უფლების³³⁸ განხორციელების შესაძლებლობაა. ერთი შეხედვით, მფლობელობაში მნიშვნელოვანია ფაქტობრივი ჭერა, ბატონობა და ამ მნიშვნელობით იგი მხოლოდ მატერიალურ ნივთებზე მფლობელობას გულისხმობს. ამ შეხედულებას ამყარებს თავად მფლობელობის ლეგალური

³³⁷ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §4, 2.

³³⁸ უფლების ცნებასთან დაკავშირებით იხილეთ, *ნინიძე*, კონიგის „ოურიდიული არქეოლოგია“, სამართლის ჟურნალი, №1, 2011, 231 და შემდეგ.

დეფინიცია, რომლის თანახმადაც, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით (სსკ, მუხლი 155). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ასევე მოთხოვნისა და უფლების მფლობელობის შესაძლებლობასაც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, „არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეძმნას მატერიალური სარგებელი...“.³³⁹ ასეთ მოთხოვნებს მიეკუთვნება, მაგალითად სუბროგაციული მოთხოვნის უფლება.

როდესაც ჩვენ არამატერიალური აქტივების მფლობელობას ვეხებით, აქ ყველაფერი გასაგები შეიძლება არ იყოს. თუკი მფლობელობის ინტელექტუალური შემადგენელის - *animus* [ნება]-ის ელემენტი არ არის დაკავშირებული არავითარ სირთულეებთან უფლებისა და მოთხოვნის უსხეულობის გამო, *corpus* [სხეული] - ის ელემენტი სადავოა. *Corpus*-ის ტრადიციული განმარტება, პრინციპში გულისხმობს სხეულის, მატერიალური ნივთის არსებობას. თუმცა თუ დაუზღუდვით თავად *corpus*-ის არსს, ის მდგომარეობს ძალაუფლების ფაქტში.³⁴⁰ შეიძლება ითქვას, რადგან მოთხოვნებსა და უფლებებს არა აქვთ *corpus*, რაც მფლობელობის ერთ-ერთი ელემენტია, აქ მფლობელობა დაუვანილია უფლებამოსილი პირის გარეგნულ იერსახემდე. აღსანიშნავია ისიც, რომ თავად კოდექსისეული განმარტება³⁴¹ სწორედ მატერიალური ნივთის მფლობელობის იდეას აღვიძებს. მფლობელობის თანამედროვე ცნება კი, როგორც ჩანს, უნდა იყოს მისი თანდათანობითი გაფართოების შედეგი.³⁴²

ობიექტური გარემოებების გამო ძალიან მნიშვნელოვანია რომ მოხდეს ნივთის მფლობელობის ცნების, უფრო კი მისი *corpus*-ის ელემენტის ადაპტირება არამატერიალური აქტივების ხელოვნური ხასიათისადმი და მის მიმართ გამოყენება. ეს ნიშნავს, რომ მფლობელობა გამოიყენება ასეთი აქტივების ეკონომიკური დანიშნულებიდან გამომდინარე. ეს ადაპტაცია გულისხმობს, რომ *corpus*-ის იურიდიული აქტები შეიძლება გამოიხატოს არა მხოლოდ მატერიალური ქერის ფაქტებში, არამედ განიმარტოს, როგორც ფაქტობრივი ძალაუფლება,³⁴³ რომელიც შეიძლება არსებობდეს არამატერიალურ სიკეთეზე

³³⁹ სსკ, მუხლი 152, ასევე: მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავება შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ, სსკ, 198-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

³⁴⁰ შეად. *Parance*, *La possession des biens incorporels*, Paris, 2008, 415.

³⁴¹ მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით (სსკ 155-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

³⁴² შეად. *Beaulieu*, *Les Cahiers de droit, Analyse de la possession*, Vol. 4, n° 3, 1961, érudit, 5.

³⁴³ შეად. *Parance*, *La possession des biens incorporels*, Paris, 2008, 415.

ბზე. ეს ზოგადი განმარტება გამოყენებადი უნდა იყოს სხვადასხვა სახის არამატერიალური სიკეთეების მიმართ.

§4. „მფლობელი“ და მესაკუთრე

სასაუბრო ენაში ხშირად ერთმანეთთან გაიგივებულია მესაკუთრე და მფლობელი. რამდენ ავტომობილს „ფლობთ“? იგი არაჩვეულებრივ სახლს „ფლობს“... ამის მიზეზი ალბათ ის არის, რომ მფლობელში ყოველთვის მესაკუთრის აჩრდილი იცქირება.³⁴⁴ მიუხედავად იმისა, რომ სასაუბრო ენა ხშირად აიგივებს მფლობელს მესაკუთრესთან, სამართალი ძალიან მკაფიოდ განასხვავებს ამ ორ კატეგორიას. საკუთრება უფლებრივი კატეგორიაა, ხოლო მფლობელობა უფრო ფაქტობრივი, ვიდრე უფლებრივი. მფლობელი არის პირი, ვინც ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას და, შესაბამისად, ზოგ შემთხვევაში, შეიძლება ვივარაუდოთ მესაკუთრედ. ამასთან ერთად, ვინც მფლობელობას ახორციელებს, ხშირ შემთხვევაში მესაკუთრეა, მაგრამ არა ყოველთვის. ქურდი, რომელიც ნაქურდად ნივთზე ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას საკუთარი ნებით, ასევე მიიჩნევა მფლობელად. მფლობელობა, როგორც ნივთზე ბატონობის ფაქტი შეიძლება სახეზე იყოს ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის დროს, მაგალითად, ქირავნობის ურთიერთობა ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობაა, მაგრამ მას გარკვეული სანივთო ეფექტი გააჩნია, რადგან დამქირავებელი, რომელიც ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფაქტობრივად ფლობს ბინას, იმედროულად, მართლზომიერი მფლობელიცაა და სარგებლობს მფლობელობითი დაცვით. ამით, მისი ვალდებულებითსამართლებრივი ქირავნობის უფლება სანივთო შეფერილობას იძენს.³⁴⁵

§5. მფლობელობის იურიდიული შედეგი

მფლობელობის იურიდიული შედეგი დამოკიდებულია თავად მფლობელობის ბუნებაზე, მის ხარისხსა და ხანგრძლივობაზე. მფლობელობა გულისხმობს მატერიალური ბატონობის განხორციელებას ნივთზე, რაც შესაძლოა გამოიხატოს როგორც ნივთის გამოყენებაში, ასევე, შესაძლებლობაში, მიიღო მისგან ეკონომიკური სარგებელი. იმედროულად, მფლობელობა მეტია, ვიდრე, უბრალო მატერიალური ქერა, იგი საჭიროებს მჭერის ფსიქოლოგიურ დამოკიდებულებას: ფრანგული სამართლის მიხედვით მფლობელს უნდა ჰქონდეს ნება, მოიქცეს ისე, თითქოს ნივთის მესაკუთრე იყოს. ქართულ სამართალში არსებული შეხედულებით, საკმარისია მხოლოდ თავისთვის, თა-

³⁴⁴ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 58.

³⁴⁵ შეად. ლაქრეზაძე, სანივთო სამართლის გავლენა ვალდებულებით სამართალზე, სასემინარო ნაშრომი, თბ., 2012, 22.

ვის სასარგებლოდ ფლობა.³⁴⁶ თუმცა, საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის კანონი პირდაპირ მოითხოვს, რომ პირი ნივთს უნდა ფლობდეს „როგორც საკუთარს“ (სსკ, მუხლი 165 I), რაც თითქმის მიუთითებს „მესაკუთრის ტიტულით“ ფლობის აუცილებლობაზე. ამდენად, მფლობელობა ცალსახად არ არის უბრალო მჭერის შემთხვევა. სამართალი მფლობელობას, მართლაც, მნიშვნელოვან შედეგებს წარმოაქმნევინებს: ჯერ ერთი, სამართალი იცავს მფლობელობას მფლობელობითი სარჩელებით, რომელთაც სხვაგვარად პოსესორულ სარჩელებს უწოდებენ. კეთილსინდისიერ მფლობელს, ქართული სამართლის მიხედვით, აქვს როგორც უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების, ისე, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლება (სსკ, მუხლები 160-161). თუ მფლობელობა გრძელდება გარკვეული პერიოდი, მფლობელი ხდება მესაკუთრე, თუნდაც იგი არ ყოფილიყო მესაკუთრე მფლობელობაში თავისი შესვლის დროს (სსკ, მუხლები 165-167, შეძენითი ხანდაზმულობა). მართლზომიერი მფლობელი იტოვებს მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მიღებულ ნაყოფს (სსკ, მუხლი 162). მეტიც, ნაყოფს საკუთრებაში იტოვებს არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელიც, როდესაც ნივთი უნდა დააბრუნოს (სსკ, მუხლი 163 I).

მფლობელობა მნიშვნელოვანია საეინდიკაციო მოთხოვნასთან მიმართებითაც. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, მესაკუთრის მოთხოვნა ნივთის უკან გადაცემის თაობაზე მიმართულია მფლობელის, როგორც მოთხოვნის ადრესატის ანუ მოპასუხის მიმართ. ამასთან, ეს მოთხოვნა ლეგიტიმურია მხოლოდ ნამდვილი მფლობელის მიმართ, რადგან მხოლოდ მისგან არის შესაძლებელი ნივთის ფაქტობრივი გამოთხოვა.

მფლობელობა ასევე მნიშვნელოვანია მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის კონტექსტში, რომელიც ხორციელდება 186-ე მუხლის საფუძველზე. საკუთრების გადასაცემად 186-ე მუხლის I ნინადადება ითვალისწინებს მესაკუთრის მიერ ნამდვილი უფლების საფუძველზე შემძენისთვის ნივთის გადაცემას. ნივთის გადაცემა ნიშნავს სწორედ მფლობელობის გადასვლას. საკუთრების გადაცემა ხორციელდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც გამსხვიებული მფლობელობას მთლიანად კარგავს და შემძენი მას ფაქტობრივად მოიპოვებს.

საკუთრების უფლების შეძენის სხვა შემთხვევებიც, ასევე ეყრდნობა მფლობელობას, კერძოდ, არაპირდაპირი მფლობელობის ფორმით არსებულ მფლო-

³⁴⁶ შეად. *ქაჩაშვილი*, მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის არსებობის საფუძველი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2012, 81.

ბელობას. მოძრავ ქონებასთან მიმართებით მფლობელობას აქვს მტკიცებითი და შეძენითი ფუნქცია.

წ. მფლობელობის ფუნქციები

სასაუბრო ენაში ხშირად აღრეულია მესაკუთრისა და მფლობელის ცნებები.³⁴⁷ ამის მიზეზი ისაა, რომ მფლობელის უკან მესაკუთრე ივარაუდება.³⁴⁸ მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდი, მისი უკეთესი დაცვის გარანტიაა, რადგან ვარაუდის ძალით მფლობელობა დაცულია იმის მოუხედავად, ემყარება თუ არა იგი სამართლებრივ საფუძველს.³⁴⁹ ამის მოუხედავად, სანივთო სამართალი მეკეთრად მიჯნავს საკუთრების უფლებისა და მფლობელობის კატეგორიებს: საკუთრების უფლება არის აბსოლუტური სანივთო უფლება, ხოლო მფლობელობა – ნივთზე „ფაქტობრივი ბატონობა“.

მფლობელობის ფაქტი, სხვა სამართლებრივ წინაპირობებთან ერთად, საკუთრების უფლების წარმოშობის თანაგენერატორია (სსკ, მუხლები 165-167).³⁵⁰ აქ თვალსაჩინოა მფლობელობის შეძენითი ფუნქცია, რაც იმით გამოიხატება, რომ თუ მფლობელობა კანონით დადგენილი დროის მანძილზე გრძელდება და აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს, მფლობელი ხდება მესაკუთრე. სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლით გათვალისწინებულ მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციაში გამოხატულია მფლობელობის მტკიცებითი ფუნქცია.³⁵¹ მესაკუთრეს თავისი საკუთრების უფლების არსებობის მტკიცებისათვის შეუძლია მიუთითოს თავის მფლობელობაზე.³⁵² დავას, რომელშიც მფლობელი უპირისპირდება იმას, ვინც მისი მფლობელობის უკან რაიმე უფლების არსებობას უარყოფს, იგებს მფლობელი, მხოლოდ თავისი მფლობელობის დამონშებით, სხვა ელემენტის დამონშების გარეშე.³⁵³ თუ ეერცერთი მხარე ვერ ამტკიცებს თავის უფლებას, დავა წყდება მფლობელის სასარგებლოდ. თავისი მნიშვნელობით და მოქმედებით მფლობელობის ბევრი

³⁴⁷ მფლობელის ცნებაში სასაუბრო ენა ხშირად მესაკუთრეს გულისხმობს: რამდენ მინის ნაკვეთს ფლობთ? ის არაჩვეულებრივი ავტომობილის მფლობელია!

³⁴⁸ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 58.

³⁴⁹ შეად. ბ. ზოიძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია*, აბულაძე, ბ. ზოიძე, *სერგო ჯორჯენაძე* (რედ.), 1999, 158-ე მუხლი, 54 და შემდგ.

³⁵⁰ უძრავ ნივთებზე საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის საკითხთან დაკავშირებით იხ. *ფალავანდიშვილი*, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, საუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, *ქანტურია*, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 277 და შემდგ.

³⁵¹ შეად. *Capitant, Terré, Lequette*, Les Grands arrêts de la jurisprudence civile, Paris, 2000, 394-395.

³⁵² შეად. *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2010, 72 და შემდგ.

³⁵³ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 141.

სხვა ფუნქციის ერთმანეთისაგან განსხვავებაა შესაძლებელი.³⁵⁴

მაგალითი

ანო არის ველოსიპედის მფლობელი, რომელსაც მისგან ითხოვს ვანო 172-ე მუხლზე დაყრდნობით, აცხადებს რა, რომ ის არის მესაკუთრე. ანო ადასტურებს, რომ თავდაპირველად ვანო იყო მესაკუთრე, მაგრამ აცხადებს, რომ შეიძინა მისგან ველოსიპედი. თავის მხრივ ვანო აცხადებს, რომ მხოლოდ ათხოვა ანოს ნივთი. საკმარისი მტკიცებულებების არარსებობის შემთხვევაში შეუძლებელია ზუსტად დადგინდეს, ვის ეკუთვნის ველოსიპედი. აქ საქმე ეხება მტკიცების ტვირთს. ორივე მხარეს შეუძლია წარადგინოს მისთვის სასარგებლო მტკიცებულებები. რადგანაც ველოსიპედი არის ანოს მფლობელობაში, იმ ფაქტის მტკიცების ტვირთი, რომ ვანოს არ დაუკარგავს საკუთრების უფლება მასზე, არის ვანოს მხარეს. ვანოს მოუწევს მფლობელობის, როგორც საკუთრების ვარაუდის - ამ პრეზუმფციის გასაჩივრება შესაბამისი მტკიცებულებებით და თუ ამას ვერ შეძლებს, ანოს მფლობელობა, თავისთავად არის მტკიცებულება და ველოსიპედი ანოს დარჩება.

მფლობელობას აქვს დაცვითი ფუნქცია. მფლობელობის შესახებ ცალკეული ნორმები ემსახურებიან მფლობელობის დაცვას ან სხვა შემთხვევაში დაკარგული მფლობელობის კვლავ მოპოვებას. მფლობელობა მფლობელს ანიჭებს თავდაცვით ან/და თვითდაცმარების უფლებებს. ჩამოერთვა რა კეთილსინდისიერ მფლობელს მფლობელობა მისი ნების საწინააღმდეგოდ, მას აქვს სამი წლის მანძილზე პოსესორული (მფლობელობის ფაქტიდან გამომდინარე) მოთხოვნა მფლობელობის კვლავ აღდგენისა,³⁵⁵ რადგან მნიშვნელოვანია, რომ მფლობელს ჰქონდეს ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა.³⁵⁶

მართლმომიერი მფლობელი იმყოფება ასევე დელიქტური სამართლებრივი დაცვის ქვეშ. სამართლებრივი საფუძელის გარეშე მოპოვებული მფლობელობის მიმართ შესაძლებელია განხორციელდეს ნივთის გამოთხოვნა. იძულებითი აღსრულების დროს არსებობს მფლობელობის დაცვა (საპროცესო სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად).³⁵⁷

მფლობელობას აქვს საჯაროობის ფუნქცია. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა თვალნათელია და გარე დაშვებებისთვისაც შესაძენეია. აქედან გამომდინარე, მოძრავი ნივთების შემთხვევაში მფლობელობა ემსახურება აგრეთვე

³⁵⁴ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 5.

³⁵⁵ შეად. სსკ-ის მუხლი 160.

³⁵⁶ შეად. *Wielling*, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 59.

³⁵⁷ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 5.

საჯაროობის ფუნქციას, ე.ი. კანონის მიერ მოძრავი ნივთების შემთხვევაში მფლობელობა გამოიყენება იმისათვის, რათა ყურადღება გამახვილდეს უფლებების არსებობაზე. ეს საჯაროობა მრავალგვარად გამოიხატება.³⁵⁸ საკუთრების უფლების გადაცემისას და შეზღუდული სანივთო უფლებების დადგენისას კანონი მოითხოვს ნივთის გადაცემას (= მფლობელობის გადასვლას). მფლობელობის გადასვლით, ბრუნვის სხვა მონაწილეთათვის ნათელი უნდა გახდეს სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლა. მფლობელობის საჯაროობის ფუნქციის მეორე შედეგი გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლიდან. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მფლობელობა ჩვეულებისამებრ ნივთზე უფლებების დოკუმენტირებას ახდენს, კანონს გამოაქვს დასკვნა, რომლითაც იგი მფლობელის სასარგებლოდ ვარაუდს აფუძნებს, რომ იგი ნივთის მესაკუთრეა. ამდენად, მფლობელს არ ესაჩიროება ამ პროცესში რაიმეს მტკიცება, მფლობელობის ფაქტი მის სასარგებლოდ არსებული მტკიცებულებაა. მესაკუთრეს შეუძლია დაეყრდნოს 158-ე მუხლით განმტკიცებულ ვარაუდს. მტკიცების ვალდებულება ეკისრება მას, ვინც სადავოს ხდის მფლობელის საკუთრებას. საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისას არაუფლებამოსილი პირისაგან (სსკ, მუხლი 187) მფლობელობა წარმოადგენს შემძენის კეთილსინდისიერების მთავარ საყრდენს.³⁵⁹ მოძრავი ნივთების ბრუნვაში საექსპოზიციას მფლობელობა აგრეთვე გამსხვივების სასარგებლოდ მეტყველებს. აღსანიშნავია, რომ საჯაროობის ფუნქციას, რომელიც მოძრავი ნივთების შემთხვევაში ნივთის მფლობელობის კონსტრუქციას ენიჭება, უძრავ ნივთებზე უფლებებთან დაკავშირებით ასრულებს საჯარო რეესტრი.

ზოგ შემთხვევაში შესაძლოა მფლობელობას უზრუნველყოფითი ფუნქციაც ჰქონდეს. ასე მაგალითად, ნასყიდობა გადახდის განვადებით. სამართლებრივი ტიტულის შენარჩუნებით არსებული ფიდუციალური ურთიერთობა არის მფლობელობის უზრუნველყოფის მიზნებისათვის არსებობის გამოკვეთილი მაგალითი (*fiducia cum creditore*). ამ გაგებით საკუთრება უფრო გაიგება როგორც ინსტრუმენტი და არა როგორც მიზანი.³⁶⁰

დაცულია აგრეთვე ნდობა მფლობელობის კვლავ არსებობაზე, მის განგრძობად ხასიათზე. მაგალითად, მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში მფლობელი იმგვარადაა დაცული, რომ მას თავისი შესაგებლები წინა მფლობელობითი ურთიერთობებიდან გამომდინარე (მაგალითად, თხოვების ხელშეკრულების

³⁵⁸ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, §4, 6.

³⁵⁹ საკორპორაციო სამართალში კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის თაობაზე იხ. გ. ჯულუ, კაპიტალის დაცვა სააქციო საზოგადოებაში, თბ., 2010, 218 და შემდეგ.

³⁶⁰ შეად. *Apers, Gruyaert, Retention of title v. immovable incorporation, Property law perspectives IV, Gruyaert, Remaekers, Rostill (eds.)*, Metro, 2016, 1-18.

საფუძველზე), შეუძლია ახალ მესაკუთრეს დაუპირისპიროს. განსაკუთრებით საცხოვრებელი ბინის ქირავენობისას მფლობელის, იგივე დამქირავებლის, ინტერესები მესაკუთრის ცვლილებისას განსაკუთრებით დაცულია (სსკ, მუხლი 209). ნასყიდობა არ აუქმებს ქირავენობას. ქართულ სამართალში ამას ვალდებულებითი სამართლის სანივთოსაქენ სწრაფვის ტენდენციას უწოდებენ.³⁶¹ მოძრავი ნივთის მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგო გასვლა (დაკარგვა, მოპარვა ან სხვა მსგავსი შემთხვევები), როგორც წესი, შეუძლებელს ხდის მესამე პირების მიერ საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენის შესაძლებლობას. 5-15-წლიან საკუთრად მფლობელობას (სამოქალაქო კოდექსის 165-167 მუხლები) შეუძლია საკუთრების უფლების მოპოვება გამოიწვიოს.

§7. მფლობელობა და საკუთრების უფლება

უმრავლეს შემთხვევაში მფლობელობა, როგორც ნივთის ფლობის ფაქტი და საკუთრება, როგორც ნივთზე სრული ბატონობის უფლება ერთმანეთს ემთხვევა – ნივთის მესაკუთრე, იმავდროულად, მისი მფლობელიცაა. თუმცა, ხდება ისეც, რომ ნივთი არ არის მესაკუთრის ხელში და შეიძლება ნივთი გასხვისდეს არამესაკუთრის მიერ. აცდენა მფლობელობასა და საკუთრების უფლებას შორის, როგორც წესი, ხანგრძლივი არ არის. აღნიშნული შეიძლება აღწერილი იქნას, როგორც საბედისწერო ფერდობი (*Pente fatale*), როდესაც რაიმე ფაქტი გარკვეული დროის მანძილზე გრძელდება, იგი მიდრეკილია უფლებად გადაქცევისკენ.³⁶² აქ შესაძლო ვარიაციებია: მესაკუთრეს შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი და ამით იგი მის მფლობელობაში დაბრუნდება, ან ნივთი დარჩება მფლობელთან და გარკვეული ვადის გასვლის შემდეგ მფლობელობა გარდაიქმნება საკუთრებად – ფაქტი იქცევა უფლებად, რადგან მთელი იურიდიული ტექნიკა შეუღლებულია ვადასთან. დრო ხან ფაქტს აქცევს უფლებად, ხან წარმოშობს უფლებას, ხან კიდევ აქარწყლებს მას. დრო აძლევს უფლებას ერთს და ართმევს მას მეორეს.³⁶³ ხშირ შემთხვევაში სინამდვილეს აყალიბებს სწორედ ფაქტი და ეს ფაქტი დროის წყალობით იურიდიულ სინამდვილედ იქცევა.

³⁶¹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 21.

³⁶² შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 124.

³⁶³ შეად. ზარანდია, სახელმეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები, თბ., 2005, 31 და შემდგ.

თავი II. დოქტრინალური ანალიზი

§1. ზოგადი მიმოხილვა

კლასიკური დოქტრინა მფლობელობას განსაზღვრავს, როგორც ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, თუმცა მის ქვეშ ოურიდიული ბატონობა ივარაუდება და არ შეიძლება იგი დაეყვანოთ ნივთის მიმართ მხოლოდ ფიზიკურ შემხებლობამდე.³⁶⁴ ამდენად, მფლობელობა არის ნივთზე ფაქტობრივი ძალაუფლების განხორციელება, რომელიც დემონსტრაციულად, გარეგნულად და ამავე დროს მფლობელის მიზნით არის უფლების განხორციელების შესაბამისი.³⁶⁵ მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად ორ ნიშნამდე დაიყვანება: პირველი, ესაა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა და მეორე, ესაა ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვება.³⁶⁶ ფრანგულ დოქტრინაში გვხვდება ასევე მფლობელობის ასეთი განმარტებაც: მფლობელობა არის ადამიანის მიერ პრეროგატივების (აქტიურისა და პასიურის) განხორციელების ფაქტი, იმის მიუხედავად, არის თუ არა ეს ადამიანი ნამდვილად უფლების ტიტულოვანი მფლობელი. ოურიდიული შედეგები შეიძლება კანონმდებლობით ამ ფაქტზე იყოს მიბმული სოციალური სტაბილურობის მიზეზებით.³⁶⁷

§2. თეორიები მფლობელობის შესახებ

რომის სამართალმა შეიმუშავა მფლობელობის საინტერესო თეორია.³⁶⁸ მათ საფუძველზე ორმა გერმანელმა პანდექტიკმა – სავინიმ, შემდეგ კი იერიგმა – XIX საუკუნეში განიხილეს მფლობელობის დაცვის საფუძველები.

კანტი და შვეელი. კანტის შეხედულებით, მფლობელობის დაცვა პიროვნებადში სამართლის პატივისცემის გამოხატვაა და სწორედ ადამიანის ღირსებაშია მფლობელობის საფუძველი. კანტის ფილოსოფიის ცენტრალური ფიგურაა პიროვნება, რომელიც ახორციელებს თავისი ნების ძალაუფლებას

³⁶⁴ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანიეთო სამართალი, თბ., 2003, 56.

³⁶⁵ "L'exercice sur une chose d'un pouvoir de fait qui, dans sa manifestation extérieure et, en même temps, dans l'intention du possesseur, correspond à l'exercice d'un droit." *Traité Élémentaire de Droit Civil de Planiol continué par Boulanger*, t-1. 5e éd., no. 2760. 934, მითითებულია, *Beaulillieu*, Les Cahiers de droit, Analyse de la possession, vol. 4, n° 3, 1961, érudit, 6.

³⁶⁶ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანიეთო სამართალი, თბ., 2003, 56-57.

³⁶⁷ *Traité de Droit civil de Ambroise Colin et Henri Capitant. refondu par Léon Juliot De La Morandière*, t-1 no. 1827, 1019, მითითებულია *Beaulillieu*, Les Cahiers de droit, Analyse de la possession, vol. 4, n° 3, 1961, érudit, 6.

³⁶⁸ შეად. ნადარეიშვილი, რომის სამოქალაქო სამართალი, თბ., 2009, 57-58.

ნივთებზე.³⁶⁹ პეგელის ფილოსოფიაში მფლობელისთვის ნივთის ეკონომიკური ინტერესია ის ძირითადი, რაც *a priori* ამართლებს მის დაცვას.³⁷⁰

სავინი და იერინგი. სავინისა და იერინგის შრომებს ფილოსოფიური ტენდენციების გავლენა ეტყობა. სავინი თვლიდა, რომ მფლობელობის ინტერდიქტული დაცვის³⁷¹ (რომლებიც დღევანდელი პოსესორული სარჩელების რომაულ საფუძვლებს წარმოადგენდა) საფუძველი სამოქალაქო პოლიციის იდეაში იყო.³⁷² სავინის თეორია გარკვეულწილად უკავშირდება გოეთეს გამონათქვამს, „უმჯობესია უსამართლობა (მფლობელობის მქონე უზურპატორის დაცვა), ვიდრე არეულობა“ (მფლობელზე გამოყენებული ძალადობა).³⁷³

სავინიმ მფლობელობის დაცვა შეზღუდა და გააერცელა მხოლოდ იმ მფლობელზე, რომელსაც აქვს ნება, განახორციელოს საკუთრების უფლება ნივთზე. სწორედ ამიტომ ითვლება მისი თეორია სუბიექტურ თეორიად.³⁷⁴ ამდენად, ამ თეორიის თანახმად მფლობელობითი სარჩელები არ შეიძლება გამოიყენოს, მაგალითად, დამკირავებელმა, რომელიც ნივთს ვალდებულე ბითსამართლებრივი ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს. იერინგისათვის პოსესორული სარჩელების საფუძველი საკუთრების არაპირდაპირი დაცვაა. იერინგის თანახმად, მფლობელობა არის „საკუთრების წინ გამონეული ნაგებობა, ბასტიონი“, ³⁷⁵ იგი მისი გარეგნული გამოვლინებაა. იერინგი მფლობელობით დაცვას ანიჭებს როგორც მჭერს, ასევე, მფლობელს, რადგან იგი არავითარ მნიშვნელობას არ ანიჭებს მფლობელის ნებას. სწორედ ამიტომ იქნა მისი თეორია შერაცხული, როგორც ობიექტური თეორია.³⁷⁶ ამდენად, ამ თეორიაში პოსესორული დაცვა ეფუძნება სუბიექტისთვის ნივთის სარგე-

³⁶⁹ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 125.

³⁷⁰ შეად. იქვე.

³⁷¹ მფლობელობის ინტერდიქტულ დაცვასთან დაკავშირებით შეად. *ქოჩაშვილი*, მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის არსებობის საფუძველი, სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2012. 29 და შემდეგ.

³⁷² შეად. *Savigny*, Traité de la possession, 1803, მითითებულია: *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 125.

³⁷³ „ჩემი ბუნება ასეა მოწყობილი: მე მიჩრეენია ჩავიდინო უსამართლობა, ვიდრე შევინყნარო უნესრიგობა“, *Johann Wolfgang Goethe*, Belagerung von Mainz, <<http://www.zeno.org/Literatur/M/Goethe,+Johann+Wolfgang/Autobiographisches/Belagerung+von+Mainz>>, [6.02.2013].

³⁷⁴ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 125.

³⁷⁵ იერინგი გამოყოფს საკუთრების მტკიცებით ფუნქციას, რადგან საკუთრების უფლება გადაცემადია, უსასრულოდ უნდა მიეყოლოდით გადაცემათა ამ ჯაჭვს, და შეიძლება ვერასოდეს დავრწმუნებულიყავით, რომ ამ გადაცემის ავტორი... თვითონ იყო მესაკუთრე, შეად. იქვე. 84.

³⁷⁶ შეად. იქვე. 126.

ბლიანობის იდეას, ობიექტურ კრიტერიუმს, რომელიც მცლობელის და მჭერის შემთხვევაში იდენტურია.

თავისი ფილოსოფიური ინტერესის გარდა, ამ კამათს პირდაპირი პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნდა. შეუძლია თუ არა, მაგალითად, დამქირავებელს თვითონ განახორციელოს პოსესორული დაცვა, თუ უნდა დაკმაყოფილდეს სარჩელის აღძვრით გამქირავებლის წინააღმდეგ იმ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, რომელიც მას ამ უკანასკნელთან აკავშირებს? სუბიექტურ თეორიაში დამქირავებელს/მოიჯარეს არა აქვს უფლება, აღძრას პოსესორული სარჩელები თვითონ, მაშინ როცა ობიექტური თეორია მას ამ უფლებას აძლევს.

თავი III. მფლობელობის ელემენტები

§1. ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, „მფლობელობა მოიპოვება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით“ (სსკ, მუხლი 155 I). ამდენად, იმისათვის, რომ მფლობელობა განხორციელდეს საჭიროა ორი ელემენტის არსებობა: მატერიალური ელემენტის – *corpus* [სხეული] და ინტელექტუალურ-ნებითი ელემენტის – *animus* [ნება].³⁷⁷

ა) *Corpus*

Corpus გამოიხატება ნივთის ფაქტობრივი ბატონობით.³⁷⁸ პირველ რიგში, ეს ნივთზე რეალური ძალაუფლების განხორციელებაა. ამასთან ერთად, *corpus* არ გულისხმობს მხოლოდ ფიზიკურ კონტაქტს მფლობელსა და მფლობელობაში არსებულ ნივთს შორის. როგორც წესი, *corpus* გამოიხატება მატერიალური და უწყვეტი ფლობით. კლასიკურ კონცეფციაში *corpus*-ის ელემენტი გულისხმობს მატერიალურ აქტს – მფლობელის ფაქტობრივ შემხებლობას ნივთთან. ამავე დროს, *corpus*-ის შეძენა შესაძლებელია გარკვეული სიმბოლური მოქმედებებითაც, როგორიცაა, მაგალითად, გასაღების გადაცემა.³⁷⁹ როგორც აღინიშნა, გარდა მატერიალური აქტისა, აუცილებელია *corpus*-ის უწყვეტობა. თუმცა, მფლობელობის უწყვეტობა ყოველთვის არ გულისხმობს მუდმივ უწყვეტ შემხებლობას და დამოკიდებულია იმ ქონებაზე, რომელსაც ფლობენ,³⁸⁰ ხოლო გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია მისი წყვეტილობაც.³⁸¹ მფლობელობის უწყვეტობა ნიშნავს ამ ნივთის ბუნებისათვის დამ-

³⁷⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 247; ასევე, შეად. ქოჩიაშვილი, მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება (ცნებებისა და საკუთრების უფლების წარმოშობის ქრილში), „სამართლის უფროსი“, №1, 2011, 105 და შემდგ.

³⁷⁸ სსკ 155-ე მუხლის პირველი ნაწილი, შეად. Code Civil, მუხლი 2228, „მფლობელობა არის რაიმე ნივთის ან რაიმე უფლების ჭერა ან სარგებლობა“.

³⁷⁹ შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 127.

³⁸⁰ ჩვენ ერთნაირად არ ვფლობთ ბინას პარიზში, ტყიან მიწის ნაკვეთს სოლონში ან სადოვარს მალაურ მთაში, Civ., 1839 წ. 5 ივნისი, უფრ. გენ., შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 128, 90.

³⁸¹ საფრანგეთის სასამართლო პრაქტიკაში იყო შემთხვევა, როდესაც ორი ზღვისპირა მოსახლერე კომუნა ერთმანეთს ედავებოდა ერთი კლდის მფლობელობას, რომელზეც უხედავ იზრდებოდა წყალმცენარეები. საქმის არსებითად განმხილველმა მოსამართლემ ებმა მხარი დაუჭირეს იმ კომუნას, რომლის მცხოვრებლებიც უხსოვარი დროიდან იღებდნენ იქ წყალმცენარეების მოსავალს. წელიწადში ერთხელ. „მფლობელობა ხორციელდება იმ საგნის ბუნების შესაბამისად, რომელსაც იგი ეხება; მფლობელობა, რომელიც მხოლოდ გარკვეული ინტერვალებით შეიძლება გამოვიწინდეს, გარკვეული და მეტ-ნაკლებად დამორეზული ფაქტებით, ნაკლებად უწყვეტი არ არის, მხოლოდ იმის

ახასიათებელ ჩვეულებრივ ფლობას. მაგალითად, თუკი მფლობელი ტოვებს თავის საქონელს დღის მანძილზე საძოვარზე, ეს არ ნიშნავს მფლობელობის წყვეტილობას.³⁸² ამდენად, *corpus*-ის უწყვეტობა გულისხმობს როგორც ფაქტობრივად უწყვეტ მფლობელობას, ასევე, გამონაკლისის სახით ისეთ შემთხვევებსაც, როდესაც მფლობელობის აქტები იყო წყვეტილი, მაგრამ ეს დასაშვებია თავად საგნის ბუნებიდან გამომდინარე.

Corpore alieno მფლობელობა. ფრანგული სამართალი იცნობს ასევე *corpore alieno*³⁸³ მფლობელობას. ნაპოლეონის კოდექსის 2228-ე მუხლის შესაბამისად, *corpus*-ის შემადგენელი ჭერა ან სარგებლობა შეიძლება შესრულდეს „სხვის მიერ, რომელსაც ნივთი უჭირავს ან რომელიც ახორციელებს უფლებას ჩვენი სახელით“.³⁸⁴ ამდენად, ასეთი მჭერი თავის სასარგებლო მფლობელობას არ ახორციელებს და ამას სხვის სასარგებლოდ აკეთებს. ამდენად, ამ შემთხვევაში, მესაკუთრე მჭერის შუამავლობით არის მფლობელი. იგი არის მისი მფლობელი სხვისი *corpus*-ით. ქართულ სამართალში გერმანული სამართლის გაუღენით³⁸⁵ უშუალო, პირდაპირი ბატონობის გვერდით ასევე გაჩნდა მფლობელობის უფრო სუსტი ფორმა არაპირდაპირი მფლობელობის სახით (სსკ, მუხლი 155 III). ზოგ შემთხვევაში, მოუხედავად იმისა, რომ ამჟამად ფაქტობრივი და რეალური ბატონობა ნივთზე, სამოქალაქო კოდექსი უარყოფს მფლობელობის არსებობას, თუკი მფლობელობა ხორციელდება სხვა პირის სასარგებლოდ, ასეთ შემთხვევაში მფლობელად მიიჩნევა უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი (სსკ, მუხლი 155 II).

ბ) Animus

Animus ფსიქოლოგიური ელემენტია, რომელიც მნიშვნელობას ანიჭებს მატერიალურ ჭერას და მფლობელობის იურიდიულ შედეგებს ამართლებს.³⁸⁶ ფრანგულ სამართალში *animus* არის ნება, ისე მოექცე ნივთს, თითქოს მასზე შე-

გამო, რომ იგი სრულდებოდა ყველა შესაძლო შემთხვევაში და ყველა მომენტში, როცა ის უნდა ყოფილიყო შესრულებული და რომ იგი არ შეწყვეტილა ამ აქტების აბსოლუტური შეწყვეტით, ან საპირისპირო აქტებით, ან მესამე პირებისგან გამოძავილი აქტებით; ნეაღმცენარეების ნაღობი მოსავლის აღება წარმოადგენს უწყვეტ მფლობელობას, თუკი იგი არ ყოფილა მომლილი და შეწყვეტილი იმ დროს მანძილზე, როდესაც იგი უნდა განხორციელებულიყო.“ *Civ.*, 1839 წ. 5 იენისი, უფრ. *gén.*, მით. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 128, 90.

³⁸² შეად. *Seube, Droit Des Biens*, 2-e edition, Paris, 2004, 38.

³⁸³ *corpore alieno* – მფლობელობა სხვისი *corpus*-ით.

³⁸⁴ შეად. *Code Civil France*, მუხლი 2228.

³⁸⁵ ამასთან დაკავშირებით შეად. *ბ. ზოიძე*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 249.

³⁸⁶ შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 128, 492.

საკუთრის ტიტული გქონდეს.³⁸⁷ როგორც აღინიშნა, ქართულ სამართალში არსებობს მოსაზრება, რომ მფლობელობა არ ეფუძნება საკუთრად ფლობის სურვილს ვინაო გაგებით, ანუ ფლობდე მესაკუთრის ტიტულით. საქმარისა სურვილი – ნივთს ფლობდე საკუთარი თავისთვის, საკუთარი თავის სასარგებლოდ, საკუთარ ინტერესებში.³⁸⁸ ამდენად, animus-ის ელემენტები ქართულ სამართალში არის მფლობელობის ნება და თავის სასარგებლოდ ფლობის განზრახვა. მხოლოდ მფლობელობის ფიზიკურ-მატერიალური აქტები – შეხება, ჭერა, გამოყენება თავისთავად არაფრის მთქმელია. მნიშვნელოვანია ასევე პირის ფსიქოლოგიური დამოკიდებულება – მფლობელობა ნებით და თავის სასარგებლოდ ფლობის განზრახვით. წინააღმდეგ შემთხვევაში საქმე გვექნება მხოლოდ სხვის სასარგებლოდ ჭერასთან.

§2. საკუთარი თავის სასარგებლოდ ფლობა

აღსანიშნავია, რომ თავის სასარგებლოდ ფლობის განზრახვა განსხვავებულია სამოქალაქო სამართალში არსებული პირის კეთილსინდისიერებისაგან. კეთილსინდისიერია პირი, რომელმაც არ იცის უფლების ხარვეზიანობის ან უფლების არარსებობის შესახებ. თავის სასარგებლოდ ფლობის განზრახვით სს კი მფლობელს აქვს ნება ამტკიცოს რაიმე უფლება (ფრანგულ სამართალში მესაკუთრის ტიტულის არსებობა), იმის მიუხედავად, რომ მან იცის, რომ ამ უფლებას მოკლებულია. მაგალითისათვის, ჭურდი არაკეთილსინდისიერია, რადგან მან იცის უფლების არარსებობის შესახებ, მაგრამ ეს არ მოქმედებს მის ნებასა და განზრახვაზე. მას აქვს ნება, მოიპოვოს მფლობელობა და განზრახვა ფლობდეს ნივთს საკუთარ ინტერესებში – შესაბამისად, ის მიიჩნევა მფლობელად.

ამდენად Animus შეიცავს ორ ელემენტს: ნებას და განზრახვას. სადავოა, არის თუ არა Animus-ის ელემენტი, თუ მფლობელის ნება „არაეფექტურია“. მაგალითად, ბავშვს ან ქმედუნარო პირს შეუძლიათ თუ არა ფლობა, თუნდაც ეჭირათ ნივთი.³⁸⁹ აქ საუბარია ნებაზე იმ მნიშვნელობით, რომელიც მას ჩვეულებრივ აქვს სამართალში.³⁹⁰ გარდა ამისა, მფლობელს უნდა ჰქონდეს თავის სასარგებლოდ ფლობის განზრახვა. თუმცა მთავარი სირთულე და-

³⁸⁷ უფრო ზოგადად კი, ეს არის განზრახვა, რომელიც შეესაბამება უფლებას, რომლის შეძენის შესაძლებლობა მფლობელობას შეეძლო მოეცა.

³⁸⁸ შეად. ქოჩაშვილი, მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის არსებობის საფუძველი, სადისერტაციო ნაშრომი, შესრულებული სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2012, 82.

³⁸⁹ შეად. Malaurie, Aynès, Les Biens, Paris, 1990, 129, 492.

³⁹⁰ შეად. ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 316 და შემდეგ; ასევე, კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 237.

კავშირებულია animus-ის მტკიცებასთან, რადგან, როგორც უნდა იყოს, ფსიქოლოგიური ძიება სამართალში ძალიან შორს ვერ წავა.³⁹¹ ამიტომაც, მაგალითად, ფრანგულ სამართალში მოქმედებს პრეზუმფცია, რომლის თანახმადაც: „ყოველთვის წინასწარ ივარაუდება, რომ ადამიანი ფლობს თავისთვის, და მესაკუთრის ტიტულით, თუ არ არის დამტკიცებული, რომ მან დაიწყო ფლობა სხვისთვის“.³⁹²

³⁹¹ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 129, 493.

³⁹² შეად. Code Civil France, მუხლი 2230.

თავი IV. მფლობელობის მოპოვება და შენარჩუნება

§1. ზოგადი მიმოხილვა

მფლობელობის მოპოვება გულისხმობს, ერთი მხრივ, ნივთის მატერიალურ დაუფლებას, და, მეორე მხრივ, ფლობის განზრახვას. ფრანგულ სამართალში საკუთრად ფლობის განზრახვა წინასწარაა ნაგულისხმევი, ამდენად, მფლობელს ძირითადად მხოლოდ corpus-ის მტკიცება უნევს.

ერთხელ მოპოვებული მფლობელობა გრძელდება, ვიდრე არ დამტკიცდება, რომ იგი შეწყდა მფლობელის მიერ საკუთარი ნებით, ან შესაძლოა პირის მფლობელობით. ფრანგულ სამართალში მფლობელს არ ევალება corpus-ის შენარჩუნების მტკიცება, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მოიპოვა მფლობელობა ერთ კონკრეტულ მომენტში.³⁹³ ამდენად, ერთხელ მოპოვებული მფლობელობა ნარჩუნდება. მფლობელობა, როდესაც იგი ერთხელ შეძენილი იქნა ქერის ან სარგებლობის მატერიალური აქტების მეშვეობით, შეიძლება მხოლოდ მფლობელის განზრახვით შენარჩუნდეს... იგი აღიქმება, როგორც კვლავ არსებული, ვიდრე მას ნებაყოფლობით არ მიატოვებს მისი მფლობელი ან არ გაუქმდება სხვა ფაქტობრივი მფლობელობით.³⁹⁴ იმავდროულად, საინტერესო ხდება ამ წესის მიმართება corpus-ის უწყვეტობის პრინციპთან. რა ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც მფლობელი წყვეტს იმ მატერიალური აქტების შესრულებას, რომლებიც მფლობელობის corpus-ის ელემენტს შეადგენდნენ? შენარჩუნებს თუ არა იგი ამის მიუხედავად მფლობელობას? ქართულ სამართალში corpus-ის ელემენტი უკიდურესად მნიშვნელოვანია მფლობელობის მოპოვების საწყის ეტაპზე, რადგან მფლობელობის მოპოვება სწორედ ნივთზე ბატონობის მატერიალური აქტებით გამოიხატება. იმავდროულად, ივარაუდება, რომ ერთხელ დაწყებული მფლობელობა – გრძელდება,³⁹⁵ გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის, ვინც მფლობელს ედავება, ამტკიცებს, რომ მფლობელმა მფლობელობა თავისი ნებით მიატოვა, ან თუ იგი შეწყვეტილ

³⁹³ შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens, Paris, 1990, 130, 495.*

³⁹⁴ საფრანგეთის სააპელაციო სასამართლომ ამ შემთხვევაში გადაწყვიტა, რომ მფლობელს არ შეეძლოთ 1951 წელს შეეძინათ კორსიკაში მდებარე მიწა 30-წლიანი ხანდაზმულობით, რადგან მფლობელობის ყველა მატერიალური აქტი შეწყდა 1941 წელს. სასამართლოს აზრით, იმისთვის, რომ მფლობელობა შენარჩუნებულიყო მხოლოდ მფლობელის განზრახვით, საჭირო იყო რომ არ ყოფილიყო საგანგებო ან უსიტყვო უარი და რომ მფლობელობა განხორციელებულიყო ყველა შესაძლებლობისა და ყველა მომენტში, როდესაც ის უნდა განხორციელებულიყო მფლობელობაში არსებული ნივთის ბუნებიდან გამომდინარე. იმ გაგრძელებული არანორმალური ინტერვენციების გარეშე, რომლებიც მფლობელობას წვეტილად აქცევდა, Civ. 3, 15 მარს 1977, B. III, N 121. მითითებულია: *Malaurie, Aynès, Les Biens, Paris, 1990, 130, 495.*

³⁹⁵ შეადარეთ, სსკ-ის მუხლი 166.

იქნა მესამე პირის მფლობელობით. საინტერესოა ასევე, რომ ფრანგული სამართლო პრაქტიკის მიხედვით, მფლობელის ხანგრძლივი უმოქმედობა ქმნის იმის რისკს, რომ თუ ეს უმოქმედება დამტკიცდა, მფლობელი დაკარგავს მფლობელობას.³⁹⁶

მფლობელობა იკარგება მაშინ, როდესაც მფლობელი გადასცემს ნივთს მესამე პირს. ასევე, საკმარისია გაქრეს *animus possidendi*,³⁹⁷ რომ მფლობელობა შეწყდეს. მაგალითად, როდესაც ძველი მფლობელი ინარჩუნებს მატერიალურ ჭერას, მაგრამ ახორციელებს ბატონობას მესამე პირისთვის, რომლის უფლებასაც იგი სცნობს.³⁹⁸ მფლობელობა არ წყდება მხოლოდ *corpus*-ის დაკარგვით, თუ მფლობელი ინარჩუნებს ნივთის ფლობის ნებას. ასეთი შემთხვევებია, *corpus*-ის დაკარგვა, რომელიც დაკავშირებულია ძალადობასთან და ხდება მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდ (ქურდობა, სხვაგვარი ხელყოფა) ან ნივთზე მფლობელისათვის ხელშემშლელი სხვაგვარი მოქმედებებით (უკანონო ხელშეშლა); თუ მფლობელობა კეთილსინდისიერია, მფლობელს შეუძლია დაიცვას მფლობელობა პოსესორული სარჩელის განხორციელებით, რომელიც გამიზნულია ამ უნესრიგობის შესაწყვეტად.³⁹⁹ თუმცა, დაუშვებელია შენარჩუნებული ნება და ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგული *corpus*-ი დიდი ხნის მანძილზე არსებობდეს ცალ-ცალკე. ამიტომაც არის, რომ პოსესორული სარჩელების მიზანი არის უნესრიგობის აღკვეთა და, ამდენად, ეს პროცესი უნდა განხორციელდეს ძალიან სწრაფად,⁴⁰⁰ რადგან სამი წლის გასვლის შემდეგ მფლობელობის აღდგენის მოთხოვნის უფლება დაკარგულია. მფლობელობა დაცულია საკუთრების უფლებისაგან დამოუკიდებლად, ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ქართულ სამართლებრივ სინამდვილეში იშვიათად მიმართავენ პოსესორულ დაცვას.⁴⁰¹

§2. მფლობელობის შექცნა

მფლობელობის შექცნის წინაპირობა 155-ე მუხლის პირველი ნაწილით არის

³⁹⁶ შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 130, 495.

³⁹⁷ *animus possidendi* (ლათ.) - მფლობელობის განზრახვა.

³⁹⁸ საილუსტრაციოდ გამოდგება ნასყიდობის შემთხვევა, როდესაც არ ხდება ნივთის გადაცემა: შემძენი არის მფლობელი, ხოლო გამსხვისებელი კი, რომელიც ფაქტობრივ ძალუფლებას ახორციელებს ნივთზე, მაგრამ არა თავის სასარგებლოდ, არის მჭერი, რომელსაც ნივთი უჭირავს ამ უკანასკნელისათვის.

³⁹⁹ შეად. სსკ-ის 160-ე და 161-ე მუხლები.

⁴⁰⁰ პოსესორული დაცვის შესახებ, იხ. *ქოჩაშვილი*, მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმციის არსებობის საფუძველი (შედარებითსამართლებრივი კვლევა), სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2012, 153 და შემდგ.

⁴⁰¹ თუმცა არის გამოწვევები, მაგალითისათვის საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-108-1114-2011, 13.12.2011.

ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვება. ამდენად, ეს წინაპირობები შესაძლოა ასე ჩამოყალიბდეს: ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვება და მფლობელობის შეძენის სურვილი.

ა) ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა

ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის წინაპირობა ამ ნივთთან სივრცობრივი კავშირია. ეს კავშირი უნდა იყოს განგრძობადი, რომ პირს ჰქონდეს შესაძლებლობა ნივთთან მიმართებით განახორციელოს გარკვეული ქმედებები, იმოქმედოს ამ ნივთზე ნებისმიერ დროს თავისი სურვილის შესაბამისად. ამასთან, სახეზე უნდა იყოს ამ ბატონობის კონკრეტული მინიმალური ხანგრძლივობა და ნივთზე ბატონობა მხოლოდ ხანმოკლე პერიოდი (მაგალითად, რამდენიმე წამი) არ უნდა გრძელდებოდეს. ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლებელია იყოს განსხვავების პრობლემები, თუკი ნივთი ფაქტობრივად რამდენიმე პირის ბატონობის ქვეშ იმყოფება. ამ შემთხვევაში გაბატონებული შეხედულება წყვეტს, თუ ვის მიეკუთვნება მფლობელობა.⁴⁰²

მაგალითები

ანოზი გადწყვიტა შეიძინოს კაბა მაღაზიაში, მაგრამ გამოსაცვლელ კაბინაში მის მიერ ამ კაბის მოსინჯვა არ ანიჭებს მას კაბაზე მფლობელობის უფლებამოსილებებს, მას შეუძლია გამოსაცვლელ კაბინაში მხოლოდ დროებითი ბატონობის უფლება გააჩნდეს. ისევე, როგორც სუპერმარკეტში, ის საქონელი, რომელიც კლიენტებმა უკვე მოათავსეს თავიანთ კალათაში, მათ შეძენამდე კვლავ სუპერმარკეტის მფლობელობის ქვეშ რჩება.

სტუდენტები ანო და ვანო ეწვივნენ ილიას და იყენებენ მის სახლში არსებულ ინვენტარს, სკამებს, ჭურჭელს, დანა ჩანგალს. ასეთი ხანმოკლე ბატონობა ამ ნივთებზე მათ ასევე არ აქცევს ამ ნივთების მფლობელებად, ამ ნივთების მფლობელი კვლავ არის ილია.

ოურიდიული ფაკულტეტის ბიბლიოთეკაში სტუდენტი ანო სარგებლობს წიგნით, მაგრამ იგი ასევე არ ხდება ამ წიგნის მფლობელი, რომელსაც იგი ბიბლიოთეკაში კითხულობს. ამასთან, თუკი სტუდენტი ანო ბიბლიოთეკიდან გაიტანს წიგნს წასაკითხად, იგი უკვე მოიპოვებს მფლობელობას მასზე. სტუდენტი ანო, რომელიც თავის ჩანთას ინახავს ბიბლიოთეკის კარადაში, რჩება მის ერთპიროვნულ მფლობელად. ასევეა, იმ შემთხვევაშიც, როდესაც სტუდენტი ანო, რომელიც მიდის სტუმრად მეგობარ ვანოსთან და საკუთარ ჩანთას ინახავს ვანოს კარადაში, რჩება ჩანთის ერთპიროვნულ მფლობელად. იმის მოუხედავად, რომ ჩანთა ვანოს ბატონობის სფეროში აღმოჩნდა.

⁴⁰² შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 8.

ანო, რომელიც ავტომობილის შეძენის სურვილით ხანმოკლე გასეირნებისათვის გამოართმევს გამსხვიებელს ავტომობილს, რათა შეამოწმოს მისი მონაცემები, ან ისინჯავს ფეხსაცმელს მაღაზიაში, სწორედ იმის გამო, რომ მფლობელობა არ იყო საკმარისად განგრძობადი, ამ მოქმედებით არ ხდება ავტომობილის/ფეხსაცმლის მფლობელი. ამის საპირისპიროდ ქურდი, რომელიც მაღაზიიდან სათვალეს იპარავს და იღებს ჩანთაში, აფუძნებს მფლობელობას მასზე.

ბ) მფლობელობის მოპოვება ნებით

მფლობელობის შეძენის სურვილი არ მოითხოვს გარიგების დადების სამართლებრივი სურვილის ხარისხს. საკმარისია ე.წ. ბუნებრივი ნება. ქმედუნარიანობა არაა აუცილებელი მფლობელობის მოსაპოვებლად. აღნიშნული მოქმედებს როგორც ფაქტობრივ გადაცემასთან დაკავშირებული მფლობელობის შეძენის სურვილის მიმართ, ე.ი. სურვილის, სხვას გადასცე მფლობელობა, აგრეთვე, მფლობელობის განხორციელების სურვილის მიმართაც, ე.ი. სურვილის, მფლობელობა აგრეთვე ფაქტობრივად შეძენის შემდეგ განხორციელო.

მფლობელობის სურვილი აშკარად გამოხატული, შესამჩნევი უნდა იყოს. პირს უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის ნება, სურვილი. ნივთის ფლობის ნება ძირითადად გამოიხატება ნივთის დაუფლებით, მისი სარგებლობით, მისი გამოყენებით. ასევე, არ არის აუცილებელი, რომ მფლობელობის სურვილი სპეციალურად კონკრეტულ ნივთს ეხებოდეს. საკმარისია, მფლობელობის გენერალური სურვილი, რამდენადაც იგი იმ ნივთებს იმ სივრცეში ეხება, რომელიც მფლობელის კონტროლის ქვეშ იმყოფება.⁴⁰³

მაგალითები

ვანო იპარავს ჩანთას მაღაზიიდან. მის მიერ ნივთის დაუფლება, მის სურვილს ეფუძნება. შესაბამისად, ის მოიპოვებს მფლობელობას ჩანთაზე.

ვანო იპარავს ანოს ჩანთას, რომელშიც მოთავსებულია ანოს ნივთები. ამ შემთხვევაში ვანოს მხრიდან საკმარისია გენერალური სურვილი იმ ნივთების დაუფლებისა, რომელიც მოთავსებულია ჩანთაში. შესაბამისად ჩანთის დაუფლებით ვანო მოიპოვებს მფლობელობას ყველა იმ ნივთზე, რომელიც ანოს ჩანთაშია და ქურდობის შედეგად აღმოჩნდა ვანოს კონტროლის სფეროში. ამის საპირისპიროდ, მფლობელობის სურვილი არ არის აშკარა იმ ნივთებთან მიმართებით, რომლებიც პირის ცოდნისა და სურვილის გარეშე

⁴⁰³ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 9.

აღმოჩნდება მისი ბატონობის სფეროში.⁴⁰⁴ მაგალითად, მგზავრობისას ანოს ჩანთაში, მისი ცოდნისა და სურვილის გარეშე ვანომ მოათავსა ნარკოტიკი ან სხვა აკრძალული ნივთები, რათა ანოს მეშვეობით მოეხდინა ამ საშუალებების ტრანსპორტირება და საზღვარზე გადატანა.

ზოგადი წესით, მფლობელობის გადასვლისათვის საკმარისი უნდა იყოს შეთანხმება აქამდე არსებულ მფლობელსა და ახალ მფლობელს შორის მფლობელობის გადასვლის თაობაზე. ამასთან, ძველმა მფლობელმა თავისი ფაქტობრივი ძალაუფლება ნივთზე უნდა მიატოვოს.⁴⁰⁵

მაგალითი

ანომ თავისი წიგნი თავის მეგობარ ვანოსთან დატოვა. ახლა ვანო ურეკავს ანოს და სთხოვს ერთი თვით ათხოვოს მას ეს წიგნი, რაზეც ანო თანახმაა. ამ შემთხვევაში ანოს ჰქონდა მფლობელობა თავის წიგნზე, მაგრამ თხოვნის ხელშეკრულების საფუძველზე, ანო ვანოსთან შეთანხმდა მფლობელობის გადასვლაზე. ამით ანომ ნივთზე პირდაპირი ფაქტობრივი ბატონობა დაკარგა და წარმოადგენს მხოლოდ არაპირდაპირ მფლობელს. ამასთან შეთანხმება მფლობელობის გადასვლაზე არასგზით არ უნდა გავაიგივოთ შეთანხმებასთან საკუთრების უფლების გადასვლის თაობაზე. აღსანიშნავია ასევე, რომ მფლობელობის შეძენის უმრავლეს შემთხვევაში დაუშვებელია წარმომადგენლობა, რადგან მოქმედება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შეძენაზე წარმოადგენს არა ნების გამოვლენას, არამედ რეალაქტს.⁴⁰⁶ სხვაგვარადაა, თუკი წარმომადგენელი, იმავდროულად, სხვა პირის სასარგებლოდაა ნივთის მფლობელი.⁴⁰⁷

§3. მემკვიდრეების მიერ მფლობელობის შეძენა

გამონაკლისის სახით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 157-ე მუხლი აფუძნებს პირდაპირ მფლობელობას ისე, რომ ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას არ ეყრდნობა. 157-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა გადადის მემკვიდრეებზე იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან

⁴⁰⁴ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 10.*

⁴⁰⁵ შეად. *ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 64 და შემდგ. ასევე, Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 10.*

⁴⁰⁶ რეალაქტი - დე ფაქტო მოქმედება, ადმინისტრაციულ სამართალში რეალაქტის შესახებ შეად. *პ. ტურავე, ზოგადი ადმინისტრაციული წარმოება თბ., 2006, 88-89; ასევე, პ. ტურავე, ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის სახელმძღვანელო, ადგიშვილი, ვარდიშვილი, იზორია, კალანდაძე, კოპალეიშვილი, სხირცლაძე, პ. ტურავე, ქეცოშვილი, თბ., 2005, 186 და შემდგ.*

⁴⁰⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 10.*

(სამკვიდროს დამტოვებელთან). ამდენად, მამკვიდრებელთან არსებული მფლობელობა, მისი სიკვდილის შემთხვევაში, ამ ნორმის საფუძველზე მემკვიდრეებზე გადადის მაშინაც, როდესაც მემკვიდრეს, რომელიც შესაძლოა ცხოვრობს ძალიან შორს, ან მას ჯერ საერთოდ არც აქვს ინფორმაცია მემკვიდრეობის გადასვლის თაობაზე და არ შეუძლია, ან არც სურს, განახორციელოს ფაქტობრივი ბატონობა. სამოქალაქო კოდექსის 157-ე მუხლი, რომელიც BGB-ის 857-ე პარაგრაფის რეცეფციის შედეგია, ემსახურება მემკვიდრეების დაცვას. გამომდინარე იქიდან, რომ სამკვიდროს გახსნისას პირი კანონის ძალით ავტომატურად ხდება პირდაპირი მფლობელი, იგი დაცული იქნება გარკვეული თვითნებობისაგან, რადგან მემკვიდრეებს აქვთ მფლობელის დაცვითი მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუკი მემკვიდრეობით მიღებული საგანი გასხვისდება მისი სურვილის გარეშე, აშკარაა მფლობელობის არანებაყოფლობითი დაკარგვა და ამით ნივთის დაკარგვა 187-ე მუხლის მნიშვნელობით ისე, რომ კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხება.⁴⁰⁸

§4. იურიდიული პირის მფლობელობა

მფლობელობა, რომელიც დაკავშირებულია ნივთთან მიმართებით უშუალო ძალაუფლების განხორციელებასთან, ფიზიკური პირების შემთხვევაში დაიყვანება ნივთზე პირების ფაქტობრივი ბატონობისა და მათი მფლობელობის სურვილზე. საზოგადოებების შემთხვევაში (სააქციო საზოგადოება, შპს, კომანდიტური საზოგადოება და სხვა) ხდება წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პარტნიორზე დაყრდნობა.⁴⁰⁹ ამდენად, მფლობელობა შესაძლებელია იურიდიულ პირებსაც ჰქონდეთ. მათ შემთხვევაში მფლობელობა ხორციელდება მათი ორგანოების მეშვეობით და მიეკუთვნება იურიდიულ პირს. შესაბამისად, მაგალითად, სააქციო საზოგადოების შემთხვევაში დაყრდნობა ხდება გამგეობაზე, შპს-ს შემთხვევაში – დირექტორზე. მფლობელობის შეძენისას მთავარია, რომ ორგანო ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას მფლობელობის შეძენის სურვილით მოიპოვებს. საკმარისია, თუკი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის მფლობელის მიერ ხორციელდება (მაგალითად, დაქირავებული პირის მიერ).⁴¹⁰

მაგალითი

ვანო არის შპს-ს დირექტორი. მამინ, როდესაც იგი თავისი ხელმძღვანელობითი უფლებამოსილებების განხორციელების ფარგლებში იყენებს შპს-ს ავტომანქანას, როგორც საზოგადოების ორგანო და წარმოადგენს მხოლოდ

⁴⁰⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 11.

⁴⁰⁹ შეად. იქვე. 12.

⁴¹⁰ შეად. იქვე. 13.

შპს-ს, სწორედ შპს წარმოადგენს ავტომანქანის მფლობელს. მაგრამ როგორც კი ვანო არ იქნება შპს-ს დირექტორი და დასრულდება მისი გაიგივება შპს-ს მმართველ ორგანოსთან, (მაგალითად, თუკი მას ჩამოერთვა დირექტორის უფლებამოსილება) და, თუკი, ვანო ამის შემდგომაც დაიტოვებს ავტომანქანას ფაქტობრივი ძალაუფლების ქვეშ, ამით ვანო აფუძნებს თავის პირდაპირ მფლობელობას ავტომანქანაზე.

§5. მფლობელობის დაკარგვა

სამოქალაქო კოდექსის 156-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. პირდაპირი მფლობელობის დაკარგვა ნათელია, თუკი აქამდე არსებულ მფლობელს, მაგალითად, დაკარგვის ან ნივთის მოპარვის გამო, არანებაყოფლობით ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება აღარ შეუძლია ან თუკი იგი ნებაყოფლობით გამოხატავს შესაძენე სურვილს, რომ ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება აღარ სურს,⁴¹¹ მაგალითად ნივთის გასხვისებით ან ნივთის მესაკუთრისათვის დაბრუნებით. საყურადღებოა, რომ მხოლოდ მფლობელობის მიტოვების „შინაგანი“ სურვილი არ არის საკმარისი. აუცილებელია, რომ ეს განზრახვა გარედან შესამჩნევ მფლობელობის დაკარგვის ქმედებებით განხორციელდეს.⁴¹²

⁴¹¹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული საწიფო სამართალი, თბ., 2003, 64.

⁴¹² შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 14.

თავი V. მფლობელობის ნაკლოვანებები

სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლი⁴¹³ გეთავაზობს ჩამონათვალს, თუ რა მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს მფლობელობა, რომ იყოს უხარვეზო. საინტერესოა, რომ ერთი შეხედვით, მფლობელობის ნაკლოვანებანი დაბრკოლებად იქცევა მხოლოდ ხანდაზმულობით საკუთრების შესაძენად. თუმცა, გასაზიარებელია მოსაზრება, რომ მფლობელობის თვისებები არ იძლევა მხოლოდ „ხანდაზმულობით შეძენის უფლებას“, არამედ ეს თვისებები ასევე აუცილებელია პოსესორული სარჩელით სარგებლობისთვის.⁴¹⁴ საყურადღებოა, რომ მფლობელობის ნაკლოვანებანი დამოკიდებულია იმაზე, რომელ ნივთთან დაკავშირებით მიიღება გადაწყვეტილება. მაგალითად, თუკი მოძრავ ნივთზე „შეძენით ხანდაზმულობით“ უფლების შეძენისათვის სხვა წინაპირობებთან ერთად აუცილებელია კეთილსინდისიერი ფლობა (სსკ, მუხლი 165 II), უძრავ ნივთებთან მიმართებით, კეთილსინდისიერების მოთხოვნა ჩანაცვლებულია რეგისტრაციის ფაქტით.⁴¹⁵

ა) წყვეტილობა და არასისტემატურობა

უწყვეტი მფლობელობა მფლობელობის არსებობის პირობაა. იგივე შეიძლება ითქვას სისტემატურ მფლობელობაზეც, რადგან corpus-ის წყვეტილობა არის corpus-ის არარსებობა და შეიძლება გაიგივდეს, როგორც მფლობელობის მიტოვება.

ბ) ძალადობა

პირველი, რაც ბადებს კითხვას მფლობელობის ამ ნაკლოვანებასთან დაკავშირებით, არის ის, თუ როგორი ძალადობა იწვევს მფლობელობის ნაკლოვანად აღიარებას. არის ეს ძალადობა საწყის ეტაპზე თუ ძალადობა მფლობელობის ნებისმიერ მომენტში? ეჭვს გარეშეა, რომ ძალადობა მფლობელობის მოპოვების მომენტში, მფლობელობას ნაკლოვანად აქცევს, უკიდურეს შემთხვევაში, ვიდრე ძალადობა გრძელდება.⁴¹⁶ თუმცა, რადგან საქმე ეხება დროებით ნაკლოვანებას, მფლობელობა მშვიდობიანი ხდება, როცა

⁴¹³ თუ პირი ნივთს 5 წლის მანძილზე უწყვეტად ფლობს, როგორც საკუთარს, მოპოვებს მასზე საკუთრების უფლებას (საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 165 (I).

⁴¹⁴ შეად. Malaurie, Aynès, Les Biens, Paris, 1990, 131, 497.

⁴¹⁵ შეად. ფალავანდიშვილი, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჟანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 288.

⁴¹⁶ შეად. სსკ-ის 160-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, კეთილსინდისიერი მფლობელს შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი მესაკუთრისაგანაც კი, თუკი ამ უკანასკნელმა ნივთი მოიპოვა ძალადობის გზით.

ძალადობა წყდება.⁴¹⁷ ამავე დროს საინტერესოა, ხდება თუ არა თავდაპირველად მშვიდობიანი მფლობელობა ნაკლოვანი იმის გამო, რომ მფლობელმა ძალის გამოყენებით უნდა დაიცვას საკუთარი მფლობელობა? სავარაუდოდ, უფლების დაცვა არ შეიძლება იქცეს მფლობელობის ნაკლოვანებად. ფრანგული სამართალი, როდესაც საქმე ეხება პოსესორულ დაცვას, მხედველობაში იღებს მხოლოდ მფლობელობის მოპოვების მომენტს და ძალადობის შემთხვევაში მფლობელობას ნაკლოვანად აფასებს. რაც შეეხება მფლობელობის ძალადობით დაცვას, ამ შემთხვევაში მფლობელი იცავს არსებულ უფლებას, რომელსაც კანონიც მფარველობს, მაშინ როცა საწყისი ძალადობის ობიექტი მისი წართმევაა.

იგივე დასკვნა შეიძლება გამოვიტანოთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 160-ე მუხლიდან, რომელშიც საუბარია მფლობელობის მოპოვებაზე ძალადობის ან მოტყუების გზით. მართლაც, დაცვა, რომლითაც სამართალი უზრუნველყოფს მფლობელობას, არ შეიძლება ემსახურობოდეს ძალადობრივ მიზნებს. კერძო სამართალი ვერ ეგუება ძალადობას, რომელიც სამართლის ანტონიმია. საქართველოს სასამართლო პრაქტიკაში გვხვდება მფლობელობის იძულებით ჩამორთმევის საინტერესო კვალიფიკაციები.⁴¹⁸

გ) დამალული მოძრავი ქონება

როგორც ცნობილია, საჯაროობის სანიუთოსამართლებრივი პრინციპი გამოხატება მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სწორედ მფლობელობის ფაქტში. მფლობელობა არ არის ღია, როდესაც ნივთი იმალება. იგი არ იწვევს სამართლებრივ შედეგს, რადგან ასეთი მფლობელობა ხარვეზიანია. მოძრავი ნივთების მფლობელს ამ შემთხვევაში სურს ხელი შეუშალოს ჭეშმარიტ მესაკუთრეს ნივთის გამოთხოვაში. საჯაროობის პრინციპის გამოხატულება უძრავ ნივთებთან მიმართებით არის საჯარო რეესტრი. თეორიულად მხოლოდ მოძრავი ნივთების მფლობელობა შეიძლება იყოს ფარული, რადგან უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ინფორმაცია ხელმისაწვდომია ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის.

დ) ორაზროვნება

მფლობელობა ორაზროვანია, როდესაც ნათლად არ ჩანს ექსკლუზიური animus possidendi; საინტერესოა, რომ ფრანგული სამართლის მიხედვით, თანამფლობელობის შემთხვევებში, საოჯახო, განუყოფელ ქონებასთან დაკავშირებით, ჩვეულებრივ, არსებობს ორაზროვნების ნაკლოვანება. ასეთია ერთად მცხოვრები ადამიანების შემთხვევები (მშობლები, მეუღლე, თანამ-

⁴¹⁷ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 132.

⁴¹⁸ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1258-1499-05, 28.03.2006.

ცხოვრები, მომსახურე პირი...)). ასეთ დროს, მეტწილად, აშკარაა არაე-ქსკლუზიური სარგებლობა, რადგან საგნის მფლობელი მას ექსკლუზიურად თავისთვის არ ფლობს და ფლობს სხვასთან ერთად. პრინციპი ამ შემთხ-ვევაში არის ასეთი მფლობელობის ჩათვლა ნაკლოვან მფლობელობად ორაზ-როვნების ნაკლოვანების გამო.⁴¹⁹ როდესაც მფლობელობა ორაზროვნაა ის არ უნდა იწვევდეს საკუთრების ვარაუდს. მფლობელობით საკუთრების მტკიცების წესი არ ვრცელდება მეუღლეების მიერ ქონების გაყოფისას 1538-ე მუხლის III ნაწილით⁴²⁰ გათვალისწინებულ გაუყოფად ქონებაზე. მაგ-ალითად, ფრანგულ სამართალში ასევე მიიჩნევა, რომ წესი „მფლობელობა უდრის სამართლებრივ საფუძველს“ არ მოქმედებს, როდესაც საქმე ეხება ე.წ. „საოჯახო მოგონებებს“ (დანვრილებით იხ. ქვევით). არის ასევე არაერთ-გვაროვანი შეხედულებანი ფულადი თანხის მიმართ⁴²¹ ამ წესის გამოყენების შესახებ.

საქართველოს სასამართლო პრაქტიკაში სააღსრულებო მიზნებისათვის აღსრულების ორგანოებს არაერთხელ გამოუყენებიათ 158-ე მუხლით გათ-ვალისწინებული წესი „ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე“.⁴²² უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკით, თუკი მოსარჩელე შეძლებს დაადასტუროს თავისი საკუთრების უფლება ნივთზე, იგი ყადაღისაგან თავისუფლდება, თუმცა აღნიშნული ხდება ხან-გრძლივი სასამართლო პროცესისა და მას შემდეგ, რაც მოწმეთა ჩვენებებით ან სხვა მტკიცებულებებით დადგინდება, რომ ეს ნივთები არ ეკუთვნოდა მოვალეს.⁴²³ აღნიშნული პრაქტიკა ასევე ეყრდნობა საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის №№994 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 42-ე მუხლის მე-6 პუნქტს, რომლის თანახმადაც, ნივთი, რო-მელიც გადასახადის გადამხდელთანაა, მას ეკუთვნის.

⁴¹⁹ წესი, მფლობელი ივარაუდება მესაკუთრედ არ უნდა გავრცელდეს არაექსკლუზი-ური მფლობელობის შემთხვევებზე, მაგალითად, მეუღლეების საერთო მფლობელობაში არსებულ ნივთებზე. შეად. *Henry, Méga Code Civil, Art. 2276, Venandet, Jacob, Wiederkkehr, Tisserand-Martin* (eds.), Paris, 2012, 3448.

⁴²⁰ სამოქალაქო კოდექსის 1538-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ქონება, რომლის მიმართაც არც ერთ მეუღლეს არ შეუძლია დაამტკიცოს თავისი განსაკუთრებული სა-კუთრების უფლება, ითვლება გაუყოფელ ქონებად, რომელიც ორივე მეუღლეს ეკუთვ-ნის თანაბარწილად, შეად. *Code Civil France*, მუხლი 1538.

⁴²¹ შეად. *Henry, Méga Code Civil, art. 2276, Venandet, Jacob, Wiederkkehr, Tisserand-Martin* (eds.), Paris, 2012 101, 3448.

⁴²² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-827-226-2012, 16.07.2012.

⁴²³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1640-1537-2012, 18.02.2013, ასევე, შემთხვევა, ყადაღისაგან განთავისუფლებული 500 ლარად შეფასებული „სამსუნგის“ მაცივარი და ყადაღადადებული სხვა ნივთები, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1182-1143-2016, 17.03.2017.

თავი VI. მფლობელობის სახეები

§1. ფლობა საკუთარი თავისთვის

პირი შესაძლოა ნივთს ფლობდეს საკუთარი თავისთვის ან სხვისთვის. ამ შემთხვევაში საკუთარი თავისთვის ან სხვისი ნივთის ფლობას შორის არსებული განსხვავება ეხება მფლობელის ნების მიმართულებას. საკუთრად ფლობის განზრახვა მაშინაა, როდესაც ნივთის მიმართ მფლობელის დამოკიდებულება საკუთრებითი ურთიერთობის ანალოგიურია.⁴²⁴ ეს განსხვავება დამოკიდებულია იმაზე, პირი ფლობს თუ არა ნივთს იმგვარად, თითქოს იგი მას თავად მიეკუთვნება თუ იგი თავისი მფლობელობისას სხვა პირს საკუთრივ მფლობელად ან სხვა შემთხვევაში უკეთესი უფლების მქონე პირად მიიჩნევს. რა გვაქვს: საკუთარი თავისათვის ფლობა თუ სხვისთვის ფლობა, დამოკიდებულია მხოლოდ და მხოლოდ მფლობელის გარედან შესამჩნევ სურვილზე. საკუთრებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები ამით ხელშეუხებელი რჩება.⁴²⁵

მაგალითები

თუკი ველოსიპედის დამქირავებელი ანო მისი მფლობელობისას გამქირავებელ ვანოს ცნობს მესაკუთრედ, ამგვარად იგი წარმოადგენს სხვისი ნივთის საკუთარი თავისთვის მფლობელს. ითვისებს რა იგი ნივთს იმგვარად, რომ დაქირავებულ ველოსიპედს უკან აღარ აბრუნებს და ფლობს მას ისე, თითქოს იგი წარმოადგენს მესაკუთრეს, იგი ამით ხდება (არაკეთილსინდისიერი) მფლობელი საკუთარი თავისათვის.⁴²⁶

კეთილსინდისიერი შემძენი ანო ქურდ ვანოსაგან იძენს მოპარულ სამაჯურს. იგი ვერ გახდება მესაკუთრე, რადგან ქართული კანონმდებლობა გამორიცხავს დაკარგული (ან სხვაგვარად მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნების გარეშე გასული) ნივთების კეთილსინდისიერ შეძენას (სსკ, მუხლი 187 II). ამასთან, თუკი ანომ არ იცის, რომ შეიძინა ნივთი არამესაკუთრისაგან და საკუთარ წარმოდგენაში იგი თავისი საკუთრების უფლებას ვარაუდობს, იგი, აქედან გამომდინარე, გახდება კეთილსინდისიერი მფლობელი (საკუთარი თავისათვის), რადგან იგი სამაჯურს ფლობს როგორც საკუთარ ნივთს.⁴²⁷

⁴²⁴ შეად. ქოჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2015, 153.

⁴²⁵ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 18.

⁴²⁶ შეად. იქვე.

⁴²⁷ შეად. იქვე.

§2. სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი (სსკ, მუხლი 155 II)

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის II ნაწილის თანახმად, მფლობელად არ ითვლება 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. ამდენად, ეს პირები ნივთზე ფაქტობრივ ძალაუფლებას ახორციელებენ იმგვარად, რომ სხვა პირის მითითებებს ექვემდებარებიან. ასეთ პირებს შესაძლოა ნივთის მჭერი⁴²⁸ ან მპყრობელი ვუნდოთ.⁴²⁹ მჭერს ნივთთან მიმართებით არ გააჩნია დამოუკიდებელი, პირადი ინტერესი.⁴³⁰ თანამედროვე ეკონომიკის პირობებში ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას არა მხოლოდ უშუალოდ მესაკუთრეები ან მფლობელები, არამედ სხვა პირებიც, განსაკუთრებით დასაქმებულები, ახორციელებენ. ამასთან, ამ პირებს არა თავისთავადი, დამოუკიდებელი მფლობელობის პოზიციები აქვთ, არამედ მხოლოდ და მხოლოდ ნამდვილი მფლობელის გაგრძელებას წარმოადგენენ და ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობისას მის მითითებებს ექვემდებარებიან. ამდენად, ისინი არ ითვლებიან მფლობელებად სამართლებრივი გაგებით. ამ შემთხვევაში საუბარია სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელზე. ამდენად, ეს პირები ნივთთან დაკავშირებული მოპყრობისათვის, მხოლოდ სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელად გვევლინებიან, როდესაც მითითებების გაცემაზე უფლებამოსილი პირი (პირდაპირ) მფლობელს წარმოადგენს. სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი ფლობა და არაპირდაპირი მფლობელობა ერთმანეთისაგან განსხვავდება იმით, რომ სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი ექვემდებარება მითითებებს, ხოლო მფლობელობის შუამავალი კი არა. აქედან გამომდინარე, მფლობელობის შუამავალი თავადაა მფლობელი, ხოლო სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი კი – არა.⁴³¹

მაგალითები

ანო გადასცემს სანივთო სამართლის სახელმძღვანელოს ვანოს თხოვნების ხელშეკრულების საფუძველზე, გამოცდებისათვის მოსამზადებლად პირადი

⁴²⁸ შეად. ქოჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2015, 126.

⁴²⁹ შეად. კროპოლური, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, §855, 662.

⁴³⁰ შეად. ქოჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2015, 126.

⁴³¹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 32.

გამოყენების მიზნით. ამდენად, ვანო წარმოადგენს ამ წიგნის მიმართ არა სხვა პირის სასარგებლოდ წივთის ფაქტობრივ მფლობელს, არამედ მფლობელობის შუამავალს, პირდაპირ მფლობელს.

ანომ მიაბარა თავისი ავტომობილი ფასიან სადგომზე მომუშავე დარაჯს – ვანოს. ამდენად, ვანო არის ანოს მითითებებზე დამოკიდებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე და, შესაბამისად, სხვა პირის სასარგებლოდ წივთის ფაქტობრივი მფლობელი და არა მფლობელი. მფლობელად რჩება კვლავ მხოლოდ ანო.

სხვა პირის სასარგებლოდ წივთის ფაქტობრივი მფლობელის სამართლებრივი ფიგურის მნიშვნელობა იმით გამოიხატება, რომ მფლობელი სხვა პირს აძლევს უფლებას მისთვის განახორციელოს წივთზე ფაქტობრივი ძალაუფლება, მფლობელად მისი გახდომისა და თავად მისი მხრიდანაც მფლობელობის დაკარგვის გარეშე.⁴³² სხვა პირის სასარგებლოდ წივთის ფაქტობრივი ფლობის სამართლებრივი შედეგები შეიძლება გამოიხატოს მრავალგვარად: მფლობელობის დაცვის მოთხოვნები აქვს მხოლოდ მფლობელს და არა სხვა პირის სასარგებლოდ წივთის ფაქტობრივ მფლობელს,⁴³³ თუმცა, სხვა პირის სასარგებლოდ მფლობელს შეუძლია განახორციელოს თვითდახმარების უფლება.⁴³⁴ მას შეუძლია წინ აღუდგეს მესამე პირთა აკრძალულ თვითნებობას.⁴³⁵ აგრეთვე, მესაკუთრის მხრიდან წივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება, რაც გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის I ნაწილიდან, მიმართულია მფლობელის და არა სხვა პირის, სასარგებლოდ წივთის ფაქტობრივი მფლობელის მიმართ.

სხვა პირის სასარგებლოდ წივთის ფაქტობრივი მფლობელი არის ის, ვინც გარედან შესამჩნევი, სოციალურად დამოკიდებული ურთიერთობის ფარგლებში ახორციელებს წივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. მას ასევე უნდა გააჩნდეს დაქვემდებარებაში ყოფნის სურვილი. ამდენად, მჭერი (მპყრობელი), უნდა იმყოფებოდეს გარეგნულად შესამჩნევ სოციალურად დამოკიდებულ ურთიერთობაში მფლობელთან; აქ მხოლოდ წმინდა ეკონომიკური დამოკიდებულება საკმარისი არ არის. მუშები, მოსამსახურეები დამხმარე პირები, როგორც წესი, მპყრობელები არიან.⁴³⁶ სხვა პირის სასარგებლოდ წივთის ტიპური მფლობელი არის დასაქმებული. გარდა ამისა, ბავშვები შეს-

⁴³² შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 34.

⁴³³ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 59.

⁴³⁴ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 34.

⁴³⁵ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 60.

⁴³⁶ შეად. კროპოლური, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, §855, 663.

აძლებელია იყვნენ მშობლების სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელები. მითითებებზე დამოკიდებულების არარსებობის გამო კი, მეუღლე არ არის მეორე მეუღლის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი. ხშირად საკმარისია, რომ თვალსაჩინო იყოს ფაქტობრივი მითითებითი და დაქვემდებარებითი ურთიერთობა. სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი შესამჩნევად უნდა ექვემდებარებოდეს მფლობელის ნებას. როგორც კი მოხდება ისე, რომ ასეთი პირი აღარ ცნობს სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელობით – დაქვემდებარებით ურთიერთობას, აღარ შეასრულებს მფლობელის მითითებებს და განახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას თავისთვის, იმ მომენტიდან ქმედება მიიჩნევა აკრძალულ თვითნებობად და პირი კი აღარ წარმოადგენს სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელს, მისი მფლობელობა გადაიქცევა არაკანონიერ პირდაპირ მფლობელობად.⁴³⁷

§3. პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა (სსკ, მუხლი 155 III)

რადგან მფლობელობა ფაქტია, შესაძლებელია ამ ფაქტის მიმართ ორი სხვადასხვა დონის მფლობელობა, კერძოდ პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა არსებობდეს.⁴³⁸ თავად სიტყვა „მფლობელობა“, რადგან მასში „ფლობის“, „პყრობის“, „ბატონობის“ ელემენტები იკვეთება, ჩვეულებრივ სწორედ პირდაპირი მფლობელობის ასოციაციას იწვევს, რამდენადაც პირდაპირ მფლობელობაში ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა პირდაპირ რეალიზდება და სწორედ პირდაპირი მფლობელი არის ნივთთან უშუალო კავშირში. ამის საპირისპიროდ, არაპირდაპირ მფლობელს არ შეუძლია ნივთზე პირდაპირ პქონდეს ნდომა. მისი ურთიერთობა გაშუალებულია – და ამ ურთიერთობაში ნივთთან ჩართულია სხვა პირი, როგორც პირდაპირი მფლობელი და სწორედ იგი ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

მაგალითები

ანომ იქირავა ბინა ვანოსგან. ამ შემთხვევაში დამქირავებელი ანო წარმოადგენს პირდაპირ მფლობელს, რა დროსაც გამქირავებელი ვანო რჩება ბინის არაპირდაპირ მფლობელად. ანო პირდაპირ, უშუალოდ ახორციელებს ბატონობას ნივთზე, ხოლო ვანოს არაპირდაპირი მფლობელობა გაშუალებულია ანოს პირდაპირი მფლობელობით.

ანომ ათხოვა წიგნი ვანოს. ვანო, რომელიც თხოვების საფუძველზე ფლობს ნივთს, წარმოადგენს პირდაპირ მფლობელს, ხოლო ანო, რომელმაც ათხოვა

⁴³⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 33.

⁴³⁸ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული საწიგნო სამართალი, თბ., 2003, 61.

მას ეს წიგნი – არაპირდაპირს. გამომდინარე იქიდან, რომ პირდაპირი მფლობელი არაპირდაპირ მფლობელთან (რომელსაც აგრეთვე ზემდგომი მფლობელი ეწოდება) მფლობელობას შუამავლობს, პირდაპირ მფლობელს უწოდებენ აგრეთვე შუამავალ მფლობელს.⁴³⁹

მესაკუთრე, რომელიც სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე მხარეს გადასცემს უფლებას საკუთრების ობიექტზე, ინარჩუნებს არაპირდაპირ მფლობელობას.⁴⁴⁰ დამქირავებელი, რომელიც შეთანხმებული ქირავნობის ურთიერთობის ფარგლებშია და დამქირავებელს ნივთის მესაკუთრედ ცნობს, წარმოადგენს პირდაპირ მფლობელს. მას სურს ნივთის კონკრეტული დროით გამოყენება და ამის შემდგომ მისი უკან დაბრუნება. იგი იცავს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მზრუნველობის ვალდებულებებს, რათა ნივთი შეინარჩუნოს დამქირავებლისათვის. ამგვარად დამქირავებელი მისი მფლობელობის განხორციელებისას შეზღუდულია, რადგან დამქირავებელს ფაქტობრივად რჩება ნივთზე დანარჩენი ზემოქმედების შესაძლებლობები. მაგალითად, თუკი დამქირავებელი არ ასრულებს ნივთის მზრუნველობის ვალდებულებებს, დამქირავებელს შეუძლია შეახსენოს მას ამის თაობაზე, ასევე ქირავნობის ვადის გასვლის შემდგომ მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მაგრამ დამქირავებელს არ შეუძლია ქირავნობის ხელშეკრულების განმავლობაში ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა თავად განახორციელოს, ამ შესაძლებლობის განხორციელება დამოკიდებულია პირდაპირი მფლობელის სურვილზე. იგი წარმოადგენს მფლობელს მხოლოდ იმ მოცულობით, რამდენადაც დამქირავებელი მას მიანიჭებს მფლობელობას.⁴⁴¹ ამასთან, მფლობელობითი კონფლიქტის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება პირდაპირ მფლობელობას. პირდაპირი მფლობელობა დაცულია თვით არაპირდაპირი მფლობელობისაგან.⁴⁴²

მაგალითი

ნანომ მიაქირავა ბინა ანოს. თუკი ანომ გააქირავა ერთი ოთახი მისი საცხოვრებელი ბინიდან ქვემოქირავანე ვანოზე, ვანო იქნება პირდაპირი მფლობელი, ანო კი ოთახთან მიმართებით პირველი საფეხურის არაპირდაპირი მფლობელი და დამქირავებელი ნანო კი მეორე საფეხურის არაპირდაპირი მფლობელი.⁴⁴³

⁴³⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 20.

⁴⁴⁰ შეად. *შოთაძე*, საწიგნო სამართალი, თბ., 2014, 94-95.

⁴⁴¹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 21.

⁴⁴² შეად. *ბ. ზონდი*, ქართული საწიგნო სამართალი, თბ., 2003, 62.

⁴⁴³ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 22.

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის III ნაწილის მიხედვით, 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 უფლებამოსილების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად.

არაპირდაპირი მფლობელობის არსებობა დასტურდება მხოლოდ მაშინ, თუ გამოკვეთილია ასევე პირდაპირი მფლობელობა. ასევე უნდა არსებობდეს პირდაპირი მფლობელის სურვილი, ფლობდეს ნივთს თავისთვის; და მესამე, ასევე ძალიან მნიშვნელოვანი, არაპირდაპირი მფლობელის უფლება გამოითხოვოს ნივთი პირდაპირი მფლობელისაგან. სადავოა, შეიძლება თუ არა წარმოიშვას ე.წ. პარალელური არაპირდაპირი მფლობელობა, როდესაც პირდაპირი მფლობელი სხვადასხვა პირისათვის აღიარებს ორ განცალკევებულ შუალობითი მფლობელობის ურთიერთობას.⁴⁴⁴

მფლობელობის შუამავლობითი ურთიერთობის საფუძველზე პირდაპირმა მფლობელმა, როგორც მფლობელობის შუამავალმა და ქვემფლობელმა არაპირდაპირი მფლობელის, როგორც ზემდგომი მფლობელის უფრო ძლიერი სამართლებრივი მდგომარეობა უნდა ცნოს. იმავდროულად, ზემდგომ მფლობელს უნდა ჰქონდეს არაპირდაპირი მფლობელობის განხორციელების სურვილი. გამომდინარე აქედან, არაპირდაპირი მფლობელობა მთავრდება, მაგალითად მაშინ, თუკი მონათხოვრე წარმოადგენდა რა სხვისთვის პირდაპირ მფლობელს და გამნათხოვრებლის შუამავალს, გადაწყვეტს, რომ ნივთი მიითვისოს და განახორციელოს ფლობა მხოლოდ თავისთვის. იგი ხდება არამართლზომიერი (არაკანონიერი) მფლობელი საკუთარი თავისათვის, რომელიც ზემდგომ მფლობელს, როგორც არაპირდაპირ მფლობელს აღარ ცნობს.⁴⁴⁵

არაპირდაპირი მფლობელობის დროს პირდაპირ მფლობელს ეკისრება კონკრეტულად განსაზღვრულ ნივთზე ზრუნვისა და მისი უკან დაბრუნების ვალდებულებები. მაგალითად, ამგვარია ურთიერთობა უზუფრუქტუარსა (პირდაპირი მფლობელი) და მესაკუთრეს შორის (არაპირდაპირი მფლობელი), ან შემნახველს (პირდაპირი მფლობელი) და მიმბარებელს (არაპირდაპირი მფლობელი) შორის. ასევე, საილუსტრაციოდ შეიძლება მოვიყვანოთ ურთიერთობა გამქირავებელსა და დამქირავებელს შორის, მეიჯარესა და

⁴⁴⁴ შეად. *კროპოლური*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 667.

⁴⁴⁵ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §4, 26.

მოიჯარეს შორის, გამნათხოვებელსა და მონათხოვრეს შორის. ამ დროს უზნიშვნელოა ის, ნამდვილია თუ არა ურთიერთობების საფუძველად არსებული ხელშეკრულება (მაგალითად, ქირავნობის ხელშეკრულება). საკმარისია, რომ პირდაპირი მფლობელი მფლობელობის შუამავლობის სათანადო სურვილს აჩვენებს, ე.ი. მისი ქცევიდან გამომდინარეობს, რომ არსებობს მფლობელობის შუამავლობითი ურთიერთობა. ამასთან ასეთი გაშუალებული მფლობელობა დროებითი უნდა იყოს.⁴⁴⁶

მფლობელობითი კონფლიქტის ვითარებაში უპირატესობა ენიჭება პირდაპირ მფლობელობას. პირდაპირი მფლობელობა დაცულია თვით არაპირდაპირი მფლობელისაგან.⁴⁴⁷ როგორც პირდაპირი, ასევე არაპირდაპირი მფლობელობა დაცულია აკრძალული თვითნებობისაგან, რადგანაც მფლობელს შეუძლია გამოიყენოს მფლობელობითი დაცვა. მფლობელს აქვს აგრეთვე თვითდამარების უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ ეს პირდაპირ არაა აღნიშნული. მფლობელობის დაცვისა და თავდაცვის უფლება არაპირდაპირ მფლობელს აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც აკრძალული თვითნებობა პირდაპირი მფლობელის მიმართ ხორციელდება.⁴⁴⁸ კეთილსინდისიერი მფლობელობა ასევე დაცულია უკანონო ხელშეშლისაგან. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის თანახმად, თუ კეთილსინდისიერი მფლობელს არ ჩამოერთვა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშალა ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ამდენად, მესამე პირების მხრიდან ხელშეშლის შემთხვევაში პირდაპირი მფლობელი აგრეთვე 161-ე მუხლის საფუძველზე არის დაცული.⁴⁴⁹ აღსანიშნავია ასევე, რომ საკუთრების ვარაუდიც მოქმედებს არაპირდაპირი მფლობელის მიმართაც.⁴⁵⁰

არაპირდაპირ მფლობელს მფლობელობის შუამავლის მიმართ უნდა ჰქონდეს ნივთის უკან გამოთხოვის უფლება. ეს გამოთხოვის უფლება, შესაძლოა, წარმოიშვას მფლობელობის შუამავლობითი ურთიერთობის საფუძველად არსებული ხელშეკრულების ბათილობიდან გამომდინარე (მაგალითად, ქირავნობის ხელშეკრულება).⁴⁵¹

არაპირდაპირი მფლობელობა იკარგება მაშინ, როდესაც მონაწილე მხარეები

⁴⁴⁶ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 23.

⁴⁴⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 62.

⁴⁴⁸ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 30.

⁴⁴⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 72 და შემდგ.

⁴⁵⁰ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 31.

⁴⁵¹ შეად. იქვე. 27.

მფლობელობის შუამავლობით ურთიერთობას ასრულებენ და პირდაპირი მფლობელი არაპირდაპირ მფლობელს უბრუნებს ნივთს. იგივე მოქმედებს, როდესაც ნათელია, რომ პირდაპირ მფლობელს აღარ სურს შუამავლობა ზემდგომ მფლობელთან და იგი, მაგალითად, ითვისებს ნივთს.⁴⁵²

§4. ერთპიროვნული მფლობელობა და თანამფლობელობა (სსკ, მუხლი 155 IV)

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის IV ნაწილის თანახმად, თუ ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ერთობლივად ფლობს, ისინი ითვლებიან თანამფლობელებად. ამდენად, თუკი პირი ფლობს ნივთს მხოლოდ თავისთვის, იგი წარმოადგენს ერთპიროვნულ მფლობელს, ხოლო თუკი რამდენიმე პირი ფლობს ერთ მთლიან ნივთს, ისინი მიიჩნევიან თანამფლობელებად. ამდენად, აქ აშკარად გამოხატულია მფლობელობის სამართლებრივი დანაწევრება.⁴⁵³ ამასთან, ერთმანეთისაგან უნდა განეასხვავოთ სოლიდარული (ერთობლივი) და უბრალო თანამფლობელობა. თუკი რამდენიმე პირს შეუძლია ნივთი მხოლოდ ერთად, ერთობლივად გამოიყენოს, იქონიოს ეს ნივთი მხოლოდ ერთობლივი კონტროლის ქვეშ,⁴⁵⁴ მაშინ სახეზეა სოლიდარული თანამფლობელობის ფაქტი. ამგვარი თანამფლობელობა არ მოითხოვს თანაზიარი გაერთიანების არსებობას, არამედ მხოლოდ ფაქტობრივ ერთმანეთზე დამოკიდებულებას და შესაბამის ქმედებას მფლობელობის განხორციელებისას.⁴⁵⁵

მაგალითი

ანოს და ვანოს აქვთ საბანკო სეიფი, რომელიც იღება ორი გასაღებით, ამათგან ერთი გასაღები აქვს ანოს, ხოლო მეორე ვანოს. რადგან ანოს და ვანოს მხოლოდ ერთობლივი წვდომა აქვთ ბანკის სეიფზე, თითოეულს მხოლოდ ერთი გასაღები აქვს და სეიფის გასახსნელად კი ორი გასაღები საჭირო, ამგვარად, სეიფში მოთავსებულ ნივთებთან დაკავშირებით არსებობს სოლიდარული (ერთობლივი) თანამფლობელობა.

როდესაც რამდენიმე პირს შეუძლია ნივთი თავისთვის, სხვა პირების გარეშე გამოიყენოს, ამ დროს სახეზეა მარტივი თანამფლობელობა.⁴⁵⁶

მაგალითი

ანო და ვანო მეუღლეები არიან. მათი თანამფლობელობა სახეზეა მათ მიერ

⁴⁵² შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, §4, 29.

⁴⁵³ შეად. ქაჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2015, 128.

⁴⁵⁴ შეად. Sheehan, The Principles of Personal Property Law, Oxford, Portland, Oregon, 2017, 8.

⁴⁵⁵ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 15.

⁴⁵⁶ შეად. იქვე. 16.

საოჯახო ნივთების ფლობისას. ანოს და ვანოს აქვთ თანამფლობელობა მაგალითად, საერთო ბინაზე, საერთო ავტოფარეხზე, სარდაფზე. ასეთი თანამფლობელობის პირობებში როგორც ანოს, ისე ვანოს, შეუძლია ისარგებლოს ნივთით სხვა თანამფლობელისაგან დამოუკიდებლად.

§5. წილობრივი მფლობელობა (სსკ, მუხლი 155 V)

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის V ნაწილის თანახმად, თუ ერთი ნივთი ნაწილებს რამდენიმე პირი ფლობს, ისინი ითვლებიან ცალკეული ნაწილების მფლობელებად. ამგვარად, რამდენიმე პირს შეუძლია ნივთს იმგვარად ფლობდეს, რომ თითოეულს ნივთის მხოლოდ კონკრეტული ნაწილი ჰქონდეს მფლობელობაში. მფლობელობა შესაძლებელია, მაგალითად შენობის ცალკეული ოთახებით შემოიფარგლოს (მაგალითად, საერთო სარდაფის ცალკეული სათავსოები). მფლობელობა შესაძლებელია აგრეთვე ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე დამოუკიდებლად არსებობდეს. წილობრივი მფლობელობა შესაძლებელია მხოლოდ რეალური ნივთის ნაწილებზე არსებობდეს. თითოეული წილობრივი მფლობელი დაცულია დამოუკიდებლად,⁴⁵⁷ როგორც მფლობელი მფლობელობის დაცვის შესაბამისი ნორმებით.

მაგალითი

ანო არის ბინის დამქირავებელი. ვანომ იქირავა ანოსაგან მის მიერ დაქირავებული ბინის ერთი ოთახი, ამდენად, ვანო არის ქვემოქირავნი. ქვემოქირავნი ვანო წარმოადგენს მის მიერ ქვექირავნობით დაკავებული ოთახის პირდაპირ მფლობელს, დამქირავებელი ანო კი პირდაპირ მფლობელს დარჩენილი ბინისა და აგრეთვე, ნაწილობრივ არაპირდაპირი მფლობელი ქვემოქირავნი ვანოს მიერ დაკავებული ოთახისა.

§6. მართლზომიერი და არამართლზომიერი (კანონიერი და უკანონო) მფლობელობა

სამოქალაქო სამართალი განასხვავებს მართლზომიერ და არამართლზომიერ (კანონიერ და არაკანონიერ) მფლობელობას. მართლზომიერია მფლობელობა, რომელიც ხორციელდება შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველით, ხოლო არამართლზომიერია ასეთი საფუძვლის გარეშე განხორციელებული მფლობელობა. ამდენად, თუ მფლობელს აქვს საფუძველი მფლობელობისათვის, მაგალითად, თუკი ახორციელებს მფლობელობას ქირავნობის, თხოვნის ან ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე – სახეზეა მართლზომიერი მფლობელობა.

⁴⁵⁷ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4,17.*

ბელობა.⁴⁵⁸ იმ შემთხვევაში, თუკი მფლობელს არა აქვს კანონიერი საფუძველი თავისი მფლობელობისათვის (მაგალითად, იმის გამო, რომ ხელშეკრულება ბათილია, მისი ვადაა გასული ან იგი არასდროს არც არსებობდა – მაგალითად, პირმა მფლობელობა მოიპოვა ქურდობით), აშკარად გამოხატულია არამართლზომიერი მფლობელობა. ამდენად, ერთმანეთისაგან განასხვავებენ კანონიერ და უკანონო მფლობელობას და ამ განსხვავებას აქვს მნიშვნელოვანი სამართლებრივი შედეგები. უკანონო მფლობელი ვალდებულია დაუბრუნოს მესაკუთრეს ნივთი, კანონიერი მფლობელი ამის საპირისპიროდ ნივთის დაბრუნებაზე არ არის ვალდებული. კანონიერი მფლობელობა დაცულია დელიქტურ-სამართლებრივად, ხოლო უკანონო მფლობელობა, როგორც წესი არა. იმის მიხედვით, იცის თუ არა მფლობელმა თავისი მფლობელობის ხარვეზიანობა, განისაზღვრება კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა.⁴⁵⁹ ეს რელევანტურია მესაკუთრე-მფლობელის ურთიერთობისას.⁴⁶⁰

მაგალითები

ანო, რომელიც ფლობს ვანოს წიგნს თხოვების ხელშეკრულების საფუძველზე, ახორციელებს მართლზომიერ მფლობელობას წიგნზე. იმ შემთხვევაში, თუკი ილია მოჰპარავს ანოს წიგნს, ის იქნება მფლობელი, რადგან იგი განახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, მაგრამ მისი მფლობელობა იქნება სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული და შესაბამისად - არამართლზომიერი.

ამდენად, მართლზომიერი მფლობელი არის მესაკუთრე და ყველა ის ადამიანი, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან არის ნაწარმოები, მათ შორის დამქირავებელი, მონათხოვრე და ა.შ. მართლზომიერი მფლობელი დაცულია თვითნებობისაგან თავად მესაკუთრის მხრიდანაც. მართლზომიერ მფლობელს კანონი სხვა უფლებამოსილებებსაც ანიჭებს, მაგალითად, მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მიღებული ნივთის ნაყოფი და სარგებელი ეკუთვნის ნივთის მფლობელს.⁴⁶¹

⁴⁵⁸ შეად. შოთაძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 95.

⁴⁵⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 71.

⁴⁶⁰ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §4, 19.

⁴⁶¹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 75.

თავი VII. მფლობელობა, როგორც საკუთრების პარაუდი (სსპ, მუხლი 158 I)

§1. ზოგადი მიმოხილვა

საჯაროობის პრინციპი, როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთათვის სანივთო უფლებათა განსაზღვრის შესაძლებლობაა. უძრავი ნივთების ბრუნვის სამართლებრივი მონესრიგებისას საჯაროობის პრინციპის გამოსატყულებად გვევლინება საჯარო რეესტრი,⁴⁶² ხოლო მოძრავ ნივთებთან მიმართებით საჯაროობის პრინციპი აისახება ნივთის ფლობის კონსტრუქციაში.⁴⁶³ მფლობელობის გადაცემით ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის ცვლილება შესამჩნევი ხდება სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე სხვა პირებისათვის და ქმნის ნდობის საფუძველს,⁴⁶⁴ რადგან მფლობელობას, როგორც ფაქტობრივ კატეგორიას, დემონსტრაციული, გარეგნულად შესამჩნევი ხასიათი აქვს. ნესი (ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე) იმ შემთხვევებს ეხება, როდესაც ბრუნვის მონაწილისათვის უცნობია მფლობელობის უკან არსებული უფლება და იგი ეყრდნობა ფაქტობრივ გამოვლინებას მფლობელობის სახით.

§2. მატერიალური მოძრავი ნივთები

ნესი, რომელიც ფორმულირებულია პრეზუმფციის სახით (მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით მფლობელი ივარაუდება მესაკუთრედ) ვრცელდება მხოლოდ ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრულ მატერიალურ ნივთებზე, რომლებიც ხელიდან ხელში გადაცემას - „tradición“ ექვემდებარება. ნესი ვერ გავრცელდება გვაროვნულ ნივთებზე. ეს ნესი ასევე ვერ გავრცელდება დანადგარებზე, რომლებიც თავიანთი დანიშნულებით მოძრავ ქონებას ეკუთვნიან.⁴⁶⁵

§3. საჯარო ნივთები

ნესი - „ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ“ - არ უნდა გავრ-

⁴⁶² შეად. *ქანტურია*, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, სტატიათა კრებულში: სამართლის რეფორმა საქართველოში, *ჯორბენაძე, ენაძური, ქანტურია* (რედ.), 1994, 240; *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 7.

⁴⁶³ შეად. *Мурзински-Сингер, Зарандия*, Рецепция немецкого вещного права в Грузии, „Вестник Гражданского Права“, №1, 2012, 240.

⁴⁶⁴ შეად. *ჭაქელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბ., 2010, 73.

⁴⁶⁵ შეად. *Henry, Méga Code Civil, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin* (eds.), 9-é édition, 2012, Art. 2276, 3445.

ცელდეს საჯარო ნივთებზე, რომლებიც მიკუთვნების აქტის მეშვეობით საჯაროსამართლებრივ წესრიგს ექვემდებარება. კერძოსამართლებრივი გარიგებები, რომლებიც ამ ნივთების საჯაროსამართლებრივ დანიშნულებას ეწინააღმდეგება, ბათილია. მხოლოდ საჯაროსამართლებრივი მიზანდასახულობის მოსაპოვებლად შეუძლია მესაკუთრეს თავისუფლად განკარგოს ეს ნივთი.⁴⁶⁶

§4. პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები

ა) მფლობელობა

მფლობელობის იურიდიული შედეგი ყოველთვის დამოკიდებულია თავად მფლობელობის ბუნებაზე, მის ხარისხსა და ხანგრძლივობაზე. მფლობელობა გულისხმობს მატერიალური ბატონობის განხორციელებას ნივთზე, რაც შეიძლება გამოიხატოს როგორც ნივთის გამოყენებაში, ასევე მისგან ეკონომიკური სარგებლის მიღების შესაძლებლობაში. იმავდროულად, მფლობელობა მეტია, ვიდრე უბრალო მატერიალური ჭერა, იგი საჭიროებს მჭერის ფსიქოლოგიურ დამოკიდებულებას.

ბ) „საკუთრად ფლობა“

მფლობელობა, როგორც საკუთრების უფლების პრეზუმფციის საფუძველი, უნდა ხორციელდებოდეს „საკუთრად ფლობით“. ნივთის მიმართ მფლობელობის დამოკიდებულება საკუთრებითი ურთიერთობის ანალოგიური უნდა იყოს.⁴⁶⁷ ეს ის შემთხვევაა, როდესაც ნივთი გააზრებულია როგორც საკუთარი. ამგვარად, ვერ გამოიწვევს საკუთრების ვარაუდს ისეთი მფლობელობა, როდესაც ნივთის მფლობელობა გამომდინარეობს, მაგალითად, სამსახუროებრივი მოვალეობების შესრულებიდან. ამ შემთხვევაში შესაძლოა პირი ფლობს გარკვეულ ნივთებს, მაგრამ ცხადია, რომ სახეზე არ გვაქვს საკუთრად ფლობა.

გ) მფლობელობის ნაკლოვანებები

სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლი შეიძლება დაიმოწმოს მხოლოდ იმან, ვისი მფლობელობაც აკმაყოფილებს უნაკლო მფლობელობის პირობებს, რაც გათვალისწინებულია 165-ე მუხლით. როგორც აღინიშნა, მფლობელობის აღნიშნული თვისებები არ იძლევა მხოლოდ „ხანდაზმულობით საკუთრების

⁴⁶⁶ ფრანგულ სამართალში წესი „მფლობელობა უდრის სამართლებრივ საფუძველს“ არ გამოიყენება ბრუნვიდან ამოღებულ საჯარო ნივთებზე, რომელიც საზოგადოებრივ ქონებას განეკუთვნება და ამის გამო გაუხსენებადია, *Henry, Méga Code Civil, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin* (eds.), 9-e édition, 2012, Art. 2276, 3445 და შემდეგ.

⁴⁶⁷ შეად. *ქოჩაშვილი*, მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის არსებობის საფუძველი, სადისერტაციო ნაშრომი, თსუ, 2012, 101.

შეძენის უფლებას“, არამედ ეს თვისებები ასევე აუცილებელია პოსესორული სარჩელებით სარგებლობისთვის.⁴⁶⁸

მფლობელობა უნდა იყოს უწყვეტი. რადგან *corpus*-ის წყვეტილობა არის *corpus*-ის არარსებობა და შეიძლება გაგებულ იქნეს, როგორც მფლობელობის მიტოვება.

მფლობელობა არ უნდა იყოს ძალადობით მოპოვებული. ძალადობა მფლობელობის მოპოვების მომენტში, ყოველგვარი ეჭვის გარეშე, მფლობელობას ნაკლოვანად აქცევს. თუმცა, რადგან საქმე ეხება დროებით ნაკლოვანებას, მფლობელობა მშვიდობიანი ხდება, როცა ძალადობა წყდება.⁴⁶⁹ ამავე დროს მფლობელობა არ ხდება ნაკლოვანი იმის გამო, რომ მფლობელმა ძალის გამოყენებით დაიცვა საკუთარი მფლობელობა.⁴⁷⁰

დამალული მოძრავი ქონება. მფლობელობა არ არის ღია/საჯარო, როდესაც ნივთი იმალება. იგი არ იწვევს სამართლებრივ შედეგს, რადგან ასეთი მფლობელობა ხარვეზიანია. მოძრავი ნივთების მფლობელს ამ შემთხვევაში სურს ხელი შეუშალოს ჭეშმარიტ მესაკუთრეს ნივთის გამოთხოვაში.

ორაზროვნება. მფლობელობა ორაზროვანია, მაგალითად, თანამფლობელობის შემთხვევებში, საოჯახო, საერთო ქონების მფლობელობისას, ჩვეულებრივ, აშკარაა ორაზროვნების ნაკლოვანება. ასეთია ერთად მცხოვრები ადამიანების შემთხვევები (მშობლები, მეუღლე, თანამცხოვრები, მომსახურე პირი). ამ შემთხვევებში მფლობელობა შეიძლება ჩაითვალოს ნაკლოვანად ორაზროვნების ნაკლოვანების გამო.

§5. კეთილსინდისიერება

ა) პრინციპი

სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის გავრცელების საკითხში მფლობელის კეთილსინდისიერება ივარაუდება, თუ საწინააღმდეგო არაა დამტკიცებული. მფლობელის კეთილსინდისიერება, საკუთრების ვარაუდთან დაკავშირებით, ბრუნვის პრინციპია, ხოლო მისი არაკეთილსინდისიერება ამ ბრუნვისათვის დამახასიათებელი რისკი.⁴⁷¹

⁴⁶⁸ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 130.

⁴⁶⁹ შეად. იქვე. 132.

⁴⁷⁰ მფლობელობის ძალადობით ჩამორთმევასთან დაკავშირებით, შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1258-1499-05, 28.03.2006.

⁴⁷¹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 69.

ბ) ტრანსპორტის სარეგისტრაციო მონშობა

ავტომობილის მფლობელობა ხორციელდება არა მხოლოდ ნივთის მფლობელობით, არამედ ტრანსპორტის სარეგისტრაციო მონშობის მფლობელობით. სარეგისტრაციო მონშობა შეადგენს ავტომობილის აუცილებელ აქსესუარს ავტომანქანის მისი მესაკუთრის სახელზე სავალდებულო რეგისტრაციისთვის. მართალია, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით ავტომანქანის რეგისტრაცია ნივთზე საკუთრების წარმოშობის აუცილებელ ნიშანბრობად არ მიიჩნევა,⁴⁷² მაგრამ „საავტომობილო ტრანსპორტის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წელს განხორციელებული დამატებით, გარდა კანონით გათვალისწინებული გამონაკლისისა, მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე პირის საკუთრების უფლების წარმოშობა იურიდიულ ძალას იძენს სსიპ – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან.⁴⁷³ ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ ნების „მფლობელი ივარაუდება მესაკუთრედ“ დაცვით ვერ ისარგებლებს პირი, რომელმაც შეიძინა ავტომობილი მხოლოდ მფლობელობის ფაქტზე დაყრდნობით, ისე, რომ არ გადაამონშა, ჰქონდა თუ არა გამსხვივებელს თავის სახელზე რეგისტრირებული ავტომობილი ამ დოკუმენტით, რადგან ამ შემთხვევაში ავტომობილის სარეგისტრაციო მონშობა მისი ნამდვილი მესაკუთრის იდენტიფიცირების საშუალებას იძლევა. გასათვალისწინებელია, რომ რეგისტრაციის განხორციელება არ წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლებრივ აქტს, იგი მხოლოდ საგზაო უსაფრთხოების უზრუნველყოფის სამართლებრივ საფუძველს ქმნის და თავისი არსით ადმინისტრაციული სამართლის სფეროს განეკუთვნება.⁴⁷⁴ ასეთ დროს, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა, როდესაც ავტომობილის სარეგისტრაციო მონშობის გადაუცემლობა გამართლებულია სხვადასხვა გარემოებით,⁴⁷⁵ შესაძლებელია შემძენის კეთილსინდისიერების გამორიცხვა, რადგან ავტომობილის შეძენისას ავტომობილის სარეგისტრაციო მონშობა, ჩვეულებრივ, მოითხოვება და მხოლოდ მფლობელობის ფაქტი აქ საკუთრების ვარაუდს არ უნდა იწვევდეს.

გ) შეფასების მომენტი

მფლობელობაში შესვლა. მფლობელობის პირობების შეფასება მფლობელობაში შესვლის მომენტში ხდება. მოძრავი ქონების მატერიალური მფლობე-

⁴⁷² საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-914-954-2011, 27.10.2011.

⁴⁷³ საქართველოს 2009 წლის 17 ივლისის კანონი „საავტომობილო ტრანსპორტის შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატების შეტანის თაობაზე, №1544 - სსმ I, №21, 03.08.2009 წ., მუხ. 127.

⁴⁷⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-658-625-2014, 5.12.2014.

⁴⁷⁵ მაგალითად, დამკვიდრებული ტრადიციით, რადგან პროფესიონალებს შორის მიღებულია, რომ გამყიდველს 15 დღე აქვს გაყიდულ ავტომანქანასთან დაკავშირებული დოკუმენტების გადასაცემად.

ელობის დაკარგვით პირი კარგავს 158-ე მუხლით სარგებლობის უფლებას. ძველი მფლობელის მიმართ საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.⁴⁷⁶

36. წესის ფარგლები

ა) ზოგადად

პრეზუმფცია, რომელიც გამომდინარეობს მფლობელობის ფაქტიდან, გულისხმობს იმას, რომ მფლობელს შეუძლია შეინარჩუნოს მფლობელობა და არ არის ვალდებული ამტკიცოს მფლობელობის ფაქტის უკან რაიმე უფლების არსებობა. მფლობელობის უკან საკუთრების უფლება თავისთავად პრეზუმირებულია და მოსარჩელე, რომელიც ედავება მფლობელს, არის ვალდებული დაამტკიცოს მფლობელობის ფაქტის უკან საკუთრების უფლების არარსებობა. ეს წესი მოქმედებს წარმომდგენის ფასიანი ქაღალდების მიმართაც,⁴⁷⁷ მფლობელს არ სჭირდება მათი წარმოშობის კანონიერების მტკიცება, მათი მხოლოდ მფლობელობა მათ მიმართ საკუთრების პრეზუმფციას გულისხმობს.

ბ) მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია სააღსრულებო სამართალში

ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში 158-ე მუხლით გათვალისწინებულ წესი გამოიყენება სააღსრულებო სამართალში. აღნიშნულ ნორმასთან ერთად, მფლობელობის ფაქტის უკან საკუთრების უფლების ვარაუდი გამომდინარეობს საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის №994 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 42-ე მუხლის მე-6 პუნქტის პირველი წინადადებიდან, რომლის თანახმადაც, ქონებაზე ყადაღის (აღწერის) დადების დროს იგულისხმება, რომ ნივთები, რომლებიც გადასახადის გადამხდელთანაა, მას ეკუთვნის. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 17 მაისის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებით, ის, რომ სადავო ნივთები განლაგებული იყო კონკრეტული პირის მამისეულ სახლში, მიჩნეულ იქნა საქმარის მტკიცებულებად იმის დასადგენად, რომ ეს პირი მათი მესაკუთრეა სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფციიდან გამომდინარე. სასამართლოს მოსაზრებით, მარტო ის გარემოება, რომ ამავე სახლში ცხოვრობდნენ მისი ოჯახის წევრები – მოსარჩელები, არ წარმოადგენს იქ არსებულ ნივთებზე მოსარჩელების უფლებრივი მდგომარეობის ამსახველ გარემოებას.⁴⁷⁸ ამდენად, სასამართლო პრაქტიკით დასტურდება

⁴⁷⁶ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივითო სამართალი, თბ., 2003, 70.

⁴⁷⁷ შეად. ზარანდია, ფასიანი ქაღალდების ნომინალური მფლობელობის ინსტიტუტის წარმატა უნიფიცირება და ფენევის კონვენცია ფასიანი ქაღალდების შესახებ, საუბოლო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 539 და შემდგ.

⁴⁷⁸ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-936-879-2012, 16.06.2012.

პრეზუმფციის მოქმედება არაექსკლუზიური მფლობელობის შემთხვევებში და მხოლოდ მაშინ, როდესაც მოსარჩელე შეძლებს დაადასტუროს თავისი საკუთრების უფლება ნივთზე, იგი ყადაღისაგან თავისუფლდება.⁴⁷⁹

გ) მეუღლეთა თანასაკუთრება

პრეზუმფცია ასევე გამოიყენება მეუღლეთა საერთო ქონების მიმართაც. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთი გადაწყვეტილებით, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ სადავო ბინაში ცხოვრობდნენ და ჩანერილები არიან მეუღლეები. სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ივარაუდება, რომ ეს ნივთები წარმოადგენენ მეუღლეთა საერთო საკუთრებას და ერთ-ერთი მეუღლის ვალდებულებისათვის მისი დაყადაღება კანონმდებლობის შესაბამისად განხორციელებული ღონისძიებაა.⁴⁸⁰ მფლობელობით საკუთრების მტკიცების წესი არ უნდა გავრცელდეს მეუღლეების მიერ თანაცხოვრების მანძილზე შეძენილ ქონებაზე. წესის „მფლობელი ივარაუდება მესაკუთრედ“ მოქმედება უნდა გამოირიცხოს იმ ქონების მიმართ, რომელზეც არცერთ მეუღლეს არ შეუძლია დაამტკიცოს თავისი განსაკუთრებული, ექსკლუზიური მფლობელობა. თანამფლობელობის შემთხვევებში უნდა წარმოშვას თანასაკუთრების ვარაუდი – ვარაუდი საკუთრების უფლებისა, რომელიც ორივე მეუღლეს ეკუთვნის თანაბარწილად. საოჯახო ურთიერთობებში დასაშვებია სხვა გამონაკლისებიც.

საყურადღებოა, რომ გერმანულ სამართალში მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას ანესრიგებს BGB-ის 1006-ე პარაგრაფი. ამ პარაგრაფის პირველი აბზაცის მიმართ როგორც *lex specialis*, გამოიყენება 1362-ე პარაგრაფის პირველი აბზაცის პირველი წინადადება, რომლის მიხედვითაც, ერთ-ერთი მეუღლის კრედიტორის სასარგებლოდ, მეუღლეების მოძრავი ნივთებისადმი ივარაუდება მოვალე-მეუღლის ერთპიროვნული საკუთრება. სხვაგვარად მოქმედებს მხოლოდ, როდესაც მეუღლეები ცალ-ცალკე ცხოვრობენ ან საქმე ეხება იმ ნივთებს, რომლებიც მხოლოდ და მხოლოდ მეორე მეუღლის პირადი სარგებლობისათვისაა განსაზღვრული. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მსგავს ნორმას არ იცნობს, ხოლო მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლიდან იდენტური ინტერესთა ბალანსის გამოყვანა არ უნდა იყოს სწორი. გერმანულ სამართალში 1006-ე პარაგრაფის მეორე აბზაცი აგრეთვე მეუღლეების შემთხვევაშიც უცვლელად გამოიყენება: ქორწინებამდე არსებული ანდა მემკვიდრეობით მიღებულ მფლობელობასთან მიმართებით 1006-ე

⁴⁷⁹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1640-1537-2012, 18.02.2013.

⁴⁸⁰ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №3/706-01, 14.09.2001.

პარაგრაფის მეორე აბზაცი 1362-ე პარაგრაფზე წინ დგას.⁴⁸¹

დ) „საოჯახო მოგონებები“

ნაპოლეონის კოდექსის ძველი 2279-ე მუხლით [ახალი 2276 მუხლით] გათვალისწინებული წესი – „მფლობელობა უდრის სამართლებრივ საფუძველს“ – არ გამოიყენება, როდესაც საქმე ეხება ე.წ. „საოჯახო მოგონებებს“.⁴⁸² აღნიშნულის საილუსტრაციოდ მოჰყავთ დავა, რომელიც ეხებოდა საოჯახო ფოტოალბომს, რომელიც იყო შვილის მფლობელობაში და რომლის გადაცემაშიც მისგან ითხოვდა დედა. შვილი, უთითებდა რა თავისი მფლობელობის ფაქტზე, უარს აცხადებდა ალბომის დაბრუნებაზე, რადგან სარგებლობდა „მფლობელობა უდრის სამართლებრივ საფუძველს“ – წესის დაცვით. სასამართლომ ჩათვალა, რომ, მიუხედავად შვილის მფლობელობის ფაქტისა, სწორედ დედა იყო ის პირი, რომელსაც ალბომის ფლობის უპირატესი უფლება ჰქონდა, რადგანაც ალბომში იყო მისი და მისი მეუღლის, ასევე მათი არასრულწლოვანი შვილების ფოტოები. ამდენად, „საოჯახო მოგონებები“ ამ წესის მიღმაა.

ე) „ხელიდან ხელში“ ჩუქების შემთხვევა

მფლობელი, რომელიც აცხადებს, რომ ნივთი მიიღო ჩუქებით „ხელიდან ხელში“, სარგებლობს პრეზუმფციით და, მაშასადამე, პირი, რომელიც ითხოვს მისგან ამ ნივთის დაბრუნებას, ვალდებულია ამტკიცოს ჩუქების არარსებობა. დავის შემთხვევაში საქმის განმხილველმა სასამართლომ სწორედ ამ ჩუქების დღეს უნდა ჩაიყენოს თავი იმის განსაზღვრისთვის, მფლობელობის თვისებები იძლევა თუ არა ხელიდან ხელში გადაცემით ჩუქების არსებობის ვარაუდის საშუალებას.

ვ) დაკარგული ან მოპარული მოძრავი ქონების ვინდიკაცია

მოპარული ან დაკარგული, ან სხვაგვარად მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გასული ნივთის მესაკუთრის სავინდიკაციო სარჩელი შეიძლება წარდგენილ იქნეს ამ ნივთის ნებისმიერი მფლობელის მიმართ. ასეთ შემთხვევაში მფლობელობის ხარისხი ვერ ახდენს გავლენას ასეთი ნივთის დაბრუნებისაკენ მიმართულ სავინდიკაციო სარჩელზე, რომელიც ექვემდებარება ვინდიკატორის მხრიდან ერთადერთ მტკიცებულებას, რომელიც გამომდინარეობს სადავო ნივთების მესაკუთრის ხელიდან მათი გასვლის ნების საწინააღმდეგო ხასიათიდან.

⁴⁸¹ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §21, 14.

⁴⁸² შეად. *Henry, Méga Code Civil*, 9-e edition, *Venandet, Jaco, Wiederkehr, Tisserand-Martin* (eds.), 276, 3448.

თავი VIII. მფლობელობის დაცვა

§1. ზოგადი მიმოხილვა

სამოქალაქო კოდექსი იცავს კეთილსინდისიერ მფლობელობას. თუკი კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთვა მფლობელობა, მას სამი წლის მანძილზე შეუძლია ახალ მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. დაცვის ეს ვადა სპეციალური ვადაა და ეფუძნება 129-ე მუხლის III ნაწილს.⁴⁴³ ამასთან, მფლობელობითი დაცვა ბევრ სხვა საკითხზეა დამოკიდებული.

უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანულ სამართალში მფლობელისა და მპყრობელის თვითდახმარების უფლებები რეგულირებულია სპეციალურად – BGB-ის 859-ე, 860-ე პარაგრაფებში. ეს თვითდახმარების უფლებები ემსახურება მფლობელისა და სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელის თვითდახმარებას მესამე პირის მიმართ, რომელსაც სურს მფლობელობის ჩამორთმევა ან მფლობელობაში ხელის შეშლა.

§2. პოსესორული მოთხოვნები

პოსესორული მოთხოვნები გამომდინარეობს 160-ე და 161-ე მუხლებიდან და აძლევს მფლობელს უფლებას მფლობელობის ჩამორთმევისას ან მფლობელობის განხორციელებისას ხელისშეშლის დროს მოითხოვოს აქამდე არსებული მფლობელობითი ურთიერთობების კვლავ აღდგენა. ამგვარად, შესაძლებელია დროებით კვლავ აღდგეს აქამდე არსებული ფაქტობრივი მფლობელობითი ურთიერთობები, იმისგან დამოუკიდებლად, თუ ვის აქვს კონკრეტულად მფლობელობის უფლება. აღნიშნულს მნიშვნელობა აქვს ასევე, რადგან მფლობელობის გამოკვლევა შესაძლებელია რთული და გაჭიანურებული იყოს.⁴⁴⁴ ამასთან, 160-161-ე მუხლები მოქმედებენ მხოლოდ კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ. კეთილსინდისიერ არამართლზომიერ მფლობელს მფლობელობითი დაცვის განხორციელება შეუძლია როგორც ტიტულოვანი ისე უტიტულო მფლობელის მიმართ. კეთილსინდისიერ მფლობელს უფლება აქვს 3 წლის მანძილზე გამოითხოვოს ნივთი ახალი მფლობელისაგან. სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს ახალი მფლობელის უფლებრივი მდგომარეობა და თუ მას აქვს მეტი საფუძველი მფლობელობისა, ძველი მფლობელი ვერ მიიღებს მფლობელობის აღდგენის შესაძლებლობას, თუმცა ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუკი უკეთესი უფლების მქონე პირი ნივთის მფლობელობას მოიპოვებს ძალადობის ან მოტყუების გამოყენებით.⁴⁴⁵

⁴⁴³ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 72 და შემდგ.

⁴⁴⁴ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §5, 1.

⁴⁴⁵ შეად. ქიჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო

მაგალითი

თუ მესაკუთრე სტუმრად ყოფნისას შენიშნავს თავის ნივთს და ძალის გამოყენებით დაეუფლება მას და ნაილებს, კეთილსინდისიერი მფლობელი უფლებამოსილი იქნება, გამოითხოვოს ეს ნივთი თუნდაც მესაკუთრისაგან, რომელმაც ეს ნივთი ძალადობით ჩაიგდო ხელში. ცხადია, მესაკუთრეს აქვს უფლება, უფლების დაცვის კანონიერი საშუალებების გამოყენებით დაიბრუნოს ნივთი, მაგრამ ეს უნდა იყოს სწორედ ვინდიკაცია და არა თვითნებობა.⁴⁸⁶ ასევე, თუკი მფლობელობის ხელყოფა არ უკავშირდება მფლობელობის ჩამორთმევას, მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთაც.

ამდენად, მოუხედავად იმისა, რომ მფლობელობა, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, თავად უფლებას არ წარმოადგენს, მისგან გამომდინარეობს თავდაცვითი უფლებები ნებისმიერი პირის წინააღმდეგ ფაქტობრივად არსებული მდგომარეობის დასაცავად. აკრძალული თვითნებობის დადგენით და მფლობელის დაცვით კანონს სურს ძალადობისათვის ხელის შეშლა და მშვიდობიანი ურთიერთობების გარანტირება. გამომდინარე აქედან, მფლობელობის დაცვა არის უზრუნველყოფილი იმის მოუხედავად, აქვს თუ არა მფლობელს ან მფლობელობის დამრღვევს უფლება მფლობელობაზე.⁴⁸⁷ მას, ვისაც არ სურს, რომ სხვა პირს მისი სავარაუდოდ უკანონო მფლობელობა დაუტოვოს, მისი მოთხოვნები სასამართლოს მეშვეობით უნდა განახორციელოს და არ აქვს უფლება იმოქმედოს საკუთარი ძალებით, დამოუკიდებლად. არ აქვს მნიშვნელობა თვითნებურად მოქმედი პირის ბრალს. ამის საპირისპიროდ, მფლობელობის დასრულება სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების საფუძველზე არ წარმოადგენს აკრძალულ თვითნებობას და, აქედან გამომდინარე, არ აფუძნებს მფლობელის დაცვით მოთხოვნებს.⁴⁸⁸

§3. მფლობელის თვითდახმარების უფლებები

როგორც აღინიშნა, გერმანული სანივთო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, პირველ რიგში, შეეხო რეგულირების ძირითად სტრუქტურებს. გადმოსაღები ნორმები რეცეფციის პროცესში შესამჩნევად გამარტივდა. ამ გამარტივების შედეგად რეცეფციის ფარგლებს გარეთ დარჩა ზოგიერთი დეტალი, რომლებიც, ერთი შეხედვით, მეორეხარისხოვანი ჩანს, მაგრამ შედარებით ღრმა ანალიზისას ცხადი ხდება, რომ ეს დეტალები ინარჩუნებენ იმ ინტერესთა ბალანსს, რომელიც ჩადებულია გერმანულ მოდელში. ამის

სამართალში, თბ., 2015, 240.

⁴⁸⁶ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 73.

⁴⁸⁷ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §5, 2.

⁴⁸⁸ იქვე.

მაგალითია მფლობელის თვითდახმარების მუხლები, რომელიც ქართულ მდელში გათვალისწინებული არ იქნა და, ვფიქრობთ, მათი მცირე ანალიზი საინტერესო იქნება.

მფლობელის თვითდახმარების უფლებები მოცემულია BGB-ის 859-ე და 860-ე პარაგრაფებში.⁴⁸⁹ BGB-ის 859-ე პარაგრაფი განსაზღვრავს, რომ პირდაპირ მფლობელს აქვს უფლება ძალის გამოყენებით აიცილოს აკრძალული თვითნებობა. 859-ე პარაგრაფის მეორე აბზაცი კონკრეტულად ეხება მოძრავი ნივთის ქურდობის შემთხვევას. ახლად ჩადენილ დანაშაულზე ნასწრებულ და დადევნებულ დამნაშავეს შესაძლებელია, რომ ნივთი კვლავ ჩამოერთვას ძალის გამოყენებით (დადევნება და მფლობელის მიერ ნივთის უკან დაბრუნება). მესამე აბზაცი აერცვლებს თავიდან აცილების უფლებას უძრავ ნივთებზე მფლობელობის ჩამორთმევაზე. 860-ე პარაგრაფი ნათლად ადგენს, რომ აგრეთვე სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელს აქვს ძალის გამოყენების უფლება, უმეტეს შემთხვევაში იგი არის ნივთთან ბევრად უფრო ახლოს, ვიდრე ნივთის მფლობელი. მფლობელობის მესამე პირებისაგან დაცვის შემთხვევაში საქმე ეხება აუცილებელი მოგერიების განსაკუთრებულ ფორმას და ამით შესაბამისი ძალადობის გამოყენების გამამართლებელ გარემოებას.⁴⁹⁰

ამასთან, BGB-ის 859-ე პარაგრაფის (მფლობელის თვითდახმარების უფლების) ცენტრალურ ცნებას, ასევე 861-ე პარაგრაფის ცენტრალურ ცნებას წარმოადგენს აკრძალული თვითნებობა. ის თვალსაჩინოა იმ შემთხვევაში, როდესაც მფლობელს მისი ნების საწინააღმდეგოდ ერთმევა მფლობელობა ანდა ემლება მის განხორციელებაში ხელი (BGB, 859-ე პარაგრაფი, I). აკრძალული თვითნებობის წინაპირობაა მფლობელობის ფაქტობრივი ჩამორთმევა ან, სხვა შემთხვევაში, ამასთან დაკავშირებული მცდელობის განხორციელება –

⁴⁸⁹ §859. მფლობელის თვითდახმარების უფლება.

(1) მფლობელს შეუძლია ძალით დაიცვას თავი აკრძალული თვითნებობისაგან.

(2) თუ მოძრავი ნივთი ჩამოერთვა მფლობელს აკრძალული თვითნებობის გზით, მაშინ მას შეუძლია მისი ძალით დაბრუნება დამრღვევისაგან, რომელსაც წაასწრეს ადგილზე ან აღმოაჩინეს ცხელ კვალზე დადევნების შედეგად.

(3) თუ მიწის ნაკვეთის მფლობელს ჩამოერთვა მფლობელობა აკრძალული თვითნებობის გზით, მაშინ მას შეუძლია მფლობელობის ჩამორთმევის შემდეგ დაუყოვნებლივ დაბრუნოს მფლობელობა დამრღვევის გაძევებით.

(4) ანალოგიური უფლებები ეკუთვნის მფლობელს იმ პირის მიმართ, რომელმაც §858 მე-2 ნაწილის თანახმად უნდა დაუმეას მის მიმართ მფლობელობის ხარვეზიანობის გამო პრეტენზიის წარდგენა.

§860. მყრობელის თვითდახმარების უფლება

§859 თანახმად მფლობელის კუთვნილი უფლებების განხორციელებაზე უფლებამოსილია ასევე ის პირი, ვინც §855 მიხედვით მფლობელისათვის ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას.

⁴⁹⁰ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §5, 3.*

მფლობელობის ჩამორთმევა მფლობელის ფაქტობრივი თანხმობის გარეშე.⁴⁹¹

აკრძალული თვითნებობა გამოხატულია იმ შემთხვევაში, მაგალითად, როდესაც მყიდველმა, რომელმაც გამყიდველს არაერთხელ უშედეგოდ მოსთხოვა საქონლის/ნივთის მიწოდება, საბოლოოდ ნაყიდი ნივთი თვითნებურად თავად წაიღო; ან როდესაც პირს ნივთებს ფიზიკური იძულებით (*vis absoluta*)⁴⁹² ართმევენ, მაგალითად, ყაჩაღობის ფაქტი.

როგორც აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ცალკე არ გამოყოფს ნორმებს მფლობელის თვითდახმარების, თვითდაცვის თაობაზე, თუმცა სამოქალაქო კოდექსის 118-120-ე მუხლებით განმტკიცებული თვითდახმარების ინსტიტუტის ანალოგიით გამოყენება დაინტერესებულ პირს ამის შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს.⁴⁹³ კერძოდ, თუ დაინტერესებული პირისათვის აშკარაა, რომ მისი უფლების განხორციელებას საფრთხე ექმნება და კომპეტენტური ორგანოების დახმარება დროულად ვერ უსწრებს და არსებობს საფრთხე, რომ უფლება ვერ განხორციელდება ან არსებითად გართულდება მისი განხორციელება, მას შეუძლია განახორციელოს თვითდახმარება, მათ შორის ხელმყოფისათვის ნივთის წართმევის გზით.⁴⁹⁴

მაგალითი

მძარცველი ვანო მფლობელ ანოს ართმევს ქუჩაში ჩანთას. ანო ეწევა ვანოს და თავის ჩანთას იმდენი ხნის განმავლობაში ურტყამს თავში, სანამ იგი მის ჩანთას არ დააგდებს. ამ შემთხვევაში ვანოს არა აქვს მოთხოვნის უფლება მკურნალობის ხარჯებზე, რადგან ანოს მიერ სხეულის დაზიანებისას არ იკვეთება მართლწინააღმდეგობა. ამ შემთხვევაში ანო ხვდება, რომ საფრთხე იმისა, რომ იგი ვერ დაიბრუნებს ჩანთას რეალურია და კომპეტენტური ორგანოს დახმარებაც დროულად ვერ უსწრებს, რაც მას აძლევს უფლებას განახორციელოს თვითდახმარება და მიუთითოს ამ ნორმებზე. იმავდროულად, მისი მოქმედება ხელყოფის პროპორციულია და იგი მოქმედებს თვითდახმარების ფარგლებში.

⁴⁹¹ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §5, 3.

⁴⁹² შეად. იქვე.

⁴⁹³ შეად. *ქოჩაშვილი*, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2015, 128.

⁴⁹⁴ შეად. *სერგო ჯორჯენაძე*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბ., 2002, 304.

საქცია IV. საკუთრების უფლება

თავი I. ზოგადი მიმოხილვა

§1. საკუთრების უფლება

მითი და რეალობა. რა არის საკუთრების უფლება? როგორ წარმოიშვა იგი? როგორი უფლებაა? რა შინაარსის მატარებელია ეს უფლება? ადამიანების უმრავლესობას აქვს საკუთრების უფლება ამა თუ იმ ქონებაზე, მაგრამ არასოდეს არ დაუსვამთ ეს კითხვები. ეს იმის გამო ხდება, რომ საკუთრება აღიქმება როგორც თავისთავად არსებული ფასეულობა. ისტორიულად საკუთრების უფლება სხვა არაფერია, თუ არა საგნების მფლობელობაში მოქცევა, დაუფლება, დაპატრონება, რომელიც საზოგადოების მიერ ლეგიტიმურადაა ცნობილი. ამ საკითხში, ისევე როგორც ბევრ სხვა საკითხში, ფაქტმა წინ გაუწერო უფლებას. მიუხედავად საკუთრების უფლების დღეს აღიარებული კონსტიტუციური ღირებულებისა, ფაქტობრივი მდგომარეობა მფლობელობის სახით მნიშვნელოვანი როლის შესრულებას მაინც განაგრძობს.

არაფერია საკუთრების კონცეფციის განსაზღვრაზე უფრო რთული. ეტიმოლოგიის მიღმა, რომელიც თითქმის ყველა ენაში გადმოსცემს კუთვნილებასა და განსაკუთრებულობის იდეებს, ეს უნივერსალური ფენომენი მაინც სხვადასხვაგვარად აიხსნება ეპოქებისა და ცივილიზაციების, ცხოვრების წესის, კლმატიკისა და ტოპოგრაფიის, ფილოსოფიური და რელიგიური კონცეფციების, და, ბოლოს, პოლიტიკური სისტემების შესაბამისად. ამგვარად, საკუთრების უფლების ის განსაზღვრება, რომელსაც გეთაუზობს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი, საქართველოს ისტორიის ერთი კონკრეტული მომენტის შესაბამის მხოლოდ ერთ კონცეფციასა და ერთ პოლიტიკურ არჩევანს გამოხატავს. საყურადღებოა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, რომელიც იწოდება „ცნება, საკუთრების უფლების შინაარსი“ ნაკლებად გვაძლევს საკუთრების უფლების ცნებას და რეალურად მხოლოდ

საკუთრების უფლების შინაარსის გამომხატველია. ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარ, კერძოდ, სახელმეკრულებო 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“. როგორც დავინახეთ, საკუთრების უფლების საყოველთაოდ ცნობილი აბსოლუტური ხასიათის მიუხედავად,⁴⁹⁵ საკუთრების ცნების დეფინიციაში საკუთრების კანონისმიერ და სხვაგვარ, კერძოდ სახელმეკრულებო ბოჭვაზეა საუბარი. ძალიან რომ არ დავმორღუთ ხსენებული ნორმის შინაარსს, შეიძლება ვთქვათ, რომ კანონმდებლობა ძალიან ზომიერად განსაზღვრავს საკუთრებას, როგორც უფლებას, რომელიც მის მფლობელს ანიჭებს მაქსიმუმ პრეროგატივას (სარგებლობის, ფლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებების ჩამოთვლით), რისი ქონაც კი შესაძლებელია ნივთზე (ქონებაზე).⁴⁹⁶ საკუთრების კონცეფციის ეს ფარდობითობა აუცილებელს ხდის, რომ აღწერილ იქნეს მისი ისტორია, რადგან შინაარსი, რომელსაც დღეს პოზიტიური სამართალი საკუთრების შინაარსად მოიაზრებს, დაუსრულებელი ევოლუციის პროდუქტი და გავლენების რთული წნულია.

საკუთრების უფლების ცნებამ განვითარების გრძელი გზა განვლო. საკუთრებასთან დაკავშირებული დავა ჯერ კიდევ ანტიკურ ხანაში იღებს სათავეს. პლატონიდან დანაყბული, იგი კაცობრიობის აზრის განვითარების ისტორიაში ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი პრობლემა იყო. საკუთრებას განიხილავდნენ როგორც ადამიანის შრომის შედეგს (ჯონ ლოკი), როგორც ადამიანის მოლოდინის პროდუქტს (ჯერემი ბენტამი), როგორც კაპიტალიზმის განვითარებისა და კლასთა შორის კონფლიქტის პირველწყაროს (კარლ მარქსი).⁴⁹⁷ კაცობრიობის აზროვნების ისტორიაში საკუთრების შეფასება სრულიად არაერთგვაროვანია, მას აიგივებენ ხან კეთილდღეობასა და თავისუფლებასთან, ხან კიდევ ზნეობრივ დაცემასთან, სოციალურ უსამართლობასა და ომთან.⁴⁹⁸ რომში ნივთზე საკუთრების უფლება მიიჩნეოდა პირის შეუზღუდავ და განსაკუთრებულ, აბსოლუტურ უფლებად.⁴⁹⁹ თანამედროვე სამართალში საკუთრება ფიზიკური პირის ისეთი განუყოფელი თვისებების შედეგია, როგორიცაა თავისუფლება და თავისუფალი ნება, რომელიც ყველას

⁴⁹⁵ შეად. საკუთრების უფლება ყველას ავალდებულებს, პატივი სცეს მას, *Gregory, Eduardo, An introduction to Property Theory*, Cambridge, 2012, 2 და შემდგ.

⁴⁹⁶ შეად. ბ. ზიშიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 86 და შემდგ.

⁴⁹⁷ შეად. *Burke, Snoe, Property*, NY, 2004, 3.

⁴⁹⁸ შეად. პაპისი, საკუთრება და თავისუფლება, თბ., 2004, 21.

⁴⁹⁹ შეად. გაროშვილი, ზოფერია, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 291.

კუთვნილება და, უფრო მეტიც, სწორედ ეს საყოველთაოობა არის სამართლის სფეროში ცივილიზაციის ყველაზე მნიშვნელოვანი მონაპოვარი.

§2. საკუთრების უფლების მნიშვნელობა

უფლების არქეტიპი – საკუთრების უფლება ინდივიდუალური თავისუფლების გამოხატულებაა, რაც ჩვენი საზოგადოების მთავარ ღირებულებას წარმოადგენს. იგი ისეთი ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც ჩვენი სოციალური ნაყობის საყრდენს ქმნის და მას ზესამართლებრივ ღირებულებას ანიჭებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი არ განსაზღვრავს უშუალოდ საკუთრების უფლებას, ის განმარტავს მხოლოდ იმ უფლებამოსილებას, რასაც კანონი სუბიექტს ნივთთან მიმართებით ანიჭებს. ეს არის ის უფლებამოსილებანი, რომელნიც საკუთრების უფლების შინაარსს ქმნის.

საკუთრების უფლება კონსტიტუციური ღირებულების მქონე უფლებაა. თუმცა დღეისათვის, შეუძლებელია ამ უფლების მნიშვნელობა მხოლოდ შიდასამართლებრივი სისტემის მოქმედებით შემოვფარგლოთ, საკუთრების უფლებას ზეეროვნული პერსპექტივა გააჩნია და მისი დაცვა, შიდასამართლებრივ სისტემასთან ერთად, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციით ადამიანის უფლებათა ევროპულ სასამართლოში, საერთაშორისო მექანიზმის გამოყენებითაცაა შესაძლებელი.

§3. საკონსტიტუციო დაცვა

საკუთრების უფლებასთან მიმართებით საკუთრების კონსტიტუციურ სამართლებრივი კონცეფცია გაცილებით ახალია. კონცეპტუალურად, უპირველეს ყოვლისა, ეს არის ურთიერთობა კერძო პირსა და სახელმწიფოს შორის. იგი შეიცავს სახელმწიფოს ჩარევას საკუთრების უფლებაში როგორც ქონების ჩამორთმევის (ექსპროპრიაციის) კუთხით, ასევე კერძო საკუთრებაზე რეგულაციების ან კონტროლის დანესებით.⁵⁰⁰

ქართული კანონმდებლობა საკუთრების უფლებას განამტკიცებს როგორც საკონსტიტუციო ღირებულების მქონე ფუნდამენტურ უფლებას და ამ უფლების კონსტიტუციასთან მიმართების საკითხი, ერთ-ერთი ცენტრალური საკითხია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაში.⁵⁰¹

⁵⁰⁰ შეად. Akkermans, A Comparative Overview of European, US and South African Constitutional Property Law, EPLJ, 2018, Vol.7, Issue 1, 108.

⁵⁰¹ შეად. ბ. ზოიძე, კონსტიტუციური კონტროლი და ღირებულებათა ნესრიგი საქართველოში, თბ., 2007, 91 და შემდგ.

რატომ ხდება საკუთრების უფლების კონსტიტუციური აღიარება და არის თუ არა კონსტიტუციაში უფლების ფიქსირება საკუთრების ნამდვილი უზრუნველყოფის გარანტია? პირველ კითხვაზე პასუხი მარტივია: საკუთრების გადანაწილების საკითხები არ შეიძლება მუდმივად იყოს დაუსრულებელი გადასინჯვის საგანი, რადგან ეს სცდება გონივრულობის ფარგლებს. ამიტომაც კონსტიტუციებში საკუთრების უფლების ფიქსირებით საკუთრებით რეჟიმი მისი ხშირი ცვალებადობისაგან უკეთ არის დაცული.

თანამედროვე ქვეყნების უმეტესობა საკუთრებით ურთიერთობებს აწესრიგებს კონსტიტუციაში (ძირითად კანონში), რომელთაც სხვა სამართლის წყაროებთან მიმართებით იერარქიულად უფრო მაღალი ადგილი უჭირავს და უმაღლესი იურიდიული ძალა აქვს.⁵⁰² ზოგიერთი კონსტიტუცია ჯერ კიდევ შეიცავს აკრძალვას, მაგალითად, მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით.⁵⁰³

საფრანგეთში 1789 წლის 26 აგვისტოს მიღებულ ადამიანისა და მოქალაქის უფლებათა დეკლარაციას საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი და განუყოფელი უფლებების რანგში აჰყავს. საკუთრების ის დეფინიცია, რომელსაც იძლევა ნაპოლეონის კოდექსის სახელგანთქმული 544-ე მუხლი, სწორედ ისტორიის იმ მომენტის შესაბამის კონცეფციას გამოხატავს: საკუთრება არის საგნებით სარგებლობისა და მათი განკარგვის ყველაზე უფრო აბსოლუტური უფლება, თუ სარგებლობა არ არის აკრძალული კანონებით და რეგლამენტებით. ფრანგებს არ დაუკლიათ ამ ნორმის ულტრა-ლიბერალური ხასიათის კრიტიკა, რადგან ამ ერთ ნორმაშია ფორმულირებული მნიშვნელოვანი შეზღუდვა, რომელიც ეწინააღმდეგება იმ წუთას გამოხატული უფლების აბსოლუტურ ხასიათს.⁵⁰⁴ თუმცა, უნდა ითქვას, რომ, თავის დროზე, ეს მუხლი უფრო ფეოდალური უფლისაგან ახლადგანთავისუფლებული კერძო საკუთრების აღმნიშვნელი ლოზუნგი იყო, ვიდრე კანონის წესის ღირებულების მქონე ნორმა. შუალედურია დამოკიდებულება გერმანიასა და იტალიაში, სადაც არსებობს საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქციონალიზაცია. გერმანიისა და იტალიის კონსტიტუციური სამართალი იცავს ინდივიდის საკუთრების უფლებას – პრინციპში, მაგრამ აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს მოჭარბებული სოციალური უთანასწორობის თავიდან ასაცილებლად. უნდა აღინიშნოს, რომ სწორედ ამ შუალედურ მიდგომას ავითარებს თავის კონსტიტუციაში. საქართველოს კონსტიტუცია საკუთრებას განამტკიცებს როგორც ადამიანის ძირითად უფლებას, რომელიც იმავდროულად

⁵⁰² შეად. გონაშვილი, შესავალი საკონსტიტუციო სამართალში, გონაშვილი, ერემაძე, თევდორაშვილი, კახიანი, კვერენხილაძე, ჭილაძე, თბ., 2016, 29.

⁵⁰³ შეად. *Решетников*, Правовые системы стран мира, Норма, Москва, 2001, 340.

⁵⁰⁴ შეად. *Simler*, Les Biens, Paris, 2006, 21 და შემდგ.

ავალდებულებს მესაკუთრეს. ამდენად, საკუთრების უფლება დატვირთულია ზომიერი და აუცილებელი სოციალური ფუნქციით.⁵⁰⁵

თუმცა არ ღირს დანერგილი სამართლის მნიშვნელობის გადაჭარბება, რადგან საკუთრების უფლება ყოველთვის მერყეობს პოლიტიკით განპირობებულ საკუთრების გადანაწილების აუცილებლობასა და სტაბილურობას შორის. უნდა ითქვას, რომ საკუთრების კლასიკური ლიბერალური კონცეფცია დღესაც დომინანტურია. საკუთრების აბსოლუტურ და შეუზღუდავ უფლებად აღქმა დამახასიათებელია მოქალაქეებისათვის, პოლიტიკოსებისათვის, აკადემიური წრეებისათვის. რეალობაში კონსტიტუციების აბსტრაქტული ტერმინოლოგიები ძალიან ზედაპირულ წარმოდგენას გვიქმნის ქონებრივი უფლებების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ დაცვაზე.⁵⁰⁶ საკუთრებასთან დაკავშირებული გადანაწილებების მიღების უფლებამოსილებებიც გადანაწილებულია პირთა გარკვეულ წრეზე და ეს უფლებამოსილებანი, შეიძლება ითქვას, რომ კონსტიტუციით ხშირად არასაკმარისად არის შეზღუდული.

მაგალითები

აშშ-ისა და საფრანგეთის კონსტიტუციები, ისტორიული მიზეზების გამო, შეიძლება ითქვას, რომ ერთნაირი ენით საუბრობენ მესაკუთრის უფლებამოსილებებზე. აშშ-ში ნებისმიერ მოსამართლეს შეუძლია გააუქმოს კანონი, მმართველობის ორგანოების მიერ გამოცემული ნორმატიული აქტი ან სასამართლო პრეცედენტი არაკონსტიტუციურობის მოტივით. ამგვარად, ამერიკის შეერთებულ შტატებში საკუთრების უფლებამ შეიძლება ნებისმიერ მომენტში იჩინოს თავი (ანუ ნებისმიერი თანამდებობის პირის მოქმედება, რომელიც უფლებამოსილია მიიღოს გადანაწილება ქონებრივ უფლებებთან დაკავშირებით, შეიძლება გახდეს მსჯელობის საგანი მათი კონსტიტუციურობის კუთხით). შედეგად გვაქვს ის, რომ საკუთრების უფლებას აქვს ძლიერი კონსტიტუციური დაცვა და ნებისმიერი ჩარევა შეიძლება გახდეს არაკონსტიტუციური.

საფრანგეთში არ არის საკონსტიტუციო სასამართლო, რომელსაც შეიძლება მიმართოს კერძო პირმა კონსტიტუციური სარჩელით, თუმცა არის საკონსტიტუციო საბჭო (Conseil constitutionnel), რომელიც ახორციელებს კონტროლს –

⁵⁰⁵ შუად. *ბ. ზოიძე*, კონსტიტუციური კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ., 2007, 91, ასევე, *გაბუნია*, საკუთრების სოციალური ფუნქცია მინაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, თბ., 2016, 7 და შემდგ.

⁵⁰⁶ კონსტიტუციურ კონტროლსა და საკონსტიტუციო კონტროლის განმახორციელებელ ორგანოთა კლასიფიკაცია, იხ. *კახიანი*, საკონსტიტუციო კონტროლი საქართველოში, თბ., 2011, 45 და შემდგ. ასევე, *გონაშვილი, ერემაძე, თედორაშვილი, კახიანი, კვერენჩილაძე, ჭილაძე* (რედ.), შესავალი საკონსტიტუციო სამართალში, თბ., 2016, 435 და შემდგ.

ex ante, ვიდრე მიიღება ნორმატიული აქტი. საკონსტიტუციო საბჭოს არაერთი საინტერესო გადანყვეტილება მიუღია, მათ შორის მაგალითად, მნიშვნელოვანი იყო საცხოვრებლის უფლებასა და ინდივიდუალური საკუთრების უფლებას შორის წარმოშობილი კონფლიქტი. მოცემულ შემთხვევაში გასაზრებელი პროცესის წარმოებისას, საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა მესამე პალატამ, 2011 წლის 30 ივნისს⁵⁰⁷ ორი გადანყვეტილების საფუძველზე, საკონსტიტუციო საბჭოს განსაზღვრულად წარუდგინა შემდეგი საკითხი: ლახავს თუ არა ნაპოლეონის კოდექსის 544-ე მუხლის დებულებები, საკასაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილი ინტერპრეტაციით, კონსტიტუციით გარანტირებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, კერძოდ, კონსტიტუციით დაცულ მთავარ ღირებულებას – პირის უფლებას წარმართოს ჯანსაღი ოჯახური ცხოვრება; მის ღირსებას, უფლებას – იყოს დაცული ყველა ტიპის რეგულაციისა თუ სისტემური გაუარესებისაგან და კონსტიტუციური ღირებულების მქონე მიზანს, რასაც ღირსეული საცხოვრებლის უფლება წარმოადგენს.⁵⁰⁸ საუბარი იყო იმაზე, რომ გაერკვიათ Code Civil 544-ე მუხლი, მოსამართლის მიერ გაკეთებული ინტერპრეტაციით, აყენებდა თუ არა ზიანს ფართის თვითნებურად დამკავებელი პირის ცხოვრების უფლებას, რაზეც აპელირებდნენ საცხოვრებელი სადგომიდან იძულებით გამოსახლებული ბოშები.⁵⁰⁹ საკონსტიტუციო საბჭომ საკასაციო პალატას, პირველ ყოვლისა, შეახსენა, რომ თუკი კანონმდებლის პრეროგატივა ისეთი კონსტიტუციური ღირებულების მქონე მიზნის განხორციელებაა, როგორსაც ყველა პირისათვის ღირსეული საცხოვრებლის ფლობის შესაძლებლობა წარმოადგენს, და თუკი ამ მიზნის მისაღწევად აუცილებლობისას დასაშვებია საკუთრების უფლების შეზღუდვა, მაშინ საკუთრების ასეთი შეზღუდვა უნდა წარმოადგენდეს იმგვარად, რომ ამან არ შელახოს საკუთრების უფლების ძირითადი არსი და მოცულობა. ამასთან, ნაპოლეონის კოდექსის 544-ე მუხლი, რომელიც საკუთრების უფლებას განსაზღვრავს, თავად არ უგულებელყოფს რაიმე ისეთ უფლებას ან თავისუფლებას, რაც კონსტიტუციით არის გარანტირებული.⁵¹⁰ ამდენად, რამდენიმეწლიანი უკან დახევის შემდეგ, როგორც ჩანს, საკონსტიტუციო საბჭო მომხრეა კერძო საკუთრებისადმი შეარბილს მიდგომა და ამით მოუახლოედეს სოციალურ კონცეფციას.⁵¹¹ კონსტიტუციურობის საკითხის პრიორიტეტულობის გარდა, საფრანგეთის საკონსტიტუ-

⁵⁰⁷ Civ. 3. 30 juin 2011, pourvoi n 11-40017, Bull. civ. III, n 117, et pourvoi n 11-40018, Bull. civ. III, n 118.

⁵⁰⁸ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 73 და შემდგ.

⁵⁰⁹ Cons. cons. 30.09.2011. no 2011-169 QPC JO 01.10.2011, 16527, D. 2011.2334. Dr et part 2011.98. abs J. – B Seube.

⁵¹⁰ შეად. Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 74-75.

⁵¹¹ შეად. Schiller, Droit de Biens, Paris, 2013, 3 და შემდგ.

ციო საბჭო⁵¹² უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების დაცვას და თვალყურს ადევნებს, რომ აღნიშნულ უფლებას შეეხოს მხოლოდ „საერთო ინტერესებიდან გამომდინარე“ შეზღუდვები.⁵¹³ პირს შეუძლია მიმართოს ადმინისტრაციულ სასამართლო ორგანოებს, როდესაც, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქმე ეხება ქონების ჩამორთმევას.

საქართველოს პარლამენტმა 1995 წლის 24 აგვისტოს მიიღო საქართველოს კონსტიტუცია, რომელმაც, მრავალ ახალ სახელმწიფოებრივ ინსტიტუტთან ერთად, საფუძველი ჩაუყარა სასამართლო ხელისუფლების სპეციალურ ორგანოს — საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო კონსტიტუციური კონტროლის სასამართლო ორგანოა, რომელიც საკონსტიტუციო კონტროლის განმახორციელებელი ძლიერი უფლებამოსილებებითაა აღჭურვილი.⁵¹⁴

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებულია საკუთრებისა და მემკვიდრეობის საყოველთაო უფლება.⁵¹⁵ მიუხედავად იმისა, რომ ამ მუხლში მემკვიდრეობის უფლებაზეცაა მითითება, დასახელებული ნორმა რეალურად აღიარებულია, როგორც საკუთრების უფლების გარანტი.⁵¹⁶ საკუთრება და თავისუფლება თანამედროვე სამართლებრივი სახელმწიფოსა და საბაზრო ეკონომიკის ფუძემდებლური პრინციპებია.⁵¹⁷ ერთ-ერთ საქმეზე საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ მემკვიდრეობის უფლების გარანტია ავსებს საკუთრების გარანტიას, როგორც ასეთს, და ამ უკანასკნელთან ერთად ქმნის კონსტიტუციით გათვალისწინებული კერძო საკუთრებითი წესრიგის საფუძველს. საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება ერთად ქმნიან იმ საზოგადოებრივი წყობილების არსებით, ძირითად ელ-

⁵¹² საფრანგეთის საკონსტიტუციო საბჭოს სამართლებრივი ბუნებისა და უფლებამოსილებათა შესახებ, იხ. *კერენჩილაძე, მელქაძე*, საფრანგეთის სახელმწიფო სისტემა, თბ., 1997, 133 და შემდგ.

⁵¹³ Cons. const. 16.01.1982. D 1983. 169, note I. Hamon. JCP 1982. II. 19788, note Nguyen Vinh et Frank, Capitaint, Terré, Leguette. CAJC, Paris, t. I. 12e éd. 2008, no 2, 11.

⁵¹⁴ შეად. *კახიანი*, საკონსტიტუციო კონტროლი საქართველოში, თბ., 2011, 133, ასევე, *გვეგენა*, საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართლებრივი ბუნება და მისი ადგილი ხელისუფლების დანაწილების კონცეფციაში, თბ., 2012, 77 და შემდგ.

⁵¹⁵ საქართველოს 2017 წლის 13 ოქტომბრის კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი.

⁵¹⁶ შეად. *ტულუში, ბურჯანაძე, მშვენიერაძე, გოცირიძე, მენაბდე*, ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბ., 2013, 222, ასევე, *Зарандия*, Основы гражданского права в судебной практике Грузии, BWV, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008, 161-162; *Zarandia*, Grundlagen des Zivilrechts in der georgischen Rechtsprechung, Grundlagen der Zivilrechtsordnung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens in Theorie und Praxis, Materialien einer Konferenz an der Universität Bremen von 29. und 30 März 2007, BWV, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008, 143-144.

⁵¹⁷ შეად. *ბუბუა*, სამართლის თეორია, თბ., 2004, 110.

ემენტებს, რომლებიც ადამიანის კერძო ავტონომიის პრინციპს ემყარება.⁵¹⁸

საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმმა არაერთხელ აღნიშნა საკუთრების უფლების მნიშვნელობისა და დანიშნულების შესახებ. ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს გადანყვეტილებაში, რომლითაც ქონების კონფისკაცია, როგორც დამატებითი სასჯელის სახე არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი, სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვადი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია.⁵¹⁹

საკონსტიტუციო სასამართლო საკუთრების უფლებას ბუნებით უფლებად მიიჩნევს. საკუთრების უფლების ბუნებითი ხასიათი მნიშვნელოვანი გარანტიაა სახელმწიფოს დაუსაბუთებელი ჩარევისაგან.⁵²⁰ „საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას“.⁵²¹ „საკუთრება წარმოადგენს ადამიანის პირადი დამოუკიდებლობის, პიროვნული განვითარების ერთ-ერთ წყაროს. საკუთარი დამოუკიდებლობისა და კეთილდღეობის მიზნით ადამიანის მისწრაფება, შექმნას საკუთარი ქონება, უდავოდ იმსახურებს სახელმწიფოს პატივისცემას, რაც საკუთრების შეძენის ისეთ საკანონმდებლო რეგლამენტაციაში უნდა გამოიხატოს, რომელიც უზრუნველყოფს, ერთი მხრივ, ცალკეული ინდივიდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას,

⁵¹⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადანყვეტილება, 2012 წლის 26 ივნისი, №3/1/512, საქმე დანიის მოქალაქე პეიკე ქრონქესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II.3.74.

⁵¹⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადანყვეტილება, 1997 წლის 21 ივლისი, №1/51, საქმე თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება, აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით, იხ. *ამირანაშვილი, კანონიერ მფლობელობაში არსებული დანაშაულის საგნის კონფისკაცია – კონსტიტუციური და საერთაშორისო სტანდარტები*, ადამიანის უფლებათა დაცვა: მიღწევები და გამოწვევები, კონსტანტინე კორკელიას რედაქტორობით, თბ., 2012, 7 და შემდგ.

⁵²⁰ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული საწიფო სამართალი, თბ., 2003, 85 და შემდგ.

⁵²¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადანყვეტილება, 2007 წლის 2 ივლისი, №1/2/384.

ხოლო, მერე მხრივ, ეფექტურ სამოქალაქო ბრუნვას“.⁵²²

ამასთან, საკონსტიტუციო სასამართლო საკუთრების უფლებას განსაზღვრავს როგორც სოციალური ფუნქციის მატარებელ უფლებას: „საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და შეუზღუდავი უფლება. საკუთრებას დიდი სოციალური დატვირთვა აქვს. მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან, არამედ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისათვის უნდა გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ, ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და, სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. ამ ფონზე კანონმდებელი უფლებამოსილია, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს. საკუთრება არის კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლება. ამას მით უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, რაც უფრო დიდია საკუთრების ობიექტის სოციალური დატვირთვა, მისი ბუნებიდან და თავისებურებებიდან გამომდინარე“.⁵²³

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრების უფლება საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ განიხილება როგორც უმნიშვნელოვანესი უფლება, ხოლო სახელმწიფოს, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარე, აქვს ვალდებულება, შექმნას საკუთრების უფლების ისეთი შინაარსი, რომელიც კონსტიტუციურ სამართლებრივ მოთხოვნებს შეესაბამება.

და ბოლოს, ქონებისა და საკუთრების უფლებასთან მიმართებით სასამართლო პრაქტიკის შექმნაში ასევე მონაწილეობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო.

§4. საკუთრების უფლების დაცვა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფს საკუთარი ქონების დაცვის უფლებას. სტრასბურგის სასამართლო, აღნიშნული დებულებიდან გამომდინარე, ასკენის, რომ კონ-

⁵²² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2012 წლის 26 ივნისი, №3/1/512.

⁵²³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2007 წლის 18 მაისი, №2/1-370, 382, 390, 402, 405.

ვენციის ზემოხსენებული ნაწილის ტექსტი საკუთრების უფლების ძირითადი გარანტიაა.⁵²⁴ ამდენად, საყოველთაოდ აღიარებული სამართალი, რომელიც ბატონობს სამართლის ეროვნულ იდეაზე, ქმნის (გამონაკლისების გათვალისწინებით) ერთიან მართლმართლს, რომელშიც ადამიანს შეუძლია თავის სახელმწიფოს დაუპირისპირდეს და გაიმარჯვოს კიდევ.⁵²⁵ აღნიშნულმა განაპირობა გადანეცილებათა ის დიდი რაოდენობა, რომელიც ევროპულმა სასამართლომ სახელმწიფოს წინააღმდეგ მიმართულ არაერთ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანა და, რომელთაგანაც ჩვენი აზრით ყველაზე მნიშვნელოვანი საქმეების მცირე ნაწილს ქვემოთ შევხებით.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას.⁵²⁶ ამ მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს უფლება მშვიდობიანად სარგებლობდეს თავისი საკუთრებით. არავის შეიძლება ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს ხდება საჯარო ინტერესისათვის და კანონითა და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით. თუმცა, ზემოხსენებული დებულებები არანაირად არ ზღუდავს სახელმწიფოს უფლებას, მიიღოს ისეთი კანონები, რომელთაც იგი საჭიროდ თვლის, რათა გააკონტროლოს საკუთრების გამოყენება საერთო ინტერესების შესაბამისად ან უზრუნველყოს გადასახადების ან შენატანების ან ჯარიმების მოკრება.

როგორ უნდა მოხდეს საკუთრების უფლების სამართლიანი შეზღუდვა? სტრასბურგის სასამართლო იყენებს პროპორციულობის ზოგად პრინციპს, თუმცა პროპორციულობის პრინციპი, ისე როგორც ჩვენ დღეს გვესმის იგი, ჩამოყალიბდა სასამართლო ორგანოების მიერ ურთიერთგამდიდრების შედეგად.⁵²⁷ აღსანიშნავია, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო იცავს როგორც ფიზიკური პირების, ისე იურიდიული პირების საკუთრების უფლებას.⁵²⁸ სასამართლო ფართოდ განმარტავს ქონების ცნებას და მასში

⁵²⁴ ECHR, 13.06.1979, *Marckx v. Belgium*; ECHR, 23 .09.1982, *Sporrong and Lonnorth v. Sweden*, 1982.

⁵²⁵ შეად. ბ. ზოიძე, სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, ესეები, თბ., 2013, 90.

⁵²⁶ ლიტერატურაში აღნიშნული ასევე მოიხსენიება, როგორც ქონების დაუბრკოლებლად მოხმარების უფლება, შეად. კორკელია, *ქურდაძე*, ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, თბ., 2004, 216.

⁵²⁷ შეად. *Praduroux*, *How to Fairly Judge Restrictions to Property Rights: an Overview on ECHR's View on Public and Private Interests in the Regulation of Property*, *Property Law Perspective II*, *Akkermans, Marais, Ramaekers* (eds.), Metro, Cambridge, Antwerp, Portland, 2014, 22.

⁵²⁸ შეად. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, გამოცემაზე პასუხისმგებელი *ზუციშვილი*, თბ., 2004, 379, ასევე, შეად. კორკელია, *ქურდაძე*, ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევ-

მოიზრებს მოძრავ და უძრავ ქონებას, ქონებრივ და არაქონებრივ კაპიტალს, აქციას, პატენტს, საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებას, ზოგ შემთხვევაში პენსიის მიღების უფლებას, მესაკუთრის უფლებას ქირის მიღებაზე, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებასთან დაკავშირებულ ეკონომიკურ ინტერესს, გარკვეული პროფესიით მუშაობის უფლებას, გარკვეული გარემოებების დადგომის კანონიერ მოლოდინს, კინოთეატრის კლიენტურას, ანუ ნებისმიერი ქონებრივი ხასიათის უფლებას, მაგალითად მფლობელობას⁵²⁹ და სხვა. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლს განმარტავს, როგორც სამი კონკრეტული წესის მომცველ ნორმას. ეს ანალიზი სასამართლოს მიერ პირველად გაკეთდა საქმეზე სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ⁵³⁰ რომელიც პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თაობაზე სასამართლოს ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებაა და იგი არაერთხელ იქნა შემდგომ ციტირებული სხვა გადაწყვეტილებებშიც. საქმე ეხებოდა საკმაოდ ძვირად ღირებულ ქონებას – შენობებსა და მიწის ნაკვეთებს ცენტრალურ შვედეთში. ქალაქის დაგეგმარებისა და განვითარების ინტერესებზე მითითებით ამ ქონებასთან მიმართებით სახელმწიფომ გამოიყენა ორი განსხვავებული ზომა: ექსპროპრიაციის ნებართვა (რომელიც გულისხმობდა, რომ საკუთრება შეიძლებოდა მომავალში ექსპროპრიაციას დაექვემდებარებოდა) და მშენებლობის აკრძალვა (ნებისმიერი სახის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის აკრძალვა). ეს ზომები გამოიყენებოდა ხანგრძლივი დროის განმავლობაში (25, 23, 12 და 8 წელიწადი სხვადასხვა განმცხადებელთან მიმართებით) და მთელი ეს პერიოდი, ქონების გაყიდვა ძალიან გართულებული იყო. ეს ღონისძიებები სახელმწიფოს მიერ შემდგომ გაუქმდა, დაგეგმარების პოლიტიკის ცვლილების გამო, თუმცა, განმცხადებლებს არ მიუღიათ არავითარი კომპენსაცია იმ პერიოდისათვის, როდესაც მათი ქონების მიმართ ეს ზომები გამოიყენებოდა. ქონების მესაკუთრეებმა პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის საფუძველზე მიმართეს ადამიანის უფლებათა ევროპულ სასამართლოს.⁵³¹ ამ საქმესთან დაკავშირებით ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ გაანალიზა პირველი მუხლი და გამოყო სამი წესი: პირველი წესი, რომელიც ზოგადი ხასიათისაა, დეკლარირებას უკეთებს საკუთრებით მფიდობიანი სარგებლობის პრინციპს, გათვალისწინებულია პირველი ნაწილის პირველი წინადადებით. მეორე წესი მოიცავს ქონების ჩამორთმევას და ამ უკანასკნელს გარკვეულ პირობებს უქვემდებარებს; ის იკითხება იმავე ნაწილის მეორე წინადადებაში. მესამე წესი აღიარებს, რომ სახელმწიფოს უფლება აქვს, სხვა ზომების

როპული კონვენციის მიხედვით, თბ., 2004, 217.

⁵²⁹ შეად. ECHR, *Saginadze and others v. Georgia*, 2010.

⁵³⁰ შეად. ECHR, *Sporrong and Lönroth v. Sweden*, 1982.

⁵³¹ შეად. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, გამოცემაზე პასუხისმგებელი *ხუციშვილი*, თბ., 2004, 367-368.

გარდა, გააკონტროლოს ქონების გამოყენება ზოგადი ინტერესის შესაბამისად, ისეთი კანონების მიღებით, რომელთაც ის აუცილებლად ჩათვლის ამ მიზნით; ეს ნესი გათვალისწინებულია პირველი მუხლის მეორე ნაწილით.⁵³²

ევროპული სასამართლოს განმარტებით, სასამართლომ უნდა დაადგინოს, შენარჩუნდა თუ არა სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საერთო ინტერესებსა და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა დაცვის მოთხოვნებს შორის. ...ამგვარი ბალანსის დადგენა კონვენციის განუყოფელი ნაწილია და ასახულია კიდევ პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლში. აღნიშნული სტანდარტის გამოყენებით, სასამართლომ დაადგინა, რომ ამ კონკრეტულ საქმეში დაირღვა სამართლიანი ბალანსი. სასამართლომ განავითარა შემდეგი მოსაზრება: ...ზომათა ამ ორი სახის კომბინირებამ გამოიწვია საკუთრების დაცვის უფლებასა და ზოგადი ინტერესის მოთხოვნათა შორის არსებული სავალდებულო სამართლიანი ბალანსის ხელყოფა: სპორონგის სამფლობელოს და ქალბატონ ლონორტის დაეკისრა ინდივიდუალური და განსაკუთრებული ტვირთი, რომელიც შეიძლება კანონიერი ყოფილიყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მათ ექნებოდათ ვადების შემცირების ან კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება. შევადგეთ კანონმდებლობა გამორიცხავს ამ შესაძლებლობებს დავის არსებობის დროს.⁵³³ შესაბამისად, საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევის დროს, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს საკუთრების უფლების დაცვასა და საზოგადო ინტერესის მოთხოვნას შორის სამართლიანი ბალანსის არსებობა.⁵³⁴

საკუთრების ხელყოფა, ასევე, უნდა პასუხობდეს კანონის გასაგები ფორმით არსებობის (ანუ კანონიერების) პრინციპს. ეს პრინციპი გარკვევითაა ჩამოყალიბებული პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადებაში, რომელიც მოითხოვს, რომ ქონების ჩამორთმევა უნდა იყოს „კანონით დადგენილი პირობების შესაბამისი“. ამასთან, კანონიერების პრინციპი ევროპული კონვენციის მთლიანი და განუყოფელი ნაწილია და უნდა გამოიყენებოდეს პირველი მუხლის სამივე ნესის მიმართ.⁵³⁵

ამდენად, ევროპული კონვენცია ევროპის საბჭოს წევრ სახელმწიფოებს აკისრებს ვალდებულებას, დაიცვან ინდივიდუალური საკუთრების უფლე-

⁵³² შეად. Carss-Frisk, The Right to Property, Human Rights handbooks, No. 4, Council of Europe, 2001, 7. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, გამოცემაზე პასუხისმგებელი ზუციშვილი, თბ., 2004, 368.

⁵³³ ECHR, Sporrang and Lonnorth v. Sweden, 1982.

⁵³⁴ შეად. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, გამოცემაზე პასუხისმგებელი ზუციშვილი, თბ., 2004, 371.

⁵³⁵ შეად. იქვე. 372.

ბა, როგორც სახელმწიფოს მხრიდან განხორციელებული ჩარევისაგან, ისე ორ კერძო პირს შორის ურთიერთობაშიც. საკუთრების უფლების დაცვის პირველ შემთხვევასთან მიმართებით, ევროპული სასამართლო გვახსენებს სამართლიანი კომპენსაციის გადახდის პრინციპს, რისი ანაზღაურებაც უნდა უზრუნველყოს სახელმწიფომ საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე მისი მხრიდან განხორციელებული კერძო საკუთრების ჩამორთმევის შემთხვევაში.⁵³⁶ რაც შეეხება კერძო პირებს შორის ურთიერთობას, სახელმწიფოს ეკისრება პოზიტიური ვალდებულება შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელი იქნება ასეთი ინდივიდუალური ქონებრივი დავების ეფექტიანი და სამართლიანი გადანწყვება.

⁵³⁶ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens*, Sirey, 2013, 75.

თავი II. საკუთრების უფლება ქართულ სამართალში

§1. საკუთრების ცნება ძველ ქართულ სამართალში

საქართველო, თავისი გეოპოლიტიკური ადგილმდებარეობის გამო, განიცდიდა როგორც დასავლური, ისე აღმოსავლური კულტურების გავლენებს, რამაც თავისი კვალი დაატყო ქართულ სამართლებრივ აზროვნებასაც. პროფესორი ზოიძე თავის ბრწყინვალე ნაშრომში „ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში“ აღნიშნავს, რომ ყველაზე მეტი საბუთი, რაც ძველი დროიდან შემონახულია ჩვენს არქივებში, სწორედ ნასყიდობის წიგნებია. მართალია, ბატონს გლეხის ქონებაზეც მიუწვდებოდა ხელი – „სულს გარდა, ყველაზე ხელი მიუწვდება“, „მაგრამ ბატონსაც ეს მართებს: სხვა რიგად რომ ბატონმა ყმას გარდაახდევინოს, ნასყიდი მაინც არ უნდა მოუშალოს“. ანალოგიურად გამოიყურება ხელმწიფის უფლება ნასყიდობის ნებართვაზე: „თუ კაცმან სოფელი ან გლეხი თავადისგან ან აზნაურისგან სასყიდლად მოინდომოს, ხელმწიფესაც უნდა დაკითხვა“, – ნათქვამია სამართლის წიგნის 162-ე მუხლში. მაგრამ კანონმდებელი იქვე იხევეს უკან და ამბობს, რომ „უკითხავადაც სყიდულა და არც ხელმწიფე გამოჰკიდებიაო“.⁵³⁷ ქართულ სამართლებრივ დოქტრინაში რამდენიმე ბრწყინვალე ნაშრომი მიეძღვნა საკუთრების ინსტიტუტის კვლევას და ეს ნაშრომები იქცა კიდევ წინამდებარე წიგნის ამ ნაწილის მნიშვნელოვან წყაროდ.

სხვადასხვა დროს საკუთრების ზოგადი ცნების გამოსახატავად გამოიყენებოდა სხვადასხვა ტერმინი: ნასყიდი, მონაგები, ფული, ჩემება.⁵³⁸ უძველეს ქართულ ძეგლებში ჩვენ ვხვდებით საკუთრების უფლების აღმნიშვნელ ტერმინს – „საკუთრება“. სერაპიონ ზარზმელის ცხოვრებაში ვკითხულობთ: გ. ჩორჩანელმა „ყოველივე, რამცა აქუნდა, და მამული და ყოველნი ეკლესიანი და მონაგები მისი დასა მისსა შე[პ]ვედრა და შვილთა მისთა საკუთრებით განუთჳისა.“⁵³⁹ ივ. ჯავახიშვილის აზრით, „საკუთრებით განუთჳისა“ სრულ, განუსაზღვრელ პირად საკუთრებად გადაქცევას ჰნიშნავს.“⁵⁴⁰ ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ უკვე მე-10 საუკუნეში საკუთრება სრულიად ჩამოყალიბ-

⁵³⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 35.

⁵³⁸ შეად. ნადარეიშვილი, საკუთრების ზოგადი ცნების გამომხატველი ტერმინის წარმოშობა ქართულ სამართალში, სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბ., 1994, 353 და შემდგ.

⁵³⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული პაგიოგრაფია და შემკვიდრებითი სამართალი, ჟურნალი „მაცნე“, ეკონომიკისა და სამართლის სერია, 1989, №3, 85.

⁵⁴⁰ შეად. ივ. ჯავახიშვილი, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტ. VII, თბ., 1984, 300.

ბეჭული უფლება ყოფილა. XI საუკუნის ერთ-ერთ ძეგლში ვენახზე საკუთრებასთან დაკავშირებით ნათქვამია: ვიყიდე ვენახი და „გავისაკუთრეო“.⁵⁴¹ ორბელიანის განმარტებით, „საკუთარი“ მიჩნეებას გამოხატავს და მასთან დაკავშირებულია „შესაკუთრება“, „შეესაკუთრა“ და სხვა. 1733 წლით დათარიღებულ ერთ-ერთ სიგელში ვკითხულობთ: „თავისთვისად შეესაკუთრნეს - (ე.ი. მოინდომეს ნალება) სოფელნი და აგარაკნიო“.⁵⁴² ივანე სურგულაძე აღნიშნავს, რომ მიჩნეება და მიცემა კიდევ არ ნიშნავდა საკუთრებაში გადაცემას. მისი აზრით, ვახტანგის სამართალმა იცის „მისაკუთრება“, „მიჩნეება“, მაგრამ არ იცის საკუთრების აბსტრაქცია, ანუ მას არა აქვს გამოუმუშავებული საკუთრების უფლების გამომხატველი შესატყვისი ცნება. მისი აზრით, ვახტანგის სამართალი მხოლოდ აღწერს იმ იურიდიულ რეჟიმს, რომელიც საკუთრების უფლების ინსტიტუტს უნდა გამოხატავდეს.⁵⁴³

ვახტანგის სამართლის მიხედვით, ყმას არა აქვს უფლება რამე გაყიდოს „ხელმწიფის უდასტუროდ თავადი, ნურც თავადის ყმა, ნურას იყიდოს“.⁵⁴⁴ საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, ვახტანგის სამართალი ზოგიერთი საგნის მიმართ ზღუდავს საკუთრების უფლებას: „ქვეყანაზედ ეს სამი არ დაეჭირვის კაცსა და ხელმწიფისა არის: წყალი, შეშა და ბალახი“.⁵⁴⁵ შემდეგ კანონმდებელი განმარტავს: „წყალი საჭიროა ქვეყნისათვის, გაიჭრება რუ - მოსავლისათვის, რომ ხელმწიფეს კოდის პური არ დააკლდეს, რუს გათხრის დროს, თუ საჭიროება მოითხოვს, უნდა გაიჭრას ვენახი, ხოდაბუნი და მეპატრონეს არ შეუძლია წინააღმდეგობის განევა“.⁵⁴⁶ ასევე საძოვრებიც: საქონლის ძოვება ყველას შეუძლია, რადგანაც მეფე იღებს საბალახესა და ნახირის თავს.⁵⁴⁷ ასევე აკრძალული იყო ვინმეს ტყით სარგებლობაში შემლოდა ხელი, რადგან საშენი მასალის გარეშე „სახლს არ ააშენებენ“ და ქვეყანა

⁵⁴¹ შეად. ჟორდანია, ქრონიკები II, 45, ივ. ჯავახიშვილი, ქართული სამართლის ისტორია, 5.2.6.2. 392, მითითებულია: ი. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXV, თბ., 1949, 262.

⁵⁴² შეად. კაკაბაძე, დას. საქ. საეკ. შაბ. ნ.1. მითითებულია, ი. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXV, თბ., 1949, 264.

⁵⁴³ შეად. ი. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXV, თბ., 1949, 266.

⁵⁴⁴ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლი 163, ქართული სამართლის ძეგლები, I, თბ., 1963, 522.

⁵⁴⁵ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლი 169, ქართული სამართლის ძეგლები, I, თბ., 1963, 523.

⁵⁴⁶ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლი 170, ქართული სამართლის ძეგლები, 523-524.

⁵⁴⁷ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლი 171, იქვე. 524.

ალარ მოშენდება. შესაძლოა მხოლოდ, რომ ტყის ან მთის პატრონს ერთი სანადირო ადგილი „ყორულად ჰქონდეს და იქ არ მოაჭრეინოს“.⁵⁴⁸

იყო შემთხვევები, როდესაც მეფე, ასე ვთქვათ, „საზოგადოებრივი საჭიროებოდან“ გამომდინარე მესაკუთრეს ზღუდავდა. მაგალითად, ერეკლ II-ის რეზოლუციის თანახმად, ერთ-ერთი სოფლის მენისქვილეს სხვის მიწაზე წყალი უკანონოდ გაუყვანია. მეფე ადასტურებს, რომ წყლის გაყვანა უკანონოა, მაგრამ იმისათვის, რომ სოფელი არ დარჩეს ნისქვილის გარეშე, მეფის განკარგულებით ნისქვილმა უნდა იმუშაოს, სანამ ნისქვილის მეპატრონე კანონიერი გზით არ გაიყვანს წყალს.⁵⁴⁹

განსკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი იყო საეკლესიო საკუთრებასთან დაკავშირებით. საეკლესიო მიწაზე ბაღის გაშენება, ხეების დარგვაც კი აკრძალული იყო თავად ეკლესიის თანხმობითაც კი, რადგან ამას შედეგად არ მოჰყოლოდა მფლობელობის ხანგრძლივი ხასიათი და ეკლესიის მიწის დაკარგვა.⁵⁵⁰

ძველ ქართულ სამართალში შეიძლება განვასხვავოთ საკუთრების წარმოშობის პირველადი და ნაწარმოები საშუალებანი. პირველადი ეწოდებოდა ისეთ საშუალებებს, როდესაც მესაკუთრე პირველად, უშუალოდ ეუფლება საკუთრების ობიექტს. ნაწარმოებია ისეთი საშუალებები, როდესაც მესაკუთრე საკუთრების უფლებას იძენს გადაცემით. საკუთრების პირველადი საშუალებით შეძენის მაგალითია რომის სამართალში ცნობილი *occupatio*. ვახტანგის სამართალი ასეთად მიიჩნევს ნადირობის შედეგად გარეული ცხოველების დაუფლების შემთხვევას. კანონით ნანადირევი იმისი კუთვნილებაა, ვინც იგი მოკლა. თუ დავა წარმოიშვა კანონმდებელი ითვალისწინებს შემდეგ გარემოებებს: უნდა გაირკვეს ვისი ისარი უწინ მოხვდა ნადირს. აღნიშნულის გარკვევა უნდა მოხდეს მონძის საშუალებით ან ადგილმდებარეობის გასინჯვით ან ფიცის დაკისრებით.⁵⁵¹ საინტერესოა, რომ *occupatio*-ს სხვა შემთხვევებს კანონმდებელი არ აზუსტებს. კერძოდ, უპატრონო მიწის დაუფლების წესი არსად ნახსენები არ არის, რაც იწვევს იმის ვარაუდს, რომ იმ დროისათვის მიწები უკვე დანაწილებული იყო.

⁵⁴⁸ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლი 172, იქვე. 524.

⁵⁴⁹ საქ. სიძველენი, ტ. I, საბუთი 1783 წლის, 278, მითითებულია: *ი. სურგულაძე*, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXV, თბ., 1949, 267.

⁵⁵⁰ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლი 267, მითითებულია: *ი. სურგულაძე*, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXV, თბ., 1949, 267.

⁵⁵¹ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, ქართული სამართლის ძეგლები, I, თბ., 1963, მუხ. 179, 180, 181, 183, 526-527.

საკუთრების შეძენის გავრცელებული საშუალება გახლდათ სამხედრო დალა. ვახტანგის სამართალი იძლეოდა უფლებას ომის დროს მონაწილეებისათვის ნაერთმიათ ყველაფერი, რაც მას ჰქონდა, თუმცა გარკვეული ნების დაცვა აქაც აუცილებელი იყო. კერძოდ, ნადავლის მეხუთედი მეფის კუთვნილება იყო, იმის მიუხედავად, იღებდა თუ არა იგი მონაწილეობას ბრძოლაში. გარდა ამისა, მეფეს შეეძლო ამოერჩია ნადავლიდან, რაც მას მოეწონებოდა. დანარჩენს მეომრები ნადავლს იყოფდნენ თანაბრად. ამასთან, იკრძალებოდა მოკლული მტრის შეურაცხყოფა.⁵⁵²

საკუთრების წარმოშობის სხვა საშუალება იყო ჩუქება, ყიდვა-გაყიდვა, გაცვლა, მზითევი,⁵⁵³ სასამართლოს გადაწყვეტილება, გირავნობა, შეწირულობა, ბოძება, ანდერძით ან კანონით მემკვიდრეობის მიღება და ხანდაზმულობა.⁵⁵⁴

ძალზე საინტერესოდ საუბრობს ჩუქებაზე ბექა-ალბუღას სამართალი. ჩუქების გაუქმება, ბექა-ალბუღას სამართლის მიხედვით, შეიძლებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ მხარეებს შორის მოისპო ის მიზეზი, რაც ჩუქების საფუძველი იყო.⁵⁵⁵ „ნასყიდობის“ მოშლა, მეფის გარდა, არავის შეეძლო. ვახტანგის სამართალი ითვალისწინებდა იმას, თუ რა წესითაც უნდა გაფორმებულიყო ნასყიდობა: „სყიდვა ასრე უნდა. კარგა გამოძიებით, მართლის შეტყობით უნდა იყდოს, რომე ან სხვის მამული არ შემოატყუოს, ან მზღვარი ტყვილად არ დაუნეროს, კაის მონმით, ნიგნით და ბექდით უნდა იყოს“.⁵⁵⁶

მზითევე საკუთრება ასევე თავისებური რეჟიმის მატარებელი იყო და ეს თავისებურება იმით გამოიხატებოდა, რომ მზითევი დაკავშირებული იყო იმ პიროვნებასთან, რომელსაც ეს მზითევი მოჰყვა. გაცვლის შემთხვევებს ეხება ვახტანგ მეექვსის სამართლის 167-ე მუხლი – [კარი] გაცულილობისა. თუ გაცვლა უძრავ ქონებას [ან ვენახი, ან მიწა, ან საკომლო,⁵⁵⁷ ან სასახლის ალავი თუ რაც რამ] ეხებოდა, ამ შემთხვევაში თუ „გაცულილობის ნიგნსა და პირს დასდებენ, აღარ მოიშლების. რა გინდ ერთი მეორეს სჯობდეს და

⁵⁵² სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლები 178, 255.

⁵⁵³ შეად. ნადარეიშვილი, ძველი ქართული საოჯახო სამართალი, თბ., 1996, 81.

⁵⁵⁴ შეად. ი. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXVII თბ., 1949, 2.

⁵⁵⁵ შეად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლი.

⁵⁵⁶ სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, მუხლი 161, დასახელებული ნაშრომი, 521.

⁵⁵⁷ აღსანიშნავია, რომ კომლი (დიდი ოჯახი), ხშირ შემთხვევაში, გვევლინებოდა როგორც სასოფლო მიწის მენილედ, ისე, გარკვეული კატეგორიის მიწის შესაკუთრდაც, შეად. ბისტოლანაშვილი, მინათმფლობელობა აღმოსავლეთ საქართველოში, თბ., 2004, 31.

უფრო გამოსაყენებელიც იყო“.⁵⁵⁸ ბოძება საკუთრების წარმოშობის კიდევ ერთი თავისებური საშუალება იყო. თავისებურება მისი იყო ის, რომ ბოძებულის გასხვისება მბოძებლის ნებართვის გარეშე დაუშვებელი იყო. ბოძება იმდენად დამახასიათებელი იყო ფეოდალური საქართველოსათვის, რომ საკუთრების წარმოშობის უმნიშვნელოვანეს საშუალებად ითვლებოდა. ბოძების ინსტიტუტს დასავლეთში გავრცელებული ბენეფიციუმის მნიშვნელობა ჰქონდა.⁵⁵⁹

ქართულ სამართალში საკუთრების წარმოშობის გავრცელებული საშუალება იყო მემკვიდრეობა და ანდერძი.⁵⁶⁰ საინტერესოა, რომ მემკვიდრეობა კანონით ზღუდავდა ანდერძით მემკვიდრეობას. იყო შემთხვევები, როდესაც მემკვიდრეთა უფლებების დაცვის მოტივით მეფეს შეუზღუდავდა „სყიდვის თავისუფლებას“. მაგალითად, XVIII საუკუნის ერთი არზიდან, რომელიც ჯავახიშვილების მამულის საკითხს ეხებოდა, ასეთი სურათი იკვეთება: ზაალ ჯავახიშვილის შვილები – დიმიტრი და როინი მეფეს მიმართავენ: „... მამაჩენი გაღარიბდა და ხელმოკლე შეიქნა და მეტის სიღარიბისაგან მამულსა, ყმებსა ჰყიდის და აგირავენს და საბოლოოდ ჩვენთვის აღარას ნალელობს და ჩვენ საცოდავთა და სანყლად ვრჩებით. ეხლაც ერთი ვენახი და ბიჭი დაუგირავენია. ამ მონყალებასა ვითხოვთ: ერთი ბეჯითი ოქმი გვიბოძოთ, რომ ჩვენი მამული იმისი სიტყვით არავინ იყიდოს და არცავე დაიგირავოს, რომ ბოლოს თქვენის მონყალებით, ჩვენც გამოვიზარდნეთ და არ დაგვეკარგოს მამულ-დედული სამკვიდრო“. მეფის ბრძანებიდან ჩანს, რომ მემკვიდრეთა უფლებები დაცულია. „ვინც ამ ზაალისაგან მამულს იყიდის, იცოდეს ნაწარმევით. ამ ზაალისაგან მამულს ნურავინ იყიდით, გაგვიფრთხილებიხართ“.⁵⁶¹ საკუთრების შეძენის საშუალებას ასევე წარმოადგენდა სასამართლო გადანეცილებაც.⁵⁶²

საკუთრების შეძენა შესაძლებელი იყო ხანდაზმულობით. ჯერ კიდევ ბექა აღ-

⁵⁵⁸ სამართალი ბატონიშვილის ვახტანგისა, მუხლი 167, დასახელებული ნაშრომი, 523.

⁵⁵⁹ შეად. ი. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXVII, თბ., 1949, 4.

⁵⁶⁰ ძველ ქართულ მემკვიდრეობით სამართალს მართლაც შესანიშნავი მონოგრაფია მიუძღვნა პროფესორმა ბესარიონ ზოიძემ, შეად. ბ. ზოიძე, ძველი ქართული მემკვიდრეობით სამართალი, გამომცემლობა „უფლება“, თბ., 2000.

⁵⁶¹ ქართული სამართლის ძეგლები (სასამართლო არზა - ოქმები), თბ., მეცნიერება, 1981წ., ტ. VII, 287-298, მითითებულია: ბ. ზოიძე, ძველი ქართული მემკვიდრეობით სამართალი, თბ., 2000, 44-45.

⁵⁶² შეად. ი. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXVII, თბ., 1949, 4.

ბუღას სამართალი საუბრობს ხანდაზმულობაზე. გაქცეული გლეხების (ყმების) საკითხს ბექა-ალბუღას სამართლის 77-ე მუხლი ასე ანუსრიებს: თუ ბატონმა არ ეძია თავისი გაქცეული ყმა „შვიდსა ნელინადსა“ მაშინ ის კარგავს სარჩელის უფლებას, ხოლო თუ „შორს ყოფილიყო და არასცოდნოდეს, პირველადე დანესებული ოცდაათი ნელინადი არს შეკუთილი.“⁵⁶³ თუ ყმა ბატონთან 30 ნელინადს გაატარებდა (და მათ შორის ორი აღწერის განმავლობაში „ხელწიფის დავთარში“ ახალ ბატონთან იქნებოდა), მაშინ მასზე საკუთრების უფლება ახალ ბატონზე გადადიოდა.⁵⁶⁴ მფლობელობის საკუთრებად ქცევისათვის აუცილებელი პირობა იყო, რომ ამ მფლობელობას უქვეყლად ხანგრძლივი ხასიათი უნდა ჰქონოდა, „სიგრძოთგან ჟამთადასა ყოფილიყო“.⁵⁶⁵

ხანდაზმულობას გამოიწვევდა არეულობა და მტრის შემოსევა. ძალიან საინტერესო ამ მხრივ არის ერთი ძეგლი, დათარიღებული 1785 წლით, რომელიც ეხება მეითრიშვილსა და მეფურნიშვილს შორის დავას. მეფურნიშვილი ამბობს, რომ სადავო მამული მას უჭირავს უკვე 70 ნელინადია და არავის პრეტენზია არ განუცხადებია. სასამართლო ამაზე განმარტავს, რომ, მართალია, სამართლის თანახმად, არსებობს ხანდაზმულობა, მაგრამ ხანდაზმულობის დროის დინება შესაძლებელია მხოლოდ მშვიდობიანობის დროს, რადგანაც თათრებისა და სპარსელების შემოსევის პერიოდში არ იყო მშვიდობიანობა, ამიტომაც ხანდაზმულობა არ შეიძლება ყოფილიყო საკუთრების წარმოშობის საფუძველი.⁵⁶⁶

საკუთრების სუბიექტები ფეოდალურ საქართველოში იყვნენ მეფე, ეკლესია, ფეოდალები (მათ შორის თავადები და აზნაურები), ვაჭრები, ხელოსნები და გლეხები. საძოვარის, სათიბის, შორს მდებარე სახნავი მიწების მესაკუთრედ ზოგ შემთხვევაში გვევლინებოდა სოფლის საზოგადოება, რომელიც წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ერთეულს და შედგებოდა ერთ სოფელში დასახლებულ გლეხთაგან. ასეთ სასოფლო მიწებს ოჯახები ფლობდნენ სარგებლობის უფლებით, ხოლო მათზე საკუთრების უფლებას სოფლის საზოგადოება ახორციელებდა.⁵⁶⁷ 1775 წლით დათარიღებულ ერთ-ერთ საბუთში აღნიშნულია, რომ საზღვრებთან დაკავშირებული დავა ჰქონდა ორ სოფელს – თელეთსა

⁵⁶³ სამართალი ალბუღასი, მუხლი 77, ქართული სამართლის ძეგლები, I, ტექსტები გამოსცა, გამოკლევა და ლექსიკონი დაურთო პროფესორმა დოლოძემ, თბ., 1963, 455.

⁵⁶⁴ სამართალი ბატონიშვილის ვახტანგისა, მუხლი 199, ქართული სამართლის ძეგლები, I, ტექსტები გამოსცა, გამოკლევა და ლექსიკონი დაურთო პროფესორმა დოლოძემ, თბ., 1963, 530.

⁵⁶⁵ შეად. ჯავახიშვილი, ქართული სამართლის ისტორია, წ. II. 6.2, 1929წ, 404.

⁵⁶⁶ შეად. ი. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXXVII, თბ., 1949, 17.

⁵⁶⁷ შეად. ბოსტოლანაშვილი, მინათმფლობელობა აღმოსავლეთ საქართველოში, თბ., 2004, 8-9.

და კრწანისის. მოწმეთა დაკითხვით ხევის ერთ მხარეს სახნავი მიწები ვრცო კრწანისის, ხოლო მეორე მხარეს – თელეთს.⁵⁶⁸

დასასრულს, შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრების უფლება ფეოდალურ საქართველოში ძირითადი ნიშნებით იმდროინდელი ევროპის ქვეყნებისას უახლოვდება, თუმცა საქართველოში მას განვითარების თავისი გზა და თავისებურებები ჰქონდა, ხოლო საკუთრების უფლების გამომხატველი ტერმინი უკვე მათე საუკუნიდან დასტურდება.

§2. შემდგომი ევოლუცია

დიდი კოდიფიკაციების ეპოქაში, ისტორიული ბედუკუღმართობის გამო, საქართველო არ იყო ჩართული საერთო ევროპული განვითარების პროცესში. საქართველოს გასაბჭოების შემდეგ პირნმინდად იქნა გადმოღებული რუსეთის სამოქალაქო კოდექსი.⁵⁶⁹ მართალია, საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობა გერმანული სამართლის გავლენებით ჩამოყალიბდა, მაგრამ კერძო სამართლებრივი საწყისები მასში ნაკლებად იყო. საბჭოთა სახელმწიფო საერთოდ უარყოფდა კერძო საკუთრებას. ჯერ კიდევ კომუნისტური პარტიის მანიფესტში პროლეტარიატის უმნიშვნელოვანეს ამოცანად კერძო საკუთრების სრული გაუქმება გამოცხადდა, ეს განსაკუთრებით ეხებოდა მიწაზე კერძო საკუთრებას. 1917 წლის 26 ოქტომბრის დეკრეტის საფუძველზე მესაკუთრეებს ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე ჩამოერთვათ მიწები.⁵⁷⁰ მარქსიზმ-ლენინიზმის მოძღვრება საკუთრებას განიხილავდა საზოგადოებაში კლასობრივი ბრძოლისა და ექსპლუატაციის მიზეზად. ამდენად, კერძო საკუთრების გაუქმებას საყოველთაო კეთილდღეობა უნდა მოჰყოლოდა. აღსანიშნავია ისიც, რომ საბჭოთა ხანაში საქართველო განიხილებოდა ისეთ ქვეყნად, სადაც მოჭარბებული იყო კერძო მესაკუთრული ფსიქოლოგია, რაც მიუღებელი იყო სოციალისტური სინამდვილისათვის. მაშინ, როცა ადამიანებს ბაზარზე თავისუფლად არ შეეძლოთ გაეყიდათ უმნიშვნელო საგნებიც კი, საქართველოში ლაზიშვილები მალულად კერძო სანარმოებს ქმნიდნენ.⁵⁷¹ პარტიის ცენტრალური კომიტეტები კერძომესაკუთრული იდეოლოგიის საწინააღმდეგო დადგენილებებს იღებდნენ და ხშირად ეს დადგენილებები საქართველოს მაგალითზე მიიღებოდა.

⁵⁶⁸ შეად. საქართველოს სიძველენი, თაყაიშვილი (რედ.), ტ. I-II, ტფ., 1926, 425.

⁵⁶⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 88.

⁵⁷⁰ შეად. ი. ზორია, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ი. ზორია, კორკელა, კუბლაშვილი, ზუბუა (რედ.), თბ., 2005, 144.

⁵⁷¹ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 100.

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ საქართველოს სახელმწიფო დადგა სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობების მომწესრიგებელი აქტის მიღების მწვავე აუცილებლობის წინაშე. იმავდროულად, საქართველოს მიეცა შესაძლებლობა გამოეყენებინა მსოფლიო მონინავე ცივილისტური აზროვნების მიღწევები და ისე შეექმნა საკუთარი სამართალი. მიუხედავად იმისა, რომ ბერი ცივილისტი მიიჩნევდა პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსს კონტინენტური ევროპის სისტემაში კოდიფიკაციის საუკეთესო ნიმუშად, საქართველოსთვის ყველაზე მისაღები გერმანული BGB აღმოჩნდა, რაც გერმანულ სამართლებრივ დოქტრინასთან ისტორიულმა ურთიერთობებმა და გერმანული სამართლის მეცნიერების მაღალმა სამეცნიერო ავტორიტეტმა განაპირობეს.⁵⁷²

საკუთრება თანამედროვე სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთი ცენტრალური ინსტიტუტია. სამოქალაქო კოდექსმა უარი თქვა საკუთრების ფორმებზე. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „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“. ამდენად, ამკარად გამოკვეთილია სოციალური ფუნქციით⁵⁷³ ზომიერად დატვირთული საკუთრება.

§3. საკუთრების ცნების რეცეფცია

ა) უარი საბჭოთა სამართლის ინსტიტუტებზე

გერმანული სანივთო სამართლის რეცეფციის შედეგად არაერთი ინსტიტუტი, რომელიც ზოგიერთი პოსტსაბჭოთა ქვეყნის სამართალს საბჭოთა წარსულიდან გადმოჰყვა, ქართულ სამართალში აღარ აისახა. პირველ რიგში, ეს შეეხება სამეურნეო გამგებლობისა და ოპერატიული მმართველობის უფლებებს.⁵⁷⁴ იმავდროულად, ქართულმა სამოქალაქო სამართალმა უარი თქვა საკუთრების სხვადასხვა ფორმებად დაყოფაზე, რაც ცალკე განხილვას იმსახურებს, რადგან აღნიშნულმა, პრაქტიკულად, გააუქმა სახელმწიფოს

⁵⁷² შეად. Zoidze, Kandelhard, Geschichtliche Grundlagen der Zivilrechtsreform in Georgien - „Recht in Ost und West“, Heft 2. Februar 1997, 41-46.

⁵⁷³ საკუთრება, როგორც სოციალური ვალდებულება, შეად. თ. ზოიძე, საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი (ქართული და გერმანული სამართლის მაგალითზე), სასემინარო ნაშრომი, თბ., 2010, 25.

⁵⁷⁴ შეად. ზარანდია, მატარებლობის, საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია თანამედროვე სანივთო და საკორპორაციო სამართალში, თბ., 2018, 4.

ზოგიერთი პრივილეგია სამოქალაქო ბრუნვაში.⁵⁷⁵

ბ) საკუთრების ფორმის შესახებ

საკუთრების ფორმებად დაყოფის საკანონმდებლო წყაროს საბჭოთა კავშირის 1936 და 1977 წლების კონსტიტუციებში არსებული დებულებები წარმოადგენდა. სწორედ მათი ანარეკლი იყო საკავშირო რესპუბლიკების სამოქალაქო კოდექსებში არსებული საკუთრების ფორმებად დაყოფა. საბჭოთა სახელმწიფო, „განსაკუთრებული დამსახურების“ მქონე ორგანიზაციებს „უბოძებდა“ საკუთრების უფლებას. ასეთი იყო, მაგალითად, პროფკავშირი, რომელსაც 1977 წლის კონსტიტუციით მიენიჭა ეს შესაძლებლობა. ამდენად, სოციალისტური საკუთრება საბჭოთა სამართალში წარმოდგენილი იყო სამი ძირითადი ფორმით: სახელმწიფო (სახალხო), კოლექტიურ-კოოპერატიული და პროფკავშირულ-საზოგადოებრივი საკუთრების ფორმებით და ეს სამი ფორმა სარგებლობდა პრიორიტეტით პირად საკუთრებასთან მიმართებით. იგი ითვლებოდა სოციალისტური საკუთრებიდან ნაწარმოებ საკუთრებად, რომელსაც უნდა ეარსება მხოლოდ „კომუნიზმის უმაღლესი ფაზის დადგომამდე“.⁵⁷⁶ საბჭოთა სახელმწიფოში სოციალისტური საკუთრებისათვის არსებობდა სამართლებრივი რეჟიმი, რომელიც განსხვავდებოდა პირადი საკუთრების სამართლებრივი რეჟიმისაგან. საკუთრების წინააღმდეგ მიმართული დანაშაული დაყოფილი იყო საკუთრების ფორმების მიხედვით და კოდექსის სხვადასხვა თავში იყო მოქცეული.⁵⁷⁷ ამასთან, მაგალითად, სოციალისტური საკუთრება დაცული იყო სისხლის სამართლის ნორმებით უფრო მკაცრად, ვიდრე პირადი.⁵⁷⁸ ამასთან, თუ მოქალაქეთა სავინდიკაციო სარჩელის მიმართ გამოიყენებოდა სასარჩელო ზანდაზმულობა, სახელმწიფო ორგანოების სავინდიკაციო მოთხოვნებზე მოქალაქეების, კოოპერატიულ-საკოლმეურნეო და საზოგადოებრივი ორგანიზაციების მიმართ, სასარჩელო

⁵⁷⁵ შეად. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 109 და შემდგ.

⁵⁷⁶ შეად. *Василенков, Дудиков*, Советское право, Москва, 1964, 237; ასევე, *ლოლაშვილი*, კერძო საკუთრების სამართლებრივი რეგულირება საქართველოს სსრ პირველ სამოქალაქო სამართლის კოდექსში, სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, *ფორაძე* (რედ.), ნიგინი III, თბ., 2015, 313 და შემდგ.

⁵⁷⁷ შეად. *ლუკვიშვილი, თოდუა, მამულაშვილი*, სისხლის სამართლის კერძო ნაწილი, ნიგინი I, მეოთხე გამოცემა, თბ., 2011, 359.

⁵⁷⁸ მაგალითად, სოციალისტური საკუთრების ქურდობა ისჯებოდა თავისუფლების აღკვეთით სამ წლამდე ვადით (რუსეთის საბჭოთა ფედერაციული სოციალისტური რესპუბლიკის სისხლის სამართლის კოდექსი, მუხ. 89; საქართველოს სსრ სისხლის სამართლის კოდექსი, ნაწ. 1, მუხ. 91), ხოლო კერძო საკუთრების ქურდობა ისჯებოდა თავისუფლების აღკვეთით 2 წლამდე ვადით (რსფსრ-ს სისხლის სამართლის კოდექსი, მუხლი 144; საქართველოს სსრ სისხლის სამართლის კოდექსი, ნაწ. 1, მუხლი 150).

ხანდაზმულობა არ ვრცელდებოდა.⁵⁷⁹ საკუთრების ფორმებად დაყოფას საფუძვლად ედო სამართლის სხვადასხვა სუბიექტისათვის არსებული სხვადასხვაგვარი სამართლებრივი რეჟიმი.⁵⁸⁰ სოციალისტური მოდელისაგან განსხვავებით, საკუთრების კონცეფციის მნიშვნელოვან ელემენტს, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსშია ჩადებული, წარმოადგენს ის პოსტულატი, რომ საკუთრების უფლების შინაარსი არ არის დამოკიდებული უფლების მქონე პირის სტატუსზე.⁵⁸¹ გერმანული სანიშნო სამართლის რეცეფციისას საქართველომ პოსტსაბჭოთა სივრცის ბევრი ქვეყნისგან განსხვავებით,⁵⁸² უარი თქვა საკუთრების ფორმებად დაყოფაზე.⁵⁸³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 24-ე მუხლის IV ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო და მუნიციპალური წარმონაქმნები მონაწილეობენ სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში ისევე, როგორც კერძო სამართლის ორიდიული პირები.

§4. თანამედროვე ტენდენციები

როგორც ზემოთ იქნა აღწერილი, საკუთრების უფლებას IXX—XX საუკუნეებში საფუძვლად ედო ლიბერალური კონცეფცია, რომელიც გულისხმობდა საკუთრებას, როგორც აბსოლუტურ და შეუზღუდავ კატეგორიას. როგორია საკუთრების უფლების განვითარების თანამედროვე ტენდენციები?

ა) საკუთრების მოქმედების სფეროს გაფართოება

სამოქალაქო კოდექსი, როგორც ვიცით, მინის საკუთრებასაც ანესრიგებს. მიწაზე საკუთრებამ ველარ შეძლო სივრცეში უფრო მეტად განვითარება, რადგან მიწა მეტ-ნაკლებად მთლიანად ვილაცის საკუთრება გახდა. მრავალბინიანი სახლების მშენებლობით და საცხოვრებელზე არასაკუთრებითი უფლებების შემოღებით შეიქმნა მინის საკუთრების რედისტრიბუციის ინსტრუ-

⁵⁷⁹ შეად. მაგალითად რსფსრ-ს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 90; საქართველოს სსრ სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 87.

⁵⁸⁰ შეად. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, *Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien*, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 133 და შემდეგ; ასევე, ზარანდია, *მახარობლოშვილი*, საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია თანამედროვე სანიშნო და საკორპორაციო სამართალში, თბ., 2018, 4 და შემდეგ.

⁵⁸¹ შეად. თ. ზოიძე, საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი (ქართული და გერმანული სამართლის მაგალითზე), სასემინარო ნაშრომი, თბ., 2010, 19.

⁵⁸² რუსეთის ფედერაციის კონსტიტუციის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტი; უზბეკეთის კონსტიტუციის 53-ე მუხლი; ბელარუსის კონსტიტუციის მე-13 მუხლი.

⁵⁸³ შეად. ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 29; ასევე, შეად. ზარანდია, *მახარობლოშვილი*, საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია თანამედროვე სანიშნო და საკორპორაციო სამართალში, თბ., 2018, 7.

მენტები.⁵⁸⁴ ეკონომიკური თვალსაზრისით კიდევ უფრო მნიშვნელოვანი, და, შეიძლება, კიდევ უფრო ნიშანდობლივია მოძრავი საკუთრების განვითარება რამდენიმე მიმართულებით: ინტელექტუალურ შემოქმედებაზე და პროფესიულ საქმიანობაზე დამყარებული საკუთრების ახალი ობიექტების შექმნა; ამ მიმართულებით შეიძლება ისეთი მნიშვნელოვანი ცნებების დასახელება, როგორებიცაა: სავაჭრო-სამრეწველო წარმოების სფეროში არსებული ობიექტები, სამოქალაქო კოდექსებისათვის ადრე უცნობი სამართლის ობიექტები ინტელექტუალური სამართლის სფეროდან, ლიტერატურული, მხატვრული თუ არქიტექტურული საკუთრება. ასევე გამოიკვეთა საკუთრების კონცეფციის განსხვავებული გამოყენების ტენდენცია ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული შემთხვევების მიმართ. ეს ახალი მიდგომები შეგვიძლია დავინახოთ გამჭირავებლის/იჯარით გამცემის უფლებებისა და დამჭირავებლის უფლებებს შორის თანაფარდობის ახალი მეტამორფოზებით.

ბ) მესაკუთრის პრეროგატივების შემცირება

მართალია, საკუთრების უფლებამ გავრცელების არეალი მოიგო, მაგრამ გარკვეულად წააგო არსის მხრივ. თუმცა, ეს ევოლუცია განსაკუთრებით ეხება მინის საკუთრებას, რომელიც საკუთრების მხოლოდ ერთი-ერთი ობიექტია. მინის მესაკუთრე, მართლაც, აღარ არის თავისი ქონების აბსოლუტური მესაკუთრე. საკუთრებაში მიკუთვნებული მინა ასევე არის მუნიციპალური, რეგიონალური, სახელმწიფოებრივი ტერიტორია. მისი ბედი აშკარად ახდენს გავლენას საერთო/საზოგადო ინტერესზე. საზოგადოებამ თანდათან თავის თავზე აიღო არაერთი, გარკვეული თვალსაზრისით, წინააღმდეგობრივი საჭიროება: სოციალური განსახლება, საკომუნიკაციო საშუალებები, მხატვრული და არქიტექტურული ღირებულების მქონე ობიექტების დაცვა, ეროვნული თავდაცვა, სასოფლო, სამრეწველო და კომერციული განვითარება, ურბანული გარემოს ერთიანი სტრუქტურირება, გარემოს დაცვა... მოსახლეობის მაღალი სიმჭიდროვის მქონე ქვეყნებში, რომლებიც, ხშირ შემთხვევაში, არათანაბრადაა განვითარებული, საზოგადოებრივი საჭიროებების დაკმაყოფილება ინდივიდუალური უფლებების აუცილებელი შეზღუდვების ხარჯზე ხდება.⁵⁸⁵

ეს შეზღუდვები სხვადასხვაგვარია: ყველაზე მკაცრი არის ექსპროპრიაცია, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, რაც დაშვებულია საქართველოს კონსტიტუციით⁵⁸⁶ სრული და სამართლიანი

⁵⁸⁴ შეად. Simler, Les Biens, Paris, 2006, 26 და შემდგ.

⁵⁸⁵ შეად. იქვე. 27 და შემდგ.

⁵⁸⁶ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება. საქართველოს კონსტიტუცია,

კომპენსაციის სანაცვლოდ.⁵⁸⁷ ამასთან, საყურადღებოა, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმ ფაქტს, რომ ეს სამართალურთიერთობა საჯარო სამართლებრივია და არ გულისხმობს პირიზონტალური, კერძო სამართლებრივი სფეროს რეგულირებას. საკუთრების ჩამორთმევისას წარმოდგენილია სახელისუფლებო აქტი, რომელიც სახელმწიფოს მონაწილეობას უსვამს ხაზს და საკუთრების ჩამორთმევას უკავშირებს მხოლოდ იმ შემთხვევას, როდესაც, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან ან გადაუდებელი აუცილებლობიდან გამომდინარე, მიიღწევა საჯარო ინტერესი.⁵⁸⁸ ამდენად, ქართულ სამართალში ექსპროპრიაცია ეხება კერძო საკუთრების დათმობას სახელმწიფოს სასარგებლოდ და არა სხვა კერძო პირის მიმართ, მაგალითად, მინორიტარი აქციონერების ვალდებულება მაჟორიტარი აქციონერებისათვის წილის მიყიდვის თაობაზე,⁵⁸⁹ დანაშაულის საგნის ან იარაღის ჩამორთმევა ან სახელშეკრულებო ურთიერთობებით განპირობებული ქონების ჩამორთმევა.⁵⁹⁰

ამასთან, არსებობს საზოგადოებრივი ინტერესის მრავალრიცხოვანი და მრავალნაირი გამოვლინება, რომლებიც საზოგადოებრივი გზების მშენებლობის, ხიდების,⁵⁹¹ ელექტროენერგიის განაწილების, ურბანიზმის, ჯანდაცვის, ტურიზმის მოთხოვნილებებს პასუხობს. იგივე შეიძლება ითქვას მშენებლობის უფლების მქაცრი კონტროლის საკითხზეც, რადგან საკუთრების უფლების რეალიზაცია მჭიდროდაა დაკავშირებული სამშენებლო დაგეგმვის სამართალთან, რომლის მიზანიც უძრავი ქონების სარგებლობის დაშვებული და დაუშვებელი რეჟიმების განსაზღვრაა.⁵⁹² მინის ნაკვეთზე მშენებლობა ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვის მიღებას,⁵⁹³ და ამ ყველაფერს მიეყვართ

მუხლი 19, პუნქტი 3.

⁵⁸⁷ ექსპროპრიაცია - საკუთრების ჩამორთმევა, ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით, შეად. საქართველოს კანონი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის ნესის შესახებ, 23.07.1999, №2349-რს.

⁵⁸⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადამწყვეტილება, 18.05.2007, №2/1-370,382,390,402,405.

⁵⁸⁹ ამ საკითხთან დაკავშირებით შეად. ბურდული, სააქციო სამართლის საფუძვლები, ტომი I, თბ., 2013, 167 და შემდგ.

⁵⁹⁰ შეად. ტულუში, ბურჯანაძე, მშენიერაძე, გოცირიძე, მენაბდე, ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბ., 2013, 256.

⁵⁹¹ შეად. გერმანულ და დანოურ სამართალში, *Björn Hoops, Paul Krugerbrug Revisited: State Action with an Excessive Impact on Property Rights From a Comparative Perspective*, Property law perspectives IV, *Gruyaert, Remaekers, Rostill* (eds.), Metro, 2016, 55-77.

⁵⁹² შეად. ჯალიაზა, გარემოსდაცვითი საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი იმისიების სამართლის მაგალითზე, თბ., 2016, 138.

⁵⁹³ შეად. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება „სამშენე-

შეკითხვამდე – არის თუ არა მშენებლობის უფლება საკუთრების უფლების ატარიზუტი? ბოლოდროინდელი ტენდენციები, განსაკუთრებით ევროპულ ქვეყნებში, მოუთხოვს მესაკუთრის უფლებების არსებით შეზღუდვაზე დამკერავებლების მუდმივად მზარდი დაცვით. ეს ტენდენცია, უნდა ითქვას, რომ ზოგ შემთხვევაში ერთგვარად მოჭარბებულადაც კი იცავს არასაკუთრებით უფლებებს და ეს უფლებები დღეს, ფაქტობრივად, კონკურენციას უწევს საკუთრებით პრეროგატივებს.

გ) „ვირტუალური საკუთრება“

სანივთო სამართლის განვითარების თანამედროვე ეტაპისათვის, როგორც უკვე აღინიშნა ზემოთ, დამახასიათებელია მისი საგნობრივი სფეროს გაფართოება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ქონების ქვეშ მოიაზრებს ნივთებს და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს. უკვე ეს მოწმობს, რომ გავიდა ის დრო, როდესაც ქონებას მიაკუთვნებდნენ მხოლოდ მატერიალურ ნივთებს. თანამედროვე იურიდიულ ლიტერატურაში არის მოსაზრებანი, რომ საკუთრების უფლება უნდა გავრცელდეს ისეთ უსხეულო ნივთებზე, როგორებიცაა: პროგრამული უზრუნველყოფა,⁵⁹⁴ ინტერნეტსაიტების შემცველობა და პერსონალური მონაცემებიც კი.⁵⁹⁵ ცხადია, ასეთი გაფართოება და, უფრო მეტად, პერსონალურ მონაცემებთან დაკავშირებით საკითხის ასე დასმა, შეიძლება, სადავო იყოს, მაგრამ როდესაც სამართალი არის ახალი გადწყვეტილებების ძიებაში, როდესაც მას უხდება ახალ ტექნოლოგიებთან ადაპტირება, ნებისმიერ მოსაზრებას, მათ შორის, ისეთსაც, რომელიც ეჭვის ქვეშ აყენებს იურიდიული დოგმატიკის პოსტულატებს, აქვს არსებობის უფლება. ასეთია იურიდიული რეალიზმის მოთხოვნა.

მაგალითისათვის, კომპიუტერული კოდი, რომელიც შეიქმნა და, ფაქტობრივად, არის მისი შემქმნელის საკუთრება, უნდა იყოს თუ არა დაცული როგორც საკუთრება? კომპიუტერული კოდების დიდი ნაწილი არის მხოლოდ ერთი ნაბიჯი უბრალო იდეისგან და ასეთი სახის კოდები დაცულია ინტელექტუალური საკუთრების სამართლით. მაგრამ არსებობს სხვაგვარი სახის კოდებიც, რომელიც იშვიათად განიხილება ტექნიკურ თუ სამართლებრივ დისკუსიებში. ესეთი კოდები მოქმედებენ ინტერნეტში და მათ ეფუძნება ონლაინ რესურსების უმეტესი ნაწილი. ხშირად ეს კოდები წარმოადგენს თავად ინტერნეტის სტრუქტურულ ნაწილებს. დომენები, ვებსაიტები, იმიელები და

ბლო ნებართვის გაცემის ნებისა და სანებართვო პირობების შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 27/03/2009, <www.matsne.gov.ge>, [19/10/2016].

⁵⁹⁴ ე.წ. *software* პროდუქტისადმი მიკუთვნების საკითხთან დაკავშირებით იხ. თ. ზოიძე, ნუნდებული პროდუქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თბ., 2016, 37 და შემდგ.

⁵⁹⁵ შეად. *Litman*, Information Privacy, Information Property, Stanford L.Rev., №52, 2000, 1290, <<http://www-personal.umich.edu/~jdlitman/papers/infoprivacy.pdf>>, [10.09.2016].

მთლიანად მთელი ვირტუალური სამყარო⁵⁹⁶ არის მაგალითი ამ მეორე სახის კოდებისა. ხშირ შემთხვევაში ეს კოდები ერთმანეთთანაა დაკავშირებული და მათ ვირტუალურ საკუთრებას უწოდებენ.⁵⁹⁷

ზოგადად, ჩვენ ვაკონტროლებთ ვირტუალურ საკუთრებას ინტელექტუალური საკუთრების სამართლის მეშვეობით, რადგან ორივე განეკუთვნება არამატერიალურ აქტივებს.⁵⁹⁸ ამასთან პრობლემურია თავად „ვირტუალური საკუთრების“ ტერმინის გაგება, რადგან ამ ტერმინს თავად აქვს მრავალი კონოტაცია,⁵⁹⁹ რაც ართულებს მის მისი არსის განსაზღვრას. ცნობილია, რომ ვირტუალური საკუთრება „განსხვავებულია“, მაგრამ ამ განსხვავებულობის ზუსტი დეფინიცია არ არსებობს. შედეგად, ინტელექტუალური საკუთრების მფლობელები ხშირად იზღუდებიან კონტრაქტებით, რომლებიც, ცნობილია როგორც End-user license agreement. ამ ხელშეკრულებების გამო, შეერთებულ შტატებში არ დადგენილა ვირტუალური უფლებების განსხვავებული დაცვა, მიუხედავად იმისა, რომ ასეთი სახის ტრანზაქციებში მილიონობით ადამიანი და მილიონობით თანხაა მოქცეული. ჩინეთი, კორეა – ამ ქვეყნებმა მნიშვნელოვანი ნაბიჯები გადადგეს ამ მიმართულებით.

რა არის ვირტუალური საკუთრება? როგორი არის მისი სამართლებრივი სტატუსი? როგორია ვირტუალური საკუთრების დაცვის საშუალებები? დღეს ძალიან მნიშვნელოვანია ვირტუალური საკუთრებისადმი სწორი მიდგომების არსებობა. ინტერნეტის განვითარებისათვის გადამწყვეტი აღმოჩნდა საკუთრების რეჟიმის გავრცელება და ისეთი ორგანიზაციის შექმნა, რომელიც მოქმედებს როგორც აღმრიცხველი სისტემა ინტერნეტის მისამართებისთვის.⁶⁰⁰ ვირტუალური საკუთრების მონესრიგება, ასევე მნიშვნელოვანია ინტერნეტის მომავლისათვის. თუ დავიცავთ ვირტუალურ საკუთრებას, ინტერნეტი, შესაძლოა გახდეს სამგანზომილებიანი გლობალური ვირტუალური გარემო. მედიცინის, კომერციული, სოციალური, სამხედრო და კულტურული განვითარება, რომელიც შემოგვთავაზა ვირტუალურმა გარემომ, ჯერ კიდევ არაა კარგად გამოკვლეული. ამიტომ უნდა ვიზრუნოთ ვირტუალური საკუთრების დაცვაზე, არა მხოლოდ იმიტომ, რომ საბაზრო სისტემები აქტიურად აღიარებენ მის ღირებულებას, არამედ ჩვენ ვაღიარებთ მის ღირებულებას საზოგადოებრივი გან-

⁵⁹⁶ ვირტუალური სამყარო შეიძლება განისაზღვროს როგორც ალტერნატიული, რეალურისაგან განსხვავებული არაფიზიკური სამყარო.

⁵⁹⁷ შეად. Van Erp, Cases, Materials and Text on Property Law, van Erp, Akkermans (eds.), Oxford, Portland, Oregon, 2012, 45.

⁵⁹⁸ შეად. Erlank, Virtual Property – Protection and Remedies, Property Law Perspectives, Akkermans, Ramaekers (eds.), Metro, 2012, 10.

⁵⁹⁹ თანმდევი მნიშვნელობა.

⁶⁰⁰ international corporation for assigned names and numbers.

ვითარებისთვის. საბოლოოდ, ვირტუალური საკუთრების თეორიის განვითარება მნიშვნელოვანია სამართლის ეკვილიბრიუმისთვის, რადგან ის ადაპტირდება ახალ კონცეფციებთან⁶⁰¹ და განაპირობებს დარგის განვითარებას მომავალში.

ამ საკითხთან მიმართებით, საინტერესოა ბონის მეორე ინსტანციის სასამართლოს ერთ-ერთი გადაწყვეტილება, რომელმაც ცნო პროვაიდერის ვირტუალური საკუთრების უფლება საიტის პროგრამულ უზრუნველყოფაზე.⁶⁰² სარჩელი შეიტანა მონანილემ, რომელსაც აეკრძალა ჩატში (Chat-rooms) შემდგომი შესვლა. სასამართლო გადაწყვეტილებაში საუბარი იყო პროვაიდერის მოქმედების კანონიერებაზე იმ მომხმარებლის მიმართ, რომელთანაც არ იყო დადებული არავითარი ხელშეკრულება. ჩატიდან გაძევების შესაძლო სამართლებრივი საფუძვლები სასამართლოს მიერ ნაპოვნი იქნა BGB-ის 1004-ე პარაგრაფში,⁶⁰³ მან ივარაუდა რა, რომ პროვაიდერს აქვს „ვირტუალური უფლება“ საკუთრების ხელშეუხებლობისა (virtuelles Hausrecht), რომელიც მდგომარეობს სერვერზე განთავსებული პროგრამული უზრუნველყოფის (Software) შესაბამისი მიზნებისათვის (საკუთარი უფლების დასაცავად) გამოყენების უფლებაში. პროგრამული უზრუნველყოფის გამოყენების უფლება სასამართლომ საბოლოოდ დააკვალიფიცირა როგორც „ვირტუალური საკუთრება“ (virtuelles Eigentum) და მოპასუხეს მიანიჭა შესაბამისი დაცვის უფლება. მოსარჩელემ – ჩატიდან გაძევებულმა მონანილემ, სასამართლოს აზრით, შეიბოჭა თავი ჩატში მონანილობაზე ნებაყოფლობითი თანხმობით. მეორე მხრივ, ის, ვინც დაუშვა დამატებითი პირობების გარეშე იგი ჩატით სარგებლობისათვის (ე.ი. პროვაიდერი), უფლებამოსილი არ იყო თვითნებურად შეენეცყიტა ამგვარი სარგებლობა. თუმცა, აქ სასამართლომ განსაზღვრა ის პირობები, რომელიც შეიძლებოდა დამატებით ყოფილიყო დადგენილი პროვაიდერის მიერ (და ეს მისცემდა მას მოქმედების თავისუფლებას), და ის შეზღუდვები, რომელთა კანონიერებაც დაკავშირებულია სხვა მონანილეთა რეაქციასზე. ამდენად, „ვირტუალური საკუთრება“, როგორც

⁶⁰¹ შეად. Cases, Materials and Text on Property Law, *Van Erp, Akkermans* (eds.), Oxford and Portland, Oregon, 2012, 45-46.

⁶⁰² Vgl. LG Bonn MMR 2000, 109, მითით. *Войничанис, Якушев*, Информация, собственность, интернет, Традиция и новеллы в современном праве, Москва, 2004, 31.

⁶⁰³ §1004. დარღვევის აღმოფხვრისა და გარკვეული მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლება (1) თუ საკუთრების უფლების ხელყოფა ხდება სხვაგვარად, ვიდრე წითვის ჩამორთმევა ან მისი დაკავება, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, დამრღვევს მოსთხოვოს დარღვევის აღკვეთა. თუ არსებობს შემდგომი ხელყოფის საფრთხე, მესაკუთრეს შეუძლია წარადგინოს ნეგატორული სარჩელი გარკვეული მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებით. (2) მოთხოვნის უფლება გამოირიცხება, თუ მესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს ხელყოფა. შეად. *კროპპოლერი*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 726.

ეს გამომდინარეობს სასამართლო გადაწყვეტილებიდან, პირველ რიგში, ხასიათდება არა ნებისმიერი დარღვევის აღკვეთის შესაძლებლობით (როგორც ეს კლასიკური საკუთრების შემთხვევაში გვაქვს), არამედ, მისი სტრუქტურა უშუალოდ დაკავშირებულია ღია კომუნიკაციური პროცესის მონაწილეთა მოლოდინებთან,⁶⁰⁴ ე.ი. თავიდანვე დაკავშირებულია მესამე პირთა სარგებლობის უფლებასთან.

⁶⁰⁴ უკად. *Войниканис, Якушев*, Информация, собственность, интернет, Традиция и новеллы в современном праве, Москва, 2004, 32.

თავი III. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი

§1. ზოგადი მიმოხილვა

საკუთრების უფლების დეფინირებისათვის იმდენი რამ გაკეთდა, რომ ძნელა რაიმე ახალი შემატო უკვე ნათქვამს. დეფინიციების სიმრავლე კი ალბათ მეტყველებს ერთი, ყოვლისმომცველი, სრულყოფილი დეფინიციის არსებობაზე. აღსანიშნავია ისიც, რომ დეფინიციებით ესოდენ დიდი „გატაცება“, რომელიც დამახასიათებელი იყო შუა საუკუნეების იურისპრუდენციისათვის და შემდგომი ევროპული რაციონალიზმისათვის, რომელი იურისტებისათვის უცხო იყო. მესაკუთრის უფლებამოსილებებად დანაწევრებული საკუთრების კონცეფცია, რომელიც რომის სამართალმა შემოგვთავაზა, შესაძლოა, უფრო მეტ მსგავსებას საერთო სამართალთან ავლენდეს, ვიდრე კონტინენტურთან. სამართლის სისტემების ისტორიული განვითარება... მიდიოდა პარალელური გზებით და... რომის სამართლისა და საერთო სამართლის განვითარების ეს ინტუიციური პარალელიზმი გვეხმარება უკეთ გავიგოთ ის საოცარი ფაქტი, რომ ძველი რომაელებისა და ინგლისელების იურიდიულ ტექნიკას აქვს გაცილებით მეტი საერთო, ვიდრე რომაელებსა და მე-19 საუკუნის პანდექტიკებს.⁶⁰⁵ ზოგადად, განსაზღვრებებთან, კერძოდ კი, საკუთრების უფლების ლეგალურ დეფინიციასთან მიმართებით აღსანიშნავია, რომ განსაზღვრება მხოლოდ მაშინაა სასურველი, თუ ის არ თრგუნავს არსებულ და წარმოშობილ ურთიერთობებს და უნარიანია თავის თავში მოიცვას ამა თუ იმ ინსტიტუტის ყველა შესაძლო გამოვლინება. ერთი მხრივ, როდესაც დეფინიცია არსებობს, ის ქმნის დასრულებულობის ერთგვარად კომფორტულ ილუზიას,⁶⁰⁶ მაგრამ, მეორე მხრივ, არსებობს იმის საფუძველიც, რომ შევეუერთდეთ იურიდიულ ლიტერატურაში განსაზღვრებებთან დაკავშირებით არსებულ სკეპტიციზმს,⁶⁰⁷ და ვთქვათ, რომ ამ შემთხვევაში, უფრო მნიშვნელოვანია ის გზა, რომელიც ამ დეფინიციამდე მიგვიყვანს.

თუ გადავხედავთ საკუთრების ცნებას, სხვადასხვა დროს მისდამი დამოკიდებულება სხვადასხვაგვარი იყო. არ არსებობს საკუთრების ერთიანი ცნება, არამედ ვხვდებით სრულიად განსხვავებულ კონცეფციებს, განსაზღვრებები კი, რომელთაც იცნობს კონტინენტური ევროპის კოდიფიკაციების უმეტესობა, დამოკიდებული იყო იმ ისტორიულ და პოლიტიკურ ვითარებაზე, რომელშიც კოდიფიკაცია მიმდინარეობდა. ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი საკუთრე-

⁶⁰⁵ შეად. *Цвайгерт, Кётец*, Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права, Том.1, Москва, 1998, 282.

⁶⁰⁶ შეად. *Силковский*, Собственность в гражданском праве, Москва, 1999, 39

⁶⁰⁷ *omnis definitio periculosa*, შეად. *ხუბუა*, სამართლის თეორია, თბ., 2004, 24 და შემდგ.

ბას განსაზღვრავს როგორც „ნივთებით სარგებლობისა და განკარგვის უფრო აბსოლუტურ უფლებას, თუ სარგებლობა არ არის აკრძალული კანონებითა და რეგლამენტებით, თუმცა ცნობილი 544-ე მუხლი არაერთხელ ყოფილა კრიტიკის საგანი სწორედ მისი ლიბერალური ხასიათის გამო; BGB-ის 903-ე პარაგრაფი უფრო ზომიერია: „ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს, განკარგოს ნივთი თავისი შეხედულებისამებრ და გამოიცილოს მესამე პირთა ნებისმიერი ჩარევა“. მსგავსი ნორმების ნახვა შეიძლება ესპანეთის (მუხლი 348), პორტუგალიის (მუხლი 1305), შვეიცარიის (მუხლი 641) სამოქალაქო კოდექსში, რადგან საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსისა (Code Civil) და გერმანიის სამოქალაქო სჯულდების (BGB) გავლენები ამ ქვეყნებზე იყო ძალიან მნიშვნელოვანი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, მსგავსად BGB-ის 903-ე პარაგრაფისა, არ იძლევა საკუთრების ლეგალურ დეფინიციას⁶⁰⁸ და შემოფარგლება მხოლოდ ამ უფლების შინაარსის განსაზღვრებით, მაგრამ იგი მაინც განსხვავებულია გერმანული მოდელისგან. BGB-ის 903-ე პარაგრაფის თანახმად, ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია, თუ ამას არ ეწინააღმდეგება კანონი ან მესამე პირის უფლებები, საკუთარი შეხედულებით ისარგებლოს ნივთით და გამოიცილოს სხვა პირები ნებისმიერი ზემოქმედებისაგან („mit der Sache nach Belieben zu verfahren“). ეს დეფინიცია ეფუძნება შეხედულებას, რომ საკუთრების უფლება არის მატერიალურ ობიექტზე ყველაზე სრული და ყოვლისმომცველი უფლება, რომელიც, ამ თვისებების გამო, არ შეიძლება იყოს აღწერილი მისი შემადგენლობის ჩამოთვლის გზით.⁶⁰⁹

საკუთრების უფლება ქართულ დოქტრინაში ასევე განიხილება, როგორც ნივთზე სრული ბატონობა.⁶¹⁰ ამასთან, ერთი შეხედვით, კანონი განსაზღვრავს საკუთრების უფლებას მესაკუთრის უფლებამოსილების ჩამოთვლის გზით: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებრივი შეზღუდვის 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

⁶⁰⁸ შეად. თ. ზომიძე, საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი (ქართული და გერმანული სამართლის შედარებით), სასემინარო ნაშრომი, თბ., 2010, 19.

⁶⁰⁹ შეად. Wiegand, Die Entwicklung des Sachenrechts, Archiv für die civilistische Praxis (AcP) (190), 1990, 117; Hattenhauer, Über vereintes und entzweites Eigentum, in Das Eigentum, Baur (Hrsg.), Göttingen, 1989, 85.

⁶¹⁰ შეად. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 53; ბ. ზომიძე, ქართული საწივო სამართალი, თბ., 2003, 57; აგრეთვე, ქველასულო, საწივო სამართალი, თბ., 2006, 99.

ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესის ძირითადი პრობლემა ისაა, რომ იგი თითქმის სიტყვასიტყვით იმეორებს საბჭოთა სამართლის შესაბამის ფორმულირებას,⁶¹¹ რომელიც თავისი არსით საკუთრების უფლებას აიგივებს მის შემადგენელ ნაწილებთან და ზღუდავს მესაკუთრის უფლებამოსილებებს მათი ჩამოთვლის გზით.⁶¹² მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ე.წ. „ტრიადის“ საკუთრების უფლებასთან გაიგივებამ, რომელიც დამკვიდრებული იყო საბჭოთა მართლშეგნებაში, გარდამავალ პერიოდში გამოავლინა თავისი პრობლემურობა, კერძოდ: ის შესაძლებელს ხდიდა საკუთრების უფლების შეცვლას მითითებული ტრიადით.⁶¹³

გერმანული დოქტრინა ეფუძნება იმ შეხედულებას, რომ თავისუფალ სამოქალაქო საზოგადოებაში საკუთრების განსაზღვრა შეიძლება მხოლოდ მესაკუთრის ე.წ. ნეგატიური უფლებამოსილებებით, რომელიც ვლინდება იმ შესაძლებლობაში, რომ გამორიცხოს სხვების მიერ საკუთრების გამოყენება.⁶¹⁴ ევროპულმა ფილოსოფიამ ჩამოაყალიბა და პრაქტიკულად განახორციელა ის პრინციპები, რომლებიც თავისი იურიდიული გაფორმებით იქცა სამოქალაქო სამართლის საკვანძო ცნებებად და ამა თუ იმ სახით გავლენა იქონია ყველა კოდიფიკაციაზე: სამართლის სუბიექტის თავისუფლება, ხელშეკრულების თავისუფლება და საკუთრების თავისუფლება.⁶¹⁵ საკუთრების თავისუფლება გულისხმობს საკუთრების უფლების შინაარსის განსაზღვრის დაუშვებლობას მესაკუთრის პოზიტიური უფლებამოსილების გადმოცემის (ჩამოთვლის) გზით.⁶¹⁶ მესამე პირს უფლება არა აქვს განსაზღვროს, კონკრეტულად რა მოქმედებების განხორციელება შეუძლია მესაკუთრეს თავის საკუთრებასთან მიმართებით. მესაკუთრის უფლებამოსილებების ჩამონათვალი და მისი მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებებით შეზღუდვა, ტოვებს შთაბეჭდილებას, რომ საკუთრების უფლება ტოლია მესაკუთრის ამ სამი უფლებამოსილებისა. თუმცა, არის შემთხვევები, როდესაც შესაძლოა არ არსებობდეს არც მფლობელობა, არც სარგებლობა, არც განკარგვა (მაგალითად, ყადაღადადებული საკუთრების შემთხვევაში), მაგრამ საკუთრების უფლება მაინც იყოს სახეზე, რაც მიუთითებს, რომ საკუთრების

⁶¹¹ შეად. საქართველოს სსრ-ის სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 89, იხ. დანვრილებით: *Иоффе, Советское гражданское право*, მითითებულია: *Иоффе, Избранные труды в 4х томах*, том 2, Санкт-Петербург, 2004, 377.

⁶¹² იხ. *Силковский, Собственность в гражданском праве*, Москва, 2008, 178 და შემდგ.

⁶¹³ შეად. *Суханов, Лекции о праве собственности*, Москва, 1991, 22.

⁶¹⁴ შეად. *Hattenhauer, Über vereintes und entzweites Eigentum*, in *Das Eigentum*, Baur (Hg.), Göttingen, 1989, 85.

⁶¹⁵ შეად. *Книпер, Закон и история*, Алматы, 2005, 28.

⁶¹⁶ შეად. საკუთრების უფლების შინაარსი ყაზახეთში ასევე გულისხმობს კუთვნილი ნაკვეთის მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებებს, *Гражданское право*, Том 2, *Сулейменов* (ред.), Алматы, 2013, 160.

უფლება არ შეიძლება დაეიდეს მხოლოდ მესაკუთრის ამ უფლებამოსილებებზე და, რომ ის არის მეტი, ვიდრე ეს „ტრიადა“.

არსებობს მოსაზრება, რომ საკუთრების ლეგალური განმარტება ტრიადის გზით ყველაზე უკეთესი ფორმულაა სამართლებრივი რეალობის ასახვისათვის. მართალია, ამ განმარტებას ყველაფრის ახსნა არ შეუძლია, ამიტომ სისრულეც არ ახლავს, მაგრამ ის მაინც ასრულებს საკუთრების ზოგადი ცნების ფუნქციას.⁶¹⁷

მართალია, ქართულმა სამართალმა შემოინახა ე.წ. „ტრიადა“ კონცეფცია, რაც აღიქმება საბჭოურ რელიქტად ქართულ სამართალში,⁶¹⁸ თუმცა, ის მესაკუთრეს იმავე უფლებებს ანიჭებს, რა უფლებებსაც BGB. უფრო კონკრეტულად კი, უფლებას გამოითხოვოს ნივთები სხვა პირების უკანონო მფლობელობიდან (BGB, §985 და სსკ, მუხლი 172 I), ასევე, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, რომელიც არაა გამოხატული მფლობელობის ჩამორთმევით (BGB, §1004, I და სსკ, მუხლი 172 II). უნდა აღინიშნოს, რომ მესაკუთრის უფლებამოსილების ნეგატიური მხარე, რომელიც ვლინდება სხვების მიერ საკუთრებით სარგებლობის გამორიცხვის უფლებამოსილებაში, გერმანულ სამართალში უფრო მკვეთრად არის გამოხატული. BGB-ის 1004-ე პარაგრაფის პირველი ნაწილის მეორე წინადადების თანახმად, უშუალოდ ხელყოფის საფრთხის არსებობა მესაკუთრეს უკვე აძლევს იმის უფლებას, რომ მოითხოვოს აღნიშნული ქმედებისგან თავის შეკავება.

ქართულ სამართალში, ხელყოფის საფრთხე მესაკუთრეს მხოლოდ განსაზღვრულ შემთხვევებში აძლევს უფლებას, მოითხოვოს პრევენციული ზომების მიღება დაუშვებელი ხელყოფის წინააღმდეგ.⁶¹⁹ სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლის მიხედვით, მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხის დროს, მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელი ზომების მიღება საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ მესაკუთრისათვის დამატებითი დაცვის მინიჭების მიზნით ქართულ დოქტრინაში განიხილებოდა, აგრეთვე, მსგავს შემთხვევაში თვითდანმარების ნორმების გამოყენების (სსკ, მუხლები 118 და 120) და დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების (სსკ, მუხლები 969-975)

⁶¹⁷ შეად. სერგო ჯორბენაძე, საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები, სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბ., 1994, 150.

⁶¹⁸ შეად. Kurzynsky-Singer, Zarandia, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 209 და შემდგ.

⁶¹⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 117.

ანალოგიით გამოყენების საკითხი.⁶²⁰ გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის მიხედვით, მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთზე მშენებლობის ან ისეთი ნაგებობების ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას, თუმცა კანონის ტექსტის მიხედვით, ასეთი უფლება მესაკუთრეს მხოლოდ მაშინ აქვს, როცა მსგავსი ხელყოფა „იმთავითვე აშკარაა“.⁶²¹ საერთო ჯამში, უნდა ითქვას, რომ სანივთო სარჩელების სტრუქტურა იძლევა საფუძველს, დავასკვნათ, რომ „ტრიალის“ შენარჩუნებისა და საკუთრების არსებული შინაარსის პირობებშიც, მთლიანობაში, ქართული სამართალი საკუთრების უფლების გერმანულ კონცეფციას ეფუძნება.⁶²²

§2. საკუთრების უფლების შინაარსი

სანივთო სამართალი მესაკუთრეს კონკრეტულ ნივთს მთლიანად მიაკუთვნებს და ამ ნივთის გამოყენებასა და განკარგვას, ზოგადად, მის სურვილს უქვემდებარებს. ამით სამართალი უზრუნველყოფს მესაკუთრეს გარკვეული თავისუფლების ფარგლებით, რომელშიც, როგორც ნესი, მხოლოდ მისი გადანაცვებილება მოქმედებს. თუმცა, შეუძლებელია ასეთი თავისუფლება იყოს შეუზღუდავი. მეტიც, თითოეული პირი თავისი საკუთრების გამოყენებისას ვალდებულია ანგარიში გაუწიოს გარე სამყაროს – სხვა პირთა უფლებებს. თავის მხრივ, სახელმწიფო იცავს საკუთრების უფლებას. საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრების უფლების დაცვა, ერთი მხრივ, კერძო საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, გარანტიაა და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.⁶²³ ამასთან, არ არსებობს სუბსტანციური, შეუზღუდავი საკუთრება.⁶²⁴ განსაკუთრებული ნიშნობის შემთხვევაში, საკუთრების შეზღუდვა შესაძლოა ფაქტობრივად საკუთრების ჩამორთმევას გაუტოლდეს, თუმცა, საბოლოოდ ასეთი შეზ-

⁶²⁰ შეად. ბ. ზოიძე, ზარანდია, შეამოწმე შენი ცოდნა, სანივთო სამართლის კაზუსები (კითხვები და პასუხები), ნიგნში: ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 513-514.

⁶²¹ აღნიშნულთან დაკავშირებით იხ. ასევე გაღრანო, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 84.

⁶²² შეად. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 119 და შემდგ.

⁶²³ შეად. იზორია, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, იზორია, კორკელია, კუბლაშვილი, ხუბუა, თბ, 2005, 145.

⁶²⁴ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 83 და შემდგ.

ლუდის კონსტიტუციურობა თანაზომიერების პრინციპით ფასდება.⁶²⁵

გერმანიის ძირითადი კანონის მე-14 მუხლის მეორე ნაწილი ადგენს, რომ „საკუთრება ავალდებულებს“ და მისი გამოყენება საზოგადო კეთილდღეობას უნდა ემსახურობდეს.⁶²⁶ საკუთრების უფლების შეზღუდვები ნაწილობრივ მოცემულია სამოქალაქო კოდექსში, თუმცა მეტწილად ასეთ ნორმებს მაინც საჯარო სამართალში ვხვდებით. შესაბამისად, მესაკუთრის სანივთო სამართლებრივი თავისუფლების სფერო სხვა სამართლის დარგებთან კავშირში, განსაკუთრებით საჯარო სამართალთან კავშირში უნდა განისაზღვროს. ამის აუცილებლობა განსაკუთრებით არსებობს ქართულ საზოგადოებაში, რომლისთვისაც ინდივიდუალიზმი და კერძო ინტერესების ფეტიშიზმი ისტორიულადაა დამახასიათებელი.⁶²⁷ ამდენად, სანივთო სამართლის მნიშვნელობა ისიცაა, რომ მან უნდა გადმოსცეს საკუთრების უფლების თავისუფლებისა და ვალდებულების ურთიერთმიმართება.⁶²⁸

§3. საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათი?

საკუთრების უფლებას ტრადიციულად სამი სახის განსაზღვრებას ანიჭებენ, რომელთა მასშტაბებიც დასადგენია: საკუთრების უფლება არის აბსოლუტური, ექსკლუზიური და მუდმივი.

საკუთრების უფლების აბსოლუტურ ხასიათს, ნაგარაუდევს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით, მხოლოდ ერთი, ფარდობითი სფერო გააჩნია. უფლების აბსოლუტურობა ნიშნავს მხოლოდ იმას, რომ აბსოლუტური უფლების მატარებლის წინაშე ყველა პირი გამოიყურება როგორც ვალდებული პირი, მაშინ როდესაც შეფარდებითი (რელატიური) უფლების მატარებელს უპირისპირდება განსაზღვრული პირი, როგორც კონკრეტულ უფლება-ვალდებულებათა სუბიექტი.⁶²⁹ ამდენად, მესაკუთრის აბსოლუტური სუვერენიტეტის იდეა, რომელსაც საკუთრების უფლების აბსოლუტურობა მოგვაგონებს, დღეს უკვე რეალობას არ შეესაბამება.

თუმცა, საკუთრების უფლების აბსოლუტურობის ასეთი განმარტება არ აკნინებს საკუთრების უფლებას, როგორც ფუნდამენტურ ღირებულებას, რომელიც ისევე, როგორც თავისუფლება, ადამიანის ბუნებითი უფლების

⁶²⁵ შეად. იზორია, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, იზორია, კორკელია, კუბლაშვილი, ხუბუა, თბ., 2005, 147.

⁶²⁶ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §2, 6.

⁶²⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 19 და შემდგ.

⁶²⁸ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §2, 6.

⁶²⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 4.

რანგშია აყვანილი. თავისი სისრულით, საკუთრების უფლება წარმოადგენს უპირატესად ინდივიდუალურ უფლებას, რომელიც მის მფლობელს ანიჭებს მაქსიმუმ პრეროგატივებს, რომლებიც შეიძლება პიროვნებას ჰქონდეს ნიუთზე.⁶³⁰ თუმცა მაქსიმუმის თვით იდეა, გულისხმობს საზღვრების არსებობას და ეს საზღვრები კანონმდებლობით არის დადგენილი. მესაკუთრეს შეუძლია გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილებანი მხოლოდ „კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო ბოჭვების ფარგლებში“ და „თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები ან ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას“ (სსკ, მუხლი 170 I). ამდენად, ეს შეზღუდვები კონკრეტული შინაარსის მატარებელია.⁶³¹ საკუთრების აბსოლუტური ხასიათი კი არ არის რაღაც მისტიკური, არამედ მხოლოდ რელატიურ უფლებებთან მიმართებით უფლების აბსოლუტური დაცვის შინაარსს გამოხატავს.

§4. საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი?

საკუთრების ექსკლუზიური ხასიათი თვით კერძო საკუთრების კონცეფციისათვის არის დამახასიათებელი. უბრალოდ და ბანალურად, საკუთრების ექსკლუზიური ხასიათი ნიშნავს იმას, რომ მხოლოდ მესაკუთრეა უფლებამოსილი იმ უპირატესობებზე, რომელსაც ნიუთზე საკუთრების უფლება მას ანიჭებს. ექსკლუზიურობა, უპირველესად მესაკუთრეს ანიჭებს ძალაუფლებას, დაუპირისპირდეს ნებისმიერი პირის ჩარევას მის საკუთრების უფლებაში.⁶³² ამდენად, საკუთრება ანიჭებს მესაკუთრეს მონოპოლიას, რომელიც, უნდა ითქვას, გარკვეული შეზღუდვების ქვეშ მაინც ექცევა. სამეზობლო სამართალი მესაკუთრეს ამ შეზღუდვების ერთობლიობას უქვემდებარებს (სსკ, მუხლი 174 და შემდგ.). საჯარო ხელისუფლება საერთო ინტერესისათვის, თავს ახვევს მესაკუთრეს მრავალრიცხოვან და მრავალფეროვან შეზღუდვებს უბრალო ემისიებიდან ექსპროპრიაციამდე. სხვა კუთხით, ექსკლუზიურობა და პლურალიზმი შეუთავსებელი არ არის. ამდენად, „საკუთრება... მესაკუთრეს აძლევს უფლებამოსილებას, თანახმა იყოს/დაუშვას, ან არ დაუშვას/გამორიცხოს მესამე პირების მიერ მის საკუთრებაში არსებული ნიუთის მფლობელობა ან სარგებლობა“.⁶³³ ამდენად, მესაკუთრის პოზიტიური უფლე-

⁶³⁰ შეად. *Simler*, *Les Biens*, Paris, 2006, 34, 35.

⁶³¹ მაგალითისათვის: კანონისმიერი შეზღუდვაა გამობატული, მაგალითად, სამეზობლო სამართალში, ასევე საეკლესიო დაზღვევის შემთხვევებში. ამასთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, №1/2/106, 31.10.2001; ასევე, *ცისკაძე*, ნებაყოფლობითი დაზღვევის სამართლებრივი რეგულირება, თბ., 2001, 16.

⁶³² შეად. *Simler*, *Les Biens*, Paris, 2006, 35.

⁶³³ შეად. *Dukeminier, Krier*, *Property*, Aspen Law and Business, US, 2002, 99.

ბამოსილება, გამოიყენოს საკუთარი ნივთი სურვილისამებრ, შეესებულება უფლებამოსილებით, გამორიცხოს მესამე პირის ნებისმიერი ზემოქმედება მასზე. სხვა პირთა გამორიცხვის უფლებამოსილება იცავს საკუთრების უფლებას მის მთლიან შინაარსში და ამიტომ იგი მიმართულია საკუთრებაზე ნებისმიერი სახის ზემოქმედების წინააღმდეგ. მესაკუთრის უფლებამოსილების განხორციელება დამოუკიდებელია იმისაგან, მესაკუთრეს სურს თავისი ნივთი თავად გამოიყენოს თუ ტოვებს მას გამოყენების გარეშე.⁶³⁴

მაგალითი

ანო თვითნებურად დაიკავა საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის ბაღანსზე არსებული სამოთახიანი კოტეჯი წყნეთში. ანო, რომელიც მეუღლესთან განქორწინებულია, არ გააჩნია სახსრები ბინის დასაქირავებლად და არ აქვს სხვა საცხოვრებელი, მიუთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მეცნიერებათა აკადემია წლების მანძილზე არ იყენებდა, ან, იშვიათ შემთხვევებში, მხოლოდ ზაფხულობით სარგებლობდა კოტეჯით. ცხადია, სადავო კოტეჯი წარმოადგენს მეცნიერებათა აკადემიის საკუთრებას, რომელსაც 170-ე მუხლის თანახმად, უფლება აქვს არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ თავისი საკუთრებით სარგებლობა. აღნიშნული გულისხმობს, რომ მესაკუთრე უფლებამოსილია გამორიცხოს ნებისმიერი მესამე პირი მისი საკუთრებით სარგებლობისას. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის III ნაწილი განმარტავს, რომ მესაკუთრის სარგებლობის უფლება მოიცავს, ასევე, შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით (გამონაკლისს წარმოადგენს ამ გამოუყენებლობის ან მოუვლელობის საზოგადო ინტერესების საწინააღმდეგო შედეგი, რაც ამ შემთხვევაში არ დასტურდება). ამდენად, ნივთის გამოუყენებლობა, ან მხოლოდ სეზონური გამოყენება, არ ართმევს მესაკუთრეს უფლებას, არ დაუშვას ამ ნივთით სხვა პირის სარგებლობა.⁶³⁵

ბინის ნაკვეთებსა და შენობებთან მიმართებით, მესამე პირის გამორიცხვის უფლება, შესაძლებელია სახლის ხელშეუხებლობის უფლებით (საკუთარი ბინის თავისუფლად და დაუბრკოლებლად მოხმარების უფლებით) იქნეს უზრუნველყოფილი. აღნიშნული ეხება ბინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებას ან მფლობელობას და მის მფლობელს შესაძლებლობას ანიჭებს, როგორც ნესი, თავისუფლად გადაწყვიტოს, ვის მიანიჭებს ბინის ნაკვეთზე შემოსვლის უფლებას და ვის არა. თუმცა, შეზღუდვები შესაძლებელია იქიდან გამომდინარეობდეს, რომ მდებარეობა ზოგადად ღიაა საჯარო მიმოსვლისათვის და, შესაბამისად, უფლებამოსილი პირი გამოხატავს მზაობას, ნებისმიერ პირს, რომელიც მოქმედებს ჩვეულებრივ ფარგლებში, მიანიჭოს შესვლის უფლება.

⁶³⁴ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, §2, 4.

⁶³⁵ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, N3კ/401-01, 05.09.2001.

ამგვარ შემთხვევაში კონკრეტული მესამე პირის გამორიცხვა საჭიროებს პიროვნული უფლების და თანასწორობის უფლების არსებითი საფუძვლის გათვალისწინებას.⁶³⁶ საკუთრების ექსკლუზიური ხასიათის ანალიზი ხელსაყრელ შემთხვევას გვაძლევს, გავიხსენოთ ერთი განსაკუთრებული შემთხვევა ფრანგული სასამართლო პრაქტიკიდან, რომელიც საკუთრების გამო სახულების უფლებას ეხებოდა.

ა) შემთხვევის განხილვა – ქონების გამოსახულების უფლება⁶³⁷

ქალბატონი პრიჩეტი იყო ბენუვილში ერთ-ერთი სახლის მესაკუთრე, სადაც განთავსებული იყო კაფე. ეს სახლი პირველი სახლი იყო 1944 წლის ივნისში დესანტის გადმოსხმისას მოკავშირეთა ჯარებმა რომ გაათავისუფლეს და ამიტომაც პოპულარული იყო. ქალბატონი პრიჩეტი ყიდდა საფოსტო ლია ბარათებს თავის საკუთრებაში არსებული სახლის ფასადის გამოსახულებით. დიუბრეის საგამომცემლო საზოგადოებამ გაავრცელა საფოსტო ლია ბარათები, რომლებზეც ასახული იყო ქალბატონი პრიჩეტის კაფე და ამისათვის მესაკუთრის ნებართვა არ მიუღია. ამ უკანასკნელმა მიმართა სასამართლოს. ფრანგულ სამართლებრივ დოქტრინაში ამ საკითხმა აზრთა სხვადასხვაობა გამოიწვია და ბევრ საინტერესო საკითხს შეეხო. პირველ რიგში, უნდა გადამწყვეტილიყო, როდის შეეძლო მესაკუთრეს დაპირისპირებოდა თავისი ქონების ამგვარ ექსპლუატაციას.

საყოველთაოდ ცნობილია, რომ თითოეულ ადამიანს აქვს უფლება საკუთარ გამოსახულებაზე. პირს უფლება აქვს სასამართლოს მეშვეობით, კანონით დადგენილი წესით დაიცვას საკუთარი პატივი, ღირსება, პირადი ცხოვრების საიდუმლოება, პირადი ხელშეუხებლობა ან საქმიანი რეპუტაცია შელახვისაგან (სსკ, მუხლი 18 II). ... ამ მოთხოვნის უფლება აქვს პირს მაშინაც, როცა მისი გამოსახულება (ფოტოსურათი, კინოფილმი, ვიდეოფილმი და ა.შ.) გამოქვეყნდა მისი თანხმობის გარეშე. პირის თანხმობა არ არის საჭირო, როცა ფოტოგადაღება (ვიდეოგადაღება და ა.შ.) დაკავშირებულია მის საზოგადოებრივ აღიარებასთან, დაკავებულ თანამდებობასთან, მართლმსაჯულების ან პოლიციის მოთხოვნასთან, სამეცნიერო, სასწავლო ან კულტურულ მიზნებთან, ანდა პირმა პოზირებისათვის მიიღო საზღაური (სსკ, მუხლი 18 V).⁶³⁸ ამდენად, ყველას აქვს მისი პირადი ცხოვრების პატივისცემის უფლება. პრაქტიკაში ამ პრინციპის გამოყენება არ არის იოლი, რადგანაც რთული ხდება საზღვრების დადგენა, მით უფრო, რომ უფლებას,

⁶³⁶ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 5.

⁶³⁷ შეად. საქმე ქალბატონი პრიჩეტი საზოგადოება დიუბრეის საგამომცემლობის წინააღმდეგ, *Capitant, Terré, Lequette*, GAJC, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 327.

⁶³⁸ საკითხთან დაკავშირებით იხ. ტურუა, ქონებრივი ზიანის მომტანი ცნობების გახმაურება, სამართლის ჟურნალი, N1, 2012, 143 და შემდგ.

რომელიც გააჩნია ინდივიდს, შესაძლოა დაუპირისპირდეს საზოგადოებრივი ინტერესი ინფორმაციის მიღებაზე.⁶³⁹ ქართულ სამართლებრივ დოქტრინაში არსებული შეხედულებით, უფლება საკუთარ გამოსახულებაზე ფიზიკური პირის დამოუკიდებელი არაქონებრივი უფლებაა.⁶⁴⁰ აღნიშნული უფლება საკუთარ გამოსახულებაზე უფლებას აძლევს პირს (გარდა კანონით დადგენილი გამონაკლისებისა), დაუპირისპირდეს ამ უკანასკნელის რეპროდუქციასა და გამოყენებას, მაგრამ შეუძლია თუ არა ადამიანს დაუპირისპირდეს მესამე პირის მიერ მის საკუთრებაში არსებული ქონების გადაღებასა და მის შემდგომ ექსპლუატაციას?

პირველ რიგში, უნდა ითქვას, რომ ქონების გამოსახულების ექსპლუატაციამ შესაძლოა ხელყოს არა მხოლოდ საკუთრების უფლება, არამედ მესაკუთრის პიროვნული უფლებები, რადგან შესაძლოა დაემუქროს მესაკუთრის სიმშვიდეს, მყუდროებას ან მის რეპუტაციას.

მაგალითი

პოპულარული სერიალის საილუსტრაციოდ გამოიყენება ჭაჭყავაძის პროსპექტზე მდებარე ანოს ბინის რამდენიმე ფანჯარა, სადაც, ვითომდაც მიმდინარეობს ფილმში განვითარებული მოქმედებები. (1) შეუძლია თუ არა ანოს დაუპირისპირდეს მისი ქონების ამგვარ ექსპლუატაციას? (2) დაეუშვათ ანოს ბინის გამოსახულება გამოიყენება უხამსი ან პორნოგრაფიული ფილმის საილუსტრაციოდ. რა შესაძლებლობები აქვს ბინის მესაკუთრეს ამ შემთხვევაში?

მეორე შემთხვევაში (2) შესაძლოა სწორედ მე-18 მუხლით გათვალისწინებული პირადი არაქონებრივი უფლებები ირღვეოდეს. ამდენად, საკუთრების გამოსახულება შესაძლოა იქცეს მესაკუთრის პირადი არაქონებრივი უფლებების დარღვევის ინსტრუმენტად და ასეთ დროს, მესაკუთრის საკუთრებიდან გამომდინარე, უფლებამოსილებებზე მითითება შესაძლოა არც იყოს საჭირო.⁶⁴¹

⁶³⁹ შეად. *Bertrand, Droit à la vie privée et droit à l'image*, Litec, 1999, 14.

⁶⁴⁰ შეად. *ნინიძე*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, 2002, 65.

⁶⁴¹ ფრანგულ სამართალში, ასეთი შემთხვევა მიიჩნევა, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლით (ყველას აქვს უფლება პირადი ცხოვრების ხელშეუხებლობაზე, გათვალისწინებულ დარღვევად, თუ პირი დაამტკიცებს, რომ ადგილი ჰქონდა მისი პირადი ცხოვრების ხელყოფას. მაგალითად, მსგავს შემთხვევაში ფრანგულმა სასამართლომ დაადგინა მე-9 მუხლის დარღვევა ფილმით „უკანასკნელი ტანგო პარიზში“ და დააკისრა კომპენსაციის გადახდა მესაკუთრის სასარგებლოდ ფილმში გამოყენებული სახლის ხედებისათვის, *Capitant, Terré, Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 329; პირადი ცხოვრების დაცვის კერძო სამართლებრივი ფორმების შესახებ იხ. *ბოჭია*, პირადი ცხოვრების დაცვა საქართველოს სამოქალაქო სამართლის მიხედვით, თბ., 2012, 37 და შემდგ.

პირველ კითხვაზე პასუხის გასაცემად (1) შესაძლოა დავსვათ შემდეგი დამატებითი კითხვები: საჭიროა თუ არა მესაკუთრის თანხმობა მისი ქონების გამოსახულების ყოველგვარი ექსპლუატაციის დროს? როდის შეუძლია მესაკუთრეს აკრძალოს მსგავსი ქმედებები სწორედ თავისი მესაკუთრის უფლებების დაცვით? ნუთუ რაიმე შენობის ფოტოგრაფირებამ ან ვიდეოგადაღებამ შესაძლოა ხელყოს ამ შენობის მესაკუთრის უფლებები? შესაძლოა არსებობდეს მოსაზრება, რომ ქონების მესაკუთრეს არა აქვს უფლება ამ ქონების გამოსახულებაზე, რადგან ინდივიდუალური თავისუფლების კონსტიტუციური პრინციპი ყოველ ადამიანს აძლევს ნებას გადაიღოს და გამოაქვეყნოს ყველაფრის გამოსახულება, რასაც იგი ხელახა კანონიერად, იმ პირობით, რომ არ ხელყოს მესაკუთრის პირადი ცხოვრება და არ მოახდინოს მისი პიროვნების დენატურირება.⁶⁴² შესაბამისად, ის, რისი გამოსახულებაც საჯაროდ ხელმისაწვდომია, შეიძლება გადაღებულ და გამოყენებულ იქნეს. მხოლოდ სახლის მესაკუთრეს, რომლის ხედიც არ არის საზოგადოებრივად ხელმისაწვდომი, აქვს უფლება, აუკრძალოს, ვინც არ უნდა იყოს, თავის სამფლობელოში (ან სახლში) შეჭრა და თავისი ქონების გამოსახულების გამოქვეყნება (ან სხვაგვარი ექსპლუატაცია).⁶⁴³

უნდა ითქვას, რომ საფრანგეთშიც, სადაც ეს პრობლემა წამოიჭრა, პირველი ინსტანციის სასამართლოები არ იყვნენ თანმიმდევრული თავიანთ გადაწყვეტილებებში⁶⁴⁴ და ამიტომაც საკასაციო სასამართლოს ჩარევა გარდაუვალი იყო.

საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მხოლოდ მესაკუთრეს აქვს თავისი ქონების ექსპლუატაციის უფლება. საკასაციო სასამართლო დაეყრდნო საკუთრების უფლების ექსკლუზიურ ხასიათს, სასამართლოს განმარტებით, საკუთრება მისი მფლობელის „მონოპოლიაა“. ექსკლუზურობა ნიშნავს, რომ მესამე პირებს, პრინციპში, არავითარი წილი არ მოუძღვით იმ საგნით სარგებლობაში, რომელიც სხვის საკუთრებაშია. მათ არ შეუძლიათ მესაკუთრის ნებართვის გარეშე მფლობელობაში იქონიონ, გამოიყენონ ან განკარგონ ასეთი

⁶⁴² შეად. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 329.

⁶⁴³ შეად. იქვე.

⁶⁴⁴ მას შემდეგ, რაც 1991 წელს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ „კანონი პირდაპირ იცავს მხოლოდ პიროვნების გამოსახულებას და არა ქონებისას“, მიღებულ იქნა საპირისპირო გადაწყვეტილება, გამოცხადდა რა, რომ „ყოველ მესაკუთრეს აქვს ყველაზე უფრო აბსოლუტური უფლება აკრძალოს თავისი ქონების რეპროდუქცია კომერციული მიზნებით“, ხოლო შემდგომ, საწყის პოზიციაზე დასაბრუნებლად სხვა გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ „მესაკუთრე არ ფლობს თავისი ქონების გამოსახულების რეპროდუქციის არავითარ უფლებას“, შეად. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 330.

ნიუთები. არამესაკუთრეს, თუ მას არ აქვს არავითარი სხვა უფლებამოსილება ამ ნიუთზე, ნიუთისაგან არავითარი პირადი სარგებლის მიღება არ შეუძლია. საგნის სარგებელი ეკუთვნის მესაკუთრეს, ისევე როგორც თვით საგანი. ეს სარგებლები მრავალფეროვანი გახდა ფოტოგრაფიის, კინოს, ტელევიზიის გამოგონებასთან ერთად. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება უნდა ჰქონდეს თავისი ქონების გამოსახულებაზე, თუმცა თუ ვიქნებით თანმიმდევრული და იმგვარად გავიგებთ საკუთრების უფლებას, რომ მესაკუთრეს შეუძლია გამოირიცხოს ყოველი მესამე პირი ამ საგნით სარგებლობისაგან, მაშინ გამოვა, რომ საკუთრების უფლების ექსკლუზიურმა ხასიათმა საშუალება უნდა მისცეს მესაკუთრეს, დაუპირისპირდეს საგნის ნებისმიერ გამოყენებას, რაშიც შედის ასევე მისი უბრალო რეპროდუქციაც მესამე პირის მიერ.⁶⁴⁵ თუმცა, გააცნობიერა რა, რომ მესაკუთრის ასეთი უფლება გაზვიადებული იქნებოდა, საკასაციო სასამართლომ იურიდიული პოლიტიკის აშკარა მოსაზრებებით გადაწყვიტა შეეზღუდა მესაკუთრის ეს უფლება (ქონების გამოსახულების არაკომერციული ექსპლუატაციის დაშვებით). ამდენად, მესაკუთრეს არ შეუძლია დაუპირისპირდეს თავისი სახლის გამოსახულების გამოყენებას კერძო მიზნებით, გამვლელების ან ვიზიტორების მხრიდან.

ამგვარად, სასამართლო ადასტურებს, რომ კერძო საკუთრების საზოგადოებრივი მნიშვნელობის და ტურისტული და სხვა მოყვარული ფოტოგრაფების კანონიერი აქტიურობის შენარჩუნების მიზნით, საკუთრების ექსკლუზიურობა გვაძლავს ვალიაროთ მესაკუთრის არა მკაცრად ექსკლუზიური უფლება ქონების გამოსახულებაზე, არამედ მხოლოდ საგნის კომერციული ექსპლუატაციის უნებართვო აკრძალვის უფლება. სწორედ საკუთრების ხედების კომერციული ექსპლუატაცია მიეკუთვნება უშუალოდ მხოლოდ მესაკუთრეს.⁶⁴⁶ ამდენად, მესამე პირისთვის, აკრძალულია ქონების არა ფოტოგრაფირება ან რეპროდუქცია, არამედ ამ რეპროდუქციის ექსპლუატირება. ამ გადანეცილებით ცნობილ იქნა მესაკუთრის მონოპოლია მისი ქონების გამოსახულების ექსპლუატაციაზე. საინტერესოა, რომ ვინაიდან გადანეცილებებში საუბარია „ქონებაზე“ სხვა დაზუსტების გარეშე, ივარაუდება, რომ საქმე ეხება არა მარტო უძრავ ქონებას, არამედ მოძრავსაც. ეს შეიძლება იყოს სრულიად განსხვავებული საგნები, როგორიცაა ცხოველები, ავტომობილი და ა.შ.

ბ) მესაკუთრის მონოპოლია მისი ქონების გამოსახულების ექსპლუატაციაზე და საავტორო უფლება

მესაკუთრის მონოპოლიის აღიარებით მისი ქონების გამოსახულების ექსპლუ-

⁶⁴⁵ შეად. გუგენშაილი, გუდვილი, როგორც ინტელექტუალური საკუთრების ობიექტი და მისი ადგილი კონკურენტულ ურთიერთობაში, თბ., 2013, 62.

⁶⁴⁶ შეად. *Capitant, Terré, Lequette*, LGJ, Tome 1, 11e edition, Paris, 2000, 331.

ატაციაზე, საფრანგეთის საკასაციო სასამართლომ საავტორო უფლების სპეციალისტების თითქმის ერთსულოვანი კრიტიკა გამოიწვია.⁶⁴⁷ მათი აზრით, მესაკუთრისთვის მინიჭებული ეს ახალი უფლება მისი ნივთის გამოსახულებაზე კონფლიქტში მოდიოდა ავტორის უფლებასთან თავის ნაწარმოებზე. ინტელექტუალური საკუთრების სამართალში, პირი, რომელმაც ინტელექტუალურ-შემოქმედებითი მუშაობის შედეგად შექმნა ნაწარმოები, ითვლება მის ავტორად. აღნიშნული ეხება ასევე არქიტექტორულ ნაწარმოებსაც. საქართველოს კანონის „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ მე-6 მუხლი ხელოვნების ნაწარმოებად მიიჩნევს ასევე არქიტექტორულ ნაწარმოებსაც. იმავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, საავტორო უფლება არ არის დამოკიდებული იმ მატერიალური ობიექტის საკუთრების უფლებაზე, რომელშიც გამომხატულია ნაწარმოები.

მესაკუთრის უფლების აღიარებით მისი ქონების გამოსახულებაზე თითქოს შეიქმნა ისეთი პრაქტიკული სინამდვილე, რომ ქონების გამოსახულების ექსპლუატაციისთვის საჭირო გახდა მისი ავტორისა და მესაკუთრის ორმაგი ნებართვის აღება. მაგრამ როგორ უნდა გადაწყდეს საკითხი თუ მესაკუთრე და ავტორი ვერ შეთანხმდებიან ექსპლუატაციის პირობებზე? აქვე თავს იჩენს მეორე, წმინდა თეორიული პრობლემა. ხომ არ შეიქმნა ამ შემთხვევაში ისეთი მდგომარეობა, როდესაც არსებობს თანასაკუთრება? და ხომ არ არის ისე, რომ გადაწყვეტილება, რომელიც საკუთრების უფლების ექსკლუზიურობაზე საუბრობს, თავად არღვევს ამ ექსკლუზიურობას?

თუ საგანი არის შემოქმედების პროდუქტი, ეს ამ საგნის (ნივთის და არა უფლების) მესაკუთრეს ართმევს პრეროგატივას. შესაბამისად, ნივთის მესაკუთრესა და ნაწარმოების ავტორს შორის კონკურენციის პირობებში, ამ საკითხში უდავო უპირატესობა სწორედ ნაწარმოების მესაკუთრეს ეკუთვნის. როდესაც საგანი ხელოვნების ნაწარმოებია, ის, მართლაც, ორმაგდება ორ ქონებად, მატერიალურ საყრდენად და ნაწარმოებად. ნაწარმოების მიმართ ავტორს აქვს ქონებრივი და არაქონებრივი უფლებები.⁶⁴⁸ მატერიალური საყრდენის – უშუალოდ ნივთის მესაკუთრეს არავითარი უფლება არა აქვს ნაწარმოებზე და არ შეუძლია განახორციელოს ის უფლებები, რომლებიც ამ უკანასკნელს ეხება. აქედან გამომდინარე, თუ საგანი არის ხელოვნების ნაწარმოები, მესაკუთრეს ჩამორთმეული აქვს თავისი უფლება ქონების გამოსახულებაზე, ვიდრე საავტორო უფლება არსებობს. ხოლო თუ საგანი არ არის ხელოვნების ნაწარმოები, მესაკუთრეს შეუძლია მისი გამო-

⁶⁴⁷ შეჯ. *Gautier*, note JCP 1999. II. 10078; *Françon* RTD com., 1999. 397.

⁶⁴⁸ შეჯ. *საჯაია*, ავტორის პირადი არაქონებრივი უფლებები, სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2014, 44, <http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/lika_sajaia.pdf>, [10.11.2016].

სახელების ექსპლუატირება.⁶⁴⁹ ამასთან ავტორის ქონებრივი უფლება მარადული არ არის. ისევე როგორც ფრანგულ სამართალში, ქართულ სამართალშიც იგი გრძელდება ავტორის სიცოცხლის მანძილზე და ინურება მისი სიკვდილიდან 70 წლის შემდეგ. სწორედ აქ არის „კომპრომისი“, ერთი მხრივ, ავტორის ინტერესებსა და, მეორე მხრივ, საზოგადოების ინტერესებს შორის, რადგან საზოგადოებას უნდა შეეძლოს თავისუფლად ისარგებლოს ნაწარმოებით, მოახდინოს მისი რეპროდუქცია როგორც მას ესმის, უფასოდ და ნებართვის გარეშე. როდესაც საუბარია ქონების გამოსახულების საკითხზე, სწორედ ასეთ გადანაცვებაზე გადის ზღვარი საზოგადოებრივ ინტერესებსა და მესაკუთრის ინტერესებს შორის, და გონივრულიცაა, რომ მესაკუთრეს მხოლოდ მაშინ ჰქონდეს უფლება დაუპირისპირდეს საკუთარი ქონების გამოსახულების რეპროდუქცირებას, როდესაც აღნიშნული მოგების მიზნით ხდება. სხვაგვარი მიდგომით სწორედ საზოგადოება იზარალებს, რადგან თუ ტურისტს კერძო ინტერესების დასაკმაყოფილებლად აეკრძალა ფოტოგრაფირება, ეს, რასაკვირველია, ავნებს საზოგადოებრივ ინტერესს და შეიძლება უფლების ბოროტად გამოყენებაშიც გადაიზარდოს.

§5. საკუთრების უფლების მუდმივი ხასიათი?

საკუთრების უფლების მუდმივ ხასიათს, ერთი შეხედვით, კიდევ უფრო ამოუცნობს, ვიდრე წინა ორია, უფრო ზუსტი მნიშვნელობა აქვს, მაგრამ მისი ფარგლები შედარებით შეზღუდულია. ამ ქვეყანაზე არც ადამიანია მარადული, არც ნივთები. საკუთრების უფლება თაობიდან თაობას გადაეცემა და ეს გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის მე-19 მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება ალიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. თუმცა, ვერ ვიტყვით, რომ მხოლოდ ეს მიუთითებს საკუთრების უფლების მუდმივ ხასიათზე, რადგან გადაიცემა არამუდმივი, ხანდაზმულობის მქონე უფლებებიც.

თუ მაინც შევთანხმდებით, რომ საკუთრების უფლებას მუდმივი ხასიათი უნდა მივანიჭოთ, ეს მხოლოდ იმის გამოსახატად დაგვჭირდება, რომ უმეტესი სხვა უფლებების საპირისპიროდ, იგი არ იკარგება უფლების განუხორციელებლობის გამო. სხვა სიტყვებით, იგი არ ექვემდებარება მანუალირებელ ხანდაზმულობას. ზოგადი წესის მიხედვით, ყველა უფლება ექვემდებარება ხანდაზმულობას, გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ უფლება ხდება ხანდაზმული, თუ ის არ განხორციელდება. გარდა განსაკუთრებული დებულებებისა, რომლებიც მრავლად არის, და ითვალისწინებს უფრო მოკლე

⁶⁴⁹ შეად. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 333.

ვადებს,⁶⁵⁰ ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს 10 წელს (სსკ, მუხლი 128 III). გამონაკლისის სახით, საკუთრების სავინდიკაციო სარჩელის ხანდაზმულობის ვადა სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული არ არის, რაც უნდა ხანგრძლივი იყოს უფლების განუხორციელებლობის პერიოდი, თუნდაც რამდენიმე საუკუნისა, მესაკუთრეს ან მის მემკვიდრეებს შეუძლიათ განახორციელონ თავიანთი უფლება.⁶⁵¹

თუმცა, სინამდვილეში ასეთი ვინდიკაცია არ არის ხშირი და თუ მაინც არის, იშვიათად აღწევს მიზანს. ჯერ ერთი იმიტომ, რომ ასეთი დაგვიანებული „გამოღვიძებები“ შეიძლება მხოლოდ გამონაკლისი იყოს, შემდეგ იმიტომ, რომ ვინდიცირებული უფლების დამტკიცება, ძალიან ძნელია, დაბოლოს, ყველაზე მნიშვნელოვანი ისაა, რომ მესაკუთრე, რომელიც ცდილობს მოახდინოს ნივთის ვინდიცირება, რისკავს დაუპირისპირდეს შეძენით ხანდაზმულობას. და მართლაც, რომ დაეუშვათ, რომ საკუთრების უფლება არ იკარგება უფლების განუხორციელებლობის გამო, სამაგიეროდ, იგი შეიძინება ფლობით. ეს შეძენა, პრინციპში, ძალიან ხანმოკლე, 5-წლიან ვადას უკავშირდება მოძრავი ნივთების შემთხვევაში,⁶⁵² და თუ მისი პირობები შესრულებულია, მფლობელის მიერ ასე შეძენილი უფლება მას უპირატესს ხდის. ასე რომ, მესაკუთრის საკუთრების უფლებას დაბრკოლება ექმნება არა უფლების განუხორციელებლობის ან მისი უფლების განხორციელების ვადის ამოწურვის გამო, არამედ იმ მფლობელის საკუთრების უფლების ცნობით, რომელიც მის უფლებას ჩაენაცვლა.

§6. საკუთრების უფლების შინაარსის შემადგენელი ელემენტები

საკუთრების უფლება ნივთზე უფლებამოსილებების ყველაზე უფრო სრული ერთობლიობაა, რომელიც პირს რაიმე ქონებაზე შეიძლება ჰქონდეს. სხვა სანივთო უფლებები ამ ერთობლიობის მეტ-ნაკლებად მნიშვნელოვანი ნაწილებია, რომლებიც შესაძლოა ცალკეულ პირებს მიენიჭოთ. ასეთი დიქტომიის არარსებობისას საკუთრების უფლება თავის სისრულეში მოიცავს სამ არსებით პრეროგატივას, რომლებიც ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან მოყოლებული არის ცნობილი. სარგებლობა, ნაყოფის მიღება და განკარგვა წარმოადგენს ნივთის გამოყენების სამ საშუალებას.⁶⁵³ ეს საშუალებანი, ჩვეულებრივ,

⁶⁵⁰ მაგალითისათვის, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა – ექვს წელს. პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან წარმოშობილი მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა სამ წელს (სსკ, მუხლი 129) და ა.შ.

⁶⁵¹ შეად. *Simler*, Les Biens, Paris, 2006, 38 და შემდეგ.

⁶⁵² სამოქალაქო კოდექსის 165-166 მუხლები.

⁶⁵³ შეად. *გარიშვილი, ხოჯერია*, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 293.

თავიანთი ლათინური სახელწოდებებით აღინიშნება:

- usus, ანუ მოხმარების უფლება,
- fructus, ანუ ნაყოფის მიღების უფლება, რომელსაც კიდევ სარგებლობის უფლებას უწოდებენ,
- abusus, ანუ განკარგვის უფლება.

ა) Usus - მოხმარების უფლება, მესაკუთრის სარგებლობის უფლებამოსილებები

მოხმარების უფლება განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების ელემენტი (მან, ასევე შეიძლება შეადგინოს ცალკეული სახით უფლება). ის შეიძლება გაგებულ იქნეს როგორც პოზიტიური, ისე ნეგატიური სახით. პოზიტიური მნიშვნელობით მესაკუთრეს, რასაკვირველია, აქვს უფლება, გამოიყენოს საკუთარი ქონება, მისი ბუნების შესაბამისად, საკუთარი ეკონომიკური, პროფესიული ან პირადი მოხმარებისთვის, ან მხოლოდ თავისი სიამოვნებისთვის. მას ასევე შეუძლია იცხოვროს საკუთარ სახლში, ექსპლუატაცია გაუწიოს საკუთარ მიწას ან სანარმოს, გამოიყენოს საკუთარი ავტომობილი... იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ გადაიზრდება უფლების ბოროტად გამოყენებაში. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ ისეთი სიკეთით სარგებლობა, რომელიც იხარჯება მისი გამოყენებისას და მისი გაქრობა მოსდევს, შერწყმულია, ფაქტობრივად, ამ ნივთის განკარგვასთან. ნეგატიური მნიშვნელობით მოხმარების უფლება გულისხმობს ნივთის გამოუყენებლობის უფლებას: მაგალითად, არ გამოიყენო საგარაკე სახლი, დატოვო მიწის ნაკვეთი დაუმუშავებელი, არ ატარო ავტომობილი... ეს ნეგატიური პრეროგატივები მნიშვნელოვანია იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრის უფლება სოციალურ ფუნქციას უკავშირდება. ამგვარად აიხსნება, რომ მესაკუთრის მიერ გარკვეული ქონების გამოუყენებლობა შეიძლება არაკანონიერიც იყოს. მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოუყენებლობა ზოგიერთ ქვეყანაში იწვევს ადმინისტრაციულ ჯარიმას (რუსეთი, მოლდოვა), ზოგიერთ ქვეყანაში კი, თუ მიწის მეპატრონე დაუმუშავებლად ტოვებს მიწას, მას მიწის გადასახადთან ერთად ეკისრება მიწის დაუმუშავებლობის გადასახადიც (ლატვია, ხორვატია, რუმინეთი, ბოსნია და ჰერცეგოვინა).⁶⁵⁴ უნდა ითქვას, რომ განვითარებულ ქვეყნებში სასოფლო სამეურნეო მიწების დაუმუშავებლობის პრობლემა არ დგას, ჭარბი წარმოების გამო, მაგალითად, საფრანგეთში სასოფლო-სამეურნეო სფეროში თანამედროვე პოლიტიკა მიმართულია უფრო მიწების გაყინვისკენ, მაგრამ საბინაო ფონდის სიმცირის გამო, საფრანგეთში, მაგალითად, აქტუალურია დაუქავებელი, გამოუყენებელი ბინების საკითხი.⁶⁵⁵

⁶⁵⁴ იხ. <www.parliament.ge/ge/ajax/downloadFile/32455/miwis_ardamusaveba_int>, [10.08.2016].

⁶⁵⁵ შეად. Simler, Les Biens, Paris, 2006, 31.

კანონი მესაკუთრეს უფლებამოსილებას ანიჭებს, რომ საკუთრებაში არსებული ნივთი თავისი შეხედულებისა და სურვილისამებრ გამოიყენოს. როგორც აღინიშნა, 170-ე მუხლი ცალკეული უფლებამოსილებების ჩამონათვალის სახით ანიჭებს მესაკუთრეებს, კერძოდ, თავისუფლად ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებებს. ამასთან, საკუთრების უფლება არის ნივთზე არსებული ყოველგვარი შესაძლო უფლებამოსილების ერთობლიობა.

ბ) Fructus - ნაყოფის მიღების უფლება

სარგებლობის უფლება არის რაიმე ქონების ნაყოფის და შემოსავლის მიღების უფლება. ასეთებს განეკუთვნება, მაგალითად: ბუნებრივი ნაყოფი, ადამიანის ჩარევის გარეშე, არსებული მცენარეების, მიწის ან ცხოველებისაგან სპონტანურად მიღებული ნაყოფი და სამრეწველო ნაყოფი. განსხვავებით ბუნებრივისაგან, სამრეწველო ნაყოფი მუშაობის შედეგია, შესაძლოა იყოს ინდუსტრიული ნაყოფი. ის მოიცავს სხვადასხვა კულტურებს, მცენარეულ თუ ცხოველურ ნაყოფს; და ბოლოს, სამოქალაქო ნაყოფი, ეს არის შემოსავალი – შექმნილი სხვადასხვა მოსაკრებლებისაგან, რომლებიც უნდა გადაიხადოს მესამე პირმა, ეს შეიძლება იყოს ქირა, პროცენტი, დივიდენდი და სხვა. სამოქალაქო კოდექსის 154-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რომელსაც ეს ნივთი იძლევა. ამდენად, ნივთის პირდაპირი ნაყოფია ორგანული ნაყოფი, როგორიცაა ცხოველისა და მცენარისაგან მიღებული პროდუქტები: რძე, კვერცხი, მატყლი, პირუტყვის ნამატი და სხვა. მნიშვნელობა არა აქვს იმ გარემოებას, ნაყოფი განცალკევებულია თუ არა მისი მწარმოებელი ნივთისგან და ეკონომიკური თვალსაზრისით რამდენად მიზანშეწონილია განცალკევება.⁶⁶ ნაყოფის მოსაპოვებლად მისი მწარმოებელი ნივთის სუბსტანცია არ უნდა მოიხსნას. მაგალითად, დაკლული ცხოველის ხორცი არ ჩაითვლება ნაყოფად.⁶⁷ აქ მნიშვნელოვანია ხაზი გავუსვათ ფუნდამენტურ განსხვავებას ნაყოფსა და შემოსავალს შორის, რომელსაც ეს ნივთი იძლევა. ნაყოფი არის ის, რასაც ნივთი იძლევა ან გამოყოფს, ან, ვთქვათ, წარმოქმნის პერიოდულად, თავისი სუბსტანციის დაუზიანებლად (მაგ. ხილი), მაშინ როცა შესაძლოა არსებობდეს მასალები, აღებული რაიმე ქონებიდან, რომლებიც მის სუბსტანციას ამცირებენ და ნაწილობრივ დესტრუქციას იწვევენ, როგორცაა, მაგალითად, მიწიდან ამოღებული მინერალები, ნაგებობიდან მოხსნილი მასალები, ხეები, რომლებიც ტყის ჭრის შედეგად მიიღება. თუ მესაკუთრე ბუნებრივად თავისუფალია მიიღოს შემოსავალი (განსაკუთრებული შეზღუდვების გარდა, კერძოდ, მაგალითად, კარიერების ექსპლუატაციასთან დაკავშირე-

⁶⁶ შეად. თოთლაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ტანტუროა (რედ.), თბ., 2018, 28.

⁶⁷ შეად. პ. ზოიძე, ქართული საწიგნო სამართალი, თბ., 2003, 50.

ბით), მისი ეს პრეროგატივა დაკავშირებული უნდა იყოს უფრო განკარგვის უფლებამოსილებასთან, ვიდრე სარგებლობის უფლებასთან. მაგალითად, უზუფრუქტუარს, რომელიც აერთიანებს მოხმარებისა და სარგებლობის ელემენტებს, უნდა ჰქონდეს უფლება ნაყოფზე, მაგრამ არა ნივთის სუბსტანციის დაზიანებით შემოსავლის მიღებაზე.

გ) Abusus – განკარგვის უფლება

ეს მესამე ელემენტი საკუთრების უფლების ყველაზე უფრო მნიშვნელოვანი და ფუნდამენტური ელემენტია. თუ ნივთის მოხმარება, მისით სარგებლობა შეიძლება მესამე პირს გადაეცეს, საკუთრების უფლება მესაკუთრის განკარგვის უფლებამოსილების გარეშე წარმოუდგენელია, რადგან იგი საკუთრების უფლების მთავარი ელემენტია.⁶⁵⁸ თუმცა, ეს ელემენტი ასევე შეიძლება სხვადასხვა შეზღუდვებს დაექვემდებაროს, მაგრამ ის არ შეიძლება მესაკუთრეს ჩამოერთვას, რადგან საკუთრების უფლება კონსტიტუციურად გარანტირებულია. მესაკუთრის განკარგვის უფლებამოსილება შეიძლება გამოიხატოს როგორც მატერიალურ განკარგვაში, ასევე იურიდიულ განკარგვაში.

მატერიალური განკარგვა გულისხმობს იმის მოხმარებას, რაც მოხმარებადია, მაგალითად, ნაგებობების დანგრევა, ტრანსფორმაცია, მიწის ნიალიდან გარკვეული მასალის ამოღება (ქვიშა, ტორფი), საქონლის დაკვლა. ცხადია, ეს მოქმედებები ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს, რომელიც სხვადასხვა ინტერესითაა გამართლებული, მაგალითად, ისტორიული და არქეოლოგიური ძეგლების დაცვის, ცხოველების და ბუნებრივი გარემოს დაცვის ინტერესი. იურიდიული განკარგვა გულისხმობს უსასყიდლო ან ანაზღაურებად გასხვისებას, ან მემკვიდრეობით გადაცემას, ასევე უფლების მიტოვებას; უფლების მიტოვების აქტი ადვილად შესაძლებელია მოძრავ ნივთთან მიმართებით, თუ უწინდელი მესაკუთრე საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით ნივთის მფლობელობას მიატოვებს (სსკ, მუხლი 190 II). ასეთი განკარგვა უფრო იშვიათია უძრავი ქონების სფეროში, რაც შესაძლოა განხორციელდეს მხოლოდ უფლებამოსილი პირის განცხადების საფუძველზე უფლების მიტოვების შესახებ და ამ განცხადების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით (სსკ, მუხლი 184).

როგორც მოხმარების უფლებამოსილება, განკარგვის უფლებამოსილებაც შეიცავს ასევე ნეგატიურ გაგებას: გაუსხვისებლობის/საკუთრებაში შენარჩუნების უფლებას. განკარგვის უფლებამოსილება ასევე შეიძლება დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს, მაგალითად, გამოსყიდვის ან უპირატესი შესყიდვის უფლება,⁶⁵⁹ განკარგვის დაუშვებლობა სამისდღეო

⁶⁵⁸ შეად. სერგი ჯომბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2016, 257 და შემდეგ.

⁶⁵⁹ შეად. ძლიერშვილი, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010, 75 და შემდეგ; სააქციო სამართალში უპირატესი შესყიდვის

ხელშეკრულების განმავლობაში და სხვა, თუმცა ეს შეზღუდვები, თავის მხრივ, გარკვეულ პირობებს ექვემდებარება.

დ) განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვა – გაუსხვისებლობის პირობა
განკარგვის უფლების ავტორიტარული და სრული უარყოფა, პრაქტიკულად, ეკვივალენტური იქნებოდა თვით საკუთრების უფლების გაუქმებისა, რომლის განსაკუთრებული ატრიბუტიც სწორედ განკარგვის უფლებამოსილებაა. ასევე უნდა ითქვას, რომ კერძო სამართალში კანონის გადანაცვლებებით არ არსებობს ასეთი აბსოლუტური გაუსხვისებლობის მაგალითი. იმავე მიზეზით, იურიდიული აქტის – ანდერძის, ჩუქების ხელშეკრულების ან სხვა შეთანხმების მხარეებს არ შეუძლიათ სრული და მარადიული გაუსხვისებლობის დებულების შეტანა ხელშეკრულებაში. მეორე მხრივ, კანონს, ან თავად შესაკუთრის ნებას, შეუძლია სავალდებულო გახადოს დროში შეზღუდული გაუსხვისებლობა, ან საკუთარი თავი შეიზღუდოს აღნიშნულით, და ამ ხანგრძლივობამ შეიძლება მიაღწიოს, უკიდურეს შემთხვევაში, მესაკუთრის სოცოცხლის ხანგრძლივობას.

1°. შემთხვევის განხილვა - გაუსხვისებლობის პირობა⁶⁶

ბატონმა დე სენტ-კოლომბმა თავის სამ შვილს გაუყო და აჩუქა მთელი თავისი ქონება. თუმცა, ჩუქების ხელშეკრულებაში ჩადო პირობა, რომ მჩუქებელი იტოვებდა უზუფერუქტის უფლებას, და, რომ შვილებს არ შეეძლოთ მამის სოცოცხლეში, თუნდაც მისი თანხმობით, გაესხვისებინათ ან დაეგირავებინათ მათთვის ნაჩუქარი ქონება.

შემდეგ თავად სენტ კოლომბმა ისესხა ბატონი რენიარისგან თანხა და დააგირავეა გაჩუქებული უძრავი ქონების უზუფერუქტი. საჩუქრის მიმღები შვილები, ჩაერთვნენ ამ აქტში, თავი ცნეს სოლიდარულ მოვალეობად და მამასთან ერთად დააგირავეს თავიანთი საკუთრების უფლება ამ უძრავ ქონებაზე. მოგვიანებით გირანეობის ნამდვილობის საკითხი სადავო გახდა, რადგან ჩუქების ხელშეკრულებაში თავიდანვე შეტანილი იყო გასხვისებისა და დაგირავების აკრძალვის პირობა.

ჩვენთვის ეს შემთხვევა საინტერესოა იმდენად, რამდენადაც ეხება გაუსხვისებლობის პირობას, რომელზედაც ქართული სამართალი არაფერს ამბობს. რა არის გაუსხვისებლობის პირობა? შეუძლია თუ არა მჩუქებელს გააჩუქოს ქონება იმ პირობით, რომ არასოდეს არ მოხდება მისი გასხვისება? როდის და

⁶⁶ უფლების შესახებ იხ. ბურდულო, სააქციო სამართლის საფუძვლები, ტომი II, თბ., 2013, 247 და შემდგ.

⁶⁷ ფრანგულ სამართალში ეს საკითხი სადავო გახდა საქმეზე: კრემო რენიარისა და სხვების წინააღმდეგ, Capitant, Terré, Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 341.

რა გარემოებების არსებობისას არის გაუსხვისებლობის პირობა ნამდვილი? თუ ის ყოველთვის ნამდვილია, როდესაც მხარეთა მიერ არის შეთანხმებული?

გაუსხვისებლობის პირობა არის განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვა ქართული სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ასეთი შეზღუდვის რამდენიმე ფორმას. გამოსყიდვა – როდესაც მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ შეთანხმებული ვადის განმავლობაში გამყიდველს შეუძლია კვლავ გამოისყიდოს გაყიდული ნივთი.⁶⁶¹ იმავედროულად კოდექსი შეიცავს იმპერატორულ მოთხოვნას, რომ გამოსყიდვის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 10 წელს (სსკ, მუხლი 514). სამოქალაქო კოდექსის 513-ე მუხლის თანახმად, თუ მყიდველმა გამოისყიდვის უფლების განხორციელებამდე გაასხვისა ნივთი, ასეთი გასხვისება ბათილია. ამდენად, გამოსყიდვის ნორმებში აშკარად არის ახალი მესაკუთრის განკარგვითი უფლებამოსილების შეზღუდვა 10-წლიანი ვადით.

სხვა შემთხვევა, რომელიც ასევე იძლევა მესაკუთრის განკარგვის უფლებამოსილებების შეზღუდვას, გახლავთ სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, რომელიც წარმოადგენს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ტიპის ხელშეკრულებას.⁶⁶² აქ სამოქალაქო კოდექსი სპეციალურად ითვალისწინებს გადაცემული ქონების გასხვისების დაუშვებლობას (სსკ, მუხლი 945) და ადგენს, რომ სარჩენის სიცოცხლეში მარჩენალს უფლება არა აქვს გაასხვისოს, დააგირავოს ან სხვაგვარად დატვირთოს გადაცემული ქონება სარჩენის წერილობითი თანხმობის გარეშე. აქაც გვაქვს განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვა, თუმცა აქ კანონმდებლობით დადგენილია განუსაზღვრელი ვადა (პიროვნების სიცოცხლე).

ზემოთ მოყვანილი მაგალითები გახლავთ მესაკუთრის განკარგვითი უფლებამოსილების საკანონმდებლო შეზღუდვა. შესაძლებელია თუ არა ვიფიქროთ, რომ სახელშეკრულებო თავისუფლების ფუძემდებლური პრინციპი გულისხმობს იმას, რომ მხარეებს შეუძლიათ ხელშეკრულებითაც გაითვალისწინონ ასეთი შეზღუდვები და იქნება თუ არა ასეთი პირობა ნამდვილი? შეუძლია თუ არა მჩუქებელს გააჩუქოს ნივთი იმ პირობით, რომ ის არასოდეს გასხვისდება?

საკითხს აზრთა სხვადასხვაობა თავად საფრანგეთშიც მოჰყვა და თავდაპირველად სასამართლოებმა რამდენიმე ურთიერთსაწინააღმდეგო

⁶⁶¹ შეად. ჩიტოშვილი, გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, საოუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ქანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 367 და შემდ.

⁶⁶² შეად. ძლიერაშვილი, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010, 428.

გადაწყვეტილებაც მიიღეს. კერძოდ, ლიონის სასამართლოს გადაწყვეტილებით: „იმის გათვალისწინებით, რომ ნაპოლეონის კოდექსის 537-ე და 544-ე მუხლები განსაზღვრავენ საკუთრებას, (როგორც) საგნებით სარგებლობის და მათი განკარგვის ყველაზე აბსოლუტურ უფლებას; - ... იმის გათვალისწინებით, რომ ... ჩუქების აქტის პირობა ამახინჯებს საკუთრების უფლების ერთ-ერთ ელემენტს, რომელიც მისი შემადგენელი ნაწილია; - რომ, მართლაც, საკუთრების თავისუფალი განკარგვა მთლიანად მოისპობოდა, საჩუქრის მიმღებებს რომ არ შეეძლოთ განუსაზღვრელი დროის მანძილზე მისთვის ნაჩუქარი ქონების არც გასხვისება და არც დაგირავება... რასაც შედეგად მოჰყვებოდა ის, რომ ამგვარ შეთანხმებას დაქვემდებარებული ქონება კომერციული ბრუნვიდან იქნებოდა ამოღებული და იქნებოდა აკუმულირებული“ მდგომარეობაში, რომლებიც გასხვისებას არ ექვემდებარება... რაც იქნებოდა სოციალური ეკონომიკისა და საზოგადოებრივი წესრიგის საზღვარგარეთ. თუმცა, საბოლოოდ, საკასაციო სასამართლოს ვერდიქტი ასეთი იყო: „სასამართლო - ... იმის გამო, რომ საკუთრება არის საგნების ყველაზე უფრო აბსოლუტური სახით გამოყენებისა და განკარგვის უფლება, მხოლოდ თუ მას არ გამოიყენებენ კანონებით ან რეგლამენტებით აკრძალული სახით; - რომ არც ერთი კანონი არ უკრძალავს ოჯახის მამას, რომელიც ჩუქნის ქონებას თავის შვილებს, დაიტოვოს მისი უზუფრუქტი, ასევე თავს მოახვიოს შვილებს პირობა, არ გაასხვისონ ან არ დააგირავონ ნაჩუქარი ქონება მის სიცოცხლეში; - რომ ეს დროებითი აკრძალვა, თავს მოხვეული მჩუქებელი მამის ინტერესში, არ შეიძლება გაიგივებული იყოს გასხვისების აბსოლუტურ და განუსაზღვრელ აკრძალვასთან, რომელსაც შედეგად მოჰყვებოდა ქონების დიდი ხნით ბრუნვიდან ამოღება“.⁶⁶³

29. გაუსხვისებლობის პირობის კანონიერება

ამდენად, გაუსხვისებლობის პირობა კანონიერი ძალის მქონე არის მხოლოდ მაშინ, თუ იგი „დროებითი“ ხასიათისაა და ხელშეკრულებაში ჩართულია „მჩუქებლის ინტერესისათვის“. გაუსხვისებლობის პირობა მუდმივი არ უნდა იყოს, რადგან მაშინ საკუთრების რეჟიმი მძიმედ იქნებოდა დამახინჯებული ამასთან, ხელშეკრულებით ან კანონით გათვალისწინებული მხარის სიცოცხლის მანძილზე გაუსხვისებლობის დებულება, შეტანილი ამ მხარის ინტერესში, ცხადია არ ნიშნავს საკუთრებითი რეჟიმის მუდმივ დამახინჯებას და არის ლეგიტიმური, როგორც ეს სამისდღეშიო რჩენის შემთხვევაში გვაქვს.⁶⁶⁴

⁶⁶³ შეად. Capitant, Terré, Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 343.

⁶⁶⁴ შეად. Zарандия, Jugeli, Abuse of property rights and terms of non-alienation according to Georgian and French law (in English), co-authored by, South Caucasus Law Journal, No. 01/2010, 109 და შემდგ. ასევე, Зарандия, Джугели, Злоупотребление правом собственности и условия неотчуждаемости по грузинскому и французскому праву, 22 და შემდგ. ასევე, სამის-

რაც შეეხება ლეგიტიმური ინტერესის მოთხოვნას, ფრანგულ სამართალში მას ფართო გაგებით გამოიყენებენ. ლეგიტიმური ინტერესი სახეზეა, როდესაც გვაქვს განმკარგველის ინტერესი, რომელსაც სურს თავისი გამოსყიდვის უფლების გამოყენების გარანტირება⁶⁶⁵ ან კიდევ, იგი უზრუნველყოფს ქონების ოჯახში შენარჩუნებას.⁶⁶⁶ გაუსხვისებლობის პირობა ხელშეკრულებაში შეიძლება მესამე პირის ინტერესებშიც ჩაიდოს, მაგალითად, ანდერძით დატოვებული ქონება გამოცხადდეს არგასხვისებადად ლეგატარის ხელში, რათა უზრუნველყოს სამუდამო შემოსავლის/რენტის მიღება. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი პირობის კანონიერება გახდება სადავო, ვის ინტერესშიც არის ეს პირობა, სწორედ მას მოუწევს სერიოზული და ლეგიტიმური ინტერესის არსებობის მტკიცება.⁶⁶⁷ აღნიშნული ენიშნაღმდეგება ზოგად პრინციპს, რომლის თანახმადაც, მტკიცების ტვირთი არის იმ პირზე, რომელიც ითხოვს გარიგების ბათილობას. ჩვეულებრივ, სწორედ ის არის ვალდებული, დაამტკიცოს იმ სამართლებრივი დეფექტის არსებობა, რომელზეც იგი აფუძნებს თავის მოთხოვნას.⁶⁶⁸ ამ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთის გადატანა გამართლებულია გაუსხვისებლობის პირობის „ანორმალური ხასიათით“, რომელიც ქონებით თავისუფალი განკარგვის პრინციპს არღვევს.⁶⁶⁹

39. გაუსხვისებლობის პირობის დარღვევა

თუ გაუსხვისებლობის პირობა ჩადებულია ჩუქების ხელშეკრულებაში და მჩუქებელს სურს, რომ ნივთი დასაჩუქრებულის ხელში დარჩეს (რის გამოც, დაადგინა აღნიშნული პირობა), ფრანგული სასამართლო პრაქტიკის

დღემოი რჩენის ხელშეკრულებაში გაუსხვისებლობის პირობით საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებით იხ. *ძლოერიშელი*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010, 429 და შემდგ.

⁶⁶⁵ შეად. ამასთან დაკავშირებით შემდეგი სასამართლო გადაწყვეტილებები: Civ. 1954 წ. 27 ივლ., Bull. civ. I, N 37; Civ. 1-ii, 1994 წ. 15 ივნ., მით. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 344.

⁶⁶⁶ ჩივ. 1-ლი, 1985 წ. 20 ნოემბერი, მით. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 344.

⁶⁶⁷ შეად. იქვე.

⁶⁶⁸ შეად. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 311 და შემდგ.

⁶⁶⁹ საფრანგეთში აღნიშნულ გადაწყვეტილებას საკანონმდებლო ცვლილებებიც მოჰყვა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ნაპოლეონის კოდექსი შეიცავდა მხოლოდ ერთ მე-900 მუხლს, რომლის თანახმადაც: „ცოცხლებს შორის ნებისმიერი განკარგვა ... ჩაითვლება ბათილად, თუ დათქმულია შეუსრულებელი პირობა ან ისეთი პირობები, რომელიც ენიშნაღმდეგება კანონსა და კეთილ ზნეს“. შემდგომში კოდექსში შევიდა 900-1 მუხლი, რომელმაც დაადგინა, რომ გაუსხვისებლობის პირობები, რომლებიც ეხება ნაჩუქარ ან ანდერძით მიღებულ ქონებას, ძალაშია მხოლოდ თუ ისინი დროებითია და გამართლებულია სერიოზული და ლეგიტიმური ინტერესით; შეად. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 344.

მიხედვით, მხოლოდ იმ პირს აქვს უფლება, მოითხოვოს ნივთის გასხვისების ბათილობა, ვის სასარგებლოდაც იყო ჩადებული ჩუქების აქტში გაუსხვისებლობის პირობა, ეხება ეს მჩუქებელს, საჩუქრის მიმღებს თუ მესამე პირს.⁶⁷⁰ როდესაც ჩუქების ხელშეკრულებაში პირობად შეტანილი გაუსხვისებლობის პირობა მიზნად ისახავს სიცოცხლის ბოლომდე რენტის გადახდის გარანტირებას, ბათილობა არ შეიძლება იქნეს მოთხოვნილი, ვიდრე არ ამოინურება იმ უფლებების ვადა, რომელნიც ამ ურთიერთობის იურიდიული საყრდენია. ამდენად, მჩუქებლის მიერ განხორციელებული მოქმედება მის სიცოცხლეში არ შეიძლება მისი მემკვიდრეების მიერ უსაფუძვლოდ იქნეს უარყოფილი.⁶⁷¹ გაუსხვისებლობის პირობის საწინააღმდეგოდ განხორციელებული გასხვისებისას, შემძენის დაცვა დამოკიდებულია თავად შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებებზე. ეჭვგარეშეა, რომ შემძენს შესაძლოა მიაღწეს ზიანი, თუკი იგი არაკეთილსინდისიერია და იცოდა გაუსხვისებლობის დატვირთვის შესახებ, რომელიც მიღებულ ქონებას ეკისრებოდა. ამ შემთხვევაში იგი გაუსხვისებლობის პირობის დამრღვევი პირის თანამზრახველი გამოდის და შესაძლოა ანაზღაურებაც დაეკისროს.⁶⁷²

საყურადღებოა, რომ BGB-ის 137-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს გასხვისებადი უფლების განკარგვის უფლებამოსილების გარიგებით გამორიცხვის ან შეზღუდვის აკრძალვას. გასხვისების აკრძალვას გერმანულ სამართალში არა აქვს სანივთოსამართლებრივი ეფექტი. თუ პირი, აკრძალვის მიუხედავად, განკარგავს ნივთს, იგი ხდება ვალდებული ზიანის ანაზღაურებაზე.⁶⁷³

§7. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მნშ-

⁶⁷⁰ ლექ. 1893 წ. 27 ნომბ, DP 94. 1. 566: Req. 1923 w. 16 იანვ, DP 1923. 1. 177, მით. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 345.

⁶⁷¹ შეად. იქვე. 344.

⁶⁷² შეად. *Zarandia, Jugeli*, Abuse of property rights and terms of non-alienation according to Georgian and French law" (in English), co-authored by, South Caucasus Law Journal, No. 01/2010, 109 და შემდგ. ასევე, *Зарандия, Джугели*, Злоупотребление правом собственности и условия неотчуждаемости по грузинскому и французскому праву, 22 და შემდგ.

⁶⁷³ შეად. *კროპაპოლოური*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 62 და შემდგ.

ენელოვანი დანანესია საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა. 170-ე მუხლის II ნაწილი განმარტავს, რომ 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. იმედგეროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ შემოიფარგლება ამ ერთი მუხლით და ზოგადი ნორმით კრძალავს საზოგადოდ უფლების ბოროტად გამოყენებას. სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად: „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. საინტერესოა ასევე სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის III ნაწილის დანანესი: „სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები“.

ამდენად, უფლებების ბოროტად გამოყენება – შიკანა გულისხმობს უფლების გამოყენებას მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. მოქმედების შიკანად კვალიფიცირობისთვის გადამწყვეტია პირის განზრახვა, რომ მისი ქმედების ერთადერთ მიზანს წარმოადგენს სხვისთვის ზიანის მიყენება, რისი დადგენა, პრაქტიკულად, ბევრ სირთულესთანაა დაკავშირებული.⁶⁷⁴ ამდენად, უიშვიათესი გამონაკლისების გარდა, უფლება არ შეიძლება იყოს თვითნებური. უფლების თანამედროვე გაგება არ გულისხმობს იმას, რომ ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე აკეთო ის, რაც გინდა, ან არ აკეთო ის, რაც არ გინდა. თავისუფლება გარკვეული გონივრული განონანსორების გარეშე, სხვა არაფერია, თუ არა თვითნებობა.⁶⁷⁵ მართალია, უფლებები გამიზნულია ინდივიდუალური ინტერესების დასაცავად, მაგრამ მაინც არ ანიჭებენ მათ მფლობელებს შეუზღუდავ პრეროგატივებს. საკუთრების უფლება თავისი სრული, აბსოლუტური ხასიათის გამო განსაკუთრებული უფლებაა, ამიტომაც საინტერესოა, რა ფარგლებშია მესაკუთრე უფლებამოსილი გამოიყენოს საკუთრების უფლება და როდის შეიძლება ჰქონდეს ადგილი უფლების ბოროტად გამოყენებას? საკუთრების თავისუფლება შემოსაზღვრულია მხოლოდ იმ ფარგლებით, რომელსაც მას უნესებს კანონი. ქართულ სამართალში ეს არის 170-ე მუხლით დადგენილი ფარგლები.

⁶⁷⁴ შეად. ქანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 108 და შემდგ.

⁶⁷⁵ შეად. ლოლაძე, სოციალური სახელმწიფო - საფრთხე ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებებისათვის? ადამიანის უფლებათა დაცვა: მიღწევები და გამოწვევები, კონსტანტინე კორკელაის რედაქტორობით, თბ., 2012, 108 და შემდგ.

ა) შემთხვევის განხილვა - დირიჟაბლების ანგარიშ⁶⁷⁶

ჟიულ კოკერელმა შეიძინა დაახლოებით 170 მეტრის სიგრძის და 10-დან 12 მეტრამდე სიგანის მიწის ნაკვეთი, მდებარე ტროლი-ბრეის ტერიტორიაზე, ადოლფ კლემან-ბაიარის მიერ აგებული დირიჟაბლების ანგარის პირდაპირ, მისგან დაახლოებით 90 მეტრის დაშორებით. კოკერელმა, რომელიც უთახმოებაში იყო კლემან-ბაიართან, თავისი საკუთრების საზღვარზე და კლემან-ბაიარის ანგარის კარის პირდაპირ ააგო დაახლოებით 15 მეტრის სიგრძისა და 10-დან 11 მეტრამდე სიმაღლის ხის ორი კარკასი, თავზე დამაგრებული 2-დან 3 მეტრამდე სიმაღლის და ერთმანეთისგან რამდენიმე მეტრით დაშორებული რკინის ოთხი სარით. ხის ეს კარკასები არ იყო არც გადახურული და არც დაფარული. ისინი განლაგებულნი იყვნენ სიგრძივ, 25-30 მეტრამდე მანძილზე და ერთმანეთისგან დამორებულინი იყვნენ რამდენიმე მეტრის ინტერვალით. ძლიერი ქარის დროს, კლემან ბაიერის დირიჟაბლების მანევრება აფრენისა და დაშვების დროს, ამის გამო, იყო ძლიერ გართულებული. ამან გამოიწვია კიდევ მისი ერთ-ერთი დირიჟაბლის დაზიანება.

კოკერელი თავისი ქმედებების გასამართლებლად ამტკიცებდა, რომ იგი ამ მოქმედებებით ეცადა კლემან-ბაიარის დაინტერესების გაზრდას, მისი სურვილი იყო კლემან ბაიარს შეესყიდა მისი მიწის ნაკვეთი უფრო მაღალ ფასად. სწორედ ეს იყო მისი, როგორც მესაკუთრის ინტერესი; ის უარყოფდა, რომ ამგვარ ქმედებას არ შეეძლო მისთვის რაიმე სარგებლის მოტანა და, მისი აზრით, სარგებელი იმაში მდგომარეობდა, რომ ამ მოქმედებებით შენუხებული კლემან ბაიარი, მას გადაუხდიდა მიწის ნაკვეთში მისთვის სასურველ ფასს.

აღნიშნული შემთხვევა წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენების კარგ ილუსტრაციას. სამართალს აქ უნევს იმის მტკიცება, რომ მესაკუთრე ბოროტად სარგებლობს თავისი უფლებით იქიდან მოყოლებული, რაც იგი მას იყენებს ერთადერთი განზრახვით – ზიანი მიაყენოს სხვას. ამ შემთხვევაში კი მიწის ნაკვეთზე ისეთი კონსტრუქციის აღმართვას, რომელსაც მისი მფლობელისთვის არავითარი სარგებელი არ მოაქვს და, გარდა სხვისთვის ზიანის მიყენებისა, სხვა მიზანი არც გააჩნია, წარმოადგენს საკუთრების უფლებით ბოროტად გამოყენების კლასიკურ მაგალითს.⁶⁷⁷

უნდა ითქვას, რომ საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების თეორიაში არის ობიექტური კონსტატაციებიც. მნიშვნელოვანია, რომ მესაკუთრის

⁶⁷⁶ ფრანგულ სამართალში ეს საკითხი სადავო გახდა საქმეზე: ადოლფ კლემან-ბაიარი ჟიულ კოკერელის წინააღმდეგ, *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 323-326.

⁶⁷⁷ შეად. ზარანდია, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, კრებული: სამართლის პრობლემები, თბ., 2012, 297-314.

მოქმედება მოკლებული უნდა იყოს ყოველგვარ სარგებელს თავად მესაკუთრისათვის და საზიანო იყოს სხვისთვის. აქედან კი, მართლაც, უპირობოდ გამოდინარეობს ზიანის მიყენების განზრახვა. მაგრამ თვით მესაკუთრისათვის სარგებლიანობის უქონლობის ცნებამ, შეიძლება სხვადასხვაგვარი განმარტება გამოიწვიოს. საქმეზე - კოკერელი კლემან-ბაიარის წინააღმდეგ, ჟრანგულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ მესაკუთრის მიერ აღმართულ კონსტრუქციებს არ მოჰქონდათ მისთვის „არავითარი სარგებელი“, მაშინ როცა თავად მესაკუთრე ვარაუდობდა ამ საშუალებით თავისი მიწის ნაკვეთში უფრო მაღალი საფასური მიეღო. ე. ი., ერთი შეხედვით, სარგებლიანობა არსებობდა. მაგრამ მხოლოდ ეს არ არის საკმარისი, სარგებლიანობის მხოლოდ ფაქტი ამ შემთხვევაში საკითხს ვერ წყვეტს, რადგან სასამართლოს განმარტებით, ეს სარგებელი არ იყო „აღიარებადი“, რადგან მისი განმაპირობებელი ინტერესი არ იყო სერიოზული და კანონიერი.⁶⁷⁸ ამდენად, იმისათვის, რომ უფლების განხორციელება არ ჩაითვალოს უფლების ბოროტად გამოყენებად, აუცილებელია უფლებამოსილ პირს ჰქონდეს დაცვის ღირსი სამართლებრივი ინტერესი ამ უფლების განხორციელების მიმართ.⁶⁷⁹

ჟრანგული სასამართლო პრაქტიკა იცნობს ისეთ გადაწყვეტილებებსაც, რომლებშიც ზიანის მიყენების განზრახვის მტკიცებულება უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტის გარეთ მოიპოვება, იმ უთანხმოებებში, რომლებიც მანამდე არსებობდა ორ მეზობელს შორის. ასეთი იყო შემთხვევა, როდესაც მეზობლებს შორის გარკვეულ საკითხზე უთანხმოების შემდეგ, ერთ-ერთი მეზობელი მეორის სახლის წინ აშენებს კედელს, მკაფიო მიზეზით – დაუფაროს მას ხედი. ეს მშენებლობა არ იყო სარგებლიანი მისთვის და ნაკარნახევი იყო მხოლოდ ბოროტი განზრახვით.⁶⁸⁰ უფლების ბოროტად გამოყენების ნიშნებს ატარებს სამეწარმეო სამართალში მცირე პარტნიორთა მიერ საზოგადოებისა და სხვა პარტნიორთა მიმართ კეთილსინდისიერების პრინციპისა და ერთგულების მოვალეობის დარღვევა, რაც გამოიხატება, მაგალითად ჩამკეტი (მაბლოკირებელი) უმცირესობის შექმნაში, რომლის დროსაც მცირე პარტნიორები არ ეთანხმებიან იმ გადაწყვეტილებას, რომელიც შესაძლოა სასარგებლო იყოს საზოგადოებისათვის.⁶⁸¹

⁶⁷⁸ შუად. *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 324 და შემდეგ: უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა მნიშვნელოვანია სააქციო სამართალშიც, შუად. *ბურდული*, სააქციო სამართლის საფუძვლები, ტომი I, თბ., 2013, 167 და შემდეგ: ასევე, *მაისურაძე*, კორპორაციულ-სამართლებრივი თავდაცვითი ღონისძიებები კაპიტალური საზოგადოების რეორგანიზაციისას, სადისკრტაციო ნაშრომი, თბ., 2014, 30.

⁶⁷⁹ შუად. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 110.

⁶⁸⁰ შუად. *Gatien contre époux Tatopoulos*, №71-13-473, <<http://carlscoaching.over-blog.com/article-28702370.html>>, [19.02.2019].

⁶⁸¹ შუად. *ბურდული*, ერთგულების მოვალეობა, როგორც უმრავლესობისა და უმცირესო-

აღსანიშნავია ისიც, რომ საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების თეორია ერთგვარად ენათესავენა სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საკითხს. რაც შეეხება უფლების ბოროტად გამოყენების შინაარსს, ის რჩება ზოგად და შეფასებით კატეგორიად, რომელიც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს. ამდენად, უფლების ბოროტად გამოყენება არის განსაკუთრებული ბუნების მქონე ქმედება და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ბოროტად გამოყენება თავისი საკუთარი კრიტერიუმებით დადგინდება, დადგება პასუხისმგებლობის საკითხი. თუ არ არსებობს უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტი, ზიანის ანაზღაურების საკითხი საერთოდ არ განიხილება. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების თეორიას დღეს პირდაპირ კონკურენციას უწევს სამეზობლო ზემოქმედების თეორია, იმისთვის, რომ გადანჯვიტოს მეზობელ მესაკუთრეთა შორის წამოჭრილი პრობლემები, თანამედროვე იურისპრუდენცია გეთავაზობს მისი გამოყენების შესაძლებლობასაც.

ბის ქმედების მასშტაბი საკორპორაციო სამართალში, „მართლმსაჯულება და კანონი“, 2012, №4, 57; ასევე, მაჭავარიანი, კორპორაციული ჯგუფების მართვა გერმანიასა და ამერიკის შეერთებულ შტატებში და მართვის პრინციპების ინტეგრაცია ქართულ კერძო სამართალში, თბ., 2016, 192.

თავი IV. საკუთრების უფლების სახეები

§1. საერთო საკუთრება

საკუთრება, პირველ რიგში, არის ექსკლუზიური, ერთპიროვნული უფლება, რომელიც მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებამოსილებათა იმ სისრულეს, რაც კი შესაძლებელია პირს ჰქონდეს ნივთზე. თუმცა, უკვე მე-19 საუკუნის ბოლოდან სოციალურად ორიენტირებულმა იურისტებმა დაიწყეს საკუთრების უფლების მკვეთრად ინდივიდუალისტური ხასიათის ეჭვქვეშ დაყენება. უკვე მთელ საუკუნეში საკუთრების უფლების კონცეფცია ხაზს უსვამს ინდივიდუალური და კოლექტიური ინტერესების შეთანხმების აუცილებლობას.⁶⁸² განსაკუთრებით სოციალურად მნიშვნელოვანი საკუთრების ობიექტებზე. ეს არ ნიშნავს „კერძო საკუთრების დასრულებას“, მაგრამ ნიშნავს ახალ თავს საკუთრების კონცეპტუალური გაგების კუთხით. ეს ნიშნავს სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნებას ჩვენი სამართლებრივი სისტემის საფუძვლისთვის, იმის აღიარებით, რომ რაიმეს მესაკუთრედ ყოფნა, არ ნიშნავს, გქონდეს უფლება გამოვიგნო ყველაფერი საკუთრების ობიექტისაგან, არამედ მესაკუთრის უფლებამოსილებანი შერწყმულია პასუხისმგებლობასთან შენარჩუნო, გაუფრთხილდე და შემოუნახო იგი შემდგომ თაობას.⁶⁸³ ჩვენ არ შეგვიძლია ამოვწუროთ პლანეტა, არ შეგვიძლია ვაკეთოთ ყველაფერი ის, რაც მხოლოდ ჩვენს ინტერესშია და ხშირ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია მოვახდინოთ ქონების გაზიარება, რათა საერთო სარგებლიანობა გაიზარდოს.

ამდენად საკუთრების უფლებასთან მიმართებით შეუძლებელია კოლექტიური, საერთო კუთვნილების ელემენტების სრული უარყოფა. საერთო საკუთრება სამოქალაქო კოდექსში ერთი - 173-ე მუხლით ნესრიგდება. კანონმდებლის ამგვარი ლაკონიზმი, შეიძლება არ იყოს შემთხვევითი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღება საბჭოთა კავშირის კოლაფსისა და საქართველოს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ მოხდა. სამოქალაქო კოდექსის შემქმნელები შთაგონებულნი იყვნენ ინდივიდუალიზმის ფილოსოფიით, ხოლო კოლექტიური, საერთო საკუთრება, წარსულის კონცეფციებთან იყო დაკავშირებული, რაც შესაძლოა საფუძველი იყო საკითხის ამგვარი გადანაცვეტისა.

საერთო საკუთრების კლასიკური შემთხვევაა საერთო საკუთრება მრავალ

⁶⁸² შეად. Praduroux, How to fairly judge restrictions to property rights: an overview on ECtHRs view on public and private interests in the regulation of property, Property law perspective II, Bram Akkermans, Marais, Ramaekers (eds.), Metro, Cambridge, Antwerp, Portland, 2014. 21-37.

⁶⁸³ შეად. Akkermans, Sustainable Property Law?, European Property Law Journal, 2018, Vol. 7, Issue 1, 3.

ვალბინიან სახლებში, თუმცა აქაც ხაზგასასმელია, რომ ბინის მესაკუთრე პირველ რიგში ბინის ექსკლუზიური მესაკუთრეა, ხოლო საერთო საკუთრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან დაკავშირებული ფასეულობაა. თუმცა ეს რეფლექსი, რომელიც ილუსტრირებას უწევს ინდივიდთა უმეტესობის ბმას საკუთრების ექსკლუზიურ ხასიათთან, არ გვაძლევს უფლებას იგნორირება გავუკეთოთ საკუთრების კოლექტიური ასპექტების სულ უფრო მზარდ მნიშვნელობას. საერთო საკუთრების ფორმები სხვადასხვაგვარია. თავად იურიდიული პირის საკუთრების უფლებაც, სოციოლოგიური თვალსაზრისით, შეიძლება იქნეს განხილული, როგორც ჯგუფის წევრების საერთო საკუთრება გარკვეულ ქონებაზე.⁶⁸⁴ ამასთან, იურიდიული ტექნიკის თვალსაზრისით, იურიდიული პირების ქონება ექვემდებარება ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმს.

ამდენად, ხშირ შემთხვევაში, საკუთრების უფლება მხოლოდ ერთ უფლებამოსილ პირს - ერთ მესაკუთრეს გააჩნია. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ საკუთრების უფლება კონკრეტულ ნივთზე რამდენიმე უფლებამოსილ პირს საერთო (თანაზიარი ან წილადი) საკუთრების ფორმით გააჩნდეს.⁶⁸⁵ სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის თანახმად, 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. ამგვარად, სამოქალაქო კოდექსში საერთო საკუთრების ორი ფორმაა მოცემული: საზიარო და წილადი საკუთრება. წილადი საკუთრების თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში.⁶⁸⁶ ამდენად, წილადი საერთო საკუთრების შემთხვევაში საერთო ნივთი ორ ან მეტ პირს ეკუთვნის ყოველი მათგანის წილის განსაზღვრით.⁶⁸⁷

საერთო თანაზიარი საკუთრების შემთხვევაში საკუთრების უფლება ნივთზე რამდენიმე პირს იმგვარი სახით აქვს, რომ თითოეული პირი მხოლოდ ნივთის წარმოსახვით-არითმეტიკულ წილად ნაწილზეა უფლებამოსილი, მაგრამ რომელიც მთლიან ნივთზე არსებობს და არა კონკრეტული ნაწილით (ნივთის

⁶⁸⁴ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les Biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 432.

⁶⁸⁵ საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებების ურთიერთმიმართების თაობაზე იხ. *შოთაძე*, საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებების მარგველირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, N2, 2009, 18-24.

⁶⁸⁶ შეად. *ბ. ზოიძე*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, მუხლი 173, 89.

⁶⁸⁷ შეად. *ქეჭელაშვილი*, სანივით სამართალი, თბ., 2014, 111.

წილით) არის შემოსაზღვრული ე.წ. იდეალური წილი.⁶⁸⁸ საერთო თანაზიარი საკუთრება ნიშნავს რეალურ უფლებას, რომელიც კოლექტიურად ეკუთვნის რამდენიმე პირს ერთ ან რამდენიმე ნივთზე.⁶⁸⁹ ასე მაგალითად, საერთო თანაზიარ საკუთრებაში იქნება ველოსიპედი, რომელიც ორმა პირმა ერთად იყიდა; საერთო კედელი, ან შენობის საერთო ნაწილები - კიბის უჯრედი; მეუღლეთა საკუთრება, რომელიც თანაცხოვრებისას არის შეძენილი. ამდენად საერთო თანაზიარი საკუთრება არის მესაკუთრეების სიმრავლის პირობებში არსებული უფლება. ამ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს მესაკუთრეთა შორის რაიმე სხვაობა მათი საკუთრების უფლების ბუნების ან რეჟიმის თვალსაზრისით.

თანსაკუთრების დროს საქმე ეხება წილად საზიარო უფლებას სამოქალაქო კოდექსის 953-ე და შემდგომი მუხლების მნიშვნელობით. საერთო ქონებაზე წილობრივი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის დამახასიათებელი ნიშანი არის ის, რომ ყოველი თანამესაკუთრე, თანაზიარი ერთობლიობისგან განსხვავებით, უფლებამოსილია განკარგოს თავისი იდეალური წილი.⁶⁹⁰ საერთო თანაზიარი საკუთრება ორ ან რამდენიმე პირს იმგვარად აქვს, რომ მათ შოლოდ ერთობლივად შეუძლიათ ნივთის განკარგვა. მაგალითად, მეუღლეთა თანაზიარი ქონება მეუღლეებს ეკუთვნის თანაბრად, წილთა განუსაზღვრელად და გამოიყენება საერთო ინტერესებში.⁶⁹¹ ცალკეულ თანაზიარ მესაკუთრეს არ შეუძლია ცალკეული ნივთის ნაწილის დამოუკიდებლად განკარგვა, რადგან თანაზიარი საკუთრება ყველას ერთიანად მიეკუთვნება.⁶⁹² ნებისმიერი არის თანასაკუთრებაზე დამოკიდებული. ამასთან, თუ წილადი საკუთრებისას მესაკუთრის წილი წინასწარ არის ცნობილი იდეალური წილის სახით, თანაზიარი საკუთრებისას ეს წილი კონკრეტულად შეიძლება განისაზღვროს ქონების გაყოფისას. მანამდე ივარაუდება, რომ წილი თანაბარია.

მაგალითი

თანსაკუთრების კლასიკური მაგალითია მეუღლეების საერთო ქონება. დაქორწინების შემდეგ, ანო და ვანო ყიდულობენ ავეჯსა და ტექნიკას ბინისთვის. ორივე მეუღლეს აქვს საკუთარი დანაზოგი და თანაბრად მონაწილეობს შენაძენის განხორციელებაში, შეძენილი ნივთები, შესაბამისად, წარმოადგენს ქორწინების განმავლობაში შეძენილ ქონებას და ორივეს

⁶⁸⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §2, 7.

⁶⁸⁹ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 447.

⁶⁹⁰ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 102.

⁶⁹¹ შეად. *რ. შენგელია, ე. შენგელია*, საოჯახო სამართალი, თბ., 2009, 154 და შემდგ.

⁶⁹² ამის მაგალითია საგვარეულო ტყე, საძოვარი, კოშკები, რომლებიც, მაგალითად სვანეთში გვარის საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, შეად. *დავითაშვილი, ონანიძე*, ჩულებითი სამართლის მოქმედება თანამედროვე ბალსზემო სვანეთში, თბ., 2016, 124.

თანაბრად მიეკუთვნება.⁶⁹³ სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლის თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა მეუღლეებს შეუძლიათ მხოლოდ ურთიერთშეთანხმებით. ამ შემთხვევაშიც, წარმოიქმნება თანასაკუთრება და თითოეულ მეუღლეს მიეკუთვნება თითოეული ნივთი ნახევრად, იგი წარმოადგენს თანამესაკუთრეს და არა ერთპიროვნულ მესაკუთრეს.

ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში გვხვდება საერთო საკუთრებასა და საზიარო უფლებასთან დაკავშირებული საინტერესო განმარტებები. კერძოდ, ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლისა და 173-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, მესაკუთრე თავის ქონებასთან მიმართებით თავისუფალია, მაგრამ მისი უფლებამოსილებანი შესაძლოა, შეზღუდული იყოს ან კანონით, ან ხელშეკრულებით. მესაკუთრის მოქმედებით არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები. მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების ბუნებიდან (საზიარო საკუთრებიდან) გამომდინარე, ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინებითაა გამოწვეული. საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა არის საგნის ღირებულების გარეშე ერთგვაროვანი ნაწილებად გაყოფის შესაძლებლობა. ერთგვაროვნებაში იგულისხმება ამ ნაკვეთთა ერთგვაროვანი ფუნქცია, იყვნენ მათთვის აუცილებელი ერთგვაროვანი სამეურნეო დანიშნულების მატარებელი, ანუ შესაძლებელი იყოს მინის ნაკვეთიდან ურთიერთობა სატრანსპორტო და სხვადასხვა კომუნიკაციის საშუალებებთან და ა.შ. საზიარო საგნის ნატურით გამოიყვანის შეუძლებლობა არ უკარგავს პირს უფლებას, საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება დაიცვას კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით – საზიარო საგნის გაყიდვის შედეგად ამ უფლების გაუქმებით, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 964-ე მუხლის თანახმად, თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხებულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მინის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით.⁶⁹⁴ სხვა საქმესთან დაკავშირებით უზენაესმა სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფის გზით ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას. დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე საერთო საკუთრება.⁶⁹⁵

⁶⁹³ შეად. რ. შენგელა, ე. შენგელა, საოჯახო სამართალი, თბ., 2009, 165 და შემდგ.

⁶⁹⁴ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1148-1194-2014, 19.03.2015.

⁶⁹⁵ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1080-1000-2017, 27.10.2017.

მაგალითი

ანოსა და ვანოს საერთო საკუთრებაში აქვთ სამოთახიანი ბინა, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში - ვანო არის 4/5, ხოლო ანო - 1/5 ნილის მფლობელი. მას შემდეგ, რამ მათ შორის ურთიერთობა გაუარესდა, ანო ყიდის თავისი ნილი. შემძენი ილია ვერ სარგებლობს საერთო საკუთრებაში თავისი ნილით, რადგან ვანო წინააღმდეგი იყო ანოს მიერ საკუთრების გასხვისებისა. ამასთან ბინას აქვს მხოლოდ ერთი შესასვლელი და ერთი სველი წერტილი. ილია ითხოვს საზიარო უფლების გაუქმებას და საზიარო საგნის გაყიდვას.

აღნიშნულ შემთხვევაში საქმე გვაქვს თანასაკუთრებასთან და საქმე ეხება წილად საზიარო უფლებას სამოქალაქო კოდექსის 953-ე და შემდგომი მუხლების მნიშვნელობით. ამ შემთხვევაში ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ უძრავი ქონების რეალურად გამოყოფა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნილების შესაბამისად - თითოეული ნილის ღირებულებისა და დანიშნულების შემცირების გარეშე არ არის შესაძლებელი. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, კონკრეტულად არის განსაზღვრული მხარეთა წილი. აქედან გამომდინარე, თითოეულ შესაკუთრეს სადავო უძრავი ქონებიდან ეკუთვნის შესაბამისი წილი. სამოქალაქო კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულ მონაწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება. ამავე კოდექსის 963-ე მუხლის თანახმად, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საზიარო საგანი წარმოადგენს უძრავ ქონებას - ბინას მრავალბინიან სახლში, რომელიც არსებითად, თავისი თვისობრივი და კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე ვერ გაიყოფა ნატურით გაყოფის გზით საინჟინრო ნორმების დაცვით, რადგან ვერ მოხერხდება ჯეროვანი კომუნიკაციების შენარჩუნება, ისეთების, როგორიც არის სადარბაზოში გასასვლელი, წყალგაყვანილობის სისტემა და საკანალიზაციო ქსელი. საყურადღებოა, რომ საზიარო საგნის გაყოფა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ გაყოფის შედეგად იგი არ დაკარგავს თავის ფუნქციონალურ და სამომხმარებლო დანიშნულებას, რაშიც იგულისხმება ობიექტის გაყოფამდე არსებული საყოფაცხოვრებო დანიშნულება. ნივთის ღირებულებაში იგულისხმება მისი საყოფაცხოვრებო დანიშნულება და არა მხოლოდ ფულადი ერთეულით გამოხატული ღირებულება.⁶⁶

⁶⁶ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1148-1194-2014, 19.03.2015.

§2. მინდობილი საკუთრება

საკუთრების მინდობა გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 724-ე და შემდგომი მუხლებით. მინდობილი საკუთრების ძირითადი ელემენტი არის ნდობა, რომელსაც ტრასტის დამფუძნებელი უცხადებს მინდობილ მესაკუთრეს და, რომლის საფუძველზეც გადასცემს მას ქონებას მინდობილ საკუთრებაში.⁶⁹⁷ სანიეთო სამართლებრივი გაგებით, მინდობილი მესაკუთრე სრულფასოვანი მესაკუთრეა. ძირითადად მინდობილ მესაკუთრეს აქვს იურიდიული ტიტული,⁶⁹⁸ ამასთან, გამომდინარე უფრო მჭიდროდ სტრუქტურირებული მინდობილი ურთიერთობისა, არსებობს ვალდებულებითსამართლებრივი ბოჭვა, რომელიც მესაკუთრის უფლებებს ზღუდავს. მინდობილი მესაკუთრე მიმნდობის მიმართ ვალდებულებითსამართლებრივად ვალდებულია, მინდობილი საკუთრება მხოლოდ კონკრეტული განსაზღვრული მიზნებისათვის გამოიყენოს.⁶⁹⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების მინდობის ინსტიტუტი ინგლისური „Trust“-ისა და გერმანული „Treuhand“-ის დებულებების საფუძველზე აღმოცენებული კონსტრუქციაა, რომელიც მინდობილი მართვის ურთიერთობას შეესაბამება, რასაც ამ ინსტიტუტის ვალდებულებითი სამართლის ნაწილში განთავსებაც ადასტურებს.⁷⁰⁰ მინდობილი მესაკუთრე მართავს საკუთრებას თავისი სახელით, მაგრამ საკუთრების მიმნდობის რისკითა და ხარჯით (სსკ, მუხლი 725 I). ამ ინსტიტუტს მიმართავენ კომერციული ურთიერთობების დროს, როდესაც დაინტერესებული პირები გარკვეულ ფუნქციებს მინდობილი მესაკუთრის მეშვეობით ახორციელებენ.⁷⁰¹ ამასთან, მინდობილი მესაკუთრე მესამე პირებთან ურთიერთობაში სარგებლობს მესაკუთრის უფლებამოსილებით, აქედან გამომდინარე, სწორედ ის არის პასუხისმგებელი მესამე პირებთან მიმართებითაც.⁷⁰² თუ მინდობილი მესაკუთრე საკუთრების მიმნდობის ინტერესების სანაწაღმდეგოდ არ იჩენს ისეთ გულისხმიერებას, როგორიც მას საკუთარი საქმეების მიმართ უნდა გამოეჩინა, იგი ვალდებულია აანაზღაუროს ამ მოქმედებით გამოწვეული ზიანი (სსკ, მუხლი 725 II). მართალია, მინდობილი საკუთრების დროს სახეზეა „მიშველი ნდობის“ ურთიერთობა და მინდობილი მესაკუთრე ფაქტობრივად არის კიდევაც მე-

⁶⁹⁷ შეად. თ. ზამბახიძე, საკუთრების მინდობა (ისტორიული მიმოხილვა), სამართალი, №1, 2000, 61.

⁶⁹⁸ შეად. Sheehan, The principles of personal property law, Hart publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2011, 19.

⁶⁹⁹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 10.

⁷⁰⁰ შეად. თ. ზამბახიძე, საკუთრების მინდობა (ისტორიული მიმოხილვა), სამართალი, №1, 2000, 66, ასევე ტ. ზამბახიძე, საკუთრების მინდობა – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ახალი ინსტიტუტი, სამართალი, №1, 2000, 46.

⁷⁰¹ შეად. Sheehan, The Principles of Personal Property Law, Oxford, Portland, Oregon, 2011, 19.

⁷⁰² შეად. ზეკუროანი, სსკ კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი I, თბ., 2001, 421.

საკუთრე, მაგრამ ეს არ ცვლის იმ მოცემულობას, რომ გადანაცვტილების მოღებისას იგი უნდა ხელმძღვანელობდეს მინდობილი პირის - ინტერესებით, და ბენეფიციარს აქვს უფლება მინდობილი მესაკუთრისაგან მიიღოს საკუთრების დაცვა და სარგებელი.⁷⁰³ ამდენად, თუკი მინდობილი მესაკუთრე თავის ვალდებულებას დაარღვევს, აღნიშნული, როგორც ნესი, არ ეხება მისი, როგორც მესაკუთრის ოურიდიულ პოზიციას. მისი სანივთო სამართლებრივი „შესაძლებლობა“ ხელშეუხებელი რჩება, მაგრამ მისი ვალდებულებით სამართლებრივი „უფლებამოსილების“ დარღვევისას, იგი ხდება ვალდებული საკუთრების მიმდობს ზიანი აუნაზღაუროს. თუკი მესამე პირმა იცის, რომ მინდობილმა მესაკუთრემ გარიგების დადებისას დაარღვია საკუთარი, როგორც მინდობილი მესაკუთრის ვალდებულებები, ამ შემთხვევაში მესამე პირთან დადებული ხელშეკრულება შესაძლოა იყოს ბათილი, როგორც მინდობილი მესაკუთრის მდგომარეობის ბოროტად გამოყენება იმგვარად, როგორც ეს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენების შემთხვევაშია.⁷⁰⁴ თუმცა, ქართულ სამართალში პრობლემურია მინდობილი საკუთრების ხელშეკრულების ფორმის საკითხი, რადგან კანონმდებლობა მოითხოვს მხოლოდ წერილობითი ფორმის დაცვას (სსკ, მუხლი 727). გასაზიარებელია მოსაზრება, რომ აღნიშნული ნორმა დაზუსტებას მოითხოვს,⁷⁰⁵ რადგან მინდობილი მესაკუთრის სამართლებრივი პოზიცია მესაკუთრის მსგავსია. განსაკუთრებით პრობლემურია უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული გარიგებების შემთხვევა, რადგან, ვინ ენდობა მინდობილ მესაკუთრეს, რომელსაც, ერთი მხრივ, უნდა შეეძლოს ხელშეკრულების შესაბამისად, თავისი შეხედულებისამებრ, დამოუკიდებლად განახორციელოს ოურიდიული და ფაქტობრივი მოქმედებები ქონების ეფექტიანი გამოყენების მიზნით⁷⁰⁶ და, მეორე მხრივ, მინდობილი მესაკუთრეობის დამფუძნებელი დოკუმენტი შედგენილია მარტივი წერილობითი ფორმით?

საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებით საკუთრების მიმდობის მიერ ქონების გადაცემის მიზანი საკუთრების მიმდობის ინტერესებში საკუთრების მართვაა. ასეთი ვალდებულებით სამართლებრივად განსაზღვრული მიზნის შესაბამისად მართვა შესაძლებელია როგორც საკუთარი თავისთვის გამოყენების გარეშე, ისე, ძირითად მიზანთან ერთად მინდობილი საკუთრების საკუთარი თავისთვის გამოყენებით. საკუთარი თავისთვის გამოყენების გარეშე მინდობილი საკუთრების შემთხვევაში, მინდობილ მესაკუთრეს, როგორც მინდობილი საკუთრების ოურიდიულ მესაკუთრეს, იგი მხოლოდ იმ მიზნებით

⁷⁰³ შეად. Sheehan, *The Principles of Personal Property Law*, Oxford, Portland, Oregon, 2011, 20.

⁷⁰⁴ შეად. Wolf, *Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §2, 10.

⁷⁰⁵ შეად. ტ. ზამბახიძე, საკუთრების მინდობა (ისტორიული მიმოხილვა), სამართალი, №1, 2000, 49.

⁷⁰⁶ შეად. ზეცურიანი, სსკ კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი I, თბ., 2001, 418.

შეუძლია გამოიყენოს, რომლებიც საკუთრების მიმდობის, როგორც ეკონომიკური მესაკუთრის ინტერესებს ემსახურება.⁷⁰⁷

საკუთარი თავისათვის გამოუყენებელი (არასასარგებლო) მიმდობილი საკუთრება ძირითადად წარმოადგენს მართვის მიმდობილ საკუთრებას იმ გაგებით, რომ საკუთრების მიმდობი საკუთრებას ნივთზე მიმდობილ მესაკუთრეს გადასცემს, რათა მან ამ ნივთს გაუწიოს მენეჯმენტი, რადგან საკუთრების მიმდობის თავად არ შეუძლია მისი მართვა, ან, რადგან მას არ სურს აღქმული იყოს როგორც ნივთის მესაკუთრე. მართვის მიმდობილი საკუთრება შესაძლებელია არსებობდეს, მაგალითად, როდესაც პარლამენტის წევრს, არ შეუძლია განახორციელოს სამენარმეო საქმიანობა და ოურიდული პირის მართვის უფლებამოსილებას სხვას გადასცემს, ან უცხოელი, რომელსაც არ შეუძლია ქვეყანაში კონკრეტული საგნების შეძენა, ამ ნივთებს ქვეყნის მოქალაქის მეშვეობით იძენს და შემდეგ თავისი ინტერესების შესაბამისად მართავს.

საკუთრების მიმდობის მიმართ გამოიყენება დავალების ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმები (სსკ, მუხლი 729), რადგან საკუთრების მიმდობის ხელშეკრულება თავისი კონსტრუქციითა და უფლება-მოვალეობათა განაწილებით ყველაზე ახლოს სწორედ ამ ხელშეკრულებასთან დგას.⁷⁰⁸ ზოგადი წესით, მიმდობილი მესაკუთრე მიმდობილ საკუთრებასთან დაკავშირებული საქმიანობისათვის არ იღებს რაიმე გასამრჯელოს, თუ მხარეთა შეთანხმებით არ არის სხვაგვარად გათვალისწინებული. ყველა ხარჯი ეკისრება საკუთრების მიმდობს. მასვე რჩება ქონების ნაყოფი (სსკ, მუხლი 726). ამასთან, როგორც აღინიშნა, ზოგ შემთხვევაში შესაძლებელია ნივთი განსაზღვრული მოცულობით მოემსახუროს მიმდობილი მესაკუთრის ინტერესებს, მაგრამ მიმდობილ მესაკუთრეს არ შეუძლია ნივთი სრულიად საკუთარი ინტერესების შესაბამისად განკარგოს, არამედ მხოლოდ საკუთრების მიმდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნების შესაბამისად.⁷⁰⁹

§3. ინტელექტუალური საკუთრება

ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი კერძო სამართლის დამოუკიდებელი სფეროა, ამდენად, ამ სასწავლო წიგნში, ინტელექტუალური საკუთრების პარაგრაფი შეიძლება იყოს ამ უფლებათა მხოლოდ მონახაზი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იყენებს ტერმინს: „ინტელექტუალ“

⁷⁰⁷ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 11.

⁷⁰⁸ შეად. ხეცურიანი, სსკ კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი I, თბ., 2001, 421.

⁷⁰⁹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 12.

ური საკუთრება“, ⁷¹⁰ რომელიც ქართულ დოქტრინაში მიიჩნევა საკუთრების სპეციფიკურ სახედ, საკუთრების ტრადიციული სახეების გვერდით, ⁷¹¹ თუმცა საავტორო და მომიჯნავე უფლებების დარღვევის საკითხები რეგულირდება სპეციალური კანონით. ⁷¹² საავტორო და მომიჯნავე უფლებები მოიაზრება საკუთრების უფლების ქვეშ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამოდინარე. თუმცა ეს უფლებები არ არის ნივთებით შემოსაზღვრული, არამედ ნებისმიერ ქონებრივი ღირებულების მქონე სიკეთეებს აერთიანებს. ⁷¹³

მაგალითისათვის, ავიღოთ საავტორო უფლება, რომელიც იცავს ნაშრომების კონკრეტულ კატეგორიებს, მაგალითად ლიტერატურული ნაწარმოები, პროგრამული უზრუნველყოფა, მხატვრული ნაწარმოებები, თუკი ისინი საკმარისად ორიგინალურია. ევროპული მიდგომით ორიგინალურად არ მიიჩნევა ნაშრომი თუკი იგი არ არის შემოქმედებითი და ორიგინალური ნაწარმოები და მხოლოდ რუტინული შრომის შედეგია, ⁷¹⁴ მაგალითად, სატელეფონო ცნობარი.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად, ყოვლისმომცველი ბატონობის და მიკუთვნებითი უფლება შესაძლებელია არსებობდეს როგორც სხულებრივ ნივთებზე, ასევე ისეთ არასხეულებრივ საგნებზე, როგორებიცაა, მაგალითად, საპატენტო ან საავტორო უფლებები აღმოჩენებზე და სხვაგვარი ინტელექტუალური შემოქმედების ქმნილებები ან სასაქონლო უფლება სახელზე, ან სხვა ნიშნებზე. ამასთანავე არსებობს განსაკუთრებული უფლებები, როგორებიცაა, მაგალითად, რეგისტრირებული სამრეწველო ნიშნები ან დიზაინი.

ამასთან, ინტელექტუალურ საკუთრებასა და ნივთობრივ საკუთრებას ბევრი საერთო ნიშანი აქვს, რადგან ორივე მიეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებებს. ⁷¹⁵ თუმცა, ინტელექტუალური საკუთრებისათვის დამახასიათებელია ის, რომ

⁷¹⁰ სამოქალაქო კოდექსი, ნიგნი 4, ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი. უნდა აღინიშნოს, რომ სამოქალაქო კოდექსის მიღებისას (1997 წლის 25 ნოემბერი) შედარებით დეტალურად მონესრიგდა ინტელექტუალური საკუთრების საკითხები, მაგრამ 1999 წლის ცვლილებებით ეს ურთიერთობები პრაქტიკულად გამოვიდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის რეგულირების სფეროდან და დღეისათვის ისინი მონესრიგებულია სპეციალური კანონით.

⁷¹¹ შეად. ზ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 173.

⁷¹² „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონი, 1999 წლის 22 ივნისი.

⁷¹³ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 14.

⁷¹⁴ შეად. Sheehan, The Principles of Personal Property Law, Second Edition, Oxford, Portland, Oregon, 2017, 3.

⁷¹⁵ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 14.

იგი შესაძლოა ერთდროულად იყოს გამოყენებული რამდენიმე სხვადასხვა ადგილას, ამდენად მათი აბსოლუტურობა უფრო ოურიდიულია, ვიდრე ფაქტობრივი.⁷¹⁶

ინტელექტუალური საკუთრების დაცვა ხორციელდება უფლების დარღვევის შესახებ მოთხოვნით და მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის საფუძველზე, რომლებიც მსგავსია სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მოთხოვნებისა. აგრეთვე ინტელექტუალური საკუთრება, როგორც უფლება, 992-ე მუხლის დაცვის ქვეშაა. განსხვავება გამომდინარეობს იქედან, რომ ინტელექტუალური საკუთრების შემთხვევაში, რადგან სახეზეა არასხეულებრივი საგნები, როგორც წესი, შეუძლებელია სანივთო მფლობელობის განხორციელება. ამ სპეციფიკის გათვალისწინებით, იმ მიზნით, რომ ეს უფლებები მესამე პირისათვის აღსაქმელი გახდეს, სანივთო მფლობელობის ადგილს იკავებს სამრეწველო საკუთრების უფლებების შემთხვევებში, როგორც წესი, რეესტრში რეგისტრაცია.⁷¹⁷

⁷¹⁶ შეად. *Parance*, La possession des biens incorporels, L.G.D.J., 2008, 415.

⁷¹⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §2, 14.

საქცია V. საკუთრების უფლების დაცვა

თავი I. ზოგადი მიმოხილვა

§1. მესაკუთრის დაცვა

თანამედროვე სამართლებრივი და საზოგადოებრივი წესრიგი ეყრდნობა კერძო საკუთრების ფუძემდებლურ ცნებას, ამდენად, საკუთრების უფლების დაცვა სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრობლემაა.⁷¹⁸ თუკი საკუთრების უფლებამ უფლებამოსილ პირს უნდა მიანიჭოს თავისუფლება მის გამოყენებაზე, ამის უზრუნველსაყოფად, მესაკუთრე უნდა აღიჭურვოს ისეთი თავდაცვითი უფლებებით, რაც მისცემს საშუალებას აღკვეთოს მის საკუთრებაზე უკანონო ზემოქმედებანი. მას უნდა შეეძლოს ზიანის მიყენების შეწყვეტისა და მისი თავიდან აცილების მიღწევა. ამ მიზანს ემსახურება საკუთრების დაცვასთან დაკავშირებით არსებული მოთხოვნები და გასაჩივრების წესი.⁷¹⁹ ამ შემთხვევაში, ჩვენი განსაკუთრებული ინტერესის საგანს წარმოადგენს კერძო სამართლებრივი დაცვის კლასიკური საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები.

§2. თავდაცვითი უფლებები

საკუთრების დაცვა კერძო პირების ჩარევისაგან გარანტირებულია, ერთი მხრივ, თავდაცვითი უფლებების არსებობით და, მეორე მხრივ – ანაზღაურების მოთხოვნების შესაძლებლობით, რომელიც მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას სანაცვლო ღირებულებაზე.⁷²⁰ თუკი საკუთრებაზე ზემოქმედება გამოიხატება

⁷¹⁸ თუმცა რომის სამართლიდან მოყოლებული სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები წარმოადგენენ საკუთრების დაცვის აღიარებულ სანივთო-სამართლებრივ საშუალებებს, შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 96, ასევე, მუჟა, ვინდიკაციური სარჩელი, როგორც სანივთო უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალება, მართლმსაჯულება და კანონი, №1, 2011, 72 და შემდგ.

⁷¹⁹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §21, 1.

⁷²⁰ შეად. იქვე. 2.

მესაკუთრისათვის მფლობელობის ჩამორთმევაში ან საკუთრების დაბრუნებაზე უარის თქმაში, მესაკუთრეს გააჩნია უკანონო მფლობელის მიმართ საკუთრების გამოთხოვის უფლება 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად. საინდიკაციო სარჩელი ჯერ კიდევ რომის სამართალში იყო ცნობილი და მისი მეშვეობით მფლობელ არამესაკუთრეს ედავებოდა მესაკუთრე არამფლობელი.⁷²¹ ხელშეშლის აღკვეთისათვის მესაკუთრეს შეუძლია დააყენოს 172-ე მუხლის II ნაწილზე დაფუძნებული მოთხოვნა მოქმედებისაგან თავის შეკავების ან უფლების დარღვევის აღმოფხვრის თაობაზე. საკუთრების მართლსაწინააღმდეგო ხელყოფის შედეგად ხელყოფამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენას ემსახურება 118-ე და 119-ე მუხლებით გათვალისწინებული თვითდაზმარების უფლება, ხოლო საკუთრების ხელყოფისაგან თავდაცვას - 116 მუხლით გათვალისწინებული აუცილებელი მოგერიების უფლება.⁷²²

საკუთრების უფლებას შესაძლებელია ზიანი არაუფლებამოსილი აღსრულებითი ღონისძიებების შედეგად მიაღგეს. თუკი აღსრულება მიექცა ნივთზე, რომელიც არ მიეკუთვნება მოვალეს, ნამდვილ მესაკუთრეს, საპროცესო სამართლებრივი წესით, შეუძლია სარჩელის შეტანა, რომ აღსრულება მისი ნივთის მიმართ დაუშვებლად გამოცხადდეს. მესაკუთრეს ამ შემთხვევაში შეუძლია გაკოტრების წარმოების შესახებ არსებული წესების შესაბამისად, მოითხოვოს მისი ნივთების გამოცალკევებით გათავისუფლება გაკოტრების მასიდან.⁷²³

§3. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა

საკუთრების უფლების ხელყოფა ან საკუთრების უფლებაში სხვადასხვა სახის ჩარევა, ზიანს აყენებს მესაკუთრეს, რომელსაც აქვს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. თავის მხრივ, აღნიშნული დამოკიდებულია ჩარევის ხარისხსა და მოცულობაზე. საკუთრების უფლების ხელყოფიდან გამომდინარე ზიანის ანაზღაურება მესაკუთრეს შეუძლია სამოქალაქო კოდექსის 992-ე და 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად. სხვისი საკუთრებით უფლებამოსილების გარეშე სარგებლობა, ნაყოფის მიღება და ა.შ. მოცულია უსაფუძვლო გამდიდრების შემადგენლობით. არამესაკუთრის მიერ გასხვისებისას მოთხოვნა წარმოიშობა 982-ე მუხლის II ნაწილიდან გამომდინარე, ხოლო სხვისი ნივთის სხვა ნივთებთან გადამუშავების, შეერთების ან შერევის შედეგად არსებული მოთხოვნები გათვალისწინებულია 982-ე მუხლის პირველი ნაწილით.⁷²⁴

⁷²¹ შეად. ნადარეიშვილი, რომის სამოქალაქო სამართალი, თბ., 2009, 71-72.

⁷²² შეად. ჩაჩავა, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, *ჭანჭურია* (რედ.), მუხლი 118, <<http://www.gccc.ge>> (19.02.2019).

⁷²³ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §21, 3.

⁷²⁴ *შნიტცერი, შატერაშვილი*. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, მუხლი

თავი II. საკუთრების გამოთხოვის უფლება – ვინდიკაცია

§1. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი მოიცავს მოთხოვნას მფლობელობის უკან დაბრუნებაზე, თუმცა იურიდიულ ლიტერატურაში გვხვდება ასევე ტერმინი საკუთრების გამოთხოვის უფლება, რადგან მესაკუთრის მოთხოვნის უფლება მისი საკუთრების უფლებიდან გამომდინარეობს. საკუთრების გამოთხოვის უფლება რომაულ სამართალში *rei vindicatio*-ს ინსტიტუტით რეგულირდებოდა,⁷²⁵ სწორედ ამიტომ ტერმინი „ვინდიკაცია“ დღემდე შემორჩა იურიდიულ სამეცნიერო ბრუნვას. სავინდიკაციო სარჩელი ეფუძნება იმ მოცემულობას, რომ მესაკუთრეს, რომელსაც ჩამოერთვა მფლობელობა, შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი მფლობელისაგან, რომელიც არაკეთილსინდისიერად აკავებს ნივთს.⁷²⁶ საკუთრების უფლებამ ნივთზე სრული ბატონობა უნდა უზრუნველყოს, მათ შორის ფაქტობრივი ბატონობა – მფლობელობის სახით. ცხადია მესაკუთრეს სხვა უფლებამოსილებებთან ერთად აქვს მფლობელობის უფლებაც და თუკი მოხდება მესაკუთრისათვის მფლობელობის ჩამორთმევა, მას შეუძლია არაუფლებამოსილ მფლობელს 172-ე მუხლის I ნაწილის საფუძველზე შესაბამისად მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება.

საყურადღებოა, რომ ვიდრე ნივთი არის არაუფლებამოსილი პირის მფლობელობაში, სწორედ ის იღებს ამ ნივთის გამოყენების შედეგად ფაქტობრივ სარგებელსაც, რომელსაც, როგორც წესი, მესაკუთრე უნდა იღებდეს. ასევე შესაძლებელია, რომ ნივთმა დაკარგოს თავისი ლირებულება, რადგან მფლობელმა ის ბოლომდე გამოიყენა, ზოგ შემთხვევაში კი ის გაიხარჯა, დაზიანდა, მთლიანად განადგურდა. თუმცა, შესაძლოა, პირიქითაც მოხდეს და ნივთის მფლობელმა ნივთზე იმგვარად იზრუნოს და მოუაროს, რომ ნივთის ლირებულება გაიზარდოს. ზემომოყვანილი ვარიაციებით ცხადი ხდება, რომ კანონი მესაკუთრისა და უკანონო მფლობელის ურთიერთობის მონესრიგებისას ვერ დაკმაყოფილდება მხოლოდ მფლობელობის მესაკუთრისათვის დაბრუნების მოთხოვნით, არამედ სამართლიანი ბალანსისათვის ყურადღება უნდა მიაქციოს სხვა გარემოებებსაც. აღნიშნული ვრცელდება მესაკუთრის მოთხოვნებით სარგებლის გადაცემასა და ზიანის ანაზღაურებაზე, აგრეთვე

982: <<http://www.gccc.ge>>

⁷²⁵ შეად. რომის სამართალში ვინდიკაციების წესთან დაკავშირებით, რომის სამართლის ძეგლები, გაუსის ინსტიტუციები, ლათინურიდან თარგმნა, ნინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო ნუგ ზარ სურვულაძემ, თბ., 2011, IV, 5, 184; IV, 16-17, 186-188, ასევე, გაროშვილი, ხოფერია, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 313.

⁷²⁶ შეად. Terré, Simler, Droit civil, Les biens, 8-e édition, Paris, 2010, 409.

მფლობელის საპირისპირო მოთხოვნებით (აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება, თან წაღების უფლება, მაგალითად, თუ მფლობელმა ნივთს არსებითი შემადგენელი ნაწილის სახით მიუერთა სხვა ნივთი და ა.შ.).⁷²⁷ ყველა ეს მოთხოვნა გამომდინარეობს კონკრეტული შემთხვევებიდან და მხედველობაში მიიღება როგორც უძრავ, ასევე მოძრავ ნივთებთან მიმართებით თანაბარი მოცულობით.

§2. მოთხოვნა 172-ე მუხლის I ნაწილიდან გამომდინარე

ა) მოკლე მიმოხილვა

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება. საენციკაციო სარჩელი არის საკუთრებაში არსებული ნივთის ჩამორთმევის წინააღმდეგ მიმართული საწინააღმდეგო მოთხოვნა, რომელიც მესაკუთრეს ანიჭებს მფლობელისაგან ნივთის დაბრუნების მოთხოვნის უფლებას.⁷²⁸ თუმცა, რადგან მფლობელი შესაძლოა უფლებამოსილი იყოს მფლობელობაზე, თუკი მან ნივთი მესაკუთრისაგან, მაგალითად, იყიდა ან იქირავა, შეუძლებელია მოთხოვნა ნებისმიერი მფლობელის წინააღმდეგ არსებობდეს. სწორედ ამიტომ, თავად 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი აწესებს ფარგლებს: გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისადაც დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მის კუთვნილებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფიც. ეს წესი ეხება ასევე პირდაპირი მფლობელობის ურთიერთობას არაპირდაპირ მფლობელთან. ამდენად, თუკი მფლობელი მესაკუთრის მიმართ მფლობელობაზე უფლებამოსილი პირია, მესაკუთრეს არ შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი. მესაკუთრის მოთხოვნა მფლობელობის გადაცემაზე არსებობს მხოლოდ უკანონო მფლობელის მიმართ, ანუ მფლობელის მიმართ, რომელსაც არ გააჩნია ფლობის უფლება.

ბ) მტკიცების ტვირთი

ზოგადი მტკიცებითსამართლებრივი პრინციპებიდან გამომდინარე, მოთხოვნაზე უფლებამოსილმა პირმა მისთვის სასარგებლო მოთხოვნის წინაპირობები, მეორე მხარემ კი მისთვის ხელსაყრელი თავდაცვითი საშუალებების წინაპირობები უნდა დაამტკიცოს. იმით, რომ 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი საკუთრების გამოთხოვის უფლებას მხოლოდ საკუთრებასა

⁷²⁷ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §21, 5.

⁷²⁸ შეად. *Hütte, Helborn*, Sachenrecht I, Mobiliarsachenrecht, 2 Aufl., 2005, Bremen, 237.

და მფლობელობაზე დამოკიდებულს ხდის, მესაკუთრე ატარებს მტკიცების ტვირთს მხოლოდ ამ წინაპირობებისათვის.⁷²⁹ ეს ნიშნავს, რომ მესაკუთრეს, რომელსაც თავისი საკუთრების უფლება და მფლობელობა სხვა პირისა აქვს დასამტკიცებელი (დასასაბუთებელი), თავის მოთხოვნას დაიკმაყოფილებს, თუკი მფლობელს არ შეუძლია, თავის მხრივ, თავისი მფლობელობის უფლების დასაბუთება.⁷³⁰

გ) საეინდიკაციო სარჩელის წინაპირობები

პირველ რიგში, უნდა განიმარტოს, რომ არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები:

- ა. მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე;
- ბ. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;
- გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.⁷³¹

საყურადღებოა, რომ აღნიშნული წინაპირობები უნდა არსებობდეს კუმულატურად, ანუ სახეზე უნდა იყოს სამივე წინაპირობა.⁷³² ამდენად, მოთხოვნის მფლობელი უნდა იყოს მესაკუთრე, რაც შეეხება გამოსათხოვ, დასაბრუნებელ ნივთს, 172-ე მუხლიდან გამომდინარე მოთხოვნა ეხება როგორც მოძრავი, ასევე, უძრავი ნივთების უკან დაბრუნებას. იგი მოიცავს ყოველთვის მხოლოდ კონკრეტულ ნივთს, და არა სხვა ნივთებს, რომლებიც თავდაპირველი ნივთის ადგილზე არსებობს.⁷³³ ასევე, მაგალითად, ქონება არ წარმოადგენს სამართლებრივი დაცვის ერთიან ობიექტს და მის მიმართ არ გამოიყენება ვინდიკაცია ან ნეგატორული სარჩელი, როგორც ეს ცალკეულ ნივთებთან დაკავშირებით ხდება.⁷³⁴ ამ სამი წინაპირობის ერთდროული არსებობა წარმოადგენს საეინდიკაციო მოთხოვნის საფუძველს.

1. მოსარჩელის საკუთრების უფლება

ვინდიკაციის მოთხოვნის უფლებაზე უფლებამოსილია მხოლოდ მესაკუთრე. ამდენად, პირველ რიგში, აუცილებლად დანერგვით უნდა შემოწმდეს წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელე მართლაც მესაკუთრეს. ნორმა ანალოგიით გამოიყენება ასევე პირობადებული საკუთრების მფლობელის სასარგებლოდ,

⁷²⁹ შეად. რომის სამართლის ძეგლები, გაოუსის ინსტიტუციები, ლათინურიდან თარგმნა, ნინაიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო *ნუგ ზარ სურგულაძემ*, თბ., 2011, II, 194, 1

⁷³⁰ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, §21, 7.

⁷³¹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, *ნას-774-735-2013*, 11.11.2012.

⁷³² შეად. *მარიამიძე*, კაზუსები და მათი ამოხსნის მეთოდები საწივო სამართალში, წიგნი I, თბ., 2014, 27.

⁷³³ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, §21, 16.

⁷³⁴ შეად. *ქანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 158 და შემდეგ.

რომელიც არ ფლობს სრული საკუთრების უფლებას, მაგრამ პირობადებული საკუთრება მიიჩნევა საკუთრების უფლების წინარე საფეხურად და სამოქალაქო კოდექსიც მას სანივთო უფლებად განამტკიცებს.⁷³⁵ ვინდოკაციის მოთხოვნა აქვს აგრეთვე თანამესაკუთრეს, რამდენადაც საქმე ეხება მისი წილის შესაბამის თანამფლობელობას. მას შეუძლია მისი თანამფლობელობის აღიარება მოითხოვოს (სსკ, მუხლი 155 IV). ამიტომ მას აგრეთვე შეუძლია მთლიანი ნივთის გადაცემის მოთხოვნა დააყენოს; ამასთან, მას არ აქვს უფლება, შესრულება მხოლოდ თავისთვის მოითხოვოს, არამედ მან უნდა მოითხოვოს შესრულება ყველა თანამესაკუთრის მიმართ ერთობლივად.⁷³⁶

მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების უფლება, არსებითად ხასიათდება იმით, რომ არ ემორჩილება სრულყოფილ და უტყუარ მტკიცებას. ნებისმიერი პირი, ვინც იძენს ნივთს სხვა პირისაგან, ვალდებულია დამტკიცოს, რომ ეს უფლება შეიძინა სხვა პირისაგან, რომლისაგანაც იმ პირს ასევე შეძენილი ჰქონდა ეს უფლება და ასე დაუსრულებლად. არსებული მტკიცებულებების გარდაუვალი არასრულყოფილების გათვალისწინებით, ვადის ფაქტორის დამატებით, სრულფასოვანი დასაბუთება ძალიან გართულებულია. აქედან მომდინარეობს სახელწოდებაც „*Probatio Diabolica*“⁷³⁷ - ეშმაკის მტკიცებულება, რომელიც ძველ დროში არსებობდა საკუთრების მტკიცებასთან დაკავშირებით.⁷³⁸

შესაძლოა, პირი არ იყოს მესაკუთრე, მაგრამ ასეთად ივარაუდებოდა. საჯაროობის პრინციპის გამოვლინება სანივთო სამართალში გარკვეული სახით არის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფიცია. თავისი საკუთრების უფლების დასადასტურებლად მესაკუთრეს შეუძლია დაეყრდნოს სამოქალაქო კოდექსით განმტკიცებული პრეზუმფიციებით უძრავი ნივთების შემთხვევაში 312-ე მუხლის პირველ ნაწილს, რომლის მიხედვითაც, რეესტრის მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში კი მოქმედებს 158-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფიცია – ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ.⁷³⁹ სამართალი იყენებს ამ ფაქტობრივ პრეზუმფიციას, მაგრამ

⁷³⁵ შეად. *თოთლაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 172, 80 და შემდეგ.

⁷³⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §21, 10.

⁷³⁷ ეშმაკის მტკიცებულება - ლოგიკური დილემა. როდესაც მტკიცებულებებით დასტურდება, რაიმეს არსებობა, მტკიცებულებების არარსებობა არ უარყოფს ამას. სანინააღმდეგო განცხადების არარსებობას მიყვართ განცხადების სისწორემდე.

⁷³⁸ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 419.

⁷³⁹ ამასთან დაკავშირებით შეად. *ზარანდია*, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ – პრეზუმფიციის გამოყენების წინაპირობები და გამოწვევები, აკაკი ლაბაძე

საბოლოო ჯამში ეს მხოლოდ მფლობელობაა, რომელიც არის საკუთრების მტკიცების საუკეთესო საშუალება.⁷⁴⁰ თუმცა, პრეზუმფცია მოქმედებს მანამ, სანამ ის უარყოფილი არ იქნება.⁷⁴¹

2. გამოსათხოვი, დასაბრუნებელი ნივთი

მოთხოვნის უფლების საგანი შეიძლება იყოს ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი. ნივთების ერთობლიობის შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლება ვრცელდება თითოეულ ნივთზე ცალ - ცალკე.⁷⁴² ამასთან, 172-ე მუხლიდან გამომდინარე, მოთხოვნა ეხება როგორც მოძრავ, ასევე უძრავ ნივთებს. იგი მოიცავს ყოველთვის მხოლოდ კონკრეტულ ნივთს, და არა სხვა ნივთებს, რომლებიც თავდაპირველი ნივთის ადგილზე არსებობს.

მაგალითი

ანო პოულობს რესტორნის მაგიდაზე 50-ლარიან კუპიურას. ამ ფულით იგი იხდის თავისი სადილის თანხას 30 ლარს და ხურდის სახით მიმტანისაგან 20 ლარს იღებს. ვანო ამტკიცებს, რომ 50-ლარიანი კუპიურა ეკუთვნის მას, რადგან დარჩა თანხა რესტორნის მაგიდაზე და ითხოვს ანოსაგან ხურდად მიღებული 20 ლარიანი კუპიურის უკან დაბრუნებას 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე.

ამ შემთხვევის ანალიზისას საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ვანოს მითითება 172-ე მუხლზე უსაფუძვლოა, 20-ლარიან კუპიურაზე, რომელიც ანომ მიიღო როგორც ხურდა, მას გადაეცა საკუთრების უფლება 186-ე მუხლის შესაბამისად. ეს კუპიურა ვანოს საკუთრება არასდროს ყოფილა. ამდენად, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი არ იძლევა არანაირი ღირებულების ვინდიკაციის შესაძლებლობას. იგი მიმართულია კონკრეტული ნივთის უკან გადაცემაზე და არა ფულადი ღირებულების გამოთხოვაზე. ამიტომ ვანოს 172-ე მუხლის შესაბამისად არც 20-ლარიანი კუპიურის და არც 50 ლარის მოთხოვნა არ შეუძლია.⁷⁴³

₪

სწორედ ამ მოსაზრებებით, სავინდიკაციო მოთხოვნის წარდგენის შესაძლებლობა სადავოა მოხმარებად ნივთებთან მიმართებით,⁷⁴⁴ რადგან მოხმარება-

ტყავას საიუბილეო კრებული, თბ., 2012, 200-208.

⁷⁴⁰ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 421.

⁷⁴¹ შეად. რ. *ფუტყარაძე*, პრეზუმფციის პრობლემა თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში, სამართალი, №7, 2001, 25 და შემდგ.

⁷⁴² შეად. *თოთლაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 172, 82.

⁷⁴³ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §21, 16.

⁷⁴⁴ შეად. *ჩაჩავა*, მოთხოვნების და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამარ-

დი ნივთების (ფული, სანავი და სხვა) ჩვეულებრივი დანიშნულება მათი მოხმარებით ელინდება, შესაბამისად, შესაძლებელია სავინდიკაციო მოთხოვნის წარდგენის მომენტში ასეთი ნივთი უკვე მოხმარებული და გაღებული იყოს და, შესაბამისად, მისი უკან გამოთხოვა ვერ განხორციელდეს. ამდენად, ვინდიკაციის უფლება მანამდე არის, სანამ ნივთი არის სახეზე და არ განადგურებულია. თუკი უკანონო მფლობელობაში არსებული ნივთი მოისპო, სარჩელის საფუძველიც შეიცვლება და სავინდიკაციო სარჩელი ტრანსფორმირდება დელიქტურ სარჩელად.⁷⁴⁵

3. მოთხოვნის ადრესატის მფლობელობა

მესაკუთრის მოთხოვნა მფლობელობის აღდგენაზე მიმართულია არამართლზომიერი მფლობელის მიმართ, შესაბამისად, მოთხოვნის ადრესატს უნდა ჰქონდეს მიმდინარე, არსებული მფლობელობა. ამასთან, მოთხოვნის ადრესატის მართლზომიერი მფლობელობა გამოორიცხავს სავინდიკაციო სარჩელის შესაძლებლობას.⁷⁴⁶ საყურადღებოა, რომ სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი არ წარმოადგენს მფლობელს უფლებრივი გაგებით და, აქედან გამომდინარე, არ წარმოადგენს მოთხოვნის სათანადო ადრესატს. კარგავს რა მფლობელი მფლობელობას ან გადასცემს იგი მას სხვა პირს, ამგვარად, მოთხოვნა, 172-ე მუხლიდან გამომდინარე, მის მიმართ აღარ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს, არამედ იგი მიმართული უნდა იყოს ახალი მფლობელის მიმართ. მოთხოვნა 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად არ არსებობს, თუკი მფლობელს მესაკუთრის მიმართ გააჩნია მფლობელობის ნამდვილი უფლება, რადგან 162-ე მუხლი ითვალისწინებს მართლზომიერი მფლობელის დამცავ დანაწესს, რომ დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს ჩამოერთვას მფლობელობა.

მაგალითი

ანო მიაქირავა ვანოს ველოსიპედი. შეუძლია თუ არა ანოს ქირავნობის ვადის გასვლამდე მოსთხოვოს ვანოს ველოსიპედის უკან დაბრუნება?

ანო არის ველოსიპედის მესაკუთრე, ხოლო ვანო ველოსიპედის მფლობელი (სსკ, მუხლი 155, I). ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე (სსკ, მუხლი 531) ვანო იძენს უფლებას ველოსიპედის ფლობაზე ანოსთან მიმართებით (სსკ, მუხლი 162). შესაბამისად, ვანო არის მართლზომიერი მფლობელი, რადგან მისი მფლობელობა ეფუძნება ვალდებულებითსამართლებრივ

თაღში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2010, 142 და შემდგ.

⁷⁴⁵ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული საწიგნო სამართალი, თბ., 2003, 101.

⁷⁴⁶ შეად. თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 172, 79 და შემდგ.

ხელშეკრულებას და ანოს არა აქვს უფლება ქირავნობის ვადის გასვლამდე ვანოს მოსთხოვოს ველოსიპედის უკან დაბრუნება.

საკუთრების გამოთხოვის უფლება არსებობს არამხოლოდ პირდაპირი, არამედ, აგრეთვე არაპირდაპირი მფლობელის მიმართაც. არაპირდაპირი მფლობელისაგან, გაბატონებული შეხედულების თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია არჩევისამებრ მოითხოვოს მოთხოვნის დათმობის გზით არაპირდაპირი მფლობელობის მოთხოვნის უფლება ან პირდაპირი მფლობელობის გადაცემა. ამგვარად მესაკუთრეს შეუძლია განსაკუთრებით იმ შემთხვევაზე მოახდინოს რეაგირება, როდესაც პირდაპირი მფლობელი ნივთს ამასობაში არაპირდაპირ მფლობელს უკან გადასცემს.⁷⁴⁷

სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლით გათვალისწინებული მართლზომიერი მფლობელობა შესაძლებელია წარმოიქმნას როგორც სანივთო უფლებებიდან, ისე ვალდებულებითი უფლებებიდან, კანონის საფუძველზე და სხვ. მფლობელობა შეიძლება წარმოიშვას ისეთი სანივთო უფლებებიდან, როგორებიცაა უზუფრუქტი, გირავნობა, ან ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე – ქირავნობა, იჯარა და სხვა.⁷⁴⁸ ყველა ეს უფლება, თავისი შინაარსით ითვალისწინებს უფლებამოსილ პირზე მფლობელობის გადაცემას, ხოლო თავისი აბსოლუტური ხასიათის გამო, სანივთო უფლება მოქმედებს ნებისმიერი პირის მიმართ, მაშასადამე, შესაბამისი მესაკუთრის მიმართაც.⁷⁴⁹ მფლობელობა შესაძლოა ასევე წარმოიშვას ისეთი ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობებიდან, როგორიცაა ნასყიდობა, ქირავნობა, იჯარა.

მფლობელობის უფლება აგრეთვე შესაძლებელია წარმოიქმნას კანონისმიერი სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე, მაგალითად მშობლების მიერ შვილებზე ზრუნვის უფლება მშობლებს ანიჭებთ მფლობელობის უფლებას შვილის საკუთრებაში არსებულ ნივთებზე. გარდა ამისა, მფლობელობის უფლება წარმოიქმნება დავალების შემსრულებლის სასარგებლოდ დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების შემთხვევაში. აგრეთვე, მოუხედავად იმისა, რომ დავალების შემსრულებელმა მოთხოვნისას ნებისმიერ დროს ნივთი უნდა დააბრუნოს, იგი წარმოადგენს უფლებამოსილ მფლობელს მანამ, სანამ ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნა არ განხორციელდება.⁷⁵⁰

⁷⁴⁷ მეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §21, 18.

⁷⁴⁸ მეად. თათილაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ქანტურია (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 172, 82.

⁷⁴⁹ მეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §21, 21.

⁷⁵⁰ მეად. იქვე. 25.

დ) დაკავების უფლება

ნივთის გამოთხოვის უფლებას შესაძლებელია, აგრეთვე, მაგალითად 776-ე მუხლით⁷⁵¹ ან 163-ე მუხლის III ნაწილით გათვალისწინებული დაკავების უფლება დაუპირისპირდეს. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ დაკავების უფლება ჯერ კიდევ არ იძლევა უფლებას მფლობელობაზე 162-ე მუხლის შესაბამისად. დაკავების უფლება შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს, როგორც შესაგებელი. იგი იცავს არა მფლობელობისა და სარგებლობის ინტერესს, არამედ უზრუნველყოფს მოთხოვნების შესრულების ერთდროულობას და ამიტომ იგი განიხილება, როგორც ხელშემწყობი ურთიერთსანაცვლო გადაცემისათვის (გადაცემა ხელიდან ხელში).⁷⁵²

§3. საკუთრების მუდმივი ხასიათი vs. სავინდიკაციო მოთხოვნის ხანდაზმულობა

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.⁷⁵³ კანონით განსაზღვრულია ის გამონაკლისები, რომლებზეც ხანდაზმულობის ვადის მოქმედება არ ვრცელდება. მათ მიეკუთვნება: პირადი არაქონებრივი უფლებები, მენაბრეთა მოთხოვნები ბანქსა და სხვა საკრედიტო დაწესებულებებში შეტანილი ანაბრების გამო (სსკ, მუხლი 128 II). ხანდაზმულობის საგანი არის ფარდობითი უფლება-მოთხოვნა – და არა აბსოლუტური უფლება. მაგალითად, ხანდაზმულობა არ ვრცელდება საკუთრების უფლებაზე: მესაკუთრე მარადიულად რჩება მესაკუთრედ, მაგრამ ხანდაზმულობა ვრცელდება მესაკუთრის სავინდიკაციო მოთხოვნაზე – გამოითხოვოს სხვისი უკანონო მფლობელობიდან თავისი ნივთი. პრაქტიკულად ეს იმას ნიშნავს, რომ მესაკუთრე, თუმცა რჩება ნივთის მესაკუთრედ, კარგავს მფლობელისაგან ნივთის გამოთხოვის უფლებას, თუკი იგი გაუშვებს ხანდაზმულობის ვადას.⁷⁵⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არ ითვალისწინებს სავინდიკაციო მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადას და, ერთი შეხედვით, ეს ვადა ზოგადი ათწლიანი ვადის ფარგლებში მოიაზრება. ამასთან, უძრავ და მოძრავ ნივთებზე საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენისათვის კანონით დადგენილია განსხვავებული წინაპირობები და განსხვავებული ვადები: კერ-

⁷⁵¹ შეად. *თითლაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 172, 83.

⁷⁵² შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §21, 28.

⁷⁵³ ხანდაზმულობის ტერმინის საკითხთან დაკავშირებით იხ. *ლომძე*, ხანდაზმულობა, სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, *ფერაძე* (რედ.), წიგნი I, თბ., 2010, 370 და შემდგ.

⁷⁵⁴ შეად. *ქანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 120 და შემდგ.

ძოდ, თუკი პირი მოძრავ ნივთს 5 წლის განმავლობაში უწყევტად ფლობს, როგორც საკუთარს, მოიპოვებს მასზე საკუთრების უფლებას (სსკ, მუხლი 165 I). ამასთან მოძრავი ნივთის შეძენა დაუშვებელია, თუკი გამოკვეთილია არაკეთილსინდისიერი ფლობა (სსკ, მუხლი 165 II). უძრავ ნივთებთან მიმართებით მოთხოვნები უფრო მკაცრია და მხოლოდ 15 წლის მანძილზე რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი და პირის მიერ ნივთის საკუთრად ფლობა ითვლება საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის წინაპირობებად (სსკ, მუხლი 167). ამასთან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1507 მუხლის IV ნაწილის თანახმად 167-ე მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენის ვადის ათვლა დაიწყო 1993 წლის 23 ივლისიდან, როდესაც საქართველოში ამოქმედდა საკუთრების უფლების შესახებ საქართველოს კანონი.⁷⁵⁵ ამდენად, ე.წ. შეძენითი ხანდაზმულობით, საკუთრების შეძენა შესაძლებელია 5 და 15-წლიანი ვადის გასვლის შემდგომ. აღსანიშნავია, რომ უძრავ ნივთებთან მიმართებით კანონით დადგენილი შეძენითი ხანდაზმულობის 15-წლიანი ვადა უფრო ხანგრძლივი ვადაა, ვიდრე ხანდაზმულობის ზოგადი 10-წლიანი ვადა. ამ ჭრილში მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 16 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც „საკუთრების აბსოლუტური უფლებიდან გამომდინარე, სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის II ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია არ ფლობდეს კუთვნილ ნივთს, ისევე, როგორც მესაკუთრეს შეუძლია არ ისარგებლოს კუთვნილი ნივთით. ამდენად, მესაკუთრეს აქვს საკუთარი ნივთის ფლობისა და სარგებლობის თავისუფლება... ეს კი გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან მისი გამოთხოვა. შესაბამისად, მესაკუთრის აღნიშნული თავისუფლების ხანდაზმულობის შემზღუდავი დანაწესისადმი დაქვემდებარება ეწინააღმდეგება საკუთრების ფუნქციას, მის აბსოლუტურ ბუნებას, საქართველოს კონსტიტუციისა და სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნულ ნორმებს, სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებს.“⁷⁵⁶

§4. სამართლებრივი შედეგი: ნივთის გამოთხოვა

ვინდოკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთის მფლობელობა.⁷⁵⁷ ამდენად, 172-ე მუხლიდან გამომდინარე, მოთხოვ-

⁷⁵⁵ შეად. პრაქტიკის ანალიზი, *ლაზარაშვილი*, სასამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში, *ლაზარაშვილი, ლობჯანიძე, ლილუაშვილი, ზარნაძე*, თბ., 2003, 12.

⁷⁵⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 16.09.2005. ამასთან დაკავშირებით, ასევე, *რუსიაშვილი, სირდაძე, გენატაშვილი*, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, 2019, გვ. 24 და შემდგ.

⁷⁵⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 97.

ნა მიმართულია ნივთის მესაკუთრისათვის დასაბრუნებლად. ნივთის უკან გამოთხოვნის უფლების საფუძველზე, წარმოიქმნება კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა მესაკუთრესა და მფლობელს შორის. ვალდებულების შესრულების ადგილისათვის გამოიყენება 362-ე მუხლის ზოგადი რეგულაცია. როგორც წესი, ნივთი იქ უნდა დაბრუნდეს, სადაც იგი იმ მემენტისათვის იმყოფება. შესაბამისად სხვა გარემოებების არარსებობისას კეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ მოქმედებს ე.წ. წაღების ვალდებულება.⁷⁵⁸

მაგალითი

ანოსთვის მოპარული ავტომანქანა აღმოჩენილ იქნა კეთილსინდისიერ ვანოსთან ზუგდიდში. ავტომანქანის ანოსათვის მის საცხოვრებელ ადგილზე მიყვანის საფასური მან თავად უნდა გადაიხადოს, რადგან საქმე გვაქვს „წაღების ვალდებულებასთან“. სადავოა, თუ რა მოქმედებს მფლობელის მიმართ, რომელიც ნივთს არაკეთილსინდისიერად, მაგალითად, პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების მიზნით სხვა ადგილას გადაიტანს. უფრო მეტად დამკვიდრებული შეხედულების თანახმად არაკეთილსინდისიერი მფლობელი, ამ შემთხვევაში ვალდებულია საკუთარი ხარჯით დააბრუნოს ნივთი თავდაპირველ ადგილას. სხვა შეხედულების თანახმად, ვინდოკაციის მოთხოვნა ყოველთვის უნდა შესრულდეს იქ, სადაც ნივთი ამ დროისათვის იმყოფება.⁷⁵⁹ ადგილმდებარეობის არახელსაყრელი შეცვლის შედეგად მფლობელი ვალდებულია მესაკუთრის მიმართ აგოს პასუხი, აგრეთვე, წაღების დამატებითი ხარჯებისათვის, რაც, შესაძლოა, გამომდინარეობდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლიდან.

საყურადღებოა, რომ მოთხოვნა 172-ე მუხლიდან გამომდინარე, გამოიყენება აგრეთვე კანონისმიერი მოთხოვნების გვერდით, მაგალითად, უსაფუძვლო გამდიდრებიდან, დელიქტიდან და ა.შ. არაუფლებამოსილი პირის მიერ ბათილი განკარგვისას მესაკუთრეს შეუძლია აირჩიოს, სურს 172-ე მუხლიდან გამომდინარე ნივთის დაბრუნების მოთხოვნა, თუ ბათილი განკარგვის მონონებით 982-ე მუხლით გათვალისწინებული არაუფლებამოსილი პირისგან გასხვისების შედეგად მიღებული შემოსავლის მიღება. უძრავ ნივთებთან

⁷⁵⁸ წაღების ვალდებულებისას მოვალემ შესრულება თავის საცხოვრებელ ადგილზე უნდა განახორციელოს და შესრულების შედეგად ამ ადგილას უნდა დადგეს. წაღების ვალდებულებისას კრედიტორმა შესრულება მოვალისგან უნდა წაიღოს, შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §21, 32, ვალდებულების შესრულების ადგილთან დაკავშირებით შეად. ასევე, ზარანდიძე, სახელმეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები, თბ., 10 და შემდეგ; ასევე, *ძლიერიშვილი*, სახელმეკრულებო სამართალი, *ძლიერიშვილი, ცერცვაძე, რობაქიძე, სვანაძე, ცერცვაძე, ჯანაშია* (რედ.), თბ., 2014, 469.

⁷⁵⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §21, 32.

მიმართებით ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივი შედეგია ის, რომ ხდება ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობის აღდგენა. უფლებაჩამორთმეული მფლობელი ვალდებულია დააბრუნოს ის შემადგენელი ნაწილები, რაც დაკავშირებულია უძრავ ნივთთან. თავად უფლებაჩამორთმეული მფლობელი გაძევებულია მფლობელობიდან. ამასთან, მფლობელობის ხანგრძლივობასა და ხარისხზე არის დამოკიდებული ზიანის ანაზღაურების საკითხი. ნებისმიერი უპირატესობა, რაც ახლავს უძრავ ნივთს – ნაყოფი, შემოსავალი, გადადის მესაკუთრის ხელში. ფრანგულ სამართალში არსებული შეხედულებით მესაკუთრე უფლებამოსილია უფლებაჩამორთმეული მფლობელისაგან დაიბრუნოს ნაყოფი ნატურალური სახით, თუკი ამ სახით ნაყოფის დაბრუნება შეუძლებელია – დაიბრუნოს შესაბამისი თანხა,⁷⁶⁰ რომელიც იქნება ამ ნაყოფის ღირებულების ექვივალენტი, თუმცა აღნიშნული არ ეხება კეთილსინდისიერ მფლობელს.

⁷⁶⁰ შეად. Terré, Simler, Droit civil, Les biens, 8-e édition, Paris, 2010, 410.

თავი III. ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა - ნებატოროული სარჩელი

§1. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული წესი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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. ამდენად, თუკი 172-ე მუხლის პირველი ნაწილი მესაკუთრეს აძლევს უფლებას გამოითხოვოს ნივთი სხვისი უკანონო მფლობელობიდან, 172-ე მუხლის მეორე ნაწილი ყველა იმ შემთხვევას მოიცავს, როდესაც საკუთრების უფლების ჩამორთმევა სახეზე არ არის, მაგრამ საკუთრების უფლების ხელყოფა ხდება სხვა გზით (ე.წ. *actio negatoria*). ამდენად, მესაკუთრის უფლებამოსილებანი დაცული უნდა იყოს საკუთრების ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ უკავშირდება მფლობელობის დაკარგვას, არამედ უკავშირდება საკუთრების უფლების მიმართ ისეთი *de facto* მოქმედებების განხორციელებას, რომლითაც ხდება საკუთრების გამოყენების ხელშეშლა⁷⁶¹ ან ხელყოფა.

მაგალითი

ვანო ანოს ავტოფარების შესასვლელთან ყრის სამშენებლო მასალას. ანოს, ამ შემთხვევაში უფლება აქვს დაეყრდნოს 172-ე მუხლის მეორე ნაწილს და მოითხოვოს სამშენებლო მასალის მისი ავტოფარების შესასვლელიდან მოცილება ნებატოროული სარჩელის გზით.

ზოგ შემთხვევაში, მესაკუთრე ტოლერანტული უნდა იყოს საკუთრების უფლებაში ჩარევასთან მიმართებით. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც მესაკუთრე თავად აძლევს პირს ასეთი ჩარევის უფლებას. საყურადღებოა, რომ ასეთი უფლების მიცემის შემთხვევაში, ოურიდიული თანხმობა ძალაშია მხოლოდ მესაკუთრესა და იმ პირს შორის, რომელსაც ასეთი ჩარევის უფლება მიეცა⁷⁶² და მესამე პირებს იგივე მოქმედების განხორციელების უფლებას არ აძლევს. ამასთან თმენის ვალდებულება შესაძლოა ინიცირებულ იქნეს სხვადასხვა გარემოებით. გარკვეულ ზემოქმედებათა თმენას კანონმდებელი

⁷⁶¹ შეად. თოთლაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 172, 84.

⁷⁶² შეად. *Westermann*, BGB – Sachenrecht, 12. Aufl., Heidelberg, 2012, 38.

ზოგ შემთხვევაში პირდაპირ ავალდებულებს მესაკუთრეს. ამდენად, როგორც ზოგადი წესი არის თმენის ვალდებულება, ხოლო 172-ე მუხლის მეორე ნაწილზე დაფუძნებული მოთხოვნა, რელევანტურია მაშინ, როდესაც მხარეს თმენის ვალდებულება არ გააჩნია.

§2 მოთხოვნა 172-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე

ა) მოკლე მიმოხილვა

Action negatoria ჯერ კიდევ რომის სამართალში იყო ცნობილი.⁷⁶³ ნეგატორული სარჩელი მიეკუთვნება საკუთრების დაცვის სანივთო - სამართლებრივ საშუალებებს.

ბ) ნეგატორული სარჩელის წინაპირობები

1. მოსარჩელის საკუთრების უფლება

172-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება ეკუთვნის მესაკუთრეს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ნეგატორული სარჩელი სანივთოსამართლებრივი სარჩელის ის სპეციალური სახეა, რომლის სამართლებრივი შედეგი არა ნივთზე უფლების მოპოვებაზე, არამედ ამ ნივთით სარგებლობის წესის განსაზღვრაზეა ორიენტირებული. ნეგატორული სარჩელი დაკმაყოფილება ისეთ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც სხვისი უკანონო მოქმედების გამო ხელი ეშლება თავისი საკუთრების გამოყენებაში.⁷⁶⁴ თუმცა, ერთპიროვნულად მესაკუთრის გარდა, მოთხოვნის წარდგენა შეუძლია თანამესაკუთრესაც, ასევე ანალოგიის გზით შესაძლებელი უნდა იყოს ნორმის გამოყენება სხვა აბსოლუტური უფლებების მფლობელთა მიერ, რომელიც ასევე დაცულია ყველა სახის დაუშვებელი ხელყოფისაგან და პირობადებული საკუთრების შემთხვევებში.⁷⁶⁵ ნეგატორული სარჩელი მიზნად ისახავს მესაკუთრისათვის საკუთრებით სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობის აღდგენას, ხელშეშლის აღკვეთას, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას და გარანტიების შექმნას შემდგომში შესაძლო ხელყოფის აღსაკვეთად. ნეგატორული სარჩელით სარგებლობს როგორც მესაკუთრე, ისე ნებისმიერი მართლზო-

⁷⁶³ თუმცა თანამედროვე ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც უფრო არის „უნესრიგობისაგან დაცვის“ „ეკაზიტიურული“ ჩარევა ცოტა რამ თუ აქვს საერთო რომის სამართლის actio negatoria-სთან, თუმცა ამ ფსევდოისტორიული ტერმინის შენარჩუნება არ არის საზიანო, შეად. *MüKo, Baldus, Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 1004, 1410.

⁷⁶⁴ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №ას-103-96-2017, 31.03.2017.

⁷⁶⁵ შეად. *Ring, Grziwotz, Keukenschrijver*, BGB, Sachenrecht, Band 3, 4. Aufl., Deutschland, 2016, 944.

მიერი მფლობელი,⁷⁶⁶ რომელიც მოკლებულია ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობებს. მოპასუხე ამ შემთხვევაში იქნება პირი, რომელიც თავისი უკანონო მოქმედებით ქმნის დაბრკოლებას საკუთრების უფლების გამოყენებისათვის.

2. საკუთრების უფლების დარღვევა ან სხვაგვარი ხელშეშლა

172-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევა მოიცავს ნებისმიერი სახის ხელყოფას, გარდა ხელყოფილსა, რომელიც დაკავშირებულია ნივთის მფლობელობის ჩამორთმევასთან, რაც 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით წესრიგდება. 172-ე მუხლი თანაბრად ეხება როგორც მოძრავ, ასევე უძრავ ნივთებს. ნეგატორული სარჩელი წარედგინება მესაკუთრის მიერ მაგალითად იმ შემთხვევაში, როდესაც მესამე პირი თვითნებურად გადის მისი მიწის ნაკვეთის გავლით, ფეხით ან ავტომობილით, ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც დამრღვევი ხელს უშლის მესაკუთრეს საკუთრებით სარგებლობაში გარკვეული კონსტრუქციების აგებით (მაგალითად, ლოზე, გალავანი). თუ რა მიიჩნევა საკუთრების უფლების დარღვევად ან სხვაგვარ ხელშეშლად, ყოველთვის შეფასების საგანია. პოზიტიურ დარღვევებს მიაკუთვნებენ ნივთის დაზიანებას, მასზე მესაკუთრის თანხმობის გარეშე გარკვეული საგნების განთავსება/დასაწყობებას, საყოფაცხოვრებო, ინდუსტრიალური და კომერციული ხმაური, გასართობი და სხვა ამ ტიპის დანესებულებებიდან მომდინარე ხმაური, ავტომობილების ხმაური, ცხოველების ხმაური (მაგალითად ძაღლების ყეფა), ორთქლი, სული, ჭვარტლი, რყევები და ა.შ. ასეთი დარღვევის დროს ნივთის სუბსტანცია არ ზიანდება, ხელი ეშლება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებას. ამდენად, ნეგატორული სარჩელი მიმართულია უფლების ისეთი დარღვევის წინააღმდეგ, რაც ხელშეშმულია ნივთის სარგებლობისა და განკარგვისათვის, ე.ი. პირი მოკლებულია ამ უფლებამოსილებათა განხორციელების შესაძლებლობას, რადგან სხვა პირი თავისი მოქმედებით ხელს უშლის მათ რეალიზებას. მოსარჩელეს არ ევალება, ამტკიცოს მოპასუხის მოქმედების ან უმოქმედობის არამართლზომიერება, ის ივარაუდება, სანამ მოპასუხე არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.⁷⁶⁷

მაგალითები

ანო და ვანო მეზობლები არიან. ვანოს ხის ფესვები და ტოტები გადმოსულია ანოს მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე ისე, რომ ხის ტოტები აბნელებენ სახ-

⁷⁶⁶ შეად. ქოჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013, 175-176.

⁷⁶⁷ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №ას-843-809-2016, 26.10.2016.

ლის ფანჯრებს. ანოს შეუძლია სსკ 178-ე მუხლის მეორე ნაწილით მიმართოს თვითდახმარებას და მოჭრას იმ ხის ტოტები და ფესვები, რომელიც მისი მონის ნაკვეთზე გადმოვიდა, თუმცა აღნიშნული ნორმა არ ითვალისწინებს საკუთრების ხელშეშლისაგან დაცვის შემდგომ მოთხოვნებს. ამდენად, გამორიცხული არ არის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილით მოთხოვნის არსებობაც, რადგანაც თვითდახმარების დროსაც ჯერ კიდევ აუცილებელია საკუთრების უფლების დარღვევის გამორიცხვა, რაც ვერ მოხდება 178-ე მუხლზე დაყრდნობით.⁷⁶⁸

ანო უკრავს საქსოფონზე და მეზობელ ვანოს არ აძლევს ნორმალური ძირის საშუალებას. თუკი ხმაური აღემატება დადგენილ ნორმატივს, ვანოს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე.

საკუთრების გამოსახულების ექსპლუატაცია ასევე შეიძლება ჩაითვალოს ნეგატორული სარჩელის საფუძველად, მით უფრო, თუკი მესამე პირი აღნიშნული მოქმედებების შედეგად იღებს სარგებელს.

გ) ნეგატორული სარჩელის ხანდაზმულობა

ნეგატორული სარჩელის უფლებით მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი სარგებლობს მანამ, ვიდრე ხელშეშლა გრძელდება ან არ არის ლიკვიდირებული ხელშეშლის შედეგები. ხელშეშლის აღმოფხვრასთან ერთად ქრება ნეგატორული სარჩელის საფუძველიც.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთ გადანყევტილებაში განმარტა, რომ ნეგატორულ სარჩელზე ხანდაზმულობის გავრცელება დაუშვებელია და მესაკუთრის უფლება, მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, არ შეიძლება იყოს ხანდაზმული, ვინაიდან მესაკუთრის აღნიშნული თავისუფლების ხანდაზმულობის შემზღუდავი დანაწესისადმი დაქვემდებარება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების აბსოლუტურ ბუნებას, საქართველოს კონსტიტუციასა და სამოქალაქო კოდექსის შესაბამის ნორმებს.⁷⁶⁹ ამდენად, არსებული სასამართლო პრაქტიკით, ხანდაზმულობის ვადები არ უნდა გავრცელდეს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე.

⁷⁶⁸ შეად. Ring, Grziwotz, Keukenschrijver, BGB, Sachenrecht, Band 3, 4. Auflage, 2016, 946.

⁷⁶⁹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადანყევტილება, №ას-1041-998-2014, 12.02.2014.

მაგალითი

ანო და ვანო მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან. მათ მიწის ნაკვეთებს შორის აღმართულია კედელი. ვიდრე ანოს და ვანოს კარგი ურთიერთობა აქვთ, ანო ხუმრობით ეუბნება ვანოს, რომ უნდა გაჭრას კედელში კარი. ერთხელაც, სარგებლობს რა ვანოს არყოფნით, იგი კედელში აკეთებს კარის ლიობს, რათა უფრო მოკლე გზით – ვანოს მიწის ნაკვეთის გავლით დაუკავშირდეს ცენტრალურ გზას. მართალია ანოს სახლს აქვს დაკავშირება საჯარო გზასთან, მაგრამ ანოსთვის უფრო მოსახერხებელია ვანოს მიწის ნაკვეთის გავლით სიარული, რადგან ასე გზა გაცილებით მოკლეა. მივლინებიდან დაბრუნებულ ვანოს კედელში ხედება გამოჭრილი კარის ლიობი, რომლითაც სარგებლობს ანო. ვანო არ არის თანახმა ამ მოცემულობაზე და ითხოვს კარის ამოშენებას და სასაზღვრო კედლის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანას. ანო აცხადებს, რომ კარის ლიობი ვანოსთან შეთანხმებით გაჭრა, თუმცა თანახმაა, რომ არ ივლის ვანოს მიწის ნაკვეთის გავლით, რადგან ამაზე შეთანხმება არ ყოფილა, მაგრამ უარს ამბობს კარის ამოშენებაზე. მისი აზრით, თავისთავად კარის ლიობი არავის ზიანს არ აყენებს.

მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე (სსკ 172-ე მუხლის II ნაწილი). ვანოს მოთხოვნა ანოს მიმართ წარმოადგენს ნეგატორულ სარჩელს, რომელიც მიმართულია უფლების დამრღვევი პირის მიმართ საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით. ამ შემთხვევაში არ ხდება რაიმე ახალი უფლების დადგენა, არამედ ხდება, ამ სარჩელის გზით სამოქალაქო უფლების განხორციელების კანონიერი ფარგლების განსაზღვრა. ამ ტიპის სარჩელის დაკმაყოფილებით სათვალს აუცილებელია, რომ სახეზე იყოს მესაკუთრე, რომლის საკუთრების მიმართ სხვა პირი ახორციელებს უკანონო ხელყოფას ან ხელშეშლას. ცხადია, ანოს მხრიდან ვანოს მიწის ნაკვეთის გამოყენება წარმოადგენს უკანონო მოქმედებას, რადგან ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე – მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ. საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი, სწორედ გულისხმობს, რომ მესაკუთრეს შეუძლია გამორიცხოს ნებისმიერი მესამე პირის მიერ მისი საკუთრებით სარგებლობა, შესაბამისად ამ შემთხვევაშიც, ვანო უფლებამოსილია განახორციელოს 170-ე მუხლით გათვალისწინებული საკუთრების შინაარსი – არ დაუშვას ანოს მიერ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით სარგებლობა.

ნეგატორული სარჩელი მიზნად ისახავს იმას, რომ ვანოს აღუდგეს საკუთრებით სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობა და მოხდეს ხელშეშლის აღკვეთა. ეს კი შესაძლებელია პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით. ამასთან, აუცილებელია გარკვეული გარანტიების შექმნა შემდგომ-

ში შესაძლო ხელყოფის აღსაკვეთად. ამდენად, ამ შემთხვევაში საკუთრების დაცვის შესახებ 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის ნორმატიული მიზნიდან გამომდინარე შესაძლოა უფრო მკაცრი მიდგომაც. ანოს მიერ გამოჭრილი კარის ლიობი წარმოადგენს დარღვევის წყაროს. დარღვევის აღმოფხვრის მოთხოვნის უფლება კი მოიცავს დარღვევის წყაროს აღმოფხვრის მოთხოვნის უფლებასაც.⁷⁰ ამდენად, ამ შემთხვევაში, ანოს მხრიდან ვანოს მიწის ნაკვეთის თვითნებური გამოყენება ვანოს, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან შეიძლება აღკვეთილ იქნეს საკუთრების დაცვით - ნეგატიური სარჩელის გამოყენებით.

⁷⁰ მსგავს საქმესთან დაკავშირებით თავდაპირველად სააპელაციო სასამართლოს პოზიცია იყო, რომ მხოლოდ კედელში გამოჭრილი კარის არსებობა ვერ შელახავდა მესაკუთრის საკუთრების უფლებას, თუმცა უზენაესმა სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ სწორედ ეს კარი წარმოადგენდა დარღვევის წყაროს, რომელიც მოპასუხეს აძლევდა საშუალებას შესულიყო მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე; საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №ას-1041-998-2014, 12.02.2014.

საქცია VI. სამეზობლო სამართალი

თავი I. ზოგადი მიმოხილვა

„კარგი მეზობელი ამომაველ მზეს სჯობიაო“ – ამბობს ქართული ანდაზა. ყველა ადამიანს უნევს საზოგადოებაში ცხოვრებისას მეზობლებისათვის ანგარიშის განევა. დამკვიდრებული ტრადიციით, მეზობლად მცხოვრები ადამიანები ურთიერთდახმარების წყაროა. სამეზობლო სამართალი აწესრიგებს მეზობლებს შორის მათი ქონებიდან გამომდინარე ურთიერთობებს. სამეზობლო სამართლებრივი ნორმების მიზანი კი არის მოახდინოს სამეზობლო კონფლიქტების მშვიდობიანი გადაწყვეტა, გააიოლოს კერძო პირების თანაცხოვრება და ამასთან ერთად, უზრუნველყოს ადამიანის ცხოვრებისათვის აუცილებელ სფეროებში დამოუკიდებლობისა და სიმშვიდის შენარჩუნება.⁷¹

§1. მოკლე მიმოხილვა.

სამეზობლო სამართლებრივ ნორმებს ძალიან ძველი ისტორია აქვთ, ასეთი მონესრიგებები ხშირად გარკვეული კაუზალური შემთხვევებით იყო ნაკარნახევი. ისეთი კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების მონესრიგების აუცილებლობას, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას მეზობელი უძრავი ნივთების მესაკუთრეებს შორის, რაც ჯერ კიდევ რომის სამართალში ჩაისახა, არ დაუკარგავს აქტუალურობა თანამედროვე სამართალში და ცნობილია თითქმის ყველა განვითარებული მართლმონესრიგისათვის. ისიც გასათვალისწინებელია, რომ დღეს არსებული ევროპული კერძო სამართლის სისტემა, განსაკუთებით კი - სანივთო სამართლის სისტემა, საერთო ჯამში არის მე-19 საუკუნის პოლიტიკური, ეკონომიკური და სამართლებრივი აზრის შედეგი.⁷² განსა-

⁷¹ შეად. *Terré, Simler*, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 233.

⁷² შეად. *Akkermans*, Sustainable property law? European Property Law Journal, 2018, Vol. 7, Issue 1, 1.

კუთრებით ეს ვლინდება სამეზობლო სამართალში, რომელშიც გვხვდება იმ ეპოქისათვის დამახასიათებელი სასოფლო სამეურნეო საზოგადოებისათვის მნიშვნელოვანი ნორმატიული მონესრიგებანი.

სამეზობლო სამართალი სანიეტო სამართლის ნაწილია და, როგორც აღინიშნა, ამ ნორმათა მიზანი მეზობლებს შორის არსებული დავების გადაჭრა და მშვიდობიანი თანაცხოვრების უზრუნველყოფაა.⁷³ უფრო კონკრეტულად, სამეზობლო სამართლის ნორმებით დგინდება მეზობელ მიწის ნაკვეთსა ან სხვა უძრავ ქონებაზე დასაშვები ზემოქმედების ფარგლები, „მეზობელი მესაკუთრის“ ვალდებულება, ზოგ შემთხვევაში ითმინოს ასეთი ზემოქმედება და ასევე, სამეზობლო სამართალში თამყოყრილია ნორმები, რომლებიც აწესრიგებენ ამ ფარგლებიდან გასვლის სამართლებრივ შედეგებს. მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შორის მრავალგვარი კონფლიქტი შეიძლება არსებობდეს, თუმცა სამეზობლო სამართლის ნორმებში თამყოყრილია მხოლოდ კანონმდებლის მიერ მოსაწესრიგებლად მნიშვნელოვნად მიჩნეული საკითხები. ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებულია სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის, დაუშვებელი ხელყოფის, სხვისი მიწის ნაკვეთზე გადასვლის შემთხვევებთან დაკავშირებული დავები. თანამედროვე ინდუსტრიულმა განვითარებამ ამ კუთხით ახალი დავალებები დააყენა დღის წესრიგში,⁷⁴ ამდენად სამეზობლო სამართალს მოუწევს პასუხი გასცეს კითხვას, რა არის უპირატესი: საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე თუ სხვისი საფაქრო, პროფესიული თუ სანარმოო ინტერესი.

საყურადღებოა, რომ, მაგალითად ფრანგულ სამართალში შეზღუდვათა უმეტესობა, რომელიც დგინდება „მეზობელი მიწის ნაკვეთების“ ინტერესებში, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში შეტანილია სერვიტუტების ნაწილში, ბუნებრივი ან ოურიდიული სერვიტუტების სახით. ფრანგულ ლიტერატურაში კი მიიჩნევა, რომ სამართლებრივ ნორმებს, ასეთ დროს, მიეყვართ მეზობლებს შორის „ძირითადი/დაქვემდებარებული“ სამართლებრივი ურთიერთობის ჩამოყალიბებისაკენ, რომელიც ანალოგიურია იმისა, რომელიც არსებობს მიწის ნაკვეთებს შორის სერვიტუტისას, როდესაც ერთი ნაკვეთი დგება მეორე ნაკვეთის სამსახურში. არსებობს დომინირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც სარგებელს ნახულობს სამათლებრივი წესისაგან (მაგალითად, მიწის ნაკვეთი, რომელსაც არა აქვს გასასვლელი ზღვის სანაპიროზე ან მოშორებით მდებარე მიწის ნაკვეთი, როდესაც საუბარია წყლის გატარებაზე) და მომსახურე მიწის ნაკვეთი - რომლის მიერაც მხარდაჭერილ-

⁷³ შეად. *თოთლაძე*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 174, 91.

⁷⁴ შეად. *Prütting*, Sachenrecht, Kurz-Lehrbuch, München, 2017, 129.

ია ეს დატვირთვა. რაც შეეხება საკუთრების გამოყენების შეზღუდვას, მისი დადგენა ხდება მეზობელი ნაკვეთის სასარგებლოდ, რაც სერვიტუტისათვის არის დამახასიათებელი.⁷⁷⁵ ამდენად, სერვიტუტი პიბრიდული ბუნებისაა და დაქვემდებარების ასპექტი ამ შემთხვევაში გადამწყვეტ როლს თამაშობს.

§2. ურთიერთპატივისცემისა და ანგარიშის განწესის მოვალეობა

საერთო შეხედულება იწვევს საკუთრების უფლების ისეთ იდეას, რომელიც არის ბუნებრივად თავისუფალი და მისი შეზღუდვები, მხოლოდ მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე საგამონაკლისო აუცილებლობებითაა ნაკარნახევი. სამეზობლო ურთიერთობებში, პირველ რიგში, სახეზეა პატივისცემისა და მეზობლების მიერ ერთმანეთის გათვალისწინების, მხედველობაში მიღებისა და ანგარიშის განწესის ურთიერთვალდებულება, რომელიც დაკავშირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრეობასთან.

სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მოცემული ნორმა ამკვიდრებს მეზობელთა ურთიერთპატივისცემის პრინციპს. ნორმის აღწერილობითი ნაწილი იძლევა საშუალებას გამოიყოს სამეზობლო ურთიერთპატივისცემის შემდეგი ელემენტები: მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრენი ვალდებული არიან 1. დაიცვან კანონით გათვალისწინებული წესები და აკრძალვები და 2. პატივი სცენ ერთმანეთს. აღნიშნულთაგან პირველი ობიექტურ ფაქტორს წარმოადგენს და მის დარღვევად შეიძლება ყოველთვის მივიჩნიოთ მატერიალური კანონმდებლობით დადგენილი კონკრეტული აკრძალვები, რაც შეეხება მეორე ელემენტს, იგი შეფასების საგანს წარმოადგენს და საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში მსჯელობის საგნად იქცევა⁷⁷⁶ და სასამართლო პრაქტიკაში კონკრეტულ შინაარსს იძენს.

პატივისცემის ვალდებულება არ არის მხოლოდ დეკლარირებული ვალდებულება, იგი მეზობელი მიწის ნაკვეთისა თუ სხვა სახის უძრავი ქონების მესაკუთრეებს ავალდებულებს პატივი სცენ და ანგარიში გაუწიონ სხვის საკუთრებას თუ სხვა სამოქალაქო უფლებას და თავიანთი უფლებები გამოიყენონ ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენონ სხვათა უფლებებს. კანონი უშვებს მეზობელი უძრავი ქონებიდან გამომდინარე ზემოქმედების არსებობას დასაშვებ ფარგლებში, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის

⁷⁷⁵ შეად. *Terre, Simler*, Droit civil, Les biens, 8^e édition, Paris, 2010, 235.

⁷⁷⁶ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №ას-122-116-2014, 25.05.2014.

175-ე მუხლით. ამ ზემოქმედებათა თმენა, დამახასიათებელია სამეზობლო ურთიერთობებისათვის, რაც თანხვედრაშია მეზობელთა ურთიერთპატივისცემის მოვალეობასთან.⁷⁷⁷ მართალია, მეზობელთა უფლება - მოვალეობანი კოდექსით და სხვა აქტებით წესრიგდება, მაგრამ შეუძლებელია სამეზობლო ურთიერთობათა სფეროში ასეთი მოვალეობების რაიმე ამომწურავი ჩამონათვალის არსებობა. სამეზობლო ურთიერთობები ადვილად ცდება კანონმდებლობის კონტროლს, სწორედ ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლი მეზობელთა ზოგადსამართლებრივ ვალდებულებას ამკვიდრებს. ურთიერთპატივისცემა კი გულისხმობს ისეთი სახის ორმხრივ შეზღუდვებს, რასაც სამართლებრივი მნიშვნელობა ექნება.⁷⁷⁸

ამდენად, სამეზობლო სამართალში ურთიერთპატივისცემის ვალდებულება, უწინარესად, თითოეული მესაკუთრის მიერ ქონებით სარგებლობისას მეზობლის ინტერესების გათვალისწინებას გულისხმობს, რაც შესაძლოა საკუთარი ქონებით სარგებლობის გარკვეულ შეზღუდვაშიც გამოიხატოს. საკუთრება, როგორც ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლება, სოციალური მოვლენაა, რომელსაც დაცვა და მეზობელთა შორის ურთიერთობისას მოფრთხილება სჭირდება.⁷⁷⁹ როდესაც საქმე მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს ეხება, შესაძლოა ერთი მესაკუთრის უფლების გამოყენებამ მეორე მესაკუთრის უფლებების დარღვევა გამოიწვიოს, ამდენად, მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შესაძლოა გარკვეული შეზღუდვები დაუწესდეთ: შესაძლოა მესაკუთრეს არ მიეცეს უფლება საკუთრების გამოყენება მხოლოდ საკუთარ ნება-სურვილს დაუქვემდებაროს⁷⁸⁰ ან არ მიეცეს შესაძლებლობა უარი თქვას მის საკუთრებაზე განხორციელებულ გარკვეულ ზემოქმედებაზე.

სამეზობლო სამართლის ნორმები ეფუძნება კერძო სამართლის კლასიკურ პრინციპებს, ისეთებს, როგორიცაა მხარეთა თანასწორობა, კეთილსინდისიერება და დისპოზიციურობა. კერძოდ კი, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული კანონით, დასაშვებია მხარეთა შეთანხმება, რომელსაც, თუ სახეზეა დისპოზიციური რეგულირება, ენიჭება უპირატესობა.

§3. მოქმედების სფერო

„მეზობელი საკუთრების“ ურთიერთობა ნებისმიერ ცივილიზებულ საზოგადოებაში არსებობს და ეფუძნება ერთი მხრივ საკუთრების უფლების, რო-

⁷⁷⁷ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №526-500-2013, 29.10.2013.

⁷⁷⁸ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანიტო სამართალი, თბ., 2003, 111.

⁷⁷⁹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №ას-413-396-2016, 15.07.2016,

⁷⁸⁰ შეად. Prütting, Sachenrecht, Kurz-Lehrbucher, München, 2017, 129.

გორც აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლების აღიარებას და მეორე მხრივ სხვა, მესამე პირთა, ამ შემთხვევაში „მეზობელი მესაკუთრეების“ უფლებების პატივისცემას და მათი ინტერესების გათვალისწინებას, ასევე საშუალოდ უფლების განხორციელების კეთილსინდისიერების ზოგად პრინციპს. სამეზობლო სამართალი გარკვეულწილად არის კომპრომისის ძიება საკუთრების თავისუფლებასა და სხვა პირთა ინტერესებში მისი შეზღუდვის საკითხთან დაკავშირებით. სამეზობლო სამართლის ნორმები ემსახურება „მეზობელი მესაკუთრეების“ ყოველდღიური საყოფაცხოვრებო ურთიერთობების მოწესრიგებას, ისეთის, როგორიცაა მეზობელი მიწის ნაკვეთების სარგებლობა, გაყოფა, გამიჯვნა, დემარკაცია, მშენებლობის დროს გადასვლა, ხის ფესვებისა და ტოტების გადასვლის შედეგები, ასევე სხვა სამეზობლო ზემოქმედებები და მსგავსი საკითხები.

ამდენად, მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეთა საკუთრების უფლება იმთავითვე შეზღუდულია - მეზობლებს შორის აუცილებელია ინტერესთა ბალანსის პოვნა, მიწის მესაკუთრე ვერ განახორციელებს თავის უფლებას ისე, თითქოს ის ერთია მთელს მსოფლიოში.⁷⁸¹ სამეზობლო სამართლისათვის მნიშვნელოვანია საჯარო სამართლებრივი მოწესრიგებაც, ისეთ სფეროებში, როგორიცაა გარემოს დაცვის სამართალი,⁷⁸² სამშენებლო სამართალი. ტექნოლოგიების განვითარებამ მოიტანა ახალი ტიპის სამეზობლო დავები, მაგალითად, ელექტრომაგნიტური ტალღების, როგორც სამეზობლო ზემოქმედების შესახებ⁷⁸³ და სამეზობლო სამართალი ცდილობს უპასუხოს თანამედროვე გამოწვევებს.

სამეზობლო სამართლის ნორმების მოქმედების სფერო არ ვრცელდება მხოლოდ უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე, სამეზობლო სამართლის ნორმები მოქმედებენ მაშინაც, როდესაც, მაგალითად, მიწის ნაკვეთებს არა აქვთ საერთო საზღვარი, ან ერთმანეთისაგან სხვაგვარად არიან დაშორებული. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ ერთი ნაკვეთიდან შესაძლებელი იყოს მეორე ნაკვეთის მისამართით უარყოფითი ზემოქმედების განხორციელება. საყურადღებოა ისიც, რომ სამეზობლო სამართლის გამოყენების სფერო არ არის შეზღუდული მხოლოდ მიწის ზედაპირით, არამედ ვრცელდება ასევე მიწის ზედაპირის ზევით საჰაერო სივრცეზე და მიწის ქვეშ, თუმცა, მიწის

⁷⁸¹ შეად. Schwab, Prütting, Sachenrecht, 32 Aufl., München, 2006, 123-124.

⁷⁸² სამეზობლო სამართალს მჭიდრო კავშირი აქვს ეკოლოგიურ სამართალთან. მესაკუთრე თავისუფალი უნდა იყოს ეკოლოგიური ჩარევებისაგან და იმავე მესაკუთრეს, თავის მხრივ, აქვს თავისი ეკოლოგიური ვალდებულებები, შეად. Raff, Private property and Environmental Responsibility, A Comparative Study of German Real Property Law, German Law Journal, Vol. 07, Issue 3, 2004, 185.

⁷⁸³ შეად. Schwab, Prütting, Sachenrecht, 32, Aufl., München, 2006, 123-124.

მესაკუთრეს არა აქვს უფლება მოითხოვოს ისეთი ზემოქმედების აკრძალვა, რომლის გამოორიცხვის გონივრული ინტერესი მას არა აქვს,⁷⁸⁴ მაგალითად თვითმფრინავების გადაფრენა.

მაგალითი

ანო და ვანო მეზობლები არიან. ანომ მის ეზოში, ვანოს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე აღმართა ლითონის ბოძი, რომელზეც დაამაგრა საქართველოს დროშა. დროშის სიდიდის გამო, ქარის დროს, დროშა კვეთს ვანოს მიწის ნაკვეთთან არსებულ საპაერო საზღვარს და გადადის ვანოს მიწის ნაკვეთის საპაერო სივრცეში, რაც შემანუხებელია ვანოსთვის. ვანოს შეუძლია მოსთხოვოს ანოს აღნიშნული ზემოქმედების აღკვეთა და ბოძის ისე დამონტაჟება, რომ მისი საპაერო საზღვრის დარღვევა და მისი მიწის ნაკვეთის თავზე არსებულ საპაერო სივრცეზე ზემოქმედებას ადგილი არ ჰქონდეს (სსკ მუხლი 172, II).

ამდენად, „იძულებითი მეზობლობა“ საკუთრების უფლების ატრიბუტია, ისევე, როგორც მეზობლის „იძულება“, კანონით დადგენილი წინაპირობების არსებობისას, გარკვეული მოქმედებების განხორციელებაზე ან მოქმედებისაგან თავის შეკავებაზე,⁷⁸⁵ რადგან საკუთრების უფლება ამგვარი კანონისმიერი ან სახელმწიფო ბოძების ფარგლებში არსებული ფასეულობაა.

⁷⁸⁴ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, 398.

⁷⁸⁵ შეად. *Terré, Simler*, Droit civil, Les biens, 8-e édition, Paris, 2010, 237.

თავი II. სამეზობლო სამართალი და ქარძოსამართლებრივი თემის ვალდებულებები

§1. დასაშვები ზემოქმედება – სამეზობლო ზემოქმედების თმენა

საკუთრების უფლება მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებამოსილებას თავისი შეხედულებით, ექსკლუზიურად, სხვათა გამორიცხვით ისარგებლოს საკუთრების ობიექტით. ამასთან ერთად, სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლი ადგენს მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების აკრძალული და დასაშვები სარგებლობის ფარგლებს. სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ქვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედება, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. აღნიშნული ნორმა აფუძნებს არაარსებითი ემისიების თმენის ვალდებულებას. ამასთან, 175-ე მუხლის პირველი ნაწილი შეიცავს შესაძლო ზემოქმედებათა მხოლოდ არასრულ ჩამონათვალს, თუმცა, თმენის ვალდებულება შეიძლება შეეხოს „სხვა მსგავს ზემოქმედებებსაც“. საყურადღებოა, რომ ნორმის სიტყვასიტყვით განმარტებით ზემოქმედების აღკვეთის მოთხოვნა შეუძლია მხოლოდ „მეზობელ მესაკუთრეს“, მაგრამ ნორმა უნდა განიმარტოს ფართოდ და ყველა მართლზომიერ მფლობელს უნდა მიეცეს ამის უფლება.⁷⁸⁶

ამდენად, ზოგადი წესით, ზემოქმედებანი ითვლება არაარსებითად, თუკი დაწესებული ფარგლები არ არის გადალახული ზემოქმედების შედეგად. ეს ფარგლები შესაძლოა იყოს ეკოლოგიური ან სხვა სახის სტანდარტები და დადგენილი იყოს ნორმატიულად.⁷⁸⁷ 175-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თმენის ვალდებულება მაინც არსებობს, თუკი ზემოქმედება არსებითია,

⁷⁸⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, 406.*

⁷⁸⁷ მაგალითად, საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2001 წლის 16 აგვისტოს ბრძანება №297/6, ქ. თბილისი გარემოს ხარისხობრივი მდგომარეობის ნორმების დამტკიცების შესახებ; სხვა მაგალითი: ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი, მუხლი 77, ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა გაფრქვევა ნორმების გადაშეცხვით ან ამ ნორმების უქონლობისას და ატმოსფერულ ჰაერზე მავნე ფიზიკური ზემოქმედება ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები ან/და დროებით შეთანხმებული გაფრქვევის დამტკიცებული ნორმების გადაშეცხვა ან გაფრქვევა ამ ნორმების, აგრეთვე ატმოსფერულ ჰაერის დაბინძურების წყაროების და მათ მიერ გაფრქვეულ მავნე ნივთიერებათა ინვენტარიზაციის ტექნიკური ანგარიშის უქონლობისას და ატმოსფერულ ჰაერზე მავნე ზემოქმედების (მათ შორის, ხმაურის, ვიბრაციის, ელექტრომაგნიტური ველების) დადგენილი ნორმების გადაშეცხვა, – გამოიწვევს დაჯარიმებას ზუთასიდან ათას ლარამდე.

მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომელიც ამ სახის მოსარგებლისათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. არსებითი დარღვევის დადგენისას შეფასება ხდება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების ჩვეულებრივი მოსარგებლის – საშუალო გონიერი ადამიანის მასშტაბით. შეფასებისას ვერ მოხდება მხოლოდ დაინტერესებული პირის სუბიექტურ აღქმაზე დაყრდნობა. ასევე მხედველობაში მიიღება ადგილმდებარეობა, რადგან მიდგომა განსხვავებულია მაგალითად, ქალაქსა და სოფელში, მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიასა და სამრეწველო ზონებში, ასევე დასასვენებელ და ტურისტულ ტერიტორიებზე. ამასთან, თუ ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ გამოწვეულია „ჩვეულებრივი“ სარგებლობით, მესაკუთრეს, რომელიც უშვებს თავისი მიწის ნაკვეთის ან სხვა სახის უძრავი ქონების მიმართ ამგვარ ზემოქმედებას, შეუძლია მოითხოვოს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრისაგან შესაბამისი, ადეკვატური ფულადი კომპენსაცია.

მაგალითები

ანოს ეზოში განთავსებულია წვიმის წყლის შემგროვებელი რეზერვუარი. ანომ ისე განათავსა ეს რეზერვუარი რომ წვიმის დროს, როდესაც რეზერვუარი გადაივსება, წყალი პირდაპირ ვანოს მიწის ნაკვეთზე იღვრება.

ანო მენარმეა და თავისი მიწის ნაკვეთზე ახორციელებს სამენარმეო საქმიანობას. მისი მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია თევზის შესაბოლო მოწყობილობა. ამ საქმიანობის შედეგად გამოიყოფა ბოლი და სუნი, რომელიც შემანუხებელია ვანოსთვის.

ორივე შემთხვევაში სახეზეა სამეზობლო ზემოქმედება სსკ 175-ე მუხლის I ნაწილის მნიშვნელობით. ამასთან, ზემოქმედება, რომელიც მომდინარეობს მეზობელი ნაკვეთიდან შეიძლება სხვადასხვაგვარი იყოს, ეს შეიძლება იყოს როგორც მატერიალური სახით, როდესაც ხდება მეზობელი მიწის ნაკვეთზე მყარი მატერიის ან თხევადი მასის „შელწევა“, ან არამატერიალური სახით, როდესაც ზემოქმედება ხდება უხილავი მატერიის, სუნის, ორთქლის, ხმაურის სახით. ამასთან, მნიშვნელოვანია თავად ზემოქმედების მოცულობა და ინტენსივობა. ის, რაც ჩვეულებრივი, ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებითაც არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას მნიშვნელოვან დარღვევად, მიიჩნევა არაარსებით ემისიად. ამის საპირისპიროდ, მნიშვნელოვანია ზემოქმედება, თუკი მაგალითად, წყლის შედინება დამაზიანებელია მეზობლისათვის, ან სუნი და ბოლი აჭარბებს დადგენილ ზღვარს. ასევე, მაგალითად მობილური ტელეფონების საბაზო სადგურების განთავსებას, როგორც წესი, ესაჭიროება მეზობელთა თანხმობა. საყურადღებოა, რომ კანონმდებლობა არ განსაზ-

ღერავს კონკრეტულად, თუ რა მიიჩნევა დაუშვებელ ზემოქმედებად და ამ კითხვას სასამართლო პრაქტიკამ უნდა გასცეს პასუხი.

მაგალითი

ანო მოდის დიზაინერია, რომელიც შეანუხა მის ქუჩაზე არსებული ერთ-ერთი პაბიდან გამომავალმა მუსიკამ. პაბში მუსიკა უკრავს ყოველ დღე, გაზაფხულზე. ეს არის ცოცხალი მუსიკა, უკრავენ დასარტყამ ინსტრუმენტებზე, ფაქტობრივად შეუძლებელია ძილი მთელი ღამის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში საქმე ეხება ეგრეთ წოდებულ „ბგერით დაბინძურებებს“. ანოს შეუძლია მოითხოვოს 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე ზემოქმედების აღკვეთა თუკი ზემოქმედება აღემატება დაშვებულ სტანდარტებს. ხმაურის „დასაშვები“ დონე არის ხმაურის ის დონე რომელიც არ იწვევს ადამიანის მნიშვნელოვან მოუსვენრობას.⁷⁸⁸ ჩვეულებრივ, 19:00-დან 23:00 საათამდე ხმაურის დონე არ უნდა აღემატებოდეს 40 დეციბელს, 23 საათის შემდეგ კი 30 დეციბელს.

მაგალითი

ანო მრავალბინიანი ბინის მესაკუთრეა. მან, მისი კუთვნილი ავტოფარეხი, რომელიც საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარეობს, მიაქირავა ვანოს, რომელმაც ავტოფარეხის ტერიტორიაზე მოაწყო ავტოსამრეცხაო. მრავალბინიანი სახლის სხვა ბინათმესაკუთრეების უკმაყოფილებას იწვევს ის გარემოება, რომ ავტოსამრეცხაოს ფუნქციონირების გამო, დილიდან დაღამებამდე მრავალბინიან სახლში ისმის სამრეცხაო დანადგარების, ავტომობილების მანევრირებისა და მათი საყვირების ხმა, ხშირი გახდა ადამიანების თავშეყრაც. კორპუსის ეზოში ფერხდება ავტომობილით შესვლა და ფეხით გადაადგილება. ავტოსამრეცხაოს ფუნქციონირების გამო კორპუსის ერთი კედელი დანესტიანდა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა, რადგან ავტოფარეხში ავტოსამრეცხაოს მოწყობა სცილდება უძრავი ნივთის „ჩვეულებრივი“ გამოყენების ფარგლებს თავად ავტოფარეხის ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე. ამდენად, ზემოქმედება არსებითია. ამასთან ერთად, თუ ხმაური ცდება დადგენილ ნორმატივებს სასამართლოს შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება ავტოსამრეცხაოს ფუნქციონირების აკრძალვის თაობაზე.⁷⁸⁹

⁷⁸⁸ თბილისის ტერიტორიაზე ხმაურის ნორმების დაცვის ზედამხედველობას ახორციელებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახური, შეად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 15 იანვრის №1-2 დადგენილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ.

⁷⁸⁹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 31.12.2014, საქმე №ას-764-731-2014.

წ2. იდეალური ემისიები

თანამედროვე ევროპულ იურიდიულ ლიტერატურაში საკამათოა, არის თუ არა დასაშვები მეზობელი ნაკვეთიდან მომდინარე ისეთი ზემოქმედება, რომელიც „ადამიანთა გრძნობებს“, მათ მორალურ, ზნეობრივ შეხედულებებს ეწინააღმდეგება.⁷⁹⁰ ამის მაგალითად იურიდიულ ლიტერატურაში მოჰყავთ არასასიამოვნო ხედი მეზობელი ნაკვეთიდან, მაგალითად ცხოველების სასაკლაოს ან ბორდელის მოწყობა, ან მეზობელთა უზნეო და ამორალური საქციელი (მაგალითად შიშველი სეირნობა საკუთარ ეზოში). საერთო ჯამში, აღნიშნული ტიპის ემისიების საკითხი სადავოა და პრაქტიკაც ხშირ შემთხვევაში არათანმიმდევრული. ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლოა უფლების ბოროტად გამოყენების ნორმების მოშველიება.⁷⁹¹

წ3. ადგილობრივი წესები და ტრადიციები

დასაშვები ზემოქმედების ფარგლებიდან გასვლის საკითხის შეფასებისას მნიშვნელოვანია იმის გათვალისწინებაც, თუ როგორ არის დადგენილი ეს საზღვრები ადგილობრივი ტრადიციებით. როგორც წესი, აქ საქმე ეხება ავტომობილების ხმაურს, ეზოში დროშის განთავსებას, სხვადასხვა სახის ეზოს თამაშებს, მინდვრის საჭრელი მოწყობილობის მუშაობას და ა.შ. ამ სიტუაციების შეფასებისას მხედველობაში მიიღება შესაბამისი ადგილობრივი ტრადიციები. თუ თმენის ვალდებულება არ არსებობს, აღნიშნული შედეგად იწვევს 172-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ნეგატიური სარჩელის ამოქმედებას. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ შეფასებისას ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად ეცადა დამრღვევი, რომ აღეკვეთა ეს ზემოქმედება მისთვის ხელმისაწვდომი ეკონომიკურად გამართლებული საშუალებებით. თუ ზემოქმედება არსებითია, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია. ფულადი კომპენსაციის მიღების წინაპირობას წარმოადგენს: მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზემოქმედების არსებობა, ამ ზემოქმედებით მეზობელი ნაკვეთის მიმართ არსებითი ზიანის ფაქტი და მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან ამ ზემოქმედების თმენის ვალდებულება. ამასთან, ზემოქმედებათა გარკვეული სახეები ძალიან გავრცელებულია პრაქტიკაში და ამდენად საგანგებოდ არის კანონმდებლობით მონესრიგებული.

წ4. დაუშვებელი ხელყოფა, შენობის ჩამოქცევის საფრთხე

მეზობელ ნაკვეთზე ზემოქმედებები შეიძლება სხვადასხვაგვარი იყოს და

⁷⁹⁰ შეად. Iro, Bürgerliches Recht, B. IV, Sachenrecht, 3 Aufl., Wien, NY, 2008, 64.

⁷⁹¹ შეად. ბ. ზოიძე, სანიტოო სამართალი, თბ., 2003, 113.

კანონმდებლობა მხოლოდ მათ იმ ნაწილს აწესრიგებს, რომლებიც პრაქტიკაში ყველაზე გაგრძელებულია. სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის თანახმად მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთზე ისეთი ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომელიც დაუშვებლად ხელყოფს ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა. აღსანიშნავია, რომ მითითებული მუხლი პრევენციული ხასიათის მატარებელია და დაუშვებელი ხელყოფისას, ნორმით დაცული მესაკუთრის ინტერესებიდან გამომდინარე, ხელშეშლის აღკვეთას ექვემდებარება მეზობელ ნაკვეთზე თუნდაც მშენებლობის წესების შესაბამისად განხორციელებული ნაგებობიდან გამომდინარე ზემოქმედება.⁷⁹² ამასთან დაუშვებელი ხელყოფა არის ნაგებობის აშენება ან მისი იმგვარი ექსპლუატაცია, რომელიც სცილდება სამეზობლო ზემოქმედების თემის კანონით დადგენილ ფარგლებს და მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს გარკვეულ საფრთხეს უქმნის.⁷⁹³ ამდენად, თუკი მეზობლის მიერ დაცულია მშენებლობის ნორმატიული წესები, კონსტრუქციებს შორის და მინის ნაკვეთის საზღვართან დამოწმების შესახებ, ასევე სხვა დაცვითი ზომები, მაშინ ნორმის გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი „დაუშვებელი ხელყოფა“ ყველა თავისი ნიშნით ფაქტობრივად იარსებებს.

ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოს განმარტებით მომეტებული საფრთხის შემცველი ავტოგასამართი სადგურის ექსპლუატაციის აკრძალვა შეიძლება ეფუძნებოდეს დაუშვებელი ხელყოფის ნორმას. 176-ე მუხლი, შეიძლება ითქვას, რომ თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულების მომწესრიგებელ 175-ე მუხლზე მაღლაც დგას, იმ კონტექსტში, რომ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს ანიჭებს ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვის შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუკი სახეზეა ორი ნინაპირობა: ნაკვეთით სარგებლობის უფლება დაუშვებლად არის ხელყოფილი და ეს იმთავითვე აშკარაა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით დასახელებული კუმულატიური პირობები ქმნიან, განსახილველ შემთხვევაში უკვე აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციის აკრძალვის მოთხოვნის ნინაპირობას, რომელიც საკუთრების სარგებლობის შეზღუდვის მკაცრი ფორმაა. ასეთ შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლების მფლობელმა უნდა ამტკიცოს, რომ ავტოგასამართი ნაგებობის ექსპლუატაციისას მის მინის ნაკვეთზე ხდება დაუშვებელი ხელყოფა. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ავტოგასამართი სადგური მომეტებული საფრთხის წყაროა, აღნიშნულის მტკიცებულებად ვერ ჩაითვლება, რადგან

⁷⁹² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2015 წლის 25 მაისი, №ას-122-116-2014.

⁷⁹³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2012 წლის 22 მარტი, №ას-40-38-2012.

სწორედ ამ მიზეზით მისი ტექნიკური უსაფრთხოების მოთხოვნები განეროილა საჯარო კანონმდებლობით.⁷⁹⁴

ასევე, ნაგებობების დემონტაჟის საფუძველი ვერ გახდება მხოლოდ ის გარემოება, რომ მაგალითად გაზსადენი მომეტებული საფრთხის წყაროა. როგორც ერთ-ერთ საქმეზე აღინიშნა, ვინაიდან, გაზსადენი მომეტებული საფრთხის შემცველი ობიექტია, შესაბამისი ნორმატიული აქტითაა დადგენილი მისი დაცვის წესები და დაცვის ზონების რეგულირების პირობები. ამდენად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ გაზსადენი მომეტებული საფრთხის ობიექტია, მის მიმდებარედ მშენებლობის ან შენობის ექსპლუატაციის აკრძალვის საკმარისი საფუძველი არ არის.⁷⁹⁵ ასეთი ობიექტების მშენებლობა დასაშვებია გარკვეული ტექნიკური პირობების დაცვით, დაუშვებელ ხელყოფად კვალიფიკაციისათვის კი, უნდა დადასტურდეს დაუშვებელი ხელყოფის შემადგენლობის ყველა ელემენტი.

მაგალითი

ანო და ვანო მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან. ანოს მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ბენზინგასამართი სადგური, რომელზეც დაიდგა ბენზინის რეზერვუარი. თუკი ანოს რეზერვუარი გადასულია ვანოს მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე, ვანოს შეუძლია მოითხოვოს 179-ე მუხლზე დაყრდნობით აღნიშნულის აღკვეთა. ამასთან თუკი ვანომ არ გამოიყენა აღნიშნული უფლება, შემდგომ იგი კარგავს ამ შესაძლებლობას.⁷⁹⁶

სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილი ითვალისწინებს შენობის ჩამოქცევის საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებას იმ შემთხვევაში, რომელიც შესაძლოა მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან დაემუქროს. ასეთ დროს, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას, თუკი მესაკუთრე არიან თავს თავისი ვალდებულების შესრულებას, მესაკუთრეს, რომელსაც ემუქრება საფრთხე შეუძლია ანალოგიით მიმართოს თვითდახმარების მუხლებს და სხვისი საქმეების დავალების გარეშე შესრულების წესებს დაეყრდნოს,⁷⁹⁷ რადგან არაეინ არ არის ვალდებული ელოდოს როდის „ჩამოექცევა თავზე“ მეზობელი შენო-

⁷⁹⁴ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 15.07.2016, №ას-413-396-2016.

⁷⁹⁵ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 29.10.2013, №ას-526-500-2013.

⁷⁹⁶ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2016 წლის 28 ნოემბერი, №ას-142-138-2016.

⁷⁹⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ზარანდია, შეამონმე შენი ცოდნა, კაზუსები სანიეთო სამართალში, ნიგნძი: ბ. ზოიძე, სანიეთო სამართალი, თბ., 2003, 513.

ბა. ამასთან ერთად, კანონმდებლობა კრძალავს რამდენიმე მინის ნაკვეთზე გამდინარე წყლებისა და მინისქვეშა წყლების მიმართულების შეცვლას ან წყლებით მანიპულირებას ისე, რომ ამან სხვა მინის ნაკვეთზე წყლის რაოდენობის შემცირება ან/და ზარისხის გაუარესება გამოიწვიოს, ისევე, როგორც მდინარეთა ბუნებრივი დინების ხელყოფას.

§5. მეზობლის უფლება ნაყოფზე

სამოქალაქო კოდექსის 178-ე მუხლის მიხედვით, თუ ხის ან ბუჩქის ნაყოფი მეზობელ მინის ნაკვეთზე დაეარდა, იგი ჩაითვლება ამ ნაკვეთის ნაყოფად. ამასთან, მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოჭრას იმ ხის ან ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა. გადასვლა მეზობელი მინის ნაკვეთის ტერიტორიაზე შესაძლოა სხვადასხვაგვარი იყოს. მეზობელმა შეიძლება მოითხოვოს გადასული ტოტებისა და ფესვების ჩამოჭრა. როგორც წესი, მას არ შეუძლია თავად მოჭრას გადასული მცენარის ტოტები და ფესვები, თუ არა აქვს ამაზე წინასწარი თანხმობა. ამასთან, ეს უფლება კავშირშია გარკვეული ზიანის მიყენებასთანაც. განსაკუთრებით ეს შეიძლება ითქვას ფესვებთან მიმართებით, რაც შეიძლება იყოს დამაზიანებელი მეზობელი შენობის ან კომუნიკაციებისათვის.

არაერთი ქვეყნის კანონმდებლობა ითვალისწინებს სასაზღვრო მიჯნასთან დაკავშირებით სპეციალურ წესებს, მშენებლობის დასაშვები სიახლოვის, ნარგავების სიმაღლისა⁷⁹⁸ და სხვა მსგავს ნორმებს. ამასთან, როგორც წესი, საზღვარზე, ორივე მხრიდან, გარკვეული ნარგავების არსებობა დაშვებულია.⁷⁹⁹ ზოგადად, პრაქტიკაში შესაძლოა არ ხდებოდეს დისტანციის ზუსტი დაცვა და არღვევს თუ არა მეზობლის ნარგავი მესაკუთრის უფლებებს, სასამართლოს გადასაწყვეტია. ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში არსებული მიდგომით, ასეთი ნარგავების განლაგება საზღვრის უკიდურეს ზღვარზე დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუკი ეს არ იწვევს გადაჭარბებულ დისკომფორტს.⁸⁰⁰

⁷⁹⁸ ფრანგული სამართლის მიხედვით, საზღვარზე დარგული მცენარეების სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს 2 მეტრს. მეზობელს აქვს უფლება მოსთხოვოს მეორე მეზობელს ნარგავების სწორედ ამ მაქსიმალური სიმაღლის დაცვა, ამასთან, აღნიშნული მოთხოვნა ხანდაზმულია, თუკი გასულია 30 წელი იმ მომენტიდან, რაც მცენარეების არსებული მაქსიმალური სიმაღლე მიღწეულ იქნა, შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 246.

⁷⁹⁹ შეად. იქვე.

⁸⁰⁰ იხ. Paris 24 avr. 1985 D.1985, IR 399, Obs. A. Robert, მითითებ. *Terré, Simler, Droit civil, Les biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 245.

წმ. სხვის მიწაზე გადასვლა მშენებლობისას

მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებული არიან დაიცვან და პატივი სცენ გარკვეულ დისტანციას. ბუნებრივი სიბრძნეა იმის ცოდნა, როგორ დაიცვა საჭირო მანძილი ადამიანებს შორის ურთიერთობაში. ის, რაც ხშირად მოწმდება ადამიანებს შორის - რელევანტურია სამართალშიც. კანონი ითვალისწინებს მთელ რიგ წესებს დისტანციის დაცვის შესახებ, განსაკუთრებით ქალაქში მშენებლობის წესებთან დაკავშირებით. „დისტანციის პატივისცემის“ მიზანი ასევე არის მეზობლობის გათვალისწინება და პარმონოული თანაცხოვრების პირობების შექმნა.⁸⁰¹

ამის მოუხედავად, ხდება ისეც, რომ მშენებლობის დროს ხდება მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული საზღვრის დარღვევა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს. საკვანძო საკითხი ამ დროს არის ის, თუ როგორ მოხდა საზღვრის გადაცდენა: განზრახი თუ გაუფრთხილებელი მოქმედების შედეგად. თუ საზღვრის გადასვლა მოხდა განზრახ, მესაკუთრეს შეუძლია დაეყრდნოს 172-ე მუხლის II ნაწილის და მოითხოვოს ნაგებობის დემონტაჟი. თუ საზღვრის გადაცდენა მოხდა განზრახვის ან უხეში გაუფრთხილებლობის გარეშე, რადგან ამ შემთხვევაში სახეზეა მეორე მხარის ეკონომიკური ინტერესი, კანონმდებლობა ავალდებულებს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს, ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთზე ეს ზემოქმედება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ მან წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე განაცხადა. მშენებლობა არის პროცესი და შესაძლოა მხარემ ზუსტი საზღვრის არცოდნის, ან სხვა მიზეზით, გარკვეული სამშენებლო სამუშაოები, განზრახვის გარეშე, აწარმოოს თავისი ტერიტორიის გარეთ. საზღვრის დარღვევა, თუკი ასეთს აქვს ადგილი, ადვილად შესამჩნევი ხდება მეზობელი მესაკუთრისათვის. სწორედ ამიტომ, კანონმდებლობა იმ მესაკუთრისაგან, რომლისთვისაც მნიშვნელოვანია, რომ მისი მიწის ნაკვეთზე არ ჰქონდეს ადგილი მსგავს ზემოქმედებას, მოითხოვს საზღვრის დარღვევის შესახებ მეორე მხარის დაუყოვნებლივ ინფორმირებას - წინასწარ, როგორც კი ამ საფრთხის შესახებ გაჩნდა ეჭვი ან ვარაუდი, ან შეტყობინებისთანავე - იმ მომენტში, როგორც კი მისთვის აღნიშნულის შესახებ გახდა ცნობილი. თუკი მესაკუთრემ არ განახორციელა ეს მოქმედება, შემდგომ იგი კარგავს მისი მიწის ნაკვეთზე არსებული კონსტრუქციის დემონტაჟის მოთხოვნის უფლებას.⁸⁰² ამდენად, თუკი

⁸⁰¹ იხ. Paris 24 avr. 1985 D.1985, IR 399, Obs. A. Robert, მითითებ. *Terre, Simler*, Droit civil, Les biens, 8-e édition, Paris, 2010, 245.

⁸⁰² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 28.11.2016, №ას-142-138-2016.

საზღვრის დამრღვევი მეზობელი განზრახ მოქმედებს, მაშინ მშენებლობით გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედებათა აღკვეთის მოთხოვნას ვერაფერი დაუდგება ნინ, ხოლო თუ მშენებლობისას სხვის მიწაზე გადასვლა განზრახვის გარეშე, გაუფრთხილებლობით მოხდა, მაშინ აღნიშნული მოთხოვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია გასაზიარებელი, თუკი უფლებადარღვეულმა მეზობელმა ამ დარღვევის შესახებ წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე განაცხადა პრეტენზია. მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ პირისთვის ცნობილი ხდება მოსალოდნელი დარღვევის შესახებ, მაგრამ იგი ამაზე მაშინვე არ აცხადებს პრეტენზიას, მაშინ უფლებადარღვეული ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს აღნიშნული ზემოქმედება.⁸⁰³ საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი. ამასთან, თუკი კომპენსაცია დადგენილ იქნა, შემდგომი მოთხოვნა სასაზღვრო მიჯნის ძველ საზღვრებში აღდგენის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.⁸⁰⁴

მაგალითი

ანო მხატვარია და თავისი მიწის ნაკვეთზე აშენებს სახელოსნოს. ანოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ვანო, ხოლო მიწის ნაკვეთები ერთ მანეთისაგან გამოიჯნულია ძველი ლობით. ანო, ვანოსთან შეთანხმებით, ეწერდნობა აღნიშნულ ლობეს და ისე აწარმოებს სახელოსნოს მშენებლობას. აღმოჩნდება, რომ ანოს სახელოსნო შეჭრილია ვანოს მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე ნახევარი მეტრით, მაგრამ ვანოს ანოსადმი სიმპათია აქვს და აღნიშნულთან დაკავშირებით პროტესტს არ გამოთქვამს. მას შემდეგ, რაც ანო დაიწყებს ილიასთან შეხვედრებს, ვანო ეჭვიანობის ნიადაგზე წამოიწყებს დავას მასთან და ედავება მისი მიწის ნაკვეთის (50 სანტიმეტრი) მითვისებას. ამ შემთხვევაში საზღვრის გაცდენა მოხდა გაუფრთხილებლობით, ამასთან ერთად, რადგან სახეზე არ გვაქვს არც დროული პროტესტი, 179-ე მუხლის მნიშვნელობით შესაბამისად კონსტრუქციის დემონტაჟის მოთხოვნა საფუძვლიანი არ იქნება.

1. შემთხვევის განხილვა – სხვის მიწაზე გადასვლა – უფლების ბოროტად გამოყენება თუ უფლების დაცვა.⁸⁰⁵

ბატონები ელო და ლეკლერ მორლე რუანში მდებარე და ერთმანეთისგან საერთო კედლით გაყოფილი ორი მომიჯნავე სახლის მესაკუთრეები იყვნენ.

⁸⁰³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 30.10.2015, №აპ-36-33-2015.

⁸⁰⁴ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 16.09.2002, №3კ-601-02.

⁸⁰⁵ საფრანგეთის საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე: ელო ლეკლერ მორლეს წინააღმდეგ, *Capitant, Terré, Lequette*, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 334-338.

ბატონმა ლეკლერ მორლემ დაანგრია საერთო კედელი და აღმართა ახალი შენობა. ბატონმა ელომ მშენებლობის დასაწყისშივე გააფრთხილა იგი, შეენიჭა ეს სამუშაოები იმის გამო, რომ იგი გადადის მისი მიწის ნაკვეთზე. ამ გაფრთხილების მიუხედავად, ბატონი ლეკლერ მორლე განაგრძობს მშენებლობას და ამთავრებს კონსტრუქციას. ბატონი ელო ლეკლერ მორლეს რუანის სასამართლოში უჩივის და მოითხოვს, რომ ლეკლერ მორლე აიძულონ დაანგრიოს ახალი ნაგებობა, რომელიც მისი მიწის ნაკვეთზე გადადის და გაამაგროს შერყეული შენობა – ასევე გადაიხადოს გარკვეული თანხა ზიანის ანაზღაურების სახით.

მოცემულ შემთხვევაში, ელოს ნება, უცილობლად მიეღნია მისი მიწის ნაკვეთზე გადასული აშენებული კონსტრუქციის დემონტაჟისათვის, სერიოზულად საზიანო იყო ლეკლერ მორლესათვის და უმნიშვნელოდ სასარგებლო თავად ელოსათვის. ამასთან, საინტერესოა, რა ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე ითხოვს აშენებული კონსტრუქციის დემონტაჟს, იმის მიუხედავად, რომ მისი ინტერესი ეკონომიკური გაგებით გაცილებით ნაკლებმნიშვნელოვანია, ვიდრე კონსტრუქციის ამგები პირის ინტერესი, ხომ არ იყენებს ამ შემთხვევაშიც მესაკუთრე საკუთრების უფლებას ბოროტად?

ქართული კანონმდებლობა სპეციალურ ნორმას ითვალისწინებს მშენებლობის დროს სხვის მიწაზე განზრახვის გარეშე გადასვლის შემთხვევების მოსაწესრიგებლად (სსკ, მუხლი 179), რომლის მიზანიც არის ასეთ შემთხვევებში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ინტერესების დაბალანსება და მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრის თმენის ვალდებულების ანაზღაურება შესაბამისი ფულადი კომპენსაციით.⁸⁰⁶ თუმცა სამოქალაქო კოდექსში არსებული მონესრიგება ეხება მხოლოდ განზრახვის გარეშე გადასვლის შემთხვევებს. ამდენად, იურისპრუდენცია უწყყმანოდ ადასტურებს, რომ ყოველი კონსტრუქცია, რომელიც სხვის ტერიტორიაზე მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ საზღვრის დამრღვევი მეზობლის განზრახვით იქნა აშენებული, ექვემდებარება დემონტაჟს. ერთი შეხედვით, თუკი ჩვენ ვაღიარებთ საკუთრების უფლების ხელშეუვალობას და საკუთრების აბსოლუტურ, განსაკუთრებულ ხასიათს, უნდა ვაღიაროთ ასევე გადასული ნაგებობის დემონტაჟის მოთხოვნის უფლება, იმის მიუხედავად, თუ როგორია საზღვრის დამრღვევი პირის ფსიქოლოგიური დამოკიდებულება ამ ფაქტის მიმართ (იყო ეს განზრახვა თუ გაუფრთხილებლობა). ფაქტობრივად, აგებული კონსტრუქციის შენარჩუნების დაშვება, თუნდაც კომპენსაციის გადახდის საწინააღმდეგოდ, უტოლ-

⁸⁰⁶ შეად. თათლავაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 179, 103.

დება ექსპროპრიაციის დაშვებას არა სახელმწიფოს, არამედ სხვა კერძო პირების სასარგებლოდ. ამდენად, თუკი მშენებელს სხვისი მიწის ნაკვეთზე გადასვლის და მისაკუთრების პირდაპირი განზრახვა გააჩნია, აღნიშნულმა იგი ცალსახად ნაგებობის დემონტაჟამდე უნდა მიიყვანოს.⁸⁰⁷ ამდენად, მესაკუთრეს აქვს აბსოლუტური უფლება, დაიცვას თავისი ქონების მთლიანობა მეზობლების მიერ მისი მითვისების საპირისპიროდ.

ამასთან, საინტერესოა, რა ხდება იმ შემთხვევებში, როდესაც მეზობელ მიწის ნაკვეთზე გადასვლა მოხდა გაუფრთხილებლობით? სამოქალაქო კოდექსის 179-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ხდება კომპენსაციის სანაცვლოდ მიერთების, ანუ ნაგებობის იმ ნაწილის მფლობელი, რომელიც სხვის ტერიტორიაზე გადადის. ამ მიერთების შედეგად მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იძენს მისთვის გამოუსადეგარ ნაგებობას, რაც დამძიმებულია მისთვის გამოსადეგი მიწის ნაკვეთის (ზოლის, ნაწილის) დაკარგვით. საინტერესოა აღნიშნულის მიმართება superficies solo cedit-ის პრინციპთან, რადგან მიწის ეს ნაწილი, ფაქტობრივად, ნაგებობის აქსესუარი ხდება და მისი ამგები, ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ იღებს მფლობელობას უნებლიედ უზურპირებული მიწაზე.

ამის მიუხედავად, აღნიშნული გადაწყვეტა ინტერესთა ის ბალანსია, რომელიც ჩადებულია ქართულ კანონმდებლობაში. ამ შემთხვევაში კანონმდებლის მიზანი მშენებლობის შედეგად წარმოქმნილი ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთის ეკონომიკური ერთიანობის შენარჩუნებაა.⁸⁰⁸ ამასთან, როდესაც საქმე ეხება სხვის მიწაზე განზრახვით გადასვლის ისეთ შემთხვევებს, როდესაც აშენებული კონსტრუქციის დემონტაჟი სერიოზულად საზიანოა ერთი მხარისთვის და უმნიშვნელოდ სასარგებლო მეორისთვის, შესაძლოა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნება, უცილობლად მიაღწიოს აშენებული კონსტრუქციის დემონტაჟს, არაკეთილსინდისიერებისა და უფლების ბოროტად გამოყენების ეჭვს იწვევდეს. აქ გასათვალისწინებელია ერთი უმნიშვნელოვანესი გარემოება, რომ საკუთრების უფლების დაცვა, მითვისების წინააღმდეგ, არ შეიძლება დაკვალიფიცირდეს უფლების ბოროტად გამოყენებად. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ეს ორი შემთხვევა მკვეთრად იმიჯნება და, თუ საკუთრების უფლების გამოყენება შეიძლება გადაიზარდოს უფლების ბოროტად გამოყენებაში, საკუთრების დაცვა (მისი შენარჩუნება) უფლების ბოროტად გამოყენებად არ გადაგვარდება. ამასთან, არ უნდა გავაზვიადოთ აღნიშნული შემთხვევების მნიშვნელობა, რადგან ყველაზე ხშირად, იგი საზღვრის

⁸⁰⁷ შეად. Capitant, Terré, Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e édition, Paris, 2000, 334-338.

⁸⁰⁸ შეად. თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ქანტურია (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 179, 103.

დამრღვევ მეზობელს იძულებულს ხდის მოელაპარაკოს მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთის მითვისებული ნაწილის მიყიდვაზე.

§7. აუცილებელი გზა

სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, 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. აღნიშნული მონესრიგების მიზანი არის ის, რომ ნებისმიერმა მიწის ნაკვეთმა იქონიოს შესაბამისი დაკავშირება საჯარო გზებთან და აუცილებელ კომუნიკაციებთან, ნაკვეთის ნორმალური სამეურნეო გამოყენების მიზნით, მაშინაც, როდესაც ასეთი კომუნიკაციები არ არის უშუალოდ მომიჯნავე ან მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულის მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და არა მფლობელს, იმ მეზობლისაგან, რომლის მიწის ნაკვეთიც იძლევა უმოკლეს და ყველაზე გონიერულ გასასვლელს საჯარო გზასთან ან კომუნიკაციასთან.⁸⁰⁹ ამასთან, აუცილებელი გზის უფლება უალტერნატივო შემთხვევებს გულისხმობს და გარკვეული „აუცილებლობით“ უნდა იყოს ნაკარნახევი. ეს გზა მნიშვნელოვანი უნდა იყოს ძირითადი მიწის ნაკვეთისათვის საჭირო დაკავშირების უზრუნველსაყოფად.

180-ე მუხლით საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვის პირობებია დადგენილი, რომელთა არსებობისას, მეზობელი ვალდებულია ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის მიმართ აუცილებელი გზით გამონეული დატვირთვები. ამდენად, აუცილებელი გზა წარმოადგენს კანონისმიერ სანივთო უფლებას. ამასთან, ეს დატვირთვები ნაკარნახევი უნდა იყოს ობიექტური ფაქტორებით, კერძოდ როდესაც მიწის ნაკვეთი მთლიანად არის იზოლირებული საჯარო გზისაგან ან მისი დიდი ნაწილია ამგვარ მდგომარეობაში, ან კიდევ საამისოდ არსებობდა ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი გზა, მაგრამ ამჟამად შეუძლებელია მისი ამ მიზნით გამოყენება. აუცილებელ გზაში იგულისხმება არა მარტო ბილიკი, საცალფეხო გზა, არამედ საავტომობილო გზაც. შესაძლოა აუცილებელი გზის უფლება გამოყენებულ იქნეს მილსადენის გასატარებლად.⁸¹⁰ უფლება, დაუკავშირდეს საჯარო გზას, კანონით გარანტირებული უფლებაა და მისი შეზღუდვა დაუშვებელია.⁸¹¹

⁸⁰⁹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, 421.

⁸¹⁰ შეად. საქმე ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის მილსადენის გატარების თაობაზე, აუცილებელ გზად კვალიფიკაცია და აღნაგობისა და სერვიტუტის გამოირიცხვა, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2104.2005, №ას-1416-1548-04.

⁸¹¹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 6.03.2012, №ას-1732-

სასამართლო პრაქტიკაში, აუცილებელი გზის დასაბუთება სხვადასხვა მტკიცებულებებით, მათ შორის საექსპერტო დასკვნითაც ხდება. საუბრადღებოა, რომ მხოლოდ კომფორტული კავშირის უზრუნველყოფა ან მესაკუთრის სუბიექტური შეხედულებები ასეთის მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით აუცილებელი გზის არგუმენტად ვერ გამოდგება. მეტიც, ამ აუცილებელი გზის გარეშე, მინის ნაკვეთის ვარგისიანობა გაუმართლებლად უნდა მცირდებოდეს.⁸¹² სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა კანონისმიერი ბოჭვის ამსახველ ისეთ დანაწესს წარმოადგენს, როდესაც მხოლოდ აუცილებლობა, 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 უალტერნატივო წინაპირობას.⁸¹³ 180-ე მუხლი გამოიყენება ელექტრო, გაზის ან წყალმომარაგების ქსელებისათვის, ასევე ინტერნეტის და სხვა სახის საკომუნიკაციო დაკავშირების შემთხვევებში. ამასთან, ნორმის გამოსაყენებლად არ არის აუცილებელი მინის ნაკვეთს არ ჰქონდეს დაკავშირება ერთობლიობაში რამდენიმე საჯარო ქსელთან, საკმარისია მხოლოდ ერთ-ერთ ასეთ ქსელთან კავშირის არარსებობაც. საყურადღებოა, რომ ეს უფლება ვრცელდება როგორც მინის ნაკვეთებზე, ასევე შენობა ნაგებობებზე.

სასამართლო პრაქტიკა ამ მიმართულებით ძირითადად ერთგვაროვანია: მეზობელი მინის ნაკვეთის გამოყენების უფლება საჯარო გზასთან ან კომუნიკაციასთან კავშირის უზრუნველყოფის მიზნით ხდება მაშინ, როდესაც მინის ნაკვეთი იზოლირებულია და დაკავშირება არ არსებობს. მესაკუთრეს არ უნდა შეეძლოს საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი ნაკვეთის დატვირთვის გარეშე. სხვისი საკუთრებით სარგებლობის უფლების მხოლოდ ასეთ შემთხვევებში შეიძლება შეიზღუდოს საკუთრების უფლება.⁸¹⁴ ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილით წესრიგდება სამეზობლო თმენის ვალდებულება, რაც წარმოადგენს საკუთრების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივ მექანიზმს. ამ ნორმით გათვალისწინებული ბოჭვის უფლების ამ ხარისხით გამოყენება განპირობებული უნდა

1713-2011.

⁸¹² შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, 421-422.

⁸¹³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 17.12.2015, №ას-1070-1009-2015.

⁸¹⁴ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 24.05.2011, №ას-102-100-2011.

იყოს ისეთი ობიექტური ფაქტორებით, რომლის არსებობის შემთხვევაში პრაქტიკულად შეუძლებელია მესაკუთრის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება მეზობელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის გარეშე. მიწის ნაკვეთის ჯეროვანი გამოყენება ნიშნავს საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან აუცილებელი კავშირის არარსებობას... ამ კავშირის არსებობა არ არის დამოკიდებული სუბიექტურ მიზანშეწონილობასა და არჩევანზე, არამედ ობიექტურად არსებულ ისეთ ფაქტორზე გარემოებებზე, რომლებიც უთითებენ აუცილებელ, უალტერნატივო კავშირზე საჯარო გზებთან და ა.შ.⁸¹⁵

აუცილებელი გზა სანივთო უფლებების კატეგორიას მიეკუთვნება და იგი ექვემდებარება რეგისტრაციას. სანივთო უფლებათა საჯაროობის პრინციპიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთების სანივთოსამართლებრივი ტვირთი სხვა პრეზისათვის ცხადი უნდა იყოს, ამდენად, ამ უფლებათა წარმოშობა და შეწყვეტა დაკავშირებულია ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან. აუცილებელი გზა სხვისი უძრავი ნივთის გამოყენების მხრივ, ასევე, სხვისი საკუთრებით სარგებლობისათვის სასყიდლიანობის მხრივ, არის სერვიტუტის მსგავსი ინსტიტუტი, რის გამოც სასამართლო პრაქტიკაში ხშირია ამ ინსტიტუტების აღრევა.⁸¹⁶ ამდენად, მნიშვნელოვანია ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის შემთხვევები: აუცილებელი გზა ყოველთვის ნაკარნახევია უალტერნატივო აუცილებლობით და დგინდება კანონის საფუძველზე. სერვიტუტი, თავის მხრივ, ყოველთვის მხარეთა ნების საფუძველზე დგინდება ანუ იქ, სადაც მხარეთა შეთანხმებას აქვს ადგილი. აუცილებელი გზის დადგენა სერვიტუტის ფორმითაც არის შესაძლებელი, ამ შემთხვევაში სახეზე უნდა იყოს მხარეთა შეთანხმება. სერვიტუტის დადგენა აუცილებლობიდან არ გამომდინარეობს. ის ნებისმიერ შემთხვევაში შესაძლებელია წარმოიშვას. იქ, სადაც მხარეთა ნება გამორიცხულია, კანონი ერევა უბეზოდ და სწორედ კანონისმიერი უფლების დადგენის გზით ხდება სამართლებრივი კონფლიქტის მონესრიგება.⁸¹⁷ ამდენად, აუცილებელი გზის კონსტრუქციით კანონმდებელმა შემოიტანა საკონტროლო მექანიზმი, რომლითაც, გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევებში, შეუძლია ისარგებლოს იზოლირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ, მიწის ნაკვეთის აუცილებელ კომუნიკაციებთან კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა

⁸¹⁵ შვად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 17.12.2015, №ას-1070-1009-2015.

⁸¹⁶ შვად. ათაბეგაშვილი, აუცილებელი გზის საკითხი სამეზობლო ურთიერთობებში, მართლმსაჯულება და კანონი, თბ., 2014, 1, 102.

⁸¹⁷ შვად. თ. ზოიძე, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, თბ., 20017, 87 და შემდგ.

ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

მაგალითი

ანომ შეიძინა მიწის ნაკვეთი და აპირებდა მასზე მრავალფუნქციური ნაგებობის აშენებას. მან მიმართა ქალაქის მერიას, რომელმაც დაუდგინა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები. ანომ დაუკვეთა სამშენებლო პროექტი, რომელიც ასევე შეთანხმდა ქალაქის მერიასთან. საჭირო იურიდიული დოკუმენტაციის მომზადების პარალელურად, ანომ შეიძინა სამშენებლო მასალების ნაწილი და გააფორმა ხელშეკრულება სამშენებლო კომპანიასთან. მშენებლობის დაწყებამდე მან მიიღო წერილი შპს წყალმომარაგების კომპანიისაგან. წერილით ანოს ატყობინებდნენ, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სიღრმეში გადის წყალმომარაგების კომპანიის ბალანსზე რიცხული თუჯის მაგისტრალური მილი. მილი ამარაგებს ქალაქს სასმელი წყლით, შესაბამისად მისი გადატანა ვერ მოხდება. ამ წერილმა მთლიანად დაანგრია ანოს გეგმები. ანო ითხოვს წყალმომარაგების კომპანიისაგან თმენის სანაცვლოდ ყოველთვიურად კომპენსაციის გადახდას.

შემთხვევიდან იკვეთება, რომ დაკავშირება, რომელიც არსებობს ვერ მოიშლება, რასაც არც ანო ითხოვს. მიწის არსებობის გამო ანო ვერ ახორციელებს მიწის ნაკვეთით ჯეროვან სარგებლობას. ამასთან, 180-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერი თმენის ვალდებულება არ არის უსასყიდლო, შესაბამისად ანოს აქვს უფლება მოითხოვოს კომპენსაციის გადახდა. კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრა მხარეების მიერ ურთიერთშეთანხმებით ხდება, მაგრამ თუ შეთანხმება ვერ შედგა, კომპენსაციას განსაზღვრავს სასამართლო.⁸¹⁸ ამასთან, დამკვიდრებული პრაქტიკით, კომპენსაციის ოდენობა უნდა იყოს გონივრული და არ უნდა აკისრებდეს მხარეს მოჭარბებულ ტვირთს. ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუცილებელი გზის თმენის საკომპენსაციოდ 200 ლარის დაკისრება არ არის მიზანშეწონილი,⁸¹⁹ რადგან ამან შეიძლება მძიმე მდგომარეობაში ჩააგდოს კომპენსაციაზე ვალდებული პირი.

აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი დაკავშირება იმ მომენტისათვის არ არსებობს, მაგრამ ადრე არსებული დაკავშირება გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მო-

⁸¹⁸ მსგავს შემთხვევაში ყოველთვიური კომპენსაცია განისაზღვრა 400 ლარის ოდენობით, შეად. საქმე: თუჯის მაგისტრალური მილსადენი მიწის ნაკვეთში, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 8.11.2013, №ას-529-503-2013.

⁸¹⁹ შეად. საქმე 20 ლარი 200 ლარის ნაცვლად, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 5.10.2005, №ას-328-648-05.

ქმედებით. ამდენად, აუცილებელი გზის უფლება უქმდება აუცილებელი გზის უფლების მქონე მინის ნაკვეთის მესაკუთრის თვითნებური ქმედების შემთხვევაში, მის მიერ ამ დაკავშირების მოსპობით. თავის მხრივ, მესაკუთრის თვითნებურ ქმედებად ითვლება, როდესაც იგი აღმართავს კედელს, კონსტრუქციას და რაიმე ნაგებობას, რის შედეგადაც აუცილებელი კავშირი უქმდება.

წმ. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა და სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობა

საზღვარი არის მინის ნაკვეთების გამყოფი განსაზღვრული ხაზი, რომელიც არსებობს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. *ამდენად საზღვარი არ არის მხოლოდ მატერიალურად არსებული ნაგებობა, არამედ არის მინის ნაკვეთის იურიდიულად განსაზღვრული ფარგლები.* ამასთან, უფლება, მოაქციო საკუთარი მინის ნაკვეთი გარკვეული სასაზღვრო ნაგებობის შიგნით, მინის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებაა,⁸²⁰ რომელიც შეიძლება მიეკუთვნოთ „ინდივიდის უფლებას თვითდამკვიდრებაზე“.⁸²¹

სამოქალაქო კოდექსის 181-ე და 182-ე მუხლები ანებსრიგებენ „დემარკაცია-დემილიტაციის“ წესებს, კერძოდ, სასაზღვრო მიჯნის აღმართვისა და სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის საკითხებს. კანონი არ მოითხოვს სასაზღვრო ნაგებობის აღმართვას რაიმე კონკრეტული ფორმით, ამდენად, მხარეები, როგორც წესი, მიმართავენ საკუთარი არჩევანით არასტანდარტული მარკერების გამოყენებას. ამასთან, თუკი ერთი მესაკუთრე უარს ამბობს სასაზღვრო ნაგებობის აგებაში მონაწილეობის მიღებაზე, მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს ამგვარი მონაწილეობა. საუბარი შეიძლება იყოს როგორც მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაზე, ასევე უკვე არსებული, მაგრამ მოშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაზე. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.⁸²² აღნიშნული მონესრიგება, ძირითადად გამოწვეულია იმით, რომ აგლომერაციებში არსებობს ინტერესი იმისა, რომ საკუთრება იყოს შემოფარგლული გარკვეული სასაზღვრო ნაგებობით, რომელთა მეშვეობითაც ხდება გამიჯვნა და რაც იცავს მინის ნაკვეთს ცხოველებისა და ზოგ შემთხვევაში ადამიანებისაგანაც. ამდენად, საკუთარი წვლილის შეტანა სასაზღვრო ნაგებობის აგებაში წარმოადგენს

⁸²⁰ მოუხედავად საკუთრების უფლებასთან არსებული აშკარად გამოკვეთილი ბმისა, ამ უფლების გამოყენება, ასევე შეუძლია დამქირავებელს, ან იჯარაზე უფლების მქონე პირს.

⁸²¹ შეად. *Terre, Simler, Droit civil, Les Biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 243.

⁸²² სსკ, მუხლი 181, ნაწილი II.

რეალურ ვალდებულებას, რომელსაც ქმნის მეზობლობის ფაქტი მომიჯნავე ნაკვეთებს შორის.

სასაზღვრო ნაგებობის აღმართვა შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ მაშინ, თუ საკითხი ეხება უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს. არ არსებობს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, თუკი მიწის ნაკვეთები იყოფა, მაგალითად საერთო მოხმარების გზით, ასევე თუკი მიწის ნაკვეთები გამიჯნულია ბუნებრივი საზღვრით, მაგალითად წყლის კანალით.⁸²³ ამასთან, ასეთი დემარკაციის არსებობა წყლით სავსე კალაპოტის, ან სხვა სახით არსებული გამიჯვნა, არ არის დაბრკოლება სასაზღვრე მიჯნის აგებისათვის მხარეთა ნების არსებობის შემთხვევაში. საყურადღებოა, რომ სასაზღვრო ნაგებობის აღმართვის ვალდებულება არ უნდა ეხებოდეს ისეთ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც ბუნებრივად ღია მდგომარეობაში არსებობენ, მაგალითად, მდელო, ტაბო.

ქართულ პრაქტიკაში გავრცელებულია დავები, რომლებიც ეხება ზუსტი საზღვრის დადგენას. სასაზღვრო მიჯნის დადგენასთან დაკავშირებულ დავაში მფლობელობა თავის როლს ისე ასრულებს, როგორც საკუთრების ვარაუდი, მიუხედავად იმისა, რომ საუბარია უძრავ ნივთებზე. კონფიგურაციაში, რომელშიც მეორე მხარე ვერ დაადასტურებს მონიშნულ მხარის მფლობელობის საპირისპიროდ თავის უფლებას საკმარისი დოკუმენტირებით, იგებს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მფლობელი. თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავედ გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას. არის შემთხვევები, როდესაც მიუხედავად იმისა, რომ ფორმალურად საზიარო უფლება არსებობს, რეალურად ათეულობით წლის წინ გაიყო საზიარო ქონება და ნაკვეთებს შორის გაივლო მყარი სასაზღვრო მიჯნა. თუკი არც ერთ მესაკუთრეს არ გამოუთქვამს პრეტენზია ამ დროის მანძილზე და ესეთი ფაქტობრივი მდგომარეობა გრძელდება დიდი ხანი, თუკი მიწის ნაკვეთებს გააჩიათ დამოუკიდებელი შესასვლელი ეზოში, შესაძლოა ვილაპარაკოთ ფაქტობრივ მფლობელობაზე, რომელიც იძლევა მფლობელობიდან გამომდინარე საზღვრის დადგენის უფლებას.⁸²⁴ იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილდება ნაკვეთებს შორის. თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვრის დადგენის უფლება აქვს სასამართლოს.

საყურადღებოა, რომ საზღვრის დადგენისა და სასაზღვრო ნაგებობის აგებასთან დაკავშირებული მოთხოვნა არ შეიძლება გაქარწყლდეს მისი გამოყე-

⁸²³ შეად. *Terré, Simler*, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 237 და შემდგ.

⁸²⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2016 წლის 1 მარტი, საქმე № 330210014659943, №ას-39-39-2016.

ენებლობის გამო. მიუხედავად იმ დროისა, რომლის მანძილზეც ორ მომხრევე მინის ნაკვეთის შორის საზღვარი არ არის დადგენილი, დემარკაცია შეიძლება იქნეს მოთხოვილი. ამასთან საზღვრის დადგენის მოთხოვნა ეკუთვნის მესაკუთრეს, მაგრამ არა მინის ნაკვეთზე ვალდებულებით სამართლებრივი უფლების მქონე პირს (მაგალითად, მოიჯარე).⁸²⁵

საინტერესოა სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის პირობებიც. თუ მინის ორი ნაკვეთი ერთმანეთისაგან გამოიჯნულია ლობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით, ივარაუდება, რომ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ თანაბარი უფლება ისარგებლონ ამ ნაგებობით, თუკი ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა. ამასთან, თუ ორივე მეზობელი უფლებამოსილია ერთობლივად ისარგებლოს საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით, თითოეულ მათგანს შეუძლია ნაგებობა მხოლოდ ისე გამოიყენოს, რომ ამით ხელი არ შეუშალოს მეორე მეზობელს თანასარგებლობაში. ზოგადი წესით საერთო სასაზღვრო ნაგებობის, ლობის თუ მცენარეული ლობის მოვლა - პატრონობისა და შენახვის ხარჯები ნაწილდება მეზობელი მინის ნაკვეთის მესაკუთრეებს შორის თანაბრად.

მაგალითი

ანოსა და ვანოს მინის ნაკვეთები გამოიჯნულია მცენარეული ლობით. ანო უკმაყოფილოა, რომ ვანო არ უვლის ცოცხალი ლობის მის ნაწილს. განსაკუთრებით იმით, რომ არ კრეჭს და არ ანესრიგებს მას საჭირო პერიოდულობით. აღნიშნული საზიანოა მცენარეებისათვის, რომ არაფერი ვთქვათ იერსახეზე, რომელიც ძალიან დამახინჯებულია. ანო შიშობს, რომ უშუალოდ მის მიერ ვანოს ნაცვლად რაიმე მოქმედების განხორციელება, შესაძლოა საზიანო აღმოჩნდეს ამ მცენარეებისთვის, ხოლო ვანო, არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად, თავს არიდებს თავისი ვალდებულებების შესრულებას საერთო სასაზღვრო მიჯნის მოვლასთან დაკავშირებით. რადგან აღნიშნული აუცილებლობით არის ნაქარნახევი, ანოს შეუძლია დაეყრდნოს 181-ე მუხლის მიწერილობას ანალოგიით და მოინვიოს მებაღე, რომელიც ვანოს ნაცვლად განახორციელებს აუცილებელ მოქმედებებს და შემდგომ საერთო მიჯნაზე გაწეული აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება შესაძლებელია მოხდეს დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების შესაბამისად (მუხლი 969 დ შემდგომი). კანონმდებლობა კრძალავს ერთი მხარის თვითნებურ გადანაცვლებებს, მით უფრო, როდესაც საქმე სასაზღვრო მიჯნას ეხება. ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი მაინც დაინტერესებულია სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე.

⁸²⁵ შეად. *Terré, Simler*, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 237.

§9. განათება და ხელი

მართალია სამოქალაქო კოდექსი არ გვაძლევს განათებებთან და ხედებთან დაკავშირებულ რეგულირებას, მაგრამ სასამართლო პრაქტიკაში ხშირია ამ ტიპის დავები. კერძო ცხოვრების კონფიდენციალურობის დაცვა სრულიად ბუნებრივია, მათ შორის სამეზობლო ურთიერთობებში. განათებისა და ხელის საკითხებთან მიმართებით, საქმე შეიძლება ეხებოდეს კედელში ლიობის გაკეთებას, ფანჯრის გამოჭრას. თუმცა აქაც გადანაცვება შეიძლება სხვადასხვაგვარი იყოს, რაც დამოკიდებულია გახსნის ხასიათზე და ხარისხზე, რა მოცულობით ხდის ასეთი გახსნა მეზობელი ნაკვეთის ხელს ზღმისწინდომს. რაც შეეხება განათებას, შესაძლოა საქმე ეხებოდეს ე.წ. „მიძინებულ“ მინის ლიობებს, რომლებიც არ ექვემდებარებიან გაღებას. ისინი ატარებენ შუქს, მაგრამ არა ჰაერს. ზოგ შემთხვევაში მათი მეშვეობით ვერ ხერხდება მეზობლის მინის ნაკვეთზე ხედვა.⁸²⁶ ასეთი მოცემულობის პირობებში, მეზობელი მესაკუთრე შესაძლოა სასამართლომ დაავალდებულოს ტოლერანტული იყოს მეზობლის ინტერესებისადმი და დააკისროს თმენის ვალდებულება.

ამავე დროს, მეზობლებს შორის უთანხმოება შესაძლოა გამოწვეული იყოს ისეთი ლიობის არსებობით, რომელიც იღება, მეზობელი მინის ნაკვეთის მიმართულებით და ამ სახით შესაძლებელი ხდება ჰაერისა და შუქის გატარება. ასეთ ლიობებს მიეკუთვნება ფანჯრები, კარები, ან სულაც, შესაძლოა გამოჭრილი იყოს სივრცე და ღია მდგომარეობაში არსებობდეს. შეიძლება იყოს პირდაპირ განთავსებული ან დახრილი. ჩვეულებრივ, პირდაპირ განთავსებული ლიობი პირდაპირ მეზობელ ნაკვეთზე გადის ხოლმე და ხედი პირდაპირ იშლება. მეზობელ ნაკვეთზე ნაკლებ „შელწევას“ იწვევს დახრილი ლიობი. ზოგ შემთხვევაში, ასეთი ლიობი არ იძლევა შესაძლებლობას მეზობელმა მოახდინოს პირდაპირი დაკვირვება მეზობელ ნაკვეთზე. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს დებულებას, რომ ერთ-ერთ მეზობელს, მეორე მეზობლის თანხმობის გარეშე უფლება არა აქვს მეზობლის კედელში გაჭრას ფანჯარა მაშინაც კი, როდესაც საუბარია „მიძინავე ფანჯარაზე“.⁸²⁷ ქართულ სამართალში საერთო კედლის გამოყენების უფლება ყველა მესაკუთრეს აქვს, მაგრამ ეს არ ნიშნავს ლიობის ამოჭრის უფლებას.

⁸²⁶ შეად. ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში: მიძინებული ფანჯარა, რომელიც გამოყენებულა ბნელი ოთახის განთავსათვის, მაგრამ არა ვენტილაციისათვის, (Lyon 9 févr. 1906, შ. 1906, 2, 96), ასევე, აგური, ან ნახევრად გამჭვირვალე მასალა არ შეიძლება ჩაითვალოს აკრძალულ მასალად (Civ. 1-re, 10 mai 1961, 456; 26 nov. 1964 JCP 1965, II, 14185, მითითებ. *Terre, Simler, Droit civil, Les Biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 248.

⁸²⁷ შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin, Méga Code Civil*, 9-e édition, 2012, Art. 675, 1275.

საქმთა VII. საკუთრების უფლების შექმნა და**დაპარგვა**

პირი იძენს საკუთრების უფლებას ან კარგავს მას. შეიძლება გახდეს იმის მესაკუთრე, რაც არავის ეკუთვნოდა, ან შეიძინო საკუთრების უფლება ხანდაზმულობის საფუძველზე, ან რაზეც მესაკუთრემ უფლება მიატოვა. ჩვეულებრივ წყვეტა ძველ და ახალ მესაკუთრეს შორის არ არსებობს, მაგრამ საკუთრების ერთი პირიდან მეორეს ხელში გადასვლა, მაინც დაკავშირებულია რთულ სამართლებრივ მექანიზმებთან.

თავი I. საკუთრების უფლების გადასვლა უძრავ ნივთებზე

§1. ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების ლეგალურ დეფინიციას და იძლევა მესაკუთრის პოზიტიური და ნეგატიური უფლებამოსილებების ჩამონათვალს. მესაკუთრის პოზიტიურ უფლებამოსილებათაგან განსაკუთრებით აღსანიშნავია ნივთის განკარგვის შესაძლებლობა, რადგან საკუთრების უფლების შინაარსი არსებითად გამოიხატება საკუთრების უფლების გასხვისების გზით ნივთის სხვა პირზე გადაცემის უფლებამოსილებაში. კანონი ითვალისწინებს განსხვავებულ ნორმებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით. ამ განსხვავების არსებითი საფუძველი ისაა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრებით ურთიერთობებში უნდა არსებობდეს მეტი სიცხადე. ამ მიზანს ემსახურება რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განსხვავებულია არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობებიც. მიუხედავად ამ განსხვავებებისა, ორივე სახის გასხვისების ფორმისათვის არსებობს საერთო ნიშნებიც.

ამდენად, საკუთრების უფლების შეძენა შესაძლებელია განსხვავებული სახით და ფორმით. მათ ძირითად ნაწილს სქემის სახით გთავაზობთ.

საკუთრების უფლების შეძენის ფორმები

1. გარიგებით

მუხლი 183-ე და შემდგომი უძრავი ნივთის შემთხვევაში;
მუხლი 186-ე და შემდგომი მოძრავი ნივთების შემთხვევაში.

2. კანონით

მიერთება/დაკავშირება, შერწყმა/შერევა, გადამუშავება, მუხლი 193-ე და შემდგომი;
საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით, მუხლი 165-ე და შემდგომი.

3. მისაკუთრებით (მითვისებით), მუხლი 190-ე და შემდგომი.

4. მემკვიდრეობით, მუხლი 1306-ე და შემდგომი.

§2. superficies solo cedit-ის პრინციპი უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენისას

როგორც აღინიშნა, superficies solo cedit-ის პრინციპის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ნაგებობის სამართლებრივი ბედი დაკავშირებულია მოცემული მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედთან, რაც უზრუნველყოფს ნაკვეთის და ნაგებობის სამართლებრივ ერთიანობას.⁸²⁸ superficies solo cedit-ის პრინციპი უზრუნველყოფს სამართლებრივ განსაზღვრულობას, რადგან იგი საშუალებას აძლევს ნაკვეთის პოტენციურ შემძენს მარტივად განსაზღვროს, თუ რა ნივთებზე ვრცელდება შეთანხმება. ამასთან, თავიდან არის აცილებული ეკონომიკური დანაკარგები, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ნაკვეთისა და შენობის სხვადასხვა პირისათვის კუთვნილების შემთხვევებში.⁸²⁹

აღნიშნული პრინციპის ფესვები რომის სამართლიდან მოდის, თუმცა ქართულ სამართალში იგი გერმანული სამართლის რეცეფციის გზით დამკვიდრდა მისი ეკონომიკური ეფექტურობის გამო. BGB-ის 946-ე პარაგრაფის თანახმად, თუ მოძრავი ნივთი მიწის ნაკვეთს იმგვარად შეუერთდება, რომ

⁸²⁸ შეად. Staudinger-Jickli, Stieper, Kommentar zum BGB Neubearbeitung, Berlin, 2004, § 94, 2.

⁸²⁹ შეად. Palandt, Kommentar zum BGB, § 94, 1; Staudinger-Jickli, Stieper, Kommentar zum BGB Neubearbeitung, Berlin, 2004, § 94, 3.

იგი მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდება, მაშინ მინის ნაკვეთზე არსებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ ნივთზეც. ამავე კოდექსის 94-ე პარაგრაფის მიხედვით, მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს განეკუთვნება მინასთან მყარად დაკავშირებული ნივთები, კერძოდ, შენობა-ნაგებობები. ქართველმა კანონმდებელმა მთლიანობაში გადმოიღო superficies solo cedit-ის პრინციპი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნების რეცეფციის გზით. ქართული სასამართლო პრაქტიკა შენობას (ნაგებობას) ძირითადად განიხილავს, როგორც მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს,⁸³⁰ ასეთად განიხილება ასევე მიშენება.⁸³¹

§3. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადასვლის საფუძველი ქართულ სამართალში

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ა) ხელშეკრულების ფორმა

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის ამჟამად მოქმედი წესი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოქმედებს 2006 წლიდან.⁸³² 183-ე მუხლის მოქმედი რედაქციის მიხედვით, უძრავი ქონების შეძენისათვის საკმარისია გარიგება დაიდოს წერილობითი ფორმით და მოცემული გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლება დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი შეიცავს იმპერატიულ წესს, რომელიც უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების ფორმას განსაზღვრავს, ხოლო 183-ე მუხლი ამ ფორმასთან ერთად განამტკიცებს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელ წინაპირობას – რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.⁸³³ არსებული პრაქტიკით, გარიგების გაფორმება ხდება უშუალოდ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, სადაც უფლებამოსილი პირი ადგენს მხარეთა ვინაობას

⁸³⁰ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-274-604-07, 11.12.2007.

⁸³¹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №3კ-675-02, 22.11.2002, ამასთან, არის მოსაზრება, რომ მიშენების თვითნებური განხორციელება, შენობაზე, როგორც არქიტექტორულ ნაწარმოებზე, არღვევს ნაგებობის ავტორთა პირად არაქონებრივ უფლებებს, რადგან ირლევია პროექტის მთლიანობა, შეად. სანდრო ჯორბენაძე, საავტორო უფლებები ცხოვრებაში, თბ., 2013, 70.

⁸³² საქართველოს 2006 წლის 8 დეკემბერის კანონი №3879 - სსმ I, №48, 22.12.2006 წ., მუხ. 321.

⁸³³ შეად. ქლოერიშვილი, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010, 22.

და მხარეები მისი თანდასწრებით ხელს აწერენ ხელშეკრულებას. სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი წარმომადგენლის ფუნქციებში შედის მხოლოდ იმის შემოწმება, განკარგავს თუ არა უძრავ ქონებას მესაკუთრე და გარიგების ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება. გარიგების შინაარსსა და ნამდვილობაზე პასუხისმგებლობა სრულად ეკისრებათ მხარეებს.

უძრავი ქონების შეძენის საკითხთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანამდე აუცილებელი იყო ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმება და საჯარო რეესტრში მყიდველის დარეგისტრირება, რაც გერმანულ სამართალში არსებული წესის ანალოგიური იყო. BGB-ის 311-ე პარაგრაფის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ან შეიძინოს იგი, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. აქვე, აუცილებელია აღნიშნოს, რომ გერმანული სამართლის მიხედვით, ფორმის ნაკლი „სწორდება“ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება შესრულდება.⁸³⁴

დღეს საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობა უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების გადასვლის საჯაროობას უძრავი ქონების გარიგების საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციით. საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, თუ რამდენად უზრუნველყოფს მოცემული რეგულირება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.⁸³⁵ სანოტარო ფორმის აუცილებლობა გარკვეულწილად იცავდა ბრუნვის მონაწილეებს აჩქარებისაგან, იგი ასრულებდა გამაფრთხილებელ ფუნქციას და ხელშეკრულების მონაწილეებს უზრუნველყოფდა განსაზღვრული კონსულტაციით სამართლებრივ საკითხებში.⁸³⁶ საგულისხმოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, როდესაც საქმე შეეხება ისეთი განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონე ხელშეკრულებას, როგორიცაა უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგებები, სახელმწიფო ვალდებულია კანონმდებლობით უზრუნველყოს და მოქალაქეს „თავს მოახვიოს“ მისი დაცვის მინიმალური სტანდარტი, რომელიც, ჩვენი აზრით, გადის სწორედ ასეთი ტიპის ხელშეკრულებათა სანოტარო წესით დამოწმებაზე. ამის გარეშე მხარეთა დაცვის ხარისხი გაუმართლებლად არის შესუსტებული.

⁸³⁴ შეად. კროპიშვილი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 202 და შემდგ.

⁸³⁵ აღნიშნული წესის კრიტიკა იხ. ზარანდია, გარიგების ფორმის პრობლემა ქართულ სამართალში, ჟურნალი „განათლება“, №1, 2009, 105-106; Zorandia, Das Problem der Vertragsform im georgischen Recht, Materialien einer Internationalen Konferenz an der Universität Bremen vom 10. und 11. April 2008, Bremen, 2009, 137-147; Кирзунахий Синер, Зарандия, Рецензия немецкого вещного права в Грузии, Вестник Гражданского права, №1, том 12, 2012, 253-254.

⁸³⁶ შეად. ქანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, 38.

ამდენად, არსებული რეგულაციით სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განმტკიცებს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადასვლის აუცილებელ წინაპირობებს – გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით გამსაზღვრელი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. საყურადღებოა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ითვალისწინებს წესს, რომლის მიხედვითაც, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუკი იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, 183-ე მუხლით დადგენილი უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის ზოგადი წესი, ხოლო 185-ე მუხლი აწესრიგებს გამონაკლის შემთხვევებს, როდესაც ხდება უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვილებლისაგან კეთილსინდისიერი შეძენით და ამ შემთხვევაში, პირველი, რაც იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, არის საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი არსებული საჯარო ნდობა.⁸³⁷

ბ) საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

ქართულ სამართალში,⁸³⁸ გერმანულის მსგავსად,⁸³⁹ საჯარო რეესტრთან მიმართებით მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება უტყუარად, ვიდრე მათი უზუსტობა არ დამტკიცდება (სსკ, მუხლი 312, 1). სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის არსი, ხელშეკრულების ნამდვილობის სამართლებრივი წინაპირობის განსაზღვრაა. ამდენად, უძრავი ქონების გასხვისება მოითხოვს საჯარო რეესტრში ჩანაწერის განხორციელებას.⁸⁴⁰

ისევე, როგორც მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების გადასაცემად აუცილებელია ნივთის გადაცემა, მინის ნაკვეთად და სხვა უძრავ ნივთებთან მიმართებით განკარგვა ძალაში შედის მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. მხოლოდ შეთანხმება და რეგისტრაცია არის საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონიერი საფუძველი. რეგისტრაციისას შეთანხმების არსებობის გარეშე მივყავართ უზუსტო ჩანაწ-

⁸³⁷ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივითო სამართალი, მეორე გამოცემა, თბ., 2003, 363; ქოჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013, 198-203.

⁸³⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი, აგრეთვე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის მე-5 მუხლი.

⁸³⁹ §891, 892, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB) (2010 წლის 1 მარტის მდგომარეობით), მთარგმნელი და რედაქტორი ქუჩელაშვილი, თბ., 2010.

⁸⁴⁰ შეად. სერგი ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2016, 259, გერმანულ სამართალში, შეად. Wieling, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 254 და შემდეგ.

ერთან.⁸⁴¹ ამდენად, აუცილებელია მხარეთა შეთანხმება მინაზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ და ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან, წარმოადგენს თუ არა ქართულ სამართალში კანონის საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ან გადასვლის უფლებანარმოქმნელ ელემენტს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი? – ეს საკითხი საკამათოა. ერთი მხრივ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთი გადაწყვეტილებით, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება შეიძლება არ გამომდინარეობდეს საჯარო რეესტრიდან, მაგრამ ასეთ დროს ობიექტი უკამათოდ შეიძლება ჩაითვალოს პირის საკუთრებად, რასაც მიყვართ საეინდიკაციო სარჩელის დამაყოფილებამდე. მაგალითად, უზენაესი სასამართლო მიუთითებს კანონით მემკვიდრეობაზე, რომელიც დამტკიცებულია მემკვიდრეობის შესახებ მონუმბით.⁸⁴² მეორე მხრივ, მეუღლეების საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინებების საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ ქართული სამართალი საჯარო რეესტრის ჩანაწერებს ანიჭებს უფლებანარმოქმნელ მნიშვნელობას, რასაც აერცელებს კანონიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების გადაცემაზე.⁸⁴³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის თანახმად, ქონება, რომელიც შეძენილია მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში, წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას), თუ საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (სსკ, მუხლი 1172).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე მეუღლეთა უძრავ ქონებაზე მათი ერთობლივი საკუთრება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში ორივე მეუღლის რეგისტრაციის შემდეგ.⁸⁴⁴ წინააღმდეგ შემთხ-

⁸⁴¹ შეად. სერგი ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2016, 258.

⁸⁴² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, თბ., 25.07.2007, 57, 59-60.

⁸⁴³ შეად. ზარანდიშ, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დავების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, №1, 2007, 120 და შემდეგ.

⁸⁴⁴ მეუღლეთა თანასაკუთრებასთან დაკავშირებული პრობლემების შესახებ იხ. ო. ზოიძე, მეუღლეთა ქონებრივი ურთიერთობის რეჟიმი, ქართული სამართლის მიმოხილვა, თბ., 2004, 28 და შემდეგ, ასევე ქავთარაძე, მეუღლეთა თანასაკუთრების უფლების წარმოშობის პრობლემა უძრავ ნივთებთან მიმართებით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არ არსებობის პირობებში, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2012, 43-48, ასევე, სერგი ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2016, 259 და შემდეგ.

ვევაში, მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები სწორად ითვლება.⁸⁴⁵ სასამართლოს ფორმულირება – „საერთო საკუთრება წარმოიშობა“ – საშუალებას იძლევა ვივარაუდოთ, რომ რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერის განხორციელებას სასამართლო განიხილავს მეორე მეუღლისათვის საკუთრების უფლების წარმოშობის შემადგენელ ელემენტად, მოუხდევად იმისა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკუთრება არ წარმოიშობა უძრავი ნივთის განკარგვის შედეგად.⁸⁴⁶ შეიძლება ისიც ვივარაუდოთ, რომ ეს ფორმულირება არაზუსტი იყო და უზენაეს სასამართლოს მხედველობაში ჰქონდა მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის პოზიცია, რომლის სასარგებლოდაც ჩანაწერი სწორად ითვლება. მიიჩნევა თუ არა მეორე მეუღლის რეესტრში რეგისტრაცია საკუთრების წარმოშობის წინაპირობად, წმინდა თეორიული საკითხია, რადგან ასეთ შემთხვევაში (როდესაც მეორე მეუღლის რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მისი საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობას) შემძენის კეთილსინდისიერება არანაირ როლს აღარ ითამაშებს და ადგილი ექნება უფლების მესაკუთრისაგან შეძენას. შედეგად, შემძენი შეძლებს გაზღვს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, თუნდაც მან იცოდეს, რომ შეძენილ ნივთზე ვრცელდება საერთო საკუთრების რეჟიმი.

როგორც აღინიშნა, რეესტრის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც შემძენს იმის გარანტიას აძლევს, რომ ჩანაწერის უზუსტობის შემთხვევაში, დავის არსებობისას, უპირატესობა ენიჭება აღნიშნულ მონაცემებსა და საჯარო რეესტრის მიმართ შემძენის კეთილსინდისიერ ნდობას.⁸⁴⁷ იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რაიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვივების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა (სსკ, მუხლი 312 II). ამდენად, საჯარო რეესტრიდან გამომდინარეობს საჯარო ნდობა, რაც გულისხმობს, რომ თუკი მოხდა სანივთო უფლების არასწორი რეგისტრაცია, რეგისტრაცია მაინც ითვლება ნამდვილად მესამე პირისათვის. ამდენად, კეთილსინდისიერ პირს, რომელიც საჯარო რეესტრის მონაცემზე დაყრდნობით იძენს უფლებას, იცავს ამ რეგისტრაციის ფაქტისადმი კეთილსინდისიერი ნდობა, ისევე,

⁸⁴⁵ შეად. ნორმის ინტერპრეტაცია, რომელიც აისახა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განჩინებაში, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №33/932-02, 9.12.2002.

⁸⁴⁶ ამ საკითხთან დაკავშირებით იხილეთ აგრეთვე: ზარნაძე, მეუღლეთა თანაცხოვრების პერიოდში შეძენილი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებთან დაკავშირებული სასამართლო დავების ზოგიერთი თავისებურება, ჟურნ. ქართული სამართლის მიმოხილვა, 10/2007-1, 120-138.

⁸⁴⁷ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-203-622-06, 24.01.2006.

როგორც არასწორად არარეგისტრირებული სანივთო უფლებები ითვლება არარსებულად და, შესაბამისად, კეთილსინდისიერ პირს შეუძლია ნივთის შეძენა ამ ნივთზე შეცდომით არარეგისტრირებული ან შემდგომში ამოშლილი უფლებრივი ტვირთის გარეშე.

ამდენად, ქართულ სამართალში უძრავ ნივთებზე საკუთრების „კეთილსინდისიერ შეძენას“ გამორიცხავს ორი გარემოება: გამსხვიებლის არაუფლებამოსილების შესახებ შემძენის პოზიტიური ცოდნა (სსკ, მუხლი 185; მუხლი 312, II) და ჩანაწერის სანინაალმდეგოდ შეტანილი საჩივარი (სსკ, მუხლი 312, II).

თავი II. უძრავი ნივთების შეძენა
არაუფლებამოსილი გამსხვიისებლისაგან
(კეთილსინდისიერი შეძენა)

§1. ზოგადად კეთილსინდისიერების პრინციპის შესახებ

ქართულ სამართალში კეთილსინდისიერების პრინციპი გერმანული კერძო სამართლიდან რეცეფციის გზით გაჩნდა, თუმცა იგი სხვა სამართლებრივ სისტემებშიც აღიარებულია, როგორც თანამედროვე კერძო სამართლის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი კომპონენტი,⁸⁴⁸ რომელიც სამართლიანობის უზრუნველყოფის მიზანს ემსახურება.⁸⁴⁹ ქართული სამოქალაქო სამართალი განამტკიცებს კეთილსინდისიერების პრინციპს, როგორც კერძო სამართლის უნივერსალურ შეფასებით კატეგორიას.⁸⁵⁰ იგი საყოველთაო ხასიათის პრინციპია, რომელიც მთელს სამართალს იცავს.⁸⁵¹ იგი სამოქალაქო კოდექსის პირველივე ნიგნის ზოგადი დებულებებითაა განმტკიცებული – „სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი“ (სსკ, მუხლი 8 III). ის, რომ აღნიშნული პრინციპი სისტემურად სწორედ ზოგად დებულებებშია განმტკიცებული, უნდა გულისხმობდეს მის უნივერსალურობასა და გავრცელებას მთლიანად კერძო სამართალზე.⁸⁵² სწორედ კეთილსინდისიერების პრინციპი იცავს სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეს ამ ურთიერთობათა შესაძლო უარყოფითი შედეგებისაგან, რაც მთლიანობაში ხელს უწყობს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.⁸⁵³ იმავდროულად, კეთილსინდისიერება მხარეთა მოვალეობაცაა.⁸⁵⁴ კეთილსინდისიერების პრინციპი უპირატესად გამოიყენება ვალდებულებით სამართალში, მაგრამ იგი ასევე მნიშვნელოვანია სანივთო სამართლისთვისაც.

⁸⁴⁸ შეად. Zimmermann, Whittaker, Good Faith in European Contract Law, Cambridge, 2000, 8 და შემდ.; საინტერესო მოსაზრებებით კეთილსინდისიერების პრინციპთან დაკავშირებით იხ. ასევე Ширшин, Принцип добросовестности в ГК РФ и сравнительное правоведение, Aequum ius, к 50 летию Д.В.Дождева, Москва, 2014, 203 და შემდგ.

⁸⁴⁹ შეად. ჩიტაშვილი, შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულების შესრულებასა და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე (შედარებითი ანალიზი), თბ., 2015, 225.

⁸⁵⁰ შეად. კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 83; გაშაქიძე, კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქტია თუ მოქმედი სამართალი, ურნალი ქართული სამართლის მიმოხილვა, №1, ტომი 10, 2007, 14-58.

⁸⁵¹ შეად. მარაშიძე, ვალდებულებითი სამართალი (სახელმკრულებო სამართალი), ნაწილი II, თბ., 2013, 19.

⁸⁵² შეად. კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 92.

⁸⁵³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-567-535-2012, 01.08.2012.

⁸⁵⁴ შეად. ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 86.

კეთილსინდისიერების ზოგადი პრინციპისაგან იმიჯნება კეთილსინდისიერების პრინციპის ე.წ. „სუბიექტური“ გაგება, რომელიც უკავშირდება პირის მიერ გარკვეული გარემოებების ცოდნას. აღნიშნული ვლინდება სანივთო სამართალში კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტთან მიმართებით, როდესაც პირმა არ იცის, რომ საკუთრებას გასხვისებაზე არაუფლებამოსილი პირისაგან იძენს. გასაზიარებელია მოსაზრება, რომ ასეთი გამოქვანა შედეგობრივად არ არის ბევრის მომცემი, რადგან პირის კეთილსინდისიერი ვარაუდი, რომ საკუთრებას შესაბამისი უფლების მქონე პირისაგან იძენს, არსებითად არაფრით არ უნდა განსხვავდებოდეს „კეთილსინდისიერად“ მოქმედების ზოგადი ბუნებისაგან.⁸⁵⁵

§2. კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობანი

ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დააზუსტა უძრავი ნივთების შემძენის კეთილსინდისიერების აღიარებისათვის აუცილებელი წინაპირობები. კერძოდ: კეთილსინდისიერ შემძენად პირის მიჩნევისათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. სასამართლოს განმარტებით, ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას:

- უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში უფლების გამსხვივებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული;
- რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არ უნდა იყოს შეტანილი საჩივარი.⁸⁵⁶

რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, რაც ნიშნავს იმას, რომ გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.⁸⁵⁷ უკანასკნელი დებულება სადავოდ შეიძლება მოგვეჩვენოს, რადგან შემძენის კეთილსინდისიერი სუბიექტური დამოკიდებულება უნდა არსებობდეს არა მხოლოდ გარიგების დადების მომენტისათვის, არამედ როგორც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ სხვა გადაწყვეტილებაშია აღნიშნული, შემძენის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.⁸⁵⁸

⁸⁵⁵ შეად. კერესტლოძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 83.

⁸⁵⁶ იხ. ამასთან დაკავშირებით, *Zarandia*, Purchase of immovable property in good faith from unauthorized seller per Georgian case law, Studia Universitatis Moldaviae, 2016, Nr. 8(98), 74 და შემდგომი.

⁸⁵⁷ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-543-511-2010, 12.12.2010.

⁸⁵⁸ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-691-1021-07, 12.02.2008.

ა) კარის მეზობლის შემთხვევა

ერთ-ერთ საქმეში საკასაციო სასამართლომ ეჭვქვეშ დააყენა პირის კეთილსინდისიერება იმის გამო, რომ, როგორც კასატორი უთითებდა, ბინის შემძენი იყო ყოფილი მესაკუთრის კარის მეზობელი. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოსათვის ძნელად სარწმუნო იყო ის გარემოება, რომ შემძენს არ სცოდნოდა მის მეზობლად მდებარე სახლის ნაკლის არსებობა-არარსებობის თაობაზე. უკიდურეს შემთხვევაში მას მცდელობა მაინც უნდა ჰქონოდა, შეეცყო მეზობლისაგან ყველა გარემოება, რაც დაკავშირებული იყო ბინის უფლებრივ ნაკლთან. აღნიშნული საქმე საკასაციო სასამართლომ ყველა ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოს დაუბრუნა.⁸⁵⁹

ბ) ნათესაური კავშირი და შემძენის კეთილსინდისიერება

სხვა საქმესთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ განმარტა, ის ფაქტი, რომ ნიეთის შემძენი გამსხვისებლის ნათესავი იყოს, მის არაკეთილსინდისიერებაზე არ მიუთითებს. ამ შემთხვევაში ასევე აუცილებელია იმ გარემოების დადასტურება, რომ შემძენისათვის ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობა ცნობილი იყო.⁸⁶⁰ და, მართლაც, ქართული სამართლის მიხედვით, შემძენის არაკეთილსინდისიერება იკვეთება რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ მხოლოდ პოზიტიური ცოდნის შემთხვევაში და უცოდინრობა არ იწვევს იმავე შედეგს, თუნდაც უხეში გაუფრთხილებლობის გამო.

სხვაგვარია მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებული რეგულირება. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში „კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“. სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის II ნაწილისაგან განსხვავებული რეგულირება უძრავი ნივთების შემთხვევაში აიხსნება მფლობელობის ფაქტთან შედარებით (რომელშიც გამოიხატება საჯაროობის პრინციპი მოძრავ ნივთებთან მიმართებით)⁸⁶¹ საჯარო რეესტრის უფრო ძლიერი სამართლებრივი პოზიციით. უძრავ ნივთებთან მიმართებით არაკეთილსინდისიერების მაკვალიფიცირებელია გამსხვისებლის უფლებრივი მდგომარეობის ცოდნა.

გ) შემძენის კეთილსინდისიერების საეჭვოობა, თუკი იგი არ ინტერესდება უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდგომარეობით

ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში იყო შემთხვევა, როდესაც რეესტრის

⁸⁵⁹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1026-1219-08, 03.07.2009.

⁸⁶⁰ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-543-511-2010, 12.12.2010.

⁸⁶¹ შეად. ქოჩაშვილი, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013, 230-231.

ჩანაწერის უზუსტობის გამო ბინა გასხვისდა მესაკუთრის თანხმობის გარეშე და საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვნად ჩათვალა ის გარემოება, რომ მესაკუთრეები 2004 წლიდან ცხოვრობდნენ სადავო ბინაში. საკასაციო პალატა დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს იმას, რომ უძრავი ნივთის ფლობა არ განაპირობებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას, მაგრამ განმარტა, რომ უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების გამორკვევისათვის აღნიშნულ ფაქტს გარკვეული მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს, ვინაიდან დამკვიდრებული წესის თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენი შეძენამდე ინტერესდება ნივთის მდგომარეობით.⁸⁶²

დ) ნივთის ვიზუალური დათვალიერების განხორციელება, როგორც შემძენის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში განხორციელებული მოქმედება სხვა საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ კიდევ უფრო გამოკვეთა შემძენის გონივრული წინდახედულობის ფარგლები და ზოგ შემთხვევაში ის მიიჩნია აუცილებელ გარემოებად შემძენის კეთილსინდისიერების აღიარებისათვის.

მაგალითი

ვანო⁸⁶³ 1981 წლიდან უწყვეტად ცხოვრობდა სადავო ბინაში. 2006 წელს ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ ბინა უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ვანოს ყოფილ რძალ ანოს პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც შემდგომში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადანაცვტილებით ბათილად იქნა ცნობილი. ამასობაში, 2007 წლის 28 ივნისს ანოსა და ილიას შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავო ბინაზე. მნიშვნელოვანი იყო ის გარემოებაც, რომ სადავო ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე შემძენს ბინა ვიზუალურად არ დაუთვალიერებია, მისი განმარტებით, მან იცოდა, რომ ბინაში იყვნენ დამქირავე ბლები და ნასყიდობის დაბალი ფასით დაინტერესების გამო, შემოიფარგლა მხოლოდ ბინის გარეგნული (ეზოდან) დათვალიერებით. ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთ კვირაში, 2007 წლის 5 ივლისს ილიამ მიმართა თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-5 განყოფილებას სადავო ბინიდან ვანოს გამოსახლებისა და საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით.

თავდაპირველად სასამართლოს გაუჭირდა ჩამოყალიბებულიყო შემძენ-

⁸⁶² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-524-869-07, 25.12.2007.

⁸⁶³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-567-535-2012, 01.08.2012 (მაგალითის სიმარტივისათვის საქმის ინიციალები შეცვლილია პირობითი სახელებით).

ნის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით და დავის განხილვის პირველ ეტაპზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ შემძენი ცნო კეთილსინდისიერ შემძენად, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ პირიქით – არაკეთილსინდისიერ შემძენად. საკასაციო ინსტანციამ ძალაში დატოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება. სასამართლოს დასკვნა დაეფუძნა შემდეგ გარემოებებს: პირველ რიგში, შემძენი ვერ შეიძენდა საკუთრებას სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე (ჩვეულებრივი წესით), რადგან დადგენილი იყო, რომ გამსხვისებელი იყო გასხვისებაზე არაუფლებამოსილი პირი, ამდენად, შესაფასებელი იყო შეძენა 185-ე მუხლის საფუძველზე (კეთილსინდისიერი შეძენით). ამასთან ერთად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ყოველთვის არ იცავს შემძენს, და ეს ის შემთხვევაა, როდესაც შემძენმა იცის უფლების ნაკლის შესახებ, მოუხედავად იმისა, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამდენად, როდესაც სადავო უძრავი ნივთის შეძენის ფაქტი და ნამდვილი მესაკუთრე უთითებს შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე, უნდა შემოწმდეს შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება გარკვეულ ფაქტბიოსადმი. ამასთან, შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც აღემატება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს.⁶⁴

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატამ შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას განიხილა სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოკვეთილი გარემოებანი, რომლებიც ქირავნობის ხელშეკრულებას უკავშირდებოდა. შემძენს სადავო ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებამდე ბინა ვიზუალურად არ დაუთვალა; შემძენმა ილიამ ვერ დაადასტურა გამყიდველ ანოსთან დამქირავებლების ბინაში დარჩენისა და ქირავნობის ხელშეკრულების გაგრძელების ან მათ მიერ ბინის გათავისუფლების შესახებ, ასევე ქირავნობის თანხის ოდენობის და მისი გადახდის წესის შესახებ შეთანხმება; თუკი უძრავი ქონების შეძენა წარმოადგენდა შემძენისათვის ხელსაყრელ გარიგებას და იგი ემსახურებოდა არა ბინით სარგებლობის, არამედ, დამატებითი შემოსავლის გაჩენის სურვილს, მის ინტერესში უნდა ყოფილიყო დამქირავებელთან ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელება და ამ სახითაც დამატებითი შემოსავლის მიღება, ან გამყიდველისგან იმის გაგება მაინც, თუ როდის შეძლებდა ნივთით საკუთარი შეხედულებისამებრ სარგებლობას, ან განკარგვას. ნაცვლად იმისა, რომ მას შემდგომი მოქმედებებით მოეთხოვა ეანოსაგან (როგორც დამქირავებლისგან) ქირის მისთვის გადახდა, ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთ კვირაში, 2007 წლის 5 ივლისს შემძენმა მიმართა თბილისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-5 განყოფილებას სადავო ბინიდან მისი გამოსახლებისა და საკუთრებით

⁶⁴ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-567-535-2012, 01.08.2012.

სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით.

საკასაციო პალატის შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, შემძენის მიერ სადავო ნივთის ვიზუალური დათვალიერება, სწორედაც რომ ჯდება შემძენის ობიექტურ შესაძლებლობებსა და წინდახედულობის ფარგლებში. ამასთან, მართალია, კანონმდებელი არ ავალდებულებდა უძრავი ნივთის შემძენს ასეთი მოქმედებების განხორციელებას, მაგრამ შემძენის ინტერესებშივე იყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის შეძენა; შესაბამისად, ამ ინტერესების დაკმაყოფილებისათვის შემძენს მართებდა იმ მინიმალური წინდახედულობის გამოჩენა, რაც თუნდაც ნივთის ვიზუალური დათვალიერებით გამოიხატებოდა. ამდენად, ამ ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატამ გაიზიარა სააპელაციო პალატის შეფასებები და დაეთანხმა მის დასკვნას შემძენის არაკეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით. არსებული გარემოებებიდან გამომდინარე ჩათვალა, რომ შემძენმა იცოდა იმის შესახებ, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, მოუხედავად რეგისტრაციის არსებობისა, მისი ქცევა აშკარად არ იყო გულწრფელი.⁸⁶⁵ თუკი პირმა იცის, რომ ის, ვინც მას გადასცა საკუთრების უფლება, არ არის უფლებამოსილი გასხვისებაზე, იგი ნამდვილ მესაკუთრესთან მიმართებით „უსამართლო“ გარიგების და ამ უკანასკნელის უფლებების უხეში ხელყოფის თანამონაწილე ხდება და ამდენად, სწორედ „კეთილსინდისიერების“ ზოგადი პრინციპის მოქმედების სფეროში ექცევა.⁸⁶⁶ სასამართლომ ამ შემთხვევაში ჩამოაყალიბა ქცევის ახალი ნესი,⁸⁶⁷ რომელიც სამოქალაქო კოდექსიდან უშუალოდ არ გამომდინარეობს.⁸⁶⁸ შეიძლება ითქვას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით გამოააშკარავა შემძენის არაკეთილსინდისიერება, თუმცა უძრავი ნივთის „დაუთვალიერებლობა“ სხვა შემთხვევაში შეიძლება არ გახდეს შემძენის არაკეთილსინდისიერ შემძენად კვალიფიკაციის საფუძველი. ვფიქრობთ, რომ ამ გადაწყვეტილებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენებით განავითარა

⁸⁶⁵ შემძენმა თავდაპირველად განმარტა, რომ არ დაათვალიერა ბინა იმის გამო, რომ იქ მისი ინფორმაციით ცხოვრობდნენ დამქირავებლები, შემდეგ კი არაფერი იღონა იმისათვის, რომ ან გამსხვისებულთან ან დამქირავებლებთან გაერკვია ქირავნობის ხელშეკრულების საკითხი და ნასყიდობიდან ერთ კვირაში მიმართა პოლიციას, იქ მცხოვრები პირების გამოსახლების მოთხოვნით.

⁸⁶⁶ შეად. კერესელაძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 86.

⁸⁶⁷ სადავო ნივთის ვიზუალურ დათვალიერებას კანონმდებელი უძრავი ნივთის შემძენს არ ავალდებულებს.

⁸⁶⁸ იხ. ამასთან დაკავშირებით, *Zarandia*, Purchase of immovable property in good faith from unauthorized seller per Georgian case law, Studia Universitatis Moldaviae, 2016, Nr. 8(98), 75 და შემდგომი.

უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენის დოქტრინა თავისი საკუთარი მოთხოვნებით.

ე) სამართლებრივი პოზიცია კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით სხვა საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დაადგინა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა და განავითარა შემდეგი სამართლებრივი პოზიცია. საჯარო რეესტრი წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. ამ პრინციპიდან გამომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის ფარგლებში, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და, ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას.⁸⁶⁹

სასამართლომ 185-ე მუხლთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ ნორმის მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა.⁸⁷⁰ 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. ამდენად, 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, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში, ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რე-

⁸⁶⁹ შუად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1179-1108-2012, 7.03.2013.

⁸⁷⁰ იქვე.

ესტრში უფლების რეგისტრაცია. მოცემულ საქმეში არსებული არც ერთ მტკიცებულებით, მათ შორის მონმეთა ჩვენებებით არ დასტურდებოდა ის გარემოება, რომ შემძენმა იცოდა სადავო ჩანაწერის უზუსტობის ან სხვა ხარვეზის თაობაზე, ამდენად, სასამართლომ იგი კეთილსინდისიერ შემძენად ცნო.⁸⁷¹

ვ) სადავო ნივთების გასხვისება

საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით მოუწია მსჯელობა სადავო ნივთების შემძენის კეთილსინდისიერების პრეზუმფციაზე.⁸⁷² სასამართლოს პოზიციით, დავის განმავლობაში ნივთის გასხვისებისას მყიდველს შეიძლება არ ჰქონდეს ინფორმაცია შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული დავის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად და მისი უფლება დაცულია კანონით (სსკ, მუხლები 185 და 312). თუ შემძენი ინფორმირებულია შესაძენ ნივთთან დაკავშირებული დავის თაობაზე, იგი ხდება იმ რისკის მატარებელი, რომელიც სასამართლოს გადანყევტილებით შეიძლება დადგეს ამ ნივთის მიმართ. თუ დაკმაყოფილება 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. ამდენად, სასამართლოს განმარტებით, დავის დროს ქონების გასხვისებისას არაკეთილსინდისიერება მაშინ მჟღავნდება, როდესაც შემძენისათვის ცნობილია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს საკუთრების უფლება არამართლზომიერად აქვს მოპოვებული და ნივთი სხვისდება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად. თუ შემძენი დარწმუნებულია რეესტრის მონაცემების უტყუარობაში და მისთვის უცნობია რეგისტრაციის არამართლზომიერების თაობაზე, იგი კეთილსინდისიერია და მას ნივთი არ ჩამოერთმევა. ქონების შეძენის თითოეულ შემთხვევაში შეუძლებელია იმის გადამოწმება, მიმდინარეობს თუ არა დავა რომელიმე სასამართლოში ამ ნივთის თაობაზე. აღნიშნული, კანონის თვალსაზრისით, აუცილებლობას არც წარმოადგენს. შემძენის წინდახედულება 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 კ.

⁸⁷¹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-1179-1108-2012, 7.03.2013.

⁸⁷² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-888-836-2010, 17.02. 2011.

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ შემძენი კეთილსინდისიერია იმ შემთხვევაში, თუ იგი გამსხვიებულს მიიჩნევს მის მიერ შეძენილი ქონების მესაკუთრედ და ეს უკანასკნელი ასეთად არის რეგისტრირებული რეესტრში. აღნიშნულის სანააღმდეგო ინფორმაცია მას არ გააჩნია, თუნდაც რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილი საჩივრის თაობაზე. აღნიშნულით სასამართლომ კიდევ ერთხელ გაუსვა ხაზი იმ გარემოებას, რომ არაკეთილსინდისიერების აღიარებისათვის რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ცოდნა აუცილებელი და არა თუნდაც უხეში გაუფრთხილებლობით არცოდნა. და ასევე, სადავო ნივთებთან მიმართებითაც მითითება იმაზე, რომ შემძენმა იცოდა გარკვეული ფაქტები, რომლებიდანაც შეიძლებოდა გამომდინარეობდეს რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ვარაუდი, საკმარისი არ უნდა იყოს.

ზ) მტკიცების ტვირთი

მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით ქართული სასამართლო პრაქტიკა ძირითადად ერთგვაროვანია. საილუსტრაციოდ მოვიყვანთ ორ გადაწყვეტილებას. ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით საქართველოს საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უზუსტობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს. ამასთან, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ თუკი მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შეძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე და გამოიკლიოს, რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შეძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.⁸⁷³

სხვა გადაწყვეტილებით სასამართლომ განმარტა, რომ როდესაც პირი იძენს რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვიებლისაგან ქონებას, არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მისი მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს შემძენის კეთილსინდისიერების

⁸⁷³ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-691-1021-07, 12.02.2008.

გამომრიცხავი გარემოებების არსებობას. ამიტომ შემძენის არაკეთილსინდისიერების მტკიცების ტვირთი აწევს შემძენის მონინააღმდეგ მხარეს და არა შემძენს.⁸⁷⁴ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ამ გადაწყვეტილებით გააკრიტიკა სააპელაციო სასამართლო, რომელმაც შემძენს არასწორად დააკისრა იმ გარემოების დადასტურების ტვირთი, რომელიც ეკისრება იმ მხარეს, რომელიც სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტს.⁸⁷⁵

თ) „გადამწყვეტი დრო“ - უფლების რეგისტრაციის მომენტი

ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ უძრავი ქონების შეძენასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერება სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ შედეგს იწვევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ის ვლინდება შემძენის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე (და არა შემძენისათვის ნიეთის გადაცემამდე).⁸⁷⁶ აღნიშნული პოზიცია გასაზიარებელია, რადგან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან წარმოიშობა, სასამართლოს განმარტებით, გადამწყვეტია კეთილსინდისიერება უფლების შეძენის დასრულების მომენტამდე არსებობდეს და ნიეთის გადაცემას ამ კონტექსტში რაიმე მნიშვნელობა არ აქვს (მოდრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, სადაც საკუთრების წარმოიშობა ტრადიციო-ს გზით). ამავე მოსაზრებით არ უნდა იყოს გასაზიარებელი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სხვა გადაწყვეტილებაში გატარებული მოსაზრება, რომ „გადამწყვეტი დროის მომენტი“ არის გარიგების დადების მომენტი და გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე.⁸⁷⁷

ი) განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ გაყალბებული მინდობილობის საფუძველზე

საინტერესოა კიდევ ერთი გადაწყვეტილება, რომელიც ასევე ეხება არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებულ განკარგვას, რომლის ფაქტობრივი გარემოებები იყო შემდეგი: 2004 წლის თებერვალში ა-მ დადო მესაკუთრე ბ-ს სახელით გარიგება, რომლის საფუძველზეც შემძენს გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე. შემდეგ დადგინდა, რომ იგი მოქმედებდა ყალბი მინდობილობის საფუძველზე. სასამართლომ აღნიშნულ შემთხვევასთან დაკავშირებით განმარტა, რომ შემძენის კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში უმნიშვნელოა და მისი შემოწმების საკითხი არ დგება, რადგან ხელშე-

⁸⁷⁴ შეად. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1 ნაწილს.

⁸⁷⁵ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო №ას-888-836-2010გ 17.02.2011.

⁸⁷⁶ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-691-1021-07, 12.02.2008.

⁸⁷⁷ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-543-511-2010, 14.12.2010.

რულება ბათილია სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 61-ე მუხლების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 185-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემძენის კეთილსინდისიერებას მნიშვნელობა ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი ნივთის გასხვისების ნებას გამოხატავდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე. ამდენად, ამ გადანყვეტილებით უზენაესმა სასამართლომ სრულად ლოგიკურად გადანყვიტა არაუფლებამოსილი პირის მიერ განკარგვის ეს შემთხვევა მესაკუთრის სასარგებლოდ. თუმცა სადავო სასამართლოს მსჯელობა 477-ე მუხლის თაობაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ნივთის გამსხვისებელი წარმოადგენდეს მის მესაკუთრეს,⁸⁷⁸ მაგრამ, ფიქრობთ, გასაზიარებელია სასამართლოს პოზიცია 185-ე მუხლთან დაკავშირებით. 185-ე მუხლი საუბრობს შემთხვევებზე, როდესაც „გამსხვისებელი მიიჩნევა მესაკუთრედ“, თუ აიგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“. მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა არა „მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებელი“, არამედ ყალბი მინდობილობა, შესაბამისად, სახეზე არ იყო ამ მუხლის გამოყენების წინაპირობები. რეესტრის ჩანაწერი ცვლის მხოლოდ მესაკუთრის საკუთრების უფლებას, მაგრამ არა გარიგებას. ყალბი მინდობილობით დადებული გარიგება ყველა შემთხვევაში იქნებოდა ბათილი (სსკ, მუხლი 54). შესაბამისად, 185-ე მუხლი ცალსახად არ ვრცელდება არაუფლებამოსილი პირის მიერ უძრავი ნივთის გასხვისების ყველა შემთხვევაზე და, მით უფრო, ვერ დაიცავს შემძენს, თუკი გასხვისება მოხდა ყალბი მინდობილობის გამოყენებით.

იგივე უნდა ითქვას იმ შემთხვევაზე, როდესაც გარიგება იდება გარდაცვლილი პირის ყალბი პირადობის მონმობისა და ყალბი სანოტარო აქტის გამოყენებით,⁸⁷⁹ კიდევ ერთხელ ხაზგასასმელია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ცვლის საკუთრების უფლებას, მაგრამ არა თავად გარიგებას.

კ) კეთილსინდისიერი შეძენა და მეუღლეთა თანასაკუთრება

მეუღლეთა საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინებების საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ ქართული სამართალი საჯარო რეესტრის ჩანაწერს ანიჭებს უფლებანარმომქმნელ მნიშვნელობას, რასაც ავრცელებს კანონიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების გადაცემაზე. სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის თანახმად, ქონება, რომელიც შეძენილია მეუღლეთა მიერ

⁸⁷⁸ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-464-434-2010, 4.10.2010.

⁸⁷⁹ შეად. განსხვავებული პოზიციით, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-465-435-2010, 31.01.2011, ამასთან დაკავშირებით იხ. ასათაშვილი, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში – კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 70 და შემდგ.

ქორწინების განმავლობაში, წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას), თუ საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.⁸⁸⁰ ერთ ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე მეუღლეთა უძრავ ქონებაზე მათი ერთობლივი საკუთრება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში ორივე მეუღლის რეგისტრაციის შემდეგ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები სწორად ითვლება.⁸⁸¹

⁸⁸⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1172 მუხლი.

⁸⁸¹ იხილეთ ნორმის ინტერპრეტაცია, რომელიც აისახა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილებაში, შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №3კ/932-02, 9.12.2002.

თავი III. საკუთრების უფლების გადასვლა მოძრავ ნივთებზე

§1. აბსტრაქციის პრინციპი vs. კაუზალურობის პრინციპი

თავიდანვე უნდა ითქვას, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ქართული სანივთო სამართალი გერმანული სანივთო სამართლის რეცეფციის შედეგია, საქართველომ, ქართულ დოქტრინაში არსებული მოსაზრებებით, უარი თქვა აბსტრაქციის პრინციპის რეცეფციაზე, რომელიც არსებობს გერმანულ სანივთო სამართალში და არჩევანი გააკეთა გადაცემის კაუზალური სისტემის სასარგებლოდ. ქართული სამართლის ასეთი არჩევანის გასაგებად ინტერეს-მოკლებული არ უნდა იყოს საკითხის უფრო დეტალური ანალიზი.

აბსტრაქციის პრინციპი სამართლებრივად მკაცრად მიუჩნავს ერთმანეთისაგან საფუძვლად არსებულ კაუზალურ, იმავე ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებას – ერთი მხრივ (მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულება), და სათანადო განკარგვით (განმკარგავ) გარიგებას – მეორე მხრივ. უფრო მეტიც, მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებები ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელია (აბსტრაქტიზებულია), ისე რომ თითოეული გარიგების ნამდვილობა გამოცალკევებულად უნდა შემოწმდეს. ამგვარად, ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაძლებელია ნამდვილი იყოს, მაგრამ საკუთრების უფლების გადასვლა არ განხორციელდეს. აგრეთვე, შესაძლებელია ნასყიდობის ხელშეკრულება არ იყოს ნამდვილი (მაგალითად, შეცლილებიდან გამოძიწვით), როდესაც საკუთრების უფლების გადასვლა ამისგან დამოუკიდებლად ნამდვილია. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა ამ უკანასკნელ შემთხვევაში ხორციელდება უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე. მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაში არის ნაკლოვანება იმდენად მძიმე, რომ იგი აგრეთვე სხვა საფეხურებზე ახდენს გავლენას (ე.წ. შეცდომის იდენტიფიკაცია).⁸⁸²

აბსტრაქციის პრინციპი იმთავითვე განიხილებოდა როგორც საქმიანი ბრუნვის დაცვის საშუალება, რადგან აღნიშნული მოდელის პირობებში შეძენილ უფლებასთან დაკავშირებით დავის რისკი მინიმუმამდეა დაყვანილი.⁸⁸³ თუმცა, ყურადღება უნდა მიექცეს იმ ფაქტს, რომ ამავე ფუნქციას ასრულებს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი.⁸⁸⁴ როგორც ჩანს, ფუნქციების

⁸⁸² შეად. *Wolff, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §3, 13.

⁸⁸³ შეად. *Wacke*, *Eigentumserwerb des Käufers durch schlichten Konsens oder erst mit Übergabe? Unterschiede im Rezeptionsprozess und ihre mögliche Überwindung*, ZEuP 2000, 254 (256) m.w.N.

⁸⁸⁴ შეად. *მარიამიძე*, *სამოქალაქო სამართალი*, ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 70.

ამგვარი დუბლირება შეუმჩნეველი დარჩა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის შემუშავებისას.⁸⁸⁵ დღეს შეიძლება იმის მტკიცება, რომ აბსტრაქციის პრინციპი აღარ წარმოადგენს საქმიანი ბრუნვის დაცვის ცენტრალურ ელემენტს.⁸⁸⁶

აბსტრაქტული მოდელის საპირწონედ, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემის კაუზალურ მოდელში, თუკი არსებობს ბათილი კაუზალური გარიგება, საკუთრების უფლების გადაცემაც არ შედეგება. ამდენად, საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველში არსებული შეთანხმების ბათილობას მიუყვართ საკუთრების უფლების გადაცემის ბათილობისკენ. კაუზალური მოდელით, ბათილი გარიგების შედეგად გამსხვილებელი რჩება მესაკუთრედ და მას შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი შემძენისგან სავინდიკაციო ნესით.⁸⁸⁷

არის მოსაზრებები, რომ აბსტრაქციის პრინციპი უფრო სრულფასოვნად უზრუნველყოფს ხელშეკრულებების მხარეებს შორის რესტიტუციას⁸⁸⁸, ვიდრე ამის უზრუნველყოფა კაუზალურობის პრინციპის არსებობის პირობებში იქნებოდა შესაძლებელი,⁸⁸⁹ თუმცა, ზოგიერთი მეცნიერის აზრით, კაუზალურობის პრინციპი, ხშირად უფრო სამართლიან შედეგებს იწვევს.⁸⁹⁰ საყურადღებოა, რომ სამართლიანობის პრობლემა, მოცემულ შემთხვევაში დაიყვანება სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს შორის რისკების გონივრული გადანაწილების საკითხამდე, რაც, შესაძლებელია გადანყდეს მხოლოდ კონკრეტულ იურისდიქციასთან მიმართებაში და არა საზოგადოდ.

ა) გერმანული სამართალი

აბსტრაქციის პრინციპი გერმანული სამართლის განმასხვავებელ თავისებურებას წარმოადგენს. ის ემსახურება სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესებს. აბსტრაქციის პრინციპის მიხედვით, ვალდებულებითსამარ-

⁸⁸⁵ შეად. *Wiegand*, W. AcP 190,1990, 112 (120).

⁸⁸⁶ შეად. იქვე. 112 (125).

⁸⁸⁷ შეად. *Honsel*, Tradition und Zession - kausal oder abstrakt? in: Norm und Wirkung, (f.s. *Wiegand*), Bucher, Canaris, Honsel, Koller (Hrsg.), München, 2005, 356 ff.

⁸⁸⁸ საყურადღებოა, რომ „კანონსანიშნავი გარიგების“ შემთხვევაში შესაძლოა რესტიტუციამდე საერთაშორისო უარი ითქვას, რადგან ზოგ შემთხვევაში საჯარო ნესრიგის ინტერესებიდან გამომდინარე, რადგან სახეზეა გარიგების აბსოლუტური ბათილობა, როგორც სანქცია კანონდარღვევისათვის, შეად. *Delvolle & Declercq*, Restitution of performance under an illegal contract: A belgian perspective on *Patel v. Mirza*, ERPL, Vol. 26, №2, 2018, 245.

⁸⁸⁹ გადაცემის კაუზალურ პრინციპთან შედარებით აბსტრაქციის პრინციპის უპირატესობის და ამ ორი სისტემის პრაქტიკული განსხვავებების შესახებ შეად.: *Wieling*, Abstraktionsprinzip für Europa, Zeitschrift für Europäisches Privatrecht (ZEUP), 2001, 301; კრიტიკა: *Wacke*, Eigentumserwerb des Käufers durch schlichten Konsens oder erst mit Übergabe? Unterschiede im Rezeptionsprozess und ihre mögliche Überwindung, ZeuP, 2000, 254 262.

⁸⁹⁰ შეად. *Wacke*, Eigentumserwerb des Käufers durch schlichten Konsens oder erst mit Übergabe? Unterschiede im Rezeptionsprozess und ihre mögliche Überwindung, ZeuP, 2000, 254 262.

თლებრივი გარიგების ნაკლი არ ახდენს გავლენას საკუთრების უფლების გადასვლაზე. მისი წინაპირობაა ვალდებულებითი და განკარგვითი გარიგების გამოიჯვინის/განცალკევების პრინციპი (Trennungsprinzip). განკარგვით გარიგებაში იგულისხმება მხარეთა შეთანხმება საკუთრების უფლების გადასვლაზე. ამდენად, ნივთების ყიდვა-გაყიდვის ქვეშ გერმანულ სამართალში მოიაზრება სამი ხელშეკრულება: 1. ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება; 2. ნივთზე საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ განკარგვითი გარიგება; 3. თანხაზე საკუთრების უფლების გადასვლის თაობაზე განკარგვითი გარიგება.

აბსტრაქციის პრინციპი გულისხმობს იმას, რომ საკუთრების უფლების გადასვლა⁸⁹¹ არ არის დამოკიდებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების (მაგალითად, ნასყიდობის) ნამდვილობაზე, რომელიც არის განკარგვითი გარიგების საფუძველი. ამასთან ვალდებულებითი გარიგება არის განკარგვითი გარიგების კაუზა (სამართლებრივი საფუძველი). ვალდებულებითი გარიგების ბათილობის შემთხვევაშიც, საკუთრების უფლების გადასვლა მაინც ნამდვილი რჩება, თუმცა განიხილება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შემდგარად. გამყიდველი უფლებამოსილია მოახდინოს კონდიქციურმა მყიდველისაგან უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით. თუკი გამყიდველმა საკუთრების უფლება ნივთზე გადასცა მესამე პირს, აღნიშნული მესამე პირი იძენს ნივთს მესაკუთრისგან და მესაკუთრე ხდება მამინაც, როცა მან იცოდა ან შეეძლო სცოდნოდა ხელშეკრულების ნაკლის შესახებ.⁸⁹²

1. მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებები

გერმანულ მოდელში ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას ნივთზე საკუთრების უფლების მყიდველისათვის გადაცემის თაობაზე. ვიდრე იგი ამ ვალდებულებას არ შეასრულებს, იგი წარმოადგენს ნივთის მესაკუთრეს. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი შეასრულებს სანივთო გარიგებით საკუთრების უფლებისა და მფლობელობის გადაცემის ვალდებულებას, ნივთის მყიდველი ხდება ნივთის მესაკუთრე. ამდენად, გერმანულ სამართალში ნასყიდობა და საკუთრების უფლების გადაცემა მოითხოვს ხელშეკრულების ორ სახეს: ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც ვალდებულებითსამართლებრივი მავალდებულებელი გარიგება და, სანივთო შეთანხმება, როგორც შესრულებითი გარიგება.⁸⁹³ სანივთო შეთანხმება არ წარმოქმნის რაიმე ვალდებულებებს, არამედ იგი პირდაპირ მიმართულია საკუთრების უფლების შეძენის ან დაკარგვისაკენ, ან წარმოშობს სხვა სანივთო შედეგს.

⁸⁹¹ აგრეთვე, სხვა განკარგვითი გარიგებების, მაგალითად, ცესიის.

⁸⁹² ამ ორი სისტემის პრაქტიკული განსხვავებების შესახებ შეად.: *Wieling, Abstraktionsprinzip für Europa, Zeitschrift für Europäisches Privatrecht (ZEUP)*, 2001, 301.

⁸⁹³ გარიგება, რომელიც მოთხოვნის შესრულებისკენ არის მიმართული, შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §6, 2.*

გამომდინარე აქედან, არსებობს განკარგვითი და არა მავალდებულებელი გარიგება. ნამდვილი განკარგვითი გარიგებების დამახასიათებელი ნიშანი ისაა, რომ მისით უფლება პირდაპირ სხვა განმახორციელებელი გარიგებების გარეშე გადაიტანება, იტვირთება, მის შინაარსში იცვლება ან უქმდება, როდესაც მავალდებულებელი გარიგებები მხოლოდ ვალდებულებებს და მოთხოვნებს აფუძნებენ, არსებულ უფლებებზე პირდაპირი ზემოქმედების გარეშე, ამდენად, განკარგვა წარმოადგენს უფლების გადაცემას, დატვირთვას, გაუქმებას ან მისი შინაარსის ცვლილებას.⁸⁹⁴

2. გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპების შინაარსი

მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებების განსხვავება წარმოადგენს გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპების საგანს. გამიჯვნის პრინციპი ამბობს, რომ მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებები ერთმანეთისაგან გამოყოფილია, ე.ი. საქმე ეხება ორ ერთმანეთისაგან განსხვავებულ გარიგებას.⁸⁹⁵ აბსტრაქციის პრინციპის თანახმად, მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებების დადება და ნამდვილობა თითოეულისათვის ცალ-ცალკე უნდა შემოწმდეს და სამართლებრივი საფუძველი (კაუზა), თუ რატომ იდება განკარგვითი გარიგება, არა თავად მასში, არამედ მავალდებულებელ გარიგებაშია. განკარგვითი გარიგება აბსტრაქტულია, ე.ი. იგი კაუზის გარეშეა და ამიტომ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს მავალდებულებელი გარიგების, შესასრულებლად.⁸⁹⁶ მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებების დაყოფის გამო ერთ-ერთი გარიგების ბათილობა, როგორც წესი, არ ეხება მეორე გარიგების ნამდვილობას. განკარგვითი და მავალდებულებელი გარიგებები წარმოადგენენ ორ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ სამართლებრივ გარიგებას,⁸⁹⁷ ამდენად, ვალდებულებით სამართლებრივი და სანივთო გარიგება არა როგორც ერთიანობა, არამედ, როგორც თითოეული განცალკევებულად უნდა იქნეს განხილული.⁸⁹⁸ გერმანული სამართლის ასეთი გადანყვება, რომ საკუთრების უფლების გადაცემის ნამდვილობა მავალდებულებელი გარიგების ნამდვილობისაგან დამოუკიდებელია, განპირობებულია სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოების ინტერესით.

⁸⁹⁴ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §6, 2.*

⁸⁹⁵ შეად. *ასათიანი*, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 48 და შემდეგ.

⁸⁹⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §6, 3.*

⁸⁹⁷ შეად. *ასათიანი*, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 48 და შემდეგ.

⁸⁹⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §6, 4.*

3. პირენდელი მდგომარეობის აღდგენა ბათილი მავალდებულებელი გარეგნისას

ბათილი მავალდებულებელი გარიგების საფუძველზე ნამდვილად გადაცემული საკუთრება შესაძლებელია უკან იქნეს გამოთხოვილი უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით, რადგან შესრულება ბათილი მავალდებულებელი გარიგების გამო სამართლებრივი საფუძვლის (კაუზის) გარეშე განხორციელდა. თუკი, ამის საპირისპიროდ, ნასყიდობის ხელშეკრულება ნამდვილია და სანივთო გადაცემის გარიგებაა ბათილი, მყიდველს შეუძლია გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების საფუძველზე მოსთხოვოს ნამდვილი გადაცემის კვლავ განხორციელება, როგორც შესრულების განხორციელება. თუკი ბათილია როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება, ასევე განკარგვითი გარიგება, მყიდველს არ შეუძლია საკუთრების გადაცემა მოითხოვოს, მაგრამ გამყიდველს შეუძლია, როგორც მესაკუთრემ მოითხოვოს ნივთის მფლობელობის გადაცემა მყიდველისაგან.⁸⁹⁹ ამის პარალელურად, მას აქვს აგრეთვე მოთხოვნის უფლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესაბამისი ნორმებიდან, მაგრამ რომელიც არა საკუთრების გამოთხოვისაა, არამედ მფლობელობის გამოთხოვისაა უნდა იყოს მიმართული.⁹⁰⁰

4. შეცდომის იდენტიფიკაცია

როგორც აბსტრაქციის პრინციპის შედეგი, მავალდებულებელი და განკარგვითი გარიგებები თავიანთ შეცდომაში ერთმანეთისაგან იზოლირებულად უნდა შემოწმდეს. ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლებელია ერთი და იგივე შეცდომა როგორც მავალდებულებელ, აგრეთვე განკარგვით გარიგებებს ეხებოდეს. ამ შემთხვევას ეწოდება შეცდომის იდენტიფიკაცია.⁹⁰¹ შეცდომა კაუზალურ გარიგებასთან მიმართებით, როგორც წესი, არ ეხება აბსტრაქტულ, განკარგვით გარიგებას. მაგრამ ცალკეულ შემთხვევაში შეცდომა შესაძლებელია აგრეთვე განკარგვასაც ეხებოდეს. მაგალითად, ნივთის თვისებებში შეცდომისას (§119, მეორე აბზ).⁹⁰² შესაბამისად, შეცდომის იდენტიფიკაცია, როგორც წესი, არ არსებობს, მაგრამ განსაკუთრებული გამონაკლისის სახით შესაძლებელია განკარგვით გარიგებასაც ეხებოდეს, როდესაც თვისება ნივთის იდენტიფიკაციას მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს. მაგალითად, შეცდომაში განზრახ შეყვანა ან მოქარა, (§123) როგორც წესი, ეხება აგრეთვე ხშირად გან-

⁸⁹⁹ შეად. კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 731 და შემდგ.

⁹⁰⁰ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §6, 6.

⁹⁰¹ შეად. იქვე. 7.

⁹⁰² შეად. კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 40 და შემდგ.

კარგით გარიგებასაც.⁹⁰³ თუკი არსებობს გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ აკრძალვას, როგორც წესი, მხოლოდ მავალდებულებელი გარიგებაა შესაბამისად ბათილი, მაგრამ არა განკარგვითი გარიგება. მაგრამ შესაძლებელია აგრეთვე განკარგვითი გარიგებაც იყოს ბათილი, როდესაც ამკრძალავი კანონის მიზანი სწორედ უფლების სანივითო სამართლებრივ გადასვლის ხელშეშლაა. ეს შეესაბამება, მაგალითად, განკარგვით გარიგებებს ნარკოტიკული საშუალებების ვაჭრობასთან დაკავშირებით. შესაბამისი კანონის თანახმად, ბათილია 134-ე პარაგრაფის შესაბამისად არა მხოლოდ ნარკოტიკული საშუალებების გადაცემა, აგრეთვე, ამისათვის გადახდილი ნასყიდობის ღირებულების გადაცემა.⁹⁰⁴

გარდა ამისა, გერმანული სამართლით მავალდებულებელ გარიგებასთან ერთად შესაძლებელია განკარგვითი გარიგებაც იყოს ამორალური. აღნიშნული მოქმედებს მევახშეობის ხელშეკრულებების მიმართ, რადგან 138-ე პარაგრაფის მეორე აბზაცი⁹⁰⁵ ეხება როგორც შეპირებას, როგორც მავალდებულებელ, აგრეთვე, შესრულებას შესრულებითი გარიგების მეშვეობით. საქონინოსამართლებრივი (აბსოლუტური) გასხვისების აკრძალვების დარღვევაც ასევე აბათილებს როგორც მავალდებულებელ, აგრეთვე, განკარგვით გარიგებებს.⁹⁰⁶

ბ) საკუთრების შეძენა მოძრავ ნივთზე – შედარებითსამართლებრივი მიმოხილვა

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენა ფრანგულ სამართალში ხორციელდება მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (ერთიანობისა და კონსენსუალობის პრინციპი). საკუთრების უფლების გადასვლისათვის საკმარისია მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების კონსენსუსი მხარეებს შორის ნივთსა და ფასთან დაკავშირებით; ხელშეკრულებას თავისთავად გადააქვს საკუთრების უფლება ყოველგვარი სხვა სამართლებრივი აქტისა თუ დადგენილი ფორმალობის გარეშე.⁹⁰⁷ სანივითო აღსრულებითი

⁹⁰³ შეად. *კროპპოლერი*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 47 და შემდგ.

⁹⁰⁴ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §6, 7.

⁹⁰⁵ §138. ამორალური გარიგება; მევახშეობა

(1) გარიგება, რომელიც ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს, ბათილია.

(2) კერძოდ, ბათილია გარიგება, რომლითაც პირი სხვა პირის მძიმე მდგომარეობით, გამოუცდლობით, გონიერული განსჯის უუნარობით ან ნების მნიშვნელოვანი სისუსტით აიძულებს ამ უკანასკნელს ვალდებულების შესრულების მოქმედების სანაცვლოდ მისადმი ან მესამე პირისადმი ქონებრივი სარგებლის შეპირებას ან შესრულებას, რომელიც აშკარად არაპროპორციულია ვალდებულების შესრულებისა.

⁹⁰⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §6, 7.

⁹⁰⁷ შეად. *ჭეჭელაშვილი*, სანივითო სამართალი, თბ., 2014, 167.

აქტი (მოქმედება) არ არის აუცილებელი (მფლობელობაში გადაცემა ან გადაცემის სუროგატზე შეთანხმება). თუმცა, გარკვეული კორექცია ერთიანობისა და კონსენსუალობის პრინციპისა დგინდება გვაროვნული ნივთის შეძენისას. მაშინ, როდესაც ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ნივთებზე საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას გადადის, გვაროვნული ნივთების ყიდვისას საკუთრების უფლება პირველად გვაროვნული ნივთის მზოდების ვალდებულების დაკონკრეტებისას გადადის. გამომდინარე აქედან, არ ხდება განსაზღვრულობის პრინციპზე უარის თქმა. უფრო მეტიც, მხარეების დისკრეტიაში შედის, უფლების გადასვლა, შეთანხმებისამებრ, გარიგების შესრულების გადამდებ პირობაზე ან კონკრეტული ვადის დადგობაზე გახადონ დამოკიდებული.⁹⁰⁸

ერთიანობისა და კონსენსუალობის პრინციპი მოქმედებს ასევე იტალიაში.⁹⁰⁹ საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული კონსენსუსით, მფლობელობის მდგომარეობისაგან დამოუკიდებლად. გამყიდველის ვალდებულება, როგორც ნესი, შემოიფარგლება მხოლოდ გადაცემის ვალდებულებით.⁹¹⁰ ნიდერლანდები, აესტრია და ესპანეთი საკუთრების უფლების შეძენისათვის დამატებით მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არსებულ შეთანხმებასთან ერთად მფლობელობის გადაცემასაც.

ამდენად, ევროპული სამართლის სისტემის ფარგლებში ერთმანეთს უპირისპირდება მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის რამდენიმე განსხვავებული მოდელი.⁹¹¹

გ) დისკუსია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებისას

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის პროექტზე მუშაობისას აბსტრაქციის პრინციპი განიხილებოდა, როგორც სანივთო სამართლის ერთ-ერთი პრინციპი საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში.⁹¹² მიუხედავად ამისა, ამ პრინციპის რეცეფცია მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადასვლას-

⁹⁰⁸ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §7, 46.*

⁹⁰⁹ შეად. *ჭეჭელაშვილი, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 173.*

⁹¹⁰ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §7, 47.*

⁹¹¹ საკუთრების გადაცემის სხვადასხვა მოდელის შედარება შეად. *შოთაძე, შედარებითი სანივთო სამართალი, თბ., 2015.*

⁹¹² შეად. *ჭანტურაძე, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კონფერენციის: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“ მასალები, 23-25 მაისი, თბ., 1994, 241.*

თან დაკავშირებით⁹¹³ არ შედგა.⁹¹⁴ აბსტრაქციის პრინციპზე უარის მიზეზად მიუთითებდნენ იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული პრინციპი საკუთრების წარმოშობის ერთიან ურთიერთობას ხელოვნურად ყოფს იურიდიული მნიშვნელობის რამდენიმე დამოუკიდებელ ფაქტად, რაც ართულებს სამართლის გამოყენებას და გვევლინება უფრო დოგმატიკის მშვენიერად, ვიდრე რაიმე მნიშვნელობის მქონედ პრაქტიკული სამოქალაქო ბრუნვისათვის, რომელშიც მას ქაოსის გარდა არაფერი შეაქვს.⁹¹⁵

ქართული სამართლის დოქტრინაში გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპების ალტერნატიულ მოდელად განიხილება „ერთიანობის“ პრინციპი, რომელიც არ გულისხმობს ვალდებულებითსამართლებრივ და სანივთოსამართლებრივ გარიგებებად გამიჯვნას. ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლება გადადის ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების შედეგად, ამასთან, ამ მოდელის ზოგიერთ ვარიანტში საკუთრების გადაცემისათვის რიგ შემთხვევებში სხვა არანაირი წინაპირობა, გარდა ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების არსებობისა, არ მოითხოვება (საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური სისტემა).⁹¹⁶ ამ მოდელით საკუთრების უფლება გადადის შემძენზე პირდაპირ ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების დადებისას.⁹¹⁷ თუმცა, ეს პრინციპიც არ იქნა იმპლემენტირებული ქართულ სანივთო სამართალში. კოდექსის ავტორების აზრით, თუკი აბსტრაქციის პრინციპით საკმაოდ რთულდება საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესი, საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური სისტემა ძალიან ამარტივებს მას, რაც შემძენს აყენებს გადაჭარბებული რისკის ქვეშ, რადგან იგი შეთანხმების მომენტიდან ითვლება ნივთის მესაკუთრედ.⁹¹⁸

არსებულ ვითარებაში, ქართველმა კანონმდებელმა მიიღო ტიტულუსისა და მოდუსის პრინციპების კომბინაციის გადაწყვეტილება. აღნიშნული მოდელით საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების საფუძველზე, რომელიც მჭიდრო კავშირშია რეალურ შესრულებასთან. ამდენად, გარკვეული ხარისხით შენარჩუნდა *traditio*-ს

⁹¹³ უნდა აღინიშნოს, რომ ქართულ სამართალში მოთხოვნის დათმობა აბსტრაქტული გარიგება არ არის დამოკიდებული სამართლებრივ საფუძველზე (კაუზაზე), *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 193; *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბ., 2006, 238.

⁹¹⁴ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 10.

⁹¹⁵ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 147; *ბ. ზოიძე*, ევროპულ კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 222.

⁹¹⁶ შეად. *Seube*, Droit Des Biens, 2-e edition, Paris, 2004, 50.

⁹¹⁷ შეად. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 155. საკუთრების გადაცემის ეს მოდელი გვხვდება ფრანგულ და სკანდინავიის ქვეყნების სამართალში, 192.

⁹¹⁸ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 148.

კაუზალური სისტემა, რომელიც მოქმედებდა ჯერ კიდევ საბჭოთა კავშირის დროს.⁹¹⁹

დ) საკანონმდებლო რეგულირება ქართულ სამართალში

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის თანახმად, მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი.

ამდენად, ქართულ სანივთო სამართალს საფუძველად უდევს მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის კაუზალური მოდელი, რომლის თანახმად, ბათილი კაუზალური გარიგების შემთხვევაში საკუთრების უფლებაც არ გადაეცემა. უკვე განხორციელებული შესრულების დაბრუნების საკითხთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ ქართულმა სამართალმა უარი თქვა საბჭოთა სამართლის ისეთ ინსტიტუტზე, როგორიცაა რესტიტუცია.⁹²⁰ გერმანიის მსგავსად, არც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს პირვანდელ მდგომარეობაში ხელშეკრულების მხარეების დაბრუნებაზე სპეციალურ ნების, ამ შეთანხმების ბათილად აღიარების შემთხვევაში.

ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოითქვა მოსაზრება, რომ ბათილი გარიგების შედეგთან დაკავშირებით უნდა გამოიყენებოდეს უსაფუძვლო გამდიდრების წესები,⁹²¹ ვფიქრობთ, რომ მოცემული შეხედულება გერმანული მოდელის გავლენით არის ნაკარნახები. თუნდაც რომ გერმანული სამართლიდან ნასესხები უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმები ადგენენ სამართლიან წესებს ბათილი გარიგების მხარეთა პირველყოფილ მდგომარეობაში დაბრუნებასთან დაკავშირებით,⁹²² მოცემული გადანყვეტილება ქართული სამართლისათვის არ იქნება დოგმატურად სწორი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველში არსებული შეთანხმების ბათილობას მიეყვარათ საკუთრების უფლების გადაცემის ბათილობისკენ. კაუზალური მოდელით, ბათილი გარიგების შედეგად გამსხვისებელი რჩება მესაკუთრედ და მას შეუძლია გამოითხოვოს ნივთი შემძენისგან სავინდობითი სარჩელის დახმარებით.⁹²³

⁹¹⁹ შეად. *Иоффе*, Советское гражданское право, цитируется по изданию: Избранные труды том II, Санкт-Петербург, 2004, 409.

⁹²⁰ შეად. *Лузов*, Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве, Москва, 2007, 89 და შემდგ.

⁹²¹ შეად. *ჭანტურია*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 2000, 392. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, 399.

⁹²² შეად. *შატბერაშვილი*, უსაფუძვლო გამდიდრება: სამართლიანი სამართალი?, სამართალი, №7, 2000, 41.

⁹²³ შეად. *Honsel*, Tradition und Zession - kausal oder abstrakt? In: Norm und Wirkung, (FS.

აღსანიშნავია, რომ ქართული სამართალი ასევე შეიცავს ნორმებს, რომლებიც ანესრიგებს ურთიერთობას მესაკუთრესა და არამართლზომიერ მფლობელს შორის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-164 მუხლები). BGB-ის 987-1007-ე პარაგრაფების მსგავსად, ისინი დიფერენცირდება კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელობად, ისე რომ, დადგენილია განსხვავებული სამართლებრივი შედეგები უფლებებსა და მოვალეობებთან მიმართებით, კერძოდ, საუბარია ზიანის ანაზღაურებასა და უფლებაზე ნივთის ნაყოფზე. BGB-ის 987-1007-ე პარაგრაფების დებულებები არ იყო მოაზრებული, როგორც ხელშეკრულების მხარეების სანაყის მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით გამოსაყენებელი წესები. შესაბამისად, ისინი არ შეიცავს მექანიზმს, რომელიც ინარჩუნებს მხარეთა ორმხრივობას (*Synallagma des Vertrags*).⁹²⁴ აქედან გამომდინარე, ქართულ სამართალში ვინდუკაციის წესების გამოყენება, სავარაუდოდ, გამოიწვევს ბათილი ხელშეკრულების მხარეების თავდაპირველ მდგომარეობაში დაბრუნებას, და ზოგ შემთხვევაში სხვა შედეგებამდე მიგვიყვანს, ვიდრე ეს გერმანულ სამართალშია.⁹²⁵

ე) გამიჯვნის პრინციპი vs. ერთიანობის პრინციპი

როგორც ზემოთ აღინიშნა, აბსტრაქციის პრინციპის წინაპირობას გერმანულ სამართალში წარმოადგენს ვალდებულებითი და განკარგვითი გარიგებების გამიჯვნის/განცალკევების პრინციპი (*Trennungsprinzip*). ვინაიდან ქართულმა სამართალმა უარი თქვა მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების გადასვლისას აბსტრაქციის პრინციპზე, ჩნდება კითხვა, ვრცელდება თუ არა ეს უარი ვალდებულებითი და განკარგვითი გარიგებების გამიჯვნის პრინციპზე. იმ დროს, როდესაც გერმანულ ლიტერატურაში გამოითქმება მოსაზრება, რომ მსგავსი დაყოფა არის ლოგიკური აუცილებლობა,⁹²⁶ ქართულ ლიტერატურაში ჩნდება მოსაზრება, რომლის მიხედვითაც, გამიჯვნის

Wiegand), Bucher, Canaris, Honsel, Koller (Hrsg.), München, 2005, 356 ff. ქართულ სამართალში საკონდიკაციო და კონდიქციური სარჩელების ურთიერთმიმართების შესახებ იხ. ჩაჩავა, მოთხოვნების და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამართალში, საღის-ერტაციო ნაშრომი, თბ., 2010, 139 და შემდეგ: ჩიტოშვილი, ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დასასიათება) უსაფუძვლო გამდიდრება (ძირითადი საკითხები), თბ., 2015, 142, ასევე, გაბუნია, ნატურით რესტიტუციის შეუძლებლობა უსაფუძვლო გამდიდრების დროს, საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ქანტურია, ბურღული (რედ.), თბ., 2014, თბ., 2013, 60 და შემდეგ.

⁹²⁴ შეად. Stadler, *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch die Abstraktion*, Tübingen, 1996, 335.

⁹²⁵ იხ. დაწვრილებით იქვე. 329 ff.

⁹²⁶ შეად. Weitnauer, *Verdinglichte Schuldverhältnisse*, in: Canaris, Diederichsen (Hrsg.), FS Larenz, München, 1983, 705, 709.

პრინციპის პრაქტიკული მნიშვნელობა წარმოჩნდება მხოლოდ აბსტრაქციის პრინციპთან ერთად და რომ სანიუთოსამართლებრივი და ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულებების მკაცრ კონცეპტუალურ გამოიყენას მათი ნამდვილობის ერთმანეთზე დამოკიდებულების პირობებში პრაქტიკული დასაბუთება არ გააჩნია.⁹²⁷

ნორმების ანალიზისას, რომლებიც ქართულ სამართალში ვალდებულებით ხელშეკრულებებს ანესრიგებენ, იქმნება შთაბეჭდილება, რომ ქართველი კანონმდებელი ყოველთვის არ მიჰყვებოდა ერთსა და იმავე მოდელს. მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულების რეგულირება, რომელიც გერმანული სამართლიდანაა ნასესხები, მიჰყვება გამოიყენის პრინციპს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოყენებული მოვალეა, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიწოდოს საქონელი. ამდენად, კანონმდებელი მიჰყვას ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს მხოლოდ საკუთრების უფლების გადაცემას მოთხოვნის უფლებას და საკუთრების უფლების გადაცემის სრულყოფილ აქტს. საკუთრების უფლების გადაცემის ასეთი აქტი ლოგიკური აუცილებლობით უნდა წარმოადგენდეს განკარგვით შეთანხმებას. აღნიშნული ნორმის კოდექსის 186-ე მუხლის დანაწესთან შედარებისას, შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ მითითებული 186-ე მუხლი არეგულირებს სწორედ განკარგვით გარიგებას, რომლის ვალდებულებითი გარიგებისგან განსხვავებაც აუცილებელია.

იმედროულად, ქართულ სამართალში არსებობს ე.წ. რეალური ხელშეკრულებები.⁹²⁸ რეალურ ხელშეკრულებებად ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში მიიჩნევა ჩუქებისა და სესხის ხელშეკრულებები.⁹²⁹ მათი განსა-

⁹²⁷ შეად. დანელა, გამოყენის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, სპეც. გამოშვება, 2008, 43-44.

⁹²⁸ რეალური და კონსენსუალური გარიგებების გამოყენის საკითხი სათავეს რომის სამართლიდან იღებს. რეალურად მიიჩნევა გარიგებები, რომლის ფარგლებშიც ვალდებულებები წარმოიშობა არა მარტივი შეთანხმების, არამედ ნიუთოს გადაცემის შედეგად. კონსენსუალური ხელშეკრულებებისაგან განსხვავებით, სადაც ვალდებულებები შეთანხმების მომენტიდან ჩნდება, რეალურად ხელშეკრულებები ისინი ნიუთოს გადაცემამდე არ წარმოიშობა. შეად.: *Новицкий, Римское частное право*, Москва, 2000, 313-385.

⁹²⁹ შეად. ახელუდანი, ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 1999, 29; *ჭეჭელაშვილი*, სახელშეკრულებო სამართალი, თბ., 2008, 26-27; სესხის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოსაზრებით, რომ სსკ 623-ე მუხლის ფორმულირება არ იძლევა პასუხს კითხვაზე, სესხის ხელშეკრულება კონსენსუალურია თუ რეალური, რადგან მასში საუბარია იმაზე, რომ გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს და არა იმაზე, რომ გამსესხებელი ვალდებულია გადასცეს საკუთრებაში, შესაბამისად, სესხის ხელშეკრულება შესაძლოა იყოს რეალურიც და კონსენსუალურიც, შეად. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნ-

კუთრებულობა ისაა, რომ ასეთი ხელშეკრულება ნამდვილი ხდება მხოლოდ კონტრაგენტისთვის ნივთის გადაცემით. ჩუქების შემთხვევაში ხელშეკრულების შესრულება ნიშნავს საჩუქრის გადაცემას დასაჩუქრებულისათვის.³³⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, „სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს...“ „ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით“ (სსკ, მუხლი 524). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 525-ე მუხლის III ნაწილის თანახმად, საჩუქრის დაპირება ჩუქების ვალდებულებას წარმოშობს მხოლოდ მაშინ, როდესაც დაცულია წერილობითი ფორმა. ამასთან, მსგავსი ვალდებულების არარსებობისას მოძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება ქონების გადაცემის მომენტიდან (სსკ, მუხლი 525 I), ხოლო უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება დადებულიად მიიჩნევა საჯარო რეგისტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან (სსკ, მუხლი 525 II).

შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ დასახელებული ხელშეკრულებების რეგულირებისას ქართველი კანონმდებელი არ გამოდიოდა ვალდებულებით და განკარგვითი გარიგებების გამოიყენის პრინციპიდან. ამგვარი რეგულირება ნინალმდეგობაში მოდის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლთან, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების გადასვლა მოითხოვს ნივთის გადაცემას ვალდებულებითი უფლების საფუძველზე, რამდენადაც რეალურ ხელშეკრულებებში ვალდებულებითი უფლებები ჩნდება მხოლოდ ნივთის გადაცემით.³³¹ მითითებული რეგულირება განსხვავდება გერმანული სამართლისგან. BGB-ის 518-ე პარაგრაფის მიხედვით, ჩუქების ხელშეკრულება ნებისმიერ შემთხვევაში მოითხოვს ნოტარიულად დამოწმებას, თუმცა, გარიგების ფორმის ხარვეზს ყურადღება არ ექცევა, თუკი ხელშეკრულება შესრულდა, რამაც იგი მიიყვანა ხელშეკრულების თავდაპირველ ნამდვილობამდე. ამდენად, მართალია ქართული და გერმანული სამართალი კონკრეტულ შემთხვევებში ერთნაირ შედეგებამდე მიდის, მაგრამ მათი რეგულირების საფუძველში განსხვავებული მოდელბა ჩადებული.

ველყოფის სამართალი, თბ., 2012, 21.

³³⁰ შეად. ძლიერიშვილი, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010, 22.

³³¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 525, ნაწილი 1: ჩუქების ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება ნივთის გადაცემის მომენტიდან.

§2 მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემა

ა) ზოგადი მიმოხილვა

ქართულ სამართალში არსებობს საკუთრების გადაცემის კაუზალური მოდელი, რომელიც მჭიდრო კავშირშია ნივთის გადაცემასთან. გერმანულ სამართალში ნივთის გადაცემა, როგორც საკუთრების უფლების გადასვლის აუცილებელი პირობა (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 929-ე პარაგრაფი), წარმოადგენს საჯაროობის პრინციპის გამოვლინებას, რომელიც უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებისათვის სანივთო უფლებების არსებობის განსაზღვრის შესაძლებლობას. სამართლებრივი რეგულირებისას, უძრავი ქონების ბრუნვის საჯაროობის პრინციპის რეალიზება უზრუნველყოფილია საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერებით (უძრავი ქონების უფლებათა რეესტრი), მოძრავი ნივთების ბრუნვის სამართლებრივ რეგულირებაში – ნივთის ფლობის კონსტრუქციის დახმარებით. ამდენად, როგორც ქართულ, ასევე გერმანულ სამართალში, მოძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელია მფლობელობის (ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის) ახალ მესაკუთრეზე გადასვლა (სსკ, მუხლი 186, BGB, §929).

ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რომ გერმანულ სამართალში საჯაროობის პრინციპი მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით განსაზღვრულ შეზღუდვას ითვალისწინებს.³³² საკუთრების უფლების გადასვლისას დასაშვებია ნივთის გადაცემის შეცვლა, მფლობელობასთან გათანაბრებული მოქმედებებით (Besitzkonstitut). კერძოდ, ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენით (BGB, §930),³³³ აგრეთვე, მესამე პირისგან ნივთის გამოთხოვის უფლების დათმობით (BGB, §931). ქართულ სამართალში მოცემული მოდელის რეცეფცია განხორციელდა მნიშვნელოვანი ცვლილებების გარეშე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის II ნაწილის მიხედვით, შემძენისთვის ნივთის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის გარდა, ნივთის გადაცემად ითვლება აგრეთვე მისი არაპირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა,³³⁴ როდესაც ხელშეკრულების მიხედვით წინა მესაკუთრე რჩება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო შემძენს ენიჭება მესამე პირისგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლება. აქედან გამომდინარე, ქართული სამართალი უშვებს საკუთრების უფლების გადასვლისას ნივთის

³³² შეად. Fuller, *Eigenständiges Sachenrecht?*, Tübingen 2006, 13; 550-557.

³³³ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, თუ ნივთის ფლობს მესაკუთრე, მაშინ ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს იმით, რომ მასა და შემძენს შორის შეთანხმებულ იქნეს სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ძალითაც მესაკუთრე შემძენს დაუთმობს მოთხოვნის უფლებას ნივთის გამოთხოვაზე. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB) (2010 წლის 1 მარტის მდგომარეობით), მთარგმნელი და რედაქტორი ჭაჭელაშვილი, თბ., 2010.

³³⁴ შეად. სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 155.

გადაცემის შეცვლას მფლობელობის კონსტიტუტის დადგენით და მესამე პირისგან ნივთის გამოთხოვნის უფლების დათმობით.

ბ) სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის მიმოხილვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლი აწესრიგებს მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემას. ამავე წესებს ექვემდებარება ე.წ. მფლობელობითი ქალაქების, როგორცაა, მაგალითად, სანარმდგენლო აქციების, სანარმდგენლო ფასიანი ქალაქების, სანარმდგენლო ჩეკებზე საკუთრების უფლების გადაცემა.⁹³⁵ ალსანიშნავია, რომ 186-ე მუხლი არ შეიცავს რაიმე სახის მოთხოვნის საფუძვლებს, ის მხოლოდ ასახავს საკუთრების უფლების ნამდვილი გადატანის წინაპირობებს. კოდექსის 186-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე უნდა გადასცეს ნივთი შემძენს. ამდენად, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელი წინაპირობაა ნამდვილი უფლება და ამ უფლების საფუძველზე განხორციელებული რეალაქტი - ნივთის შემძენის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემა.⁹³⁶ მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემაზე უფლებამოსილია პირველ რიგში მესაკუთრე, რომლის უფლებამოსილებაც გამომდინარეობს საკუთრების უფლების შინაარსიდან, რადგან მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა და განკარგოს იგი... (სსკ, მუხლი 170 I). ამდენად, პირველ რიგში სწორედ მესაკუთრეა განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი. ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლოა ეს წინაპირობები შესაბამისი იყოს, თუკი მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმების ფარგლებში საქმე შეეხება საკუთრების უფლებას, როგორც წინაპირობის ნიშანს, მაშასადამე უნდა დადგინდეს, ვინ წარმოადგენს ნივთის მესაკუთრეს.⁹³⁷ კითხვა მესაკუთრესთან დაკავშირებით განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია 172-ე მუხლთან მიმართებით, ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლებითა და ნეგატიური სარჩელის შემთხვევაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების წარმოშობისათვის აუცილებელია, ერთი მხრივ, ნამდვილი უფლების არსებობა და, მეორე მხრივ, ნივთის გადაცემა. როდესაც მხარეთა შეთანხმება გამსხვიანების გასხვიების სურვილს და შემძენის შეძენის სურვილს გამოხატავს, მფლობელობის გადაცემა ემსახურება საკუთრების უფლების გადასვლის საჯაროობის მიზანს. თუკი შემძენს უკვე აქვს ნივთი, არ არსებობს ნივთის გადაცემის საჭიროება. ნივთის გადაცემა წარმოქმნის სირთულეებს,

⁹³⁵ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §7, 1.*

⁹³⁶ შეად. *თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ტანტურია (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 186, 126.*

⁹³⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §7, 1.*

თუკი ნივთი მფლობელობაში აქვს მესამე პირს, მაგალითად დამქირავებელს. ამგვარ შემთხვევებში შესაძლებელია გადაცემა ე.წ. გადაცემის სუროგატებით (სსკ, მუხლი 186, II) ჩანაცვლდეს. იგივე მოქმედებს, როდესაც გამსხვიებულს სურს საკუთრების უფლების გადაცემა, თუმცა იმავდროულად მას სურს ნივთის პირდაპირ მფლობელად დარჩეს. ამგვარი გზით ერთმანეთისაგან უნდა განევასხვაოთ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გარიგების გზით გადაცემის შემდეგი ძირითადი ფორმები.

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გარიგების გზით გადაცემის ფორმები

186-ე მუხლის პირველი ნაწილი; 186-ე მუხლის II ნაწილის პირველი ალტერნატივა	186-ე მუხლის II ნაწილის მეორე ალტერნატივა	186-ე მუხლის II ნაწილის მესამე ალტერნატივა
ნამდვილი უფლება + ნივთის გადაცემა პირდაპირ მფლობელობაში ან შემძენის უკვე არსებული მფლობელობა	ნამდვილი უფლება + არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით, რომლის დროსაც წინა მესაკუთრე შესაძლოა დარჩეს პირდაპირ მფლობელად	ნამდვილი უფლება + მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის აუცილებელია (1) ნამდვილი უფლების საფუძველზე (2) ნივთის გადაცემა.

მაგალითი

ანო ემზადება გამოცდებისთვის. ვანომ, იცის რა, რომ ანოს ესაჭიროება სამოქალაქო კოდექსის კოდიფიცირებული ვარიანტი, უგზავნის მას თავის წიგნს მინანერით, „დროებით გიგზავნი ჩემს წიგნს, რათა წარმატებით დაძლიო გამოცდა სანივითო სამართალში.“ ამგვარი გარემოებების არსებობისას წიგნის გაგზავნაში არ შეიძლება დავინახოთ ვანოს ნება გადასცეს ანოს წიგნზე საკუთრების უფლება.

ამასთან, როდესაც საკუთრების შეძენა მოძრავ ნივთზე ხორციელდება, აუცილებელია, რომ საქმე ეხებოდეს კონკრეტულ ნივთს (განსაზღვრულობის პრინციპი). განსაზღვრულობა უნდა ჩანდეს შეთანხმების მომენტი-

სათვის და იმგვარად უნდა იყოს ჩამოყალიბებული, რომ ნებისმიერ მესამე პირს, როგორც ობიექტურ დამკვირვებელს, უნდა შეეძლოს გადაცემული ნივთის სხვა ნივთებისაგან განსხვავება დაბრკოლებების გარეშე. ჯერ კიდევ დაუკონკრეტებელი, განუსაზღვრელი ნივთი, თუკი იგი განსაზღვრადია, ე.ი. საკუთრების უფლების გადასვლისას შესაძლებელია დაკონკრეტდეს და უნდა გადაეცეს შემძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ეს ნივთი გამოცალკევდება და საკუთრების უფლების გადაცემის აღნიშნული წინაპირობა შესრულდება.⁹³⁸

გ) ნამდვილი უფლება

სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი. ტერმინ „ნამდვილ უფლებასთან“ დაკავშირებით ქართულ სამართლებრივ ლიტერატურაში გამოითქვა განსხვავებული მოსაზრებები. ერთ-ერთი მოსაზრების მიხედვით, „ნამდვილი უფლების“ ფორმულირება წარმოადგენს ტერმინოლოგიური შეცდომის შედეგს და მის ნაცვლად სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლში მითითებული უნდა იყოს „ნამდვილი შეთანხმება“.⁹³⁹ არსებობს მოსაზრება, რომლის თანახმადაც, ტერმინი „ნამდვილი უფლება“ გაგებულ უნდა იქნეს ზოგადად, როგორც „მოთხოვნის უფლება“.⁹⁴⁰ აღნიშნული შეესაბამება „Anspruch“-ის გაგებას გერმანულ სამართალში, რადგან გადაცემის საფუძველად ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების გარდა, ასევე შეიძლება გვევლინებოდეს კანონიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება, ამ შემთხვევაში ნამდვილ შეთანხმებაზე მითითება იქნებოდა არაზუსტი.⁹⁴¹ ბოლო მოსაზრება გასაზიარებელი უნდა იყოს. მართალია, საკუთრების გადაცემის მოთხოვნის უფლება, როგორც წესი, ვალდებულებითი ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა, მაგრამ აღნიშნული არ გამოიწვევს მის წარმოშობას კანონის საფუძველზე, მაგალითად, დელიქტის ან დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების ნორმების საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლში „ნამდვილ უფლებებზე“ მითითება მიანიშნებს საკუთრების უფლების გადაცემის კუთვნილ სისტემის არსებობაზე.⁹⁴²

⁹³⁸ შეად. Wolf, *Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §7, 6.

⁹³⁹ შეად. *Chechelashvili*, Some Defects in the Civil Code of Georgia, <http://www.tarasei.narod.ru/read/st16.htm#_ftn1>, [13.11.2010].

⁹⁴⁰ შეად. ჩაჩავა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ჟურნ. ქართული სამართლის მიმოხილვა, №7, 2004-4, 760-782.

⁹⁴¹ შეად. დანელია, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, სპეც. გამოშვება, 2008, 43-44.

⁹⁴² უნდა აღინიშნოს, რომ ქართულ სამართალს მთლიანად არ უთქვამს უარი აბსტრაქციის პრინციპზე, აქაც არსებობს გამოწვევის სისტემა. მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების

დ) შემძენისათვის ნივთის გადაცემა

1. 186-ე მუხლის II ნაწილის პირველი ალტერნატივა - შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში. ნივთის გადაცემად ითვლება პირდაპირი მფლობელობის ორმხრივად სასურველი გადატანა გამსხვიებლოდან შემძენზე. მფლობელობა, რომელიც მოძრავ ნივთებთან მიმართებით საჯაროობის ფუნქციას უზრუნველყოფს აშკარად და ხილულად უნდა იქნეს გადაცემული. უფლების ცვლილება გარე დამკვირვებლისათვის შესაძრწევი ხდება. თუმცა 186-ე მუხლის შესაბამისად, გადაცემა მხოლოდ მაშინ ითვლება განხორციელებულად, როდესაც შემძენის მხრიდან მფლობელობის მოპოვება, ხოლო გამსხვიებლის მხრიდან მფლობელობის სრული დაკარგვა იკვეთება. მხოლოდ თანამფლობელობის მინიჭება არ უნდა იყოს საკმარისი საკუთრების წარმოსაშობად. მფლობელობის უფლებამოსილების მინიჭების შემთხვევაში გადაცემა მხოლოდ მაშინ ითვლება განხორციელებულად, როდესაც შემძენი ნივთს ფაქტობრივად თავისთვის იღებს. ნივთის თვითნებურად აღება არ ნიშნავს გადაცემას 186-ე მუხლის მნიშვნელობით.³⁴³

ავტომობილებთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელია, რომ, მართალია, ავტომობილის მფლობელობა ხორციელდება არა მხოლოდ ნივთის მფლობელობით, არამედ ტრანსპორტის სარეგისტრაციო მონმობის მფლობელობით, მაგრამ ავტომობილის სარეგისტრაციო მონმობის გადაცემა თავისთავად არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეძენის წინაპირობას. სარეგისტრაციო მონმობის გადაცემა ასევე არ ანაცვლებს ავტომობილის გადაცემას, რადგან ავტომობილის სარეგისტრაციო მონმობა არ წარმოადგენს ფასიან ქალაღდს, რომელიც იძლევა მასში აღნიშნული ნივთის საკუთრების უფლებას. ამდენად, საავტომობილო მონმობაში პირის შეტანას, ასევე არ აქვს პირდაპირი შედეგი საკუთრებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებზე. ამას ადასტურებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაც, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთი გადანყვეტილებით ავტომანქანის რეგისტრაცია ნივთზე საკუთრების წარმომობის აუცილებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს.³⁴⁴ ამასთან საყურადღებოა, რომ „საავტომობილო ტრანსპორტის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2009 წელს განხორციელებული დამატებითი, გარდა კანონით გათვალისწინებული გამონაკლისისა, მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე პირის საკუთრების უფლების წარმომობა ოურიდოულ

მოპოვების წესისაგან განსხვავებით ქართულ სამართალში მოთხოვნის უფლების დათმობა წარმოადგენს აბსტრაქტულ გარიგებას, იგი არ არის დაკავშირებული გადაცემის სამართლებრივ საფუძველთან (კაუზასთან), *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 193; *ქვექლაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 238.

³⁴³ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §7, 7.

³⁴⁴ შეად. სუსგ, საქმე №ას-914-954-2011, 27.10.2011, ასევე სუსგ, საქმე №ას-658-625-2014, 5.12.2014.

ძალას იძენს საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში — საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან.⁹⁴⁵ თუმცა, აღნიშნული კანონის მიზანი არ არის მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების გადაცემის წესის დადგენა. თუკი ავტომატური გადაცემა განხორციელდა, ხოლო გამყიდველი ავტომობილის ტექნიკურ მონმობას ჯერ კიდევ თავად იტოვებს, ასეთ შემთხვევაში ხშირად გვაქვს კონკლუდენტურად შეთანხმებული პირობადებული საკუთრება.⁹⁴⁶

2. გადაცემა მესამე პირის ჩართვით

სამართალი ნივთის გადაცემის საკითხთან მიმართებით ვერ იქნება მხოლოდ შემძენისა და გამსხვიებლის მიერ ნივთის ხელიდან ხელში გადაცემის მოლოდინში, რადგან ასეთი მარტივი კონსტრუქციებით შესაძლოა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ პრიმიტიული სამოქალაქო ბრუნვა. თანამედროვე პირობებში, როდესაც ცალკეული პირები მესამე პირების დახმარებით სარგებლობენ, ზოგ შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნივთზე ბატონობის წარმოქმნის სხვა ფორმებიც საკმარისი იყოს საკუთრების უფლების გადასვლისათვის.⁹⁴⁷ ნივთის გადაცემის პროცესში შესაძლებელია ერთ ან ორივე მხარეს მესამე პირი მონაწილეობდეს.

მაგალითები

ანომ მიჰყიდა ვანოს მის საკუთრებაში არსებული ნახატი. ანოს შეუძლია არ გადასცეს მყიდველ ვანოს ნაყიდი ნივთი პირადად „ხელიდან ხელში“, არამედ სთხოვოს ვანოს მდივანს ნივთის გადაცემა ვანოსთვის. ამგვარად, მაინც აშკარა იქნება ნივთის გადაცემა ვანოზე, რადგან ნივთის გადაცემის მომენტიდან მდივანი წარმოადგენს ვანოს სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელს, იგივე მჭერს (სსკ, მუხლი 155 II) და ვანო ხდება ნივთის პირდაპირი მფლობელი.

ანომ იყიდა ვანოსაგან 1 ტონა კარტოფილი და, ამასთან, შეთანხმდა, რომ ვანო კარტოფილს ანოს სახლში კი არ მიუტანს (რადგან ანოს 1 ტონა კარტოფილის სახლში მოთავსება არ შეუძლია), არამედ გადასცემს სასაქონლო საწყობის შემნახველ ილიას, რომლისაგანაც ანომ სასაწყობო ფართი უკვე იქირავა. ამგვარად, ილია არ წარმოადგენს სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელს (მჭერს), იგი წარმოადგენს პირდაპირ მფლობელს, იგი შუამავლობს ანოს მფლობელობას კარტოფილზე მანამ, სანამ კარტო-

⁹⁴⁵ საქართველოს 2009 წლის 17 იელისის კანონი „საავტომობილო ტრანსპორტის შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატების შეტანის თაობაზე, №1544 - სსმ I, №21, 03.08.2009 წ., მუხ. 127.

⁹⁴⁶ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §7, 7.

⁹⁴⁷ შეად. იქვე. §7, 8.

ფილი მოთავსებული იქნება მის სასაქონლო სანყოფიში. პირდაპირი მფლობელობის მესამე პირზე (ამ შემთხვევაში შემნახველზე) გადაცემა, რომელიც შემძენს არაპირდაპირ მფლობელობას უქმნის, ნარმოადგენს აგრეთვე ნივთის გადაცემას, რადგან ნივთი ანოს ბატონობის სფეროში შედის და ვანო თავის საკუთარ მფლობელობას მთლიანად ტოვებს.⁹⁴⁸

იგივე ნესები უნდა მოქმედებდეს, როდესაც ამ პროცესში ჩართულია შემძენის ნარმოადგენელი, რომელიც იმავედროულად არ ნარმოადგენს პირს, რომელიც სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთს ფაქტობრივად ფლობს. ამ შემთხვევაში მოქმედებები ხორციელდება შემძენის სახელით (სსკ, მუხლი 104).⁹⁴⁹ პირდაპირი მფლობელი შესაძლებელია ნივთის გადაცემის პროცესში ჩართული იყოს, როგორც შემძენის, ასევე გამსხვისებლის მხრიდან.⁹⁵⁰

ე) მითითებით (სხვისი სურვილით) შექმნა

საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებული ურთიერთობების გასამარტივებლად, ასევე საკმარისია, როდესაც გამსხვისებლის მხრიდან მესამე პირი ნივთს გამსხვისებლის მითითებით გასცემს ან, თუკი შემძენის მხრიდან ნივთი შემძენის მითითებით მესამე პირზე გადაიცემა.⁹⁵¹ მითითების შესრულება იმის ილუსტრირებაა, რომ მიმითებელს შეუძლია მფლობელობის გადაცემით ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება.

ამგვარად, სამოქალაქო ბრუნვა იცნობს გადაცემასთან დაკავშირებით შესრულების შემოკლებებს.⁹⁵² გამსხვისებელი არაა ვალდებული ყოველთვის თავად, პირადად გადასცეს ნივთი, არამედ მას უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა, ჩართოს სხვა პირი ამ მოქმედების განხორციელებაში და, მაგალითად, თავის მიმწოდებელს მიუთითოს, რომ მან პირდაპირ მყიდველს მიანოდოს ნივთი. ასევეა მყიდველის შემთხვევაშიც: მყიდველი არ უნდა იყოს ვალდებული, რომ ნივთი თავად, პირადად მიიღოს. მასაც აქვს შესაძლებლობა, ნივთი მიიღოს სხვა პირების ჩართულობით. როდესაც არსებობს ე.წ. ჯაჭვური გარიგება, შესაძლებელია ორივეს კომბინირება განხორციელდეს.⁹⁵³

ვ) გამსხვისებლის განკარგვის უფლებამოსილება

სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის მნიშვნელობით საკუთრების უფლების

⁹⁴⁸ შეად. იქვე.

⁹⁴⁹ შეად. სერგი ჯორბენაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, *ჭანტურა* (რედ.), მუხლი 104, <www.gccc.ge>, [19.02.2019].

⁹⁵⁰ შეად. Wolf, Wellenhofer, *Sachenrecht*, München, 2016, §7, 12.

⁹⁵¹ შეად. იქვე. 15.

⁹⁵² შეად. *ჭაჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2014, 200 და შემდგ.

⁹⁵³ შეად. Wolf, Wellenhofer, *Sachenrecht*, München, 2016, §7, 16.

გადაცემისათვის, აუცილებელია, რომ გამსხვისებელს შქონდეს ნივთის გასხვისების უფლებამოსილება. ამდენად, გამსხვისებელი უნდა იყოს განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი. განკარგვაზე უფლებამოსილი ჩვეულებრივ არის თავად მესაკუთრე, ან მისი წარმომადგენელი. ამასთან, გამსხვისებელს, რომელიც წარმომადგენს პირდაპირ ან არაპირდაპირ მფლობელს, შეუძლია 158-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი – ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ, თავის სასარგებლოდ გამოიყენოს. თუ სახეზეა თანასაკუთრება, თანამესაკუთრეებს სამოქალაქო კოდექსის 959-ე მუხლის შესაბამისად, შეუძლიათ თავიანთი წილი თავად განკარგონ, საზიარო საგნის განკარგვა კი შესაძლებელია მხოლოდ ერთობლივად.⁹⁵⁴

განკარგვა შესაძლოა ნამდვილი იყოს იმ შემთხვევაშიც, თუ იგი განხორციელდა არაუფლებამოსილი პირის მიერ, უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით (სსკ, მუხლი 102 I). ამდენად, მესაკუთრეს შეუძლია სხვა პირი განკარგვაზე უფლებამოსილ პირად აქციოს. ამასთან, როდესაც მესაკუთრე კარგავს განკარგვის უფლებამოსილებას, იკარგება აგრეთვე მესამე პირის განკარგვის უფლებამოსილებაც. 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად გაცემული განკარგვის უფლებამოსილება შესაძლებელია როგორც მინდობილობა სურვილისამებრ შეიზღუდოს. თუმცა განკარგვაზე უფლებამოსილების მინიჭება უნდა განსხვავდებოდეს განკარგვაზე მინდობილობისაგან, რომელიც იძლევა უფლებამოსილებას მხოლოდ სხვისი სახელით განკარგევისათვის. გარდა ამისა, განკარგვა ხდება ნამდვილი, თუ უფლებამოსილი პირი მას მოიწონებს (სსკ, მუხლი 102, II). ამდენად, მესაკუთრეს შეუძლია არაუფლებამოსილი პირის მიერ მისი ნივთის განკარგვა შემდგომ მოიწონოს, ამ შემთხვევაში, არაუფლებამოსილი პირის განკარგვა – *extunc* – ნამდვილი გახდება (სსკ, მუხლი 101).⁹⁵⁵

გამონაკლის შემთხვევაში, შესაძლებელია, მესაკუთრეს განკარგვის უფლებამოსილება არ გააჩნდეს. მაგალითად, განკარგვის უფლებამოსილება სადავოა, თუ მესაკუთრის მიერ ნივთის გასხვისება უკვე მოხდა პირობადებული საკუთრების სახით (სსკ, მუხლი 188), იგი ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე რჩება ნივთის მესაკუთრედ, მაგრამ მისი განკარგვის უფლებამოსილება მერყევიანია⁹⁵⁶. განკარგვის შეზღუდვა არსებობს, მაგალითად, მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებასთან მიმართებითაც (სსკ,

⁹⁵⁴ შეად. ბოჭია, კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები, თბ., 2016, 63 და შემდგ.

⁹⁵⁵ შეად. Wolf, *Weilenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §7, 21.

⁹⁵⁶ შეად. შტეკალაშვი, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), საოუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანჭუჭია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, თბ., 2013, 29 და შემდგ.

მუხლი 1160); განკარგვაზე არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებული განკარგვა ზოგადი წესით ბათილია. თუმცა სხვაგვარადაა საქმე, როდესაც კანონი უშვებს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას ან როდესაც განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი განახორციელებს ბათილი განკარგვის მონონებას, სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლი II ნაწილის შესაბამისად.

ზ) განკარგვის უფლებამოსილების გამოორიცხვა გარიგებით

საყურადღებოა, რომ განკარგვის უფლებამოსილება არ შეიძლება გარიგების გზით სრულად გამოირიცხოს ან შეიზღუდოს, რადგან ეს საზიანოა სამოქალაქო ბრუნვისათვის. თუკი მხარეები შეთანხმდნენ რაიმე საფუძველით განკარგვაზე დროებით უარის თქმის თაობაზე, მაგრამ განკარგვა მაინც განხორციელდა, ასეთი განკარგვა იქნება ნამდვილი, თუმცა წარმოქმნის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას ვალდებულების დარღვევის გამო.⁹⁷

თ) „მოკლე ხელით“ გადაცემა

საყურადღებოა, რომ გერმანული სამართალი იცნობს ე.წ. „მოკლე ხელით“ გადაცემის წესს (BGB, §929-ის მეორე წინადადება). თუკი შემძენი უკვე წარმოადგენს ნივთის პირდაპირ ან არაპირდაპირ მფლობელს, მაშინ ნივთის გადაცემის მოთხოვნა აღარ დგება. შესაბამისად §929-ე პარაგრაფის მეორე წინადადება ადგენს, რომ სანივთო შეთანხმება საკმარისია საკუთრების უფლების გადასაცემად.⁹⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლით, პირდაპირ არ არის მოწესრიგებული ეს შემთხვევა, როდესაც ნივთის შემძენი უკვე ფლობს ნივთს ხელშეკრულების დადების მომენტში და, შესაბამისად, არ არის ნივთზე მფლობელობის გადაცემის საჭიროება (Traditio brevi manu). განსხვავება საკუთრების გადაცემის კლასიკური შემთხვევისაგან იმით გამოიხატება, რომ მფლობელობა წარმოიშობა უფრო ადრე, ვიდრე მესაკუთრესა და შემძენს შორის დაიდება ვალდებულებით სამართლებრივი გარიგება. ვინაიდან არ არსებობს რაიმე განსაკუთრებული ახალი წესი, შესაძლებელია რომ ეს შემთხვევა 186-ე მუხლის II ნაწილით გათვალისწინებულ მფლობელობის გადაცემის შემთხვევებშიც იქნეს გაზიარებული.⁹⁹

მაგალითი

ანოს, რომელსაც ვანომ ათხოვა ტელევიზორი, ამ ტელევიზორზე საკუთრების

⁹⁷ შეად. Wolf, Wellenhofer, *Sachenrecht*, München, 2016, §7, 26.

⁹⁸ შეად. კროპოლური, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 699 და შემდგ.

⁹⁹ შეად. თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანჭურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 186, 129, საწინააღმდეგო მოსაზრებით, *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, 2014, 204, ასევე, ასათიანი, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, 51 და შემდგ.

უფლების შესაძენად ესაჭიროება მხოლოდ გამსხვისებელთან შეთანხმება, რადგან იგი უკვე წარმოადგენს ნივთის პირდაპირ მფლობელს. საკუთრების შესაძენად საკმარისია, რომ შემძენი შეთანხმების მომენტში იყოს პირდაპირი მფლობელი ან ჰქონდეს არაპირდაპირი მფლობელობა, იმ პირობით, რომ პირდაპირი მფლობელობა მის მიმართ ექნება მესამე პირს და არა ნივთის გამსხვისებელს. მაგალითად, თუკი ანო არის დამქირავებელი, საკმარისია შეთანხმება ვანოსთან. თუკი ანომ ქვექირავნობით ტელევიზორი გადასცა ილიას, ასევე საკმარისია შეთანხმება ვანოსა და ანოს შორის, რადგან, მართალია, ანო არაპირდაპირი მფლობელია, მაგრამ პირდაპირი მფლობელობა მის მიმართ აქვს ილიას.

ი) არაპირდაპირი მფლობელობის შესახებ შეთანხმების გზით საკუთრების უფლების გადაცემა (სსკ, მუხლი 186 II ნაწილის მეორე ალტერნატივა)

სამოქალაქო ბრუნვა ხშირ შემთხვევაში საკმაოდ რთულია და მოითხოვს ასევე სხვადასხვაგვარ იურიდიულ კონსტრუქციებს მხარეთა განსხვავებული ინტერესების უკეთესი დაცვისათვის. ცალკეულ შემთხვევაში მხარეები შესაძლოა დაინტერესებულნი იყვნენ, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა შემძენზე განხორციელდეს მაშინვე, დაუყოვნებლივ, მაგრამ მფლობელობა ისევ გამსხვისებელს დარჩეს. აღნიშნულის შესაძლებლობას იძლევა 186-ე მუხლის II ნაწილი.⁹⁶⁰

მაგალითი

ანო ყიდულობს კაბას, რომელიც ძალიან მოსწონს, მაგრამ მიაჩნია, რომ კაბას ესაჭიროება ცოტაოდენი დამოკლება და იგი იდეალური იქნება მისთვის. გამყიდველი, რომელიც დაინტერესებულია მიჰყიდოს ანოს კაბა, სთავაზობს, რომ თავად დაამოკლებს მას, თუკი ანო დაუტოვებს კაბას რამდენიმე საათით. ანო იხდის კაბის საფასურს, და ხდება მისი მესაკუთრე, მაგრამ მფლობელობა კვლავ რჩება გამსხვისებელთან.

ასევე, შესაძლებელია, მყიდველს ჰქონდეს ინტერესი, რომ მის მიერ შეძენილი ნივთები (მაგალითად, სამშენებლო მასალები) დარჩეს დასაწყობებული გამყიდველთან, სანამ მას დასჭირდება ამ მასალის გამოყენება.⁹⁶¹

ამდენად, ამ შემთხვევებში გამსხვისებელი მფლობელობას სრულად არ კარგავს, თუმცა საკუთრების უფლების გადაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს 186-ე მუხლის II ნაწილის მეორე ალტერნატივით. იმისათვის, რომ შესაძლებელი იყოს პირდაპირი მფლობელობის გამსხვისებელთან დატოვება,

⁹⁶⁰ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §7, 28.

⁹⁶¹ შეად. იქვე.

ეს ნორმა, უარს ამბობს გადაცემის აუცილებლობაზე და მის სანაცვლოდ ითვალისწინებს შეთანხმებას არაპირდაპირი მფლობელობის შესახებ 155-ე მუხლის III ნაწილის მნიშვნელობით. არაპირდაპირი მფლობელობითი ურთიერთობა, როგორც გადაცემის სუროგატი, ცვლის გადაცემას. აღნიშნული წესი გამოწვეულია traditio-ს პრინციპიდან (constitutum possessorium), როდესაც თავდაპირველ მესაკუთრესა და შემძენს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე წინა მესაკუთრე რჩება ნივთის პირდაპირ მფლობელად.⁹⁶²

კ) საკუთრების უფლების გადაცემა მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭებით (სსკ, მუხლი 186 II ნაწილის მესამე ალტერნატივა)

საკუთრების უფლების გადასვლა აგრეთვე შესაძლებელია, თუკი მესაკუთრე შემძენს გადასცემს მესამე პირისაგან, რომელიც ახორციელებს მფლობელობას, მფლობელობის გამოთხოვის უფლებას. ამდენად, თუკი მესამე პირი ახორციელებს პირდაპირ მფლობელობას, ხოლო მესაკუთრე არაპირდაპირი მფლობელია, მაშინ მესაკუთრეს ნივთზე საკუთრების უფლება შემძენზე იმით შეუძლია გადასცეს, რომ იგი მას გადასცემს არაპირდაპირ მფლობელობას. ამ შემთხვევაში გამოიყენება გადაცემის სუროგატი – მოთხოვნის დათმობა არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემის მიზნებისათვის.⁹⁶³ ამდენად, ამ შემთხვევაში აუცილებელი წინაპირობაა, რომ მხარეები შეთანხმდნენ საკუთრების უფლების გადასვლაზე და მნიშვნელოვანია, რომ ნივთი მესამე პირის პირდაპირ ან არაპირდაპირ მფლობელობაში იმყოფებოდეს. კანონმდებელი ამ შემთხვევაში იყენებს მოთხოვნის დათმობის ინსტიტუტს სამოქალაქო ბრუნვის გამარტივების მიზნით.⁹⁶⁴

1. შემთხვევის განხილვა – ჩინური ანტიკვარული ქოთან

ანო სხვადასხვა ტიპის ხელოვნების ნიმუშების შეგროვებითაა გატაცებული. მათ შორისაა ჩინური ანტიკვარული ქოთნების საუცხოო კოლექცია, რომელიც ასევე მის საკუთრებაშია. ამ ანტიკვარული ქოთნიდან ერთ-ერთი ანომ დროებით სარგებლობაში უსასყიდლოდ გადასცა ადგილობრივ მუზეუმს, რომელიც ჩინური ხელოვნების დღეებს აწყობს. აღნიშნული გამოყენების დასრულებამდე რამდენიმე დღით ადრე ანოსთან მიდის ვანო და სთავაზობს

⁹⁶² შეად. თოთლაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ტანტურია (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 186, 129 და შემდგ., ასათიანი, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, 47 და შემდგ.

⁹⁶³ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §7, 38.

⁹⁶⁴ შეად. ასათიანი, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013, 48 და შემდგ.

ჩინური ქოთნის სანაცვლოდ ახალგაზრდა მხატვრის ტილოს, რომელიც მას აქვს საკუთრებაში. ანოს მოსწონს ტილო და მხარეები დებენ გაცვლის ხელშეკრულებას. ვანო გადასცემს ანოს ტილოს, ხოლო ანო, თავის მხრივ, უთმობს მას მუზეუმისაგან ჩინური ქოთნის მოთხოვნის უფლებას. გამოფენის დასრულებამდე დარჩენილია 3 დღე და ვანო არ ჩქარობს ქოთნის წაღებას. ხელშეკრულების დადებიდან მეორე დღეს ვანოს აცნობეს სამწუხარო ამბავი – ჩინური ქოთანი გატყდა. აღნიშნული გამოიწვია გამვლელის მოქმედებამ, რომელიც ნამოდო საკუთარი ფეხსაცმლის თასმას, ნაიბორძიკა და დაეჯახა იმ თაროს, რომელზეც ჩინური ქოთანი იყო გამოფენილი. ვანო ითხოვს ანოსაგან ნახატის დაბრუნებას, მიიჩნევს, რომ მათ შორის ხელშეკრულება არ დადებულა, რადგან ქოთანი არ გადასულა მის მფლობელობაში. აქვს თუ არა მას ამის სამართლებრივი საფუძველი?

ამოცანის გადანვეცხა⁵⁵:

შესაძლო მოთხოვნის ფორმულირება მოიცავს შემდეგი კომპონენტების ანალიზს: სუბიექტების იდენტიფიცირება (ვინ? – უფლებამოსილი პირი, ვისგან? – მოთხოვნის ადრესატი), მოთხოვნის შინაარსის ჩამოყალიბება (რა შინაარსის მოთხოვნა?), მოთხოვნის საფუძვლის დამდგენი ნორმის განსაზღვრა (რის საფუძველზე?).

მოთხოვნის უფლება სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მფლობელისგან ნივთის უკან დაბრუნება. ამისათვის ანო უნდა იყოს ნივთის (ტილოს) მფლობელი, ხოლო ვანო – ამ ნივთის მესაკუთრე. მოცემულ შემთხვევაში ანოს მფლობელობა ეჭვს არ იწვევს. საკითხავია, არის თუ არა ვანო კვლავ ნახატის მესაკუთრე?

ვანოს საკუთრების უფლება

ა) თავდაპირველად ნახატის მესაკუთრე იყო ვანო. ამდენად, მას შეეძლო განეკარგა ნახატი სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის შესაბამისად.

ბ) ვანოს შეეძლო დაეკარგა საკუთრების უფლება ნახატზე ანოსთან დადებული გაცვლის ხელშეკრულების (სსკ, მუხლი 521) საფუძველზე. გაცვლის

⁵⁵ კახლას ამონაბრუნების მიზნად დაკავშირებით შეად. ჩაჩანიძე, სამოქალაქო კოდექსის ამონაბრუნების ნაგაბრუნებ. თბ., 2012; ასევე, მ. ზოიძე, ქართული სამართალი, თბ., 2012; სერგი ჯორენაძე, საერთაშორისო სამართალი, თბ., 2012; ასევე, მარიაშვილი, კახლას და მათი ამონაბრუნების მიზნად დაკავშირებით სამართალი, თბ., 2014; ასევე, ბერეჟიშვილი, თბ., 2015.

ხელშეკრულებით მხარეებს ეკისრებათ ქონებაზე საკუთრების უფლების ურთიერთგადაცემა. გაცვლის ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს ნასყიდობის წესები და ყოველი მხარე ითვლება იმ ქონების გამყიდველად, რასაც ცვლის და იმის მყიდველად, რასაც სანაცვლოდ იღებს. ვანოს მიერ ანოსათვის ჩინური ქოთნის სანაცვლოდ ნახატის გადაცემა შეიძლება განვიხილოთ როგორც გაცვლის ხელშეკრულების შესასრულებლად ნივთის გადაცემა.

გ) ამასთან ერთად, უნდა შემოწმდეს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები. ქართული სამართლის მიხედვით, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადასვლისთვის აუცილებელია ნამდვილი უფლების საფუძველზე ნივთის გადაცემა (სსკ, მუხლი 186).

დ) გაცვლის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილის დებულებები გარიგებების თაობაზე. ამგვარად, საჭიროა ორი ერთმანეთს დათანხმებული ნება. კაზუსიდან გამომდინარე მხარეები აწარმოებენ მოლაპარაკებას, რის შემდეგაც შეთანხმდნენ, რომ ნივთები არის ტოლფასოვანი და მათ ცვლიან. ამდენად, მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე კოდექსის 327-ე I და 477-ე მუხლების შინაარსით.

შეაღწერილ დასკვნა: ამდენად, არსებობს ნამდვილი გაცვლის ხელშეკრულება.

ა) მნიშვნელოვანია განისაზღვროს მოხდა თუ არა ნივთის გადაცემა, რაც, სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია. საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია ვალდებულებითსამართლებრივი შეთანხმების საფუძველზე, მაგრამ მჭიდრო კავშირში ნივთის გადაცემასთან. ამგვარად, ეს არის *traditio*-ს კუხალური სისტემა.

ბ) ნივთის გადაცემა, როგორც საკუთრების უფლების გადასვლის აუცილებელი პირობა, საფუძვლობის პრინციპის გამოვლინებაა, რომელიც უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებისთვის სანდოთა უფლებების არსებობის განსაზღვრის შესაძლებლობას ნივთის ფლობის კონსტრუქციის დახმარებით. ამგვარად, ქართულ სამართალში მოძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელია, მფლობელობა (ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა) გადაეცეს ახალ მესაკუთრეზე (სსკ, მუხლი 186).

გ) აღსანიშნავია, რომ საფუძვლობის პრინციპი მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ეფუძნება გარკვეულ შეზღუდვებს. საკუთრების უფლების გადაცემა

ლისას დასაშვებია ნივთის გადაცემის შეცვლა. მაგალითად, ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს არაპირდაპირი მფლობელობის ხელშეკრულებით გადაცემით, რა დროსაც წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად; მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭებით (სსკ, მუხლი 186 II). კაზუსიდან გამომდინარე, ანომ გადასცა ვანოს მუზეუმისაგან ჩინური ქოთნის გამოთხოვის უფლება და სანაცვლოდ მფლობელობაში მიიღო ნახატი.

შუალედური დასკვნა: ვანომ პირდაპირ მფლობელობაში გადასცა ანოს ტილო და სანაცვლოდ მიიღო მუზეუმისაგან ჩინური ქოთნის გამოთხოვის უფლება.

საბოლოო სამართლებრივი დასკვნა: არსებობს ორი ურთიერთმფარავი ნების გამოვლენა, შეთანხმება გაცვლის ხელშეკრულების არსებით პირობებზე. შესაბამისად, მხარეებს შორის დაიდო ნამდვილი გაცვლის ხელშეკრულება და მფლობელობა გადავიდა: ანომ ჩინური ქოთნის სანაცვლოდ ვანოსაგან მიიღო საკუთრების უფლება ტილოზე. ამდენად, ვანო არ განიხილება ნახატის მესაკუთრედ და, შესაბამისად, არა აქვს უფლება მოითხოვოს ანოსაგან ნივთის დაბრუნება სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის საფუძველზე.

§3. თანასაკუთრების გადასვლა

მნიშვნელოვანია იმის განსაზღვრა თუ რა წესები მოქმედებს თანასაკუთრების გადაცემასთან მიმართებით. ისევე როგორც ჩვეულებრივი, ერთპიროვნული საკუთრება, თანასაკუთრების ცალკეული ნაწილებიც ნაწილ-ნაწილ შესაძლებელია გადაცემულ იქნეს 186-ე მუხლის საფუძველზე. ამ შემთხვევაში, ერთპიროვნული მფლობელობის გადაცემის ნაცვლად უნდა მოხდეს თანამფლობელობის გადაცემა 155-ე მუხლის IV ნაწილის შინაარსით. თუკი რამდენიმე პირს, მაგალითად მეუღლეებს სურთ ერთპიროვნული მესაკუთრისგან თანასაკუთრების შეძენა, აუცილებელია, რომ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადაცემა ყველა თანამესაკუთრესთან განხორციელდეს. საეჭვოობისას, 954-ე მუხლის საფუძველზე, თანაბარი წილების ვარაუდს უნდა დავუყრდნოთ.⁹⁶

⁹⁶ სსკ 954-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მონილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი. შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, §7, 45.

თავი IV. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნა

§1. ნივთის შექმნა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან - ზოგადი მიმოხილვა

მაგალითი

ანომ ვანოსაგან ითხოვა ველოსიპედი. შემდეგ, ფინანსური სირთულეების გამო ანომ, ვანოს თანხმობის გარეშე გაასხვისა ველოსიპედი და მიჰყიდა ილიას. ილიამ ორი წლის ნაგროვები თანხა გაიღო ველოსიპედის შესაძენად და გახარებულია, რომ სასურველი გარიგება დადო. მან არ იცის და არ აქვს ეჭვის საფუძველი, არც დაუშვია, რომ ველოსიპედი ანოს არ ეკუთვნის.

ამ მოცემულობაში სახეზეა მესაკუთრე ვანოსა და შემძენ ილიას შორის არსებული ინტერესთა კონფლიქტი და კანონმდებელს უნევს არჩევანის გაკეთება: ვის უნდა დარჩეს ველოსიპედი? ვინ უნდა დაიცვას კანონმა? უნდა დაიცვას მესაკუთრე ვანო და დაუბრუნოს მას ნივთი, თუ მისცეს უფლება ილიას, როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს შეიძინოს საკუთრების უფლება ველოსიპედზე. ამ შემთხვევის ძირითადი სირთულე იმაში მდგომარეობს, რომ პრინციპში, შექმნილ ვითარებაში დანაშაული არ მოუძღვით არც მესაკუთრე ვანოს, რომელმაც ანოს ათხოვა ველოსიპედი და არც შემძენ ილიას, რომელმაც შეიძინა ნივთი ისე, რომ არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეს არ წარმოადგენდა.

ქართულ სამართალში კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით არსებული მონესრიგება, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის შესაბამის ნორმებზე იყო ორიენტირებული, თუმცა, ქართულ სამართალში საბოლოოდ არ განხორციელებულა ამ ნორმების სრული რეცეფცია. ქართულ კანონმდებლობაში გადმოვიდა ძირითადი ცნებები და უარი ითქვა არაერთ დეტალზე, რამაც, ზოგ შემთხვევაში შეცვალა ინტერესთა ის ბალანსი, რომელიც გერმანულ მოდელში იყო ჩადებული. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მიხედვით, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. ამდენად, ქართული სამართალი არ აწესებს რაიმე განსხვავებას შეძენის საშუალებებიდან გამომდინარე კეთილსინდისიერი შეძენისთვის, რაც მნიშვნელოვნად განასხვავებს მას გერმანული სამართლისგან.⁹⁶⁷

⁹⁶⁷ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 933-ე პარაგრაფის მიხედვით, თუ ნივთი, რომელიც არ ეკუთვნოდა გამსხვისებელს იქნა გასხვისებული 930-ე პარაგრაფის თანახმად,

ქართულ სამართალში, ისევე, როგორც გერმანულში, მოძრავი ნივთების მფლობელობა, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, ქმნის ისეთი ზონარის შემცველ მდგომარეობას, რომ მფლობელი გამოიყურება ნივთის მესაკუთრედ. მფლობელობა, როგორც ფაქტობრივი კატეგორია უფრო აშკარაა, რადგან ძირითადად ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობით ხორციელდება. საკუთრება, უფლებრივი კატეგორიაა. შესაძლოა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე ენდოს მფლობელობის ფაქტს (სსკ, 158-ე მუხლის საფუძველზე) და მოტყუედეს მფლობელობის უკან არსებულ უფლებაში. აღნიშნულს უკავშირდება 187-ე მუხლი (კეთილსინდისიერი შეძენა). სამოქალაქო ბრუნვის კეთილსინდისიერ მონაწილეს შეუძლია ენდოს მფლობელობით შექმნილ მდგომარეობას და საკუთრების უფლება იმ მფლობელისაგან შეიძინოს, რომელიც ნივთის განკარგვისას, როგორც მესაკუთრე, ისე გვევლინება, მოუხედავად იმისა, სინამდვილეში წარმოადგენს თუ არა იგი მესაკუთრეს, ან აქვს თუ არა მას განკარგვის უფლებამოსილება. აღნიშნულთან დაკავშირებული ნამდვილი მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი, რომელიც თავისი სურვილის სანაწაღმდეგოდ კარგავს საკუთრებას დაცული კეთილსინდისიერი შეძენის სასარგებლოდ, არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით დაცულ საკუთრების ძირითად უფლებას. თუმცა, სამოქალაქო კოდექსი აღნიშნულ ინტერესთა ბალანსს უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრემ გამსხვისებელ არამესაკუთრეს თავისი მფლობელობა მინიმუმ საკუთარი ნებით გადასცა. მესაკუთრე თავად ატარებს რისკს, როდესაც იგი მფლობელობას მესამე პირს ანდობს, რომელიც მის ნდობას ბოროტად იყენებს და ახდენს ნივთის გასხვისებას. ამასთან, მესაკუთრე არ არის ამ რისკის მატარებელი, როდესაც იგი ნივთზე მფლობელობას საკუთარი ნების

მად, ნივთის გადაცემის შეცვლით მასზე არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენით, კეთილსინდისიერი შეძენი ნივთის მესაკუთრე ხდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი ნივთს მიიღებს გამსხვისებლისაგან. ასევეა ნივთის გადაცემის ცესით - მესამე პირისაგან ნივთის გამოთხოვის უფლებით ჩანაცვლებისას (§ 931), კეთილსინდისიერი შეძენი ხდება მესაკუთრე უფლების დათმობის მომენტიდან, იმ პირობით, რომ გამსხვისებელი იყო არაპირდაპირი მფლობელი ან, სანაწაღმდეგო შემთხვევაში, თუკი იგი მესამე პირსაგან მიიღებს ნივთზე მფლობელობას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მოთხოვნის უფლების დათმობის ან ნივთზე მფლობელობის მიღების მომენტისათვის იგი არ არის კეთილსინდისიერი (§ 934). ამ განსხვავებას მიეყვარათ კეთილსინდისიერი შეძენის თეორიული შესაძლებლობის გაფართოებამდე ქართულ სამართალში, გერმანულ სამართალთან შედარებით. მაგალითად, გერმანულ სამართალში უზრუნველყოფილი საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა შეუძლებელია ნივთის გადაცემის არარსებობის გამო, ხოლო ქართულ სამართალში თეორიულად ასეთი შეზღუდვა არ არსებობს. შეად. Kurzynsky-Singer, *Zarandia*, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer E. (Hrsg.), Tübingen, 2014, 125 და შემდგ.

სანიშნავად კარგავს.⁹⁶⁸ გამომდინარე აქედან, 187-ე მუხლის II ნაწილი გამორიცხავს საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერ შეძენას დაკარგულ ნივთებზე.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ქართული სამართლის მიხედვით, კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე, თუმცა გადაცემაში აგრეთვე იგულისხმება არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენა (სსკ, მუხლი 186 II), ხოლო გერმანული სამართალი მოითხოვს კეთილსინდისიერების არსებობას შეძენის დასრულებამდე. შესაბამისად, კეთილსინდისიერი შეძენის ფარგლებში BGB-ის 933-ე და 934-ე პარაგრაფების მიხედვით, კეთილსინდისიერების არსებობა მოითხოვება ნივთის რეალურ გადაცემამდე. ეს განსხვავება ისევე და ისევე აფართოვებს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობებს ქართულ სამართალში გერმანულ სამართალთან შედარებით. საგულისხმოა, რომ საქართველოშიც და გერმანიაშიც შემძენი არ ითვლება კეთილსინდისიერად, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა,⁹⁶⁹ რომ გამსხვისებული არ იყო მესაკუთრე (სსკ, მუხლი 187 I/ BGB, §932, II). გასათვალისწინებელია, რომ ქართული სამართალი კეთილსინდისიერების არსებობას გვთავაზობს პოზიტიური წინაპირობის სახით, რაც უნდა გულისხმობდეს იმას, რომ მტკიცების ტვირთი აწევს შემძენს,⁹⁷⁰ რითაც, ფაქტობრივად იზღუდება კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობა. გერმანული სამართლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერების ფაქტების დამტკიცების ტვირთი აწევს ნივთის ყოფილ მესაკუთრეს, რადგან კეთილსინდისიერების არარსებობა ფორმულირდება როგორც ნეგატიური წინაპირობა.⁹⁷¹ ქართული სამართალი გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შეძენას, როდესაც გარიგება უსასყიდლოა (სსკ, მუხლი 187 II), რაც აიხსნება უსასყიდლო შეძენის საკამათო ბუნებით.⁹⁷²

⁹⁶⁸ შეად. Wolf, Wellenhofer, *Sachenrecht*, München, 2016, §8, 1.

⁹⁶⁹ ფორმულირება: „უნდა სცოდნოდა“, გულისხმობს, რომ ფაქტის არცოდნა გამოწვეულია შემძენის უხეში გაუფრთხილებლობით. შეად. გერმანულ სამართალში: *Palandt-Bassenge*, § 932 Rn. 10; ქართულ სამართალში შეად.: *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბ., 2006, 201.

⁹⁷⁰ შეად. *biolingi, Iutringhausi*, saqarTvelos samoqalaqo kodeqsis calkeuli moTxovnis safuZlebis sistemuri analizi, bremeni-Tbilisi, 2004-2009, 68.

⁹⁷¹ შეად. *Palandt-Bassenge*, § 932 Rn. 15.

⁹⁷² შეად. ი. ფუტყარაძე, უსასყიდლო ხელშეკრულებები ქართულ სამართალში, ჟურნ. ქართული სამართლის მიმოხილვა, №2, 2001, 17-25; საინტერესოა, რომ გერმანული სამართალი ასევე უფრო დაბლა აყენებს უსასყიდლო შემძენის ინტერესებს სასყიდლოან შემძენთან მიმართებით. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 816-ე პარაგრაფის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთზე საკუთრების დაკარგვისას წინა მესაკუთრე იძენს ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული მოთხოვნის უფლებას გამსხვისებლისგან უსაფუძვლო გამოძირების ნორმებიდან გამომდინარე, ხოლო თუ შეძენა მოხდა უსასყიდლოდ, ნივთის მოთხოვნის უფლებას უსაფუძვლო შეძენიდან გამომდინარე. ამდენად, კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ნივთი უსასყიდლოდ მიიღო გერმანული სამართლის მიხედვით

უნდა აღინიშნოს, რომ რომის სამართალში მოქმედებდა „nemo plus“⁹⁷³ მაქსიმა. იგი წარმოადგენდა გარკვეულ ფუნდამენტალურ პრინციპს, რომელიც გამოიყენებოდა ინტერპრეტაციის პროცესში და როგორც ჩანს, მიღებული იყო როგორც ლოგიკური საფუძველი საკუთრების უფლების გადაცემის შემთხვევებისათვის.⁹⁷⁴ არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ნივთის შეძენის საკითხი არც თანამედროვე იურისდიქციებში არ კარგავს აქტუალურობას და სხვადასხვა ქვეყნები ამ ინტერესთა კონფლიქტს სხვადასხვაგვარად წყვეტენ. მაგალითად, ფრანგულ სამართალში სხვისი ნივთის გასხვისება, როგორც წესი, ზოგადად არ არის ნამდვილი. იმავდროულად, საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელია, რამდენადაც კეთილსინდისიერი პირი ფაქტობრივად იღებს მფლობელობას ნივთზე. წესი „მოძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, მფლობელობა უდრის სამართლებრივ საფუძველს“ მაშინვე ათავსებს დევას საკუთრების სფეროში: არანებაყოფლობით ქონებაჩამორთმეულ მესაკუთრეს (როცა ნივთი დაკარგული ან მოპარულია) შეუძლია გამოითხოვოს მოძრავი ნივთი 3 წლის მანძილზე მისი დაკარგვის ან მოპარვის დღიდან მისგან, ვის ხელშიც იგი ამ ნივთს იპოვის.⁹⁷⁵ ამდენად, დაკარგული ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენა შესაძლებელია განხორციელდეს, თუმცა საკუთრების შეძენა ხდება სამი წლის გასვლის შემდეგ, რაც ნივთების წინააღმდეგ გავა მფლობელობიდან.

ასევე იტალიურ სამართალში, შესაძლებელია მოძრავი ნივთი იქნეს შეძენილი არამესაკუთრისაგან. წინაპირობებს წარმოადგენს მფლობელობის შეძენა ნამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე და შეძენის კეთილსინდისიერება, ამასთან შეძენის დამაბრკოლებელია გასხვისების უფლებამოსილების ნაკლის თაობაზე ინფორმაციის ქონა (ცოდნა) ან უხეში გაუფრთხილებლობით არცოდნა. გარდა ამისა, ნამდვილი შეძენის ხელშეკრულების არარსებობისას საკუთრების უფლების შეძენა შესაძლებელია ხანდაზმულობით, კეთილსინდი-

ხდება მესაკუთრე, თუმცა იგი ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი წინა მესაკუთრეს, რაც ანიჭებს შემდგომ გარიგებებს გარკვეულ სტაბილურობას და შეესაბამება ინტერესთა იმ ბალანსს, რომელიც გერმანულ სამართალში აბსტრაქციის პრინციპით იქნა ჩადებული, შეად. *Kurzynsky-Singer, Zarandia*, *Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption?* Mohr Siebeck, 2014, *Kurzynsky-Singer, Zarandia*, *Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption? Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien*, *Kurzynsky-Singer E.* (Hrsg.), Tübingen, 2014, 127.

⁹⁷³ *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet* – არავის შეუძლია გადასცეს იმაზე მეტი უფლება, ვიდრე თავად აქვს.

⁹⁷⁴ შეად. *Holligan*, *Transfer of moveable property by non-owner: a scottish perspective on the DCFR, Property Law Perspectives*, *Akkermans, Ramaekers* (eds.), Metro, 2012, 56.

⁹⁷⁵ შეად. *Malaurie, Aynès*, *Les Biens*, Paris, 1990, 130.

სიერებისას 10, სხვაგვარად კი — 20 წლის შემდეგ.⁹⁷⁶ ამდენად, ეს საკითხი ყველა ოურისდიქციაში პრობლემატურია და გადანეწევის გზებიც განსხვავებულია.⁹⁷⁷ საერთო ჯამში კი, ნამდვილი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა კონფლიქტის გადანეწევისას სამართლებრივი სისტემა არ ეყრდნობა მხოლოდ დოქტრინალურ ლოგიკას, ეს არის პოლიტიკისა და სამართლის ნაზავი მორალურ - სამართლებრივი შედეგებით.

§2 187-ე მუხლის მიმოხილვა

მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენასთან დაკავშირებული ნორმები მხოლოდ იმ შემთხვევაში ხდება რელევანტური, როდესაც „გამსხვისებლის უფლებამოსილების“ შემონმების ეტაპზე დგინდება, რომ გამსხვისებელი არ წარმოადგენს მესაკუთრეს ან გასხვისებაზე სხვაგვარად უფლებამოსილ პირს. ამგვარ შემთხვევაში, შესაძლებელია მხოლოდ დამატებითი ნინაპირობების არსებობისას საკუთრების შეძენა განხორციელდეს 187-ე მუხლის საფუძველზე. შემონმებისას კეთილსინდისიერი შეძენა ანაცვლებს გასხვისების უფლებამოსილების არარსებობას.⁹⁷⁸

მნიშვნელოვანია გავითვალისწინოთ, რომ გამსხვისებელი განკარგავს თავის მფლობელობაში არსებულ ნივთს და გადასცემს საკუთარ მფლობელობას. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში კანონმდებლობით დადგენილი „ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ“ პრეზუმფცია ამართლებს შემძენის ნდობას არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის მესაკუთრედ წარმოდგენაზე.⁹⁷⁹ საყურადღებოა, რომ გამსხვისებელმა უნდა განახორციელოს აგრეთვე ფაქტობრივი მოქმედებებიც, რომელიც შემძენის აღნიშნულ ნდობას გაამყარებს და უნდა გადასცეს მას მფლობელობა. ნივთის გადაცემა იმგვარად უნდა მოხდეს, რომ გამსხვისებელმა საკუთარი მფლობელობა მთლიანად დაკარგოს (მფლობელობის დაკარგვა), ხოლო შემძენმა კი გამსხვისებლისგან მიიღოს მფლობელობა (მფლობელობის შეძენა).⁹⁸⁰ მხოლოდ ამ პირობებში შეიძლება ითქვას, რომ შემძენი კეთილსინდისიერი იყო თავის ვარაუდში გამსხვისებლის უფლებამოსილებებთან მიმართებით. გამსხვისებლის ისეთი ქცევა, რომლითაც იგი ფაქტობრივად გამოხატავს, რომ შეუძლია ნივთს, როგორც

⁹⁷⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §8, 43.

⁹⁷⁷ შეად. *Holligan*, *Transfer of moveable property by non-owner: a scottish perspective on the DCFR, Property Law Perspectives*, *Akkermans, Ramaekers* (eds.), Metro, 2012, 45-62.

⁹⁷⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §8, 4.

⁹⁷⁹ შეად. ზარანდია, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ – პრეზუმფციის გამოყენების ნინაპირობები და გამონაკლისები, აკაკი ლაბარტყავას საოუბლეო კრებული, თბ., 2012, 205 და შემდგ.

⁹⁸⁰ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §8, 5.

მესაკუთრე ისე მოექცეს და აქვს შემძენისათვის მფლობელობის მინიჭების ძალაუფლება, ცხადია, შემძენს უქმნის მცდარ წარმოდგენას მფლობელობის უკან არსებული უფლების შესახებ.

სამრჩალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის ბოლო წინადადება ითვალისწინებს, რომ კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე, რასაც კვლავ მივყავართ დასკვნამდე, რომ აუცილებელია თვალსაჩინო იყოს, გამსხვისებლის მიერ მფლობელობის დაკარგვა და შემძენის მიერ მფლობელობის შეძენა. ამდენად, ნორმით გათვალისწინებული გადაცემის აუცილებლობა მოიაზრებს გამსხვისებლის მიერ შემძენზე პირდაპირი მფლობელობის გადაცემას.⁹⁸¹ ამდენად, მფლობელობის შეძენა თავად გამსხვისებლისგან, როგორც ნაგარაუდები მესაკუთრისგან უნდა განხორციელდეს. შემძენის კეთილსინდისიერების ვარაუდი, ეხება გამსხვისებლის უფლებამოსილებას ნივთზე, მისი საკუთრების უფლებას. გამსხვისებლის მითითება, რომ იგი წარმოადგენს ნივთის მესაკუთრეს, ლეგიტიმურია ნივთზე მფლობელობის არსებობით.⁹⁸² თუმცა, გამსხვისებლისაგან მფლობელობის შეძენა იმ შემთხვევებშიც აშკარაა, როდესაც გადაცემაში მონაწილეობა მიიღო სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივმა მფლობელმა ან მფლობელობის შუამავალმა ან, თუკი მესამე პირი გამსხვისებლის მითითებით შემძენს მფლობელობას გადასცემს (ე.წ. მითითებითი შეძენა).⁹⁸³

საყურადღებოა, რომ გერმანული სამართალი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს კეთილსინდისიერი შეძენისათვის მფლობელობის არამესაკუთრე გამსხვისებლისაგან მიღების ფაქტს. თუკი პირი მფლობელობას იღებს არა გამსხვისებლისაგან, არამედ სხვა პირისაგან, ზოგ შემთხვევაში ეს არასაკმარისია კეთილსინდისიერი შეძენისათვის, რადგან გამოკვეთილი არ არის „საკმარისი მოჩვენებითობა“, რომ პირი მართლაც წარმოადგენს ნივთის მესაკუთრეს. კეთილსინდისიერი შემძენი უნდა ენდოს ფაქტობრივ გარემოებებს მფლობელობის გადაცემის სახით და არ დაეყრდნოს მხოლოდ არამესაკუთრე გამსხვისებლის ნათქვამს.⁹⁸⁴ ამასთან, საკუთრების უფლების შეძენა, შესაძლოა, იმით გამოიხატოს, რომ მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მოხდეს მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება. რა ხდება მაშინ, თუკი „მესაკუთრე“ წარმოადგენს არაუფლებამოსილ გამსხვისებელს და რამდენადაა შესაძლებელი ამ შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შეძენა?

⁹⁸¹ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 6.*

⁹⁸² შეად. *თოთლაძე, სამრჩალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ტანტურია (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 187, 135 და შემდგ.*

⁹⁸³ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 7.*

⁹⁸⁴ შეად. იქვე. 8.

თუკი გამსხვილებელი არაუფლებამოსილი პირი 155-ე მუხლის III ნაწილის შესაბამისად წარმოადგენს არაპირდაპირ მფლობელს, მაშინ კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელია განხორციელდეს იმით, რომ გამსხვილებელი თმობს ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის უფლებას და ამით – შესაბამისად, არაპირდაპირ მფლობელობას.⁹⁸⁵ ამ მომენტისათვის გამსხვილებელი ნებისმიერი სახის მფლობელობას კარგავს და შემძენი იღებს მფლობელობას გამსხვილებლისაგან, როგორც არაპირდაპირი მფლობელისაგან, თუმცა აღნიშნულის წინაპირობაა, რომ პირდაპირ მფლობელს საკუთრების შეძენის დასრულების მომენტისათვის არაპირდაპირი მფლობელი აღიარებდეს ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის უფლების მქონედ.⁹⁸⁶ მაშასადამე, მფლობელობის შუამავლობითი ურთიერთობა კიდევ უნდა არსებობდეს.

მაგალითი

ანო ყოფილობის სასკოლო წიგნების პარტიას ვანოსაგან და იხდის მის ღირებულებას. ვანოს წიგნები დასაწყობებულია ილიას საწყობში. სინამდვილეში, სასკოლო წიგნები ეკუთვნის მარინას, ხოლო ვანო, რეალურად მხოლოდ გამომცემელია. ანოსათვის საკუთრების უფლების გადაცემა იმგვარად ხორციელდება, რომ ვანო მას უთმობს არაპირდაპირ მფლობელობას (რადგან წიგნები ილიას საწყობშია დასაწყობებული) და წიგნების პირდაპირი მფლობელი ილიასაგან გამოთხოვის უფლებას. ამდენად, ანო ფაქტობრივად იძენს საკუთრების უფლებას როგორც კეთილსინდისიერი შემძენი, სწორედ ამ უფლების დათმობით.

§3. კეთილსინდისიერების ვარაუდი

ჩვეულებრივ, როდესაც შემძენი იძენს მოძრავ ნივთს, იგი ეყრდნობა მფლობელობის ფაქტს. თავისთავად ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების შესაძლებლობა და მფლობელობის გადაცემა შემძენისათვის აუფუნებს ამ ფაქტის უკან უფლების არსებობის მოჩვენებითობას და შემძენს იმის ვარაუდის საფუძველს უქმნის, რომ გამსხვილებელი ნამდვილ მესაკუთრეს წარმოადგენს. ამასთან, ამგვარი ნდობა მხოლოდ მაშინ არის გამართლებული, როდესაც შემძენი კეთილსინდისიერია. თუკი შემძენმა იცის, რომ გამსხვილებელი არ არის მესაკუთრე - კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხება. ამდენად, 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კეთილსინდისიერი შეძენა ვერ განხორციელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც შემძენმა იცის, რომ გამსხვილებელი მესაკუთრე არაა ან, როდესაც ეს მისთვის, მისი დაუდევრობის გამო, უცნობია. ქართულ სამართალში, ისევე

⁹⁸⁵ შეად. *თოთლაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანჭურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 187, 135.

⁹⁸⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §8, 12.

როგორც გერმანულში შემძენი არ ითვლება კეთილსინდისიერად, თუ მან იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა,⁹⁸⁷ რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე (სსკ, მუხლი 187, I/ BGB, §932, II). გასათვალისწინებელია, რომ გერმანული სამართლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერების ფაქტის დამტკიცების ტვირთი აწევს ნივთის ყოფილ მესაკუთრეს, რადგან კეთილსინდისიერების არარსებობა ფორმულირდება როგორც ნეგატიური წინაპირობა.⁹⁸⁸ მაშინ როცა, ქართული სამართალი კეთილსინდისიერების არსებობას გვთავაზობს პოზიტიური წინაპირობის სახით, რასაც უნდა მივყავდეთ მტკიცების ტვირთის შემძენზე გადატანამდე.⁹⁸⁹ აღნიშნული კი, ფაქტობრივად, უნდა ზღუდავდეს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას.

§4. „უნდა სცოდნოდა“ – არცოდნა უხეში გაუფრთხილებლობის გამო

რა შემთხვევებს მოიცავს უხეში გაუფრთხილებლობა? უხეში გაუფრთხილებლობა მაშინ არის სახეზე, როდესაც პირი უჩვეულოდ დიდი მოცულობით არ იჩენს სამოქალაქო ბრუნვისათვის აუცილებელ სიფრთხილს.⁹⁹⁰ მაგალითად, მეორეული მობილური ტელეფონის ნასყიდობისას, როდესაც მყიდველი არ ითხოვს მობილური ტელეფონის ყუთზე დატანებული იმეი კოდის შემოწმებას,⁹⁹¹ ან ავტომანქანის გაყიდვისას, როგორც ნესი, უხეშ გაუფრთხილებლობასთან გვაქვს საქმე, როდესაც მყიდველი არ ითხოვს ავტომანქანის სარეგისტრაციო მოწმობის წარდგენას საკუთრების უფლების შესახებ ინფორმაციის დასაზუსტებლად, რადგან სარეგისტრაციო მოწმობა ავტომობილის აუცილებელი ატრიბუტია.⁹⁹² თუმცა, აქ შესაძლოა იყოს გამოწვევისეტი, გერმანულ სამართალში, ავტომანქანებით ავტორიზებული მოვაჭრისაგან ახალი ავტომანქანის შეძენისას, შესაძლებელია, კეთილსინდისიერი შეძენა მოწმობის წარდგენის გარეშეც განხორციელდეს. თუმცა, შემძენს შეუძლია აგრეთვე ახალი ავტომანქანის ყიდვისასაც იმოქმედოს უხეში

⁹⁸⁷ ფორმულირება: „უნდა სცოდნოდა“, გულისხმობს, რომ ფაქტის არცოდნა გამოწვეულია შეძენის უხეში გაუფრთხილებლობით. შეად. გერმანულ სამართალში: Palandt-Bassenge, § 932 Rn. 10; ქართულ სამართალში შეად.: ქვეტელაშვილი, სანივთო სამართალი, თბ., 2006, 201.

⁹⁸⁸ შეად. Palandt-Bassenge, § 932 Rn. 15.

⁹⁸⁹ შეად. ბოლინგი, ლუტრინგჰაუსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, ბრემენი-თბილისი, 2004-2009, 68.

⁹⁹⁰ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 17.

⁹⁹¹ დამკვიდრებული პრაქტიკით, მობილური ტელეფონის ნასყიდობისას ყუთისა და იმეი კოდის გადამოწმება ჩვეულებრივ ხორციელდება, შესაბამისად, თუ აღმოჩნდა, რომ მობილური ტელეფონი მოპარულია და შეძენის აღნიშნული მოქმედებები არ განუხორციელებია, შესაძლოა, მისი კეთილსინდისიერება ეჭვის ქვეშ დადგეს.

⁹⁹² შეად. ზარანდია, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ – პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები და გამოწვევისეტი, აკაკი ლაბარტყავას საუბილუო კრებული, თბ., 2012, 205.

გაუფრთხილებლობით, როდესაც მაგალითად, მან, მისი სამსახურებრივი გამოცდილებიდან გამომდინარე, უნდა იცოდეს, რომ ავტომანქანის დამამზადებელი, როგორც წესი საკუთრებას ინარჩუნებს. საზღვარგარეთ გამოშვებული ავტომანქანების შეძენისას, როგორც წესი, მოქმედებს სხვადასხვა გზით ინფორმაციის მოპოვების ვალდებულება.⁹⁹³ ამდენად, სარეგისტრაციო მონმობის შეუმონმებლობა, შესაძლოა, გამართლებულ იყოს, მაგრამ ასეთი გამამართლებელი გარემოებების არარსებობისას კეთილსინდისიერი შეძენა არ ხდება, რადგან ავტომობილის სარეგისტრაციო მონმობა, ჩვეულებრივ, მოითხოვება.⁹⁹⁴

მაგალითი

ანო ყიდულობს ვანოსაგან მეორეულ ავტომობილს. ავტომობილი ეკუთვნის ილიას, მაგრამ აღნიშნულთან დაკავშირებით ვანო ღუმის ამჯობინებს. რადგან ავტომობილი არის ვანოს მფლობელობაში, ანოს სჯერა, რომ იგი მის საკუთრებას წარმოადგენს და არ სთხოვს ვანოს ავტომობილის სარეგისტრაციო მონმობის წარმოდგენას. მას შემდეგ, რაც ვანო გადასცემს ანოს ავტომობილს, ილია ითხოვს ანოსაგან ავტომობილის მისთვის დაბრუნებას. ამ შემთხვევაში ანო არ გამხდარა მესაკუთრე და, აქედან გამომდინარე, 172-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებულია ილიას გადასცეს ავტომობილი, იმის მიუხედავად, რომ შესაძლოა ნასყიდობის საგნის ღირებულება უკვე გადახდილი აქვს ვანოსთვის. ის, ვინც მეორეულ ავტომანქანას სარეგისტრაციო მონმობის წარდგენის გარეშე იძენს, მოქმედებს უხეში გაუფრთხილებლობით და, ამდენად, მისი შეძენა ვერ იქნება კეთილსინდისიერი.⁹⁹⁵

თუკი შეძენმა წარმოადგენინა ავტომანქანის სარეგისტრაციო მონმობა გამსხვისებელს, მას, როგორც წესი, შეუძლია კეთილსინდისიერად შეძენა, თუკი იგი ავტომანქანის სარეგისტრაციო მონმობაში მითითებული მფლობელისგან იძენს.⁹⁹⁶ აღნიშნული მოქმედებს ზოგადად იმ შემთხვევებზეც, როდესაც მესამე პირი ავტომობილის მონმობის წარდგენით, საკუთარ თავს გაასაღებს მასში მითითებულ მფლობელად (სხვის სახელს ამოფარებული მოქმედება). თუკი გამსხვისებელი წარმოადგენს ავტომობილის სარეგისტრაციო მონმობას და დადგინდება, რომ მასში მითითებული პირი არ ემთხვევა გამსხვისე-

⁹⁹³ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 17.*

⁹⁹⁴ შეად. ზარანდია, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ - პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები და გამონაკლისები, აკაკი ლაბარტყავას საოუბილეო კრებული, თბ., 2012, 205.

⁹⁹⁵ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 17.*

⁹⁹⁶ ავტომანქანაზე საკუთრების წარმოშობის თავისებურებების შესახებ იხ. ტაკაშვილი, ზორავე ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი მონესროგება ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, საოუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, თბ., 2013, 47 და შემდეგ.

ბელს, როგორც წესი, შემძენს ეკისრება მონმობაში მითითებული მონაცემის გადამონმებისა და გამოკვლევის ვალდებულება იმის დასადგენად, აქვს თუ არა გამსხვისებელს ავტომობილის გასხვისების უფლებამოსილება.⁹⁹⁷ თუკი შემძენი არ ახორციელებს იმ მოქმედებებს, რაც ჩვეულებრივ გონივრული წინდახედულების ფარგლებში მოიაზრება, დავის არსებობისას შესაძლოა მიჩნეულ იქნას, რომ იგი მოქმედებდა უხეში გაუფრთხილებლობით.

მაგალითი

მეორეული ავტომობილის, ველოსიპედის ან სხვა ნივთების შეძენა საბაზრო ფასისათვის სრულიად შეუსაბამო, დაბალი ნასყიდობის ფასით, წარმოადგენს მინიშნებას საკუთრების უფლების არარსებობაზე; ისევე როგორც ძვირადღირებული მუსიკალური ინსტრუმენტის შეძენა საბაზრო ღირებულებასთან შედარებით საკმაოდ დაბალ ფასად იმ ადგილზე, სადაც, ჩვეულებრივ, მსგავსი საგნებით არ ვაჭრობენ, როგორც წესი, კეთილსინდისიერად არ ხორციელდება; ასევე, სხვა საეჭვო გარემოებების არსებობა, შესაძლოა, მოუთითებდეს იმაზე, რომ გამსხვისებელს არა აქვს გასხვისების უფლებამოსილება.

როგორც წესი, ნივთის შემძენი არ ამტკიცებს საკუთარ კეთილსინდისიერებას. პირი, რომელიც სადავოდ ხდის მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შეძენას, ვალდებულია, თავად დაამტკიცოს შემძენის არაკეთილსინდისიერება. ამდენად, შემძენის კეთილსინდისიერება იმთავითვე ივარაუდება. მტკიცების ტვირთის ეს წესი გამომდინარეობს 187-ე მუხლის ფორმულირებიდან,⁹⁹⁸ რომელიც კეთილსინდისიერების ფაქტს კი არ მოუთითებს, როგორც საკუთრების მოპოვების შემადგენლობის ნიშანს, არამედ პირიქით, შემძენის არაკეთილსინდისიერების ფაქტი არის დამაბრკოლებელი გარემოება საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის გზაზე.

კერძო შემთხვევებისა და განსაკუთრებული ეჭვის გამომწვევი გარემოებების გარდა, რომელიც შესაძლოა მხედველობაში იქნეს მიღებული, საზოგადოდ, შემძენისათვის, არ მოქმედებს შეძენისას გამსხვისებლის მიერ გასხვისების უფლებამოსილების არსებობის შემონმების (მისი მესაკუთრედ ყოფნა-არყოფნის) საგანგებო გამოკვლევის ვალდებულება.

§5. „სათანადო“ პირი შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას

რა არის საზომი და ვინ არის გადამწყვეტი პირი შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას? ზოგადად, შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას უნდა დავეყრდნოთ შემძენის პიროვნებას. სწორედ შემძენის სუბიექტური

⁹⁹⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 18.*

⁹⁹⁸ შეად. *თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ტანტურა (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 187, 141 და შემდგ.*

დამოკიდებულება უნდა იყოს მხედველობაში მიღებული და შეფასებული. თუკი საკუთრების შეძენისას პირი წარმომადგენლის მეშვეობით მოქმედებს, გამოყენებადია სამოქალაქო კოდექსის 106-ე მუხლით გათვალისწინებული ნესი: ნების გამოვლენის ნაკლის გამო გარიგების საცილობისას გადამწყვეტია წარმომადგენლის ნება, ხოლო თუ ნების გამოვლენის ნაკლი შეეხება ისეთ გარემოებებს, რომელიც წარმოდგენილი პირის მიერ წინასწარ იყო განსაზღვრული, აღნიშნული ნაკლი შეცილების უფლებას იძლევა მხოლოდ მაშინ, თუ ეს ნაკლი წარმოდგენილი პირისაგან მომდინარეობს. ამდენად, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს, წარმომადგენლის მიერ ინფორმაციის ფლობა ან მისი უბეში გაუფრთხილებლობით მოქმედება. ოურიდიული პირისაგან შეძენის შემთხვევაში (მაგალითად, შპს), მისი ორგანოს წევრების არაკეთილსინდისიერება ოურიდიული პირის რისკია. რამდენიმე პირის მიერ თანასაკუთრების სახით შეძენის შემთხვევაში, თითოეული შემძენის საკითხი ცალ-ცალკე განიხილება.⁹⁹⁹ შესაძლებელია, რომ მაგალითად ერთმა თანამესაკუთრემ, როგორც კეთილსინდისიერმა შემძენმა – შეიძინოს საკუთრების უფლება არაუფლებამოსილი გამსხვიებისაგან, ხოლო მეორემ, თუკი არ დადასტურდა მისი კეთილსინდისიერება – ვერ მოიპოვოს საკუთრების უფლება.

გწ. კეთილსინდისიერების შინაარსი

შემძენის კეთილსინდისიერება, 187-ე მუხლის შესაბამისად, გულისხმობს იმას, რომ შემძენს აქვს იმის რწმენა, რომ ნივთს ნამდვილი მესაკუთრისაგან იძენს. მარტივი გაუფრთხილებლობა აქარწყლებს არაკეთილსინდისიერების ფაქტს.¹⁰⁰⁰ რა არის გამიჯვნის კრიტერიუმი მარტივსა და უბეშ გაუფრთხილებლობას შორის – საკითხი საკამათოა. უბეში გაუფრთხილებლობით მოქმედებს პირი, რომელიც ყურადღების მიღმა ტოვებს იმ გარემოებებს, რომლებსაც ჩვეულებრივი ბრუნვის მონაწილე ყურადღებას მიაქცევდა, ამდენად, საუბარია პირზე, რომელიც უბეშად არღვევს სამოქალაქო ბრუნვის წინდახედულობის ნორმებს. თუმცა, ნორმის განმარტებისას არის შეფასების სივრცეც, რომელმაც, შესაძლოა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კონკრეტული შინაარსი შეიძინოს.

მაგალითები

ანომ გამოიტანა წიგნი თსუ-ის ოურიდიული ფაკულტეტის ბიბლიოთეკიდან. წიგნის პირველ გვერდზე გამოსახულია თსუ-ის ოურიდიული ფაკულტეტის ბიბლიოთეკის შტამპი, ბიბლიოთეკის აღნიშვნით. ანო სთავაზობს ვანოს

⁹⁹⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §8, 21.

¹⁰⁰⁰ შეად. *თოთლაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ქანტურია (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 187, 137.

შეიძინოს მისგან აღნიშნული წიგნი. ვანო არ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ ისე შეიძენს წიგნს, რომ არც დაინტერესდება და არ ეცდება გაარკვეოს ნამდვილად ეკუთვნის თუ არა წიგნი ანოს.

ასევე არ იქნება კეთილსინდისიერი ანო, თუკი იგი იძენს მეორეულ მობილურ ტელეფონს შეუსაბამოდ დაბალ ფასად და არ ინტერესდება ტელეფონის წარმომავლობით, არ ითხოვს იმეი კოდის შემოწმებას და მობილური ტელეფონის ყუთის გადაცემას.

თუკი გამსხვილებულს მესამე პირმა მიანიჭა უფლებამოსილება და შემძენს მესაკუთრედ მესამე პირი მიაჩნია, მისი კეთილსინდისიერი რწმენა ეხება მესამე პირის საკუთრების უფლებას და ამიტომ ექვემდებარება, ასევე, 187-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ დაცვას.¹⁰⁰¹

მაგალითი

ანომ ვანოს სთხოვა გაეყიდა მის საკუთრებაში არსებული ანტიკვარული საათი. სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საგნის განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ ნამდვილია, თუკი იგი ხორციელდება უფლებამოსილი პირის წინასწარი თანხმობით. ანტიკვარული საათი, რომელიც ანოს მხრიდან ვანოს გადაეცა, სინამდვილეში ეკუთვნოდა ილიას, თუმცა ვანოსაც და შემძენ გიორგისაც ანო მიაჩნიათ საათის მესაკუთრედ. გიორგის მოთხოვნით, ანო უგზავნის ვანოს საათის ყუთსაც და შემძენ გიორგის მიაქვს საათი და ყუთი ვანოსგან შესაბამისი ფასის გადახდის სანაცვლოდ. ამ შემთხვევაში გიორგი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას ვანოს მიერ გასხვიების შედეგად. მისი, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერება მიმართულია არა იმისკენ, რომ მას ჰქონდა ვანოს განკარგვის უფლებამოსილების არსებობის მიმართ რწმენა, არამედ იმისაკენ, რომ გადაცემა ან გადაცემის სუროგატი მომდინარეობდა ანოსგან, რომელიც გიორგის მესაკუთრედ მიაჩნია. მართალია, ანომ ვანოს გადასცა მფლობელობა, მაგრამ რადგან ვანომ გიორგის საათის ყუთიც გადასცა, გიორგის შეეძლო ამ მოქმედებაში ანოს მიერ არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა და ვანოს მემკვიდრეობით გადაცემაზეც თანხმობა. ევარაუდა. ამიტომ გიორგიმ საკუთრების უფლება კეთილსინდისიერად შეიძინა.¹⁰⁰²

საყურადღებოა, რომ კეთილსინდისიერების ძალით შესაძლებელია მხოლოდ გასხვიების უფლებამოსილების არარსებობის დაძლევა, ხოლო გარიგების სხვა ნაკლოვანებები კეთილსინდისიერებით ვერ გადაილახება. ამასთან, სადავოა არასრულწლოვანი პირის მიერ მშობლების თანხმობის გარეშე სხვისი ნივთის გასხვიების შემთხვევებიც.¹⁰⁰³

¹⁰⁰¹ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 24.*

¹⁰⁰² იქვე, 25.

¹⁰⁰³ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 27.*

მაგალითი

14 წლის ანო ჩუქნის თავის 18 წლის ნაცნობ ვანოს დაბადების დღეზე საათს, რომელიც მან თავის მეგობარი ნანოსაგან ითხოვა. ამასთან ვანოს კეთილსინდისიერად ჰგონია ანო საათის მესაკუთრე. რადგან ანო არ წარმოადგენს მესაკუთრეს, უნდა განვიხილოთ ვანოს მიერ ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა 187-ე მუხლის შესაბამისად. ამასთან, საკითხავია ასევე, შეეძლო თუ არა ანოს, თავისი ასაკის გამო ნამდვილი ნების გამოვლენის გაცხადება. ზოგადად 7-დან 18-წლამდე მოზარდი ითვლება შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონედ (სსკ, მუხლი 14 I). შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირის ნების გამოვლენისათვის აუცილებელია კანონიერი წარმომადგენლის თანხმობა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირი გარიგებით იღებს სარგებელს (სსკ, მუხლი 15).¹⁰⁰⁴ ერთი შეხედვით, არასრულწლოვანი გამსხვივებისათვის ნების გამოვლენა საზიანოა სამოქალაქო კოდექსის მე-15 მუხლის გაგებით, რადგან იგი აღნიშნულით კარგავს საკუთრების უფლებას. თუმცა, ამ შემთხვევაში, ანო განკარგავს სხვის ნივთს, სხვისი საკუთრების განკარგვა კი განმკარგავი პირისათვის წარმოადგენს უფლებრივად ნეიტრალურ გარიგებას, რადგან აღნიშნული არ არის დაკავშირებული უშუალოდ მისი უფლების დაკარგვასთან. არასრულწლოვანი პირის მიერ დადებული უფლებრივად ნეიტრალური გარიგებები კი არ საჭიროებს კანონიერი წარმომადგენლის თანხმობას. ამ მიმართებით არგუმენტირება ხდება 105-ე მუხლის მნიშვნელობით, რომლის მიხედვითაც, წარმომადგენლის მიერ დადებული გარიგება ნამდვილია მაშინაც, როდესაც წარმომადგენელი შეზღუდულად ქმედუნარიანი იყო. ამდენად, წარმომადგენლის არასრულწლოვანება არ ენიშნაღმდეგება წარმომადგენლობით დადებული ხელშეკრულების ნამდვილობას, რადგან მისი შედეგები, 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წარმოეშობა მხოლოდ წარმოდგენილ პირს. ამდენად, ანოს არ ესაჭიროებოდა მშობლების თანხმობა. თუმცა, საეჭვოა, შესაძლოა თუ არა ანოს გასხვივების უფლებამოსილების არარსებობა გადაინიშნოს ვანოს კეთილსინდისიერებით 187-ე მუხლის მნიშვნელობით. აღნიშნულ კითხვაზე პასუხი საკამათოა და სხვადასხვანაირი მოსაზრება შეიძლება არსებობდეს.¹⁰⁰⁵ არასრულწლოვანი პირისაგან ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობის სანაღმდეგოდ შეიძლება ითქვას, რომ თუკი არაუფლებამოსილი არასრულწლოვანი პირის მიერ განხორციელებული განკარგვისას დაუშვებლად კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას, ეს არ იქნებოდა კეთილსინდისიერი შეძენის ნორმების მიზნებთან თანხვე-

¹⁰⁰⁴ სარგებლის მომტანი გარიგების ცნებასთან დაკავშირებით შეად. *ბ. ზოიძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, *ჭანჭურია* (რედ.), მუხლი 15, <<http://www.gccc.ge>>, [19.02.2019].

¹⁰⁰⁵ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §8, 27.

დრი გადაწყვეტილება, რადგან შეიქმნებოდა იმგვარი რეალობა, რომელიც მთლიანად ექვემდებარება შემძენს. ამდენად, ასეთი შეძენა არ უნდა იყოს დასაშვები და ხელშეკრულება შესაძლებელია მერყევად ბათილი იყოს 63-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად. საყურადღებოა, რომ 187-ე მუხლი იცავს მხოლოდ კეთილსინდისიერებას განკარგვის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით და არა კეთილსინდისიერებას გარიგებაუნარიანობასთან დაკავშირებით. გაბატონებული შეხედულების თანახმად 63-ე მუხლის მიზანი მიმართულია მხოლოდ არასრულწლოვნის დაცვისაკენ, და არ იცავს კეთილსინდისიერ შეძენას¹⁰⁰⁶ და ის 187-ე მუხლის დაცვითი მიზნისაგან მკაცრად უნდა განეასხვავოს.

§7. კეთილსინდისიერების მომენტი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად, კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე, თუმცა გადაცემაში აგრეთვე იგულისხმება არაპირდაპირი მფლობელობის დადგენა (სსკ, მუხლი 186 II). ამდენად, ყველა შემთხვევაში ნივთის რეალურ გადაცემამდე კეთილსინდისიერების ფაქტის არსებობა მოთხოვნილი არ არის. ვინაიდან ნივთის გადაცემა, როგორც წესი, ხორციელდება მხარეთა შეთანხმების შემდეგ, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება შემძენის მხრიდან მფლობელობის მოპოვების მომენტს.¹⁰⁰⁷ საყურადღებოა, რომ გერმანული სამართალი მოითხოვს კეთილსინდისიერების არსებობას, სანამ შეძენის ყველა წინაპირობა არ შესრულდება, ანუ შეძენის დასრულებამდე. გამსხვიისების მიერ მფლობელობის დაკარგვა და შემძენის მიერ მფლობელობის შეძენა გამსხვიისებისაგან ანდა მესამე პირისაგან უნდა ექვემდებარებოდეს მიმდინარე კეთილსინდისიერებას.¹⁰⁰⁸ შესაბამისად, კეთილსინდისიერი შეძენის ფარგლებში BGB-ის 933-ე და 934-ე პარაგრაფების მიხედვით, კეთილსინდისიერების არსებობა მოითხოვება ნივთის რეალურ გადაცემამდე. ეს განსხვავება ისევ და ისევ აფართოებს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობებს ქართულ სამართალში გერმანულ სამართალთან შედარებით.

თუმცა, საკუთრების უფლების პირობითი გადაცემისას (სსკ, მუხლი 188), მართალია, საკუთრების უფლების შეძენა პირობის შესრულების დროს იკვეთება,¹⁰⁰⁹ თუმცა, იმავდროულად, შემძენს ზიანს არ აყენებს ის ფაქტი,

¹⁰⁰⁶ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 27.

¹⁰⁰⁷ შეად. თითოაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ტანტურია (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 187, 138.

¹⁰⁰⁸ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 28.

¹⁰⁰⁹ შეად. ზეკალაძე, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), საუბიძლეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ტანტურია

თუკი იგი ჯერ კიდევ პირობის დადგომამდე გახდება არაკეთილსინდისიერი, თუკი იგი სანივთო შეთანხმების მომენტიდან და მფლობელობის გამსხვივებისაგან დაკარგვა-შეძენის მომენტისათვის კეთილსინდისიერი იყო.

მაგალითი

თუკი ანომ ვანოზე გაასხვისა ილიას კუთვნილი ნივთი პირობადებული საკუთრების სახით, საკმარისია, რომ ვანო ნივთის გადაცემის მომენტისათვის იყოს კეთილსინდისიერი. თუ იგი საკუთრების ფასის მთლიანად გადახდამდე შეიტყობს ილიას საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ, მას მაინც შეუძლია თანხის უკანასკნელი ნაწილის გადახდის შემდეგ გახდეს მესაკუთრესაყურადღებო, რომ გერმანიის ფედერალური სასამართლო იმ კითხვისათვის, წარმოადგენდა თუ არა BGB-ის 934-ე პარაგრაფის შესაბამისად, გამსხვივებული არაპირდაპირ მფლობელს, მოითხოვს, რომ ეს მფლობელად ყოფნა საკუთრების შეძენის მომენტისათვის წინაპირობის დადგომისას უნდა არსებობდეს.¹⁰¹⁰

§8. ნივთზე მფლობელობის ნების სანინაალმდეგო დაკარგვა

კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხება, თუ ნივთი მესაკუთრეს მოჰპარეს, დაკარგა ან სხვაგვარად მისი ნების სანინაალმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან. თუმცა, კეთილსინდისიერი შეძენა ასეთ შემთხვევებში შესაძლებელია, თუ საქმე შეეხება ფულს, ფასიან ქალაქებს და (ან) ნივთებს, რომელიც გასხვისდა საჯარო აუქციონით (სსკ, მუხლი 187 II). ნივთი დაკარგულად ითვლება, როდესაც პირდაპირმა მფლობელმა, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე შუალობითი მფლობელი, დაკარგა მფლობელობა თავისი ნების სანინაალმდეგოდ, უნებურად. ამდენად, 187-ე მუხლი იცავს მესაკუთრეს თავისი მფლობელობითი მდგომარეობის ნების სანინაალმდეგო დაკარგვისაგან. საყურადღებოა, რომ მესაკუთრე დაცულია მაშინაც, თუკი ნივთს კარგავს მჭერი (სსკ, მუხლი 155 II) ვინაიდან მჭერი მოქმედებს ნივთის მფლობელის მითითებების შესაბამისად.¹⁰¹¹ საინტერესოა, რომ გერმანულ სამართალში მესაკუთრის ნების სანინაალმდეგოდ ნივთის გასვლის ფაქტი გამოირიცხავს თვით კეთილსინდისიერი შეძენის საშუალებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 2000 წლის ცვლილებებამდე არსებული ფორმულირების მიხედვით, მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნების სანინაალმდეგოდ ნივთის გასვლა გამოირიცხავდა შეძენის კეთილსინდისიერებას. შემდგომში ცვლილებამ დააზუსტა ფორმულირება და დღეს მოქმედი რედაქცია

¹⁰¹⁰ ბურდული (რედ.), თბ., 2014, თბ., 2013, 11 და შემდგ.

¹⁰¹⁰ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 29.

¹⁰¹¹ შეად. კროპოლური, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბ., 2014, 716.

ითვალისწინებს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუკი მესაკუთრემ ეს ნივთი დაკარგა, მას მოჰპარეს ან სხვაგვარად მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან. ასევე ხაზგასასმელია, რომ გერმანული სამართლის მიხედვით, მესაკუთრის მიერ არაპირდაპირი მფლობელობისას ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა დაუშვებელია იმ შემთხვევებშიც, როდესაც ნივთი პირდაპირმა მფლობელმა დაკარგა. მოცემულ დებულებას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს.

მნიშვნელოვანია იმის გათვალისწინებაც, რომ ქართველი მოსამართლეების მიერ ზემოაღნიშნული გამონაკლისის გამოყენების პრაქტიკამ შესაძლოა, ფაქტობრივად შეუძლებელი გახადოს მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა ქართულ სამართალში, რისი მაგალითიც არის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2002 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილება.¹⁰¹² მოცემული საქმის ფაქტობრივი მხარე მდგომარეობდა შემდეგში: მოსარჩელე ავტომობილის გაყიდვის მიზნით მოლაპარაკებებს აწარმოებდა კონტრაპენტთან, რომელსაც მან 2000 წლის 8 ოქტომბერს გადასცა ავტომობილი და სარეგისტრაციო მონმობა იმ პირობით, რომ უნდა მომხდარიყო ამ უკანასკნელის სახელზე ავტომობილის თავიდან დარეგისტრირება ნასყიდობის თანხის გადახდის შემდეგ. კონტრაპენტმა, რომელმაც ისარგებლა რეგისტრაციის გადაცემული მონმობით, ნოტარიუსის დახმარებით, გააყალბა გენერალური მინდობილობა. გაყალბებულ მინდობილობაში მიუთითა, რომ მოსარჩელემ მას გადასცა ნივთის განკარგვის უფლება. იმავე დღეს კონტრაპენტმა ავტომობილი დააგირავა ბანკში 8000 ამერიკული დოლარის ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით. 2010 წელს მოსარჩელემ თავისი ავტომობილი აღმოაჩინა საავტომობილო ბაზრობაზე, რომელიც, აღებული სესხის გადაუხდელობის გამო, ბანკმა გაიტანა სარეალიზაციოდ. მოსარჩელემ მოითხოვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის საფუძველზე გამყიდველისგან ნივთის დაბრუნება.¹⁰¹³ სასამართლომ ჩათვალა, რომ ავტომობილის გაყიდვის შედეგად, 187-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრების უფლება არ გადასულა. სასამართლომ უარყო შემძენის კეთილსინდისიერება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ მისი მფლობელობიდან ნივთის გასვლის მიზეზით. კონტრაპენტისთვის ავტომობილის მფლობელობაში გადაცემის მიზანი არ იყო ნივთის დაგირავება. ამის გამო, შემძენისათვის ავტომობილის გადაცემა შეიძლება შეფასებულიყო, როგორც მესაკუთრის ნების გარეშე მისი მფლობელობიდან ნივთის გასვლა.

¹⁰¹² შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №3კ-624-02, 9.09.2002.

¹⁰¹³ საგულისხმოა, რომ სასამართლომ მხედველობაში მიიღო სასარჩელო ხანდაზმულობის საერთო ვადა, რომელიც 10 წელს შეადგენს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

საყურადღებოა, რომ კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებულ წესებში ასახულია კანონმდებლის მიერ ნაპოვნი ინტერესთა ბალანსი მესაკუთრის ინტერესებსა და სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას შორის. იმ დროს, როდესაც მესაკუთრის ინტერესები მიმართულია საკუთრების უფლების მაქსიმალური დაცვისაკენ, საქმიანი ბრუნვის ინტერესი იქეთკენაა მიმართული, რომ მაქსიმალურად გაამარტივოს და უსაფრთხო გახადოს საქონლის ბრუნვა. საქმიანი ბრუნვის ინტერესი უნდა პასუხობდეს რეგულირების ისეთ მექანიზმს, რომლის დროსაც შემძენი არ უნდა ზრუნავდეს უზილავი მიზეზების გარეშე, თუ როგორ შეიძინა გამსხვილებელმა მოცემული ნივთი, რაც, სამართლის ეკონომიკური ანალიზის ენაზე რომ ვთქვათ, აიაფებს ტრანზაქციებს. მესაკუთრე არ საჭიროებს დაცვას იმ შემთხვევებში, როდესაც მან თვითონ გადასცა ნივთი გამსხვილებელს ან სხვა პირს, რომელიც იდგა ნივთის გაყიდვის ჯაჭვის სათავეში. ვინაიდან მესაკუთრემ თავად აირჩია პირი, რომელსაც მან გადასცა ეს ნივთი, ამიტომ ამ პირის არაკეთილსინდისიერი ქცევა მესაკუთრის რისკის სფეროში შედის. იმ შემთხვევებში, როდესაც მესაკუთრემ ნივთზე მფლობელობა დაკარგა თავისი ნების გარეშე, მისი ინტერესები საქმიანი ბრუნვის ინტერესებზე მაღლა დგება. ამდენად, ასეთ დროს გადამწყვეტი ფაქტორი ხდება ნივთის ნებაყოფლობითი გადაცემა. უნდა აღინიშნოს, რომ კონკრეტული კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები არ არის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი მითითებული კომპრომისის ფარგლებში. კეთილსინდისიერი შემძენი თავად ატარებს იმ გამყიდველის არაკეთილსინდისიერი ქცევის რისკს, რომლისგანაც მას შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ იგი იძულებული გახდება მესაკუთრეს დაუბრუნოს ნივთი. შემძენი ატარებს იმ რისკს, რომ მას არ აუნაზღაურდება ის ზიანი, რაც გამოიწვია მისი კონტრაქტის ქცევამ, რადგან სწორედ მან აარჩია გამყიდველი თავის საქმიან პარტნიორად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის II ნაწილით ქართველი კანონმდებელი გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შეძენას, როდესაც ნივთი იყო დაკარგული, მოპარული ან მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან. კანონის ტექსტი აჩენს ვარაუდს, რომ ნების ქვეშ იგულისხმება არა იურიდიულად მნიშვნელოვანი ნების გამოვლენა, რომელიც შეიძლება გამოხატული იყოს პირობით, არამედ ფაქტობრივი თანხმობა პირდაპირი მფლობელობის დაკარგვაზე, ამიტომ ნივთების გადაცემის მიზანს ასეთ შემთხვევებში არ უნდა ჰქონდეს მნიშვნელობა.¹⁰¹⁴ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ თავად, ნებაყოფლობით გადასცა კონტრაქტის ნივთი. მას არ დაუკარგავს პირდაპირი მფლობელობა თავისი ნების საწინააღმდეგოდ, ნივთი მისთვის არ მოუპარავთ ან მისი მფლობელობიდან ნების

¹⁰¹⁴ შეად. ძნელაძე, ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და საკუთრების უფლების დაცვის სამართლებრივი პრობლემები, მართლმსაჯულება, №2, 2007, 82.

სანინალმდეგოდ არ გასულა. ასეთ შემთხვევებში კი, კანონი უპირატესად უნდა იცავდეს კეთილსინდისიერ შემძენს.

ამდენად, ნიეთის გადაცემის მიზანი კეთილსინდისიერი შეძენისას არანაირ როლს არ უნდა თამაშობდეს, შესაძლოა სწორედ ამიტომ იქცა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ზემოთ დასახელებული გადაწყვეტილება ქართულ დოქტრინაში კრიტიკის ობიექტად.¹⁰¹⁵

შესაძლებელია უზენაესი სასამართლოს აღნიშნულ გადაწყვეტილებას სხვა კუთხითაც შევხედოთ. მიუხედავად მსგავსებისა, როგორც აღინიშნა, კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებული ქართული მონესრიგება უფრო მარტივი და სქემატურია, გერმანული სამართლის ბევრი დეტალი ქართულ მონესრიგებაში არ გვხვდება. ერთი მხრივ, კეთილსინდისიერების მტკიცების ტვირთის შემძენზე დაკისრება ართულებს კეთილსინდისიერ შეძენას, რითაც მესაკუთრის ინტერესებს ენიჭება უპირატესობა. მეორე მხრივ, ქართული რეგულირების განსაკუთრებულობას ზოგიერთ ასპექტში მივყავართ კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობის მნიშვნელოვან გაფართოებამდე გერმანულ სამართალთან შედარებით. პირველ რიგში, ეს შეეხება საჯაროობის პრინციპის როლს საკუთრების უფლების შეძენასთან დაკავშირებით. გერმანულ სამართალში კეთილსინდისიერი შეძენის ზემოთ აღწერილი მექანიზმი, იმ შემთხვევებში, როდესაც გადაცემა ჩანაცვლებულია არაპირდაპირი მფლობელობით, უზრუნველყოფს გამყიდველის არაკეთილსინდისიერი ქცევისაგან განსაზღვრულ დაცვას, რაც ქართულ სამართალში არ არსებობს.¹⁰¹⁶

აღნიშნულის საპირისპიროდ, თუკი მესაკუთრე ნიეთზე მფლობელობას მისი ნების სანინალმდეგოდ კარგავს, მის მიერ საკუთრების უფლების დაკარგვა გამართლებული აღარაა¹⁰¹⁷. ამ საფუძვლიდან გამომდინარე, 187-ე მუხლის მეორე ნაწილი გამორიცხავს კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ ნიეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას მოპარულ, დაკარგულ ან სხვაგვარად მესაკუთრის ნების სანინალმდეგოდ ფაქტობრივ მფლობელობადაკარგულ ნიეთებზე. ნიეთის ქურდობისა და დაკარგვის შემთხვევები, როგორც ეს 187-ე მუხლის II ნაწილიდან გამომდინარეობს, ნიეთზე ფაქტობრივი მფლობელობის

¹⁰¹⁵ შეად. ჩაჩავა, უკანონო მფლობელობიდან ნიეთის გამოთხოვა, ჟურნ. ქართულ სამართლის მიმოხილვა, №7, 2004-4, 760-782.

¹⁰¹⁶ შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პოზიცია გარკვეულწილად გამომდინარეობს ამ შეცვლილ ინტერესთა ბალანსიდან. კერძოდ, ნიეთის გადაცემის მიზნისათვის მნიშვნელობის მინიჭება, მესაკუთრის მფლობელობიდან ნიეთის გასვლის საკითხის ფარგლებში ამცირებს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას. შეიძლება იმის ვარაუდიც, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ კეთილსინდისიერი შეძენის შესახებ ნორმების მოქმედების ასეთი დაფიქრება, ნაკარნახევი მათი ძალაზე ფართო მოქმედების შესაძლებლობით კანონის მიხედვით.

¹⁰¹⁷ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 30.

დაკარგვის ზოგადი ცნების მხოლოდ ცალკეული კონკრეტული შემთხვევებია.

საყურადღებოა, რომ 187-ე მუხლის მეორე ნაწილი ვრცელდება ისეთ შემთხვევებზეც, როდესაც ნივთის დაკარგვა გამოწვეულია მესაკუთრის დაუდევრობით, მაგალითად, ანოს არ ჰქონდა სათანადოდ დაკეტილი ჩემოდანი, საიდანაც დაიკარგა მისი საათი. მაშინაც კი, როდესაც ნივთის დაკარგვა ხდება უხეში გაუფრთხილებლობით,¹⁰¹⁸ შემთხვევა ექცევა ამ წესით გათვალისწინებულ ფარგლებში.

ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობის დაკარგვა ნიშნავს მფლობელობის დაკარგვას მფლობელის/მესაკუთრის სურვილის გარეშე. მესაკუთრის მიერ დაზიანებული ნივთი არ წარმოადგენს დაკარგულ ნივთს, რამდენადაც მფლობელმა იცის, თუ სად მდებარეობს იგი. მნიშვნელოვანია გავითვალისწინოთ, რომ, როდესაც აშკარად გამოკვეთილია პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა, გადამწყვეტია პირდაპირი მფლობელის სურვილი. თუკი პირდაპირი მფლობელი ნივთის „ბრუნვაში გაშვებას“ ეთანხმება, არაპირდაპირი მფლობელისათვის ნივთი „დაკარგული“ არ იქნება, მაშინაც კი, როდესაც ეს მისი ნების საწინააღმდეგოდ ხდება. აღნიშნული გამართლებულია იმ გარემოებით, რომ არაპირდაპირმა მფლობელმა თავად მიანიჭა პირდაპირ მფლობელს ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და მისი არაკეთილსინდისიერი ქცევა შედის მისი რისკის სფეროში. საინტერესოა რამდენიმე მესაკუთრის თანამფლობელობის შემთხვევაში (მაგალითად, მეუღლეების). გერმანულ სამართალში აუცილებელია ყველა მფლობელი ეთანხმებოდეს მფლობელობის დაკარგვას. თუკი არ იარსებებს ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მფლობელობის გაცემის ნება, მაშინ მის მიმართ მოქმედებს „მისი ნების გარეშე მისი მფლობელობიდან გასვლის“ შედეგები.¹⁰¹⁹

მაგალითი

ვანო და ანო ფერწერული ტილოს თანამესაკუთრეები და მფლობელები არიან. თუკი ვანომ ანოსაგან დამოუკიდებლად გაასხვისა ტილო „მის ზურგს უკან“, ნივთი უნდა ჩაითვალოს ანოს მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გასულად. ამის საპირისპიროდ, თუკი ანო წარმოადგენს ფერწერული ტილოს ერთადერთ მესაკუთრეს, და იგი გადასცემს ვანოს მას მფლობელობაში, ხოლო ეს უკანასკნელი მას ასხვისებს, ეს ვერ შეფასდება, როგორც „ნების საწინააღმდეგო გასვლა“ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მნიშვნელობით, რადგან ამ შემთხვევაში მფლობელობა ნივთზე იკარგება ანოს ნებით. მის მიერ ვანოსათვის მფლობელობის ნებით გადაცემის გამო 187-ე

¹⁰¹⁸ შეად. *Westermann*, BGB – Sachenrecht, 12. Aufl., Heidelberg, 2012, 107.

¹⁰¹⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §8, 31.

მუხლის ეს დანაწესი არ უნდა იყოს რელევანტური.

საინტერესოა აგრეთვე შეცდომით ან შეცდომაში შეყვანით გამოწვეული მფლობელობის გადაცემის შემთხვევები. ამასთან, თუკი მფლობელობიდან გასვლის ნება განპირობებულია რაიმე სახის იძულებით, აღნიშნული არ გამოორიცხავს ნივთზე მფლობელობის ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგვას. მფლობელობის გადაცემის სურვილი წარმოადგენს წმინდა ფაქტობრივ სურვილს, რომელიც აგრეთვე შეზღუდულ ქმედუნარიანსაც შესაძლოა პქონდეს, რამდენადაც მისთვის მფლობელობის გადაცემის მნიშვნელობა შეცნობადია. თუმცა, გაბატონებული შეხედულების თანახმად, ქმედუნარო პირის შემთხვევაში, უნდა გამოვიდეთ იქიდან, რომ მას არ შეუძლია მფლობელობის გაცემის ნამდვილი ნების გამოვლენა,¹⁰²⁰ ამდენად, ზოგადად ქმედუნარო პირის მიერ განხორციელებული მფლობელობის გადაცემა მიიჩნევა ნივთის „ნების საწინააღმდეგოდ მფლობელობიდან გასვლად“.

მფლობელობის ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგვა პირდაპირი მფლობელობის შემთხვევაში თვალსაჩინოა მაშინაც, როდესაც ნივთი სხვა პირის სასარგებლოდ ნივთის ფაქტობრივ მფლობელს (სსკ, მუხლი 155 II) მისი ნების საწინააღმდეგოდ ეკარგება (ან მას ჰპარავენ). თუკი ნივთი ფაქტობრივი მფლობელობიდან ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა ერთხელ მაინც, არა მხოლოდ პირველ შემძენს, არამედ არცერთ შემდგომ შემძენს არ შეუძლია კეთილსინდისიერი შეძენა.¹⁰²¹

მაგალითი

თუკი ვანომ ანოსაგან მოპარული ნივთი ილიაზე გაასხვისა, იმის გამო, რომ მესაკუთრის მფლობელობიდან ნივთი გავიდა მისი ნების საწინააღმდეგოდ (მას მოჰპარეს), კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხება და ილიას მიერ ამ ნივთის ნებისმიერ სხვა შემძენზე გასხვისების შემთხვევაშიც, კეთილსინდისიერი შეძენა ვერ განხორციელდება.

§9. დაკარგული, მოპარული ან სხვაგვარად მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გასული ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა

სამოქალაქო კანონმდებლობა დაკარგული, მოპარული ან სხვაგვარად მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გასულ ნივთებთან მიმართებით ითვალისწინებს გამონაკლისს საერთო წესიდან. აღნიშნული გამონაკლისი ეხება ისეთ ნივთებს, რომელთა თავისუფალი მიმოქცევა ეკო-

¹⁰²⁰ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §8, 31.

¹⁰²¹ შეად. იქვე, 33.

ნომიკური ბრუნვისათვის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია. ამდენად, სსკ-ის 187-ე მუხლის II ნაწილი ითვალისწინებს, რომ, ნივთზე ნების სანიშნაობად ფაქტობრივი მფლობელობის დაკარგვის მოუხედავად, შესაძლებელია ასეთი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა.

საყურადღებოა სსკ-ის 187-ე მუხლის II ნაწილის მეორე წინადადება, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოადგენს გამოწვევის ამგვარი ნაწილის პირველი წინადადებისგან. მონესრიგების მიზანი ითვალისწინებს სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოების ინტერესებს, რადგან დაუშვებელია, რომ ფულსა¹⁰²² და ფასიან ქალაქებზე საკუთრების მოპოვება საეჭვო გახდეს შემძენისათვის შეუცნობელი გარემოებების მიზეზით.¹⁰²³ ამდენად, ეს გამოწვევისებია: ფული¹⁰²⁴ (ფულის კუპონები, უცხოური ვალუტა), ფასიანი ქალაქები, როგორებიცაა, მაგალითად, სანარმდგენლო ფასიანი ქალაქი (სამგზავრო ბილეთი, კინოთეატრის ბილეთი), ანდა სანარმდგენლო ჩეკი.¹⁰²⁵ საკანონმდებლო რისკის ასეთმა დივერსიფიკაციამ, პრინციპში დაამტკიცა თავისი ვარგისიანობა¹⁰²⁶ და სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებითაა ნაკარნახევი.

ამას გარდა, საჯარო აუქციონის მიმართაც მოქმედებს სპეციალური წესები და განსაკუთრებული დაცვა, რაც გამოიხატება იმით, რომ აუქციონის წესით გასხვისებული ნებისმიერი ნივთი შესაძლებელია კეთილსინდისიერად იქნეს შეძენილი. საყურადღებოა, რომ „საალსრულებო წარმოებათა შესახებ“ და გადახდისუნარიანობის საქმის წარმოების შესახებ საქართველოს კანონების მიხედვით, აუქციონზე მოძრავი ქონების შეძენის შემთხვევაში, შემძენი საკუთრებას მოიპოვებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემული განკარგულების საფუძველზე და არა გარიგების საფუძველზე, შესაბამის-

¹⁰²² საყურადღებოა თავად ფულის სამართლებრივი ბუნება, ფული ეკონომიკური პროცესის მამოძრავებელია, ასევე მნიშვნელოვანია სამართლებრივი წესრიგისა და სოციალური რეალობისათვის. ეს არის განვითარება, რომელსაც ძალიან ხანგრძლივი ისტორია აქვს და მოუხედავად ამ ფაქტობრივი და ხანგრძლივი დომინირებისა, ფულთან დაკავშირებული ყველა ასპექტის სრული გაგება ძალიან რთულია, მისი ინტერდისკიპლინური ხასიათის გამო, შეად. Staudingers, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2, Neubearbeitung 2016 von Sebastian Omlor, Sellier – De Gruyter, Berlin, 16.

¹⁰²³ შეად. თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 187, 141.

¹⁰²⁴ გასათვალისწინებელია, რომ ფულის ერთეული – ლარი არის გადახდის ერთადერთი კანონიერი საშუალება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით („საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 34-ე მუხლი). საყურადღებოა ასევე, რომ 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის მეორე წინადადება ეხება როგორც ეროვნულ ვალუტას, ისე უცხოურ ვალუტას, მაგრამ ეს გამოწვევისი ვრცელდება მხოლოდ მიმოქცევაში არსებულ ფულის ერთეულებზე და არა ნუმიზმატიკის ნიმუშებზე.

¹⁰²⁵ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §8, 34.

¹⁰²⁶ შეად. Westermann, BGB – Sachenrecht, 12. Aufl., Heidelberg, 2012, 107.

ად, საალსრულებო საქმის წარმოების პროცესში 187-ე მუხლის II ნაწილის მეორე წინადადება არ გამოიყენება.¹⁰²⁷ ნორმის გამოყენების სფერო შეეხება მხოლოდ კერძო აუქციონის გზით მოძრავი ნივთების შეძენას და მოქმედებს აგრეთვე ინტერნეტაუქციონების შემთხვევაში, ნაპოვნი ნივთების გასხვისებისას. ამავ ენით, შესაძლებელია ნაქურდალი ქონება, რომელიც დარეზერვებულია პროკურატურებში, უწყებების ინტერნეტაუქციონების ფარგლებში კეთილსინდისიერად იქნეს შეძენილი.¹⁰²⁸ გარდა აღნიშნულისა, გამოჩაღების წარმოადგენს ასევე უსასყიდლო შეძენის შემთხვევები, რაც აიხსნება ასევე უსასყიდლო შეძენის არამტკიცე ხასიათით.¹⁰²⁹

§10. ვალდებულებებისაგან თავისუფალი (დაუტვირთავი) კეთილსინდისიერი შეძენა (სსკ, მუხლი 274 III)

საკითხავია, შეუძლია თუ არა არაუფლებამოსილ პირს, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენზე გასხვისებს ნივთს, მოგვიანებით გახდეს მესაკუთრე, თუკი იგი ნივთს გასხვისებაზე უფლებამოსილი პირისაგან კვლავ შეიძენს მას. ასეთი შეძენა სამართლებრივად უპრობლემოდაა მიჩნეული, როდესაც „კვლავ შეძენა“ ახალი გარიგების საფუძველზე ხორციელდება.¹⁰³⁰

სამოქალაქო კოდექსის 274-ე მუხლის III ნაწილის თანახმად, 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. ამდენად, იმავე წინაპირობების გათვალისწინებით, რომელთა არსებობისასაც მესაკუთრემ შეიძლება დაკარგოს საკუთრების უფლება კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ, შეზღუდული სანივითო უფლების მქონეს (მაგალითად, გირავნობის უფლების მქონეს) შეუძლია აღნიშნული უფლება დაკარგოს კეთილსინდისიერი, ვალდებულებებისაგან თავისუფალი შეძენის არსებობისას. აღნიშნული წესი მოქმედებს, როგორც მესაკუთრის მიერ გასხვისების, ასევე მესამე პირის მეშვეობით გასხვისების შემთხვევებში. ვალდებულებებისაგან თავისუფალი კეთილსინდისიერი შეძენა არ ხორციელდება, როდესაც ნივთი შეზღუდული სანივითო უფლების მფლობელი პირის ბატონობის სფეროდან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გადადის. მართალია, კანონში არ გვხვდება კონკრეტული მითითება 187-ე მუხლზე, მაგრამ ნორმა ანალოგიით გამოიყ-

¹⁰²⁷ შეად. *თხოვალზე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 187, 141.

¹⁰²⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §8, 35.

¹⁰²⁹ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივითო სამართალი, თბ., 2003, 99.

¹⁰³⁰ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §8, 36

ენება პრაქტიკაში¹⁰³¹, რადგან უფლების მფლობელისათვის მსგავსი დაცვის საჭიროება არსებობს.¹⁰³²

§11. კომპენსაცია/ანაზღაურება

თუკი მესაკუთრე ან შეზღუდული სანივთო უფლების მფლობელი კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ კარგავს სანივთო უფლებას, მას შეუძლია მოითხოვოს შესაბამისი კომპენსაცია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 990-ე მუხლის პირველი ნაწილი ითვალისწინებს არაუფლებამოსილი პირის მიერ საგნის უსასყიდლო განკარგვის შედეგებს: არაუფლებამოსილი პირის მიერ რაიმე საგნის უსასყიდლო განკარგვისას, თუ ეს განკარგვა ნამდვილია უფლებამოსილი პირის მიმართ, მაშინ ის პირი, რომელმაც ამ განკარგვის შედეგად უშუალოდ მიიღო სამართლებრივი სარგებელი, მოვალეა მიღებული გადასცეს უფლებამოსილ პირს. ამასთანავე, პირდაპირი კონდიქცია თავდაპირველი მესაკუთრისა კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ, არ არის გამართლებული. არაუფლებამოსილი პირის მიერ ქონების უსასყიდლოდ განკარგვა წარმოადგენს შესრულების კონდიქციის ერთ-ერთ სახეს.¹⁰³³ ამასთან სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლს პირველი ნაწილი ითვალისწინებს სხვისი სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფის შედეგებს და განმარტავს, რომ (1) პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი. (2) ბათილი განკარგვის შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს შეუძლია ხელმყოფისაგან მოითხოვოს დაუყოვნებლივი ანაზღაურება. ამდენად, გამსხვიისების ბრალისას (განზრახ ან გაუფრთხილებლობით) შესაძლებელია ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა.

¹⁰³¹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №3კ-624-02, 9.09.2002.

¹⁰³² შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München*, 2016, §8, 38.

¹⁰³³ შეად. *ჩიტოშვილი*, ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება) უსაფუძვლო გამდდრება(ძირითადი საკითხები), თბ., 2015, 142.

თავი VI. საკუთრების შექმნის სახეები

§1. პირობადებული საკუთრება

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს გასხვისების შესაძლებლობას პირობადებული საკუთრების სახით (სსკ, მუხლი 188), როდესაც მყიდველს ნასყიდობის ფასის მხოლოდ შემდგომ და ნაწილ-ნაწილ (განვადებით) გადახდა სურს, როგორც ეს ხორციელდება სამომხმარებლო საგნებისა და მიწოდების ხელშეკრულებების შემთხვევაში. ასეთ დროს გამსხვისებელს არ სურს თავისი საკუთრების წინასწარ, ნასყიდობის ფასის სრულ გადახდამდე გადაცემა.¹⁰³⁴ ამიტომ ხდება პირობადებულ საკუთრებაზე შეთანხმება, რომელიც სანივთო გასხვისების ხელშეკრულების მხრივ იმით ხასიათდება, რომ საკუთრება მხოლოდ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ გადადის. იქამდე გამყიდველი რჩება მესაკუთრედ, მოუხედავად იმისა, რომ ნივთი უკვე გადაცემულია.¹⁰³⁵ პირობადებული საკუთრება გულისხმობს, რომ ნასყიდობის საგანი გამყიდველის საკუთრებაში რჩება და მყიდველი იღებს ისეთ სამართლებრივ მდგომარეობას, რომელიც არ წარმოადგენს სრულ საკუთრებას, არამედ სრული საკუთრების უფლების წინარე საფეხურია.¹⁰³⁶

ამასთან, მესამე პირის საკუთრების უფლებისა და უზრუნველყოფის უფლებას შორის განსხვავების პოვნა არცთუ ისე ადვილია, მესაკუთრის ტიტულის შენარჩუნების შემთხვევები ფართოდ არის გავრცელებული ევროპული ქვეყნების მართლწესრიგებში¹⁰³⁷ და თუკი ტრანზაქციებს ეკონომიკური თვალსაზრისით შევხვდეთ, ნასყიდობისას გამყიდველის მიერ საკუთრების უფლების შენარჩუნების პირობა, შესაძლებელია ასევე უზრუნველყოფის საშუალებად იქნეს მიჩნეული. თუმცა, ხშირად არ ხდება მის უზრუნველყოფად მიჩნევა, რადგან აქ არ ხდება უზრუნველყოფის გამოცალკევება და მისი განცალკევებულად გამოყოფა. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე არეზერვებს საკუთარი ქონების დაბრუნების უფლებას¹⁰³⁸ და სახეზეა მხოლოდ საკუთრების

¹⁰³⁴ აღნიშნულთან დაკავშირებით იხ. ასევე, ბზეკალავა, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, *ჭანტურია, ბურდული* (რედ.), თბ., 2014, თბ., 2013, 24 და შემდგ.

¹⁰³⁵ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, 57, 5.

¹⁰³⁶ შეად. *ჭანტურია*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბ., 2012, 168 და შემდგ., ასევე, ბზეკალავა, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, *ჭანტურია, ბურდული* (რედ.), თბ., 2014, თბ., 2013, 24.

¹⁰³⁷ შეად. *Apers, Gruyaert*, *Retention of title v. immovable incorporation*, *Property law perspectives IV*, Dorothy Gruyaert, *Eviline Remaekers and Luka Rostill* (eds.), Metro, 2016. 1-18.

¹⁰³⁸

უფლების შენარჩუნება თავდაპირველი მესაკუთრის/გამსხვისებლის მიერ. ორიდოული შეთანხმება სამართლებრივი ტიტულის შენარჩუნების შესახებ შედეგად იწვევს საკუთრების შენარჩუნებას გამსხვისებლის აქტივებში მანამ, ჯერე ნასყიდობის ფასი არ იქნება სრულად გადახდილი, იმის მოუხედავად, რომ ამ აქტივების ფლობა უკვე გადაცემულია შემძენისათვის. ასეთი სახით გასხვისებულ აქტივებზე საკუთრების უფლების გადაცემა გადავადებულია. გამყიდველი რჩება მესაკუთრედ, რითაც იღებს ძალიან ძლიერ დაცვას შემძენის ვალაუვალობის შემთხვევებში.

პირობადებული საკუთრების განკარგვა ხდება ისევე, როგორც ჩვეულებრივ საკუთრების უფლებისა, რადგან სწორედ ამით გამოიხატება პირობადებული საკუთრების ეკონომიკური მნიშვნელობა. პირს შეუძლია გაასხვისოს პირობადებული საკუთრება ჩვეულებრივი წესით, სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის საფუძველზე. თუკი გასხვისება მოხდა იმგვარად, რომ არ ყოფილა მითითებული პირობადებული საკუთრების შესახებ, მაშინ თვალსაჩინოა არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებული განკარგვა და ამ შემთხვევაში შესაძლებელია ნივთზე საკუთრების შეძენა 187-ე მუხლით გათვალისწინებული „კეთილსინდისიერი შეძენით“. ამასთან არ უნდა იკვეთებოდეს 187-ე მუხლით გათვალისწინებული ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამორიცხავს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას.

§2 საკუთრების შეძენა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით (სსკ, მუხლი 189)

ფასიანი ქაღალდების სამართალში დამკვირდებული შეხედულებით ფასიანი ქაღალდი უნდა გადაიქცეს ქონებრივ (სანივთო) სამართლებრივ ბრუნვაუნარიან და ამასთანავე სავაჭრო მიმოქცევაში ნებისმიერ დროს ადვილად ხელმისაწვდომ ქონებად (ნივთად), რაც მიიღწევა ქონებრივი უფლების მონაპოვოში განმტკიცების გზით. სამოქალაქო კოდექსის 189-ე მუხლი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების გადაცემას ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით. არსებული მონესრიგებით, თუ შემძენისათვის საკუთრების გადასაცემად ნივთის ნაცვლად ხდება ფასიანი ქაღალდის გადაცემა, საკუთრება გადაცემულად ითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც გამსხვისებელმა შემძენს გადასცა ფასიანი ქაღალდი.

ფასიანი ქაღალდი წარმოადგენს ინსტრუმენტს, რომელშიც კერძოსამართლებრივი უფლებები ისე არის გამოხატული, რომ მისი განხორციელება საჭიროს ხდის თავად ამ ინსტრუმენტის გამოყენებას. ივარაუდება, რომ უფლების მქონე ამავედროულად არის ფასიანი ქაღალდზე (დოკუმენტზე) უფლების მქონე პირიც. როდესაც საქმე ეხება წარმომდგენლის ფასიან ქაღალდებს, უფლების გადაცემა ექვემდებარება იგივე წესებს, რასაც უფლების

გადაცემა მოძრავ ნივთზე. ამდენად ეფუძნება რა იგივე პრინციპებს, უფლებზე მიყვება მფლობელობას ფასიან ქალაღდზე.

ფასიანი ქალაღდის მეშვეობით საკუთრების გადაცემის კლასიკური მაგალითია საკუთრების უფლების გადაცემა სასაწყობო მონმობის, როგორც ფასიანი ქალაღდის გადაცემით. თუმცა აღნიშნული უფრო ეხება წარმომდგენლის სასაქონლო მონმობას, განვიხილოთ სხვა შესაძლებლობებიც. სასაწყობო მონმობა კაუზალური ფასიანი ქალაღდია და მისი გაცემის საფუძველი დოკუმენტში მითითებული არ არის. თავად სასაწყობო მონმობა შეიძლება იყოს სხვადასხვა სახის:

1. საორდერო სასაწყობო მონმობა, როგორც ყველა სავაჭრო საორდერო ფასიანი ქალაღდი შესაძლებელია ინდოსამენტიტ გადაიცეს. აქედან გამომდინარე სასაწყობო მონმობის ეკონომიკური მნიშვნელობა, მდგომარეობს მის აღვილ ბრუნვაუნარიალობაში. არის რა სასაწყობო მონმობაში საორდერო დათქმა, მას აქვს სახელობითი ფასიანი ქალაღდის მნიშვნელობა.

2. სახელობითი სასაწყობო მონმობა, რომელიც განსაზღვრული პირის სახელზე შედგენილი დოკუმენტია. სახელობითი სასაწყობო მონმობა ავალდებულებს სასაქონლო საწყობში შემნახველს, დასაწყობებული საქონელი მხოლოდ სახელობითი სასაწყობო მონმობის გადაცემის შედეგად და მხოლოდ ლეგიტიმური მფლობელის გათვალისწინებით გასცეს. განსხვავებით საორდერო ფასიანი ქალაღდისაგან, სახელობით ფასიან ქალაღდზე მფლობელობას არ აქვს უფლების ქონის არსებობის მოჩვენებითი მოქმედება განერილ უფლებამოსილებაზე. იმ ფაქტიდან გამომდინარე, რომ მონმობის, დოკუმენტის მფლობელობა განერილი უფლებამოსილების შესრულებისათვის აუცილებელია, არ გამომდინარეობს, რომ გადაცემა უფლების გადასვლის შემადგენლობის ელემენტია. თუმცა, ჩვეულებრივ, უფლების გადაცემასთან ერთად უნდა მოხდეს საქონლის გადაცემაც. ამდენად, სახელობითი სასაწყობო მონმობის გადაცემა, ისე, როგორც საორდერო სასაწყობო მონმობის გადაცემისას, არ უდრის საქონლის გადაცემას. აქედან გამომდინარე საქმე არ ეხება ფასიან ქალაღდს, რომელიც გადაცემით იძლევა მასში აღნიშნული ნივთზე საკუთრების უფლებას. თუკი სასაქონლო საწყობში შემნახველი გაცემს საქონელს ისე რომ სახელობითი სასაწყობო მონმობა არ მოულია და ამის შედეგად საქონელი დაიკარგება, იგი პასუხისმგებელია აქედან გამომდინარე ზიანისათვის.

3. წარმომდგენლის სასაწყობო მონმობის შემთხვევაში, როგორც წარმომდგენლის სხვა ფასიანი ქალაღდების შემთხვევაში, როგორც წესი, უფლება,

რომელიც არის მოცემული ფასიან ქალაქში გადაყვება ფასიან ქალაქში უფლების გადაცემას. ამდენად, წარმომდგენლის სასაწყობო მონუმბის გადაცემა უთანაბრდება საქონლის გადაცემას, სახელობითი სასაწყობო მონუმბისაგან განსხვავებით. შესაბამისად წარმომდგენლის ფასიანი ქალაქი განიხილება, როგორც მოძრავი ნივთი და მასე საკუთრების გადასვლა ხდება მოძრავი ნივთებისათვის დადგენილი წესით. თავისი სამართლებრივი ბუნებით ასეთი ფასიანი ქალაქის გასხვისებისათვის საკმარისია მხოლოდ შარეთა შორის შეთანხმება (როგორც სამართლებრივი საფუძველი - კაუზა) და თავად ფასიანი ქალაქის გადაცემა. წარმომდგენლის სასაწყობო მონუმბა ავალდებულებს სასაქონლო საწყობში შემნახველს, გადასცეს საქონელი სასაწყობო მონუმბის წარმდგენს, ხოლო სასაქონლო საწყობში შემნახველი საქონელს გასცემს მხოლოდ საწარმდგენო სასაწყობო მონუმბის გადაცემის საწესდოდ.

წ. საკუთრების შექმნა უპატრონო მოძრავ ნივთზე (სსკ, მუხლი 190)

ისეთი ნივთის მისაკუთრება, რაც სამოქალაქო სამართლებრივად უპატრონო მოძრავი ნივთია, სამოქალაქო კოდექსის 190-ე მუხლით წესრიგდება. 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.¹⁰³⁹ ამასთან, მოძრავი ნივთი უპატრონოდ ითვლება, თუკი უწინდელი მესაკუთრე საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით მასზე მფლობელობას მიატოვებს. უპატრონო მოძრავი ნივთია ნივთები, რომლებზედაც მესაკუთრემ მიატოვა საკუთრების უფლება, ან მას არ ჰყავს მესაკუთრე სხვა მიზეზით.

მისაკუთრება შეეხება მხოლოდ მოძრავ ნივთებს და არა უძრავს. ამდენად, უპატრონო მოძრავ ნივთებს განეკუთვნება ნივთები, რომელთაც არ ჰყავთ მესაკუთრე, ან, თუკი უწინდელმა მესაკუთრემ მათზე მფლობელობა საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით მიატოვა. ამდენად, საქმე უნდა ეხებოდეს ისეთ მოძრავ ნივთებს, რომლებიც სრულიად მოკლებულნი არიან მესაკუთრეს. ამასთან უნდა განვასხვავოთ უპატრონო, უმესაკუთრეო ნივთი და მფლობელობას მოკლებული ნივთი.

მაგალითი

ანოს რჩება ქურთუკი უნივერსიტეტის ბიბლიოთეკაში. ცხადია, ამ შემთხვევაში ვერ ივარაუდება, რომ ქურთუკი უპატრონო მოძრავი ნივთია, მაგრამ

¹⁰³⁹ შეად. *Wieling*, *Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 199, 144.

თუკი ანო ძველი ტანსაცმლის ფუთას დადებს ნაგავსაყრელთან, იმ მიზნით, რომ გადაყაროს, ივარაუდება, რომ ანომ, როგორც მესაკუთრემ ამ ნივთებზე მფლობელობა საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით მიატოვა. დაკარგული ნივთი მხოლოდ მესაკუთრის მფლობელობას არის მოკლებული, მაგრამ მესაკუთრე ჰყავს.

საყურადღებოა, რომ შეძენა 190-ე მუხლიდან გამომდინარე არ ხდება გარიგების საფუძველზე, არამედ ფაქტობრივი მოქმედებით - დაპატრონებით. საკუთრების შეძენა ფაქტობრივად ეყრდნობა პირის ინდივიდუალურ მფლობელობას ნივთზე, ხოლო სამართლებრივად კანონით განსაზღვრულ წინაპირობებს. პირის მფლობელობა გულისხმობს რეალურ ფიზიკურ კონტროლს ნივთზე 155-ე მუხლის მნიშვნელობით. წესზე დასაფუძნებლად საჭიროა შემდეგი წინაპირობები: სახეზე უნდა იყოს მოძრავი ნივთი, რომელსაც მესაკუთრე არ ჰყავს და რომლის მისაკუთრებაც არ არღვევს სხვა პირის უფლებებს.

მიტოვებულ მოძრავ ნივთებს, როგორც წესი, მიეკუთვნება ნარჩენები, რომელიც ნაგავსაყრელ კონტეინერში იყრება, თუმცა, არა მაკულატურა ან ტანსაცმელი, რომელიც გადაიცემა კომერციული ან ჰუმანიტარული მიზნებისათვის.¹⁰⁴⁰ ზოგ შემთხვევაში, ნარჩენების უტილიზირების მოქმედ წესებში შეიძლება დავინახოთ საკუთრების უფლებასთან წინააღმდეგობა.¹⁰⁴¹

მაგალითი

მგზავრ ვანოს მატარებელში რჩება გაზეთი, რომელსაც კითხულობდა და ჩადის მატარებლიდან. მცირე მნიშვნელობის გამო მისი გაზეთი არ მიეკუთვნება ნაპოვარს და იგი შეიძლება უტილიზებულ იქნეს.

უპატრონო ნივთი შეიძლება ბუნებაში იმთავითვე არსებობდეს (მაგალითად გარეული ცხოველები)¹⁰⁴² ან მოგვიანებით გაჩნდეს (მესაკუთრის მიერ ნივთზე საკუთრების უფლებაზე უარის თქმით, რაც შესაბამისი ნების გამოვლენასთან არის დაკავშირებული). განძი, 192-ე მუხლის მნიშვნელობით არ ითვლება უპატრონო მოძრავ ნივთად,¹⁰⁴³ რადგან ამ შემთხვევაში, როგორც წესი, მესაკუთრის განსაზღვრა შეუძლებელია, აღნიშნულს კი მივყავართ განძთან დაკავშირებით განსაკუთრებული მონესრიგების არსებობასთან.

¹⁰⁴⁰ შეად. *Wieling*, *Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 199, 145.

¹⁰⁴¹ შეად. *Wilhelm*, *Sachenrecht*, 2. Auflage, Walter De Gruyter, Berlin, 2002, 370 და შემდგ.

¹⁰⁴² თუმცა მათი მისაკუთრებისთვის მნიშვნელოვანია თევზჭერისა და ნადირობის წესების დაცვა.

¹⁰⁴³ შეად. *MüKo*, *Oechsler*, *Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 958, 1230.

უპატრონო მოძრავ ნივთზე საკუთრების შესაძენად მნიშვნელოვანია დაუფლების ბუნებრივი ნების არსებობა, რომელიც მხარდაჭერის მიმღებ პირსაც შეიძლება ჰქონდეს.¹⁰⁴⁴ საყურადღებოა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების უპატრონოდ ცნობის პროცედურას და ამ კატეგორიის საქმეები განიხილება უდავო წარმოების წესით (მუხლი 310, სსსკ). განცხადება ქონების უპატრონოდ ცნობის შესახებ, ამ ქონების აღწერით, სასამართლოში შეაქვს იმ პირს, რომელიც დაეუფლა ქონებას. შემდეგ სასამართლო მიმართავს პუბლიკაციას (მუხლი 339, სსსკ), რაც გულისხმობს ადგილობრივ გაზეთში ცნობის გამოქვეყნებას იმ ქონებასთან დაკავშირებით, რომელიც უპატრონოდ უნდა გამოცხადდეს და თუკი პუბლიკაციის დღიდან 3 თვის განმავლობაში სასამართლოში არ შემოვა განცხადება ქონებაზე უფლების შესახებ, სასამართლო განიხილავს საქმეს. თუ სასამართლო ცნობს, რომ ქონებას არა ჰყავს მესაკუთრე, ან ეს ქონება მიტოვებულია მესაკუთრის მიერ, მას გამოაქვს გადანყვეტილება მოძრავი ქონების უპატრონოდ ცნობისა და მისი იმ პირის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, რომელიც დაეუფლა ამ ქონებას.

მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება, თავის მხრივ, გულისხმობს მესაკუთრის მხრიდან მფლობელობის მიტოვებას ნივთზე, მასზე საკუთრების მიტოვების მიზნით. თუკი მესაკუთრე არ ფლობს ამ ნივთს, მაშინ მას შეუძლია უარი თქვას მასზე საკუთრების უფლებაზე - უარის თქმის გამოცხადებით. მხოლოდ საკუთრებაზე უარის თქმის შინაგანი სურვილი საკმარისი არ არის.¹⁰⁴⁵ ამასთან მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს საკუთრებაზე უარის თქმის სურვილი და გამოხატოს ეს სურვილი ისეთი ფორმით, რომ ბრუნვის ჩვეულებრივი მონაწილისთვის გასაგები იყოს მისი მიზანი. საკუთრებაზე უარის თქმა ვლინდება ნივთზე მფლობელობის მიტოვებაში, მაგრამ ასევე აუცილებელია ნივთზე მფლობელობის მიტოვება საკუთრებაზე უარის თქმის გამოხატული მიზნით, რაც ცალმხრივი ნების გამოვლენით ხორციელდება, მაგალითად ნივთის გადაგდება.¹⁰⁴⁶ ამასთან აღნიშნული მიზანი შეიძლება ასევე გამომდინარეობდეს მისი ქცევის ინტერპრეტაციიდან.

მაგალითი

სანაპიროზე ვანო პოულობს იშვიათ ნიჟარას, რომელიც გამოირიყა ზღვამ. ნიჟარა ძალიან ლამაზია და თავისი უცნაური და იშვიათი ფორმის გამო საკმაოდ ძვირადღირებულიც. შეიძინა თუ არა ვანომ საკუთრების უფლება ნიჟარაზე?

¹⁰⁴⁴ შეად. *Wieling*, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 199, 144 და შემდგ.

¹⁰⁴⁵ შეად. იქვე. 199, 145.

¹⁰⁴⁶ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 153.

ტყეში სეირნობისას ანო პოულობს კუს. ანოს ეცოდება კუ და მიჰყავს სახლში. ხდება თუ არა ანო კუს მესაკუთრე?

ნოჟარა უპატრონო მოძრავი ნივთია და მისი დასაკუთრება შესაძლებელია, თუკი ეს არ მოქდის წინააღმდეგობაში იმ პირის უფლებასთან, რომელსაც ამ ნივთის დაპატრონების უპირატესი უფლება ჰქონდა. გარეული ცხოველები ასევე მიეკუთვნებიან უპატრონო მოძრავ ნივთებს, ვიდრე ისინი ცხოვრობენ ბუნებრივ გარემოში, თავისუფლებაში, ამიტომაც, ისინი არ მიეკუთვნებიან არავის.¹⁰⁴⁷ ამის საპირისპიროდ, შინაური ცხოველები არ ხვდებიან 190-ე მუხლით მითითებულ წესში, ამდენად, საკუთრების უფლება მათზე არ იკარგება მაშინაც, როდესაც ისინი, მაგალითად, მოიპოვებენ თავისუფლებას. მაგალითად, დაკარგული ძაღლი ან კატა, თუნდაც გარკვეული დროის მანძილზე ცხოვრობდნენ ტყეში, არ მიიჩნევიან უპატრონო მოძრავ ნივთად.

თევზები ღია წყალში ასევე მიეკუთვნებიან უპატრონო მოძრავ ნივთებს. მაგალითად, დაჭერილი თევზის შემთხვევაში, საკუთრების უფლების მოპოვების პერსპექტივა არსებობს მხოლოდ მაშინ, თუკი მპოვნელი შეინარჩუნებს მის მფლობელობას. ზოოპარკში მცხოვრები გარეული ცხოველები ან თევზები გზებებში ან დახურულ კერძო წყალსაცავებში, არ მიიჩნევა უპატრონო ნივთებად.¹⁰⁴⁸ დახურულ წყლებში თევზის განთავსება ნიშნავს იმას, რომ მისი თავისუფლების არეალი შემოფარგლულია და მას არა აქვს საშუალება თავისუფლად გადაადგილდეს.

გერმანული სამართლის მიხედვით თუკი დაჭერილი გარეული ცხოველი დაიბრუნებს თავისუფლებას, იგი ხდება უპატრონო ნივთი, თუ მესაკუთრე ცხოველს დაუყოვნებლივ არ დაედევნება, ან, თუ დევნაზე იტყვის უარს, ხოლო განვრთნილი ცხოველი ხდება უპატრონო, თუკი იგი დაკარგავს მისთვის განსაზღვრულ ადგილზე დაბრუნების ჩვევას.¹⁰⁴⁹ ამდენად, პირველ შემთხვევაში საკუთრების უფლება მხარდაჭერილია მიდევნებით, ხოლო მეორე შემთხვევაში, რადგან ცხოველებზე კონტროლი ხორციელდება არა მხოლოდ ფიზიკური საშუალებებით, არამედ განვრთნილია, გარეული ცხოველი არ ითვლება უპატრონოდ, ვიდრე მას აქვს მისთვის განსაზღვრულ ადგილას დაბრუნების ჩვევა. ამდენად ასეთი ცხოველზე საკუთრების უფლება არსებობს მაშინაც, როდესაც ის არ იმყოფება უშუალოდ მესაკუთრესთან და არის მაგალითად ბუნებაში.¹⁰⁵⁰ გერმანული სამართალი ანალოგიურად ანერსიგებს

¹⁰⁴⁷ შეად. *Wieling, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 199, 145.*

¹⁰⁴⁸ შეად. *BGB, § 960 (1)* მეორე წინადადება.

¹⁰⁴⁹ შეად. *BGB, § 960 (2).*

¹⁰⁵⁰ შეად. *Wieling, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 146.*

საკუთრების უფლების დაკარგვის საკითხს ფუტკრის სკის შემთხვევაში,¹⁰⁵¹ თუკი იგი გაფრინდება, იგი ხდება უპატრონო, თუკი მესაკუთრე მას დაუყოვნებლივ არ დაედევნება ან თუ დევნაზე უარს იტყვის.

§4. საკუთრების შეძენა ნაპოვარზე (სსკ, მუხლი 191)

ძველ ქართულ სამართალში ნაპოვართან დაკავშირებით მონესრიგებას ვხვდებით ბეჟა-ალბულას სამართალში, რომლის 92-ე მუხლში [დაკარგულისა პოვნისათვის] საუბარია იმაზე, რომ ნაპოვნი ნივთი უნდა დაუბრუნდეს მესაკუთრეს. უკანასკნელი მოვალეა საჩუქარი (საპოვნელი) მისცეს მპოვნელს. თუმცა, თუ მპოვნელმა დამალა და მერე გამოჩნდეს, „საპოვნელი რამე აღარა მართებს“.¹⁰⁵²

ა) დაკარგვა და პოვნა

შესაძლებელია პირმა იპოვოს რაიმე ნივთი. ერთ შემთხვევაში მას შეიძლება არ ჰყავდეს მესაკუთრე, ან იგი წარმოადგენს მიტოვებულ მოძრავ ნივთს. სხვა შემთხვევაში ეს შეიძლება იყოს დაკარგული მოძრავი ნივთი, რომელზეც არსებობს მესაკუთრის საკუთრების უფლება, თუმცა იგი იმ ეტაპზე მოკლებულია ფაქტობრივი კონტროლის განხორციელების შესაძლებლობას. როგორ დაკარგა მესაკუთრემ ნივთი, ნაპოვარის სამართლებრივი სტატუსისთვის უმნიშვნელოა.¹⁰⁵³ დაკარგულ ნივთს მიეკუთვნება ისეთი ნივთებიც, რომელიც მესაკუთრემ გადასცა მესამე პირს, მაგალითად, შემნახელს, რომელმაც დაკარგა, ან გადაადგო. დაკარგულია ისეთი ნივთებიც, რომელიც ქურდობის შედეგად გავიდა მესაკუთრის მფლობელობიდან და შემდეგ, მაგალითად, ქურდმა გადაადგო. ამასთან საყურადღებოა, რომ დაკარგულ ნივთებს არ მიეკუთვნება, მაგალითად სახლში დაკარგული ნივთი.¹⁰⁵⁴

მაგალითი

მამის გარდაცვალების შემდეგ მის ერთადერთ მემკვიდრე ანოს სახლის მიმდებარედ გამოაქვს მამამისის ნივთები და ძველმანებით ვაჭრობას იწყებს. გამვლელი ვანო ინტერესდება ქურთუკით, რომელიც ასევე ანოს მამას ეკუთვნოდა და მცირე შევაჭრების შემდეგ იძენს ანოსაგან მას 180 ლარად. გარკვეული დროის შემდეგ ვანო ქურთუკის ჯიბეში აღმოაჩენს ძვირფას საათს. შეუძლია თუ არა ვანოს დაიტოვოს საათი, თუ კანონი რაიმე სახის ვალდებულებას აკისრებს მას? თანამედროვე ქართული სამოქალაქო კანონ-

¹⁰⁵¹ შეად. BGB, § 961.

¹⁰⁵² შეად. სამართალი ალბულასი, მუხლი 92, ქართული სამართლის ძეგლები, I, თბ., 1963, 461.

¹⁰⁵³ შეად. *Wieling, Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 147.

¹⁰⁵⁴ სახლი არაფერს არ კარგავს, შეად. *Wieling, Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 147.

მდებლობა ითვალისწინებს მპოვნელის ვალდებულებას გააცეთოს განაცხადი დაკარგული ნივთის პოვნისას: დაკარგული ნივთის მპოვნელმა დაუყოვნებლივ უნდა განუცხადოს ამის შესახებ დამკარგავს, მესაკუთრეს, უფლებამოსილ პირს, ან თუ მათი ვინაობა უცნობია პოლიციას ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს და გადასცეს ნივთი (მუხლი 191 ნაწილი I). ამ შემთხვევაში ვანომ იცის ვინ იყო ქურთუკის მესაკუთრე და შესაბამისად ქურთუკის ჯიბეში ნაპოვნი საათის მესაკუთრის იდენტიფიცირებაც მისთვის რთული არ არის. შესაბამისად, იგი ვალდებულია განუცხადოს ნაპოვარის შესახებ მესაკუთრეს.

ამდენად, დაკარგული ნივთის მპოვნელი ვალდებულია დაუყოვნებლივ იმოქმედოს, მას ეკისრება პოზიტიური ვალდებულება განაცხადოს სათანადო ორგანოში ნაპოვარის თაობაზე, ხოლო მისი დუმილი, განმარტებული უნდა იქნეს როგორც ნივთის დამალვა¹⁰⁵⁵ და დაბრკოლებად იქცევა შემდგომში მის მიერ ნაპოვარზე საკუთრების შეძენის გზაზე. მან უნდა მიმართოს მესაკუთრეს, ან თუ მისი ვინაობა უცნობია, კომპეტენტურ ორგანოს. საყურადღებოა, რომ მპოვნელად მიიჩნევა ის პირი, რომელიც მფლობელობაში იღებს ნივთს და არა ის, ვინც პირველი დაინახავს მას. ამასთან, თუკი თქვენ მხოლოდ აიღეთ ნივთი, რომ კარგად დააკვირდეთ და შეათვალიეროთ იგი, ჯერ მპოვნელად ვერ ჩაითვლებით, რადგან ასეთ დროს, ჯერ კიდევ არ არის გამოკვეთილი ნივთის დაუფლების ნება.¹⁰⁵⁶ მპოვნელს აქვს უფლება შეინარჩუნოს მფლობელობაში ნაპოვნი ნივთი, და ეს უფლება მოქმედებს ყველას წინააღმდეგ¹⁰⁵⁷ კანონიერი მესაკუთრის გარდა.

ამდენად, როდესაც მოძრავი ნივთი იკარგება, სამოქალაქო სამართლებრივი მნიშვნელობით საქმე გვაქვს ნაპოვართან. სამოქალაქო კოდექსში ნაპოვართან დაკავშირებით არსებული მონესრიგების მიზანი თავად ნივთის დაცვაა, ასევე დაკარგული ნივთების სამართლებრივი ბედის შემდგომი განსაზღვრა. როგორც უპატრონო ნივთის შემთხვევაში, ნაპოვარის შემთხვევაშიც მნიშვნელოვანია ნივთზე ფაქტობრივი კონტროლის დამყარება. სწორედ მფლობელობაზე დამყარებული კონტროლი არის მპოვნელის უფლებების საფუძველი. თუკი ნივთი მფლობელობაში რამდენიმე პირმა მიიღო, მპოვნელად ყველა მიიჩნევა. ამასთან, მპოვნელის შემდგომ ნივთის მფლობელების ცვლა, არ მიიჩნევა 191-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრების შეძენად.¹⁰⁵⁸ საყურადღებოა, რომ ნივთის პოვნა არ წარმოადგენს იურიდიულ გარიგებას, ეს იურიდიული აქტია.¹⁰⁵⁹ ამასთან, პირი, რომელიც ასრულებს სამუშაოს დამკვეთის მითითე-

¹⁰⁵⁵ შეად. *MüKo, Oechsler, Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 971, 1254.

¹⁰⁵⁶ შეად. *Wieling, Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 199, 148.

¹⁰⁵⁷ შეად. *Hickey, Property and the Law of finders*, Oxford, Portland, Oregon, 2010, 1.

¹⁰⁵⁸ შეად. *MüKo, Oechsler, Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 965, 1242.

¹⁰⁵⁹ შეად. *Wieling, Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 149.

ბთ, არ მიიჩნევა მოვწესად, თუკი ნივთის აღმოჩენა უშუალოდ სამუშაოს შესრულების დროს მოხდა. მოვწესლის უფლებამოსილებებით აღიჭურვება დამსაქმებელი. საინტერესოა, რომ იგივე წესი მოქმედებს საერთო სამარ-თალშიც, მაგალითად შინამოსამსახურე, რომელიც კონტრაქტის ქვეშ იღებს ნივთს, რომელიც სამუშაოს შესრულებისას იპოვა, სწორედ მის დამსაქმებ-ელს აქცევს მოვწესად.¹⁰⁶⁰

ცნობილია ვადის უფლებანარმოშობი ფუნქცია. გარკვეულ გარემოებებში ვადა ფაქტს აქცევს უფლებად. სწორედ ასე ხდება ნაპოვარის შემთხვევაშიც, განცხადების გაკეთებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ მოვწესი იძენს სა-კუთრების უფლებას ნაპოვარზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მისთვის ცნობილი გახდა მესაკუთრე, ან მესაკუთრის უფლება ნივთზე უკვე გაცხადე-ბული იყო. საკუთრების უფლების მოპოვებასთან ერთად ქარწყლდება ყვე-ლა სხვა უფლება ამ ნივთზე. ამდენად, მოვწესის მხრიდან საკუთრების უფლების მოპოვებას საფუძლად უდევს სამოქალაქო კოდექსის 191-ე მუხ-ლის II ნაწილი, რომელიც, ვადის თანაგენერირებით, არის ფაქტის უფლებად ტრანსფორმაციის ილუსტრაცია. ამასთან, საკუთრების მოპოვება მაშინ არის შესაძლებელი, თუკი მოვწესს არ შეუწყვეტია ნივთის „პატრონაჟი“.

ბ) უფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის დაბრუნება

თუკი უფლებამოსილმა პირმა დაიბრუნა ნივთი, მოვწესს წარმოეშობა უფლება მოსთხოვოს მას ჯილდო (საპოვწესი), ნივთის ღირებულების ზუთ პროცენტამდე, და, ასევე, შეუძლია მოითხოვოს შენახვის ხარჯების ანაზღა-ურება (მუხლი 191 ნაწილი III). ამდენად, 191-ე მუხლი იძლევა იმის შესაძლე-ბლობას, რომ მოვწესლმა მიიღოს როგორც საპოვწესი, რომლის ზღვრული ოდენობაც დადგენილია კანონით, ასევე ნივთის მოვლის ფინანსური ტვირ-თი, მისი პოვწესის შემდეგ, დაეკისროს ნივთის მესაკუთრეს.

გ) საპოვწესი/ჯილდო

საპოვწესი დამოკიდებულია ნივთის მესაკუთრის მიხედულებაზე და ის შესაძლოა იყოს გაცილებით მეტი, ვიდრე კანონით დადგენილი ნივთის ღირებულების 5 პროცენტი. სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს მოვწესის მიერ 5 პროცენტამდე თანხის მოთხოვნის შესაძლებლობას. ეს მონესრიგება ემყარება იმ არგუმენტს, რომ მოვწესის მიერ მოთხოვნილი თანხა უნდა იყოს ნივთის საბაზო ღირებულებასთან გონივრულ თანაფარდობაში და არ უნდა იყოს მოჭარბებულად მაღალი. პრობლემატურია საპოვწესის განსაზ-ღერა იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთს აქვს მესაკუთრისათვის განსაკუთრებ-ული პირადი მნიშვნელობა, რაც არ არის კავშირში ნივთის საბაზო ღირე-

¹⁰⁶⁰ შეად. Hickey, Property and the Law of Finders, Oxford, Portland, Oregon, 2010, 135.

ბულებასთან. ძირითადად, საუბარია ისეთ ნივთებზე, რომელნიც, შესაძლოა უზრუნველყოფდნენ სხვა, უფრო მნიშვნელოვანი ნივთების ხელმისაწვდომობას, მაგალითად სახლის ან სეიფის გასაღები. ამ შემთხვევაში, ამ ნორმის გამოყენება არ იქნება სწორი მისი სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობით, რადგან თავად ნივთსაც შესაძლოა პქონდეს საკუთარი საბაზრო ღირებულება. ამასთან ამ ნორმის იურიდიული იდეა გულისხმობს იმას, რომ მპოვნელისათვის ანაზღაურება განისაზღვროს არა მხოლოდ შედარებით დაბალი ფასის მქონე დაკარგული ნივთის (მაგალითად, გასაღების) ღირებულებით. მეორეს მხრივ, ცხადია, არც სახლის (რომელზე წევდომასაც უზრუნველყოფს გასაღები) ღირებულების ჩათვლა იქნებოდა სწორი. საერთო ჯამში მნიშვნელოვანია შეფასებისას სამართლიანი ბალანსის დაცვა,¹⁰⁶¹ რადგან შესაძლოა ასეთი ნივთის დაკარგვის შემთხვევაში იძულებულია გასწიოს გასაღების შეცვლის ხარჯები. ამდენად გამოთვლა შესაძლებელია დაეფუძნოს სხვადასხვა გარემოებების გათვალისწინებას.

არის შემთხვევები, როდესაც მპონელისათვის ჯილდო თავიდანვე შეპირებულია და ამ შემთხვევაში ჯილდოს მოცულობა ცნობილია. პოვნა შეიძლება ეფუძნებოდეს მესაკუთრის განცხადებას, რომელსაც სურს, იპოვოს მისი კუთვნილი ნივთი. ამ შემთხვევაში, სტანდარტული მიზანი მპოვნელისთვის არის ის, რომ მიიღოს შესაბამისი ანაზღაურება დახარჯული ძალისხმევისათვის. საპოვნელი კი ასრულებს ნამახალისებელ ფუნქციასაც. ამ შემთხვევაში სახეზეა რეალური ვალდებულება და არა მხოლოდ მორალური ვალი და საპოვნელი ხდება ძლიერი სტიმული მპოვნელის ქცევისთვის. მნიშვნელოვანია, რომ საპოვნელი ცალკე თანხაა და მას არა აქვს შეხება განუული ხარჯების ანაზღაურებასთან, რაც თავისთავად გამომდინარეობს ნივთის შენახვიდან. საპოვნელის მიღებაზე უფლებამოსილია პირი, რომელიც არის მპოვნელი 191-ე მუხლის პირველი ნაწილის მნიშვნელობით.

დ) შენახვის ხარჯების ანაზღაურება

ნივთის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება მიმართულია უფლებამოსილი პირის ან სათანადო ორგანოს მიმართ. ამ შემთხვევაში, შესაძლებელია დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების შესახებ არსებული ნორმების გამოყენებაც. კანონი აძლევს შესაძლებლობას მპოვნელს, მესაკუთრეს დააკისროს მის მიერ დაკარგული და მპოვნელის მიერ ნაპოვნი ნივთის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება. მაგალითად, თუკი მპოვნელი ყიდულობს საკვებს მის მიერ ნაპოვნი ძაღლისთვის, მესაკუთრის მიერ ძაღლის დაბრუნების შემდგომ, მას განუული ხარჯები აუნაზღაურდება. გარდა ნივთის შენარჩუნება/ შენახვისათვის განუული ხარჯებისა, მპოვნელს შეუძლია მოითხოვოს ასევე იმ ხარჯის ანაზღაურება, რაც მან გასწია ნივთის მესაკუთრის დასა-

¹⁰⁶¹ შეად. *MüKo, Oechsler, Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 972, 1255.

დგენად.¹⁰⁶² ამასთან, მპოვნელს, პრინციპში, არ უნდა ჰქონდეს ნივთის გამოყენების უფლება, მხოლოდ შენახვა /შენარჩუნება არის მისი დისკრეციის ფარგლებში. საყურადღებოა, რომ აქ მპოვნელს სპეციალური სახის ვალდებულებები აქვს, რაც გამომდინარეობს დაკარგული ნივთების ბუნებიდან და რისკებიც სპეციფიურია.

თავად მპოვნელიც უნდა იყოს დაცული მომეტებული ტვირთისგან, მაგალითად, თუკი ნივთი უსარგებლო აღმოჩნდა, მპოვნელს უნდა შეეძლოს უარი თქვას მასზე და განთავისუფლდეს აქედან გამომდინარე პასუხისმგებლობისაგან.¹⁰⁶³ ამდენად, თუ მპოვნელი უარს აცხადებს საკუთრებაზე, კომპეტენტურ ორგანოს შეუძლია ნივთი აუქციონზე გაყიდოს და მოგება მიიღოს, ან, თუ ლაპარაკია დაბალი ღირებულების ნივთზე, უსასყიდლოდ გაასხვისოს ან გაანადგუროს იგი (მუხლი 191 ნაწილი IV). ამასთან, თუ ნაპოვნია ცხოველი, მალფუჭებადი, ან ისეთი ნივთები, რომელთა შენახვაც დიდ ხარჯთან არის დაკავშირებული, მაშინ ერთნაირი ვადა არ გამოიყენება, ხოლო მესაკუთრეს უბრუნდება ამ ნივთების გასხვისებით მიღებული თანხა (მუხლი 191 ნაწილი V).

§5. საკუთრების შეძენა განძზე (სსკ, მუხლი 192)

განძთან დაკავშირებულ სამართლებრივ მონესრიგებას, თავისი ფესვებით რომის სამართლის დოგმატიკასთან მიეყავართ. საყურადღებოა, რომ საერთო სამართლის ქვეყნებშიც ეს მიდგომები მე-19 საუკუნეში ჩამოყალიბებულ თეორიებს ეფუძნება¹⁰⁶⁴ და თანამედროვე სამართალი მეტწილად ამ თეორიებით ხელმძღვანელობს.

საინტერესოა, რომ ვახტანგ მეფის სამართალიც ითვალისწინებდა განძთან დაკავშირებული საკითხების მონესრიგებას.¹⁰⁶⁵ თუ განძი იპოვა მინის მყიდველმა, მაშინ, როდესაც საფასური მინისა ჯერ სრულად გადახდილი არა აქვს, ასეთ შემთხვევაში განძის წილი, პროპორციულად გადაუხდელი ნაწილისა უნდა მიეცეს მინის გამყიდველს. თუ საფასური სრულად არის გადახდილი, მაშინ მინის ნაკვეთის გამყიდველს აღარაფერი აღარ ერგება, რადგან მყიდველი ფულის გადახდის შემდეგ ხდება საკუთრების უფლების მატარებელი.

¹⁰⁶² შეად. *Wieling*, *Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 199, 149.

¹⁰⁶³ შეად. *MüKo, Oechsler*, *Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 965, 1243.

¹⁰⁶⁴ შეად. *Hickey*, *Property and the Law of finders*, Oxford, Portland, Oregon, 2010, 3.

¹⁰⁶⁵ შეად. სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, ქართული სამართლის ძეგლები, I, თბ., 1963, მუხ. 165, 522.

განძი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ნივთი, არ არის აუცილებელი, ის იყოს ძალიან ძვირფასი. განძი დიდი ხნის მანძილზე დამალული ნივთია, მაგრამ განძად არ მიიჩნევა ახლო წარსულში განზრახ გადამალული ნივთები.¹⁰⁶⁶ განძად კვალიფიკაციისათვის მნიშვნელოვანია, რომ განძი იმდენად დიდი ხნის მანძილზე იყო დაფლული, რომ ამ მიზეზით მისი მესაკუთრის დადგენა უკვე შეუძლებელია. ამდენად, დიდი ხნით წინ დაკარგული, დაფლული და მიტოვებული ნივთი ხდება განძი სწორედ დროთა განმავლობაში.

თანამედროვე ქართული სამართლის მიხედვით თუ აღმოჩენილია საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა, მაშინ საკუთრება სანახევროდ გადადის აღმოჩენზე და იმ მესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი (მუხლი 192). ამ მოწესრიგების მიზანი გარკვეულწილად ის არის, რომ განძი, ისეთი ნივთი/ნივთები, რომელიც დიდი ხნის მანძილზე იყო დაფლული და მივიწყებულ/მიტოვებული, კვლავ დაბრუნდეს ბრუნვაში. თავად განძის ლეგალური დეფინიცია გულისხმობს იმას, რომ მისი მესაკუთრის დადგენა შეუძლებელია. ამდენად, მესაკუთრის იდენტიფიცირების საშუალებები ამოწურული უნდა იყოს. პრაქტიკულად საქმე ეხება მიწაში, კედელში ან სხვა ნივთებში დამალულ ნივთებს. ამასთან, განძად ვერ ჩაითვლება ის შემთხვევა, მაგალითად, როდესაც გარდაცვლილი პირის სახლის ბუხარში უძრავი ქონების აგენტი პოულობს ძვირფასეულობას, რადგან, მიუხედავად იმისა, რომ ნივთი დაფლული იყო, მისი მესაკუთრის ვარაუდის შესაძლებლობა არსებობს. საკმათოა, დიდი ხნის წინ დაფლული ადამიანის ნეშტის საკითხი. როგორც წესი, ადამიანის ნეშტი არ მიეკუთვნება ნივთთა კატეგორიას და მასზე ვერ გავრცელდება საკუთრების უფლება. განძად არ შეიძლება ასევე მიჩნეულ იქნეს, მაგალითად ბუნებრივად ძვირფასი ნივთებიც, ისეთები, როგორიც არის იშვიათი ცხოველების ნეშტი ან მეტეორიტის ნაწილი.¹⁰⁶⁷ ასევე, ისეთი ნივთები, რომელნიც ბუნებრივი კატაკლიზმების შედეგად იქნენ დაფლული.¹⁰⁶⁸ ამ შემთხვევაში გამოიყენება უპატრონო მოძრავი ნივთების მიმართ მოქმედი მონესრიგება (190-ე მუხლი).

მაგალითი

ვანოს ბავშვობიდან ესმოდა ისტორიები რაჭაში, მის სოფელში ვინმე აღმასხანის მიერ დაფლული ოქროს მონეტებით სავსე ქოთნის შესახებ. მან გადაწყვიტა ეპოვა განძი, ამ მიზნით შეიძინა სპეციალური აპარატურა და

¹⁰⁶⁶ შეად. *Wieling, Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 152.

¹⁰⁶⁷ შეად. *MüKo, Oechsler, Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 972, 1267.

¹⁰⁶⁸ შეად. *თოთლაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ქანტურია* (რედ.), თბ., 2018, მუხლი 192, 161.

დაქირავა რამდენიმე თანასოფლელი, რომელთაც უხდიდა ხელფასს. სამთ-
ვანი ძიების შემდეგ მისი გუნდის ერთ-ერთმა წევრმა აღმოაჩინა ეს განძი
სოფლის საძოვართან, ერთ-ერთი ხის ძირას, სადაც სოფლელების გად-
მოცემით აღმასხანს უყვარდა დასვენება. ვანოსა და განძის უშუალო აღ-
მოჩენის შორის დაიწყო დავა განძის მიკუთვნებულობის შესახებ. ვინ უნდა
ჩაითვალოს მპოვნელად? როდესაც სახეზეა შემთხვევა, რომლის დროსაც
სამუშაოს შინაარსი გულისხმობს განძის ძიებას, ეს გულისხმობს განძის
აღმოჩენად სამუშაოს დამკვეთის აღიარებას.¹⁰⁶⁹ დაქირავებულმა მუშაკმა
შეიძლება შეასრულოს საკუთარი ვალდებულებები და თუ ის ასრულებს იმ
სამუშაოს, რაც მას დამქირავებელმა დაავალა, ეს გონივრულიც არის. თუკი
დამქირავებელმა დაავალა მას ისეთი სამუშაოს შესრულება, რომლის შეს-
რულებისას ნებისმიერი სხვა პირის მიერ განძი ასევე იქნებოდა აღმოჩენილი
- აღმოჩენად მიიჩნევა დამქირავებელი, რადგან განძის აღმოჩენა, ასეთ შემ-
თხვევაში უშუალოდ მისი დამსახურებაა.¹⁰⁷⁰

საყურადღებოა, რომ განძი ყოველთვის მოძრავი ნივთია, თავად განძის შეს-
ახებ ნორმაც სისტემურად მოთავსებულია მოძრავ ნივთებზე საკუთრების
შეძენის ქვეთავში. ამასთან, განძის შემთხვევაში არ არის აუცილებელი
განძის გახსნა და მისი უშუალო დაუფლება. საკუთრების უფლება წარ-
მოიშობა არა განძის გახსნის საფუძველზე, არამედ განძის მპოვნელის
მიერ ინფორმაციის მიწოდების საფუძველზე.¹⁰⁷¹ ამდენად განძის აღმოჩე-
ნა იურიდიულ კრიტერიუმებს უფრო ეფუძნება, ვიდრე ფაქტობრივად
განძის გახსნა და დაუფლებაა. თუკი აღმოჩენი შეატყობინებს განძის
ადგილმდებარეობას და შემდგომ არქეოლოგიის ინსტიტუტი მოახდენს
მის ამოღებას, ამით, ეს უკანასკნელი აღმოჩენი არ გახდება. რადგან ინ-
სტიტუტმა არ დაადგინა უფლება აღმოჩენით, არამედ იმ ინფორმაციაზე
დაყრდნობით, რომელიც აღმოჩენმა მიაწოდა.¹⁰⁷² ამასთან მნიშვნელოვა-
ნია, რომ კანონმდებლობამ არ მისცეს უფლება განძის მაძიებელს, რომ
მან გაანადგუროს ისტორიული მნიშვნელობის ძეგლები თავის ინტერე-
სებში. და ბოლოს, რაც შეეხება იმ პირს, ვის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი.
შესაძლოა ნივთმა შეიცვალოს მესაკუთრე, ამდენად საუბარია განძის იმ
მესაკუთრისათვის მიკუთვნებულობაზე, რომელიც განძის აღმოჩენის მო-
მენტში იყო იმ ნივთის მესაკუთრე, რომელშიც განძი იპოვეს.

¹⁰⁶⁹ შეად. *MüKo, Oechsler, Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 984, 1268.

¹⁰⁷⁰ შეად. *Wieling, Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 153.

¹⁰⁷¹ შეად. იქვე.

¹⁰⁷² შეად. *MüKo, Oechsler, Sachenrecht*, 7. Aufl., München, 2017, § 984, 1269.

წმ.საკუთრების შეძენა მოძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთთან არსებითი დაკავშირებით (სსკ, მუხლი 193)

სამოქალაქო კოდექსის 193-ე მუხლი ითვალისწინებს წესს, რომლის მიხედვითაც, თუკი მოძრავი ნივთი ისე შეუერთდა მიწის ნაკვეთს, რომ მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც. ამ წესიდან გამომდინარე, მოუხედავად იმისა, რომ მოძრავ ნივთს აქვს განცალკევებული სუბსტანცია და მასზე ვრცელდება დამოუკიდებელი საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთთან არსებითი დაკავშირებით მან ეს თვისება შეიძლება დაკარგოს. საყურადღებოა, რომ ამ შემთხვევაში არა აქვს მნიშვნელობა, როგორ მოხდა მიერთება, იყო ეს განხორციელებული დავალებით, ან იყო თუ არა ასეთი დაკავშირება განპირობებული რაიმე აუცილებლობით, რაც მნიშვნელოვანია, არის ის, რომ ხდება მოძრავი ნივთის არსებითი მიერთება/დაკავშირება მიწის ნაკვეთთან.¹⁰⁷³ ამასთან ამ მიერთებამ უნდა მიგვიყვანოს იმ შედეგამდე, რომ დაკავშირებული ნივთი ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და კარგავს თავის დამოუკიდებლობას. ცვლილება საკუთრების უფლებაში ხდება მიერთების/არსებითი დაკავშირების მომენტიდან.

აღნიშნული ეხება მშენებარე ობიექტებს, თუკი აშენებული კონსტრუქცია იქცა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. ამასთან დაზუსტებას საჭიროებს, რომ თუკი მიერთებული ელემენტი არის მხოლოდ უმნიშვნელო კომპონენტი, ან საერთოდ არ არის შემადგენელი კომპონენტი, მაშინ 193-ე მუხლის გამოყენება არ ხდება.¹⁰⁷⁴ შესაბამისად, სახეზე არ უნდა იყოს ფიქტიური კავშირი, ან მოჩვენებითი არსებითი შემადგენელი ნაწილი.

§7. მოძრავი ნივთების ერთმანეთთან დაკავშირების შედეგები (სსკ, მუხლი 194)

ა) დაკავშირება

სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, თუ მოძრავი ნივთები ისე არიან ერთმანეთთან დაკავშირებული, რომ ისინი ახალი ერთიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცნენ, ანდა მოძრავი ნივთები ერთმანეთს შეერწყნენ, მაშინ აღრიხდელი მესაკუთრეები ხდებიან ამ ახალი ნივთის თანამესაკუთრეები. ნილი განისაზღვრება იმ ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ნივთებს მათი შეერთების დროს ჰქონდათ (მუხლი 194, ნაწილი I). ადრე არსებული უფლებები ნივთებზე უქმდება.¹⁰⁷⁵ ამასთან, თუკი ერთ-ერთი ნივთი დამკვი-

¹⁰⁷³ შეად. Hütte, Heilborn, Sachenrecht I, Mobilarsachenrecht, 2 Aufl., 2005, Bremen, 217.

¹⁰⁷⁴ შეად. Wieling, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 130.

¹⁰⁷⁵ შეად. იქვე. 131.

დრებული შეხედულებით მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს უფლებას საკუთენებელზეც (მუხლი 194, ნაწილი II). ამდენად ეს მუხლი განსაზღვრავს მოძრავი ნივთების შერწყმისას საკუთრების უფლების იურიდიული შექმნის პირობებს. ამ შემთხვევაშიც საუბარია ისეთ შერწყმაზე, რომლის შედეგადაც ნივთები ერთმანეთთან განცალკევების შესაძლებლობის გარეშე არიან დაკავშირებული, მაგალითად ხორბლის კულტურების შერევა, ან სხვადასხვა სახის სითხეების, მაგალითად სხვადასხვა სახის ლეინის შერევა. ამასთან ნივთების გამოცალკევების ეკონომიკური მიზანშეუწონელობა ყოველთვის არ ნიშნავს განცალკევების ფაქტობრივ შეუძლებლობას.¹⁰⁷⁶ თუმცა, განცალკევების შეუძლებლობას შეიძლება გაუთანაბრდეს შემთხვევები, როდესაც განცალკევება დაკავშირებულია შეუსაბამოდ მაღალ დანახარჯებთან. დავის შემთხვევაში ასეთი საერთო საკუთრების კვლავ ნაწილებად დაყოფა და ნატურით გამიჯვნა შეუძლებელია და თანამესაკუთრებს შეუძლიათ მიმართონ ნივთის გაყიდვას და ამონაგების განაწილების გზას (მუხლი 964).

ბ) სამართლებრივი შედეგი

ნივთების შერწყმის შედეგად მესაკუთრეები ხდებიან ახალი ნივთის თანამესაკუთრეები. წილს ამ შემთხვევაში განსაზღვრავს ღირებულება, რაც თითოეულ ნივთს ჰქონდა. ამასთან თუკი ერთ - ერთი ნივთი დამკვიდრებული შეხედულებით არის ძირითადი ნივთი, მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას მთლიან ნივთზე. ყველაზე პრობლემატური სწორედ ეს შეფასებაა, როგორ უნდა მოხდეს ნივთის ძირითად ნივთად კვალიფიკაცია. მნიშვნელოვანია კონცეპტუალური მიდგომა, მიიჩნევა თუ არა მიერთებული ნივთი მთლიანის ძირითად ელემენტად. ამავე დროს მნიშვნელოვანია სხვა ასპექტებიც: ეკონომიკური ასპექტები, ფასულობების ურთიერთმიმართება, სივრცობრივი კავშირი.¹⁰⁷⁷ ასევე „არათანაბარი“ ნივთების შემთხვევაში, ნივთის ღირებულება შეიძლება გამოყენებულ იქნას შეფასების კრიტერიუმად.¹⁰⁷⁸ თუ რამდენიმე თანაბარი ნივთის დაკავშირება ხდება, თანასაკუთრების რეჟიმი მოქმედებს. ყველა შემთხვევაში მიშვნელოვანია, რომ ვარაუდი ძირითადი ნივთისა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს ისეთი განსაკუთრებული განსხვავება ნივთის ღირებულებებსა ან რაოდენობებში, რომ მიკუთვნებული ნივთის დაცვა არ ხდება აუცილებელი, მისი მცირე მნიშვნელობის გამო.

¹⁰⁷⁶ შეად. *Hütte, Helborn*, Sachenrecht I, Mobiliarsachenrecht, 2 Aufl., 2005, Bremen, 220.

¹⁰⁷⁷ შეად. *Wieling*, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 131.

¹⁰⁷⁸ შეად. *Hütte, Helborn*, Sachenrecht I, Mobiliarsachenrecht, 2 Aufl., 2005, Bremen, 220.

§8. საკუთრების შეძენა მასალის გადამუშავების შედეგად (სსკ, მუხლი 195)

საკუთრების უფლება ასევე შეიძლება წარმოიშვას, თუკი მასალის გადამუშავების ან გადაკეთების შედეგად იქმნება ახალი მოძრავი ნივთი. ასეთ შემთხვევაში მწარმოებელი და მასალის მესაკუთრე ხდებიან ახალი ნივთის თანამესაკუთრები, ამასთან წილი განისაზღვრება აქაც მასალის ღირებულებისა და წარმოების ხარჯების პროპორციულად, თუკი მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი (მუხლი 195). ამდენად, მასალის გადამუშავების შედეგად მიღებული ახალი ნივთი, ქართული სამართლის მიხედვით, მხარეთა საგანგებო შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაში, ხდება მწარმოებლისა და მასალის მესაკუთრის თანასაკუთრება. ამდენად, წინაპირობა ამ გზით საკუთრების შეძენისა, არის ნივთების გადამუშავება, მათი ტრანსფორმაცია, რასაც ახალი ნივთის შექმნამდე მივყავართ. გაერთიანებულ მასალაზე ადრე არსებული უფლებები წყდება.¹⁰⁷⁹ ამასთან ეს შემთხვევა ეხება არა მხოლოდ ერთი ბუნების მქონე მასალის, არამედ მსგავსი მასალისაგან ერთიანი ნივთის წარმოებას.

გადამუშავება არის მასალაზე ადამიანის შრომის ზემოქმედება. ამას მიეკუთვნება ნივთის ფიზიკური ან სხვა სახის ფუნქციონალური ცვლილებები. მაგალითად ნივთის მოხატვა, ზედაპირის დამუშავება, გრავირება ან სხვა მსგავსი ცვლილებები, ასევე მიეკუთვნება გადამუშავებას.¹⁰⁸⁰ 195-ე მუხლის მნიშვნელობით. ამ შემთხვევაშიც მხედველობაში მიიღება ნივთის სახეცვლილება. საკონტროლო კრიტერიუმად შეიძლება გამოვიყენოთ შემდეგი ფაქტორები: თუკი გადამუშავების შედეგად მივიღეთ სხვა, ახალი ნივთი, სხვა სახელწოდების ან სხვა დანიშნულების მქონე; საყურადღებოა, რომ ნივთის ღირებულების ზრდა ასევე შეიძლება მიჩნეულ იქნას შეფასების კრიტერიუმად. ამასთან, ნივთის უბრალო შეკეთება ან აღდგენა არ ითვლება ნივთის გადამუშავებად, რადგან ამ შემთხვევაში არ ხდება ახალი ნივთის წარმოება.

ახალი ნივთის წარმოებად შეიძლება დაკვალიფიცირდეს მაგალითად თიხისაგან აგურის დამზადება, ქერის გადამუშავება ალაოდ. თუმცა მეორე მხრივ, არ მიიჩნევა ასეთად, მაგალითად ძაღლის განვრთნა, ან მანქანის გადაღება. მანქანის გადაღების შემთხვევაში, ერთი შეხედვით, შესაძლოა „ახალი“ ნივთის იმიტაცია იქმნებოდეს, მაგრამ სახეზე არ არის გადამუშავების განსაკუთრებული დომინირება და ნივთის ტრანსფორმაცია ახალ ნივთად. თანასაკუთრების წილის განსაზღვრა ხდება მასალის ღირებულებისა და წარმოების ხარჯების პროპორციულად. მაგალითად, თუკი მასალის ღირებულება არის 100 ლარი, ხოლო გადამუშავების ხარჯები შეადგენს 50 ლარს, მასალის მე-

¹⁰⁷⁹ შეად. *Wieling, Sachenrecht*, Berlin, Heidelberg, 1994, 132.

¹⁰⁸⁰ შეად. *Hütte, Helborn, Sachenrecht I, Mobilarsachenrecht*, 2 Aufl., 2005, Bremen, 221.

საკუთრე იქნება თანასაკუთრებაში 2/3 წილის მფლობელი. საყურადღებოა, რომ თავად ნორმა დისპოზიციური ხასიათისაა და მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმებით დაადგინონ სხვაგვარი წესრიგიც.

§9. კომპენსაციის მოთხოვნა

თუკი მესაკუთრე კარგავს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთთან მოძრავი ნივთის არსებითი დაკავშირებით (მუხლი 193), მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად (მუხლი 194), ან მასალის გადამუშავების შედეგად (მუხლი 195), ან მისი უფლებები სხვაგვარად ირღვევა, მას შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება იმ პირისაგან, ვინც გახდა მესაკუთრე. ამასთან პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნა დაუშვებელია (მუხლი 197 I). კომპენსაციის მიზანი არის სამართლიანი ბალანსის შენარჩუნება რადგან 193-195-ე მუხლებით ხდება ისეთი ფაქტობრივი ცვლილებების იურიდიული აღიარება, როგორებიც არის შეერთება, შერწყმა, გადამუშავება. ამასთან, კომპენსაციის გარეშე აღნიშნული იქნებოდა უკიდურესად უსამართლო, ამდენად, კანონმდებლობა უზრუნველყოფს იმ მხარის უფლებების დაცვას, რომელმაც დანაკარგი განიცადა.

საქცია VIII. ბინის საკუთრება მრავალბინიან

სახლში

§1. ზოგადი მიმოხილვა

კონდომინიუმის კონცეფციას უძველესი ისტორია აქვს¹⁰⁸¹ და თითქმის ყველა სამართლებრივ სისტემაშია გავრცელებული, რაც განპირობებული იყო ბინაზე საკუთრების უფლებისადმი განსაკუთრებული დამოკიდებულებით. სწორედ ამან გამოიწვია ამ ტიპის საკუთრების მსოფლიო აღიარება საკუთრების უფლების ტრადიციული კონცეფციის მხრიდან მუდმივი დოქტრინალური ანტაგონიზმის მიუხედავად.¹⁰⁸² პირველი მსოფლიო და განსაკუთრებით მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ სოციალურ - ეკონომიკურმა პირობებმა და საცხოვრებელი ფართის დეფიციტმა, აიძულა ევროპული ქვეყნების კანონმდებელი განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო ბინის საკუთრების ინსტიტუტისათვის. ზოგიერთმა ქვეყანამ აღნიშნული საკითხი დეტალურად მოაწესრიგა სამოქალაქო კოდექსით, თუმცა ევროპის ქვეყნების უმეტესობამ მიიღო სპეციალური კანონი. ოურისდიქციების უმეტესობაში კონდომინიუმის კონცეფცია ეფუძნება ძირითადად სამ კომპონენტს. ესენია: (1) ინდივიდუალური საკუთრება ბინაზე, (2) მინისა და შენობის ნაწილების საერთო საკუთრების საერთო ფლობა და (3) მესაკუთრეთა ასოციაციის, გაერთიანების წევრობა. ამასთან ბინის მესაკუთრე პირველ რიგში თავს თვლის საკუთარი ბინის ექსკლუზიურ მესაკუთრედ და მხოლოდ ირიბად არის დაკავშირებული საერთო საკუთრებასთან. საერთო საკუთრება მისთვის არის

¹⁰⁸¹ საცხოვრებელი ერთეულის უფლება მრავალსართულიან ნაგებობებში, როგორც ჩანს, ქრისტიანულ ერამდე რამდენიმე ათასი წლის წინაც არსებობდა აღმოსავლეთის სამართლებრივ სისტემებში. ყველაზე ძველი ხელშეკრულება, რომელიც დღემდე არის შემორჩენილი, თარიღდება მეხუთე საუკუნით ჩვენს წელთაღრიცხვამდე (ძველი ეგვიპტე) და მასში საუბარია საცხოვრებელ ერთეულზე საკუთრების უფლების გადაცემაზე ებრაულ კოლონიაში ქმრის მიერ საკუთარი მუდლისათვის; შეად. Merwe (ed.), *European Condominium Law*, Cambridge, 2015, 9.

¹⁰⁸² შეად. იქვე.

მის ინდივიდუალურ საკუთრებასთან დაკავშირებული ეკოტა.¹⁰⁸³ თუმცა, ბინის შეძენისას პირი იძენს საკუთრების უფლებას საკუთარ ბინაზე, ნილს საერთო საკუთრებაში და ხდება მესაკუთრეთა გაერთიანების წევრი. ამდენად, სამიდან ორი ელემენტი დაკავშირებულია საკუთრების უფლებასთან, ხოლო მესამე, გაერთიანების წევრობასთან. ევროპის ქვეყნებში ცნობილია სხვადასხვა სახის კონდომინიუმები, ეს შეიძლება იყოს როგორც კლასიკური საცხოვრებელი კონდომინიუმი (residential condominium), ისე კომერციული ან ინდუსტრიული კონდომინიუმი, როდესაც მრავალსართულიანი შენობა სტრუქტურირებულია როგორც მალაზიების, კინოთეატრების, ავტოფარეხების, საწყობების, სასტუმროების ქსელი; პროფესიული კონდომინიუმი, რომელშიც მესაკუთრეები შეიძლება იყვნენ ერთი პროფესიის ადამიანები, რომლებიც ახორციელებენ პროფესიულ საქმიანობას, მაგალითად, ექიმების ჯგუფმა შესაძლოა გამოიყენოს კონდომინიუმი სამედიცინო ცენტრის განსათავსებლად; ბოლო დროს ევროპაში პოპულარული გახდა საკურორტო კონდომინიუმები, რომლებიც გასართობი პარკების, მთის კურორტების შემოგარენში არის განთავსებული და წარმოადგენს რა დროში სტრუქტურირებულ საკუთრებას, უკანასკნელი სიახლეა საკურორტო - საბინაო საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით.¹⁰⁸⁴ დღეს უკვე ცხადი ხდება - მხოლოდ მარტივი საკუთრების უფლება თანამედროვე რთული სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებს ვერ პასუხობს და საჭიროა ისეთი მექანიზმების შექმნა, რომელიც საშუალებას იძლევა საკუთრება ისე იყოს გამოყენებული, რომ საერთო სარგებლიანობა მაქსიმალურად იყოს უზრუნველყოფილი.¹⁰⁸⁵

საქართველოში მრავალბინიან სახლში საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან წესრიგდებოდა კოდექსით,¹⁰⁸⁶ თუმცა, მოგვიანებით, 2007 წლიდან მრავალბინიან სახლებში ბინის საკუთრების საკითხი სპეციალური კანონით მოწესრიგდა.¹⁰⁸⁷ უნდა ითქვას, რომ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის საკითხების სამოქალაქო კოდექსით მოწესრიგება თავიდანვე იწვევდა აზრთა სხვადასხვაობას სამო-

¹⁰⁸³ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les biens*, 8-e édition, Paris, 2010, 432.

¹⁰⁸⁴ შეად. *Van Der Merwe* (ed.), *European Condominium law*, Cambridge, 2015, 55 და შემდგ.

¹⁰⁸⁵ შეად. *Akkermans, Sustainable property law?*, *European Property Law Journal*, 2018, Vol. 7, Issue 1, 3.

¹⁰⁸⁶ შეად. *ბ. ზოიძე*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 119; ასევე, 191, აღნიშნულთან დაკავშირებით იხ. ასევე *უზური*, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა და მისი წინარე ისტორია, ადამიანი და კონსტიტუცია, №2, 2004, 70 და შემდგ.

¹⁰⁸⁷ საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ, 11.07.2007; №5277-რს, საინტერესოა, რომ ზოგიერთი ქვეყნის სამართალში საბინაო სფეროში მოქმედებს სპეციალური კანონი (გერმანია, საფრანგეთი), ხოლო ზოგ ქვეყანაში მიღებულია ცალკე კოდექსი, მაგალითად, რუსეთის საბინაო კოდექსი. შეად. *წიწუა*, ამხანაგობა ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობებში, თბ., 2012, 16.

ქალაქო კოდექსის შემუშავებული კომისიის წევრებში, რადგან ეს ნორმები ორგანიზაციული ხასიათის ნორმებად მიიჩნეოდა,¹⁰⁸⁸ და მართლაც, ბინის საკუთრების მომწესრიგებელი ნორმები არის პრაქტიკული წესების ნაკრები, რომელიც მიმართულია მრავალბინიან სახლებში არსებული ყოველდღიური პრობლემების გადასაწყვეტად. დღეის მდგომარეობით, მრავალბინიან სახლში ბინის საკუთრების მომწესრიგებელი 25 მუხლიდან, 23 ამოღებულია სამოქალაქო კოდექსიდან და აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მოქმედებს სპეციალური კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომლის საკვანძო საკითხებიც იქნება განხილული ქვემოთ.

§2. ინდივიდუალური საკუთრების უფლება ბინაზე

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს მრავალბინიანი სახლისა და მრავალბინიან სახლში ბინის ცნებებს. მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან), ხოლო ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსოების ერთობლიობა, ან იზოლირებული სათავსო (სათავსოების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.¹⁰⁸⁹ ამდენად, ამ რეჟიმის დადგენა ხდება მაშინ, როდესაც კონკრეტული შენობა იურიდიულად დაყოფილია ცალკეულ ერთეულებად და საერთო საკუთრებად. ამ განსაზღვრებისათვის მნიშვნელობის მქონეა შენობის/ბინის/სათავსოს სტრუქტურა, ხოლო ბინა მრავალბინიან სახლში, არის ოთახების გარკვეული ნაკრები, რომელიც შესაძლებელს ხდის საოჯახო მეურნეობის გაძლოვას,¹⁰⁹⁰ ან ფართი, რომლის გამოყენება შესაძლებელია კომერციული მიზნებისათვის.

ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში მის მესაკუთრეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას ამ სახლში განთავსებულ ბინაზე. საკუთრების უფლება ბინაზე მოიცავს თავად ბინაზე ინდივიდუალურ საკუთრებას და ამ უფლებიდან გამომდინარე ნილს თანასაკუთრებაზე. ცალკეულ ბინაზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების არსებობის აღიარება წარმოადგენს გამონაკლისს სამოქალაქო კოდექსის იმ ზოგადი პრინციპიდან, რომ არსებითი შემადგენე-

¹⁰⁸⁸ შეად. ბ. ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 163.

¹⁰⁸⁹ მუხლი 3, (პუნქტები ბ; გ), საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ, 11.07.2007; №5277-რს.

¹⁰⁹⁰ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 15.

ლი ნაწილები არ შეიძლება განიხილებოდეს ცალკე უფლების ობიექტებად.¹⁰⁹¹ სახლის ცალკეული ბინა ამ სახლის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, მაგრამ ბინაზე საკუთრების უფლება წარმოადგენს სწორედ გამოწვევის საშუალებას კოდექსის 150-ე მუხლის დანაწესიდან.¹⁰⁹² თუმცა, საქმე აუცილებლად უნდა ეხებოდეს დამოუკიდებელ, გამოცალკევებულ, იზოლირებულ ბინას.¹⁰⁹³ საკუთრების უფლება ბინაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ფუძნდება.

წ3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმატი სამართლებრივად ძალიან მომგებიანია. ეს არის ფორმატი, რომელშიც გაერთიანებულია ბინის ექსკლუზიური მესაკუთრეები და ამდენად, მუნიციპალიტეტს შეუძლია შემოიერთოს მესაკუთრეთა ამხანაგობები იმ ვალდებულებებში, რაც დაკავშირებულია კონკრეტულ ტერიტორიაზე ინფრასტრუქტურული ობიექტების მხარდაჭერასთან.¹⁰⁹⁴

ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხევნები და ა.შ.) ინდივიდუალური საკუთრების თვისება ისაა, რომ იგი იზოლირებული უნდა იყოს საერთო საკუთრებისაგან.¹⁰⁹⁵ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მინის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. საერთო ქონების შენიღეთა რაოდენობა განისაზღვრება მრავალბინიან სახლში ბინების რაოდენობის შესაბამისად. ამდენად, საერთო ქონებას განეკუთვნება: მინის ნაკვეთი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-საკომუნიკაციო მოწყობი-

¹⁰⁹¹ ნიუთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნიუთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსაპოვებლად გარეშე (ნიუთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სსკ 150 მუხლის 1 ნაწილი.

¹⁰⁹² შეად. ბ. ზონდი, ქართული სანიტო სამართალი, თბ., 2003, 206 და შემდგ.

¹⁰⁹³ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 16.

¹⁰⁹⁴ შეად. Merwe (ed.), European Condominium Law, Cambridge, 2015, 56.

¹⁰⁹⁵ შეად. ბ. ზონდი, ქართული სანიტო სამართალი, თბ., 2003, 206.

ლობები და გაყვანილობა; სადარბაზოები, დერეფნები, მრავალბინიანი სახლის ვესტიბული, კიბის უჯრედი, სარდაფი, სხვენი, საქვაბე, ტექნიკური სართულები, სახურავი, ლიფტი, სხვადასხვა დანიშნულების შენობები, არხები, ნაგავგამტარი, ბუნკერი, სატრანზიტო გაყვანილობა და ა. შ. რომლებიც არ ირიცხება რომელიმე პირის ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამასთან, ბინაზე განსაკუთრებული საკუთრების უფლება, ისევე, როგორც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული სხვა სახის ქონება, არ შეიძლება გასხვისდეს ან უფლებრივად დაიტვირთოს თანასაკუთრებაში წილის გარეშე.¹⁰⁹⁶

მაგალითი

მრავალბინიან სახლში მცხოვრები ვანო ითხოვს საერთო კრების მოწვევას, რადგან იგი ცხოვრობს ბოლო სართულზე და გადახურვის სიძველის გამო მის სახლში ჩადის წყალი. ამასთან მილი, რომელიც ცხელი წყლით ამარაგებს მრავალბინიანი სახლის ერთ სადარბაზოს, გახდა გაუმართავი და საჭიროებს შეკეთებას. ანო არ არის თანახმა გასწიოს აღნიშნული ხარჯი და ამბობს, რომ ძლიერი ქარის დროს მის მხარეს სადარბაზოს ფანჯრებში ჩაიმსხვრა მინა და მას ისედაც საკმარისი სუზრუნავი აქვს.

ამ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია გავითვალისწინოთ, რომ საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის მოვლა-პატრონობის ვალდებულება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ვალდებულებაა, იმის მიუხედავად, არის თუ არა უშუალოდ ამა თუ იმ ბინის მესაკუთრე ამ სიკეთის მომხმარებელი. მოცემულ შემთხვევაში ყველა ხარჯი წარმოადგენს საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის ხარჯს და მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრე ვალდებულია, თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს №261 დადგენილების „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე“ მე-8 მუხლის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეული კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით იხილავს და გამოსცემს ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დამტ-

¹⁰⁹⁶ შეად. მუხლი 6, (პუნქტები 1,2), საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ, 11.07.2007; №5277-რს., შეად. ასევე Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 18.

კაცების ან აღნიშნულზე უარის თქმის შესახებ.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს, შეუძლია საკუთარი შეხედულების-
ამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის
ნაწილები და გამორიცხოს სხვა პირთა მხრიდან მათი გამოყენება, თუ ამით
იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს. მას ასევე შეუძლია
ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით.
ამასთან, როდესაც საქმე ეხება ისეთ საკითხს, რომელიც პირდაპირ არაა და-
კავშირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა პა-
ტრონობასთან და ექსპლუატაციასთან, მესაკუთრეს, რომელსაც არ მოუცია
ხმა რაიმე ამ ტიპის ღონისძიებისათვის, არ ეკისრება ამგვარი ღონისძიებების
შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურება, თუმცა, აქედან გამომდინ-
არე, არც სარგებლის მოთხოვნის უფლება არ აქვს.

მაგალითი

ქველ იტალიურ ეზოში ათამდე ოჯახი ცხოვრობს. ყველა თავისებურია. ვანო
გამელოტდა, ჩაკეტულია ბინაში და უარს აცხადებს გარეთ გამოსვლაზე.
არც თავისთან უშვებს ვინმეს და კარზე დიდი წარწერა გამოაკრა, რომ არ
შეანუხონ. ანო დერმატოლოგია და გადანყვიტა საკუთარ ბინაში მიიღოს
პაციენტები. იგი მუდმივ კონფლიქტშია ლიასთან, რომელიც დიასახლისია,
ყოველ დღე რეცხავს ბავშვების ტანსაცმელს და ფენს სარეცხს შიდა ეზოს
აივანზე გასაშრობად. მისმა შვილებმა კი დერეფანში კალათბურთის ფარი
დაკიდეს და თამაშობენ. ანო თვლის, რომ სარეცხის გაფენით სახლის ზედი
უარესდება და ამას აბრალებს პაციენტების ნაკლებობას. ილიას უყვარს
ცხოველები და სახლში 2 ძაღლი და ერთი კატა ჰყავს, ასევე 2 თხუნელა და
ხბო. ელენემ გადანყვიტა გააფართოვოს საძინებელი და ამოაშენა საერთო
სარგებლობის აივანი. ნათელამ გადაზომა საერთო ეზოში თავისი წილის შე-
საბამისი მიწა და გააშენა ბოსტანი. მარინამ სახლის აივანზე დაამონტაჟა
დიდი ზომის სატელეფონო ანტენა, რათა მიიღოს საკაბელო სატელეფონო
სიგნალი. თორნიკემ, რომელიც ცხოვრობს პირველ სართულზე და არის ლეი-
ნის მოყვარული, ამოთხარა მიწა თავისი ბინის ქვეშ, რათა გააკეთოს მარანი.
ბესარიონმა კი ვერ გაუძლო ამდენ უცნაურ მეზობელს და მიაქირავე ბინა
კოტეს, რომელიც აღკოპოლზეა დამოკიდებული და ყოველ საღამოს ნასვამ
მდგომარეობაში არღვევს მეზობლების მშვიდ ძილს. ბინათმესაკუთრეთა ამხ-
ანაგობის წევრები საერთო კრებაზე იღებენ გადანყვიტულებას სახურავზე
მოაწყონ სოლარიუმი. ვანო, რომელიც ოთახშია ჩაკეტული და ბესარიონი,
რომელსაც ბინა გაქირავებული აქვს, არ აძლევენ ხმას ამ გადანყვიტულებას
და არ აპირებენ სოლარიუმის მოსაწყობად ფულის გადახდას.

ქართული კანონმდებლობა ყველა ბინის მესაკუთრეს ნებას რთავს გამოიყენოს საკუთარი ბინა ნებისმიერი სახით, როგორც მას მოუწოდება, ამასთან პირებს არ შეუძლიათ გამოიყენონ თავისი უფლება ისე, რომ ზიანი მიაყენონ სხვას. ყველა მესაკუთრისათვის დასაშვებია საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის გამოყენება, თუმცა დაუშვებელია ნებისმიერი გამოცალკევება ან გარეგნული იერსახის ცვლილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და მუნიციპალიტეტის თანხმობის გარეშე. ამდენად ამ მოცემულობიდან შეიძლება შემდეგი დასკვნები გამოვიტანოთ: ვანოს შეუძლია არ დაუშვას სხვა პირთა შესვლა მის საცხოვრებელ ბინაში, თუმცა, თუკი ეს ნაკარნახევი იქნება აუცილებლობით (მაგალითად მზიდი კედლის შეკეთება, ან სხვა სახის სარემონტო სამუშაოები) ვალდებული იქნება დართოს ნება შესაბამისი სამუშაოების ჩატარებაზე. სადავოა, შეუძლია თუ არა ანოს გამოიყენოს საკუთარი ბინა კომერციული მიზნებისათვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე. გერმანული სტანდარტებით საცხოვრებელი სახლის ამ მიზნით გამოყენება იქნებოდა არალეგალური, ვიზიტორების გაზრდილი რაოდენობის გამო, რაც შეიძლება შემანუხებელი აღმოჩნდეს სხვა მაცხოვრებლებისათვის.¹⁰⁹⁷ ამდენად, მრავალბინიან სახლში საცხოვრებელი ბინის გამოყენება ნაწილობრივ სამენარმო მიზნით, მაგალითად, კერძო ბალის მოსაწყობად, ან კიდევ, ბავშვების დასატოვებლად დღიური მოვლისათვის შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ უნდა საჭიროებდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობას.¹⁰⁹⁸ აივნის გამოყენება სარეცხის გასაშრობად, ამის საპირისპიროდ, წარმოადგენს ბინის ჩვეულებრივ გამოყენებას და ანოს პრეტენზია უსაფუძვლოა. თუმცა, დერეფანში კალათბურთის თამაში არ არის დერეფნების „ჩვეულებრივი“ სარგებლობის ფარგლებში. ილიასათვისაც დასაშვებია იმ ცხოველების სახლში ყოლა, რაც ითვლება ჩვეულებრივად ბინაში. ამდენად, ეს ეხება ძაღლებს, კატებს და თხუნელებსაც, მაგრამ არა ხბოს. აივნის უნებართვო მოშენება საძინებლის გაფართოვების მიზნით არსებითად უკანონოა, რადგან ეს ცვლის შენობის იერსახეს. ნათელას შეუძლია გამოიყენოს საერთო საკუთრებაში არსებული მიწა, თუმცა არ შეუძლია თვითნებურად გამოყოს მიწის ნაკვეთი საკუთარი ექსკლუზიური გამოყენებისათვის (ბოსტნეულის მოყვანის მიზნებისათვის), რადგან ამ მოქმედებით იგი ართმევს სხვა მესაკუთრეებს უფლებას გამოიყენონ საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ეს ნაწილი. რაც შეეხება სატელიტური ანტენის დამონტაჟებას, ქართულ სამართალში მსგავსი გადაწყვეტილება არ არის, თუმცა, გერმანული პრაქტიკით ასეთი რამ დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუკი ამ საშუალებით პირი ახორციელებს ინფორმაციის მიღებაზე თავის კონსტი-

¹⁰⁹⁷ შეად. *Merwe* (ed.), *European Condominium Law*, Cambridge, 2015, 275.

¹⁰⁹⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §2, 21.

ტუცოურ უფლებას.¹⁰⁹⁹ ასევე, შესაძლებელია ბინის მესაკუთრეებმა აივანზე ანტენების განთავსების აკრძალვა მოითხოვონ საერთო ხედის გაუარესების მიზეზით, თუმცა, თუკი დაინტერესებული პირისათვის ინფორმაციის მიღება სხვა საშუალებებით შეუძლებელია, მის ინტერესს მაინც უპირატესობა ენიჭება.¹¹⁰⁰ თორნიკეს „გათხრები“ უკანონოა, რადგან ინვესტს შენობის არსებით ცვლილებას და შესაძლებელია დამაზიანებელი აღმოჩნდეს შენობის მდგრადობისთვის. თუკი ლოთი დამქირავებელი უხერხულობას და დისკომფორტს უქმნის ბინის სხვა მესაკუთრეებს, ბესარიონი ვალდებული იქნება მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება. ამასთან არც ბესარიონი და არც ვანო არ იქნებიან ვალდებული გასწიონ სოლარიუმის ხარჯები, რადგან ეს არ არის პირდაპირ დაკავშირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა პატრონობასთან და ექსპლუატაციასთან. ამასთან, რადგან მათ ხმა არ მიუციათ ამ გადაწყვეტილებისთვის და არ ეკისრებათ ეს ხარჯი, ვერც სოლარიუმში გარუჯვას მოითხოვენ.

უნდა ითქვას, რომ ამ ტიპის დავები ყოველთვის კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით ფასდება და სამართლებრივი ჩარჩოები ყოველთვის სადავოა. შეზღუდვები, რომელიც შეიძლება დაადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრებამ, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვის ორგანომ, უნდა ჩაითვალოს ნამდვილად, თუკი ისინი არ ეწინააღმდეგებიან საერთო წესებს და კეთილსინდისიერების პრინციპს. თუმცა, ამ შეზღუდვების ფარგლების საკითხი მუდმივი სამართლებრივი დისკუსიების საკითხია.

ბ) საერთო საკუთრების მართვა

საერთო საკუთრების მართვას ახორციელებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. ამხანაგობის წევრობა ბინათმესაკუთრეს უფლებას აძლევს მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვის პროცესში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი, თუმცა, მას შეიძლება ჰქონდეს ანგარიში ბანკში, აგრეთვე, სხვა საჭირო რეკვიზიტები. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს განცალკევებული ქონება; მას შეუძლია თავისი სახელით შეიძინოს ქონებრივი, არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები; სამართლებრივ ურთიერთობებში ამხანაგობას წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი სხვა პირი. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა პასუხს არ აგებს თავისი წევრების ვალდებულებებზე. აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს არ აქვს უფლება, ცალკეუ-

¹⁰⁹⁹ თუმცა აქაც საჭიროა სხვა მესაკუთრეებთან შეთანხმება, საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე. შეად. *Merwe* (ed.), *European Condominium Law*, Cambridge, 2015, 275-276.

¹¹⁰⁰ შეად. *Wolff, Wellenhofer*, *Sachenrecht*, München, 2016, §2, 21.

ლი ბინის მესაკუთრე, განსაკუთრებული მინდობილობის გარეშე, კანონის საფუძველზე პერსონალურად გახადოს ვალდებული. იგი მხოლოდ უფლებამოსილია ყველა ბინის მესაკუთრის და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით იმოქმედოს. ამხანაგობის ვალდებულებებისათვის კრედიტორის წინაშე პასუხისმგებლობა შეიძლება განისაზღვროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ქონებით. ეს ქონება, შედგება იმ თანხისაგან, რომელიც ბინის მესაკუთრეებმა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, უნდა გადაიხადონ. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ქონებას არ მიეკუთვნება ბინათმესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში არსებული ქონება.¹¹⁰¹ ეს საკუთრება დაკავშირებულია ბინაზე ინდივიდუალურ (განსაკუთრებულ) საკუთრებასთან და მიეკუთვნება ბინის მესაკუთრეებს, როგორც წილობრივი საკუთრება.¹¹⁰² ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების მიტოვებისათვის საჭიროა უფლებამოსილი პირის ნების გამოვლენა და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ამასთან, მესაკუთრის მიერ ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა ხორციელდება მხოლოდ საერთო საკუთრებაში არსებული წილის გათვალისწინებით.¹¹⁰³ გამომდინარე იქიდან, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა საკუთარი ქონების მატარებელია და ამ ქონებით როგორც პასუხისმგებელი სუბიექტი, ამხანაგობის ვალდებულებების გამო კრედიტორთან პასუხს თავად აგებს, გერმანიის ფედერალურმა სასამართლომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა აღიარა, როგორც უფლებაუნარიანი სუბიექტი *sui generis*.¹¹⁰⁴

ხშირია შემთხვევები, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არ ასრულებს თავის ვალდებულებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე. ასეთ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ უფლებამოსილ სხვა პირს შეუძლია, საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.¹¹⁰⁵ ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში, ბინათმესაკუთრეთა

¹¹⁰¹ ბინის ნაკეთი, რომელზეც განთავსებულია მრავალბინიანი სახლი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მონყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება ან მესამე პირის საკუთრებას მიეკუთვნება.

¹¹⁰² შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 24.*

¹¹⁰³ შეად. *ჭეჭელაშვილი, საწილო სამართალი, თბ., 2014, 307.*

¹¹⁰⁴ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 25.*

¹¹⁰⁵ შეად. მუხლი 14, (პუნქტები 5), საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ.

ამხანაგობის წევრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე. ბინათმესაკუთრეების ერთმანეთთან არსებულ ვალდებულებით კავშირს წარმოქმნის კანონიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის დარღვევასაც ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნებთან მიეყვარა.¹¹⁰⁶

გ) სახელწოდება

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მე-17 მუხლი მოითხოვს, რომ სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობის მისაღებად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ჰქონდეს სახელწოდება. სახელწოდების წინ აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აბრევიატურის – „ბმა“ გამოყენება. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას არ აქვს სახელწოდება, სახელწოდებად ჩაითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მისამართი. მაგალითად: ბმა ჭავჭავაძის 66.

დ) ამხანაგობის წევრობა და წევრთა უფლება-მოვალეობანი

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მე-19, მე-20 და 21-ე მუხლებით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე. იმ შემთხვევაში, თუ ბინა ეკუთვნის რამდენიმე მესაკუთრეს საერთო საკუთრების უფლებით, ისინი იღებენ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში თავიანთი წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ. თუ მესაკუთრეები არ დანიშნავენ წარმომადგენელს, წარმომადგენლად ჩაითვლება მესაკუთრეებს შორის უზუცესი მესაკუთრე. ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, ოურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან, წყდება შესაბამისი პირის წევრობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრებთან შუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა, გამოირიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლე-

¹¹⁰⁶ შეად. *Wolff, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 22.*

ბებს; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახსრებიდან აინაზღაუროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ზარალის თავიდან აცილების მიზნით, გონიერულობის ფარგლებში, განუული გადაუღებელი ხარჯები; მას უფლება აქვს, მონაწილეობდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში პირადად ან თავისი წარმომადგენლის მეშვეობით; შეუძლია აირჩიოს ან არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარედ; მიიღოს ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მდგომარეობისა და განუული ხარჯების შესახებ და სხვა.

ამასთან, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს აკისრია ვალდებულებებიც, კერძოდ, ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, რომ ამით სხვა მესაკუთრეს არ მიადგეს ზიანი და იმოქმედოს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულების ფარგლებში. მან უნდა იზრუნოს იმისათვის, რომ მრავალბინიან სახლში განთავსებულ მის სანარმოში დასაქმებულმა პირებმა ან მათ, ვისაც იგი თავის ინდივიდუალურ ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ან შენობის ნაწილებს სარგებლობაში გადასცემს, ასევე შესარულონ ეს ვალდებულება.¹¹⁰⁷ ნება დართოს უფლებამოსილ პირს, შევიდეს ბინაში და დროებით გამოიყენოს ის, თუ ეს აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად; თუკი ამ დროს წარმოიშვა რაიმე სახის ზიანი, იგი უფლებამოსილია, მოითხოვოს ამ ზიანის ანაზღაურება; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების უსაფრთხოების მიზნით, დაიცვას სამშენებლო-ტექნიკური, ხანძარსა და სანაღმდეგო, სანიტარული და სხვა ნორმები; იგი მოვალეა მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების განევაში. ამხანაგობის მიერ განუული ხარჯების თანამონაწილეობა, ბინათმესაკუთრეს მაშინაც ევალება, როდესაც იგი ნაგებობას არ იყენებს.¹¹⁰⁸ ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი კუთვნილი ქონების გამოუყენებლობა, ისევე, როგორც უარის თქმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით სარგებლობაზე, არ ათავისუფლებს მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯებში მონაწილეობისაგან. თუკი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ასხვისებს ქონებას, იგი ვალდებულია, ამ ქონების შეძე-

¹¹⁰⁷ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 20.*

¹¹⁰⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 21.*

ნის მსურველს მიანოდოს სრული ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე არსებული ან მოსალოდნელი ვალდებულებების შესახებ. თუკი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არ ასრულებს თავის ვალდებულებებს, ამხანაგობას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს.¹¹⁰⁹

მაგალითი

მრავალბინიანი სახლის მაცხოვრებელი ვანო ბინასა და დერეფნებში დადის მხოლოდ ქვედა საცვლით, უმისამართოდ ყვირის და იმუქრება, კონფლიქტშია ყველა მეზობელთან. ფაქტობრივად მასთან თანაცხოვრება მეზობლებსთვის მძიმე ტვირთად იქცა.

მრავალბინიან სახლში თანაცხოვრების წესების დაღვევის თაობაზე სპეციალური ნორმები ქართულ სამართალში არ გვაქვს, გარდა არსებული რეგულირებისა ხულიგნობის თაობაზე და ხმაურის დასაშვები ზომის შესახებ. საყურადღებოა, რომ საფრანგეთში მსგავსი წესები გამომუშავდა სასამართლო პრაქტიკაში და ეხება სოციალური ქცევის ყველა შემთხვევებს, როდესაც პირის საქციელი არის ისეთი, რომელიც არ შეიძლება მოსალოდნელი ყოფილიყო ნებისმიერი გონიერი მეზობლისაგან. პირს, რომელსაც რაიმე ფორმით შეეხო მეზობლის ქცევა, შეუძლია მიმართოს სასამართლოს შემანუხებელი მოქმედების აღკვეთის მოთხოვნით, ან მოითხოვოს ანაზღაურება ნებისმიერი დანაკარგის ან ტრამვისათვის.¹¹¹⁰ ამდენად მრავალბინიან სახლში ანტისოციალური ქცევა, არ არის რეგულირებული რომელიმე აქტით, არამედ წესრიგდება წესებით, რომელიც გამომდინარეობენ საერთო პრინციპებიდან. საყურადღებოა, რომ გერმანული კანონმდებლობა აძლევს უფლებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას, დაავალდებულოს მესაკუთრე გაყიდოს თავისი ბინა, თუკი მან თავისი ვალდებულებები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე ისე უხეშად დაარღვია, რომ შეუძლებელია მასთან შემდგომი თანაცხოვრება. მსგავს ნორმას ითვალისწინებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიც, თუმცა, 2007 წლის ცვლილებების შემდეგ იგი ამოღებულ იქნა,¹¹¹¹ ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონში ეს წესი არ აისახა. ამასთან, გერმანულ სამართალშიც ამ წესზე დაყრდნობა არაერთ სირთულესთან არის დაკავშირებული¹¹¹² და გამოიყენება ძირითადად იმ შემთხვევებში, როდესაც, არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად მესაკუთრე აგრძელებს სოციალურად მიუღებელ ქცევას.

¹¹⁰⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანიტო სამართალი, თბ., 2003, 210 და შემდგ.

¹¹¹⁰ შეად. Merwe (ed.), European Condominium Law, Cambridge, 2015, 385 და შემდგ.

¹¹¹¹ საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ, 2007 წლის 11 ივლისი, №5278-რს.

¹¹¹² შეად. Merwe (ed.), European Condominium Law, Cambridge, 2015, 385 და შემდგ.

ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნეერობიდან გამომდინარეობს განსაზღვრული ვალდებულებები, რომლებიც მესაკუთრეთა თავისუფალ ნებას ზღუდავს. თავად ცალკეული ბინის მესაკუთრესაც კი, თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა შეუძლია მხოლოდ იმგვარად გამოიყენოს, რომ ეს იყოს თავისებური და მისაღები სხვა თანამესაკუთრეებისათვის და მათ ამით ზიანი არ მიაღგეთ.¹¹¹³ როგორც აღინიშნა, მესაკუთრე პასუხისმგებელია მაშინაც, როდესაც მის საკუთრებაში არსებულ ბინას სხვა პირებს გადასცემს სარგებლობისათვის. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამეზობლო ემისიების საკითხთან, ამ შემთხვევაში ხდება ასევე სამეზობლო სამართლის ნორმების გამოყენება.¹¹¹⁴

მაგალითები

წყლის მილი, რომლითაც წყალი მიეწოდება მრავალბინიან სახლს გაიჭედა სართულებს შორის ისე, რომ მესამე სართულზე მცხოვრები ანოსგან წყალი აღარ გადის და გამოიწვია ანოს აბაზანის დატბორვა. მეზობელმა ვანომ, რომლის ბინის ტერიტორიაზეც არის გაჭედილი მილი, ნება უნდა დართოს ხელოსანს, რომ შევიდეს მის ბინაში და გამოასწოროს ხარვეზი, თუკი სხვა სავარაუდო შესაძლებლობა მდგომარეობის გამოსასწორებლად არ არსებობს.

ანო მუსიკოსია და უკრავს ყოველ საღამოს ფორტეპიანოზე, ხშირ შემთხვევაში ღამის 12 საათამდე, კონცერტების წინ კი - 2 საათამდე. რადგან მისი ბინა არასაკმარისად არის იზოლირებული, მუსიკის ხმა ისმის ვანოს ბინაში, განსაკუთრებით ზაფხულში, როდესაც ვანოს ფანჯრები აქვს ღია და მას ამის გამო ექმნება დისკომფორტი. ვანოს, რომელიც ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში უფლება აქვს პქონდეს „დაურღვეველი და მშვიდი ძილის საშუალება“, რაც არ მოიაზრებს მხოლოდ დახურული კარისა და ფანჯრების შედეგად შექმნილ მდგომარეობას.¹¹¹⁵ ამდენად, მას შეუძლია ფორტეპიანოზე დაკრის აკრძალვა მოითხოვოს ასეთი გვიანი დროისათვის. საერთოდ კი, ხმაურისა და სხვა სახის „ბგერით დაბინძურებებთან“ დაკავშირებული ნესები სპეციალური რეგულირების საგანია.

ვანო სპორტსმენია და ვარჯიშობს თავის ბინაში განთავსებულ სავარჯიშო მოწყობილობებზე (მათ შორის სარბენ ბილიკზე) ღამის 3 საათამდე. აღნიშნული ინვესტრაციები და დისკომფორტის უქმნის მის მეზობლად (ქვედა სარ-

¹¹¹³ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 20.*

¹¹¹⁴ შეად. *ბ. ზოიძე, ქართული სანიეთო სამართალი, თბ., 2003, 210.*

¹¹¹⁵ შეად. *ჯალაღაე, გარემოსდაცვითი საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი იმისიების სამართლის მაგალითზე, თბ., 2016, 138.*

თულზე) მცხოვრებ ანოს. ამ შემთხვევაშიც მოქმედებს იგივე წესი და ანოს შეუძლია მოითხოვოს აღნიშნული ზემოქმედების აკრძალვა გვიანი დროისათვის.

ე) წესდება და სამენარმეო საქმიანობის განხორციელების შესაძლებლობა
ბინათმესაკუთრებს შეუძლიათ სამართლებრივი ურთიერთობები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის შეესებოთ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით მოაწესრიგონ.¹¹¹⁶ საბინაო ურთიერთობებში, თუკი ურთიერთობა არ არის მოწესრიგებული კანონით, კერძო პირთა ნებას და შეთანხმებას აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა, რადგან ეს არის კერძო ავტონომიის არე და კერძო პირთა თავისუფალ მოსაზრებას აქ ეძლევა ფართო გასაქანი.¹¹¹⁷ აღნიშნული, როგორც წესი, შეთანხმების მეშვეობით უნდა განხორციელდეს, რომელსაც ყველა ბინის მესაკუთრე უნდა დაეთანხმოს. შეთანხმება საჭიროა, რადგან ბინის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, არ შეიძლება მისი საკუთრების უფლებაში ჩარევა. ამ მოწესრიგების საგანი, შესაძლებელია მხოლოდ ამხანაგობის ურთიერთობისათვის დამახასიათებელი დისპოზიციური საკითხები იყოს და არა ის საკითხები, რაც, მაგალითად, საკუთრებითი ურთიერთობის შეცვლასთან არის დაკავშირებული.¹¹¹⁸ ამდენად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წესდება (დებულება), რომელშიც განისაზღვრება საერთო ქონების განვითარების, ნევრებს შორის ხარჯების განაწილების, საერთო ქონების გასხვისების, გაქირავების, იჯარით გაცემის და სხვაგვარი დატვირთვის და სხვა მნიშვნელოვანი საკითხები.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, ეწეოდეს არასამენარმეო ეკონომიკურ საქმიანობას. მიღებული შემოსავალი, პირველ რიგში, გამოყენებულ უნდა იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად,¹¹¹⁹ და კანონმდებლობით განსაზღვრული ამოცანების განსახორციელებლად.

ვ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა

ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, რომელიც აირჩევა განსაზღვრული ვადით, ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებაზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით. თავმჯდომარედ შეიძლება აირჩიონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული მმართველი. თავმჯდომარის არყოფნისას, ან მის მიერ თავისი მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისივე

¹¹¹⁶ მუხლი 23, საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ.

¹¹¹⁷ შეად. *ვაჩიშვილი*, სამართლის ზოგადი თეორია, თბ., 1926, მეორე გამოცემა, თბ., 2010, 130.

¹¹¹⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §2, 23.

¹¹¹⁹ შეად. მუხლი 16, საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ.

დაეალებით, თავმჯდომარის მოვალეობას ასრულებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრი.

მაგალითი

მრავალბინიანი სახლის მობინადრეებს შორის უთანხმოებაა: ბინათმესაკუთრეთა ერთ ნაწილს სურს, რომ გარემონტდეს სადარბაზო და გადაიღებოს კედლები, მეორე ნაწილი ითხოვს სახლის მოდერნიზებას და სადარბაზოში ლიფტის დამონტაჟებას, ბოლო სართულის მაცხოვრებლები ითხოვენ გადახურვის განახლებას. ავტომობილების მფლობელების სურვილია ეზოს შესასვლელში შლაგბაუმის დაყენება.

როგორც ამ მაგალითიდანაც ჩანს, მრავალბინიან სახლში საქმე გვაქვს მესაკუთრეების განსხვავებულ ჯგუფებთან განსხვავებული ინტერესებით. ნებისმიერ ჯგუფს აქვს უფლება საკითხი დააყენოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების დღის წესრიგში. მას შემდეგ, რაც მრავალბინიანი სახლის საერთო კრება აუცილებელი ხმათა რაოდენობით მიიღებს გადაწყვეტილებას, ჩატარდება შესაბამისი სამუშაოები მიღებული გადაწყვეტილების აღსასრულებლად.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვის ძირითადი ორგანოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება,¹¹²⁰ რომელიც მოიწვევა თავმჯდომარის მიერ, სულ მცირე, ერთხელ წელიწადში, თუ წესდებით არ არის გათვალისწინებული სხვა რამ. თუ თავმჯდომარე არ არის ადგილზე, ან იგი, თავისი მოვალეობის სანაღამდეგოდ, თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში, კრების მოწვევა ხდება დაუყოვნებლივ. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ხელმოკრედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს მხოლოდ ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენ-

¹¹²⁰ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვის საკითხებთან დაკავშირებით, შეად. მუხლი 26 და შემდგ. საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის“ შესახებ.

წონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები. სხდომაზე დგება ოქმი, რომელშიც აისახება გადაწყვეტილება. ოქმი ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრისათვის. საერთოდ, დავების მიმართ, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობიდან წარმოიქმნება, გადაწყვეტილება გამოაქვს სასამართლოს სამოქალაქო სამართალწარმოების გზით.¹¹²¹ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრისათვის, მათ შორის, მათთვისაც, ვინც კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიიღო ნებისმიერი მიზეზით.

მაგალითი

მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც საღამოს 12 საათის შემდეგ დაუშვებელია სტუმრების მიღება და შეკრებები. მრავალბინიან სახლში განთავსებული ბინების 80 პროცენტი არის გაქირავებული. დამქირავებლები აპროტესტებენ ამ გადაწყვეტილებას და მოითხოვენ საერთო კრებაზე დასწრებას, რათა წარმოაჩინონ საკუთარი პოზიცია, რადგან საკითხი უშუალოდ ეხება მათ სოციალურ ცხოვრებას. უნდა ითქვას, რომ ქართული სამართალი, გერმანული სამართლის მსგავსად არ აძლევს დამქირავებელს უფლებას მონაწილეობა მიიღოს ან სასამართლო წესით გაასაჩივროს საერთო კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები.¹¹²² ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონი არ შეიცავს არავითარ დებულებებს დამქირავებლისა და მესაკუთრის ურთიერთობის შესახებ. ბინის მესაკუთრეს, იგივე დამქირავებელს შეუძლია მიიღოს ზომები დამქირავებლის მიერ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ დადგენილი წესების დარღვევის შემთხვევაში, თუმცა საინტერესოა ის არის, რომ თავად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ვერ ექნება პრეტენზია ასეთ დროს დამქირავებელთან მიმართებით, მის მიერ საერთო კრების გადაწყვეტილებებისადმი დაუმორჩილებლობის გამო, რადგანაც სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ არის მასთან. მთლიანობაში პარადოქსული შედეგი ის არის, რომ დამქირავებელს მეტი უფლება აქვს, ვიდრე მესაკუთრეს, რადგან მესაკუთრე ვალდებულია დაემორჩილოს ამ წესებს.

ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება იმ შემთხვევაში, თუ მრავალბინიანი სახლი, მრავალბინიანი სახლის ის სადარბაზო (სადარბაზოები), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა,

¹¹²¹ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §2, 26.

¹¹²² შეად. *Merwe* (ed.), European Condominium Law, Cambridge, 2015, 494 და შემდგ.

მთლიანად დაინგრა ან ამხანაგობაში შემავალი ყველა ბინის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი.¹¹²³

აღსანიშნავია ასევე, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბებას ხელს უწყობენ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები, რომლებიც აღრიცხავენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს, შეიმუშავენ პროგრამებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშესაწყობად, ახორციელებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრთა სწავლებას.¹¹²⁴

მაგალითი

ვანო გეგმავს ააშენოს მრავალბინიანი სახლი. ის უხდის არქიტექტორს, რომელიც ადგენს მშენებლობის გეგმას. მშენებლობის დაფინანსების მიზნით, ვანო იწყებს მშენებარე სახლში ბინების გაყიდვას. ანო ყიდულობს ერთ-ერთ ბინას. რამდენიმე თვის შემდეგ ვანოს ექმნება ფინანსური სირთულეები და ხდება გადახდისუუნარო. ანოს, ისევე როგორც სხვა ადამიანების მიერ გადახდილი თანხა სრულიად იხარჯება.

აღნიშნული ხელშეკრულება შეიძლება განიმარტოს როგორც სამომავლო ქონებასთან დაკავშირებული გარიგება¹¹²⁵ ან მომსახურების ხელშეკრულება (location conduction operis). თუკი საუბარია სამომავლო ქონების შეძენაზე, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, რომ მრავალბინიან სახლში ბინის მახასიათებლები დეტალურად იყოს განერილი. ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამყიდველი მოვალეა მოახდინოს ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ანოს სახელზე.

¹¹²³ შეად. მუხლი 24, საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ.

¹¹²⁴ მუხლი 29, საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ.

¹¹²⁵ აღსანიშნავია, რომ მაგალითად შოტლანდიაში შეუძლებელია მრავალსართულიან სახლში ბინის გაყიდვა მშენებლობის დასრულებამდე, ხოლო შვედეთში მშენებლობას თავიდანვე მოეთხოვება ფინანსური მდგრადობის დადასტურება, შეად. Merwe (ed.), European Condominium Law, Cambridge, 2015, 81 და შემდეგ.

საქმია IX. სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

§1. ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში სანივთო უფლებების სისტემა დიდ-წილად გერმანული სამართლიდანაა რეცეფცირებული, თუმცა არა სრულად, არამედ – შედარებით გამარტივებული ფორმით. სანივთო უფლებები იყოფა საკუთრებად და შეზღუდულ სანივთო უფლებებად, რომლებიც, თავის მხრივ, იყოფა სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლებებად და მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებად. სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლებებს განეკუთვნება აღნაგობის უფლება (სსკ, მუხლი 233), უზუფრუქტი (სსკ, მუხლი 242) და სერვიტუტი (სსკ, მუხლი 247). მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებად ქართულ სამართალში განიხილება გირავნობა (სსკ, მუხლი 254) და იპოთეკა (სსკ, მუხლი 286). საქართველო აღიარებს სანივთო უფლებების ამომწურავი (დახურული) ნუსხის პრინციპს (numerus clausus).¹¹²⁶ ეს პრინციპი ზღუდავს მხარეთა უფლებას, დაადგინონ კანონით გაუთვალისწინებელი სანივთო უფლებები, ისევე როგორც ეს გერმანულ სამართალშია.¹¹²⁷ შეზღუდული სანივთო უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მათი რეგისტრაცია.¹¹²⁸ ამდენად, სანივთო სამართალი, გარდა ნივთზე აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლებისა, ასევე იცნობს შეზღუდულ სანივთო უფლებებს. შეზღუდული უფლებების თავისებურება ისაა, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, თავისი აბსოლუტური კუთვნილებითი უფლებიდან გამომდინარე, ნივთზე გარკვეული უფლებამოსილებები გამოაცალკევოს და გადასცეს მესამე პირს. ეს უფლებები ასევე წარმოადგენენ სანივთო უფლებებს, რადგან უფლებამოსილ პირს

¹¹²⁶ შეად. Chanturia, ნიგში: *Knieper, Schramm, Chanturia, Das Privatrecht im Kaukasus und Zentralasien*, Berlin, 2010, 250.

¹¹²⁷ შეად. BGB, §873.

¹¹²⁸ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონი, მუხლი 11, პუნქტი 5.

ნივთთან მიმართებით კონკრეტულ უფლებამოსილებებს ანიჭებენ. ამასთან, აღნიშნული უფლებები შეზღუდული სანივთო უფლებებია, რადგან ისინი, საკუთრების უფლებისაგან განსხვავებით, უფლებამოსილებების მაქსიმალურ და ყოვლისმომცველ მიკუთვნებას კი არ ასახავენ, არამედ მხოლოდ შეზღუდულს, რადგან უფლებამოსილ პირს მხოლოდ ცალკეულ, კონკრეტულ უფლებებს ანიჭებენ. ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვავოთ სანივთო სარგებლობის, სანივთო უზრუნველყოფის და სანივთო შეძენითი უფლებები:

სანივთო სარგებლობის უფლებები უზრუნველყოფს ნივთით სარგებლობის უფლებამოსილებას, მაგრამ არ მოიცავს, მაგალითად, ნივთის გასხვისების უფლებამოსილებას.¹¹²⁹ ქართულ სამართალში სანივთო სარგებლობის უფლებებია:

1. სერვიტუტი მათ შორის, შეზღუდული პირადი სერვიტუტი (სანივთო ცხოვრების უფლებითურთ);
2. უზუფრუქტი;
3. აღნაგობა.

სანივთო უზრუნველყოფის უფლებები,¹¹³⁰ როგორც წესი, არ უშვებს სარგებლობას, მაგრამ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში, გულისხმობს ნივთის გასხვისებით ან საკუთრებაში გადაცემით მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, თუკი მესაკუთრე ვალდებულების შესრულებით (თანხის გადახდით) თავიდან არ იცილებს გასხვისებას.¹¹³¹ ქართულ სამართალში სანივთო უზრუნველყოფის უფლებებს შესაძლოა მიეკუთვნოთ:

- იპოთეკის უფლება;
- გირავნობის უფლება.

სანივთო შეძენითი უფლებები აფუძნებენ ნივთის შეძენის უფლებას. გერმანულ სამართალში ამ უფლებებს მიეკუთვნებიან:

- უპირატესი შესყიდვის უფლება;
- წინასწარი ჩანანერი.¹¹³²

სანივთო შეზღუდული უფლებები ნაწარმოებია საკუთრების უფლებისაგან,¹¹³³ ამდენად, ამ უფლებებში გვხვდება საკუთრების უფლების შინაარსის ნაწილ-

¹¹²⁹ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 7.*

¹¹³⁰ ლიტერატურაში ასევე მოიხსენიება როგორც რეალიზაციის სანივთო უფლებები, შეად. *ჭაჭელაშვილი, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 389 და შემდგ.*

¹¹³¹ შეად. *ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 283 და შემდგ.*

¹¹³² შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §1, 9.*

¹¹³³ შეად. *ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 215 და შემდგ; შოთაძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 40.*

ბი, რომელიც მესაკუთრეს გამოეყოფა, თუკი მის ნივთზე შეზღუდული სანივთო უფლება დგინდება. მესაკუთრის უფლებამოსილება იზღუდება იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც დგინდება შეზღუდული სანივთო უფლება და ეს უფლებამოსილებანი გადადის შეზღუდული სანივთო უფლებით აღჭურვილ პირზე. როდესაც შეზღუდული სანივთო უფლება უქმდება, ამგვარად გამოყოფილი საკუთრების ნაწილობრივი შინაარსი ავტომატურად უბრუნდება მესაკუთრეს.¹¹³⁴

¹¹³⁴ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §1, 9.

თავი I. აღნაგობა

§1. აღნაგობის უფლების საკანონმდებლო შინაარსი და მიმართება საკუთრების უფლებასთან

აღნაგობა მაქსიმალური სარგებლობის სანივთო უფლებაა. აღნაგობის უფლება არის შეზღუდული სანივთო უფლება მინის ნაკვეთზე, რომელიც მინის ნაკვეთის გამოყენებას, მასზე ნაგებობის აღმართვის და ნაგებობის ქონის უფლებას წარმოშობს გარკვეული, მეტწილად ხანგრძლივი დროით, მაგრამ არაუშუალოდ 99 წლისა (სსკ, მუხლი 233).¹¹³⁵ თანამედროვე რეალობაში აღნაგობის უფლება ფართოდ გამოიყენება სამშენებლო ურთიერთობებში.

აღნაგობის უფლება თავისი ფესვებით რომის სამართალში მიდის, თუმცა აღნაგობის უფლების თანამედროვე ცნება ქართულ სამართალში რეცეფიცირებულ იქნა გერმანული სამართალიდან. აღნაგობის ლეგალურ დეფინიციას იძლევა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233 მუხლი.¹¹³⁶ სრული სურათის შესაქმნელად აღნაგობის ცნება უნდა შევადაროთ საკუთრების უფლების ლეგალურ დეფინიციას.

საკუთრების უფლება / აღნაგობის უფლება	
მუხლი 170. ცნება, საკუთრების უფლების შინაარსი. 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.	მუხლი 233. ცნება. 1. მინის 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, თხოვნების, გაქირავების უფლება(აღნაგობის უფლება). 2. აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მინის 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 ორმოცდაცხრამეტ წელს.

¹¹³⁵ შეად. გერმანულ სამართალში, Das Erbbaurecht, Prütting, Sachenrecht, 2017, 366 და შემდ.

¹¹³⁶ საყურადღებოა, რომ რუსულ სამართალში დღემდე გამოიყენება „საინვესტიციო იჯარის“ ინსტიტუტი, რადგან რუსული სამართალი არ იცნობს აღნაგობის კლასიკურ ცნებას, რაც დოქტრინაში კრიტიკის საგნად იქცა; შეად. Суханов, Об основных проблемах российского вещного права, DRRZ, Band 3, 2018, 19 და შემდგ.

ერთი შეხედვითაც ჩანს, რომ მეაღნაგეს ფაქტობრივად გააჩნია იგივე უფლებები, რაც მესაკუთრეს, მათ შორის უფლების განკარგვის უფლებამოსილებაც (1). დატვირთვის საგანი არის მიწის ნაკვეთი, ვალდებულება კი შენობის ან რაიმე კონსტრუქციის აგება (2). აღნაგობის უფლება ვადიანია და ვადა შეადგენს მაქსიმუმ 99 წელს (3). ამასთან, საყურადღებოა აღნაგობის უფლების მიმართება საკუთრების უფლებასთან (4).

მაგალითი

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ანო ანიჭებს ვანოს აღნაგობის უფლებით მისი მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს მშენებლობის და 15 წლის მანძილზე მისი გამოყენების უფლებას (სსკ, მუხლი 233). ამდენად, ვანოს აქვს უფლებამოსილება ანარმოოს მშენებლობა ანოს ნაკვეთზე, რაც აღნაგობის უფლებიდან გამომდინარეობს. საყურადღებოა, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ანოს თავად არ შეუძლია ამ დროის მანძილზე ისარგებლოს საკუთარი მიწის ნაკვეთით. თუკი აღნაგობა შეწყდება, აღნიშნული უფლებამოსილება ისევ დაუბრუნდება ანოს, როგორც მესაკუთრეს.

შესაძლო შეთანხმებები აღნაგობასთან დაკავშირებით შეიძლება გულისხმობდეს შენობის აგებას, მის მომსახურებას და გამოყენებას, მის შენახვას, შესაძლო გასხვისებასაც კი.¹¹³⁷ მნიშვნელოვანია, რომ ყოველთვის იყოს ნათელი აღნაგობის მთავარი მიზანი – რაც დაკავშირებულია გარკვეული ნაგებობის კონსტრუქციისგებასთან.

§2. აღნაგობის უფლების ვადა. ვადის დასაბუთება

აღნაგობის უფლების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან მახასიათებელს წარმოადგენს მისი დროებითი ხასიათი, რაც სამოქალაქო კოდექსითაც არის გათვალისწინებული. აღნაგობის უფლება არის შეზღუდული სანივთო უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მიწის ნაკვეთის გამოყენების, მასზე ნაგებობის აღმართვის და ნაგებობის ქონის უფლებას წარმოშობს გარკვეული, მეტწილად ხანგრძლივი დროით, მაგრამ არაუმეტეს 99 წლისა (სსკ, მუხლი 233). აღნაგობის უფლების მოქმედების მანძილზე ნაკვეთის „ფაქტობრივი მესაკუთრე“ მეაღნაგეა. მას, ფაქტობრივად, გააჩნია მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილება მხოლოდ შეზღუდული, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დროის მანძილზე, მათ შორის, უფლების განკარგვის უფლებამოსილებაც. აღნაგობის უფლება მეაღნაგის საკუთრებაა და ეს უფლება ექვემდებარება კონსტიტუციურ დაცვას.¹¹³⁸ ამდენად, აღნაგობა სხვისი ნივთით სარგებლობის ისეთი სანივთო უფლებაა,

¹¹³⁷ შეად. *Prütting*, Sachenrecht, Kurz-Lehrbucher, München, 2017, 367.

¹¹³⁸ შეად. *Wolf, Wellenhofer*, Sachenrecht, München, 2016, §2, 33.

რომელიც თავისი შინაარსით ყველაზე ახლოს დგას საკუთრების უფლებასთან. ფაქტობრივად ერთადერთი სანივთო უფლებაა, რომელიც გასხვისებლობის შესაძლებლობას იძლევა, ამდენად, იგი ყოველთვის დროში უნდა იყოს შეზღუდული, წინააღმდეგ შემთხვევაში არის რისკი, რომ საკუთრების უფლებად ტრანსფორმირდეს.

§3. მიწის ნაკვეთის დატვირთვა

აღნაგობის უფლება იძლევა მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის შესაძლებლობას, ისე, რომ მშენებელს არ აქვს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე. აღნაგობის უფლების მოქმედების მანძილზე ნაკვეთის „ფაქტობრივი მესაკუთრე“ მეაღნაგება. სწორედ მას ხელენიფება ნაკვეთის მიმართ ძალაუფლების განხორციელება.¹¹³⁹ მეაღნაგეს, ფაქტობრივად, გააჩნია მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილება მხოლოდ შეზღუდული, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დროის მანძილზე.

აღნაგობის უფლების შემთხვევაში დატვირთვის საგანი მიწის ნაკვეთია, რომელიც დამოუკიდებელ ნაკვეთად არის რეგისტრირებული რეესტრში. ამასთან, აღნაგობის უფლება ვრცელდება არა მხოლოდ იმ ნაკვეთზე, რომელიც ნაგებობის მშენებლობისთვისაა გამიზნული, არამედ იმაზეც, რომელიც თავისი სამეურნეო დანიშნულებით ემსახურება ამ ნაგებობას, მაგალითად ავტოფარეხი, ეზო და ა.შ. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა, 150-ე მუხლის მოთხოვნათა საპირისპიროდ, არ ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი,¹¹⁴⁰ არამედ ის აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს. როდესაც აღნაგობის უფლება წყდება, ნაგებობა რჩება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, რომელიც 239-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობისას, ვალდებულია გადაიხადოს კომპენსაცია. ამასთან, აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწაზე აშენებული შენობის დანგრევით ან, როდესაც მიწის ნაკვეთის მშენებლობა უნარიანობა აღარ არის სახეზე.¹¹⁴¹ ამდენად, აღნაგობის უფლება დასაშვებია უნდა იყოს ისეთ ნაკვეთებზეც, სადაც დაუმთავრებელი ან დანგრეული შენობებია.¹¹⁴² აღნაგობის უფლება შესაძლებელია აგრეთვე დატვირთულ იქნეს, მაგალითად, იპოთეკით (სსკ, 240 II). აღნაგობის უფლების შინაარსიდან გამომდინარე მშენებლობის იერი უნდა აღიქმებოდეს ისე, რომ დადგინდეს საქმე ეხება ერთ თუ რამდენიმე სამშენებლო ნაგებობას.¹¹⁴³ მხარეთა შეთანხმებით

¹¹³⁹ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 224.

¹¹⁴⁰ შეად. ქველასუილი, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 356.

¹¹⁴¹ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 35.

¹¹⁴² შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 222.

¹¹⁴³ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 34.

შესაძლებელია ნაგებობის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის, ასევე ნაგებობის მოვლა-პატრონობის ვალდებულებების გათვალისწინება.¹¹⁴⁴

§4. სპეციალური წესი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში

სპეციალური წესი მოქმედებს კანონმდებლობით სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტასთან დაკავშირებით: თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანია, ვადის გასვლის შემდეგ მინის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. ნაგებობის ღირებულების გაანგარიშების წესი შესაძლოა მხარეების მიერ წინასწარ იყოს შეთანხმებული,¹¹⁴⁵ ამასთან, ანაზღაურება არ უნდა იყოს შენობის ღირებულების 2/3-ზე ნაკლები. მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია თავი აარიდოს ანაზღაურების გადახდას და შესთავაზოს აღნაგობის უფლების მქონეს აღნაგობის ვადის გაგრძელება. თუკი აღნაგობის უფლების მქონე უარს იტყვის ამ შეთავაზებაზე იგი კარგავს ანაზღაურების მიღების უფლებას (სსკ, მუხლი 239).

რაც შეეხება ნაგებობას, მეაღნაგეს მინის ნაკვეთი სწორედ ნაგებობის ასაგებად სჭირდება და აღნაგობის უფლება იძლევა უფლებამოსილებას პირმა სურვილისამებრ ნებისმიერი ნაგებობა აღმართოს, როგორც მინის ზემოთ, ასევე მის ქვემოთ. ასეთ ნაგებობას მიეკუთვნება, მაგალითად, გოლფის მოედანიც.¹¹⁴⁶

§5. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია

აღნაგობა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. მართალია, კანონი არაფერს ამბობს რეგისტრაციის აუცილებლობაზე, მაგრამ სასამართლო პრაქტიკა უკვე დამკვიდრდა ამ მიმართულებით. ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ სანივთო გარიგება მეტი იმპერატიულობით ხასიათდება და არსებით პირობათა ჩამონათვალს პირდაპირ სთავაზობს კონტრაქტის კანონი. სამოქალაქო კოდექსის 234-ე და 183-ე მუხლების ერთობლივი ანალიზი იძლევა იმ ცალსახა დასკვნის საფუძველს, რომ აღნაგობის უფლების წარმოშობისათვის, ისევე როგორც უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, აუცილებელია გარიგებით გათვალისწინებული უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.¹¹⁴⁷

¹¹⁴⁴ შეად. ბ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 226.

¹¹⁴⁵ შეად. ზოიძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, 226.

¹¹⁴⁶ შეად. Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §2, 36.

¹¹⁴⁷ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №ას-1241-2264-

თავი II. უზუფრუქტი

§1. მოკლე მიმოხილვა

მოუხედავად იმისა, რომ მოცემულმა სამართლებრივმა ურთიერთობამ დაამტკიცა თავისი სიცოცხლისუნარიანობა, დღეს მისი გამოყენების მასშტაბები მაინც ნაკლებია. ამას თავისი ისტორიული მიზეზები აქვს: პირველ რიგში, უნდა აღინიშნოს, რომ უზუფრუქტი ჯერ კიდევ რომაული სამართლიდან მოდის და მას შემდეგ დიდი ცვლილებები არ განუცდია. თავდაპირველად უზუფრუქტი, როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის ფორმა, გათვლილი იყო უფრო სასოფლო საზოგადოებაზე, რომელიც, ძირითადად, მინათმოქმედებით იყო დაკავებული და ამდენად ძნელად ხდებდა უზუფრუქტის მორგება სამრეწველო, ინდუსტრიული და კომერციული საზოგადოების მოთხოვნილებებზე. ამასთან ერთად, უზუფრუქტი ადრე უფრო მეტად ემსახურებოდა ნათესაურ კავშირებს, ვიდრე დღეს, ამიტომ იგი დღეს ნაკლებად ეფექტიანია.¹¹⁴⁸ აღნიშნულს ცხადად ადასტურებს სამართლებრივი პრაქტიკა, ასევე უზუფრუქტის ცნება და მისი გამოყენების სფერო. უზუფრუქტი სანივთო უფლებაა: უზუფრუქტუარს გააჩნია სხვისი უძრავი ქონებითა და მისი შემოსავლით სარგებლობის უფლება, ხოლო ყველა სხვა უფლება, რასაც საკუთრება გულისხმობს, რჩება მესაკუთრეს. უზუფრუქტის უფლება გულისხმობს უფლებას ძირითად საშუალებებზე.¹¹⁴⁹ ქართულ რეალობაში უზუფრუქტი გამოიყენება, მაგალითად, სხვადასხვა სახელმწიფო თუ კერძო სანარმოებისათვის ქონების გადაცემის შემთხვევებში და ხშირად ატარებს უსასყიდლო ხასიათს.¹¹⁵⁰

უზუფრუქტის ლეგალურ დეფინიციას იძლევა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 242 მუხლი. უზუფრუქტში შედის ყველა სახის სარგებლობა.¹¹⁵¹ სრული სურათის შესაქმნელად უზუფრუქტის ცნება უნდა შევადაროთ საკუთრების უფლების ლეგალურ დეფინიციას.

2015, 5.02.2016.

¹¹⁴⁸ შეად. MüKo, Pohlmann, Sachenrecht, 7. Aufl., München, 2017, § 1030, 1764.

¹¹⁴⁹ შეად. Wieling, Sachenrecht, Berlin, Heidelberg, 1994, 199.

¹¹⁵⁰ შეად. ა(ა)იპ – საქართველოს სროლის სახეობათა ეროვნული ფედერაციისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით გადაცემაზე თანხმობის მიცემის შესახებ, საქართველოს მთავრობის N5 განკარგულება, 11.01.2017; არასამეწარმეო (არაკომერციული) ოურიდიული პირისათვის - ინვესტიური პათოლოგიის, შიდსისა და კლინიკური იმუნოლოგიის სამეცნიერო-პრაქტიკული ცენტრისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით გადაცემაზე თანხმობის მიცემის შესახებ, საქართველოს მთავრობის განკარგულება №1738, 24.08.2016.

¹¹⁵¹ შეად. MüKo, Pohlmann, Sachenrecht, 7. Aufl., München, 2017, § 1030, 1762.

საკუთრების უფლება / უზუფრუქტის უფლება

მუხლი 170. ცნება, საკუთრების უფლების შინაარსი
მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელმწიფოებრივი შეზღუდვის 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.

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 გაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე.

ამ ორი ცნების მარტივი შედარებითაც ჩანს, რომ: უზუფრუქტუარს პრაქტიკულად გააჩნია იგივე უფლებები, რაც მესაკუთრეს, გარდა განკარგვის უფლებისა. უზუფრუქტი არ ექვემდებარება სხვა პირისათვის გადაცემას; უზუფრუქტუარს არ აქვს ასევე უფლება, შეცვალოს სარგებლის მიზანი. უზუფრუქტის უფლებით შეიძლება მოხდეს უძრავი ნივთის დატვირთვა სხვა პირის ან საკუთარი თავის სასარგებლოდ, მაგალითად იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე ჩუქებით გადასცემს ქონებას მომავალ მემკვიდრეს. მას შეუძლია ასეთ დროს უზუფრუქტით დატვირთოს ქონება თავისი ან სხვა პირის სასარგებლოდ, რაც გულისხმობს იმას, რომ მისი, ან ამ პირის სიცოცხლის მანძილზე მათ შეეძლებათ გამოიყენონ ქონება და მიიღონ მისგან სარგებელი, როგორც ეს უზუფრუქტის უფლების შინაარსით არის გათვალისწინებული.¹¹⁵²

ფრანგულ სამართალში, მიუხედავად იმისა, რომ კოდექსით გათვალისწინებული არ ყოფილა, უზუფრუქტი ისეთ სიკეთეებზე გავრცელდა, როგორიცაა, ფასიანი ქაღალდები, ლიტერატურული, შემოქმედებითი და სამრეწველო საკუთრება, საკრედიტო ვალდებულებები და ა.შ.¹¹⁵³ ამდენად, იქმნება უფლება უფლებაზე.

უზუფრუქტის განსაზღვრება გადმოღებულია რომის სამართლიდან: „usus

¹¹⁵² შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, 506-507.

¹¹⁵³ შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 269.

fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia ius alienis rebus".¹¹⁵⁴ ამასთან, თავად ლეგალური დეფინიცია არც უზუფრუქტის შემთხვევაში არ იძლევა სრულ სურათს: ამ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსში არ არის საუბარი არაერთარ ვადაზე, აღნაგობისაგან განსხვავებით, მაგრამ უზუფრუქტი, ისევე როგორც აღნაგობა, დროებითი უფლებაა. უზუფრუქტის უფლებაში მესაკუთრის ძალაუფლება და ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა დანაწილებულია, ამდენად ეკონომიკური და სოციალურ - პოლიტიკური მოსაზრებებით დაუშვებელია ეს მოცემულობა გაგრძელდეს მუდმივი მდგომარეობის სახით.¹¹⁵⁵

§2. უზუფრუქტი, როგორც დროებითი უფლება

სამოქალაქო კოდექსის 244-ე მუხლის მეორე ნაწილი ადგენს უზუფრუქტის უფლების ხანგრძლივობის საკითხს. უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს დროებით ან მისი მიმღების (უზუფრუქტუარის) სიცოცხლის მანძილზე. უზუფრუქტის უფლება უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით, ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო ეს უფლება დადგენილი. ამდენად, როდესაც უზუფრუქტით მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს მისი მიმღების სიცოცხლის ხანგრძლივობის მანძილზე, ანუ ეს არის უფლება სიცოცხლის ბოლომდე, თუ მხარეთა შეთანხმებით უფრო ხანმოკლე ვადა არ არის გათვალისწინებული. ამასთან უზუფრუქტის უარყოფით მხარეებზე საუბრისას, ხშირად სახელდება მისი გაუსხვისებადობა.¹¹⁵⁶ თუმცა, ზოგიერთი ქვეყნის სამართალში, მაგალითად, საფრანგეთში, უზუფრუქტის დადგენისას მესაკუთრეს შეუძლია დათანხმდეს მემკვიდრეობით უზუფრუქტს: პირველი უზუფრუქტუარის გარდაცვალების შემთხვევაში უზუფრუქტუარი ხდება სხვა პირი. აღნიშნული ხშირად გამოიყენება მეუღლეებს შორის ურთიერთობაში, ხელშეკრულებაში იდება დებულება, რომლის თანახმადაც უზუფრუქტუარის გარდაცვალების შემთხვევაში უზუფრუქტით მოსარგებლე ხდება მისი მეუღლე.¹¹⁵⁷ მემკვიდრეობითი უზუფრუქტის წარმოშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ უზუფრუქტის დადგენისას არსებობს რამდენიმე უზუფრუქტუარი, ან სახეზეა მამკვიდრებლის გარდაცვალება. და ამავედროულად, ანდერძით გათ-

¹¹⁵⁴ უზუფრუქტუარს გააჩნია უფლება, გამოიყენოს სხვა პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი და მიიღოს ამ ნივთის ნაყოფიცა და სარგებელიც, თუმცა მას მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არ აქვს უფლება შეცვალოს სარგებლობის მიზანი

¹¹⁵⁵ შეად. *MüKa, Pohlmann, Sachenrecht*, 7 Aufl., München, 2017, §1030, 1764.

¹¹⁵⁶ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht*, München, 2016, 506.

¹¹⁵⁷ თუმცა ფრანგულ სამართალში სასამართლო პრაქტიკა ამ საკითხთან დაკავშირებითაც არ არის თანმიმდევრული და გვხვდება სხვაგვარი გადანყვეტილებებიც, შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 264.

ვალისნინებულა უზუფრუქტი.

თუ უზუფრუქტი დადგენილია იურიდიული პირის სასარგებლოდ, მისი ხანგრძლივობის ვადა განისაზღვრება იურიდიული პირის ლიკვიდაციის ვადით. თუმცა კვლავ ფრანგულ სამართალში, იურიდიულ პირთან მიმართებით უზუფრუქტის ვადა არ შეიძლება აღემატებოდეს 30 წელს,¹¹⁵⁸ რადგან, იქიდან გამომდინარე, რომ იურიდიული პირი შეიძლება საერთოდ არ გაუქმდეს, უზუფრუქტი მუდმივი გახდებოდა. საფრანგეთში უზუფრუქტის მოქმედების საშუალო ვადა შეადგენს ოც წელს.¹¹⁵⁹

§3. უზუფრუქტი, როგორც სანივთო უფლება

უზუფრუქტის შინაარსი შეიძლება განხილულ იქნას ინდივიდუალურ შემთხვევებში. ამასთან, მხარეებს არ შეუძლიათ შეცვალონ ის მოცემულობა, რაც დადგენილია კანონმდებლობით, როგორც იმპერატიული წესები. უზუფრუქტისათვის დამახასიათებელ მეორე მთავარ ნიშანს წარმოადგენს ის, რომ იგი განეკუთვნება სანივთო უფლებას. სწორედ ეს განასხვავებს მას, მაგალითად ქირავნობისაგან. როგორც უზუფრუქტუარს, ასევე დამქირავებელს გააჩნია ქონებით სარგებლობის უფლება, მაგრამ პირველის უფლება სანივთო უფლებაა, ხოლო დამქირავებელის უფლება არის რელატიური უფლება და მას აქვს მოთხოვნის უფლება მხოლოდ გამქირავებელის მიმართ.

უზუფრუქტი და ქირავნობა

მუხლი 242

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).

მუხლი 531

ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გადაუხადოს დათქმული ქირა.

უზუფრუქტსა და ქირავნობას შორის უმთავრესი განსხვავება არის ის, რომ უზუფრუქტი, როგორც უფლება პირდაპირ უკავშირდება ნივთს და უზუფრუქტუარს არანაირი კავშირი არ აქვს სარგებლობის უფლების გარეშე

¹¹⁵⁸ შეად. *Henry, Venendet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, Méga Code Civil, 9-e édition, 2011, Art. 619, 1234.

¹¹⁵⁹ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, Paris, 1990, 264.

დარჩენილ მესაკუთრესთან: უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე მათ შორის არ არსებობს არანაირი ვალდებულება, გარდა ნეგატიური ვალდებულებისა, რომლის თანახმადაც სარგებლობის უფლების გარეშე დარჩენილი მესაკუთრე ვალდებულია პატივი სცეს უზუფრუქტს.¹¹⁶⁰ ამის საპირისპიროდ, დამქირავებელს არ აქვს ისეთი უფლება, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ნივთს, თუმცა მას აქვს უფლება, გამქირავებელს მოსთხოვოს ნივთის სათანადო გამოყენების ნებართვა. ამდენად, ქირავნობა არ არის სანივთო უფლების მსგავსად დამოუკიდებელი და დამქირავებელი დამოკიდებულია ხელშეკრულების მეორე მხარეზე.

კლასიკური ანალიზით, უზუფრუქტის შემთხვევაში საკუთრების დამახასიათებელი ნიშან-თვისებები გადანაწილებულია უზუფრუქტუარსა და მესაკუთრეს შორის. უზუფრუქტუარს აქვს – *Usus* (სარგებლობა) და *Fructus* (ნაყოფი) ელემენტები, მაგრამ არა – *Abusus* (ფორმისა და სუბსტანციის შეცვლის უფლება). მესაკუთრე სარგებლობს „შიშველი საკუთრებით“. შედეგად, თითოეულის უფლება ერთმანეთისგან დამოუკიდებელია, რასაც უარყოფითი პრაქტიკული შედეგებიც ახლავს, რადგან მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შორის, მით უფრო, თუ უზუფრუქტის ხანგრძლივობას გავითვალისწინებთ, შეიძლება ადგილი ჰქონდეს ინტერესთა კონფლიქტებს.

§4. ნაყოფისა და სარგებლის მიღება

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ნაყოფისა და სარგებლის მიღების სამართლებრივ რეჟიმს (სსკ, მუხლი 154 I). ერთმანეთისაგან განასხვავებენ სამოქალაქო სარგებელს და ბუნებრივ ან სამრეწველო სარგებელს. როდესაც საუბარია სამოქალაქო სარგებელზე (მაგალითად ქირის საფასური), მისი მიღება ხდება თანდათანობით და სარგებლობის ხანგრძლივობის პროპორციულა. სარგებელი ასევე შეიძლება იყოს ბუნებრივი (რასაც ბუნება იძლევა, ადამიანის ჩარევის გარეშე) და სამრეწველო (რაც მიიღება ადამიანის შრომის შედეგად).

ნაყოფისა და სარგებლის მიღების უფლება, რომელიც ენიჭება უზუფრუქტუარს, პირველ რიგში გულისხმობს ნივთის სარგებლობით მიღებულ უპირატესობებსა და ნივთის ან უფლების ნაყოფს. ზოგადი წესით ნაყოფი და სარგებელი, რომელსაც იღებს უზუფრუქტუარი არის ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგი. უზუფრუქტი ფაქტობრივად წარმოადგენს საკუთრებითი უფლებამოსილებების შეზღუდვას გარკვეული ხანგრძლივო-

¹¹⁶⁰ შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens*, Paris, 1990, 265.

ბით: ნივთის განმკარგველი მესაკუთრეა, რადგან ნივთის საკუთრება მას რჩება. მაგრამ ნივთის მოსარგებლე - უზუფრუქტუარია. ცხადია, უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს ნივთისაგან ნაყოფი და სარგებელი, რაც ჩვეულებრივ მიიღება ამ ნივთისაგან, როგორც შემოსავალი. ამასთან, იგი 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.

§5. უზუფრუქტის დადგენა

ა) სახელშეკრულებო და კანონისმიერი უზუფრუქტი

კოდექსი არ განსაზღვრავს უზუფრუქტის დადგენის საფუძვლებს. შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ უზუფრუქტი შეიძლება დადგინდეს კანონის საფუძველზე ან პირის ნებით. ქართულ პრაქტიკაში გავრცელებულია კანონით უზუფრუქტის დადგენის შემთხვევები, მაგალითად, როდესაც სახელმწიფო სასწავლო დაწესებულებებს,¹¹⁶¹ საგანმანათლებლო საქმიანობის განსახორციელებლად უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით გადასცემს შენობა - ნაგებობებს. უზუფრუქტის წარმოშობას კანონი ფორმალურ მოთხოვნებსაც უყენებს. უზუფრუქტის დადგენისას გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების ნასყიდობის მიმართ, შესაბამისად უზუფრუქტი, როგორც სანივთო უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის შემდეგ.

ბ) სასყიდლიანი და უსასყიდლო უზუფრუქტი

უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი და უსასყიდლო. უსასყიდლო უზუფრუქტი უფრო მეტად გავრცელებულია საოჯახო ურთიერთობებში. სახელმწიფოს მხრიდან შენობა ნაგებობების საჯარო სამართლის იურიდიული პირებისათვის გადაცემისას, ასევე ჭარბობს უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაცემის შემთხვევები.

გ) უზუფრუქტის საგნის აღწერა და დაზღვევა

უზუფრუქტის დაწყების წინ მხარეებს შეუძლიათ აღწერონ უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტის მდგომარეობა. ამასთან, აღწერის „ვალდებულებას“ კანონი არ იცნობს, რაც შეიძლება გამომდინარეობდეს იმ გარემოებიდან, რომ ზოგ შემთხვევაში უზუფრუქტს აქვს „ოჯახური ხასიათი“, როდესაც მისი დადგენა ხდება ოჯახის წევრებს შორის. ასეთ შემთხვევაში მხარეებს

¹¹⁶¹ მაგალითად, სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტს, სარკინიგზო ტრანსპორტის კოლეჯს და სხვა.

შორის არსებობს განსაკუთრებული ნდობა, და ნივთის აღწერა სავალდებულო არ არის. სხვა შემთხვევაში, გაუგებრობის თავიდან ასაცილებლად, სასურველია უზუფრუქტით გადაცემული ნივთის აღწერა. უზუფრუქტუარი ასევე ვალდებულია უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე დააზღვიოს ნივთი, თუ ეს გათვალისწინებულია კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით. ამასთან, თუკი უზუფრუქტის საგანი არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი და უზუფრუქტუარი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოა, ნივთის დაზღვევა არ არის სავალდებულო.

წმ. უზუფრუქტუარის უფლებრივი მდგომარეობა

დამკვიდრებული შეხედულებით, უზუფრუქტუარი და სარგებლობის გარეშე დარჩენილი მესაკუთრე ერთმანეთისგან დამოუკიდებელნი არიან. უზუფრუქტუარი განაგებს ნივთს და მისგან იღებს ნაყოფს და სარგებელს. მესაკუთრე კი ვერ ახორციელებს ნივთზე ვერავითარ უფლებამოსილებებს და ელოდება უზუფრუქტის ვადის ამონურვას. ბუნებრივია, ნივთის ნორმალური სამეურნეო მოვლისა და მიმდინარე ხარჯების ანაზღაურების, მათ შორის, მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების შესრულების ვალდებულება უზუფრუქტუარს ეკისრება. ამასთან, იგი პასუხს არ აგებს ნივთის ნორმალური ცვეთისთვის. ზოგიერთ შემთხვევაში უზუფრუქტუარს გარკვეული ტიპის მოქმედებების განსახორციელებლად მესაკუთრის თანხმობა ესაჭიროება, ასეთია, მაგალითად სარგებლობის მიზნის შეცვლის საკითხი. უზუფრუქტუარს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არა აქვს უფლება შეცვალოს სარგებლობის მიზანი (სსკ, მუხლი 245 II).

ა) გამოყენება და სარგებლობა

უზუფრუქტუარს გააჩნია usus და fructus, ანუ მას შეუძლია თავად ისარგებლოს ნივთით და მიიღოს მისი ნაყოფი ან სარგებელი. თუკი მან სხვა პირს გადასცა მისი სარგებლობით უფლება, მაგალითად, გააქირავა: ასეთ შემთხვევაში Fructus იქნება ქირავნობის საფასური. მაგრამ მას არ აქვს, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, უფლება იმაზე, რაც ნივთის სარგებლობის მიზანს შეეხება და რაც მან უცვლელად უნდა შეინარჩუნოს.

ბ) მიმდინარე კონტროლი

სარგებლობის უფლებიდან გამომდინარე, უზუფრუქტუარი ფაქტობრივად იღებს უძრავი ნივთის მართვის უფლებას, რომლის მასშტაბების განსაზღვრა არც ისე მარტივია, რადგან თავად ცნება, ნივთის მართვა, ეკონომიკურ იდეას ეფუძნება: უძრავი ნივთის მართვა, წარმოადგენს ისეთი სახის ქმედებას, რომელიც მიზნად ისახავს ქონებიდან სარგებლის მიღებას. ამას-

თან, თუ ნივთი განადგურდა ან დაზიანდა, ან მის შესანახად საჭირო გახდა გაუთვლისწინებელი ხარჯების განწევა, უზუფრუქტუარი ვალდებულია, ამის თაობაზე დაუყოვნებლივ აცნობოს მესაკუთრეს. იგი ვალდებულია ითმინოს ის ღონისძიებები, რასაც განახორციელებს მესაკუთრე შექმნილი გარემოებების თავიდან ასაცილებლად. თუ უზუფრუქტუარმა თავად განახორციელა ამ ტიპის მოქმედებები, მას შეუძლია შემდგომში ან მესაკუთრეს მოსთხოვოს კომპენსაცია, ან უზუფრუქტის დასრულების შემდეგ მოაშუროს უძრავ ნივთს ის საგნები, რაც ამგვარი მოქმედებებით შესძინა.

გ) *Salva rerum substantia* – სუბსტანცია უნდა შენარჩუნდეს

პრინციპში, უზუფრუქტის უფლება არ აძლევს უზუფრუქტუარს უფლებას ჩაერიოს ნივთის სუბსტანციაში და შეცვალოს იგი.¹¹⁶² უზუფრუქტუარს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არ შეუძლია ნივთის სუბსტანციის ცვლილება, მან მხოლოდ უნდა „მიიღოს სარგებელი“. ეს ვალდებულება ფართოდ არის გაგებული: უზუფრუქტუარმა არა მხოლოდ არ უნდა დააზიანოს ნივთი, არამედ მას არ შეუძლია მესაკუთრის თანხმობის გარეშე სარგებლობის მიზნის შეცვლა მისი სხვაგვარი გამოყენებით. უზუფრუქტუარს არ შეუძლია არც ნივთის მატერიალური გარდაქმნა. ამასთან, თუკი ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებში უზუფრუქტუარი გაასხვისებს ცალკეულ საგნებს, მაშინ გასხვისებული საგნების ადგილი უნდა დაიკავოს მის მიერ შეძენილმა საგნებმა.

დ) მესაკუთრის უფლებრივი მდგომარეობა

უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე მესაკუთრის უფლება ძალზე შეზღუდულია, რადგან მას არ შეუძლია არც ამ ნივთით სარგებლობა და არც მისი გამოყენება; იგი არ იღებს სარგებელსა და ნაყოფს, მიმღებს წარმოადგენს უზუფრუქტუარი. მას აქვს მხოლოდ უზუფრუქტის შენარჩუნებით ნივთის გასხვისების უფლება. ეს იმით აიხსნება, რომ უზუფრუქტი არის სანივთო უფლება, რომელიც ნივთს „თან მისდევს“.

§7. უზუფრუქტის გაუქმება

უზუფრუქტი უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან ოურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო უზუფრუქტი დადგენილი. უზუფრუქტი უქმდება, თუ იგი გარკვეული ვადით იყო დადგენილი, ან ასევე შესაძლოა უზუფრუქტის დასრულება, მხარეების მიერ, დაუკავ-

¹¹⁶² შეად. Ring, Grziwotz, Keukenschrijver, BGB, Sachenrecht, Band 3, 4. Aufl., Deutschland, 2016, 1132.

შირდეს გარკვეული პირობის დადგომას.¹¹⁶³ ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ არსებული დატვირთვის გაუქმების თაობაზე მონაცემები აისახოს საჯარო რეესტრში. უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი მესაკუთრეს. ამასთან, უზუფრუქტი ისპობა, თუ იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება.

¹¹⁶³ შეად. Ring, Grziwotz, *Keukenschrijver*, BGB, Sachenrecht, Band 3, 4. Aufl., Deutschland, 2016, 1134.

თავი III. სერვიტუტი

§1. მოკლე მიმოხილვა

სერვიტუტი არის ერთი მიწის ნაკვეთის/ან სხვა უძრავი ქონების დატვირთვა სხვა მიწის ნაკვეთის/ან სხვა უძრავი ქონების სასარგებლოდ. სერვიტუტის ცნება გარკვეულწილად არქაული ხასიათისაა და რომის სამართლიდან მომდინარეობს. ერთი მიწის ნაკვეთის მეორისადმი დაქვემდებარება, რომელიც გათვალისწინებულია სერვიტუტით, არსებითად არის ტვირთი მომსახურე მიწის ნაკვეთისათვის დომინანტი მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ. რომელიც ორისტები სერვიტუტის არაერთ სახეობას იცნობდნენ, მათ შორის უზუფრუქტი და სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება სერვიტუტის ნაირსახეობად განიხილებოდა.¹¹⁶⁴ თანამედროვე ქართულ სამართალში უზუფრუქტი ცალკე უფლების სახით არსებობს, ხოლო სარგებლობისა და ცხოვრების უფლებას პირად სერვიტუტთან აიგივებენ.¹¹⁶⁵ ის, რომ ერთი მიწის ნაკვეთი უნდა ჩადგეს მეორე მიწის ნაკვეთის სამსახურში არის შეუცვლელი ელემენტი სერვიტუტის სამართლებრივ კონსტრუქციაში. ეს უფლება საშუალებას იძლევა მოახდინო სერვიტუტით დატვირთული უძრავი ქონების ექსპლუატაცია სხვა მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ. ამ სამართლებრივი კონსტრუქციის მეშვეობით, ერთი მიწის ნაკვეთის მეორე მიწის ნაკვეთის სამსახურში ჩაყენებით, ხდება უძრავი ნივთის ეკონომიკური სარგებლიანობის გაზრდა. დომინანტი, ძირითადი მიწის ნაკვეთის უპირატესობა იმაში მდგომარეობს, რომ მომსახურე მიწის ნაკვეთი მისი ეკონომიკური სარგებლიანობის გაზრდას ემსახურება. ამდენად, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს (სსკ, მუხლი 248 I).

სერვიტუტის უფლება, მოუხედავად მისი უკვე ნახსენები არქაული ხასიათისა, მაინც ინარჩუნებს აქტუალურობას, რასაც ქართული პრეცედენტული სამართალიც მოწმობს. თუმცა, სახელმწიფოს მხრიდან გარკვეული სფეროების დაქვემდებარებამ, მთელი რიგი მიმართულებით ამ სამართლებრივი კონსტრუქციის გამოყენების ფარგლები შეზღუდა. ეს შეიძლება ითქვას წყალმომარაგების საკითხზე, ასევე სამშენებლო სფეროში არსებულმა რეგულირებებმა სერვიტუტის მნიშვნელობა შეამცირა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს სერვიტუტის ლეგალურ დეფინიციას, რომელიც შემდეგნაირად არის ფორმულირებული: (1)

¹¹⁶⁴ შეად. *Terré, Simler*, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 761.

¹¹⁶⁵ შეად. *ბ. ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 253.

მინის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მინის 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.

თავად ამ დეფინიციით შეიძლება გამოიყოს სერვიტუტის სამი ელემენტი: (ა) დამზმარე, დაქვემდებარებული, მომსახურე უძრავი ნივთის დატვირთვა, რომელიც ხორციელდება (ბ) სხვა, ძირითადი, დომინანტი მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ და (გ) ეს მინის ნაკვეთები უნდა ეკუთვნოდეთ სხვადასხვა მესაკუთრეებს.

დაქვემდებარებული მინის ნაკვეთის დატვირთვა შეიძლება გამოიხატოს სხვადასხვა ფორმით, კერძოდ, შესაძლოა შემცირდეს დაქვემდებარებული მინის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებები: იგი შეიძლება ვალდებული იყოს გაატაროს პირი ან პირები მისი ნაკვეთის გავლით ძირითად მინის ნაკვეთზე, ან თავი შეიკავოს მშენებლობისაგან. აქაც სახეზეა საკუთრების უფლების დანაწევრება, რადგან ერთი მინის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებამოსილების შემცირების ხარჯზე გაზრდილია სხვა მესაკუთრის პრეროგატივები.¹¹⁶⁶ ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ აქ საუბარი არ არის მესაკუთრეთა უფლებამოსილებების მარტივ ზრდაზე, რადგან რეალურად დატვირთვა ხორციელდება მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ და იზრდება მინის ნაკვეთთან დაკავშირებული უპირატესობები და არა მესაკუთრის, როგორც პირის უფლებამოსილებანი. დაქვემდებარებული მდგომარეობა არის თავად სასერვიტუტო ურთიერთობის ხასიათი.¹¹⁶⁷ ამასთან დამკვიდრებული შეხედულებით, მომსახურე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ შეიძლება დაეკისროს პოზიტიური პირადი ვალდებულებები: მისი ვალდებულება გარკვეულწილად პასიური სახისაა, იგი ვალდებულია ითმინოს გარკვეული ზემოქმედებანი ან გარკვეული სიტუაციური მოცემულობა. კლასიკური გაგებით სერვიტუტი არ შეიძლება მდგომარეობდეს რამის კეთებაში (*Servitus in non-potest*), არამედ გამოიხატება პასიურ მხარდაჭერაში.¹¹⁶⁸ უძრავ ნივთთან კავშირი იმითაც ძლიერდება, რომ ეს მოცემულობა და ძირითადი-მომსახურე მინის ნაკვეთების რეჟიმი გადაცემადია და უწყვეტად არის დაკავშირებული მინის ნაკვეთებთან. დასაზუსტებელია,

¹¹⁶⁶ შეად. *Terré, Simler*, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 763.

¹¹⁶⁷ შეად. *Mathieu*, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 267.

¹¹⁶⁸ შეად. *Terré, Simler*, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 763.

რომ სერვიტუტით შეიძლება დატვირთოს უძრავი ნივთი. ამ შემთხვევაში სასერვიტუტო დატვირთვა ვრცელდება როგორც მიწაზე, ისე შენობაზე, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე.

§2. სხვადასხვა მესაკუთრისადმი კუთვნილება

მნიშვნელოვანია, რომ სერვიტუტი გულისხმობს ორი მიწის ნაკვეთის არსებობას, რომელიც, ამასთან ერთად, სხვადასხვა მესაკუთრეს უნდა ეკუთვნოდეს. ორი მიწის ნაკვეთის შორის შესაძლოა არსებობდეს სიტუაცია, რომელიც წააგავს სასერვიტუტო ურთიერთობას თავისი კონფიგურაციით, როდესაც ერთი მიწის ნაკვეთი სარგებლობს მეორე მიწის ნაკვეთის უპირატესობებით (გზის უფლება, საქონლის გატარების უფლება და ა.შ). ანალოგიურად, კერძო პირს შეუძლია მიიღოს ზომები და ერთი მიწის ნაკვეთი ჩააყენოს მეორე მიწის ნაკვეთის სამსახურში, რამაც შესაძლოა მოიტანოს ერთი მიწის ნაკვეთის მხრიდან მეორისადმი დაქვემდებარების გაჩენა, მაგრამ ასეთი მოცემულობები ყოველთვის ვერ შეფასდება სერვიტუტად. ჯერ კიდევ რომის სამართალში მოქმედებდა პრინციპი - „Nemini res sua servit“ – არავის არ შეუძლია გააჩნდეს სერვიტუტი საკუთარ მიწაზე. ამდენად, დაქვემდებარებული და დომინანტი მიწის ნაკვეთის/ან სხვა უძრავი ქონების სხვადასხვა პირისადმი კუთვნილება სერვიტუტის არსებობის აუცილებელი პირობაა.¹¹⁶⁹ ამდენად, თუკი მიწის ნაკვეთები, რომელიც დატვირთული იყო სერვიტუტით ერთი და იგივე პირის ხელში აღმოჩნდა, სერვიტუტი წყდება. ამასთან, ამ პრინციპის მოქმედების სფერო მკაცრად არის განსაზღვრული. ის გამოიყენება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ორი მიწის ნაკვეთი მთლიანად მიეკუთვნება ერთ მესაკუთრეს. სასერვიტუტო დატვირთვა დაკავშირებულია დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთთან, მაშინ, როდესაც პოზიტიური თვალსაზრისით, იგი სარგებლის მომტანია დომინირებული მიწის ნაკვეთისათვის.¹¹⁷⁰ სერვიტუტის არსებობა დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული, თუკი ერთი მიწის ნაკვეთის ექსკლუზიური მესაკუთრე არის მეორე დაკავშირებული მიწის ნაკვეთის მხოლოდ თანამესაკუთრე.¹¹⁷¹ ასევე, არ უნდა ქმნიდეს პრობლემას შემთხვევები, როდესაც ერთი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის ოურიდიული პირი, რომლის დამფუძნებელიც არის მეორე მიწის ნაკვეთის ერთპიროვნული მესაკუთრე.

§3. პირთა სიმრავლე, მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგები

სამართლებრივად, მიწის ნაკვეთების გაყოფას შეიძლება მოჰყვეს არსებული

¹¹⁶⁹ შდრ. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 637, 1242.*

¹¹⁷⁰ შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 265.*

¹¹⁷¹ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 765.*

დატვირთვის გადანაწილება გაყოფილ მიწის ნაკვეთებზე. ამდენად, იქმნება სერვიტუტები, რომლებიც ამოქმედდებიან მხოლოდ ამ გაყოფის მომენტიდან. ამასთან ამ ჰიპოთეზას სჭირდება სხვა სახის სიზუსტე. თუკი სერვიტუტის ცნება გულისხმობს როგორც მიწიშუშ, ორი მიწის ნაკვეთისა და შესაბამისად ორი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის არსებობას, პლურალიზმი თავიდანვე არ არის გამორიცხული. ამასთან, ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთი შეიძლება გამოყენებულ იქნას რამდენიმე დომინირებული მიწის ნაკვეთის ინტერესებში და პირიქით. სწორედ ისევე, როგორც რამდენიმე მიწის ნაკვეთი შესაძლოა იყოს ერთდროულად ურთიერთმომსახურე და დომინირებული მიწის ნაკვეთი. არსებობს რა ორი ან მეტი დომინირებული და მომსახურე მიწის ნაკვეთი, ისინი ხშირ შემთხვევაში ერთმანეთთან არიან შეხებაში. თუმცა, მხოლოდ სიახლოვე ან შემხებლობა არ არის სერვიტუტის არსებობის მანიშნებელი, მაგრამ სერვიტუტის ზოგიერთი სახე შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს შორის. სხვა სახის სერვიტუტები (მაგალითად მშენებლობის აკრძალვა, როგორც სერვიტუტი), შეიძლება არსებობდეს ისეთ მიწის ნაკვეთებს შორის, რომლებიც ერთმანეთის მომიჯნავედ განთავსებული არ არის.

საყურადღებოა, რომ-თუ დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთი მთლიანად არის დატვირთული სერვიტუტით, როდესაც მიწის ნაკვეთი იყოფა, დაუშვებელია სერვიტუტი გაქრეს ერთი მესაკუთრისათვის და დარჩეს სხვა მესაკუთრეებისათვის. ამასთან, თუ სერვიტუტი მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა, დატვირთული მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემდეგაც მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც არ იყო სერვიტუტი, მისგან თავისუფალი დარჩება (სსკ, მუხლი 251). თუკი დომინირებული მიწის ნაკვეთი უნდა გაიყოს, მიწის ნაკვეთების გაყოფის შემდეგ, დომინირებული მიწის ნაკვეთის ახალ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს გადაეცემა მიწასთან დაკავშირებული შესაბამისი უფლებები. ეს უფლებები დროში შეზღუდული არ არის და სერვიტუტი გაგრძელდება სიმეტრიულად, თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. ამ დროს სერვიტუტის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ ეს არ გააუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას (სსკ, მუხლი 250).

§4. სერვიტუტის დამხმარე და მუდმივი ხასიათი

სამოქალაქო კოდექსის 248-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს. ამდენად, ერთი მიწის ნაკვეთის/უძრავი ქონების მეორისადმი დაქვემდებარება, იმანენტურია

სასერვიტუტო ურთიერთობისთვის¹¹⁷² და ვერ მოხდება ამ დაქვემდებარების ძირითადი მინის ნაკვეთისაგან გამოცალკევება. ეს უფლება არ შეიძლება განხილულ იქნეს ამ მინის ნაკვეთისაგან დამოუკიდებლად, ვერ მოხდება მისი ცალკე გასხვისება, ან გაქირავება, ან სხვაგვარი დატვირთვა. ეს უფლება არის ამ მინის ნაკვეთთან არსებითად დაკავშირებული, შესაბამისად ის მიჰყვება ძირითადი მინის ნაკვეთს ნებისმიერი მესაკუთრის ხელში.

სერვიტუტის მუდმივი ხასიათი არის მხოლოდ შედეგი: ერთხელ დადგენილი დომინირებული მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ, სერვიტუტი, პრინციპში, არის მუდმივი. თუმცა, მხარეთა ნებით, შესაძლებელია დადგინდეს დროებითი სერვიტუტებიც, ან შეწყდეს არსებული სერვიტუტები. ფრანგულ სამართალში მთელი რიგი გარემოებების არსებობისას, მათ შორის, მაგალითად სერვიტუტის 30 წლიანმა გამოუყენებლობამ, შეიძლება გამოინიშნოს სერვიტუტის უსარგებლობა.¹¹⁷³ ეს შემთხვევები, უფრო წარმოადგენს მხარეთა ინტერესებისა და გარემოებებისადმი ადაპტირების შემთხვევებს და არ ცვლის სერვიტუტის არსს. კერძოდ კი იმას, რომ ერთხელ დადგენილი სერვიტუტი არ ექვემდებარება გაქრობას. დაქვემდებარებული მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ შეუძლია გაანთავისუფლოს მისი მინის ნაკვეთი თუნდაც თანხის გადახდით, თუკი დომინირებული მინის ნაკვეთის მესაკუთრე არ არის ამაზე თანახმა.

§5. კლასიფიკაცია

სერვიტუტის კლასიფიკაცია ხდება სხვადასხვა კრიტერიუმით: მათი წყაროსა და დადგენის საშუალებების გათვალისწინებით განასხვავებენ ბუნებრივ სერვიტუტებსა¹¹⁷⁴ და მესაკუთრეთა ნებით დადგენილ სერვიტუტებს. სერვიტუტის დანიშნულებიდან გამომდინარე ცნობილია კერძო სარგებლობისა და საჯარო სარგებლობის სერვიტუტები; რომის სამართალი იცნობდა ასევე სასოფლო და საქალაქო სერვიტუტებს; ასეთი დაყოფა დღეს აზრს მოკლებულია,¹¹⁷⁵ რადგან არავითარი სხვაობა სასერვიტუტო რეჟიმის დადგენის ან შემდგომი კუთხით არ არსებობს.

სასერვიტუტო ტვირთს ზოგ შემთხვევაში მუდმივი, განუწყვეტელი ხასიათი აქვს, მაგალითად, წყალმომარაგების ან საკანალიზაციო დაკავშირების

¹¹⁷² შეად. *Mathieu, Droit Civil, Les Biens, Sirey, 2013, 267.*

¹¹⁷³ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 767.*

¹¹⁷⁴ ბუნებრივი სერვიტუტები ისეთი სერვიტუტებია, რომელიც დგინდება ადგილზე არსებული ბუნებრივი გარემოებების მიზეზით. ასეთებს მიეკუთვნება, მაგალითად სადრენაჟო სერვიტუტები.

¹¹⁷⁵ შეად. *Terré, Simler, Droit civil, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 771.*

მიზნებისათვის არსებული სერვიტუტი. მშენებლობის აკრძალვა, შეიძლება ასევე არსებობდეს როგორც სერვიტუტი, მაგალითად ხედის შენარჩუნების მიზნით სახლის წინ მხოლოდ გარკვეული სიმაღლის ნაგებობის აშენების დაშვება. ასეთი სერვიტუტი თითქოს არც არის ხილული, მაგრამ არის მიზნული დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთთან ისე, რომ მის მესაკუთრეს ავალდებულებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. შეიძლება ასევე ერთმანეთს დავუპირისპიროთ პოზიტიური და ნეგატიური სერვიტუტები. პირველი იძლევა უფლებას განახორციელო გარკვეული ქმედება, რომელიც სხვისი მიწის ნაკვეთზე გადადის (გზის უფლება ან წყლის მილის გატარების უფლება). მაშინ, როდესაც მეორე მოითხოვს მხოლოდ თავის შეკავებას (მაგალითად არ ააშენო). თუმცა ასეთი დიფერენციაცია, საერთო ჯამში წარმოადგენს მხოლოდ უბრალო დაკვირვებას, მათ სამართლებრივ რეჟიმებზე მინიმალური გავლენით.

წმ. სერვიტუტის დადგენა

მხარეთა სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე სერვიტუტი შეიძლება დადგენილ იქნას მხარეთა ნებით, სხვადასხვა სიტუაციური საჭიროებებიდან გამომდინარე. კანონის საფუძველზე დადგენილი სერვიტუტის შემთხვევაში მისი შინაარსი გამომდინარეობს იმ საკანონმდებლო აქტიდან, რომელიც ადგენს სერვიტუტის რეჟიმს, ტვირთის მოცულობა კი დამოკიდებულია იმ შეთანხმებაზე, რომელმაც წარმოშვა უფლება. ამასთან, სერვიტუტის შინაარსის დადგენისას მოსამართლე ვალდებულია სადამფუძნებლო აქტსა და მხარეთა ნებით დადგენილი სერვიტუტის შემთხვევაში ხელშეკრულებაში ეძებოს სერვიტუტის უფლების შემადგენლობა. განვითარებამ, რომელიც განიცადა გარემომ, შესაძლოა შეცვალოს ის ინტერესთა ბალანსი, რაც თავდაპირველად იყო ჩადებული სასერვიტუტო ურთიერთობაში.

ხელშეკრულება, რომლითაც ხდება სერვიტუტზე შეთანხმება, უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და მხოლოდ ამის შემდეგ არის სახეზე სერვიტუტის სანივთო უფლება. ამდენად, ორი მიწის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრე შეიძლება შეთანხმდეს, ერთი მიწის ნაკვეთის/უძრავი ქონების დატვირთვაზე მეორე მიწის ნაკვეთის/უძრავი ქონების სასარგებლოდ. ეს დატვირთვა შეიძლება იყოს სასყიდლიანი ან უსასყიდლო, რაც ასევე მხარეთა გადასაწყვეტია.

იმის მიხედვით თუ რა სახის სერვიტუტია სახეზე განსხვავებულია მხარეთა ვალდებულებებიც. მაგალითად პოზიტიური სერვიტუტი გულისხმობს დამხმარე მიწის ნაკვეთზე ზემოქმედების შესაძლებლობას, მაგალითად გზის

უფლება, რასაც მიეყვართ დამხმარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ვალდებულებასთან არ გაუწიოს წინააღმდეგობა ასეთი სარგებლობის პოზიტიურ აქტებს, რაც გამომდინარეობს, ამ სერვიტუტის ტვირთის ნორმალური განხორციელებიდან. სხვა ვალდებულება მდგომარეობს თმენაში, რომელიც ეკისრება დამხმარე მიწის ნაკვეთს და გულისხმობს არ განახორციელო ისეთი მოქმედებები, რაც შეადგენს სერვიტუტის შინაარსს. დანარჩენ ნაწილში, დამხმარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ინარჩუნებს ყველა იმ უფლებამოსილებას, რაც გამომდინარეობს მისი საკუთრების უფლებიდან. ამდენად, დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ძირითადად აქვს პასიური ვალდებულება, ითმინოს მიწის ნაკვეთის დაქვემდებარებული მდგომარეობა და პატივი სცეს სერვიტუტის უფლებას. მას არა აქვს უფლება განახორციელოს ისეთი ქმედება, რასაც შეიძლება მოჰყვეს დომინანტი მიწის ნაკვეთისათვის სარგებლიანობის შემცირება ან რაიმე სხვა სახის უხერხულობა. ამ ნეგატიურ ვალდებულებას შეიძლება ჰქონდეს სხვადასხვაგვარი ასპექტები, რაც დამოკიდებულია სერვიტუტის ხასიათზე.

წმ. პირადი სერვიტუტი – არასაკუთრებითი სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება

ა) პირადი სერვიტუტი – ზოგადი ხასიათი

სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლი იძლევა პირადი სერვიტუტის ლეგალურ დეფინიციას. ამ დეფინიციით: 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. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ასეთი შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემა.

ამდენად, პირადი სერვიტუტი უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლების კატეგორიათა რიცხვს განეკუთვნება, რომელიც ითვალისწინებს შენობის ან მისი ნაწილის უფლებამოსილი პირის სასარგებლოდ საცხოვრებლის უფლებით დატვირთვის შესაძლებლობას.¹¹⁷⁶ ამასთან, ამ უფლებას აქვს წმინდა პერსონალური ხასიათი. კერძოდ, მხოლოდ კონკრეტული პირია უფლებამოსილი

¹¹⁷⁶ საყურადღებოა, რომ თუკი ხელშეკრულება ითვალისწინებს მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი სახლის ან მისი ნაწილის დატვირთვას სერვიტუტის უფლებით, იგი არ მოიცავს იმავე მიწის ნაკვეთზე მდებარე სხვა დაქვემდებარებულ ნაგებობებს და იქ ცხოვრების უფლებას. მიერთების თეორია პირადი სერვიტუტის უფლების მქონე პირის სასარგებლოდ არ უნდა განიშარტოს, შეად. ფრანგულ სამართალში, *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, *Méga Code Civil*, Paris, 2012, Art. 628, 1239.

ისარგებლოს ამ უფლებით და მისი სიცოცხლის მანძილზე, ასევე მისი ოჯახის წევრები.

უფლებამოსილი პირის გარდაცვალების შემდეგ, პირადი სერვიტუტი წყდება და უფლებამოსილი პირის მემკვიდრეებიც კი, არ არიან უფლებამოსილი გამოიყენონ შენობა ან შენობის ნაწილი ბინად. ზოგიერთი ქვეყნის სამართალი ცალკე აწესრიგებს სარგებლობისა და საცხოვრებლის უფლებას¹¹⁷⁷ ხოლო ქართულ სამართალში მისი შესატყვისი ინსტიტუტი არის პირადი სერვიტუტის უფლება. ამდენად, პირადი სერვიტუტი არის უფლება, რომელსაც, სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების მსგავსად,¹¹⁷⁸ ახასიათებს *intuitu personae* (პიროვნული/პერსონალური ხასიათი). ისევე, როგორც უზუფრუქტის შემთხვევაში, თანამედროვე ოურისპრუდენცია ცდილობს, *intuitu personae* იყოს ნაკლებად მკაცრი და პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში აფართოვებს უფლებამოსილ პირთა წრეს - მასში უფლებამოსილი პირის ოჯახის წევრების შემოყვანით.¹¹⁷⁹

უნდა ითქვას, რომ პირადი სერვიტუტით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლება ძალიან ჰგავს უზუფრუქტს: იგი იძლევა ისეთივე სახის უფლებას ნივთზე, თუმცა შედარებით შეზღუდულს, იმ მიზეზით, რომ გამოყენების უფლება არის პირადი ან/და ოჯახური ხასიათის. ეს უფლება შეიძლება დავახასიათოთ როგორც უზუფრუქტი, რომელიც მხოლოდ ნივთის გამოყენებისა და სარგებლობის მიღების უფლებას იძლევა, უფლებამოსილი პირის და მისი ოჯახის საჭიროების ფარგლებში. ამდენად, პირადი სერვიტუტი პერსონალური საცხოვრებლის პირობით არსებული უფლებაა, ხოლო იმ შემთხვევაში,

¹¹⁷⁷ მაგ. ფრანგულ სამართალში - *Droits d'usage et habitation*, შეად. *Terré, Simler, Droit civil*, Les Biens, 8-e édition, Paris, 2010, 753.

¹¹⁷⁸ შეად. *Malaurie, Aynès*, Les Biens, 5-e édition, Paris, 2013, 285.

¹¹⁷⁹ ვინ მიიჩნევა ოჯახის წევრად, შესაძლოა საკამათო იყოს, მაგალითად ფრანგულ სამართალში იმის გათვალისწინებით, რომ ცხოვრების უფლება, ამ უფლების მქონე პირის პერსონალური ხასიათის უფლებაა, რომელიც დაკავშირებულია მისი ოჯახის წევრებთან და მხოლოდ მათზე ვრცელდება, ერთ ერთ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მოსამართლემ თავისი შინაგანი რწმენის ფარგლებში მიიჩნია, რომ ამ უფლების მქონე პირი არღვევს მითითებული უფლების პერსონალურად და ოჯახის წევრების მიერ გამოყენების ვალდებულებას, როდესაც ნებას რთავს თავის დას დაიკავოს თავისი საცხოვრებელი სადგომი, ასევე, სხვა საქმესთან დაკავშირებით, ასევე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ცხოვრების უფლება პერსონალური ხასიათის უფლებაა, რომელიც ამ უფლებით მოსარგებლე პირის ოჯახის წევრებთან არის დაკავშირებული და მხოლოდ მათზე ვრცელდება, და დაადგინა, რომ ამ თვალსაზრისით, არაპირდაპირი ხაზით ნათესავი მესამე პირად უნდა ჩაითვალოს. ამავე დროს თუ პირს ენიჭება სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება თუნდაც გარდაცვლილი მემკვიდრისაგან, არ შეიძლება ამ მოტივით სადავო გახდეს, რომ ამ უფლების მქონე პირი, რომელიც შემდგომ ზელმეორედ დაოჯახდება, ყოფილი ოჯახის ნაწილს უკვე აღარ წარმოადგენს. შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 633, 1240.

თუკი ხელშეკრულებით არაფერი ეწინააღმდეგება სარგებლობის უფლების მქონე პირის მიერ მესამე პირების იმ საცხოვრებელ სახლში განთავსებას, სადაც თავადაც აგრძელებს ცხოვრებას, წარმოადგენს უზუფრუქტს.¹¹⁸⁰ ამასთან, პირადი სერვიტუტის მაქსიმალური ხანგრძლივობა შეიძლება იყოს უფლებამოსილი პირის სიცოცხლის ხანგრძლივობა.

მაგალითი

ანო და ვანო მეგობრობდნენ. ანომ ვანოს პირადი სერვიტუტის უფლებით გადასცა უფლება ესარგებლა ანოს სხვენზე არსებული ოთახით და გამოეყენებინა იგი სახელოსნოდ. ანოს გარდაცვალების შემდეგ, ანოს მემკვიდრეებს სურვილი გაუჩნდათ გამოეყენებინათ ეს ოთახი სხვა დანიშნულებით. ისინი მიუთითებდნენ უფლების უსასყიდლო ხასიათზე. მიუხედავად უსასყიდლობისა, რადგან პირადი სერვიტუტი ამ სახით „დაფუძნდა“ იგი ამ სახით უნდა გაგრძელდეს უფლებამოსილი პირის სიცოცხლის მანძილზე.

პირადი სერვიტუტი ემორჩილება სერვიტუტის ყველა ნესს, რაც არსებობს მის დადგენასთან დაკავშირებით. ამასთან, პირადი სერვიტუტი, ძირითადად განსხვავდება უზუფრუქტისგან იმით, რომ სახეზეა უძრავ ნივთთან დაკავშირებით გამოხატული *intuitu personae*. უფლების გადაცემა ხდება უფლებამოსილი პირის ან მისი ოჯახისათვის და ამასთან, უზუფრუქტისაგან განსხვავებით, პირადი სერვიტუტის უფლებით მიღებული შენობა ან მისი ნაწილი არ შეიძლება იყოს გაქირავებული ან იჯარით გადაცემული.

მაგალითი

ვანოს სასარგებლოდ პირადი სერვიტუტით დაიტვირთა ერთი ოთახი ვანოს სიცოცხლის მანძილზე. ვანოს თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის ეს ოთახი არ სჭირდება, რადგან აქვს სხვა საცხოვრებელი. ამასთან მას არ სურს ამ უფლების გაუქმება და მიუთითებს მის ხანგრძლივობაზე. ვანოს შვილის მათემატიკის მასწავლებელს არა აქვს საცხოვრებელი თბილისში და ვანო სთავაზობს მას, გადავიდეს საცხოვრებლად ამ ოთახში და ისარგებლოს მის ნაცვლად იქ ცხოვრების შესაძლებლობით. სანაცვლოდ, ვანო სთხოვს მასწავლებელს უფასოდ მოამზადოს მისი შვილები მათემატიკაში.

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ უფლების გამოუყენებლობა არ უნდა იწვევდეს მის შეწყვეტას.¹¹⁸¹ აღსანიშნავია, რომ პირადი სერვიტუტის გადაცე-

¹¹⁸⁰ შდრ. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkkehr, Tisserand-Martin, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 628, 1239.*

¹¹⁸¹ შეად. ფრანგულ სამართალში, უფლების მხოლოდ გამოუყენებლობა არ იწვევს მის შეწყვეტას: *Civ., 10 juin. 1981, B.I. no201; მიითით.: Malaurie, Aynès, Les Biens, 5-e édition, Paris, 2013, 286.*

მა ამ შემთხვევაში არ მომხდარა, სახეზე არ არის არც იჯარა ან ქირავნობა, მაგრამ პირადი სერვიტუტი ასევე არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას, როგორც ნატურით გადახდის საშუალება და არ გულისხმობს ცხოვრებისა და სარგებლობის შესაძლებლობის გამოყენებას სხვა პირების მიერ, გარდა იმ პირებისა, ვის სასარგებლოდაც მოხდა პირადი სერვიტუტის დადგენა. ამდენად პირადი სერვიტუტი გამოიყენება მხოლოდ ექსკლუზიურად უფლებამოსილი პირის ან მისი ოჯახის საჭიროებების ფარგლებში.

საყურადღებოა, რომ სამოქალაქო კოდექსი არაფერს ამბობს პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში ნივთის მოვლასთან დაკავშირებულ ნებსებზე. პირადი სერვიტუტის უზუფრუქტის უფლებასთან მსგავსების გამო, შესაძლებელია ამ უფლებაზე უზუფრუქტის მომწესრიგებელი ნორმების გავრცელება.

მაგალითი

ვანო მძილო პირადი სერვიტუტის უფლება საცხოვრებელ სახლზე სიცოცხლის ბოლომდე. ჩათვალა რა, რომ გარანტირებულად ჰქონდა ეს უფლება, არ შეცვალა გატეხილი მინები, რის შედეგადაც გასასვლელი ამოივსო მცოცავი მცენარეებით და ხელი შეეშალა საკანალიზაციო მილის დაცლას. ასევე მის მიერ არ იქნა მიღებული ზომები ცენტრალური გათბობის სისტემის რადიატორების გაყინვის თავიდან ასაცილებლად, რამაც საბოლოო ჯამში სერიოზული ზიანი მიაყენა შენობას და გამოიწვია მისი სერიოზული გაუარესება. ფრანგული სამართალი ამ ტიპის შემთხვევებს აკვალიფიცირებს როგორც სარგებლობის უფლების ბოროტად გამოყენების შემთხვევებს.¹¹⁸² თუმცა ამის საპირისპიროდ, ზოგ შემთხვევაში ათავისუფლებს უფლებამოსილ პირს მოჭარბებული ტვირთისგან.¹¹⁸³ ერთ-ერთ საქმეზე, რომელშიც უფლებამოსილი პირი (რომლის სასარგებლოდაც მოხდა ფრანგულ სამართალში პირადი სერვიტუტის მსგავსი ცხოვრების უფლების დადგენა), ბინაში შესვლის შემდეგ აღარ უვლიდა ბაღს, სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარგებლეს გააჩნია გარკვეული ვალდებულებები ბინის მოვლასთან დაკავშირებით, მაგრამ ეს არ ვრცელდება, ბაღის მოვლა - შენახვაზე.¹¹⁸⁴ საყურადღებოა ასევე, რომ მოსამართლეს საშუალება უნდა ჰქონდეს, თუკი მხარეები ვერ თანხმდებიან,

¹¹⁸² შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 625, 1236.*

¹¹⁸³ ასევე, მაგალითად, საცხოვრებელ სადგომში ცხოვრების არარსებობის ფაქტი, ისევე როგორც, შესაბამისი სარემონტო სამუშაოების ჩატარებლობა, მოხატულობის გაცვეთილობა და ფარდულის რამდენიმე ფილის ზნარი, არ არის იმ ხასიათის დარღვევები, რაც საქმარისა ცხოვრებისა და სარგებლობის უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტის დასადასტურებლად. ასევე, დაკისრებული დავალიანებების გადაუხდელობა არ შეიძლება გახდეს ამ უფლების შეწყვეტის საფუძველი, თუკი იგი ნივთს არსებით ზიანს არ აყენებს, *შდრ. Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 625, 1237.*

¹¹⁸⁴ შეად. *Malaurie, Aynès, Les Biens, 5-e édition, Paris, 2013, 286.*

საცხოვრებელი ფართით სარგებლობის უფლება შეცვალოს მისი შესაბამისი წილის შესაბამისი რენტის დადგენით უფლებამოსილი პირის სიცოცხლის ბოლომდე. და მართლაც, თუკი მხარეთა შორის არსებული დამოკიდებულების გაუარესება წინააღმდეგობაში მოდის საცხოვრებლის უფლების გამოყენებასთან და თანაცხოვრების გაგრძელება შეუძლებელია, საცხოვრებელი ფართით სარგებლობის უფლების ნატურით აღსრულება შესაძლოა დამაზიანებელი იყოს ორივე მხარისათვის და გონიერულია მისი, მაგალითად, სიცოცხლის ბოლომდე რენტის გადახდაში კონვერტაცია.¹¹⁸⁵ შესაძლოა დასაშვებად მივიჩნიოთ უფლების გარდაქმნა მაშინ, როდესაც, მაგალითად, ბენეფიციარის ჯანმრთელობის მდგომარეობა (მაგალითად, მისი ასაკი), მას აღარ აძლევს საშუალებას, იცხოვროს მითითებულ ადგილას. მნიშვნელოვანია მოსამართლე გამოვიდეს ნორმის ტელეოლოგიური განმარტებიდან და თუ აღნიშნული არ გამოიწვევს ცხოვრების უფლების მასშტაბის შეცვლას, შესაძლოა სწორედ ამ გზით მოხდეს კანონით განსაზღვრული მიზნის მიღწევა.

ამდენად, ფრანგულ სამართალში სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება შესაძლოა შეწყდეს ამ უფლებით სარგებლობის ბოროტად გამოყენების გამო. იმ საკითხის განხილვისას, როდესაც საცხოვრებლით სარგებლობის უფლების მქონე პირი ჩვეულებრივ ვერ ინარჩუნებს უძრავ ქონებას სათანადო მდგომარეობაში და მის მიერ უძრავი ქონებით სარგებლობას შედეგად მოჰყვება ქონების მნიშვნელოვანი დაზიანება, საქმის არსებითად განმხილველი მოსამართლეები უფლებამოსილი არიან საკუთარი შეხედულებებისამებრ სუვერენულად შეაფასონ საცხოვრებლით სარგებლობის უფლების ბოროტად გამოყენების შედეგები და მიიღონ გადაწყვეტილება უფლების ეკვივალენტით განხორციელების ან აღნიშნულის საფუძველზე სარგებლობისა და საცხოვრებლის უფლების შეწყვეტის შესახებ. პასუხისმგებლობა შესაძლოა განისაზღვროს კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით და შესაძლოა გამოიხატოს საცხოვრებლის უფლების მქონე პირის გარდაცვალებამდე ყოველწლიური რენტის (შემოსავლის) გადახდით. პასუხისმგებლობის აღნიშნული ზომა დადგენილია საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 618-ე მუხლის და 625-ე მუხლების საფუძველზე.

მნიშვნელოვანია პირადი სერვიტუტის უფლების მოცულობის საკითხი, ვინ არის ვალდებული იზრუნოს სერვიტუტის საგანზე - შენობაზე ან მის ნაწილზე და გასწიოს ნორმალური საცხოვრებელი პირობების შესანარჩუნებლად აუცილებელი ხარჯები. ფრანგულ სამართალში მოქმედებს შემდეგი

¹¹⁸⁵ შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 625, 1237.

ინტერპრეტაციის პრინციპი: ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, უძრავი ქონების მესაკუთრე ვალდებულია ცხოვრების უფლების მქონე პირს, ამ ქონებით სარგებლობის უფლება ნორმალური ცხოვრებისათვის ხელსაყრელი პირობებით სრულად გადასცეს, უნდა განიმარტოს იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც იღებს ვალდებულებას, და მას არ უნდა დაეკისროს საცხოვრებლის შენახვისა და სარგებლობის ხარჯები.¹¹⁸⁶

ბ) პირადი სერვიტუტის შეწყვეტა

პირადი სერვიტუტი შესაძლებელია შეწყდეს უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებით, ან პირადი სერვიტუტის საგნის განადგურებით.¹¹⁸⁷ მაგალითად, ფრანგულ სამართალში სარგებლობის უფლება შეწყდა საგნის განადგურების გამო, როდესაც საქმე ეხებოდა ბარაკული ტიპის საცხოვრებელს, რომელიც იმგვარად დაზიანდა, რომ მისი აღდგენა შეუძლებელი იყო, ასევე, სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების შეწყვეტა შესაძლებელია ამ უფლების ბენეფიციარის გამგზავრების (მისი საცხოვრებელი ადგილიდან საბოლოოდ გადასვლის) შემთხვევაში, ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე, თუკი ხელშეკრულება ასეთ დებულებას ითვალისწინებს.¹¹⁸⁸

პირად სერვიტუტზე უარის თქმის შემთხვევებში აუცილებელია არაორაზროვანი ნების გამოხატვის არსებობა. პირადი სერვიტუტის შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში როდესაც უძრავი ქონების დატოვება და სარგებლობის უფლების უარყოფა ამ უფლებით მოსარგებლის მიერ ხდება ნების არაორაზროვანი გამოვლენით, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. პირადი სერვიტუტის გამოუყენებლობის ფაქტი არ უნდა იწვევდეს მის შეწყვეტას.¹¹⁸⁹ ფრანგულ სამართალში, მხოლოდ ის ფაქტი, რომ პირი უბრალოდ არ ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში, არ წარმოადგენს სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების უარყოფას, სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების მქონე პირის მოხუცებულთა თავშესაფარში გადასვლის ფაქტი, არ შეიძლება გახდეს საცხოვრებლით სარგებლობის უფლების შეწყვეტისათვის საკმარისი საფუძველი, მაშინ როდესაც არ არსებობს მისი მხრიდან ნებაყოფლობით გამოხატული თანხმობა სარგებლობის უფლების უარყოფასთან დაკავშირებით, იმ პირობებში, როდესაც მას ყოველთვის შეუძლია მოხუცებულთა თავშესაფარში ცხოვრების დასრულება და თავის

¹¹⁸⁶ შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 628, 1239.

¹¹⁸⁷ შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 625, 1237.

¹¹⁸⁸ იქვე. 1237.

¹¹⁸⁹ შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 625, 1237.

საცხოვრებელ სახლში დაბრუნება. ამდენად, არც ერთი აქტი არ შეიძლება შეიცავდეს ისეთ პირობას, რომელიც პირის საცხოვრებლით არსარგებლობის შემთხვევაში მისი ამ უფლების შეწყვეტის შესაძლებლობას ითვალისწინებს. სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების უარყოფის არარსებობა სახეზეა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოხუცებულთა თავშესაფარში ყოფნის მსგავსად პირი გარკვეული პერიოდის განმავლობაში შესაბამის სამკურნალო დანესებულებაში იმყოფება.

გ) უფლების გადაცემისა და გაქირავების აკრძალვა

შენობის ან მისი ნაწილის მესამე პირებისათვის მიქირავების შემთხვევაში, პირადი სერვიტუტის უფლების მქონე პირი ჩადის სამართალდარღვევას, შედეგად, უფლება შესაძლოა შეწყდეს. 253-ე მუხლის მეორე ნაწილი უფლებამოსილ პირს უკრძალავს ამ უფლების ჩანაცვლებას, მესამე პირისათვის მისი გადაცემის ან მიქირავების გზით. უფლებამოსილმა პირმა ეს უფლება უნდა განახორციელოს მხოლოდ იმ მოცულობით, რაც მისი და მისი ოჯახისათვის საჭირო მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად არის აუცილებელი. ამასთან, პირადი სერვიტუტის უფლების მქონეს შეუძლია ოჯახის წევრებთან ერთად გამოიყენოს მისი ეს უფლება, მაგრამ არ შეუძლია ნათესავით ჩანაცვლოს ამ უფლებით სარგებლობა, რაც უფლების შეწყვეტას გამოიწვევს.¹¹⁹⁰ საყურადღებოა, რომ ფრანგულ სამართალში საცხოვრებლით სარგებლობის უფლების მქონე პირს, რომელიც მის ამ უფლებას ახორციელებს, შეუძლია ამ უფლების ბოროტად გამოყენების გარეშე, თავშესაფარი მისცეს მისთვის სასურველ ნებისმიერ პირს, რომელიც მასთან ერთად თანაცხოვრების უფლებით ისარგებლებს. მაგრამ თუკი ცხოვრების უფლების მქონე პირი ამ უფლებით პერსონალურად არ ისარგებლებს და მესამე პირს დაუთმობს შესაძლებლობას დაიკავოს მისი საცხოვრებელი ადგილი, ამით იგი მოახდენს მისი ცხოვრების უფლების გადაცემას 631-ე და 634-ე მუხლების დარღვევით.

დ) გაუსხვისებლობის შესახებ ნორმის კანონიერება

პირი, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა პირადი სერვიტუტის დადგენა, იღებს შენობის ან მისი ნაწილის თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის ბინად გამოყენების უფლებას. უფლების პერსონალური ხასიათის გამო იგი კანონიერად არის განმტკიცებული გაუსხვისებლობის დებულებით, რომლის თანახმადაც ასეთი შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემათ.

¹¹⁹⁰ შეად. *Henry, Venandet, Jacob, Wiederkehr, Tisserand-Martin*, Méga Code Civil, Paris, 2012, Art. 631, 1239.

საქცია X. საჯარო რეესტრი

§1. ზოგადი მიმოხილვა

სანივთო სამართლის დასკვნითი კარი ეძღვნება საჯარო რეესტრს, რომელშიც მოცემულია საჯარო რეესტრთან დაკავშირებული ზოგადი წესები. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად საჯარო რეესტრი არის ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. მხარეთა კერძო ავტონომიის ნებისმიერი გამოვლინება, როდესაც საქმე ეხება სანივთო უფლებებსა და უძრავ ქონებას, დეკლარირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში. მაგალითად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადასვლის სპეციალური წესი მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მიწასა და სხვა უძრავ ქონებაზე უფლებათა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით და მათთან დაკავშირებით ნებისმიერი ცვლილების რეესტრში ასახვის გამო, საჯარო რეესტრი გარანტირებულს ხდის მასში ასახული იურიდიული პოზიციების სისწორეს, განსხვავებით მფლობელობისაგან, რომელიც მხოლოდ ფაქტობრივ მდგომარეობას, ფაქტობრივ ბატონობას ეფუძნება. საჯარო რეესტრის მონაცემები მეტ სანდოობას იმსახურებენ და საჯარო ნდობაც საჯარო რეესტრის მიმართ სწორედ მისი მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისწორის პრეზუმფციას ეფუძნება. საჯარო რეესტრი ინფორმირებას ახდენს უძრავი ნივთის, როგორც საკუთრების ობიექტის თაობაზე, ასევე, არის თუ არა უძრავი ქონება რაიმე უფლებრივი ტვირთის მატარებელი. საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი უნდა იყოს ნათელი. ნებისმიერი გაუგებრობა, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, უნდა გადაწყდეს განმარტების

გზით,¹¹⁹¹ ჩანანერის ფორმულირებიდან გამომდინარე, როგორც ყველაზე მი-
ახლოებული შინაარსი მიუკერძოებელი დამკვირვებლის შეფასებით.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობე-
ბი განისაზღვრება კანონით „საჯარო რეესტრის შესახებ“.¹¹⁹² კანონით გან-
ისაზღვრა საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ სამართლებრივი
საფუძვლები, ასევე საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანო – საქარ-
თველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში არსებული სა-
ჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ფუნქციებში არ შედის მხოლოდ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული უფლე-
ბების რეგისტრაცია, სხვა ფუნქციებთან ერთად მნიშვნელოვანია არსებული
ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა.

საერთო წესით, საკუთრება მიწის ნაკვეთებზე განაწილებულია საკუთრე-
ბებად მიწის ზედაპირის ნაწილებზე. თუმცა, ეს მთლიანად არ გამოხატავს იმ
იურიდიულ პირობებს, რასაც არსებითად წარმოადგენს მიწის რეესტრი და
კადასტრი. მაგალითად ფერმა, მისი მიწის ნაკვეთით, წარმოადგენს სამეურ-
ნო სუბიექტს, მაგრამ მისი მიწის ნაკვეთები შესაძლოა სხვადასხვა დანიშ-
ნულების იყოს. ფერმის მიწის ნაკვეთს შეიძლება შეადგენდეს სასოფლო
სამეურნეო მიწა, საძოვრები, ტერიტორია, სადაც განთავსებულია ნაგებობა.
თუმცა კონცეპტუალიზაცია, არსებითად შესაბამისი უნდა იყოს.

ამდენად, იმისათვის, რომ ადამიანებს ჰქონდეთ შესაძლებლობა გაარკვი-
ონ სამართლებრივი მიკუთვნებულობის საკითხები, როდესაც საქმე უძრავ
ნივთებს ეხება, არსებობს საჯარო რეესტრი. თავდაპირველად ასეთი რე-
ესტრის ფუნქცია მხოლოდ უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაცია იყო.
დროთა განმავლობაში მას დაემატა სხვა ინფორმაცია. ამდენად, უძრავი
ნივთების რეესტრი წარმოადგენს ყოვლისმომცველ ოფიციალურ საინფორმა-
ციო ბანკს. ყველა მიწის ნაკვეთი აღინიშნება როგორც ცალკე უფლების ობი-
ექტი, ენიჭება უნიკალური კოდი, აღინიშნება ადგილმდებარეობა, ეკონომი-
კური ტიპი, და ზომები, რაც თავის მხრივ ჯგუფდება რაიონებში. ამასთან
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებს ასევე საქართველოს
ტერიტორიაზე არსებული გეოგრაფიული ობიექტების დამისამართებას, ნუ-
მერაციას და ამ მონაცემთა აღრიცხვას; ისეთი უძრავი ნივთების მიმართ,
რომელზეც არ განხორციელებულა რეგისტრაცია საკადასტრო მონაცემთა
აღრიცხვას და სხვა უფლებამოსილებებს. ამასთან, რეესტრში ხდება მიწის

¹¹⁹¹ შეად. *Wolf, Wellenhofer, Sachenrecht, München, 2016, §17, 25.*

¹¹⁹² საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 19.12.2008, №820-III.

სამართლებრივი სტატუსისა და მის ცვლილებების დოკუმენტირება. ამით მიღწევადი ხდება საჯარო რეესტრის საჯაროობის ფუნქცია, რადგან ინფორმაცია ხელმისაწვდომი ხდება დაინტერესებული პირებისათვის. უძრავ ნივთებად მიიჩნევა მიწის რეესტრში კადასტრის ნომრის შესაბამისი განცალკევებული მიწის ნაკვეთი. ცხადია ეს არ გამოორიცხავს მიწის ნაკვეთების გაერთიანებას ერთი საკადასტრო ნომრის ქვეშაც, შესაბამისი პირობების არსებობისას. დამოუკიდებელი ნომერი, რომელიც ენიჭება მიწის ნაკვეთს, და ასევე მთელი რიგი საიდენტიფიკაციო მონაცემები, ასევე განთავსებულია საიტზე. საჯარო რეესტრი, გარდა საქართველოს კანონისა საჯარო რეესტრის შესახებ, ხელმძღვანელობს სხვა აქტებით, მათ შორის საქართველოს ოსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული ინსტრუქციით საჯარო რეესტრის შესახებ.¹¹⁹³

§2. საჯარო რეესტრის დანიშნულება

მიწისა და სხვა უძრავი ნივთების განსაკუთრებული ეკონომიკური მნიშვნელობის გამო, ოურიდიული ოპერაციები უძრავ ქონებაზე საჭიროებენ მყარ საფუძველს. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია იმის ცოდნა, ვინ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე. თუკი მოძრავ ნივთებთან მიმართებით არსებობს ლოგიკური პრეზუმფცია, რომ მფლობელობა უდრის სამართლებრივ საფუძველს, უძრავ ნივთებთან მიმართებით ეს დაშვებული არ არის, რადგან უძრავი ქონება ძალიან ხშირად ხდება ქირავნობის ან იჯარის ობიექტი და ამის დაშვება დიდი რისკის შემცველი იქნებოდა. სწორედ ამიტომ საჯარო რეესტრში დაცულია ინფორმაცია უძრავი ნივთების მესაკუთრეების შესახებ. ამასთან ერთად რეესტრს აქვს უძრავ ნივთებთან მიმართებით შეზღუდული სანივთო უფლებებით ან იპოთეკით დატვირთვის დოკუმენტირების ფუნქციაც.¹¹⁹⁴ სამოქალაქო ბრუნვაში შემდეგი ყოველთვის დაინტერესებულია იცოდეს, არის თუ არა უძრავი ქონება, მაგალითად, გამოყენებული კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად, მით უფრო, თუ გავითვალისწინებთ სანივთო უფლებების მიდევნების თვისებას. ასეთ შემთხვევაში, თუკი გამსხვიცებელმა არ მიაწოდა შემძენს ეს ინფორმაცია, შესაძლოა შემძენს გაუჩნდეს ოურიდიული პრეტენზიები გამსხვიცებლის მიმართ, მაგრამ ტვირთს, რომელიც რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, და რომელიც შემძენმა დაუდევრობით ან გამსხვიცებლისადმი ნდობის გამო არ გადაამოწმა, ის ვერ შეცვლის.

ამდენად, საჯარო რეესტრი უზრუნველყოფს ოურიდიული ტრანზაქციების

¹¹⁹³ იხ. საქართველოს ოსტიციის მინისტრის 15.01.2010, №4 ბრძანება საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე.

¹¹⁹⁴ შეად. Schmidt, Sachenrecht II, Immobiliarsachenrecht Kreditsicherungsrecht, 2 Aufl., 2005, Bremen, 17.

მყარ სამართლებრივ საფუძველს. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, რომ რეესტრის მონაცემებში უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული დატვირთვები სრულყოფილად იყოს ასახული. უნდა გამოირიცხოს საშიშროებები შემდგომის მხრიდან მონაცემების „ცოდნა – არცოდნასთან“ დაკავშირებით, რადგან შემდგომ აქვს შესაძლებლობა ეს ინფორმაცია მოიპოვოს საჯარო რეესტრიდან. რეესტრის დანიშნულებაც სწორედ ეს არის: მიანოდოს დაინტერესებულ მხარეს უტყუარი ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის ვინაობისა და მასზე არსებული ტვირთის შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ, რომ საჯარო რეესტრი ემსახურება ლეგიტიმურ ინტერესს და ნებისმიერი ცვლილება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით აისახება საჯარო რეესტრში.¹¹⁹⁵ ამ შემთხვევაში უძრავი ნივთის ნასყიდობისას ნივთის „გადაცემის“ მაგივრობას რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს.

ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის გარიგება შედგება მატერიალური საკუთრების უფლებისა და ფორმალური კანონის მოთხოვნისაგან, საკუთრების უფლების გადაცემის რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ.¹¹⁹⁶ სამართლებრივი განსაზღვრულობისა და ამ ტრაფიკის (გადაცემის) დაცვის თვალსაზრისით ეს ფორმალური მოთხოვნა არის გადამწყვეტი, იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც ხდება გადახვევა ნორმალური სამართლებრივი მდგომარეობიდან. არსებობს სამართლებრივი პრეზუმფიცია, რომ ჩანანერი, რომელიც შეტანილია რეესტრში, შეესაბამება არსებულ სამართლებრივ მდგომარეობას (სსკ, მუხლი 312).

§3. რეესტრის საჯაროობა

ამდენად, საჯარო რეესტრის უმნიშვნელოვანესი ფუნქციაა უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით არსებულ მონაცემთა საჯარო ხასიათის უზრუნველყოფა. სანივთო უფლებათა არსებობა და მათი აბსოლუტური ხასიათი აუცილებელს ხდის ამ უფლებათა საჯაროობას, რომ დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს შესაძლებლობა გაარკვიოს ამ უფლებათა მიკუთვნებულობის საკითხი. ამდენად, საჯაროობა წარმოადგენს იმ ფუძემდებლურ პრინციპს, რომელიც სა-ნივთოსამართლებრივი ნორმების კოდიფიკაციას უდევს საფუძველად.¹¹⁹⁷ სა-

¹¹⁹⁵ შეად. ლაფარი, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, №1, 2013, 81 და შემდგ.

¹¹⁹⁶ შეად. Schmidt, Sachenrecht II, Immobiliarsachenrecht Kreditsicherungsrecht, 2 Aufl., 2005, Bremen, 18.

¹¹⁹⁷ შეად. Hütte, Helborn, Sachenrecht I, Mobiliarsachenrecht, 2 Aufl., 2005, Bremen, 19.

ჯაროობის უზრუნველყოფის საშუალებად სამართალში მოძრავ ნივთებთან მიმართებით გამოიყენება კონსტრუქცია - ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის შესაუთრედ, ხოლო უძრავ ნივთებთან მიმართებით - უფლების თაობაზე ოფიციალური ჩანაწერი საჯარო რეესტრში. ამასთან საჯაროობას აქვს სხვადასხვა ფუნქციები: პირველ რიგში, ეს არის მისი საქვეყნოობა. რადგან მხარეები ინფორმაციას უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის შესახებ სწორედ საჯარო რეესტრის მეშვეობით იღებენ, არსებობს კანონიერი აუცილებლობა, რომ ეს ცვლილებები თვალნათელი და აღქმადი იყოს. უძრავ ნივთებთან მიმართებით ნებისმიერი ცვლილება აისახება საჯარო რეესტრში და საქვეყნოობის, საჯაროობის მიზანი ამ გზით მიიღწევა. ამდენად, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სანივთო უფლებები, მაგალითად იპოთეკა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, მხოლოდ რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ითვლება წარმოშობილად. ამასთან, საჯარო რეესტრი არ წარმოადგენს მხოლოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტს, მას უფლებანარმოშობი ფუნქცია აქვს. ამასთან, საჯარო რეესტრის მონაცემებს გარკვეული მტკიცებითი ფუნქციაც გააჩნია.¹¹⁹⁸

§4. საჯარო რეესტრის სტრუქტურა, შინაარსი და ძირითადი ელემენტები

საქართველოში საჯარო რეესტრის მწარმოებელ ორგანოს წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმასხორციელებელი ორგანოა. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის თანახმად საჯარო რეესტრი აერთიანებს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრს, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრებს. თავის მხრივ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ნებისმიერი ცვლილების, კერძოდ: უძრავ ნივთებზე უფლებების არსებობის შესახებ, საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის, ასევე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. კანონით დადგენილი წესით ყადაღის დადება ან უფლების განკარგვის შეზღუდვა და ა.შ. აისახება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრში. ნივთზე (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საგადასახადო გირავნობისა და იპოთეკის წარმოშობის შემთხ-

¹¹⁹⁸ შეად. ფალავანდიშვილი, უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, სამართლის ჟურნალი, 2012, №2, 214.

ვევაში ინფორმაცია აისახება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრში.

მნიშვნელოვანია, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი კანონით დადგენილი წესით არ იქნება ცნობილი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების შესაძენად ქართულ სამართალში აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად, უძრავ ნივთებთან მიმართებით საკუთრების უფლების შეძენა იმგვარად ხდება, რომ საჯარო რეესტრში უფლების ფიქსაცია ამ პროცესის საბოლოო აუცილებელ ელემენტს წარმოადგენს. საჯარო რეესტრი ახორციელებს მატერიალური საჯაროობის პრინციპს და მასთან დაკავშირებულია უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემის მომენტი (სსკ, მუხლი 183), საკუთრების უფლების არსებობის პრეზუმფცია (სსკ, მუხლი 312) და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობა (სსკ, მუხლი 185).¹¹⁹⁹ აღსანიშნავია, რომ 2016 წლის 3 ივნისს საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებულ იქნა კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. კანონში აისახა რეგულაციები, რომლებიც უზრუნველყოფენ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ისეთი პრობლემური საკითხების მოგვარებას, როგორიცაა დაურეგისტრირებული სახელმწიფო, მუნიციპალური და კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, მათი ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა, სასაზღვრო მიჯნასთან ან/და ზედდებასთან დაკავშირებული დავები, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების არარსებობა ან/და დოკუმენტში არსებული ხარვეზები, შესაბამისი ფაქტობრივ მდგომარეობასა და დოკუმენტებს შორის, ფორმის დაუცველად დადებული გარიგებები. პროექტის ფარგლებში ხდება საკუთრების უფლების სისტემური რეგისტრაცია, თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით მაღალი სიზუსტით საკადასტრო აზომვების შესრულება და მთელ რიგ საკითხებთან დაკავშირებით მეთოდოლოგიის მომზადება.¹²⁰⁰

¹¹⁹⁹ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლო, გადაწყვეტილება, №ას130-124-2013, 28.04.2015.

¹²⁰⁰ იხ. მიწის სისტემური რეგისტრაციის საპილოტე პროექტის სახელმძღვანელო პრინციპები.

ბიბლიოგრაფია

ქართულენოვანი ლიტერატურა

ადგიშვილი ზურაბ, ვარდიაშვილი ქეთევან, იზორია ლევან, კალანდაძე ნინო, კოპალეიშვილი მაია, სხირტლაძე ნუგზარ, ტურავა პაატა, ქიტოშვილი დიმიტრი, ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის სახელმძღვანელო, „სეზანში“, თბილისი, 2005.

ათაბეგაშვილი დავით, აუცილებელი გზის საკითხი სამეზობლო ურთიერთობებში, „მართლმსაჯულება და კანონი“, №1(40), 2014.

ალექსიძე ლევან, გაგუა იამზე, დანელია მაია, კობახიძე ეკატერინე, რუხაძე ნინო, ლათინური იურიდიული ტერმინოლოგია, მერიდიანი, თბილისი, 2015.

ამირანაშვილი გიორგი, კანონიერ მფლობელობაში არსებული დანაშაულის საგნის კონფისკაცია – კონსტიტუციური და საერთაშორისო სტანდარტები, „ადამიანის უფლებათა დაცვა: მიღწევები და გამოწვევები“, კონსტანტინე კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2012.

ასათაშვილი გიორგი, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში – კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013.

ასათიანი თამარ, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ძირითადი ასპექტები, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013.

ახვლედიანი ზურაბ, ვალდებულებითი სამართალი, სამართალი, თბილისი, 1999.

ბერეკაშვილი დიანა, თოდუა მზია, ჩაჩავა სოფო, ძლიერიშვილი ზურაბ, კაზუსის ამოხსნის მეთოდика სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2015.

ბეგიაშვილი ნინო, საკუთრების უფლების გადაცემა-გამიჯვნის თუ ერთიანობის პრინციპი?, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013.

ბზეკალავა ეროსი, პირობადებული საკუთრება ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით (შედარებითი ანალიზი), საიუბილეო კრებული: „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია ლადო, ბურდული ირაკლი (რედაქტორები), თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ბოლინგი პაინ, ლუტრინგჰაუსი პეტერ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი, სიესტა, ბრემენი-თბილისი, 2004-2009.

ბიჭია მისხეილ, კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები, „ბონა კაუზა“, თბილისი, 2016.

ბრეგვაძე ლაშა, სამართლებრივი კულტურა გლობალიზმსა და ლოკალიზმს შორის: სამართლებრივი ტრანსფერების ფუნქციონალური განმარტებისთვის, თინათინ წერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის მაცნე, №1, თბილისი, 2006.

ბრეგვაძე ლაშა, თავისუფალი სამართლის სკოლის ჩამოყალიბება და განვითარება: საკანონმდებლო და სპონტანური მონესრიგების დილემაში, სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, ფრაძე (რედაქტორი), მერიდიანი, თბილისი, 2015.

ბურდული ირაკლი, ქონებრივი ურთიერთობა სააქციო საზოგადოებაში, თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2008.

ბურდული ირაკლი, ერთგულების მოვალეობა, როგორც უმრავლესობისა და უმცირესობის ქმედების მასშტაბი საკორპორაციო სამართალში, მართლმსაჯულება და კანონი, №4(35), 2012.

ბურდული ირაკლი, სააქციო სამართლის საფუძვლები, მერიდიანი, თბილისი, 2013.

ბურდული ირაკლი, ეგნატაშვილი დემეტრე, კორპორაციული მართვის საკითხისათვის, საიუბილეო კრებული: „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია ლადო, ბურდული ირაკლი (რედაქტორები), თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ბრეგვაძე ლაშა, ტრანსნაციონალური სამართლის გენეალოგია: მსოფლიო საზოგადოების ფრაგმენტული ნორმატიული წესრიგი, საიუბილეო კრებული: „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია ლადო, ბურდული ირაკლი (რედაქტორები), თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ბოსტოლანაშვილი დავით, მინათმფლობელობა აღმოსავლეთ საქართველოში, თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2004.

გაბისონია ზვიად, ქართული საერთაშორისო კერძო სამართალი, მერიდიანი, თბილისი, 2006.

გაბუნია მონიკა, საკუთრების სოციალური ფუნქცია მინაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, თბილისი, 2016.

გარიშვილი მარინა, ხოფერია მარიამ, რომის სამართალი, მერიდიანი, თბილისი, 2013.

გაბუნია მონიკა, ნატურით რესტიტუციის შეუძლებლობა უსაფუძვლო გამდიდრების დროს, ბესარიონ ზოიძე 60, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტი-

ტუტი, თბილისი, 2013.

გადრანი თამარ, არაკეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებამოსილების ფარგლები, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, თბილისი, 2012.

გადრანი თამარ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“, 2013.

გეგენავა დიმიტრი, ქანთარია ბექა, ცანავა ლანა, თევზაძე თენგიზ, მაჭარაძე ზურაბ, ჯავახიშვილი პაატა, ერქვანია თინათინ, პაპაშვილი თამარ, საქართველოს საკონსტიტუციო სამართალი, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, თბილისი, 2014.

გეგენავა დიმიტრი, საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართლებრივი ბუნება და მისი ადგილი ხელისუფლების დანაწილების კონცეფციაში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, თბილისი, 2012.

გეგენავა დიმიტრი (რედაქტორი), წინათქმა, საიუბილეო კრებულში: ლადო ჭანტურია 50, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, თბილისი, 2013.

გონაშვილი ვასილ, ერემაძე ქეთევან, თევდორაშვილი გიორგი, კახიანი გიორგი, კვერენჩილაძე გიორგი, ჭილაძე ნანა, შესავალი საკონსტიტუციო სამართალში, მერიდიანი, მერიდიანი, თბილისი, 2016.

გუგუშაშვილი გვანცა, გუდვილი, როგორც ინტელექტუალური საკუთრების ობიექტი და მისი ადგილი კონკურენტულ ურთიერთობაში, თბილისი, 2013.

დავითაშვილი გიორგი, ონიანი სულხან, ჩვეულებითი სამართლის მოქმედება თანამედროვე ბალსზემო სვანეთში, მერიდიანი, თბილისი, 2016.

დანელია ეკატერინე, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეც. გამოშვება, 2008.

დარჯანია თორნიკე, იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013.

დვალიძე ირაკლი, მახარობლიშვილი გიორგი, სამენარმეო საქმიანობის თავისუფლება და სისხლის სამართლით დაცული სამართლებრივი სიკეთე: (სამეცნიერო-პრაქტიკული კომენტარი), სამართლის სახლი, თბილისი, 2016.

დოლიძე ისიდორე, სამართალი ბატონისშვილის ვახტანგისა, ქართული სამართლის ძეგლები, ტომი 1, საქართველოს მეცნიერთა აკადემიის გამომცემლობა, თბილისი, 1963.

დოლიძე ისიდორე, სამართალი ალბულასი, ქართული სამართლის ძეგლები, საქართველოს მეცნიერთა აკადემიის გამომცემლობა, თბილისი, 1963.

ვაჭა-ფშაველა, ექსპროპრიატორის სიმღერა, თხზულებათა სრული კრებული ათ ტომად, საბჭოთა საქართველო, თბილისი, 1964.

ვაშაქიძე გიორგი, კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით – აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ყურნალი ქართული სამართლის მიმოხილვა, 2007.

ვაჩიშვილი ალექსანდრე, სამართლის ზოგადი თეორია, თბ., 1926, მეორე გამოცემა, თბილისი, 2010.

ზამბახიძე ტარიელ, საკუთრების მინდობა (ისტორიული მიმოხილვა), სამართალი, 2000.

ზამბახიძე ტარიელ, საკუთრების მინდობა – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ახალი ინსტიტუტი, სამართალი, თბილისი, 2000.

ზარანდია თამარ, სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები, „ჯისიაი“, თბილისი, 2005.

ზარანდია თამარ, გარიგების ფორმის პრობლემა ქართულ სამართალში, ყურნალი განათლება, 2009,

ზარანდია თამარ, ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ - პრეზუმფციის გამოყენების წინაპირობები და გამოწვევები, აკაკი ლაბარჯაშვილის საიუბილეო კრებული, სამართალი, თბილისი, 2012.

ზარანდია თამარ, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, კრებულში: სამართლის პრობლემები, თბილისი, 2012.

ზარანდია თამარ, უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები (ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძღვნილი კრებული), თბილისი, 2014.

ზარანდია თამარ, მახარობლიშვილი გიორგი, საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია თანამედროვე სანივთო და საკორპორაციო სამართალში, „იურისტების სამყარო“, თბილისი, 2018.

ზარნაძე ეკა, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დავების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, თბილისი, 2007.

ზარნაძე ეკა, ფასიანი ქაღალდების ნომინალური მფლობელობის ინსტიტუტის ნორმათა უნიფიცირება და უენევის კონვენცია ფასიანი ქაღალდების შესახებ, ბესარიონ ზოიძე 60, თსუ-ს გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ზოიძე ბესარიონ, ქართული პაგიოგრაფია და მემკვიდრეობითი სამართალი, ყურნალი „მაცნე“, ეკონომიკისა და სამართლის სერია, თბილისი, 1989.

ზოიძე ბესარიონ, ძველი ქართული მემკვიდრეობითი სამართალი, „უფლება“, თბილისი, 2000.

ზოიძე ბესარიონ, ქართული სანივთო სამართალი, მერიდიანი, თბილისი, 2003.

ზოიძე ბესარიონ, ქართული სამოქალაქო კოდექსის შექმნის ისტორიიდან, ქართული სამართლის მიმოხილვა, ტ.6, №1, თბილისი, 2003.

ზოიძე ბესარიონ, მეუღლეთა ქონებრივი ურთიერთობის რეჟიმი, ქართული სამართლის მიმოხილვა, ტ. 6, №1, თბილისი, 2004.

ზოიძე ბესარიონ, მფლობელობა ძველი ქართული სამართლის მიხედვით, ყურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 2004.

ზოიძე ბესარიონ, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი, 2005.

ზოიძე ბესარიონ, კონსტიტუციური კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, GTZ, თბილისი, 2007.

ზოიძე ბესარიონ, სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, ესეები, თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2013.

ზოიძე ბესარიონ, ჭანტურია ლადო, ზარანდია თამარ (რედაქტორები), ზარანაძე ეკა, ჟოჩაშვილი ქეთევან, ლაკერბაია თამარ, ლაზარაშვილი ლალი, ზოიძე თამარ, ჯორბენაძე სერგი, საეარჯიშოები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილსა და სანივთო სამართალში, სამართალი, თბილისი, 2013.

ზოიძე თამარ, საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი (ქართული და გერმანული სამართლის მაგალითზე), სასემინარო ნაშრომი, თბილისი, 2010.

ზოიძე თამარ, წუნდებული პროდუქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2016.

ზოიძე თამარ, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, თბილისი, 2017.

საქართველოს სიძველენი – დოკუმენტთა კრებული, ექვთიმე თაყაიშვილის რედაქტორობით, თბილისი, 1899.

დავით აღმაშენებლის ისტორიკოსი: მარიამ დედოფლისეული ქართლის ცხოვრება, ექვთიმე თაყაიშვილის რედაქტორობით, თბილისი, 1906.

თოდუა მზია, ვილემსი ჰუბუ, ვალდებულებითი სამართალი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2006.

იზორია ლევან, კორკელია კონსტანტინე, კუბლაშვილი კონსტანტინე, ხუბუა

გიორგი, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, მერიდიანი, თბილისი, 2005.

აკაბაძე სარგის, დასავლეთ საქართველოს საეკლესიო საბუთები, ტფილისის უნივერსიტეტის გამოცემანი, თბილისი, 1921.

აკახიანი გიორგი, საკონსტიტუციო კონტროლი საქართველოში, მერიდიანი, თბილისი, 2011.

კვანტალიანი ნუნუ, პაციენტი სუფლებები და ჯანმრთელობის დაცვის პერსონალის სამოქალაქოსამართლებრივი პასუხისმგებლობის საფუძვლები, „იურისტების სამყარო“, თბილისი, 2014.

კერესელიძე დავით, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტი, თბილისი, 2009.

კვერენჩილაძე გიორგი, მელქაძე ოთარ, საფრანგეთის სახელმწიფო სისტემა, „უფლება“, თბილისი, 1997.

კოპალეიშვილი მაია, ადმინისტრაციული გარიგება, GTZ, თბილისი, 2001.

კორკელია კონსტანტინე, ქურდაძე ირინე, ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, თბილისი, 2004.

კუნი ნიკოლაი, ძველი ბერძნული მითოლოგია, გამომცემლობა პეგასი, 2011.

კროპოლერი იან, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, ჩიძი, თბილისი, 2014.

ლაკერბაია თამარ, სანივთო სამართლის გავლენა ვალდებულებით სამართალზე, სასემინარო ნაშრომი, თბილისი, 2012.

ლაკერბაია თამარ, ხელშეკრულების უარყოფის უფლება: ქართული და ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016.

ლაზარაშვილი ლალი, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა, ადამიანი და კონსტიტუცია, 2001.

ლაზარაშვილი ლალი, ლობჯანიძე პაატა, ლილუაშვილი გია, ზარნაძე ეკა, სამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში, „მერიდიანი“, თბილისი, 2003.

ლაფაჩი ეკატერინე, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, 2013.

ლეკეიშვილი მზია, თოდუა ნონა, მამულაშვილი გოჩა, სისხლის სამართლის

კერძო ნაწილი, ნიგნი I, მეოთხე გამოცემა, მერიდიანი, თბილისი, 2011.

ლილუაშვილი გია, კერძო საკუთრების სამართლებრივი რეგულირება საქართველოს სსრ პირველ სამოქალაქო სამართლის კოდექსში, სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, ფერაძე გოჩა (რედაქტორი), მერიდიანი, თბილისი, 2015.

ყურანი, არაბულიდან თარგმნა, შესავალი წერილი და განმარტებანი დაურთო გიორგი ლომჯანიძემ, თბილისი, 2006.

ლოლაძე ბესიკ, სოციალური სახელმწიფო – საფრთხე ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებებისათვის? ადამიანის უფლებათა დაცვა: მიღწევები და გამოწვევები, კორკელია კონსტანტინე (რედაქტორი), თბილისი, 2012.

ლომძიძე ვლადიმერ, ხანდაზმულობა, სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, ფერაძე გოჩა (რედაქტორი), მერიდიანი, თბილისი, 2010.

მარიამიძე გიორგი, სამოქალაქო სამართალი: სახელმძღვანელო კონსპექტი იურისტებისთვის, ნაწილი II, ზოგადი ნაწილი, იურისტების სამყარო, თბილისი, 2011.

მარიამიძე გიორგი, ვალდებულებითი სამართალი (სახელმწიფოებრივი სამართალი), ნაწილი II, იურისტების სამყარო, თბილისი, 2013.

მარიამიძე გიორგი, კაზუსები და მათი ამოხსნის მეთოდები სანივთო სამართალში, იურისტების სამყარო, თბილისი, 2014.

მაისურაძე დავით, კორპორაციულ – სამართლებრივი თავდაცვითი ღონისძიებები კაპიტალური საზოგადოების რეორგანიზაციისას, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2014.

მაჭავარიანი სოფიო, კორპორაციული ჯგუფების მართვა გერმანიასა და ამერიკის შეერთებულ შტატებში და მართვის პრინციპების ინტეგრაცია ქართულ კერძო სამართალში, უნივერსალი, თბილისი, 2016.

მეტრეველი ვალერიან, დავითაშვილი გიორგი, პოლიტიკურ და სამართლებრივ მოძღვრებათა ისტორია, იურისტების სამყარო, თბილისი, 2015.

მიქაბერიძე რევაზ, უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემاتيკა ქართულ კანონმდებლობაში, მართლმსაჯულება და კანონი, 2013.

მიქავა ლაურა, ვინდიკაციური სარჩელი, როგორც სანივთო უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალება, მართლმსაჯულება და კანონი, 2011.

მონონელიძე ნატალია, სუბროგაცია, როგორც მზღვეველის მოთხოვნის და კმაყოფილების საშუალება, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016.

ნადარეიშვილი გიორგი, საკუთრების ზოგადი ცნების გამომხატველი ტერმინის წარმოშობა ქართულ სამართალში, სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბილისი, 1994.

ნადარეიშვილი გიორგი, ძველი ქართული საოჯახო სამართალი, სამთავისი, თბილისი, 1996.

ნადარეიშვილი გიორგი, რომის სამოქალაქო სამართალი, ბონა კაუზა, თბილისი, 2009.

ნანობაშვილი ლევან, კომპიუტერული პროგრამა, როგორც საავტორო სამართლის ნორმებით დაცული ნაწარმოები, „სამართალი“, 2001:

ნინიძე თედო, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი პირველი, „სამართალი“, თბილისი, 2002.

ნინიძე თედო, კონიგის „იურიდიული არქეოლოგია“, სამართლის ჟურნალი, 2011.

ნინუა ეკატერინე, ამხანაგობა ვალდებულებით სამართლებრივ ურთიერთობებში, „მერიდიანი“, თბილისი, 2012.

პაიპსი რიჩარდ, საკუთრება და თავისუფლება, თბილისის პოლიტიკური სწავლების სკოლის ბიბლიოთეკა, დიოგენე, თბილისი, 2004.

ჟიროდუ ჟან, ტროას ომი არ იქნება, თსუ-ს გამომცემლობა, თბილისი, 2011.

ჟორდანია თედო, სანივთო კაზუსები, ქრონიკები II, მეცნიერება, თბილისი, 1897.

რუსიაშვილი გიორგი, ეგნატაშვილი დემეტრე, კაზუსები კანონისმიერ ვალდებულებით სამართალში (შედარებით სამართლებრივი მიმოხილვა), იურისტების სამყარო, თბილისი, 2016.

რუსო ჟან ჟაკ, მსჯელობა ადამიანთა შორის უთანასწორობის დასაბამისა და საფუძვლების შესახებ, „კარპედიუმ“, თბილისი, 2009.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი პირველი, ჭანტურია ლადო, ახვლედიანი ზურაბ, ზოიძე ბესარონ, ჯორბენაძე სერგო (რედაქტორები), სამართალი, თბილისი, 1999.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, ჭანტურია ლადო, ახვლედიანი ზურაბ, ზოიძე ბესარონ, ჯორბენაძე სერგო (რედაქტორები), სამართალი, თბილისი, 1999.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი I, ჭან-

ტურია ლადო, ახელედიანი ზურაბ, ზოიძე ბესარონ, ჯგორბენაძე სერგო (რედაქტორები), სამართალი, თბილისი, 2001.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თოთლაძე ლევან, რუსიაშვილი გიორგი, ჭეჭელაშვილი ზურაბ, შოთაძე თამარ, ჭანტურია ლადო (რედაქტორი), GIZ, USAID, EMWI, თბილისი, 2018.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემებზე საკითხებზე, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, თბილისი, 2007.

საჯაია ლიკა, ავტორის პირადი არაქონებრივი უფლებები, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2014.

სტურუა ნატა, ქონებრივი ზიანის მომტანი ცნობების გახმაურება, სამართლის ჟურნალი, 2012.

სულხან - საბა ორბელიანი, თხზულებანი, თბილისი, 1965.

სურგულაძე იროდიონ, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, XXVb, თბილისი, 1949.

რომის სამართლის ძეგლები, იუსტინიანეს ინსტიტუციები, ლათინურიდან თარგმნა, წინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო ნუგზარ სურგულაძემ, მერიდიანი, თბილისი, 2002.

რომის სამართლის ძეგლები, გაიუსის ინსტიტუციები, ლათინურიდან თარგმნა, წინასიტყვაობა და ლექსიკონი დაურთო ნუგზარ სურგულაძემ, მერიდიანი, თბილისი, 2011.

ტაკაშვილი სიმონ, მიწების სამართლებრივი მდგომარეობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დროს, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2012.

ტაკაშვილი სიმონ, მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი მოწესრიგება ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, საიუბილეო კრებული: „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია ლადო, ბურდული ირაკლი (რედაქტორები), თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ტურავა პაატა, ზარშილაძე ირმა, ადმინისტრაციული წარმოება, მერიდიანი, თბილისი, 2006.

ტულუში თეიმურაზ, ბურჯანაძე გიორგი, მშენიერაძე გიორგი, გოცირიძე გიორგი, მენაბდე ვახუშტი, ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, საქართველოს სახალხო დამცველი, საქართველოს ახალ-

გაზრდა იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2013.

უბერი ნინო, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა და მისი წინარე ისტორია, ადამიანი და კონსტიტუცია, 2004.

ფალავანდიშვილი კახა, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, საიუბილეო კრებული: „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია ლადო, ბურდული ირაკლი (რედაქტორები), თსუ-ს გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ფერაძე გოჩა, გამოსხმავრება პროფესორ გიორგი ნადარეიშვილის ნაშრომზე: სახელმწიფო, სამართალი და მორალური ნორმები „ვეფხისტყაოსნის“ მიხედვით (რუსთველოლოგიური დაკვირვებანი), სამართლისა და პოლიტიკური აზროვნების ისტორიის ნარკვევები, მერიდიანი, თბილისი, 2010.

ფუტყარაძე იაკობ, პრეზუმფციის პრობლემა თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში, სამართალი, 2001.

ფუტყარაძე იაკობ, უსასყიდლო ხელშეკრულებები ქართულ სამართალში, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 2001.

ფუტყარაძე იაკობ, სანივთოსამართლებრივი საკითხები ქართულ პაგიოგრაფიულ ლიტერატურაში, საიუბილეო კრებული: „სამართლის პრობლემები, რომან შენგელია 70“, მერიდიანი, თბილისი, 2012.

ქავთარაძე სალომე, მეუღლეთა თანასაკუთრების უფლების წარმოშობის პრობლემა უძრავ ნივთებთან მიმართებით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არ არსებობის პირობებში, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2012.

ქავთარაძე სალომე, იძულებითი აუქციონის როლი სამართლის სისტემაში და მისი განხორციელების პირობები, საიუბილეო კრებული: „ზურაბ ახვლედიანი 80“, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, თბილისი, 2013.

ქართული სამართლის ძეგლები (სასამართლო არზა – ოქმები), მეცნიერება, თბილისი, 1981.

ქოჩაშვილი ქეთევან, ინტელექტუალური საკუთრება, როგორც აბსოლუტური ხასიათის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე და მისი დაცვის სამართლებრივი რეჟიმი, სამართალი, 2000.

ქოჩაშვილი ქეთევან, ცდა მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთმიმართების განზოგადოებისა, სამართალი, 2000.

ქოჩაშვილი ქეთევან, მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება (ცნებებისა და საკუთრების უფლების წარმოშობის ჭრილში), სამართლის ჟურნალი, 2011.

ქოჩაშვილი ქეთევან, მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის არ-

სებობის საფუძველი (შედარებით-სამართლებრივიკვლევა), სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2012.

ქოჩაშვილი ქეთევან, მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, ბონა კაუზა, თბილისი, 2015.

ყალიჩავა კობა, გარემოსდაცვითი საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი იმისიების სამართლის მაგალითზე, GTZ, თბილისი, 2016.

შენგელია რომან, შენგელია ეკატერინე, საოჯახო სამართალი, მერიდიანი, თბილისი, 2009.

შატერაშვილი ლია, უსაფუძვლო გამდიდრება: სამართლიანი სამართალი?, სამართალი, 2000.

შოთაძე თამარ, საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი, თბილისი, 2009.

შოთაძე თამარ, სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებითვის, მერიდიანი, თბილისი, 2014.

შოთაძე თამარ, შედარებითი სანივთო სამართალი, მერიდიანი, თბილისი, 2015.

შნიტგერი ჰაინრიჰ, მიგრირებული როინ, გადახდისუნარობის კანონი, დახასიათება და შედარება გაკოტრების საქართველოს კანონსა და საერთაშორისო სტანდარტებთან, სიესტა, თბილისი, 2011.

შნიტგერი ჰაინრიჰ, შატერაშვილი ლია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ჭანტურია (რედ.), 2018

ჩაჩავა სოფიო, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 2004.

ჩაჩავა სოფიო, მოთხოვნების და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამართალში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2010.

ჩაჩანიძე ეთერ, სამოქალაქო კაზუსების ამოხსნის მაგალითები, GIZ, BMZ, თბილისი, 2012.

ჩაჩანიძე თინათინ, სახელმწიფო და კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობები, საიუბილეო კრებული: „სამართლის პრობლემები, რომან შენგელია 70“, მერიდიანი, თბილისი, 2012.

ჩიტაშვილი ნათია, შეცვლილი გარემოებების გავლენა ვალდებულების შესრულებასა და მხარეთა შესაძლო მეორად მოთხოვნებზე (შედარებითი ანალიზი), ბონა კაუზა, თბილისი, 2015.

ჩიტოშვილი თამარ, გამოსყიდვა და ოფიცია, როგორც უფლებით სარგებლობი-

სა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, საიუბილეო კრებული: ბესარიონ ზოიძე 60, ქანტურია ლადო, ბურდული ირაკლი (რედაქტორები), თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ჩიტოშვილი თამარ, ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა შინაარსი და სახეები (ზოგადი დახასიათება) უსაფუძვლო გამდიდრება (ძირითადი საკითხები), ბონა კაუზა, თბილისი, 2015.

ცისკაძე მარიამ, ნებაყოფლობითი დაზღვევის სამართლებრივი რეგულირება, „მერიდიანი“, თბილისი, 2001.

ცქიტიშვილი თემურ, ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემქმნელი დელიქტები, მერიდიანი, თბილისი, 2015.

ძლიერიშვილი ზურაბ, ვალდებულების შესრულება, მერიდიანი, თბილისი, 2006.

ძლიერიშვილი ზურაბ, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, მერიდიანი, თბილისი, 2010.

ძლიერიშვილი ზურაბ, ცერცვაძე გიორგი, რობაქიძე ირაკლი, სვანაძე გიორგი, ცერცვაძე ლაშა, ჯანაშია ლევან, სახელშეკრულებო სამართალი, მერიდიანი, თბილისი, 2014.

ძნელაძე ნინო, ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და საკუთრების უფლების დაცვის სამართლებრივი პრობლემები, მართლმსაჯულება, 2007

ქანტურია ლადო, ახვლედიანი ზურაბ, ზოიძე ბესარიონ, ჯორბენაძე სერგო (რედაქტორები), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი მეორე, სამართალი, თბილისი, 1999.

ქანტურია ლადო, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, კონფერენციის: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“ მასალები, 23-25 მაისი, 1994, თბილისი, 1994.

ქანტურია ლადო, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, სამართალი, თბილისი, 1999.

ქანტურია ლადო, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, სამართალი, თბილისი, 2000.

ქანტურია ლადო, უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა, (გერმანული სამართლის მაგალითზე), თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 2001.

ქანტურია ლადო, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, სამართალი,

თბილისი, 2011.

ჭანტურია ლადო, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, სამართალი, თბილისი, 2012.

ჭეჭელაშვილი ზურაბ, სანიმით სამართალი, ბონა კაუზა, თბილისი, 2006.

ჭეჭელაშვილი ზურაბ, სახელშეკრულებო სამართალი, ბონა კაუზა, თბილისი, 2008.

ჭეჭელაშვილი ზურაბ, სანიმით სამართალი, ბონა კაუზა თბილისი, 2009.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB) (2010 წლის 1 მარტის მდგომარეობით), მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზურაბ, სიესტა, თბილისი, 2010.

ჭეჭელაშვილი ზურაბ, სანიმით სამართალი, (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), ბონა კაუზა, თბილისი, 2010.

ჭეჭელაშვილი ზურაბ, სანიმით სამართალი, (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), ბონა კაუზა, თბილისი, 2014.

ხოფერია მარიამ, სამართლის ისტორიის ტერმინთა ლექსიკონი, უნივერსალი, თბილისი, 2012.

ხუბუა გიორგი, სამართლის თეორია, მერიდიანი, თბილისი, 2004.

ხუციშვილი ქეთევან, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, გამოცემაზე პასუხისმგებელი, პეტიტი, თბილისი, 2004.

ხრუსტალი ვალერი, სასამართლო პრაქტიკის აქტუალური საკითხები „სა-საქონლო ნიშნების შესახებ“ საქართველოს კანონის გამოყენებასთან დაკავშირებით, საიუბილეო კრებული: „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია ლადო, ბურდული ირაკლი (რედაქტორები), თსუ-ს გამომცემლობა, თბილისი, 2014.

ჯავახიშვილი ივანე, ქართული სამართლის ისტორია, ტფილისის უნივერსიტეტი, თბილისი, 1929.

ჯავახიშვილი ივანე, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტფილისის უნივერსიტეტი, თბილისი, 1984.

ჯორბენაძე სანდრო, ინტელექტუალური საკუთრების განმარტებითი ლექსიკონი, სამართალი, თბილისი, 1998.

ჯორბენაძე სანდრო, საავტორო უფლებები ცხოვრებაში, მერიდიანი, თბილისი, 2013.

ჯორბენაძე სერგი, ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2016

ჯორბენაძე სერგი, ხელშეკრულების თავისუფლების ცნება, სამართლის ჟურნალი, 2014.

ჯორბენაძე სერგო, საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები, კრებული: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“, თსუ-ის გამომცემლობა, თბილისი, 1994.

ჯუღელი გიორგი, კაპიტალის დაცვა სააქციო საზოგადოებაში, სიესტა, თბილისი, 2010.

შეგელი გეორგი ვილჰელმ ფრიდრიხ, გონის ფილოსოფია, მეცნიერება, თბილისი, 1984.

შენშელ სანდრა, სამოქალაქო კაზუსების დამუშავების მეთოდთა, სიესტა, თბილისი, 2009.

უცხოენოვანი ლიტერატურა

Albiges Christophe, Les sûretés et les biens immatériels en droit Frances: quelles sont les perspectives? Les Cahiers de droit, Volume 59, N2.

Beaulillieu Marie-Louis, Les Cahiers de droit, Analyse de la possession, 1961.

Bertrand André, Droit à la vie privée at droit à l'image, Litec, 1999.

Binet Jean – René, Droit de la bioéthique, LGDJ, Lextenso editions, 2017.

Dross William, Droit des biens, 3 édition, Paris, 2017.

FüllerJens, Thomas, Eigenständiges Sachenrecht?,Tübingen 2006.

Henry Xavier, Venandet Guy, Jacob François, Wiederkehr Georges, Tisserand-Martin Alice, Méga Code Civil, 9-e édition, Paris, 2011.

Henry Xavier, Méga Code Civile, Dalloz, Paris, 2011.

Hermitte Marie-Angèle, Revue Enquête №7, 'Les objets du droit', éd. Prentèses, 1998.

Lequette Yves, Capitant Henri, Terré François, Les Grands arrêts de la jurisprudence civile, 11e edition, Dalloz, Paris, 2000.

Malaurie Philippe, Aynès Laurent, Les Biens, Cujas, Paris, 1990.

Malaurie Philippe, Aynès Laurent, Cours de droit civil, lex contrats spéciaux, Paris, 1991.

Mathieu Marie-Laure, Droit civil, Les biens, Sirey, 2013.

Malaurie Philippe, Aynès Laurent, Les Biens, 5-e édition, Lexterno éditions, Paris, 2013.

Parance Beatrice, La possession des biens incorporels, L.G.D.J, Paris, 2008.

Seube Jean – Baptiste, Droit Des Biens, 2-e edition, Litec, Paris, 2004.

Savigny de Frédéric-Charles, Traité de la possession, Paris, 1803.

Schiller Sophie, Droit de biens, Dalloz, Paris, 2013.

Simler Philippe, Les Biens, Paris, 2006.

Terré François, Simler Philippe, Droit civil, Les biens, 8-e édition, Dalloz, Paris, 2010.

Canaris Claus-Wilhelm, Die Verdinglichung obligatorischer Rechte, in: Festschrift für Werner Flume zum 70. Geburtstag, Köln, 1978.

Habersack Mathias, Examens-Repetitorium Sachenrecht, C.F. Müller, Heidelberg, 2007.

Honsel Heinrich, Tradition und Zession - Kausal oder Abstrakt? in: Bucher Eugen, Canaris-Wilhelm Honsel, Honsel Heinrich, Koller Thomas (Hg), Bern-München, 2005.

Hütte Felix, Helborn Marlana, Sachenrecht I, Mobiliarsachenrecht, 2 Auflage, Bremen, 2005.

Knieper Rolf, Chanturia Lado, Schramm Hans-Joachim, Das Privatrecht im Kaukasus und Zentralasien, Berlin, 2010.

Kurzynsky-Singer Eugenia, Zarandia Tamar, Rezeption des deutschen Sachenrechts in Georgien, Transformation durch Rezeption?, Möglichkeiten und Grenzen des Rechtstransfers am Beispiel der Zivilrechtsreformen im Kaukasus und in Zentralasien, Kurzynsky-Singer Eugenia (Hg), Tübingen, 2014.

Füller Jens T, Eigenständiges Sachenrecht?, Tübingen, 2006.

Gärtner Rudolf, Wohnungsmietrechtlicher Bestandschutz auf dem Weg zu einem dinglichen Recht?, "Juristenzeitung", 1994.

Goethe Johann Wolfgang, Belagerung von Mainz, <<http://www.zeno.org/Literatur/M/Goethe,+Johann+Wolfgang/Autobiographisches/Belagerung+von+Mainz>>, [6.02.2013].

Hattenhauer Hans, Über vereintes und entzweites Eigentum, in: Das Eigentum, J. F. Baur (Hg), Göttingen, 1989.

Knieper Rolf, Von Sachen und Gütern – in neuen und alten Kodifikationen. In FS f. Andreas Heldrich, 2005.

Knieper Rolf, Rechtsreformen entlang der Seidenstraße, Berlin, 2006.

Knieper Rolf, Chanturia Lado, Schramm Hans-Joachim, Einführung, Grundlagen der Zivilrechtsordnung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens in Theorie und Praxis, Materialien einer Konferenz an der Universität Bremen vom 29. und 30. März 2007, BWV, Berliner Wissenschafts - Verlag, 2008.

Makovsky Aleksandr, Einige Einschätzungen der Hilfe bei der Ausarbeitung der Gesetzgebung und des Standes der internationalen Zusammenarbeit, Wege zu neuem Recht: Materialien internationaler Konferenzen in Sankt Petersburg und Bremen, Boguslavskij Mark Moiseevic, Knieper Rolf (Hg), Berlin, 1998.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, 7 Auflage, München, 2017.

Nagele Thomas, Bergt Josef, Kryptowährungen und Blockchain - Technologie im Liechtensteinischen Aufsichtsrecht, Heft 2, LJZ, 2018.

Palandt, Heinrichs Helmut, Kommentar zum BGB.

Prütting Hanns, Sachenrecht, Kurz-Lehrbucher, 36. Auflage, München, 2017.

Ring Gerhard, Grziwotz Herbert, Keukenschrijver Alfred, BGB, Sachenrecht, Band 3, 4. Auflage, Nomos, Deutschland, 2016.

Stadler Astrid, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch die Abstraktion, Tübingen 1996.

Staudinger von Julius, Jickell Joachim, Stleper Malte, Kommentar zum BGB Neubearbeitung, Berlin, 2004.

Staudingers von Julius, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2, Neubearbeitung 2016 von Sebastian Omlor, Sellier – De Gruyter, Berlin.

Schmidt Rolf, Sachenrecht II, Immobiliarsachenrecht Kreditsicherungsrecht, 2 Auflage, Bremen 2005.

Zarandia Tamar, Das Problem der Vertragsform im georgischen Recht, Materialien einer Internationalen Konferenz an der Universität Bremen vom 10. und 11. April 2008, Bremen, 2009.

Zoidze Bessarion, Kandelhard Ronald, Geschichtliche Grundlagen der Zivilrechtsreform in Georgien: „Recht in Ost und West“, Heft 2, 1997.

Wacke Andreas, Eigentumserwerb des Käufers durch schlichten Konsens oder erst mit Übergabe? Unterschiede im Rezeptionsprozess und ihre mögliche Überwindung, ZeuP, 2000.

Wiegand Wolfgang, Die Entwicklung des Sachenrechts im Verhältnis zum Schuldrecht, Archiv für die civilistische Praxis (AcP), 1990.

Wieling Hans Josef, Abstraktionsprinzip für Europa, Zeitschrift für Europäisches Privatrecht (ZEuP), 2001.

Wieling Hans Josef, Die Grundstücksmiete als dingliches Recht, in: Jickeli Joachhim,

- Kreutz Peter, Reuter Dieter (Hg), *Gedächtnisschrift für J. Sonnenschein*, Berlin, 2003.
- Wieling Hans Josef, *Sachenrecht*, Springer – Verlag, Berlin, Heidelberg, 1994.
- Weltbauer Hermann, *Verdinglichte Schuldverhältnisse*, in Canaris Claus-Wilhelm, Diederichsen Uwe (Hg), *FS Larenz Karl*, München, 1983.
- Westermann Harm Peter, *BGB – Sachenrecht*, 12. Auflage, Heidelberg, 2012.
- Wilhelm Jan, *Sachenrecht*, 2. Auflage, Walter De Gruyter, Berlin, 2002.
- Wolf Manfred, Wellenhofer Marina, *Sachenrecht*, München, 2016.
- Alexander S. Gregory, Penalver M. Eduardo, *An introduction to Property Theory*, Cambridge University Press, 2012.
- Akkermans Bram, *The principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Metro, 2008.
- Akkermans Bram, Remakers Eveline, *Lex revisitate in perspective: national development of a common rule? Property Law Perspectives*, Akkermans Bram, Ramaekers Eveline (editors), Metro, 2012.
- Akkermans Bram, *A Comparative Overview of European, US and South African constitutional Property Law*, EPLI, Vol. 7, Issue 1, 2018.
- Akkermans Bram, *Sustainable Property Law?*, European property Law Journal, Volume 7, Issue 1, 2018.
- Apers Ann, Gruyaert Dorothy, *Retention of title v. immovable incorporation*, Property law Perspectives IV, Gruyaert Dorothy, Ramaekers Eveline, Luka Rostill (editors), Metro, 2016.
- Barker Kit, Degeling Simone, Fairweather Karen, Grantham Ross (editors), *Private Law and Power*, Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2017.
- Burke Barlow, Joseph Snoe, *Property (Examples and Explanations)*, Aspen publishers, New York, 2004.
- Bouly Sofie, *The Relation Between the Superficies and the Ground... back to basics*, Property Law Perspectives, Akkermans Bram, Ramaekers Eveline (editors), Metro, 2012.
- Borghetti Jean-Sébastien, *Legal Methodology and the Role of Professors in France*, Professorenrecht is not a French word!, Legislators, Judges and Professors, Basedow Jürgen, Fleisher Holger, Zimmermann Reinhard (editors), Mohr Siebeck Tübingen, 2016.
- Carss-Frisk Monica, *The Right to Property*, Human Rights Handbooks No. 4, Council of Europe, Germany, 2001.
- Chechelashvili Zurab, *Some Defects in the Civil Code of Georgia*, <<http://www.tarasei>.

narod.ru/read/st16.htm#_ftn1>, [03.11.2010].

Delvoie Jaroen, Declerq Steven, Restitution of Performance Under an Illegal Contract: A Belgian Perspective on Patel v. Mirza, *European Review of Private Law*, Volume 26, №2, 2018.

Dukeminier Jesse, Krier James, Property, Aspen Law and Business, New York, 2002.

Dewitte Elien, (Alternatives to) the Sale of Churches, *Property Law Perspectives IV*, Gruyaert Dorothy, Ramaekers Eviline, Rostill Luka (editors), Metro, 2016.

Erlank Wian, Virtual Property - Protection and Remedies, *Property Law Perspectives*, Akkermans Bram, Ramaekers Eviline (editors), Metro, 2012.

Erp van Sjeff, Akkermans Bram, Cases, Materials and Text on Property Law, Hart Publishing, Oxford, Portland, Oregon, 2012.

Gambaro Antonio (editor), *Comparative Property Law*, Volume II, 2017.

Gerasin Sergej, Separation of Real Property on Land Plots and Structures Located thereon and its Impact on Transactions Costs, in: *Die Transformation dinglicher Rechte an Immobilien in Russland und anderen Staaten Mittel- und Osteuropas*, Trunk Alexander (Hg), Köln 2010.

Harris James, Who Owns My Body, *Oxford Journal of legal Studies*, Volume 16, Issue 1, 1996.

Hickey Robin, Property and the Law of Finders, Hart publishing, Oxford, Portland, Oregon, 2010.

Holligan Bonnie, Transfer of moveable property by non-owner: a Scottish Perspective on the DCFR, *Property Law Perspectives*, Akkermans Bram, Ramaekers Eviline (editors), Metro, 2012.

Hoog de Laurens, The first in time rule in historical context, *Property Law Perspectives IV*, Gruyaert Dorothy, Ramaekers Eviline, Rostill Luka (editors), Metro, 2016.

Hoops Björn, Krugerbrug Paul, revisited: state action with an excessive impact on property rights from a comparative perspective, *Property Law Perspectives IV*, Gruyaert Dorothy, Ramaekers Eviline, Rostill Luka (editors), Metro, 2016.

Loof Willem, Contractualisation of Ownership: Creating Beneficial Interest in Civil Law jurisdictions, *Property Law Perspectives*, Akkermans Bram, Ramaekers Eviline (editors), Metro, 2012.

Litman Jessica, Information Information Information Privacy, Information Property, *Stanford Law Review*, №52, 2000, <<http://www-personal.umich.edu/~jdlitman/papers/infoprivacy.pdf>>, [10.09.2016].

Praduroux Sabrina, *How to Fairly Judge Restrictions to Property Rights: an Overview on ECt’HRs View on Public and Private Interests in the Regulation of Property*, *Property Law Perspective II*, Akkermans Bram, Marais Ernst, Ramaekers Eveline (editors), Metro, Cambridge, Antwerp, Portland, 2014.

Ramaekes Eveline, *Lexsitus and article 1 protocol 1 the influence of the European convention on human rights on private international law*, *Property Law Perspective II*, Akkermans Bram, Marais Ernst, Ramaekers Eveline (editors), Metro, Cambridge, Antwerp, Portland, 2014.

Sheehan Duncan, *The Principles of Personal Property Law*, Hart publishing, Oxford, Portland, Oregon, 2017.

Van Der Merwe Cornelius (editor), *The Common Core of European Private Law, European Condominium Law*, Cambridge University Press, 2015.

Vliet van Lars Peter Wunibald, *Transfer of Movables in German, French, English and Dutch Law*, 2000, 29, <https://www.researchgate.net/profile/Lars_Van_Vliet/publications>, [10.10.2016].

Wauters Bart, Benito de Marco, *The History of Law in Europe*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham, UK, Northampton, MA, USA, 2018.

Zarandia Tamar, Jugell Tea, *Abuse of Property Rights and Terms of non-alienation according to Georgian and French Law*, co-authored in English, *South Caucasus Law Journal*, 2010.

Zarandia Tamar, *Purchase of Immovable Property in Good Faith from Unauthorized Seller per Georgian Case Law*, *Studia Universitatis Moldaviae*, Nr. 8(98), 2016,

Zimmermann Reinhard, Whittaker Simon, *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge University Press, 2000.

Zoidze Bessarion, *The System and Principles of the Law of Obligation of Georgia*, *Auftruch nach Europa*, 75 Jahre Max –Planck – Institut für Privatrecht, Mohr Siebeck, Tübingen, 2001.

Василенков, Дудиков, *Советское право*, Москва, 1964.

Иоффе Олимпиад Соломонович, *Советское гражданское право*, цитируется по изданию: *Избранные труды* том II, Санкт-Петербург, 2004.

Книпер Рольф, *Закон и история*, Алматы, 2005.

Книпер Рольф, Чантурия Лადო, Шрамм Ханс-Йоахим, *Введение, Основы гражданского права в государствах Кавказа и Центральной Азии в теории и на практике*, BWV, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008.

Курзински-Сингер Евгений, Зарандия Тamar, Рецепция немецкого вещного права в Грузии, Вестник Гражданского права, 2012.

Новицкий Иван Борисович, Римское частное право, Москва, 2000.

Зарандия Тamar, Джугели Тей, Злоупотребление правом собственности и условие неотчуждаемости по грузинскому и французскому праву, 2010.

Зарандия Тamar, Основы гражданского права в судебной практике Грузии, BWV, Berliner Wissenschafts - Verlag, 2008, Tamar Zarandia, Grundlagen des Zivilrechts in der georgischen Rechtsprechung, Grundlagen der Zivilrechtsordnung in den Staaten des Kaukasus und Zentralasiens in Theorie und Praxis, Materialien einer Konferenz an der Universität Bremen von 29. und 30 mhrz 2007, BWV, Berliner Wissenschafts-Verlag, 2008.

Тузov Даниил Олегович, Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве, Москва, 2007.

Покровский Иосиф Алексеевич, Основные проблемы гражданского права, Москва, 1998.

Решетников Феликс Михайлович, Правовые системы стран мира, Норма, Москва, 2001.

Словский Константин Ильич, Собственность в гражданском праве, 'делo', Москва, 1999.

Словский Константин Ильич, Собственность в гражданском праве, (4-е издание, переработанное и дополненное) Москва, 2008.

Гражданское право, Том 2, (отв. Ред. Сулейменов Майдан Кунтуарович), Алматы, 2013.

Суханов Евгений Алексеевич, Лекции о праве собственности, Москва, 1991.

Суханов Евгений Алексеевич, Об основных проблемах российского вещного права, DRRZ, Band 3, 2018.

Цвайгерт Конрад, Кттц Хайн, Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права, Москва, 1998.

Ширвиндт Андрей Михайлович, Принцип добросовестности в ГК РФ и сравнительное правоведение, Aequum ius, к 50 летию Дождева Дмитрия Вадимовича, Москва, 2014.

სასამართლოს გადაწყვეტილებები/განჩინებები

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №3კ/401-01, 5 სექტემბერი 2001 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №3კ/706-01, 14 სექტემბერი 2001 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №3კ-675-02, 22 ოქტომბერი 2002 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №3კ/932-02, 9 დეკემბერი 2002 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-355-641- 04, 2004 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, №ას-526-847-05, 16 სექტემბერი.2005.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-203-622-06, 24 იანვარი 2006 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-1258-1499-05, 28 მარტი 2006 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-274-604-07, 11 დეკემბერი 2007 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-524-869-07, 25 დეკემბერი 2007 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-691-1021-07, 12 თებერვალი 2008 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-1026-1219-08, 03 ივლისის 2009 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-464-434-2010, 4 ოქტომბერი 2010 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-379-352-2010, 19 ოქტომბერი 2010 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-543-511-2010, 12 დეკემბერი 2010 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-465-435-2010, 31 იანვარი 2011 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-888-836-2010, 17 თებერვალი 2011 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-820-872-2011, 29 ივლისი 2011 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-914-954-2011, 27 ოქტომბერი 2011 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-108-1114-2011, 13 დეკემბერი 2011 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-936-879-2012, 16 ივნისი 2012 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-827-226-2012, 16 ივლისი 2012 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-567-535-2012, 1 აგვისტო 2012 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-774-735-2013, 11 ნოემბერი 2012.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-1640-1537-2012, 18 თებერვალი 2013 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-1179-1108-2012, 7 მარტი 2013 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-1653-1550-2012, 15 აპრილი 2013 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-204-197-2013, 1 ივლისი 2013 წ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საქმე №ას-1582-შ-34-2013, 20 მაისი 2014 წ.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/1-370, 382, 390, 402, 404. 18 მაისი, 2007.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2012 წლის 26 ივნისი, №3/1/512, საქმე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II.პ.74.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 1997 წლის 21 ივლისი, №1/51, საქმე თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2007 წლის 2 ივლისი, №1/2/384

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2012 წლის 26 ივნისი, №3/1/512.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2007 წლის 18 მაისი, №2/1-370,382,390,402,405.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, 2005 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება №1/4/184,228.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, №2/1-370, 382, 390, 402, 405 გადაწყვეტილება, 18 მაისი 2007 წ.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, №1/2/106 გადაწყვეტილება, 31 ოქტომბერი 2001 წ.

საქმე ქალბატონი პრიჩეტი საზოგადოება დიუბრეის გამომცემლობის წინააღმდეგ, Yves Lequette, Henri Capitant, François Terré, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e edition, Dalloz, 2000.

საქმე: ადოლფ კლემან-ბაიარი ჟიულ კოკერელის წინააღმდეგ, Capitant/ Terré/ Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e edition, Dalloz, 2000.

საფრანგეთის საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე: ელო ლე-კლერ მორლეს წინააღმდეგ, Capitant/ Terré/ Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Tome 1, 11e edition, Dalloz, 2000.

BGHZ, 62, 49 ; BGHZ, 85, 234, 237§.

BGH, Urteil vom 17. 9. 2004 - V ZR 230/03, NJW 2004, 3701.

ECHR, 13.06.1979, Marckx v. Belgium; ECHR, 23 .09.1982, Sporrang and Lonnorth v. Sweden, 1982.

ნორმატიული მასალა

საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შესახებ“.

საქართველოს 1997 წლის 30 მაისის კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“.

საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის N 5274-რს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“.

საქართველოს 1997 წლის 24 ივლისის კანონი, „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“.

საქართველოს 2011 წლის 13 ოქტომბრის კანონი №5119

საქართველოს 2012 წლის 8 მაისის კანონი №6151.

საქართველოს 1997 წლის 14 ნოემბრის კანონი, „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი“.

საქართველოს 1998 წლის 29 აპრილის კანონი „საერთაშორისო კერძო სამართლის შესახებ“.

საქართველოს 1999 წლის 23 ივლისის კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“.

საქართველოს 1999 წლის 5 თებერვლის კანონი „სასაქონლო ნიშნების შესახებ“.

საქართველოს 1999 წლის 22 ივნისის კანონი „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“.

საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“.

საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“.

საქართველოს 2009 წლის 17 ივლისის კანონი „საავტომობილო ტრანსპორტის შესახებ“.

საქართველოს 2010 წლის 21 ივლისის კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება „სამშენებლო ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“.

დაუმუშავებელი სასოფლო-სამეურნეო მიწების მენეჯმენტი უცხოეთში, საინფორმაციო ფურცელი საქართველოს პარლამენტის ოფ. ვებგვერდზე, <www.parliament.ge/ge/ajax/downloadFile/32455/miwis_ardamusaveba_int>, [10.08.2016].

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი.

რუსეთის ფედერაციის კონსტიტუცია.

უზბეკეთის კონსტიტუცია.

ბელარუსის კონსტიტუცია.

გამომცემლობა „მერიდიანი“,
ალ. ყაზბეგის გამზ. №47
E – mail: meridiani777@gmail.com
ტ. 239-15-22