

Tamar Zoidze

IMPACT OF PRESUMPTION OF VERACITY AND COMPLETENESS OF PUBLIC REGISTRY DATA ON BONA FIDE ACQUISITION OF PROPERTY

There are several systems for the acquisition of ownership over real estate. Georgia, like Germany, belongs to the local landlord book system. According to the version in force before the amendment of Article 183 of the Civil Code, in order to acquire ownership over the real estate, a notarized document and registration of the acquirer in the public register were required. Mandatory notarization of the transaction has been abolished and its use depends on the will of the parties. This legislative change has indeed simplified the procedure for the origin of ownership of the real estate, but it has created a greater likelihood of registering defective property. The mandatory notarial form was a kind of guarantee for a reliable and safe civilian turnover, which Georgian lawyers still appeal to today.

The bona fide purchase of real estate is based on the presumption of the correctness of the public registry data. The presumption of veracity and completeness of the public register is an assumption recognized by the state, according to which a registered right is considered to exist and it belongs to a registered authorized person until proven otherwise. The provision of the first part of Article 312 of the Civil Code reflects the content of Article 891 of the Civil Code, while the whole article includes the part of paragraph 892. A bona fide purchase under Article 312 of the Civil Code, like the German Civil Code, refers to “turnover transactions”, in particular, disposable transactions.

According to law and scientific doctrine, a bona fide person is one who does not know, nor can he know, the true state of legal facts. Ignorance through gross negligence cannot be the basis for recognizing the purchaser of real estate as unscrupulous. The presumption of correctness of the registry entry is established in favor of the acquirer.

Legislative perfection requires Article 187 of the Civil Code. This article should not even focus on whether a bona fide purchaser becomes or does not become the owner, but rather the legislature should say when a bona fide purchase of an item is permissible and when it is not.

The opinion in the scientific doctrine is to be changed that the provision of Article 159 of the Civil Code should be changed, according to which “the owner who has a rightful possession of the thing is in good faith”. Therefore, case law often equates to a bona fide and legitimate purchaser, which is not right. In particular, good faith is a subjective view of the legal picture (perception), while legitimacy is normative. The problem of good faith can only be seen in the case of an illegal purchase. A person cannot be both lawful and conscientious at the same time.

The issue of bona fide purchase of real estate is regulated by Articles 185, 311.1 and 312 of the Civil Code, which set out certain circumstances, in the presence of which good faith is excluded. In particular, a bona fide purchase is excluded when “a complaint has been lodged against the record” (Art. 312), as well as “when the acquirer knew that the alienator was not the owner” (Art. 185, II), “the acquirer knew that the record was inaccurate” (Art. 312, II). Under German law, the bona fide purchase of immovable property occurs even when the purchaser could not have been aware of the defect in the alienator’s authority due to gross negligence. The applicable norms reprimand the purchaser because he knew about the acquisition defect and not because he did not know but should have known. In court practice, this circumstance was sometimes ignored, and the conscientious purchase of the movable and immovable property was equated. However, in some decisions even now there seems to be a tendency to consider gross negligence as the basis

for recognizing a person as dishonest.

Also, problematic is the issue of good faith when co-owning real estate. It is still the subject of discussion. Noteworthy is the long-standing amendments to the Civil Code relating to the amendments to Article 312 in the form of paragraphs 3 and 4. They regulate the grounds for a bona fide purchase in connection with the registration of co-ownership. It appears from these norms that registration in the name of one co-owner does not preclude a bona fide purchase. This position is also in court practice.

A bona fide purchase is ultimately real and can be transferred back to the real estate owner to anyone, including those who knew about the inaccuracy of the registry entry. The bona fide purchaser acquires property that is free from any encumbrances that are clearly not derived from the public register.

Filing a complaint in the public registry becomes an obstacle to the bona fide acquisition of property. Accountable is the view that the complaint should not even hinder the purchase, but rather affect the soundness of the purchase.

თამარ ზოიძე*

**საჯარო რეესტრის მონაცემთა უზრუნველყოფისა და სისრულის პრეზუმფციის
გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე**

1. შესავალი

მრავალი კერძოსამართლებრივი გარიგება მიზნად ისახავს არსებული უფლების გადაცემას, შეწყვეტას ან ახლის დაფუძნებას. სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებისათვის აუცილებელია სარწმუნო იყოს, რომ ხელშეკრულების პარტნიორები უფლებამოსილი არიან იმ ქონებაზე, რომლის თაობაზეც ხდება მათი შეთანხმება. როცა ხელშეკრულების მხარე არ არის უფლებამოსილი, მაშინ წარმოიშობა კონფლიქტი, რომელიც მოგვარებადია სხვადასხვა გზით. მაგალითად, შემძენი იძენს მიწის ნაკვეთს არაუფლებამოსილი პირისაგან (არამესაკუთრისაგან). ამ საკითხის მოწესრიგებისას კანონმდებელს შეუძლია აირჩიოს ორი გზა: გამოაცხადოს შემძენსა და არაუფლებამოსილ პირს შორის არსებული ხელშეკრულება ბათილად, ვინაიდან ამ უკანასკნელმა გაყიდა ნამდვილი მესაკუთრის საკუთრება; ან შემძენი, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენი, გამოცხადდეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. პირველ შემთხვევაში კანონმდებელი იცავს ქონების მესაკუთრეს ყველა იმ გარემოებისაგან, რომელთა მეშვეობითაც შესაძლებელია წაერთვას თავისი საკუთრება. ამ დროს დაზარალებულია შემძენი, რომელმაც გადაიხდა ფასი და ეგონა, რომ გახდა მესაკუთრე. იგი უფლებამოსილია უსაფუძვლო გამდიდრების ან ზიანის ანაზღაურების გზით მოითხოვოს თანხის დაბრუნება არაუფლებამოსილი პირისგან. მეორე შემთხვევაში, კანონმდებელი იცავს შემძენის ინტერესებს, კერძოდ, იცავს კეთილსინდისიერ შეძენას და ამით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. ეს შეესაბამება საკუთრების შემძენის ინტერესებს, ვინაიდან შემძენი ენდობოდა გამსხვისებელს, რომ იგი იყო მესაკუთრე. ამ შემთხვევაში დაზარალებულია ნივთის მესაკუთრე, რადგანაც ხელშეკრულების საფუძველზე მისი მონაწილეობისა და ნების გარეშე საკუთრება გამოდის მისი ხელიდან. თავის მხრივ, შეუძლია უსაფუძვლო გამდიდრების ან ზიანის ანაზღაურების ნორმების საფუძველზე მოთხოვნა წაუყენოს გამსხვისებელს და დაკარგული საკუთრების ნაცვლად მიიღოს ფულადი ანაზღაურება. ნებისმიერმა სამართლებრივმა წესრიგმა ამ ორი გადაწყვეტილებიდან უნდა აირჩიოს ერთ-ერთი. ყველა შემთხვევაში საკითხი ისე უნდა გადაწყდეს, რომ კონფლიქტური მდგომარეობა შემცირდეს.¹

წინამდებარე ნაშრომის მიზანია უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტის კვლევა ქართულ სამოქალაქო სამართალში. მასში ქართული და გერმანული სამართლის შედარებით-სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე ნაჩვენებია უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის ადგილი სამოქალაქო სამართალში. გერმანულთან შედარება განაპირობა იმან, რომ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის მარეგულირებელი ნორმები ძირითადად გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდანაა გადმოღებული.

ზოგადად შესავალშივე უნდა აღინიშნოს, რომ მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის განსხვავებულ რეგულირებას უკავშირდება კეთილსინდისიერი შეძენის განსხვავებული წესი. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობა უფრო მარტივია, ვიდრე უძრავ ნივთებზე. ეს გამოწვეულია უძრავი ნივთების განსხვავებული ფუნქციით.² სახელდობრ იმით, რომ უძრავი ნივთი, მოძრავისგან განსხვავებით უფრო მეტადაა დატვირთული საზოგადოებრივი ინტერესებით.

* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორი, თანათინ წერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის უფროსი მეცნიერ-თანამშრომელი

¹ Prütting H., *Sachenrecht*, C.H.Beck, München, 2008, 76, Rn.231.

² ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2001, 64-65; ასევე: ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, № 1, 2015, 19-20.

სწორი და გამართული კანონმდებლობა იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ საკუთრების შემძენის დროს დავიცვათ როგორც ნამდვილი მესაკუთრის, ისე საკუთრების კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. მაგრამ ამ ბალანსის დაცვა ყოველთვის არაა შესაძლებელი. როცა სასწორზე ორი ტოლი ფასეულობა იდება, რთულია რომელიმე გადაწონოს. აქ უკვე ხდება დამატებითი სიკეთის ჩართვა, როგორიცაა „უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვა“, რომელიც კეთილსინდისიერი შემძენის მხარეს ექცევა ავტომატურად და ძლევს წინა მესაკუთრის ინტერესებს. ისეთი მექანიზმის ძიება, რომელიც დაიცავს „იმედგაცრუებულ ძველ მესაკუთრეს“, ახალი პრეცედენტების შექმნით მიმდინარეობს. თუმცა, მოსალოდნელია ეს უშედეგოდ დამთავრდეს, ვინაიდან სამართალდამრღვევმა შეიძლება ვერ შეძლოს ზიანის ანაზღაურება. გარდა ამისა, ფულადი კომპენსაცია კი შეიძლება არ აღმოჩნდეს ნუგეში მესაკუთრისთვის, რომელსაც თავისი პირადი ისტორია აკავშირებს ნივთთან.

საჯარო რეესტრის როლსა და მნიშვნელობაზე ბევრი შეფასება გვაქვს, მოგეხსენებათ, არსებობს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, სადაც დეტალურად არის მოწესრიგებული ყველა საკითხი. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს საერთო სასამართლოებისა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკა, რასაც ცალკეული საკითხების განხილვისას შევხებით.

2. უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობა

უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის სხვადასხვა სისტემა არსებობს. თითოეული მათგანი საკუთრების უფლების წარმოშობას განსხვავებულ ფაქტორებს უკავშირებს. მაგალითად, მიწის ნაკვეთის გადაცემა, ხელშეკრულების დადება თუ დოკუმენტის გადაცემა. აღსანიშნავია ორი ძირითადი სისტემა: კერძო სისტემა და საადგილმამულო წიგნის სისტემა. შესაბამისად, ისინი ერთმანეთისგან განსხვავდებიან ორი გარემოების მიხედვით: „პირველი, შეუძლით თუ არა მხარეებს დამოუკიდებლად განსაზღვრონ საკუთრების გადასვლის მომენტი და მეორე, საჭიროა თუ არა სპეციალური საჯარო აქტი ამგვარი გადასვლის ნამდვილად მიჩნევისათვის.“³

უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის კერძო სისტემები განმტკიცებულია როგორც რომანულ, ისე ანგლო-ამერიკულ სამართალში. საადგილმამულო წიგნის სისტემები კი დამკვიდრდა გერმანულენოვან შუა ევროპასა და ავსტრალიაში.

კერძო სისტემის ქვეყნებში საკუთრების გადასვლა საჭიროებს ისეთი მოქმედების განხორციელებას, როგორიცაა: ა) ხელშეკრულების დადება; ბ) გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემა; გ) მიწის ნაკვეთის გადაცემა;⁴

ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმება ხდება სანოტარო წესით. „საკუთრება რეგისტრაცია-მდე წარმოიშობა, რეგისტრაცია კი — ესაა უკვე წარმოშობილი უფლების რეგისტრაცია.“⁵

დოკუმენტის გადაცემის ინსტიტუტს იცნობს ინგლისურ-ამერიკული სამართალი. უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა უნდა მოჰყვეს ნასყიდობის ხელშეკრულებას და გადაცემას.⁶

ფრანგული სახელშეკრულებო სისტემა კერძო სისტემებიდან ყველაზე მარტივია. საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან. ნივთის გადაცემის ვალდებულების წარმოშობისათვის საკმარისია მხოლოდ მხარეთა შეთანხმების ფაქტი.

რაც შეეხება საადგილმამულო წიგნის სისტემებს, მათ თანახმად, უძრავ ქონებაზე საკუთრება წარმოშობილად ჩაითვლება, თუკი ეს რეგისტრირებულია მიწის რეესტრში, იგივე საჯარო რე-

³ იხ. *ჭანტურია ლ.*, უძრავი ნივთების საკუთრება, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2001, 171-172.

⁴ იხ. *ჭანტურია ლ.*, იქვე, 173.

⁵ იხ. *ზოიძე ბ.*, ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, მეცნიერება, თბილისი, 2003, 139.

⁶ *ჭანტურია ლ.*, უძრავი ნივთების საკუთრება, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2001, 174.

ესტრში. საადგილმამულო წიგნის სისტემისათვის დამახასიათებელია აგრეთვე ერთი აუცილებელი ფაქტი, კერძოდ, შეთანხმება საკუთრების გადაცემაზე და მისი რეგისტრაცია - საადგილმამულო წიგნში.⁷

ეს წესი მოქმედებს გერმანიის, ავსტრიის, შვეიცარიის, მექსიკის და აფრიკის ქვეყნების სამართალში.

ქართულ სამოქალაქო კოდექსში ახლაც გათვალისწინებულია უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის საადგილმამულო წიგნის სისტემა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თავდაპირველი რედაქცია ადგენდა: „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.“

ამდენად, უძრავი ნივთის შესაძენად თავიდან სავალდებულო იყო ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. არ არსებობდა აქედან გამონაკლისი. ხელშეკრულების რთულ წერილობით ფორმას ალტერნატივა არ გააჩნდა. სანოტარო წესით დაუ-
მოწმებელ ხელშეკრულებას არც სამოსამართლო სამართალი მიიჩნევდა ნამდვილად.

2006 წლის 8 დეკემბრის კანონით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველ ნაწილში შევიდა ცვლილებები და მან ასეთი სახე მიიღო: „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.“ აქედან ჩანს, რომ გარიგების სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულო აღარ არის, მაგრამ არც აკრძალულია: მხარეთა სურვილი თუ იქნება მათ შეუძლიათ გამოიყენონ იგი. ე.ი. საკანონმდებლო ცვლილება მხოლოდ გარიგების ფორმას შეეხო.

როცა კანონმდებელი ახდენდა ამ ცვლილებას, მას სხვადასხვა მიზანი გააჩნდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების და დამატების შეტანის შესახებ „საქართველოს კანონის პროექტზე“ თანდართული 2006 წლის 23 ოქტომბრის განმარტებითი ბარათის მიხედვით, 183-ე მუხლის ცვლილება განპირობებული იყო სხვადასხვა ფაქტორებით: პირველ რიგში ამ ცვლილების მიზეზი იყო უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის წინარე რთული პროცედურის არსებობა - კერძოდ კი, სანოტარო წესით ხელშეკრულების დამოწმება ერთგვარად ართულებდა რეგისტრაციის პროცესს. მისი სავალდებულო ხასიათის მოსპობით კი ეს პროცესი უფრო მარტივდება და „ერთი სარკმლის“ პრინციპის დამკვიდრებას უწყობს ხელს. თუ მხარეთა სურვილი იქნება, გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება მოხდება სანოტარო წესით.⁸ მიუხედავად იმისა, რომ საკანონმდებლო სიახლე ამარტივებს უძრავი ქონების შეძენას, გარიგების სანოტარო წესით სავალდებულო დამოწმებას ბევრი დადებითი მხარე გააჩნია, კერძოდ, სავალდებულო სანოტარო დამოწმებით სამართალი იცავს როგორც გამსხვისებელის, ისე შემძენის ინტერესებს და საბოლოო ჯამში სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებას.

გარიგების სანოტარო ფორმა ასრულებს, ისეთ ფუნქციებს, როგორიცაა ნების გამოვლენის ნაჩქარეობისგან დაცვის ფუნქცია, მტკიცების ფუნქცია და სამართლებრივი უზრუნველყოფის ფუნქცია და ა.შ.⁹ მათი შესრულება ხელს უწყობს სანდო და სამართლიანი სამოქალაქო ურთიერთობების წარმოშობას.

მართალია, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის ახალი წესით ზედმეტი ფორმალობები მოიხსნა, გამარტივდა საკუთრების შეძენის პროცედურა, თუმცა, ამას აქვს ერთი სერიოზული ნაკლი,

⁷ გერმანული სამართლის თანახმად, უძრავი ქონების საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია მისი გადაცემის მაჩვენებელია, იხ. *Ян Шапп, система германского гражданского права*, Пер.с нем. *С.В. Королева*, Москва, Междунар. Отношения, 2006, 87.

⁸ იხ. საქართველოს პარლამენტის ბიუროს გადაწყვეტილება ნორმატიული აქტის პროექტის განხილვის პროცედურის დაწყების შესახებ. ოქმი №134, 23 ოქტომბერი, 2006.

⁹ იხ. *ჭანტურია ლ.*, უძრავი ნივთების საკუთრება, მეორე გამოცემა, (სამართალი), თბილისი, 2001, 196. ასევე დეტალურად გარიგების ფორმის ფუნქციებზე იხ.: *ამირანაშვილი გ.*, გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, გამოცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2018, 110-237.

კერძოდ ის, რომ მეტი ალბათობაა ადგილი ჰქონდეს ხარვეზიანი საკუთრების დარეგისტრირებას საჯარო რეესტრში. აღნიშნული სიახლის ავკარგიანობას პრაქტიკა აჩვენებს. თუმცა, თავიდანვე ნათელია, რომ ამით შეიძლება საფრთხე შეექმნას სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიებს. მართალია, საკუთრების შეძენის გზაზე ზედმეტი და უმიზნო ბიუროკრატიული ბარიერები უნდა მოიხსნას, მაგრამ ეს ისე უნდა მოხდეს, რომ ამ უფლებაზე ხელი არ მიუწვდებოდეს არაუფლებამოსილ პირებს. თუმცა, სასამართლო პრაქტიკამ ნაწილობრივ დაადასტურა, რომ ნორმის დისპოზიციურმა ხასიათმა გაათამაშა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი და შეასუსტა სამოქალაქო ბრუნვისადმი მათი აუცილებელი ყურადღება. ნოტარიუსის მიერ წერილობითი ხელშეკრულების დამოწმებიდან საჯარო რეესტრამდე გასავლელი გზა შეიძლება დროში გაჭიანურებული და ფინანსურად საზიანო აღმოჩნდეს ორივე მხარისთვის, მაგრამ მას მეტი სარგებელი ახლავს. ნოტარიუსმა ხელშეკრულების დამოწმებისას შესაძლოა რაიმე საეჭვო გარემოება აღმოაჩინოს და შესაბამისად ეს გახდეს რისკის თავიდან აცილების საფუძველი.

ამრიგად, სანოტარო ფორმის აუცილებლობა ბრუნვის მონაწილეებს იცავს აჩქარებისგან და ამ აზრით, იგი ასრულებს გამაფრთხილებელ ფუნქციას. ხელშეკრულების მხარეებს ასევე უზრუნველყოფს სათანადო კონსულტაციით ისეთ იურიდიულ საკითხებში, რაზედაც ადამიანებს სხვების დახმარების გარეშე ძნელად მიუწვდებოდათ ხელი.

3. უკრავ ნივთიებზე კეთილსინდისიერი შეჩენის საკანონმდებლო მოწესრიგება

3.1 საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფიცია

უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შეძენას საფუძვლად უდევს რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფიცია, ანუ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულია: „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა“. ესაა მთავარი დებულება ქონებაზე საკუთრების შეძენის საადგილმამულო სისტემებისათვის. მასზე სპეციალურადაა ხაზგასმული გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 891-ე პარაგრაფში. მისი ქართული ტექსტი ასეთია: (1) „თუ პირის უფლება რეგისტრირებულია საადგილმამულო რეესტრში, მაშინ ივარაუდება, რომ ეს უფლება მას ეკუთვნის; (2) თუ საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების შესახებ ჩანაწერი ამოშლილია, ივარაუდება, რომ ეს უფლება არ არსებობს.“¹⁰

საადგილმამულო წიგნისადმი საჯარო ნდობის შესახებ ასევე საუბარია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფის პირველ აბზაცში: „იმ პირის სასარგებლოდ, ვინც გარიგებით იძენს უფლებას მიწის ნაკვეთზე ან უფლებას ასეთ უფლებაზე, საადგილმამულო რეესტრის შინაარსი მიიჩნევა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სისწორის საანინააღმდეგოდ რეგისტრირებულია პროტესტი (Widerspruch) ან უსწორობის შესახებ შემძენისთვის ცნობილია. თუ უფლებამოსილი პირი განსაზღვრული პირის სასარგებლოდ შეზღუდულია საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების განკარგვაში, მაშინ შემძენის მიმართ შეზღუდვა სამართლებრივი ძალის მქონეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი ნათელია საადგილმამულო რეესტრის ჩანაწერიდან ან ცნობილია შემძენისათვის.“¹¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დებულება ასახავს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 891-ე პარაგრაფის შინაარსს, მთლიანი მუხლი კი მოიცავს 892-ე პარაგრაფის დიდ ნაწილს.

¹⁰ იხ. Pfeiffer, Juris Texte Zivil- und Zivilprozessrecht, Juris/Luchterhand, 2005, 225.

¹¹ იხ. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB), ზურაბ ჭეჭელაშვილის თარგმანი, გამომცემლობა „სიესტა“, თბილისი, 2010, 184-185.

რეესტრის მონაცემთა სისტემის პრეზუმფცია განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრი წარმოადგენს ბრუნვის მონაწილეთა ურთიერთდობის სამართლებრივ ინსტიტუტს. ქონების გამსხვილებელი იქცევა არამართლზომიერად როცა რეესტრი შეცდომაში შეჰყავს და ახდენს ისეთი უფლების რეგისტრაციას, რომელიც მას არ ეკუთვნის. სანამ არ გარკვეულა რეგისტრაციის უსწორობა, მანამ ასეთი რეგისტრაცია ითვლება სწორად.

რეგისტრაციის გამოსწორება შეიძლება, ვიდრე არ მომხდარა საკუთრების სხვა პირზე გადასვლა. უზუსტო ჩანაწერი უნდა გასწორდეს და ეს 312-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარეობს. სამოქალაქო კოდექსის ამჟამად ძალადაკარგული 313-ე მუხლი ეხებოდა უზუსტო ჩანაწერის შესწორებაზე თანხმობის მოთხოვნას. ასევე „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“¹² კანონი შეიცავდა სათანადო ნორმებს უსწორობის აღმოსაფხვრელად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“¹³ დღეს მოქმედი კანონი შეიცავს ნორმებს, რომლებიც დაახლოებით ანალოგიურ საკითხებს აწესრიგებენ, კერძოდ, როგორიცაა: მუხლი 25 (რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერება), მუხლი 26 (რეგისტრაციის გაუქმება); მუხლი 28 (რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება).

საჯარო რეესტრის სისტემის პრეზუმფცია უკავშირდება კეთილსინდისიერი სამოქალაქო ბრუნვის მოთხოვნებს. უძრავი ნივთების ბრუნვის შემთხვევაში იგი დეტალურადაა მოწესრიგებული. ასეთი პრეზუმფცია მოძრავი ნივთების შემთხვევაში ნივთის მფლობელობას უკავშირდება. სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლი ადგენს მოძრავი ნივთის მფლობელის „მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას“, კერძოდ ეს მუხლი ამბობს: „ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე.“ ე.ი. ივარაუდება, რომ ის, ვინც ყიდის მოძრავ ნივთს, მისი მესაკუთრეა, ვიდრე არ დამტკიცდება საწინააღმდეგო.

საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის ვარაუდი სახელმწიფოს მიერ აღიარებული ვარაუდია. სახელმწიფო პასუხისმგებელი რეესტრის წარმოებაზე და სანივთო უფლებების რეგისტრაციაზე. ე.ი. ვინც უფლებამოსილია მოახდინოს უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაცია, ისაა პასუხისმგებელი მათ სისტორიებზე. ეს არ გამოორიცხავს ქონებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა პასუხისმგებლობას.

გამოდის, რომ უძრავი ნივთის არამართლზომიერი კეთილსინდისიერი შეძენა შეიძლება საბოლოო აღმოჩნდეს ახალი მესაკუთრისთვის იქიდან გამომდინარე, რომ არსებობს ვარაუდი რეესტრის მონაცემთა სისტემის შესახებ. თუმცა, ეს ვარაუდი შესაძლებელია საეჭვო გახდეს, თუკი მეორე მხარე დააყენებს გამსხვილებლის არამართლზომიერების საკითხს სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. პრაქტიკაში იშვიათია შემთხვევები შემძენმა დააყენოს რეესტრის ჩანაწერის არამართლზომიერების საკითხი. ის მონადინებულია, რაც შეიძლება დროულად გაიფორმოს ნივთი მის სახელზე, მაშინაც კი, როდესაც გარემოებები აგრძნობინებს მას, რომ შეიძლება საეჭვო სამართლებრივ მდგომარეობას ჰქონდეს ადგილი. ამიტომ იყო დიდი კამათის საგანი საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება „ნოდარ დვალის საქმეზე“,¹⁴ როდესაც შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასების კრიტერიუმად შემძენის მხრიდან საჩივრის ცოდნის საკითხი გახდა ამოსავალი.

ამრიგად, შემძენის უფლებრივი მდგომარეობა პირდაპირ კავშირშია რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის ობიექტურ გარემოებასთან. საჯარო რეესტრის სისტემის ვარაუდი შემძენს აფიქრებინებს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ

¹² იხ. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის დეკემბრის კანონი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 2006 წლის 20 იანვარი, №5. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560?publication=26>

¹³ იხ.საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560?publication=26>

¹⁴ იხ.საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის N3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე: „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

უფლებამოსილ პირს.¹⁵

რეესტრის სისწორის ვარაუდი ეხება უშუალოდ რეგისტრირებულ ან გაუქმებულ უფლებებს და არა ფაქტებს, რომლებიც მათი წარმოშობისა და გაუქმების გარემოებებს ქმნიან. უფლებამოსილ პირთა ქმედუნარიანობა ან უფლებაუნარიანობა არ წარმოადგენს ვარაუდის საფუძველს, ვინაიდან ისინი არაა რეგისტრაციუნიარნი.¹⁶

რეესტრის სისწორის ვარაუდზე დაყრდნობით პირველ რიგში აღიარებულ უნდა იქნას რეგისტრირებული უფლება, მაგრამ ასევე ყველა სხვა უფლებაც, რომლებიც არსებულ (მოქმედ) ან გაუქმებულ უფლებასთანაა დაკავშირებული. ეს ვარაუდი მოქმედებს რეგისტრირებულ დატვირთვებთან მიმართებაშიც.¹⁷

ამდენად, სისწორის ვარაუდი ეხება რეგისტრირებულ უფლებას სრულად. ამიტომაც ამახვილებს კანონმდებელი ყურადღებას სისრულის პრეზუმფციაზე. ყოველივე აღნიშნული, საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. უძრავი ქონების შეძენისას ეს გარემოება მთავარია ახალ მესაკუთრეზე საკუთრების გადასვლისათვის.

3.2. კეთილსინდისიერი შეძენა

სამოქალაქო კოდექსი მრავალ ტერმინს იყენებს კეთილსინდისიერების აღსანიშნავად.¹⁸ მაგალითად, „კეთილსინდისიერი შემძენი“, „კეთილსინდისიერი მფლობელი“, კეთილსინდისიერების ცნება ორივე შემთხვევაში ერთნაირია. კეთილსინდისიერია ის, ვინც არ იცის და არც შეიძლება იცოდეს სამართლებრივი ფაქტების ნამდვილი მდგომარეობის შესახებ. სუბიექტმა არ იცის, რომ არამართლზომიერად ფლობს ან იძენს ქონებას. კეთილსინდისიერი შეძენა ემყარება ამ ვითარების არცოდნის პრეზუმფციას. ივარაუდება, რომ შემძენმა არ იცის შეძენის სამართლებრივი ნაკლის შესახებ. იგი ემყარება სამოქალაქო ბრუნვის კეთილსინდისიერების ვარაუდს. ე.ი. კეთილსინდისიერება ცვლის სინამდვილეს. ის, რაც არაა ნამდვილი, ცხადდება ნამდვილად, ისეთად, როგორც ამას ხედავდა ბრუნვის მონაწილე. გამოთქმაში – არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა, მხედველობაშია ცოდნა, რომელსაც ბრუნვისათვის აუცილებელი ყურადღებებიანობა მოითხოვს.

ის, რომ მართლზომიერი მფლობელობა შეფასებას არ საჭიროებს, ბუნებრივი მოვლენაა. არამართლზომიერი მფლობელობისას კეთილსინდისიერების შეფასების საკითხი ფაქტობრივი გარემოებების კომპლექსური შესწავლით უნდა განხორციელდეს, მოსამართლე ინდივიდუალური შემთხვევიდან უნდა ამოვიდეს. უძრავი ნივთის დროს შემძენი კეთილსინდისიერად რომ იქნეს მიჩნეული, საჭიროა შემდეგი წინაპირობების არსებობა: „1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული; 2. რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი“;¹⁹

¹⁵ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33. Aufl., C.H. Beck, München, 77, Rn.210; ქვეყლაშვილი ზურაბ, სანივთო სამართალი, ბონა კაუზა, თბილისი, 2008, 221.

¹⁶ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33. Aufl., C.H. Beck, München, 78, Rn.211.

¹⁷ იხ. Prütting H., იქვე, 78, Rn.211.

¹⁸ იხ. კეთილსინდისიერების შესახებ; ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით- აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ქართული სამართლის მიმოხილვა 10/2007-1, 14-58; კერესელიძე დავით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი, ქართული სამართლის მიმოხილვა, 7/2004-1, 34; იხ. ჭანტურია ლ., ახელედიანი ზ., ზოიძე ბ., ჯორბენაძე ს. (რედ.), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ბესარიონ ზოიძე), სამართალი, თბილისი, 1999, 55-60.

¹⁹ იხ. ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სამო- სამართლო პრაქტიკაში. ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები (ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძ- ლენილი კრებული), თბილისი, 2014, 64.

სუბიექტური დამოკიდებულება კეთილსინდისიერი შემძენის მხრიდან უნდა იყოს ადეკვატური და გონივრული, რაც გულისხმობს იმის უნარს რომ ფაქტები და გარემოებები შეაფასო და აღიქვა რეალურად (სპეციალურ ცოდნას აქ გამოვრიცხავთ). კეთილსინდისიერი პირი გონიერი პირია და არა გულუბრყვილო, მონყვლადი; მან უნდა შეძლოს სწორად აღიქვას ის „გარემო“, რაშიც აღმოჩნდა. ის უნდა იჩენდეს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილისათვის დამახასიათებელ ყურადღებ-ბიანობასა და გულისხმისერებას. სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთის შემძენს მხოლოდ მაშინ მიიჩნევს არაკეთილსინდისიერად, როცა შემძენმა იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შეს-ახებ (მ. 312, II). თუმცა, ასევე ფიქსირდება შესაძლო ცოდნაზეც ხაზგასმა. ამ მხრივ სასამართლო პრაქტიკაში გვაქვს საინტერესო გადანყვეტილებები. მაგალითად, „ერთ-ერთ საქმეში საკასაციო სასამართლომ ეჭვქვეშ დააყენა პირის კეთილსინდისიერება იმის გამო, რომ როგორც კასატო-რი უთითებდა — ბინის შემძენი იყო ყოფილი მესაკუთრის კარის მეზობელი. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოსთვის ძნელად სარწმუნო იყო ის გარემოება, რომ შემძენს არ სცოდნოდა მის მე-ზობლად მდებარე სახლის ნაკლის არსებობა — არარსებობის თაობაზე. უკიდურეს შემთხვევაში მას მცდელობა მაინც უნდა ჰქონოდა შეეტყო მეზობლისგან ყველა გარემოება, რაც დაკავშირებუ-ლი იყო ბინის ავკარგიანობასთან. აღნიშნული საქმე საკასაციო სასამართლომ ყველა ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოს დაუბრუნა.“²⁰ აქ სასამართლომ მთავარ კრიტერიუმად „უნდა სცოდნოდა“ — ფაქტი აიღო, რომელიც ეფუძნებოდა სამეზობლო ურთიერთობას. „სხვა საქმეში სასამართლომ განმარტა, რომ „თუნდაც ნივთის შემძე-ნი გამსხვისებლის ნათესავი იყოს, აღნიშნული უპირობოდ მის არაკეთილსინდისიერებაზე არ მიუ-თითებს. ამ შემთხვევაში ასევე აუცილებელია იმ გარემოების დადასტურება, რომ შემძენისათვის ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობა ცნობილი იყო.“²¹

ნებისმიერი შემძენი, როგორც ითქვა ვალდებულია გამოიჩინოს სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი აუცილებელი წინდახედულება — შეამოწმოს ნივთის მდგომარეობა, ფასი თუ რეესტრის ჩანაწერი. თუმცა ამასაც გააჩნია თავისი საზღვრები. უძრავი ნივთის შეძენისას არავინ არ არის ვალდებული იმდენი წინდახედულობა გამოიჩინოს, რამდენიც აუცილებელია მოძრავის შემთხვევაში.

„ქონების შეძენის თითოეულ შემთხვევაში შეუძლებელია გადამოწმება მიმდინარეობს თუ არა დავა რომელიმე სასამართლოში ამ ნივთის თაობაზე. აღნიშნული, კანონის თვალსაზრის-ით აუცილებლობას არც წარმოადგენს. შემძენის წინდახედულობა შემოიფარგლება რეესტრის მონაცემთა შემოწმებით. ამ თვალსაზრისით საჯარო რეესტრის მონაცემები მნიშვნელოვანი სამართლებრივი დატვირთვის მატარებელია. საჯარო რეესტრში აისახება ყველა მონაცემი ნივ-თის უფლებრივი მდგომარეობის თაობაზე.... . დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ შემძენი კეთილსინდისიერია იმ შემთხვევაში, თუ იგი გამსხვისებელს მიიჩნევს მის მიერ შეძენილი ქონების მესაკუთრედ და ეს უკანასკნელი ასეთად არის რეგისტრირებული რეესტრში. აღნიშნულის საწ-ინააღმდეგო ინფორმაცია მას არ გააჩნია, თუნდაც რეესტრის მიმართ შეტანილი საჩივრის თაო-ბაზე.“²²

უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შეძენას არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსის რამდენიმე მუხლი. კერძოდ, ესაა 185-ე მუხლი, რომელშიც ნათქვამია: „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინ-არე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო

²⁰ იხ. ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სამო-სამართლო პრაქტიკაში. ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები (ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძ-ლენილი კრებული), თბილისი, 2014, 65.

²¹ იხ. ზარანდია თ., იქვე, 65-66.

²² ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სამო-სამართლო პრაქტიკაში. ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები (ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძ-ლენილი კრებული), თბილისი, 2014, 72-73.

რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი იყო მესაკუთრე“. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“ იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. 312-ე მუხლშიც ანალოგიური აზრია მოცემული, იმ განსხვავებით, რომ იგი არ შემოიფარგლება მარტოოდენ საკუთრების უფლებით. ამ მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს: „იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.“

რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდაა დადგენილი. ივარაუდება, რომ შემძენმა არ იცის რეგისტრირებული პირის უფლებამოსილების ნაკლი. შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა გამსხვისებლის უფლებამოსილების შესახებ, რაც აღემატება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის მოთხოვნებს. რეესტრისადმი საჯარო სანდოობას წინ უძღვის ბრუნვის მონაწილის კეთილსინდისიერებისადმი სანდოობა. ეს კი განაპირობებს საჯარო სანდოობას და შედეგად კეთილსინდისიერ შეძენას.

კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვა გერმანული სამართლის თანახმად, წარმოადგენს რომის სამართალში ცნობილი დებულებისაგან გადახვევას, რომელიც გვეუბნება: არავის არ შეუძლია სხვას გადასცეს ის უფლებები, რომელიც მას არ გააჩნია.²³

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით საჯარო სანდოობა ეხება გარიგების გზით შეძენილს. სწორედ ამ შემთხვევაში ხდება კეთილსინდისიერი შეძენის დაცვა. გერმანულ პრაქტიკაში ასეთ გარიგებებს სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფის განმარტებისას უწოდებენ „ბრუნვით გარიგებებს“ (Verkehrsgeschäfte). ეს მაშინაა, როცა ქონება გამსხვისებლის ხელიდან გადადის სხვადასხვა პირების ხელთ. არავითარი ბრუნვითი გარიგება არ არის, როცა ხდება ქონების გადანაწილება პირებს შორის,²⁴ როცა გამსხვისებლისა და შემძენის მხარეზე მრავალი პირია და ისინი სამართლებრივად და ეკონომიკურად ისე არიან ერთმანეთთან დაკავშირებული, რომ ყველა შემძენი იმავდროულად გამსხვისებელიცაა.²⁵ გარიგება უნდა იყოს განკარგვითი, რასაც შედეგად მოჰყვება მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადასვლა. არავითარი განკარგვითი შეძენა არ გვაქვს მარტოოდენ უფლებამოსილების გადასვლით. საჭიროა ადგილი ჰქონდეს „უფლების განკარგვას.“ განკარგვითია გარიგება, რომელიც ცვლის სამართლებრივ მდგომარეობას გაცემით, დატვირთვით, შინაარსის ცვლილებით ან უფლების გაუქმებით. არავითარი განკარგვითი გარიგება არ გვაქვს ქონების კანონის ძალით შეძენისას.²⁶ განკარგვითი გარიგებისას მნიშვნელობა არ აქვს განკარგვა სასყიდლიანია თუ უსასყიდლო.²⁷

ამდენად, ყველა გარიგება კი არ იწვევს კეთილსინდისიერ შეძენას არაუფლებამოსილისაგან, არამედ მხოლოდ „ბრუნვითი გარიგებანი.“²⁸

²³ იხ. Жалинский А., Рёрихт А., В Ведение в немецкое право, Москва, Изд-во, Спартак, 2001, 423-424.

²⁴ იხ. Münchener Kommentar zum BGB (Wacke), 8 Aufl., C.H. Beck, München, §892, 301.

²⁵ იხ. Tiedtke, K., Gutgläubiger Erwerb im Bürgerlichen Recht, im Handels- und Wertpapierrecht sowie in der Zwangsvollstreckung, Walter de Gruyter, Berlin. New York, 1985, 89; Yauering, Kommentar zum BGB (Yauering), 8 Aufl., C.H. Beck, München, 1997, 980, Rn.10.

²⁶ იხ. Münchener Kommentar zum BGB (Wacke), 8 Aufl., C.H. Beck, München, §892, 301, Rn.31., 303, Rn.36.

²⁷ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33. Aufl., C.H. Beck, München, 81, Rn. 221.

²⁸ იხ. დაწვრილებით: სირდაძე ლ., უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისაგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, 2/2019, 51-55; რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), კაზუსი N13 (სანივთოს კომენტარი), 181-189.

3.3. თანასაკუთრების კეთილსინდისიერი შექმნა

თანასაკუთრებისას საჯარო რეესტრის როლი ჯერ კიდევ დისკუსიის ობიექტს წარმოადგენს. განსაკუთრებით ეს ეხება მეუღლეთა თანასაკუთრებას, რომლის წარმოშობის საფუძვლები მონესრიგებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება მეუღლეთა საერთო ქონებას წარმოადგენს. იბადება ასეთი კითხვა, მაშინაც მეუღლეთა საერთო საკუთრებაა სახეზე, როცა მათი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხება მხოლოდ ერთ-ერთი მეუღლის სახელზე? ამ საკითხში მეცნიერება და სამართლო პრაქტიკა განსხვავდება ერთმანეთისაგან. დოქტრინის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მეუღლეთა თანასაკუთრების ცნობისათვის აუცილებელია ორივე მათგანის მესაკუთრედ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. როცა ქონება ერთ-ერთი მათგანის სახელზე აღირიცხება, სწორედ ის უნდა ჩაითვალოს მესაკუთრედ და არა სხვა.²⁹ ნაშრომის მიზნიდან გამომდინარე, აქ არ იქნება ამ საკითხის ვრცელი ანალიზი, არამედ პრობლემა წარმოჩენილი იქნება მხოლოდ კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებებით კოდექსის 312-ე მუხლს დამატა მე-3 და მე-4 ნაწილები, რომლებშიც მონესრიგებულია კეთილსინდისიერი შეძენის საფუძვლები თანასაკუთრების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. კერძოდ ამ ნაწილებში ნათქვამია: „3. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“. „4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრე“.

ამ ნორმებიდან ჩანს, რომ თანასაკუთრების ერთი პირის სახელზე რეგისტრაცია არ უნდა ჩაითვალოს სწორ რეგისტრაციად. მაგრამ შემძენის ინტერესების გათვალისწინებით, ასეთი რეგისტრაცია სწორია და უძრავი ქონების შეძენაც გამართლებულია. შემძენი არაკეთილსინდისიერია, როცა მან იცის, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრე. ამ შემთხვევაში რეესტრისადმი სანდოობა ქარწყლდება. დასახელებული მუხლიდან ისე ჩანს, რომ შემძენისათვის მესაკუთრეა არამარტო რეგისტრირებული სუბიექტი, არამედ არარეგისტრირებულიც.

ჩნდება კითხვა, შემძენი არაკეთილსინდისიერად რომ ჩავთვალოთ, უბრალოდ სხვა თანამესაკუთრის ცოდნაა საკმარისი, თუ იმის ცოდნა, რომ რეესტრში საკუთრების რეგისტრაცია მოხდა მისგან დაუკითხავად და მისი უფლებების დარღვევით? ამ კითხვას მოჰყვება მეორე კითხვა-არსებობს კი არარეგისტრირებული თანამესაკუთრე? ამ კითხვაზე პასუხს იძლევა სასამართლო პრაქტიკა. არაკეთილსინდისიერებისათვის საკმარისი უნდა იყოს იმისი ცოდნა, რომ არსებობს სხვა თანამესაკუთრე. ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ამ შემთხვევაში ჩაითვლება უსწოროდ.

მაშასადამე, „უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა ძირითად შემთხვევაში უპირატესობას საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვას ანიჭებს, რომელიც ძირითადად სხვადასხვა ქვეყნების გამოცდილებას ეყრდნობა. კერძოდ კი, აღიარებულია ის პრინციპი, რომ ყოველი მესამე პირი ვალდებულია დაეყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრში არსებულ ინფორმაციას“.³⁰

²⁹ იხ. ზოიძე ო., მეუღლეთა ქონებრივი ურთიერთობის რეჟიმი, ქართული კერძო სამართლის კრებული, წიგნი I, თბილისი, 2004, 25-42.

³⁰ იხ. ზარნაძე ე., მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დავების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, ქართული სამართლის მიმოხილვა, N1, 2007, 136.

3.4. კეთილსინდისიერი შეპყნის გამორიცხვა

კეთილსინდისიერება სუბიექტისადმი წაყენებული მოთხოვნაა და იგი განსხვავდება მართლ-ზომიერებისაგან, რაც ნორმატიული აქტებისადმი წაყენებული მოთხოვნაა. როცა პირი იქცევა არაკეთილსინდისიერად, საკუთრების შეძენა გამორიცხულია. აქ შეფასებაც განსხვავებული კითხვების დასმით ხდება, კერძოდ: შემძენმა იცის რეესტრის უსწორობის შესახებ. უსწორობის ცოდნა გულისხმობს რეესტრში რეგისტრირებულ პირზე უფლებრივი ნაკლის ცოდნას. მისი შეფასებისას გასათვალისწინებელია შემძენისა და რეესტრში რეგისტრირებული პირის ურთიერთობანი. თავის მხრივ, ეს ურთიერთობა შეიძლება შეფასდეს გარკვეულ ზღვარამდე. შემძენის ცოდნა არ უნდა გასცდეს იმ ფარგლებს, სადაც იწყება ადამიანის პირადი და საოჯახო ცხოვრება, მისი პირადი თავისუფლება. საკითხის შეფასებისას სასამართლოებმა უნდა გაავლონ გამყოფი ხაზი ცოდნისა და არცოდნის ვალდებულებათა შორის. კონკრეტული შემთხვევიდან უნდა გამოჩნდეს აღნიშნული ცოდნა და ასე უნდა დადგინდეს იმ ფაქტების წრე, რომელიც იცის შემძენმა.

გერმანულ ლიტერატურაშიც ხაზგასმით აღნიშნავენ, რომ რეესტრის მონაცემთა უსწორობის შეფასებისას არაა აუცილებელი ყველა ფაქტი იცოდეს ადამიანმა, რასაც უსწორობა უკავშირდება.³¹

კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია, როცა „ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი“ (მ.312,II). ამ საჩივრის ქვეშ იგულისხმება როგორც თავად რეესტრში, ისე სასამართლოში შეტანილი საჩივარი. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფის პირველი აბზაცის პირველ წინადადებაშიც მსგავს საჩივარზეა საუბარი. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ადრე მოქმედი კანონის 23-ე მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული იყო: „სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება თუ: ა) გასაჩივრდა უძრავ ნივთზე უფლების დამადასტურებელი საბუთი (საბუთები) და ეს გასაჩივრება აჩერებს დამადასტურებელი საბუთების მოქმედებას და აღნიშნული შეჩერების შესახებ შესაბამისი ორგანოს მიერ ოფიციალურად ეცნობება სარეგისტრაციო სამსახურს; ბ) არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციის პროცესის შეჩერებას. საჩივრის შეტანა უნდა მოხდეს მანამ, სანამ განხორციელდება უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის რეგისტრაცია.“ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ დღეს-მოქმედი კანონი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას ითვალისწინებს მრავალი საფუძველით, მათ შორის საჩივრისა და სასამართლო აქტის საფუძველზე. ამ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, თუკი „მისთვის (საჯარო რეესტრისთვის – თ.ზ.) ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ამავე პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტში აღნიშნულია: „წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას“.

ამდენად, გასაჩივრებული უფლება, იმის გამო, რომ სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, ვერ გახდება შემძენის საკუთრება, თუნდაც მან არ იცოდეს რეესტრის უზუსტობის შესახებ. შემძენის კეთილსინდისიერება ფასდება მხოლოდ შეძენის შემდეგ. ნამდვილია მხოლოდ უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილ პირთა საჩივარი. ასეთი უფლება აქვს ასევე ყველას, ვინც დაინტერესებულია განკარგვის ბათილობით. ეს ინტერესი უნდა იყოს სამართლებრივად ანგარიშგასაწევი და ვარგისი. როცა საჩივარი შეტანილია არა უფლების ნამდვილი შემძენის, არამედ არაუფლებამოსილი მესამე პირის მიერ, ეს ვერ გახდება ბარიერი კეთილსინდისიერი შეძენისათვის.³² ეს ფაქტი აქარწყლებს იმ შიშს, რაც „ნოდარ დვალის“ საქმეშია დაფიქსირებული მოსამართლეთა განსხვავებულ აზრში, კერძოდ იმას, რომ მესამე პირმა მხოლოდ ხელისშეშლის მიზნით შეიძლება შეიტანოს საჩივარი და ამით დააბრკოლოს კეთილსინდისიერი შეძენა.

³¹ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33. Aufl., C.H. Beck, München, 2008, 79, Rn.215.

³² იხ. Münchener Kommentar zum BGB (Wacke), Bd. 6: Sachenrecht, 4. Aufl; C.H. Beck, München, 2004, 307, Rn.215.

შემძენის არაკეთილსინდისიერება მოძრავი თუ უძრავი ნივთისა, გახლავთ საკუთრების შეძენის გამორიცხვის ერთ-ერთი საფუძველი. კეთილსინდისიერება კი, მოძრავი ნივთების შემთხვევაში შეძენის საფუძველიცაა და შეძენის გამორიცხვისაც. უძრავი ნივთების დროს, კეთილსინდისიერება საკუთრების შეძენის მხოლოდ საფუძველია. მტკიცება სჭირდება მხოლოდ არაკეთილსინდისიერებას, რადგანაც იგი გამორიცხავს საკუთრების შეძენას. ივარაუდება, რომ პირი კეთილსინდისიერია და ის, ვინც ამას ეჭვქვეშ აყენებს, ვალდებულია დაამტკიცოს სანინალმდეგო.³³ არაკეთილსინდისიერების გარდა, არსებობს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამორიცხვის სხვა საფუძველიც, ასეთია რეგისტრირებული საჩივარი, ჩანანერის შესახებ დავის არსებობა და მის შესახებ ცოდნა ან საკუთრების მოპოვების ვალდებულებით სამართლებრივი საფუძვლის — კაუზას — უსასყიდლობა.³⁴ ამ უკანასკნელთან დაკავშირებით სწორადაა ლიტერატურაში აღნიშნული: „ის, რომ უსასყიდლოდ შემძენი ნაკლები დაცვით სარგებლობს, ეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი პრინციპია. თუ შემძენს საკუთრების მოპოვებისათვის არაფერი არ აქვს გაღებული, მაშინ იგი ამ საკუთრების ვერმოპოვებით არაფერს არ კარგავს“.³⁵ ამიტომაც იყო, რომ საკონსტიტუციო სამართალმ ნოდარ დვალის საქმეში საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის კონსტიტუციურობა მხოლოდ სასყიდლიან ხელშეკრულებებთან მიმართებით შეაფასა“.³⁶

3.5. კეთილსინდისიერების მოქმედების დრო

ზოგადი წესის თანახმად, პირის კეთილსინდისიერება ივარაუდება საჯარო რეესტრში უფლების შეძენის დასრულების მომენტამდე (ან მოძრავი ნივთის დროს — ნივთის გადაცემამდე). შემდეგ რა გარემოებებს აღმოაჩენს შემძენი, ეს მის კეთილსინდისიერებას ვერ გააბათილებს. „ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ უძრავი ქონების შეძენასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერება სსკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ შედეგს იწვევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მას ადგილი აქვს შემძენის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე (და არა შემძენისათვის ნივთის გადაცემამდე). აღნიშნული პოზიცია გასაზიარებელია, რადგან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან წარმოიშობა, სასამართლოს განმარტებით, გადამწყვეტია კეთილსინდისიერება უფლების შეძენის დასრულების მომენტამდე არსებობდეს და ნივთის გადაცემას ამ კონტექსტში რაიმე მნიშვნელობა არა აქვს. 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“.³⁷

ასევე აღსანიშნავია, რომ „საკასაციო სასამართლომ 2005 წლის 16 სექტემბერს განჩინებაში (3ას-409-756-05) 185-ე მუხლის გამოყენებასთან დაკავშირებით ასეთი დებულება დააფიქსირა: „კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე“. უძრავი ქონების შეძენ-

³³ იხ. სირდაძე ლ., „უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისაგან“, შედარებითი სამართლის ქართულ გერმანული ჟურნალი 1/2019, 55.

³⁴ იხ. სირდაძე ლ., იქვე, 58.

³⁵ სირდაძე ლ., იქვე, 58.

³⁶ ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“- ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებითი სამართლის ქართულ გერმანული ჟურნალი 1/2019, 8.

³⁷ იხ, ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სამო-სამართლო პრაქტიკაში. ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები (ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძღვნილი კრებული), თბილისი, 2014, 74-75.

ნასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერება 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ შედეგებს იწვევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა მას ადგილი აქვს საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე. რეგისტრაციის შემდგომდროინდელი ფაქტი, კერძოდ, ის რომ პირმა გაიგო ქონების შეძენის არამართლზომიერების შესახებ, ვერ იქნება შეძენის დამაბრკოლებელი გარემოება. ქონების შეძენის შემდეგ, პირი ხდება მისი მართლზომიერი მფლობელი და ამდენად შეძენის სამართლებრივი ბუნება უცვლელი რჩება. ამიტომაცაა, რომ თუკი შემდგომ ამ პირისაგან სხვა პირი შეიძენს უძრავ ქონებას, მას საქმე ექნება მართლზომიერ მფლობელთან.

არსებობს აზრი, რომ პირი კეთილსინდისიერად ჩაითვლება მაშინაც კი, როცა იგი რეგისტრაციის დასრულებამდე შეიტყობს უფლების ნაკლის შესახებ. მთავარი აქ ის არის, რომ რეგისტრაციის დაწყების მომენტში მან არ იცოდა ნივთის უფლებრივი ნაკლის შესახებ.³⁸

3.6. მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, განსხვავდება ერთმანეთისგან მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა. მოძრავის დროს კეთილსინდისიერია ის, ვინც არ იცის გამსხვისებლის არაუფლებამოსილება და არც შეიძლება სცოდნოდა. თუკი არცოდნა უხეში გაუფრთხილებლობითაა გამოწვეული, შემძენი იქნება არაკეთილსინდისიერი. უძრავი ნივთების შემთხვევაში კეთილსინდისიერება გამოირიცხება მხოლოდ მაშინ, როცა შემძენმა იცის, რომ ნივთი არ ეკუთვნის გამსხვისებელს. უხეში გაუფრთხილებლობით გამოწვეული არცოდნა ვერ გახდის მას არაკეთილსინდისიერად.³⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლშიც ის შემთხვევაა მოცემული, როცა შემძენმა იცის რეესტრის უზუსტობის შესახებ და არა ის შემთხვევა, როცა არ იცის, მაგრამ უნდა იცოდეს. ამ განსხვავებას განაპირობებს საადგილმამულო წიგნი, რომელიც წარმოადგენს უფლების მფლობელობის მტკიცების საფუძველს.⁴⁰

მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერ შეძენას ეხება სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი. მისი თავდაპირველი რედაქციის მიხედვით: „1. შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე. 2. მოძრავი ნივთების შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ მესაკუთრემ ეს ნივთები დაკარგა, მოჰპარეს, ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა თუ შემძენმა ისინი უსასყიდლოდ მიიღო.“ თავიდანვე იწვევდა ეჭვს 187 მუხლის მეორე ნაწილის ფორმულირება, ვინაიდან იგი ცვლიდა კეთილსინდისიერი შეძენის ცნებას. კეთილსინდისიერი შემძენი ის არის, რომელმაც არ იცის და არც შეიძლება იცოდეს შეძენის ხარვეზიანობა. აღნიშნული მუხლის მეორე ნაწილი კეთილსინდისიერ შეძენას მთლიანად ობიექტურ ფაქტორებზე ამყარებდა. მისი შინაარსიდან გამომდინარე, საკმარისი იყო ვინმესგან შეძენილიყო მოპარული ან დაკარგული ნივთები, რომ შემძენი ჩათვლილიყო არაკეთილსინდისიერად, მიუხედავად იმისა, შეეძლო თუ არა მას დაენახა შეძენის ხარვეზიანობა. კანონის დანაწესი, რომ „შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი“, იძლეოდა აღნიშნული დასკვნის საფუძველს.

³⁸ იხ. *მარიამიძე გ.*, კაზუსები და მათი ამოხსნის მეთოდები სანივთო სამართალში, წიგნი I (საკუთრების შეძენა და დაკარგვა უძრავ და მოძრავ ნივთებზე, I ნაწილი, I გამოცემა, კაზუსი 11), თბილისი, 2014, 183-198.

³⁹ იხ. Tiedtke K., *Gutgläubiger Erwerb im Bürgerlichen Recht, im Handels- und Wertpapierrecht sowie in der Zwangsvollstreckung*, Walter de Gruyter, Berlin. New York, 1985, 92; Жалинский А., Рёрихт А., В Ведение в немецкое право, Москва Изд-во, Спартак, 2001, 424. *კროპოლერი ი.*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თორნიკე დარჯანიას და ზურაბ ჭეჭელაშვილის თარგმანი, თბილისი, 2014, მუხლი 982, ველი 11.

⁴⁰ იხ. Baur/Stürner, *Lehrbuch des Sachenrechts*, 16 Aufl., C.H. Beck, München, 1992, 226.

2011 წელს სამოქალაქო კოდექსში შეტანილი სიახლეებით, 187-ე მუხლის წინადადება - „შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი“ - შეიცვალა სინამდვილესთან უფრო მიახლოებული წინადადებით — „კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე“. ამ ფორმულირებით შემძენი კი ითვლება კეთილსინდისიერად, მაგრამ საკუთრებას ვერ შეიძენს.

მოკლედ, აქ იგულისხმება ის ტრადიციული შემთხვევები, როდესაც კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ იძენს საკუთრებას. პირველი ის შემთხვევაა, როდესაც მოძრავი ნივთი მესაკუთრეს ხელიდან ეცლება მისი ნების საწინააღმდეგოდ და მას იძენს პირი, რომელიც კეთილსინდისიერია. ამ შემთხვევაში შეძენა დაუშვებელია. მეორე ის შემთხვევა იქნება, როდესაც ნივთი მესაკუთრის გადანყვებით ტოვებს მისი პირდაპირი მფლობელობის სფეროს (იჯარის, ქირავნობის საფუძველზე და ა.შ.) და მას იძენს კეთილსინდისიერი შემძენი. აქ შეძენა დაუშვებელია თუ სახეზეა უსასყიდლო შეძენა. ეს უკანასკნელი აზრი 187-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან ჩანს. თუ ამგვარად იქნება წაკითხული 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსი, მაშინ საეჭვო გახდება 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენს უპირობოდ განიხილავს ნივთის მესაკუთრედ. ამრიგად, მოძრავ ნივთებთან მიმართებით არ მოქმედებს კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უპირობო შეძენა, როგორც ამას ადგილი აქვს უძრავ ნივთებთან მიმართებით.

მოსარჩელე ნოდარ დვალის პროტესტიც სწორედ ამ განსხვავებამ გამოიწვია. ფორმალურად ეს სამართლიანია და საფუძველს მოკლებული არ გახლავთ. ის ამბობს, რომ თუ მოძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრე იბრუნებს ნივთს, როდესაც მისი მფლობელობიდან ნივთი მისი ნების საწინააღმდეგოდ გადის, რატომ არ დგება მსგავსი შედეგი უძრავი ნივთის შემთხვევაში? გამოდის, რომ საჯარო რეესტრი, რომელიც უძრავი ნივთის შეძენის სამართლებრივ გარანტიებს ქმნის, ემსახურება სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი რისკების პირობითად შემსუბუქებას, ნამდვილი მესაკუთრისათვის დამაბრკოლებელ გარემოებად იქცა? არასრული საკანონმდებლო რეგულაციები, რომელიც ნამდვილ მესაკუთრეს დაცვის გარეშე ტოვებს, კიდევ უფრო განამტკიცებს იმის რწმენას, რომ ამაში ხელისშემშლელია კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტი, რაც ცხადია არ არის სწორი.

3.7. კეთილსინდისიერი შეძენის კრიტიკა

სამართლის მეცნიერებაში გვხვდება უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის საწინააღმდეგო მოსაზრებანიც, ძირითადად პოსტსაბჭოურ ლიტერატურაში. არის აზრი, რომ კეთილსინდისიერი შეძენის აღიარებით იშლება ზღვარი გარიგების ნამდვილობასა და ბათილობას შორის.⁴¹ ეს პოზიცია არ შეიძლება ჩაითვალოს მართებულად. იგი წინააღმდეგობაში მოდის გაბატონებულ შეხედულებებთან. გასათვალისწინებელია ის, რომ უძრავ ქონებაზე კეთილსინდისიერი შეძენა არ შემოისაზღვრება მხოლოდ გარიგების დადებით, იგი დაკავშირებულია მთელ რიგ ფაქტორებთან, რომლებიც განაპირობებენ კეთილსინდისიერი შეძენის ნამდვილობას.⁴² მართალია გარიგებით საკუთრების დათმობა-გადაცემა ხდება, მაგრამ ისეთი ფაქტორები, როგორიცაა მხარეთა სუბიექტური დამოკიდებულებანი, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, არსებითი მნიშვნელობისაა. განსაკუთრებით კი, ეს უკანასკნელი. საკუთრება, როგორც უფლება საჯარო რეესტრით რეგისტრირებულ ფორმაში ვლინდება. რეესტრის სისწორის პრეზუმფიცია აქარწყლებს გარიგების ბათილობას კეთილსინდისიერ შეძენასთან მიმართებით.

⁴¹ იხ. *Скловский К.*, Собственность в гражданском праве, Дело, Москва, 1999, 496.

⁴² იხ. *Рахмилович В.А.* О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (К вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица), Сборник статей: Проблемы современного гражданского права, Городец, Москва, 2000, 134.

პოსტსაბჭოურ სამართალში კეთილსინდისიერი შეძენის კრიტიკა იმ მხრივაც ვლინდება, რომ წინააღმდეგობრივად არის მიჩნეული უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა და მისი ხანდაზმულობის გზით შეძენა. კერძოდ, ზედმეტადაა მიჩნეული საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენა, როცა შესაძლებელია კეთილსინდისიერების გზით მისი მაშინათვე შეძენა.⁴³

საპირისპირო პოზიციის თანახმად, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენისას არის ის შემთხვევა, როცა შესაძლებელია კეთილსინდისიერი შემძენისაგან ქონების გამოთხოვა.⁴⁴

უფრო სწორია თქმულიყო, რომ საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენა სპეციფიკურ ურთიერთობებს ეხება. ანუ მის ბუნებას არა მარტო შეძენის კეთილსინდისიერება განსაზღვრავს, არამედ ურთიერთობის ხასიათიც.

3.8. კეთილსინდისიერი შეძენის ნეგატიური მოქმედება

რეესტრის უტყუარობისა და სანდოობის თვისება უკავშირდება არამარტო პოზიტიურ ქმედებებს, როგორცაა კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებამოსილება შეიძინოს უძრავი ქონება, არამედ იგი დაკავშირებულია ნეგატიურ მოქმედებებთანაც. ნეგატიური მოქმედება არ უნდა გავიგოთ ისე, რომ ეს აუარესებს შემძენის უფლებრივ მდგომარეობას. ასეთი მოქმედება გულისხმობს იმას, რომ კეთილსინდისიერი შემძენი იძენს უძრავ ქონებაზე საკუთრებას, რომელიც თავისუფალია ისეთი დატვირთვებისგან, რაც არ გამომდინარეობს საჯარო რეესტრიდან.⁴⁵ აქ მოიაზრება დატვირთვები, რომლებიც აშკარა და ნათელია და უძრავ ნივთზე საკუთრებისაგან განუყოფელი. შესაბამისად, შემძენიც ამ თვისების მქონე საკუთრებას შეიძენს. დატვირთვები, რომლებიც მოკლებულია სიცხადეს და, შესაბამისად მისი არსებობაც საეჭვოა, ვერ გახდება საკუთრების ნაკლი ახალი შემძენის ხელში. მაგალითად: იპოთეკა, რომლითაც დატვირთული იყო საკუთრება, არასწორადაა ამოშლილი. კეთილსინდისიერ შემძენზე გადავა იპოთეკისაგან დაუტვირთავი საკუთრება.

ამდენად, კეთილსინდისიერ შემძენს უნდა ჰქონდეს იმისი რწმენა, რომ უძრავ ქონებას არ ახლავს არავითარი სხვა დატვირთვები, გარდა იმისა, რომელიც რეესტრშია შეტანილი, აშკარა და ბრუნვაუნარიანია. კეთილსინდისიერი შემძენისათვის წყდება ყველა სხვა უფლება, რაც არაა ცხადი რეესტრიდან.⁴⁶

კეთილსინდისიერი შემძენი განკარგვითი შეზღუდვებისას დარწმუნებული უნდა იყოს იმაში, რომ არ არსებობს რეგისტრირებულზე მეტი შეზღუდვები. ამ შეზღუდვებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი სპეციალურად არ აწესიებს. რაც შეეხება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსს, 892-ე პარაგრაფის პირველი აბზაცის მეორე წინადადების თანახმად: „თუ უფლებამოსილი პირი განსაზღვრული პირის სასარგებლოდ შეზღუდულია საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების განკარგვაში, მაშინ შემძენის მიმართ შეზღუდვა სამართლებრივი ძალის მქონეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი ნათელია საადგილმამულო რეესტრის ჩანაწერიდან ან ცნობილია შემძენისათვის“.⁴⁷

⁴³ იხ. *Скловский К.*, Собственность в гражданском праве, Дело, Москва, 1999, 107.

⁴⁴ იხ. *Рахмилович В.* О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (К вопросу о приобретения права от неуправомоченного лица), Сборник статей: Проблемы современного гражданского права, Городец, Москва, 2000, 134.

⁴⁵ იხ. *Prütting H.*, Sachenrecht, 33 Aufl., C.H. Beck, München, 2008, 83, Rn.228.

⁴⁶ იხ. *Prütting H.*, იქვე, 83, Rn.228.

⁴⁷ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB), ზურაბ ჭეჭელაშვილის თარგმანი, გამომცემლობა „სიესტა“, თბილისი, 2010, 184-185.

ამ საკანონმდებლო დებულების შეფასებისას გერმანულ დოქტრინაში ერთმანეთისგან მიჯნავენ აბსოლუტურ განკარგვით შეზღუდვებს და რელატიურ განკარგვით შეზღუდვებს. პირველი მათგანი საჯარო ინტერესებს ემსახურება და არარეგისტრაციაუნარიანია. აქ არ გამოიყენება საჯარო სანდოობა. ასეთია, თანხმობის ვალდებულება მიწის შეძენაზე, ქონების დაყადაღება სისხლის სამართლის პროცესში და ა.შ. მეორე კატეგორია რეგისტრაციაუნარიანია და შესაბამისად საჯარო ნდობითაც სარგებლობს.⁴⁸

აღნიშნულიდან ჩანს, რომ იმას თუ რა სახით გადავა უძრავ ქონებაზე უფლება კეთილსინდისიერი შემძენის ხელში, დიდი მნიშვნელობა აქვს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვისათვის.

3.9. კეთილსინდისიერი შეძენის საბოლოოა

კეთილსინდისიერი შეძენა საბოლოოდ ნამდვილია. მისი შედეგი ის არის, რომ მიწის ნაკვეთზე ან მასზე უფლებები ნამდვილია და შეიძლება მათი შემდგომი გადაცემა ნებისმიერ პირზე. ეს შეძენა ნამდვილია იმ პირის მიმართაც, რომელმაც იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ როცა კეთილსინდისიერი შემძენი უძრავ ნივთზე იძენდა საკუთრებას.⁴⁹ მაშასადამე, რეესტრის უსწორობას შეძენის ნამდვილობასთან დაკავშირებით მნიშვნელობა ენიჭება პირველ შემძენთან მიმართებით. მას შემდეგ, რაც პირველი შემძენი დარეგისტრირდება მესაკუთრედ, იგი უკვე მართლზომიერი შემძენის სახეს იღებს. შეძენის შემდეგ ცოდნა ამ შეძენის ხარვეზიანობის შესახებ, არ გახდის მას არაკეთილსინდისიერ შემძენად, ვინაიდან შეძენა უკვე დამთავრებულია და შესაბამისად, რეესტრის უსწორობაც გაქარწყლებულია. აქ არ არის ის შემთხვევა, როცა უფლების ხარვეზიანობა თან მისდევს უძრავ ქონებას. ამდენად, ის ფაქტი, რომ მომდევნო შემძენმა პირველი შემძენის მომენტში იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ, ვერ გახდება შეძენის გაბათილების საფუძველი. მაგალითად: ა. ასხვისებს მიწის ნაკვეთს ბ-ზე. ქონების მესაკუთრეა გ. შეიძენს რა ბ. კეთილსინდისიერების საფუძველზე საკუთრებას, თავის მხრივ ამ ქონებას ასხვისებს დ-ზე, რომელმაც იცის ამ საკუთრების ხარვეზიანობის შესახებ. დ. გახდება მისი მესაკუთრე. აქ გამოიყენება მხოლოდ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, როგორც გაქვითვის საშუალება.⁵⁰

აღნიშნულიდან გამონაკლისია არაუფლებამოსილისაგან უკუშემძენის შემთხვევა. ვთქვათ, დასახელებულ შემთხვევაში, ბ-სგან უკან იბრუნებს საკუთრებას ა. ბრუნვითი გარიგების საფუძველზე. ივარაუდება, რომ ა-მ საკუთრება შეიძინა არაუფლებამოსილისაგან.⁵¹ ეს გარემოებაც იმაზე მეტყველებს, რომ როცა კანონმდებელი შეძენას სწორად მიიჩნევს, მისი შემდგომი შეძენისას, შეძენის ნამდვილობას ობიექტური გარემოებები განსაზღვრავენ და არა სუბიექტური, რადგანაც კეთილსინდისიერი შეძენა საბოლოოა, არაუფლებამოსილისაგან მისი შეძენაც ნამდვილია.

3.10. ნამდვილი მესაკუთრის უფლებები

უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხავს ნამდვილი მესაკუთრის უფლებებში აღდგენას. შემძენის არაკეთილსინდისიერების შემთხვევაში მესაკუთრეს რჩება უფლება გააბათილოს ქონების გადაცემის შესახებ შეთანხმება და უკან დაიბრუნოს არაუფლებამოსილისაგან

⁴⁸ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33 Aufl., C.H. Beck, München, 2008, 83, Rn.229.

⁴⁹ იხ. Prütting H., იქვე, 84, Rn.231.

⁵⁰ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33. Aufl., C.H. Beck, München, 2008, 84, Rn.231.

⁵¹ იხ. Prütting H., იქვე, 84, Rn.232.

საკუთრება. სამოქალაქო კოდექსი ინტერესთა კონფლიქტს წყვეტს იმის მიხედვით, თუ რომელ მხარეს გააჩნია მეტი საფუძველი საკუთარი უფლების დასაცავად. კეთილსინდისიერ შემძენზე ზემოთ საუბარი გვექონდა და აღნიშნული საკითხი იმ ფარგლებში იქნება განხილული, რამდენადაც ამას მესაკუთრის უფლებებზე მსჯელობა მოითხოვს.

კეთილსინდისიერი შეძენისას ყალიბდება ე.წ. სუბიექტთა სამკუთხედი: ქონება რჩება შემძენს, ურთიერთობა არსებობას განაგრძობს მხოლოდ ნამდვილ მესაკუთრესა და ე.წ. წიგნისმიერ (არაუფლებამოსილ) მესაკუთრეს შორის. შეიძლება ამ უკანასკნელთან მესაკუთრეს აკავშირებდეს სამართლებრივი ურთიერთობანი, (მაგალითად, ქირავნობა, იჯარა), ან საერთოდ გამორიცხული იყოს ყოველგვარი ურთიერთობა. ნამდვილი მესაკუთრე ვერ ახერხებს თავისი უფლებების აღდგენას. ერთადერთი უფლება, რაც მას გააჩნია, ესაა მოთხოვნები უსაფუძვლო გამდიდრების ან ზიანის ანაზღაურების მომწესრიგებელი ნორმებიდან გამომდინარე. გასათვალისწინებელია ის, რომ ანალოგიური შემთხვევები მოძრავი ნივთის შეძენის დროსაცაა. კერძოდ, როდესაც მესაკუთრის ხელიდან ქონება მისი ნებით გამოდის, მაგალითად, ქირავნობის ან თხოვნის გზით და იგი დამქირავებლისა და მონათხოვრისაგან მესაკუთრის სურვილის საწინააღმდეგოდ აღმოჩნდება კეთილსინდისიერი შემძენის ხელში, ეს უკანასკნელი შეინარჩუნებს საკუთრებას, თუკი შეძენა სასყიდლიანია. უძრავი ქონების შემთხვევაში არ მოქმედებს ასეთი წესი, - კეთილსინდისიერი შემძენი საკუთრებას იძენს ამ შეძენის ბუნების (სასყიდლიანობა-უსასყიდლობა) მიუხედავად. თუმცა, არსებობს, ამისი სხვაგვარი ახსნაც. კერძოდ ის, რომ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა მხოლოდ სასყიდლიანი გარიგების დროს უნდა იყოს შესაძლებელი. საკონსტიტუციო სასამართლო „ნოდარ დვალის“ საქმეში უძრავის უსასყიდლო შეძენას სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებად არ თვლის, რაც არ უნდა იყოს მართებული.

აღნიშნულიდან ჩანს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი გარკვეული რისკის მატარებელნი არიან.

3.11. სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესები

კეთილსინდისიერი შეძენის სიმყარეს არ განაპირობებს მარტო შემძენის ინტერესები. კანონმდებლის პოზიციას ამართლებს სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესები. კერძოდ, უსაფრთხო და ნდობაუნარიანი სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს დაცვის საგანს. კეთილსინდისიერი შეძენის დაცვით კანონმდებელი იცავს აღნიშნულ ბრუნვას. ეს ნიშნავს იმას, რომ სამოქალაქო ბრუნვა გარანტირებულია უძრავი ქონების ნებისმიერი კეთილსინდისიერი შემძენისათვის. სამართლებრივი ხარვეზიანობა იფარება ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერი ქცევით. სამოქალაქო კოდექსის ნორმები ხელს უწყობს სუბიექტებს დაამყარონ ქონებრივი ურთიერთობანი, მაგრამ აფრთხილებს, რომ არაკეთილსინდისიერი ქცევა ვერ გადაფარავს რეესტრის მონაცემთა უსწორობას. ეს კერძო სამართლის სუბიექტებს განუმტკიცებს ნდობას სამოქალაქო ბრუნვისადმი. რა მოხდებოდა რომ არ ყოფილიყო შეძენის ნამდვილობის ვარაუდი, როცა სუბიექტის ქცევა ვერ დაძლევა ფაქტობრივ სინამდვილეს? ასეთი გადანწყვეტილება სამართლებრივად მიზანშეუწონილი იქნებოდა. მას შეეწირებოდა ისეთი სიკეთე, როგორიცაა სამოქალაქო ბრუნვა. ბრუნვის მონაწილეებს აღარ ექნებოდათ იმისი გარანტია, რომ ისინი დაცული იქნებოდნენ რეესტრის მონაცემთა უსწორობისა ან კეთილსინდისიერების შემთხვევაში. ამით შეფერხდებოდა უძრავი ქონების განკარგვითი გარიგებანი, რაც სერიოზული ზიანი იქნებოდა ცხოვრებისათვის.

ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება ერთ-ერთი მთავარი პრინციპია, რაც საფუძვლად უდევს 312-ე მუხლის არსებობას.⁵² აქვე უნდა ითქვას, რომ კერძო სამართალს ახასიათებს

⁵² გერმანული დოქტრინით კეთილსინდისიერი შეძენის აღიარების სამართლებრივ-პოლიტიკური საფუძველია სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა (იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33. Aufl., C.H. Beck, München, 2008, 85, Rn.235).

სხვა ისეთი ფუძემდებლური პრინციპები, როგორიცაა სამართლიანობის, კეთილსინდისიერებისა და გულისხმიერების, თანაზომიერების პრინციპები. მოგეხსენებათ, კონსტიტუციით აღიარებული და დაცულია საკუთრების უფლება, რომელიც აბსოლუტურ უფლებას მიეკუთვნება. თუმცა, ეს არ ნიშნავს, რომ მესაკუთრის უფლებამოსილება უსაზღვროა, ის კანონისმიერი და სახელმწიფოებო ბოჭვის ფარგლებში მოქმედებს. შეიძლება ითქვას, „ნოდარ დვალის საქმეში“ მესაკუთრის ინტერესები სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებს „ემსხვერპლა“, ანუ შეიბოჭა კანონისმიერი ბოჭვის საფუძველზე. ღირებულებითი კონფლიქტის დროს სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება მაღლა დადგა საკუთრების უფლებაზე. იმის გამორკვევა, მესაკუთრემ ან კეთილსინდისიერმა შემძენმა ნივთის შეძენის ეტაპზე რამდენად დაარღვიეს სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი ყურადღებიანობა, მეორეხარისხოვანია. მარტო ეს გარემოება ვერ გახდება საფუძველი კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებისადმი „მიკერძოების.“ აქ მთავარი საფუძველი სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებია, რის შესახებაც საკონსტიტუციო სასამართლო აღნიშნავს: საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური „სამოქალაქო ბრუნვის“ გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან“ (გადაწყვეტილების 21-ე პუნქტი). „მოცემულ შემთხვევაში კანონმდებელი მიზნად ისახავს არა მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესის, არამედ უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიაფის საჯარო ინტერესების დაცვას“ (გადაწყვეტილების 44-ე პუნქტი).

3.12. ინტერესთა დაბალანსებასთან დაკავშირებული მოსაზრებანი

უძრავი ნივთის წინა მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის ინტერესების დაბალანსება დღემდე ინვესს უსამართლობის განცდას. სახელმწიფოს მხრიდან ჯერ არ მომხდარა ისეთი მექანიზმის შექმნა, რომელიც გააწონასწოებდა ამ „უთანასწორო ბრძოლას“. გავისხენოთ, „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადაც მოსამართლეთა ნაწილმა განსხვავებული აზრი დააფიქსირა. მართალია არაერთი სამეცნიერო კვლევა მიეძღვნა ამ გადაწყვეტილებას, მაგრამ მთავარი კითხვა მაინც პასუხგაუცემელია. ამ მხრივ საინტერესო რეკომენდაციებს გვთავაზობს პროფ. სოფიო ჩაჩავა რეესტრის უტყუარობასთან დაკავშირებით არსებული რეგულაციების დახვეწისა და გადაწყვეტილებაში განხილული სადაო ნორმების საერთო სასამართლოების პრაქტიკაში გამოყენებისათვის. ავტორის აზრით, გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე, საჭიროა:

- „სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლის ურთიერთკავშირში გამოყენების შემთხვევაში, გამოირიცხოს შემძენის მიმართ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციით დადგენილი დაცვის სტანდარტის მოქმედება, როდესაც შეძენის მომენტში შეტანილია საჩივარი ჩანაწერის წინააღმდეგ და შემძენისათვის ეს ინფორმაცია ხელმისაწვდომია.

- შემუშავდეს პროცედურა, რომელიც უზრუნველყოფს „სახელმწიფოსა და მესაკუთრის თანამშრომლობის“ საფუძველზე ჩანაწერის წინააღმდეგ არსებული საჩივრის შესახებ შემძენის ინფორმირებას ან ამ ინფორმაციაზე მის ხელმისაწვდომობას“;⁵³

- „საერთო სასამართლოს პრაქტიკაში დამატებით შეფასდეს ნორმათა გავრცელების ფარ-

⁵³ იხ. ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf. 17.

გლები და მათი მოქმედების დავინტროების საფუძვლები კერძო და ადმინისტრაციულ სამართლებრივ წერილობით. ასევე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეფასდეს, დაუშვა თუ არა მესაკუთრემ თავის მხრივ, საკუთრების მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგვის მინიმალური რისკი. ამასთან, გამოიჩინა თუ არა სათანადო წინდახედულობა კეთილსინდისიერმა შემძენმა და არსებობს თუ არა რეესტრის ჩანაწერის მიღმა ისეთი გარემოებები, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის პრეზუმფციის უტყუარობისადმი ნდობის ობიექტურ საფუძველს;

- დამატებითი კვლევის შედეგად შეფასდეს, რამდენად ეფექტიანად უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის წარმოების წესი რეესტრის მიმართ საიმედოობას როგორც მესაკუთრის, ასევე შემძენისათვის; ხომ არ არსებობს დამატებითი მექანიზმები, რომელთა მეშვეობით საჯარო რეესტრის ჩანაწერი როგორც მესაკუთრის, ისე შემძენისათვის საიმედოობის უფრო მაღალ ხარისხს უზრუნველყოფდა დროისა და მატერიალური რესურსები მინიმალური დანახარჯით⁵⁴.

ბოლო რეკომენდაციას იზიარებს მკვლევარი ეკატერინე ლაფაჩი. ე.წ. განსხვავებულ და დამატებით მექანიზმად შეიძლება ჩავთვალოთ მაგალითად, როგორიცაა საგარანტიო ფონდის შექმნა სახელმწიფოს მხრიდან, სადაც სახელმწიფო აიღებს პასუხისმგებლობას და ამ ფონდს უზრუნველყოფს საკმარისი თანხებით იმისთვის, რომ ამ გზით დაზარალებული მოქალაქეები იქნან დაკმაყოფილებულნი და შესაძლებელი გახდეს სახელმწიფოს მხრიდან საკმარისი გარანტიების შექმნა და ინტერესთა ბალანსის დაცვა.⁵⁵ „სწორედ ამ ფონდიდან უნდა განხორციელდეს თავდაპირველი მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. ეს გზა წარმოადგენს ოპტიმალურ გამოსავალს, რაც იქნება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გარანტი“.⁵⁶

და რა გამოდის? სახელმწიფომ უნდა იტვირთოს ფინანსური პასუხისმგებლობა მსგავს სამართლებრივ სიტუაციაში? იმ შემთხვევაში თუ ვერ დაადგინა ოპტიმალური რეგულაცია ინტერესთა თანაბრად დაცვის მიზნისთვის, ეს რისკი თუ ტვირთი თავად უნდა იტვირთოს? სახელმწიფოს მსგავსი „კეთილშობილური ნება“ ხომ არ გახდება მხარეთა მხრიდან არაკეთილსინდისიერი, უკანონო მოქმედებების ჩადენის მაპროვოცირებელი და ხომ არ მოხდება ამ ნების ბოროტად გამოყენება? გამოდის უსასრულო კვლევა - ძიება თუ შეფასება მოგვინევს, ვინ, როდის, როგორ და რა სინდისით და ნებით მოქმედებდა. არსებობს შუალედური რგოლი და სწორედ ეს ოპტიმალური წესრიგი უნდა დადგინდეს სახელმწიფოს მხრიდან. „ფონდის“ არსებობა კარგი და მარტივი გამოსავალია, თუმცა საჯარო რეესტრის მხრიდან უხეში გაუფრთხილებლობის შემთხვევაში პირის შეცდომით მესაკუთრედ რეგისტრაციისას, შესაძლებელია სახელმწიფომ მოახდინოს მისი გამოსწორება, ვიდრე საკუთრების შეძენის პროცესი არ დასრულებულა. „ეს იქნება ის დამატებითი მექანიზმი, რომელიც უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის მიმართ საიმედოობას, როგორც მესაკუთრის, ისე შემძენისათვის“.⁵⁷

საჯარო რეესტრის თანამშრომელმა უხეში გაუფრთხილებლობით დაუშვა შეცდომა. ერთ შემთხვევაში, შვილმა გარდაცვლილი მამის პირადობის მონმობაში საკუთარი სურათი ჩააკრა და ეს პირადობის მონმობა გაასაღა, როგორც საკუთარი. საჯარო რეესტრმა კი, ამის საფუძველზე მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მეორე შემთხვევაში, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ყალბი გენერალური მინდობილობის საფუძველზე, რომელიც თითქოს

⁵⁴ იხ. ჩაჩავა ს., იქვე, 18.

⁵⁵ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე უფლებების მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა კონკურენციისას მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებული სირთულეები ქართულ სამართლებრივ სივრცეში, ირინა აქუბარდიას საიუბილეო კრებული — 60, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2020, 214.

⁵⁶ იხ. ლაფაჩი ე., იქვე, 215.

⁵⁷ იხ. ლაფაჩი ე., იქვე, 213..

სომხეთის ნოტარიუსმა გასცა.⁵⁸

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ეს კი ნიშნავს იმას, რომ მარეგისტრირებული ორგანო პასუხისმგებლობას იხსნის წარმოდგენილი დოკუმენტების ნამდვილობაზე და მისი მთელი ტვირთი მხარეებზე გადააქვს. მაშასადამე, ზემოთმოყვანილ შემთხვევებში საჯარო რეესტრის მოხელე, სახელმწიფო პასუხს არ აგებენ იმაზე, რომ ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე მოხდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. კანონის აღნიშნული ჩანაწერი ექვს აცენებს უსაფრთხოების პრეზუმფციის მოქმედებას.⁵⁹

როგორ შეიძლება დაბალანსდეს კეთილსინდისიერი შემძენისა და მესაკუთრის სამართლებრივი მდგომარეობა? ამასთან დაკავშირებით გერმანელი პროფესორი ტიციანა ქიუზი აღნიშნავს: „თავის დროზე ქართველი კანონმდებელი სწორად მოიქცა, როდესაც ნასყიდობის სასაქონლო წესით დამონმება სსკ-ის 183-ე მუხლში, რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნა ახლა უკვე გაუქმებულ 313 I მუხლში, ხოლო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის წინააღმდეგ საჩივარიც ასევე 313 II მუხლში გაითვალისწინა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ახლა უკვე გაუქმებული 315-ე მუხლი ითვალისწინებდა რეესტრში წინასწარი ჩანაწერის (Vormerkung) გაკეთების შესაძლებლობას და მესამე ნაწილით მის დასარეგისტრირებლად იმ პირის ნებართვას ითხოვდა, ვის სახელზეცაა უკვე რეგისტრირებული უფლება. ამით ქართული სისტემის არქიტექტურა ეფუძნებოდა მავალდებულ გარიგებას, როგორც საკუთრების მოპოვებისთვის საჭირო კაუზას, სამართლებრივ საფუძველს და კონსტიტუციური მოქმედების მქონე რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, რომლის საჯაროობის ფუნქცია განაპირობებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185, 312 II, 313 I და II და 315-ე მუხლებით გათვალისწინებულ და დაცულ ნდობას. სწორედ ამიტომ წარმოადგენდა ის მყარ კონსტრუქციას. 2007 წლის ცვლილებების შემდეგ უძრავი ნივთების შემთხვევაში კონსტიტუციური მნიშვნელობის მქონე რეგისტრაცია, რეესტრის საჯაროობის ფუნქცია და კეთილსინდისიერი შემძენის შესაძლებლობა კვლავ ძალაში რჩება, ოღონდ იმ გაუქმებული ნორმების გარეშე, რომლებიც სისტემის წონასწორობისათვის ფორმალურად და მატერიალურად საჭირო დაცვას განაპირობებდა“.⁶⁰

შემძენზე საკუთრების გადასვლის პროცესში ერთ-ერთი მანონასწორებელი და გარანტიის მქონე იყო წერილობითი ხელშეკრულების სასაქონლო დამონმების სავალდებულობა. პროფ. ლადო ჭანტურია თვლის, რომ კარგი იქნება თუ კანონმდებელი კვლავ დაფიქრდება ამ საკითხებზე და იმ ნორმების აღდგენას მოახდენს, რომლებიც ემსახურება როგორც ბრუნვის უსაფრთხოებას, ისე მისი მონაწილეების ინტერესებს.⁶¹ ამ აზრს ეხმანება გერმანელი პროფესორის ზემოთმოტანილი პოზიცია.

⁵⁸ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე უფლებების მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა კონკურენციისას მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებული სირთულეები ქართულ სამართლებრივ სივრცეში, ირინა აქუბარდიას საიუბილეო კრებული — 60, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2020, 212-213.

⁵⁹ იხ. ლაფაჩი ე., იქვე, 212-213;

⁶⁰ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“- ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებითი სამართლის ქართულ გერმანული ჟურნალი 1/2019, გამომცემლობა სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტი, თბილისი, 9-10.

⁶¹ იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი, 2011; ასევე: როლფ კნიპერი, საკუთრების სუბიექტების, ობიექტებისა და საკუთრების უფლების გადატანის ძიება კოდიფიკაციის დონეზე. საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია (საერთაშორისო კონფერენციის მასალები), თბილისი, 2015, 27-28.

4. დასკვნა

განხორციელებული კვლევის საფუძველზე გადმოვცემ რამდენიმე დებულებას:

1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის რამდენიმე სისტემა არსებობს. საქართველო, გერმანიის მსგავსად, საადგილმამულო წიგნის სისტემას მიეკუთვნება. სსკ-ის 183-ე მუხლის ცვლილებამდე მოქმედი რედაქციის თანახმად, უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოსაშობად საჭირო იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. დღესდღეობით გარიგების სანოტარო წესით სავალდებულო დამოწმება გაუქმებულია და მხარეთა ნება-სურვილზეა დამოკიდებული მისი გამოყენება. ამ საკანონმდებლო ცვლილებამ მართალია გააიოლა უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის პროცედურა, მაგრამ ამან შექმნა ხარვეზიანი საკუთრების დარეგისტრირების მეტი ალბათობა. სავალდებულო სანოტარო ფორმა ერთგვარი გარანტია იყო სანდო და უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვისათვის, რაზეც ქართველი ცივილისტები დღესაც აპელირებენ.

2. უძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერ შეძენას საფუძვლად უდევს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის ვარაუდი სახელმწიფოს მიერ აღიარებული ვარაუდია, რომლის მიხედვითაც რეგისტრირებული უფლება ითვლება არსებულად და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს, ვიდრე არ დამტკიცებულია საწინააღმდეგო. სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დებულება ასახავს გსკ 891-ე პარაგრაფის შინაარსს, მთლიანი მუხლი კი – მოიცავს 892-ე პარაგრაფის ნაწილს. სსკ-ის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული კეთილსინდისიერი შეძენა, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად, ეხება „ბრუნვით გარიგებებს“, კერძოდ, განკარგვით გარიგებებს.

3. კანონმდებლობისა და სამეცნიერო დოქტრინის თანახმად, კეთილსინდისიერია ის, ვინც არ იცის და არც შეიძლება იცოდეს სამართლებრივი ფაქტების ნამდვილი მდგომარეობის შესახებ. უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენი თავის არცოდნას საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ არსებული ნდობისა და სისწორის ვარაუდით ამართლებს, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მან იცის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ. უხეში გაუფრთხილებლობით არცოდნა ვერ გახდება უძრავი ქონების შეძენის არაკეთილსინდისიერად ცნობის საფუძველი. რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია შეძენის სასარგებლოდაა დადგენილი.

4. საკანონმდებლო სრულყოფას საჭიროებს სსკ-ის 187-ე მუხლი. ამ მუხლში იმაზე კი არ უნდა იყოს ყურადღება გამახვილებული, რომ კეთილსინდისიერი შეძენი გახდება თუ არ გახდება მესაკუთრე, არამედ კანონმდებელმა უნდა თქვას, როდისაა ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა დასაშვები და როდის არა.

5. გასაზიარებელია სამეცნიერო დოქტრინაში არსებული აზრი, რომ შესაცვლელია სსკ-ის 159-ე მუხლის დებულება, რომლის თანახმად, „კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს.“ აქედან გამომდინარე, სასამართლო პრაქტიკა ხშირად ერთმანეთთან აიგივებს კეთილსინდისიერ და მართლზომიერ შეძენას., რაც არ არის სწორი. კერძოდ, კეთილსინდისიერება არის სამართლებრივი სურათის სუბიექტური დანახვა (აღქმა)., ხოლო მართლზომიერება - ნორმატიული. კეთილსინდისიერების პრობლემა მხოლოდ არამართლზომიერი შეძენისას ჩანს. ერთდროულად პირი არ შეიძლება იყოს მართლზომიერიც და კეთილსინდისიერიც.

6. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის საკითხს არეგულირებს სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები, რომლებიც ადგენენ გარკვეულ გარემოებებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერება გამოირიცხება. კერძოდ, კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხება, როდესაც „ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი“ (მ.312), აგრეთვე „როცა შეძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“ (მ.185, II), „შეძენმა იცოდა რომ ჩანაწერი უზუსტოა“ (მ.312, II). გერმანული სამართლის მიხედვით, უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა მაშინაცაა, როცა შეძენს არ შეეძლო სცოდნოდა გამსხვისებლის უფლებამოსილების ნაკლი უხეში გაუფრთხ-

ილებლობის გამო. მოქმედი ნორმები შეძენს კიცხავს იმისათვის, რომ მან იცოდა შეძენის ხარვეზიანობის შესახებ და არა იმისათვის, რომ არ იცოდა, მაგრამ უნდა სცოდნოდა. სასამართლო პრაქტიკაში ზოგჯერ არ ექცეოდა ამ გარემოებას ყურადღება და მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენის გაიგივება ხდებოდა. თუმცა, ცალკეულ გადაწყვეტილებებში ახლაც ჩანს ტენდენცია, უხეში გაუფრთხილებლობა ჩაითვალოს პირის არაკეთილსინდისიერად ცნობის საფუძვლად.

7. არანაკლებ პრობლემურია კეთილსინდისიერების საკითხი უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრებისას. იგი ჯერ კიდევ დისკუსიის ობიექტია. აღსანიშნავია სსკ-ში დიდი ხნის წინ განხორციელებული ცვლილებები, რომლებიც ეხება 312-ე მუხლის დამატებებს მე-3 და მე-4 ნაწილების სახით. მათში მოწესრიგებულია კეთილსინდისიერი შეძენის საფუძვლები თანასაკუთრების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამ ნორმებიდან ჩანს, რომ თანასაკუთრების ერთი პირის სახელზე რეგისტრაცია არ აქარწყლებს კეთილსინდისიერ შეძენას. ეს პოზიცია სასამართლო პრაქტიკაშიც.

8. კეთილსინდისიერი შეძენა საბოლოოდ ნამდვილია და შეიძლება უძრავზე წარმოშობილი საკუთრების კვლავ გადაცემა ნებისმიერ პირზე, მათ შორის იმაზეც, რომელმაც იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ. კეთილსინდისიერი შეძენი იძენს საკუთრებას, რომელიც თავისუფალია ყოველგვარი დატვირთვებისგან, რაც აშკარად არ გამომდინარეობენ საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრში საჩივრის შეტანა დამაბრკოლებელი ხდება საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისათვის. ანგარიშგასაწევია ის აზრი, რომლის თანახმადაც საჩივარმა შეძენა კი არ უნდა დააბრკოლოს, არამედ შეძენის სიმყარეზე უნდა მოახდინოს გავლენა.