

თამარ ზოიძე

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

საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის
პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შექმნაზე

1. შესავალი

მრავალი კერძო-სამართლებრივი 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 გადაიხადა 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 შემძენას 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. სწორი და გამართული კანონმდებლობა იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ საკუთრების შეძენის დროს დავიცვათ როგორც ნამდვილი მესაკუთრის, ისე საკუთრების კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები. მაგრამ ამ ბალანსის დაცვა ყოველთვის არაა შესაძლებელი. როცა სასწორზე ორი ტოლი ფასეულობა იდება, რთულია რომელიმემ გადაწონოს. აქ უკვე ხდება დამატებითი სიკეთის ჩართვა, როგორცაა „უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვა“, რომელიც კეთილსინდისიერი შემძენის მხარეს ექცევა ავტომატურად და ძლევს წინა მესაკუთრის ინტერესებს. თუმცა, 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 კომპენსაციაც კი შეიძლება არ აღმოჩნდეს ნუგეში მესაკუთრისთვის, რომელსაც თავისი პირადი ისტორია აკავშირებს ნივთთან.

საჯარო რეესტრის როლსა და მნიშვნელობაზე ბევრი შეფასება გვაქვს, მოგვხსენებათ, არსებობს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, სადაც

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: თამარ ზოიძე, საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, # 1, 2015, 19-20.

დეტალურად არის მოწესრიგებული ყველა საკითხი. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს საერთო სასამართლოებისა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკა, რასაც ცალკეული საკითხების განხილვისას შევხებით.

2. უძრავ ნივთებზე 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, „შეუძლიათ 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, როგორცაა: ა) ხელშეკრულების დადება; ბ) გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემა; გ) მიწის ნაკვეთის გადაცემა;⁴

ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმება ხდება სანოტარო წესით. „საკუთრება რეგისტრაციამდე წარმოიშობა, რეგისტრაცია კი – ესაა უკვე წარმოშობილი უფლების რეგისტრაცია.“⁵

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.

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 რეესტრში. 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 დაუმოწმებელ 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:

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

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.

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, კერძოდ ის, რომ მეტი ალბათობაა ადგილი ჰქონდეს ხარვეზიანი საკუთრების დარეგისტრირებას საჯარო რეესტრში. აღნიშნული სიახლის აკვარგიანობას 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 უფლებებაზე ხელი არ მიუწვდებოდეს არაუფლებამოსილ პირებს. თუმცა, სასამართლო პრაქტიკამ ნაწილობრივ

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.: G ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2018, 110-237.

დაადასტურა, რომ ნორმის დისპოზიციურმა ხასიათმა გაათამაშა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი და შეასუსტა სამოქალაქო ბრუნვისადმი მათი აუცილებელი ყურადღებებიანობა.. ნოტარიუსის მიერ წერილობითი ხელშეკრულების დამოწმებიდან საჯარო რეესტრამდე გასავლელი გზა მართალია დროში გაჭიანურებული და ფინანსურად საზიანო აღმოჩნდეს ორივე მხარისთვის, მაგრამ მას მეტი სარგებელი ახლავს. ნოტარიუსმა ხელშეკრულების დამოწმებისას შესაძლოა რაიმე საექვო 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 მიუწვდებათ ხელი.

3. უძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერი შეძენის საკანონმდებლო მოწესრიგება

3.1 საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია

უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შეძენას საფუძვლად უდევს რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია, ანუ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულია: "რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, 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: "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

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

საადგილმამულო წიგნისადმი საჯარო ნდობის შესახებ ასევე საუბარია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფის პირველ აზნაში: „იმ პირის სასარგებლოდ, ვინც გარიგებით იძენს უფლებას მიწის ნაკვეთზე ან უფლებას ასეთ უფლებაზე, საადგილმამულო რეესტრის შინაარსი მიიჩნევა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სისწორის სააწინააღმდეგოდ რეესტრირებულია პროტესტი (*Widerspruch*) ან უსწორობის შესახებ შემძენისთვის ცნობილია. თუ უფლებამოსილი პირი განსაზღვრული პირის სასარგებლოდ შეზღუდულია საადგილმამულო რეესტრში რეესტრირებული 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 მუხლის შინაარსს, მთლიანი მუხლი კი მოიცავს 892-ე პარაგრაფის დიდ ნაწილს.

რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრი წარმოადგენს ბრუნვის მონაწილეთა ურთიერთნდობის სამართლებრივ ინსტიტუტს. ქონების გამსხვისებელი იქცევა არამართლობიერად როცა რეესტრი შეცდომაში შეჰყავს და ახდენს ისეთი უფლების რეესტრაციას, რომელიც მას არ ეკუთვნის. სანამ არ გარკვეულა რეესტრაციის უსწორობა, მანამ ასეთი რეესტრაცია ითვლება სწორად. არასწორი

რეესტრაციის გამოსწორება შეიძლება, ვიდრე არ მომხდარა საკუთრების სხვა პირზე გადასვლა. უზუსტო ჩანაწერი უნდა გასწორდეს და ეს 312-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარეობს. სამოქალაქო კოდექსის ამჟამად ძალადაკარგულია 313-ე მუხლი ეხებოდა უზუსტო ჩანაწერის შესწორებაზე თანხმობის მოთხოვნას. ასევე "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრაციის შესახებ"¹² კანონი შეიცავდა სათანადო ნორმებს უსწორობის აღმოსაფხვრელად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“¹³ დღეს მოქმედი კანონი შეიცავს ნორმებს, რომლებიც დაახლოებით ანალოგიურ საკითხებს აწესრიგებს, კერძოდ, როგორცაა: მუხლი 25 (რეესტრირებული

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

¹² იხ. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრაციის 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>

მონაცემების მოქმედების შეჩერება). მუხლი 26 (რეგისტრაციის გაუქმება); მუხლი 28 (რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება).

საჯარო რეესტრის სისწორის 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. სახელმწიფოა პასუხისმგებელი რეესტრის წარმოებაზე და სანივთო უფლებების რეგისტრაციაზე. ე.ი. ვინც უფლებამოსილია მოახდინოს უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაცია, ისაა პასუხისმგებელი მათ სისწორეზე. ეს არ გამორიცხავს ქონებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა პასუხისმგებლობას.

გამოდის, რომ უძრავი ნივთის არამართლზომიერი კეთილსინდისიერი შეძენა შეიძლება საბოლოო აღმოჩნდეს ახალი მესაკუთრისთვის იქიდან გამომდინარე, რომ არსებობს ვარაუდი რეესტრის მონაცემთა სისწორის შესახებ. თუმცა, ეს ვარაუდი შესაძლებელია საექვო გახდეს, თუკი მეორე მხარე დააყენებს გამსხვისებლის არამართლზომიერების საკითხს სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. პრაქტიკაში იშვიათია შემთხვევები შემძენმა დააყენოს რეესტრის ჩანაწერის არამართლზომიერების საკითხი. ის მოწადინებულია, რაც შეიძლება დროულად გაიფორმოს ნივთი მის სახელზე, მაშინაც კი, როდესაც გარემოებები აგრძნობინებს მას, რომ შეიძლება საექვო 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 სისწორის ვარაუდი შემძენს აფიქრებინებს, რომ

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

რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ 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 რეგისტრაციაუნარიანი.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

¹⁵ იხ. Prütting H., *Sachenrecht*, 33. Aufl., C.H. Beck, München, 77, Rn.210; ჭეჭელაშვილი 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., ახვლედიანი ზ., ზოიძე ბ., ჯორბენაძე ს. (რედ.), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ბესარიონ ზოიძე), სამართალი, თბილისი, 1999, 55-60.*

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 ყურადღებიანობა 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: „საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული; 2. რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი“;¹⁹

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, მოწყვლადი; მან უნდა შეძლოს სწორად აღიქვას ის „გარემო“, რაშიც აღმოჩნდა. ის უნდა იჩენდეს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილისათვის დამახასიათებელ ყურადღებიანობასა და გულისხმისერებას. სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთის შემძენს მხოლოდ მაშინ მიიჩნევს არაკეთილსინდისიერად, როცა შემძენმა იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ (მ. 312,II). თუმცა, ასევე ფიქსირდება შესაძლო ცოდნაზეც ხაზგასმა. ამ მხრივ სასამართლო პრაქტიკაში გვაქვს საინტერესო გადაწყვეტილებები. მაგალითად, „ერთ-ერთ საქმეში საკასაციო სასამართლომ ეჭვქვეშ დააყენა პირის კეთილსინდისიერება იმის გამო, რომ როგორც კასატორი უთითებდა – ბინის შემძენი იყო ყოფილი მესაკუთრის კარის მეზობელი. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოსთვის ძნელად სარწმუნო იყო ის გარემოება, რომ შემძენს არ სცოდნოდა მის მეზობლად მდებარე

¹⁹ იბ.ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სამოსამართლო პრაქტიკაში. ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები (ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისამი მიძღვნილი კრებული), თბილისი, 2014,64.

სახლის ნაკლის არსებობა – არარსებობის თაობაზე. უკიდურეს შემთხვევაში მას მცდელობა მაინც უნდა ჰქონოდა შეეცყო მეზობლისგან ყველა გარემოება, რაც დაკავშირებული 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 შემძენი გამსხვისებლის ნათესავი იყოს, აღნიშნული უპირობოდ მის არაკეთილსინდისიერებაზე არ მიუთითებს. 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 შემძენისას არავინ არ არის ვალდებული იმდენი წინდახედულობა გამოიჩინოს, რამდენიც აუცილებელია მოძრავის შემთხვევაში.

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

²⁰ იხ. ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შემძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სამოსამართლო პრაქტიკაში. ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები (ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისამი მიძღვნილი კრებული), თბილისი, 2014, 65.

²¹ იხ. ზარანდია თ., იქვე, 65-66.

²² ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შემძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სამოსამართლო პრაქტიკაში. ქართული სამართლის

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

აქტუალური საკითხები (ლუარსაზ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისამი მიძღვნილი კრებული), თბილისი, 2014, 72-73.

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

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 დაკავშირებულები, რომ ყველა შემძენი იმავდროულად გამსხვისებელიცაა.²⁵ გარიგება უნდა იყოს განკარგვითი, რასაც შედეგად მოჰყვება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადასვლა. არავითარი განკარგვითი შეძენა არ გვაქვს მარტოდენ უფლებამოსილების გადასვლით. საჭიროა ადგილი ჰქონდეს "უფლების განკარგვას." განკარგვითია გარიგება, რომელიც ცვლის სამართლებრივ მდგომარეობას გადაცემით, 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

3.3. თანასაკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა

თანასაკუთრებისას საჯარო რეესტრის როლი ჯერ კიდევ დისკუსიის ობიექტს წარმოადგენს. განსაკუთრებით ეს ეხება მეუღლეთა

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.

თანასაკუთრებას, რომლის წარმოშობის საფუძვლები მოწესრიგებულია 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 სასამართლო პრაქტიკა განსხვავდება ერთმანეთისაგან. . დოქტორის 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 შემენასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებებით კოდექსის 312-ე მუხლს დაემატა მე-3 და მე-4 ნაწილები, რომლებშიც მოწესრიგებულია კეთილსინდისიერი შემენის 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, შემენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემენმა იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრე.“

ამ ნორმებიდან ჩანს, რომ თანასაკუთრების ერთი პირის სახელზე რეგისტრაცია არ უნდა ჩაითვალოს სწორ რეგისტრაციად. მაგრამ შემენის ინტერესების გათვალისწინებით, ასეთი რეგისტრაცია სწორია და უძრავი ქონების შემენაც გამართლებულია. შემენი არაკეთილსინდისიერია, როცა მან იცის, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობს სხვა თანამესაკუთრე. ამ შემთხვევაში რეესტრისადმი სანდოობა ქარწყლდება. დასახელებული

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

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 არსებული ინფორმაციას.“³⁰

3.4. კეთილსინდისიერი შემძენის გამორიცხვა

კეთილსინდისიერება სუბიექტისადმი წაყენებული მოთხოვნაა და იგი განსხვავდება მართლზომიერებისაგან, რაც ნორმატიული აქტებისადმი წაყენებული მოთხოვნაა. როცა პირი იქცევა არაკეთილსინდისიერად, საკუთრების შემძენა 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

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

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 ღქვეშ 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“ დღესმოქმედი კანონი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას ითვალისწინებს მრავალი საფუძველით, მათ შორის საჩივრისა და სასამართლო აქტის საფუძველზე. ამ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის ექვეპუნქტის 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 ექვეპუნქტში აღნიშნულია: „წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესრული 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

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

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.

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, კეთილსინდისიერებას 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 საწინააღმდეგო.³³ არაკეთილსინდისიერების გარდა, არსებობს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამორიცხვის სხვა საფუძველიც, ასეთია რეგისტრირებული საჩივარი, ჩანაწერის 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 შეძენი ნაკლები დაცვით სარგებლობს, ეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი პრინციპია. თუ შეძენს საკუთრების მოპოვებისათვის არაფერი არ აქვს გაღებული, მაშინ იგი ამ საკუთრების ვერმოპოვებით არაფერს არ კარგავს.“³⁵ ამიტომაც იყო, რომ საკონსტიტუციო სასამართლომ ნოდარ დვალის საქმეში საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის კონსტიტუციურობა მხოლოდ სასყიდლიან ხელშეკრულებებთან მიმართებით შეაფასა.“³⁶

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

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.

3.5. კეთილსინდისიერების მოქმედების დრო

ზოგადი წესის თანახმად, პირის კეთილსინდისიერება ივარაუდება საჯარო რეესტრში უფლების შექმნის დასრულების მომენტამდე (ან მოძრავი ნივთის დროს – ნივთის გადაცემამდე). შემდეგ რა გარემოებებს აღმოაჩენს შემქმნი, ეს მის კეთილსინდისიერებას ვერ გააბათილებს. „ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ უძრავი ქონების შექმნასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერება სსკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ შედეგს იწვევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მას ადგილი აქვს შემქმნის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე (და არა შემქმნისათვის ნივთის გადაცემამდე). აღნიშნული პოზიცია გასაზიარებელია, რადგან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან წარმოიშობა, სასამართლოს განმარტებით, გადამწყვეტია კეთილსინდისიერება უფლების შექმნის 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, შემქმნისათვის 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 შექმნასთან დაკავშირებით, კეთილსინდისიერება 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ შედეგებს იწვევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა მას***

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

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

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., Пёрихт А., *В Ведение в немецкое право*, Москва Изд-во, Спартак, 2001, 424. კროპკოლერი 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.

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.

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 გადაწყვეტილებით 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 შემძენის ინსტიტუტი, რაც ცხადია არ არის სწორი.

3.7. კეთილსინდისიერი შემძენის კრიტიკა

სამართლის მეცნიერებაში გვხვდება უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის საწინააღმდეგო მოსაზრებანიც, ძირითადად პოსტსაბჭოურ ლიტერატურაში. არის აზრი, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის 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 შემოსისაზღვრება მხოლოდ გარიგების დადებით, იგი დაკავშირებულია მთელ რიგ ფაქტობრივ გარემოებებთან, რომლებიც განაპირობებენ კეთილსინდისიერი შემძენის ნამდვილობას.⁴² მართალია გარიგებით საკუთრების დათმობა-გადაცემა ხდება, მაგრამ ისეთი ფაქტორები, როგორცაა მხარეთა სუბიექტური

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.*

დამოკიდებულებანი, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, არსებითი მნიშვნელობისაა. განსაკუთრებით კი, ეს უკანასკნელი. საკუთრება, როგორც უფლება საჯარო რეესტრით რეგისტრირებულ ფორმაში ვლინდება. რეესტრის სისწორის პრეზუმფცია აქარწყლებს გარიგების ბათილობას კეთილსინდისიერ შეძენასთან მიმართებით.

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 დატვირთები, რომლებიც აშკარა და ნათელია და უძრავ ნივთზე საკუთრებისაგან განუყოფელი. შესაბამისად, შემძენიც ამ თვისების მქონე საკუთრებას შეიძენს. დატვირთები, რომლებიც მოკლებულია სიცხადეს და, შესაბამისად მისი არსებობაც საეჭვოა, ვერ გახდება საკუთრების ნაკლი ახალი შემძენის

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.*

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 დატვირთები, 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 აწესიგებს. 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

ამ საკანონმდებლო დებულების შეფასებისას გერმანულ დოქტრინაში ერთმანეთისგან მიჯნავენ აბსოლუტურ განკარგვით შეზღუდვებს და რელატიურ განკარგვით შეზღუდვებს. პირველი მათგანი საჯარო ინტერესებს ემსახურება და არარეგისტრაციუნარიანია. აქ არ გამოიყენება საჯარო სანდოობა. ასეთია, თანხმობის ვალდებულება მიწის შეძენაზე, ქონების დაყადაღება სისხლის სამართლის პროცესში და ა.შ. მეორე კატეგორია რესგისტრაციუნარიანია 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 შემძენის საბოლოობა

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

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

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

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 შეძენის 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

⁴⁹ *ob. Prütting H., იქვე, 84, Rn.231.*

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

⁵¹ *ob. Prütting H., იქვე, 84, Rn.232.*

შემთხვევაში მესაკუთრეს რჩება უფლება გააბათილოს ქონების გადაცემის შესახებ შეთანხმება და უკან დაიბრუნოს არაუფლებამოსილისაგან საკუთრება. სამოქალაქო კოდექსი ინტერესთა კონფლიქტს წყვეტს იმის მიხედვით, თუ რომელ მხარეს გააჩნია მეტი საფუძველი საკუთარი უფლების დასაცავად. კეთილსინდისიერ შემძენზე ზემოთ საუბარი გვქონდა და აღნიშნული საკითხი იმ ფარგლებში იქნება განხილული, რამდენადაც ამას მესაკუთრის უფლებებზე მსჯელობა მოითხოვს.

კეთილსინდისიერი შეძენისას ყალიბდება ე.წ. სუბიექტთა სამკუთხედი: ქონება რჩება შეძენს, ურთიერთობა არსებობს 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 შეძენის ხელში, ეს უკანასკნელი შეინარჩუნებს საკუთრებას, თუკი შეძენა სასყიდლიანია. უძრავი ქონების შემთხვევაში არ მოქმედებს ასეთი წესი, - კეთილსინდისიერი შეძენი 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 გარიგებადაც 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 შეძენის 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 დაძლედა ფაქტობრივ სინამდვილეს? ასეთი გადაწყვეტილება სამართლებრივად მიზანშეუწონილი იქნებოდა. მას შეეწირებოდა ისეთი სიკეთე, როგორცაა 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 სხვა ისეთი ფუძემდებლური პრინციპები, როგორცაა 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 სახელშეკრულებო 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. მართლაც ეს გარემოება ვერ გახდება საფუძველი

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).

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 კავშირში 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 სიიფის საჯარო ინტერესების დაცვას” (გადაწყვეტილების 44-ე პუნქტი).

3.12. ინტერესთა დაბალანსებასთან დაკავშირებული მოსაზრებანი

უძრავი ნივთის წინა მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის ინტერესების დაბალანსება დღემდე იწვევს უსამართლობის განცდას.. სახელმწიფოს მხრიდან ჯერ არ მომხდარა ისეთი მექანიზმის შექმნა, რომელიც გააწონასწორებდა ამ „უთანასწორო ბრძოლას.“ გავიხსენოთ, „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადაც მოსამართლეთა ნაწილმა განსხვავებული აზრი დააფიქსირა. მართალია არაერთი სამეცნიერო კვლევა მიემდვნა ამ გადაწყვეტილებას, მაგრამ მთავარ კითხვაზე პასუხი 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 ფარგლები და მათი მოქმედების დავიწროების საფუძვლები კერძო და ადმინისტრაციულ სამართლებრივ ჭრილში. ასევე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეფასდეს, დაუშვა თუ არა მესაკუთრემ თავის მხრივ, საკუთრების მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგვის მინიმალური რისკი. ამასთან, გამოიჩინა თუ არა სათანადო წინდახედულება 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 დანახარჯით.”⁵⁴

ბოლო რეკომენდაციას იზიარებს მკვლევარი ეკატერინე ლაფაჩი. ე.წ. განსხვავებულ და დამატებით მექანიზმად შეიძლება ჩავთვალოთ მაგალითად, როგორცაა 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

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.

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 „მერიდიან“, თბილისი, 2020, 214.

წარმოადგენს ოპტიმალურ გამოსავალს, რაც იქნება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გარანტი.”⁵⁶

და რა გამოდის? სახელმწიფომ უნდა იტვირთოს ფინანსური პასუხისმგებლობა მსგავსს 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 მოგვიწევს, ვინ, როდის, როგორ და რა სინდისით და ნებით მოქმედებდა. A 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 მოწმობაში საკუთარი სურათი ჩააკრა და ეს პირადობის მოწმობა გაასაღა, როგორც საკუთარი. საჯარო რეესტრმა კი, ამის საფუძველზე მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მეორე შემთხვევაში, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ყალბი გენერალური მინდობილობის საფუძველზე, რომელიც თითქოს სომხეთის ნოტარიუსმა გასცა.⁵⁸

„საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ეს კი ნიშნავს იმას, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებლობას იხსნის

⁵⁶ იხ. ლაფაჩი ე., იქვე, 215.

⁵⁷ იხ. ლაფაჩი ე., იქვე, 213..

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.

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 ექვემდებარება აყენებს 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 სანოტარო წესით დამოწმება სსკ-ის 183-ე მუხლში, რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნა ახლა უკვე გაუქმებულ 313 I მუხლში, ხოლო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის წინააღმდეგ საჩავარიც ასევე 313 II მუხლში გაითვალისწინება. 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 წარმოდგენდა 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 მაწონასწორებელი და გარანტიის მქონე იყო წერილობითი ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმების სავალდებულობა. პროფ. ლადო ჭანტურია თვლის, რომ კარგი

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.

იქნება თუ კანონმდებელი კვლავ დაფიქრდება ამ საკითხებზე და იმ ნორმების აღდგენას მოახდენს, რომლებიც ემსახურება როგორც ბრუნვის უსაფრთხოებას, ისე მისი მონაწილეების ინტერესებს.⁶¹ ამ აზრს ეხმიანება გერმანელი პროფესორის ზემოთმოტანილი პოზიციაც.

D 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 საფუძველად 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 დამტკიცებულა საწინააღმდეგო. სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის დებულება ასახავს გსკ 891-ე მუხლის შინაარსს, მთლიანი მუხლი კი

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

– 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 შემძენი 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 შემძენის არაკეთილსინდისიერად ცნობის საფუძველი. რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია შემძენის სასარგებლოდაა დადგენილი.

4. საკანონმდებლო სრულყოფას საჭიროებს სსკ-ის 187-ე მუხლი. ამ მუხლში იმაზე კი არ უნდა იყოს ყურადღება გამახვილებული, რომ კეთილსინდისიერი შემძენი 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 შემძენს., რაც არ არის სწორი. კერძოდ, კეთილსინდისიერება არის სამართლებრივი სურათის სუბიექტური დანახვა (აღქმა), ხოლო მართლზომიერება - ნორმატიული. კეთილსინდისიერების პრობლემა მხოლოდ არამართლზომიერი შემძენისას ჩანს. ერთდროულად პირი არ შეიძლება იყოს მართლზომიერიც და კეთილსინდისიერიც.

6. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის საკითხს არეგულირებს სსკ-ის 185-ე და 311.1-ე და 312-ე მუხლები, რომლებიც ადგენენ გარკვეულ გარემოებებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერება გამოირიცხება. კერძოდ, კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია, როდესაც „ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი“ (მ.312), აგრეთვე „როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“ (მ.185,II), „შემძენმა იცოდა რომ ჩანაწერი უზუსტოა“ (მ.312,II). გერმანული სამართლის

მიხედვით, უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა მაშინაცაა, როცა შემძენს არ შეეძლო სცოდნოდა გამსხვისებლის უფლებამოსილების ნაკლი უხეში გაუფრთხილებლობის გამო. მოქმედი ნორმები შემძენს 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 საფუძველი.

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 საფუძველები თანასაკუთრების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამ ნორმებიდან ჩანს, რომ თანასაკუთრების ერთი პირის სახელზე რეგისტრაცია არ აქარწყლებს კეთილსინდიერ შეძენას. ეს პოზიციას 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 შემძენი იძენს საკუთრებას, რომელიც თავისუფალია ყოველგვარი დატვირთვებისგან, რაც აშკარად არ გამომდინარეობენ საჯარო რეესტრიდან.

9. 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.