

საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის  
სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტი  
კერძო სამართლის ინსტიტუტი

ბუსარიონ ზლიძე

# ქართული სანივთო სამართალი

მეორე გადამუშავებული და  
სრულყოფილი გამოცემა

გამომცემლობა „მეცნიერება“  
თბილისი, 2003

უყ (UDC) 347.65/68(=9.463.1)  
ზ777

ნაშრომი ეძღვნება ქართულ სანიეთო სამართალს, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნს წარმოადგენს. მასში შესწავლილია ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხები, როგორცაა: კონება, მფლობელობა, საყუთრება, საჯარო რეესტრი და ა.შ. წიგნში გაანალიზებულია დასაველეთის ქვეყნების სასამართლო პრაქტიკისა და დოქტრინის მიღწევები.

ნაშრომი გათვალისწინებულია იურიდიული ფაკულტეტის სტუდენტებისათვის, მეცნიერ-მუშაკებისა და პრაქტიკოსი იურისტებისათვის, აგრეთვე სანიეთო სამართლით დაინტერესებულ სხვა პირთათვის.

რედაქტორი პროფესორი ლადო ზანტუშია

წიგნი გამოდის გერმანიის ტექნიკური თანამშრომლობის  
სახოგადოების (GTZ) ფინანსური მხარდაჭერით

ISBN 99928-0-717-2

© ბ.ზოიძე

© გამომცემლობა „მეცნიერება“, 2003

## მეორე გამოცემის

### წინათქმა

ამ წიგნის გამოცემიდან ოთხი წელი გაეიდა. ცხოვრებამ აჩვენა ის დიდი ინტერესი, რასაც ჩვენი საზოგადოება იჩენს ახალი სამოქალაქო ურთიერთობების მიმართ. სამოქალაქო კოდექსი უკვე იქცა ყველა მოქალაქის ცხოვრების განუყოფელ თანამგზავრად. განსაკუთრებით ხაზგასასმელია ის ცხოველი ინტერესი, რასაც ქართველი ახალგაზრდობა ამჟღავნებს ცივილისტიციის მიმართ. სამართლის რეფორმამ სამოქალაქო სამართალი სამართალთა იერარქიული კიბის სათავეში მოაქცია. როგორც სასამართლო პრაქტიკა მეტყველებს, ამ მოკლე დროის გამოცდას ყველაზე მეტად სამოქალაქო კოდექსმა გაუძლო. საკმაოდ წინ წაიწია დოქტრინამ. ამ წიგნის პირველი გამოცემის შემდეგ, თითქმის ყველა მსხვილი პრობლემა ცალკე შესწავლის საგანი ხდება. დოქტრინის ასეთი გაქანება კარგი საშუალება იქნება სამოქალაქო კოდექსის გამოსაცდელად და იმ ხარვეზების გამოსასწორებლად, რაც მეტნაკლებად ყველა ნორმატიულ აქტს აქვს ხოლმე. სანიეთო სამართლის ამ გამოცემაში ტექსტი კიდევ უფრო გაიმართა და სულ ცოტა, ასი გვერდი მაინც დაემატა პირველ გამოცემას. არსებითად გადამუშავდა სხვის ნივთზე უფლებები (*აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი*), მეტ-ნაკლები ცვლილებები მოხდა თითქმის ყველა საკითხში. რაც ყველაზე მთავარია, მასში *გათვალისწინებულ იქნა სასამართლოების პრაქტიკა*, ძირითადად კი საქართველოს უზენაესი სასამართლოსი. *დაემატა კაზუსები*. ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ წინა გამოცემა არსებითად გადამუშავებულია.

ამჯერადაც, სიამოვნებით მსურს გამოვხატო მადლობა ყველა იმ ადამიანისა თუ ორგანიზაციის მიმართ, რომელთა ხელშეწყობითაც მოხერხდა ამ წიგნის როგორც შექმნა, ისე გამოცემა. პირველ რიგში

მადლობა მინდა ვუთხრა *გერმანიის ტექნიკური თანამშრომლობის საზოგადოებას (GTZ)* ფინანსური მხარდაჭერისათვის. ასევე არ შეიძლება მადლობის სიტყვებით არ მოვიხსენიო *მაქს - პლანკის სახელობის საზღვარგარეთისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტი ქ.ჰამბურგში*. რომელმაც მე სამჯერ მომცა შესაძლებლობა (1996, 1998, 2001 წლები) მემუშავა მის მდიდარ ბიბლიოთეკასა და უაღრესად თბილ თანამშრომლებთან ერთად.

კვლავ მინდა დავადასტურო ჩემი უღრმესი პატივისცემა პროფესორების *ლადო ჭანტურიასა* და *როლფ კნიპერის* მიმართ, რომლებთან თანამშრომლობის სერიოზული კვალი ამ მეორე გამოცემასაც ატყვია. ასევე არ შემიძლია არ გავიხსენო ჩემი *სტუდენტები*, რომლებთან წაკითხულმა ლექციებმა ბევრი რამ ახლებურად დამანახა და ამაში მათი წვლილიცაა. კმაყოფილება მინდა გამოვთქვა ახალგაზრდა მეცნიერების - იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატების: *ლალი ლაზარაშვილის*, *ეკა ზარნაძის*, *თამარ ზარანდიასა* და *ზურაბ ძლიერიშვილის* მიმართ, რომელთა გონივრული წინადადებანი ბევრად დამეხმარა რიგი საკითხების დაზუსტებაში.

დასასრულ, ისლა დამრჩენია იმედი ვიქონიო, მკითხველი საზოგადოება ამ გამოცემას ისეთივე ინტერესითა და სიყვარულით შეხედება, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა მისი პირველი გამოცემისას.

ბესარიონ ზოიძე

## პირველი გამოცემის წინათქმა

*წიგნი ეძღვნება  
პროფესორ სერგო ჯორბენაძის და  
პროფესორ ზურაბ ახვლედიანის  
ნათელ ხსოვნას*

სამოქალაქო კოდექსის მიღებით საქართველო კვლავ დაუბრუნდა კონტინენტური ევროპის სამართლებრივ სივრცეს. ამ გადაწყვეტილებით მან საბოლოოდ აღიარა სოციალური საბაზრო ეკონომიკისათვის ჩვეული პრინციპები, როგორცაა საკუთრების, ხელშეკრულებისა და კონკურენციის თავისუფლებანი. სამოქალაქო კოდექსის წყალობით ჩვენი ქვეყანა მტკიცედ ჩაერთო სამართალთა ჰარმონიზაციის პროცესში, რომელიც ერთობ აახლოებს ერთმანეთთან განსხვავებული სამართლებრივი სისტემის ქვეყნებს. დასანანია, რომ საქართველომ ეს უფლება ასე გვიან მოიპოვა და თითქმის ორი საუკუნე ხელ-ფეხ შებორკილი იყო რუსულ სამართლებრივ სივრცეში იძულებითი ყოფნის გამო. ვინ იცის როგორ დატრიალდებოდა ჩვენში სამართლის განვითარების საქმე, ეს ჩატეხილი ხიდი რომ არ ყოფილიყო. აკი უცხოელი იურისტებიც აღიარებენ, რომ ვახტანგ VI საკანონმდებლო კრებულის სახით საქართველოში ადგილი ჰქონდა სამართალთა ჰარმონიზაციას ფეოდალური სამართლის დონეზე.

არცთუ ისე დიდი დროა გასული სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან და საქართველოს მოქალაქეებმა უზომოდ შეიყვარეს იგი. უკვე საფუძველი ეყრება სამოქალაქო კოდექსის ცხოვრებაში დანერგვის გრანდიოზულ პროცესს. ამაზე მეტყველებს ის დიდი ინტერესი, რაც სასამართლო რეფორმის პროცესში გამოვლინდა სამოქალაქო კოდექსის მიმართ.

იურისტები ცდილობენ სულმოუთქმელად აითვისონ ყველაფერი ის, რაც ამ კოდექსმა მოიტანა ცხოვრებაში. საამისოდ საფუძველი ეყრება იმ ლიტერატურის შექმნას, რითაც შესაძლებელი გახდება სამოქალაქო სამართლის სწავლება. ამ მოკლე დროში გამოქვეყნდა კომენტარები, ასევე სახელმძღვანელოები სამოქალაქო კოდექსის ზოგად დებულებებზე, ვალდებულებით სამართალში, საოჯახო და მემკვიდრეობით სამართალში.

ამჯერად მკითხველს ვთავაზობ ჩემ ნააზრევს სანივთო სამართალში. სწორედ ამ დარგმა განიცადა ყველაზე დიდი დარტყმა საბჭოთა წყობილების ბატონობის ხანაში. ყველაზე მეტად გაძარცულ-დამცირებული სწორედ რომ სანივთო სამართალი მოვიდა დღემდე. საბჭოთა სისტემამ სახელმწიფო საკუთრების დიქტატურით უარი თქვა კერძო საკუთრებაზე და მასთან დაკავშირებულ ძველთაძველ ინსტიტუტებზე. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში საკუთრება კვლავ ისტორიულ უფლებებშია აღდგენილ-წარმოჩენილი. მასში მტკიცედ მოიყიდა ფეხი ისეთმა ინსტიტუტებმა, როგორცაა აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტები, იპოთეკა და ა.შ. რეფორმატორებმა შეძლეს ქართულ სინამდვილეში მოეხდინათ ევროპული სანივთო სამართლის, უპირატესად გერმანულის შემოქმედებითი რეცეფუცია.

დაბოლოს, მადლობის სიტყვებით მინდა მოვიგონო პროფ. სერგო ჯორბენაძე და პროფ. ზურაბ ახვლედიანი, რომლებთანაც მრავალი წლის მეცნიერული თანამშრომლობა დიდად დამეხმარა ამ ნაშრომის შექმნაში. ასევე ჩემი კეთილი განწყობილება მინდა გამოვხატო პროფ. ლადო ჭანტურიასა და პროფ. როლფ კნიპერის მიმართ, რომლებთანაც გამართულმა მეცნიერულმა დისკუსიებმა შესაძლებლობა მომცა ახლებურად დამენახა სანივთო სამართლის მრავალი პრობლემა.

ამ ნაშრომის შექმნაში ბევრად დამეხმარა იუსტიციის სასწავლო ცენტრში მოსამართლეებთან წაკითხული ლექციები. ჩემი პატივისცემა მინდა გამოვხატო ამ დაწესებულების მიმართ, რომლის ხელშეწყობითაც მოხერხდა ნაშრომის გამოქვეყნება.

არ შეიძლება მადლობის სიტყვებით არ გავიხსენო მაქს-პლანკის საერთაშორისო და კერძო სამართლის ინსტიტუტი ქ. ჰამბურგში, სადაც ორჯერ (1996, 1998) მომეცა შესაძლებლობა მემუშავა მის

მდიდარ ბიბლიოთეკასა და უაღრესად თბილ თანამშრომლებთან. რომ არა მაქს - პლანეტის საზოგადოების ეს თანადგომა, ძნელი იქნებოდა ამ ნაშრომის შექმნა.

იმედი მაქვს, მკითხველი საზოგადოება ინტერესით გაეცნობა ჩემს ნააზრევს. კმაყოფილი დავრჩები თუკი იგი ოდნავ მაინც წაადგება ჩვენში ახალი სამართლის დამკვიდრებას.

**ბუსარიონ ზოიბე**

## VORWORT

### zur zweiten Auflage

Nach der Herausgabe dieses Buches sind vier Jahre vergangen. Das Leben hat gezeigt, wie groß das Interesse unserer Gesellschaft für neue bürgerliche Verhältnisse ist. Das Zivilgesetzbuch wurde schon zum Bestandteil des Lebens jedes Staatsbürgers. Es ist aber das lebendige Interesse der georgischen Jugend für die Zivilistik hervorzuheben. Die Rechtsreform hat das Zivilrecht an die Spitze der hierarchischen Rangordnung der Rechte gestellt. Wie es die Gerichtspraxis zeigt, hat in dieser kurzen Zeit das Zivilgesetzbuch das Examen am besten bestanden. Es ist auch Doktrin recht gut vorgerückt. Nach der ersten Herausgabe des Buches wurde fast jedes großes Problem zum Gegenstand einer Sonderforschung geworden. Solche Entwicklung der Doktrin wird gute Möglichkeit der Prüfung des Zivilgesetzbuches und der Berichtigung der Mängel, welche manchmal fast alle Normativakte haben, sein. In dieser Ausgabe des Sachenrechts wurde der Text noch mehr vervollkommen und im Vergleich zu der ersten Herausgabe mindestens auf hundert Seiten größer. Es wurden die Rechte auf fremde Sache (Erbauerrecht, Ususfrktus, Servitut) wesentlich verarbeitet, fast in allen Fragen diese oder jene Änderungen vorgenommen. Was aber die Hauptsache ist, so wurde in diesen die Praxis der Gerichte, hauptsächlich aber des Obersten Gerichts Georgiens vorgesehen. Es wurden Kasus hinzugefügt. Man kann also sagen, daß die letzte Ausgabe wesentlich verarbeitet wurde.

Ich möchte mich auch diesmal gerne bei allen Menschen und Organisationen bedanken, mit derer Unterstützung sowohl das Schaffen, als auch Herausgabe dieses Buches möglich wurde. Ich möchte vor allem



meinen tiefen Dank der Gesellschaft für technische Zusammenarbeit (GTZ) für finanzielle Unterstützung aussprechen. Ich muß auch mit Dankworten das Max-Planck Institut für Ausländisches und Internationales Privatrecht Hamburg erwähnen, welches mir vielmals die Möglichkeit gegeben hat in seiner reichen Bibliothek zu arbeiten und mit seinen außerordentlich netten Mitarbeitern zusammenzuarbeiten.

Ich möchte Herrn Prof. Lado Tschanturia und Herrn Prof. Rolf Knipper wieder meine tiefste Achtung bezeigen, die Spuren der Zusammenarbeit mit denen in der zweiten Ausgabe auch zu sehen sind. Ich muß auch meine Studenten erwähnen, die ihnen gehaltenen Vorlesungen ließen mich vieles auf neue Art sehen und darin ist ebenfalls ihr Beitrag. Ich möchte meine Befriedigung in Zusammenhang mit den jungen Wissenschaftlern. Kandidaten der juristischen Wissenschaften: Lali Lasaraschwili, Eka Sarnadse, Tamar Sarandia und Surab Dslierischwili äußern, deren gescheitete Vorschläge bei der genaueren Fassung einer Reihe der Fragen sehr geholfen haben.

Es bleibt mir zum Schluß nur zu hoffen, daß die lesende Gesellschaft diese Ausgabe auch mit ebenso großen Interesse und Liebe wie die erste empfangen wird.

**BESSARION SOIDSE**

## **VORWORT**

### **zur ersten Auflage**

Mit der Annahme des Zivilgesetzbuches wird Georgien in den Raum des kontinentalen Europas Recht wiederkehren. Durch diesen Beschluss hat es die für die soziale Marktwirtschaft eigene Grundsätze, wie die Eigentums-Vertrags – und Konkurrenzfreiheiten sind endgültig anerkannt. Dank dem Zivilgesetzbuch schliess sich unser Land dem Prozess der Harmonisierung von Rechten fest an, der die Länder mit unterschiedlichen Rechtssystemen näherbringt. Schade aber, dass Georgien dieses Recht so spät erworben hat und faste zwei Jahrhunderte wegen des Zwangsverbleibens im russischen Rechtsraum an Händen und Füßen gefesselt war. Wer weiss, wie die Sache der Entwicklung des Recht bei uns spielen wurde, wenn diese Brücke nicht abgebrochen wurde. Die Tatsache, dass die gesetzgebende Sammlung von Vachtang des VI Eine Form der Harmonisierung des Rechts unter Bedingungen des feudalen Rechts in Georgien war, haben ja auch ausländische Juristen anerkannt.

Es ist nicht so viel Zeit nach der Annahme des Zivilgesetzbuches vergangen, aber die Bürger Georgiens haben es schon liebgewonnen. Es wird dem grandiosen Prozess der Durchsetzung des Zivilgesetzbuches in die Wirklichkeit der Grund gelegt. Dafür spricht auch das gorsse Interesse, das im Prozess der Rechtsreform für das Zivilgesetzbuch gezeigt wurde. Die Juristen verwenden alles Mühe um alles, was dieses Gesetzbuch ins Leben gebracht hat anzueignen. Es wird dazu die Literatur geschaffen, die Möglichkeit geben wird das Zivilrecht zu studieren. In dieser kurzen Zeit wurden Kommentare sowie Anleitungen zu allgemeinen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, zum Schuldrecht, Faimilien-und Erbrecht, veröffentlicht.

Ich möchte hier der Lererschaft meine Betrachtungen über das Sachenrecht vorlegen. Gerade dieser Bereiche hat während der

Herrschaftsperiode der sowjetischen Ordnung den grossten Schlag erleidet. Das Sachenrecht kam bis zum heutigen Tag als am grössten beraubter und erniedrigter Rechtsbereich. Das sowjetische System hat durch die Diktatur des staatlichen Eigentums auf das Privateigentum und mit ihm verbundenen ältesten Institute verzichtet. Im georgischen Zivilgesetzbuch ist das Eigentum in seinen historischen Rechten wiedereingesetzt. In ihm wurden solche Institute wie Erbbaurecht, ususfructus, Servitute, Hypothek usw. entwickelt. Es gelang den Reformatoren die schöpferische Rezeption des europäischen Sachenrechts und vorzugsweise des deutschen zu verwirklichen.

Zum Schluss möchte ich Herrn Prof. S. Jorbenadse und Herrn Prof. S. Achwlediani, die langjährige wissenschaftliche Zusammenarbeit mit denen mir bei dieser Arbeit geholfen hat, mit Dankesworten erwähnen. Ich möchte auch meine Erkenntlichkeit Herrn prof. L. Tschanturia und Herrn Prof. R. Knieper aussprechen, die wissenschaftliche Diskussionen mit denen mir die Möglichkeit gegeben haben mehrere Probleme des Sachenrechts auf neue Art zu sehen.

Bei dieser Arbeit haben mir ebenfalls die im Lehrzentrum der Justiz vor den Richtern gehaltenen Vorlesungen geholfen. Ich will meinen Respekt gegenüber dieser Einrichtung äussern, unter deren Mithilfe die Veröffentlichung dieser Arbeit möglich wurde.

Mann kann auch nicht das Max-Plank-Institut für Ausländisches und Internationales Privatrecht im Hamburg mit seinen herzlichsten Mitarbeitern und der reichen Bibliothek in dem ich die Möglichkeit hatte zweimal (1996, 1998) zu arbeiten mit grosser Dankbarkeit nicht erwähnen. Hätte ich die Unterstützung der Max-Plank-Gesellschaft nicht gehabt, wäre es schwierig diese Arbeit zu schreiben.

Ich hoffe, dass die Leserschaft sich mit meinen Gedanken mit Interesse vertraut machen wird. Ich werde sehr zufrieden, wenn sie vielleicht selbst ein wenig zur Sache der Einbürgerung des neuen Rechts in meinem Land beitragen wird.

**BESSARION SOIDSE**

## შინაარსი

მეორე გამოცემის წინათქმა .....	IV
პირველი გამოცემის წინათქმა .....	VII
Vorwort zur zweiten Auflage .....	X
Vorwort zur ersten Auflage .....	XII

### შესავალი დებულებანი

სანიუთო სამართლის ცნება და ადგილი სამოქალაქო კოდექსის  
სისტემაში

§1. სანიუთო სამართლის ცნება <sup>1</sup> .....	1
§2. სანიუთო გარიგება .....	9
§3. სანიუთო სამართლის სისტემა და პრინციპები .....	13
I. ქონება .....	13
II. მფლობელობა .....	15
III. საკუთრება და სხვა სანიუთო უფლებები .....	19
IV. საჯარო რეესტრი .....	25

### პირი პიროვნული

#### ქონება

§1. ქონების ცნება .....	26
§2. ნიუთების სახეები: მოძრავი და უძრავი ნიუთები. ....	32
§3. ნიუთების კლასიფიკაციის სხვა საფუძვლები .....	35
§4. ნიუთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი .....	39
§5. ნიუთის საკუთრებელი .....	43
§6. არამატერიალური ქონებრივი სიყეთის ცნება .....	46
§7. ნიუთისა და უფლების ნაყოფი .....	49
§8. აქცესორული და შესესორული უფლებები .....	51

### პირი მორე

#### მფლობელობა

§1. მფლობელობის ცნება <sup>1</sup> .....	55
§2. მფლობელობის სახეები .....	59

§3. მფლობელობის შესწავლა. მფლობელობის მექვიდრეობა .....	64
§4. მფლობელობა, როგორც საკუთრების ვარაუდი .....	66
§5. კეთილსინდისიერი მფლობელი .....	71
§6. კეთილსინდისიერი მფლობელის დაცვა .....	72
§7. კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება ხელშეშლის აღკვეთასე .....	73
§8. მართლსაბედო მფლობელის უფლებები .....	74
§9. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი .....	75
§10. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი .....	78

**პირი მესამე**

**საკუთრება**

**თავი პირველი**

**საკუთრების ცნება და შინაარსი**

§1. საკუთრების ცნების ერთიანობა .....	80
§2. საკუთრება, როგორც ნივთიან ურთიერთობა .....	82
§3. საკუთრება, როგორც აბსოლუტური უფლება .....	83
§4. საკუთრება, როგორც ალაშქრის ბუნებითი უფლება .....	85
§5. საკუთრება, როგორც პიროვნული თავისუფლების საფუძველი .....	87
§6. საკუთრება, როგორც ვალდებულება .....	89
§7. საკუთრება და სახელმწიფო სუვერენიტეტის პრობლემა .....	92
§8. საკუთრების უფლების პარპონისაცია .....	93
§9. საკუთრების უფლების დაცვა .....	96
§10. საერთო საკუთრება .....	102
I. საერთო საკუთრების ცნება .....	102
II. საერთო საკუთრების სარგებლობა, განკარგვა, დატვირთვები და მოწინააღმდეგეობა .....	103
III. უპირატესი შესყიდვის უფლება .....	105
§11. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება .....	108

**თავი მეორე**

**სამეზობლო სამართალი**

§1. სამეზობლო სამართლის ცნება .....	111
§2. სამეზობლო სემპქმელებათა თმენის ვალდებულება .....	112
§3. საფრთხის აღკვეთის მოახუნა .....	116
§4. მქიობლის უფლება ნაყოფსე .....	120
§5. ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის .....	123
§6. აუცილებელი გისის პრობლემა სამქსობლო სამართალში .....	125
§7. სასახლო მოჯნის აღმართვა-სარგებლობის ურთიერთობანი .....	128

თავი მესამე

საკუთრების შეძენა და დაკარგვა

§1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა	136
§2. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა	145
§3. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის სახეები:	151
I. საკუთრების შეძენა პირობით	151
II. საკუთრების შეძენა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით	152
III. საკუთრების შეძენა უპატრონო ქონებაზე	153
IV. საკუთრების შეძენა ნაპოვარზე	156
V. საკუთრების შეძენა განძზე	162
VI. საკუთრების შეძენა ნივთების გადაშუშავების შედეგად	164
VII. საკუთრების შეძენა ნივთების შეერაზება-შერწყმის შედეგად	167
§4. საკუთრების შეძენა ხანდასმულობით	171
I. საკუთრების ხანდასმულობით შეძენის ცნება	171
II. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი	176
III. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა ხანდასმულობით	177
IV. ნივთის ხანდასმულობითი მფლობელობის შეწყვეტა	183
V. მფლობელობითი ხანდასმულობა, როგორც ნივთის უპირატესი შეძენის საფუძველი	185
§5. საკუთრების შეძენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე	188
I. მოთხოვნის დათმობის მოკლე ისტორიული ანალიზი	189
II. მოთხოვნის დათმობის ცნება	191
III. ხელშეკრულების დადების ფორმა. შეტყობინების ვალდებულება	193
IV. მოთხოვნის დათმობის საგანი	195
V. ახალი მფლობელის სამართალსუბიექტობა	196
VI. მოთხოვნის დათმობის გავლენა მესამე პირთა უფლებებზე	197
VII. მოთხოვნის რამდენჯერმე დათმობა	198
VIII. ვალოს გადაკისრების ცნება	200
IX. ახალი მოვალის უფლებრივი ძღვობარეობა	202
X. ხელშეკრულების გადაკისრება, მოვალის მიერთება და ქონების მიღება	203

თავი მეოთხე

ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში

§1. ბინის საკუთრების ცნება და მისი მოწესრიგების საფუძველები	206
§2. ბინის მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობანი	210
§3. ბინის საკუთრების მართვა	213

**თ ა გ ი მ ე ს უ თ ე**  
**სხვისი საკუთრების შენღულდული სარგებლობა**

<b>§1. აღნაგობა</b> .....	<b>215</b>
I. აღნაგობის უფლების ცნება.....	215
II. მიწის ნაკვეთი, როგორც დატვირთვის საგანი.....	218
III. ნაგებობის ქონა, როგორც აღნაგობის უფლების არსებითი ელემენტი.....	221
IV. აღნაგობის უფლების ვადები.....	222
V. საკუთრების პრობლემა აღნაგობის ურთიერთობებში.....	224
VI. ნაგებობის აღმართვის, მოვლა-პატრონობისა და დაზღვევის მოვალეობანი.....	225
VII. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია და დატვირთვები.....	228
VIII. აღნაგობის უფლების განკარგვა-გასხვისება.....	228
IX. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის.....	230
X. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა და მისი შედეგები.....	231
<b>§2. უსუფრუქტი</b> .....	<b>234</b>
I. უსუფრუქტის ცნება.....	234
II. უსუფრუქტის წარმოშობის საფუძვლები და სახეები.....	239
III. უსუფრუქტუარის მიერ ნივთით სარგებლობის უფლება.....	242
IV. უსუფრუქტუარის მოვალეობანი.....	245
V. უსუფრუქტის შეწყვეტა.....	251
VI. სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება.....	252
VII. უსუფრუქტუარის დაცვა.....	253
<b>§3. სერვიტუტები</b> .....	<b>254</b>
I. სერვიტუტის ცნება.....	254
II. სერვიტუტის შინაარსი.....	258
III. სერვიტუტის სახეები.....	261
IV. სერვიტუტების დადგენა.....	263
V. ნაგებობით სარგებლობის უფლება.....	266
VI. სერვიტუტის მოქმედების ფარგლები.....	269
VII. სერვიტუტის პრობლემა მიწის ნაკვეთების გაყოფისას.....	271
VIII. უფლებამოსილი პირის სასერვიტუტო უფლებების დაცვა... ..	273
IX. სერვიტუტის შეწყვეტა.....	274
X. შესჯილული პირადი სერვიტუტი.....	277

თავი მეექვსე

საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

§1. გირაუნობა .....	283
I. გირაუნობის ცნება .....	283
II. გირაუნობის აქცესორული ხასიათი .....	285
III. გირაუნობის საგანი .....	287
IV. გირაუნობის სუბიექტები .....	290
V. გირაუნობის წარმოშობა .....	291
VI. სუროგაცია .....	293
VII. კეთილსინდისიერი მოგირაუნის უფლებები .....	294
VIII. გირაუნობის სახეები .....	294
IX. რამდენიმე გირაოსე უფლება .....	296
X. საგნის რამდენჯერმე დაგირაეება .....	298
XI. მოგირაუნის მიერ საგნის დაგირაეება .....	299
XII. გირაოს შენახვის ვალდებულება .....	300
XIII. გირაოთი სარგებლობა .....	302
XIV. გირაოს მოგირაუნის საკუთრებაში გადასვლის აკრძალვა .....	305
XV. გირაოსე გარიგების დადების წესი .....	306
XVI. გირაოს გადასვლა ახალ კრედიტორზე .....	307
XVII. გირაოს გამოსყიდვის უფლება .....	308
XVIII. გირაოს შემოსავალზე უფლება .....	309
XIX. მოგირაუნის უფლებების დაცვა .....	311
XX. გირაუნობის უფლების გაუქმება .....	312
XXI. გირაოს სარეალიზაციოდ მფლობელობა .....	316
XXII. გირაოს რეალიზაციის უფლება .....	317
XXIII. გირაოს რეალიზაციის მუქარის შეტყობინება .....	319
XXIV. გირაოს აუქციონზე რეალიზაცია .....	321
XXV. გირაოს გაყიდვის ადგილი და დრო .....	323
XXVI. გირაოს ნაღდ ფულზე გაყიდვა .....	324
XXVII. გირაოს მასალის ღირებულებით რეალიზაცია .....	324
XXVIII. დაუტვირთავი საკუთრების შექმნა აუქციონზე. კეთილსინდისიერი შექმნა .....	325
§2. იპოთეკა .....	327
I. იპოთეკის ცნება .....	327
II. იპოთეკის წარმოშობა .....	330
III. საკრედიტო (საგარანტიო) იპოთეკა .....	332
IV. საერთო იპოთეკა .....	335
V. იპოთეკა, როგორც პასუხისმგებლობის ობიექტი .....	335
VI. საიპოთეკო მოთხოვნის გასხვისება .....	337



VII. კრედიტორის უფლებები იპოთეკის ვადის დადგომამდე (ნიუთის მოვლის ვალდებულება) .....	340
VIII. საიპოთეკო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სუბიექტები .....	342
IX. მესაყუთრის იპოთეკა .....	344
X. მესაყუთრისაგან ანასლაურების მოთხოვნა .....	345
<u>XI. კრედიტორის უარი მოთხოვნასე ან იპოთეკასე .....</u>	<u>347</u>
XII. იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნა .....	348
XIII. დაუტვირთავი საყუთრების გადასვლა ახალ მესაყუთრზე ...	349
XIV. იპოთეკის რეალიზაცია .....	350
XV. იპოთეკის შემქმნის კეთილსინდისიერება .....	356
XVI. უსრუენველყოფითი საყუთრება, როგორც იპოთეკის დაშხმარე ინსტიტუტი .....	357
XVII. სეკესტრი .....	360

## ქარი მერთხა

### საჯარო რეესტრი

§1. საჯარო რეესტრის ცნება .....	363
§2. უტყუარობისა და სიხუსტის პრესუმფცია .....	368
§3. უსუსტო ჩანაწერის შესწორება .....	369
§4. რეესტრში რეესტრირებულ უფლებათა რიგიყობა .....	372
§5. პირველადი და შემდგომი რეესტრაცია .....	375
§6. წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში .....	375

B. Soidse. Georgisches Sachenrecht (Zusammenfassung) .....	381
------------------------------------------------------------	-----

### დანართი N1

საყუთრების უფლების წარმოშობის საფუძელები ძველ ქართულ სამართალში (ნაპოვარი და განძი) .....	395
საუცხოო გამოყვლევა სანიეთო სამართალში .....	412
მფლობელობის (possessio) ცნება საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში .....	426
სანიეთო უფლების სოციალური ფუნქცია .....	434
სამოქალაქო სამართლის რეფორმის ისტორიული ძირები საქართველოში .....	441
საერთო (ინგლისურ-ამერიკული) სამართლის გავლენა ქართულ სამოქალაქო კოდექსზე .....	454
ქართული სამოქალაქო კოდექსის შექმნის ისტორიიდან .....	474

აზრი ბანკების ასოციაციის იურისტთა საკონსულტაციო საბჭოს  
წინადადებათა პროექტზე იპოთეკურ კრედიტთან დაკავშირებით ..... 502

### დანართი N2

შეაშვე შენი ცოდნა. კახუხები სანიეთო სამართალში (კითხუები და  
პასუხუები) ..... 507

## შესავალი დებულებანი

### სანივთო სამართლის ცნება და ადგილი სამოქალაქო კოდექსის სისტემაში

#### §1. სანივთო სამართლის ცნება

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა სანივთო სამართლის ცნებას. სამაგიეროდ, კოდექსში მოცემულია ცალკეულ სანივთო უფლებათა განსაზღვრებანი. *დოქტრინის მიხედვით, სანივთო სამართალი წარმოადგენს იმ ნორმათა ერთობლიობას, რომელიც აწესრიგებს პირთა (სამართლის სუბიექტთა) ურთიერთობებს ნივთებთან (სამართლის ობიექტებთან)*<sup>1</sup>. „სხვაგვარად რომ ვთქვათ, სანივთო სამართალი არის სამართლის ნორმათა ერთობლიობა, რომლებიც განსაზღვრავენ სასაქონლო სიკეთეებზე (ნივთებზე) ადამიანთა და იურიდიულ პირთა ბატონობის პირობებს“<sup>2</sup>. ეს განსაზღვრებანი სულაც არ გამორიცხავენ პირთა შორის ურთიერთობას. მაგრამ, პირის ნივთთან ურთიერთობა წარმოადგენს სანივთო სამართლის სუბსტანციას./ სწორედ ეს განმარტება იქცა საბჭოთა ხანაში კრიტიკის ძირითად ობიექტად. თუ ცოტას მაინც ჩაეხიზდავთ ისტორიაში, დაეინახათ, რომ სანივთო სამართალი საბჭოთა წყობილების დამყარებისთანავე არ გამქრალა. სამოქალაქო კოდექსში „ზოგადი ნაწილის“ შემდეგ მოდიოდა „სანივთო სამართალი“. პირველი საბჭოთა კოდექსები ძველი ტრადიციების გაკლენით ისევ ინარჩუნებდნენ ამ ფასეულობას. თანდათანობით კვდება სანივთო სამართლის ისეთი

<sup>1</sup> Schwab. Prutting, Sachenrecht, 25 Auflage, Verlag C. H. Beck, Munchen, 1994, გვ. 1.

<sup>2</sup> ლადო ჭანტურია, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში. – კრებული: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“, თბ.: 1994, გვ. 226.

ინსტიტუტები, როგორებიცაა უზუფრუქტი, სერვიტუტი, აღნაგობა, იპოთეკა. გირავენობა კი ვალდებულებით სამართალში თავსდება. საკუთრება ერთობ ვიწროვდება და ასე ქრება სამოქალაქო ბრუნვიდან სანიეთო სამართალი. ახალ სამოქალაქო კოდექსამდე სანიეთო სამართალი „საკუთრების“ ინსტიტუტის სახელწოდებით შემორჩა. მხოლოდ ახლა გახდა შესაძლებელი მისი ძველ უფლებებში აღდგენა. თუ კიდევ უფრო შორს წაეკლთ, დაენახავთ, რომ ძველ საქართველოს განვითარებული სანიეთო სამართალი ჰქონია. მართალია, სისტემატიზაციით არ იყო იგი სრულყოფილი, მაგრამ თითქმის ყველა სანიეთო უფლებათა იქ მოწესრიგებული. ასე მაგალითად, საკუთრების ცნების გამომხატველი ტერმინი ჩვენში ჯერ კიდევ ადრეფეოდალური ხანიდან დასტურდება, მაშინ როცა რიგ ქვეყნებში (მაგალითად, რუსეთსა და გერმანიაში) XIII საუკუნიდან და ზოგან კიდევ XVI საუკუნიდან ყალიბდება. ყოველივე ეს უნდა აიხსნას ძველ საქართველოში კერძო-სამართლებრივი მართლშეგნების მაღალი დონით. ქართული სასამართლო პრაქტიკა შეიცავს გადაწყვეტილებებს სერვიტუტების თაობაზე, გამოკვეთილია გირავენობის მოწესრიგებაში ბერძნულ-რომაული სამართლის გაუღენები.

კოდექსის მეორე წიგნს სანიეთო სამართალი სწორედ ზემოთ აღნიშნული თვისების გამო ჰქვია. „სანიეთო (ქონებრივი) სამართლის“ სახელწოდებით კოდექსში მისი ასახვა იმისი მაწყვებელია, რომ აქ აღგილი აქვს ქონებრივი სამართლის სპეციფიკურ გამოვლინებასა და მოწესრიგებას. ამიტომაცაა, რომ სანიეთო სამართალი იმედროულად ქონებრივი სამართალიცაა, თუმცა, ეს უკანასკნელი გაცილებით უფრო მეტს ნიშნავს. მთელი ვალდებულებითი სამართალიც ხომ ქონებრივი სამართალია. ამიტომაცაა, რომ სამეცნიერო თუ პრაქტიკულ სიტყვათხმარებაში გამოთქმა – „სანიეთო სამართალი“ გამოიყენება.

სანიეთო სამართალი სამოქალაქო კოდექსის განუყოფელი ნაწილია. მართო მეორე წიგნი როდი მოიცავს ყველა სანიეთო-სამართლებრივ დებულებებს. ბევრ მათგანს ამ კოდექსის სხვა წიგნებში და სპეციალურ კანონებში ვხვდებით. ამ გარემოების გამო, ჩვენში სანიეთო სამართლის ცალკე კოდიფიკაციის საკითხი არ დასმულა. გერმანიაში კი, სანიეთო სამართალს თავდაპირველად საკოდიფიკაციო ტენდენციები ჰქონია, რაც შემდგომ პრაქტიკულად განუხორციელებელი დარჩა<sup>3</sup>. ქართული სანიეთო

<sup>3</sup> Fritz Baur, Rolf Stürner, Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Auflage, München, 1992, S. 8.

სამართალი ყველაზე მეტ მსგავსებას გერმანულთან ამჟღავნებს, მაგრამ მისგან განსხვავებით, იგი გაცილებით მარტივად და თანამედროვედ გამოიყურება. რიგი სიახლეები, რაც ლოქტრინაში ერთსულოვნადაა მიღებული, ქართულ კოდექსშია ასახული, მაშინ როცა, იგი გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში ჯერჯერობით ძველებურადაა. ასე მაგალითად, მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება გერმანულში ისევ ვალდებულებითი სამართლის წიგნშია მოთავსებული. ან კიდევ ავიღოთ ნივთების ცნება. მიუხედავად იმისა, რომ გერმანულ სამოქალაქო ბრუნვაში არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს დიდი მნიშვნელობა ენიჭება, კოდექსი ნივთების ქვეშ ისევ სხეულებრივ საგნებს მოიაზრებს. როგორც ჩანს, ტრადიციისადმი „ღალატი“ არც ისე ადვილი საქმეა. ჩვენში სიახლეებისათვის მოედანი თავისუფალი იყო, რამაც განაპირობა საკანონმდებლო დონეზე მათი უმტკივნეულო შემოღება.

დღეისათვის, სანიეთო სამართალი გაფართოებულია საჯარო-სამართლებრივი დებულებებით. ამ დარგზე აღნიშნული გავლენები საგრძნობლად შესამჩნევია. უპირველესად ეს ჩანს საჯარო ნივთების შესახებ მოძღვრებაში.

სანიეთო სამართალი მატერიალური სამართალია და არა საპროცესო. სამოქალაქო საპროცესო წესრიგი მას შემდეგ გამოიყენება, როცა იწყება ამ უფლებათა დაცვა<sup>4</sup>. თუმცა, რიგი საპროცესო-სამართლებრივი ნორმა სანიეთო სამართალშიც გვაქვს. ამის მაგალითს წარმოადგენს გირაოსა და იპოთეკის აუქციონზე რეალიზაციასთან დაკავშირებული ნორმები.

სანიეთო სამართალი მრავალი თავისებურებებით ხასიათდება, რითაც იგი განსხვავდება ვალდებულებითი სამართლისაგან.

ამ განსხვავებას საფუძველი ჯერ კიდევ რომის სამართალში ჩაეყარა, როცა ერთმანეთისაგან გაიმიჯნა სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა დაცვის საშუალებანი. რომელი იურისტების განმარტებით, მთავარი სანიეთო უფლება, როგორცაა საკუთრება, წარმოადგენს ნივთის მიმართ უშუალო ბატონობის გამოვლინებას, მაშინ როცა ვალდებულება, პავლიუსის აზრით, გულისხმობს არა იმას, რომ ესა თუ ის საგანი, თუ სერვიტუტი ჩვენი გავხადოთ, არამედ იმას, რომ სხვა გავხადოთ ჩვენთან დაკავშირებული, რათა მან მოგვცეს ან

<sup>4</sup> იქვე, გვ. 7.

შეასრულოს რაიმე (დიგესტები. 44.7.3). სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა ამ განსხვავებაზე აიგო შესაბამისად მათი დაცვის საშუალებანი, როგორცაა პირადი და სანიეთო სარჩელები. უფრო გვიანდელი ოურისტების ფორმულირებით, ვალდებულებითი ურთიერთობის ობიექტია მოქმედება, სანიეთოსი – ნიეთი მატერიალური აზრით<sup>5</sup>. სხვა მნიშვნელოვანი განსხვავება მდგომარეობს იმაში, რომ *სანიეთო უფლება აბსოლუტური უფლებაა, ვალდებულებითი კი – შეფარდებითი (რელატიური)*. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ *აბსოლუტური უფლების მატარებლის წინაშეა ყველა პირი, როგორც ვალდებული პირი, მაშინ როცა შეფარდებითი უფლების მატარებელს უპირისპირდება განსაზღვრული პირი, როგორც კონკრეტულ უფლება-მოვალეობათა სუბიექტი (მაგალითად, ქირავნობის შემთხვევაში)*. სხვანაირად, ადგილი აქვს სანიეთო უფლებათა სასარჩელო დაცვის აბსოლუტურობას, ე.ი. სანიეთო უფლება, რომელიც ყველას მიერ უნდა იქნეს ცნობილი, ხელყოფის შემთხვევაში დაცულია საეინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებით. ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლება მხოლოდ მოვალის მიმართ იძლევა სარჩელის წარდგენის შესაძლებლობას<sup>6</sup>. სანიეთო უფლებათა აბსოლუტურობის გარანტიაა ასევე ნიეთის დანიანების შემთხვევაში დელიქტური სარჩელების გამოყენება. გერმანული სამართლის მიხედვით, როცა ნიეთის ხელყოფას ან ჩამორთმევას ადგილი აქვს ადმინისტრაციულ ორგანოთა ძალაუფლებრივი მოქმედებით, მაშინ უფლების დაცვას ადმინისტრაციული სასამართლოები ახდენენ<sup>7</sup>. *აბსოლუტური ურთიერთობა მყარდება სამართლის ნორმატიული ნების საფუძველზე, შეფარდებითი კი – ძირითადად ურთიერთობის მონაწილეთა ნების საფუძველზე*. აბსოლუტურობა ასევე ელინდება იმაში, რომ სანიეთო უფლებათა კანონით განსაზღვრული სამართლებრივი მდგომარეობა განუყოფადია. ის ფაქტი, რომ შესაკუთრე ვინმესთან იმყოფება რელატიურ ურთიერთობაში, ეს სულაც არ აუქმებს სხვებთან მის აბსოლუტურ ურთიერთობაში ყოფნას<sup>8</sup>. მიუხედავად ამ

<sup>5</sup> Л. Г. Ефимова, О соотношении вещных и обязательственных прав. Журнал: „Государство и право“, 1998, №10, С. 35.

<sup>6</sup> ლადო ჭანტურია. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 228.

<sup>7</sup> Fritz Baur, Rolf Stürner, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 28.

<sup>8</sup> იქვე, გვ. 29.

განსხვავებისა, შეიძლება, რომ რელატიური უფლება თავად იქცეს აბსოლუტური ურთიერთობის ობიექტად. ასე მაგალითად, ყველა ეკლდებულია, პატივს სცემდეს მხარეთა სახელშეკრულებო კავშირს და ხელს არ უშლიდეს მის განხორციელებას.

ვალდებულებით ურთიერთობათა „დუალიზმის“ საკითხი წამოჭრილი იყო საბჭოთა სამართალშიც. გამოჩენილი ცივილისტი აგარკოვი ეკლდებულების დარღვევის შესაძლებლობას უშეებდა არამართო მოვალის, არამედ მესამე პირთა მხრიდან. მისი აზრით, ვალდებულებით ურთიერთობაში მკაცრად უნდა გაიმიჯნოს ორი სხვადასხვა სახის ურთიერთობა, კერძოდ: ა) ურთიერთობა კრედიტორსა და მოვალეს შორის, რომლის დარღვევაც შეიძლება მხოლოდ მოვალის მხრიდან და ბ) ურთიერთობა კრედიტორსა და ყველა მესამე პირს შორის, რომლის დარღვევა ყველასგანაა მოსალოდნელი. პირველ შემთხვევაში სახეზეა ვალდებულებითი ურთიერთობანი, მეორეში კი – აბსოლუტური<sup>9</sup>.

სანიეთო უფლებები „numerus Clausas“-ს პრინციპითაა განსაზღვრული. ეს იმას ნიშნავს, რომ სანიეთო უფლებათა წრე, კანონით ამომწურავადაა მოხაზული; *არსებობს იმდენი სანიეთო უფლება, რამდენიც კანონითაა აღიარებული*. ესენია: საკუთრება, აღნაგობა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, გირაენობა, იპოთეკა. ვალდებულებითი სამართალი თავისუფალია ასეთი იმპერატიული ფორმულირებისაგან. მას არა აქვს სისრულის მსგავსი პრეტენზია. ამიტომაც იუწყება კოდექსი, რომ მხარეებს უფლება აქვთ, დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც, მართალია, კანონით არ არიან გათვალისწინებული, მაგრამ არ ეწინააღმდეგებიან მას. ასეთი მითითება კოდექსში რომც არ ყოფილიყო, სამართლის ანალოგია იქნებოდა აღნიშნული დისპოზიციურობის წყარო.

ამ განსხვავების მიზეზი სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა შინაარსშია ჩადებული. სანიეთო უფლების შინაარსი ძირითადად კანონის ნორმატიული ნებით განისაზღვრება. სანიეთო უფლების ფარგლები ხომ პირის ნიეთთან მიმართებაში დგინდება. ამიტომაც ამ მიმართებას ძირითადად კანონი მოხაზავს. თუმცა ეს არ გამორიცხავს სანიეთო უფლების თაობაზე მხარეთა ცალკეულ შეთანხმებებს, მაგალითად,

---

<sup>9</sup>А. Агарков, Обязательство по советскому гражданскому праву, М., 1940, С. 26.

როგორც ესაა სერვიტუტის, უზუფრუქტის შემთხვევებში. სანიეთო უფლებათა შინაარსის ასეთი საკანონმდებლო რეგლამენტაცია ცხოვრებისეული გამოცდილებითაა ნაკარნახევი. ასე მაგალითად, საკუთრება შინაარსობრივად რომ არ იყოს რეგლამენტირებული, ამან შეიძლება, საზოგადოებაში ქაოსი გამოიწვიოს. სწორედ ასეთი მოწესრიგებით მიიღწევა მრავალი მესაკუთრის მშვიდობიანი თანაარსებობა, მშვიდი სამეზობლო თანაცხოვრება<sup>10</sup>. ყოველივე ეს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარის გარანტიას წარმოადგენს. თუ იქნებოდა იმისი შესაძლებლობა, მხარეებს თავად მოეფიქრებინათ რაიმე ახალი სანიეთო უფლება, ეს სამოქალაქო ბრუნვას სირთულის მეტს არაფერს მოუტანდა. რაც შეეხება ვალდებულებით უფლებებს, აქ სამოქალაქო ბრუნვა შეიძლება იყოს ახალ უფლებათა შემოქმედი. თუ გადავხედავთ სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა ცალკეულ სახეებს ამ საუკუნეში, ამკარად შესამჩნევი იქნება, რომ სანიეთო უფლებათა ჩამონათვალი იგივე დარჩა, მაშინ როცა ვალდებულებათა რიცხვი საგრძნობლად გაზრდილია<sup>11</sup>.

*ასე რომ, თანამედროვე დოქტრინაში სერიოზულად დგას საკითხი ვალდებულებით სამართალზე სანიეთოს გავლენების შესახებ.* ხელშეკრულებათა საკმაოდ დიდი ნაწილი, რომელიც დღეს სამოქალაქო სამართალშია, ინგლისური საერთო სამართლით საკუთრების ნაწილშია განთავსებული. ამის მაგალითად გამოდგება ტრასტი, სადაზღვევო და საიჯარო ურთიერთობანი, სააქციო კაპიტალიდან წარმოშობილი ურთიერთობანი, რომლებიც საკუთრების ინსტიტუტის ქვეშ ექცევა. ყოველივე ამან საფუძველი ჩაუყარა თეორიას, რომლის მიხედვითაც საკუთრების უფლებასა და სახელშეკრულებო სამართალს შორის განსხვავება მნიშვნელოვნად მცირდება<sup>12</sup>. ზოგჯერ ვალდებულებით სამართალს უხდება სანიეთო უფლებათა სრულყოფის ფუნქცია იკისროს.

<sup>10</sup> ლალო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 228-229.

<sup>11</sup> ლალო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, მეორე გამოცემა, თბ., 2001, გვ. 153-156. სწორად შენიშნავს პროფ. ს.ჯორბენაძე, რომ იმპერატორულ ნორმებს უფრო ხშირად სანიეთო სამართალში აქვს ადგილი მაშინ, როცა ვალდებულებით სამართალში სჭარბობს დისპოზიციური ნორმები – იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი (სერგო ჯორბენაძე), თბ., 1999, გვ. 39.

<sup>12</sup> У. Маттеи, Е. А. Суханов, Основные положения права собственности, М., 1999, С. 28-38.



ამის ნიშნად „უზრუნველყოფითი საკუთრების“ ინსტიტუტის შემოღება წარმოადგენს, რაზედაც ცალკე გვაქვს მოთხრობილი და აქ აღარ შეეხებოდა მას<sup>13</sup>.

*სანივთო უფლების სხვა თვისებად უნდა ჩაითვალოს მისი საჯაროობა და განსაკუთრებული ნდობაუნარიანობა.* სანივთო უფლება ისეთ ფორმადი პოვებს გამოხატულებას, რომ იგი ადვილად შესამჩნევი ხდება ყოველი დაინტერესებული პირისათვის. ეს კი მიიღწევა, სანივთო უფლებათა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, რასაც ვერ ვიტყვი ვალდებულებით უფლებათა შესახებ. თუ ვინმეს აინტერესებს შეამოწმოს ჩემი საკუთრება, მას თავისუფლად შეუძლია ჩაიხედოს საჯარო რეესტრში და იქიდან მიიღოს მისთვის საინტერესო ინფორმაცია. მაგრამ თუ იგი დაინტერესდება, გაეცნოს ქირაენობის ურთიერთობის შინაარსს, მის შესახებ ცნობებს ვერ იხილავს საჯარო რეესტრში და ამდენად, ჩემზე იქნება დამოკიდებული ასეთი პირის „ცნობისმოყვარეობის“ დაკმაყოფილება. სანივთო უფლების ამ თვისებამ მისი მეორე თვისებებზეც განსაზღვრა. ეს ისაა, რომ *რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისწორის პრეზუმფცია.* ეს კი იმას ნიშნავს, რომ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, კეთილსინდისიერი შემძენი გაცილებით უკეთაა დაცული სანივთო სამართალში, ვიდრე ვალდებულებითში, რომელშიც მხარეთა სუბიექტური ნება გადაწყვეტი ფაქტორია უფლების ნამდვილობის შეფასებაში. თუ სანივთო სამართალში ივარაუდება, რომ რეესტრის ჩანაწერი ნამდვილია, ვალდებულებითში ასეთი ვარაუდი მფლობელის კეთილსინდისიერებასთანაა დაკავშირებული.

*სანივთო უფლებას ახასიათებს მიდევნების (მიყოლის), გადაცემადობის თვისება.* ეს კი იმას ნიშნავს, რომ სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, როცა იგი სხვა პირის ხელში გადადის. ასე მაგალითად, თუ ნივთზე საკუთრების უფლება სერვიტუტით ან გირაენობითაა დატვირთული, ნივთის ახალი მესაკუთრის ხელშიაც იგივე მდგომარეობა გეექნება. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა ერთი პირი მეორეს

<sup>13</sup> კაინ ბიოლინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე. პროფესორ თენგიზ ლილუაშვილის დაბადებიდან 75-ე წლისთავისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებული, თბ: 2003, გვ. 70-99.

თავის ნაკვეთზე გზის უფლებას აძლევს სერვიტუტის სახით. ყოველი ახალი მესაყუთრის სერვიტუტი სახეზე იქნება. თუ გზის უფლება გაცემული იქნებოდა ვალდებულებითი გარიგებით, მაშინ მას ძალა ექნებოდა მხოლოდ მოცემულ სუბიექტებს შორის ურთიერთობაში და ახალი მესაყუთრე ამით ავტომატურად არ იქნებოდა დატვირთული. ამ ბოლო ხანებში გამოიკვეთა ვალდებულებით უფლებათა მსგავსი ტენდენციებიც. ასე მაგალითად, დამქირავებელი, ბინის ახალი მესაყუთრის ხელშიაც დამქირავებლად რჩება. ცხადია, ეს ვერ წაშლის ზღვარს სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა შორის, მაგრამ არაა გამო-რიცხული, რომ ზოგიერთი უფლება დროთა განმავლობაში იქცეს სანიეთო უფლებად. ფრანგულ დოქტრინაში იჯარის უფლებას სანიეთო უფლებად განიხილავენ. თუმცა, როგორც ითქვა, უფლება, სანიეთოდ რომ მოვნათლოდ ეს უნდა მოხდეს საკანონმდებლო-ნორმატიულ დონეზე.

სანიეთო უფლებათა გადაცემადობის პრინციპი გამონაკლისებსაც შეიცავს. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში (§1059) ნათქვამია, რომ „უზუფრუქტი არ ექვემდებარება გადაცემას“. შესაძლებელია უზუფრუქტუარის უფლება-მოვალეობათა მხოლოდ განხორციელება გადაეცეს მესამე პირებს. გადაცემადია ზოგჯერ იურიდიული უზუფრუქტი (§1059<sup>14</sup>). გადაუცემადია ასევე პირადი სერვიტუტი<sup>14</sup>. ასეთად შეიძლება ჩაითვალოს უპირატესი შესყიდვის სანიეთო უფლებაც.

*სანიეთო სამართლის თვისებად გერმანულ დოქტრინაში მიჩნეულია მისი სპეციალურობა.* ეს ნიშნავს იმას, რომ სანიეთო უფლებები შესაძლებელია მხოლოდ კონკრეტულად განსაზღვრული ნივთების მიმართ. ამიტომაც აქ ზოგადად კი არ უნდა იყოს საუბარი ნივთებზე, არამედ კონკრეტულად. არ იქნებოდა სწორი, გვეთქვა, რომ ა-ს აქვს უზუფრუქტის უფლება ბ-ს ქონებაზე. სწორი იქნებოდა, თუ ვიტყოდით, რომ ა-ს აქვს უზუფრუქტის უფლება ბ-ს საცხოვრებელ სახლზე<sup>15</sup>.

აღნიშნულ თვისებათა წყალობით სანიეთო უფლებები პრიორიტეტულია ვალდებულებით უფლებებთან შედარებით. მათ შორის კოლიზიის შემთხვევაში უპირატესობა ეძლევა სანიეთო უფლებას. ასე მაგალითად, თუკი სახეზეა რამდენიმე კრედიტორი, რომელთა მოთხოვნაც უნდა

<sup>14</sup> Fritz Baur, Rolf Stürner, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 32.

<sup>15</sup> იქვე, გვ. 31.

დაკმაყოფილდეს განსაზღვრული საგნიდან, უპირატესობა ენიჭება იმ კრედიტორს, რომელსაც გირავნობის უფლება აქვს მოცემულ ნივთზე. გამონაკლისი უნდა იყოს ის შემთხვევა, როდესაც კოლიზიის დროს უპირატესობით სარგებლობს ვალდებულებითი უფლება. ქართული სამართალი არ იცნობს ფრანგული სამოქალაქო კოდექსის 2103 მუხლის ანალოგიურ დანაწესებს, როცა უძრავი ქონების გამყიდველი, რომელმაც ვერ მიიღო ყიდვის ფასი, უპირატესი უფლებით სარგებლობს ამ ქონების იპოთეკარის წინაშე<sup>16</sup>.

რაც შეეხება თვით სანივთო უფლებათა შორის კოლიზიას, ასეთი კოლიზია შესაძლებელია ერთი რანგის უფლებათა შორის. მაგალითად, თუკი ერთი და იგივე საგანი რამდენჯერმეა დატვირთული იპოთეკით, პრიორიტეტით სარგებლობს პირველი იპოთეკარი.

*სანივთო და ვალდებულებითი უფლებები ერთმანეთისაგან განსხვავდებიან ნივთის სარგებლობის თავისუფლების ფარგლებითაც. სანივთო უფლების ფარგლები გაცილებით ფართოა, ვიდრე ვალდებულებითისა. სანიშნოდ შეიძლება ერთმანეთს შეეადაროთ ქირავნობა (იჯარა) და უზუფრუქტი. ეს უკანასკნელი გაცილებით ფართოა და გარანტირებული, ვიდრე პირველი. როგორც ჩანს, საბჭოთა სამართლის უარი რიგ სანივთო უფლებებზე იმითაც იყო განპირობებული, რომ იგი ვერ ითმენდა სანივთო უფლებას თავისი რეალური შინაარსით. საკუთრება კი შემორჩა, მაგრამ ისიც ერთობ გაძარცვულ-დაყენებული სახით.*

*გერმანულ სამართალში სანივთო უფლების თვისებად დასახელებულია მისი აბსტრაქტულობა. ეს კი მდგომარეობს იმაში, რომ სანივთო გარიგება გამოცალკევებულია მის საფუძვლად არსებული კაუზალური გარიგებისაგან.*

## §2. სანივთო გარიგება

*სანივთო გარიგება ახალი მოვლენაა ქართულ სამოქალაქო სამართალში. იგი მიმართულია სანივთო უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტისაკენ. თუმცა, სანივთო უფლებათა მიმართ*

<sup>16</sup> Гражданское и торговое право капиталистических государств, часть I, М., 1983, С. 217.

იგივე შედეგებს იწვევს ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგებაც, მაგალითად, როგორცაა საკუთრების უფლების წარმოშობა ნასყიდობის საფუძველზე. ამიტომაც, არასწორად უნდა იქნეს მიჩნეული იმ ავტორთა მოსაზრებანი, რომლებიც ნაჩუქრობას და სხვა ისეთ გარიგებებს, რომელთა საფუძველზეც ხდება საკუთრების წარმოშობა მიიჩნევენ სანივთო გარიგებად. სანივთო და ვალდებულებით გარიგებათა შორის განსხვავება მათ შინაარსში ელინდება, კერძოდ, უფლების წარმოშობის გზაში და არა იმდენად თვით ამ უფლების ხასიათში. ნასყიდობის გზით ჩნდება საკუთრების სანივთო უფლება, მაგრამ თვით ნასყიდობა ვალდებულებითი გარიგებაა.

ქართული სანივთო გარიგება არ ემთხვევა გერმანულ სამართალში მოცემულ სანივთო გარიგებას, რომელიც აბსტრაქციის პრინციპის იურიდიულ გამოხატულებას წარმოადგენს<sup>17</sup>. ქართველმა კანონმდებელმა უარი თქვა აბსტრაქციის პრინციპზე, რომელიც ხელშეკრულების დუალისტურ საწყისებზეა აგებული. ამ მოძღვრებით ნასყიდობისას იდება არა მარტო ვალდებულებით-სამართლებრივი, არამედ სანივთო-სამართლებრივი გარიგება, რაც ამ ნივთის გადაცემაში გამოიხატება. ქართული სამართალი ხელშეკრულების თვისობრივი ერთიანობის გზას დაადგა. ამიტომაცაა, რომ მისი გაგებით, აღნიშნულ შემთხვევაში სახეზეა მარტოდენ ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება ნასყიდობისა.

*სანივთო გარიგების მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილის წესები გარიგებათა შესახებ, თუკი სანივთო სამართალი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. თუმცა, ზოგადი ნაწილი ყოველთვის არ გამოიყენება. ეს განსაკუთრებით ეხება მიწის ნაკვეთის გადაცემას. აქ შეიძლება სპეციალური წესები მოქმედებდეს. ვინც ხელშეკრულების დადების წინადადებას იძლევა, იგი ამ წინადადებასთანაა დაკავშირებული. ეს წესი სანივთო სამართალში მოდიფიცირებულია და განსაზღვრული ფორმის დაცვას მოითხოვს (მაგალითად, სანოტარო ფორმა). სანივთო სამართალი იცნობს ცალმხრივ და ორმხრივ გარიგებებს. სანივთო გარიგების მიმართ გამოიყენება უფლებაუნარიანობისა და ქმედუნარიანობის საერთო წესები, ნების გამოხატვის ნაკლულობის წესები, გარიგების ფორმა და ა.შ.*

<sup>17</sup> ლალო ჭანტურია. უძრავი ნივთების საკუთრება, გვ. 181-192.

წარმომადგენლობის უფლება ასევე გამოიყენება სანიეთო გარიგებებშიაც.

*სანიეთო გარიგება განსხვავდება ვალდებულებითისაგან. ვალდებულებით სამართალში მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ, კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას (მ.319, ნ.1., წ.1,2). სახელშეკრულებო თავისუფლების გამოხატვას ხელს უწყობს თვით საკანონმდებლო დადგენილებათა ხასიათიც, რომელიც უმეტეს შემთხვევაში დისპოზიციურია, ვიდრე იმპერატიული. მხარეებს შეუძლიათ შეცვალონ დადგენილი წესი და ხელშეკრულებით განსხვავებულად მოაწესრიგონ იგი. სამართლის ანალოგიის საფუძველზე მათ შეუძლიათ, კანონში ჯერ კიდევ არარსებული ურთიერთობანიც მოაწესრიგონ. მოკლედ, ვალდებულებით გარიგებაში გარიგების სუბსტანციის განსაზღვრაში დიდია მხარეთა ნების მნიშვნელობა.*

სხვაგვარადაა მოწყობილი ურთიერთობანი სანიეთო გარიგებაში. როგორც ზემოთ ერთხელ უკვე ითქვა, აქ კანონის ნორმატიული ნება ბატონობს და სახელშეკრულებო თავისუფლება სერიოზული შეზღუდვებით ხასიათდება. მართალია, მხარეები თავისუფალი არიან იმაში, საერთოდ დადებენ თუ არა სანიეთო გარიგებას, მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრაში ძირითადად იმპერატიულ დანაწესებს ემორჩილებიან. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, მართალია, მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლება, მაგრამ იგი შეხამებულია გარკვეულ ფორმალურ მოთხოვნათა დაცვის სავალდებულობის პრინციპთან<sup>18</sup>.

სანიეთო გარიგებათა თავისებურებანი კარგად ვლინდება შეზღუდულ სანიეთო უფლებებთან მიმართებაში. ეს ეხება მათ წარმომობას, შეცვლას თუ შეწყვეტას. აღნაგობის უფლება სანიეთო გარიგების საფუძველზე დგინდება, რომელიც იდება მიწის მესაკუთრესა და მქაღნაგეს შორის. არაეის არ მოუვა აზრად, რომ აქ სახეზეა ვალდებულებითი გარიგება.

<sup>18</sup> Я н Ш а п п, Основы гражданского права Германии, М., 1996, С. 73-74.

იგივე უნდა ითქვას სერვიტუტისა თუ უზუფრუქტის მიმართ, ასევე გირაენობისა და იპოთეკის თაობაზე. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრესთან სანიეთო შეთანხმებით დგინდება შეზღუდული სანიეთო უფლებანი. ამ უფლებათა შინაგანი ტრანსფორმაცია იგივე პრინციპს ემორჩილება და ყველა შემთხვევაში, ეს მოხდება ცალმხრივი თუ ორმხრივი ნების გამოხატვის საფუძველზე, სულერთია, სახეზე გვექნება სანიეთო გარიგება. როცა საქმე ეხება მიწაზე სანიეთო უფლების შინაარსის შეცვლას, საჭიროა რომ სანიეთო შეთანხმების რეგისტრაცია მოხდეს საჯარო რეესტრშიც.

*სანიეთო გარიგების საფუძველზე ხდება სანიეთო უფლებაზე უარის თქმა.* ის, ვინც უძრავის საკუთრებაზე ამბობს უარს, საჭიროა ამის თაობაზე ნება განცხადების სახით გამოხატოს და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში მოახდინოს (მ.184).

სანიეთო გარიგებას წარმოადგენს მოთხოვნის დათმობა. აქ საკმარისია მარტოოდენ უბრალო შეთანხმება ძველსა და ახალ კრედიტორს შორის. ვალდებულებით ურთიერთობას რაც შეეხება, გერმანელი ცივილისტების აზრით, იგი კვლავაც აგრძელებს არსებობას ყოფილ კრედიტორსა და მოკალეს შორის და არ გადადის ახალ კრედიტორზე. დათმობისას მოთხოვნა გამოეყოფა მის საფუძველად მყოფ ვალდებულებას და ახალი კრედიტორი იძენს მხოლოდ მოთხოვნას და იგი არ იკაეებს ძველი კრედიტორის ადგილს ვალდებულებით ურთიერთობაში. ამასთან, გერმანულ დოქტრინაში არის სხვა პოზიციაც, რომლის მიხედვით შესაძლებელია ვალდებულებით ურთიერთობის გავრცელება ახალ კრედიტორზე. ეს კი გულისხმობს აღნიშნული ურთიერთობიდან ერთი მონაწილის გამოსვლას და მის ადგილზე ახლის ჩანაცვლებას, რაც სამივე დაინტერესებული პირის შეთანხმებას საჭიროებს<sup>19</sup>.

*სანიეთო გარიგება ხშირად მიმართულია ვალდებულებითი ურთიერთობის შესასრულებლად.* ამისი კარგი მაგალითია გირაენობა და იპოთეკა. აქ არ არსებობს დამოუკიდებელი ინტერესი, გარდა ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფისა. მათი აქცესორული ხასიათი სწორედ ამითაა განპირობებული. არ არსებობს გირაენობა და იპოთეკა ვალდებულებითი ურთიერთობის გარეშე.

---

<sup>19</sup> იქვე, გვ. 83-84.

სანიეთო გარიგებები გვხვდება მემკვიდრეობით სამართალში. სამემკვიდრო წილის დათმობა სხვა არაფერია, თუ არა სანიეთო გარიგება.

გერმანულ დოქტრინაში სანიეთო გარიგებას განყარგვით გარიგებას ეძახიან. განყარგვითი გარიგებები განსხვავდებიან ვალდებულებითი გარიგებებისაგან. თუკი განყარგვითი გარიგება იწვევს სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლას და წარმოშობს აბსოლუტურ უფლებას, ვალდებულებითი გარიგებანი ქონებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა შორის შობს რელატიურ უფლებებს.

დასასრულ, უნდა ითქვას, რომ სანიეთო გარიგებანი ახალი მოვლენაა ქართული ყოფისათვის და ამდენად ჯერჯერობით არც ისე ცხადი. მთავარი ისაა, რომ ქართულ სამართალში აბსტრაქციის პრინციპზე უარის თქმით მიღწეულია ამ გარიგების ინდივიდუალიზაცია ვალდებულებითი გარიგებისაგან. სანიეთო სამართლის ცალკეული საკითხების შესწავლა უფრო ნათლად დაგვეანახებს მოცემული გარიგების არსებას.

### §3. სანიეთო სამართლის სისტემა და პრინციპები

სანიეთო სამართალი წარმოადგენს ლოგიკურად შეკრულ, ერთიან ორგანიზმს. მასში ჯერ გამოირკვეულია ნივთის (ქონების) რაობა (მ.147-154), ამის შემდგომ ნაჩვენებია ამ საკეთეთა მფლობელობის მდგომარეობა (მ.155-169), შემდგომ – მფლობელობაში ნაჯარაუდვეი ძირითადი უფლება-საკუთრება და სხვა სანიეთო უფლებები (მ.170-310), ბოლოს, საჯარო რეესტრის როლი სანიეთო სამართალში (მ.311-315).

## I. ქონება

*სამოქალაქო კოდექსის (სიახლედ უნდა ჩაითვალოს ის, რომ ქონებად მიჩნეულია არამარტო ყველა ნივთი, არამედ არამატერიალური ქონებრივი საკუთრებებიც. გერმანული BGB ნივთებად მხოლოდ სხეულებრივ საგნებს მიიჩნევს. ავსტრიის სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც გაცილებით ადრე იყო მიღებული, არასხეულებრივ ფასეულობებსაც სანიეთო-სამართლებრივი დაცვის საგნად აცხადებს და ამდენად უფრო თანამედროვედ გამოიყურება. თუმცა, გერმანიის სამოქალაქო*

კოდექსზე მუშაობისას მისი ერთ-ერთი უპირველესი შემოქმედი ვინდშიაიდი თავიდანვე მოითხოვდა არასხეულებრივი ობიექტების შეტანას სანიეთო სამართალში<sup>20</sup>. მართალია სამოქალაქო კოდექსი, როგორც ნიეთებს ისე არამატერიალურ სიკეთეებს, ქონების საერთო ცნებაში აერთიანებს, მაგრამ იგი ამით სულაც არ აიგივებს მათ ერთმანეთთან. მთავარი ისაა, რომ ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა გაითვალისწინა თანამედროვე სამოქალაქო ბრუნვის თავისებურებანი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც ამ ბრუნვაში ჩართო. სწორედ ამისი გამოხატულებაა ის, რომ ვალდებულებით სამართალში ცალკე აქვს ადგილი დათმობილი ფასიანი ქაღალდების ბრუნვიდან წარმოშობილ ვალდებულებებს (მ.911-929). ამისი გამოხატულებაა ასევე კოდექსის მეოთხე წიგნი, რომელიც ინტელექტუალური საკუთრების სამართალს ეხება. მოკლედ, არამატერიალური სიკეთე წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის ექვსივე წიგნის მოწესრიგების საგანს. თუ გაითვალისწინებთ საქართველოში სამოქალაქო ბრუნვის ტენდენციებს, სრულიად ბუნებრივად უნდა მივიჩნიოთ არამატერიალურ სიკეთეთა დიდი მომავალი ამ ბრუნვის პროცესში. ისტორია ყველა ხალხს თავის ბედს არგუნებს ხოლმე, ზოგნი ნიეთებით ვაჭრობენ, ზოგნი კიდეც – იდეებით. სულ რამდენიმე წლის სასამართლო პრაქტიკაც იმას ადასტურებს, რომ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები კარგად ცნობიერდება სანიეთო უფლებათა ჭრილში. სამოქალაქო ბრუნვაში მტკიცედ მკვიდრდება იმისი შეგნება, რომ საკუთრების საგანი შეიძლება იყოს არა მხოლოდ „სხეულებრივი ნიეთები“, არამედ „უსხეულო ნიეთებიც“. ყოველივე ეს მკვეთრად გამოვლინდა სამეწარმეო პრაქტიკაშიაც.

*სამოქალაქო კოდექსმა ადადგინა ნიეთების კლასიკური დაყოფა მოძრავ და უძრავ ნიეთებად<sup>21</sup>. უძრავ ნიეთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა ნაგებობანი, რომელნიც მყარად დგას მიწაზე (მ.149). უძრავი ნიეთების გაგებაში ასევე ფართოდ მოიკიდა ფეხი თვითღირებულმა ფიქციამ, რომლის წყალობითაც მოძრავი ნიეთი შეიძლება ჩაითვალოს უძრავ ნიეთად. მართალია, ამ შემთხვევაში ნიეთი კვლავაც მოძრავ ნიეთად რჩება ფიზიკურად და ასე ასრულებს ფუნქციონალურ*

<sup>20</sup> ლადო ჭანტურია, სანიეთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, გვ. 231.

<sup>21</sup> იქვე გვ. 236.



დანიშნულებას, მაგრამ იგი, როგორც უფლება-მოვალეობებით დატვირთული საგანი, განიხილება უძრავ ნიეთად. ცხადია, ეს ფიქცია კანონისმიერი ფიქციაა და მას ვერ შექმნის სახელშეკრულებო სამართალი. ამ ფიქციას საფუძვლად უდევს საჯარო რეესტრში ქონების რეგისტრაცია. უძრავი ნიეთების თავისებურება იმაშია, რომ ამ ნიეთების სამართლებრივი რეუიმი სოციალური ფუნქციითაა დატვირთული. რაც უფრო მეტი სოციალური ფასეულობისაა უძრავი ნიეთი, მით უფრო შებოჭილია ამ ნიეთის მფლობელი თავის უფლებებში.

უძრავი ნიეთების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს. სანიეთო სამართალი ცალკე არ აწესრიგებს მიწის საკუთრებას, როგორც ეს გერმანულ BGB-შია ხოლმე. კოდექსი მხოლოდ იმ ზოგადი დებულებებით კმაყოფილდება, რაც დამახასიათებელია მიწის ნაკვეთისათვის, როგორც უძრავი ქონებისათვის. საქართველოში სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე ძალაში შევიდა კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ, რომელშიც გათვალისწინებულია მოცემული აკტეგორიის მიწების სამართლებრივი მოწესრიგების თავისებურებანი.

## II. მფლობელობა

*ქართული მფლობელობა არსებითად გერმანული სამართლის დებულებებს ემყარება.* მფლობელობისადმი ასეთი დამოკიდებულება ჩვენში ჯერ კიდევ 20-იან წლებში გამოვლინდა, როცა ჟურნალ „სამართლის“ ფურცლებზე გაიმართა სერიოზული დისკუსია მფლობელობის დაცვის თაობაზე<sup>22</sup>. ჯერ კიდევ მაშინ დაინტერესდნენ ქართველი ცივილისტები გერმანული სამართლებრივი კონსტრუქციებით. მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობას განმარტავს როგორც ნიეთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვების მდგომარეობას (მ.155, ნ.1), თუმცა, ნიეთზე ყველა ფაქტობრივი მებატონე როდი შეიძლება ჩაითვალოს მფლობელად. ამიტომაცაა, რომ კოდექსის მიხედვით, მფლობელად არ მიიჩნევა

<sup>22</sup> ვიქტორ რცხილაძე, მფლობელობის დაცვა (დისკუსიის წესით). ჟურნალი „საბჭოთა სამართალი“, 1928, N1; კონსტანტინე მიქელაძე, ცნობს თუ არა საბჭოთა სამართალი მფლობელობით სარჩელის (ამხ. რცხილაძის წერილის გამო. ჟურნალი „საბჭოთა სამართალი“, 1928, N7).

პირი, რომელიც ნიუთებზე ბატონობას ახორციელებს სხვისთვის, სხვის სასარგებლოდ. მფლობელად ამ შემთხვევაში ითვლება ის პირი, რომლის სასარგებლოდაც ხორციელდება ნიუთზე ფაქტობრივი ბატონობა (მ.155, ნ.2). სამოქალაქო კოდექსს უცვლელად გადმოაქვს გერმანული სამართლის „აღმოჩენა“ და მფლობელობას ყოფს პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელობად (მ. 155, ნ.3).

*ამრიგად, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს ორმაგი მფლობელობის შესაძლებლობას, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმას, რომ მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება.* სწორედ ასეთი მიდგომაა სამოქალაქო კოდექსისათვის ძირითადი. საკმარისია გაეიხსენოთ საბჭოთა სამართლის დამოკიდებულება მფლობელობისადმი. ეს ფასეულობა იქ უფლების სახით მოიაზრებოდა. საბჭოთა სამართალი უარყოფდა რომის სამართალში გაბატონებულ დებულებას, რომ „მფლობელობის მტკიცებულება მდგომარეობს არა იმდენად უფლებაში, რამდენადაც ფაქტში“. მფლობელობა საბჭოთა ხანაში ასეთი გაგებით ასრულებდა საკუთრების სუროგატის როლს, რომელიც, მართალია, უფლებად კი აღიქმებოდა, მაგრამ იგი არც წმინდა სანიეტო უფლება იყო და არც ვალდებულებითი, იგი ნაკლები უფლება იყო საკუთრების უფლებაზე და მეტი ვალდებულებით უფლებაზე<sup>23</sup>. სახელმწიფო საკუთრების ბატონობის ხანაში ეს იყო იძულებითი, ხელოვნური ნაბიჯი, ვითომ საკუთრების უფლების შექმნით, ადამიანში არსებული კერძო მესაკუთრული გრძნობების შესაბოჭად. ამასთან, აქსიომად იყო მიღებული, რომ მფლობელობა არის საკუთრების უფლების ელემენტი. ეს ის ელემენტი, რომელიც თვითაა უფლება. ე.ი. საკუთრების უფლება, როგორც მთელი, შედგება მფლობელობის უფლებისაგან, როგორც ნაწილისაგან. ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც მთელშიცაა და შეიძლება მის გარეთაც ვიხილოთ.

მფლობელობა მოქმედი სანიეტო სამართლით გატანილია საკუთრების უფლებიდან და ცალკე, ქონების შემდგომ განიხილება. მფლობელობის ცალკე მოწესრიგებას აქვს თავისი გამართლება. რახან მფლობელობა ფაქტია, ამ ფაქტის უკან საკუთრების უფლების გარდა,

---

<sup>23</sup> ზესარიონ ზოიძე, მფლობელობის (Possessio) ცნება საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში. კრებულში: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“, თბ., 1994, გვ. 279. იხ. აგრეთვე ამ წიგნის დანართი N1.

ზშირად სხვა სანიეთო და ვალდებულებითი უფლებებიცაა. თავისთავად მფლობელობა, მის უკან მდგარი უფლების გარეშე, ქონებაზე მხოლოდ შიშველი ბატონობის ფაქტია. სწორედ აღნიშნული უფლებანი ანიჭებს ბატონობის ამ ფაქტს ახალ თვისობრიობას. რა ურთიერთობაშიც არ უნდა წარმოვიდგინოთ მფლობელობა, ჩემი აზრით, თვითონ არსად არ აღიქმება უფლებად. უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მესაკუთრე, მფლობელობა აქ ფაქტია და საკუთრება უფლება; უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მოგირავენე, აქაც ჩემი მფლობელობა ფაქტია, გირავენობა კი უფლება; ან კიდევ, უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც დამქირავებელი, მფლობელობა ფაქტია და უფლება ქირავენობისა ვალდებულებითი უფლებაა.

მიუხედავად მფლობელობის ასეთი გაგებისა, სამოქალაქო კოდექსში, ჩემი აზრით, მფლობელობა არასწორადაა ჩათვლილი საკუთრების უფლების ელემენტად. ასე მაგალითად, 170-ე მუხლში განსაზღვრულია რა საკუთრების შინაარსი, მასში ნათქვამია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს ქონებას.

სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობაში ხედავს საკუთრების აჩრდილს და აფუძნებს რომის სამართალში აღიარებულ პრინციპს: „*ივარაუდება, რომ ნიეთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე*“ (მ.158, ნ.1). მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი დაშვებულია მხოლოდ მოძრავი ნიეთების მიმართ. ეს წესი არ გამოიყენება იმ ნიეთების მიმართ, რომელთა მესაკუთრე საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს. ეს განსხვავება განპირობებულია მოძრავ და უძრავ ნიეთებზე საკუთრების წარმოშობის განსხვავებული რეჟიმით. თუ მოძრავი ნიეთების შემენისათვის საკმარისია ნიეთის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადაცემის ფაქტი, უძრავი ნიეთი შეიძინება მხოლოდ მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე. ამ შემთხვევაში მოძრავი ნიეთის შემქმენს, თუ არა კონტრაქტის კეთილსინდისიერებისადმი მინდობა, სხვა სამართლებრივი გზა მფლობელის მესაკუთრეობის შემოწმებისა არ გააჩნია და ეს გამოწვეულია სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარის ინტერესებით. მფლობელისადმი ნდობა რომ არ იყოს, ეჭვის შემთხვევაში მან შეიძლება ეერც კი შეძლოს ნიეთზე საკუთრების უფლების დამტკიცება იმის გამო, რომ ეს უფლება ყოველთვის არ მოითხოვს სათანადო საბუთში გაფორმებული სახით არსებობას. როცა მე ვყიდი როიალს, თუ არა

ჩემი კეთილსინდისიერება, სხვა რა მტკიცებულება მექნება, დაეარწმუნო მყიდველი, რომ მე ვარ მისი შესაყურე. ამიტომაცაა, რომ *საკუთრების ვარაუდთან დაკავშირებით მფლობელის კეთილსინდისიერება სამოქალაქო ბრუნვის პრინციპია, ხოლო მისი არაკეთილსინდისიერება ამ ბრუნვისათვის დამახასიათებელი ნორმალური რისკი*. რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, აქ ნივთის შემძენს ადვილად შეუძლია შეამოწმოს ნივთზე ფაქტობრივი მებატონის მდგომარეობა, რადგან უძრავ ნივთებზე უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული და ნებისმიერ პირს შეუძლია გაეცნოს ამ უფლების მდგომარეობას, გაარკვიოს, თუ ვინაა მისი მატარებელი.

სამოქალაქო კოდექსის არსებითი სიახლეა საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის ინსტიტუტის შემოღება, რაც ფართოდ გამოიყენებოდა ძველ ქართულ სამართალში<sup>24</sup>. სამწუხაროდ, საბჭოთა ხანაში ხანდაზმულობით კერძო პირი ვერაფერს ვერ შეიძენდა. ყველა შემთხვევაში ხანდაზმული ქონება სახელმწიფო საკუთრებად ცხადდებოდა. ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენის ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელია ის, რომ ამ უფლებით სარგებლობს როგორც კეთილსინდისიერი, ისე არაკეთილსინდისიერი მფლობელი. მოძრავი ნივთების მიმართ საჭიროა ნივთის ხუთწლიანი კეთილსინდისიერი მფლობელობა, ხოლო უძრავის მიმართ – თხუთმეტწლიანი მფლობელობა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მფლობელობის ფაქტი საჯარო რეესტრში უნდა იყოს რეგისტრირებული. სამოქალაქო კოდექსის მიღების მომენტში დაისვა საკითხი, მიგვეცა თუ არა ხანდაზმულობის ვადისათვის უკუქცევითი ძალა. კოდექსის გარდამავალ დებულებებში დაფიქსირდა ნორმა, რომლითაც აღნიშნული ვადები ათვლას ექვემდებარება 1993 წლიდან. საქმე იმაშია, რომ ხანდაზმულობის ამდაგვარი ინსტიტუტი პირველად 1993 წელს საკუთრების უფლების შესახებ კანონში დაფიქსირდა. ასე რომ, თუკი მოძრავ ნივთებზე სასამართლო პრაქტიკა უკვე იქმნება, უძრავ ქონებაზე ამ პრაქტიკას ვერ უფლება არ მოუპოვებია. საბჭოთა სამართლიდან შემორჩენილ უწყსრიგო ბრუნვის ვითარებაში კანონმდებელმა საკითხის ამგვარი გადაჭრა ჩათვალა მიზანშეწონილად, თუმცა ამ ბრუნვის მონაწილეთა დამოკიდებულება მისდამი რადიკალურად განსხვავებულია. თუ შესაყურეებს მოსწონთ

<sup>24</sup> ივანე სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქართველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით – თსუ შრომები, 1949, XXXVII, გვ. 236.

საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა, არამესაკუთრეები არ იწონებენ მას. პარლამენტში დღესაც ბევრს ფიქრობენ იმის შესახებ, თუ როგორ მოხდეს წარსული დროის უსამართლობათა აღმოფხვრა და მშვიდობის დამყარება მესაკუთრეებსა და არამესაკუთრეებს შორის საბინაო ურთიერთობებში.

### *III. საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები*

საკუთრება სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთ ყველაზე ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. *კოდექსის საბაზელ იმაშია, რომ უარია ნათქვამი საკუთრების ფორმებზე. საკუთრება გაგებულა, როგორც ერთიანი ცნება, რომლის მიმართაც ყველა მესაკუთრე თანასწორია.* კოდექსზე მუშაობის პროცესში დიდხანს მიმდინარეობდა დისკუსია იმის შესახებ, თუ რამდენად იყო შესაძლებელი საკუთრების სოციალური გაგება და ბოლოს, მიანიც კოდექსში ბინა დაიღო საკუთრების უფლებამ, რომელიც ზომიერადაა დატვირთული სოციალური ფუნქციით. საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის პირობებში არცთუ ისე ადვილი აღმოჩნდა სოციალური ფუნქციით დატვირთული საკუთრების გაგება. დღესაც ჰყავს ხოლმე კრიტიკოსები ქართული კოდექსის ასეთ გადაწყვეტილებას. მე ამას სრულიად ბუნებრივად ეხსნი. საქმე იმაშია, რომ ისევე როგორც სოციალიზმის შემოდგამამ გამოიწვია კერძო ინტერესების სრული უგულებელყოფა, საბაზრო ეკონომიკის დამკვიდრების დასაწყის ეტაპს ასევე ახლავს სოციალური ინტერესების იგნორირება. კერძო ინტერესებს მონატრებულ საზოგადოებას ყოველთვის როდი შესწევს უნარი, დაიცვას ზომიერება. სამოქალაქო კოდექსში საკუთრება გაგებულა როგორც კანონისმიერი და სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არსებული ფასეულობა (მ.170, ნ.1). *მართალია, ჩვენ პირდაპირ არ ჩაგვიწერია კოდექსში, რომ საკუთრება ავალდებულებს, მაგრამ ფაქტობრივად ეს დანაწესი მივიღეთ.* ამისი აუცილებლობა განსაკუთრებით საჭირო იყო ჩვენი საზოგადოებისათვის, რომლისთვისაც ინდივიდუალიზმი, კერძო ინტერესების ფეტიშიზმი ისტორიულად იყო დამახასიათებელი. მე ვიტყვოდი, თუ ზოგიერთ მებობელ ხალხებს ერთგვარი სამართლებრივი სტიმულატორი სჭირდებათ კერძო მესაკუთრული ფსიქოლოგიის გასაღ-

ვიძებლად და კომუნისტური ფსიქოლოგიის დასაძლევად, საქართველოში სრულიად საწინააღმდეგო სინამდვილე იკვეთება. ჩვენ ვუცადეთ შეგვექმნა ისეთი მექანიზმი, რომელიც ზომიერ სამართლებრივ „ლაგამს“ ამოსდებდა ზღვარგადასულ კერძო მესაკუთრულ ფსიქოლოგიას და ოპტიმალურად შეუხამებდა მას სოციალურ ინტერესებს. მიუხედავად ამისა, ახლაც გვხვდება ცალკეული სასამართლო გადაწყვეტილებანი, რომლებშიც საკუთრება აბსოლუტურად სტერილურადაა გაგებული. მე მსურს გავიხსენო საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ერთი გადაწყვეტილება, რომელზედაც ექსპერტად ვიყავი მიწვეული<sup>25</sup>. საქმე ეხებოდა საკუთრებისა და ქირავნობის ურთიერთდამოკიდებულებას, მესაკუთრისა და დამქირაველის უფლებებს. მართალია, მაშინ სამოქალაქო კოდექსი ჯერ კიდევ არ იყო მიღებული, მაგრამ ნორმა, რომლის კონსტიტუციურობის საკითხი იდგა, არსებითად ახალ კოდექსშიც მეორდება. მოკლედ რომ მოეხაზოთ, ცენტრალური კითხვა შეეხებოდა შემდეგს: აქვს თუ არა უფლება ბინის დამქირაველს, დარჩეს ნაქირავე ბინაში ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ? როგორც ძველი, ისე ახალი სამოქალაქო კანონმდებლობა ითვალისწინებს ერთგვარ გამონაკლისს, როცა მესაკუთრეს მხოლოდ პატივსადები მიზნის შემთხვევაში აქვს ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც საკუთრების უფლება შებოჭილია ქირავნობის ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლებით. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ითქვა, რომ აღნიშნული ნორმით ილახება მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება, თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაუქმებული იქნა ამგვარი შინაარსის მქონე ნორმა. მე დღესაც იმ პოზიციანზე ვდგავარ, რომ სასამართლომ ვერ გაითვალისწინა ის, რომ საკუთრების უფლება ეს არ არის კუნძულზე განმარტოებული რობინზონ კრუზოს საკუთრება და რომ იგი შებოჭილია სოციალური ფუნქციით.

საკუთრებისადმი ჯერ კიდევ არსებული მსგავსი დამოკიდებულების საფუძველია ცნობილი დებულება - საკუთრება არის პიროვნული

---

<sup>25</sup>საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო. გადაწყვეტილებები. 1996-1997, თბ; 2002, გვ. 61-64.

თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტი. მე მესახება, რომ ეს დებულება ჩვენი საუკუნის სამართალში გარკვეულ კორექტირებას მოითხოვს. საქმე იმაშია, რომ მართო საკუთრება რომ იყოს პიროვნული თავისუფლების გარანტი, მაშინ საზოგადოების დიდი ნაწილი ვერ იქნებოდა თავისუფალი. ცხადია, ყველას აქვს ტანსაცმელი, ფეხსაცმელი და ელემენტარული პირადი მოხმარების საგნები, მაგრამ თავისუფლების დამფუძნებლად სწორედ რომ მნიშვნელოვანი ღირებულების ქონებრივი სიკეთეები იყარაუდება. ძირითადად მხედველობაშია უძრავი ქონება, შეიძლება ფასეული, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც იყოს ასეთი. *დღევანდელ სამოქალაქო სამართალში ერთგვარად წინა პლანზე წამოიწია პიროვნული თავისუფლების ისეთმა ინსტიტუტებმა, როგორიცაა არასაკუთრებით უფლებები. კერძოდ, ვალდებულებით-სამართლებრივი და შეზღუდული სანიუთო უფლებები.* რიგ ვალდებულებით უფლებებში უკვე აშკარად გამოიკვეთა სანიუთოსაკენ სწრაფვის ტენდენცია. ერთ-ერთი ასეთთაგანი ქირავნობისა და იჯარის უფლებანია. როცა მთელი თაობები დაქირავებულ ბინებში ცხოვრობენ, ბუნებრივია, მათი ეს უფლება ყოველთვის არ უნდა იყოს დამოკიდებული ბინის მესაკუთრის თავნებობაზე. *თანამედროვე სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში, საკუთრებამ თითქოს დაკარგა თავისი ძველი დამოუკიდებლობა და ისე გახდა მიჯაჭვული ვალდებულებით სამართალზე, რომ თითქოს ვალდებულება აფუძნებდეს საკუთრებას და არა პირიქით.* სამოქალაქო კოდექსში სწორედ რომ აღნიშნულ ფასეულობათა ურთიერთობის ისეთი მექანიზმა ჩამოყალიბებული, რომელიც მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველი იქნება<sup>26</sup>.

საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსისათვის უცნობი იყო სამეზობლო სამართალი. თუმცა, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მეზობელთა შორის ურთიერთობები მოუწესრიგებელი იყო. საქმე იმაშია, რომ სამეზობლო ურთიერთობები სხვადასხვა სახის ნორმატიული აქტებითა და ხალხის ცხოვრებაში შემორჩენილი ტრადიციებით წესრიგდებოდა. მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი სამეზობლო სამართლის მოწესრიგების

<sup>26</sup> ბესარიონ ზოიძე, სანიუთო უფლებათა სოციალური ფუნქცია, ჟურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“, თბ., 1997, N4, გვ. 72. იხ. აგრეთვე ამ წიგნის დანართი N1.

შესანიშნავე ნიმუშია. სამეზობლო სამართალი ესაა საკუთრების შინა-არსის ახსნა, იმისი გამოხატულება, რომ საკუთრება შეზღუდულია როგორც ვალდებულებითი უფლებებით, ისე თვით საკუთრებითაც. *სამეზობლო სამართლის მიზანია, მშვიდობა ჩამოაგდოს მეზობელთა შორის ურთიერთობაში.* ქართული კოდექსი ამ შემთხვევაში ძირითადად გერმანული BGB-ს გაეყენებს განიციდის.

*კოდექსის სიახლედ უნდა ჩაითვალოს ის, რომ იგი დაუშვებლად მიიჩნევს საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებას.* 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილი პირდაპირ გვეუბნება, რომ უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი, ისე რომ, გამოყვეთილი არ არის მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. მე მართალია, ზემოთ მოვიტანე სასამართლო პრაქტიკის მაგალითი, როცა სასამართლოს ფართოდ ესმოდა მესაკუთრის უფლებამოსილების ფარგლები, მაგრამ პრაქტიკაში ასევე დაფიქსირებულა შემთხვევა, როდესაც სასამართლოს გამოუყენებია 170-ე მუხლის მეორე ნაწილი და დამქირავებელი დაუტოვებია მესაკუთრის ბინაში, რადგანაც არ ყოფილა სახეზე ამ უკანასკნელის ინტერესების უპირატესობის საფუძველი. უნდა ვიფიქროთ, რომ საკითხის ამდაგვარი გადაწყვეტა უკვე ბევრის მთქმელია უფლების სწორად გაგების აზრით.

*საკუთრების შეძენის დარგში სამოქალაქო კოდექსი გამოირჩევა მთელი რიგი ისეთი სიახლეებით, რაც არათუ ყოფილი საბჭოთა სახელმწიფოებისათვის, არამედ ევროპის ბევრი ქვეყნის სამოქალაქო კოდექსისათვისაც უცნობია. ამ შემთხვევაში მე მხედველობაში მაქვს მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების ადგილი სამოქალაქო კოდექსის სისტემაში.* ეს ფასეულობანი როგორც საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსში, ისე უმეტეს თანამედროვე კოდექსებშიც ვალდებულებითი სამართლის წიგნშია მოთავსებული. დიდი ხნის დისკუსიის შემდეგ გაზიარებულ-მხარდაჭერილ იქნა პროფესორების - *როლფ კნაპერისა* და *ჰელმუტ ჰაინრიხსის* წინადადება. როგორც მოთხოვნის დათმობამ, ისე ვალის გადაკისრებამ ბინა დაიდო სანიეთო სამართალში, კერძოდ, ისინი ჩაითვალა საკუთრების შეძენის სანიეთო სამართლებრივ საშუალებებად. მე ვფიქრობ, რომ ჩვენ სწორად მოვიქვეცით საკითხის ასეთი გადაჭრით.



ფაქტობრივად არც მოთხოვნის დათმობა და არც ვალის გადაკისრება არ ცვლის მხარეთა შორის არსებული ძირითადი ურთიერთობის შინაარსს. იცვლებიან მხოლოდ მოთხოვნისა და ვალის სუბიექტები. თუ მოთხოვნის დათმობა ერთი პირის საკუთრებას წყვეტს ამ მოთხოვნაზე, სამაგიეროდ ამ მოთხოვნის შემძენი იძენს მასზე საკუთრებას. ამიტომ, რომ ამ შემთხვევაში სახეზეა ზანავთო-სამართლებრივი გარიგება.

მრავალბინიან სახლებში ბინის საკუთრების საკითხი სერიოზული დისკუსიის საგანს წარმოადგენდა. თავდაპირველად განზრახული იყო ამ საკითხის მოსაწესრიგებლად ცალკე კანონის მიღება. კიდევ მომზადდა კანონპროექტი, მაგრამ, რადგანაც იგი თავდაყირა აყენებდა საბჭოთა საბინაო სამართალს, არ მოხერხდა მისი მიღება, პროექტმა პარლამენტამდეც კი ვერ მიადწია. თუმცა, რაც მეტი დრო გადიოდა, მით უფრო მტკიცდებოდა აზრი მის სასარგებლოდ. ბოლოს მოვლენები ისე განვითარდა, რომ მიზანშეწონილად ჩაითვალა სამოქალაქო კოდექსში შესულიყო ბინის საკუთრება და ეს ასეც მოხდა. ამ დარგშიც გერმანული სამართლის რეცეპციას ჰქონდა ადგილი, მხედველობაშია გერმანული ბინის კანონი. ბინის საკუთრება ისეა მოწესრიგებული, რომ იგი მეზობელთა მშვიდობიანი ცხოვრების გარანტიებს ქმნის. აქაც ბინის მესაკუთრეთა უფლებების ურთიერთშეზღუდვის მექანიზმი მოქმედებს. პროექტის ავტორებმა გაითვალისწინეს რიგი ისეთი ნორმები, რომლებიც კანონმდებელმა არ გაიზიარა იმის გამო, რომ მათში განსაკუთრებულად ესმებოდა ხაზი საკუთრების სოციალურ ფუნქციას. მე მხოლოდ ერთ შემთხვევას დაეასახელებ. პროექტში გერმანული სამართლის გავლენით შევიდა ნორმა, რომელიც იწვევებოდა, რომ ბინის ამხანაგობას შეემძლო უარი ეთქვა ბინის მესაკუთრისათვის მიეყიდა ბინა ამა თუ იმ პირისათვის, თუკი სახეზე იქნებოდა სამართლებრივად მნიშვნელოვანი საფუძველი. კანონმდებელმა ამ ნორმის დანაწესი საკუთრების უფლების შელახვად მიიჩნია და უარი თქვა მასზე. თუმცა მხარი დაუჭირა 222-ე მუხლს, რომელიც ითვალისწინებს ბინის გასხვისების ვალდებულებას, როცა მესაკუთრე უხეშად არღვევს ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავის მოვალეობებს. გერმანული სამართლისაგან განსხვავებით, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა ჩვენში არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს.

*სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლება მოი-*

ცავს ისეთ ტრადიციულ ინსტიტუტებს, როგორებიცაა აღნაგობის უფლება, სერვიტუტები და უზუფრუქტი. აღნაგობის უფლება 1922 წლის სამოქალაქო კოდექსშიაც არსებობდა. მისი საჭიროება განსაკუთრებით აუცილებელი შეიქნა დღეს, როცა სამოქალაქო კოდექსში შემოდებული იქნა პრინციპი, რითაც მიწის მესაკუთრის კუთვნილებად ითვლება ყველაფერი, რაც კი მიწის შემადგენელ ნაწილს შეადგენს. ამ დანაწესით გამორიცხულია, სახლზე საკუთრების უფლება იქონიო, თუკი მიწა წარმოადგენს სხვის საკუთრებას. აღნაგობის უფლება სწორედაც რომ ამ უხერხულობის დაძლევის ერთ-ერთი მცდელობაა. მართალია, ამ უფლების მქონე პირი სხვის ნაკვეთზე აღმართულ ნაგებობაზე საკუთრებას ვერ იძენს, მაგრამ მესაკუთრის თითქმის ყველა უფლებამოსილება გააჩნია მას. მხედველობაში გვაქვს აღნაგობის უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნების, გაქირავების უფლება (მ.233). უზუფრუქტით დაინტერესება კოდექსის მიღებისთანავე გამოიკვეთა. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ სპეციალური ნორმატიული აქტიც კი მიიღო, რომელშიც აღინიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების არამესაკუთრეთათვის სარგებლობაში გადაცემის ერთ-ერთი ფორმა უზუფრუქტია. რატომღაც ჯერჯერობით ბევრმა როდი შეძლო ამ ინსტიტუტის მნიშვნელობის ბოლომდე გაცნობიერება. უზუფრუქტი უძრავ ნივთებს შეეხება მხოლოდ. კარგი იქნებოდა მოძრავსაც რომ შეეხებოდა იგი. მე აღარაფერს ვიტყვი სერვიტუტებზე. მისი მნიშვნელობა ძველთაგანვე გამოკვეთილი იყო საქართველოში. ძველი ქართული სასამართლო პრაქტიკა უხვად შეიცავს მაგალითებს სერვიტუტებზე.

*სანიეთო სამართალში საკუთრება ასევე განიხილება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება.* მხედველობაშია ისეთი აქცესორული უფლებები, როგორებიცაა გირაენობა და იპოთეკა (მ.254-310). კოდექსის სიახლე ისაა, რომ კრედიტის უზრუნველყოფის ეს სანიეთო სამართლებრივი საშუალებები სანიეთო სამართლის წიგნშია მოთავსებული და არა ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში, როგორც ეს საბჭოთა კოდექსში გირაენობასთან დაკავშირებით იყო ხოლმე. ზოგიერთი ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკა ისევე საბჭოთა ტრადიციების ერთგული რჩება ამ საკითხში. მე ბევრს აღარაფერს ვიტყვი ამ უფლებათა თავისებურებებზე, მხოლოდ იმასღა აღვნიშნავ,

რომ კოდექსის მიღებამდე საქართველოში მოქმედებდა კანონი გირაუნობის შესახებ, რომელშიც პირველად იყო გათვალისწინებული იპოთეკა. სამოქალაქო კოდექსის დებულებანი არსებითად განსხვავებულია უკვე გაუქმებული კანონის დანაწესებისაგან.

#### *IV. საჯარო რეესტრი*

*საჯარო რეესტრი სანიეთო სამართლის ფინალური ნაწილია.* მისი მნიშვნელობა იმაშია, რომ იგი წარმოადგენს უფლებაშემქმნელ ინსტიტუტს. მართალია, მანამდე უფლების აღმოცენების პროცესი ბევრ გზას გაივლის, მაგრამ მისი გაფორმების ფინალი მაინც საჯარო რეესტრშია. ჯერჯერობით საქართველოში არ არსებობს ერთიანი კანონი საჯარო რეესტრზე, არადა ცხოვრება ყოველდღიურად ადასტურებს მის აუცილებლობას. ერთადერთი, რითაც ნაწილობრივ შეიესო ეს ვაკუუმი, არის კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ, მაგრამ მარტო მიწა როდია ის ქონება, რომელიც მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

ძალიან მოკლედ ასე შეიძლება მოეხაზოთ ქართული სანიეთო სამართლის სისტემა. დაწერილებით მას წიგნის ცალკეულ პარაგრაფებში გავეცნობით.

## კ ა რ ი პ ი რ ვ ე ლ ი

### ძონება .

#### §1. ქონების ცნება

ქართული სამოქალაქო კოდექსი ქონებად აღიარებს არა მარტო ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებსაც. რომის სამართლიდან მოკიდებული, პირველი სხეულებრივი ნივთების (res corporales) სახელწოდებითაა ცნობილი, მეორე კი – უსხეულო ნივთების (incorporales) სახელით. ყველა შემთხვევაში, როგორც არ უნდა იყოს ნივთი, ქონებად იგი იქცევა იმ უფლება-მოვალეობათა წყალობით, რომელიც ამ ნივთთანაა დაკავშირებული. შეიძლება ითქვას, რომ ქონება უფლება-მოვალეობათა ერთიანობაცაა.

სამოქალაქო კოდექსი, როგორც ნივთებს, ისე არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, მართალია, ქონების საერთო ცნებაში აერთიანებს, მაგრამ იგი ამით სულაც არ აიგივებს ერთმანეთთან. ნივთების სპეციფიკური თვისებაა მათი სხეულებრიობა, რაც ფიზიკის კანონებიდან გამომდინარეობს. სულერთია, მატერია მყარ მდგომარეობაში იქნება, თხევადში თუ გაზობრივში. თუმცა არიან საგნები, რომლებიც ფიზიკურად, არავითარ მატერიას არ მიეკუთვნებიან და შესაბამისად, არც ნივთებს არ წარმოადგენენ. ასეთებია: სითბო, გამოსხივება. ისინი სასამართლო პრაქტიკაშიც არაა მიჩნეული ნივთებად.

ამიტომაცაა, რომ *ნივთები პიროვნულობას მოკლებული საგნებია*, ფიზიკური აზრით, ადამიანის სხეული მატერიას კი მიეკუთვნება, მაგრამ ნივთს არ წარმოადგენს, რადგანაც იგი არ შეიძლება განვიხილოთ, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი. ამდენად, *ნივთები ბრუნვა-უნარიანი საგნებია*. სამოქალაქო სამართლის სუბიექტებს უნდა შეეძლოთ მათი თავისუფალი,

შეუზღუდავი შეძენა, თუკი ეს აკრძალული არ იქნება კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს. ცოცხალი ადამიანის სხეულს მოცილებული ნაწილები შეიძლება განვიხილოთ როგორც ნივთები, რომელთა ბრუნვა შესაძლებელია. ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობით პირდაპირაა დაშვებული ადამიანის სხეულის წყვილი ორგანოების მიმართ ერთ-ერთის განკარგვის შესაძლებლობა. მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ამის შესახებ არაფერია ნათქვამი, მაგრამ „ადამიანის ორგანოთა გადანერგვის შესახებ“ საქართველოს 2000 წლის 23 თებერვლის კანონი უშვებს ამის შესაძლებლობას.

არც ადამიანის გვამი არ წარმოადგენს ნივთს, ვიდრე იგი განასახიერებს პიროვნებას. მას შემდეგ, რაც გვამი ანატომიის ინსტიტუტში მოთავსდება და მისი ანონიმიზირება მოხდება, ამით იგი კარგავს გარდაცვლილის პიროვნების სამოსელს და ნივთად იქცევა<sup>1</sup>.

*ნივთები პირთა ბატონობას დაქვემდებარებული საგნებია.* სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი პირდაპირ მოითხოვს, რომ შესაძლებელი უნდა იყოს ნივთებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიყეთების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა. ის, რაც ამ ბატონობას მოკლებულია, არ ჩაითვლება ნივთებად. ამიტომაც, რომ ნივთებად ვერ ჩაეთვლით წყალს ზღვასა და მდინარეებში, ატმოსფერულ ჰაერს ღია მდგომარეობაში. იგივე შეიძლება ითქვას ციური სხეულების (ვთქვათ მზე, ვარსკვლავები, მთვარე) შესახებაც.

*ნივთები ნატურით გამიჯნული საგნებია.* პირთა ბატონობის ობიექტი შეიძლება იყოს მხოლოდ ნატურით გამიჯნული საგანი. ამიტომ არ წარმოადგენენ ნივთებს წყალი ზღვასა და მდინარეებში, ატმოსფერული ჰაერი ღია, უსაზღვრო მდგომარეობაში. გაზი და სითხე მაშინ იქცევა ნივთებად, როდესაც ისინი სივრცობრივად შემოფარგლული იქნებიან. ეს კი შესაძლებელია მათი რაიმე საგანში მოთავსების გზით. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, აქ არაა აუცილებელი სივრცობრივად მისი ნატურით გამიჯვნა. არც მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ღობე არ მიჯნავს ნატურით ამ ნაკვეთებს. მხოლოდ საადგილმამულო წიგნში გარკვეული ნომრით შეტანილი ერთიანი

<sup>1</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, 3. neubearbeitete Auflage, Köln, Berlin., 1993, S. 7.

მიწის ნაკვეთი ითვლება ცალკე ნაკვეთად, თუნდაც იგი შედგებოდეს ერთმანეთისაგან გაუმიჯნავი ნაწილებისაგან<sup>2</sup>.

*ნიეთები სხეულებრივად ერთიანი საგნებია.* ეს მათ ფუნქციონალურ ერთიანობას განაპირობებს. როცა დაისძება საკითხი საკუთრების შესახებ, უნდა გაირკვეს სახეზეა მრავალი ნიეთის ერთობა თუ ნიეთების მრავალი შემადგენელი ნაწილის ერთობა. ამას აქვს დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა. სანიმუშოდ ავიღოთ საყვავილე, რომელიც შედგება ქოთნის, მიწისა და ყვავილებისაგან და ავტომობილი, რომელიც შედგება ძარის, საბურავების, ძრავისა და სხვა ნაწილებისაგან. პირველ შემთხვევაში საყვავილის ცალკეულ შემადგენელ ნაწილს ინდივიდუალურად, მათი კავშირის მიუხედავადაც გააჩნია დამოუკიდებელი სარგებლობითი მნიშვნელობა. მეორე შემთხვევაში კი ავტომობილის ყველა შემადგენელ ნაწილს მხოლოდ ერთიანობაში აქვს ფუნქციონალური დატვირთვა. ამ უკანასკნელ ვითარებაში საკუთრება ფუნქციონალური საკუთრებით წარმოსდგება (როგორც ერთ ნიეთზე საკუთრება), მაშინ როცა პირველ შემთხვევაში იგი აღიქმება მრავალი საკუთრებით (როგორც სხვადასხვა ნიეთზე საკუთრება)<sup>3</sup>.

*სპეციალური მოწესრიგების საგანს შეადგენს საჯარო ნიეთები.* მათი სამართლებრივი ხასიათი სამოქალაქო კოდექსით კი არ წესრიგდება, არამედ ცალკეული საჯარო-სამართლებრივი აქტებით. ეს ისეთი ნიეთებია, რომლებიც საჯარო სანიეთო ბატონობის ქვეშაა და საჯარო მიზნებს ემსახურებიან. ძველისაგან განსხვავებით, ამჟამად დამკვიდრებული აზრით, საჯარო ნიეთები ემორჩილებიან კერძო სამართლებრივ რეჟიმს, თუმცა მასზე კერძო საკუთრება დატვირთულია საჯარო-სამართლებრივი ვალდებულებებით. სხვანაირად, საჯარო ნიეთები ბრუნვაში მყოფი სპეციფიკური ნიეთებია, რომლებიც მიუთენებადობის აქტით საჯარო-სამართლებრივ წესებს ექვემდებარება. კიდევ უფრო ზუსტად რომ ვთქვათ, საჯარო ნიეთები დუალისტურ წესრიგს დაქვემდებარებული ნიეთებია<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> იქვე, გვ. 8.

<sup>3</sup> იქვე, გვ. 9.

<sup>4</sup> ლადო ჭანტურია, უძრავი ნიეთების საკუთრება, მეორე გამოცემა, თბ: 2001, გვ. 241-243.

ისტორიულად საჯარო ნიეთების მიმართ სხვადასხვაგვარი მიდგომები არსებობდა. რომის სამართალში ასეთი ნიეთები მოიხსენებოდა „Res publicae“-ს სახელწოდებით და მასში იგულისხმებოდა ის ნიეთები, რომელიც ეკუთვნოდა რომაელ ხალხს და გამიზნული იყო საჯარო გამოყენებისათვის.

ერთ-ერთი ცნობილი თეორიის თანახმად, საჯარო ნიეთები სახელმწიფოს განსაკუთრებული საჯარო უფლების ობიექტებია, რაც განსხვავდება საკუთრების უფლებისგან. იერიנגის მტკიცებით, საჯარო ნიეთებზე სახელმწიფოს აქვს არა საკუთრების უფლება, არამედ მხოლოდ „სუფთა“ („წმინდა“) უზენაესობის უფლება. ამიტომაცაა, რომ აქ არც კერძო სამართალი გვაქვს და არც კერძო საკუთრება. იერიנגის აზრით, არსებობს ადამიანებზე ნიეთების დამორჩილების ორი ფორმა: კერძო საკუთრება და საჯარო სარგებლობა. პირველ შემთხვევაში გვაქვს ინდივიდუალური უფლება, მეორეში კი – საერთო. საჯარო ნიეთების შემთხვევაში სწორედ, რომ საერთო სარგებლობა გვაქვს სახეზე. სხვა პოზიციის თანახმად საჯარო ნიეთების შესაკუთრე სახელმწიფოა<sup>5</sup>. მიუხედავად ამისა, საჯარო-სამართლებრივი თეორია არ უარყოფს ამ ნიეთების მიმართ სამოქალაქო სამართლის გამოყენებას. ჯერ კიდევ რომის სამართალი იცნობდა საჯარო სარგებლობაში არსებული ნიეთების მიმართ (მდინარის სანაპიროები და კერძო გზები) კერძო საკუთრებას. ამასთან, საჯარო (საერთო) სარგებლობა არ მოიცავს ყველა საჯარო ნიეთებს.

საჯარო ნიეთების სახეობანია: საერთო სარგებლობაში არსებული საჯარო ნიეთები, სპეციალური სარგებლობის საჯარო ნიეთები, საჯარო უფლების მქონე დაწესებულებათა სარგებლობაში არსებული ნიეთები, მმართველობის ორგანიზაციებში არსებული საჯარო ნიეთები.

*საერთო სარგებლობაში არსებული საჯარო ნიეთები მიეკუთვნება საჯარო-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე იმყოფება ყველას სარგებლობაში ყოველგვარი სპეციალური ნებართვისა და თანხმობის გარეშე.* ასეთებია: საჯარო გზები (ავტომავისტრადები, გზები, ქუჩები), შიდაწყობები, როგორც სატრანსპორტო გზები, ზღვის სანაპირო, საპატრო სივრცე. ამ ნიეთების თვისება ისაა, რომ მათი გამოყენება უნდა მოხდეს

<sup>5</sup> Н. Г. Карадже – Искров, Публичные вещи, вып. I. Иркутск, 1927, С. 1-13.

საჯარო-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მიზნებისათვის. ამ ნივთების შესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს მათი სარგებლობა. თუმცა, შეიძლება საჯარო ნივთებით სპეციალური სარგებლობაც, რაც ისეთი სარგებლობაა, რომელიც სცილდება საერთო სარგებლობის ფარგლებს. სპეციალურ სარგებლობას მიეკუთვნება საზოგადოებრივ გზებსა და მოედნებზე საეაჭრო ჯიხულების აღმართვა, სარეკლამო მიზნებისათვის მათი გამოყენება და ა.შ. სპეციალურ სარგებლობას, როგორც წესი, სჭირდება სპეციალური ნებართვა. სპეციალური ნებართვა აუცილებელია, როცა სპეციალური გამოყენება ხელშემშლელია საერთო სარგებლობისათვის, ხოლო, თუკი ამას არა აქვს ადგილი, მაშინ ასეთი სარგებლობა გაფორმდება სამოქალაქო სამართლებრივი წესით<sup>6</sup>.

*სპეციალური სარგებლობის საჯარო ნივთები ისეთი ნივთებია, რომელთა გამოყენება ყველას კი არ შეუძლია, არამედ იმას, ვისაც სპეციალური სახელმწიფო აქტის საფუძველზე აქვს ასეთი უფლება.* ესაა ძირითადად წყლები, რომელთა გამოყენებაც ხდება არა სანაოსნოდ, არამედ წყალსამეურნეო მიზნებისათვის. კერძოდ, ესენია: შიდა წყლები, მიწისქვეშა და სანაპიროს წყლები<sup>7</sup>.

საჯარო უფლებების მქონე დაწესებულებათა სარგებლობაში არსებული ნივთები ისეთი ნივთებია, რომელთა გამოყენებაც შეუზღუდავად ყველას კი არ შეუძლია, არამედ მოქალაქეებს სპეციალური მოწმობის საფუძველზე. თვით საჯარო უფლების მქონე დაწესებულებებია: განათლების, ჯანდაცვის თუ სხვა სფეროს დაწესებულებები. დაწესებულებათა სარგებლობაში არსებულ ქონებად ითვლებიან როგორც თვითონ დაწესებულებები (ბიბლიოთეკები, სკოლები, თეატრები, მუზეუმები და ა.შ.), ისე ცალკეული საგნები (წიგნები საჯარო ბიბლიოთეკაში, სურათები მუზეუმში), ასევე წყლით, გაზითა და ელექტროენერგიით მომარაგება. საჯარო უფლებების მქონე დაწესებულებათა საჯარო ნივთების სამართლებრივი მდგომარეობა ძირითადად მოწესრიგებულია კომუნალური სამართლით<sup>8</sup>.

*ცალკე გამოიყოფა მმართველობის ორგანოთა სარგებლობაში არსებული საჯარო ნივთები, რომლებიც განსხვავებით ზემოთ*

<sup>6</sup> ლადო ჭანტურია. უძრავი ნივთების საკუთრება. თბ. 2001, გვ. 245-246.

<sup>7</sup> იქვე. გვ. 247.

<sup>8</sup> იქვე. გვ. 248-249.



განხილული საჯარო ნივთებისაგან, უშუალოდ სახელმწიფო მიზნებს ემსახურებიან და ამ გზით მოქალაქეთა ინტერესებსაც. ამ სახის ნივთებს მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ნაგებობები და სხვა<sup>9</sup>.

*საჯარო ნივთების განსაკუთრებულ ჯგუფს მიეკუთვნებიან წმინდა ნივთები (res sacrae).* ესაა ნივთები, რომლებიც შეწირულია რელიგიური ორგანიზაციებისათვის ღვთის სამსახურად. ამ ნივთების მიზნებს განსაზღვრავენ აღნიშნული ორგანიზაციები. ღვთაებრივი მიზნებითაა ამ ნივთების გამოყენება შემოფარგლული<sup>10</sup>.

თუკი საჯარო ნივთები სამოქალაქო ბრუნვიდან ამოღებულ ნივთებს მიეკუთვნება, არის ნივთები, რომელთა სამოქალაქო ბრუნვა მხოლოდ შეზღუდულია. შეზღუდვის საფუძველი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესები, მოსახლეობის ჯანმრთელობის დაცვა და ა.შ. ასე მაგალითად, სპეციალური ნებართვაა საჭირო იარაღის, ძლიერმოქმედი შხამიანი და ნარკოტიკული ნივთიერებების შესაძენად. ასევე შეზღუდულია საქართველოს ტერიტორიაზე უცხოური ვალუტის მიმოქცევა.

აქვე უნდა ითქვას, რომ ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული სასამართლოს პრაქტიკაში გამოიკვეთა ქონების ფართოდ განმარტების ტენდენცია. ერთ-ერთ საქმეზე, რომელიც შეეხებოდა ბუღალტერიის დარგში დიპლომების ცნობას, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მასთან დაკავშირებული უფლება წარმოადგენს ქონებრივ ფასეულობას და შეიძლება განვიხილოთ, როგორც ქონება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის N1 ოქმის პირველი მუხლის ფარგლებში. სხვა საქმეზე, რომელიც სპირტიანი სასმელებით ვაჭრობის ლიცენზიასთან იყო დაკავშირებული, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ლიცენზიის ჩამორთმევით შელახული ეკონომიკური ინტერესები ჯდება „ქონების“ ცნებაში. ამდენად, სასამართლო ფართოდ განმარტავს „ქონებას“, რომლის მოწესრიგებაც ხდება ევროპული კონვენციით<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> იქვე, გვ. 249-250.

<sup>10</sup> Hans Josef Wieling, Sachenrecht, zweite Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heideberg., 1994, S. 24.

<sup>11</sup> Михаил Лобов, Защита имущественных прав в рамках Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод – Сборник докладов: „Роль конституционных судов в обеспечении права собственности“, М; 2001, С. 120-121.

## §2. ნივთების სახეები: მოძრავი და უძრავი ნივთები.

საბჭოთა სამოქალაქო სამართალი არ იცნობდა ნივთების დაყოფას უძრავ და მოძრავ ნივთებად. სამოქალაქო კოდექსში აღდგენილია ნივთების ამგვარი კლასიკური დაყოფა. *კოდექსი მხოლოდ უძრავი ნივთების ცნებას იძლევა (მ.149) და ამით დუმილით გვამცნობს, რომ მოძრავად უნდა ჩაითვალოს ყველა ის ნივთი, რომელიც არ ითვლება უძრავად.* ასეთ განმარტებას კიდევ შეიცავდა კოდექსის პროექტის ერთ-ერთი ვარიანტი.

მიუხედავად იმისა, რომ ნივთების ფიზიკური ბრუნვა-უნარიანობა კვლავაც რჩება უძრავ-მოძრავად მათი აღიარების მთავარ საფუძვლად, თანამედროვე სამოქალაქო სამართალს გარკვეული კორექტივები შეაქვს ტრადიციულ ცნებებში. საქმე იმაშია, რომ იურიდიული ფიქციის წყალობით სახეებით შესაძლებელია, ფიზიკური აზრით მოძრავი ნივთი ჩავთვალოთ უძრავ ნივთად. საამისოდ აუცილებელია აღნიშნული ნივთი გაფორმდეს საჯარო რეესტრში, როგორც უძრავი ნივთი და ამით მასზე გავრცელდეს უძრავი ქონების სამართლებრივი რეჟიმი. მართალია, ნივთი კვლავაც მოძრავ ნივთად რჩება ფიზიკური აზრით და ასე ასრულებს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას, მაგრამ ნივთი, როგორც უფლება-მოვალეობებით დატვირთული საგანი, განიხილება უძრავად. ცხადია, ეს ფიქცია კანონისმიერი დანაწესია და მას სახელ-შეკრულებო სამართალი ვერ შექმნის. ამ კანონისმიერ ფიქციას საფუძვლად უდევს საჯარო რეესტრის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტები. რადგანაც საჯარო რეესტრში ყველა უფლება არ შეიტანება, ბუნებრივია, კანონით შეიძლება აღნიშნული ფიქციის აუცილებლობა დადგეს იმ მოძრავი ნივთების მიმართ, რომელთაც გააჩნიათ განსაკუთრებული სოციალური ფუნქცია. კონტინენტური ევროპის სამართალში ცნობილია საპაერო და საზღვაო ზომადების უძრავ ნივთებად აღიარების მაგალითები.

უძრავი ნივთების თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ, რადგანაც მას მუდმივად ერთი და იგივე ადგილსამყოფელი აქვს, მისი სამართლებრივი მდგომარეობა განისაზღვრება იმ ქვეყნის კანონებით, სადაც იგი იმყოფება. მოძრავი ნივთები კი გადაადგილება-უნარიანობის გამო, შეიძლება იცვლიდეს თავის სამართლებრივ რეჟიმსაც.

უძრავი ნივთების მუდმივად ერთსა და იმავე ადგილზე ყოფნას ის პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, რომ უფრო ადვილია მასზე უფლების

დასაბუთება, ვიდრე მოძრავე ნივთის მიმართ. რომლის იურიდიული წარსული შეიძლება სივრცეშივე დაიკარგოს<sup>12</sup>. ამას განაპირობებს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების პრეზუმფციის განსხვავებული მოწესრიგება. მოძრავე ნივთების შემთხვევაში, თუ მისი მარტოდენ ფაქტობრივი მფლობელობაა საკმარისი საკუთრების პრეზუმფციისათვის, უძრავი ნივთების დროს ეს ვარაუდი საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს (მ.158, ნ.2). საჯარო რეესტრის ღირებულება იმაშია, რომ იგი იძლევა უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის სტაბილურობის გარანტიას, ამ ნივთების შემქმნთა უფლებების დაცვის გაცილებით მეტ შესაძლებლობებს, ვიდრე ეს მოძრავე ნივთების შემთხვევაშია (მ.185).

უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის წესი განსხვავებულია (მ.183-185) მოძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის წესისაგან (მ.186-197). ამ განსხვავების ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი მათი სოციალური ფუნქციით დატვირთულობის ხარისხშია. ცალკეული უძრავი ნივთების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს და უფლება-მოვალეობათა თვისობრივ სიახლოვეს. მიწის მესაკუთრე ვალდებულია, ისარგებლოს ამ ნაკვეთით და მოძრავე ნივთებისაგან განსხვავებით, ზოგჯერ აქ სარგებლობა არ შეიცავს შესაძლებლობას, არ ისარგებლო ნივთით (მ.170, ნ.3).

როგორც უძრავი, ისე მოძრავე ქონება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა. განსხვავება იმაშია, რომ მოძრავე ქონება გირაუნობის საგანს წარმოადგენს, ხოლო უძრავი – იპოთეკისა.

მოძრავე ნივთების თვისება ისაა, რომ შეიძლება ამ ნივთების დამოუკიდებლად (თვითმოძრავე ნივთები) ან ადამიანის ხელით გადაადგილება მათი ძირითადი დანიშნულებისათვის ვნების მიუყენებლად. როცა მოძრავე ნივთი უძრავის კომპლექსში ჩაერთვება როგორც შემადგენელი ნაწილი, იგი ვიდრე ამ მდგომარეობაშია კარგავს მოძრავე ნივთის თვისებას<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Р. Саватье, Теория Обязательств, М., 1972, С. 58.

<sup>13</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно-практический комментарий/Отв. Ред. Г.Е.Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин, – М., 1996, С. 227.

უძრავი ნივთების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს. ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთან დაკავშირებული ნივთია. აქ მოქმედებს ცნობილი პრინციპი: მიწის ნაკვეთს მიეკუთვნება ის, რაც მიწაზეა და ის, რაც მიწის ქვეშაა. პირველ რიგში აქ იგულისხმება მიწაში არსებული წიაღისეული. როგორც მიწა, ისე წიაღისეული შეიძლება იქცეს მოძრავ ნივთად, თუ მოხდება სივრცობრივად მათი ნატურით გამოჯვანა. წიაღისეული სწორედ რომ მოძრავ ნივთად ქცევის საფუძველზე ასრულებს თავის სამომხმარებლო ფუნქციას. წიაღის გამოყენება-დაცვის სამართლებრივი მდგომარეობა ცალკე კანონით წესრიგდება.

*ტრადიციულად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.* საქართველოში ქვიტიკირის სახლების მშენებლობის ძველი ტრადიცია იმის მაუწყებელია, რომ ჩვენში ასევე ძველადვე უნდა გავრცელებულიყო შენობა-ნაგებობებზე უძრავი ნივთების ცნება. მიწასთან მყარი კავშირი სწორედ რომ ქვიტიკირის სახლებს გააჩნდათ. მყარი კავშირის თანამედროვე დეფინიციას კოდექსის 150-ე მუხლი იძლევა.

რუსულ დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში სერიოზულად დაისვა საკითხი იმის თაობაზე, მშენებარე ობიექტი წარმოადგენს თუ არა უძრავ ქონებას. არის აზრი, რომ რეგისტრაციამდე მშენებარე ობიექტი არ შეიძლება ჩაითვალოს უძრავ ქონებად. ასეთ ობიექტზე, როგორც მოძრავ ნივთთა ერთობლიობაზე, საკუთრების უფლება ეკუთვნის სამშენებლო მასალების პატრონს. სხვა მოსაზრებით, სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, მშენებარე ობიექტი მყარადაა დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან და ისეთ უძრავ ქონებად უნდა განვიხილოთ, რომელსაც არ ჰყავს შესაკუთრე. არც სასამართლო პრაქტიკაში არაა ცალსახა პოზიცია. სასამართლოს აზრით, დაუმთავრებელი ნაგებობა არ შეიძლება ჩაითვალოს უძრავ ქონებად და არც საკუთრების უფლება გვაქვს მასზე. ასეთი უფლება წარმოიშობა მენარდის მიერ შემკვეთზე დაუმთავრებული ნაგებობის გადაცემიდან. ზოგჯერ მენარდე ითვლება დაუმთავრებელი ობიექტის შესაკუთრედ<sup>14</sup>. ბევრი რომ აღარ გავაგრძელოთ, აღნიშნულ საკითხზე რუსულ

<sup>14</sup> Склоцкий К. И. Собственность в гражданском праве, М., 1999, С. 402-411.

სამართალში არაა ერთიანი მიდგომა. ყოველივე ეს იმიტომ მოეაყოლოთ, რომ მსგავსი პრობლემა შეიძლება ჩვენთანაც გაჩნდეს. ეფიქრობთ, ეს შეიძლება ასე გადაწყდეს. ნაგებობა დამთავრებული იქნება, თუ დაუმთავრებელი იმისი საკუთრება იქნება, ვის ნაკვეთხეცაა ეს ნაგებობა. რაც შეეხება იმას იგი უძრავი იქნება თუ მოძრავი, ეს უნდა გადაწყდეს 149-150-ე მუხლების საფუძველზე. აქ არსებითი მნიშვნელობა არ უნდა ჰქონდეს იმას, რა ფორმისაა ნაგებობა, იგი დამთავრებულია თუ დაუმთავრებელი. თუ ზემოთმოტანილ ლოგიკას გავყვებით მაშინ გამოვა, რომ, თუკი შენდება ხუთსართულიანი სახლი, ვიდრე მთლიანად არ აშენდება, მანამდე იგი არ ჩაითვლება უძრავ ქონებად. ასეთი მიდგომა გაართულებს სამოქალაქო ბრუნვას, რომელშიც ფართოდაა ჩაბმული დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობანი.

### §3. ნივთების კლასიფიკაციის სხვა საფუძველები

მოძრავი და უძრავი ნივთები თავის მხრივ შეიძლება ცალკე სახეებად დაიყოს. ქართული სამოქალაქო კოდექსით ეს საკითხი სპეციალურად არაა მოწესრიგებული. რიგი ქვეყნების (შვეიცარია, გერმანია) კანონმდებლობა კი საგანგებოდ ჩერდება მათზე. ყველა შემთხვევაში დაყოფის საფუძველი რომის სამართლიდან მოდის. *პირველ რიგში ასეთად უნდა მივიჩნიოთ შეცვლადი და შეუცვლადი ნივთები.* ისინი ბევრად არაფრით განსხვავდებიან გეაროვნული და ინდივიდუალური ნივთებისაგან, თუმცა მათი გასამიჯნავი ნიშნები მაინც არსებობს. შეცვლად ნივთებს მიეკუთვნება მოძრავი ნივთები, რომელთა ცალკეული ნაწილები სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციების მიხედვით, ხასიათდება განსაკუთრებული ნიშნებით და ამიტომაც მათი შეცვლა შეიძლება მსგავსი სახეობის ნაწილებით<sup>15</sup>. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 91-ე მუხლის მიხედვით, ეს ისეთი ნივთებია, რომლებიც განისაზღვრებიან რაოდენობით, ზომით ან წონით. ასეთებია რაოდენობრივად მასობრივი ნივთები: ფული, ფასიანი ქაღალდები, სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტები. მანქანები შეცვლადი იქნება სერიული გამოშვების

<sup>15</sup> Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV. Das Sachenrecht fünfte Auflage, Bern 1981, S. 85.

შემთხვევაში. შეუცვლად ნივთებს კი მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთები, ინდივიდუალურად დამზადებული ნაკეთობანი, ხელოვნების ნაწარმოები და ა.შ. ამ ნივთების შეუცვლადობას ასევე ბრუნვის ტრადიციები განსაზღვრავს და არა მხარეთა ნება. ამ გამიჯვნას მნიშვნელობა აქვს ვალდებულებით სამართალში. ასე მაგალითად, სესხის ხელშეკრულების ობიექტი შეიძლება იყოს მხოლოდ შეცვლადი ნივთები.

*ნივთები ასევე იყოფა გეაროვნული და ინდივიდუალური ნიშნებით განსაზღვრულ ნივთებად.* თუ შეცვლადი და შეუცვლადი ნივთები ობიექტური ნიშნებით განისაზღვრება, ამ შემთხვევაში სუბიექტური კრიტერიუმია მთავარი და ამდენად, ბრუნვის ტრადიციებზე მითითება არ ხდება. ნაკისრი ვალდებულების ხასიათზეა დამოკიდებული, გეაროვნული იქნება ნივთი თუ ინდივიდუალური. შესრულებაც უნდა მოხდეს იმის მიხედვით, თუ როგორი იქნება ხელშეკრულების საგანი. საქმე იმაშია, რომ, როცა სახეზეა გეაროვნული ნივთი, რომელიც რაოდენობით, ზომით ან წონით განსაზღვრული ნივთებია, ვალდებულება ყოველთვის უნდა შესრულდეს, მაშინ როცა ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთის განადგურება შესრულების შეუძლებლობას განაპირობებს. შეცვლადი ნივთები უმეტესწილად გეაროვნული ნიშნებითაა განსაზღვრული, შეუცვლადი კი – ინდივიდუალური ნიშნებით<sup>16</sup>. შეიძლება ერთი მანქანა, რომელიც სერიული წარმოებისაა, და ამდენად შეცვლადი ნივთია, გაყიდვის შემდეგ იქცეს ინდივიდუალურ ნივთად და პირიქით, როცა ხდება რამდენიმე შეუცვლადი ნივთის მიწოდება, ისინი შეიძლება განისაზღვროს გეაროვნული ნიშნებით<sup>17</sup>.

*მოძრავი ნივთები ასევე იყოფა მოხმარებად და მოუხმარებად ნივთებად.* ნივთების ამგვარი დაყოფა რომის სამართლიდან მოდის და მის საფუძველს შეადგენს არა ნივთების ბუნებითი თვისებები (ამ აზრით ყველა ნივთი მეტ-ნაკლებად მოხმარებადია), არამედ სოციალურ-ეკონომიკური კრიტერიუმი. ამ შემთხვევაში არსებითია ის, ნივთის მოხმარების პროცესში რა მოსდის მის სუბსტანციას. თუკი ნივთის ერთჯერადი მოხმარებით ამ ნივთის სუბსტანციაც ისპობა, ასეთ შემთხვევაში საქმე გეჰონია მოხმარებად

<sup>16</sup> იქვე, გვ. 86.

<sup>17</sup> Г. Дорнгербер, Г. Клейне, Г. Клиндер, М. Пош, Гражданское право Германской Демократической Республики, Общая часть, М., 1957, С. 296.

ნივთთან, ხოლო თუკი ეს სუბსტანცია ხანგრძლივი გამოყენების შედეგად საერთოდ ისპობა, ანდა მცირდება მისი ღირებულება, ასეთ შემთხვევაში სახეზეა მოუხმარებადი ნივთები. ნივთები მოხმარებადი იქნება თუ მოუხმარებადი, ეს ობიექტური კრიტერიუმებით განისაზღვრება. მოხმარებადი ნივთები, როგორც რომის სამართალში იყო მიღებული, მოიხმარება მათი გამოყენებისთანავე. გამოყენება გულისხმობს მათ განადგურებას. მაგალითად, საწვავი, საკვები პროდუქტები გამოყენების პროცესში ისპობიან. მოუხმარებადი ნივთები იქნება მიწა, შენობა-ნაგებობანი, ტანსაცმელი, ავეჯი, მანქანა-დანადგარები და ა.შ.

გერმანული BGB მოხმარებად მიიჩნევს ასევე იმ მოძრავ ნივთებს, რომელთა მოხმარებაც გასხვისებაში მდგომარეობს (§92). საქმე იმაშია, რომ ნივთის პატრონისათვის ამ ნივთის სამომხმარებლო ღირებულება ისპობა არა მარტო ერთჯერადი მოხმარებით, არამედ მისი ერთჯერადი გასხვისებითაც. ფული ამ აზრით მოხმარებადი ნივთია. იყენებდნენ ფულს, ეს ნიშნავს იმას, რომ ხარჯავდნენ მას. მაშასადამე, ფულის პატრონისათვის ისპობა ამ ფულის ღირებულება<sup>18</sup>, ისევე როგორც საკვების მოხმარებით ისპობა მისი ღირებულება. განსხვავება ღირებულებათა მოსპობის გზებშია. ნივთის გასხვისებადობა მოხმარებადობის ნიშნად მიიჩნევა. თუკი ნივთით სარგებლობა გასხვისებით ხდება, მაშინ ეს ნივთი მოხმარებადია, ხოლო თუკი უამისოდ, სხვაგვარი გზით ხდება მისი მოხმარება, ვთქვათ გაქირავებით, მაშინ აქ მოუხმარებადი ნივთია სახეზე. მოკლედ, ნივთის მოხმარებადობა ამ ნივთის შესაყურთესთან მიმართებაში ცნობიერდება, საერთოდ კი, საზოგადოდ შეიძლება ეს ნივთი მოუხმარებადი იყო. მიგვაჩნია, რომ გერმანული სამართლის აღნიშნული დანაწესი გარკვეული გაურკვეველობის წყარო ხდება.

ნივთების ამგვარ დაყოფას მნიშვნელობა აქვს სამოქალაქო ბრუნვისათვის, როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი უფლებებისათვის. ასე მაგალითად, სესხის ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოხმარებადი ნივთი. შეიძლება ვისესხოთ ფქვილი, ფული და არა ავეჯი, რომელიც შეიძლება ვითხოვოთ. ან კიდევ, უზუფრუქტის საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოუხმარებადი ნივთები. ამ თვისებათა გამო მოხმარებადი ნივთები შეცვლადი ნივთებია.

<sup>18</sup> Чезаре Санфилиппо, Курс римского частного права, М., 2000. С. 58.

სხვა სახის ნივთებს გაყოფადი და გაუყოფადი ნივთები წარმოადგენენ. ასეთი კლასიფიკაციის საფუძველს წარმოადგენს ნივთების სამეურნეო დანიშნულება. თუკი ნივთის ცალკეულ ნაწილებად დაყოფის შემთხვევაში თითოეული მათგანი შეინარჩუნებს ამ ნივთისათვის გაყოფამდე დამახასიათებელ ფუნქციას, მაშინ სახეზე იქნება გაყოფადი ნივთი. ასე მაგალითად, თუკი 100 ლიტრა ღვინოს თითოლიტრიან ბოთლებში ჩაეასხამთ, ეს არ შეცვლის არც ერთი მათგანის თვისებას. იგივე შეიძლება ითქვას ფულის თაობაზეც, რომელიც შეიძლება დახურდავდეს და მაინც იგივე ფუნქცია შეასრულოს. ნივთების გარკვეული ჯგუფი სწორედ გაყოფის მემულობით მოიხმარება. როცა საუბარია ნივთების გაყოფადობა-გაუყოფადობაზე აქ მხედველობაშია არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც. უფლება შეიძლება იყოს გაყოფადიც და გაუყოფადიც. გაუყოფადი ნივთების თვისება ისაა, რომ ისინი გაყოფის შემთხვევაში არსებითად ზიანდებიან (მაგალითად, სარკე ან ძვირფასი ქვები), ანდა საერთოდ ნადგურდებიან (მაგალითად, ცხოველი, სურათი, ჭურჭელი)<sup>19</sup>. ერთი შეხედვით ავტომობილი გაყოფადი უნდა იყოს, ვინაიდან მრავალი ათასი ნაწილისაგან შედგება, მაგრამ ეს ასე არაა. ერთი კატეგორიის ნაწილის მოშორებამ შეიძლება ფუნქციონალური თვისება არ დაუკარგოს მას, მაგრამ მნიშვნელოვნად შეამციროს მისი საექსპლოატაციო თვისებები, სხვა ნაწილის მოშორებით კი შეიძლება საერთოდ მოიხლოს მისი ექსპლოატაციის შესაძლებლობა. ერთი შეხედვით გაყოფადი უნდა იყოს გლეხური მეურნეობა, მაგრამ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ კანონი კრძალავს მის გაყოფას. როცა ნივთი გაუყოფადია და იგი რამდენიმე პირის საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, დავის შემთხვევაში ხდება მისი რეალიზაცია და მიღებული საზღაურის განაწილება წილის შესაბამისად. შეიძლება ისეც მოხდეს, რომ ნივთი დარჩეს ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს და სხვების სასარგებლოდ მას დაეკისროს ფულადი კომპენსაცია. ასე რომ ნივთების აღნიშნულ კლასიფიკაციას მნიშვნელობა აქვს ვალდებულებით სამართალში. სწორედ ნივთების სახეობაზეა დამოკიდებული ვალდებულება გაყოფადი იქნება თუ გაუყოფადი<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Berner Kommentar. S. 88.

<sup>20</sup> იქვე, გვ. 58.



#### §4. ნიეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა ნიეთის შემადგენელი ნაწილის ზოგად ცნებას. *დამკვიდრებული პრაქტიკით ნიეთის შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრებისას მხედველობაში მიიღება სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები, ხოლო თუ ასეთი არ არსებობს, თვით ნიეთის სამეურნეო დანიშნულება* ნიეთის შემადგენელ ნაწილად უნდა ჩაითვალოს ის, რაც მიზნობრივად დაკავშირებული მასთან. ასევე საჭიროა, რომ ამ კავშირის უღრმე განვიხილოთ, როგორც ერთიანი ნიეთი. აქედან გამონაკლის რეჟიმს ექვემდებარება მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც ერთიანი მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილად ჩაითვლება მაშინაც, როცა ისინი ერთმანეთთან არ არიან დაკავშირებული ან სხვადასხვა სამეურნეო მიზნებს ემსახურებიან. ასევე ნიეთები, რომლებიც დროებითი მიზნებით არიან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან მასზე სანიუთო უფლების განხორციელების გამო, არ ჩაითვლებიან შემადგენელ ნაწილებად<sup>21</sup>.

როცა ნიეთების კავშირით არ იქმნება ერთიანი ნიეთი, მაშინ შეიძლება ვილაპარაკოთ სხვადასხვა ნიეთებზე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საკუთრების უფლებით. ასე მაგალითად, მას შემდეგ, რაც ავტომობილის ძარას დევამაგრებთ საბურავებს, ჩვენ მივიღებთ ერთიან ნიეთს, რომლის შემადგენელ ნაწილებადაც ჩაითვლება საბურავები. სამაგიეროდ ავტომობილი და „დომკრატი“ განიხილება, როგორც დამოუკიდებელი ნიეთები, რომლებიც არ ქმნიან რაიმე სანიუთოსამართლებრივ ერთიანობას. „დომკრატი“ შემადგენელ ნაწილს კი არ წარმოადგენს, არამედ საკუთონებელია.

ამიტომაცაა აქ ორი საკუთრება, ერთი – ავტომობილზე, მეორე – „დომკრატზე“<sup>22</sup>.

*ნიეთის შემადგენელი ნაწილის თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი ყოველთვის მეორე ნიეთთანაა დაკავშირებული.* ავტომობილის ზამთრის საბურავები, რომლებიც გარაჟშია შენახული საჭირო სარკებლობისათვის, არ წარმოადგენენ შემადგენელ ნაწილებს. ამ შემთხვევაში მთავარი არის ის, თუ ნიეთებს შორის როგორი კავშირია

<sup>21</sup> Л. Эннексерус, Курс Германского гражданского права, Т. 1, полутом 2, М., 1950, С. 28-29.

<sup>22</sup> Hans Josef Wieling, Sachenrecht, S. 24-25.

– მტკიცე თუ სუსტი. ეს კავშირი შეიძლება სხვანაირადაც გამოიხატოს, მაგალითად, კომოდისა და მისი გამოსაწევი უჯრის კავშირი<sup>23</sup>.

ერთი ნივთის შემადგენელი ნაწილი თავის მხრივ შეიძლება შედგებოდეს სხვა შემადგენელი ნაწილებისაგან.

ასე მაგალითად, 150-ე მუხლის მიხედვით, თავად შენობა, რომელიც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, შეიძლება შედგებოდეს სარკმლის, კარებისა თუ სხვა ნივთებისაგან, როგორც შემადგენელი ნაწილებისაგან.

*ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება არა ის, რაც ამ ნივთის არსებას განსაზღვრავს, არამედ ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს.* სხვანაირად, არსებითი შემადგენელი ნაწილის იურიდიული ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული ნივთთან და როგორც წესი, იგი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი. შეუძლებელია შემადგენელი ნაწილის დამოუკიდებელი განკარგვა, მისი გირაოთი დატვირთვა. ეს უნდა მოხდეს მიწასთან ერთად და იგი ურთიერთობის მონაწილეთა ნებაზე არაა დამოკიდებული. თუ ყიდულობ მიწას, ივარაუდება, რომ ყიდულობ ამ მიწასთან დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებს და სხვა არსებით შემადგენელ ნაწილებს. თუკი არსებითი შემადგენელი ნაწილის გამოყოფა მოხდება ნივთისაგან, მაშინ მასზე გაჩნდება დამოუკიდებელი საკუთრების უფლება და განკარგვაცა და დაგირავებაც დამოუკიდებლადევა შესაძლებელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათილია ისეთი სახელშეკრულებო დათქმა, რითაც მხარეს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება მარტოოდენ არსებით შემადგენელ ნაწილებზე. მოკლედ, დამოუკიდებელი სანივთო უფლება არსებით შემადგენელ ნაწილებზე შეუძლებელია, სამაგიეროდ დასაშვებია დამოუკიდებელი ვალდებულებითი უფლებანი. ასე მაგალითად, შეიძლება გაქირავდეს სახლი და ა.შ.

150-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია ის, რისი გამოცალკევებაც შეუძლებელია ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების, ანდა მათი დანიშნულების მოსაპოვის გარეშე. განადგურება გულისხმობს სარგებლიანობის დაკარგვას მისი

---

<sup>23</sup> იქვე. გვ. 25.

სუბსტანციის მოსპობით. მაგალითად, შენობის დანგრევა. წიგნებიდან გვერდების ამოხევა-განადგურება ზიანის მიყენების ტოლფასია.

როცა დანიშნულების მოსპობაზე საუბარი, აქ მხედველობაშია ნიეთის სამეურნეო, მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენების უნარის დაკარგვა როგორც მთლიანად, ისე მნიშვნელოვანი სახით. ასეთად შეიძლება იქცეს როგორც მთლიანი ნიეთი, ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი. სანიმუშოდ ავიღოთ ძველი კომოდის გამოსაწევი უჯრა, რომელიც კომოდისაგან გამოცალკევების შემდეგ კარგავს გამოყენებით დანიშნულებას სუბსტანციის მოსპობის გარეშე<sup>24</sup>. ან კიდევ ავიღოთ ფაბრიკის შენობა თავისი დანადგარებით, რომლებიც ითვლება ფაბრიკის არსებით შემადგენელ ნაწილად. თუკი მათი ერთმანეთისაგან განცალკევებით, როგორც შენობა, ისე დანადგარი დაკარგავს მიზნობრივი გამოყენების უნარიანობას, უნდა ვიფიქროთ, რომ აქაა მათი დანიშნულების მოსპობა. ან კიდევ, საკმარისია ავტომობილს მოვაშროთ ძრავა, რომ როგორც ერთი, ისე მეორე დაკარგავს თავის დანიშნულებას. ძრავა სწორედ რომ სერიული გამოშვების ტექნიკური ნაწილია.

*მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენენ ნიეთები, რომლებიც მყარად არიან დაკავშირებული მიწასთან. მყარად დაკავშირებულად შეიძლება ჩაითვალოს არა მარტო შენობა-ნაგებობანი, არამედ სხვა ნიეთებიც. მყარ კავშირად უნდა მივიჩნიოთ ისეთი კავშირი, როცა მიწის ნაკვეთიდან ნიეთის მოცილება მოითხოვს დიდ ენერგიასა და დანახარჯებს ან იწვევს უთანაზომოდ დიდ დაზიანებას. ამიტომაცაა, რომ ქვითყირის გალავნები, ყრუ ღობეები, არხები, სადრენაჟო თუ სხვა მიწები, როგორც წესი, არსებით შემადგენელ ნაწილებს მიეკუთვნებიან<sup>25</sup>.*

შენობა-ნაგებობა, როგორც მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, როგორც ითქვა, თავად შეიცავს არსებით შემადგენელ ნაწილებს. მართალია, კოდექსი პირდაპირ არაფერს ამბობს ამის შესახებ, მაგრამ 149-ე და 150-ე მუხლთა არსებიდან გამომდინარე, ასეთად მიიჩნევა შენობის ასაგებად გამოყენებული ნიეთები (საამშენებლო მასალები), შენობის კარები, სარკმლის ჩარჩოები და ა.შ. მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილებისაგან განსხვავებით, მყარი კავშირი, როგორც წესი,

<sup>24</sup> იქვე, გვ. 27.

<sup>25</sup> Л. Энекцерус, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 33.

აქ არაა აუცილებელი. საკმარისია, რომ ნიეთი შედიოდეს შენობა-ნაგებობის შემადგენლობაში.

სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ოთახები მიჩნეულია ამ ბინის არსებით შემადგენელ ნაწილებად. სასამართლომ სადავო ბინა მიიჩნია რა საზიარო უფლების ობიექტად, თავის გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ „ბინის თითოეული ოთახი არის ბინის შემადგენელი არსებითი ნაწილი და მათი გამოცალკევება, ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტად გამოყენება შეუძლებელია“ (2001 წლის 9 თებერვლის N35/18-01 გადაწყვეტილება)<sup>26</sup>.

მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად უნდა ჩაითვალოს მასთან დაკავშირებული პროდუქტები, როგორებიცაა ნაყოფი, ბოსტნეული, მარცვლეული კულტურები და ა.შ. რაც შეეხება ნიადაგს, ქვებს, ქვიშას, ხრეშს, ტორფს და ა.შ. ისინი წარმოადგენენ არა არსებით შემადგენელ ნაწილებს, არამედ მიწის ნაკვეთთან ერთად განიხილებიან როგორც ერთიანი ნიეთი, რომელთაგანაც შედგება მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთზე დამდგარი წყალი არის ამ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი<sup>27</sup>.

თესლი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად იქცევა დათესვის მომენტიდან, ხოლო მცენარეულობა დარგვის მომენტიდან.

არ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ნიეთები, რომლებიც მიწასთან დაკავშირებული არიან დროებითი სარგებლობისათვის, გარდამავალი მიზნებისათვის. ასეთებად შეიძლება მიჩნეული იქნენ მიწასთან როგორც მყარი, ისე არამყარი კავშირის მქონე ნიეთები. ასე მაგალითად, არ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად მესაკუთრის მიერ მშენებლობის ადგილზე გაკეთებული ღობე, როგორი სახითაც არ უნდა იყოს იგი მასთან დაკავშირებული. იგივე უნდა ითქვას დროებითი ტიპის ნაგებობებზე, რომლებიც თან ახლავს სახლების მშენებლობის პროცესს. მათ რიცხვს უნდა მიეკუთვნოთ საეაჭრო ჯიბურები, საგამოფენო პავილიონები, ნაყოფის მომცემი მცენარეულობა, რომლებიც გამიზნულია გასაყიდად და დროებით არიან მიწასთან დაკავშირებული<sup>28</sup>.

<sup>26</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი, 2001 წ. თებერვალი, გვ. 124-125.

<sup>27</sup> Hans Josef Wieling, Sachenrecht, S. 29.

<sup>28</sup> იქვე, გვ. 31.

ის რაც არ წარმოადგენს არსებით შემადგენელ ნაწილს, მასზე გავრცელება მოძრავი ნივთების რეჟიმი.

ნივთის არაარსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნებას სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ არაარსებითად უნდა ჩაითვალოს ყველა ის შემადგენელი ნაწილი, რომელიც არაა არსებითი 150-ე მუხლის მიხედვით. არის აზრი, რომ არა-არსებითი შემადგენელი ნაწილი მხოლოდ მოძრავი ნივთების შემადგენელი ნაწილებია. ასეთებად უნდა ჩაითვალოს სერიულად გამოშვებული ტექნიკური მოწყობილობების ადვილად გაცვლადი ნაწილები<sup>29</sup>. სხვათა აზრით, არაარსებით შემადგენელ ნაწილს უძრავი ნივთებიც შეიცავენ. მაგალითად, მიწის ზედაპირის ცალკეული ნაწილი, რომელიც ერთობლიობაში ქმნის მიწის ნაკვეთს, წარმოადგენს მის არაარსებით ნაწილს.

არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი სპეციალურ-უნარიანი ნაწილია. ერთი მხრივ, იგი ნივთის სამეურნეო ერთიანობას ემსახურება და ივარაუდება, რომ ნივთის მიმართ დადებული როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთო გარიგებანი ეხება არაარსებით შემადგენელ ნაწილსაც, მეორე მხრივ კი, შეიძლება, არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი წარმოადგენდეს ცალკე უფლების ობიექტს. ცხადია, ეს შესაძლებელია არა სამართლის ობიექტური ნების, არამედ გარიგების მონაწილეთა ნების საფუძველზე.

## §5. ნივთის საკუთვნებელი

*საკუთვნებელი მთავარი ნივთის საკუთვნებელია. იგი სამართლებრივად დამოუკიდებელი ნივთია და მთავარი ნივთის არც არსებით და არც არაარსებით შემადგენელ ნაწილს არ წარმოადგენს.* საკუთვნებელი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოძრავი ნივთი, მთავარი ნივთი კი შეიძლება იყოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი. ასე მაგალითად, შენობის, როგორც უძრავი ნივთის საკუთვნებელი იქნება იქ არსებული ინვენტარი, მანქანა-დანადგარები, რომლებიც არაა შენობის შემადგენელი ნაწილები და სხვა თვისებებითაც შეიძლება საკუთვნებლად

<sup>29</sup> Л. Энекцерус, დასახელებული ნაშრომი. გვ. 33.

განვიხილოთ. იგივე უნდა ითქვას სასოფლო-სამეურნეო წარმოების იარაღებზე, მუშა-პირუტყვზე, სოფლის მეურნეობის პროდუქციაზე. საკუთნების თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი მთავარ ნივთთან დაკავშირებულია საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რაც გამოიხატება იმაში, რომ საკუთნებელი განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისათვის. ერთიც და მეორეც ერთ მიზანს ემსახურებიან. საჭიროა, რომ მთავარი ნივთისადმი სამსახური არ ატარებდეს გარდამავალ ხასიათს. ამდენად, საკუთნებელი მთავარ ნივთთან დაქვემდებარებულ დამოკიდებულებაშია საერთო სამეურნეო დანიშნულების წყალობით. საკუთნების სამსახურებრივი დამოკიდებულება მთავარი ნივთისადმი გამოიხატება არა იმაში, რომ პირველი შესაძლებელს ხდის მეორით სარგებლობას (ასეთი დამოკიდებულება შემადგენელ ნაწილებს შორისაა), არამედ იმაში, რომ საკუთნებელი ზრდის მთავარი ნივთის სარგებლიანობას, რაც შეიძლება გამოიხატოს სარგებლობის ზნეობრივსა და ესთეტიკურ მხარეში და არა მარტო მატერიალურში. როცა ორი საგანი ისე ემსახურება საერთო მიზანს, რომ იქ არ დგას საკითხი მთავარი ნივთის შესახებ, არც საკუთნებელზე შეიძლება საუბარი. ასეთად მიიჩნევა წყვილი ჩექმები, დანა და ჩანგალი, ჭადრაკის დაფა და ფიგურები და ა.შ.<sup>30</sup> საკუთნებელი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან. ამიტომაცაა, რომ შეიძლება ამა თუ იმ ნივთის საკუთნებელი ფიზიკურად სხვა ნივთთან იყოს დაკავშირებული. საჭიროა აქ ადგილი ჰქონდეს მიზნობრივად გამოკეტილ სივრცობრივ ურთიერთობას, როცა ნივთის საკუთნებლობა ობიექტურად გარეგნულადაც შესაცნობი იქნება. ასე მაგალითად, ელექტროგაყვანილობის ქსელი, ანდა გაზსადენი მილები ითვლება იმ მიწის ნაკვეთის საკუთნებლად, რომელზედაც განლაგებულია ელექტროსადგური ან გაზის ქარხანა. არც გაყვანილობა და არც მილები არ წარმოადგენენ სხვა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს, რომელზედაც ისინი გადიან. ამ აზრით, სხვა მიწის ნაკვეთის საკუთნებლად შეიძლება ჩაითვალოს ასევე მუშობლის ნაკვეთზე აგებული დამხმარე ნაგებობანი. ნივთის საკუთნებლად ცნობისათვის ასევე საჭიროა, რომ იგი ასეთად ითვლებოდეს დაშვებულ შეხედულების მიხედვით. მხედველობაშია სამოქალაქო ბრუნვის

<sup>30</sup> Гамбаров Ю. С. Курс гражданского права, Т. 1, часть общая, С-Петербург, 1911, С. 615.

ტრადიციები. ეს ტრადიციები ჩვენში ახლა ყალიბდება. რიგი ქვეყნების ბრუნვის ტრადიციებით კი ავეჯი არ წარმოადგენს საკუთვნებელს<sup>31</sup>. მაგალითად, მიწის ნაკვეთის საკუთვნებელი იქნება იქ არსებული პირუტყვი, სასუქის მარაგი, თივა და სხვა პროდუქტები, რამდენადაც ისინი მეურნეობასთანაა დაკავშირებული. ამგვარადვე, ფაბრიკის საკუთვნებელი იქნება კასრები, ჭურჭელი, მანქანები, რამდენადაც ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენდნენ მის შემადგენელ ნაწილებს<sup>32</sup>.

*საკუთვნებელი სპეციალურწარმართვის ნივთია.* იგი წარმოადგენს დამოუკიდებელ ნივთს და მთავარ ნივთთან ერთად არ ქმნის რაიმე ნივთობრივ ერთობას. არც მთავარ ნივთთან დაკავშირებული უფლებები ვრცელდება ავტომატურად საკუთვნებელზე. შეიძლება მთავარ ნივთს სხვა შესაკუთრე პყავდეს და საკუთვნებელს კიდევ სხვა<sup>33</sup>. მიუხედავად ამისა, ხშირია შემთხვევები, როცა მთავარ ნივთთან დაკავშირებული, როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობანი საკუთვნებელზეც ვრცელდება. ასე მაგალითად, როცა პირი ვალდებულებას კისრულობს, გაასხვისოს ან დატვირთოს თავისი ნივთი, მაშინ ეს ვალდებულება ვრცელდება საკუთვნებელზეც, თუკი მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არაა გათვალისწინებული (მ.324). ან კიდევ ავიღოთ გამოსყიდვის უფლება, როცა ნაყიდი ნივთი უნდა დაბრუნდეს საკუთვნებელთან ერთად (მ.511). სანივთო გარიგებაში საკუთვნებლის მიმართ რაიმე სპეციალური წესი არ მოქმედებს. საკუთვნებელიც მთავარი ნივთის ბედს იზიარებს. საამისოდ საჭიროა, რომ მთავარი ნივთის შესაკუთრე იმავედროულად საკუთვნებლის შესაკუთრეც იყოს. თუ საკუთვნებლის შესაკუთრე სხვა იქნება და მისი გასხვისება მაინც მოხდება მთავარი ნივთის შესაკუთრის მიერ, მაშინ საკუთვნებლის მფლობელის მიმართ გამოყენებული იქნება ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნის წესები (მ.187). ასე მაგალითად, ა-მ ბ-ს მიჰყიდა მიწის ნაკვეთი საკუთვნებელთან ერთად, რომელიც ეკუთვნოდა გ-ს. ამ შემთხვევაში ბ-ს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროიდან, ხოლო საკუთვნებელზე

<sup>31</sup> Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentare, 49. Aufl. 1990, გვ. 63.

<sup>32</sup> Гамбаров Ю. С. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 617.

<sup>33</sup> Hans Josef Wieling, Sachenrecht, S. 33; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно-практический комментарий. – М., 1996, С. 231.

– მხოლოდ დაუფლების (მფლობელობის) მომენტიდან. ამ შემთხვევაში მოქმედებს წესი, რომლის მიხედვითაც „შემძენი ხდება ნივთის შესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვიესებელი არ იყო ნივთის შესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია“. მართალია, სამოქალაქო კოდექსში პირდაპირ არააფერი ნათქვამი, მაგრამ უნდა ვივარაუდოთ, რომ სერვიტუტის, გრავნობისა და იპოთეკის სანივთო უფლებები საკუთვნებელზედაც გაერცვლება.

მიწის ნაკვეთის საკუთვნებელი რაიმე სპეციალურ წესებს არ ექვემდებარება. მიწასთან კავშირი მას არ აქცევს შემადგენელ ნაწილად. მთავარია, ეს კავშირი ისეთი იყოს, რომ მიწისაგან მისმა მოცილებამ არ გამოიწვიოს სასაქონლო ღირებულების დაკარგვა ან არსებითი დანაკლისი. სხვა შემთხვევაში სახეზე იქნება შემადგენელი ნაწილი.

შეიძლება ითქვას, რომ საკუთვნებელი ხასიათდება ერთი მხრივ დადებითი მომენტით, რითაც იგი ემსახურება შემადგენელ ნაწილს: საკუთვნებელი, მთავარ ნივთთან ერთად ამ გაერთიანებით ქმნის ერთ ნივთს, მეორე მხრივ, მასშია უარყოფითი მომენტი, რითაც იგი განსხვავდება შემადგენელი ნაწილისაგან: საკუთვნებელი მთავარ ნივთთან ისეა დაკავშირებული, რომ არც ერთი მათგანი არ კარგავს დამოუკიდებლობას.

## §6. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნება

ქართული სამოქალაქო კოდექსი იძლევა არა მხოლოდ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა ზოგად განმარტებას, არამედ მათ ცალკეულ სახეობათა დეტალურ მოწესრიგებასაც. *«ამ სიკეთეებს მიეკუთვნება ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება, სხვა პირებს მოსთხოვოს რაიმე (მ.152). არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს ტრადიციულად „უსხეულო ნივთებს“ უწოდებენ. / გარკვეული ობიექტური სამართლებრივი ფორმით გამოიხატება როგორც სხეულებრივი, ისე „უსხეულო ნივთები“. როგორც ერთი, ისე მეორე სამართლებრივ ფასეულობად იქცევა იმის წყალობით, რომ მათ უკან გარკვეული*



პირის უფლებებია გამოკვეთილი. სხეულებრივი ნივთის უკან არსებული უფლებები სწორედ რომ ამ ნივთებზე არსებული უფლებებია და ამ აზრით, ფასეულობას წარმოადგენს საგნის თვით სხეული, იგივე ნივთი. სხვანაირად დგას საკითხი „უსხეულო ნივთების“ ვითარებაში. [ამ შემთხვევაში თვით უფლება და მოთხოვნაა „ნივთი“, ხოლო ის მატერიალიზებული საგანი, რაშიც ისინია გამოხატული, არ წარმოადგენს მათ სხეულს. ასე მაგალითად, ფასიანი ქაღალდი გარკვეული მატერიალიზებული ობიექტია, მაგრამ ვერ ვიტყვით, რომ იგი მასში გამოხატული მოთხოვნის სხეულია. ეს იმიტომ, რომ თვით ფასიანი ქაღალდი თავისი ფიზიკური თვისებით არავითარ სამართლებრივ ფასეულობას არ წარმოადგენს. ფასიანი ქაღალდი რომ უფლების სხეულად მიგვეჩნია, მაშინ აქ სხეულებრივი საგნები გვეჩვენოდა სახეზე! მოკლედ, თუ სხეულებრივი ნივთების უკან არსებული უფლების სამიზნე თვით ეს ნივთებია, უსხეულო ნივთების შემთხვევაში უფლების სამიზნე სრულიად სხვა საგნებია. სხვანაირად, თუ ერთ შემთხვევაში ნივთია უფლების მატარებელი, ვთქვათ, ავტომობილზე საკუთრების უფლებისა, სხვა დროს, თვით არამატერიალური სიკეთე, როგორც უფლება, სანივთო უფლების წყაროა. ასეთი იქნება ლატარიის ბილეთი, რომელსაც მოგების სახით წილად ხვდა ავტომობილი.

*(არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები ემორჩილებიან საკუთრების უფლების ცნებისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს. მათი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ისევეა შესაძლებელი, როგორც სხეულებრივი საგნებისა.)* ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ სხეულებრივი ნივთების ფლობა გაცილებით ადვილია, ვიდრე უსხეულო ნივთებისა. ასე მაგალითად, ნივთი შეიძლება სკივრში შეინახო და ამით გამორიცხო როგორც სხვათა მხრიდან მისი მფლობელობა, ისე სარგებლობა. მაგრამ, გაცილებით ძნელია იგივე სკივრში ჩაეკეტო არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. აქ სხვათა ძალაუფლების უკანონოდ განხორციელების აღბათობა გაცილებით დიდია. ჩვენში საბაზრო ეკონომიკის დამკვიდრების მიმდინარე ეტაპზე ხშირია სამრეწველო საკუთრების უკანონოდ გამოყენების შემთხვევები. სასაქონლო ნიშანთა „ქურდობა“ გაცილებით ძნელად შესამჩნევია, ვიდრე სხეულებრივი ნივთებისა. ერთი სხეულებრივი ნივთი ვერ იქცევა რამდენიმედ, თვით პატრონსაც რომ დარჩეს და სხვებმაც მიითვისონ, ისარგებლონ ამ საგნით. სამაგიეროდ, შესაძლებელია, სასაქონლო ნიშნით ერთდროულად

მესაკუთრეც სარგებლობდეს და მისი კანონიერი თუ უკანონო მფლობელიც. ინტელექტუალური საკუთრების თვისებაც ისაა, რომ არსებობს მისი უსასრულო რეპროდუქციების შესაძლებლობა. ამიტომაცაა, რომ, რამდენადაც დიდია ამ საკუთრების ანონიმური სარგებლობის შესაძლებლობა, იმდენად დიდია მისი არამართლზომიერი სარგებლობის ფარგლები. ეტყობა ამ გარემოებასაც უნდა გამოეწვია დოქტრინაში გავრცელებულიყო დამაფიქრებელი აზრი, რომლის თანახმადაც ინტელექტუალური საკუთრების სამართლის ობიექტებზე აბსოლუტური უფლება თავისებური სახის უფლებაა და ამიტომაც ტერმინ „საკუთრების“ ხმარება მათთან მიმართებაში ჰირობით ხასიათს ატარებს<sup>34</sup>.

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთებს ეხება სამოქალაქო კოდექსის 24-ე თავი, რომელშიც მოწესრიგებულია ფასიანი ქაღალდების ბრუნვიდან წარმოშობილი ვალდებულებანი. კოდექსის ეს ნაწილი უნდა განვიხილოთ, როგორც ზოგადი ნაწილი ფასიანი ქაღალდების შესახებ, თორემ ცალკეული ფასიანი ქაღალდის შესახებ შეიძლება ცალკე კანონიც კი არსებობდეს. ასე მაგალითად, ჩეკისა და თამასუქის შესახებ კანონები სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე შეიქმნა ძალაში. აქციათა სამართლებრივი ბუნება მეწარმეთა შესახებ კანონითაცაა მოწესრიგებული.

სამოქმედოდ შემოღების დღიდან სამოქალაქო კოდექსი ცალკე წიგნსაც კი უთმობდა ისეთ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს, როგორიცაა ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი, რასაც ეუროპული სამართლის ცნობილი სპეციალისტები ქართული კოდექსის ღირსებად მიიჩნევდნენ. სამწუხაროდ, აუხსნელ მიზეზთა გამო, კოდექსში დღეს ინტელექტუალური საკუთრების აზრდილი დარჩა მხოლოდ და იგი შეცვალა ცალკე კანონმა. სამრეწველო ნიმუშებისა და სასაქონლო ნიშნის შესახებ ცალკე ნორმატიული აქტია მიღებული.

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები წარმოადგენენ როგორც ვალდებულებით, ისე სანიეთო-სამართლებრივ ურთიერთობათა ობიექტებს. სასამართლო პრაქტიკაში უნდა გაიმიჯნოს ნიეთებზე უფლება<sup>1</sup> არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებისაგან.

---

<sup>34</sup> თამარ ტალიაშვილი, საქონლის წარმოშობის გეოგრაფიული აღნიშვნის სამართლებრივი დაცვის საფუძვლები. იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატის სამეცნიერო ხარისხის მოსაპოვებლად წარდგენილი დისერტაციის ავტორეფერატი. თბ., 2003, გვ. 20.

კერძო სამართლის განვითარების პირველი ნაბიჯები ზოგჯერ იმასაც იუწყება, რომ სამეწარმეო პრაქტიკაში, იქ, სადაც წილზე უფლებაა, შეცდომით, ნიუთზე უფლება დაუფიქსირებიათ. საკონსტიტუციო სასამართლო ამ საკითხში სწორ პრაქტიკას ამკვიდრებს<sup>35</sup>.

## §7. ნიუთისა და უფლების ნაყოფი

სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა ნაყოფის ზოგად ცნებას. უნდა ვიფიქროთ, რომ ეს ცნება ერთიანია და მისი დაფუძნებისას მთავარია სამეურნეო ხასიათის მოსაზრებანი. *ნაყოფი – ესაა სამეურნეო შემოსავლები, რასაც ნიუთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე იძლევა თავისი დანიშნულებით პირდაპირ (ბუნებრივი ნაყოფი) ან არაპირდაპირ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე (სამოქალაქო, იურიდიული ნაყოფი).* ნაყოფის არსება ნაყოფის მომცემ სიკეთესთან მიმართებაში უნდა დადგინდეს. ის, რაც ნაყოფის მომცემი სიკეთის სამეურნეო დანიშნულების გარეთაა, ვერ ჩაითვლება ნაყოფად<sup>36</sup>. უცხოურ სასამართლო პრაქტიკასა და დოქტრინაში ნაყოფად პირველ რიგში მიჩნეულია ნიუთის ორგანული ნაყოფი, როგორცაა ხილბოსტნეული, პირუტყვის ნამატი, რძე, მატყლი და ა.შ. აუცილებელია, რომ ნაყოფი სწორი სამეურნეო გამოყენების შედეგს წარმოადგენდეს. ნანადირევი, რომელიც მოპოვებულია აკრძალულ დროსა და აკრძალულ ადგილას, ვერ ჩაითვლება ნაყოფად. შემდეგი სახეობა ნაყოფისა არის სამეურნეო შემოსავლები. ესენია: ქვიშის საბადო, სამთო წიაღის, ტორფის დამუშავების შედეგად მიღებული ნაყოფი. აქაც აუცილებელია სწორი სამეურნეო გამოყენების მდგომარეობა. დაბოლოს, ესაა სამოქალაქო ნაყოფი, რომელიც მიიღება ქონების ქირაეზობით და იჯარით, ასევე, ძირითად ვალთან დაკავშირებული პროცენტი.

სამოქალაქო კოდექსით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებს აქ ჩამოთვლილ ნაყოფთა კატეგორიებიდან მიესადაგება ორგანული და სამოქალაქო ნაყოფი. რაც შეეხება სამეურნეო ნაყოფს, იგი

<sup>35</sup> გაზეთი „საქართველოს რესპუბლიკა“, 1998 წ. 17 თებერვალი, N39.

<sup>36</sup> Л. Энкецперус, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 43-44.

გამოკვეთილად არ ჩანს კოდექსში. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ბუნებრივი ნაყოფის თავისებურ სახესთან გვაქვს საქმე<sup>37</sup>.

ბუნებრივი ნაყოფი სამოქალაქო კოდექსის ენაზე ნივთის ნაყოფია. ესაა ნივთის შემოსავალი, ნამატი ანდა უპირატესობა, რასაც ეს ნივთი იძლევა. ნივთის ნაყოფი სწორედ რომ ზემოთ ჩამოთვლილი ორგანული ნაყოფი და სამეურნეო შემოსავალია. ნაყოფად მიიჩნევა მხოლოდ ისეთი სიკეთე, რასაც ნივთი იძლევა ისე, რომ არ ისპობა მისი სუბსტანცია. ამიტომაც, რომ დაკლული ცხოველის ხორცი არ ჩაითვლება ნივთის ნაყოფად. ასევე არ ითვლება ნაყოფად განძი, რომელიც მიწაშია ნაპოვნი<sup>38</sup>.

უფლების ნაყოფია შემოსავალი ან/და უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად. ასე მაგალითად, უზუფრუქტის გაცემა უზუფრუქტუარს უფლებამოსილს ხდის, მიიღოს მისგან ნაყოფიცა და სარგებელიც (მ.245, ნ.3). იგივე უნდა ითქვას იჯარის თაობაზე. როცა მოიჯარეს მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად ეძლევა ნაყოფის მითვისების შესაძლებლობა (მ.581, ნ.1). უფლების ნაყოფი შეიძლება ითქვას, თვით უფლებაა, რაც ნათლად ჩანს პროცენტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებში, როცა კრედიტორს შეუძლია, მოითხოვოს ძირითად ვალთან დაკავშირებული პროცენტი.

ნივთისა და უფლების არაპირდაპირი ნაყოფის მიღება ხდება სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. ზემოთ განხილულ შემთხვევაში უზუფრუქტუარიცა და მოიჯარეც ნაყოფს პირდაპირ დებულობდნენ, მათზე მინიჭებული უფლების საფუძველზე. ნივთის არაპირდაპირ ნაყოფს წარმოადგენს, ვთქვათ, სახლის გაქირავებით მიღებული სარგებელი, ანდა 179-ე მუხლით გათვალისწინებული ფულადი კომპენსაცია, რასაც საზღვრის დამრღვევი მეზობელი უხდის მიწის მესაკუთრეს. უფლების არაპირდაპირი ნაყოფი იქნება პატენტზე ლიცენზიის გაცემის შედეგად მიღებული შემოსავალი<sup>39</sup>.

ნივთისა თუ უფლების ნაყოფის მიღების როგორც ხანგრძლივობა, ისე მისი სიდიდე დამოკიდებულია ამ ნივთისა თუ უფლებაზე არსებული უფლებამოსილების მოქმედების დროსა და სიდიდეზე. უფლებამოსი-

<sup>37</sup> იქვე, გვ. 44-45.

<sup>38</sup> Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentare, 49 Aufl. 1990, S. 64-65.

<sup>39</sup> იქვე, 64-65.

ლების როგორც დრო, ისე სიდიდე შეიძლება განისაზღვროს კანონით ან ხელშეკრულებით.

ნაყოფზე უფლებას იძენს ის პირი, რომელსაც ნივთის ან უფლების მიმართ გააჩნია გარკვეული სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებამოსილებანი. ასეთია უზუფრუქტუარი, კეთილსინდისიერი შემძენი, მოიჯარე და ა.შ. მაგრამ, თუ პირი ვალდებულია, უკან დააბრუნოს ნაყოფი, მაშინ მას უფლება ეძლევა, მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურება, რაც გასწია სამეურნეო საქმიანობის შედეგად. სავსებით შესაძლებელია, რომ პირმა გაცილებით მეტი ხარჯები გასწიოს ნაყოფის მისაღებად, ვიდრე ეს საჭიროა. შეიძლება ისეც მოხდეს, რომ ხარჯებმა გადაფაროს ნივთის ღირებულება. ასეთი ხარჯების რისკის მატარებელი მისი გამწვევი პირია და ცხადია აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებაზე მეტს ვერ მოითხოვს. თუ ნაყოფზე უფლების მქონე მხარე აჭიანურებს საზღაურის გადახდას, მაშინ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს 369-ე მუხლი, რითაც დაშვებულია უარის თქმა ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე.

ნაყოფი შეიძლება უფლებამოსილ პირს დაუბრუნდეს ნატურის სახით, ანდა სარგებლის შესატყვისი ფულადი კომპენსაციის სახით.

## §8. აქცესორული და შეზღუდული უფლებები

*აქცესორულია ისეთი უფლება, რომელიც სხვა უფლებაზეა დამოკიდებული.* კოდექსის ენაზე რომ ვთქვათ, ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს (მ.153, ნ.1). სხვა უფლება მთავარ უფლებას წარმოადგენს. აქცესორული უფლება მასთან შეიძლება დაკავშირებული იყოს სხვადასხვა საფუძველით. ესა თუ ის უფლება, რომ ერთ რომელიმე ურთიერთობაში აქცესორულია, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ სხვა ურთიერთობაშიც იგი აქცესორულად უნდა განვიხილოთ<sup>40</sup>.

<sup>40</sup> Andreas von Tuhr, Der Allgemeine teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, erster Band, Berlin. S. 229-230.

აქცესორულია ისეთი უფლება, რომელიც მთავარი უფლების მიზანს ემსახურება, კერძოდ, მის გაფართოებას ან განმტკიცებას. ამ აზრით, აქცესორულია თავდების მიმართ მოთხოვნა, გირაენობა, იპოთეკა, ასევე მოთხოვნა სახელშეკრულებო ან კანონისმიერ პროცენტზე, სასამართლო დევნის ხარჯებზე, ზიანის ანაზღაურებაზე ბრალეული შეუძლებლობის ან ვადის გადაცილებისათვის, სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოზე, დამატებით ვალდებულებით უფლებებზე ვინდიაციისას<sup>41</sup>.

აქცესორული იქნება ისეთი უფლებებიც, რომლებიც დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთის საკუთრებასთან. აქ მხედველობაშია მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე უფლებები. ისინი მიწის ნაკვეთის ბელს იზიარებენ.

რიგ აქცესორულ უფლებებს არ აქვთ რაიმე დამოუკიდებელი ფასეულობა, მაგალითად, როგორებიცაა საკუთრება საეალო დოკუმენტზე, თავდებობა, გირაენობა. სხვა დამატებითი უფლებები მატერიალურად აფართოებენ მთავარ უფლებებს, როგორიცაა პროცენტი, ავანსი, პირგასამტეხლო<sup>42</sup>.

აქცესორული უფლების მიზნიდან ჩანს, რომ იგი არ წარმოიშობა მთავარი უფლების გარეშე, ასე მაგალითად, პროცენტზე მოთხოვნა მანამაა, ვიდრე არსებობს მთავარი მოთხოვნა. საემარისია შესრულდეს იგი, რომ პროცენტის ზრდაც შეწყდება.

არ შეიძლება აქცესორულად ჩაითვალოს ყველა უფლება, რომელიც კი მეორესთან მჭიდროდაა დაკავშირებული. ასე მაგალითად, ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ნივთის დაზიანებას მოსდევს, მჭიდროდაა დაკავშირებული ნივთის საკუთრებასთან. მესაკუთრეს შეუძლია სულაც ნივთის აღდგენის ნაცვლად მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია და არც კი მოახმაროს იგი ნივთის თავდაპირველ მდგომარეობაში ჩაყენებას. ამიტომაცაა, რომ ნივთის გასხვისებისას ზიანის ანაზღაურება არ ჩაითვლება საკუთრების ipso jure-დ<sup>43</sup>.

*მთავარი უფლების შეწყვეტა იწვევს ისეთი აქცესორული უფლების შეწყვეტას, როგორცაა, მაგალითად, თავდებობა, გირაე-*

<sup>41</sup> იქვე, გვ. 230.

<sup>42</sup> იქვე, გვ. 231.

<sup>43</sup> იქვე, გვ. 232.

ნობა, იპოთეკა და ა.შ. მთავარი და აქცესორული უფლების ურთიერთ-დამოკიდებულება ელინდება მათი გადაცემის პროცესშიაც. აქცესორული უფლება გადაცემისას თან მიჰყვება მთავარ უფლებას. ზოგიერთი მათგანის თაობაზე პირდაპირაა მითითებული კოდექსში. ასე მაგალითად, 267-ე მუხლის პირველი ნაწილი იუწყება, რომ „სხვა პირისათვის მოთხოვნის გადაცემით ამ პირზე (ახალ კრედიტორზე) გადადის გირაენობის უფლებაც“, ხოლო 295-ე მუხლი აღგენს, რომ იპოთეკა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული.“ ყველა აქცესორული უფლების მიმართ არ გვაქვს ასეთი მითითებანი, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ საექსპოზიციო შემთხვევაში, მთავარ უფლებას მიჰყვებიან ისინი. ზოგჯერ შეიძლება მოთხოვნა გადავიდეს აქცესორული უფლების გარეშე. მაგალითად, თუ შეუძლებელია მოთხოვნის გადაცემისას გირაოს გადასვლა, მაშინ ისპობა გირაენობის უფლებაც (მ.267, ნ.3, წ.2). ამას კი მაშინ აქვს ადგილი, როცა დაგირავებული საგანი ისპობა, ნადგურდება, სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს მისი აღდგენისა თუ სხვა ობიექტით შეცვლის ვალდებულებას.

*სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ასევე შეზღუდული უფლების ცნებას. ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისაგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით (მ.153, ნ.2).* აქცესორული უფლებისაგან განსხვავებით, მოცემული უფლება დამოუკიდებელი უფლებაა. შეიძლება, რომ ეს უფლება ემსახურებოდეს რომელიმე მთავარი უფლების უკეთ განხორციელებასაც. მაგალითად, საკუთრების უფლების უკეთ გამოყენებას. შეზღუდული უფლებები შეიძლება იყოს როგორც სანიეთო, ისე ვალდებულებითი. ასეთი იქნება აღნაგობის, სერვიტუტისა და უზუფრუქტის უფლებები. აღნაგობის შემთხვევაში ეს უფლება საკუთრების უფლებიდანაა ნაწარმოები და საკუთრებასვე აწვება ტვირთად. იგივე ითქმის სერვიტუტებზე და ა.შ. ვალდებულებითი უფლებებიდან შეიძლება დავასახელოთ ქირაენობის უფლება, რომელიც საკუთრებიდან იწარმოება და წარმოადგენს საკუთრებისავე სახელშეკრულებო დატვირთვას. იგივე აზრით შეიძლება განვიხილოთ ქვექირაენობა ქირაენობასთან მიმართებაში. ასევე შეიძლება წარმოვიდგინოთ იჯარა და ქირაენობა უზუფრუქტთან მიმართებაში.

შეზღუდული სანიეთო უფლებების თვისება ისაა, რომ ისინი მიჰყვებიან ძირითად უფლებას, როცა მისი შესაკუთრე იცვლება. ასეთი

თვისებით ხასიათდება მხოლოდ ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლება, მაგალითად, ქირაუნობისა.

შეზღუდული სანიეტო უფლებების წარმოშობისათვის საჭიროა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რაც არაა საჭირო ვალდებულებითი უფლებების შემთხვევაში.



# კატო მერტი

## მფლობელობა

### §1. მფლობელობის ცნება

მფლობელობა ისტორიულადაც და ახლანდელ დროშიც სამართლის ერთ-ერთ ყველაზე თავსატეხვ პრობლემას წარმოადგენს. ქართული სამართლის ისტორიკოსთაგან პირველი იე. ჯავახიშვილი იყო, რომელიც დაინტერესდა ამ საკითხით, ძირითადად მისი ეტიმოლოგიით. მისი აზრით, მფლობელობის გამომხატველი უნდა ყოფილიყო ტერმინი „ქონება“, რომელიც იხმარებოდა არა საკუთრების მნიშვნელობით, არამედ დროებითი მფლობელობისა და მქონებლობის აზრით<sup>1</sup>. „ქონება“ უდრიდა რომაულ „*possessio naturalis*“-ს და გერმანულ „*Besitz*“-ს. მფლობელობის ასეთი გაგების ღირსება იმაშია, რომ იგი მფლობელობას კი არ აიგივებს საკუთრებასთან, არამედ მიჯნავს მისგან. ასევე მფლობელობა წარმოდგება არა როგორც ქონების შიშველი ჰყრობის მდგომარეობა, არამედ უფლებებით დატვირთული ფასეულობა. სამართლის ძეგლებიდან დასტურდება, რომ „ქონება“ მფლობელობის აღმნიშვნელია და მის უკან შეიძლება არსებობდეს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი უფლებები.

გარდა „ქონებისა“, მფლობელობის გამოსახატავად გვიანყოფიერადღური ხანიდან გვხვდება ტერმინი „ჭერა“. ხშირად, ერთად, გვერდიგვერდზეა ორივე ტერმინი და თანაც ერთი და იმავე სინამდვილის გამოსახატავად. მფლობელობის აღმნიშვნელი უნდა ყოფილიყო ასევე ტერმინი „ჰყრობა“. მას არ ჰქონია ისეთი გაქანება, როგორც „ჭერას“ და ხშირად ამ უკანასკნელის სინონიმად იყენებდნენ ხოლმე. „ჰყრობა“, როგორც მფლობელობა, ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის,

<sup>1</sup> იე. ჯავახიშვილი, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტ. VII, თბ., 1984, გვ. 294.

განსაკუთრებული ძალაუფლებრივი მდგომარეობის გამოძხატველია. მფლობელობის აზრით გამოიყენებოდა ასევე ტერმინი „ჯდომა“. ნიშანდობლივია ის ფაქტიც, რომ რომაული possessio ეტიმოლოგიურად გამოსულია sedere – ჯდომიდან.

რაც შეეხება საკუთრივ ტერმინ „მფლობელობას“, მასაც ვხვდებით სამართლის ძეგლებში, ხან დამოუკიდებლად და ხან კიდევ ანალოგიური შინაარსის მქონე სხვა ტერმინებთან, ხშირად პერობასთან ერთად.

მიუხედავად მფლობელობის გამოძხატველ ტერმინთა ასეთი სიჭრელისა, ყველა მათგანი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მდგომარეობას ასახავს. მოკლედ, ძველი ქართული სინამდვილე ბევრად ეხმიანება მფლობელობის თანამედროვე ქართულ გაგებას, რომელიც იუწყება, რომ „*მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით*“ (მ.155, ნ.1).

*მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად ორ ნიშანზე დაიყვანება: პირველი - ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა.* აქ იურიდიული ბატონობა ივარაუდება და არ შეიძლება იგი დაეიყვანოთ ნივთის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. ასეც რომ იყოს, შეუძლებელი იქნებოდა ნივთის მიმართ ფიზიკური ბატონობის სრული განხორციელება, ყველა შემთხვევაში ჩვენი ბატონობის ქვეშ მოექცეოდა ის ნივთები, რომელთაც თან დავატარებთ, ხოლო სახლი, რომლიდანაც ეს-ესაა გამოვედით, ამ ბატონობის გარეთ დარჩებოდა. ფაქტობრივი ბატონობის ასეთი გაგება ადამიანთა მოდემის პრიმიტიული მართლშეგნების გამოძახილი იქნებოდა. მფლობელობა არ შეიძლება გაიზომოს ნივთთან სივრცობრივი კავშირ-ურთიერთობით. სავინის ობიექტური თეორია მფლობელობისა სწორედ ამ ხარვეზებით გამოირჩეოდა. თუმცა ასე გულუბრყვილო როდი იყო თანამედროვეთათვის სათაყვანებელი ცივილისტი. იგი ფიქრობდა, რომ თუ არ იქნები ნივთის მფლობელი, სამაგიეროდ იქნები მასზე რაიმე უფლების მატარებელი. მფლობელობაში გამოსატყული ბატონობის ფაქტი ნივთის მიმართ სამართლებრივი ძალაუფლების გამოძხატველია. ამ ძალაუფლების განხორციელება სულაც არაა დამოკიდებული ნივთის ხელთ პერობასთან. შესაკუთრეს შეუძლია თავისი ნივთების მიმართ არსებული უფლებამოსილებანი ყველა შემთხვევაში განახორციელოს, სულ ერთია სად იქნება ეს ნივთები. ამ ბატონობის ხარისხი კი იმაზე იქნება დამოკიდებული, მფლობელობის ქვეშ რა სახის უფლება იძალდება. თუ ეს საკუთრების უფლებაა, ცხადია,

მეტი იქნება ამ ბატონობის ხარისხი, ვიდრე ამას ადგილი ექნება ქირაენობის დროს. ამრიგად, ფაქტობრივი ბატონობა არ არის იდენტური ფიზიკური ბატონობისა. დერნბურგის სიტყვებით, სამართლებრივი წესრიგი სულაც რომ გაუქმდეს, მფლობელობა მაინც დარჩება<sup>2</sup>.

*მეორე ნიშანი, რომელზედაც ასევე იუწყება სამოქალაქო კოდექსი, ესაა ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვება.* აქ ნებითი თეორიისაგან სიახლე იმაშია, რომ არაა აუცილებელი ნება მიზანმიმართული იყოს ქონების საკუთრად ფლობისაკენ. ასე რომ იყოს, მფლობელი მესაკუთრეც უნდა ყოფილიყო. მთავარია, რომ მფლობელობა, იმის მიუხედავად, თუ რა უფლება დგას მის უკან, მოპოვებული იყოს მფლობელის ნების გამოვლენით, ე.ი. მას სურდეს, რომ იყოს მფლობელი. ასე მაგალითად, პირი ყიდულობს ნივთს, დამქირავებელი ქირაობს, მონათხოვე თხოულობს და ა.შ. ყველა შემთხვევაში ისინი მფლობელები ხდებიან თავიანთი ნება-სურვილით. თუკი იძულებით ან მოტყუებით მოხდება ეს, მაშინ შეიძლება საკითხი დაისვას ურთიერთობის გაბათილების შესახებ. იქ, სადაც სუბიექტის ნება არ მონაწილეობს, იქ არც მფლობელობაა. ამიტომაც, რომ პიროვნება, რომელსაც პოლიციელმა მალულად ნარკოტიკული ნივთიერება ჩაუდო ჯიბეში, არ ჩაითვლება მის მფლობელად.

*სამოქალაქო კოდექსის დირსებად უნდა ჩაითვალოს ის, რომ მფლობელობა გამიჯნულია საკუთრებისაგან.* საკუთრება ესაა ნივთზე სრული ბატონობის უფლება, მაშინ როდესაც მფლობელობა თვით ეს ბატონობაა<sup>3</sup>. მფლობელი შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე არამესაკუთრეც. მფლობელობა ფაქტია და ამ ფაქტის უკან შეიძლება იდგეს როგორც სანიეთო, ისე სხვა უფლებები. თუმცა ყველაზე მჭიდრო კავშირი მფლობელობასა და საკუთრებას შორისაა. როგორც რუდოლფ ზომი იტყოდა ზოლმე, საკუთრება ნივთზე იურიდიული ბატონობაა, მფლობელობა კი - ფაქტობრივი<sup>4</sup>. მფლობელობის ცნება ისეთივე დამოკიდებულებაშია საკუთრების ცნებასთან, როგორც ფაქტის ცნება უფლების ცნებასთან. ფეოდალიზმის ხანაში საკუთრება თითქოს

<sup>2</sup> Дернбург Г. Пандекты, Т.1. ч.2. Вещное право, СПб., 1905, С. 2.

<sup>3</sup> Дернбург Г. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 3.

<sup>4</sup> Рудольф Зом, Институции, СПб, 1910. С. 194.

ჩაფლულია, ჩამალულ-ჩაკარგულია მფლობელობაში. სამოქალაქო კოდექსის ავტორებმა ხანგრძლივი დისკუსიის შემდეგ შეძლეს ის, რომ მფლობელობას ცალკე ადგილი დათმობოდა და არ გათქვეფილიყო საკუთრებაში.

მიუხედავად აღნიშნულისა, მფლობელში ყოველთვის მესაკუთრის აჩრდილი იცქირება. ამ საკითხზე ცალკე გავჩერდებით, მაგრამ აქ ზოგიერთ მათგანს შეეგებებით მხოლოდ. მხედველობაში მაქვს ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვა, რაც არსებითად საკუთრების ინტერესებითაა გამოწვეული. რუდოლფ იერინგის თეორიით, უკანონო მფლობელობის დაცვა აუცილებელი ბოროტებაა და იგი ხდება საკუთრების უფლების ინტერესებისათვის. ამიტომაც მფლობელობის დაცვა უნდა მოხდეს იქ, სადაცაა საკუთრების ვარაუდი და უარი უნდა ითქვას იქ, სადაც არაა ასეთი ვარაუდი. ასეთ ვითარებაში დაცვის ქვეშ შეიძლება აღმოჩნდეს უკანონო მფლობელობაც<sup>5</sup>. სამართლის ისტორიკოსთა მიერ დადგენილია, რომ ძველი ქართული სამართალი ცნობდა ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვას, საქართველოში არსებობდა სპეციალური მფლობელობითი დაცვა<sup>6</sup>. უფრო მეტიც, ყოფილა შემთხვევები, როცა უკანონო მფლობელობა კანონიერად ქცეულა.

*ამრიგად, მოქმედ ქართულ სამოქალაქო სამართალში მფლობელობა ისევე განიხილება, როგორც ეს გერმანული სამართლის ოჯახშია მიღებული.* ამით იგი ემიჯნება რომანული სამართლის ქვეყნებს, რომელშიც მფლობელობა შედარებით განსხვავებულ პრინციპებზეა აგებული. ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი დაემყარა რა მფლობელობის საენინსეულ თეორიას, დიდხანს მფლობელებად მხოლოდ მესაკუთრეებს თვლიდა, ხოლო ყველა დანარჩენთ, რომელთაც მესაკუთრისაგან ჰქონდათ ქონება გადაცემული, მიიჩნევა მჭერებად. მათ მხოლოდ 1975 წლიდან შეიძინეს დამოუკიდებელი უფლება მფლობელობით სარჩელზე.

და მაინც სასამართლოების პრაქტიკაში ზოგჯერ არასწორადაა გაგებული საკუთრებისა და მფლობელობის ურთიერთმიმართება.

<sup>5</sup> И. А. Покровский, Основные проблемы гражданского права, СПб, 1917, С. 214.

<sup>6</sup> იაკობ ფუტყარაძე, ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვა ფეოდალურ საქართველოში – „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, წიგნი III, თბ., 1979, გვ. 117.

კერძოდ მფლობელობა უფლებად მოიხსენიება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაში ნათქვამია: „*მას სადავო ბინაზე არა აქვს არც საკუთრებისა და არც მფლობელობის უფლება*“ (2001 წლის 7 თებერვლის 3/52-01 განჩინება)<sup>7</sup>.

## §2. მფლობელობის სახეები

მართალია ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება მფლობელობის კონსტიტუციური ელემენტია, მაგრამ არა ერთადერთი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ეს ბატონობა უნდა ხორციელდებოდეს თავისთვის და არა სხვის სასარგებლოდ. ამიტომაცაა, რომ 155-ე მუხლის მეორე ნაწილით, მფლობელად არ მიიჩნევა პირი, რომელიც ნიუთზე ბატონობას ახორციელებს სხვისთვის, სხვის სასარგებლოდ. მფლობელად ითვლება ის პირი, რომლის სასარგებლოდაც ხორციელდება ნიუთზე ფაქტობრივი ბატონობა. ნიუთზე ფაქტობრივი მებატონე უნდა ჩაითვალოს ამ ნიუთის მჭერად (მპყრობელად), მფლობელის მოსამსახურედ. ამ უკანასკნელს ნიუთის ფლობასთან დაკავშირებით არ გააჩნია დამოუკიდებელი, პირადი ინტერესი. მისი დამოკიდებულება ნიუთისადმი გარეგნულად შესაცნობია და ემყარება მფლობელთან სოციალურ კავშირ-ურთიერთობას, რომელიც შეიძლება ატარებდეს, როგორც საჯარო-სამართლებრივ (მაგალითად, ჯარისკაცის, პოლიციელის მიერ საბრძოლო იარაღის ფლობა), ისე კერძო-სამართლებრივ ხასიათს (მაგალითად, მუშა-მოსამსახურეების მიერ საწარმოში არსებული ნიუთების ფლობა, შინამოსამსახურის ან გამყიდველის მიერ მეპატრონის ნიუთების ფლობა)<sup>8</sup>.

*რადგანაც მჭერი არ ითვლება მფლობელად, ამიტომაც მას არა აქვს მფლობელობითი დაცვის უფლება არც თვით იმათ მიმართ, ვინც ფაქტობრივი ბატონობის უფლება მიანიჭა მას და*

<sup>7</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი, 2001 წელი, თებერვალი, გვ. 118-132.

<sup>8</sup> Burgerliches Gesetzbuch. Mit Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Herausg. von Othmar Jauernig, 8 neubearbeitete Auflage, München, 1997, S. 951.

არც მესამე პირთა მიმართ. თუმცა მას შეუძლია წინ აღუდგეს მესამე პირთა აკრძალულ თვითნებობას. ამ შემთხვევაში გამოიყენება უფლების განხორციელების შესაბამისი ნორმები<sup>9</sup>. უფლებამოსილების მიმნიჭებელს შეუძლია მჭერის მეშვეობით შეიძინოს ახალი მფლობელობა სხვადასხვა ნივთებზე. აქ არა გვაქვს წარმომადგენლობა 103-ე მუხლის აზრით. მაგალითად, საწარმოს თანამშრომელმა საწარმოსათვის შეიძინა აუცილებელი საგნები, ანდა შინამოსამსახურემ სახლის პატრონისათვის პროდუქტები. მართალია, მჭერი ისე გამოიყურება, თითქოს წარმომადგენელი იყოს, მაგრამ სინამდვილეში სახეზეა წარმომადგენლობის სუროგატი<sup>10</sup> და შესაბამისად, უნდა ვიხელმძღვანელოთ სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის წესებით. მფლობელობის შექმნისას მჭერის არაკეთილსინდისიერება აღიქმება როგორც უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირის არაკეთილსინდისიერება და მოსარჩელის წინაშეც თვითონ იქნება პასუხისმგებელი, თუკი მან მჭერის შერჩევისა და მასზე ზედამხედველობის განხორციელების პროცესში არ გამოიჩინა სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი აუცილებელი ყურადღებებიანობა<sup>11</sup>. მჭერსა და უფლებამოსილების მიმნიჭებელს შორის ურთიერთობაში უნდა გამოვიყენოთ 106-ე მუხლის წესები. თუკი უფლებამოსილების მიმნიჭებელი აღმოჩნდება არაკეთილსინდისიერი, მაშინ 106-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღარ გამოიყენება.

სამწუხაროდ, სანკტ-პეტერბურგელი ცივილისტები, რომლებიც უადრესად პოზიტიურად აფასებენ ქართულ სამოქალაქო კოდექსს, რატომღაც ვერ ჩაწვდნენ 155-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსში. მათი აზრით, ქართული სამოქალაქო კოდექსი ჰოლანდიურის მსგავსად ვერ მიჯნავს ერთმანეთისგან მფლობელობასა და ჭერას („პყრობას“) და მფლობელად მიიჩნევს მხოლოდ იმას, ვინც სხვას მიანიჭა ნივთის ფლობის უფლებამოსილება, ხოლო პირდაპირ მფლობელს „პაერში კიდებს“<sup>12</sup>. საქმეც იმაშია, რომ „პაერში ჩამოყიდებული“ პირი 155-ე მუხლის თანახმად, სულაც არაა ნივთის მფლობელი. იგი სწორედ რომ ნივთის მჭერია

<sup>9</sup> იქვე.

<sup>10</sup> Schwab. Prutting. Sachenrecht, 25, Auflage, Verlag C.H. Beck, Munchen, 1994, S. 34.

<sup>11</sup> იქვე, გვ. 34-35.

<sup>12</sup> Гражданский кодекс Грузии. И.В. Елисеев, А.В. Коновалов, предисловия к гражданскому кодексу Грузии, СПб, 2002. С. 20.

(„მპყრობელი“) იმ უბრალო მიზეზის გამო, რომ ნიეთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს სხვა პირის სასარგებლოდ<sup>13</sup>.

155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსში ზოგჯერ არასწორად ხედავენ დაქირავებულს<sup>14</sup>, მაშინ როცა ეს უკანასკნელი, როგორც მფლობელი, 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული მფლობელია.

რადგანაც მფლობელობა ფაქტია, საესებით შესაძლებელია ამ ფაქტის მიმართ ორი სხვადასხვა დონის მფლობელობა, კერძოდ, პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა. ნიეთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომ არაა მასზე ფიზიკური ბატონობის იდენტური, სწორედ ეს იძლევა ორმაგი მფლობელობის შესაძლებლობას. *ნიეთი შეიძლება ან მარტო პირდაპირი მფლობელის ბატონობაში იმყოფებოდეს, ანდა იმავედროულად არაპირდაპირი მფლობელის ბატონობის ქვეშაც.* ასე მაგალითად, თუ მხოლოდ მესაკუთრე ფლობს ნიეთს, აქ მხოლოდ პირდაპირი მფლობელობაა სახეზე. მაგრამ თუ ნიეთის მფლობელობა სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე ხდება, აქ გვექნება როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელობა. თუმცა სამართლებრივი ურთიერთობა შეიძლება იყოს როგორც სანიეთო (უზუფრუქტის, გირავნობის, აღნაგობის და სხვა), ისე ვალდებულებითი (ქირავნობის, იჯარის, თხოვების, მინდობილი საკუთრების და ა.შ.). ამ ურთიერთობაში მესაკუთრე წარმოადგენს ნიეთის არაპირდაპირ მფლობელს, ხოლო უზუფრუქტუარი, მოიჯარე და ა.შ., ამ ნიეთის პირდაპირ მფლობელს. ფაქტობრივი ბატონობაც ამ შემთხვევაში გარკვეულ დროში მოცემული ბატონობაა, რომლის ფარგლებიც თვით მხარეთა შორის ურთიერთობის ხასიათით განისაზღვრება. ასეთ ვითარებაში მესაკუთრის ფაქტობრივი ბატონობა ნაკლები ხარისხის ბატონობა იქნება, ვიდრე მოიჯარისა. საქმეც იმაშია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, ნიეთზე უშუალო ძალაუფლებას, ბატონობას მოიჯარე ახორციელებს ხელშეკრულებით დადგენილ ფარგლებში და

<sup>13</sup> რეველუციამდელ რუსულ სამართალში მფლობელობის შესახებ: ქეთევან ქოჩიაშვილი, მფლობელობა რეველუციამდელ რუსულ სამართალში, ჟურნალი - „სამართალი“, 2002, N11-12, გვ.66-68.

<sup>14</sup> დავით სუხიტაშვილი, შექმნილი ხანდაზმულობის შესახებ, ჟურნალი - „სამართალი“, 1998, N1-2, გვ. 35.

ამიტომაცაა იგი პირდაპირი მფლობელი. შესაკუთრე იმდენად ახორციელებს თავის ძალაუფლებას ნიეთზე, რამდენადაც მან ეს შეიზღუდა აღნიშნული ურთიერთობის დამყარებით. თავისთავად, საკუთრების უფლება ნიეთზე აბსოლუტური სახით ბატონობას გულისხმობს, მაგრამ გარკვეული დროით პირდაპირი მფლობელობის გამო იგი შეზღუდულია. ამ ურთიერთობათა ფარგლებში შესაძლებელია, რომ პირდაპირი მფლობელი, იგივე მოიჯარე, თავად იქცეს არაპირდაპირ მფლობელად, თუკი იგი გამოიყენებს ქვეიჯარით ნიეთის გადაცემის უფლებას. შესაკუთრის ფაქტობრივი ბატონობის გამოვლინება იქნება ის, რომ პირდაპირი მფლობელი მისი თანხმობის გარეშე ამ უფლებით ვერ ისარგებლებს. ყოველივე ამის გამო, შეწყდება თუ არა მხარეთა შორის ურთიერთობა, შეუწყდება მეორე მხარეს პირდაპირი მფლობელობა და პირველის არაპირდაპირი მფლობელობა იქცევა ისევე პირდაპირ მფლობელობად.

*მფლობელობითი კონფლიქტის ვითარებაში უპირატესობა ენიჭება პირდაპირ მფლობელობას. პირდაპირი მფლობელობა დაცულია თვით არაპირდაპირი მფლობელობისაგან. მათი ასეთი დამოკიდებულება სამოქალაქო წესრიგის საფუძველია.* თავისთავად საკუთრების უფლება რომ მეტი უფლებაა, ვიდრე სხვა რომელიმე სანიეთო თუ ვალდებულებითი უფლებანი, კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობაში ვერ გამოდგება მოიჯარის მფლობელობის მიმართ თვითნებობისათვის. აქ უფლებამოსილებათა ფარგლებს კანონისმიერი და სახელმეკრულებო შებოჭვის მექანიზმები განსაზღვრავენ. პირდაპირ მფლობელს უფლება ეძლევა, დამოუკიდებლად დაიცვას თავისი მფლობელობა მესამე პირთა შემოტევებისაგან, ეს იქნება ვინდიაკციაზე უფლება თუ ნეგატორულ მოთხოვნაზე უფლება. მაგრამ მისი ეს მდგომარეობა ხელფეხშებორკილს როდი ხდის არაპირდაპირ მფლობელს. მას ასევე დამოუკიდებლად შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის დაცვა. ოღონდ, ეს უნდა მოხდეს მას შემდეგ, როდესაც პირდაპირი მფლობელი არ გამოიყენებს მასზე მინიჭებულ უფლებას ან უძლური აღმოჩნდება დაიცვას საკუთარი მფლობელობა.

სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობის სამართლებრივი დანაწევრების ორ შემთხვევას იცნობს. პირველს მიეკუთვნება 155-ე მუხლის მესამე ნაწილში განხილული შემთხვევა, როდესაც ერთ საგანზე არსებობს პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა. მეორე შემთხვევა ამ მუხლის მეოთხე ნაწილითაა გათვალისწინებული, როცა ერთ



ნიეთს რამდენიმე პირი ფლობს ერთდროულად. მათ შორის განსხვავება იმაშია, რომ თუ პირველ შემთხვევაში ორსაფეხურიანი დაყოფა გვაქვს მფლობელობისა, მეორე შემთხვევაში თანამფლობელთა ფაქტობრივი ბატონობის მდგომარეობა ერთსაფეხურიანია, ან პირდაპირი მფლობელები არიან თანამფლობელები, ან კიდევ არაპირდაპირი მფლობელები. თანამფლობელობა შეიძლება იყოს მარტივი, როცა ყოველ თანამფლობელს აქვს სანიეთო ძალაუფლება, რასაც სხვებმა ანგარიში უნდა გაუწიონ<sup>15</sup>. მაგალითად, სახლის საერთო სამრეცხაოზე ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს ყველა დამქირავებელი. იგივე ითქმის სახლის საერთო სარგებლობის სხვა ობიექტებზეც, მეუღლეთა თანამფლობელობაზე ბინაში არსებული სიკეთეების მიმართ, რითაც ისინი ერთად სარგებლობენ. კვალიფიციური (კოლექტიური) თანამფლობელობისას, ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა მხოლოდ კოლექტიურადაა შესაძლებელი და ამდენად, იგი საერთო ხელშია. მაგალითად, როცა არაპირდაპირი მფლობელი ახორციელებს მფლობელობას რამდენიმე პირდაპირი მფლობელისათვის, ან კიდევ მჭერი ფლობს ნიეთს მრავალი უფლებამოსილი პირისათვის ერთად<sup>16</sup>.

მარტივი თანამფლობელობის მდგომარეობას კარგად შეესაბამება საერთო თანაზიარი საკუთრება. ხოლო კვალიფიციურისას კი – წილადი საკუთრება.

155-ე მუხლის მეხუთე ნაწილში გატარებული აზრი შეესაბამება საერთო წილად საკუთრებას. ისევე, როგორც ყოველი მესაკუთრე საერთო ნიეთის მასზედ კუთვნილი ნაწილის მესაკუთრეა, შესაბამისად მისი მფლობელობა, იგივე ფაქტობრივი ძალაუფლება, მხოლოდ ამ ნაწილზე ვრცელდება. ერთი ნიეთის ნაწილებს შეიძლება ფლობდნენ არამესაკუთრეებიც. შეიძლება, ერთსა და იმავე საგანზე ადგილი ჰქონდეს როგორც თანამფლობელობას, ისე ნაწილების მფლობელობას. ასე მაგალითად, მრავალბინიანი სახლი შეიძლება განვიხილოთ ისეთ ობიექტად, რომელშიც საერთო სარგებლობის საგნებზე თანამფლობელობაა, ხოლო ინდივიდუალური სარგებლობის საგნებზე მფლობელობა ამ სახლის ნაწილებზე მფლობელობაა. ნაწილების მფლობელობის

<sup>15</sup> Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch (kommentare), 49 Aufl. München, 1990, S. 1023.

<sup>16</sup> იქვე, გვ. 955-956.

სიდიდე განსაზღვრავს არა თანამფლობელის ფაქტობრივი ბატონობის ფარგლებს, რაც პრაქტიკულად შეუძლებელია, არამედ თანამფლობელის ეკონომიკური მოცულობას სხვა თანამფლობელთა წინაშე.

### §3. მფლობელობის შეწყვეტა. მფლობელობის მემკვიდრეობა

*მფლობელობის შეწყვეტაში იგულისხმება ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის შეწყვეტა*, იმის მიუხედავად, თუ როგორია მფლობელობაზე უფლების ხანგრძლივობა. სხვანაირად რომ ვთქვათ, მფლობელობა ყოველთვის არ წყდება მასზე უფლების დასრულებისთანავე. ასე მაგალითად, დამქირავებელი, რომელიც ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მართალია, უკანონოდ რჩება ბინაში, მაინც ბინის მფლობელად ივარაუდება<sup>17</sup>.

მფლობელობა შეიძლება შეწყდეს როგორც თავისუფლად, პირის ნების გამოვლენის საფუძველზე, ისე უიმისოდაც. თავისუფალი იქნება მფლობელობის შეწყვეტა, როცა პირი ნივთის გასხვისებით ან მასზე უფლების მიტოვების გზით (მ.190, ნ.2) უარს იტყვის ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობაზე. თუკი სახეზეა ერთდროულად პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა, მაშინ არაპირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტა ყოველთვის არ იწვევს პირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტას. ასე მაგალითად, ბინის დამქირავებელი ახალი მესაკუთრის დროსაც ისევ პირდაპირ მფლობელად რჩება, ხოლო თავად ახალი მესაკუთრე იძენს არაპირდაპირ მფლობელობას, რომელიც ნივთის გასხვისების გამო შეუწყდა თავდაპირველ მესაკუთრეს. მფლობელობა შეიძლება შეწყდეს მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდაც. ასე მაგალითად, როცა იგი კარგავს ნივთს ან პარავენ, ცხადია, ამ ნივთის მპოვნელი ან ქურდი იქნება მისი მფლობელი. აქ მხოლოდ მფლობელობა წყდება და არა მის უკან არსებული უფლება, რაც მფლობელობის აღდგენის საფუძველს წარმოადგენს.

გარდამავალი ხასიათის წინააღმდეგობანი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებისას არ უნდა იწვევდეს მფლობელობის

<sup>17</sup> Schwab. Prutting, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 29.

შეწყვეტას. ასე მაგალითად, შვეებულებისას დროებით ბინის მიტოვება არ ნიშნავს მფლობელობაზე უარის თქმას<sup>18</sup>.

სასამართლოების პრაქტიკაში გამოიყენება ერთმანეთისაგან მფლობელობის შეწყვეტის საფუძვლები მოძრავ და უძრავ ნივთებზე. ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაში ითქვა: „შპს „გუმბათის“ მხრივ ქვესადგურის რამდენიმე წლით მიტოვება არ ნიშნავს მასზე მფლობელობის შეწყვეტას, რადგან, ჯერ ერთი, ქვესადგური არ მიეკუთვნება მოძრავ ნივთს კატეგორიას, იგი ნაკვებობაა, მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და უძრავ ქონებას წარმოადგენს და მეორეც, მიტოვებით ქვესადგური მისი საკუთრებიდან მაინც არ გამოსულა, რადგან უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაკარგვა მიტოვებით არ ხდება. უფლების მიტოვებით საკუთრების უფლება, აქედან გამომდინარე მფლობელობაც, შეიძლება დაეკარგოს მოძრავ ნივთზე. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება განსაზღვრულია სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლით. მოცემულ შემთხვევაში შპს „გუმბათს“ ამ წესის დაცვით არ მიუტოვებია საკუთრება და, ცხადია, სადაეო ქვესადგურიც მის მფლობელობაში იყო“ (2001 წლის 8 აგვისტო N3/571-01 განჩინება)<sup>19</sup>.

როგორც წესი, ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობა მფლობელის გარდაცვალებით წყდება და ამ აზრით, იგი გადაუცემადია. ასეთ ვითარებაში, რომ არაა 157-ე მუხლის დანაწესი, სამკვიდრო მფლობელობით დაცვას მოკლებული იქნებოდა<sup>20</sup>. ამიტომაცაა, რომ მოცემული მუხლის ძალით, მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან. ივარაუდება, რომ ამ შემთხვევაში მემკვიდრეობადია მფლობელობა როგორც ფაქტი და ამ ფაქტის უკან არსებული უფლებანი, რაც შეიძლება იყოს როგორც საკუთრების, ისე სხვა უფლება. მთავარია, თვით უფლება იყოს მემკვიდრეობით გადაცემადი. 157-ე მუხლის საფუძველზე, მემკვიდრეთა მფლობელობა არაა 155-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მფლობელობა, არამედ ესაა მფლობელობა სანიუთო ბატონობის

<sup>18</sup> Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 952.

<sup>19</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, 2001 წელი, ნოემბერი, გვ. 1288-1289.

<sup>20</sup> Palandt, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 952.

და ნების გარეშე. აქ მფლობელობის შექმნა არაა დამოკიდებული იმაზე, მან იცის თუ არა თავისი მემკვიდრეობითი მდგომარეობის, სამკვიდრო ქონების ოდენობის, ანდა იმის შესახებ, რომ ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობა შელახულია. კოდექსი ამ შემთხვევაში ამოდის მფლობელობის საჯაროობის ფუნქციიდან, რომლის მიხედვითაც მფლობელობა დაცულია ყოველგვარი თვითნებობისაგან<sup>21</sup>. მას შემდეგ, რაც მემკვიდრე-მფლობელი მოიპოვებს ფაქტობრივი ბატონობის უფლებას, 155-ე მუხლით იგი უკვე მფლობელად იქცევა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მფლობელობა პირის სუბიექტურ ნებას ეფუძნება, განსხვავებით ზემოთ განხილული მერყევი მდგომარეობისა, როცა სამართლის ობიექტური ნებით სავარაუდო მემკვიდრეა ცნობილი მფლობელად. ერთადერთი მიზანი ამ ფიქციისა ისაა, რომ ვიდრე მოხდებოდეს სამკვიდროს მიღება, მანამდე შენარჩუნებული იქნეს მემკვიდრის მიერ დატოვებული მდგომარეობა და აღიკვეთოს სამემკვიდრო უფლების ხელყოფა. მოცემული მუხლის ეს დაცვითი ფუნქცია მემკვიდრე-მფლობელთა ინტერესებზეა მთლიანად აგებული.

ამდენად, მემკვიდრე ითვლება სამკვიდრო მასის მფლობელად სამკვიდროს განსნის მომენტიდან, თუნდაც მან არ იცოდეს ამის შესახებ.

#### §4. მფლობელობა, როგორც საკუთრების ვარაუდი

*ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე* (მ.158, ნ.1). კოდექსის ამ დებულებას დიდი ხნის ისტორია გააჩნია. თავდაპირველად გამოიკვეთა ნივთის ხელთპყრობის, ჭერის მდგომარეობა. რაც უფრო დიდხანს გრძელდებოდა ეს ურთიერთობა, მით უფრო ძლიერდებოდა ადამიანში იმის შეგნება, რომ მისია ყველაფერი, რაც მას ხელთ უპყრია. ნივთზე უბრალოდ ჭერის მდგომარეობა თანდათანობით საკუთრების უფლების სამოსელში ეხვეოდა. ნივთის პყრობა და ჭერა მასზე საკუთრების გაფორმებით მფლობელობად იქცა. ასე თანდათანობით ერთადერთ მფლობელად მხოლოდ მესაკუთრე გამოიკვეთა. დებულების სახით ეს ასე შეიძლება ითქვას: „ნივთის მფლობელი

<sup>21</sup> Schwab. Prutting, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 36.

მისი მესაკუთრეა“. სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებამ ხელი შეუწყო ამ აქსიომის ვარაუდად ქცევას. ეს მაშინ მოხდა, როცა მფლობელად ცნობის უფლება მოიპოვეს ვალდებულებით თუ სხვა სანივთო უფლებათა მატარებელმა პირებმა (როგორებიცაა: დამქირავებელი, მოიჯარე, უზუფრუქტუარი და ა.შ.).

158-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი, ბუნებრივია, იმ შემთხვევებს ასახავს, როცა ბრუნვის მონაწილეთათვის უცნობია მფლობელობის უკან არსებული უფლება. როცა ცნობილია, რომ ჩვენ წინაშე მყოფი მფლობელი ნივთის დამქირავებელია, ცხადია, ვარაუდისათვის ადგილი აღარ რჩება. მაგრამ ხშირ შემთხვევაში ჩვენთვის უცნობია მფლობელის უფლებები. ამ დროს სამართლებრივი წესრიგი ჩვენგან მოითხოვს დავეყრდნოთ მფლობელის კეთილსინდისიერებას და იგი მივიღოთ როგორც ნივთის მესაკუთრე. ბრუნვის მონაწილეთა ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება ხელს უწყობს ამ ბრუნვის როგორც სიმყარეს, ისე სიმარტივეს. საკმარისი იქნება ხელი ავიდოთ ამ ვარაუდზე, რომ შეიძლება მთელი სამოქალაქო ბრუნვა თავდაყირა დადგეს და შეიქმნას ქაოსური მდგომარეობა. ასეთ ვითარებაში ნივთის ყიდვისას გამყიდველი ვალდებული იქნებოდა, ემტკიცებინა თავისი საკუთრების უფლება გასაყიდ ნივთზე, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების იქნებოდა ნივთი. საბჭოთა სამოქალაქო სამართალში ამის რეციდივებს კიდევ კქონდა ადგილი. ბრუნვის მონაწილეს უნდა შეეხედოთ არა როგორც არაკეთილსინდისიერ მხარეს, არამედ როგორც კეთილსინდისიერ სუბიექტს. ცხადია, როცა მყიდველისათვის ცნობილია ან შეეძლო სცოდნოდა, რომ მფლობელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, ასეთ შემთხვევაში გარიგების ბათილობის უარყოფითი შედეგები მის მიმართაც გამოიყენება. მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდზე მიგვანიშნებს ამ ტერმინის ყოფით ცხოვრებაში სარგებლობის ტრადიციაც. როცა ვიყენებთ გამოთქმას: „სახლის მფლობელები“, „ავტომობილის მფლობელები“, უპირატესად მასში ასოცირებულია მესაკუთრე.

მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდი მისი უკეთესი დაცვის გარანტიაცაა. შეიძლება მფლობელი არც იყოს მესაკუთრე, მაგრამ ყველა შემთხვევაში, პირდაპირ თუ არაპირდაპირ, ჩვენ საკუთრების უფლებას ვიცავთ. ამ ვარაუდის ძალით, მფლობელობა დაცვის საგანი ხდება იმის მიუხედავად, სამართლებრივ საფუძველს ემყარება იგი თუ არა. რახან მფლობელობა ნივთზე ბატონობის ფაქტია, პირველ

რიგში ჩვენ ფაქტის დაცვას ვახდენთ, რამეთუ მასხეა შემდგომ დამოყიდებული ამ ფაქტის უკან არსებული უფლების დაცვა.

ხშირად პირი დარწმუნებულია, რომ იგი ნიეთის მესაკუთრეა. სინამდვილეში ეს ასე არაა და ცდომილებაში მყოფმა შეიძლება სხეაც შეაცდინოს. ამიტომაცაა, რომ დასაუღეთის განეითარებულ ქვეყნებში მთელი ძალისხმევა იქითეენაა მიმართული, რომ მფლობელი მესაკუთრედ არამართო ივარაუდებოდეს, არამედ რაც შეიძლება მალე იქცეს იგი მესაკუთრედ<sup>22</sup>.

*მფლობელში მესაკუთრის ვარაუდი დაშეებულია მხოლოდ მოძრავი ნიეთების მიმართ. ეს წესი არ გამოიყენება იმ ნიეთების მიმართ, რომელთა მესაკუთრე საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს. ასეთი ნიეთები კი უძრავი ნიეთებია. ეს განსხეევა განპირობებულია მოძრავ და უძრავ ნიეთებზე საკუთრების წარმოშობის განსხეევაებული რეეიებით. თუ მოძრავი ნიეთების შეძენისათვის საკმარისია ნიეთის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში მართოდენ გადაცემის ფაქტი, უძრავი ნიეთი შეიძინება მხოლოდ მისი საჯარო რეესტრში რეესტრაციის გზით. მოძრავი ნიეთის შემძენს ამ შემთხეევაში, თუ არა კონტრაქტის კეთილსინდისიერებისადმი მინდობა, სხეა სამართლებრივი გზა მფლობელის მესაკუთრეობის შემოწმებისა არ გააჩნია და ეს გამოწეეულია, როგორც ითქეა, სამოქალაქო ბრუნეის სიმყარისა და სიმართეის ინტერესებით. ცხადია, კერძო ინიციატიეა მან შეიძლება კიდეც გამოიჩინოს, მაგრამ ამით შეიძლება ვერც მოხერხდეს ნიეთზე საკუთრების უფლების დამტკიცება იმის გამო, რომ ეს უფლება არ მოითხოვდა სათანადო საბუთში გაფორმებას. თუკი მე ეყიდი როიალს, თუ არა ჩემი კეთილსინდისიერება, სხეა რა მტკიცებულება მექნება, დავარწმუნო მეიდეელი, რომ მე ვარ მისი მესაკუთრე. შეიძლება მოწმისათვის მიმემართა, საამისოდ, მაგრამ ხომ შეიძლება არ იყოს ასეთი მოწმე. ასეც რომ არ იყოს, განა აუცილებლად უნდა იცოდეს ვინმემ რა ნიეთებს ვფლობ მე. ამიტომაცაა, რომ მფლობელისათვის კეთილსინდისიერება საკუთრების ვარაუდთან დაკავშირებით ბრუნეის*

---

<sup>22</sup> Ferre Phillipe Simler, „les biens, Paris, Ed Dallor, 1992, p. 48 (ეს ნაშრომი დამოწმებულია გიორგი გეიშიანის სტატიიდან: „მფლობელობისა და საკუთრების უფლების ადგილი სანიეთო სამართალში. – ჟურნალი: „სამართალი“, 1998, N1-2, გვ. 41).

პრინციპია, ხოლო მისი არაკეთილსინდისიერება, ამ ბრუნვისათვის დამახასიათებელი ნორმალური რისკი. რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, აქ მეტი შესაძლებლობაა, რომ ნივთის შემქმნმა არ დაუშვას შეცდომა, მას ადვილად შეუძლია შეამოწმოს ნივთზე ფაქტობრივი მებატონის მდგომარეობა. რახან უძრავ ნივთებზე უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული, ნებისმიერ პირს შეუძლია გაეცნოს ამ რეესტრაციის ფაქტს და დარწმუნდეს თუ რა უფლება დგას ნივთის ფაქტობრივი მებატონის, ვთქვათ, ბინაში მცხოვრების უკან. მაგრამ ხომ შეიძლება რეესტრის ჩანაწერი აღმოჩნდეს არასწორი. ცხადია, ასეც შეიძლება მოხდეს, მაგრამ შემძენი აქ არაფერ შუაში იქნებოდა. შემძენმა იცის, რომ სამოქალაქო კოდექსის ძალით მას შეუძლია ენდოს რეესტრის მონაცემებს, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა ხოლმე მოძრავი ნივთის მფლობელთან მიმართებაში. ამიტომაც რომ, თუ არა შემძენის მხრიდან არაკეთილსინდისიერება, ყველა შემთხვევაში მისი ინტერესებიდან გამომდინარე, ნივთის გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეესტრირებული საჯარო რეესტრში (მ.185). ამდენად, ასეთ ვითარებაში ბრუნვაში არსებული წესრიგი იცავს შემძენს რეესტრში არსებული ხარვეზებისაგან.

მარტივად რომ ვთქვათ, ერთ შემთხვევაში, როცა სახეზეა მოძრავი ნივთი, ბრუნვის ინტერესები გვაიძულებს ვენდოთ მის მფლობელს, სხვა დროს კი, როცა უძრავი ნივთები გვაქვს, ისევე ბრუნვის ინტერესები მოითხოვს, მფლობელისადმი ნდობა საჯარო რეესტრიდან მომდინარეობდეს. მოძრავი და უძრავი ნივთების ამ განსხვავებული რეჟიმის გაუთვალისწინებლობამ ბრუნვის მონაწილეები შეიძლება მძიმე მდგომარეობაში ჩააყენოს. საბჭოთა სასამართლო პრაქტიკაში ხშირი იყო თადლითობის შემთხვევები, როცა უძრავი ნივთების ფაქტობრივი მებატონე მყიდველს მესაკუთრედ უცენია, როცა ეს უკანასკნელი სინამდვილეში არ იყო მისი მესაკუთრე. საჯარო რეესტრი სხვა ურთიერთობებშიაც სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე-სტაბილურობის გარანტი გახდება.

158-ე მუხლის მეორე ნაწილის მეორე წინადადება მოძრავი ნივთების საკუთრებას ეხება. რადგანაც აღიარებულია, რომ ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მფლობელობას მოკლებული ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე უკვე „აღარაა“ მესაკუთრე. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ნივთი მესაკუთრის ხელიდან გამოდის

მისი ნების გარეშე, ვთქვათ დაკარგა ან მოპარეს. ცხადია, აქ საკუთრების ვარაუდი უნდა დაეუშვათ იმ პირთა მიმართ, რეალურად ვის ხელშიცაა ქონება და ვინც ახორციელებს მის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ესენია ნივთის მპოვნელი და ქურდი, რომელთა იურიდიული მდგომარეობა ჯერ კიდევ გამორკვევის პროცესშია. *შეუძლებელია, ერთდროულად დაეუშვათ საკუთრების ვარაუდი, როგორც ნივთის ძველი მფლობელის, ისე ახალი მფლობელის მიმართ. ძველი მფლობელის მიმართ საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.* ამიტომაცაა, რომ ძველი მფლობელი მესაკუთრედ ივარაუდებოდა მანამ, ვიდრე მისი ხელიდან აღნიშნული გზით გამოვიდოდა ქონება. ბრუნვის ინტერესებიდან გამომდინარე, საკუთრების ვარაუდისათვის მთავარია ნივთის მფლობელობის ფაქტი. ასეთ ვითარებაში მფლობელობაწართმეული ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე უფრო მძიმე მდგომარეობაში იმყოფება, ვიდრე მფლობელობაშემქნილი არამესაკუთრე, სანამ არ გამორკვეულა მათი ნამდვილი უფლებრივი მდგომარეობა. რადგანაც მარტოოდენ ფაქტი ნივთის მფლობელობისა, საკმარისია მის დასაცავად, ცხადია, ასეთ შემთხვევაში ამ უფლებით ისარგებლებს როგორც ნივთის მპოვნელი, ისე ქურდი. სხვანაირად რომ ვთქვათ, როგორც მზე ანათებს მართალსაც და ბრალეულსაც, ისე მფლობელობითი დაცვის სიკეთე ვრცელდება უფლებამოსილებზეც და სამართალდამრღვევებზეც<sup>23</sup>. ცხადია, ვიდრე გაირკვეოდეს საქმის ნამდვილი მდგომარეობა, მხარეთა ადგილი სამართლებრივ ურთიერთობაში განისაზღვრება სამართლის ობიექტური ნებით. მესამე პირთათვისაც მათი ეს მდგომარეობაა მთავარი. ძველი ქართული სასამართლო პრაქტიკა უხვად იცნობს ნივთის ფაქტობრივი მფლობელის დაცვის შემთხვევებს<sup>24</sup>. უკანონოდ ჩათვლილა ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ფაქტობრივი მფლობელისაგან ნივთის თვითნებური წართმევა. საქმის ვითარების საბოლოო გამორკვევა-გადაწყვეტამდე ნივთი ისევ ამ უკანასკნელს დაბრუნებია, როცა შეიძლებოდა იგი ამ ნივთის ქურდიც კი ყოფილიყო. ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვაში საკუთრების ინტერესებია გამოკვეთილი. ეს დაცვა მესამე პირთა მხრიდან თვით ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესებსაც შეესაბამება. უფლებამოსილი პირი

<sup>23</sup> Покровский И. А. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 214.

<sup>24</sup> იაკობ ფუტკარაძე. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 109-122.



დანიტერესებულია იმით, რომ ნივთი ვისაც არ უნდა ქონდეს, მათი მფლობელობის პერიოდშიც დაცული იყოს, რათა ნორმალურ მდგომარეობაში მოხდეს მისი დაბრუნება. ცუდი პარალელი რომ გაეკვლით, მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი ისეთივე ვარაუდია, როგორც არაბრალებულობის ვარაუდი სისხლის სამართალში. ამრიგად, მფლობელობა საკუთრების მტკიცების იოლი გზაა ასეთი გამოთქმაც კი არსებობს: „მფლობელობა არის საკუთრების უფლების სიმარე“. საბოლოო ანგარიშში მფლობელობის დაცვით კანონმდებელი იცავს სამართლებრივ (საზოგადოებრივ) წესრიგს<sup>25</sup>.

მოცემული მუხლის დანაწესები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მესაკუთრე თავისი ნებით სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე უყოფს მფლობელობას ხელშეკრულების მეორე მხარეს. აქ ვერ გამოვიყენებთ გამოთქმას ძველი და ახალი მფლობელი. ორივე მხარე ნივთის მფლობელია, ერთი პირდაპირი და მეორე არაპირდაპირი. საკუთრების ვარაუდი არაპირდაპირი მფლობელის მხარეზეა.

## §5. კეთილსინდისიერი მფლობელი

*მფლობელის კეთილსინდისიერება თუ არაკეთილსინდისიერება სუბიექტური შეფასების საგანს წარმოადგენს და მათში ვლინდება პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლებისადმი. ხოლო მფლობელობის კანონიერება თუ უკანონობა ობიექტური, ნორმატიული ნების შეფასების საგანს შეადგენს.* მფლობელობის ფაქტის შეფასებისას მხედველობაში მიიღება როგორც სუბიექტური, ისე ობიექტური ფაქტორები. მფლობელობის სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ განსხვავებულია ამ ფაქტორთა მნიშვნელობაც. თუკი ობიექტური ფაქტორები თვით მფლობელობის მდგომარეობის ბედ-იღბალს განსაზღვრავენ უპირატესად, სუბიექტური ფაქტორები ძირითადად თვით მფლობელის უფლებრივ მდგომარეობაზე ახდენენ გავლენას. მოცემული კატეგორიების თვით განმარტებას თუ მიემართავეთ, მაშინ კანონიერი იქნება მფლობელობა, რომელიც ვმყარება კანონის ნორმატიულ ნებას, ხოლო უკანონო იქნება მფლობელობა,

<sup>25</sup> გიორგი გვიშიანი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 41.

რომელიც კონფლიქტშია კანონის ნორმატიულ ნებასთან. ამის შემდეგ აღარ უნდა იყოს ძნელი მისახვედრი კეთილსინდისიერი მფლობელობის არსი. *კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება ყოველთვის არამართლზომიერ მფლობელობასთან დამოკიდებულებაა.* როცა მფლობელობა მართლზომიერია, მაშინ მისი სუბიექტური შეფასების საკითხი აღარ დგას, ვინაიდანაც აღარც შეფასების საგანია სახეზე. 159-ე მუხლში გატარებული აზრი, რომ კეთილსინდისიერი მფლობელი მართლზომიერი მფლობელია, არ უნდა იყოს სწორი. თუკი კეთილსინდისიერებას საზოგადო, აღნიშნულისაგან განსხვავებულად ყოფითი მნიშვნელობით გავიგებთ, მაშინ მართლზომიერი მფლობელი კეთილსინდისიერიც იქნება. აღნიშნულ გაუგებრობას ასწორებს კოდექსის 163-ე და 187-ე მუხლები. როცა ნივთის შემენა მოხდება არამართლზომიერად, ეს ჯერ კიდევ არ მეტყველებს იმაზე, რომ აქ აუცილებლად სახეზეა არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა. ამ შემთხვევაშიც შეფასების საგანია მფლობელის დამოკიდებულება მფლობელობის საფუძველთა ხარვეზიანობის მიმართ. თუკი პირს ვერ მოეთხოვთ, გაეცნობიერებინა ურთიერთობის არსებული დეფექტები, მაშინ იგი მაინც კეთილსინდისიერი მფლობელი იქნება, თუმცა უკანონო. ხოლო თუკი მფლობელს მოეთხოვებოდა დაენახა მფლობელობის ხარვეზიანობა, იგი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად ჩაითვლება. სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლში განვითარებული აზრით, თუ მფლობელი უფლებამოსილ პირად იქნება მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე, იგი მაინც კეთილსინდისიერ მფლობელად ჩაითვლება. ამრიგად, როცა მფლობელის კეთილსინდისიერებაზეა საუბარი, ამ შემთხვევაში მისი სუბიექტური ნების შეფასების საგანს შეადგენს არამართლ სამართლის ობიექტური ნების ხასიათი, არამედ ცალკეულ შემთხვევებში, ამ ნების დამოკიდებულება ურთიერთობის უფლებრივი მდგომარეობის მიმართ.

## §6. კეთილსინდისიერი მფლობელის დაცვა

სამოქალაქო კოდექსი იცავს კეთილსინდისიერ მფლობელობას (მ.160). თუკი კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლო-

ბელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია მოსთხოვოს ახალ მფლობელს ნიეთის უკან დაბრუნება. უფლების დაცვის ეს ვადა სპეციალურ ვადას წარმოადგენს და ემყარება 129-ე მუხლის მესამე ნაწილს. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნიეთის უკან გამოთხოვა ასევე დამოკიდებულია იმაზე, ახალი მფლობელი რა დონის მფლობელი იქნება და რა გზით შეიძენს იგი მფლობელობას. ვთქვათ, ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება, ასეთი იქნება მესაკუთრე, დამქირავებელი, მონათხოვრე და ა.შ., რომელთა მფლობელობაც გარკვეულ სანიეთო თუ ვალდებულებით უფლებაზე დამყარებული. ასეთ შემთხვევაში კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნიეთის გამოთხოვა დამოკიდებული იქნება იმაზე, თუ რა გზით შეიძინა უკეთესმა მფლობელმა მფლობელობა. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როცა მესაკუთრე მპოვნელის ან ქურდისაგან იძენს თავის საკუთარ ნიეთებს, რომელიც ამ გზით გამოვიდა კეთილსინდისიერი მფლობელის ხელიდან. ცხადია, ეს უკანასკნელი ვერ გამოითხოვს მესაკუთრისაგან ნიეთებს. თუ იგივე მესაკუთრე მეგობართან სტუმრად ყოფნისას შენიშნავს თავის ნიეთებს და ძალით დაეუფლება მას და წაიღებს, კეთილსინდისიერი მფლობელი უფლებამოსილი იქნება უკან დაიბრუნოს ნიეთები. ეს ცხადია, სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრე ვერ დაიბრუნებს თავის ნიეთებს, კი დაიბრუნებს, ოღონდ უფლების დაცვის კანონით გათვალისწინებული წესით, კერძოდ, ვინდიკაციით და არა თვითნებობის საფუძველზე. ამიტომაცაა, რომ მფლობელობის უკეთესი უფლება მაშინაა დაცული კეთილსინდისიერი მფლობელობისაგან, როცა გამორიცხულია თვითნებობა.

## §7. კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება ხელშეშლის აღკვეთაზე

სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლი საგანგებოდ ეხება იმ შემთხვევას, როცა ნიეთის მფლობელად კვლავაც კეთილსინდისიერი მფლობელი რჩება, მაგრამ სხვა პირთა უკანონო მოქმედების გამო, მას ერთმევა შესაძლებლობა, ნიეთის მიმართ განახორციელოს ფაქტობრივი ბატონობის ძალაუფლება. ასე მაგალითად, ავტომობილის პატრონს

ხელი ეშლება ავტომობილით სარგებლობაში იმის გამო, რომ მებზობელმა მისი ავტოფარების სიახლოვეს დაყარა საამშენებლო მასალა, ან კიდევ, იგივე მებზობელმა მფლობელის მიწის ნაკვეთის ან სახლის სიახლოვეს აღმართა ნაგებობა, ანდა დარგო მცენარე სამებზობლო სამართლის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც მფლობელს ხელი ეშლება სახლისა თუ მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში. ამ და ყველა სხვა მსგავს შემთხვევაში, მფლობელს, მესაყუთრის მსგავსად, შეუძლია მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა. თუ დამრღვევის მიმართ პრეტენზიების წარდგენა შედეგს არ გამოიღებს, მაშინ მფლობელს შეუძლია ნეგატორული სარჩელით მიმართოს სასამართლოს. ხელშეშლის აღკვეთასთან ერთად მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს ამ ხელშეშლით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებაც, თუკი მას ექნება ადგილი. ზემოთ მოტანილ შემთხვევაში, ავტომობილის მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გასწია, ვინაიდან გარკვეული დროის მანძილზე აღნიშნული ხელშეშლის გამო ვერ სარგებლობდა ავტომობილით. სათანადო საფუძვლის არსებობისას, შეიძლება დადგეს მიუღებელი შემოსავლების ანაზღაურების საკითხიც. ზიანის ანაზღაურების მოვალეობას არ აუქმებს ის ფაქტი, რომ ზოგჯერ შეუძლებელია მოთხოვნილ იქნეს ხელშეშლის აკრძალვა. ამის ნიშუშად გამოდგება 175-ე მუხლი, რომელშიც განმტკიცებულია სამებზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება. ამ მუხლის მიხედვით, მებზობელი ვალდებულია, მებზობლობის ხათრით ითმინოს მისი უფლების არა მხოლოდ მცირე ხელყოფა, არამედ, ზოგჯერ არსებითიც. სამაგიეროდ, ის უფლებამოსილია, მიიღოს შესაბამისი კომპენსაცია. შეიძლება ითქვას, რომ მფლობელობის დაცვის მოცემული წესი ისევე შეიძლება შეინღუდოს, როგორც ეს იყო ცნობილი ვინდიკაციის შემთხვევაში, როცა კეთილსინდისიერ მფლობელს ვერ მოსთხოვდი ნიუთის უკან დაბრუნებას.

## §8. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები

მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნიუთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ამ შემთხვევაში მფლობელობის შეფასება ხდება სამართლის

ობიექტური ნების საფუძველზე. ბუნებრივია, მართლზომიერი მფლობელია ნივთის მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ასე მაგალითად, ნივთის დამქირავებელი, მონათხოვრე ამ ნივთის მართლზომიერი მფლობელები არიან მანამ, ვიდრე მათ აქვთ ნივთის ფლობის უფლება. დაუშვებელია, რომ მათ მოეთხოვოთ ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელები დაცული არიან იმათი თავნებობისაგან, ვისგანაც მიღებული აქვთ ნივთის მფლობელობა. ეს უკანასკნელნი მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში იმყოფებიან კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო შეზღუდვის მდგომარეობაში. მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია თვით მესაკუთრის მხრიდანაც. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მიღებული ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის ნივთის მფლობელს. თუმცა შეიძლება ცალკეულ შემთხვევაში ნივთის ნაყოფი დარჩეს უფლებამოსილების მიმცემს. ასე მაგალითად, საკუთრების მინდობისას, ქონების ნაყოფი რჩება საკუთრების მიმდობს (მ.726, ნ.3). გარდა ამისა, შეიძლება ნაყოფზე უფლება დატვირთული იყოს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებითაც. უზუფრუქტის ვითარებაში, თუკი უზუფრუქტუარი ნივთის სარგებელსა და ნაყოფს ღებულობს არა ჩვეულებრივი გამოყენების შედეგად, მაშინ იგი ვალდებულია, მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც გამოწვეულია ნივთის ასეთი გამოყენების შედეგად (მ.245, ნ.3).

## §9. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი

ყველა კეთილსინდისიერი მფლობელი როდია ვალდებული, ნივთი დაუბრუნოს მასზე უფლებამოსილ პირს. აუცილებელია, მფლობელობის კეთილსინდისიერება თავიდანვე იყოს ნაწარმოები იმ შემთხვევებისაგან, როცა ნივთი მისი მფლობელის ხელიდან, სულერთია ვინ იქნება ეს, მესაკუთრე თუ სხვა პირი, გამოდის მისი ნების გარეშე (მოპარეს, დაკარგა და ა.შ.). მფლობელობის დაკარგვა ნებით რომ მომხდარიყო, უფლებამოსილი პირი კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან ვერ გამოითხოვდა ნივთს. ასევე მართლზომიერი მფლობელები, როგორცაა

დამქირავებელი, მონათხოვერე და ა.შ., ვალდებულნი არიან, მას შემდეგ, რაც შეწყდება მათი მფლობელობის საფუძველი, ნიეთი დაუბრუნონ უფლებამოსილ პირს.

კეთილსინდისიერ მფლობელს უფლება აქვს, ისარგებლოს ნიეთისა და უფლების ნაყოფით მანამ, ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის უფლებას ნიეთის უკან დაბრუნებაზე (მ. 163, ნ.1). მოკლედ, მას შემდეგ, რაც უფლებამოსილი პირი პრეტენზიებს წაუყენებს კეთილსინდისიერ მფლობელს, ამ მომენტიდან მიღებული ნიეთისა და უფლების ნაყოფიც უფლებამოსილ პირს ეკუთვნის. ამდენად, როცა ნიეთი უფლებამოსილი პირის მიერ თავისი უფლების გაცხადებით მისი ინტერესის საგნად იქცევა, აქ უკვე კეთილსინდისიერი მფლობელის ნების ავტონომია მთავრდება და მისი მოქმედება ნორმატიული შეფასების საგანი ხდება. ამიტომაცაა, რომ, თუკი კეთილსინდისიერ მფლობელს პრეტენზიის წაყენების დროიდან ექნება შესაძლებლობა, მიიღოს სარგებელი მეურნეობის სწორი გაძლოლით, მაგრამ იგი საამისოდ არ იმოქმედებს, მაშინ უფლებამოსილ პირს შეუძლია, მოითხოვოს შესაბამისი საზღაურის გადახდევინება.

მართალია, კეთილსინდისიერ მფლობელს ერთმევა ნიეთი, მაგრამ ეს არ ხდება უპირობოდ. მფლობელობის კეთილსინდისიერება მას 163-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უფლებების გარდა სხვა უფლებებსაც ანიჭებს. ერთ-ერთი ასეთთაგანია ნიეთზე გაწეული იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გასწია კეთილსინდისიერი მფლობელობის განმავლობაში. ასე მაგალითად, კეთილსინდისიერმა მფლობელმა მოახდინა სახლის რეკონსტრუქცია, რემონტი. როგორც ხარჯების ანაზღაურების უფლება, ისე მისი სიდიდე პირდაპირ დამოკიდებულია მფლობელის მიერ ნიეთის სარგებლობისა და მისგან მიღებული ნაყოფის სიდიდებზე. ანაზღაურდება მხოლოდ ის ხარჯები, რაც ამ უკანასკნელით არაა კომპენსირებული. ამიტომაცაა, რომ მფლობელი ვერ მოითხოვს სახლზე გაწეული რემონტის ხარჯების ანაზღაურებას, თუკი მის მიერ მიღებული სარგებლით იქვითება ეს ხარჯები. თავისთავად ხარჯები შეიძლება იყოს აუცილებელი და ჩვეულებრივი. აუცილებელია, ჯერ ერთი, ის ხარჯები, რაც საჭიროა ნიეთის სუბსტანციის შესანარჩუნებლად. მაგალითად, სახლის კაპიტალური რემონტი და მეორეც, ასეთად უნდა მივიჩნიოთ იმ ვალების გასტუმრება, რითაც ნიეთი იყო

დატვირთული. ჩვეულებრივი იქნება კოსმეტიკური, მიმდინარე რემონტის ხარჯები. იბადება კითხვა, 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით საერთოდ ხარჯებია შეფასების საგანი თუ მარტოდენ აუცილებელი ხარჯები? მართალია, მოცემულ მუხლში პირდაპირ არააფერია ნათქვამი, მაგრამ უნდა ვივარაუდოთ, რომ საქმე ეხება აუცილებელ ხარჯებს, რაზედაც ნიეთის პატრონიც იქნებოდა ვალდებული გაეწია იგი. ნიეთის გაუმჯობესებანი სრულიად დამოუკიდებელი ფასეულობანია და უფლებამოსილი პირი ვალდებულია, მისი ანაზღაურება მოახდინოს ზემოთ აღნიშნული წესით. მოცემული მუხლის მეორე ნაწილი პირდაპირ არააფერს იტყობინება, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ აქ საქმე ეხება ისეთ გაუმჯობესებებს, რომელთა გამოყოფა ნიეთისაგან, მის დაუზიანებლად, შეუძლებელია. თუკი ეს შესაძლებელია, გაუმჯობესება შეიძლება დაიტოვოს კეთილსინდისიერმა მფლობელმა.

ხარჯების სიდიდის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება არა მარტო ნიეთის ის ხარჯებელი და ნაყოფი, რაც მფლობელმა მიიღო, არამედ ისიც, რაც მისი ბრალით არ იქნა მიღებული. სწორედ ამ მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. ასე მაგალითად, ეთქვათ, ხარჯების ღირებულება შეადგენს 1000 ლარს, სარგებლისა და ნაყოფის ღირებულება – 800 ლარს. მარტო ამით რომ დამთავრებულიყო საქმე, უფლებამოსილი პირი ვალდებული იქნებოდა, 200 ლარის სხვაობა აენაზღაურებინა მფლობელისათვის. მაგრამ, თუ მფლობელს შეეძლო მფლობელობის განმავლობაში ენახა კიდევ 200 ლარის ღირებულების სარგებელი და ეს ვერ მიიღო მისი ბრალით, მაშინ ამ თანხის გამოკლებაც მოხდება ასანაზღაურებელი ხარჯების თანხიდან და მივიღებთ იმას, რომ სარგებელი და ხარჯები მთლიანად გაქვითავენ ერთმანეთს.

მართალია, კეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია, დააბრუნოს ნიეთი, მაგრამ სამაგიეროდ, უფლებამოსილი პირიც თავის მხრივ ვალდებულია, 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ვალდებულება შეასრულოს. *ვიდრე კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება, მანამ მას უფლება აქვს, უარი თქვას ნიეთის დაბრუნებაზე. ნიეთის დაკავების უფლება კეთილსინდისიერი შემძენის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მნიშვნელოვანი გარანტიაა.* მსგავსი შემთხვევა გათვალისწინებულია ნასყიდობისა და ქირაუნობის სამართალში. თუმცა არც ისე აბსტრაქტულად უნდა

გავიგოთ 163-ე მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესი. დაკავების უფლებით არ უნდა სარგებლობდეს არაკეთილსინდისიერი შემძენი. ამიტომაცაა, რომ 164-ე მუხლით არაა გათვალისწინებული მსგავსი ნორმა. არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა ვალდებულია პირველმა უნდა შეასრულოს და იგი არაა დამოკიდებული უფლებამოსილი პირის მიერ საპასუხო მოქმედების განხორციელებაზე. თუკი უფლებამოსილი პირი არ შეასრულებს თავის ვალდებულებას, არაკეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლების დაცვის საერთო წესი გამოიყენოს. დაკავების უფლება უპირობოა და იგი არაა დამოკიდებული იმაზე, უფლებამოსილი პირი ბრალეულად ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას თუ ბრალის გარეშე. ცხადია, დაკავების უფლება არ აჩერებს ხანდაზმულობის ვადის დენას და უნდა ვიფიქროთ, რომ ამ ვადის გასვლის შემდეგ უფლებამოსილ პირს ესპობა შესაძლებლობა, კეთილსინდისიერი შემძენისაგან გამოითხოვოს ნივთი. ეს არც იმას ნიშნავს, რომ ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი მაშინვე მესაკუთრე გახდება. სამოქალაქო კოდექსი საკუთრების მოპოვების ასეთ გზას არ ითვალისწინებს. სხვა საქმეა საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით. როგორც ჩანს, მესამე ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ნივთი უნდა გაიყიდოს და იქიდან დაკმაყოფილდეს კეთილსინდისიერი შემძენის მოთხოვნები. დაკავების განმავლობაში მიღებული ნივთისა და უფლების ნაყოფიც მოთხოვნის ანგარიშში უნდა ჩაირიცხოს.

## §10. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი

არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მდგომარეობა არსებითად განსხვავდება კეთილსინდისიერი მფლობელის მდგომარეობისაგან. მათ შორის მსგავსება იმაშია, რომ, როგორც ერთი, ისე მეორე, ვალდებულია, დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს ნივთი. არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ასევე ვალდებულია, დაუბრუნოს მას მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. უფრო მეტიც, იგი ვალდებულია, იმ ნაყოფის ღირებულებაც აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს, რისი მიღებაც მეურნეობის სწორი წარმართვის შედეგად შესაძლებელი



იყო, მაგრამ მან ბრალეულად ვერ მიიღო იგი. ასე მაგალითად, განზრახ ან გაუფრთხილებლობით არ დაკრიფა მცენარეთა ნაყოფი, არ გააქირავე სახლი და ა.შ. ყველა შემთხვევაში არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოქმედების შეფასებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ არა მხოლოდ ის, თუ როგორ მოიტყეოდა უშუალოდ უფლებამოსილი პირი, მას რომ მფლობელობა არ ჰქონოდა წართმეული, არამედ სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული წესები, მისი ტრადიციები. ერთადერთი, რისი მოთხოვნის უფლებაც რჩება არაკეთილსინდისიერ მფლობელს, ესაა იმ ხარჯებისა და გაუმჯობესებათა ანაზღაურება, რაც მან ნიუთის მოვლა-პატრონობისას გასწია. თუმცა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხარჯები და გაუმჯობესებანი მათი უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის უსაფუძვლო გამდიდრებას იწვევს. და კიდევ ამას ემატება ნიუთზე გაწეული ხარჯებისა და გაუმჯობესების ანაზღაურებაც. ეს უკანასკნელი იქნება უსაფუძვლო გამდიდრების საგანი. გარდა ამისა, თუ სარგებელი და ნაყოფი არაა მიღებული აღნიშნული წესების დაცვით, მაშინ უფლებამოსილ პირს შეუძლია, ნიუთზე გაწეული ხარჯებიდან და გაუმჯობესებიდან გამოქვითოს იმ ოდენობის საზღაური, რაც საჭირო იქნებოდა ნორმალური, აუცილებელი სარგებლისა და ნაყოფის მისაღებად.

თვალსაჩინოებისათვის ყოველივე ასე შეიძლება წარმოვიდგინოთ: თუ არაკეთილსინდისიერ შემძენს შეეძლო, მიეღო 1000 ლარის სარგებელი და ნაყოფი და კიდევ მიიღო მან ამდენი, მაშინ მის მიერ გაწეული 1000 ლარის ხარჯები და გაუმჯობესებანი მასვე უნდა დარჩეს. ეს უკანასკნელი რომ უფლებამოსილ პირს დარჩენოდა, მაშინ იგი უსაფუძვლოდ გამდიდრდებოდა 1000 ლარის ოდენობით. მაგრამ, თუ 1000 ლარის ნაცვლად 500 ლარის სარგებელი და ნაყოფი მიიღო არაკეთილსინდისიერმა შემძენმა, ხოლო ხარჯები და გაუმჯობესებანი უცვლელი (1000 ლარი) დარჩა, მაშინ მას შეეძლება ამ უკანასკნელისაგან მოითხოვოს მხოლოდ 500 ლარის საზღაური. დანარჩენი 500 ლარი ჩაითვლება სარგებლისა და ნაყოფის ღირებულებაში. უსაფუძვლოდ გამდიდრების მიმართ შესაბამისად გამოიყენება 976-991 მუხლების წესები.

# კ ა რ ი მ ე ს ა მ ე

## ს ა კ უ თ რ ე ბ ა

### თ ა ვ ი პ ი რ ვ ე ლ ი

#### საკუთრების ცნება და შინაარსი

#### §1. საკუთრების ცნების ერთიანობა

*სამოქალაქო სამართლის რეფორმის ერთ-ერთი სერიოზული შედეგი ის არის, რომ საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების ცნების ერთიანობას იმის მიუხედავად, თუ ვინ იქნება ამ საკუთრების სუბიექტი. ამ შემთხვევაში ჩვენ მხედველობაში გვაქვს საკუთრების იმ ფორმებზე უარის თქმა, რომელზედაც ასე იყო „შეყვარებული“ საბჭოთა სამართალი. საბჭოთა სამართალი აღიარებული საკუთრების ფორმები, როგორც იყო სახელმწიფო საკუთრება, საკოლმეურნეო-კოოპერაციული საკუთრება, პროფკავშირული საკუთრება – ისტორიას ჩაბარდა<sup>1</sup>. თუკი დღეს ვინმე ლაპარაკობს სახელმწიფოს საკუთრებაზე, ამით იგი სახელმწიფოს უფლების რაიმე განსაკუთრებულობას კი არ უსვამს ხაზს, არამედ მხოლოდ იმას იუწყება, რომ ესა თუ ის ქონება სახელმწიფოს ქონებაა. სამოქალაქო კოდექსი თავის ზოგად ნაწილშივე განამტკიცებს უკვე ყველასათვის ცნობილ დებულებას, რომ სახელმწიფო სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობს ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი (მ. 24, ნ. 4). ამრიგად, სახელმწიფოს, უფლებები ამ შემთხვევაში*

<sup>1</sup> საკუთრების ახლებური გაგების თეორიებია გადმოცემული პროფ. ლადო ჭანტურიას გამოკვლევაში: ლადო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება. შედარებით-სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე). თბ., 1994.

არაფრით არ განსხვავდება კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლებებისაგან. საბჭოთა სამართლის პირობებში სახელმწიფო სამოქალაქო ურთიერთობებში გამოდიოდა როგორც კერძო, ისე საჯარო უფლებამოსილებათა სუბიექტი, მაშინ როცა დანარჩენი სუბიექტები მხოლოდ კერძო უფლებამოსილებებით იყვნენ აღჭურვილნი. სოციალიზმის დროს სახელმწიფოს საკუთრებითი მდგომარეობა შეიძლება შევადაროთ ფეოდალური ხანის საკუთრებას, როცა საკუთრება და საჯარო ძალაუფლება მჭიდროდ იყო ერთმანეთთან დაკავშირებული. საკუთრების ფორმებზე უარის თქმა პირველად საქართველოს კონსტიტუციაში განხორციელდა. განსხვავებით ძველი კონსტიტუციებისაგან, მასში საკუთრება ერთიანი ცნებით წარმოგვიდგება. იგივე მცდელობა იყო „საკუთრების უფლების შესახებ“ კანონში, რაც ბოლომდე ვერ განხორციელდა და საკუთრების ფორმები კვლავაც აისახა ამ კანონში. *სამოქალაქო კოდექსი საბოლოოდ უარყოფს საკუთრების ფორმებად დაყოფას და მის ერთიან ცნებას განამტკიცებს.* თუკი ჯერ კიდევ გვხვდება საკუთრების ფორმებზე საუბარი, ეს შეიძლება ითქვას მხოლოდ ეკონომიკურ ლიტერატურაზე. ეკონომიკური მეცნიერების აზრით, სრულიად ბუნებრივია საკუთრების ცალკეული ფორმების გამოყოფა, რასაც, ცხადია, არ ექნება ძველი სამართლებრივი დატვირთვა. შეცდომა იქნებოდა ეკონომიკის დებულებანი სამართალში გადმოგვეტანა. დროა ეკონომისტები შეეგუონ იმ აზრს, რომ სამართალში მომხდარმა რეფორმამ საბოლოოდ თქვა უარი საკუთრების ფორმებზე. მოქმედ სამოქალაქო სამართალში გაბატონდა პრინციპი: საკუთრება ერთიანია ყველა შესაკუთრისათვის, ყველა შესაკუთრე თანასწორია საკუთრების წინაშე. სამოქალაქო კოდექსით საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების თავისუფლებას, რაც თავის მხრივ საფუძველს წარმოადგენს სახელშეკრულებო თავისუფლებისათვის. სამწუხაროდ, ამა თუ იმ ურთიერთობათა მომწესრიგებელ სპეციალურ კანონმდებლობაში ხშირად ვხვდებით საკუთრების ფორმებზე მინიშნებას. ეს უნდა აიხსნას რუსული კანონმდებლობის დებულებათა ყოველგვარი შემოწმების გარეშე გადმოდებით.

## §2. საკუთრება, როგორც ნივთთან ურთიერთობა

*ერთ-ერთი ამოსავალი დებულება საკუთრების ცნებაში ისაა, რომ საკუთრება უპირველეს ყოვლისა განამტკიცებს მოვლენათა სტატეურ მდგომარეობას. ამდენად, საკუთრებაში მთავარია პირის ნივთთან ურთიერთობის ხასიათი, მისი შინაარსი და გარანტიები.* მოკლედ რომ ვთქვათ, საკუთრება პირის ნივთთან ურთიერთობაა<sup>2</sup>. მაშინ როდესაც საბჭოთა სამართალი სრულიად საპირისპირო დებულებას განამტკიცებდა: საკუთრება პირთა შორის ურთიერთობაა ნივთების თაობაზე. ერთი შეხედვით, უფრო გონივრული უნდა იყოს ეს მეორე დებულება. სამართალში ოდნავ მაინც ჩახედული კაცი იტყვის, რომ საკუთრება ნივთების თაობაზე ადამიანთა შორის ურთიერთობააო. თუ კარგად ჩაუუკვირდებით ამ ორი დებულების შინაარსს, განმსაზღვრელი აღმოჩნდება პირველი დებულება. საქმე იმაშია, რომ არცერთი მათგანი არ უარყოფს ერთიმეორის შინაარსს. როცა ჩვენ ვამბობთ, რომ საკუთრება პირის ნივთთან ურთიერთობააო, ამით ჩვენ გამოვხატავთ საკუთრების რეალურ შინაარსს, ხაზს ვუსვამთ მის მოხმარებით და დანიშნულებით მდგომარეობას. მართლაც, თუ საკუთრების არსი მის სარგებლობაშია, ბუნებრივია, ჩვენთვის მთავარი იქნება ნივთთან ურთიერთობა. მაგრამ ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ ამ ურთიერთობას ადამიანები ახორციელებენ კუნძულზე მარტოდ მყოფი რობინზონის მსგავსად. მესაკუთრის სხვა პირებთან ურთიერთობა ამ შემთხვევაში საინტერესოა მისი განხორციელებისა და გარანტიების თვალსაზრისით. მეორე დებულება საკუთრებას ძალზე აბსტრაქტულად განიხილავს: ნივთების თაობაზე ადამიანთა შორის ურთიერთობა კონკრეტულად არაფერს გვეუბნება. აქაც ფაქტობრივად პირის ნივთებთან ურთიერთობას ესმება ხაზი, ოღონდ ეს არ არის აშკარად გამოკვეთილი. ბევრი რომ არ გავაგრძელოთ, *საკუთრების ცნებაში პირველადია მისი პოზიტიური მდგომარეობა – საკუთრება, როგორც პირის ურთიერთობა ნივთთან.* რა თქმა უნდა, ეს არ არის წმინდა მექანიკური, ფიზიკური ურთიერთობა, რომელიც მოკლე-

<sup>2</sup> ეს დამოკიდებულება საკუთრების პოზიტიური მდგომარეობის გამომხატველია: იხ. Fritz Baur, Rolf Stürner, Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Auflage, München, 1992, გვ. 209.

ბულია უფლებრივ ელემენტებს. ასე რომ იყოს, მაშინ საკუთრების ცნება დავიდოდა ნებისმიერი ცხოველის ნივთებთან ურთიერთობაზე. ამიტომაც ვამბობთ, რომ მესაკუთრის ურთიერთობა მესამე პირებთან საკუთრების ცნების ნეგატიური მდგომარეობის გამომხატველია.

### §3. საკუთრება, როგორც აბსოლუტური უფლება

საბჭოთა სამართლებრივი სისტემა ისე მოკვდა, რომ ერთი ფართო ხასიათის ნაშრომიც კი არ შექმნილა აბსოლუტური და რელატიური უფლებების ზოგად სამართლებრივ თვისებებზე, თუ მხედველობაში არ მივიღებთ ცნობილი ცივილისტის რაიხერის არცთუ ისე დიდ ნაშრომს აბსოლუტური და შეფარდებითი უფლებების შესახებ, რომელიც ჯერ კიდევ ამ საუკუნის 20-იან წლებში გამოქვეყნდა ლენინგრადის ერთ-ერთი ინსტიტუტის სამეცნიერო შრომებში<sup>3</sup>. საკუთრების უფლება სწორედ რომ აბსოლუტურ უფლებათა მნიშვნელოვანი სახეა. აბსოლუტურობა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ფარგლები არაა ზღვარდადებული. თუმცა ეს ტერმინი იმავდროულად ამ უფლებამოსილებათა ერთგვარი თავისუფლების მაუწყებელიცაა. უფლების აბსოლუტურობა უნდა განვიხილოთ ამ უფლების მატარებლის, იგივე მესაკუთრის, ყველა დანარჩენ მესამე პირთან ურთიერთდამოკიდებულებაში. საკუთრების თვისება სწორედ იმაშია, რომ ნივთის ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ამ დამოკიდებულებაში მესაკუთრე გამოიყურება როგორც უფლების სუბიექტი, ხოლო მესამე პირი - როგორც ვალდებულების სუბიექტი. ამ უფლება-ვალდებულების შინაარსი სულაც არაა რაიმე აქტიური მოქმედების განხორციელება. საკმარისია მოცემულ სუბიექტთა შორის დამყარდეს „მშვიდობა“, რომ ურთიერთობაც განხორციელდებულად ჩაითვალოს. ეს აუცილებელია

<sup>3</sup> პროფ. ო. იოფეს დაკვირვებით ვ. რაიხერის ნაშრომი - „აბსოლუტური და შეფარდებითი უფლებები“, რომელიც ორი ნაბეჭდი თაბახი იყო, წარმოადგენდა ერთ-ერთ ვეელაზე სერიოზულ გამოკვლევას ამ საკითხისა. - О. С. Иоффе, Развитие цивилистической мысли в СССР, Ленинград, 1975, ВЕ. 17.

იმისათვის, რომ შესაუთრებ შეძლოს ნივთთან თავისუფალი ურთიერთობის განხორციელება. და მაინც, რას უნდა ნიშნავდეს ეს მშვიდობა? იგი ავალდებულებს ყველა მესამე პირს თავი შეიკავოს სხვისი საუთრების უფლების დარღვევისაგან. შესაუთრეს უფლება აქვს, კიდევ მოითხოვოს ყოველივე ეს მათგან. თვითდაცვის ინსტიტუტიც სწორედ ამისი გამოხატულებაა. ამის დასტურია ისიც, რომ შესაუთრეს საუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევაში, შეუძლია მოითხოვოს როგორც უფლების დამრღვევი მოქმედების აღკვეთა, ისე დარღვეული უფლებების სხვაგვარად აღდგენა, ეთქვას, ვინდოიაციით. საკითხაია, შეიძლება თუ არა სამართლებრივად შემოიფარგლოს ამ ვალდებულ მესამე პირთა წრე. ამ საკითხზე ცივილისტებს ბევრი უფიქრიათ და ჩემი აზრით, სწორი გადაწყვეტილებაც ასეთი უნდა იყოს: ვალდებულ პირებს მიეკუთვნება ყველა პოტენციური სამართალდამრღვევი, იმის მიუხედავად, თუ რა დამოკიდებულებაში არიან ისინი შესაუთრესთან, იცნობენ მას თუ არა, მის ქვეყანაში ცხოვრობენ თუ სხვა ქვეყანაში. უხეშად რომ ეთქვას, ერთი პირი ყველა პირის მიმართ უფლებამოსილ პირად გვევლინება. შეიძლება შესაუთრებ მთელი ცხოვრება თავის გარშემომყოფთა წრეში გაატაროს, მაგრამ მათგან უვნებელი დარჩეს მისი საუთრება, მაშინ როცა სრულიად შესაძლებელია, ვინმე უცხო ქვეყნიდან ჩამოსულმა პირმა ხელყოს იგი. გამოდის, რომ ყველა ადამიანი პოტენციური სამართალდამრღვევია, ისევე როგორც ყველა ადამიანი არის მოვედავი. ცხადია, ამას უერ ვიტყვით საბჭოთა სამართლის ბატონობის ხანაში, თუმცა თვით სახელმწიფო ყველა ადამიანს პოტენციური სამართალდამრღვევის კუთხით უყურებდა და მთელი სამართლებრივი მექანიზმიც ამ დამოკიდებულებაზე იყო აგებული. ცოტა თუ გაეაგრძელებთ ამ საგანზე მსჯელობას, შეიძლება ითქვას, რომ სამოქალაქო ბრუნეაც არაყეთილსინდისიერების კუთხით განიხილავდა მის მონაწილეს და არა კეთილსინდისიერების კუთხით, რითაც ხასიათდება დღევანდელი სამოქალაქო ბრუნეა. გამოდის რომ, აბსოლუტურ სამართლებრივ ურთიერთობებს ხშირად არ გააჩნიათ სახელმწიფოებრივი ფარგლები.

რადგანაც დასაწყისში რელატიური უფლებები ვახსენეთ, არ იქნებოდა ურიგო აბსოლუტური უფლება მასთან ურთიერთობაშიც დაგვეჩინა. მართალია, რელატიური უფლება კონკრეტულ პირთან ურთიერთობაში არსებული უფლებაა, მაგრამ იგი სულაც არ აუქმებს აბსოლუტურ უფლებას. ასე მაგალითად, თუ მე ჩემი საუთრების ობიექტს ვინმეს

მივაქირავებ, ბუნებრივია, ჩემ წინაშე კონკრეტულად ვაღიქვამდი პირი დამქირავებელი იქნება, მაგრამ ყველა დანარჩენი მესამე პირის თავშეკაების ვაღიქვამდი კვლავაც ძალაში რჩება. მესამე პირთა მხრიდან დაცვის ობიექტი ხდება არა მხოლოდ საკუთრების უფლება, არამედ ვაღიქვამდი უფლებებიც. მესამე პირი, რომელიც ხელყოფს საკუთრების ობიექტს, ამით იგი, ვერ ერთი, ხელყოფს დამქირავებლის ვაღიქვამდი უფლებას (რელატიურ) უფლებას და მეორეც, მესაკუთრის როგორც რელატიურ, ისე საკუთრების უფლებას. ამდენად ხელყოფის უშუალო ობიექტია საკუთრების აბსოლუტური უფლება, რასაც თან ახლავს რელატიურ უფლებათა ხელყოფაც.

#### §4. საკუთრება, როგორც ადამიანის ბუნებითი უფლება

*საკუთრება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა. იგი ადამიანს დაბადებიდანვე გააჩნია. მისი არსებობა პირის უფლებაუნარიანობაზე დამოკიდებულია. უფლებაუნარიანი კი ყველა ადამიანია. სახელმწიფო მხოლოდ თავის კანონებში განამტკიცებს და გარანტირებულს ხდის ამ უფლებას. სხვადასხვა ქვეყნის სამართალი სწორედ იმით განსხვავდება ერთმანეთისაგან, თუ რამდენად დაცულია იქ საკუთრების უფლება. მინდა, ამასთან დაკავშირებით გავიხსენო საბჭოთა სამართლის დამოკიდებულება საკუთრებისადმი. საკუთრება და ბეერი სხვა ბუნებითი უფლებაც სახელმწიფოს შემოქმედებად იყო მიჩნეული. სინამდვილე ისე იყო დახატული, თითქოს ეს უფლებები ერთ დიდ საწყობში ჰქონდათ შენახული და ადამიანებს დამსახურებისამებრ ურიგებდნენ. საბჭოთა სამართლის ამ არასწორი დამოკიდებულების შესახებ განაცხადა მოსკოვში ეიზიტად მყოფმა ამერიკის პრეზიდენტმა რონალდ რეიგანმა. დიდი ღრო არ იყო გასული მას შემდეგ, რაც ცნობილი იურისტი კუდრიაცევი ერთ-ერთ თავის წერილში აღიარებს საბჭოთა სამართლის ამ შეცდომას<sup>4</sup>. საკუთრების უფლების ბუნებითი*

<sup>4</sup> В. Кудрявцев, Е. Лукашева, Социалистическое Правовое Государство – „Коммунист“ 1988, №11, С. 49.

ხასიათი მნიშვნელოვანი გარანტიაა სახელმწიფოს დაუსაბუთებელი ჩარევისაგან. უფლება რომ ბუნებითია, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ეს უფლება აბსოლუტურად ლაგამბიშვებულია. მესაკუთრეზე რომ იყოს ყველაფერი დამოკიდებული, მან შეიძლება მართლაც ვერ შეძლოს ამ უფლების ზომიერ კალაპოტში ჩაყენება. მაშინ ზოგიერთისათვის საკუთრების უფლება თავისუფლების მომტანი იქნება და ზოგისთვის - უბედურებისა. სწორედ სახელმწიფოა ის დაწესებულება, რომელიც მართავს საკუთრების საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებას, მართავს იმ მიმართულებით, რომ მშვიდობამ დაისადგუროს მესაკუთრესა და მის გარშემო მყოფ პირთა შორის. უფლების ბუნებითი ხასიათი კიდევ იმის მაუწყებელია, რომ ვიდრე ადამიანი ცოცხალია, მას ეს უფლება თან ახლავს ხოლმე. ადამიანს მთელი ქონება რომ წაართვა და საერთოდ დედიშობილა დატოვო, იგი ამ უფლების მატარებელი მაინც იქნება იმიტომ, რომ საკუთრების უფლება ქონების შექმნის შესაძლებლობაა და არა თვით ეს ქონება. ეს სწორედ ის შესაძლებლობაა, რომელიც ადამიანს ბუნებამ უბოძა. საკუთრების უფლების ბუნებითმა ხასიათმა შობა ამ საკუთრების ხელშეუხებლობის მდგომარეობა. ხელშეუხებლობის ფსიქოლოგია ისტორიულად იმდენად ძლიერი იყო, რომ საკუთრების ხელყოფა აღიქმებოდა არანაკლებ, ვიდრე ეს ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის ხელყოფაა. საკმარისია, გადაეხედოთ სამეფო სიგელებს და ჩვენ დავრწმუნდებით, თუ რამდენად თვლიდნენ თავს ვალდებულად მეფეები, მათ წინაპარ მეფეთა მიერ აღიარებული საკუთრება ამა თუ იმ პირისა, თვითონაც დაემტკიცებინათ და განეახლებინათ. ამისი მაუწყებელია ასევე ლოცვა-კრულების ის უზარმაზარი ტექსტები, რომლებიც მიმართულია საკუთრების უფლების ხელყოფთა შესაჩვენებლად. *რაოდენ საინტერესოა, რომ წოდებრივი სამართლის ხანაშიც კი აღიარებული და დაცულია ყველა წოდების საკუთრების უფლება. სოციალური კიბის დაბალ საფეხურზე ყოფნა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მისი საკუთრება ფეხქვეშ გათელილია.* მე ვერ მოვნახე ქართული სამართლის ძეგლებში ვერც ერთი ისტორიული საბუთი, რომელშიც კი საკუთრების დაცვა დამოკიდებული იქნებოდა პიროვნების ზოგად უფლებრივ ადგილზე საზოგადოებაში. ამდენად, თვით წოდებრივი სამართალი აშკარად არა, მაგრამ შენიღბულად მაინც ამოდის საკუთრების ბუნებითი უფლებიდან. ეს ასე რომ არ ყოფილიყო, მაშინ



ამ უფლების ბედი მთლიანად საჯარო სამართლით გადაწყდებოდა. თუმცა ძველი და თანამედროვე სამართლის მიდგომა ამ უფლების დაცვა-აღიარებაში სერიოზულად განსხვავებულია. თანამედროვე სამართლის ევოლუციურ გზას თუ გადავხედავთ, დავინახავთ, რომ ჯერ იყო და საკუთრების ბუნებითი უფლების ფუნქცია უპირატესად კერძო ინტერესების დაკმაყოფილებაში იმალებოდა, შემდგომ კი იგი სოციალური ფუნქციითაც ფართოდ დაიტვირთვა, რაც სამოქალაქო ბრუნვის გართულებამ გამოიწვია. ეს ფუნქცია ამჟამადც ამ ბუნებითი უფლების მნიშვნელოვან ტვირთს განეკუთვნება. თითქოს ისეთი მდგომარეობა შეიქმნა, როდესაც მესაკუთრის ბუნებითი უფლების გვერდით მისსავე ქონებაზე წარმოიშვა საზოგადოების „საკუთრებითი უფლება“, რაც, მართლაც რომ სახელმწიფოს შემოქმედებად შეიძლება გამოვაცხადოთ. საბაზრო ეკონომიკის ჩამოყალიბების პროცესში საკუთრების ხელვა მისი ბუნებითი მდგომარეობიდან მნიშვნელოვანი გარანტი იქნება ჩვენში კერძო საკუთრების დასამკვიდრებლად. ასეთ ვითარებაში, საკუთრება იმ ციხესიმაგრედ მოგვევლინება, რაც ადამიანს თავისუფალი და მყუდრო ცხოვრების საშუალებას მისცემს.

## §5. საკუთრება, როგორც პიროვნული თავისუფლების საფუძველი

*საკუთრება, როგორც ადამიანის ბუნებითი უფლება, მისი პიროვნული თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტია<sup>5</sup>. ეს აზრი განსაკუთრებით მკვეთრად გამოიყვება ბურჟუაზიული რევოლუციების ეპოქაში. საბაზრო ეკონომიკის შემოღების პირობებში განსაკუთრებით ძლიერი იყო მისი როლი. ეს იღვა არყვედა ფეოდალურ საკუთრებით ურთიერთობებს. ასევე მან დიდი როლი შეასრულა ე.წ. კაპიტალიზმის სახალხო კაპიტალიზმად ჩამოყალიბების პროცესში. სწორედ ამ დებულების გამოძახილი იყო ისეთი სამართლებრივი მექანიზმების შექმნა, რომლებიც ყველა პიროვნებას შესაძლებლობას აძლევდა, გამხდარიყო ქონებრივ ფასეულობათა მესაკუთრე. საკუთრებისადმი ასეთ მიდგომას ადგილი*

<sup>5</sup> ლაღო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 84-88.

ქონდა საბჭოთა კავშირის დაშლის პროცესშიც. თავისუფლების გზაზე შემდგარი ქვეყნებისათვის ძლიერი იყო ამ დებულების განცდა არა მხოლოდ პიროვნული თავისუფლების აზრით, არამედ სახელმწიფოებრივი თავისუფლების დონეზეც. როცა უძრავი ქონების დიდი ნაწილი იმავდროულად სსრ კავშირის საკუთრებასაც წარმოადგენდა, ბუნებრივია, ყოფილი რესპუბლიკები თავიანთი დამოუკიდებლობის ერთ-ერთ გამოხატულებად საკუთრების რესპუბლიკურ დონეზე თავისუფლებას მიიჩნევდნენ<sup>6</sup>.

დღეისათვის მოვლენები ისე ვითარდება, რომ აღნიშნული დებულებაც გარკვეულწილად საეჭვო გახდა. შეიძლება კი ქონებრივი უფლებებიდან მარტო საკუთრება მივიჩნიოთ პიროვნული თავისუფლების საფუძველად? საქმე იმაშია, რომ სამოქალაქო ბრუნვის გართულების პირობებში საკუთრების გვერდით გამოიკვეთა ისეთი უფლებები, რომლებიც ერთგვარ მეტოქეობასაც უწევენ საკუთრებას ამ თავისუფლების დაფუძნებაში. სანიშნოდ შეიძლება მოვიყვანოთ ელემენტარული მაგალითი: წარმოვიდგინოთ, რომ პატარა ქალაქის მოსახლეობის 90% ცხოვრობს კერძო სახლებში, რომელიც დანარჩენ 10%-ს ეკუთვნის საკუთრებაში. თუ ამოვალთ დასახელებული დებულებიდან, მაშინ თავისუფალი იქნება მხოლოდ მოსახლეობის 10%. სინამდვილეში, თანამედროვე სამართალი სულ სხვანაირად უყურებს ამ ვითარებას. მისი დამოკიდებულებით, თავისუფალია ამ ქალაქის მცხოვრებთა 90%-იც. ბუნებრივია, დაისმება კითხვა, თუ რატომ? იმიტომ, რომ დამქირავებელი მართალია სხვის ბინაში ცხოვრობს, მაგრამ ის უკვე აღარაა მესაკუთრის თავნებობაზე „მიგდებული“ სუბიექტი. ვიდრე ის ბინაში ცხოვრობს, ბინით სარგებლობის უფლებამოსილებას სრულად ახორციელებს და მისი მფლობელობა თვით მესაკუთრის მხრიდან უკანონო ჩარევისგანაც დაცულია. მეტიც, ქირავნობის უფლებით უკვე შებოჭილია საკუთრების უფლება და მოქმედი სამართლით დამქირავებელს სათანადო საფუძვლის არსებობისას იმის უფლებაც კი ეძლევა, რომ „არხეინად“ გააგრძელოს ცხოვრება ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც. მოკლედ, მესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის შემდგომი გაგრძელება და ჯეროვანი სამართლებრივი საფუძველი თუ არ დადგება, შეიძლება იგი ვერც კი უღირსოს დამქირავებლის ბინიდან გასახლებას. საკუთრების ასეთი შებოჭვა, ბუნებრივია სამოქალაქო წესრიგითაცაა

<sup>6</sup> ამ საკითხზე: Г. Надареишвили, Д. Пурцеладзе, Б. Зондзе, Республика: Право Собственности - „Заря Востока“, 1990, №26.

ნაკარნახევი. ამდენად, უკვე გამოიყვეთა თანამედროვე კერძო სამართლის ერთი დიდი თვისება: ვალდებულებითი უფლებების სანივთოსაკენ სწრაფვის ტენდენცია. მართალია, დამქარავებელი ვერ გახდება მესაკუთრე, მაგრამ ამ საკუთრების უქონლობის გამო იგი არ შეიძლება მივიჩნიოთ თავისუფლებანართმეულ სუბიექტად. ეს აზრი კიდევ უფრო მტკიცე შეიქმნება, თუკი გადავხედავთ საკუთრების განვითარების ტენდენციებს თანამედროვე საზოგადოებაში. ტენდენცია ისეთია, რომ მიღის საკუთრების კომერციალიზაციის პროცესი. კომერციული საკუთრების ვითარებაში მესაკუთრეთა ძალაუფლება მათი ხელიდან მენეჯერთა ხელში გადადის. თუ მარტივი წარმოების ვითარებაში მესაკუთრეს იოლად შეეძლო ფონს გასულიყო და ამ საკუთრების მართვის თითქმის ყველა პროცესში მიეღო მონაწილეობა, რთული წარმოების დროს მესაკუთრე უძლურია, დამოუკიდებლად მართოს ეს ქონება. ამიტომაც, ნებით თუ უნებლიეთ, საკუთრებითი ძალაუფლების მატარებელი ხდება ქონების მმართველი, მენეჯერი<sup>7</sup>. ყოველივე ამან ათქმევინა ცნობილ ეკონომისტ გელბრეიტს, რომ სააქციო საზოგადოებაში მესაკუთრეთა ძალაუფლება ნულის ტოლია, ხოლო მენეჯერთა ძალაუფლება შეუზღუდავია.

## §6. საკუთრება, როგორც ვალდებულება

თანამედროვე სამართალში საკუთრების ბუნებამ თავისი სახე იცვალა და სოციალური ფუნქციის შექმნით მთელი რიგი ვალდებულებებითაც დაიტვირთა. საკუთრება კვლავაც რჩება როგორც ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სანივთო-სამართლებრივი უფლება, მაგრამ მთელი რიგი კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი დატვირთვების გამო, იგი ვალდებულების სახითაც გვევლინება. ზოგიერთი ქვეყნის კონსტიტუციაში პირდაპირაა გაცხადებული: *საკუთრება ავალიდებულეებმ<sup>8</sup>*. ამ შემთხვევაში, საკუთრება ავალიდებულეებს, როგორც უფლება. ქართული სამოქალაქო სამართალიც

<sup>7</sup> Я н Л а з а р, Собственность в буржуазной правовой теории, М., 1985, С. 66-73.

<sup>8</sup> მხედველობაში გვაქვს გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის კონსტიტუციის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტი. გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის ძირითადი კანონი, თბ., 1995.

არსებითად ამ წესრიგითაა მოწყობილი. ვაღიძვრებულა საკუთრების უფლებას სოციალური წესრიგის კალაპოტში აყენებს. იგი იმისი მაუწყებელია, რომ საკუთრება სოციალური ფუნქციის მატარებელია, ხოლო თვითონ არაფრით არ შეიძლება ტოლი იყოს სოციალური ფუნქციისა, როგორც ამას თავის დროზე სამართლის შესახებ ამბობდა დიუგო. დებულება, საკუთრება ავაღიძვრებულა, მეტ-ნაკლები ხარისხით ეხება საკუთრების ყველა ობიექტს. ჯერ ერთი, საკუთრება ავაღიძვრებულა იმიტომ, რომ არაეის არ აქვს უფლება, ბოროტად გამოიყენოს თავისი საკუთრება და ამით სხვებს მიაყენოს ზიანი, მეორეც, საკუთრება ავაღიძვრებულა იმიტომ, რომ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია. თუ ელემენტარული პირადი მოხმარების საგნები მესაკუთრეს ავაღიძვრებულა ეთიკურ-ზნეობრივი თვალსაზრისით და ზოგჯერ წმინდა სამართლებრივი აზრითაც, სუბსტანციური საკუთრება, მაგალითად, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, ყველაზე მეტად ავაღიძვრებულა მესაკუთრეს. სამოქალაქო კოდექსში გამოყვეთილადაა ხაზგასმული საკუთრების ბოჭვის ფარგლებზე. 170-ე მუხლიდან ჩანს, რომ მესაკუთრე უფლებამოსილია: ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრების ობიექტებს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში. აქვე ესმება ხაზი იმ გარემოებას, რომ ამით არ უნდა ილაზნებოდეს მენობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები და არც უფლების ბოროტად გამოყენებას უნდა წარმოადგენდეს მესაკუთრის მოქმედება. მე ვფიქრობ, რომ სრულიად ზედმეტი იყო საკუთრების შინაარსის დეფინიციაში მფლობელობის ელემენტის შეტანა. მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. ამიტომაც, როცა საკუთრებაზე ვლაპარაკობთ, ივარაუდება, რომ სახეზეა მესაკუთრის პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელობა. გამოთქმა: „თავისუფლად ფლობდეს“ ბევრი ვერაფრის მაუწყებელია. სხვა საქმეა ქონების თავისუფლად სარგებლობა და განკარგვა. ამ გაუგებრობას ასწორებს კოდექსის ის ნაწილი, რომელშიც მფლობელობის მოწესრიგება გვაქვს. სარგებლობა სრულიად ახლებურადაა გაგებული სამოქალაქო კოდექსში. იგი არ ნიშნავს ნივთის მარტოოდენ პირდაპირი დანიშნულებით გამოყენებას. სარგებლობის უფლება იმაედროულად მოიცავს შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა ნივთით. სამწუხაროდ, საბჭოთა სამართლის ვითარებაში ეს უკანასკნელი დებულება როდი იყო ფართოდ გაგებული. ასე მაგალითად, თუ პირი არ ისარგებლებდა საცხოვრებელი ბინით, შეიძლებოდა

დამდგარიყო საკითხი მისი ჩამორთმევის შესახებ. მოკლედ, თუ არ სარგებლობდი ნივით, ე.ი. არც საჭირო ყოფილა იგი შენთვის. კოდექსის ამ დანაწესში კიდევ ერთხელ აისახა სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეთა ნების თავისუფლება და მისი სუბიექტური წარმოდგენები საკუთრების მიმართ. სარგებლობა არ ნიშნავს აუცილებლად იმას, რომ პირმა გარკვეულ ვადაში აუცილებლად უნდა მოიხმაროს ნივთის ღირებულება. სარგებლობის უფლება ნივით თავისუფალი სარგებლობის კანონით აღიარებული შესაძლებლობაა. ამიტომაცაა, რომ მისი განხორციელება მთლიანად შესაკუთრება დამოკიდებული. უფრო მეტიც, თავისთავად სარგებლობის შესაძლებლობის მდგომარეობა გარკვეული რეალური ფუნქციით დატვირთული მდგომარეობაა.

საკუთრება როგორც ვალდებულება, ჩანს ასევე კოდექსის მიერ სარგებლობის ვალდებულების შემოღებაში. კოდექსი პირდაპირ გვეუბნება, რომ კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლის და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ასე მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის კანონით დაწესებულია, რომ მიწის მესაკუთრე, რომელიც ზედინედ ორი წლის განმავლობაში არ ამუშავებს მიწას, არ იხდის მიწათსარგებლობისათვის დადგენილ გადასახადს, არ უძღვება მეურნეობას და ასეთ შემთხვევაში იჯარით არ გასცემს სხვა პირზე, მის მიმართ გამოყენებული იქნება საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქციები (მ. 20).

თუ მესაკუთრეს არ ძალუძს თვითონ მოიმოქმედოს რაიმე აღნიშნული ვალდებულებების შესასრულებლად, მას შეიძლება დაეკისროს შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში. იგივე შეიძლება ითქვას ნივთის მოვლისა და შენახვის ვალდებულებაზეც. იმ შემთხვევაში, როდესაც კულტურული თუ ისტორიული ღირებულების ნივთები კერძო პირთა ხელშია, მათ საკუთრება ავალდებულებს, მიიღონ აუცილებელი ზომები ამ ქონების მოვლა-შენახვისათვის. ასეთ ვალდებულებებს საბჭოთა სამართალიც იცნობდა და მათ სპეციალურად აწესრიგებდა. ერთი შეეხებოდა ისტორიული ღირებულების ნაგებობის მოვლის ვალდებულებას და მეორე კი - კულტურულ ფასეულობათა მოვლა-შენახვის ვალდებულებას. მოქმედი კოდექსისაგან განსხვავებით, მესაკუთრის მხრიდან უმოქმედობის შედეგი ის იყო, რომ მას აღნიშნული ქონება ჩამოერთმეოდა კონფისკაცია-რეკვიზიციის საფუძველზე.

## §7. საკუთრება და სახელმწიფო სუვერენიტეტის პრობლემა

თავიდანვე უნდა ითქვას, რომ სახელმწიფოს სუვერენიტეტი არაა დამოკიდებული ამ სახელმწიფოს საკუთრების უფლებებზე<sup>9</sup>. მე ამ საკითხს სპეციალურად იმიტომ ვაყენებ, რომ საქართველოში, როცა მთელი სიცხადით დაისვა საკუთრების მოწესრიგების საკითხი, მისდამი გამოიკეთა ორი დიამეტრალურად საპირისპირო დამოკიდებულება. ამ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს მიწაზე საკუთრება. საკმაოდ ძლიერად მოიყიდა ფეხი იმ აზრმა, რომ მიწის პრივატიზაცია ხელყოფდა სახელმწიფოს ძლიერებას, რომ ამით ერთმანეთს დაუპირისპირდებოდა სახელმწიფო და პიროვნება და მოხდებოდა მიწების უწესრიგო გაცვლა-გამოცვლა. მიწა ისევ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა დარჩენილიყო და ფაქტობრივად უნდა შემოღებულიყო დანაწევრებული საკუთრების მსგავსი მდგომარეობა უზენაესი მესაკუთრე იქნებოდა სახელმწიფო, ხოლო დაქვემდებარებული მესაკუთრე - ყველა სხვა პირი, რომელიც სახელმწიფოსაგან მიიღებდა ამ უფლებამოსილებას. ამ კონსტრუქციის ღირსებად ის მიაჩნდათ, რომ უზენაესი მესაკუთრის პრეროგატივა იქნებოდა მიწების გასხვისების უფლება. მოკლედ, ამ დამოკიდებულებაში კიდევ ერთხელ იჩინა თავი ადმოსავლური საკუთრების ფსიქოლოგიამ და მის ავტორებს დააეწიყდათ, რომ *საქართველოში ისტორიულად არასდროს არ ჰქონია ადგილი ტიპური აზიური ხასიათის საკუთრებას. ბიზანტიის სამართალ-მემკვიდრე ქვეყანა ამ საკითხში ისევ ევროპული დანაწესებისაკენ იხრებოდა.* გარდა ამისა, ამ შეხედულების მომხრეებმა ვერ გაუწიეს ანგარიში სახელმწიფოსა და პიროვნების ურთიერთობის იმ მიდგომას, რასაც ძველთაგანვე ჰქონია ადგილი ჩვენში. ეს ურთიერთობა პიროვნებას თავისუფლების საკმაოდ ფართო ასპარეზს აძლევდა, რის გამოც იგი სახელმწიფოს მიიჩნეოდა როგორც მისი განვითარების აუცილებელ დაწესებულებად. კერძო ინტერესების მაღალი განცდა პიროვნებას ხშირად შეამბოხებდაც კი ხდიდა, რათა, რაც შეიძლება მეტი მიეღო მას

<sup>9</sup> მე ვფიქრობ, რომ სახელმწიფოს სუვერენიტეტის დეფინიციაში საკუთრების ელემენტის შემოტანის მცდელობა საჯარო და კერძო სამართლის გაუმიჯნაობითაც უნდა ახსნილიყო; იხ. ბ ე ს ა რ ი ო ნ ზ ო ი ძ ე, საკუთრების უფლების შესახებ - „საქართველოს რესპუბლიკა“, 1991, N247.

სახელმწიფოსაგან. მოჭარბებული ინდივიდუალიზმის ქვეყანაში მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების უარყოფა იქნებოდა ის ხელოვნური ნაბიჯი, რაც ჩვენში თავისუფალი, სამოქალაქო წესრიგის მდგომარეობას კი არ შექმნიდა, არამედ ხელს შეუწყობდა ტოტალური არადემოკრატიული სახელმწიფოს მშენებლობას. აღნიშნული შეხედულების ავტორები ვერ მიჯნავდნენ ერთმანეთისაგან საკუთრებისადმი სახელმწიფოს და პიროვნების ფუნქციონალურ დამოკიდებულებას. *სახელმწიფოს ფუნქცია სწორედ ისაა, რომ შექმნას საკუთრების თავისუფალი განვითარებისა და დაცვის გარანტიები*. იგი საკუთრების პოლიტიკას განსაზღვრავს ქვეყანაში. ამასთან უნდა ითქვას, რომ მიწის კერძო პირის ხელში გადაცემა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ სახელმწიფო ამასთან დაკავშირებით უფლებააყრილ სუბიექტად იქცა. სახელმწიფო კვლავაც რჩება როგორც საჯარო უფლების სუბიექტი, რომლის მეშვეობითაც ახორციელებს საკუთრების პოლიტიკასთან დაკავშირებულ საკითხებს. აქ უკვე წამოიჭრება კერძო და საჯარო უფლების ურთიერთმიმართების პრობლემა. სუვერენიტეტის შინაარსიდან გამომდინარე ამა თუ იმ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს უფლება ტერიტორიული უზენაესობის უფლებაა. ამიტომაც, ამ და სხვა უფლებათა ძალით, სახელმწიფო თავის ზემოქმედებას ახორციელებს მიწის კერძო მესაკუთრის მიმართ.

## §8. საკუთრების უფლების ჰარმონიზაცია

თუ გადავხედავთ საკუთრების უფლების ევოლუციურ გზას, დავინახავთ, რომ კერძო სამართლის ინსტიტუტთაგან ყველაზე მეტად საკუთრების უფლებამ შეინარჩუნა ერთიანობა<sup>10</sup>. რომის სამართლიდან

<sup>10</sup> საკუთრების უფლების შედარებით-სამართლებრივ შესწავლაზე პროფ. რ. კნიპერისა და დოქტორ რ. კანდელჰარდის ბრწყინვალე გამოკვლევა: Рольф Книпер, Рональд Канделхард, Сравнительное исследование института собственности, Ташкент, 1996. სანიმუშოდ მართო ამ ინსტიტუტის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი დაცვა რომ ავიღოთ, დავინახავთ საოცარ მსგავსებას არა მართო სამართლის ერთი სისტემის შიგნით, არამედ სხვადასხვა სისტემებში. ეს კარგად ჩანს რ. კნიპერისა და რ. კანდელჰარდის დასახელებული ნაშრომიდან. იხ, აგრეთვე: Jan Wilhelm, Sachenrecht, Berlin. New-York, 1993. გვ. 221.

მოყოლებული კონტინენტური ევროპის სამართლით დამთავრებული, საკუთრების ზოგად-სამართლებრივი თავისებურებანი ერთნაირი რჩება. თვით საბჭოთა სამართალშიაც საკუთრების ცნება ისეთივე იყო, როგორიც ღდეს ევროპულ სამართალშია. ეტყობა, ამას ბევრად განაპირობებდა საკუთრების უფლების ბუნებითი ხასიათი. ამ ერთიანობის მაუწყებელია ის გარემოებაც, რომ ღდევანდელ სამართალშიც სანიეთო უფლებები იმდენივეა, რამდენსაც იცნობდა რომის სამართალი. ქართული სამოქალაქო კოდექსი საკუთრების ინსტიტუტის უნიფიკაცია-პარმონიზაციის შედეგებით იკვებება, თუმცა კელაე მინდა ხაზი გავუსვა იმ გარემოებას, რომ თავად საკუთრების უფლების აღნიშნული თვისება, თავისთავად, მისი ერთნაირი მოწესრიგების გამომხატულებაა. ამიტომაცაა, რომ უნიფიცირების პროცესი უფრო მეტად ვალდებულებით სამართალს შეეხო. სწორედ ვალდებულებით სამართალში შემუშავდა მოდალური ნორმები ევროპის სახელმწიფოებისათვის.

სხვა საქმეა ინგლისურ-ამერიკულ სამართალთან უნიფიცირების პროცესი. გავიხსენებ ყოფილ საბჭოთა რესპუბლიკებში სამოქალაქო კოდექსის შექმნის თავდაპირველ ისტორიას, როცა ზოგიერთი ქვეყანა სიამოვნებით იღებდა მინდობილი საკუთრების ინსტიტუტს. ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა ხარკი იმით მოიხადა, რომ საკუთრების მინდობა კოდექსში ცალკე ხელშეკრულებად იქნა გათვალისწინებული<sup>11</sup>.

*ამ საუკუნის ბოლოს, საკუთრებისადმი ერთიანი მიდგომა ყველაზე მეტად სწორედ საკუთრების სოციალურ ფუნქციაში გამოვლინდა, თუმცა სხვადასხვა ქვეყნებს, მათ წინაშე მდგარი პრობლემებიდან გამომდინარე, საკუთრების სოციალური დატვირთვები როდი მიუღიათ აბსოლუტური იდენტურობით. ასე მაგალითად, რაც უფრო მეტადაა განვითარებული სამოქალაქო ბრუნვა, მით მეტია*

---

<sup>11</sup> ბესარიონ ზოიძე, საერთო (ინგლისურ-ამერიკული) სამართლის გავლენა ქართულ სამოქალაქო კოდექსზე. ჟურნალი: „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, 1999, პირველი-მეორე კვარტალი. იხ. ამ საკითხზე აგრეთვე: თამარ ზამბახიძე, კომერციული ბანკების მიერ საკუთრების მინდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაწეული მომსახურების სამართლებრივი პრობლემები. იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატის სამეცნიერო ხარისხის მოსაპოვებლად წარდგენილი დისერტაციის ავტორეფერატი. თბ; 2001.



საკუთრების კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი დატვირთვები.

აღნიშნულ დატვირთვებთან დაკავშირებით წლების განმავლობაში ყალიბდებოდა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკა. თავდაპირველად ერთგვარ ფრთხილ დამოკიდებულებას ქმონდა ადგილი. ეს კი გამოიხატა იმაში, რომ სასამართლომ ერთ-ერთ თავის გადაწყვეტილებაში საშწუნხაროდ აღნიშნა: „საკუთრების უფლების შეზღუდვა დაუშვებელია“. თანდათანობით სასამართლოს პრაქტიკაში დამკვიდრდა საკუთრების უფლებისადმი დასაყვლური დამოკიდებულება, როცა საკუთრება გაგებულია როგორც სოციალური ფუნქციით ზომიერად შებოჭილი ფასეულობა. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებმა ნამდვილი ადგილი მოუძებნეს საკუთრებას ძირითად უფლებათა იერარქიაში და მათ შორის სამართლიანი ბალანსირების თეორიას ჩაეყარა საფუძველი. სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში ითქვა, რომ „დარღვეულია ის სამართლიანი ბალანსი, რომელიც უნდა არსებობდეს საკუთრების უფლების დაცვასა და საერთო ინტერესებს შორის... დაუშვებელია ერთი პირის უფლების დაცვის მოტივით მეორის უფლებათა დარღვევა. ყველა შემთხვევაში დაცული უნდა იყოს თანაზომიერების პრინციპი. ეს ნიშნავს იმას, რომ სახელმწიფომ უნდა დაადგინოს ისეთი სამართლებრივი წესრიგი, რა დროსაც საკუთრების უფლება დაიტვირთება მინიმალურად და თავის თავს გამოაყენებს მაქსიმალური სახით“. ამ გადაწყვეტილებაში ყველაზე მნიშვნელოვანი დებულება მაინც შემდეგი იყო: „საკუთრების კანონისმიერი და სახელშეკრულებო ბოჭვის ნებისმიერ შემთხვევაში, საკუთრების არსება უნდა შენარჩუნდეს და მისი შინაგანი შინაარსი არ უნდა დაზიანდეს“. საკუთრების ბოჭვის ასეთი გაგება პირდაპირ ეხმიანება გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოსა და სტრასბურგის ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებებს. საკუთრების ასეთი ბოჭვა სწორედ რომ არასაკუთრებითი უფლებების დაცვამ გამოიწვია.

*ყველაზე მეტად უნიფიკაცია-პარმონიზაცია შეეხო საკუთრების ინტელექტუალურ, არაქონებრივ გამოვლინებას. სამოქალაქო კოდექსის ინტელექტუალური საკუთრების წიგნი ამის უშუალო გამოხატულებაა. თანაც საკუთრების ეს სახე თანამედროვე სამართლის განვითარებაში ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ეტაპია. ქართული ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი ინტელექტუალური საკუთ-*

რების თაობაზე არსებული კონვენციების უშუალო გამოვლინებაა. ამ სახის საკუთრების უნიფიკაციით დაინტერესება მრავალი ფაქტორითაა გამოწვეული, რომელთა შორის ერთ-ერთი უნდა იყოს ის, რომ ინტელექტუალური საკუთრება, თავისი ბუნების გამო, ადვილად ლახავს ნაციონალური სახელმწიფოს ფარგლებს და შეიძლება, მთელ დედამიწას მოედოს. ამიტომაცაა, რომ ამ საკუთრების მოწესრიგებისა და დაცვის მექანიზმი გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება. მიუხედავად ამისა, საკუთრების ცნება აქაც იგივეა, რაც საერთოდაა აღიარებული სანიეთო სამართალში.

## §9. საკუთრების უფლების დაცვა

*რომის სამართლიდან მოკიდებული დღემდე ცივილისტურ აზროვნებას რაიმე განსაკუთრებული არაფერი შეუქმნია საკუთრების დასაცავად. ამჟამადაც საეინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები რჩება საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებულ სანიეთო-სამართლებრივ საშუალებებად. თუმცა საკუთრება ყოველთვის იყო სამართლის სხვადასხვა დარგების (სისხლის, ადმინისტრაციული თუ სხვა) დაცვის ობიექტი. როგორც ძველი, ისე ახალი სამართალი უმძიმეს სანქციებს ითვალისწინებდა საკუთრების უფლების ხელმყოფთა მიმართ. საბჭოთა სამართალი საკუთრების წინააღმდეგ მიმართულ დანაშაულს უფრო წინ აყენებდა, ვიდრე პიროვნების წინააღმდეგ მიმართულს. ქართული სინამდვილე ისტორიულად გარკვეულ ლოიალურ დამოკიდებულებას ამჟღავნებდა საკუთრების დამრღვევთა მიმართ. ეს გარკვეულწილად იმითაც უნდა აიხსნას, რომ ჩვენში, კერძო ინტერესების მაღალი განცდის მიუხედავად, საკუთრება, იგივე ნივთები, არასდროს არ წარმოადგენდა ღირებულებათა იერარქიაში ფეტიშადქცეულ ფასეულობებს. როგორც ეს იყო დამახასიათებელი სავაჭრო სახელმწიფოსათვის.*

კონკრეტული მესაკუთრისათვის მთავარია არა იმდენად საკუთრების დამრღვევის პიროვნებაზე ზემოქმედება, რამდენადაც ამ საკუთრების დაცვის გარანტიები, კერძოდ, სანიეთო-სამართლებრივი საშუალებანი. დაეიწყოს საკუთრების დაცვის საეინდიკაციო სარჩელის მიმოხილვით.

ვინდოკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა, როგორც იტყვიან ხოლმე, ვინდოკაცია ესაა სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა მესაკუთრის მიერ. თუმცა ამ უფლებით არამესაკუთრეებიც სარგებლობენ. ვინდოკაციის ვითარებაში მესაკუთრეს შერჩენილი აქვს მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლება, რომელიც თავისთავად არამატერიალური უფლებაა და ვის ხელშიც არ უნდა იყოს საკუთრების ობიექტი, მესაკუთრეს ეს უფლება არ წაერთმევა. ვინდოკირების წესი მთლიანადაა დამოკიდებული იმაზე, თუ რა გზითაა გამოსული მესაკუთრის ხელიდან საკუთრების ობიექტები. *ჯერ დავიწყოთ იმით, როცა მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან.* ეს მაშინაა, როდესაც მესაკუთრე კარგავს, ან პარავენ მას ამ ქონებას, ან კიდევ, როცა უკანონო სანქციებით ხდება მისი ჩამორთმევა. სამოქალაქო კოდექსი იუწყება, რომ ასეთ შემთხვევაში ვის ხელშიც არ უნდა აღმოჩნდეს ეს ქონება, ვინც არ უნდა იყოს მისი უკანასკნელი შემძენი, კეთილსინდისიერი იქნება იგი თუ არაკეთილსინდისიერი, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია. სანიმუშოდ წარმოვიდგინოთ მესაკუთრის, ნივთის მპარავეისა და კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლის ნორმატიული ნებით განსაზღვრული ურთიერთობა. ამ ურთიერთობის პროცესში ადგილი აქვს ინტერესთა ურთიერთდაპირისპირებას, რაც საბოლოოდ მესაკუთრის სასარგებლოდ წყდება. კეთილსინდისიერ შემძენს ნივთი ჩამოერთმევა. თავისი უფლების დასაცავად მან შეიძლება მიმართოს იმას, ვისგანაც შეიძინა ნივთი და მოსთხოვოს მას გადახდილის უკან დაბრუნება. თუ ეს პირიც უცნობი აღმოჩნდება, მაშინ სამართალი კეთილსინდისიერ შემძენს თანაგრძნობის გარდა ვერაფრით შეეღობა. ამდენად, ინტერესთა აღნიშნული დაპირისპირება კანონმდებელმა იმით მოხსნა, რომ უპირატესობა მიანიჭა მესაკუთრეს, სწორედ იმიტომ, რომ ნივთი მისი ხელიდან გამოდის მისი ნების გარეშე და ამ მდგომარეობაში შეიძლება აღმოჩნდეს ნებისმიერი მესაკუთრე.

*ახლა კი განვიხილოთ ის შემთხვევა, როცა მესაკუთრის ხელიდან ნივთი გამოდის მისი ნებით.* აქ მხედველობაში არა გვაქვს ნივთის მიტოვება საკუთრების უფლებაზე უარის თქმის მიზნით. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია მესაკუთრის მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე ნივთის სხვა პირისათვის გადაცემა. წარმო-

ვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: მესაკუთრემ ნიეთი გადასცა დამქირავეებს, დამქირავეებელმა კი თავის მხრივ, ერთ შემთხვევაში, ეს ნიეთი მიჰყიდა მესამე პირს, მეორე შემთხვევაში კი აჩუქა. ორივე ვითარებაში შემძენი კეთილსინდისიერია. აქაც ინტერესთა დაპირისპირებისა და მისი მოხსნის ძველთაგანვე ცნობილი წესი გვაქვს. ოღონდ ზემოთ განხილული შემთხვევისაგან იმით განსხვავებული, რომ ეს კონფლიქტი კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ წყდება როდესაც იგი არამესაკუთრისაგან ნიეთს სასყიდლიანად იძენს. ხოლო თუ იგი უსასყიდლო შემძენის როლში გამოდის, ვთქვათ, დასაჩუქრებელია, ასეთ შემთხვევაში მეორდება ზემოთ განხილული შემთხვევა და დავა მესაკუთრის სასარგებლოდ წყდება. როცა ვლავარაყობთ ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ დავის გადაჭრანზე, მხედველობაში გვაქვს ის, თუ ვის დარჩება ნიეთი, თორემ უფლების დაცვის სხვა საშუალებები არც ამ შემთხვევაშია გამორიცხული. მესაკუთრეს ისღა დარჩენია, პასუხი მოსთხოვოს არაკეთილსინდისიერ კონტრაქტს, რომელმაც თვითნებურად გაასხვისა მისი ნიეთი. ბუნებრივია, დაისძება კითხვა, მხოლოდ ფულადი კომპენსაციის უფლება უნდა მიეცეს მესაკუთრეს, თუ მსგავსი ნიეთის გამოთხოვის უფლება. მე ვფიქრობ, რომ ამ შემთხვევაში, რადგანაც ქირაელობის ხელშეკრულების საგანია ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნიეთი, მესაკუთრეს მხოლოდ ისღა დარჩენია დაკმაყოფილდეს ფულადი კომპენსაციით. რა თქმა უნდა, არავენ არ უკრძალავს მას კონტრაქტს მოსთხოვოს თავისი ნიეთის დაბრუნება, მაგრამ ეს მიუღწევადია, რადგანაც კეთილსინდისიერი შემძენი უკვე ნიეთის მესაკუთრე ხდება. საკითხის ასეთი გადაჭრა ნაკარნახევაა სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარის მოთხოვნებიდან. გარდა ამისა, მას ბევრად განსაზღვრავს ურთიერთობის ფორმალური დიდი მხარე. მესაკუთრემ იცის, თუ ვისთან იმყოფება იგი სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და ამდენად თავის კონტრაქტს უნდა მოსთხოვოს პასუხი. რადგანაც იგი ხელმოცარული რჩება, ეს იმ „რისკის“ უშუალო გამოხატულებაცაა, რასაც იგი ეწევა პარტნიორის არჩევაში. მოკლედ, ვინდობება ამ შემთხვევაში გამორიცხულია. სხვაგვარად ვითარდება მოვლენები და ჩვენი მთელი ეს მსჯელობა „თავდაყირა“ დგება, როცა კეთილსინდისიერი შემძენი უსასყიდლოდ იძენს ნიეთს იგივე დამქირავეებისაგან – ნიეთი მას არ რჩება. ამ შემთხვევაში ურთიერთობის მთელ კონსტრუქციას განსაზღვრავს ნიეთის

შეძენის ხასიათი. უსასყიდლო რომ იყო შეძენა, ამიტომაც ჩამოერთმევა ეს ნიეთი კეთილსინდისიერ შეძენს. მოკლედ, კონტრაქტისაგან გვერდის ავლით შეუძლია მას ნიეთი გამოთხოვოს კეთილსინდისიერი შეძენისაგან. მსურს ამ შემთხვევაში გავიხსენო სამოქალაქო სამართლის დამოკიდებულება უსასყიდლო შეძენის მიმართ. *მთელ სამოქალაქო კოდექსს წითელ ზოლად გასდევს უსასყიდლო შეძენის არამტკიცე ხასიათი. თუ სასყიდლოანი შეძენა ყოველთვის მოუდევარია და საკუთრების უფლებაც საბოლოოა, ამას ვერ ვიტყვით ჩვენ უსასყიდლოდ შეძენილზეც.* ასე მაგალითად, გარდაცულილად გამოცხადებული პირის უკან დაბრუნების შემთხვევაში მას უკანვე უბრუნდება უსასყიდლოდ გასხვისებული ქონება. კოდექსი აღიარებს საჩუქრის უკან გამოთხოვის შესაძლებლობასაც. სამემკვიდრეო სამართლით ნაჩუქარი ნიეთი სამემკვიდრეო წილში მიეთვლება მემკვიდრეს. ამდენად, ნაჩუქარი ქონება ყოველთვის არ შეიძლება ჩაითვალოს საბოლოოდ შეძენილად. როგორც ჩანს, სამართალი, ამ შემთხვევაში ემყარება იმ გარემოებას, რომ შეძენი არავითარ საპასუხო შესრულებას არ ახორციელებს და ამდენად, ნიეთის ჩამორთმევით არ განიცდის ქონებრივ ზიანს. აქვე აღსანიშნავია, რომ მას შემდეგ, რაც პირი უსასყიდლოდ შეიძენს ნიეთს, მას უყალიბდება ამ ნიეთის მიმართ საკუთრების ჩვეულებრივი განცდა, რაც გავლენას ახდენს სამოქალაქო ბრუნვაში ამ პირის მონაწილეობაზე. ასე მაგალითად, იმის გამო, რომ პირს ნიეთი საბოლოოდ შეძენილი ეგონა, თავის მხრივ, განახორციელა ისეთი მოქმედებანი, რასაც იგი არ მიმართავდა, თავიდანვე რომ სცოდნოდა უსასყიდლო შეძენის იურიდიული შედეგები. მიუხედავად ამისა, ცალკეულ შემთხვევებში, უსასყიდლოდ შეძენილის თავდაპირველი მესაკუთრისათვის დაბრუნება გამართლებულია, როგორც სამართლებრივი, ისე ზნეობრივი თვალსაზრისით. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში იდგა საკითხი სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლის არაკონსტიტუციურად ცნობასთან დაკავშირებით. მოსარჩელე უსამართლოდ მიიჩნევა ნაჩუქარი ქონების უკან გამოთხოვას რა საფუძვლითაც არ უნდა მომხდარიყო ეს. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა და თავის გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ „*საკუთრების უფლება სხვადასხვა სამართლებრივად ანგარიშგასაწევი საფუძვლით შეიძლება დაკავშირებული (მიბმული) იყოს იმ*

სახელშეკრულებო ურთიერთობასთან, რომლის საფუძველზეც იგი წარმოიშვა... ნაჩუქრობა, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობა ავალდებულებს დასაჩუქრებულს“. ამიტომაც, „არ შეიძლება საკუთრების ჩამორთმევად განვიხილოთ ის შემთხვევა, როდესაც ქონების უკან დაბრუნებას სახელშეკრულებო ურთიერთობა განაპირობებს“ (იხ. პირველი კოლეგიის 2001 წლის 1 აპრილის გადაწყვეტილება N1/2/155).

საკუთრების დაცვის პირველ და მეორე შემთხვევებს თუ შევადარებთ ერთმანეთს, დაინახავთ შემდეგ სურათს. პირველ შემთხვევაში მესაკუთრე უკეთეს მდგომარეობაშია, ვიდრე მეორე შემთხვევაში და ეს ყველაფერი ძირითადად დამოკიდებულია ნივთის მესაკუთრის ხელიდან გამოსვლის ფაქტში მისი ნების მონაწილეობის მდგომარეობაზე. თუ იგივე ურთიერთობებს კეთილსინდისიერ შემძენთა ინტერესების ჭრილში განვიხილავთ, მაშინ შეიძლება ასეთი დასკვნაც კი გაკეთდეს, რომ კეთილსინდისიერ შემძენთა უფლებების დაცვა მთლიანად ისეთ გარემოებებზე ხდება დამოკიდებული, რაც მათთვის უცნობია. ამდენად, ფაქტის შემთხვევითობაზეა დამოკიდებული, მას ნივთი დარჩება თუ არა. წარმოვიდგინოთ ორი კეთილსინდისიერი შემძენი, რომლებიც ბაზრობაზე ყიდულობენ რაიმე ნივთებს. ის, ვინც ნივთს შემთხვევით მპოვნელის ან ქურდისაგან შეიძენს, მას ნივთი ჩამოერთმევა, ხოლო რომელიც შემთხვევით მონათხოვრის ან დამქირავებლისაგან შეიძენს, მას ნივთი დარჩება საკუთრებაში. მოკლედ, ყველაფერი დამოკიდებულია იმაზე, თუ შემთხვევით გარემოებათა წყალობით რა მდგომარეობაში აღმოვჩნდებით ჩვენ.

გარდა აღნიშნულისა, საკმარისია ინტერესთა დაცვის განხილულ კონსტრუქციას გადავხედოთ, დაინახავთ, რომ ვალდებულებით და სანივთო-სამართლებრივ ურთიერთობათა შორის ერთგვარ „წინააღმდეგობას“ შეიძლება პქონდეს ადგილი. მე ამ შემთხვევაში მეორე ვითარება მაქვს მხედველობაში. არამესაკუთრე ყიდის ნივთს, მას იძენს კეთილსინდისიერი შემძენი და ხდება მისი მესაკუთრე. წმინდა ვალდებულებით-სამართლებრივი თვალსაზრისით, აქ საკუთრების შეძენა არ უნდა მოხდეს, ვინაიდანაც გამყიდველი არაა ნივთის მესაკუთრე და მას საამისოდ არც სხვა უფლებამოსილება გააჩნია. მაგრამ ამ შემთხვევას ჩვენ უნდა შევხედოთ სანივთო-სამართლებრივი პოზიციებიდან, რასაც გარკვეული კორექტივები შეაქვს მოვლენათა ვალდებულებით-სამართ-

ლებრივ წყობაში. მოკლედ, ამ შემთხვევაში სახეზეა უფლების დაცვის სანიეთო-სამართლებრივი კონსტრუქცია, რისთვისაც სრულიად მისაღებია ის, რაც შეიძლება უცხო იყოს ტრადიციული სახელშეკრულებო ურთიერთობისათვის.

*გინდიაციის უფლება მანამაა, სანამ ნიეთი სახეზეა და არ განადგურებულა.* თუკი უკანონო მფლობელობაში არსებული ნიეთი მოისპობა, ასეთ შემთხვევაში სარჩელის საფუძველიც შეიცვლება და სავინდიაციო. სარჩელის ტრანსფორმაცია მოხდება დელიქტურ სარჩელად. აქ ისეთი ვითარება გვაქვს, როდესაც მესაკუთრის ხელიდან ქონება გამოდის მისი ნების გარეშე. თუკი ნიეთის გამოთხოვაც მოხდება და მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაც, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ სახეზე გექონია ორი სარჩელი. ზიანის ანაზღაურება სავინდიაციო სარჩელის თანამდევი ვალდებულებაა. სხვა საქმეა, როდესაც ნიეთის უკანონო მფლობელად იქცევა სახელშეკრულებო პარტნიორი. ამ შემთხვევაში, როგორც ნიეთის გამოთხოვა, ისე ზიანის ანაზღაურება სახელშეკრულებო სარჩელის საფუძველზე უნდა მოხდეს, ვინაიდანაც პარტნიორს ხელშეკრულებით ვეალებოდა ურთიერთობის შეწყვეტის შემთხვევაში ნიეთი დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის.

*საკუთრების უფლების დაცვის მეორე გავრცელებული საშუალებაა ნეგატორული სარჩელი.* აქ ისეთი მდგომარეობა გვაქვს, როდესაც საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნიეთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე. ასეთ ვითარებაში მესაკუთრეს შეუძლია ხელშეშლელს მოსთხოვოს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების აღკვეთა. თუ ესეც ვერ გამოიღებს შედეგს, მაშინ მან შეიძლება მიმართოს სასამართლოს ხელშეშლის აღსაკვეთად (მ. 172, ნ. 2). სამოქალაქო კოდექსში ხშირია ისეთი შემთხვევები, როდესაც მეორე ნაწილის პირველი წინადადების გამოყენების შემდეგ უფლებამოსილ პირს შეუძლია მიმართოს თვითდაცვის უფლებას. განსაკუთრებით ხშირია ეს შემთხვევები სამეზობლო სამართალში. დოქტრინასა და პრაქტიკაში ეს საკითხი დღესაც საკამათოა, მაგრამ აზრი მაინც იმის სასარგებლოდ მეტყველებს, რომ ვიდრე პირი თვითდახმარებას მიმართავდეს, მან უნდა გამოიყენოს პირველი ნაწილით გათვალისწინებული საშუალება. ამრიგად, როდესაც საკუთრების უფლება ირღვევა საკუთრების ობიექტის ჩამორთმევის გარეშე, როგორც წესი, მის აღსაკვეთად გამოიყენება ნეგატორული სარჩელი.

## §10. საერთო საკუთრება

### *I. საერთო საკუთრების ცნება*

საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას. იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება ერთობლივად შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს. თითოეული მათგანი იქნება ამ ქონების თანამესაკუთრე. მათ შორის ურთიერთობა წესრიგდება, როგორც სამოქალაქო კოდექსით, ისე სხვა ნორმატიული აქტებით. ამიტომაც არ ყოფილა მცდელობა მისი ერთიანი სისტემატიზაციისა. სანიეთო სამართალი შეიცავს მხოლოდ ერთ ზოგად ნორმას (მ. 173), დანარჩენი ურთიერთობანი კი მიმოხეულია, როგორც სამოქალაქო კოდექსის ცალკეულ წიგნებში, ისე სპეციალური ხასიათის კანონებში. ყველაზე მეტად საერთო საკუთრების ბუნებას ასახავს საზიარო უფლებები (მ. 953-968).

საერთო საკუთრება შეიძლება წარმოიშვას როგორც კანონის, ისე გარიგების საფუძველზე. ასე მაგალითად, მეუღლეთა საერთო საკუთრება, რომელიც მხოლოდ კანონს ემყარებოდა ადრე, ამჟამად შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზეც. ან კიდევ გეაროვნული ნივთების შენახვისას, მათი შერევის შედეგად წარმოიშობა მიძბარებულთა საერთო საკუთრების უფლება (მ. 786, ნ. 2).

*საერთო საკუთრება შეიძლება არსებობდეს ორი სახით: წილადი და საზიარო საკუთრება. წილადი საკუთრების თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში, რომლის განკარგეაც მას შეუძლია. თანაზიარო საკუთრებისას თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე. თუ წილადი საკუთრებისას მესაკუთრის წილი ქონებაში წინასწარაა ცნობილი იდეალური წილის სახით, თანასაკუთრებისას – ეს წილი კონკრეტულად განისაზღვრება ქონების გაყოფის შემთხვევაში. მანამდე ივარაუდება, რომ ყველას წილი თანაბარია. თუ სამეწარმეო საზოგადოებებში წილზე უფლებასთან გვაქვს საქმე, რომლის გასხვისებაც ხელეწიფება პარტნიორს, სამაგიეროდ, ერთობლივი საქმიანობის შედეგად შექმნილი ქონება მის მონაწილეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენს. იგივე უნდა ითქვას მეუღლეთა საერთო ქონების მიმართ, რომელიც კანონის საფუძველზე წარმოადგენს მათ თანასაკუთრებას. საკუთრება წილადი იქნება თუ თანაზიარო, ამას*



ბევრად განსაზღვრავს არა მარტო მისი სუბიექტის ნება, არამედ თვით საკუთრების ობიექტის თავისებურებანი.

საერთო ქონების თანამესაკუთრე უფლებამოსილია, მოთხოვნები წაუყენოს მესამე პირებს ამ ქონების გამო (მ. 173, ნ. 1, წ. 2), მნიშვნელობა არა აქვს, თუ როგორი სახით იქნება მისი საკუთრება გამოხატული. შეიძლება, რომ ასეთი მოთხოვნის უფლება მინდობილი პქონდეს საერთო საკუთრების მართვის ორგანოებს, როგორც ესაა მრავალბინიან სახლებში. რაც შეეხება საკუთრების უფლების დაცვას, აქ კოდექსი ცალსახად იუწყება, რომ „ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნიუთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა მესაკუთრის სასარგებლოდ“ (მ. 173, ნ. 1, წ.3). ვფიქრობთ, რომ იგივე უფლება უნდა პქონდეს თანამესაკუთრეს უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზეც, კერძოდ, ნეგატორულ სარჩელზე. ყველა შემთხვევაში არსებითია ის, რომ საკუთრების დაცვა ხორციელდება ყველა მესაკუთრის ინტერესების სასარგებლოდ.

## *II. საერთო საკუთრების სარგებლობა, განკარგვა, დატვირთვები და მოვლა-პატრონობა*

საერთო საკუთრების სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით ან თანამესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმებით. ასე მაგალითად, მრავალბინიან სახლებში ყოველი ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად (მ. 220, ნ. 1). ან კიდევ ავიღოთ მეუღლეთა თანასაკუთრება, რომლის ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით (მ. 1159). სასამართლოების პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როდესაც სამეწარმეო საზოგადოებათა საწესდებო კაპიტალი პარტნიორთა საერთო საკუთრებადაა მიჩნეული. ერთ-ერთი საზოგადოების წესდებაში ჩაიწერა, რომ საზოგადოების კაპიტალი „ეკუთვნის მის მონაწილეებს წილობრივი საკუთრების უფლებით“ (შპს „პეგასის წესდების მე-2 თავის 2-4 პუნქტი“). სასამართლოს მოქმედება არასწორია. მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარებში გატარებული აზრით, „ეს ჩანაწერი ბათილია და იგი არის საზოგადოების

რეგისტრაციაზე უარის საფუძველი, ხოლო თუ რეგისტრაცია მოხდა – მისი გაუქმების საფუძველი<sup>12</sup>. საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს საზოგადოების დამოუკიდებელ საკუთრებას.

თანამესაკუთრის მიერ თანასაკუთრებით სარგებლობა ვლინდება იმაშიც, რომ მას შეუძლია თანამესაკუთრებთან შეთანხმებით დააგვიაროს ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთოს საერთო ქონება თავისი ინტერესების სასარგებლოდ (მ. 173, ნ. 2). ასე მაგალითად, მას შეუძლია ბანკისაგან აიღოს კრედიტი და გირაოდ გამოიყენოს, ვთქვათ, საერთო აქტომობილი. ამ შემთხვევაში ქონების დამგირავებლის როლში გამოდის ყველა თანამესაკუთრე და ცხადია, აღნიშნული ინტერესის მატარებელი თანამესაკუთრეც.

საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის ხარჯების გადანაწილება თანამესაკუთრებს შორის ამ ქონების მართვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფუნქციაა. კოდექსის საერთო დანაწესით ასეთი ხარჯები თანამესაკუთრებს ეკისრებათ, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (მ. 173, ნ. 3). თითოეული მოწილე სხვა მოწილეთა მიმართ ვალდებულია თავისი წილის თანაზომიერად იკისროს საზიარო საგანთან დაკავშირებული ხარჯები (მ. 960). მრავალბინიან სახლებში ყოველი ბინის მესაკუთრე სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია, თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს საერთო საკუთრების ხარჯები, კერძოდ, სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვის, მიმდინარე რემონტის, მართვისა და საერთო საკუთრების ერთობლივი სარგებლობის ხარჯები (მ. 220, ნ. 2).

მართალია, საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა ერთობლივად ხორციელდება, მაგრამ თანამესაკუთრეს უფლება აქვს, ცალკეულ შემთხვევებში დამოუკიდებლად განახორციელოს იგი. ასე მაგალითად, ბინის მესაკუთრე უფლებამოსილია, სხვა ბინის მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც საერთო საკუთრებას უშუალოდ ემუქრება. სამაგიეროდ, მას შეუძლია მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება (მ. 224, ნ. 2).

სასამართლოები ზოგჯერ საერთო საკუთრებაში წილის განსაზღვრისას შეცდომით იყენებენ სამოქალაქო კოდექსის 212-ე მუხლს. საქართ-

<sup>12</sup> ლადო ჭანტურია, თედო ნინიძე, მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარი, მესამე გამოცემა. თბ., 2002, გვ. 59.

ველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე აღნიშნა: „საოლქო სასამართლომ მოცემული დაეის გადაწყვეტისას არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 212-ე მუხლი, რომელიც მრავალბინიან სახლებში საერთო საკუთრებაში წილის განსაზღვრას ეხება. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს მხარეთა საერთო საკუთრებას და არ გამოიყენება სადავო ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლი, რომელიც უშუალოდ საერთო საკუთრებას ეხება. სასამართლომ არ გამოიყენა ასევე საზიარო უფლებების შესაბამისი მუხლებიც (2001 წლის 10 იანვარი. N3კ/679 გადაწყვეტილება)<sup>13</sup>. სხვა საქმეზე კი, უზენაესი სასამართლოს განჩინებაში ითქვა: „სასამართლომ, მართალია, სწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც ადგენს საერთო საკუთრების წარმოშობის საფუძვლებს, მაგრამ არასწორად გამოიყენა ამავე კოდექსის 955-ე მუხლი, რადგან იგი შეეხება საზიარო უფლებებს. დავა კი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეთა შორისაა, რის გამოც პალატა თვლის, რომ მოცემული დაეის გადასაწყვეტად სამოქალაქო კოდექსის 208-232-ე მუხლები წარმოადგენენ სპეციალურ ნორმებს, რომლებიც უნდა გამოიყენებინა სასამართლოს... და არ გამოიყენა (2001 წლის 14 სექტემბრის N3ა/569-01 განჩინება)“<sup>14</sup>.

### *III. უპირატესი შესყიდვის უფლება*

უპირატესი შესყიდვის უფლება ძველთაგანვე ცნობილი ინსტიტუტია. ქართული სამართალი ამ უფლებას ახლობელთა, ნათესავთა წრეში მოიზრებდა. ასე მაგალითად, ფართოდ იყო ცნობილი ძმის მიერ ძმის ადგილ-მამულის უპირატესი შესყიდვის უფლება. თანამედროვე სამართალში ნათესაობა უკვე აღარ წარმოადგენს ამგვარ უფლებათა წყაროს. თუმცა ჩვეულებითი სამართალი მას ახლაც იცნობს და დღესაც ეწევა ანგარიში სოფლად ადგილ-მამულის ნასყიდობისას. მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობა სრულიად განსხვავებულ საფუძველზე აგებს უპირატესი

<sup>13</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტრების საქმეებზე, 2001 წლის ივნისი, გვ. 557.

<sup>14</sup> იქვე, 2001 წლის დეკემბერი, გვ. 1374-1375.

შესყიდვის უფლებას. ამ შემთხვევაში მთავარია თვით იმ ურთიერთობის ხასიათი, რომელიც მხარეთა შორის არსებობს. ამ ურთიერთობაში ერთ-ერთი მთავარი მომენტია უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე პრეტენზიის მქონე პირის ინტერესი ნივთისადმი. ეს ინტერესი კი ობიექტური ინტერესია, რომელიც აფუძნებს ამ უფლებას. თვით უფლების რეალიზაცია კი სუბიექტური ინტერესით ხდება.

უპირატესი შესყიდვის უფლება წარმოადგენს როგორც სანიეთო, ისე ვალდებულებით – სამართლებრივ ინსტიტუტს. ამგვარადვეა მოწესრიგებული ეს ინსტიტუტი გერმანულ სამართალში. სანიეთო სამართალში მას 173-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ეთმობა, რომელშიც მხოლოდ იმაზეა საუბარი, რომ „ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრების წილის უპირატესად შესყიდვის უფლება“. აქედან არ ჩანს ამ უფლების შინაარსი. იგი დეტალურადაა გადმოცემული ვალდებულებით სამართალში, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 516-520-ე მუხლებში. მათი ფორმულირებით, ვალდებულმა პირმა დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს იმ ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის დადებასაც ის აპირებს მესამე პირთან. თუკი ტკუაში დაუჯდება ეს პირობები უფლებამოსილ პირს, იგი შეატყობინებს გამყიდველს ამის თაობაზე და მათ შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება იმ პირობებით, რომლებიც ვალდებულმა პირმა მესამე პირს შესთავაზა. თუკი უფლებამოსილი პირი არ მოიწონებს აღნიშნულ პირობებს, მას არა აქვს უფლება, „ვაჭრობა“ დაუწყოს გამყიდველს. ასეთ შემთხვევებში ამ უკანასკნელს ხელ-ფეხი ეხსნება, ნივთი მიჰყიდოს მესამე პირს. ამდენად, *უპირატესი შესყიდვა სულაც არ ნიშნავს შეღავათიან პირობებში შესყიდვას. ერთადერთი „შეღავათი“ თვით უპირატესი შესყიდვაა.* აქედან ისიც ჩანს, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება გარკვეულწილად ზღუდავს სახელშეკრულებო თავისუფლებას. თუმცა ეს შეზღუდვები სრულიად სამართლიანი ინტერესებითაა გამოწვეული.

გერმანულ დოქტრინაში ერთმანეთისაგან მკვეთრადაა გამიჯნული სანიეთო და ვალდებულებით-სამართლებრივი უპირატესი შესყიდვის უფლება. პროფ. ლადო ჭანტურიას დაკვირვებით, მათ შორის განსხვავება მდგომარეობს შემდეგში: „ჯერ ერთი, უპირატესი შესყიდვის უფლება ვალდებულებით სამართალში წარმოშობს სამართლებრივ ურთიერთობებს მხოლოდ უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონესა და ვალდებულ პირს შორის (§504) მაშინ, როცა სანიეთო უპირატესი

შესყიდვის უფლება მოქმედებს მესამე პირთა მიმართაც (§1098); მეორე, უპირატესი შესყიდვის ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლების საგანი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ნივთი ან უფლება. სანივთო უპირატესი შესყიდვის უფლება მხოლოდ მიწის ნაკვეთებზე შეიძლება გაერცხლდეს. არაა საეკლდებულო, რომ სანივთო უპირატესი შესყიდვის უფლებას საფუძვლად უპირატესი შესყიდვის პირადი უფლება ედოს. სანივთო უპირატესი შესყიდვის უფლების საფუძველი შეიძლება იყოს გარიგება, მაგალითად, ჩუქება.

პრაქტიკაში სანივთო უპირატესი შესყიდვის უფლება ძირითადად ორ შემთხვევაში გამოიყენება: ა) გრძელვადიანი ქირაენობისა და საიჯარო ურთიერთობებისას და ბ) სამეზობლო შეთანხმების დროს, როცა ლაპარაკია მიწის ნაკვეთის გადიდებაზე<sup>15</sup>.

*როგორ მოვიქცეთ, როცა რამდენიმე პირს წარმოეშობა ერთდროულად უპირატესი შესყიდვის უფლება. ვთქვათ თანამესაკუთრემ დააპირა თავისი წილი მიწის ნაკვეთის გასხვისება, რომელიც მესამე პირს აქვს გადაცემული იჯარით. აქ უპირატეს შესყიდვაზე უფლებამოსილია როგორც მოიჯარე, ისე თანამესაკუთრე. ასეთ შემთხვევაში, შეიძლება გადამწყვეტი სიტყვა ეკუთვნოდეს გამყიდველს და რამდენიმე უფლებამოსილი პირიდან მან შეარჩიოს ერთ-ერთი. ჩვენ არც იმას გამოვრიცხავთ, რომ შეიძლება უპირატესობა მიეცეს სანივთო-უფლებამოსილების მქონე პირს.*

უპირატესი შესყიდვის უფლება არ მოქმედებს, თუ თანამესაკუთრის წილი იყიდება საჯარო ვაჭრობის გზით, ვთქვათ, აუქციონზე. უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პრეტენდენტებს შეუძლიათ, საერთო საფუძველზე, სხვების თანაბრად მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში.

სამოქალაქო კოდექსი უპირატესი შესყიდვის უფლების წარმოშობის საფუძვლად ასახელებს კანონს. ეს იქნება სანივთო თუ ვალდებულებითი უპირატესი შესყიდვის უფლება. თუმცა, სანივთო უფლება შეიძლება ხელშეკრულებითაც წარმოიშვას, რაც საჯარო რეესტრში იქნება დაფიქსირებული.

სასამართლოების პრაქტიკაში დამდგარა, უპირატესი შესყიდვის უფლების დარღვევასთან დაკავშირებით, გარიგების ბათილობის საკითხი.

---

<sup>15</sup> ლადო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება. თბ., 1994, გვ. 197-198.

უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკიდან ჩანს, რომ აღნიშნული დარღვევა არ იწვევს გარიგების ბათილობას, კერძოდ, ერთ-ერთ განჩინებაში ითქვა, რომ... „ამ უფლების დარღვევა არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველს, რადგან გარიგების ასეთი საფუძველით ბათილობას მოქმედი კანონი არ ითვალისწინებს. ასეთ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 989-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეს შეუძლია მოსთხოვოს მისი უფლების დამრღვევს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, „თუ ასეთს ადგილი ჰქონდა (იხ. 2001 წლის 8 ივნისი N35/312-01 განჩინება)“<sup>16</sup>.

## §11. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. ეს დანაწესი ზოგადსამართლებრივ პრინციპად უნდა მივიჩნიოთ და იგი ეხება ყველა უფლებას. უფლება თავის შინაარსში სამართლებრივი სიკეთის შემცველია მისი მატარებელი სუბიექტისათვის. უფლების განხორციელების მიზანს სწორედ რომ ამ სიკეთით სარგებლობა წარმოადგენს. დაუშვებელია უფლება ზიანის მიყენების იარაღად იქცეს და მასში სამართლებრივი სიკეთის ადგილი ბოროტებამ დაიკავოს. უფლების ასეთმა სახეცვლილებამ შეიძლება თავდაყირა დააყენოს სამართლებრივი ფასეულობანი. უფლების ბოროტად გამოყენება მხოლოდ მაშინ გვექნება, როცა აშკარად და ნათლად იქნება გამოყვეთილი, რომ სულაც არაა მისი გამოყენების აუცილებლობა და ხორციელდება მხოლოდ ვინმეზე ზიანის მიყენების მიზნით. 115-ე მუხლის შინაარსი კიდევ უფრო ნათელი ხდება 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან, რომელიც სპეციალურად საკუთრების ბოროტად გამოყენებას ეხება. კერძოდ, მასში ნათქვამია: „უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა,

<sup>16</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, 2001 წ. აგვისტო, გვ. 902-903.

რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოყვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია“. აქედან კარგად ჩანს, რომ საკუთრება მესაკუთრეს კიდევ ავალდებულებს. მესაკუთრისა და არამესაკუთრის ინტერესთა დაპირისპირებისას, მესაკუთრის ინტერესი ავტომატურად კი არ ფარავს ყველა სხვა ინტერესს, არამედ მას მხოლოდ მაშინ ენიჭება უპირატესობა, თუკი იგი გადაწონის არამესაკუთრის ინტერესებს. ამ შემთხვევაში ინტერესი ბდება უფლების წყარო, კერძოდ, კონკრეტულ ვითარებაში სამართლებრივად პრიორიტეტული ინტერესი. ამდენად, საკუთრება შებოჭილია არამესაკუთრეთა ინტერესებითაც. სასამართლოების პრაქტიკაში ყოფილა შემთხვევა, როდესაც დამქირავებელს მიეცა შესაძლებლობა, გაეგრძელებინა ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ. სასამართლომ ვერ დაინახა მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა: „დადგენილია, რომ საერთო საკუთრების, სადაეო 1,094 კვ.მ. ფართით სარგებლობა შესაძლებელია მხოლოდ მოპასუხე ვ. ბ-შვილის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის გავლით. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე საერთო საკუთრებაში არსებული ფართით სარგებლობის უფლებას მოითხოვს მხოლოდ იმ მიზნით, რომ ხელი შეუშალოს მოპასუხეს, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს მისი კუთვნილი სარდაფით, მოსარჩელის უფლების განხორციელების მოთხოვნა აუცილებლობით არ არის ნაყარნახევი“ (2001 წლის 20 ივლისის N3 კ/558-01 გადაწყვეტილება)<sup>17</sup>. სხვა საქმეზე კი უზენაესმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ არ არსებობდა უფლების ბოროტად გამოყენების საფუძველი, ვინაიდან..... „კრედიტორის მოქმედება სხვისი გამწარების, გაღიზიანების მიზანს კი არ ისახავდა, არამედ წარმოადგენდა მისი უფლების განხორციელებისათვის აუცილებლობით ნაყარნახევი ქმედებას, სარჩელის უზრუნველყოფის საშუალებას“ (2001 წლის 7 მარტის N 3 კ/288-01 გადაწყვეტილება)<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო. სამეწარმეო და გაცოტრების საქმეებზე, 2001 წელი, ნომბერი. გვ. 1204.

<sup>18</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი. სამოქალაქო. სამეწარმეო და გაცოტრების საქმეებზე, 2001 წელი, მარტი.

სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს ძრავალ ნორმას, რომელთა შინაარსშიც ჩადებულია უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა. ზოგადი წესის შემცველი უნდა იყოს მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც „სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები“. ეს ნორმა ზემოთ მოტანილი ნორმების საფუძვლადაც კი შეიძლება მივიჩნიოთ. ასე მაგალითად, 490-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ გაყიდული ნივთი ნაკლის მქონეა, გამყიდველმა იგი უნდა გამოასწოროს ან გვაროვნული ნივთის შემთხვევაში შეცვალოს ეს ნივთი. ამასთან, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილი გამყიდველს არ აკისრებს ასეთ ვალდებულებას, თუკი აღნიშნული შეუსაბამოდ ღიდ ხარჯებს მოითხოვს. სხვა მაგალითებს აღარ მოვიტანთ. აშკარად ჩანს, რომ სამოქალაქო სამართალი ვერ ითმენს უფლების ბოროტად გამოყენებას და ამას როგორც ზოგადი, ისე სპეციალური ნორმებით განამტკიცებს. ისეთი სიტუაცია იქმნება, როცა მოვალეობა თვით უფლებაშია ჩადებული და უფლების ელემენტად შეიძლება განვიხილოთ. ასეთი მიდგომის შემთხვევაში ერთობ საჭროჭმანო აღმოჩნდება დოქტრინაში გავრცელებული მოსაზრება, რომლის მიხედვითაც უფლების ბოროტად გამოყენება გამოდის უფლების ფარგლებიდან და ესაა უფლების გარეშე მოქმედება. ამ შემთხვევაში ხშირად იმოწმებენ ცნობილ გამოთქმას იმის შესახებ, რომ უფლება მთავრდება იქ, სადაც იწყება მისი ბოროტად გამოყენება. უფლების ბოროტად გამოყენების (შეკანას) შესახებ საკმაოდ სერიოზული პრაქტიკაა დაგროვილი ევროპის ქვეყნების სამართალში. მაგალითად, გერმანული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით უფლების ბოროტად გამოყენებას ადგილი არა აქვს იქ, სადაც კანონიერი ინტერესებია განმსაზღვრელი. აქედან ნათელი ხდება, რომ მიუღებელია წმინდა შეკანა. როგორც ზემოთ ითქვა, ამ შემთხვევაშიც ინტერესთა შეპირისპირება ხდება. შევიცარიის სამოქალაქო სჯულდებით დაუშვებლადაა მიჩნეული უფლების აშკარად ბოროტად გამოყენება. ეს კიდევ ერთხელ მიგვანიშნებს იმაზე, რომ უფლების ბოროტად გამოყენებად არ შეიძლება ჩაითვალოს კრედიტორის ყველა ისეთი მოქმედება, რომელშიც გარკვეული სახით შეიძლება დაეინახოთ შეკანას ნიშნები. ასეთი რამ ნორმალური მოვლენა უნდა იყოს სამოქალაქო ბრუნვისათვის. შეკანა იწყება იქ, სადაც უფლება იქცევა ზიანის მიყენების იარაღად, დელიქტის ჩადენის საშუალებად. J



## თავი მეორე

### სამეზობლო სამართალი

#### §1. სამეზობლო სამართლის ცნება

სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელი ნორმები როგორც ეს 174-ე მუხლიდანვე ჩანს საკუთრების უფლების შინაარსს გამოხატავენ. სამეზობლო სამართლის ზოგადი პრინციპის თანახმად, მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრენი ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. სამეზობლო სამართლებრივი ურთიერთობანი მყარდება როგორც მესაკუთრეებსა და მიწის მფლობელებს შორის (მაგალითად, დამქირავე-ბელთან) ისე, თვით მფლობელთა შორის<sup>19</sup>. *ზემოთ აღნიშნული ნორმის მიზანია მშვიდობა ჩამოადლოს მეზობელთა შორის ურთიერთობაში, რაც მათი ნორმალური ცხოვრების აუცილებელ პირობას წარმოადგენს.* მართალია, მეზობელთა უფლება-მოვალეობანი ამ კოდექსითა და ზოგიერთი სხვა ნორმატიული აქტითა განსაზღვრული, მაგრამ ის მაინც ვერ იქნება ამომწურავი. ამიტომაცაა, რომ აღნიშნული მუხლი მეზობელთა ზოგადსამართლებრივ ვალდებულებასაც ამკვიდრებს. ურთიერთპატივისცემა გულისხმობს ისეთი სახის ორმხრივ შეზღუდვებს, რასაც სამართლებრივი მნიშვნელობა ექნება.

174-ე მუხლი მეზობელი უძრავი ქონების ცნებასაც განსაზღვრავს. მისი თავისებურება იმაშია, რომ *მეზობლად მიიჩნევა არა უბრალოდ სივრცობრივად და ფიზიკურად ერთმანეთთან ახლოს მყოფი მიწის ნაკვეთი, ანდა სხვა უძრავი ქონება, არამედ ისეთი ქონება, საიდანაც შეიძლება გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.* ამრიგად, მეზობლად შეიძლება მივიჩნიოთ მესაკუთრის მიწის ნაკვეთიდან რამდენიმე კილომეტრით დაშორებული ნაკვეთიც, რომელზედაც აღმართულია ნაეთობის მომპოვებელი ნაგებობანი, რომელთაც შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მესაკუთრის ქონებაზე. ორმხრივ ზემოქმედებაში, სწორედ რომ უარყოფითი ზემოქმედებანი იგულისხმება.

<sup>19</sup> Fritz Baur, Rolf Stürner, Lehrbuch des Sachenrechts, S. 223.

სამეზობლო სამართალი, რაც სრულიად ახალი მოვლენაა სამოქალაქო კოდექსისათვის, ადრეც არსებობდა, ოღონდ ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები პირველ რიგში შემონახული იყო ხალხის ტრადიციებში და სხვადასხვა სახის ნორმატიულ აქტებში, განსაკუთრებით – საადგილმამულო კანონმდებლობაში. 174-ე მუხლი იმის გარანტიაა, რომ სასამართლომ არ მიიჩნიოს კანონებში მოცემული სამეზობლო თემის ვალდებულებანი ამომწურავად და მხედველობაში მიიღოს ძველიდან შემორჩენილი და ჩვევად ქცეული ტრადიციები. უფრო მეტიც, სამეზობლო სამართლის გამოყენებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ ამა თუ იმ კუთხეში გაბატონებული წესიც. მთავარია ის, რომ სამეზობლო-სამართლებრივი დებულებები დისპოზიციურია და სამეზობლო-სამართლებრივ დატვირთვებს აქეთ სანიეთო-სამართლებრივი ხასიათი<sup>20</sup>. თუმცა ისინი არ ქმნიან საკუთრებისაგან განსხვავებულ რაიმე დამოუკიდებელ სანიეთო უფლებას.

ახალი დროის სამეზობლო სამართალი მჭიდროდაა დაკავშირებული, ბუნების დაცვის სამართალთან<sup>21</sup>. საქმე იმაშია, რომ ამ უკანასკნელის ძალით კიდევ უფრო გაძლიერებულია უარყოფით ზემოქმედებათა აკრძალვები. თუმცა სრულიად შესაძლებელია, რომ ის, რაც სამეზობლო სამართლით დაუსწავლად შეიძლება ჩაითვალოს, ბუნების დაცვის სამართლით არ იყოს აკრძალული ან კიდევ, შეიძლება ესა თუ ის უარყოფითი ზემოქმედება აკრძალვებზე როგორც ერთის, ისე მეორის მოთხოვნათა მიხედვით. ამრიგად, სამეზობლო სამართლის განმარტებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ ბუნების დაცვის მოთხოვნები.

## §2. სამეზობლო ზემოქმედებათა თემის ვალდებულება

სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლით განსაზღვრულია მესაკუთრეთა ურთიერთზემოქმედების ფარგლები. ამას საემისიო სამართალიც ჰქვია.

<sup>20</sup> Hedeman I. W. Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, zweite Auflage, Berlin, 1950, S. 118.

<sup>21</sup> Schwab. Prutting, Sachenrecht, 25 Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 1994, S. 135.

ემისიის ცნებაში იგულისხმება ყველა ის შემოქმედებანი, რაც მიწის ერთი ნაკვეთიდან მეორეზე ვრცელდება და გარყვეული აზრით ზიანს აყენებს მას<sup>22</sup>. ამისი მაგალითია დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული შემოქმედებანი. როგორებიცაა განით, ორთქლით, სუნით, ჭვარტლით, კვამლით, სითბოთი, რყევებით ან სხვა მსგავსი მოვლენებით გამოწვეული შემოქმედებანი. ემისიებიც თავის მხრივ იყოფა არსებით და არაარსებით ემისიებად<sup>23</sup>. არაარსებით ემისიების თმენის ვალდებულება უპირობოა, არსებითი ემისიები კი, მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში ექვემდებარებიან თმენის ვალდებულებას. დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში სადაეოა იდეალური ემისიების, კერძოდ, ესთეტიკური და ზნეობრივი ხასიათის შემოქმედების საკითხი. საქმე იმაშია, რომ სამოქალაქო კოდექსი მას არ ითვალისწინებს. მაგალითად, მეზობელმა თავის ნაკვეთზე მოაწყო რაიმე უმსგავსო სანახაობა, ააშენა ბორდელი, ან კიდევ დაყარა ძველი ნივთები: ტანსაცმელი, მანქანის ნაწილები და ა.შ., რაც მხოლოდ იდეალური აზრით ხელყოფს მეზობელი ნაკვეთის მფლობელის უფლებებს. საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, შეიძლება თუ არა ამ შემთხვევაში 175-ე მუხლის ანალოგიის წესით გამოყენება. უცხოურ სასამართლო პრაქტიკაში დღესაც გადაუჭრელია ეს საკითხი. ცალკეულ შემთხვევებში სასამართლოები მიმართავენ უფლების ბოროტად გამოყენების ნორმებს, ე.წ. შიკანას. სწორედ ამის საფუძველზე დაეჯდა მეზობელს აეღო თავის ნაკვეთიდან გროვებად დაყრილი ძველმანები, სხვადასხვა ძველი ნივთები, რაც ესთეტიკური აზრით ხელყოფდა მეზობელი ნაკვეთის მფლობელის უფლებებს<sup>24</sup>. 175-ე მუხლის პირველ ნაწილში გათვალისწინებული შემოქმედების მიმართ, ბუნებრივია, დაისმება კითხვა, როგორ შეეაფასოთ შემოქმედების ფარგლები, ის, თუ რა სახის შემოქმედება ჩაითვალოს არაარსებითად - უმნიშვნელოდ. ვერჯერობით, ეს საკითხი ერთიანი საკანონმდებლო მოწესრიგების გარეშეა. როგორც ჩანს, სასამართლო, დაეის გადაჭრისას უნდა დაემყაროს ბუნებადაცვით, მოქალაქეთა ჯანმრთელობადაცვით თუ სხვა ხასიათის ნორმატიულ აქტებს. თუ შემოქმედების რომელიმე სახე არაა განსაზღვრული, მაშინ შემოქმედების ადგილას მიღებული

<sup>22</sup> იქვე.

<sup>23</sup> Munchener Kommentar Zum Burgerlichen Gesetzbuch, Band 4, Sachenrecht (§§854-1296), 2 Auflage, Munchen, 1986, S. 546.

<sup>24</sup> Schwab. Prutting, Sachenrecht, S. 135-136.

მდგომარეობის გათვალისწინებით, უნდა დადგინდეს-ჩაითვალოს თუ არა ზემოქმედება დაშვებულ ზემოქმედებად. ჩვენს სინამდვილეში, როცა სამოქალაქო წესრიგი მხოლოდ ჩამოყალიბების პროცესშია, ხშირია აღნიშნულ ნიადაგზე მესაკუთრეთა დავები. ყველა შემთხვევაში, მხედველობაშია მისაღები არა მხოლოდ ობიექტური, არამედ სუბიექტური ფაქტორები. ცხადია, ამ შემთხვევაში ამოსაყალიბია ობიექტური მასშტაბები.

გერმანულ დოქტრინაში მიღებული დაყოფით, აღნიშნულ ემისიათა ერთი ჯგუფი უსხეულო ემისიებია, როგორიცაა, სითბოთი, სინათლით გამოწვეული ზემოქმედებანი. სხვა კი, რბილი სხეულებით (vom leichten Körper) გამოწვეული ემისიები, როგორებიცაა ჭვარტლით, კვამლით და ა.შ. გამოწვეული ზემოქმედებანი. 175-ე მუხლის პირველ ნაწილში არ იგულისხმება მაგარი (მკერივი) სხეულებით (საგნებით), ვთქვათ, ქვებით ზემოქმედება. ყველა შემთხვევაში ზემოქმედება უფრო ფიზიკური ზემოქმედების ხასიათს უნდა ატარებდეს. მარტო ფსიქოლოგიური ზემოქმედება, ვთქვათ, მეზობლის ნაკვეთზე ხალხის ხშირი თავყრილობა, არაა საკმარისი დაუშვებელი ზემოქმედების საკვალი-ფეკაციოდ<sup>25</sup>. თუ ამას ხმაური ახლავს თან, ეს უკვე სხვა საქმეა.

მესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს ასევე არსებითი ზემოქმედებანიც, თუკი იგი გამოწვეულია მეზობელი ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების ჩვეულებრივი სარგებლობით, რაც მისი ნორმალური სამეურნეო საქმიანობით ზორციელდება. ნორმალური სამეურნეო საქმიანობა იქნება, ვთქვათ, აერობორტის საქმიანობა მისი მეზობელი უძრავი ქონების მფლობელთა მიმართ. იგივე შეიძლება ითქვას, ფეხბურთის მოედნის მიმართ, სადაც ხშირად იმართება საფეხბურთო მატჩები, ასევე იმ მუსიკოსი მეზობლის მიმართ, რომელიც ხშირად იყენებს მუსიკალურ ინსტრუმენტებს თავის სახლში. ყველა ამ შემთხვევაში აღნიშნულ ზემოქმედებათა აკრძალვა ტოლფასი იქნებოდა მოცემული სახის საქმიანობის გაუქმებისა. შეიძლება ეკოლოგიური სამართლის მოთხოვნათა დარღვევის გამო, კიდევ დაისვას საკითხი საწარმოთა დახურვის, ანდა ადგილის შეცვლის შესახებ, მაგრამ ეს ყოველთვის არ მოხერხდება იმ მარტივი მიზეზით, რომ მოცემული სახის საქმიანობა აუცილებელია

<sup>25</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, 3 neubearbeitete Auflage, Köln. Berlin. Bonn. München, 1993, S. 119-120.

და ზოგჯერ ასევე საჭიროა იგი განხორციელდეს სწორედ მოცემულ ადგილზე. ქონების ჩვეულებრივი სარგებლობაც სწორედ იმისი მაუწყებელია, რომ ამ ქონების მესაყურე უბრალოა მანვე შემოქმედების არსებობაში. შეიძლება ითქვას, ასეთი შემოქმედება „აუცილებელი ბოროტებაა“, რაც საჯარო-სამართლებრივი მოწესრიგების სფეროში ექცევა. დოქტრინაში გაერცელებული აზრით, სამოქალაქო ურთიერთობათა ერთგვარი ტრანსფორმაციაც კი ხდება საჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობებად. უცხოური სასამართლო პრაქტიკა იმ პოზიციანზე დგას, რომ ამ შემთხვევაში დაუშვებლადაა მიჩნეული ნეგატორული სარჩელი<sup>26</sup>.

სასამართლოების პრაქტიკა შემოქმედების განსაზღვრის საკითხში ჯერ კიდევ ჩამოყალიბების პროცესშია. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საქმე ხელახალი განხილვისათვის გადასცა ქვემდგომ სასამართლოს სწორედ იმ მოტივით, რომ მუხობელი მიწის ნაკვეთზე ხმაურის გამო ღვინის საამქროს ექსპლოატაციის აკრძალვისა და მისი აღების საკითხის გადაჭრისას არ დაადგინა შემოქმედება არსებითი იყო თუ არაარსებითი. ამიტომაც მიეთითა საქმის განმხილველ სასამართლოს, გაერკვია ხმაურით გამოწვეული შემოქმედების ზარისხი (2001 წლის 14 თებერვლის N3კ/134-01 განჩინება)<sup>27</sup>.

სასამართლოების პრაქტიკა იცნობს ხმაურთან დაკავშირებით სამეზობლო დავებს. როგორც ირკვევა, სასამართლოები კარგად ვერ მიჯნავენ ერთმანეთისაგან 175-ე და 176-ე მუხლების გამოყენების საფუძვლებს. უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ განჩინებაში აღნიშნა, რომ „სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო დაედგინა სატრანსფორმატორო ქვესადგურიდან გამოძეული ხმაურით გამოწვეული შემოქმედება უმნიშვნელო, არსებითი თუ დაუშვებელი იყო“ (2001 წლის 15 აგვისტოს N3ა/636 განჩინება)<sup>28</sup>. ეს უკანასკნელი სწორედ 176-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გვაქვს.

მესაყურეს 175-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში უფლება ეძლევა, მოითხოვოს თმენის საზღაური, რაც

<sup>26</sup> Munchener Kommentar, S. 570.

<sup>27</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო და გაცოტრების საქმეებზე. 2001 წელი, გვ. 158-160.

<sup>28</sup> იქვე, 2001 წელი, ნომბერი, გვ. 1297.

ყოველთვის უპირობოდ კი არ გაიცემა, არამედ მაშინ, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

175-ე მუხლის მე-2 ნაწილი გერმანული BGB-ს 906-ე პარაგრაფის მე-2 აბზაცის ანალოგიურია. გერმანულ სამართალში გაცილებით გამოკვეთილადაა ნათქვამი, რომ დასაშვებია მიწის ნაკვეთით ისეთი სარგებლობა, რომელიც ჩვეულებრივია სწორედ მოცემული ადგილისათვის. ამიტომაცაა, რომ ზემოქმედების დასაშვებობის ხარისხი შეიძლება განსხვავებული იყოს სხვადასხვა ადგილთან მიმართებით. ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა აქვს სამრეწველო რაიონთან გვაქვს საქმე თუ საცხოვრებელ უბანთან, მიწის ნაკვეთი ქალაქის ცენტრშია თუ ქალაქგარეთ. შეესაბამება თუ არა სარგებლობა ადგილობრივ ჩვეულებებს, ეს სასამართლოს მიერაა შესაფასებელი<sup>29</sup>. არსებული სარგებლობა დასაშვებია, თუკი შეუძლებელია მისი შეცვლა ეკონომიკურად მისაღები ზომებით. ვფიქრობთ, რომ 175-ე მუხლის განმარტებისას აღნიშნული მხედველობაშია მისაღები.

### §3. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა

ნაგებობის ქვეშ იგულისხმება ის რაც ადამიანის ხელითაა აშენებული. ასევე აუცილებელია, რომ ეს ნაგებობა აღმართული იყოს მეზობელი მიწის მესაკუთრის, ანდა მოსარგებლის ნების გარეშე<sup>30</sup>. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სახიფათოდ სახელშეკრულებო შეპოჭვის მდგომარეობა და ამდენად, პრეტენზიასაც საფუძველი გამოეცლებოდა. უცხოური სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, კოდექსის 176-ე მუხლში მხედველობაშია ნაგებობანი ტრამპაის ხაზებისთვის, გზები, გარაჟები, ქვიშისა და სილის სათაესოები და ა.შ.<sup>31</sup>. თვით მეზობელ ნაკვეთად ამ შემთხვევაშიც მხედველობაშია 174-ე მუხლით გათვალისწინებული ნაკვეთი.

<sup>29</sup> Г. Дорнбергер, Г. Клейне, Гражданское право Германской Демократической Республики. Вещное право. М., 1959, С. 206.

<sup>30</sup> Münchener Kommentar, S. 577.

<sup>31</sup> იქვე, გვ. 578-579.

ნაგებობის აშენებით ან ექსპლოატაციით გამოწვეულ ზემოქმედებაში მხოლოდ დამატებითი, ზღვარგადასული ზემოქმედება ივარაუდება. ისეთი, რომელიც დაუშვებლად ხელყოფს ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა, ვთქვათ, ნაკვეთზე არსებული ბოსლიდან ან საყვამლე მილიდან მომდინარე ზემოქმედებანი. ისეთი ზემოქმედებანი, რომლებიც არაპირდაპირ ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობას (უარყოფითი ზემოქმედებანი), 175-ე მუხლის მოწესრიგების უშუალო საგანს არ შეადგენს. მაგალითად, ზემოქმედებანი, როლებიც იწვევენ მეზობლის ნაკვეთზე მზის დაბნელებას, ჰაერის უკმარისობას, სახის (ხედის) დამახინჯებას, ესთეტიკური გრძნობებისათვის ენების მიყენებას და ა.შ.

176-ე მუხლით გათვალისწინებული რიგი ზემოქმედებანი 175-ე მუხლითაცაა მოწესრიგებული, მაგრამ 175-ე მუხლისაგან განსხვავებით, ამ შემთხვევაში ნაკვეთის მესაკუთრეს არ ევალება ითმინოს უარყოფითი ზემოქმედებანი. მას უფლება აქვს, მოითხოვოს ამ ზემოქმედების მოსპობა, თუნდაც საამისოდ საჭირო იყოს ნაგებობის დანგრევა. ამიტომაცაა, რომ 176-ე მუხლს პრევენციული მნიშვნელობაც აქვს ხარისხიან ნაგებობათა მშენებლობისათვის. შეიძლება კიდევ დაცული იყოს მშენებლობის წესები, მაგრამ, თუ მაინც სახეზეა დაუშვებელი ხელყოფა, 176-ე მუხლის წესების გამოყენებას ვერაფერი შეუშლის ხელს. ამდენად, უფლების დაცვისათვის მთავარია თვით ობიექტური ფაქტი დაუშვებელი ხელყოფისა.

მართალია, 175-ე მუხლი პირდაპირ ნაკვეთის მესაკუთრეზე იუწყება, როგორც უფლების სუბიექტზე, მაგრამ ასეთად უნდა მივიჩნიოთ როგორც სხვა სანიეთო უფლების მატარებლები (უზუფრუქტუარი, მეაღნაგე), ისე ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლების მქონე პირებიც (დამქირავებელი, მოიჯარე). ასევე არაა აუცილებელი, რომ ვალდებულებული იმ მიწის მესაკუთრე იყოს, რომელზედაც აღმართულია ნაგებობა.

სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი წინადადების დანაწესი მიეკუთვნება 176-ე მუხლით გათვალისწინებულ იმ განსაკუთრებულ შემთხვევას, რომელიც ცალკე მოწესრიგების საგანადაა ქცეული. შენობის ქვეშ აღნიშნულ ვითარებაში ივარაუდება ყველანაირი ნაგებობა, რომელიც ადამიანის ხელითაა შექმნილი. თუ აღნიშნული საფრთხის მომტანი იქნება მცენარე, ანალოგიის საფუძველზე, შეიძლება 177-ე მუხლის გამოყენება. საფრთხის თავიდან ასაცილებელ კონკრეტულ

ღონისძიებას განსაზღვრავს ვალდებული პირი, შეიძლება მან შენობის გამაგრება მოახდინოს ან სულ დაანგრიოს იგი. მთავარია საფრთხის ნეიტრალიზაცია მოხდეს. მესაკუთრეს შეუძლია 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, მოითხოვოს მისი უფლების დარღვევის აღკვეთა, ხოლო თუ შენობა ჩამოიქცევა, კოდექსის 1004-ე მუხლის საფუძველზე შენობის მესაკუთრე ვალდებული იქნება, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ამის შედეგად მიყენებული ზიანი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ზიანი არ არის გამოწვეული შენობის არასათანადო მოვლით ან მისი ნაკლით (მოკლედ, შენობის პატრონის მხრიდან ბრალეულ მოქმედებას უნდა ჰქონდეს ადგილი). მნიშვნელობა არა აქვს შენობა მთლიანად დაინგრევა თუ ნაწილობრივ.

თუკი შენობის პატრონი არაფრად აგდებს მესაკუთრის პრეტენზიას, მაშინ აქვს თუ არა უფლება ამ უკანასკნელს, მიმართოს თვითდაცვას? უნდა ვივარაუდოთ, რომ მას შეუძლია გამოიყენოს თვითდაზმარების უფლება და შესაბამისად, დაეყრდნოს როგორც 118-120-ე მუხლების, ისე 969-975-ე მუხლების შესაბამის ნორმებს<sup>32</sup>. თვითდაზმარების უფლება თავისი შინაარსიდან გამომდინარე ვერ იქცევა თვითნებობად, როგორც ეს შეიძლება ერთი შეხედვით წარმოვიდგინოთ.

თუ გავითვალისწინებთ ჩვენში შექმნილ მდგომარეობას, როცა დიდი ქალაქების სახლების საკმაოდ დიდი ნაწილი ამორტიზირებულია, უნდა ვივარაუდოთ, რომ 177-ე მუხლის დანაწესი ხელის შემწყობი იქნება საძმობლო დაეების გადაჭრაში.

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება გერმანული BGB-ს 909-ე პარაგრაფის მიხედვით შეიძლება შეილახოს ასევე იმ შემთხვევაშიც, როცა მეზობელი თავის ნაკვეთს აღრმავენ იმ ღონემდე, რომ ამით საყრდენი ეცლება მეორე მიწის ნაკვეთს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამას თან ახლავს სათანადო გამაგრებანი. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ამგვარ დანაწესს. ცხოვრებაში კი აღნიშნულის ნიადაგზე დაეები ძალზე ხშირია. ასეთ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესი, რომლის ძალითაც მესაკუთრეს შეუძლია, ხელის შემშლელს მოსთხოვოს დაუშვებელი მოქმედების აღკვეთა. ასევე ხელყოფის

<sup>32</sup> თვითდაზმარების უფლება აღიარებულია გერმანულ სასამართლო პრაქტიკაში: Munchener Kommentar, გვ. 586.



ხასიათიდან გამომდინარე, შესაძლებელია 177-ე მუხლის მეორე წინადადების გამოყენებაც.

სამეზობლო სამართალში ისტორიულად ჩამოყალიბდა მიწისზედა თუ მიწისქვეშა წყლების ბუნებრივი დინების უცვლელობის პრინციპი. ძველ ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში უხვად მოიძებნება გადაწყვეტილებანი სარწყავი თუ სასმელი წყლით სარგებლობაზე, რუს გატარების უფლებაზე. ყველა შემთხვევაში პრინციპად რჩება ცნობილი გამონათქვამი, რომ *წყლის მიღმა უნდა გაიაროს წინ ორსული ქალის მუცელიც რომ შეხედეს*.

XVIII საუკუნის სასამართლოს ერთ-ერთ განჩინებაში წერია: „მეფის ვახტანგის სამართლით წყლის გატარებას ვერას ალაგას ვერ დაუშლის, ვერც საყდარში, ვერც ზეარში და ვერც ხოდაბუნში, ყველგან გა[ა]ტარებს... როგორც ამას წინათ ედინოს მთლით იმავე გზაზედ უნდა გა[ა]ტაროს სულხან მდივანმა. იბრეიმ ვერას ედავება. თუნდა კიდევ მცირეს უხდენდეს ბადისას, მაშინც ვერას ედავება და ვერც დაუშლის“<sup>33</sup>.

177-ე მუხლის მეორე წინადადებით გათვალისწინებული შემთხვევები არა მარტო სამოქალაქო, არამედ ეკოლოგიური და წყლის სამართლის მოწესრიგების საგანიცაა. წყლის მიმართულების შეცვლა და მიწისქვეშა წყლით მანიპულირება ხელშემშლელია სხვა მიწის ნაკვეთების გამოყენებაში და ამდენად, აქაც შეიძლება 172-ე მუხლის საფუძველზე ხელშემშლელ მოქმედებათა აღკვეთა. ამასთან დაკავშირებულ დავებს საბჭოთა სინამდვილეშიც კქონდა ადგილი, ოღონდ იგი წყდებოდა არა სასამართლოს მიერ, არამედ სახალხო საბჭოებისა და მათი აღმასკომების მიერ.

მდინარეთა ბუნებრივი დინების შეცვლა ასევე უარყოფითად მოქმედებს მიწის გამოყენება-სარგებლიანობის მდგომარეობაზე. ეს გლობალური საკითხია და მისი მოწესრიგება იმავდროულად საჯარო სამართლის საგანსაც წარმოადგენს.

<sup>33</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტომი IV, ისიღორე დოლიძის გამოცემა, თბ., 1972, გვ. 647-648.

## §4. მეზობლის უფლება ნაყოფზე

სხვისი საკუთრების ნაყოფით სარგებლობის უფლება რომის სამართლიდან მომდინარე უფლებაა და მას ძველი ქართული სამართალიც იცნობდა. საბჭოთა სინამდვილე მხოლოდ ჩვეულებებისა და ტრადიციების საგნად მიიჩნევდა მას. კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის შემოტანით სწორდება ხელოვნურად შექმნილი ხარვეზი.

178-ე მუხლში ჩადებული ნაყოფის ცნება არაა იდენტური 154-ე მუხლით გათვალისწინებული ცნებისა. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია მხოლოდ და მხოლოდ ნაყოფი თავისი ნატურალური გაგებით. მეზობელი ნაკვეთის საკუთრებად ჩაითვლება ის ნაყოფი, რომელიც მის ნაკვეთზე ჩამოვარდა. ვიდრე ნაყოფი ხესა თუ ბუჩქს მოშორდებოდეს, მანამდე იგი ითვლება იმ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, რომელზედაც დგას ეს ხე თუ ბუჩქი. ამიტომაცაა, ამ შემთხვევაში თუნდაც დარღვეული იყოს საკუთრო სივრცე და მეზობლის ნაკვეთზე იყოს გადასული ნაყოფით დატვირთული მცენარის ტოტები, მეზობელს მაინც არა აქვს უფლება დაკრიფოს იგი<sup>34</sup>. სხვა საქმეა, თუ როგორი შეთანხმება იქნება მათ შორის. ქართულ სამეზობლო სამართალში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მეზობელთა შორის 178-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული უფლების გაქვითვა ხდება იმით, რომ მიწის შესაკუთრე მთლიანად ან ნაწილობრივ იძენს უფლებას იმ ნაყოფზე, რაც მის ნაკვეთზე გადასულ ტოტებს ასხია.

მეზობლის ნაკვეთზე ნაყოფი შეიძლება ჩამოვარდეს სხვადასხვა გარემოებათა ზემოქმედებით. გასარკვევია, ადამიანთა ნებით ხდება ეს, თუ მის გარეშე. თუ ვინმე მეზობლის ნაყოფს თვითნებურად ჩამოყრის მის ნაკვეთზე და ამგვარად მიითვისებს, ცხადია მისი მოქმედება შეიძლება სისხლის სამართლის განსჯის საგანიც გახდეს. იგივე უნდა ითქვას იმ შემთხვევაზეც, როცა მეზობლის დაკრეფილ ნაყოფს თავის ნაკვეთზე გადმოყრის, აქაოდა, ვითომც ხიდან დაცვივდაო. აქ არც ის შემთხვევა გამოდგება, როცა ხის პატრონი მოსავლის აღების მიზნით, ვთქვათ, ბერტყავს კაკლის ხეს, რომლის ნაყოფიც ცვივა მეზობლის ნაკვეთზე. კოდექსში პირდაპირ არაა მითითებული,

<sup>34</sup> Munchener Kommentar, S. 605.

მაგრამ სამეზობლო სერვიტუტებიდან გამომდინარე, უნდა ვიფიქროთ, რომ მეზობელს არა აქვს უფლება დაუშალოს ხის პატრონს აკრიფოს აღნიშნული ნაყოფი. აქ შეიძლება საქმე შეეხებოდეს არა მხოლოდ ნაყოფს, არამედ სხვა ნივთებსაც.

178-ე მუხლის პირველ ნაწილში ნაკულისხმებია სწორედ იმ სახით დაეარდნილი ნაყოფი, რომელშიც ადამიანის ხელი არ ურევია. მოკლედ, ბუნებრივად დაეარდნილი ნაყოფი, რაც უმეტესწილად ხდება ამ ნაყოფის დამწიფების შემდეგ. შეიძლება სხვა შემოქმედებათა შედეგადაც დაცვიედეს ნაყოფი, ვთქვათ, წვიმის ან ქარის შედეგად. აქაც მხედველობაშია მისაღები თვით ამ უკანასკნელ შემოქმედებათა ხასიათი. თუ ისინი გამოირჩევიან გამოჩაყლისი, არაჩვეულებრივი მდგომარეობით, როგორცაა თავსხმა წვიმები, ქარიშხალი, რამაც შეიძლება მთელი ნაყოფი მიწაზე ჩამოიტანოს, ცხადია, მიწის მესაკუთრეს ვერ მიეცემა ნაყოფის მითვისების უფლება.

როგორ მოვიქცეთ, როდესაც ნაყოფი ჩამოვარდება საჯარო, საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე. კოდექსი ამის თაობაზე პირდაპირ არაფერს იტყობინება. უნდა გამოვიყენოთ დამკვიდრებული ჩვეულება-ტრადიციები, როცა ნებისმიერ პირს უფლება აქვს, დაეუფლოს აღნიშნულ ნაყოფს<sup>35</sup>.

178-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული უფლება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თვითდახმარების მნიშვნელოვანი უფლებაა. მაგრამ მისი შინაარსი არ უნდა გავიგოთ მარტოოდენ სიტყვასიტყვითი აზრით, თითქოს მესაკუთრეს ყველა შემთხვევაში ეძლევა უფლება, მოჭრას მის ნაკვეთზე გადასული ხის ფესვები თუ ტოტები. ამ ნორმის განმარტებისას უნდა ამოვიდეთ კოდექსის 115-ე მუხლისა და 170-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნებიდან. საქმე იმაშია, რომ მიწის მესაკუთრეს არ შეუძლია უფლება ბოროტად გამოიყენოს. მას მხოლოდ მაშინ ხელეწიფება მეორე ნაწილით გათვალისწინებული დაცვის გზას მიმართოს, თუკი ხისა თუ ბუჩქის ფესვები ან ტოტები ხელის შემშლელია მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში. ხელშეშლას კი მაშინ ექნება ადგილი, როცა მცირდება ნაკვეთის მოსავლიანობა, ძველდება

<sup>35</sup> მხოლოდ გამოჩაყლის შემთხვევაში აძლევს ამ უფლებას ნებისმიერ პირს გერმანული სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები: იხ. Munchener Kommentar, S. 606.

მისი დამუშავება ან სხვაგვარადაა ხელშეშლა გამოკვეთილი (როგორცაა სარკმლების ჩაბნელება თუ სხვა). მარტოოდენ შიშველი ფაქტი სამიჯნე ნიშნების გადალახვისა, არაა საკმარისი საფუძველი მეორე ნაწილის გამოსაყენებლად. საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს დაუყოვნებლივ შეუძლია გამოიყენოს მეორე ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილება, თუ, ჯერ უნდა მიმართოს 172-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ დაცვის საშუალებას. თუ ევროპის ზოგიერთი ქვეყნის ძველი სასამართლო პრაქტიკა და ლიტერატურა თავდაპირველად მიიჩნევდა, რომ თვითდახმარება უნდა განხორციელებულიყო დარღვევის აღკვეთის მოთხოვნაზე მიმართვის გარეშე, დღევანდელი სინამდვილე მისი გამოყენების საჭიროებაზე მიგვანიშნებს<sup>36</sup>. საგანთა ასეთი მდგომარეობა გამართლებულია როგორც სამართლებრივი, ისე ზნეობრივი თვალსაზრისითაც. თვითდახმარების უმაღლეს გამოყენება გაართულებდა მეზობელთა ურთიერთობას. ეს იქნებოდა თვითნებობისათვის ხელშეწყობა. ამიტომაცაა, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ მეზობელს ჯერ უნდა მოსთხოვოს აღნიშნულ უარყოფით ზემოქმედებათა აღკვეთა, დაუნიშნოს საამისოდ ნორმალური დრო და მხოლოდ ამის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მიმართოს თვითდახმარებას. ჩვენს სინამდვილეში სხვანაირად შეუძლებელია მეორე ნაწილის განმარტება.

კანონი არაფერს იტყობინება იმის შესახებ, თუ ვის საკუთრებაში რჩება მოჭრილი ტოტები და ფესვები. როგორც წესი, ის უნდა ჩაითვალოს ხისა და ბუჩქის მესაკუთრის საკუთრებად. ვიდრე მათ მოჭრიდნენ, ისინი ითვლებიან ხისა და ბუჩქის არსებით შემადგენელ ნაწილებად. თუმცა ზოგიერთი ქვეყნის (მაგალითად, გერმანიის) სამოქალაქო კოდექსი თვლის, რომ მიწის მესაკუთრეს უნდა დარჩეს ხისა თუ ბუჩქის მოჭრილი ტოტები და ამას მიიჩნევენ საერთო წესისაგან გამონაკლის შემთხვევად<sup>37</sup>.

თვითდახმარების უფლების გამოყენება გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას<sup>38</sup>.

---

<sup>36</sup> Soergel, Kommentar zum BGB, bd. 6, Sachenrecht, 11 Auflage. 1978, S. 215.

<sup>37</sup> Münchener Kommentar, S. 603.

<sup>38</sup> Soergel, Kommentar, S. 215.

## §5. ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებებისათვის

179-ე მუხლით გათვალისწინებულია ინტერესთა კოლიზიის განსაკუთრებული შემთხვევა სამეზობლო სამართალში. ამ კოლიზიის მშვიდობიანი მოხსნა დამოკიდებულია მეზობელთა მიერ განხორციელებული მოქმედების ხასიათზე. ნორმის ახსნა-განმარტებიდან ჩანს, რომ, თუკი საზღვრის დამრღვევი მეზობელი განზრახ მოქმედებს, მაშინ მშენებლობით გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედებათა აღკვეთის მოთხოვნას ვერაფერი დაუდგება წინ, ხოლო თუ მშენებლობის დროს მისი მოქმედება უიმპანზრახვოა, მაშინ აღნიშნული მოთხოვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია დასაშვები, თუკი უფლებადარღვეულმა მეზობელმა ამ დარღვევის შესახებ წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე პრეტენზია განაცხადა. აღნიშნული მაშინაა, როცა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ცნობილი ხდება მოსალოდნელი დარღვევის შესახებ, ან დარღვევა უკვე დაწყებულია და პროტესტიც თან მოსდევს მას, ანდა, სხვადასხვა მიზეზთა (შეებულებაში, მივლინებაში, სააუადმყოფოში ყოფნის და ა.შ.) გამო, ეს მისთვის უცნობი იყო, მაგრამ შეტყობინებისთანავე მოითხოვა დარღვევის აღკვეთა. დარღვევის აღკვეთაში იგულისხმება ის, რომ მეზობელს 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე მოეთხოვოს ნაგებობის მოშორება, დანგრევა<sup>39</sup> ან მისი სახეცვლილება, ანდა ნაკვეთის შესყიდვა. ყველა სხვა შემთხვევაში, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს აღნიშნული ზემოქმედება. თმენის ვალდებულება ესაა სამეზობლო ინტერესებიდან გამომდინარე საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვა, რაშიც ვლინდება საკუთრების შინაარსი, მისი კანონისმიერი დატვირთვები<sup>40</sup>.

როცა აღნიშნული დარღვევა განზრახი მოქმედებით ხდება, მაშინ 179-ე მუხლის წესები არ მოქმედებს და გამოიყენება 172-ე მუხლით გათვალისწინებული მექანიზმი. შეიძლება ამ შემთხვევაში 992-ე მუხლიც იქნეს გამოყენებული, რომელიც დელიქტური ზიანის ანაზღაურებას ითვალისწინებს<sup>41</sup>.

<sup>39</sup> Schwab. Prutting, Sachenrecht, S. 143.

<sup>40</sup> Münchener Kommentar, S. 607-608.

<sup>41</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S.134.

179-ე მუხლის ანალოგიურ ნორმას შეიცავს გერმანული BGB-ს 912-ე პარაგრაფი. მისი განსხვავება ქართული სამართლისაგან იმაშია, რომ იგი უხეში გაუფრთხილებლობის შემთხვევაშიც უშვებს მოცემული ნორმის გამოყენების შესაძლებლობას.

საკუთრივ მშენებლობის ქვეშ იგულისხმება არა მარტო სამეურნეო, არამედ ღროებითი ნაგებობანიც. მშენებლობად ითვლება ასევე არსებული ნაეთობის სახეცვლილება, ანდა გაფართოება. საზღვრის დარღვევად ჩაითვლება ისეთი სახის მშენებლობა, როცა ნაგებობა მთლიანად ან ნაწილობრივ სხვის ნაკვეთს იკავებს, ანდა ლახავს ამ ნაკვეთის საპაერო სიერცეს (მაგალითად, აივანი გადაღის სხვის ნაკვეთზე)<sup>42</sup>.

179-ე მუხლის გამოყენებისას მნიშვნელობა არა აქვს ვისი ბრალით მოხდა საზღვრის დარღვევა, მესაკუთრისა თუ სხვა პირთა მიერ, როგორებიცაა მშენებელი, მოიჯარე. თავის მხრივ, პრეტენზიის გაცხადების უფლება აქვს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არამედ ამ მიწის მესაღმარეს თუ უზუფრუქტუარს.

თეორიასა და პრაქტიკაში საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, თუ რა ურთიერთდამოკიდებულება მყარდება სხვის ნაკვეთზე გადასულ ნაგებობასა და მიწის ნაკვეთს შორის. მიწის ნაკვეთი კვლავაც მისი პატრონის საკუთრებაში რჩება. როცა შენობის ერთი ნაწილი ერთ ნაკვეთზეა, მეორე – მეორეზე, ისეთი ვითარება იქმნება, რომ თითქოს მიწის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება იყოს აღნიშნული ნაგებობა. თუ ამოვალთ იმ დებულებიდან, რომ ნაგებობა მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მიწაზე საკუთრება მასზედაც ვრცელდება, მაშინ ეს საეჭვო არ უნდა იყოს. 179-ე მუხლი წარმოადგენს იმ საერთო წესიდან იშვიათ გამონაკლისს, როცა მიწის ნაკვეთი ერთი პირის საკუთრებაა, მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი კი მეორე პირისა.

ზემოაღნიშნული თმენის ვალდებულება სასყიდლიანია. საზღვრის დამრღვევი მუზობელი ვალდებულია, ყოველწლიურად წინასწარ გადაინადოს კომპენსაცია, რომლის ოდენობაც განისაზღვრება მუზობელთა შეთანხმებით. თუ შეთანხმება ვერ მიიღწევა, მაშინ სასამართლო ადგენს მის სიდიდეს. თუ არ მოხდება აღნიშნული კომპენსაციის საადგილმამულო წიგნში შეტანა, მაშინ მას ძალა

<sup>42</sup> Munchener Kommentar, S. 609.

ექნება მხოლოდ სანიუთო შეთანხმების მონაწილეთა და მათ საერთო უფლებამონაცვლეთა მიმართ<sup>43</sup>.

ქართული და გერმანული სამართლის მსგავსად წყდება ეს საკითხი იტალიის კანონმდებლობითაც. იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 938-ე მუხლის მიხედვით, პირი, რომელიც ნაგებობის მშენებლობისას კეთილსინდისიერად დაეუფლება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს და ამ მიწის მესაკუთრე მშენებლობის დაწყებიდან სამი თვის განმავლობაში არ განაცხადებს პროტესტს, გარემოებათა გათვალისწინებით, მშენებელს შეიძლება გადაეცეს საკუთრების უფლება სხვის ნაკვეთზე აშენებულ ნაგებობაზეც. მშენებელი ვალდებულია გადაუხადოს მესაკუთრეს მიწის ღირებულება ორმაგად და ასევე აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანიც.

*ყველა შემთხვევაში დარღვევა უნდა იყოს უმნიშვნელო. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ნაგებობის დიდი ნაწილი მშენებლის ნაკვეთზე უნდა მდებარეობდეს.* მხოლოდ მაშინ იქნება შესაძლებელი 179-ე მუხლის გამოყენება. ვთქვათ, ვინმე აშენებს სახლს, რომლის ნახევარზე მეტი სხვის ნაკვეთზეა. აქ შეიძლება როგორც 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გამოყენება, ისე მიწის მესაკუთრეს უფლება აქვს თვითონ განაცხადოს პრეტენზია ნაგებობაზე და ამის საფუძველად გამოიყენოს ის ზოგადი წესი, რომ, ის რაც მიწაზეა, მიწის მესაკუთრისაა.

ასევე მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ არ უნდა მოხდეს უფლების ბოროტად გამოყენება. ამას მაშინ ექნება ადგილი, როდესაც მშენებელი უმნიშვნელოდ არღვევს სასაზღვრო მიჯნას და მეზობელი მოითხოვს ნაგებობის აღებას. სინამდვილეში ირკვევა, რომ ასეთი დარღვევა მეტისმეტად მცირე ზიანს აყენებს მიწის მესაკუთრეს.

## §6. აუცილებელი გზის პრობლემა სამეზობლო სამართალში

სამეზობლო თემის ვალდებულება (მ. 180) ძველთაგანვე ცნობილი ვალდებულებაა. მას გვერდი ვერ აუარა ვერც საბჭოთა სამართალმა, თუმცა მისი მოწესრიგების ერთიანი მექანიზმი არ არსებობდა და

<sup>43</sup> Munchener Kommentar, S. 614.

ქაოსურად იყო მიმოხვეული თმენის მავალდებულებელი ნორმები სხვადასხვა ნორმატიულ აქტებში. ხშირი იყო ამასთან დაკავშირებული დავები როგორც ქალაქად, ისე სოფლად. 180-ე მუხლში აისახა საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვის მდგომარეობა. თუ სახეზეა ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მუზობელს ისლა დარჩენია, ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილიდან ჩანს, რომ მუზობელი ნაკვეთის დასახელებული მიზნებისათვის გამოყენება ობიექტური გარემოებებით უნდა იყოს გამოწვეული და არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სპეკულაციური ზრახვებით. ეს კი მაშინაა, როდესაც მიწის ნაკვეთი მთლიანადაა იზოლირებული საჯარო გზებისაგან, ანდა მისი დიდი ნაწილია ამგვარ მდგომარეობაში. ან კიდევ, საამისოდ ადრე არსებობდა ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი გზა, მაგრამ ამჟამად შეუძლებელია მისი ამ მიზნით გამოყენება. როცა გზაზეა საუბარი, აქ ცხადია, მართო ბილიკი, საცალფეხო გზა არ იგულისხმება, მხედველობაშია ასევე სამანქანე გზა. ევროპის ზოგიერთი ქვეყნის (მაგალითად, გერმანიის) სასამართლო პრაქტიკაში ეს უკანასკნელი საკითხი დიდხანს დავის საგანს წარმოადგენდა. ამჟამად, ავტომობილის პატრონთა<sup>44</sup> აღნიშნული უფლება არსებითად აღიარებულია. სამუზობლო ურთიერთობებში ასევე ხშირია სხვისი მიწით სარგებლობის საჭიროება ელექტრო, ნავთობის, გაზის და წყალმომარაგების ქსელთან დასაკავშირებლად. ამ შემთხვევაშიც სამუზობლო თმენის ვალდებულება ურყევია. ყოველთვის აღნიშნული მიზნით საჭიროება აუცილებელი კავშირით უნდა იყოს გამოწვეული. ამას ძირითადად ადგილი აქვს სამეურნეო ინტერესების არსებობისას. თუ ეს არ არის და მაინც სურს მუზობელს სხვისი ნაკვეთით ისარგებლოს, მაშინ სამუზობლო თმენის ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას სახელშეკრულებო საფუძველზე. ეს იქნება მესაკუთრის სახელშეკრულებო უფლება 180-ე მუხლით გათვალისწინებული სანიეთო უფლებისაგან განსხვავებით. ამ უკანასკნელის თვისება ისაა, რომ იგი შეიტანება საადგილმამულო წიგნში<sup>45</sup>. დასახელებული მიზნებისათვის მუზობლის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს გამოყენებული, რომ იგი შეესაბამებოდეს ორივე ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს. აუცილებელი კავშირის კონკრეტული ვარიანტის შერჩევა უფლებამოსილი

<sup>44</sup> Soergel, BGB Kommentar, S. 215.

<sup>45</sup> იქვე, გვ. 227.



პირის ნებაზე ვერ იქნება მართო დამოკიდებული. უთანხმოების შემთხვევაში, მხედველობაში მიიღება დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საფუძვლიანი ინტერესები.

ის, თუ რამდენად საჭიროა აუცილებელი დაკავშირება 180-ე მუხლით გათვალისწინებულ ობიექტებთან, ეს ბრუნვის ტრადიციებითაც შეიძლება განისაზღვროს. ასე მაგალითად, როცა მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლია, მას აუცილებლად სჭირდება დაკავშირება საჯარო გზებთან, ელექტრო, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან. ნათობის ქსელთან დაკავშირება არ იქნება აუცილებელი. თუკი რამდენიმე ნაკვეთით შეიძლება აღნიშნულ ობიექტებთან დაკავშირება, მაშინ უნდა შეირჩეს ისეთი დაკავშირება, რომელიც ნაკლები ზიანის მომტანი იქნება მესაკუთრისათვის.

180-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერი თქმის ვალდებულება არაა უსასყიდლო ვალდებულება. სხვისი უფლებებით დატვირთული მიწის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია, რაც მხარეთა შეთანხმებით ერთჯერადი გადახდითაც შეიძლება გამოიხატოს. მიჩნეულია, რომ აუცილებელი კომპენსაციის უფლება მეზობელი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მისი სხვაზე დამოუკიდებლად გადაცემა შეუძლებელია.

კომპენსაციაზე ვალდებული პირიც მხოლოდ მიწის მესაკუთრეა და არა სხვა ვინმე (მაგალითად, მოიჯარე)<sup>46</sup>.

შეიძლება ადგილი ჰქონდეს აუცილებელი კავშირით ორივე მიწის მესაკუთრეთა მხრიდან თანასარგებლობას. ასე მაგალითად, მეზობელი, რომლის ნაკვეთზეც გადის აუცილებელი გზა, თვითონაც სარგებლობს ამ გზით. ასეთ შემთხვევაში ამ გზის მოვლა-პატრონობის ხარჯები ორივე მესაკუთრემ ერთად უნდა გასწიონ<sup>47</sup>. აუცილებელი კომპენსაციის უფლება ხელუხლებელი რჩება.

180-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ ვითარებაში მხედველობაშია ის შემთხვევა, როცა მესაკუთრეს ჰქონდა აუცილებელი დაკავშირება პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, მაგრამ მისი თვითნებური მოქმედებით მოისპო იგი. ასეთ ვითარებაში

<sup>46</sup> იქვე. მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაში აძლევს ამ უფლებას ნებისმიერ პირს გერმანული სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები: იხ. Munchener Kommentar, S. 606.

<sup>47</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 136.

თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა და ვერც მეზობელი ნაკვეთი დაიტვირთება თვითნებურად მოქმედი მეზობლის უფლებებით. თვითნებური მოქმედება იქნება მაშინ, როცა მეზობელი ანგრევს ხიდს, აღმართავს კედელს, აშენებს სახლს<sup>48</sup>, რის გამოც უქმდება აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან თუ სხვა ობიექტებთან. მოკლედ, თვითნებურად მოქმედებს ის, ვინც ძველ კავშირებს სპობს, ახლის შექმნაზე კი არ ფიქრობს.

გერმანული BGB-ს 918-ე პარაგრაფის მეორე აბზაცის მიხედვით, თუკი მიწის ნაკვეთის გასხვისების შედეგად, მისი გასხვისებული ან გაუსხვისებელი ნაწილი მოწყდება საჯარო გზებს, მაშინ მესაკუთრე, რომლის ნაწილზეც ადრე ხორციელდებოდა აუცილებელი დაკავშირება, ვალდებულია, კვლავაც დაუშვას ამ მიზნით თავისი ნაკვეთის სარგებლობა. მიწის ნაკვეთის გასხვისებას უთანაბრდება ის ვითარება, როდესაც ხდება ერთ მესაკუთრეზე კუთვნილი რამდენიმე ნაკვეთიდან ერთ-ერთის გასხვისება.

თავისთავად, მიწის ნაკვეთის სამეურნეო დანიშნულების შეცვლა არ გამორიცხავს აუცილებელი დაკავშირების უფლებას.

ასეთ ვითარებაში მეზობელს ისლა დარჩენია აღადგინოს ძველი დაკავშირებანი ან გაიყვანოს ახალი, ანდა მოელაპარაკოს მეზობელი ნაკვეთის პატრონს, რათა მან მისცეს აღნიშნული დაკავშირების სახელშეკრულებო უფლება.

## §7. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა-სარგებლობის ურთიერთობანი

მიწის ნაკვეთთა ინდივიდუალიზაცია მათი ერთმანეთისაგან გამიჯვნით ხდება. საადგილმამულო წიგნში მხოლოდ ამის შემდეგ შეიტანება იგი. მიჯნის მეშვეობით მიწის ნაკვეთთა შორის ხდება საზღვრის დადგენა. საზღვარი თავდაპირველად სამიჯნე ნიშნის სახელი უნდა ყოფილიყო<sup>49</sup>.

<sup>48</sup> Munchener Kommentar, S. 637.

<sup>49</sup> ივ. ჯაკახიშვილი, თხზულებანი თორამეტ ტომად, ტომი VII. თბ., 1984, გვ. 306.

სამოქალაქო კოდექსის 181-ე და 182-ე მუხლები ჩვენში საფუძველს უყრიან სამიჯნე სამართლის ჩამოყალიბებას. დღემდე კანონმდებლობა ნაკლებად იყო დაინტერესებული ამ საკითხებით და ძირითადად ჩვეულება-ტრადიციებით წესრიგდებოდა იგი. 181-ე მუხლის პირველ ნაწილს მხედველობაში აქვს მყარი სასაზღვრო მიჯნა, როგორცაა ბეტონის თუ ქვის ღობე-ყორნე, რკინის ღობეები, რისი აღმართვაც მნიშვნელოვან ხარჯებთანაა დაკავშირებული და რომელთაც ხანგრძლივი ვადით სარგებლობის უზარიალობა ანასიათებთ. ამიტომაცაა, რომ 181-ე მუხლი არ გამოიყენება, თუკი სახეზეა არამყარი ტიპის ღობე, როგორცაა მესერიის, წნელის, ეკლის ხელოვნური ან ბუნებრივი ღობე. მართალია, კოდექსი პირდაპირ არ მიუთითებს, მაგრამ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში მხედველობაშია მისაღები ამა თუ იმ კუთხეში დამკვიდრებული ტრადიციები. ასევე საჭიროა გაირკვეს რა სახის მყარი მიჯნის აღმართვაა აუცილებელი ან კიდევ საერთოდ საჭიროა კი მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა. ერთი მუზობლის პრეტენზია მეორის მიმართ მიწაზე საკუთრების უფლებიდან გამომდინარეობს და ამდენად სანივთო-სამართლებრივი ხასიათისაა და არა ვალდებულებით-სამართლებრივ<sup>30</sup>. თავისთავად, სასაზღვრო მიჯნა ორივე მუზობლის ინტერესებს ემსახურება და მისი აღმართვა თუ აუცილებელია, მეორე მუზობელი უძღური იქნება შეეწინააღმდეგოს ამას. სწორედ ამ გარემოების გამო, გამოჯენის ხარჯები მუზობელთა შორის, როგორც წესი, თანაბრად ნაწილდება. ურთიერთშეთანხმებით კი, შეიძლება სხვაგვარადაც განაწილდეს. ამ შემთხვევაში მუზობლები დებენ ხელშეკრულებას, რასაც კონსტიტუციური ძალა გააჩნია<sup>31</sup>.

მუზობელთა საერთო ვალდებულებას წარმოადგენს უკვე წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენა. ამ შემთხვევაშიც ხარჯების განაწილების წესი იგივეა. 181-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნა ძალაშია ყველა შემთხვევაში, მუზობლები ერთად იმოქმედებენ მიჯნის აღმართვაში თუ ერთ-ერთი მუზობლის ხარჯზე გაკეთდება იგი. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში გამოყენებულ იქნება კანონის-მიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები, კერძოდ, 969-ე და 976-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესები.

<sup>30</sup> იხ. Soergel, Kommentar, S. 229.

<sup>31</sup> იხ. Münchener Kommentar, S. 642.

181-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელზე უფლებამოსილია მესაკუთრე. ამ უფლებით სარგებლობს მეაღნაგე თავისი აღნაგობის უფლების ფარგლებში, ასევე ყოველი თანამესაკუთრე - დამოუკიდებლად. მოასუსხება მხოლოდ მესაკუთრე, რამდენიმე თანამესაკუთრე კი - ერთად<sup>52</sup>.

საზღვრის დადგენის საკითხი საგანგებო მოწესრიგების საგანი ყოფილა. ვახტანგის სამართლით, თუკი შეუძლებელი აღმოჩნდება საზღვრის დამდგენი ძველი სამნის მონახვა, მაშინ საზღვარმა ისეთ ადგილას უნდა გაიაროს, სადაც „ან გორა, ან ხევი, ან კლდე ემოწმებოდეს, თორემ სამანი ბერს ალაგს მოგლეჯილა და ნიშნიანის ადგილით უფრო არ მოიშლება“ (მ. 241). სამნის მომგლეჯელს ხელის სისხლის ფასი უნდა გადაეხედა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელის მოჭრა ემუქრებოდა (მ. 242).

საზღვრის დადგენისას გამოიყენება საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემები. საზღვრის აღდგენას, მიწის რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს 1996 წლის კანონის მიხედვით ახდენს რეგისტრატორი. ამ კანონის მე-14 მუხლის მიხედვით, „საზღვრების დადგენის ერთადერთი იურიდიული საფუძველია სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემები, მიუხედავად იმისა ადგილზე საზღვარი არსებობს თუ არა. იმ შემთხვევაში თუ ადგილზე საზღვარი დაზიანებული, მოშლილი ან დამახინჯებულია, მისი აღდგენა ხდება რეგისტრაციაში არსებული მონაცემების მიხედვით“.

ზუსტი საზღვრის დადგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში, ნაკვეთების გასამიჯნავედ გადამწყვეტი მნიშვნელობა ეძლევა მეზობელთა ფაქტობრივ მფლობელობას. კოდექსის ეს დებულება ემყარება 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესს, რომლიდანაც გამომდინარე უნდა ვივარაუდოთ, რომ თითოეული მეზობელი მესაკუთრეა იმ ოდენობის მიწის ნაკვეთისა, რომელსაც იგი ფლობს ამ შემთხვევაში. 158-ე მუხლის პირველი ნაწილი მიწის მიმართ გამოიყენება როგორც გამონაკლისი<sup>53</sup>. თუკი ფაქტობრივი მფლობელობის დადგენაც ჭირს, მაშინ სადავო ნაკვეთი მეზობლებს შორის, იგივე მათ ნაკვეთებს შორის, განაწილდება თანაბრად. თუ ეს განაწილება უსამართლო შედეგებს იწვევს, მაშინ სასამართლო წყვეტს საკითხს. გადაწყვეტილების

<sup>52</sup> იხ. Soergel, Kommentar, S. 229.

<sup>53</sup> იქვე. გვ. 230.

მიღებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს საადგილმამულო წიგნის მონაცემებს მეზობელთა მფლობელობის მდგომარეობაზე. ასევე მტკიცებულებად გამოდგება ქვის მიჯნები, კერძო საბუთები, მოწმის ჩვენებები და ა.შ.<sup>54</sup> სასამართლო გადაწყვეტილებით შეიძლება გავლელზე იქნეს ახალი საზღვარი. ასეთ გადაწყვეტილებას აქვს კონსტიტუციური მნიშვნელობა და იგი ემყარება არა ვალდებულებით-სამართლებრივ სარჩელს, არამედ სანიუთო-სამართლებრივს<sup>55</sup>. როცა მეზობლები საზღვრის გამიჯვნას ახდენენ, ისინი ვალდებული არიან, საამისოდ სათანადო წერილობით ხელშეკრულება დადონ.

საერთო სასამართლოები ზოგჯერ არასწორად იყენებენ 181-ე მუხლის მე-2 ნაწილს. საქმე იმაშია, მიუხედავად იმისა, რომ მეზობლებს შორის ზუსტი საზღვარი დადგენილია, მაინც ფაქტობრივ მფლობელობას ანიჭებენ გამიჯვნის ფუნქციას (2001 წლის 6 აპრილის N3კ/880 გადაწყვეტილება)<sup>56</sup>.

კოდექსით მოწესრიგებულია სასაზღვრო ნაგებობათა სარგებლობის უფლება. თვით ნაგებობის ქვეშ იგულისხმება მეზობელთა ნაკვეთების გასამიჯნავად გამოყენებული ისეთი ნაგებობა, რომელიც მათი ურთიერთშეთანხმებითაა საამისოდ გაჩუქვნილი, ამ ნაკვეთების გამოყოფ საზღვარს ქმნის და ემსახურება ორივე ნაკვეთის სარგებლობას<sup>57</sup>. ღობის გარდა მას მიეკუთვნება: კედელი, ჭა, არხი და ა.შ. არაა აუცილებელი, სამიჯნეს წარმოადგენდეს მიწაზე აღმართული ნაგებობა, ანდა მხოლოდ ადამიანის ხელით შექმნილი ნაგებობა. 182-ე მუხლის მიხედვით, ასეთი შეიძლება იყოს დაუმთავრებელი სასაზღვრო მიჯნები ორ ნაკვეთს შორის. ეერ ჩაითვლება ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ ნაგებობად სასაზღვრო ხაზის გვერდით აშენებული ნაგებობა, რომელიც მხოლოდ ერთ ნაკვეთზეა აღმართული. მაგალითად, სამიჯნე კედელი, რომელიც მხოლოდ ერთი მეზობლის ნაკვეთზეა. იგი მხოლოდ ამ ნაკვეთის პატრონის საკუთრება იქნება<sup>58</sup>. ამდენად, სასაზღვრო მიჯნა გამოყოფ

<sup>54</sup> იქვე.

<sup>55</sup> იქვე.

<sup>56</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკორტრების საქმეებზე, 2001 წელი, აპრილი, გვ. 354-357.

<sup>57</sup> Soergel, Kommentar, S. 231.

<sup>58</sup> Münchener Kommentar, S. 649.

ზაზს უნდა ქმნიდეს ორ ნაკვეთს შორის, მისი ერთი ნაწილი ერთ ნაკვეთზე უნდა იყოს და მეორე კი – მეორე ნაკვეთზე. სწორედ ამ გარემოებებზეა დამოკიდებული სამიჯნედ გამოყენებული ნაგებობის სარგებლობის უფლება, კერძოდ ის, ერთად ისარგებლებენ მეზობლები ნაგებობით თუ მხოლოდ ერთ-ერთი მათგანია საამისოდ უფლებამოსილი.

პრაქტიკულად დიდი მნიშვნელობა აქვს მეზობელთა ნაკვეთების გამყოფი კედლით სარგებლობის წესს. მეზობელს შეუძლია კედელი გამოიყენოს, თუ რაიმე მშენებლობას განიზრახავს. კედლის აშენება დასაშვებია მხოლოდ, მეზობლის ნებართვით, რაც შეიძლება აშკარად ან დუმილით გამოითქვას მოკლედ, მეზობლებმა საამისოდ უნდა დადონ ვალდებულებით-სამართლებრივი, ანდა სანიეთო-სამართლებრივი ხელშეკრულება (როგორიცაა, სერეიტუტი)<sup>59</sup>.

კედელზე საკუთრების საკითხი უცხოურ სასამართლო პრაქტიკაში განსხვავებულად წყდება მშენებლობის დასრულებამდე და მისი დასრულების შემდეგ. მშენებლობის დასრულებამდე მშენებელს წარმოეშობა საკუთრების უფლება მთელ ნაგებობაზე, იმაზე, რომელიც სხვის ნაკვეთზეა გადასული. იეარაუდება, რომ მშენებლობა განხორციელდა მეზობლის თანხმობით, ანდა 179-ე მუხლის შესაბამისად. სხვა შემთხვევაში, როცა მშენებელი მეზობლის ბრალით ხდება მშენებლობისას საზღვრის გადაცილება, მაშინ მიწის ნაკვეთის საკუთრება ჩნდება გადაცილებულ ნაწილზე. მშენებლობის დასრულების შემდეგ ნაგებობის რეჟიმი მთლიანად მიწის ნაკვეთის რეჟიმთან იქნება დაკავშირებული. ამიტომაც, პრაქტიკაში გამოკვეთილია მისი გადაჭრის ორი ვარიანტი: ან ნაგებობის რეალური გაყოფა უნდა მოხდეს დამოუკიდებელი სარგებლობისათვის და ამდენად, თითოეულ მათგანზე დამოუკიდებელი საკუთრების აღიარება, ანდა მთლიანი ნაგებობა უნდა ჩაითვალოს მეზობელთა საერთო (იდევალური წილით) საკუთრებად და ასე განხილულ იქნეს იგი ორივე ნაკვეთის არსებით შემაღგენელ ნაწილად<sup>60</sup>. 182-ე მუხლის საერთო სულისკვეთებიდან გამომდინარე, სწორად უნდა მივიჩნიოთ აღნიშნულ ნაგებობაზე მეზობელთა საერთო საკუთრების წარმოშობა.

<sup>59</sup> იქვე, გვ. 645.

<sup>60</sup> Munchener Kommentar, S. 649, Soergel, Kommentar, S. 232-233.

მეზობლები უფლებამოსილი არიან ერთობლივად ისარგებლონ საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით. თითოეული მეზობლის სარგებლობის უფლება ვრცელდება მთელ ნაგებობაზე, მათ შორის იმაზეც, რომელიც მეზობლის ნაკეთობაა გადასული. ამ შემთხვევაში სარგებლობის სიდიდე არაა დამოკიდებული ამ ნაგებობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის სიდიდესზე. ეს უფლება შეზღუდულია მხოლოდ მეზობელთა ერთობლივი სარგებლობის უფლებით. თითოეულმა ისე უნდა განახორციელოს თავისი უფლება, რომ ამით ზიანი არ მიადგეს მეზობლის შესაბამის უფლებას. ასე მაგალითად, კედლით სარგებლობისას დაუშვებელია სარემონტო გაცემა. ნაგებობის არამინობრივი გამოყენების შემთხვევაში, მეზობელს შეუძლია 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა<sup>61</sup>.

მეზობლები ვალდებული არიან თანაბრად გასწიონ ნაგებობის მოვლისა და შენახვის ხარჯები. ამ ხარჯებში იგულისხმება ნაგებობის მიზნობრივი სარგებლობისათვის საჭირო ხარჯები (მაგალითად სამიჯნე ნაგებობის განახლება, კედლის შეკეთება და ა.შ.). ხარჯების განაწილება ხდება არა მარტო ისე, როგორც ეს საზიარო უფლებების 954-ე და 960-ე მუხლებითაა გათვალისწინებული, არამედ იგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სარგებელი და მოგება ნახა მეზობელმა. თუკი ხარჯები გამოწვეულია მარტოდენ ერთ-ერთი მეზობლის მიერ სამიჯნე ნაგებობის გამოყენებით, მაშინ მხოლოდ თვითონაა პასუხისმგებელი მის დაფარვაზე. ამ შემთხვევაში ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში აღდგენის ხარჯები შეიძლება დაეკისროს ზიანის მიმყენებელს 992-ე მუხლის საფუძველზე<sup>62</sup>. მეზობლები ასევე ვალდებული არიან, გასწიონ ხარჯები საზღვრად გამოყენებული ნაგებობის სამართავად. ისინი ერთობლივად მართავენ აღნიშნულ ქონებას. თითოეული მათგანი ასევე უფლებამოსილია, მისი შენახვისათვის საჭირო ღონისძიებები განახორციელოს სხვა მონაწილეთა თანხმობის გარეშეც (მ. 956). აუცილებელი ხარჯები მაინც თანაბრად განაწილდება მეზობელთა შორის<sup>63</sup>.

მეზობლებს შეუძლიათ ხელშეკრულებით დაადგინონ ნაგებობის სარგებლობისა და მართვის განსხვავებული წესი, ვიდრე ესაა

<sup>61</sup> Munchener Kommentar, S. 648.

<sup>62</sup> იქვე.

<sup>63</sup> იქვე. გვ. 648-649.

გათვალისწინებული 181-182-ე მუხლებით. ეს შეთანხმება ძალაში დარჩება მათი უფლებამონაცვლეების მიმართაც (მ. 958). მეზობლებს არა აქვთ თავიანთი წილის განკარგვის უფლება. აქ არ გამოიყენება 959-ე მუხლის შესაბამისი დანაწესი.

რადგანაც საზღვრად გამოყენებული ნაგებობა ორივე მეზობლის ინტერესებს ემსახურება, როგორც მისი ალება, ისე შეცვლა ურთიერთ-შეთანხმებით უნდა მოხდეს. ერთ-ერთ მეზობელს რომ დაეკარგა მის მიმართ ინტერესი, ეს არაა საკმარისი მისი ალება-შეცვლისათვის. ვიდრე ალება მოხდებოდეს, ერთ-ერთ მეზობელს შეუძლია მეორეს წაუყენოს სარჩელი 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად. 182-ე მუხლი ეხება მხოლოდ არსებულ სამიჯნე ნაგებობიდან გამომდინარე პასუხისმგებლობას და არა ახალი სამიჯნე ნაგებობის აგების ვალდებულებას<sup>64</sup>.

გერმანული BGB აწესრიგებს ასევე იმ საერთო ხის გამოყენების წესს, რომელიც მდებარეობს ორი ნაკვეთის საზღვარზე. 923-ე პარაგრაფის თანახმად, ასეთი ხის ნაყოფი მეზობლებს ეკუთვნით თანაბრად. თანაბრადვე უნდა გაიყონ მეზობლებმა ამ ხის მერქანი, თუკი მას მოჭრიან. თითოეულ მეზობელს უფლება აქვს მოითხოვოს ხის მოჭრა. მისი ხარჯები მეზობლებზე ნაწილდება თანაბრად. მხოლოდ ერთ-ერთ მეზობელს დაეკისრება ეს ხარჯები, თუკი მეორე მეზობელი უარს იტყვის ხესთან დაკავშირებულ უფლებაზე. მოჭრის მოთხოვნა გამორიცხულია, თუკი ეს ხე მიჯნის ფუნქციას ასრულებს და შეუძლებელია მისი შეცვლა სხვა სამიჯნე ნიშნით. ეს წესები ვრცელდება საზღვარზე არსებულ ბუჩქზეც.

სასამართლოების პრაქტიკაში გვხვდება შემთხვევები, როდესაც არასწორად გამოუყენებით სასაზღვრო ნაგებობის მომწესრიგებელი ნორმა, კერძოდ, 182-ე მუხლი შეუფარდებით 170-ე და 175-ე მუხლების ნაცვლად. უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე სწორად მიუთითა, რომ ყრუ კედელთან დაკავშირებით წარმოშობილი დავა, რაც ამ კედელში ფანჯრის გამოჭრამ გამოიწვია, არ წარმოადგენს სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დავას. სასამართლოს აზრით, „საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას უნდა

<sup>64</sup> იქვე, გვ. 649.



გაარკვეოს სადავო კედელში ფანჯრების გამოჭრით სამოქალაქო  
კოდექსის 170-ე და 175-ე მუხლების შესაბამისად ილახება თუ  
არა მოსარჩელის - ქ. ბათუმის მერიის და N2 სსკ-ის უფლებები“  
(2001 წლის 4 მაისის N3კ/340 გადაწყვეტილება)<sup>65</sup>.

---

<sup>65</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, 2001 წელი, მაისი, გვ. 455-457.

## თაზი მისამი

### საკუთრების შექმნა და დაკარგვა

#### §1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა

სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისაგან განასხვავებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობას. ფორმალური თვალსაზრისით უძრავზე საკუთრების წარმოშობა გაცილებით უკეთ არის გამოკვეთილი, ვიდრე ეს მოძრავი ნივთების შემთხვევაშია. ეტყობა ეს იმითაცაა განპირობებული, რომ პირველ შემთხვევაში, საკუთრების წარმოშობის მთელი პროცესი გარკვეულ იურიდიულ ფორმაშია მოქცეული, როგორცაა მხარეთა წერილობითი შეთანხმება, მისი სანოტარო წესით დამოწმება და ბოლოს, ამ ფაქტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი მოძრავი ნივთის გადაცემის ტოლფასი მნიშვნელობის იურიდიული ფაქტია.

183-ე მუხლიდან არ შეიძლება მარტოოდენ იმ დასკვნის გაკეთება თითქოს უძრავი ქონების შექმნის საფუძველს მხოლოდ სანოტარო საბუთი (გარიგება, სამკვიდრო მოწმობა) წარმოადგენს და მხოლოდ მისი რეგისტრაცია ხდება საჯარო რეესტრში. სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლიდან ჩანს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებაც სანოტარო დამოწმების ფუნქციას ასრულებს და ამ აზრით, უხეშად რომ ვთქვათ, სანოტარო საბუთის ტოლფასია. ამ მუხლის მე-3 ნაწილში ნათქვამია: *„თუ გარიგების ფორმა მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას, მაშინ დამოწმება უნდა განახორციელოს ნოტარიუსმა, მოსამართლემ ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა“*. სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე დადგენილი საკუთრების უფლება უნდა გატარდეს საჯარო რეესტრში. აღნიშნულ აზრს ადასტურებს მიწის რეგისტრაციის შესახებ კანონის ცალკეული ნორმები. ამ კანონის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად: *„მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია, შეიძლება მოხდეს უძრავი ქონების შექმნის შესახებ*

*სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე*“. 26-ე მუხლში კი ნათქვამია: „იმ შემთხვევაში, როდესაც სახელმწიფომ, ფინიკურმა ან იურიდიულმა პირმა შეიძინა მიწა ან სხვა უძრავი ქონება, დადო საიჯარო ხელშეკრულება ან დააგირაუა იგი კანონის საფუძველზე ან, როდესაც ასეთი უფლება მოპოვებულია სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებით, რეგისტრატორი, რომელიც ეყრდნობა დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ ამ აქტებს, ახდენს რეგისტრაციას და ჩაწერს მესაკუთრედ სახელმწიფოს, ფინიკურ ან იურიდიულ პირს, ვისზედაც გადავიდა საკუთრების უფლება“.

არის შემთხვევები, როდესაც საკუთრების უფლება ჩნდება კანონის საფუძველზე. ასე მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად, „ფინიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები“. ვფიქრობთ, რომ ამ შემთხვევაშიც საჭიროა საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ვერ ვიტყვით, რომ, რაზან კანონის ობიექტური ნებით ჩნდება უფლება, მას არ სჭირდება რეგისტრაცია. კანონის ამ ნებაზე ნაკლები არც სასამართლოს გადაწყვეტილებაა და არც გარიგება. კანონის საფუძველზე დადებულ გარიგებას ფრანგულ სამართალში კანონის ძალა აქვს. საკუთრების კანონისმიერი წარმოშობის შემთხვევები საკმაოდ ხშირია. ასე მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 39-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, კავშირის ან ფონდის ქონება ლიკვიდაციის შემდეგ შეიძლება გადაეცეს სახელმწიფოს. 184-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე (მართალია მასში პირდაპირ არაა ნათქვამი), კანონის წესით მიტოვებული უძრავი ქონების მესაკუთრე ხდება სახელმწიფო. 1343-ე მუხლის ძალით უმკვიდრო ქონება გადადის ხაზინის საკუთრებაში. ვფიქრობთ, რომ ყველა შემთხვევაში აუცილებელია უძრავზე საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. თუშტა არსებობს საწინააღმდეგო პოზიცია, რომლის მიხედვითაც, ამ შემთხვევებში საჯარო რეესტრში შეტანას აქვს დეკლარაციული ხასიათი. ზოგჯერ ასეთი შეტანა წიგნის შესწორებას ემსახურება.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის თანამედროვე სისტემების დამკვიდრებას ხანგრძლივი წინარე ისტორია აქვს. ძველ დროში საკუთრების წარმოშობის გზაზე დიდი მნიშვნელობა ენიჭებოდა

სხვადასხვა საკრალური მოქმედების შესრულებას, რასაც ისეთივე ძალა გააჩნდა, როგორც დღეს ზემოთ აღნიშნულ ფორმალობათა დაცვას ენიჭება. ძველი რომის სამართალში უძრავი ქონების ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადასვლა საზვიამო და საჯარო ფორმით ხდებოდა. ქონების მფლობელობაში გადაცემის პრინციპი, რაც დღევანდელ სამართალშიც ფართოდაა მიღებული, შედარებით გვიან მკვიდრდება<sup>66</sup>. რადგანაც მიწის ნაკვეთის ფიზიკური გადაცემა შეუძლებელი იყო, მხარეთა თანხმობის გამოხატვით საკუთრების გადაცემის იმიტაცია ხდებოდა. შემდგომ, ეს შეცვალა კერძო დოკუმენტმა, რომელიც საკუთრების გადაცემის განცხადებას შეიცავდა<sup>67</sup>.

ძველი გერმანული სამართალი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისათვის მოითხოვდა ეკლესიის, თემის ან სასამართლოს წინაშე საჯარო განცხადების გაკეთებას გარკვეული სიმბოლური მოქმედებების შესრულებით. ამ წეს ჩვეულებას, რომელსაც „Sala“ ეწოდებოდა, შემდგომ დაემატა მფლობელობაში შეყვანის (investitura) წესი. ამდაგვარი საკრალური მოქმედებების შესრულება დამახასიათებელი იყო ძველი ხალხებისათვის. რიგ ქვეყნებში საკუთრების გადაცემის დასტურად მიწის ნაკვეთის გადაცემა ხდებოდა. ყოველ შემთხვევაში, ერთი რამ აშკარად ჩანს, რომ უძრავზე საკუთრების წარმოშობის პროცესში ჯერ გამოკვეთილია მისი კერძო-სამართლებრივი ხასიათი, რაც საკუთრების ძველი ფორმებით უნდა აიხსნას. კერძო საკუთრების დამკვიდრების დროიდან, იმავედროულად ძლიერდება საჯარო-სამართლებრივი საწყისები, რაც ასევე განპირობებული უნდა იყოს უძრავი ქონების სოციალური ფუნქციით, მისი განსაკუთრებული ღირებულებით.

ამ ევოლუციამ საბოლოოდ გამოკვეთა უძრავზე საკუთრების წარმოშობის ორი ძირითადი სისტემა. კერძო სისტემა და საადგილმამულო წიგნის სისტემა<sup>68</sup>. კერძო სისტემები საკუთრების გადასვლას უკავშირებენ სამ ფაქტს: ა) მიწის ნაკვეთის გადაცემას; ბ) გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემას; გ) ხელშეკრულების დადებას<sup>69</sup>.

<sup>66</sup> Гражданское Уложение, кн. 5, т. первый, СПб, 1902, С. 341-342.

<sup>67</sup> ლაღოჭანტური, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 1994, გვ. 146.

<sup>68</sup> იქვე.

<sup>69</sup> იქვე, გვ. 146-147.

კერძო სისტემას ადგილი აქვს როგორც ვეროპულ, ისე ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში. მიწის ნაკვეთის გადაცემის სისტემა ცნობილია თანამედროვე ესპანურ სამართალში. გარდა მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა, საჭიროა მისი შემძენის მფლობელობაში გადაცემა. გადაცემა კი შეიძლება იყოს როგორც რეალური, ისე იმიტირებული. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება ხდება<sup>70</sup>. აქ ხელშეკრულების რეგისტრაცია უფრო პროცესუალური მნიშვნელობისაა, ვიდრე მატერიალურ-სამართლებრივი. საკუთრება რეგისტრაციაზე წარმოიშობა, რეგისტრაცია კი - ესაა უკვე წარმოშობილი უფლების რეგისტრაცია. ეტყობა ამითაა განპირობებული ის, რომ ესპანეთში მიწის ნაკვეთების უმეტესი ნაწილი არაა რეგისტრირებული. მართალია 40-იან წლებში ყოფილა მცდელობა ამ ხარეუზების გამოსწორებისა და სავალდებულო რეგისტრაციის შემოღებისა, მაგრამ მას მხარი არ დასჭერია ისევე ძველი ჩვეულება-ტრადიციების სიმყარის გამო<sup>71</sup>.

დოკუმენტის გადაცემის ინსტიტუტს იცნობს ინგლისურ-ამერიკული სამართალი. მიწაზე საკუთრების წარმოშობა უნდა მოჰყვეს ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და გადაცემას. უძრავის გადაცემის გაერცვლებული ფორმაა Deed, რომელიც წარმოადგენს ბეჭედდასმულ კერძო დოკუმენტს და რომელსაც ხელს აწერენ ხელშემკერეელი პირები. კერძო დოკუმენტით შეიძლება ნებისმიერი უფლების გადაცემა, თუმცა იგი ყოველთვის არაა სავალდებულო. სავალდებულოა მხოლოდ უძრავისა და იმ უფლებათა გადასაცემად, რომლებიც ემყარება საერთო სამართალს. გამონაკლისია შემთხვევები, როდესაც მოძრავი ქონების გადასაცემად, იმავედროულად საჭიროა უფლების ოფიციალურ რეესტრში რეგისტრაცია<sup>72</sup>.

ინგლისური სამართალი იცნობს უბეჭდო ხელმოწერილ წერილობით დოკუმენტებს, რომელთა მეშვეობითაც „შეიძლება ნებისმიერი უფლების გადაცემა, რომელიც ემყარება სამართლიანობის“ სამართალს. რაც შეეხება ზეპირ გარიგებებს, მათი მეშვეობით დაუშვებელია უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემა, სულ ერთია, საერთო სამართალზე

<sup>70</sup> იქვე.

<sup>71</sup> იქვე.

<sup>72</sup> Эдуард Дженкс, Английское право, М; 1947, С. 303-305.

იქნება იგი დაშვარებული თუ სამართლიანობის სამართალზე. სამაგიეროდ, შესაძლებელია მოძრავის გადაცემა<sup>73</sup>.

*გადაცემა (Delivery) ინგლისურ სამართალში გულისხმობს ქონების მფლობელობაში გადაცემას. იგი წარმოადგენს არა ცალმხრივ, არამედ ორმხრივ ან მრავალმხრივ აქტს. ჭეშმარიტი არის გადაცემისა იმაშია, რომ იგი წარმოადგენს ძველი მფლობელის უარს მფლობელობაზე სხვა პირის სასარგებლოდ, რომელიც ამის საფუძველზე ხდება მფლობელი<sup>74</sup>.*

რაც შეეხება რეგისტრაციას, იგი გამონაკლის შემთხვევაში გამოიყენება უძრავი ქონების მიმართ. მართალია, 1925 წელს მიღებული იქნა რეგისტრაციის აქტი, რეგისტრირებული განკარგულების საფუძველზე, საკუთრების წარმოშობა სავალდებულო იყო ლონდონის საგრაფოს ფარგლებში. 1937 წლიდან გაფართოვდა ეს წრე. შემდგომ მდგომარეობა შეიცვალა და იურიდიული ძალის მქონედ ჩაითვალა სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებული გადაცემა. გარიგების ფაქტორისადმი ასეთი მოკრძალება აიხსნება იმით, რომ ინგლისში საუკუნეების განმავლობაში მიწის ნაკვეთი ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადადიოდა მარტოოდენ ნასყიდობის გარიგებით<sup>75</sup>.

აშშ სამართალშიც. დაახლოებით ანალოგიური წესია უძრავი ქონების საკუთრებაში გადასვლისა. ამასთან, ბევრ შტატში ბეჭდით დამოწმებული საბუთის საფუძველზე გადაცემა გაუქმებულია. გამსხვიანების ცალმხრივი მოქმედება ნიუთის გადაცემაზე არაა საკმარისი, საჭიროა შემძენის მიერ მისი მიღებაც. რიგ შტატში ცნობილია ამ პროცესის, ე.ი. საკუთრების გადატანის რეგისტრაცია<sup>76</sup>.

*კერძო სისტემებიდან ასევე ცნობილია ფრანგული სახელშეკრულებო სისტემა. მისი დედაარსი ისაა, რომ საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან. ვერც მოცემული პრინციპი ჩამოყალიბდებოდა საფრანგეთის რევოლუციამდე. ჩრდილოეთ პროვინციებში უძრავი ქონების შეძენის გერმანული საწყისები სჭარბობდა. სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ იგი მივიწყებას მიეცა და დამკვიდრდა დღევანდელი წესი, რომელიც განსხვავდება უძრავი*

<sup>73</sup> იქვე, გვ. 307.

<sup>74</sup> იქვე, გვ. 309.

<sup>75</sup> იქვე, გვ. 312.

<sup>76</sup> ლაღო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, გვ. 148.

ჭონების შექმნას რომელია წესისაგან 1138-ე მუხლად დეტალურად თანხმად ნათავ გადაცემის ვალდებულების წარმოშობისათვის ხელისა და მარტოოდენ მხარეთა შეთანხმების ფაქტად ამ მომენტადან, მიუხედავად იმისა, ნათავ გადაცემულია თუ არა, კონკრეტული ხელს მისი შესაქმნად და რაისის მატარებელიც. 1583-ე მუხლი კი ადგენს რომ მთლიანი ნათვის შესაქმნად ხდება იმ მომენტადან, რა დროიდანაც მხარეთა შორის მიადწევა შეთანხმება ნათისა და ფასის თაობაზე, მიუხედავად იმისა, ნათავ გადაცემული ან ფასი გადახდილი იქნება თუ არა.

ფრანგულ სამართალში მიწის რეესტრი პირველად შემოიღეს 1855 წელს, რითაც საეკონომიკო განვითარება მისი შექმნის საპრობლემო რეესტრაციად რეესტრაცია. რეესტრაციას ის მნიშვნელობა აქონდა, რომ რეესტრაცი-რებული შემდგომი უპირატესობით სარგებლობდა არარეესტრაციებულ შემდგომთან მიმართებაში. 1955 წელს ჩატარდა მიწის რეესტრაციის რეფორმა და რეესტრაცია საეკონომიკო გამოცხადდა, თუმცა იგი არ ქცეულა საკუთრების შემდგომი სუბსტანციური გარემოებად. რეესტრაციის ფაქტს მთლიანობითი პრიორიტეტის ძალა ეძლეოდა. ფრანგული სამართალი დღესაც ერთგული რჩება 1138-ე და 1583-ე მუხლებში გატარებული აზრისა და უძრავი საკუთრების წარმოშობის მთელ პროცესს მოხატავს შეთანხმების ფაქტში. საკუთრების წარმოშობის ეს გზა უაღრესად მარტივია და გარკვეული ხარვეზების შემცველიც.

*საადგილმამულო წიგნის სისტემების გაქმნებამ სერიოზული ხასიათი მიიღო. უძრავი ქონების გადაცემა ნამდვილად, ძალაში-ლად ჩაითვლება, თუკი იგი რეესტრირებულია მიწის რეესტრში. მიწის რეესტრი საჯარო რეესტრს წარმოადგენს. მოქმედი ქართული სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობას სწორედ რომ ამ სისტემას უკავშირებს. მისი 183-ე მუხლი იუწყება, რომ საჭიროა შემდგომის საჯარო რეესტრში რეესტრაცია. ქართული სამართალი ასეთი გადაწყვეტილებით მოექცა გერმანული სამართლებრივი სისტემის სივრცეში. ამრიგად, საჯაროობის ფაქტი გადამწყვეტ მნიშვნელობას იძენს საკუთრების წარმოშობაში.*

ასე რომ, საადგილმამულო სისტემის დროს უძრავი საკუთრების გადასვლისათვის საჭიროა შესაქმნისა და შემდგომის თანხმობა საკუთ-რების დათმობაზე და მისი რეესტრაცია საადგილმამულო წიგნში<sup>77</sup>

<sup>77</sup> იქვე. გვ. 349.

საადგილმამულო წიგნის შემოღებას ხელი შეუწყო საადგილმამულო კრედიტის ინსტიტუტის განვითარებამ. საკუთრების გადაცემის რომაული ინსტიტუტი უარყოფითად მოქმედებდა საადგილმამულო კრედიტზე. პირი, რომელიც აგირავებდა უძრავ ქონებას, არასდროს არ იყო გარანტირებული იმაში, რომ იგივე უძრავზე არ იქნებოდა სხვა, ადრე წარმოშობილი გირაენობის უფლება. ამის გამო, კრედიტის გაცემა დაკავშირებული იყო დიდ რისკთან. ამიტომაც საჭირო იყო საამისოდ კრედიტორებისათვის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზნით იქმნება XVIII საუკუნის ბოლოს ევროპაში საიპოთეკო ჩანაწერები თუ საიპოთეკო წიგნები. საგირაენო უფლებებს ძალა ენიჭებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი მოხდებოდა მათი ჩაწერა სპეციალურ წიგნებში, რომელთაც ოფიციალური დაწესებულებები აწარმოებდნენ და ღია იქნებოდა ყველა დაინტერესებული პირისათვის. ასეთი წესის შემოღებით პირი, რომელიც სესხის უზრუნველსაყოფად მიმართავდა გირაოს, ადვილად არკვევდა, ადრე იყო თუ არა ქონება დაგირაეებული<sup>78</sup>.

საიპოთეკო წიგნის შემოღებამ გავლენა მოახდინა სანიეტო უფლებათა რეგისტრაციის ფარგლების გაფართოებაზე. გაჩნდა იმისი მოთხოვნები, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყოველგვარი სანიეტო უფლება გირაოსთან ერთად რეგისტრირებულიყო. ამ ევოლუციის შედეგად XIX საუკუნეში საიპოთეკო წიგნები გარდაიქმნა საადგილმამულო წიგნებად და, შესაბამისად, საერთო პრინციპებიც შეიცვალა. საადგილმამულო წიგნების დანიშნულებათა ზუსტად ასახოს ყოველგვარი უძრავი ქონების იურიდიული მდგომარეობა<sup>79</sup>. სწორედ საადგილმამულო წიგნში შეტანიდან იძენს იგი ყველა შესაბამე პირისათვის იურიდიულ ძალას. აქედან წარმოსდგება ზემოთ აღნიშნული საჯაროობის პრინციპი. წიგნის თვისებაა სანდოობის თვისება. ამის თაობაზე საგანგებოდაა მითითებული სამოქალაქო კოდექსში.

გერმანული სამოქალაქო კოდექსით, უძრავზე საკუთრების წარმოშობისათვის საჭიროა მხარეთა განცხადება საადგილმამულო წიგნის მწარმოებელი სამსახურისათვის მათი აუცილებელი მონაწილეობით (§925). სწორედ ეს სამსახური ადასტურებდა აღნიშნულ თანხმობას.

<sup>78</sup> Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права, Петроград, 1917, с. 187.

<sup>79</sup> იქვე.



შემდგომ, 1934 წლიდან ნოტარიუსებს მისცეს აღნიშნული დადასტურების ფაქულტატურული უფლება, 1969 წლიდან კი საადგილმამულო წიგნის სამსახურის ადგილი დაიკავეს ნოტარიუსებმა<sup>80</sup>.

რეგისტრაციის მომენტს უკავშირებს უძრავზე საკუთრების წარმოშობას მექსიკის სამართალი. რეგისტრაცია ხდება საკუთრების რეესტრში, რომელიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრს. რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება და მასთან დაკავშირებული სხვადასხვა სანიმუო უფლებები. შემქმნი მესაკუთრის ტიტულით იმოსება მას შემდეგ, რაც მოხდება რეგისტრაციის ფაქტი. ამდენად, რეგისტრაციით, ჯერ ერთი, ხდება მესაკუთრედ პირის ლეგიტიმაცია და, შესაბამისად, დაცვის საშუალებებით მისი აღჭურვა; მეორე, რეგისტრაციით მოიხაზება საკუთრება, როგორც მისი პოზიტიური, ისე ნეგატიური მდგომარეობით; მესამე, რეგისტრაციით შესაძლებელი ხდება კეთილსინდისიერი შემქმნის ინტერესების დაცვა<sup>81</sup>.

საადგილმამულო წიგნის იდეამ ფართო გავრცელება ჰპოვა აფრიკის ქვეყნებში. 50-იანი წლებიდან მოკიდებული საამისოდ კანონები იქნა მიღებული კენიაში, კამერუნში, ტუნისში და სხვა ქვეყნებში. მათ მიზანს სწორედ რომ უძრავის „ინდივიდუალიზაცია“ წარმოადგენდა იმატრიკულაციისა თუ რეგისტრაციის გზით<sup>82</sup>.

მიწაზე საკუთრების შექმნის ორიგინალურ სისტემას მიეკუთვნება ტორენსის სისტემა. ამ სისტემის თანახმად, საკუთრების გადაცემისათვის განმცხადებელმა უნდა შეადგინოს ე.წ. „memorandum of transfer“. ამ დოკუმენტში განმცხადებელი აცხადებს, რომ იგი თავის საკუთრებას გადასცემს შემქმნს. ამ სისტემით, რეგისტრაცია წარმოადგენს საკუთრების გადაცემის აუცილებელ ელემენტს და არა მხარეთა ნება და მოქმედება. საკუთრების შექმნა დამოუკიდებელია გარიგებისაგან და იგი საბოლოო და ხელშეუხებელია<sup>83</sup>.

ტორენსის სისტემას სათავე ედება 1858 წლიდან, როდესაც ავსტრალიამ უარყო კერძო სისტემა და დაადგა მიწის საკუთრების საელდე-

<sup>80</sup> ლადლო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, გვ. 149.

<sup>81</sup> Клишин А.А. Правовой статус гражданина, как частного собственника. Анализ Мексиканского законодательства - сборник: Правовое положение личности, М., 1987, С.260-262.

<sup>82</sup> Гражданское и семейное право развивающихся стран, М., 1989, С.94.

<sup>83</sup> ლადლო ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, გვ. 151.

ბულო რეგისტრაციის სისტემას. ამით ავსტრალიურ სისტემას სერიოზული კორექტივი შეჰქონდა ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში მიღებულ წესში. იმდენად საინტერესო აღმოჩნდა ავსტრალიური სისტემა, რომ მისი გავლენით ცვლილებები შევიდა ინგლისისა და უელსის სამართალში, რომლებშიც ნელ-ნელა შემოიღეს მიწის საადგილმამულო რეგისტრაციის ტორენსისეული პრინციპი. შეიძლება ითქვას, რომ საადგილმამულო წიგნის წარმოების ყველაზე გამორჩეული და ისტორიულად განვითარებული სისტემა ცენტრალური ევროპის სისტემაა<sup>84</sup>.

როგორც ზემოთ ითქვა, *ქართული სამოქალაქო კოდექსი განამტკიცებს საადგილმამულო წიგნის სისტემას, რომელმაც განსაკუთრებული განვითარება ჰპოვა გერმანულ და შვეიცარიულ სამართალში.*

საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანის უფლება აქვს როგორც გამსხვიებელს, ისე შემძენს. დაშვებულია წარმომადგენლის მეშვეობითაც მონაწილეობა, ოღონდ აუცილებელია, რომ სანოტარო წესით დამოწმებულ საბუთში ზუსტად აღინიშნოს ამის შესახებ (მ. 183, ნ. 1,2).

მიწაზე საკუთრების მიტოვება განსხვავებულია მოძრავ ქონებაზე საკუთრების მიტოვებისაგან. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საამისოდ საკმარისია პირის ნებულობითი აქტი, გაწყვიტოს ფიზიკური კავშირი ნივთთან. მაგალითად, მისი სადმე დატოვება, გადაგდება და ა.შ. სხვაგვარადაა საქმე უძრავის შემთხვევაში. კოდექსის 184-ე მუხლით დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების ნება სავალდებულო ძალას. აშკარად ჩანს, რომ უძრავზე საკუთრების მიტოვება ისეთივე წესით ხდება, როგორც მისი შეძენა – საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით. ეს იმითაა განპირობებული, რომ მიწაზე საკუთრება საჯარო ტერიტორიის მატარებელიცაა. ამიტომაც, რომ შეიძლება პირმა ფიზიკურად მიატოვოს მიწის ნაკვეთი, მაგრამ საკუთრებასა და მასთან დაკავშირებულ დატვირთვებს მაინც ვერსად გაექცევა. საჭიროა მიტოვების ნება-სურვილის კოდექსის 184-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით გაფორმება.

<sup>84</sup> ჰანს გეორგ ვერენსი, საადგილმამულო წიგნი, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, 2001, N3-4, გვ.101

## §2. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობაში ძველი რომაული ტრადიციებისადმი ერთგულება ჩანს, ვიდრე გერმანული სამართლისადმი, რომელიც უცნაურობებითაა სავსე ამ საკითხში. გერმანული აბსტრაქციის პრინციპმა ბევრი თავსატეხი გაუჩინა თვით გერმანელებს. ვიდრე მას დაეხასიათებდნენ, მანამდე მსურს კვლავ რომის სამართალს მივმართო. რომის სამართლის თანახმად, ნივთის შექმნა როდი იყო შესაძლებელი მარტოოდენ შეთანხმების ფაქტით. იმავედროულად საჭირო იყო მხარეთა შეთანხმებული ნება მისი გადაცემის თაობაზე. რომის სამართლის კომენტატორები მოძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის პროცესში ერთმანეთისაგან განასხვავებდნენ: საფუძველსა (titulus) და შექმნის გზას (modus). საფუძველად ითვლებოდა ხელშეკრულება, ხოლო საშუალებად – გადაცემა<sup>85</sup>. ხშირად ეს პროცესი ერთიან აქტად აღიქმება ხოლმე, რომელშიც ერთმანეთს ემთხვევა მხარეთა ნება, რომელთაგანაც ერთი მიმართულია ნივთის გასხვისებისაკენ, მეორე კი – მისი შექმნისაკენ. დიგესტების თანახმად, შეთანხმება წარმოშობს მხოლოდ ნივთის გადაცემის ვალდებულებას, ხოლო თვით ამ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა ნივთის გადაცემის (traditio) მომენტიდან.

ნიშანდობლივია ის გარემოება, რომ ის ქვეყნები, რომლებმაც უარი თქვეს რომაულ სისტემაზე, პრაქტიკულად მაინც რომის სამართლის დებულებებს ემყარებიან. ასე მაგალითად, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი მხარეთა შეთანხმების ფაქტიდან თვლის საკუთრებას წარმოშობილად. შეთანხმება, ხელშეკრულება გადამწყვეტი გარემოებაა საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სულ ერთია, ნივთი გადაცემული იქნება თუ არა. თუმცა აქვე უნდა ითქვას, რომ ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი ერთგვარად უკან იხევს აღნიშნული პრინციპიდან და იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე პრეტენზია რამდენიმე პირს ექნება, უპირატესობას ანიჭებს იმას, რომელსაც ნივთი გადაცემული აქვს, მიუხედავად იმისა, რომ ამ უკანასკნელის უფლება პირველთან შედარებით გვიან იყო წარმოშობილი (მ. 1141). ამ ვითარებას კიდევ უფრო განამტკიცებს კოდექსის 2279-ე მუხლი, რომელშიც ნათქვამია, რომ „მოძრავთან მიმართებაში მფლობელობა უფლების დაფუძნების „ტოლფასია“.

<sup>85</sup> Гражданское Уложение, С. 370.

ამ მუხლის დანაწესს განმარტავენ იმ აზრით, რომ ვინც კეთილსინდისიერად იძენს მფლობელობას, ის ნიეთის მესაყუთრე ხდება. ამდენად, თუკი 1138-ე და 1583-ე მუხლები გამოხატავენ ფრანგულ სამართალში არსებულ პრინციპს, რომ საყუთრების უფლება შეთანხმების მომენტიდან წარმოიშობა, 1141-ე და 2279-ე მუხლები რომაულ დანაწესებს მოგვაგონებენ და შეთანხმებასთან ერთად მოითხოვენ ნიეთის გადაცემას<sup>86</sup>.

ფრანგული სამართალი კიდევ უფრო შორს მიდის რომაული ტრადიციის პრინციპიდან და როგორც ითქვა, 2279-ე მუხლში მოცემული დანაწესით მესაყუთრედ მიიჩნევა იმ პირსაც, რომელსაც ნიეთი არ შეუძენია ნამდვილი მესაყუთრისაგან, თუმცა, ამ ფაქტის მიმართ იგი კეთილსინდისიერია.

რომაული ტრადიციის სისტემაზე აიგო თავის დროზე მოძრავ ნიეთებზე საყუთრების შექმნა გერმანულ კანონმდებლობაში, კერძოდ: პრუსიის საერობო სამართალში, აესტრიის, საქსონიის და ციურიხის სამოქალაქო კოდექსებში, აგრეთვე შვეიცარიის კანონში ვალდებულებათა შესახებ. იგივე სისტემა იყო მიღებული ბალტიისპირეთის ქვეყნებში. დბოლოს, ტრადიციის გერმანულმა სისტემამ თავისი მოდიფიცირებული ასახვა ჰპოვა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, კერძოდ 929-935 პარაგრაფებში. მათში განმტკიცებულია საყუთრების გადაცემის ორიგინალური წესი, რომელსაც აბსტრაქციის პრინციპი ეწოდება. მისი შინაარსი ასე შეიძლება მოხზნოთ: *საყუთრების გადაცემისათვის არაა საკმარისი ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება, რითაც გამყიდველი ვალდებული ხდება ნიეთი გადასცეს მყიდველს. საჭიროა მხარეთა დამატებითი შეთანხმება ამ ნიეთის გადაცემის თაობაზე, იმის თაობაზე, რომ ამიერიდან ნიეთი მყიდველის საყუთრება იქნება, რასაც სანიეთო-სამართლებრივი, აბსტრაქტული სანიეთო ხელშეკრულება ჰქვია. ამრიგად, ის, ვინც იძენს საყუთრებას, ორ გარიგებას მაინც დებს დამოუკიდებლად: ვალდებულებითა და სანიეთოს. თუ პირველით საყუთრების დათმობა ხდება, მეორე მის რეალურ გადასვლას უწყობს ხელს.*

აბსტრაქტული გარიგების მნიშვნელოვან თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ მისი ნამდვილობა არაა დამოკიდებული ვალდებულებითი გარიგებისაგან. ეს უკანასკნელი ბათილიც რომ აღმოჩნდეს,

---

<sup>86</sup> იქვე, გვ. 370-371.

სანიეთო გარიგება მაინც ნამდვილი იქნება. მაგრამ, რადგანაც მყიდველი უსაფუძვლოდ მდიდრდება, ის ვალდებულია, ამ მიზნით დაუბრუნოს ნიეთი გამყიდველს<sup>87</sup>.

აბსტრაქტული სანიეთო ხელშეკრულების შემოღება დაკავშირებულია ცნობილი პანდექტისტი სავინის სახელთან. იგი ცდილობდა სანიეთო ხელშეკრულების აბსტრაგირება, ინდივიდუალიზაცია მოეხდინა ძირითადი ხელშეკრულებისაგან და კიდევ შექლო ეს. სანიეთო გარიგება მისი მოძღვრებით მიმართულია საკუთრების გადატანისაკენ<sup>88</sup>.

აბსტრაქციის პრინციპს მრავალი მტერი გამოუჩნდა და საფუძვლიანი მოსაზრებითაც. მათი ძირითადი შენიშვნა ის იყო, რომ აბსტრაქციის პრინციპი ხელოვნურად ანაწევრებს რამდენიმე დამოუკიდებელი იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტებად საკუთრების წარმოშობის ერთიან ურთიერთობას. ოტო გირკე აღნიშნულის ნათელსაყოფად კოდექსის პროექტის თაობაზე წერდა: „შინაარსობრივად არის ეს ცხოვრებისეული გაძალიანება (Vergevaltigung des Lebens), როცა პროექტი სახელმძღვანელო წიგნის მსგავსად წინადადებებით გვაიძულებს, რომ მოძრავი ნიეთის უმარტივესი გასხვისებაც კი სამართლებრივად ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ მინიმუმ სამ იურიდიულ პროცედურად უნდა დაიქსაქსოს. ვინც მაღაზიაში შედის და ხელთათმანს ყიდულობს, რომლისთვისაც იგი იქვე იხდის ფულს და ხელთათმანი თან მიაქვს, მუდამ უნდა ფიქრობდეს, რომ სამგვარი რამ მოხდა: 1. დაიღო და შესრულდა ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება; 2. დადებულია ამავე დროს ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულებისაგან დამოუკიდებელი სანიეთო ხელშეკრულება; 3. ამ ორი გარიგების გარდა კიდევ მიღწეულია გადაცემა, რომელიც მართალია სამართლებრივი მოქმედებაა, მაგრამ არა სამართლებრივი გარიგება“<sup>89</sup>.

ამრიგად, გერმანული სამართლის მიხედვით, საკუთრების შესაძენად არამართო ვალდებულებითი ხელშეკრულების დადებაა საჭირო, არამედ აუცილებელია, იმავედროულად ნიეთის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შეთანხმება. ასე მაგალითად, თუ იყიდება ვოგო, თითოეული პირუტყვის გადაცემა საჭიროებს ცალკე სანიეთო შეთანხმებას.

<sup>87</sup> ლალო ჭანტურია, უძრავი ნიეთების საკუთრება, გვ. 152-153.

<sup>88</sup> იქვე, გვ. 153.

<sup>89</sup> იქვე, გვ. 154.

როგორც ითქვა, ქართულმა სამართალმა არ გაიზიარა აბსტრაქციის პრინციპი, თუმცა საერთოდ არ უთქვამს უარი სანიეთო გარიგებებზე. სანიეთო გარიგება ქართულ სამოქალაქო სამართალში რამდენადმე ინდივიდუალური ხასიათის სახით წარმოგვიდგება. საამისოდ შეიძლება დავასახელოთ მოთხოვნის დათმობა და ვალის გატანა, რომელზედაც შემდგომ გვექნება ვრცლად საუბარი. *ქართულ სამოქალაქო კოდექსში ტიტულუსისა და მოდუსის პრინციპითა შეზამებას აქვს ადგილი.* ქართველ იურისტებს დიდი ვაჟა არ დასჭირვებიათ აბსტრაქციის პრინციპის უნიადაგო ხასიათის საჩვენებლად. არც გერმანელი ექსპერტების მხრიდან ყოფილა რაიმე „გაძალიანება“. პრაქტიკულად, აბსტრაქციის პრინციპი დოგმატიკის მშენებელ უფროა, ვიდრე პრაქტიკული სამოქალაქო ბრუნვისა. გირვეს ხიტყვებს რომ დავესხსნოთ, ხელთათმანის ყიდვისას არავეს აზრად არ მოუვა, რომ იგი ძრავალ იურიდიულ მოქმედებას ასრულებს. სამოქალაქო ბრუნვის ელემენტარული მონაწილე მხოლოდ იმასლა ფიქრობს, რომ რახან მხარეები შეთანხმდნენ ნიეთის გადაცემანზე, ამ შეთანხმების და არა ცალკე სხვა შეთანხმების ძალით, მას უნდა გადაეცეს ნიეთი. მოკლედ, ვაღდებულებით-სამართლებრივი შეთანხმება ავაღდებულებს ნიეთის გადაცემანზე. ასეთ ვითარებაში აბსტრაქციის პრინციპს დაბნეულობის მეტი არაფერი არ შემოაქვს ბრუნვაში.

*სამოქალაქო კოდექსის ავტორებმა ვერც ფრანგული წმინდა სახელშეკრულებო პრინციპი გაიზიარეს.* აქ უკვე მეორე უკიდურესობას ვხვდებით. თუ აბსტრაქციის პრინციპით ზედმეტად გართულებულია საკუთრების გადაცემის პროცესი, აქ პირიქითაა, იგი ზედმეტად გამარტივებულია. ასეთი სიმარტივე მომეტებული რისკის წინაშე აყენებს შემძენს. რადგანაც იგი შეთანხმების მომენტიდანვე ითვლება ნიეთის მესაკუთრედ, აქედანვე ამ ნიეთის შემთხვევითი დაღუპვის რისკის მატარებელიც ხდება. გარდა ამისა, წმინდა სახელშეკრულებო პრინციპი ნაკლებ ყურადღებას აქცევს მფლობელობის ბუნებრივ როლს, როგორც საკუთრების გარეგნულ ნიშანს. ხშირად შეთანხმება კი არაა არსებითი შემძენი სუბიექტის დასადგენად, არამედ ის, თუ პირველი ვის მფლობელობაში აღმოჩნდება ეს ნიეთი. ამ გარემოებას ფრანგული სამართალიც აქცევს ყურადღებას. მაგრამ აქ ეს წესი გამოიყურება როგორც გამონაკლისი საერთო წესიდან. მფლობელობა რომ საკუთრების გადასვლაში მთავარი მომენტი და ამ გზით გადადის ნიეთი საბოლოოდ მყიდველის ხელში, ეს

აღიარებულია გერმანულ დოქტრინაში. მფლობელობის გარეშე საკუთრება რეალობას მოკლებული და არამყარი საკუთრებაა. ამ გარემოებათა გამო, წმინდა ხელშეკრულების თეორიას მხარს არ უჭერს გერმანელი კლასიკოსი ლარენცი<sup>90</sup>.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი ამომწურავად მოხაზავს ნივთის გადაცემის შემთხვევებს (მ. 186, ნ. 2). პირველ რიგში აქ იგულისხმება შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეთა შეთანხმებისა და ნივთის გადაცემის მომენტები ემთხვევა ერთმანეთს. ყოფითი გარიგებების უმეტესობა ამგვარად სრულდება. აქვე იგულისხმება ისეთი ვითარება, როდესაც ნივთი უკვე მყიდველის მფლობელობაშია. თუკი მე დამქირავებელს მიყიდი დაქირავებულ საგანს, ივარაუდება, რომ იგი უკვე გადაცემულია მყიდველის საკუთრებაში. აქ მართალია გადაცემა აღარ ხდება, მაგრამ ნივთზე მფლობელობის ტიტული იცვლება. თუ აღრე მფლობელობა ხორციელდება ვალდებულებით უფლებაზე დამყარებით, ამჯერად იგი ემყარება საკუთრების უფლებას. მოკლედ, თუ აღრე მფლობელობა ნაწარმოები იყო, ახლა იგი დამოუკიდებელი ხდება.

შეიძლება საკუთრების შემძენზე გადატანა ნივთის არაპირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით, როცა წინა მესაკუთრე ისევ პირდაპირ მფლობელად რჩება. წინა მესაკუთრის ასეთი უფლება მხარეთა შეთანხმებას ემყარება. ასე მაგალითად, ა ბ-სგან ყიდულობს ავტომობილს და ეინაიდან ა-ს მხოლოდ ორი თვის შემდეგ ექნება ავტოფარეხი, უთანხმდება ბ-ს, რომ მანამდე ავტომობილი დარჩება ამ უკანასკნელის პირდაპირ მფლობელობაში. ამ შემთხვევაში ა შეთანხმების მომენტიდან ხდება ავტომობილის მესაკუთრე.

მეორე შემთხვევა, რომელსაც 186-ე მუხლი ითვალისწინებს, ესაა საკუთრებაში ნივთის იმდაგვარი გადაცემა, როდესაც ნივთი მესამე პირის მფლობელობაშია და მესაკუთრე შემძენს ანიჭებს უფლებას, მისგან გამოითხოვოს ნივთი. მესამე პირის ხელში ნივთი შეიძლება აღმოჩნდეს ნათხოვრობის, სესხის, ქირაუნობის თუ სხვა საფუძველით. მოკლედ, დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ნივთი მესამე პირის ხელშია. საჭირო არაა, რომ ნივთი ჯერ ჩამოერთვას მესამე პირს და შემდეგ გადაეცეს მესაკუთრის ხელიდან შემძენს. ამ

<sup>90</sup> იქვე, გვ. 157-158.

შემთხვევაში შეიძლება გამოიყენოთ მოთხოვნის დათმობის ინსტიტუტი. საკუთრების დათმობაზე შეთანხმებით შემძენი იძენს უფლებას, მესამე პირისაგან გამოითხოვოს ნიუთი პირდაპირ მფლობელობაში. მესამე პირთან მიმართებაში იცვლება მოთხოვნის სუბიექტი და იგი ისევე ვალდებულია დაუბრუნოს ნიუთზე პირდაპირი მფლობელობა ახალ მესაკუთრეს, როგორც ამაზე ვალდებული იყო წინა მესაკუთრის მიმართ.

მოდრავი ნიუთის კეთილსინდისიერი შემძენი ნიუთის მესაკუთრე ხდება. 187-ე მუხლის მიხედვით, ეს ის შემთხვევაა, როცა გამსხვისებელი არაა ნიუთის მესაკუთრე. ეს მუხლი იმავედროულად არც კეთილსინდისიერი შემძენის დეფინიციასაც იძლევა ისე როგორც ეს ძველთაგანაა მიღებული, კერძოდ როცა შემძენი მცოდნეა ან შეიძლება იცოდეს, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. რაც მთავარია კეთილსინდისიერება უფლების გაჩენამდე უნდა გააჩნდეს. იგი ნიუთის გადაცემამდე, უნდა არსებობდეს. 187-ე მუხლი არ არის მთლად სრულყოფილი და სამართლიანად იწვევს ცალკეულ შემთხვევაში კრიტიკას<sup>91</sup>. საქმე იმაშია, რომ თუ მარტოოდენ აღნიშნული მუხლის შინაარსიდან ამოვალთ ცალსახად ისეთი შთაბეჭდილება იქმნება, რომ თითქოს კეთილსინდისიერ შემძენს ყველა შემთხვევაში რჩება საკუთრება ხელში იმის მიუხედავად თუ ვისგან შეიძინა. მთავარია შემდეგი გარემოებანი, კერძოდ გამსხვისებელი იყოს არამესაკუთრე, შემძენი კი კეთილსინდისიერი. აქ არაფერია ნათქვამი არამესაკუთრე გამსხვისებლის ვინაობაზე, იმაზე თუ რა გზით მოხდა მის ხელში ქონება. ამის გაგება მხოლოდ 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან შეიძლება. თუმცა, აქაც მთლად რიგიანად ვერაა საქმე, კეთილსინდისიერების ცნება შერყეულია. კერძოდ „*მოდრავი ნიუთის შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ მესაკუთრემ ეს ნიუთები დაკარგა, მოჰპარეს ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა თუ შემძენმა ისინი უსასყიდლოდ მიიღო*“. აღნიშნული გზით ნიუთების შეძენა შეიძლება იყოს არამარტო არაკეთილსინდისიერი („ვერ იქნება კეთილსინდისიერი“), არამედ კეთილსინდისიერიც. აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან ისე გამოდის, რომ ნიუთის შეძენის გზა განსაზღვრავს შეძენის კეთილსინდისიერება-არაკეთილსინდისიერებას და არა შემძენის დამოკიდებულებას

<sup>91</sup> და ე ი თ ს უ ხ ი ტ ა შ ვ ი ლ ი, შეძენითი ხანდაზმულობის შესახებ, ჟურნალი „სამართალი“, 1998, გვ. 33.



მის მიმართ. აქედან გამომდინარე, უმჯობესი იყო ნორმაში საკუთრების შექმნაზე ყოფილიყო ყურადღება გამახვილებული. ეს სამომავლოდ მხედველობაში იქნება მისაღები. გაეისხნებ და ვიტყვი, რომ კოდექსის პროექტის შემუშავებისას გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი 935-ე პარაგრაფიდან გამომდინარე იყო მსგავსი წინადადებანი.

### §3. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნის სახეები:

#### *I. საკუთრების შექმნა პირობით*

როგორც წესი, მოძრავ ნივთზე საკუთრება წარმოიშობა ნივთის გადაცემის მომენტიდან. შეიძლება ეს ფაქტი მომხდარი იყოს, მაგრამ საკუთრება მაინც არ ჩაითვალოს წარმოშობილად. ეს მაშინ ხდება, როდესაც მხარეები დათქვამენ, რომ შემდგომზე საკუთრება გადავა ნივთის საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ (მ. 188). ასეთ პირობადებულ ნაყიდობაში ორივე მხარის ინტერესებია ჩადებული. მყიდველს ნივთი უკვე გადაცემული აქვს და, შესაბამისად, კიდევ შეუძლია მოიხმაროს, გამყიდველი კი, რადგანაც სყიდვის ფასი ჯერ სრულად არ მიუღია, გამყიდველ ნივთზე იტოვებს საკუთრების უფლებას. „ასე მაგალითად, თუ ერთმა მეწარმემ მიყიდა მეორეს ავტომობილის საბურავება, სეორემ კი დაამზადა ავტომობილები და გაყიდა ისე, რომ საბურავების ფასი არ გადაუხდია, საბურავების მესაკუთრედ ითვლება მისი გამყიდველი მეწარმე მანამ, სანამ არ გადაუხდია საბურავების საფასურს“<sup>92</sup>. თუ შემდგომი გააჭიანურებს საფასურის გადახდას, ეს უფლებას აძლევს გამყიდველს, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენა. შესაბამისად განხორციელდება ორმხრივი რესტიტუცია. თუკი ნივთი უკვე მოხმარებულია, მაშინ კვლავ მისი საფასურის გადახდის ვალდებულება დარჩება ძალაში.

აქვე უნდა ითქვას, რომ გამყიდველის დაკმაყოფილება შეიძლება არა მარტო საფასურის გადახდით, არამედ ნებისმიერი სხვა ვზით. ეთქვას, გამსხვიისებელი საფასურის სანაცვლოდ მიიღებს სხვა შესრუ-

<sup>92</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ზურაბ ახვლედიანი), წიგნი მეორე, თბ; 1999, გვ. 124.

ლებას (ნიეთს, გაწეულ სამუშაოს და სხვ.). ასევე დაცული უნდა იყოს მოთხოვნის ხანდამზღვრობის ვადები. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარეთა მიერ დათქმული პირობა შესრულებულად ჩაითვლება (მ. 188, ნ. 2).

ცალკეულ ავტორთა მიერ საეჭვოდაა მიჩნეული საკუთრების წარმოშობის ასეთი სანიეთო-სამართლებრივი საფუძველი. სანეიტყუებურგეობი ცივილისტების აზრით, ქართული სამოქალაქო კოდექსის 188-ე მუხლში საუბარია ნიეთის გასხვისებისას მხარეთა ურთიერთ-ანგარიშსწორების მხოლოდ სპეციფიკურობაზე და არა რაიმე დამოუკიდებელ სანიეთო ტიტულზე, როგორცაა ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში – „remainder“.

## II. საკუთრების შეძენა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით

ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით საკუთრების შეძენა არსებითად ისევე ხორციელდება, როგორც ეს მოძრავი ნიეთების შემთხვევაში გვაქვს. ფასიანი ქაღალდის გადაცემის ფაქტი უკვე ტოლფასია ნიეთის გადაცემისა. როგორც 189-ე მუხლი იუწყება, თუ შემძენზე საკუთრების გადასვლისათვის ნიეთის გადაცემის სანაცვლოდ აუცილებელია ფასიანი ქაღალდის გადაცემა, საკუთრება გადასულად ითვლება იმ მომენტიდან, როცა გამსხვისებელი შემძენს გადასცემს ფასიან ქაღალდს. ეთქვათ, ვინმეს სურს გაასხვისოს საწყობში შენახული კარტოფილი, საამისოდ საკმარისი იქნება, დადგენილი წესით, შემძენისათვის სასაწყობო მოწმობის გადაცემა.

ფასიანი ქაღალდების გზით საკუთრების გადაცემის წესი განსხვავებულია იმისდა მიხედვით, თუ რა სახის ფასიანი ქაღალდი გვაქვს ხელთ. ყველაზე მარტივად ეს გადაცემა ხორციელდება საწარმდგენლო ფასიანი ქაღალდების შემთხვევაში. მისი გადაცემა უაღრესად მარტივია და არაფრით განსხვავდება ნიეთების გადაცემისაგან. ვის ხელშიც აღმოჩნდება ფასიანი ქაღალდი, ის იქნება მისი მესაკუთრე. რამდენადმე რთულადაა მოწყობილი საქმე საორდერო ფასიანი ქაღალდების შემთხვევაში. დოკუმენტში მოცემული უფლება შეიძლება გადაცემულ იქნეს ინდოსამენტიტ და დოკუმენტის გადაცემით. ინდოსამენტი კეთდება დოკუმენტზე ან მის დანართზე. ინდოსამენტი არ საჭიროებს ინდო-

სატარის აღნიშვნას და შეიძლება შედგებოდეს მხოლოდ ხელმოწერისაგან (მ. 923)<sup>93</sup>.

### III. საკუთრების შექმნა უპატრონო ქონებაზე

უპატრონო ქონება ხდება იმისი საკუთრება, ვინც მას დაეუფლება. დაუფლებას (occupatio), როგორც საკუთრების წარმოშობის საფუძველს, პირველყოფილ საზოგადოებაში აქვს ძირები. ძველ დროში, როცა ვერ კიდევ არ იყო ჩამოყალიბებული საკუთრების უფლება, პირის ძალაუფლება ნივთზე ვრცელდებოდა მანამ, სანამ იგი ფლობდა მას. ამიტომაც ნივთის დაუფლება წარმოადგენდა მასზე უფლების შექმნის პირველადსა და საერთო გზას. საზოგადოების განვითარების კვალდაკვალ, მცირდებოდა უპატრონო ქონების რიცხვი. მიუხედავად ამისა, თანამედროვე სამართალი უპატრონობის ნიადაგზე ქონების დაუფლების მრავალ შემთხვევას იცნობს. ქართული სამოქალაქო კოდექსი მხოლოდ 190-ე მუხლში განიხილავს მას და ერთობ ზოგადი დადგენილებით შემოიფარგლება.

უპატრონო ქონებას, 190-ე მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს მხოლოდ მოძრავი ნივთი. იგი უპატრონოდ ჩაითვლება, თუკი უწინდელი მესაკუთრე უარს ამბობს მის საკუთრებაზე. უარის თქმა კლინდება იმაში, რომ იგი მიატოვებს ნივთის მფლობელობას (მ. 190, ნ. 2). კანონის ამ დანაწესიდან კიდევ ერთხელ ჩანს, რომ თუ ნივთს არ ფლობ, არც მის მესაკუთრედ ივარაუდება. მფლობელობის დაკარგვა თავისთავად არაფრის მთქმელია. საჭიროა მისი ნებელობითი მიტოვება, სწორედ საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით. ეს კი ცალმხრივი ნების გამოვლენით ხორციელდება. მაგალითად, პირი გადაადგმებს ნივთს, ყველას თვალწინ მოისერის ფულს და ა.შ. ამდენად, თუ სახეზეა ნების გამოვლენა და მფლობელობის შეწყვეტა, ნივთი უპატრონოდ ჩაითვლება. არაა აუცილებელი, რომ ნების გამოვლენა საჯაროდ განხორციელდეს. თუ არაა აღნიშნული ნების გამოვლენა, ასეთ შემთხვევაში, შესაძლებელია, რომ სახეზე გვექონდეს ნაპოვარი.

<sup>93</sup> დაწერილებით იხილეთ: ეკა ზარნაძე, ფასიანი ქაღალდების ბრუნვიდან წარმოშობილი ვალდებულებანი. იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატის სამეცნიერო ხარისხის მოსაპოვებლად წარმოდგენილი დისერტაციის ავტორეფერატი, თბ; 2002. გვ. 3-32.

პირი ნივთის დაუფლებით ავტომატურად არ ხდება ამ ნივთის მესაკუთრე, საჭიროა გაირკვეს ნამდვილად უპატრონოა ქონება თუ არა. როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსიდან ჩანს, დაინტერესებულ პირს აღნიშნული მიზნით განცხადება შეაქვს სასამართლოში. განცხადებისადმი წაყენებული მოთხოვნებიდან ერთ-ერთი სწორედ ისაა, რომ ამ პირმა უნდა წარმოადგინოს „მტკიცებულებანი, რომლებიც ადასტურებენ მესაკუთრის მიერ ქონების მიტოვებას ამ ქონებაზე საკუთრების უფლების შენარჩუნების განზრახვის გარეშე“ (მ. 338). ნივთის უპატრონოდ ცნობის გარანტიაა ისიც, რომ ნივთზე უფლების მქონე პირებს შეუძლიათ სასამართლოს მიერ აღგილობრივ გაზეთში ცნობის გამოქვეყნებიდან 3 თვის მანძილზე განაცხადონ თავიანთი პრეტენზიები (მ. 339). თუ ამას არ ექნება აღგილი, მაშინ სათანადო მტკიცებულებათა შეფასების შემდეგ სასამართლო მოძრავ ქონებას ცნობს უპატრონოდ და გადასცემს საკუთრებაში იმ პირს, რომელიც მას დაეუფლება (მ. 341).

190-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრება არ წარმოიშობა, თუ პირი დაეუფლება ისეთ ნივთებს, რომელთა მითვისება კანონით აკრძალულია, ანდა ამით ირღვევა იმ პირის უფლებები, რომელთაც მისი მითვისების უფლება ჰქონდათ. თუ პირი დაეუფლება ნარკოტიკულ ნივთიერებას, რომელიც ნარკომანმა გადაყარა, ცხადია, მასზე საკუთრება არ წარმოიშობა. ან კიდევ, თუკი ვინმე სხვის სანადირო ან სათევზაო ტერიტორიაზე დაეუფლება ნადირსა თუ თევზს, მას არ წარმოეშობა საკუთრების უფლება, ვინაიდანაც დარღვეულია სხვა პირის მიერ ამ ნივთების მითვისების უფლება.

უპატრონო ქონება გაცილებით ფართო ცნებაა, ვიდრე ამას სამოქალაქო კოდექსი იტყობინება. უპატრონოდ ითვლება ასევე ქონება, რომელსაც არ ჰყავს მესაკუთრე. ამას პირდაპირ ამბობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 341-ე მუხლი. იგივე აზრი უნდა ამოვიკითხოთ სამოქალაქო კოდექსის 190-ე მუხლის პირველ წინადადებაში. ასეთად უნდა მივიჩნიოთ გარეული ცხოველები ბუნებრივი თავისუფლების მდგომარეობაში. უპატრონოდ ვერ ჩაითვლება გარეული ცხოველები პარკებსა თუ ბაღებში, აგრეთვე თევზი, რომელიც წყალსატევებსა და კერძო მფლობელობაში არსებულ აუზებშია. თუკი მოშინაურებული ცხოველი, კვლავ გათავისუფლდება, იგი ამ დროიდან იქცევა უპატრონო ქონებად.

გარეულ ცხოველთა დაუფლების საკითხი დეტალურად იყო მოწეს-რიგებული რომის სამართალში. იუსტინიანეს ინსტიტუციების მეორე წიგნის პირველი ტიტულის მე-12 პარაგრაფის თანახმად „გარეული ცხოველები, ფრინველები და თევზები, ე.ი. ყველა ცოცხალი არსება, რომელიც მიწაში, ზღვაში ან ცაში ჩნდება, როგორც კი მათ ვინმე მიიტაცებს, ხალხთა სამართლით მამინვე მისი (ამ პირის) კუთვნილება ხდება. ხოლო ის, რაც ადრე არავის ეკუთვნოდა, ბუნების კანონით იმას ეკუთვნის, ვინც მას დაეუფლება და არა აქვს მნიშვნელობა გარეული ცხოველი და ფრინველი პირმა თავის მიწაზე მიიტაცა, თუ სხვისაზე... ის რაც შენ დაიჭირე, შენად ითვლება მანამდე, სანამ იგი შენი ზედამხედველობის ქვეშ არის. მაგრამ როდესაც იგი შენს ზედამხედველობას გაექცევა და ბუნებრივ თავისუფლებას დაიბრუნებს, მაშინ იგი შენი აღარ იქნება და ისევე იმას მიეკუთვნება, ვინც მას დაეუფლება“<sup>94</sup>. ევოლუციის შედეგად ნადირობის უფლება შემდგომში სახელმწიფოს ხელში გადადის და თავისუფალი ოკუპაციის პრინციპი იცვლება სანებართვო წესით<sup>95</sup>. ამიტომაცაა, რომ თანამედროვე სამართალში, ნანადირევზე საკუთრების უფლება ჩნდება მხოლოდ მაშინ, თუკი მონადირეს ჰქონდა ნადირობის უფლება.

უპატრონო ქონების რეჟიმი ვრცელდება ფუტკრის მართვეზე. ინსტიტუციების მიხედვით „ფუტკარი, რომელიც შენს ხეზე დასხდა, ვიდრე შენ მას სკაში არ ჩასხამ, ისევე არ ითვლება შენს კუთვნილებად, როგორც ფრინველი, რომელმაც შენს ხეზე ბუდე გაიკეთა. ამიტომ თუ მას სხვა ჩასხამს სკაში, მაშინ იგი მის საკუთრებაში იქნება... ფუტკრის ნაყარი, რომელიც შენი სკიდან გაფრინდა, მანამდე ითვლება შენს საკუთრებად, სანამ იგი შენი მხედველობის არეშია და არც მისი გამოდევნებაა ძნელი. სხვა შემთხვევაში იგი მას მიეკუთვნება ვინც მას დაეუფლება“.

სამოქალაქო კოდექსი არაფერს იტყობინება აღნიშნულის თაობაზე. გერმანიის BGB რამდენიმე მუხლს (§958 - §964) უთმობს მას.

<sup>94</sup> რომის სამართლის ძეგლები. იუსტინიანეს ინსტიტუციები. ლათინურიდან თარგმნა, წინასიტყვაობა და საძიებლები დაურთო ისტორიის მეცნიერებათა დოქტორმა, პროფ. ნუგზარ სურგულაძემ, თბ; 2002, გვ. 55.

<sup>95</sup> Черепихин Б. Б. Труды по гражданскому праву, М., 2001, С. 67-68.

ეტყობა, ჩვენში ეს საკითხი ჩვეულებებით მოწესრიგების ფარგლებს არ გაცილებია. ფშაურ ჩვეულებას თუ მოვიხმობთ, დავინახავთ, რომ ველურ ფუტკარში წილის მოთხოვნის უფლება არავის პქონდა და იგი მხოლოდ ფუტკარის „მომხელავს“ ეკუთვნოდა<sup>6</sup>. ვაჟა-ფშაველას ცნობით, „ვინც ველურ ფუტკარს იპონის ტყეში, ხეს რომელშიც ფუტკარი არის, ნიშანს დაადებს, მერე თუნდ სხვამ იპონოს იგივე ფუტკარი, წილს ვერ მოითხოვს იგი და ვერც დაისაკუთრებს“<sup>7</sup>.

გერმანიის სამოქალაქო სამართლის მიხედვით, თუკი ფუტკარის მართვე დატოვებს სკას და პატრონი დაუყოვნებლივ არ გამოედევენება მას, ანდა თავს დაანებებს დევნას, მაშინ ასეთი მართვე იქცევა უპატრონოდ, მართვეს პატრონი უფლებამოსილია, დევნა გააგრძელოს სხვის მიწის ნაკვეთზე. თუკი ერთმანეთში შეერევა რამდენიმე მართვე, მაშინ მასზე წარმოიშობა საერთო საკუთრების უფლება.

უპატრონო ქონების რეჟიმი არ ვრცელდება უძრავ ქონებაზე. როცა უძრავის, ეთქვათ, სახლის მესაკუთრე უძრავი ქონებისათვის დადგენილი წესით უარს იტყვის საკუთრებაზე, ასეთ სახლს ვინც არ უნდა დაეუფლოს იგი ვერ გახდება მისი საკუთრება. უნდა ითქვას, რომ მას ამ გზით არ წარმოეშობა მფლობელობა. უძრავზე მფლობელი საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს. უპატრონობის დასადგენად არც სასამართლოა საჭირო, ვინაიდან საჯარო რეესტრიდან ჩანს, რომ მესაკუთრემ უარი თქვა მასზე. ამ გარემოებათა გამო უძრავის მიმართ არ გამოიყენება უპატრონო ქონების კატეგორია. ვფიქრობთ, რომ აქ ისეთივე რეჟიმი უნდა გავრცელდეს, როგორც ეს გვაქვს უშეკიდრო ქონების შემთხვევაში, როცა მესაკუთრე ზღება ხაზინა ან კანონით გათვალისწინებული სხვა სუბიექტები (მ. 1343).

#### *IV. საკუთრების შექნა ნაპოვარზე*

*ნაპოვარი საკუთრების უფლების წარმოშობის ძველთაგანვე ცნობილი საფუძველია. ქართული სამართლის ძეგლები დეტალურად აწესრიგებენ ნაპოვარის ბედ-იღბალს. მას იცნობდა საბჭოთა სამართალიც, თუმცა, მპონელის უფლებრივი მდგომარეობა ერთობ შეზღუ-*

<sup>6</sup> ქართული ჩვეულებითი სამართალი, ტ. 5, თბ., 1993, გვ. 84.

<sup>7</sup> ვაჟა-ფშაველა, თხზულებანი, ტ. 9, თბ., გვ. 76.

დული იყო და არსებითად იგი ვალდებულების სუბიექტს წარმოადგენდა ნიეთის პოვნასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში. მპოვნელი ვერც მესაკუთრე ხდებოდა ამ ნიეთისა და არც რაიმე ჯილდოს ღებულობდა კეთილსინდისიერი ქცევისათვის. ნაპოვარი ესაა დაკარგული, მფლობელობის გარეშე დარჩენილი და ამდენად მისი პატრონის ძალაუფლებას მოკლებული სხეულებრივი ნიეთი<sup>98</sup>. ნაპოვარი არ შეიძლება იყოს უძრავი ნიეთი. შეუძლებელია მესაკუთრემ დაკარგოს სახლი, მიწა და ა.შ. თუმცა შეიძლება მათზე უარი ითქვას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. განსხვავება ნაპოვარსა და უპატრონო ქონებას შორის იმაშია, რომ ნაპოვარს ჰყავს მესაკუთრე, უპატრონო ქონებაზე კი მესაკუთრეს უარი აქვს ნათქვამი. დაკარგულად არ შეიძლება ჩაითვალოს ნიეთები, რომლებზედაც მფლობელობა ისევ მისი მუპატრონის ხელშია, მაგალითად, ბინაში, სახლში, დაწესებულებაში დაკარგული ნიეთები. ასევე არ ჩაითვლება ნაპოვარად დამალული ნიეთები. თავისი სამართლებრივი ბუნებით ნიეთის პოვნა წარმოადგენს არა გარიგებას, არამედ ფაქტობრივ მდგომარეობას, რომელიც მოკლებულია ნების გამოვლენის ელემენტებს. სხვა საქმეა, როცა ნიეთების პოვნა შეგნებული, განზრახული მოქმედების შედეგია. ამ შემთხვევაში სახეზე გვექნება გარიგება და შესაბამისად ნიეთის პოვნა მოწესრიგდება ვალდებულებით-სამართლებრივი და არა სანიეთო-სამართლებრივი ნორმებით.

ნიეთის მპოვნელია ის, ვინც დაკარგულ ნიეთს ნახავს, შეინახავს და ამ სახით დაუფლება მას. თავისთავად ნიეთის შემჩნევა არავითარ სამართლებრივ შედეგებს არ უკავშირდება. პირი მპოვნელად რომ ჩაითვალოს აუცილებელია, რომ ის ნიეთს დაუფლოს და შეინახოს იგი. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ერთად მიმავალი ორი პიროვნებიდან ერთ-ერთი შენიშნავს ნიეთს, მეორე კი დაუფლება მას. მპოვნელად ჩაითვლება სწორედ ეს მეორე პიროვნება<sup>99</sup>. სხვაგვარად გადაწყდებოდა ეს საკითხი, ნიეთის პოვნა უმაღვე რომ წარმოშობდეს მასზე საკუთრების უფლებას, მაშინ დაუფლების ფაქტი კი არ იქნებოდა გადამწყვეტი, არამედ მისი შემჩნევის ფაქტი. რადგანაც საკუთრების უფლების საკითხი მრავალ ფაქტორზეა დამოკიდებული და იგი ნიეთის პოვნასთან დაკავშირებული ურთიერთობის განვითარების გარკვეულ

<sup>98</sup> Soergel, Kommentar, S. 375.

<sup>99</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 216.

ეტაჰზე წყდება, ამიტომაც ნივთის შემჩნევა-დაუფლება თავიდან რაიმე რეალურ უფლებას არ წარმოშობს, მართალია უფლების გაჩენის შესაძლებლობას კი ქმნის. სულაც შეიძლება ისე მოხდეს, რომ მპოვნელი ვალდებულებით დაიტვირთოს, თუ მხედველობაში არ მივიღებთ ნივთის შენახვასთან დაკავშირებული ხარჯების საზღაურს და უმნიშვნელო ჯილდოს პოენისათვის.

*ნივთის პოენასთან დაკავშირებით წარმოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებებითი ურთიერთობა, რომლის მხარეებია მპოვნელი და უფლებამოსილი პირი.* ეს უკანასკნელი ყოველთვის არ არის ნივთის დამკარგავის იდენტური. ასე მაგალითად, მოპარულ ნივთს დაკარგავს ქურდი და მას შეიძენს ამ ნივთის მესაკუთრე<sup>100</sup>.

სამოქალაქო კოდექსი საკმაოდ დეტალურად მოხაზავს მპოვნელის ვალდებულებებს ნივთის პოენასთან დაკავშირებით. ამ შემთხვევაში გამოიყენება სხვისი საქმეების დავალების გარეშე შესრულების ნორმები. მპოვნელის უფლებების განხორციელებაც იმაზეა დამოკიდებული, თუ რამდენად ასრულებს იგი თავის ვალდებულებებს.

მპოვნელი იპოვის თუ არა ნივთს, დაუყოვნებლივ უნდა განუცხადოს მან ამის შესახებ უფლებამოსილ პირს. ამ შემთხვევაში მპოვნელს არ ევალება, იძიოს უფლებამოსილების საფუძვლები, თუმცა ბრუნვის ტრადიციებიდან გამომდინარე, გარკვეული სიფრთხილე კი უნდა გამოიჩინოს. შეიძლება ითქვას, აქ მოქმედებს ორმხრივი კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია, რომელსაც ემყარება როგორც მპოვნელის, ისე ნივთზე პრეტენდენტის ქცევა. არაკეთილსინდისიერების შემთხვევაში, მათი მოქმედება იმედროულად არამართლზომიერიც იქნება და უარყოფითი სამართლებრივი შედეგებით დამთავრდება როგორც ერთის, ისე მეორისათვის.

მპოვნელის ვალდებულება ნივთის შენახვასთან დაკავშირებით პირდაპირ და ცალსახად არაა გათვალისწინებული, როგორც ეს გერმანულ სამოქალაქო კოდექსშია (§966, აბზაცი 1). უფრო მეტიც, 191-ე მუხლის პირველი ნაწილი მპოვნელს ავალდებულებს, რომ მან ნივთის პატრონის დაუდგენლობის შემთხვევაში, ეს ნივთი ჩააბაროს პოლიციას, ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს. ეს დანაწესი ცხადია არ გამორიცხავს იმას, რომ ნივთს ინახავდეს მპოვნელი. დასახელებული მუხლის მესამე

<sup>100</sup> Fritz Baur, Rolf Stürmer, Lehrbuch des Sachenrechts, S. 548.



ნაწილიდან გამომდინარე, შეიძლება აღნიშნულმა დაწესებულებამ ნიეთი შესანახად დაუტოვოს მპოვნელს. გარდა ამისა, ყველა შემთხვევაში, ვიდრე ნიეთი შესაბამის დაწესებულებას გადაეცემა, მანამდე შემნახავს თვით მპოვნელი წარმოადგენს. ნიეთის შენახვა გრძელდება ერთი წლის განმავლობაში, რის შემდეგაც დღის წესრიგში დადება მპოვნელის საკუთრების უფლება მოცემულ ნიეთზე. თუკი სახზეა ცხოველები, მალფუჭებადი ან ისეთი ნიეთები, რომელთა შენახვა დიდ ხარჯებს მოითხოვს, მაშინ ერთწლიანი ვადა არ გამოიყენება და ხდება მათი გასხვისება, პატრონს კი გასხვისების შედეგად მიღებული თანხა გადაეცემა (მ. 191, ნ. 5). შემნახველს ნიეთის შენახვისას ვერ მოეთხოვთ იმაზე მეტი ყურადღებანიობის გამოჩენას, ვიდრე ის ამას გამოიჩინდა საკუთარი საგნების შენახვის დროს (მ. 765). რადგანაც შენახვა უსასყიდლოა და კანონისმიერი ვალდებულებაა, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ შემნახველი პასუხისმგებლობას მოკლებული სუბიექტია. ნიეთის პოვნასთან დაკავშირებულ ურთიერთობაში შესული პირი უკვე კანონისმიერი უფლება-ვალდებულებითაა დატვირთული. ამიტომაცაა, რომ თუკი ნიეთს ზიანი მიადგება მისი მხრიდან განზრახვი ან უხეში გაუფრთხილებლობის გამო, ამაზე იგი პასუხისმგებელია. სხვისი საქმეები პირმა კეთილსინდისიერად უნდა შეასრულოს (მ. 969).

მპოვნელის უფლებები დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ განვითარდება შემდგომი ურთიერთობა, პატრონი გამოჩნდება დადგენილი ვადის ფარგლებში თუ არა. დავიწყოთ ყველაზე უპირობო უფლებით, რაც მპოვნელის კეთილსინდისიერებისათვის დაწესებულ ჯილდოს წარმოადგენს. ესაა ე.წ. *საპოვნელი*. ტერმინი ძველი ქართული სამართლიდანაა შემოტანილი. მისი ოდენობა არც თუ ისე დიდია და ყველა შემთხვევაში შეადგენს ნიეთის ღირებულების ხუთ პროცენტს, რა ფასეულობისაც არ უნდა იყოს ეს ნიეთი. რიგი ქვეყნების კანონმდებლობით, რაც უფრო მაღალია ნიეთის ღირებულება, მით უფრო მცირდება საპოვნელის პროცენტული ოდენობა. ეტყობა ასეთი დამოკიდებულების მიზანია მპოვნელის „უსაფუძვლო გამდიდრებისაგან“ თავის დაზღვევა. ეს ხუთპროცენტისანი ჯილდო მართლაც გარკვეული სიმბოლური დატვირთვის მატარებელია.

მპოვნელს უფლება აქვს, მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურებაც, რომელიც მან გასწია ნიეთის შენახვა-მოვლასთან დაკავშირებით. ცხადია, ანაზღაურდება ხარჯები, რაც აუცილებლად იქნება მიჩნეული

ნიეთის შესანახად. რადგანაც ნიეთზე პატრონობა სხვისი ინტერესები-სათვის ხდება, აუცილებელი ხარჯებიდან უმნიშვნელო გადამეტებაც ნიეთის დამკარგავმა უნდა გაიღოს. ისევე, როგორც შენახვისას ხელმომჭირნეობა არაერთარ შეღავათებს არ აძლევს შემნახველს, ასევე მისი ზომიერი ხელგაშლილობაც არ უნდა დააწვეს მას ტვირთად.

ნიეთებზე მპოვნელის მიერ საკუთრების შექმნა მოცემული ურთიერ-თობის ფინალური ნაწილია. იგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ განვითარდება მოვლენები ნიეთის შენახვიდან ერთი წლის განმავ-ლობაში. თუკი ამ ხნის მანძილზე მესაკუთრე არ გამოჩნდება, მპოვნელი იძენს ნიეთზე საკუთრების უფლებას. თუკი მპოვნელისათვის ამ ხნის მანძილზე ცნობილი გახდება მესაკუთრე, ანდა თვით მესაკუთრეს თავისი უფლების შესახებ პოლიციაში უკვე გაცხადებული ექნება, მპოვნელს საკუთრების უფლება არ წარმოეშობა (მ. 191, ნ. 2). თუკი ნიეთი პოლიციის დაწესებულებაშია, მპოვნელს შეუძლია მოითხოვოს მისი გადმოცემა<sup>101</sup>. თუ მპოვნელი არ გამოიყენებს თავის უფლებას და ამით უარს იტყვის ნიეთის საკუთრებაზე, მაშინ აქედან მოკიდებული ერთი წლის გასვლის შემდეგ, კომპეტენტურ ორგანოს შეუძლია ნიეთი აუქციონზე გაყიდოს და მიღებული მოგება თვითონ დაიტოვოს. თუკი ნიეთის ღირებულება უმნიშვნელოა, სულაც შეუძლია უსასყიდლოდ გაასხვისოს ან გაანადგუროს იგი (მ. 191, ნ. 4).

აქვე წამოიჭრება საკითხი მპოვნელის უფლებებთან დაკავშირებით, როცა ერთი წლის ვადის გასვლამდე ხდება 191-ე მუხლის მეხუთე ნაწილით გათვალისწინებული ნიეთების გასხვისება. ცხადია, თუ მესაკუთრე გამოჩნდება, თანხებიც მას გადაეცემა, მაგრამ როდემდე ენახება მას ეს თანხები, კოდექსი ამაზე პირდაპირ არაფერს ამბობს. უნდა ვივარაუდოთ, რომ მხოლოდ ერთი წლის განმავლობაში. ამ ხნის მანძილზე აღნიშნული თანხა შეცვლის უკვე რეალიზებულ ნიეთს და მისი გასვლის შემდეგ გადაეცემა მპოვნელს. დაახლოებით ანალო-გიურადაა გადაწყვეტილი საკითხი გერმანულ სამართალში (§975). ამრიგად, 191-ე მუხლით ფუძნდება საკუთრების შექმნის ორიგინალური გზა. საკუთრების შექმნის შემდეგ მპოვნელის უფლებები გასხვისებადი და მეძველდრეობით გადაცემადი ხდება<sup>102</sup>. გარდა ამისა, ნაპოვარი

<sup>101</sup> იქვე. გვ. 549.

<sup>102</sup> იქვე.

მპოენელის ხელში გადადის როგორც უფლებრივად უნაკლო ნივთი და შესაბამისად, უქმდება მასზე სხვა უფლებები. გერმანული სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ მიუთითებს ამის შესახებ (§973). ეს უნდა აიხსნას იმით, რომ ნაპოვარზე შეძენილი უფლება საკუთრების უფლებამონაცვლეობის შედეგი კი არაა, არამედ ნაპოვარზე უფლების, როგორც პირველადი წყაროს შედეგია. ასეთ ვითარებაში, ისლადაგერჩენია ნივთზე საკუთრება სამოქალაქო ბრუნვაში პირველად შემოსულად მივიჩნიოთ.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი მპოენელის ვალდებულებას, შეინახოს ნაპოვნი ნივთი, ყველა შემთხვევაში საჭიროდ მიიჩნევს, მიუხედავად იმისა, თუ რა ღირებულებისაა ნივთი. გერმანული სამართლით, თუ ათ მარკაზე ნაკლები ღირებულების აღმოჩნდება ნივთი, იგი შეიძლება მაშინვე მპოენელმა მითვისოს. ვფიქრობთ, სწორია ქართული სამართლის გადაწყვეტილება, რამეთუ ნივთების ღირებულება მარტო ფულით კი არ უნდა გამოიხატოს, არამედ მესაკუთრისათვის მისი განსაკუთრებული მნიშვნელობითაც. ყოველივე ეს ცხადი ხდება პოენასთან დაკავშირებული ურთიერთობის განვითარების პროცესში. ან კიდევ, საერთოდ შეიძლება ნებისმიერ მპოენელს ხელეწიფებოდეს მისი შეფასება. ძველი ქართული სამართლის ცნობილი ძეგლი „ხელმწიფის კარის გარიგება“ ექვთიმე თაყაიშვილმა სანაგვე ყუთში აღმოაჩინა. მისი და მისთანების მეტი ვერავენ გაიგებდა ამ ძეგლის მნიშვნელობას ჩვენი ისტორიისათვის. ხელმოშვებულ მემურნეს შეიძლება გადაგდების ნაცვლად იგი რაიმე საგნის გასახვევად გამოეყენებინა.

საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსი საკმაოდ დეტალურადაც აწესრიგებდა უმეტესად ყურეო და ირაო პირუტყვზე საკუთრების წარმოშობის საკითხს. ამ გზით წავიდა დღევანდელი რუსული სამოქალაქო კოდექსიც. ქართულში მხოლოდ 191-ე მუხლის მე-5 ნაწილი ეთმობა მას და არსებითად აქაც მპოენელს იგივე მოვალეობები ეკისრება, რაც საზოგადოდ ნივთის მპოენელს. მისი სპეციფიკა, როგორც ზემოთ ითქვა, მხოლოდ იმაშია, რომ მპოენელი აღარაა ვალდებული ერთი წელი ინახოს პირუტყვი, რომლის შენახვაც დიდ ხარჯებს მოითხოვს. მას შეუძლია იგი გაასხვისოს და მიღებული თანხა მესაკუთრეს დაუბრუნოს. რუსული სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს, ვფიქრობთ, რომ კომიკურ ნორმას (მ.231, ნ.3), როცა ნაპოვარ პირუტყვზე უკვე საკუთრებაწარმოშობილ პირს შეიძლება შეეცილოს (ჯერ შეთანხმების გზით (?),

შემდეგ კი სასამართლოს მეშვეობით), მისმა წინანდელმა მესაკუთრემ, თუკი ეს უკანასკნელი დანიხნავს, რომ ახალი მესაკუთრე მკაცრად ექცევა ცხოველს<sup>103</sup>. ამ ლოგიკით, პირუტყვზე მკაცრი მოპყრობა საერთოდ საკუთრების ჩამორთმევის საფუძველიც კი შეიძლება გახდეს. კომიკურია ყოველივე ეს იმიტომ, რომ ქვეყანა, რომელიც საკუთარი ადამიანების სიცოცხლესაც კი არაფრად აგდებს, ასე მზრუნველობას იჩენს ცხოველთა უფლებების მიმართ. ცხადია, ჩვენ არ უარეყოფთ იმას, რომ დაუშვებელია, ცხოველის, როგორც სულიერი არსების წამება, მაგრამ ეს არ უნდა იყოს სამოქალაქო კოდექსის პრობლემა. მოქმედი ქართული სისხლის სამართლის კოდექსის 259-ე მუხლის თანახმად, ცხოველისადმი სასტიკი მოპყრობა, რამაც მისი დაღუპვა ან დასახიჩრება გამოიწვია, აგრეთვე ცხოველის წეალება ისჯება ჯარიმით ან გამასწორებელი სამუშაოებით ვადით ერთ წლამდე, ან კიდევ თუ ადგილი ექნება დამამძიმებელ გარემოებებს, ისჯება ჯარიმით ან თავისუფლების აღკვეთით ვადით ორ წლამდე. ასე მკაცრი სანქციების გვერდით სისხლის სამართალიც არ იცნობს ცხოველის ჩამორთმევას და მითუმეტეს რატომ უნდა იცნობდეს მას სამოქალაქო კოდექსი და რატომ უნდა იყოს იგი საკუთრების შეწყვეტის საფუძველი. თუ ამას დაუშვებდით, ეს უნდა ყოფილიყო საჯარო სამართლის მოწესრიგების საგანი და არა კერძო სამართლისა. თუ ვინმე აწამებს ცხოველს, ეს უნდა განიყთხოს სახელმწიფომ და არა ამ ცხოველის ძველმა მესაკუთრემ. უფრო მეტი, სისხლის სამართლის კოდექსის აღნიშნული ნორმა ფაქტობრივად მკედარი ნორმაა.

## V. საკუთრების შექნა განძზე

*განძი, სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ისეთი ქონებაა, რომელიც ისე დიდხანს იყო მიწაში დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა (მ. 192).* ამრიგად, განძის თავისებურება ისაა, რომ იგი დიდი ხნის მანძილზე უცნობია ადამიანთათვის და მათი სარგებლობიდანაც გამოსულია. ამ დროს შეფასება სწორედ მესაკუთრის დადგენასთან მიმართებაში უნდა მოხდეს. შეიძლება ერთ დროს ჰყავდა

<sup>103</sup> ამ საკითხზე იხილეთ: კახა ფალაქიანი დიშვილი, საკუთრების უფლების წარმოშობის პირველადი საფუძველები – „კოდიკო“, ახალგაზრდა იურისტთა სამეცნიერო-პოპულარული ჟურნალი, ბათუმი, 1997, გვ. 34.

მესაკუთრე, მაგრამ იმდენი ხანია გასული, რომ შეუძლებელია გაირკვეს მისი ვინაობა. არ შემორჩენილან პირები, რომელთაც შეუძლიათ დაამტკიცონ თავიანთი უფლება მის მიმართ. სრულიად შესაძლებელია, რომ სულ ახლახანს დაიკარგა ნიეთი, რომელიც მიწის ქვეშ აღმოჩნდა და ვერ დადგინდა მისი მესაკუთრე. ასეთი ნიეთიც განძი იქნება<sup>104</sup>. მართალია, კოდექსი მიწაში ნიეთის დაფლულობაზე საუბრობს, მაგრამ იგივე განძი იქნება ნიეთი, თუ იგი ჩატანებული იქნება შენობის კედლებში, ან სხვა რაიმე ფორმით იქნება დამალული. ვფიქრობთ, სხეანაირად განძის ცნება უსაფუძვლოდ დავიწროვდებოდა.

სამოქალაქო კოდექსი არც იმაზე იტყობინება არაფერს, თუ რა სახის ფასეულობაა განძი. გავრცელებული აზრით, განძი პირველ რიგში განძეულობაა, ე.ი. ნიეთები, რომელთაც აქეთ მნიშვნელოვანი ღირებულება.

ტრადიციულად განძს წარმოადგენს ძვირფასი ნიეთები, როგორებიცაა: ოქროს, ვერცხლისა თუ ბრილიანტის ნიეთები (ნაკეთობანი). საზოგადოდ, განძის ცნება ძალზე ფართოა, განძს წარმოადგენს ხელნაწერი, საბუთი, ადამიანის ჩონჩხი და ა.შ. რასაც განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს კულტურული თუ სახელმწიფოებრივი ისტორიის თვალსაზრისით. არ ჩავთვალოთ „ხელმწიფის კარის გარიგების“ აღმომჩენი განძის აღმომჩენად. ვფიქრობთ, რომ საკანონმდებლო დონეზე უნდა გამოიკვეთოს თუ რაზე მიუწევდება ხელი კერძო პირს და რაზე არა. ვიდრე ეს მოხდებოდეს, თუ სპეციალური კანონებით სხვა რამ არ არის დადგენილი, განძზე საკუთრების უფლების პრეტენზია აქვს მხოლოდ მის აღმომჩენს. თუ კერძო პირის ხელში აღმოჩნდება განსაკუთრებული კულტურული ღირებულების ნიეთი, ასეთ შემთხვევაში კოდექსის 170-ე მუხლის მესამე ნაწილის წესები შეიძლება გამოვიყენოთ და დაეაქისროთ მის პატრონს ნიეთის მოვლის ვალდებულება. თუ სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესი შედეგს ვერ მოიტანს, მაშინ შეიძლება საჯარო სამართლის ნორმათა გამოყენება.

არაა აუცილებელი, რომ განძის პოვნა მოხდეს შემთხვევით, შეიძლება პირი სპეციალურად ეძებდეს მას. აქ მთავარი ისაა, რომ მას სამსახურებრივად არ ევალდებოდეს განძის პოვნა. თუ ასე იქნება, მასზე ვერ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას.

<sup>104</sup> Hans Wieling, Sachenrecht, zweite Auflage, Berlin. 1994, S. 152.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში ხაზგასმითაა აღნიშნული, რომ განძად ჩაითვლება ისეთი ნივთი, რომელიც წმინდა შემთხვევითობითაა აღმოჩენილი (მ. 716, ნ. 2).

განძზე საკუთრების საკითხი მოქმედ სამოქალაქო კოდექსში ისეა მოწესრიგებული, როგორც ეს იყო რომის სამართალსა და ძველ ქართულ სამართალში. განძი იმის საკუთრებაა, ვის მიწაშიცაა იგი ნაპოვნი, მაგრამ თუ მპოვნელი არაა მესაკუთრე, მაშინ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მიწის მპაატრონისა (მ. 193).

## VI. საკუთრების შექმნა ნივთების გადამუშავების შედეგად

მასალის გადამუშავების საფუძველზე საკუთრების წარმოშობა რომის სამართლიდან მომდინარეობს და იგი „სპეციფიკაციის“ (Spezifikazion) სახელწოდებითაა ცნობილი. მას იცნობდა საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსიც. ახალი ქართული სამოქალაქო კოდექსი სრულიად განსხვავებულად აწესრიგებს ამ შემთხვევაში საკუთრების წარმოშობის საკითხს, ვიდრე ეს იყო ჩვენს ადრე მოქმედ სამართალსა და ამჟამინდელ გერმანულ სამართალშია. მთავარი განსხვავება იმაშია, რომ ქართული სამართალი აღიარებს გადამუშავებულ ნივთზე დაპირისპირებულ მხარეთა თანასაკუთრებას (მ. 195), მაშინ როცა გერმანული სამართალი კატეგორიულად უარყოფს მას. ვიდრე საკითხს არსებითად შეეცებოდეთ, გაუარევიოთ სპეციფიკაციის არსება. აქ ჩვენ ისეთი ვითარება გვაქვს, როდესაც ადამიანის ხელით ერთი ან რამდენიმე მასალის გადამუშავების შედეგად მზადდება სრულიად ახალი ნივთი. სანიმუშოდ მოვიტან რომის სამართლის დანაწევს. იუსტინიანეს ინსტიტუციების პირველი წიგნის, პირველი ტიტულის 25-ე პარაგრაფში ნათქვამია: „როდესაც ვინმე სხვისი მასალისაგან რამეს ამზადებს, ჩვეულებრივ, კითხვა ისმის: რომელი მათგანი იქნება ბუნების კანონით ამ ნივთის მესაკუთრე? ის, ვინც ნივთი გააყეთა თუ უფრო ის, ვისაც მასალა ეკუთვნოდა. ასე მაგალითად, თუ ვინმემ სხვისი ყურძნის, ზეთისხილის ან თათაეისაგან [შესაბამისად] ღვინო და ზეთი დააყენა ან ხორბალი დაფქვა; ან სხვისი ოქროს, ვერცხლის ან სპილენძისაგან რაიმე ჭურჭელი გამოჭედა; ან სხვისი ღვინისა და თაფლის შერევით სასმელი (თაფლის

ღვინო) ჩამოსხა; ან სხვისი წამლებსაგან საღბუნნი ან ძალამო დაამზადა; ან სხვისი შალისაგან ტანისამოსი შეეკრა (მოქსოვა); ან კიდევ სხვისი ფიცრებით გემი ააგო და კარადა ან საეარძელი გააკეთა. საბინიანელებსა და პროუკლიანელებს შორის წარმოებული მრავალი დავის შემდეგ გადაწყდა, რომ შუალედური აზრი მიეღოთ: თუ საგნის [ისევე] მასალად აღდგენა შეიძლება, მაშინ [საგანი] იმის საკუთრებად ითვლება, ვინც მასალის შესაკუთრე იყო. ხოლო თუ საგნის ისევე მასალად ქცევა შეუძლებელია, მაშინ უმჯობესია საგნის შესაკუთრედ ის მივიჩნიოთ, ვინც იგი დაამზადა. ასე მაგალითად, ჭურჭელი გადნობით შეიძლება ისევე ნედლი სპილენძის, ვერცხლის ან ოქროს ზოდად იქცეს. მაგრამ ღვინის, ზეთის ან ხორბლის ისევე ყურძნად, ზეთისხილად ან თაუთავად ქცევა შეუძლებელია. არც თაფლისა და ღვინის შერევით დამზადებული სასმელის ისევე თაფლად და ღვინოდ აღდგენა არის შესაძლებელი. ხოლო თუ ვინმე რამე საგანს ნაწილობრივ თავისი და ნაწილობრივ სხვისი მასალისაგან დაამზადებს, თუ მაგალითად, ვინმე სასმელს თავისი ღვინისაგან და სხვისი თაფლისაგან დააყენებს ან როგორც თავისი, ასევე სხვისი წამლებისაგან საღბუნს ან ძალამოს დაამზადებს და ან თავისი და სხვისი შალისაგან ტანსაცმელს მოქსოვს, ამ შემთხვევაში, საეჭვო არ არის, რომ შესაკუთრე ის იქნება, ვინც საგანი დაამზადა, რადგანაც მან არა მარტო თავისი შრომა დახარჯა [ნიეთის დასამზადებლად], არამედ – ნაწილობრივ თავისივე მასალაც<sup>105</sup>.

*სამართლის ტრადიციული სისტემები ახალ ნიეთზე საკუთრების უფლების საკითხის გადაჭრას უკავშირებენ მასალის და ახალი ნიეთის შექმნაზე დახარჯული შრომის ღირებულების ურთიერთმომართებას.* ასე მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §950-ის მიხედვით, ვინც სხვის ნიეთს გადაამუშავებს ან გადააკეთებს ახალ ნიეთად, ის იძენს ამ ნიეთზე საკუთრებას, თუკი მწარმოებლის შრომის ღირებულება დიდად არ ჩამორჩება მასალის ღირებულებას. მოკლედ, საკუთრების საკითხი წყდება ე.წ. შრომითი თეორიის საფუძველზე. ინტერესთა კოლიზია – დაპირისპირების მდგომარეობა ამ შემთხვევაში ცალმხრივადაა გადაჭრილი და მომეტებული მნიშვნელობა ეძლევა შრომის ღირებულების ფაქტორს. ქართულმა სამართალმა დაძლია ეს წინააღმდეგობა და მიუხედავად იმისა, რომ გერმანული

<sup>105</sup> რომის სამართლის ძეგლები, გვ. 58-60.

სამართლისაგან ბევრი რამ გადმოიღო, საკითხის ამგვარ გადაჭრაზე კატეგორიულად უარი თქვა. *სამოქალაქო კოდექსის 195-ე მუხლი ადვირებს მასალის პატრონისა და მისი მწარმოებლის თანასაკუთრებას ახალ ნივთზე და ამით უფრო სამართლიანად წვევებს ინტერესთა დაპირისპირების პრობლემას.* მასალის პატრონიცა და მწარმოებელიც ნივთის მესაკუთრეები ხდებიან, იმის მიუხედავად, რა ღირებულებისა იყო მასალა და რა შრომა დაიხარჯა მის გადამუშავება-გადაყვებაზე. მთავარია, რომ სახეზეა ახალი ნივთი. სავსებით შესაძლებელია, ახალი ნივთის ღირებულება ნაკლებიც კი იყოს მასალის ღირებულებაზე.

მასალისა და მწარმოებლის შრომის ღირებულება გაველენას ახდენს მხოლოდ თანასაკუთრებაში მათი წილის განსაზღვრაზე. სულაც შეიძლება წილის ოდენობა მხარეთა შეთანხმებით იყოს დადგენილი. ასევე შესაძლებელია ამ თანასაკუთრების როგორც ერთ, ისე მეორე მხარეზე პირთა სიმრავლეს ჰქონდეს ადგილი, იმისდა მიხედვით, თუ რამდენი პირი იქნება მასალის მეპატრონე და რამდენი მისი მწარმოებელი.

რადგანაც სპეციფიკაციის საფუძველზე იქმნება ახალი საკუთრება, ეს საკუთრება მესაკუთრეებზე უფლებრივად დაუტვირთავი სახით გადადის და ამდენად მასზე ქარწყლდება ყველა სხვა უფლება, რითაც მასალაზე საკუთრება იყო დატვირთული (მ.196).

*ნივთის გადამუშავება-გადაყვება ადამიანური მოქმედებაა და არა სამართლებრივი გარიგება.* გერმანულ სამართალში გავრცელებული აზრით, მისი იურიდიული შედეგები სულაც არაა დამოკიდებული სპეციფიკატორის ნების მიმართულებაზე. იგი შეიძლება იყოს ამ მასალის როგორც კეთილსინდისიერი, ისე არაკეთილსინდისიერი მფლობელი. ქურდიც კი მოიპოვებს მის მიერ მოპარული ტყავის მასალისაგან დამზადებულ ფეხსაცმელზე საკუთრების უფლებას<sup>106</sup>. ერთი შეხედვით ქართული სამართალი ვერ გაიზიარებს სპეციფიკატორის ნებისადმი ასე „ხელგაშლილ“ დამოკიდებულებას. სპეციფიკატორის მოქმედება ნების გამოვლენის სამოქალაქო-სამართლებრივ სივრცეში უნდა თავსდებოდეს. სხვანაირად ძნელი წარმოსადგენია ნივთის თანამესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ მასალის მეპატრონე და

<sup>106</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 201.



ამ მასალის ქურდი. ასეთი თანასაკუთრების დაწესება მშვიდობიანი საკუთრების ხელყოფა იქნებოდა, რადგანაც ძნელად შესაძლებელია ასეთი გზით შეხვედრილმა თანამესაკუთრებმა შეძლონ ამ საკუთრების მოვლა-პატრონობა (მართვა).

სამწუხაროდ, საკითხის სხეანაირად გადაჭრის გზა არ ჩანს. თანასაკუთრება 195-ე მუხლით აუცდენელია. თუ შეუძლებელი იქნება მშვიდობიანი თანასაკუთრება, თანამესაკუთრეს შეუძლია გაასხვისოს თავისი წილი და ამით გაითავისუფლოს თავი უხერხული თანამესაკუთრის მდგომარეობიდან.

## ***VII. საკუთრების შექმნა ნივთების შეერთება-შერწყმის შედეგად***

1. საკუთრების წარმოშობის ამ ორიგინალურ გზას იცნობდა რომის სამართალი. მას შემდეგ მრავალმა წყალმა ჩაიარა, მაგრამ ძირითადი დებულებები დღესაც უცვლელი რჩება. ნივთების შეერთებით ეს ნივთები არ კარგავენ თავიანთ ფიზიკურ სახეს, სამართლებრივ რეჟიმს კი იცვლიან. ამ რეჟიმის ცვალებადობა კი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სახის ურთიერთობა დამყარდება შეერთებულ ნივთებს შორის. 193-ე მუხლიდან ირკვევა, რომ ამ შემთხვევაში მოძრავი ნივთი უკავშირდება მიწის ნაკვეთს ისე, რომ იგი ამ უკანასკნელის არსებითი შემადგენელი ნაწილი ხდება. ამდენად, ახალი სამართლებრივი რეჟიმი ისეთი იქნება, როგორი დამოკიდებულებაცაა მთავარ ნივთსა და მის არსებით შემადგენელ ნაწილს შორის (მ.150). სინამდვილეში იცვლება მოძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობა და მხოლოდ ამ აზრით, უძრავის რეჟიმიც. შეერთების შედეგად შეერთებულ ნივთზე იქმნება ერთიანი საკუთრება, მოძრავი ნივთიც იმის საკუთრება ხდება, ვისიცაა უძრავი ნივთი. ამდენად, მოძრავ ნივთზე ძველი საკუთრება წყდება და იქმნება ახალი. ამ შემთხვევაში საკუთრების აღმოცენება არაა დამოკიდებული ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეთა ნების მიზანმიმართულებაზე. *ნივთების შეერთება სამართლებრივი ვარიაცია კი არაა, არამედ კანონისმიერი გზაა საკუთრების წარმოშობისა.* მაგალითად, სხვისი სამშენებლო მასალით სხვის ნაკვეთზე აშენებული ნაგებობა, თუკი შეიძლება იგი განვიხილოთ არსებით შემადგენელ ნაწილად,

ჩაითვლება ნაკვეთის პატრონის საკუთრებად. საკუთრება საბოლოოდ წარმოშობილად ითვლება. შეერთებული ნიეთების შემდგომში კვლავ გამოცალკეება რომ მოხდეს, ამით ძველი საკუთრება არ აღდგება<sup>107</sup>.

193-ე მუხლი რომის სამართალში იღებს სათავეს. იუსტინიანეს ინსტიტუციების მეორე წიგნის პირველი ტიტულის 29-ე პარაგრაფის თანახმად, „როდესაც ვინმე თავის მიწაზე სხვისი მასალით შენობას ააგებს, იგი თავად ითვლება შენობის მესაკუთრედ, ვინაიდან ყველაფერი, რაც მიწაზე შენდება, ამ მიწის ნაკვეთს ეკუთვნის. მაგრამ ამ მიზეზით ის პირი, რომელიც მასალის მესაკუთრე იყო, მაინც არ წყვეტს მასალის მესაკუთრედ ყოფნას, მაგრამ ამავე დროს, მას არც ვინდიცირება შეუძლია და არც ამ ნიეთის წარმოდგენის მოთხოვნა თორმეტი დაფის (ტაბულის) კანონების გამო, რომლითაც დადგენილია, რომ არ შეიძლება ვინმე ვაიძულოთ, რომ თავის შენობაში ჩაშენებული სხვისი ძორი გამოიღოს, მაგრამ მან მისი (ე.ი. მასალის) ორმაგი ღირებულება უნდა გადაიხადოს... ეს იმიტომ იქნა გათვალისწინებული, რომ შენობების დანგრევა აუცილებელი არ გამხდარიყო. მაგრამ თუ რამე მიზეზით შენობა დაინგრა, მაშინ მასალის მესაკუთრეს შეეძლება ძორის ვინდიცირება და მისი წარმოდგენის მოთხოვნა, თუ მას [მასალის] ორმაგი ღირებულება უკვე აღებული არა აქვს“<sup>108</sup>. 30-ე პარაგრაფი კი იუწყება: „და მეორე მხრივ, თუ ვინმე თავისი მასალით სხვის მიწაზე სახლს ააშენებს, მაშინ სახლი იმ პირის საკუთრება იქნება, ვისიც მიწაა. მაგრამ ამ შემთხვევაში მასალის მესაკუთრე თავის საკუთრებას კარგავს, ვინაიდან [მასალა] მისი სურვილით გასხვისებულად ითვლება, ყოველ შემთხვევაში, მისთვის უცნობი არ იყო, რომ იგი [სახლს] სხვის მიწაზე აშენებდა. და ამიტომ, თუნდაც სახლი დაინგრეს, მას მასალის ვინდიცირება არ შეუძლია“<sup>109</sup>.

*გახდება თუ არა მოძრავი ნიეთი უძრავის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ეს უნდა გადაწყდეს ყოველი კონკრეტული შემთხვევისა და 150-ე მუხლის მხედველობაში მიღებით.* ასე მაგალითად, თუკი მოიჯარემ იჯარით აღებულ ნაკვეთზე სახლი ააშენა და იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ არ აიღებს მას, მაშინ ეს სახლი.

<sup>107</sup> გვ. 187.

<sup>108</sup> რომის სამართლის ძეგლები, გვ. 60.

<sup>109</sup> იქვე, გვ. 60.

მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდება და გადაეა მიწის ნაკვეთის პატრონის საკუთრებაში. მოიჯარეს ამ შემთხვევაში კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება არა აქვს. სხვაგვარად წყდება საკითხი აღნაგობის შემთხვევაში. კერძოდ, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის<sup>110</sup>.

სასამართლოების პრაქტიკაში ადგილი ჰქონია კოდექსის 193-ე მუხლის არასწორ ინტერპრეტაციას. ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ 2000 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N2/1207) მოსარჩელე ცნო სატრანსპორტო-საექსპლოატაციო საწარმოსათვის მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე აგებული შენობის მესაკუთრედ იმ საფუძვლით, რომ იგი აშენდა მისი მასალით და ოცდაათი წლის განმავლობაში ფლობდა ამ შენობას. ანალოგიური გადაწყვეტილებები მიიღო მსგავს საქმეზე ზუგდიდის რაიონულმა სასამართლომ (საქმეები: N2/151, N2/210). ამდენად, სასამართლოთა გადაწყვეტილებებით შენობებზე საკუთრების უფლება შეიძინა მასალის მესაკუთრემ და არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ. სწორად შენიშნავს დასახელებული საქმეების კომენტარებისას ლალი ლაზარაშვილი, სასამართლოებმა არ გაითვალისწინეს სამოქალაქო კოდექსის 193-ე და 171-ე მუხლების მოთხოვნები<sup>111</sup>.

შეერთებისაგან უნდა განეასხვავოთ მოძრავი ნივთების შერწყმა, რაც სამოქალაქო კოდექსის 194-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. თუ მოძრავი ნივთები შეერთება-შერწყმის შედეგად იქცევიან ახალი ერთიანი ნივთების არსებით შემადგენელ ნაწილებად, მაშინ ყველა მათგანზე ძველი საკუთრება გაუქმებულად ჩაითვლება და წარმოიშობა ერთიანი საკუთრება ამ ნივთზე. ეს იქნება თავდაპირველი ნივთების მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, რაშიაც მათი წილი განისაზღვრება ამ ნივთების შეერთების დროს არსებული ღირებულებით.

ამ შემთხვევაშიც რომის სამართალია აღნიშნული დანაწესის საფუძველი, კერძოდ, ინსტიტუციების მეორე წიგნის პირველი ტიტულის 27-ე პარაგრაფში ნათქვამია: „თუ ორი მესაკუთრის მასალა ორივე

---

<sup>110</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლალო ჭანტურიანი), წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 131.

<sup>111</sup> სასამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში (ლალი ლაზარაშვილი), თბ.: 2003, გვ. 19-20.

[მხარის] თანხმობით ერთმანეთში იქნება შერეული, მთელი ეს ნივთი, რომელიც შერევის შედეგად შეიქმნა, ორივესთვის საერთო იქნება. მაგალითად, თუ თავიანთ ღვინოებს შეურევენ ან ვერცხლისა თუ ოქროს ზოდებს შეაღწებენ. ხოლო თუ სხვადასხვა მასალაა და მათი შერევით მესამე სახის ნივთი იქნა მიღებული, მაგალითად, ღვინისა და თაფლის შერევით თაფლის ღვინო, ან ოქროსა და ვერცხლის შეღწობით – ელექტრუმი, მაშინაც იგივე წესი მოქმედებს. რადგან ამ შემთხვევაშიც საეჭვო არ არის, რომ ახალი ნივთი [ორივესთვის] საერთოა. ხოლო თუ სხვადასხვაგვარი ან ერთი და იმავე სახის მასალა ერთმანეთში შემთხვევით ან მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე იქნა შერეული, ამ შემთხვევაშიც დადგინდა, რომ იმავე წესმა იმოქმედოს<sup>112</sup>.

193-ე მუხლისგან განსხვავებით აქ ერთ შემთხვევაში ადგილი აქვს მოძრავი ნივთების ისეთ დაკავშირებას, როცა ისინი იქცევიან ერთიანი მოძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად. თუკი შერწყმის საფუძველზე უძრავი ნივთი წარმოიშობა, მაშინ საკუთრების საკითხი 193-ე მუხლის მიხედვით უნდა გადაწყდეს. ასევე, 195-ე მუხლისგან განსხვავებით, ნივთების შეერთებისას არაა აუცილებელი ყოველთვის „ახალი მოძრავი ნივთის“ წარმოშობა. ეს კარგად ჩანს რომის სამართლის ზემოთ მოტანილი დებულებიდანაც<sup>113</sup>.

194-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნორმა განსხვავდება პირველი ნაწილისაგან. აქ ისეთი მდგომარეობა გვაქვს, როდესაც ერთ-ერთი ნივთი მთავარი ნივთის სტატუსს იძენს, ხოლო მეორე-საკუთვნებლისას. ასეთ შემთხვევაში საერთო საკუთრება არ წარმოიშობა. მთავარი ნივთის მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას საკუთვნებელზეც. აქ, დამკვიდრებული შეხედულებანი, ბრუნვის ტრადიციებია გადამწყვეტი საიმისოდ, რომ ნივთი საკუთვნებლად ჩაითვალოს.

თუკი ნაგებობა რამდენიმე მიწის ნაკვეთზეა აღმართული, მაშინ მიწის მესაკუთრენი მოიპოვებენ საკუთრებას შენობის იმ ნაწილებზე, რომლებიც მათ ნაკვეთზეა გადასული. მშენებლობის დროს მიჯნის დარღვევისას, უნდა გაირკვეს არაბრალეულად მოხდა ეს თუ ბრალეულად. ამ ბოლო შემთხვევაში სახლზე საკუთრება გაიყოფა სამიჯნე ზაზის მიხედვით<sup>114</sup>.

<sup>112</sup> რომის სამართლის ძეგლები, გვ. 59.

<sup>113</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ლ<sup>ა</sup>დო ჭანტურია), წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 132.

<sup>114</sup> Soergel, Kommentar, S. 345.

## §4. საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით

### I. საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნის ცნება

საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნა სრულიად ახალი ინსტიტუტია სამოქალაქო ცხოვრებისათვის. მას საბჭოთა სამოქალაქო სამართალი არ იცნობდა. ქართულ სამართალში რომის სამართლის მსგავსი დანაწესი მოქმედებდა. სასამართლო პრაქტიკის მასალიდან ჩანს, რომ ეს ინსტიტუტი შეეხებოდა როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ქონებას. *საკუთრების შექმნის ეს ორიგინალური გზა იმ ფაქტის აღიარებაა, რომ არ შეიძლება ნივთზე უფლება უსასრულოდ გაურყეველ (მერყევ) მდგომარეობაში იმყოფებოდეს.* სწორადაა შენიშნული ლიტერატურაში რომ „დრო აძლევს უფლებას ერთს და ართმევს მას მეორეს. ზოგ შემთხვევაში უფლება წარმოიშობა იმიტომაც, რომ ამ უფლების შესაბამისი ფაქტობრივი მდგომარეობა დიდი ხნის მანძილზე იყო დაცული, ასე მაგალითად საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით“<sup>115</sup>. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში ითქვა, რომ „თუკი კანონმდებლობა... უსასრულოდ დაუშვებდა უფლების საეჭვოობის შესაძლებლობას, ეს წინააღმდეგობაში მოვიდოდა თვით უფლების იდეასთან და საფუძველს გამოაცლიდა სამართლებრივ წესრიგს“ (იხ. პირველი კოლეგიის 2003 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება N1/3/161).

საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნისას ისეთი ვითარება ფიქსირდება, როდესაც სამართლებრივი ბურუსითაა მოცული ნივთზე უფლებრივი ურთიერთობა და ერთადერთი მისი მფლობელის მხრიდან „იჭყიტება“ სინათლე, რაც მფლობელობითი ხანდაზმულობის წყალობით უფლების წარმოშობის წყაროდ იქცევა. სწორედ ეს ინსტიტუტი ემსახურება საკუთრების პოზიციის გარკვევას.

საერთო ხანდაზმულობის ინსტიტუტისაგან მფლობელობითი ხანდაზმულობა იმით განსხვავდება, რომ, თუ პირველი უფლების დაცვისაკენაა

---

<sup>115</sup> თ ა მ ა რ ზ ა რ ა ნ დ ი ა , სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების ადგილი და ვადები. იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატის სამეცნიერო ხარისხის მოსაპოვებლად წარდგენილი სადისერტაციო ნაშრომი (ხელნაწერი), თბ; 2002, გვ. 45; იხილეთ აგრეთვე ამავე დისერტაციის ავტორეფერატი, თბ; 2002, გვ. 3-26.

მოწოდებული, მეორე უფლების აღიარება-შექენისკენაა მიზანმიმართული. მფლობელობის თავში მისი მოწესრიგება გამოწვეულია იმ გარემოებით, რომ საკუთრების უფლება სწორედ რომ მფლობელობითი ხანდაზმულობით შეიძინება. სწორედ ნივთის მფლობელობა წარმოადგენს ამ ინსტიტუტის კონსტიტუციურ ელემენტს.

მფლობელობით ხანდაზმულობას, როგორც ამას უცხოური სასამართლო პრაქტიკა მოწმობს, არც ისე დიდი გამოყენება ჰქონია. ბუნებრივია, იქ, სადაც სამოქალაქო ბრუნვა ნორმალური სამოქალაქო წესრიგის პირობებში ვითარდება, ცხადია, ამ ინსტიტუტის მნიშვნელობაც ნაკლები იქნება. ამჯერად კი, საბჭოთა სინამდვილიდან შემორჩენილი, დროებით მემკვიდრეობად მიღებული, ჯერ კიდევ მოუწესრიგებელი საკუთრების პირობებში, თუ ერთნი ამ ინსტიტუტის ამოქმედებაში ხედავენ საკუთრების უფლების სამართლიან აღიარებას, სხვები – პირიქით, მასში ხედავენ საკუთრების უფლების უსამართლოდ ხელყოფას. ამ გარემოებამაც განაპირობა ის, რომ მფლობელობით ხანდაზმულობას არ მისცემოდა უკუქცევითი ძალა და „ძველი ტკივილების“ გადასაჭრელად გამონახულიყო სხვა გზა. საამისოდ პარლამენტმა კიდევ მიიღო სპეციალური ნორმატიული აქტი.

✓ *მფლობელობითი ხანდაზმულობა გამოიყენება ძირითადად ორ შემთხვევაში: ერთი მაშინ, როცა ცდომილებით ხდება საკუთრების შექენა და მეორეც – დავიწყებულ-გაურკვეველია საკუთრების მდგომარეობა.* პირველი შემთხვევა გვექნება 186-ე მუხლის ვითარებაში, როდესაც ნივთზე საკუთრების გადაცემა ნაკლოვანია, ან კიდევ, როცა არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებულია ბათილი განკარგვა. მაგალითად, არაუფლებამოსილი პირი ასხვისებს ნივთს მაშინ, როცა ეს ხელეწიფებოდა მხოლოდ მესაკუთრეს. იგივე ვითარება გვექნება, როცა ნაკლოვანია უპატრონო ქონების დაუფლება, ანდა ნივთის დაუფლებით ირღვევა სხვათა იგივე უფლება. მეორე შემთხვევის სამაგალითოდ გამოდგება ვითარება, როდესაც მემკვიდრეები განკარგავენ მამკვიდრებლის მიერ ნათხოვარ, ან მისთვის შესანახად მიბარებულ ნივთს, ვითარცა სამკვიდრო ქონებას.

მფლობელობითი ხანდაზმულობა ვრცელდება არა მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე, არამედ უძრავზეც, მათ შორის საჯარო ნივთებზეც<sup>116</sup>. ეს

<sup>116</sup> Munchener Kommentar, S. 775.

წესი არ ვრცელდება იმ ნივთებზე, რომლებიც ამოღებულია სამოქალაქო ბრუნვიდან, ვინაიდან საერთოდ დაუშვებელია მათი შექმნა. ასეთი შეიძლება იყოს ცხოველი ან მცენარე, რომელიც განსაკუთრებული დაცვის საგანს შეადგენს, მაგალითად, წითელ წიგნშია შეტანილი. ან კიდევ ისეთი საგანი, რომლის ბრუნვაში მიმოქცევა დაუშვებელია სახელმწიფოთა ერთობლივი შეთანხმების საფუძველზე. საეჭვოობისას იგივე შეიძლება ითქვას საბრძოლო შეიარაღებანზე (იარაღებზე); უმეტესწილად იმ საგნებზე, რომელთა შექმნა საჯარო სამართლებრივ ნებართვებს საჭიროებს. მაგალითად, მფლობელობითი ხანდაზმულობით საკუთრება არ შეიძლება წარმოიშვას ასაფეთქებელ ნივთიერებებზე<sup>117</sup>.

მფლობელობითი ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია არსებობდეს 165-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ყველა პირობა. როგორებიცაა: 1) ნივთის ფლობა როგორც საკუთარისა (possessio); 2) ნივთის ფლობა კეთილსინდისიერად; 3) ნივთის ფლობა კანონით განსაზღვრული დროის განმავლობაში.

ანალოგიურ პირობებს შეიცავს გერმანული სამოქალაქო კოდექსი (§937). ფრანგული სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით კი, საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნისათვის საჭიროა მუდმივი და უწყვეტი, მშვიდი და ღია, არასაეჭვო მფლობელობა, რომელსაც პირი ახორციელებს, როგორც მესაკუთრე (მ. 2229).

ნივთის ფლობა, როგორც საკუთარისა ნივთზე უფლების მიმართ მფლობელის სუბიექტური დამოკიდებულების გამოხატეველია. მოკლედ, ნივთის მიმართ მფლობელის მიმართება საკუთრებითი ურთიერთობის ანალოგიური უნდა იყოს. ამ შემთხვევაში არსებითი არაა ის, თუ თავად ნორმატიული ნების დამოკიდებულება როგორია. მფლობელის ამდგავარი მდგომარეობა იუწყება იმასაც, რომ იგი ნივთს ფლობს ღიად, საჯაროდ და არა მალულად. ასეთი მფლობელობით ყალიბდება მფლობელისადმი, როგორც მესაკუთრისადმი გარშემო მყოფთა სუბიექტური დამოკიდებულება. მართალია, ღიად ფლობას ზოგჯერ მფლობელობითი ხანდაზმულობის ცალკე კონსტიტუციურ ნიშნადაც გამოყოფენ, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ სამოქალაქო კოდექსში არ იყო მასზე ხაზგასმის საჭიროება. როდესაც ვაპრობთ, რომ მფლობელი

<sup>117</sup> იქვე გვ. 776.

ისე ფლობს ნივთს, როგორც საკუთარს, განა შესაძლებელია ასეთ ვითარებაში ვინმე მაღულად ფლობდეს მას. თვით ნივთის მფლობელობა შეიძლება იყოს როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი. საკუთრების შექმნა არ წარმოადგენს რაიმე გარიგებას. შემქმნის ქმედუნარიანობა არაა აუცილებელი. არაქმედუნარიანებიც უფლებამოსილი არიან შექმნაზე, მთავარია მათი ბუნებრივი ნება<sup>118</sup>.

*კეთილსინდისიერი მფლობელობა საკუთრების შექმნის კონსტიტუციური ელემენტია.* კოდექსის შემუშავებული კომისია ერთსულადად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა არ შეიძლება საფუძვლად დადებოდეს საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნას. არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია, ნივთი დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს და შეასრულოს კანონით გათვლისწინებული სხვა ვალდებულებანიც (მ.164). მფლობელობის კეთილსინდისიერება უნდა ემყარებოდეს 159-ე და 187-ე მუხლის მოთხოვნებს. 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის პირველი წინადადება, რომ შემქმნი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერი შექმნის საერთო დეფინიციასთან კავშირში. ასეთ ვითარებაში მეორე ნაწილის დებულება, რომელიც გარკვეული გაუგებრობის წყარო გახდა, უნდა გაეიგოთ იმ შემთხვევად, როცა შემქმნმა იცოდა, რომ იგი დაკარგულ, მოპარულ, ანდა მესაკუთრის ხელიდან მისი ნების გარეშე სხვაგვარად გამოსულ ნივთებს იძენდა. მით უმეტეს, მეორე ნაწილი თავისი სიტყვესიტყვითი აზრით, ასახავს მხოლოდ ობიექტურ ფაქტს მესაკუთრის მფლობელობიდან ნივთის გამოსვლისა. ისე კი კარგი იქნებოდა ამ ნორმის ახალი რედაქცია შემუშავებულიყო, რომელიც არ გამოირიცხავდა შემქმნის კეთილსინდისიერებას.

*როცა ვამბობთ, რომ მფლობელობა მშვიდია, აქ სწორედ კეთილსინდისიერებაა ამგვარი მფლობელობის ერთ-ერთი საფუძველი.* ფრანგული სამართლის მიხედვით, მფლობელობა არაა მშვიდი მაშინ, როდესაც იგი დაიწყო ძალადობის საფუძველზე, ანდა, როცა მფლობელი მფლობელობის განმავლობაში ძალადობით იცავს თავს მესაკუთრის მხრიდან ძალადობის შემთხვევაში. სხვა სიტყვებით, ვერ ითვლება მშვიდ მფლობელად არა მარტო ის, ვინც ძალადობით მოიპოვა ეს

<sup>118</sup> Sorgel, Kommentar, S. 340.



მფლობელობა, არამედ ისიც, ვინც ძალადობით ინარჩუნებს მას. *მხოლოდ ძალადობის უწყვეტის შემდეგ იწყება მშვიდი მფლობელობა*<sup>119</sup>.

ასე რომ, ქართული სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მფლობელობითი პირობები ფართო შინაარსის შემცველია. თანამედროვე კოდექსებისათვის დამანასიათებელია ამგვარი ლაკონურობა. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსში, როცა მოძრავი ნივთების მფლობელობაზეა საუბარი, საკუთრება ამ გზით შეიძინება, თუკი სახეზეა კეთილსინდისიერი და უწყვეტი მფლობელობა სამი წლის განმავლობაში (მ.99).

მოძრავი ნივთის მფლობელობითი ხანდაზმულობა ხუთი წლის ტოლია, ხოლო უძრავისა თხუთმეტი წლისა (მ.165, 167). ამ ხნის მანძილზე ნივთის ფლობა უწყვეტ ხასიათს უნდა ატარებდეს და მფლობელობის სიმტკიცეს უნდა აქონდეს ადგილი. ეს აუცილებელია იმისათვის, რომ გამოიყვეთოს ნივთის ფლობა როგორც საკუთარისა და შესაბამისად, დაიბადოს მფლობელის საკუთრების უფლება მასზე. ამიტომაც ნივთის ხუთწლიანი მფლობელობა ვერ იქნება საკუთრების შექმნის საფუძველი, თუკი მაგალითად, პირი ორ წელიწადს უწყვეტად ფლობს ნივთს, შემდეგ ორ წელიწადს კი სხვა ფლობს მას, ამის შემდეგ კი – სამ წელიწადს კვლავ თვითონ ფლობს ამ ნივთს. ასეთი წყვეტადობით რამდენ წელიწადსაც არ უნდა ფლობდეს პირი ნივთს, ჩვენ ვერ ვიტყვი, რომ იგი უწყვეტად ფლობდა ხუთ წელიწადს. საქმე იმაშია, რომ მფლობელობის ხანგრძლივობა აითვლება იმ მომენტიდან, როცა მთავრდება სხვა პირის მფლობელობა და იწყება მისი მფლობელობა. ასე, ჯამობრივად, ას წელიწადსაც რომ ფლობდეს პირი ნივთს, 165-ე მუხლს ვერ გამოვიყენებთ. სხვა საქმეა 166-ე მუხლით გათვალისწინებული ნივთის ფლობის უწყვეტობის პრეზუმუცია. ახალი მფლობელის ხელშიც მფლობელობითი ხანდაზმულობა თავიდან იწყებს დენას და ძველი ხანდაზმულობა არ ჩაითვლება სათვალავში. გამონაკლისს უნდა წარმოადგენდეს სამემკვიდრო ურთიერთობა. ხანდაზმულობითი ვადის გამოთვლისას გამოიყენება 122-ე და 123-ე მუხლების შესაბამისი წესები.

არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა გამორიცხავს საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნას. თუ პირი თავიდან კეთილსინდისიერი იყო

<sup>119</sup> Победоносцев К. Курс гражданского права, Санкт-Петербург, 1883, С. 176.

თავისი მფლობელობის მიმართ, მაგრამ ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე გაიგო, რომ მისი მფლობელობა არამართლზომიერია და ნიეთი მას არ ეკუთვნის, ამ შემთხვევაშიაც არ გამოიყენება 165-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უფლება. თუ ამას პირი შეიტყობს ხუთწლიანი საველდებულო ვადის გასვლის შემდეგ, ვფიქრობთ, ეს არ უნდა იყოს დაბრკოლება უფლების მოსაპოვებლად და სარჩელის სასამართლოში წარსადგენად.

## *II. ნიეთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი*

იმისათვის, რომ ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების შექმნა მოხდეს, საჭიროა, ნიეთის მფლობელმა ამტკიცოს, რომ იგი ნიეთს ფლობდა უწყვეტად. ამ შემთხვევაში მის მდგომარეობას ამსუბუქებს 166-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფცია. საკმარისია პირმა დაამტკიცოს, რომ იგი ნიეთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, რომ ვივარაუდოთ მისი მფლობელობა დროის შუა პერიოდშიაც. ამიტომაცაა, რომ, თუ ამ ვარაუდის მიმართ საწინააღმდეგო არ იქნება გაცხადებული, შეიძლება სინამდვილეში პირი არც კი ფლობდა ნიეთს დროის შუა პერიოდში, მაგრამ იგი მაინც მფლობელად ჩაითვალოს და ასე განისაზღვროს მფლობელობის უწყვეტობა. მოცემული ვარაუდი ემყარება მფლობელობისა და საკუთრად მფლობელობის ნებას. ცხადია, თუკი ამ ვარაუდის წინააღმდეგ გამოსული პირი დაამტკიცებს, რომ მფლობელი არ ფლობდა ნიეთს დროის შუა მონაკვეთში, მაშინ მფლობელობა ვერ ჩაითვლება უწყვეტად. საეჭვო ვითარება უნდა გადაწყდეს მფლობელის სასარგებლოდ. როგორც ადრე ითქვა, ვარაუდის ანუღიარების ვითარებაში მფლობელობითი ხანდაზმულობა აითვლება ბოლოდროინდელი მფლობელობიდან და ამდენად, იგი ჩაითვლება მფლობელობის დასაწყისად და ამით ქარწყლდება ის მფლობელობაც, რომელიც დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში იყო.

### III. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით

უძრავი ქონების ხანდაზმულობით შექმნის ძირითადი ნიშნები ისეთივეა, როგორც ეს 165-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. ამასთან, აქ გვაქვს რიგი თავისებურებანიც, ვინაიდან ნივთის მფლობელობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ჩნდება. რადგანაც არაუფლებამოსილი პირის მფლობელობა ადვილად შესაძმჩნევია მისი ნამდვილი მესაკუთრისათვის, ამ უკანასკნელს შეუძლია ხანდაზმულობის საერთო ვადის ფარგლებში მოახდინოს ნივთის გამოთხოვა. თუ ამ უფლებას არ გამოიყენებს, ივარაუდება, რომ მას დაუკარგავს ნივთის დაბრუნების შესაძლებლობა. შესაბამისად თხუთმეტწლიანი ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ უძრავი ქონების არამესაკუთრე მფლობელი ავტომატურად იძენს ქონებაზე საკუთრებას<sup>120</sup>. მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, შემძენი აუცილებლად მესაკუთრის სახით უნდა იყოს რეესტრში რეგისტრირებული. ამიტომაცაა, რომ ამ შემთხვევაში არსებითია თვით საჯარო რეესტრის ცნობა და არა იმდენად პირის სუბიექტური დამოკიდებულება შექმნის ნამდვილობაზე. შეიძლება ითქვას, რომ ეს რეგისტრაცია კიდევ აბათილებს არაკეთილსინდისიერ ნებას.

*მიწაზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების შექმნისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრად მფლობელი რეგისტრირებული იყოს საჯარო რეესტრში.* საკუთრად მფლობელი და რეგისტრირებული ერთსა და იგივე პირს უნდა წარმოადგენდეს. თანამოსახელეზე შემთხვევითი რეგისტრაცია გამორიცხავს ილენტურობას. რეგისტრაცია სამართლებრივად ცხადი უნდა იყოს. ამიტომაცაა, რომ, თუკი რამდენიმე რეგისტრაცია გვექნება სხვადასხვა საჯარო რეესტრებში სხვადასხვა პირთა, ასეთ შემთხვევაში აღარც იმ ვარაუდის საფუძველი რჩება, რომ თუკი საადგილმამულო წიგნში ვინმეს სახელზე შეიტანება ესა თუ ის უფლება, იგი მას ეკუთვნის (მ.312, ნ.1). ვინც მართლსაწინააღმდეგოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია, როგორც მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრე, მას შეუძლია ამ რეგისტრაციის საფუძველზე მოითხოვოს საკუთრება თანასაკუთრებაში მისთვის კუთვნილ ნაწილზე.

<sup>120</sup> Münchener Kommentar, S. 785.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი უნდა იყოს საკუთრად მფლობელი, როგორც ამას იუწყება 167-ე მუხლი. საკუთრად ფლობა მაშინაა, როცა სახეზეა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და პირის დამოკიდებულება ნივთისადმი, როგორც საკუთარისადმი.

167-ე მუხლის მიხედვით, საჭიროა 15 წლიანი ხანდაზმულობა საკუთრად მფლობელი მესაკუთრე რომ გახდეს. ვადის გამოთვლისას გამოიყენება 166-ე მუხლის პრეზუმფცია.

სამწუხაროდ ვერ გავიზიარებთ ლიტერატურაში გამოთქმულ მოსაზრებას, რომლის თანახმადაც, სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი არცერთი ვადა და მასთან ერთად შეძენითი ხანდაზმულობის ვადა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს, კერძოდ, არ უნდა აღემატებოდეს 128-ე მუხლით დადგენილ საერთო ხანდაზმულობის ვადას<sup>121</sup>. ეფიქრობთ, რომ ასეთი მოთხოვნა არ შეესაბამება კანონთა და ნორმათა კოლიზიის მოხსნის იმ წესს, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილით, რომელშიც ნათქვამია: „ერთი და იმავე დონის სამართლის ნორმათა კოლიზიის დროს გამოიყენება სპეციალური და უფრო ახალი კანონი. ამ კოდექსით გათვალისწინებულ ზოგად ნორმებსა და სპეციალურ ნორმებს შორის კოლიზიისას გამოიყენება სპეციალური ნორმები“. აღნიშნული მოსაზრება ეხმიანება რუსული სამოქალაქო სამართლის დებულებას, რომლის მიხედვითაც ყველა კერძო-სამართლებრივი ხასიათის ნორმატიული აქტი უნდა შეესაბამებოდეს სამოქალაქო კოდექსს. გარდა ამისა, ჩვენს შემთხვევაში მფლობელობითი ხანდაზმულობა სხვაა და სასარჩელო ხანდაზმულობა კიდევ – სხვა. კოლიზია კი დასაშვებია ერთგვაროვან ურთიერთობებში.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი თითქმის ქართულის ანალოგიურად აწესრიგებს უძრავ ქონებაზე საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის საკითხს. განსხვავება ისაა, რომ BGB ამ საკითხს ცალკე მიწის საკუთრებისადმი მიძღვნილ ნაწილებში ათავსებს მე-900 და 927-ე პარაგრაფების სახით. როგორც თვით ამ ნორმათა შინაარსიდან და დოქტრინიდან ჩანს, შეძენის კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში არ წარმოადგენს საკუთრების შეძენის კონსტიტუციურ ელემენტს. იგი აუცილებელია მხოლოდ მოძრავი ნივთების შეძენისათვის<sup>122</sup>.

<sup>121</sup> დაკითხვით სუბიტაშვილი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 76.

<sup>122</sup> Fritz Baur, Rolf Stürner, Lehrbuch des Sachenrechts, S. 579-581.

937-ე პარაგრაფის მე-2 აბზაცში სპეციალურადაა ხაზგასმული, რომ ხანდაზმულობით შეძენა გამოირიცხულია, თუკი შემძენი მფლობელობის შეძენისას მოქმედებდა არაკეთილსინდისიერად, ანდა შემდგომ გაიგო, რომ საკუთრების უფლება მას არ ეკუთვნოდა. ყამდაგვარი მითითება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ნორმებში არა გვაქვს. მაშასადამე, უძრავი ქონება ხანდაზმულობით შეიძლება შეიძინოს არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმაც. მთავარია, იგი გარკვეული ვადის განმავლობაში მესაკუთრედ იყოს რეგისტრირებული და საკუთრად ფლობდეს ამ ქონებას. ვფიქრობთ, რომ ქართული სამოქალაქო კოდექსის ნორმებიც ანალოგიურად უნდა იქნეს განმარტებული. 167-ე მუხლის განმარტებისას, რომელიც სპეციალურად უძრავი ქონების ხანდაზმულობით შეძენას ეხება, შეიძლება ანალოგიით გამოვიყენოთ მხოლოდ 165-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისი წესები, როგორცაა უწყვეტად ფლობა და საკუთრად ფლობა. თუმცა, ამ უკანასკნელის შინაარსი 167-ე მუხლშიცაა ჩადებული. 165-ე მუხლის მე-2 ნაწილი პირდაპირ მიგვანიშნებს, რომ მოძრავი ნივთის შეძენა შეუძლებელია არაკეთილსინდისიერი მფლობელობის პირობებში. ამჯერად, აღნიშნული დასკვნის გაკეთების უფლებას გვაძლევს, როგორც კანონმდებლობა, ისე გერმანულ დოქტრინაში არსებული დებულებანი.

რაც შეეხება თვით შეძენის გზებს, საჭიროა აქაც გარკვეული დაზუსტება გაკეთდეს. სხვანაირად გაუგებარი დარჩება ის, თუ რით განსხვავდება იურიდიული საფუძვლების თვალსაზრისით 167-ე მუხლის შინაარსი 185-ე მუხლის შინაარსისაგან. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი საკუთრების რეგისტრაციის მომენტიდანვე ხდება მესაკუთრე და არ სჭირდება 15 წლიანი ლოდინი. აქ საფუძველი შეძენისა არის ნივთის გასხვისება ხელშეკრულებათა საფუძველზე (როგორცაა, ნასყიდობა, ნაჩუქრობა). ის ფაქტი, რომ გამსხვისებელს არ ჰქონდა გასხვისების უფლება, ვინაიდანაც იგი არასწორად იყო მესაკუთრედ რეგისტრირებული, ვერ აბათილებს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებას, გახდეს მესაკუთრე. 167-ე მუხლით გათვალისწინებული ვითარება რამდენადმე განსხვავებულია. ვთქვათ, შეცდომით ვინმე მემკვიდრედ იქნა რეგისტრირებული და ამგვარად ფლობს უძრავ ქონებას როგორც საკუთარს. ამ შემთხვევაში იგი 15 წლიანი მფლობელობით თუ გახდება მესაკუთრე. ან კიდევ, უპატრონო სახლის რეგისტრაცია შეცდომით მოხდა ვინმეს სახელზე. ამ შემთხვევაშიც 15

წლიანი ხანდაზმულობა იქნება საჭირო საკუთრების მოსაპოვებლად იგივე უნდა ითქვას უძრავ ქონებაში თანასაკუთრების წილზე. აღსანიშნავია ის, რომ გერმანული სამართალი მე-900 პარაგრაფის მიხედვით, ხანდაზმულობით საკუთრების უფლების წარმოშობას პირდაპირ უკავშირებს საადგილმამულო წიგნში მესაკუთრედ რეგისტრაციას. სამაგიეროდ, BGB-ს 927-ე პარაგრაფი გარკვეულად არბილებს მე-900 პარაგრაფის დებულებას და ითვალისწინებს სპეციალურ შემთხვევას, როცა პირი ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე საადგილმამულო წიგნში შეიტანება როგორც მესაკუთრე. ეს მაშინ ხდება, როდესაც მესაკუთრის გარდაცვალების ან უგზო-უკელოდ დაკარგულად აღიარების დროიდან სხვა პირი 30 წლის განმავლობაში ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს. ასეთმა პირმა სასამართლოს უნდა მიმართოს, რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე იგი საადგილმამულო წიგნში შეიტანება, როგორც მესაკუთრე<sup>123</sup>.

როგორც ვხედავთ, გერმანული სამოქალაქო სამართალი ცალკეულ შემთხვევებში უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშეც მფლობელობას საკუთრების შექმნის წყაროდ თვლის. რაც შეეხება რუსულ კანონმდებლობას, იგი მფლობელობის განმავლობაში რეგისტრაციას არ მიიჩნევს აუცილებელ პირობად. სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მიხედვით, რეგისტრაცია უნდა მოხდეს შემდგომ, როდესაც უფლების აღიარება მოხდება. რუსული სასამართლო პრაქტიკაც ამ გზით მიდის. რეგისტრაციის არ არსებობა არ წარმოადგენს დაბრკოლებას ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების შესაძენად. ამ შემთხვევაში საარბიტრაჟო სასამართლოსადმი მიმართვის საფუძველს წარმოადგენს რუსეთის სამოქალაქო კოდექსის მე-11 და მე-12 მუხლები, რომელთა მიხედვითაც სამოქალაქო უფლებათა დაცვა სასამართლოების მიერ ხდება უფლების აღიარებით. თავად სასამართლოს გადაწყვეტილება ხანდაზმულობის საფუძველზე მესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით, წარმოადგენს საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველს. რაც შეეხება მფლობელობის საფუძველებს, უმაღლესი საარბიტრაჟო სასამართლოს დადგენილების თანახმად ასეთად არ შეიძლება მივიჩნიოთ ის შემთხვევები, როდესაც ხანგრძლივი

<sup>123</sup> იქვე, გვ. 582-583.

დროის განმავლობაში ქონების მფლობელობა ხორციელდება სახელშეკრულებო საფუძველზე, (როგორცაა იჯარა, შენახვა, უსასყიდლო სარგებლობა და ა.შ.) ანდა, როცა მფლობელის ხელში ქონება აღმოჩნდება სრული სამეურნეო გამგებლობისა თუ ოპერატიული მმართველობის საფუძველზე. *ხანდაზმულობით შეძენის საფუძველად სასამართლოების პრაქტიკაში მიჩნეულია უპატრონო ქონების მფლობელობა და ა.შ. თვით მფლობელობა ყველა შემთხვევაში კეთილსინდისიერი უნდა იყოს*<sup>124</sup>.

ამ ორი ქვეყნის მაგალითიდან ჩანს, რომ რეგისტრირებული მფლობელობა არაა ყოველთვის აუცილებელი ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენისათვის.

167-ე მუხლით გათვალისწინებული ვადის დინება სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის მიხედვით აითვლება 1993 წლის 23 ივლისიდან, საკუთრების შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებიდან.

საქმე იმაშია, რომ პირველად საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენა შემოღებულ იქნა 1993 წლის 23 ივლისიდან – საკუთრების უფლების შესახებ კანონის ამოქმედების დღიდან. ასეთ ვითარებაში უძრავზე საკუთრების 15 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა გასულად ჩაითვლება 2008 წლის 23 ივლისისათვის. მაშასადამე, მანამდე არსებული ნორმის ფუნქციონალური თვისება ვადის დენის მოწესრიგებაშია მხოლოდ და აღნიშნული დროის დადგომამდე ვერაუცხვინ შეიძენს უძრავზე საკუთრებას ხანდაზმულობით. ასეთი დანაწესი გარკვეული გაუგებრობის წყარო გახდა, ვინაიდანაც მან უფლების დადგომა დროში იმდენად შორს გადასწია, რომ ბევრ ადამიანს მოესპო ამ უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობა. სასამართლოები კი 1507-ე მუხლის მეოთხე ნაწილზე დამყარებით უარს ეუბნებიან მოსარჩევეებს სარჩელის არსებითად განსახილველად მიღებაზე. ათვლის წერტილად 1993 წლის 23 ივლისის დაფიქსირება ესაა სამოქალაქო კოდექსის ხათანადო ნორმისათვის უკუძალის მიცემა. ანალოგიური პრობლემა იდგა რუსეთის სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროს. დადგინდა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მოქმედება გაერაცვლადებოდა იმ შემთხვევებზე,

<sup>124</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации с постатейным приложением материалов судебной практики, М., 1999, С. 312.

როცა ქონების მფლობელობა დაიწყო 1995 წლის 1 იანვრამდე. ასეთი დანაწესით, ვადის დენასთან დაკავშირებული პრობლემები მოიხსნა, ვინაიდან 1995 წლამდე, მფლობელობის უკანა ათელის წერტილი არაა დაწესებული. ამიტომაცაა, რომ რუსული სასამართლო პრაქტიკა კარგახანია იცნობს უძრავ ქონებაზე საკუთრების ხანდაზმულობით შექენას. აქვე მინდა შევნიშნო რომ 167-ე მუხლის გამოყენების ერთეული შემთხვევები კიდევ დადასტურებულია სასამართლოების პრაქტიკაში. ეტყობა სასამართლომ არ გაითვალისწინა 1507-ე მუხლის მოთხოვნა, რისი უფლებაც მას არ ჰქონდა. ასე მაგალითად, თბილისის დიდუბის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიმართ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მინიჭების თაობაზე. საკუთრების უფლების მოპოვებას სასამართლომ საფუძვლად დაუდო ის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს მოსარჩელე თხუთმეტ წელზე მეტხანს უწყვეტად ფლობდა, როგორც მამაპაპისეულს (საქმე N2/1609). ანალოგიური გადაწყვეტილება მიუღია დიდუბის რაიონის სასამართლოს სხვა საქმეზეც (N2/1608). 167-ე მუხლის გამოყენებით უცვნია მიწაზე საკუთრების უფლება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2001 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით. კერძოდ, სასამართლომ მოსარჩელე მესაკუთრედ მიიჩნია იმ საფუძველით, რომ იგი ოცდაერთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობდა ბინას, რომელიც მოპასუხისაგან შეიძინა სიტყვიერი შეთანხმებით და მისი შემდგომი წერილობითი გაფორმება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ვერ მოახდინა იმ მიზეზით, რომ მოპასუხე გარდაცვლილა.

რაც შეეხება მოძრავ ნივთებს, აქ სასამართლო პრაქტიკა ძირითადად სწორად ჩამოყალიბებულია. თუმცა, ზოგჯერ ადგილი ჰქონია სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის არასწორ გამოყენებას ხანდაზმულობით საკუთრების შექენასთან მიმართებით<sup>125</sup>.

<sup>125</sup>სასამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში (ლალა ლაზარაშვილი), თბ., 2003, გვ. 11-12, 15-17.



## IV. ნივთის ხანდაზმულობითი მფლობელობის შეწყვეტა

165-167-ე მუხლებით გათვალისწინებული მფლობელობის შეწყვეტა ორი სახით შეიძლება წარმოვიდგინოთ. ჯერ ერთი, საკუთრივ მფლობელობის შეწყვეტით (მ.156) და მეორეც, საკუთრად მფლობელობის შეწყვეტით 165-167-ე მუხლების აზრით<sup>126</sup>.

მფლობელობითი ხანდაზმულობა შეიძლება შეწყდეს მოთხოვნის აღიარებით (მ.137), ან კიდევ, როცა მფლობელის მიმართ სარჩელი იქნება შეტანილი სასამართლოში (მ.138-139). მფლობელის მომსახურე პირის მიმართ სარჩელის წაყენება არ გამოიწვევს ხანდაზმულობის შეწყვეტას. მხოლოდ ნამდვილი მესაკუთრის მიმართ სარჩელს შეუძლია გამოიწვიოს ხანდაზმულობის შეწყვეტა<sup>127</sup>. სარჩელის შეტანა არ გამოიწვევს მფლობელობის შეწყვეტას, თუკი მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით იგი განუხილველად იქნება დატოვებული (მ.140).

ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმულია მოსაზრება, რომ სასურველი იქნებოდა სასარჩელო ხანდაზმულობისა და შექენითი ხანდაზმულობის ვადები დამთხვეოდა ერთმანეთს, ვინაიდან თუკი სასარჩელო ხანდაზმულობა უფრო ადრე ამოიწურება, მაშინ შექენითი ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე ნივთი და მისი მფლობელი გაურკვეველ სამართლებრივ მდგომარეობაში აღმოჩნდებოდა. თუკი ჯერ შექენითი ხანდაზმულობის ვადა ამოიწურება და ამ საფუძველზე საკუთრება წარმოიშობა, მაშინ ყოფილი მესაკუთრის უფლებებს შევლახავთ<sup>128</sup>. პირველ შემთხვევაზე უნდა ითქვას, რომ საკუთრების შექენამდე პირი ნივთის მფლობელია და მისი სამართლებრივი მდგომარეობა ამ სახით არსებობს. რაც შეეხება მეორე შემთხვევას, აღნიშნული პრობლემა არც კი დადგება, ვინაიდან შექენითი ხანდაზმულობის ვადები აღემატება სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადებს.

ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტის შედეგი იქნება ის, რომ მის შეწყვეტამდე განვლილი დრო მხედველობაში არ მიიჩნევა და ვადა

<sup>126</sup> Munchener Kommentar, S. 787.

<sup>127</sup> იქვე.

<sup>128</sup> და ე ი თ ს უ ხ ი ტ ა შ ე ი ლ ი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 33.

დაიწყება თავიდან (მ.141). თუკი მფლობელობა კიდევ გაგრძელდება, იგი ხელშეორედ წარმოშობილად უნდა ჩაითვალოს და ამდენად სახეზე გვექნება ახალი მფლობელობა 165-167-ე მუხლებით გათვალისწინებული სახით. სიცხადისათვის წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: პირი, რომელიც რაიმე ნივთს ფლობდა 4 წლის განმავლობაში, მის მიმართ სასამართლოში წაყენებულ იქნა სარჩელი, რომელზედაც სასამართლომ გამოიტანა რაიმე გადაწყვეტილება. თუკი პირი კვლავაც გააგრძელებს ნივთის ფლობას, ამ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე განვლილი დრო სათვალავში არ ჩაითვლება, ე.ი. ხანდაზმულობის დენა თავიდან დაიწყება.

166-ე მუხლი სიახლეს წარმოადგენს ქართული სამოქალაქო კოდექსისათვის და იგი ნასესხებია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 938-ე პარაგრაფისგან. როცა უცნობია მფლობელობის სამართლებრივი სიცხადე, სწორედ მაშინაა მფლობელობის პრეზუმფცია. *უტყუარი ფაქტების მიმართ არ ლაპარაკობენ რომ ისინი სავარაუდო ფაქტებია.* ამ ნორმის შინაარსი სწორედ, რომ გონივრული განმარტების საფუძველზე უნდა დადგინდეს. ამდენად, აქ ხანდაზმულობის შეჩერებაზე არაა საუბარი და ვერც იქნება, რადგანაც უცნობია პირი დროის აღნიშნულ შუალედში ფლობდა თუ არა ნივთს. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 940-941-ე პარაგრაფებში საუბარია მფლობელობის შეწყვეტაზე და საგნობრივად იგი სხვა ურთიერთობებს ეხება, ვიდრე ამას ადგილი აქვს 166-ე მუხლში. ამ თვალსაზრისით 166-ე მუხლზე ვერ ვიტყვი, რომ იგი ფლობელობითი ხანდაზმულობის უწყვეტობის არასწორ გაგებაზეა დამყარებული<sup>129</sup>.

ნივთის მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველს ითვალისწინებს 168-ე მუხლი, კერძოდ, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას. ამ შემთხვევაში ქართული ნორმა არსებითად გავს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის, 941-ე პარაგრაფს, რომელშიც საუბარია ვინდიკაციის გზით მფლობელობის შეწყვეტაზე. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ შემთხვევაში გამოყენებადია სამოქალაქო კოდექსის 156-ე მუხლის წესები. ასევე შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სასარჩელო ხანდაზმულობის შესაბამისი წესებიც. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 941-ე პარაგრაფში აღნიშნულია,

<sup>129</sup> იქვე.

რომ შესაბამისად გამოყენებულა 209, 212, 216, 219 და 220-ე პარაგრაფები. არ გვხვდება მითითება 208-ე პარაგრაფზე, რომელიც ქართული სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის ანალოგიურია. ნიეთის მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველად ლიტერატურაში ასევე მიიჩნევენ მფლობელის მიერ მესაკუთრის წინაშე ნიეთის დაბრუნების ვალდებულების აღიარებას<sup>130</sup>. უნდა ითქვას, რომ მოთხოვნის არსებობის აღიარება ესაა ვალდებულებითი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის აღიარება. საკუთრების ხანდაზმულობით შექენისას კი სანიეთო ურთიერთობასთან გვაქვს. ვინაიდან 168-ე მუხლში საუბარია დასაბუთებულ პრეტენზიაზე, ივარაუდება, რომ ადგილი აქვს ამ პრეტენზიის შეფასებას სათანადოდ უფლებამოსილი სუბიექტის მხრიდან. ასეთი სუბიექტი კი სასამართლოა. აქედან გამომდინარე, დასაბუთებული პრეტენზია სასამართლოში წარდგენილი სარჩელია (რომელსაც მიეცა შეფასება?). უნდა ითქვას, რომ შესაძლებელია სანიეთო მოთხოვნის აღიარებაც, რაც სასამართლოს ჩარევის გარეშე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაა. ამიტომ თუკი პრეტენზიას, რომელიც მფლობელს წაეყენებინა, ეს უკანასკნელი მოთხოვნის აღიარებით (დაკმაყოფილებით) უპასუხებს, ცხადია მფლობელობაც შეწყდება. ამდენად, ხანდაზმულობითი მფლობელობის შეწყვეტის საფუძველად 137-ე მუხლის შესაბამისი დანაწესის ანალოგიით გამოყენებაც უნდა ჩაითვალოს.

## *V. მფლობელობითი ხანდაზმულობა, როგორც ნიეთის უპირატესი შექენის საფუძველი*

ნიეთის უპირატესი შესყიდვის უფლება არაა ახალი ინსტიტუტი, მას ფართოდ იცნობდა ძველი ქართული სამართალი. მისი თავისებურება ის იყო, რომ უპირატესობას ძირითადად აფუძნებდა პირთა ნათესაური კავშირები, განსაკუთრებით მამინ, როცა საქმე ეხებოდა უძრავი ქონების ნასყიდობას. ასე მაგალითად, ძველი სამართალი ფართოდ იცნობდა ძმის მიერ ძმის ადგილ-მამულის პირველ რიგში შესყიდვის უფლებას. თანამედროვე ქართულ სამართალში პირთა შორის არსებული ფორ-

<sup>130</sup> და ვით სუხიტაშვილი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 33. ბესარიონ ზოიძე, სანიეთო სამართალი, პირველი გამოცემა, თბ, 1999, გვ. 125.

მალურ-სამართლებრივი ურთიერთობანია ამ უფლებისათვის განმსაზღვრელი, სისხლისმიერ-ნათესაური კავშირები კი კვლავაც სამემკვიდრეო ურთიერთობისათვის წარმოადგენს უცვლელ ფაქტორებს.

ნიეთის უპირატესი შესყიდვის ნორმატიული მოწესრიგება ძირითადად ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილშია მოცემული. ნასყიდობის ხელშეკრულების 516-519-ე მუხლები დეტალურად განსაზღვრავენ ამ უფლების შინაარსს. ამასთან, კოდექსის სხვა ნორმებშიც ვხვდებით მისი გამოყენების შემთხვევებს. ამ უფლებისთვისება ისაა, რომ იგი შეიძლება წარმოეშვას, როგორც რელატიური, ისე აბსოლუტური უფლების მატარებელს, მთავარია, რომ ისინი 169-ე მუხლით გათვალისწინებულ მფლობელებს წარმოადგენდნენ.

კოდექსის 169-ე მუხლი ზოგად ნორმას წარმოადგენს, რომლის მიხედვითაც ნიეთის ათწლიანი მფლობელობა საკმარისია მისი პირველ რიგში შესყიდვისათვის. ივარაუდება, რომ სახეზეა ნიეთის პირდაპირი მფლობელობა მასზე უფლებამოსილ პირთან, (მესაკუთრესთან) მიმართებაში, თორემ პირდაპირი მფლობელი სხვა პირებთან მიმართებაში (ვთქვათ, ქვემომოქირაუნესთან), შეიძლება იმავედროულად არაპირდაპირ მფლობელსაც წარმოადგენდეს. მფლობელობის საგანი შეიძლება იყოს, როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ნიეთი. უძრავ ნიეთებთან დაკავშირებით კოდექსი სპეციალური ნორმის შემცველიცაა. ასე მაგალითად, ბინის დამქირაველებს, რომლებმაც სამ წელზე მეტ ხანს იცხოვრეს ბინაში, აქვთ ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლება (მ.209, ნ.1, წ.1). სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების კანონი მიწის საადგილმამულო (საკომლო) მეურნეობის უპირატესი შესყიდვის უფლებას აძლევს მოიჯარეს, რომელიც თვითონ უძღვება ამ მეურნეობას, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გასხვისებისას - მოიჯარეს, მის მიერ შესყიდვაზე უარის თქმის შემთხვევაში კი ამ მიწის ნაკვეთის უპირატესი შესყიდვის უფლება აქვს მისი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ან/და მოიჯარეს (მუხლი 10). რადგანაც 169-ე მუხლის ნორმა ზოგადი ნორმაა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ იგი გამოიყენება ყველა შემთხვევაში, სულ ერთია მათზე კანონში სპეციალურად მითითებული იქნება თუ არა. ასე მაგალითად, თუკი მე ათ წელზე მეტ ხანს ვფლობ ნათხოვარ ნიეთს, შემძლია გამოვიყენო 169-ე მუხლის ნორმა.

ეფიქრობთ, რომ ლიტერატურაში გამოითქვა საინტერესო მოსაზრება საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის ინსტიტუტის იმ ურთიერთობების მიმართ გამოყენების თაობაზე, როდესაც ბინის (სახლის) ნასყიდობა არაა გაფორმებული კანონით დადგენილი წესით, იგი შესრულებულია მარტივი წერილობითი ფორმით, მაგრამ ფაქტობრივი სინამდვილე გვაფიქრებინებს, რომ ბინის (სახლის) მფლობელს აღნიშნული ბინა (სახლი) მიაჩნია თავისად. ასეთი შინაურული ხელშეკრულებით „ნასყიდობა“ ცნობილი იყო სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე და მას ადგილი აქვს დღევანდელ ვითარებაშიც. ამიტომაც მიზანშეწონილად მიჩნეული ბინის ასეთი „მყიდველის“ მიმართ გამოყენებულ იქნეს შეძენითი ხანდაზმულობა. მოქმედი 167-ე მუხლი ამის შესაძლებლობას არ იძლევა, ვინაიდან შესაკუთრების პრეტენზია შეიძლება განაცხადოს მხოლოდ იმ პირმა, ვინც საჯარო რეესტრშია ასეთად რეგისტრირებული. ეს საკითხი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი გახდა მას შემდეგ, რაც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, 2001 წლის 7 ივნისის (N1/1/103, 117, 147-148, 152-153) გადაწყვეტილებით არაკონსტიტუციურად ცნო „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, რომელიც ადგენდა: *„თუ მზარეებს შორის ურთიერთობა მოწესრიგებულია წერილობითი დოკუმენტით, რომელიც აღიარებს მათ შორის საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობას, მაგრამ მისი ფორმა არ შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, შემძენი ცნობილ იქნეს შესაკუთრედ“*. ამ ნორმის გაუქმების შემდეგ საკუთრებაზე პრეტენზიის მქონე პირებს მოესპოთ გზა თავიანთი უფლების რაიმე წესით აღიარებისა და ისინი ჩვეულებრივი „ატსტუპნიკების“ მდგომარეობაში ჩაეარდნენ. ასეთ ვითარებაში ცხადია კანონმდებელს უნდა მოეძებნა გამოსაყალი მათი უფლებების დასაცავად. ჩვენი წინასწარი ვარაუდით შეიძლება ეს ყოფილიყო საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის საერთო წესისაგან განსხვავებული საეციალური მოწესრიგების დაშვება აღნიშნული ურთიერთობისათვის.

სასამართლოების პრაქტიკაში ზოგჯერ არასწორადაა განმარტებული 168-ე მუხლის შინაარსი. სასამართლომ ეს მუხლი მიიჩნია მფლობელობის შეწყვეტის საერთო საფუძველად, მაშინ როცა ასეთის

საფუძველს წარმოადგენს 156-ე მუხლი (2001 წლის 2 მაისის N3კ/162-01 გადაწყვეტილება)<sup>131</sup>. მიგვაჩნია, რომ არასწორი უნდა იყოს 168-ე და 156-ე მუხლების შინაარსობრივად გაიგივება. საქმე იმაშია, რომ 156-ე მუხლის მიხედვით, მფლობელობის შეწყვეტის კონსტიტუციურ ნიშანს წარმოადგენს ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა, მაშინ როცა 168-ე მუხლის შინაარსში ეს არ იგულისხმება. 168-ე მუხლის ნორმა უნდა აიხსნას 165-167-ე მუხლებთან ერთად, რომლებშიც საუბარია საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნაზე. მესაკუთრის მხრიდან დასაბუთებული პრეტენზიის წაყენება წყვეტს ხანდაზმულობით მფლობელობას, როგორც სპეციფიკურ სამართლებრივ მოვლენას და არა საერთოდ მფლობელობას. საერთოდ მფლობელობა რომ შეწყდეს, ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობაც უნდა შეწყდეს. პრეტენზიის წაყენება კი საამისოდ არაა საკმარისი.

## §5. საკუთრების შექმნა უფლებებსა და მოთხოვნებზე

ქართული სამოქალაქო კოდექსი მოთხოვნის დათმობასა და ვალის გადაკისრებას მიიჩნევს საკუთრების წარმოშობის გზად და მათ სანივთო სამართალში მიუჩნევს ადგილს. ამით ქართული სამოქალაქო კოდექსი განსხვავდება არა მარტო საბჭოთა, არამედ ყოფილი მოკავშირე რესპუბლიკების ყველა ამჟამინდელი სამოქალაქო კოდექსისა და ევროპის უმეტესი ქვეყნების კოდექსთა სისტემისაგან, რომელშიც ამ ინსტიტუტს ტრადიციულად ვალდებულებით სამართალში შეისწავლიან. აზრი, რომელიც ქართველ ცივილისტებს გერმანელმა ექსპერტებმა შესთავაზეს, ფართო დისკუსიის შემდეგ იქნა გაზიარებული. მთელი დაეა ეხებოდა იმას, თუ რა სახის გარიგებებს წარმოადგენს მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება. თუ ჩვენ მას ჩავთვლით ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებად, მაშინ მისი ადგილი, ტრადიციულად, ვალდებულებითი სამართლის სისტემაში უნდა დარჩენილიყო, ხოლო თუ ვცნობდით მას სანივთო-სამართლებრივ

<sup>131</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, 2001 წლის მაისი. გვ. 441-443.

გარიგებად, მაშინ სანიეთო სამართალში უნდა მოხვედრილიყო. ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა გაიზიარა ევროპულ დოქტრინაში მოცემული თვალსაზრისი და ეს ფასეულობანი ჩათვალა სანიეთო-სამართლებრივ კატეგორიებად, კერძოდ, საკუთრების წარმოშობის საფუძვლად. ჩვენი პოზიციის მართებულობაში დაერწმუნდებით, თუ კარგად გავაცნობიერებთ, რა ხდება მოცემულ შემთხვევაში. *მოთხოვნის დათმობისას მოვალის მიმართ მოთხოვნა ერთი კრედიტორიდან მეორის მფლობელობაში გადადის, ვალის გადაკისრებისას კი კრედიტორის წინაშე ახალი მოვალე იყავებს ადგილს. მთელი ეს პროცედურა გარიგების საფუძველზე ხორციელდება და ისე მთავრდება, რომ ხელუხლებელი რჩება ურთიერთობის შინაარსი, იცვლება მხოლოდ მისი მონაწილე.* თუ ადრე რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე იყო კრედიტორი ა, შემდეგ მის ადგილს იკავებს ბ, თვით ა-სა და მოვალეს შორის არსებული ურთიერთობის შინაარსი არ იცვლება. მაშასადამე, მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრებისას პირთა ჩანაცვლება ხდება ურთიერთდებაში. ეს მოვლენა ვალდებულებით-სამართლებრივი ხასიათისა რომ ყოფილიყო, მაშინ ურთიერთობის შინაარსიც უნდა შეცვლილიყო. ამ სახის ურთიერთობა ვერ ჯდება ვალდებულებით-სახელშეკრულებო ურთიერთობის ვერც ერთ კატეგორიაში. ასე რომ, შეთანხმება, რომელსაც ჩვენ სანიეთო შეთანხმებად ვაღიარებთ, ერთი სუბიექტის მიმართ წყვეტს საკუთრების უფლებას და წარმოშობს მას მეორის მხარეზე. ამიტომაც, თუ მას დამოუკიდებელ ვალდებულებით გარიგებად ვერ განვიხილავთ, სამაგიეროდ, შეიძლება სანიეთო გარიგებად ვცნოთ. სწორედ ამ სირთულეთა გამოა, რომ მისი ვალდებულებითი ბუნების მომხრე ავტორებიც კი სერიოზულად მსჯელობენ ამ ინსტიტუტის რაობაზე<sup>12</sup>.

## *I. მოთხოვნის დათმობის მოკლე ისტორიული ანალიზი*

რომის სამართალში გაბატონებული იყო პრინციპი, რომელიც დაუშვებლად მიიჩნეოდა ვალდებულებით უფლებათა ერთი პირის

<sup>122</sup> М. М. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право, общие положения. М., 1998, С. 373.

ხელიდან მეორის ხელში გადაცემას. დიკესტების ფორმულა ასეთი იყო: „ვისიმეს სასარგებლოდ ერთხელ წარმოშობილი მოთხოვნის უფლება, როგორც წესი, არ გადადის სხვაზე, მექვიდრეებზე გადაცემის გარდა“. ყოველივე ეს ბევრ უხერხულობას ქმნიდა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთათვის, რის გამოც ისინი იძულებული იყვნენ, მიემართათ არაპირდაპირი გზებისათვის. პირველი ასეთი საშუალება კრედიტორის შესაცვლელად იყო ნოვაცია. *ნოვაციის ნაკლი ის იყო, რომ იგი კრედიტორების ცვლას ვალდებულების შეცვლით აზღვნიდა. კრედიტორების შეცვლას დელეგაცია ეწოდებოდა.* არც გაიუსის დროიდან მომხდარა რაიმე არსებითი ცვლილებები ამ დარგში. ნოვაციის დროს მოთხოვნის დათმობისათვის საჭირო იყო მოვალის თანხმობა. თანაც მოთხოვნის დათმობა კი არ ხდებოდა, არამედ წყდებოდა ძველი უფლება და მის ადგილზე ჩნდებოდა ახალი უფლება. შესაბამისად, ძველი კრედიტორების მიმართ მოვალის პრეტენზიები ახლის მიმართ ვერ გამოიყენებოდა<sup>133</sup>. მეორე საშუალება, რომელშიც თანამედროვე ცესია ჩაისახა, ეს იყო ჯერ წარმომადგენელ – კონტორის, შემდგომში კი – პროკურატორის ინსტიტუტები. კრედიტორის შესაცვლელად ძველი კრედიტორი ნიშნავდა ახალს თავის პროკურატორად, იგივე წარმომადგენლად, რომელიც უფლებამოსილი იყო თავის სასარგებლოდ მოეხდინა გადახდევინება<sup>134</sup>. *ცესია რომის სამართალში განიხილებოდა როგორც უფლების ნასყიდობის სახეობა.* ე.ი. ისეთი მდგომარეობა, როცა ცვლენტი ყიდის თავის მოთხოვნის უფლებას მოვალის მიმართ. ეს თვისება ცესიისა გამოხატულება იყო სასარჩელო მოთხოვნათა ნასყიდობის გაერცვლებული პრაქტიკისა. მხოლოდ შუა საუკუნეების სამართალში მოხერხდა ცესიის ცალკე გამოყოფა.

რომის სამართლის გაკვლით უნდა აიხსნას ფრანგულ სამოქალაქო კოდექსში ცესიის ნასყიდობის თავში მოთავსება. ფრანგი ავტორები ამას შეცდომად მიიჩნევენ და სამართლიანად თვლიან, რომ ცესია შესაძლებელია არა მარტო ნასყიდობისას, არამედ გასხვისებასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებაშიაც, როგორცაა გაცვლილობა, ნაჩუქრობა და ა.შ. ფრანგულთან შედარებით წინ გადადგმულ ნაბიჯად უნდა ჩაითვალოს იმ კოდექსების სისტემა, რომლებშიც ცესია ვალდე-

<sup>133</sup> Римское частное право, М., 1948, С. 321.

<sup>134</sup> Е. Годэме, Общая теория обязательств, М., 1948, С. 460-461.



ბულებითი სამართლის ზოგად ნაწილშია მოქცეული. თუმცა, როგორც ზემოთ ითქვა, ქართული სამოქალაქო კოდექსის მიდგომა უნდა ჩაითვალოს უფრო ახლებურად.

ცესიის დამკვიდრებას აძნელებდა ის გარემოება, რომ მოთხოვნის უფლებას უკავშირებდნენ გარკვეულ პირს, რომელშიც იგი იყო განიეთებული. მოთხოვნის გადასვლა დაშვებული იყო იქ, სადაც შესაძლებელი იყო პიროვნების უფლებამონაცვლეობა. ასეთად ძველ დროში მიჩნეული იყო მემკვიდრეობა. შემდგომ, თანდათანობით მოხდა პიროვნული ფაქტორების განეიტრალება და მხოლოდ ქონებრივი უფლებამონაცვლეობის აღიარება. ცესიას სწორედ მაშინ მიეცა გასაქანი. ეს ამბავი სრულყოფილად შუა საუკუნეებში უნდა მომხდარიყო<sup>135</sup>.

იმ ქვეყნების კოდექსებში, რომელთაც განიცადეს ბუნებითი სამართლის გავლენები, ცესიისადმი ერთგვარი აღმაცერი დამოკიდებულება გვაქვს. მოთხოვნის დათმობა იქ ბათილად ითვლება, თუკი მისი ადრესატი იქნება სასამართლო ჩინოვნიკი, ადვოკატი ან ნოტარიუსი, რომლებიც ახორციელებენ თავიანთ საქმიანობას სასამართლო იურისდიქციის დარგში და რომლებმაც შეიძლება განიხილონ სარჩელი ამ მოთხოვნის მიმართ (მაგალითად, როგორებიცაა პრუსიის საერობო სჯულდება, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი (მ.1597, მ.1699)), იტალიის სამოქალაქო კოდექსი (მ.1261)<sup>136</sup>.

## *II. მოთხოვნის დათმობის ცნება*

სამოქალაქო კოდექსი მოთხოვნის დათმობას ზოგადი ნორმითაც აწესრიგებს და სპეციალურითაც, კერძოდ, 198-ე მუხლი (ნ.1) იუწყება, რომ „მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათ მფლობელს შეუძლია საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს“. 199-ე მუხლი კი სპეციალურად ეხება მოთხოვნის დათმობას, კერძოდ, მისი პირველივე ნაწილი ადგენს, რომ „მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე

---

<sup>135</sup> И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц, *Общее учение об обязательствах*, М., 1950, С. 223.

<sup>136</sup> К. Цвайгерт, Х. Кетц, *Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права*, Т.2, М., 1998, С.162.

პირს დაუთმოს“. აქ მთავარი ისაა, რომ მოთხოვნა ან უფლება ახალი მეფლობელის საკუთრებაში გადადის. ამიტომაც ამხვეილებს ყურადღებას 198-ე მუხლი საკუთრებაში გადაცემის მომენტზე. მოთხოვნის ან უფლების დათმობა ხომ საკუთრების შექმნის წყაროებია.

*მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობაც ხდება, წარმოადგენს ქონებრივი ფასეულობის ნივთიერ ან სხვა არამატერიალურ ქონებრივ საკეთეს.* იგი ხორციელდება სამი სახის სუბიექტებს შორის ურთიერთობაში, ესენია: მოთხოვნის დამთმობი (კრედიტორი), მოთხოვნის შემძენი (ახალი კრედიტორი) და მოვალე. თვით მოთხოვნის დათმობა ხორციელდება ახალ და ძველ კრედიტორს შორის შეთანხმებით. ამ შეთანხმების ბუნებაზე დოქტრინაში არაა აზრთა ერთიანობა. ამ ბოლო დროს რუსულ ლიტერატურაში განხილვა კითხვა მოცემული ხელშეკრულების რაობაზე, რაც იმითაა საინტერესო, რომ ამაგრებს ჩვენი სამოქალაქო კოდექსის პოზიციას. კერძოდ, სახელშეკრულებო სამართლის ავტორები თვლიან, რომ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენს დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას, ვინაიდან სახელშეკრულებო სისტემაში მას არა აქვს დამოუკიდებელი ადგილი, დამოუკიდებელი კონსტრუქცია<sup>137</sup>.

დასაშვებად უნდა მივიჩნიოთ სამომავლო მოთხოვნის დათმობაც, რასაც კატეგორიულად უარყოფს რუსული სასამართლო პრაქტიკა. სამომავლო მოთხოვნის დათმობა ნამდვილი იქნება ამ მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან<sup>138</sup>.

ამ გაურკვეველობის მიზეზი ის არის, რომ რუსული სამართალი რიგაინად არც კი იცნობს სანივთო გარიგებას. მოთხოვნის დათმობა, როგორც შესავალში ვთქვით, სწორედ რომ ასეთი გარიგებაა. ამ გარიგებით ფიქსირდება მოთხოვნის სუბიექტთა მონაცვლეობა, მისი ერთი პირის ხელიდან მეორეში გადასვლა. გერმანული სამართალით აქ სახეზეა ხელშეკრულება, რომლის შინაარსსაც წარმოადგენს მოთხოვნის განკარგვა. ამიტომ იგი უნდა განეკუთვნოს კაუზალური გარიგებისაგან (როგორცაა, ნასყიდობა, უზრუნველყოფის ხელშეკრულება, ნაჩუქრობა

<sup>137</sup> М. М. Брагинский, В. В. Витрянский. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 373.

<sup>138</sup> Dieter Medicus, Bürgerliches Recht, Zehnte Auflage, Köln, Berlin 1981, S. 335-336.

და ა.შ.). გერმანული აბსტრაქციის პრინციპის მიხედვით, მოთხოვნის ნამდვილობა პრინციპულად დამოუკიდებელია კაუზალური გარიგების ნამდვილობისაგან, ამიტომაც, რომ მოთხოვნის დათმობა შეიძლება ნამდვილი იყოს მაშინაც, როცა მის საფუძვლად მდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია. ამდენად, ძირითადი გარიგების დეფექტი არ იწვევს მოთხოვნის დათმობის ბათილობას. ისინი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი გარიგებანია. ასე მაგალითად, თუკი მოთხოვნის დათმობას ადგილი აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულებისას, მყიდველი მოთხოვნის უფლებას ინარჩუნებს მაშინაც, როცა ნასყიდობა შეცდომის ნადავზე საცილო გახდება და გაბათილდება<sup>139</sup>.

შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს ვალდებულებით და განკარგვით გარიგებებს და მოთხოვნის დათმობას ამ უკანასკნელს მიაკუთვნებს. განკარგვით გარიგებად ცნობს მათ გერმანული სამართალიც.

### **III. ხელშეკრულების დადების ფორმა. შეტყობინების ვალდებულება**

მოცემული ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენენ მოთხოვნის დამთმობი და მოთხოვნის შემძენი (მ.199, ნ.2) ხელშეკრულების ფორმა თავისუფალია, თუმცა უნდა ვივარაუდოთ, რომ თუკი დათმობა ხდება ისეთი მოთხოვნებისა, რომლებიც გამომდინარეობენ წერილობითი ხელშეკრულებიდან, მაშინ დათმობის ხელშეკრულებაც წერილობით უნდა გაფორმდეს. მოვალის ნების გამოვლენა საჭირო არაა. ერთადერთი, რასაც კოდექსი ითვალისწინებს, ესაა მოვალისათვის მოთხოვნის დათმობის შესახებ შეტყობინება. კოდექსი კატეგორიულად არც შეტყობინების ვალდებულებას ითვალისწინებს. შეტყობინების ფორმა თავისუფალია. შეტყობინებას ის მნიშვნელობა აქვს, რომ ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე შესრულდეს. მოვალე, რომელსაც ეცნობა მოთხოვნის დათმობის შესახებ, ვალდებულია, მოვალეობა სწორედ მის წინაშე შეასრულოს. თუკი იგი არ იქნება ამის შესახებ ინფორმირებული, მაშინ მოვალეს უფლება აქვს

<sup>139</sup> K. Цвайгерт, X. Кетц. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 165.

ვალდებულება შეასრულოს მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე (მ.200). მოთხოვნის დათმობის შესახებ მოვალეს უნდა ეცნობოს სწორედ რომ ძველი კრედიტორის მიერ. *შეტყობინება ცალმხრივ გარიგებას წარმოადგენს და აუცილებელია, იგი მიიღოს მოვალემ.* კოდექსი არაფერს ამბობს დანარჩენი მესამე პირებისათვის შეტყობინების შესახებ. უნდა ვივარაუდოთ, რომ შეუტყობინებლობით გამოწვეული უარყოფითი შედეგები ახალ კრედიტორს დააწვება ტვირთად. ქართული სამართალი მესამე პირთა შეტყობინების საკითხში გერმანულ სამართალს ჩამოგავს. არსებითად ასე იყო იგი მოწესრიგებული ისევე გერმანული სამართლის გავლენით საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსში. საბერძნეთის სამოქალაქო კოდექსის 455-ე მუხლის მიხედვით, მოვალისა და მესამე პირის მიმართ მოთხოვნის უფლება ცესიონერს მაშინ წარმოეშობა, როდესაც ამის თაობაზე ცესიონერი და ცედენტი შეატყობინებენ მათ. ავსტრიაში სასამართლოებმა შეიმუშავეს ცესიის სპეციალური სამართლებრივი გარანტიები, რაც გულისხმობს ცესიის ხელშეკრულების არამართო წერილობით დადებას, არამედ ამის თაობაზე შეტყობინებას ყველა დაინტერესებული მესამე პირისათვის შესაბამისი აქტის გამოქვეყნების გზით<sup>140</sup>. ფრანგულ სამართალში შეტყობინების საჯაროობის მდგომარეობაა გამოკვეთილი. სამოქალაქო კოდექსის 1690-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს, რომ „პირი, რომელზეც გადავიდა მოთხოვნა, მის შემძენად ითვლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი ამის შესახებ შეტყობინებულია მოვალე“. შეტყობინება ოფიციალურად უნდა მოხდეს ან ძველი კრედიტორის, ანდა ახალი კრედიტორის მიერ სასამართლო პრისტავის (huissier), ანდა ნოტარიუსის მიერ. თუ ამგვარ შეტყობინებას არ ექნება ადგილი, მოვალე მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ახალ კრედიტორთან დაკავშირებულად, თუკი იგი სანოტარო აქტში გამოთქვამს თავის თანხმობას. მესამე პირი შეიძლება იყოს ასევე პირი, რომლის მოთხოვნა დაგირავებული იყო. კრედიტორი, რომელმაც ყადაღა დაადო მოთხოვნას, მოვალის ქონების საკონკურსო მმართველია<sup>141</sup>.

<sup>140</sup> კონრად ცვაიგერტი, ჰაინ კოტცი, შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში, ტ. II, თბ: 2001, გვ. 132.

<sup>141</sup> С. К. Ма й, Очерк общей части буржуазного обязательственного права. М., 1953, С. 192.

ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში ასევე ცნობილია, რომ მოვალის თანხმობა მოთხოვნის დათმობაზე შეიძლება გამოიხატოს მარტივი სახის კერძო დოკუმენტში, თუკი იგი წარდგენილი იქნება სარეგისტრაციოდ. თანხმობაც რეგისტრაციის დღიდან აითვლება<sup>142</sup>.

#### *IV. მოთხოვნის დათმობის საგანი*

სამოქალაქო კოდექსი დათმობის საგნად აცხადებს ისეთ მოთხოვნას, რომელთა დათმობა და დაგირავენა შესაძლებელია. დაუშვებელია ასეთი დათმობა, თუკი ეს ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან კრედიტორის შეთანხმებას ან კანონს (მ.199, ნ.1, წ.1). ეს ყველაფერი მხოლოდ გამონაკლისია იმ წესიდან, რომლის თანახმადაც, მოთხოვნა დათმობადია. ვალდებულების არსის შეუთავსო დათმობა შეიძლება კანონითაც იკრძალებოდეს. თუ მოთხოვნა კრედიტორის პიროვნებასთანაა დაკავშირებული, მისი დათმობა შეუძლებელია, მაგალითად, როგორცაა საალიმენტო მოთხოვნები, ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნები, რჩენის ვალდებულებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები, პენსიის მიცემასთან დაკავშირებული მოთხოვნები და ა.შ. აღნიშნულ მოთხოვნათა დათმობა შეუძლებელია ხელშეკრულებითაც.

კანონსაწინააღმდეგო დათმობის შემთხვევებს თავად კანონი ითვალისწინებს. ასე მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება არც სხვა პირს გადაეცემა და არც მეშვიდრეობით გადადის.

მხარეთა შეთანხმებითაც შეიძლება უარი ითქვას მოთხოვნის დათმობაზე. ამ შემთხვევაში გადამწყვეტია მოვალის ინტერესები. ამ შეთანხმებით შებოჭილია მოთხოვნის მფლობელი. ამიტომ ადგენს კოდექსი, რომ მოვალესთან შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს პატივსადები ინტერესი (მ.199, ნ.1, წ.1). მოვალის პატივსადები ინტერესად უნდა ჩაითვალოს სამართლებრივად ანგარიშგასაწევი ინტერესი.

რა შედეგი შეიძლება მოყვეს ამ შეთანხმების დარღვევას? იტალიურ სამართალში კრედიტორის მხრიდან ეს განიხილება ვალდებულების

დარღვევად. თუმცა, თუკი ამ ფაქტის მიმართ შესაძვე პირი, იგივე ახალი კრედიტორი კეთილსინდისიერი იქნება, მაშინ იგი მაინც გახდება მოთხოვნის მფლობელი<sup>143</sup>.

## V. ახალი მფლობელის სამართალსუბიექტობა

მოთხოვნის დათმობით ახალი მფლობელი ცვლის ძველ მფლობელს და ამდენად, მასზე გადადის ამ მოთხოვნასთან დაკავშირებული ყველა ტვირთი, როგორც სარგებლის მომტანი, ისე უსარგებლო. მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც (მ.201, ნ.1). ასე მაგალითად, თუ მოვალეს ჰყავს თავდები, იგი ახალ კრედიტორთან მიმართებაშიც შეინარჩუნებს ძალას, ან კიდევ, თუკი მოთხოვნა უზრუნველყოფილია გირაოთი, იგი ძალაში რჩება ახალი კრედიტორის მიმართაც, ახალ კრედიტორზე გადადის სარგებლის (პროცენტის) მიღების უფლებაც. იგივენაირად, პირველი კრედიტორის მიმართ არსებული პრეტენზიებიც ძალას ინარჩუნებს ახალი კრედიტორის მიმართ. ამ პრეტენზიათა სიდიდე განისაზღვრება არა მოთხოვნის დათმობის მომენტიდან, არამედ მოვალეზე შეტყობინების მომენტიდან<sup>144</sup>.

მოთხოვნის ნამდვილობაზე პასუხისმგებელია თავდაპირველი კრედიტორი, იგი ვალდებულია, გადასცეს ახალ კრედიტორს ახალ უფლებასთან ერთად მისი დამადასტურებელი დოკუმენტები და რეალიზაციისათვის აუცილებელი ცნობები. რუსული სამოქალაქო კოდექსი მოვალეს უფლებას აძლევს, არ შეასრულოს ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე, თუკი ეს უკანასკნელი მას არ წარუდგენს საამისო მტკიცებულებებს. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ასეთ მოთხოვნებს, ვინაიდანაც ხშირად მოთხოვნის დათმობა ზეპირად ხორციელდება და მხარეთა კეთილსინდისიერებაა გადამწყვეტი მტკიცებულება.

<sup>143</sup> ზურაბ ჭეჭელაშვილი, მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება საფრანგეთისა და იტალიის სამოქალაქო კოდექსების მიხედვით. - ჟურნალი „ნოტარიატი“, 2001, N3-4, გვ. 70.

<sup>144</sup> И. Б. Брагинский, В. В. Витрянский, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 225.

საკელო მოთხოვნის გამყიდველი პასუხს აგებს მოთხოვნის ნამდვილობაზე, მაგრამ იგი არაა პასუხისმგებელი დამყიდველის ნამდვილობაზე. მოკლედ, ძველი კრედიტორი არ წარმოადგენს მოთხოვნის რეალიზაციის გარანტს, იგი არაა პასუხისმგებელი მოვალის გადახდისუნარიანობისათვის. ეს მომენტი განსაკუთრებით გამოკვეთილია ფრანგულ სამართალში. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი მხოლოდ მაშინ უშვებს ასეთ პასუხისმგებლობას, როდესაც ძველი კრედიტორი თავად კისრულობს მოვალის აღნიშნულ პასუხისმგებლობას. სხვა შემთხვევებში იგი პასუხისმგებლობისაგან თავისუფალია. იგივე კოდექსი იუწყება, რომ ვინც ყიდის სამკვიდროს, ისე რომ არ უთითებს მასში შემავალ ნივთებზე დეტალურად, პასუხს აგებს მხოლოდ იმისათვის, რომ იგი მემკვიდრეა (მ.1696).

შეიძლება წამოიჭრას საკითხი, დასაშვებია თუ არა არასაკმარისად განსაზღვრული მოთხოვნის გადაცემა<sup>145</sup>. უნდა ითქვას, რომ შეიძლება. მოთხოვნა, რომელიც დამოკიდებულია გარკვეულ ვადაზე, პირობაზე და ჯერ საბოლოოდ არაა გამოკვეთილი, შეიძლება გადაეცეს ახალ კრედიტორს. ამ შემთხვევაში მისი მდგომარეობა ისევე გაურკვეველი იქნება, როგორც თავდაპირველი კრედიტორისა. ასეთი სანიუთო მოთხოვნების ნამდვილობას აღიარებს გერმანული სამართალი<sup>146</sup>.

## *VI. მოთხოვნის დათმობის გავლენა მესამე პირთა უფლებებზე*

რადგანაც მოთხოვნა ახალი კრედიტორის ხელში იმავე სახით გადადის, როგორც ეს იყო ძველ კრედიტორთან ამდენად, მოვალის ვალდებულებანი არ იცვლება. *შეუძლებელია სხვას გადასცე იმაზე მეტი უფლებები, რაც გაააჩნია*. მოვალეს ისღა დარჩენია, შეეგუოს თავის ბედს, ვინაიდან იგი მხოლოდ მოვალეობის სუბიექტია. მოვალე, რომელმაც კეთილსინდისიერად მოახდინა გადახდევინება ბათილი მოთხოვნის დათმობისას, უნდა ჩაითვალოს ვალგასტუმრებულ მოვალედ<sup>147</sup>. მოთხოვნის დათმობით მოვალე თავისუფლდება ძველი

<sup>145</sup> И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 222.

<sup>146</sup> Dieter Medicus, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 336.

<sup>147</sup> В. И. Синайский. Русское гражданское право. 1918, С.47.

კრედიტორის წინაშე შესრულებისაგან, ვინაიდან ახლის წინაშე ხდება ვალდებულები. რადგანაც ახალი კრედიტორი ძველის სრული უფლებამონაცვლეა მოთხოვნასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში, ეს უფლებას აძლევს, მოვალეს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ. შესაგებელზე უფლება განისაზღვრება მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროის მომენტი და არა მოთხოვნის დათმობის მომენტი (მ.201, ნ.2). დროის მომენტის ასეთი არჩევანი განპირობებულია იმით, რომ შეტყობინებამდე მოვალე უძღურია შეუსაბამოს თავისი მოქმედება მოთხოვნის დათმობას და ამდენად, მოთხოვნის დათმობის არცოდნის შემთხვევაში, მან შეიძლება არც კი გამოიყენოს ზოგიერთი შემხვედრი უფლება იმ ანგარიშით, რომ ამას გააკეთებდა კრედიტორის წინაშე პრეტენზიის ფორმით<sup>148</sup>.

იგივე უნდა ითქვას სხვა, შესამე პირების მიმართაც, რომლებიც სამართლებრივ კავშირში არიან მოთხოვნასთან. მოვალის დარად ისინიც ახალ კრედიტორთან აღმოჩნდებიან ურთიერთობაში. ასე მაგალითად, თუკი ძველ კრედიტორს მოთხოვნა დაგირავებული ჰქონდა, ახლა დამგირავებელი ხდება ახალი კრედიტორი.

## VII. მოთხოვნის რამდენჯერმე დათმობა

შეიძლება მოხდეს ისე, რომ კრედიტორმა თავისი მოთხოვნა ერთდროულად რამდენიმე პირს დაუთმოს. ასეთ შემთხვევაში წამოიჭრება ხოლმე როგორც მოვალის, ისე ახალი კრედიტორების უფლებათა დაცვის საკითხი. სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხს არსებითად გერმანული სამართლის ანალოგიურად წყვეტს და აღგენს, რომ *თუ მოთხოვნის თაობაზე მისი მფლობელი რამდენიმე პირს შეუთანხმდება, მაშინ პრიორიტეტი მიეცემა იმ პირს, რომელთანაც მოთხოვნის მფლობელმა სხვაზე ადრე დაამყარა ურთიერთობა* (მ.202, წ.1). კოდექსის ასეთი გადაწყვეტილება გამოწვეული უნდა იყოს იმით, რომ პირველი დათმობის მომენტიდან მოთხოვნა გამოირიცხება მფლობელობიდან და ცხადია, შემდგომდროინდელი

<sup>148</sup> И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 225-226.



დათმობა უსაგნო იქნება. ამდენად, უფლებამოსილი პირის დასადგენად მთავარია მოთხოვნის დათმობის მომენტი და არა მოვალეზე მისი შეტყობინების მომენტი. თუ სიცხადეა ამ საკითხში, მაშინ მნიშვნელობა არ ეძლევა ვისგან გაიგებს მოვალე ამ დათმობის შესახებ. მაგრამ თუ საეჭვო მდგომარეობა შეიქმნება და გაურკვეველი აღმოჩნდება, პირველი ვის დაეთმო მოთხოვნა, მაშინ სამოქალაქო კოდექსი შეტყობინების მომენტს ანიჭებს გადაწყვეტ მნიშვნელობას და აცხადებს, რომ უპირატესობა ეძლევა იმ პირს, რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა. ავსტრიის სამოქალაქო სამართლისათვის სულ ერთია, დადგენილი იყო თუ არა პირთა რიგითობა. ყველა შემთხვევაში უპირატესობა ეძლევა იმ მფლობელს, რომელიც სხვებზე ადრე შეატყობინებს მოვალეს ამ დათმობის შესახებ<sup>149</sup>.

რა უფლებით სარგებლობს მოვალე, რომელმაც არ იცოდა მოთხოვნის მფლობელ პირთა აღნიშნული უფლებრივი წყობა და დააკმაყოფილა იმისი მოთხოვნა, რომელსაც გვიან დაეთმო იგი. მოვალის ინტერესების დაცვიდან გამომდინარე, ასეთი შესრულება ნამდვილად ჩაითვლება და მოვალე გათავისუფლდება ვალდებულებისგან<sup>150</sup>. ამის შემდეგ შეიძლება მოთხოვნის პირველმა მფლობელმა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე, შესრულება გამოითხოვოს მისი არაუფლებამოსილი მფლობელისგან.

აღნიშნული პრობლემა საერთო სამართლის პრობლემაცაა. ინგლისის სამართალი უპირატესობას ანიჭებს კეთილსინდისიერ პირს, რომელიც პირველი აცნობებს მოვალეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ. აშშ სამართალი შედარებით განსხვავებულად წყვეტდა ამ საკითხს. მის მრავალ შტატში უპირატესობა ეძლეოდა იმას, რომელსაც პირველს დაეთმო მოთხოვნა, მოკლედ, ისე როგორც ეს გერმანულ და დღევანდელ ქართულ სამართალშია. თუმცა, აშშ სამართალში 1940 წლიდან პრიორიტეტის საკითხმა განსაკუთრებით მწვავე ხასიათი მიიღო და ცალკეულმა შტატმა კანონიც კი მიიღო იმ პირის უპირატესობის თაობაზე, რომელსაც პირველად დაეთმო მოთხოვნა, თუნდაც რომ მომდევნო პირს პირველს ეცნობებინა მოვალისათვის და მიეღო მისგან შესრულება<sup>151</sup>.

<sup>149</sup> К. Цвайгерт, Х. Кетц. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 166-167.

<sup>150</sup> იქვე.

<sup>151</sup> იქვე, გვ. 175-177.

## VIII. ვალის გადაკისრების ცნება

მოთხოვნის დათმობის ანალოგიურად ვალის გადაკისრება წარმოადგენს სანიუთო-სამართლებრივ გარიგებას, რითაც იცვლება ურთიერთობის პასიური მხარე, როგორცაა მოვალე. ეს ინსტიტუტიც მოთხოვნის დათმობის პარალელურად ყალიბდება. მას არ იცნობდა რომის სამართალი, რის გამოც იგი შემოვლით გზას, კერძოდ, ნოეაციას მიმართავდა. ნოეაცია კი იწვევდა ძველი ვალდებულების შეცვლას და ამით ხერხდებოდა ურთიერთობაში ახალი სუბიექტის ჩანაცვლება. რომის სამართალთან სიანგლოვეს ამჟღავნებს თანამედროვე ფრანგული და ინგლისური სამართალი. იქაც ვალის გადაკისრებით, იგივე დელეგაციით იცვლება მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შინაარსი<sup>152</sup>.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი გერმანული სამართლის მიღწევებს ემყარება და ამ შემთხვევაში მისი ყველა ნორმა გერმანული სამოქალაქო კოდექსიდანაა ნასესხები. ჩვენში ვალის გადაკისრება უცვლელად ტოვებს არსებულ ურთიერთობას. სწორედ ეს გარემოება გვაფიქრებინებს ამ ინსტიტუტის სანიუთო სამართალში მოთავსების კანონზომიერებას.

ვალის გადაკისრებით ვალის ამღები ხდება მოვალე, ძველი მოვალე კი თავისუფლდება ვალდებულებისგან. არ იცვლება საველო ურთიერთობის არც შინაარსი და არც მისი შესრულების ადგილი<sup>153</sup>.

*ვალის გადაკისრების პროცესში ნების გამოვლენა მოთხოვნის დათმობისაგან პრინციპულად განსხვავდება. თუ ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მოვალე პასიურ სუბიექტს წარმოადგენდა ნების გამოვლენისა, აქ უკვე მისი ნება შედარებით აქტიურია.* სამოქალაქო კოდექსი ვალის გადაკისრების ორ შესაძლებლობას ითვალისწინებს: პირველი, როცა ვალის გადაკისრებაზე თანხმდებიან მოთხოვნის მფლობელი და ახალი მოვალე (მ.203) და მეორეც, როცა ასეთი გადაკისრება ემყარება შესამე პირსა და მოვალეს შორის შეთანხმებას (მ.204). ამრიგად, სამოქალაქო კოდექსი ვალის გადაკისრების საკითხში ანგარიშგასაწევად მიიჩნევს, როგორც კრედიტორის, ისე მოვალის ნებას. ორივე

<sup>152</sup> С. К. Ма й, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 195; იხილეთ აგრეთვე: აკაკი ჩარგეიშვილი, მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადატანა (ფაქტორინგი). - ჟურნალი „სამართალი“, 1997, N11-12

<sup>153</sup> Münchener Kommentar, S. 1676.

შემთხვევაში ახალი მოვალის პიროვნებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს კრედიტორისათვის, რამეთუ ახალ მოვალეზე გადადის ვალდებულების რეალური შესრულების მთელი ტვირთი. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს ვალის ისეთ გადაკისრებას, როცა ამავე ტვირთის მატარებელი იმავედროულად რჩება ძველი მოვალეც. ვალის ასეთ გადაკისრებას კუმულატიური დელეგაცია ეწოდება, როდესაც ძველი და ახალი მოვალე სოლიდარულად აგებენ პასუხს კრედიტორის წინაშე<sup>154</sup>. კრედიტორის ინიციატივით ვალის გადაკისრება არ მოითხოვს იმავედროულად ძველ მოვალესთან შეთანხმებას, თუმცა, ძველ მოვალეს შეუძლია არ დაეთანხმოს ვალის გადაკისრებას და თვითონ შეასრულოს თავისი მოვალეობა. აქედან უკვე ცხადი ხდება, რომ ძველი მოვალის პრეტენზიამ შეიძლება ბათილად აქციოს კრედიტორისა და ახალ მოვალეს შორის შეთანხმება. როდემდე შეიძლება ველოდოთ ძველი მოვალის უთანხმოებას. ჩვენის აზრით, ვალის გადაკისრების დროიდან, თუკი ძველი მოვალე გონიერულ ვადაში საწინააღმდეგოს არ განაცხადებს, მისი მხრიდან დუბილი თანხმობის ნიშნად უნდა მივიჩნიოთ.

კრედიტორისა და ახალ მოვალეს შორის დადებული გარიგება ფორმით თავისუფალია. შეიძლება კონკლუდენტური მოქმედებითაც შესრულდეს. აქედან გამონაკლისი მაშინაა, როდესაც გადასაკისრებული ვალის შინაარსიდან გამომდინარე საჭიროა გარკვეული ფორმის დაცვა. მაგალითად, როგორიცაა მიწის ნაკვეთის შეძენისას საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებული ვალდებულება<sup>155</sup>. მეორე შემთხვევაში ვალის გადაკისრებით დაინტერესებულია მოვალე. მართალია, ვალის გადაკისრება ხდებოდა ძველ მოვალესა და ახალ მოვალეს შორის შეთანხმებით, მაგრამ მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია კრედიტორის თანხმობაზე<sup>156</sup>. თანხმობა შეიძლება იყოს წინასწარი (ნებართვა) და შემდგომდროინდელი (მოწონება). ამ თანხმობის გარეშე მოვალეთა შორის დადებული გარიგება ბათილია. თანხმობის მიცემა ხდება იმ დროიდან, როცა გარიგების ერთ-ერთი მონაწილე მაინც შეატყობინებს ამის შესახებ კრედიტორს. თანხმობის მიღებამდე შეთანხმება არ

<sup>154</sup> В. И. Синайский, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 51.

<sup>155</sup> Münchener Kommentar, S. 1676.

<sup>156</sup> Scheilhammer, Zivilrecht nach Anspruchsgrundlagen, BGB Allgemeiner teil, Heidelberg, 1994, S. 661.

ვრცელდება მხარეებზე, როგორც ვალის გადაკისრების შეთანხმება. ამიტომაცაა, რომ მათ შეუძლიათ შეცვალონ ან გააუქმონ ეს თანხმობა.

თუკი კრედიტორი უარს იტყვის თანხმობაზე, გარიგება ბათილად ჩაითვლება. შეიძლება რომ თანხმობის მიღებაზე მესამე პირმა და მოვალემ ვადაც კი დაუნიშნონ კრედიტორს. თუ ამ ვადაში კრედიტორი უარს იტყვის, გარიგება არ შედგება. ღუმილი, ჩემი აზრით, თანხმობის გამომხატულებად უნდა მივიჩნიოთ.

ძველი კრედიტორის თანხმობის საჭიროების საკითხის გამორკვევისას, მხედველობაში უნდა მივიღოთ კოდექსის 371-ე მუხლის მოთხოვნა. აქაც, ისევე, როგორც მოთხოვნის დათმობისას ვალდებულების სახეზე და ხასიათზეა დამოკიდებული თანხმობა. კერძოდ მასში ნათქვამია: „1. თუ კანონიდან, ხელშეკრულებიდან ან ვალდებულების ბუნებიდან არ გამომდინარეობს, რომ მოვალემ პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულება, მაშინ ეს ვალდებულება შეიძლება შეასრულოს მესამე პირმაც.

2. კრედიტორს შეუძლია არ მიიღოს მესამე პირისგან შემოთავაზებული შესრულება, თუ მოვალე ამის წინააღმდეგია“.

## *IX. ახალი მოვალის უფლებრივი მდგომარეობა*

ახალი მოვალე იყავებს ძველი მოვალის ადგილს და ხდება მისი უფლებამონაცვლე, იმ მოცულობით იღებს ვალდებულებას, როგორც ეს იყო ძველი მოვალის ხელში. ამიტომაცაა, რომ მას შეუძლია მოთხოვნის მფლობელის წინააღმდეგ წამოაყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომელიც გამომდინარეობს მოთხოვნის მფლობელსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის ურთიერთობიდან (მ.205, წ.1). მას არა აქვს უფლება, გაქვითოს ის მოთხოვნები, რომლებიც თავდაპირველ მოვალეს ეკუთვნოდა (მ.205, წ.2). ამდენად, პირადი ხასიათის შესაგებელი, რომელიც პერსონალურად მოცემულ მოვალეს ეკუთვნის, არ გადადის ახალ მფლობელზე. ეს შეიძლება ეხებოდეს სასამართლოს მიერ ვალდებულების გათვალისწინებას, რაც ავტომატურად არ გადადის ახალ მფლობელზე. თუკი ახალი მოვალისა თუ კრედიტორის შეღავათები სპეციალური შეთანხმებითაა დადგენილი და არ აღარებს პერსონალურ ხასიათს, მაშინ მათი უფლებამონაცვლეობა ახალი მოვალის ხელში დასაშვებია<sup>157</sup>.

<sup>157</sup> И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 231.

ვალის უფლებამონაცვლეობის შედეგები მესამე პირის მიმართ განსხვავებულად წყდება. კანონი ცალსახად იტყობინება, რომ ვალის გადაკისრებისთანავე შეწყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირაუნობა. თუმცა, კანონის ეს ნორმატიული გადაწყვეტილება ასევე არ უკრძალავს მესამე პირს, თუ მათ სურვილი ექნებათ, კელაეაც გააგრძელონ აღნიშნულ ურთიერთობაში ყოფნა (მ.206). უზრუნველყოფის საშუალებების მიმართ კანონის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია იმით, რომ ისინი ატარებენ აქტესორულ ხასიათს და სწორედ, რომ კონკრეტული მოვალის გადახდისუნარიანობას უზრუნველყოფენ. მესამე პირებმა ვალდებულება სწორედ, რომ მოცემული კონკრეტული მოვალის მიმართ იკისრეს, ამიტომაც, რომ ახალი მოვალის წინაშე ისინი ავტომატურად სულაც არ ხდებიან ვალდებულნი. ეს აზრი კიდევ უფრო ცხადი შეიქმნება თუკი გავითვალისწინებთ იმას, რომ როგორც თავდებობა, ისე გირაუნობა ემყარება მესამე პირსა და მოვალეს შორის განსაკუთრებულ, ახლო, პირადი ხასიათის ურთიერთობებს.

აქვე უნდა ითქვას, რომ 206-ე მუხლის ძველი ნორმა გარკვეული გაუგებრობებს იწვევდა, რის თაობაზეც არაერთხელ ითქვა როგორც მოსამართლეთა პრეტენდენტებისათვის გამართულ ლექციებზე, ისე ცალკეულ გამოცემებშიაც. კანონის ამ ხარვეზს „ასწორებდა“ მისი სწორი ინტერპრეტაცია სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებსა თუ სახელმძღვანელოებში. კანონმდებელმა გამოასწორა აღნიშნული მუხლის ხარვეზი. კერძოდ უახლესი ცვლილებების შემდეგ 206-ე მუხლის ნორმა ასე გამოიყურება: „ვალის გადაკისრებისთანავე წყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირაუნობა, თუკი თავდები ან დამგირაუებელი არ განაცხადებს თანხმობას ამ ურთიერთობის გაგრძელებაზე“.

## ***X. ხელშეკრულების გადაკისრება, მოვალის მიერთება და ქონების მიღება***

*ქართული სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს მხოლოდ მოთხოვნის დათმობასა და ვალის გადაკისრებას და არა ხელშეკრულების გადაკისრებას, რასაც იცნობს ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობა*

(მაგალითად იტალიისა). თუმცა, როგორც გერმანული დოქტრინა იუწყება, სახელშეკრულებო თავისუფლებაში ხელშეკრულების დათმობაც ივარაუდებო. თუ მოთხოვნის დათმობით იცვლება კრედიტორი, ხოლო ვალის გადაკისრებით მოვალე, ხელშეკრულების გადაკისრებით იცვლება ხელშეკრულების პარტნიორი (მხარე). იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 1406-ე მუხლის მიხედვით: ყოველ მხარეს შეუძლია თავისი თავი მესამე პირით შეცვალოს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში, რომლებიც წარმოიშვება ორმხრივი ხელშეკრულებებიდან, თუ ჯერ არ მოხდა ორმხრივი შესრულება და იმ პირობით, რომ მეორე მხარე ამაზე თანახმაა<sup>158</sup>. ხელშეკრულების გადაკისრებისას გამოყენებადი უნდა იყოს სამოქალაქო კოდექსის 199-ე და 203-ე მუხლთა წესები, ვინაიდან მათში გაცილებით მეტი შინაარსია ჩადებული, ვიდრე მარტო მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრებაა. ხელშეკრულების დათმობისას მიმღები სრულად იკავებს მიმცემის ადგილს. მარტო კრედიტორი და მოვალე კი არ იცვლება, არამედ გადაკისრება ხდება მხარის არჩევანისა, ხელშეკრულების შესრულებაზე უარის თქმისა და ვალდებულებებისა. შეიძლება ითქვას, რომ სახეზეა ყოვლისმომცველი უფლებამონაცვლეობა ხელშეკრულებაში. აქ ადგილი აქვს ან სამმხრივ შეთანხმებას ორივე მხარესა და მიმღებს შორის, ანდა ორმხრივ შეთანხმებას დამთმობსა და მიმღებს შორის, როცა საჭიროა პარტნიორის თანხმობა (მოწონება)<sup>159</sup>. ხელშეკრულების გადაკისრების ფორმა ისეთივეა როგორიცაა თვით გადაკისრებული ხელშეკრულება.

*შესაძლებელია ხელშეკრულებაზე მიერთებაც.* ამას ადგილი აქვს მაშინ, როცა მესამე პირი უერთდება სახელშეკრულებო უფლებამოვალეობებს<sup>160</sup>.

სამოქალაქო სამართალი იცნობს ხელშეკრულებაზე მოვალის როგორც კანონისმიერ მიერთებას, ისე სახელშეკრულებო მიერთებას სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე. ასე მაგალითად, თუკი დამქირავებელი ნივთს სარგებლობაში გადასცემს მესამე პირს, ქირაენობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას, გამქირავებელს

<sup>158</sup> ზურაბ ჭეჭელაშვილი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 73.

<sup>159</sup> Schellhammer, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 665.

<sup>160</sup> იქვე.

შეუძლია მოითხოვოს ნიეთი მესამე პირისგან. სწორედ ეს მესამე პირი ახალი მოვალეა ქირავენობის ურთიერთობაში. მესამე პირი და ძველი მოვალე საერთო მოვალეებს წარმოადგენენ<sup>161</sup>. მოვალის მიერთება ხდება უკვე არსებულ ვალდებულებით ურთიერთობაში ან კრედიტორთან ხელშეკრულების საფუძველზე ან მოვალესთან ხელშეკრულებით კრედიტორის სასარგებლოდ. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში ახალმა მოვალემ გარკვევით უნდა გამოხატოს თავისი ნება იმასთან დაკავშირებით, რომ მას სურს კრედიტორის მოვალე გახდეს. მოვალის მიერთება განსხვავდება თავდებობისგან. თუ მოვალის მიერთებას დამოუკიდებელი საფუძველი გააჩნია, თავდებობა სხვაზე დამოკიდებული (აქცესორული) ვალდებულებაა<sup>162</sup>.

გერმანული სამართალი იცნობს ხელშეკრულების საფუძველზე სხვისი ქონების საკუთარ სახელზე გადმორიცხვას. BGB-ს 419-ე მუხლის მიხედვით ასეთ შემთხვევაში ქონების მიმღები მის გამცემთან ერთად აგებს პასუხს კრედიტორის წინაშე. პასუხისმგებლობის ოდენობა განისაზღვრება მიღებული ქონების სიდიდით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნებით. ქონებაში ივარაუდება ყველა ფულადი ღირებულების სიკეთეები, ნიეთები, უფლებები და ა.შ.<sup>163</sup>. ეს არ ეხება იმ შემთხვევას, როცა პირი ვალდებულებას კისრულობს სხვას გადასცეს მთელი თავისი ამჟამინდელი ქონება ან მისი ნაწილი. როცა საქმე ეხება ცალკეულ ნიეთებს, მაშინ მათი გადაცემა დასაშვებია.

---

<sup>161</sup> იქვე, გვ. 664.

<sup>162</sup> იქვე.

<sup>163</sup> იქვე, გვ. 666.

## თავი მეროთხე

### ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში

#### §1. ბინის საკუთრების ცნება და მისი მოწესრიგების საფუძველი

მრავალბინიან სახლებში საკუთრების საკითხი მთელი რიგი თავისებურებებით გამოირჩევა. სწორედ ამან განაპირობა მისი ცალკე მოწესრიგება სამოქალაქო კოდექსში. მრავალბინიან სახლებში განასხვავებენ ინდივიდუალურ საკუთრებასა და საერთო საკუთრებას. ინდივიდუალური საკუთრების თვისება იმაშია, რომ იგი იზოლირებული უნდა იყოს საერთო საკუთრებისაგან. ასეთებს კი მიეკუთვნება ბინა და შენობის ის ნაწილი, რომელიც არ გამოიყენება ბინად, მაგრამ თავისი დანიშნულებითა და განლაგებით ბინის შესაკუთრის მფლობელობაშია. როგორცაა არასაცხოვრებელი ფართი, მაგალითად, სარდაფი. ინდივიდუალურ საკუთრებად ჩაითვლება მანქანის დასაყენებელი ადგილები, თუკი საზღვრები გამოკვეთილია ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამოყენების შედეგად (მ.208).

ინდივიდუალურ საკუთრებას მიეკუთვნება ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის ის შემადგენელი ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს, ანდა დაემატოს ფართს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეიღახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის შესაკუთრის უფლება, ანდა არ შეიცვალოს შენობის გარეგნული სახე (მ.211, ნ.1).

სახლის ცალკეული ბინები წარმოადგენენ ამ სახლის არსებით შემადგენელ ნაწილებს და ამდენად ამ აზრით, საეჭვოც კია მათი დამოუკიდებელ საკუთრების ობიექტებად გამოყოფა. თვით შენობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. ამიტომაც, შენობის ბინებიც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი იქნება და ამ აზრით, მიწის საკუთრებაზე იქნება მიბმული (einbezogen). სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი წესების მიხედვით კი ის ვერ იქნება დამოუკიდებელი საკუთრების ობიექტი.

სხვა მხრივ კი, ეკონომიკური და სოციალურ-პოლიტიკური ინტერესებიდან გამომდინარე, ცალკეული ბინები, ბიუროები, რომლებიც



შენობაშია, განსაზღვრულ პირობა დამოუკიდებელ საკუთრებას წარმოადგენს. 150-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის თანახმად, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები, როგორც წესი, არ შეიძლება იყოს ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტი ამ ნივთისგან დამოუკიდებლად. ბინის საკუთრების შემთხვევაში ამ წესისგან განსხვავებული ვითარება გვაქვს. გერმანულ ლიტერატურაში საგანგებოდ მიუთითებენ იმაზე, რომ ბინაზე და არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრების წარმოშობა ხდება სამოქალაქო კოდექსის 93-ე პარაგრაფისაგან გადახვევით. ეს მუხლი კი ამბობს, რომ არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ შეიძლება იყოს დამოუკიდებელი უფლების საგანი<sup>164</sup>.

ბინაზე ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობის ან შეწყვეტისათვის აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული გარიგება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ეს გარიგება წარმოადგენს ორმხრივ გარიგებას, როცა ინდივიდუალური საკუთრება იზოლირებული, გამოცალკევებული სახითაა. გერმანული სამართლის თანახმად, ცალმხრივი გარიგების საფუძველზეც შესაძლებელია საკუთრების წარმოშობა, როცა მიწის მესაკუთრის განცხადებით მიწაზე საკუთრების დაყოფა ხდება საერთო საკუთრების წილებად ისე, რომ ყოველ წილზე მოდის განსაზღვრული ბინა ან არასაცხოვრებელი ფართი სახლში, რომელიც აშენებულია ან შენდება ამ ნაკვეთზე. შემდეგ აუცილებელ პირობას წარმოადგენს აღნიშნული გარიგების რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი სპეციალურად არ შეიცავს ინდივიდუალური საკუთრებისა და საერთო საკუთრებაში წილის რეგისტრაციის შესახებ ნორმებს. მასში საუბარია ზოგადად მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე. მხოლოდ მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტშია საუბარი თანამესაკუთრის წილის რეგისტრაციაზე. ვინაიდან მრავალბინიან სახლებში ბინის საკუთრება თავისებურებებით ხასიათდება, უფიქრობთ, რომ საჭიროა აღნიშნული კანონით ამ საკითხის ცალკე მოწესრიგება. გერმანულ სამართალში კიდევ ორ პირობას გამოყოფენ ბინაზე საკუთრების წარმოშობისათვის. ერთ-ერთი მათგანი ისაა, რომ ინდივიდუალური საკუთრების საგანი იზოლირებული

<sup>164</sup> Klaus Muller, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 724.

ობიექტი უნდა იყოს; შემდეგ პირობას შეადგენს ის, რომ საჭიროა მიწაზე და ნაგებობის ნაწილებზე საერთო საკუთრება და მასზე დაფუძნებული ბინის შესაკუთრეთა ამხანაგობის არსებობა<sup>165</sup>.

საერთო საკუთრებას მიეკუთვნება ის ობიექტები, რომლებიც საერთო სარგებლობაშია. მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენენ ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის შესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებას მიეკუთვნება საერთო სამზარეულო, საერთო საპირფარეშო, კიბეები, ეზო, შენობის მზიდი კედლები, საძირკველი, სახურავი და ა.შ. საერთო საკუთრების ცალკეული ობიექტები შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების სივრცეში იყოს განთავსებული. თუკი დაზიანდება კედელი, მისი შეკეთება ევალება ბინის ყველა შესაკუთრეს, იმის მიუხედავად, სად მდებარეობს ეს კედელი. კოდექსის 211-ე მუხლის მე-2 ნაწილი პირდაპირ ამბობს, რომ შენობის ნაწილები, რომლებიც აუცილებელია ამ შენობის სიმტკიცისა და უსაფრთხოებისათვის, ისევე, როგორც ბინის შესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობანი, არ შეიძლება იყოს ინდივიდუალური საკუთრების საგანი მაშინაც კი, როცა ისინი ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცეულ ფართობზეა განლაგებული.

საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის მიხედვით. ხოლო თვით ბინის შესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან (მ.212, ნ.1).

*ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება ფუნქციონალური დანიშნულებით ისე ახლოს არიან ერთმანეთთან, რომ დაუშვებელია ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისება, დაგირავება ან სხვაგვარად დატვირთვა საერთო საკუთრების შესაბამისი წილის გაუთვალისწინებლად (მ.213, ნ.1).*

სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი მითითებიდან გამომდინარე, ბინის შესაკუთრე შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი. გერმანულ დოგმატიკაში შესაკუთრედ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს

---

<sup>165</sup> იქვე, გვ. 737-738.

მიიჩნევენ, იურიდიული პირი არ შეიძლება ბინაში მაცხოვრებელს წარმოადგენდეს<sup>166</sup>.

ბინის მესაკუთრეთა შორის ურთიერთობანი წესრიგდება სამოქალაქო კოდექსით. ამასთან, მათ შეუძლიათ, ურთიერთშეთანხმებით, კოდექსით დადგენილისაგან განსხვავებულად მოაწესრიგონ საბინაო ურთიერთობანი. მესამე პირთათვის ამ შეთანხმებას ძალა რომ ჰქონდეს, საჭიროა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შეთანხმებით შეიძლება შეიცვალოს გადაწყვეტილების მიღების წესი. ბინის მესაკუთრეთა კანონისაგან განსხვავებული შეთანხმებანი სანიუთო-სამართლებრივ გარიგებას წარმოადგენენ.

ბინის მესაკუთრეთა გადაწყვეტილებები, რომელიც მიღებულია კანონის ან მათი შეთანხმების საფუძველზე, ხმათა უმრავლესობით, სავალდებულოა შესასრულებლად იმ მესაკუთრეთათვისაც, რომელთაც არ მიუღიათ მონაწილეობა კენჭისყრაში ან გადაწყვეტილების წინააღმდეგ მისცეს ხმა (მ.215).

კანონი არსად არ მოხაზავს მესაკუთრეთა შეთანხმების ფარგლებს. ნებისმიერ შემთხვევაში ეს შეთანხმებანი სამართლიანი უნდა იყოს და მომეტებული რისკისაგან თავისუფალი. სხვა სიტყვებით, არ უნდა ირღვეოდეს საჯარო წესრიგი.

ბინის მართვა ხორციელდება ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ. ამხანაგობა არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს, ამხანაგობას ჰყავს თავისი მართვის ორგანოები, რისი მეშვეობითაც იგი წყვეტს ბინის მესაკუთრეთა შორის წამოჭრილ საკითხებს და გამოდის სამოქალაქო ურთიერთობებში. ამხანაგობა განსხვავდება საბჭოთა საბინაო-საამშენებლო კოოპერატივებისაგან, რომლებიც იურიდიული პირის უფლებით სარგებლობდნენ. 1997 წ. 25 ნოემბრიდან ყველა საბინაო-საამშენებლო კოოპერატივი ჩაითვალა გაუქმებულად და მათ უფლებამონაცვლედ გამოცხადდა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობანი. ამხანაგობის თავისებურება ისაა, რომ მესაკუთრე ვერ მოითხოვს მის დაშლას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შენობა მთლიანად ან ნაწილობრივ ინგრევა (მ.217).

როცა შენობა ინგრევა და ზიანი არ არის დაზღვევით ან სხვა საშუალებით უზრუნველყოფილი, მესაკუთრეებს არ შეიძლება

<sup>166</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 475.

დააკისროთ მისი აღდგენა-რეკონსტრუქციის ვალდებულება. ამ შემთხვევაში ამხანაგობა უქმდება (მ.219, 6.2).

ამხანაგობის მიზანია, მოაწესრიგოს მრავალბინიანი სახლის გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხები. უმთავრესია სახლის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნება. ამდენად, არსებითია მასთან დაკავშირებული მოვალეობანი, რომ შეიძლება მან გაეღწეოს კი მოახდინოს პირადი საკუთრების უფლებაზე (მ.222). ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის მიმართ გამოიყენება ამხანაგობის ხელშეკრულების ნორმები. მათ შორის კოლიზიის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება პირველს, როგორც სპეციალურ ნორმებს.

## §2. ბინის მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობანი

სამეზობლო სამართლისა და სერვიტუტების მოქმედების სფერო ბინის საკუთრებაშიც ვლინდება. მობინადრე შებოჭილია მეორე მობინადრის ინტერესებით, თუმცა მთავარი, რაც საკუთრებას ახასიათებს, მესაკუთრეს გააჩნია. კერძოდ, მას შეუძლია, საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები და გამორიცხოს სხვა პირთა დაუშვებელი ზემოქმედებანი (მ.218, 6.1). მოკლედ, ბინის მესაკუთრე თავისუფლად სარგებლობს და განკარგავს თავის საკუთრებას. კოდექსი ითვალისწინებს ბინის გასხვისების ვალდებულებასაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ბინის მესაკუთრე უხეშად არღვევს თავის ვალდებულებას სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე, რომელიც კოდექსის 219-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როცა საერთო საკუთრების ობიექტების, ეთქვამთ, მზიდი კედლების სარემონტოდ საჭიროა მესაკუთრის ბინაში შესვლა, ის კი ამის უფლებას არ იძლევა. ასეთ შემთხვევაში, თუკი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ მესაკუთრე კვლავ უხეშად არღვევს თავის მოვალეობას, საერთო კრება უფლებამოსილია, ხმის უფლების მქონე წევრთა ორი მესამედის უმრავლესობით, დააკისროს მას ბინის გასხვისება (მ.222). გერმანიის სამოქალაქო კანონმდებლობა ამხანაგობას ამ უფლებას აძლევს იმ შემთხვევაშიც, როცა ბინის მესაკუთრე არ იხდის სახლის მოვლა-

პატრონობისათვის მასზე შეხვედრილ თანხმებს, როცა მას შეეძლო ბანკისაგან სესხი აეღო და უზრუნველყოფის საშუალებად მისთვის ბინის იპოთეკა შეეთავაზებინა, მაგრამ ეს არ გააკეთა. ვფიქრობთ, მესაკუთრის მიმართ ბინის გასხვისების ვალდებულება მის მიერ სხვა მესაკუთრეების წინაშე ნაყისრ ვალდებულებათა პირდაპირი შედეგია. სამოქალაქო კოდექსის პროექტი, კიდევ უფრო „გაბედულ“ ნორმებს შეიცავდა, რაც კანონმდებელმა არ გაითვალისწინა და ისტორიის კუთვნილებად დატოვა. საქმე ეხება ნორმას, რომლის თანახმადაც, თუკი ბინის გარკვეულ პიროვნებაზე მიყიდვით შეიღახებოდა ბინის სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები, ამხანაგობას უფლება ეძლეოდა, უარი ეთქვა მესაკუთრისათვის ასეთ გასხვისებაზე. ერთი შეხედვით, ამანვე მეტი რით უნდა შეიღახოს საკუთრების თავისუფლება, მაგრამ, თუ ცხოვრებისეულ მაგალითებს მოვიშველიებთ, დავინახავთ, რომ მთლად ასე არაა საქმე. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა თქვენი მეზობელი ბინას ყიდის თქვენს მოსისხლე მტერზე, რამდენად გარანტირებული იქნება ამ შემთხვევაში სამეზობლო მშვიდობა? ცხადია, შეიქმნებოდა მისი დარღვევის საშიშროება. ამიტომაცაა, რომ მსგავსი ზოგადი ნორმა გერმანიის ბინის კანონში გაკვირვებას არ იწვევდა. როგორც ჩანს, ჩვენმა კანონმდებელმა მასზე უარი თქვა თვითნებობის თავიდან აცილების მოტივითაც.

რადგანაც ვახსენეთ 219-ე მუხლი, ეამჯობინებთ, ამჯერად გავეცნოთ მის შინაარსს. ბინის მესაკუთრეს ევალება, იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება, რომ ამით არ შეიღახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ მათ ზიანი. ასეთივე ვალდებულება ეკისრება ყველას, ვისაც დროებით სარგებლობაში გადასცემს მესაკუთრე თავის საკუთრებას. მოკლედ, ვალდებული ხდება ის, ვინც აღნიშნული ობიექტების მფლობელობაში შევა. მესაკუთრე ვალდებულია, ითმინოს ისეთი ზემოქმედებანი, რაც სამეზობლო სამართლით მიღებულია. მესაკუთრე ასევე ვალდებულია, ნება დართოს უფლებაპოსილ პირებს, შევიდნენ მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებში და გამოიყენონ ისინი, როცა ეს აუცილებელია საერთო საკუთრების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად. სამაგიეროდ, ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს ბინის მესაკუთრეს. იგივე წესი მოქმედებს მაშინაც, როცა თმენა გამოწვეულია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების

მოწყობით. ეთქვათ, მეზობელი ატარებს რემონტს და ცვლის წყლის მილებს. მას შეუძლია საამისო სამუშაოების ჩასატარებლად გამოიყენოს მეზობლის ბინა, ოღონდ ზიანი უნდა აუნაზღაუროს.

ბინის მესაკუთრე უფლებამოსილია, ისარგებლოს საერთო საკუთრებით თავისი წილის შესაბამისად. თუმცა უნდა ითქვას, რომ ამ წილის ინდივიდუალიზაცია ხშირად შეუძლებელია. როცა ბინის მესაკუთრე სარგებლობს სახლის კიბეებით, ლიფტით, საერთო ეზოთი, როგორ გინდა მოხაზო ამ სარგებლობის ფარგლები. სრულიად შესაძლებელია, რომ ერთ ბინაში მცხოვრებ მრავალსულიან ოჯახზე გაცილებით მეტი სარგებლობა მოდიოდეს, ვიდრე რამდენიმე ბინის მესაკუთრეზე ერთად აღებული. როგორც ითქვა, საერთო საკუთრებაში ბინის მესაკუთრის წილის განსაზღვრა ხდება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან (მ.212, ნ.1). ასეთ შეფარდებას შედეგად მოჰყვება ის, რომ ვისი ინდივიდუალური საკუთრებაც მეტია, საერთო საკუთრებაში მისი წილიც მეტი აღმოჩნდება. ჩემი აზრით, ზემოთ მოტანილ გარემოებათა გამო ამ გაანგარიშებას აზრი აქვს უფრო ბინის მესაკუთრის ვალდებულებათა განსაზღვრაში. ამიტომაც ამბობს კოდექსი, რომ ყოველი ბინის მესაკუთრე ვალდებულია, სხვა ბინის მესაკუთრის წინაშე თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს საერთო საკუთრების ხარჯები, კერძოდ, სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვის, მიმდინარე რემონტის, მართვისა და საერთო საკუთრების ერთობლივი სარგებლობის ხარჯები (მ.220 ნ.2). ეს ხარჯები ბინის მესაკუთრეს ეკისრება იმის მიუხედავად, თუ სად მდებარეობს მისი ბინა. ამიტომაცაა არასწორი, როცა ზოგჯერ ბინის მესაკუთრეებს ჰგონიათ, რომ სახლის სახურავის შეკეთების ხარჯები უნდა გასწიონ ამ სახლის ბოლო სართულზე მცხოვრებმა მესაკუთრეებმა.

*კანონი არ ითვალისწინებს ბინის მესაკუთრეებისათვის საერთო საკუთრებით სარგებლობაში რაიმე პროვიდეგია-შეღავათებს.* სახლის პირველ სართულზე მცხოვრები მესაკუთრეების არც ის პრეტენზიაა სწორი, თითქოს მიმდებარე საერთო მიწის ნაკვეთით გარკვეულ მანძილზე მათ აქვთ უპირატესი სარგებლობის უფლება.

ბინის მესაკუთრეს აღნიშნული ხარჯები ყველა შემთხვევაში დაეკისრება, სულ ერთია, მან მხარი დაუჭირა მას თუ არა. მაგრამ, როცა საქმე ეხება სხვა ხარჯებს, რაც არაა დაკავშირებული სახლის

სათანადო მდგომარეობაში შენახვისა და მიმდინარე რემონტისათვის, მაშინ მას არ დაეკისრება მისი ანაზღაურება, თუ იგი წინააღმდეგი იყო აღნიშნულ ღონისძიებათა გატარებისა, სამაგიეროდ, ვერც მისი სიკეთით ისარგებლებს (მ.220, ნ.3).

### §3. ბინის საკუთრების მართვა

ბინის საკუთრების მართვას მრავალი სუბიექტი ახორციელებს: ბინის მესაკუთრეები, საერთო კრება, ამხანაგობის თავმჯდომარე ერთპიროვნულად და საკონსულტაციო საბჭო.

სამოქალაქო კოდექსის 224-ე მუხლი ღებტალურად ჩამოთვლის ბინის მესაკუთრეთა უფლებამოსილებებს საერთო საკუთრების მართვასთან დაკავშირებით. მართვის ფუნქციების ნაწილს ბინის მესაკუთრეები დამოუკიდებლად ახორციელებენ. უმეტესად კი ამხანაგობის, გამგეობის თავმჯდომარისა და საერთო კრების მეშვეობით. მაგალითად, ბინის მესაკუთრეს შეუძლია, სხვა ბინის მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც საერთო საკუთრებას უშუალოდ ემუქრება. სამაგიეროდ, მას უფლება აქვს, მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. დანარჩენ მესაკუთრეებს არა აქვთ უფლება, უარი თქვან ამ ზიანის ანაზღაურებაზე, რადგანაც კანონი ასეთ გადაუდებელ შემთხვევაში არ ითვალისწინებს მათ თანხმობას. თუ წყლის ბილი დაზიანდება და მას ბინის მესაკუთრე სასწრაფოდ შეაკეთებს, ან მიიღებს აუცილებელ ზომებს ხანძრის ჩასაქრობად, ანდა განახორციელებს სხვა აუცილებელ მოქმედებას, ეს არ იქნება სხვისი საქმეების წარმოება.

არის საკითხები, რომელთაც ბინის მესაკუთრენი წყვეტენ ერთობლივად. ასეთს მიეკუთვნება: სამეურნეო და საფინანსო გეგმის შუღგენა, შენობის მთლიანად ან ნაწილობრივ აღდგენა, შინაგანაწესის მიღება, ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა და გათავისუფლება, შენობის შენახვის ხარჯების ოდენობის განსაზღვრა (მ.225).

ბინის მესაკუთრეთა მართვის უმაღლესი ორგანოა ბინის მესაკუთრეთა კრება. სწორედ კრებაზე იღებენ გადაწყვეტილებებს ბინის მესაკუთრენი. კრება მოიწვევა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ

წელიწადში ერთხელ მაინც. ბინის მესაკუთრეთა კრება მოიწვევა თავმჯდომარის მიერ მაშინაც, როცა მას მოითხოვს მესაკუთრეთა ერთ მეოთხედზე მეტი. კრება შეიძლება მოიწვიოს ბინის ერთ-ერთმა მესაკუთრემაც, თუკი თავმჯდომარე არ არის ადგილზე, ან უსაფუძვლოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას (მ.227). ეს ნორმა შესანიშნავი საშუალებაა საქმის გაჭიანურებისაგან თავის დასაზღვევად.

გადაწყვეტილების მიღებისას ყოველ მესაკუთრეს თითო ხმა აქვს. თუ რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს ბინას, მაშინ მათ შეუძლიათ, ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ (მ.228, ნ.1). ამდენად, თუ ბინას ორი ან სამი მესაკუთრე ჰყავს, მაინც ერთი ხმით სარგებლობენ ისინი. თუ ერთი პირი რამდენიმე ბინის მესაკუთრეა, ხმებიც მისი შესატყვისი იქნება. მოკლედ, თუ ერთ ბინაზე საერთო საკუთრება ვერ წარმოშობს რამდენიმე ხმის უფლებას, სამაგიეროდ, ერთი პირის ხელში რამდენიმე ბინა ზრდის მესაკუთრის ხმათა რაოდენობას.

კრება გადაწყვეტილებაუნარია, თუკი მას ესწრება ბინის მესაკუთრეთა ნახევარზე მეტი. თუ პირველ კრებაზე არ დაესწრება მესაკუთრეთა ეს რაოდენობა, მაშინ მეორე კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი იქნება მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად. ხოლო თვით გადაწყვეტილების მიღებას სჭირდება ხმათა უბრალო უმრავლესობა, თუ კოდექსი ან ამხანაგობის დებულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (მ.228).

ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია, განახორციელოს საერთო კრების გადაწყვეტილებანი და უშუალო ორგანიზაცია გაუკეთოს ბინის მართვასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. თავმჯდომარე ბინის მესაკუთრეთა კანონიერი წარმომადგენელია (მ.229).

საკონსულტაციო საბჭოს შექმნა სავალდებულო არაა. საკონსულტაციო საბჭო ეხმარება თავმჯდომარეს დაკისრებული ამოცანების განხორციელებაში.



# თავი მესამე

## სხვისი საკუთრების შეზღუდული სარგებლობა

### §1. აღნაგობა

#### *I. აღნაგობის უფლების ცნება*

ვიდრე ამ უფლების ეტიმოლოგიასა და მოკლე ისტორიულ მიმოხილვას მოვახდენდუ, მანამდე განესაზღვროთ მისი შინაარსი. *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის განმარტებით, აღნაგობის უფლება გულისხმობს პირის შესაძლებლობას, ისარგებლოს სხვისი ნაკვეთით ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მეყვიდროებით გადაცემის, თხოვების, გაჭირავენის უფლება.*

აღნაგობის აქ მოტანილი ცნება კარგად გამოხატავს ამ უფლების შინაარსს. სანიუთო უფლების ხასიათს ამ შემთხვევაში განსაზღვრავს არა ნიუთის უბრალოდ სარგებლობაში გადაცემა, არამედ ამ სარგებლობის ფარგლები (ხასიათი), რაზედაც შესანიშნავადაა მოთხრობილი 233-ე მუხლში. სარგებლობაში გადაცემა იჯარის შემთხვევაშიც ხდება, მაგრამ ამით იჯარა სანიუთო უფლებად ვერ იქცევა, სწორედ რომ სარგებლობის შინაარსიდან გამომდინარე. ამდენად, *უფლების ხასიათს განსაზღვრავს არა თავისთავად ქონების სარგებლობაში გადაცემა, რაც ურთიერთობის მარტოდენ ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველია, არამედ ამ სარგებლობის შინაარსი (ფარგლები).* სწორედ ესაა ნიუთის უფლებრივი დატვირთვა, რასაც ხშირად მიმართავს გერმანული სამოქალაქო კოდექსი. ტვირთი კი, შეიძლება იყოს როგორც სანიუთო, ისე ვალდებულებითი. მათ შორის განსხვავება ამ ტვირთის სიმძიმეშია (ფარგლებშია). სანიუთო ტვირთი უფრო მძიმეა, ვიდრე სახელშეკრულებო. ის რაც სხვისთვის ტვირთია, მეორე მხარისათვის უფლებას წარმოადგენს. აქედან გამომდინარე, როგორც აღნაგობის, ისე უზუფრუქტის ცნებები უნაკლოდაა ჩამოყალიბებული და არაფრით არ განსხვავდება თავისი შინაარსით გერმანული სამართლის ანალოგიური ნორმებისაგან.

ამ ინსტიტუტის დღევანდელი ეტიმოლოგია შედარებით გვიანდელია. ქართულ ლექსიკონებში გვხვდება „აღნაგი“<sup>167</sup>, რომელიც ნაშენისა და აგებულების აზრით გამოიყენება. ტერმინი აღნაგობაც სწორედ რომ აქედან წარმოებულად უნდა მივიჩნიოთ. ჩანს, რომ იგი ნაგებობის აშენება-აღმართვის მნიშვნელობითაც გამოიყენება. საქართველოს პარლამენტში სამოქალაქო კოდექსის პროექტის განხილვისას, აღნაგობის ტერმინზე სერიოზული დისკუსიაც გაიმართა. იყო აზრი, რომ აღნიშნულ უფლებას „აშენების“ ანდა „განაშენიანების“ უფლება რქმეოდა. ეს აზრი არ იქნა მიღებული პარლამენტის მიერ. სადისკუსიოდ საკითხი იმიტომაც შეიქმნა, რომ ძველ ქართულ სამართალში ამ ინსტიტუტის ზუსტი ქართული შესატყვისი არ მოგვეპოვება.

რომის სამართალში აღნაგობის უფლების შესატყვისი ინსტიტუტი იყო „superficiis“. იგი წარმოადგენდა სამემკვიდრეო და გასხვისებად უფლებას. სახლის აშენება ხდებოდა მიწის ნაკვეთის დამქირავებლის, იგივე სუპერფიციარის მიერ. ნაგებობაზე საკუთრების უფლებას კი იძენდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. ამის საფუძველი იყო ცნობილი დებულება – „semper superficiem solo cedere“ – ის, რაც მიწაზეა მესაკუთრისაა. სუპერფიციარი იძენდა ამ უფლების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში ნაგებობით სარგებლობის შესაძლებლობას. სუპერფიციარი რომის სამართალში განიხილებოდა როგორც სხვის ნივთზე უფლება<sup>168</sup>.

თუკი ძველ ქართულ სამართალში ჩაეხიზნებოდა, დაეინახებოდა, რომ აღნაგობის უფლების მსგავს დანაწესებს მაშინაც ჰქონია ადგილი. ძველი ქართული სასამართლო პრაქტიკიდან ჩანს, რომ ხშირად მიწის ნაკვეთის ქირაელობა ხდებოდა ნაგებობის საამშენებლოდ. ნაგებობა ხელშეკრულებით დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ რჩებოდა მიწის მესაკუთრეს, რომელსაც მასზე საკუთრების უფლება მისი აშენებისთანავე წარმოეშობოდა. სამაგიეროდ, მოქირავენს გამქირავებლისაგან შენობის ფასი (ღირებულება) ერგებოდა. ამგვარი ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელი ყოფილა ის, რომ მისი მოქმედების ვადა 20-25

<sup>167</sup> ს უ ლ ხ ა ნ - ს ა ბ ა ო რ ბ ე ლ ი ა ნ ი . თ ბ . , 1991, გვ. 79;

და ვ ი თ ჩ უ ბ ი ნ ა შ ვ ი ლ ი , რ უ ს უ ლ - ქ ა რ თ უ ლ ი ლ ე ქ ს ი კ ო ნ ი , თ ბ . , 1984, გვ. 70.

<sup>168</sup> Римское частное право, под ред. И.Б. Новицким, И.С. Перетерским, М., 1984, С. 230-231.

წლით და ზოგჯერ უფრო მეტი ხნით განისაზღვრებოდა. ქირაუნობის ამ ნიშან-თვისებას თუ რომაულ სუპერფიციას (superficies) შეეადარებთ, რომლიდანაც თანამედროვე აღნაგობის უფლებას დაედო საფუძველი, აშკარად დავინახაეთ მათ შორის საოცარ მსგავსებას<sup>169</sup>.

აღნაგობის უფლება ფართოდ ყოფილა გაერთიანებული ინგლისში (Lease). ამ უფლების საფუძველზე აშენებულა ქალაქები, მათ შორის ლონდონის დიდი ნაწილი. ინგლისში თაედაპირველად საამშენებლო მიწების გაცემა ხდებოდა 999 წლით, შემდგომ, 99 წლით, ბოლოს კი 70-80 წლით. ფართოდ მოიყიდა ფეხი აღნაგობის უფლებამ ევროპის სამართალში. იგი საშუალებას აძლევდა უმიწაწყლო მოქალაქეებს სხვისი მიწის ნაკვეთები გამოყენებინათ საბინაო პრობლემების გადასატყრელად. სახლზე მოპოვებული სანიეთო უფლებები მნიშვნელოვნად უზრუნველყოფდა მათი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას. ეს უფლება ხელს აძლევდა მიწის მესაკუთრესაც, ვინაიდან აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ იგი უკან იბრუნებდა მიწასაც და მასზე აშენებულ ნაგებობასაც<sup>170</sup>. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში თაეიდანვე აისახა აღნაგობის უფლება მემკვიდრეობითი უფლების სახით. შემდგომ, 1919 წელს ცალკე კანონითაც მოწესრიგდა იგი. მას ითვალისწინებს შვეიცარიის, ავსტრიისა თუ სხვა ქვეყნების კანონმდებლობა.

აღნაგობის უფლების ვადის ეკოლუციური გზა იმაზე მეტყველებს, რომ ამ უფლების მოქმედების ვადა გონივრული უნდა იყოს. „ვადის გონივრულობის შეფასებისას მნიშვნელოვანია, თუ რასთან მიმართებით არის დადგენილი ეს ვადა, ანუ რა ინტერესი დევს ამ ვადაში“<sup>171</sup>. აღნაგობისას ეს ინტერესი სხვაა და პირადი სერვიტუტის დროს კი სხვა.

საბჭოთა სამართლის დამკვიდრების პერიოდში აღნაგობის უფლება თაეიდანვე არ გამჭრალა. პირველი საბჭოთა კოდექსები საკმაოდ

---

<sup>169</sup> ბესარიონ ზოიძე, რეცენზია იაკობ ფუტკარაძის სადოქტორო დისერტაციაზე „ქართული ვალდებულებითი სამართლის ინსტიტუტები“ (ისტორიულ-შედარებითი გამოკვლევა). – ჟურნალი „აღამიანი და კონსტიტუცია“, 2002, N1, გვ. 172.

<sup>170</sup> იქვე, გვ. 130.

<sup>171</sup> თამარ ზარანდია, ნეარაულები და გონივრული ვადები. – ჟურნალი „აღამიანი და კონსტიტუცია“, 2003, N1, გვ. 69.

დეტალურად აწესრიგებდნენ ამ უფლებას. კოდექსების მიღებამდე, ჯერ კიდევ 1921 წელს, სამოქმედოდ შემოვიდა კანონი აღნაგობის უფლების შესახებ, რომლის დებულებებმა შემდგომ სამოქალაქო კოდექსებში დაიღო ბინა. მათში ჯერ საკუთრებაა მოწესრიგებული, ამის შემდეგ აღნაგობის უფლება (მ.71-83) დაბოლოს გირაუნობის უფლება<sup>172</sup>. როგორც ჩანს, ევროპული სამართლის ტრადიციებზე ჯერ კიდევ არ იყო მთლიანად უარი ნათქვამი. მით უმეტეს, კერძო საკუთრებაზე უარის თქმის ვითარებაში აღნაგობის უფლება აღმოჩნდა სამართლებრივად მისაღები საშუალება სახელმწიფო საკუთრების მიწებზე კერძო პირთა მიერ სახლების ასაშენებლად.

აღნაგობის უფლების მომწესრიგებელი ნორმები სამოქალაქო კოდექსში შევიდა. კოდექსი საკმაოდ დეტალურად განიხილავს მას და ამდენად, ცალკე კანონის მიღების საკითხი არ დამდგარა.

## *II. მიწის ნაკვეთი, როგორც დატვირთვის საგანი*

აღნაგობის უფლება შებენიანი სანიეთო უფლებაა, რომლითაც დატვირთულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. ამდენად, მიწის ნაკვეთია აღნაგობის უფლების საგანი (ობიექტი)<sup>173</sup>. ასეთი დატვირთვის საგანს წარმოადგენს არა რეალურად და ფიზიკურად გამიჯნული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, არამედ საადგილმამულო წიგნში დამოუკიდებელ ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი<sup>174</sup>. დატვირთვის საგანს შეიძლება შეადგენდეს ის ნაკვეთიც, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაკვეთით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას (მ.233, ნ.2). სხვანაირად რომ ვთქვათ, *აღნიშნული უფლება ვრცელდება არა მარტო იმ ნაკვეთზე, რომელიც ნაკვეთის საამშენებლოდაა გამიჯნული, არამედ იმაზეც, რომელიც თავისი სამეურნეო დანიშნულებით ემსახურება ამ ნაკვეთს*. მაგალითად, როგორცაა

<sup>172</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 1950, გვ. 38.

<sup>173</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ჯონი ხეცუ-რიანი), წიგნი მეორე, 1999, გვ. 172.

<sup>174</sup> Reihe Alternativkommentare. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 4, Sachenrecht, Luchterhand, 1983, S. 632.

ბალ-ბოსტანი, ეზო, გარაჟი და ა.შ.<sup>175</sup>. ნაგებობა სამეურნეო თვალსაზრისით უნდა განვიხილოთ როგორც მთავარი ნივთი. აღნაგობის უფლების გაერცვლება გვერდით ტერიტორიაზე ზედმეტს ხდის სერვიტუტებით სარგებლობის საჭიროებას. ამდენად, შესაძლებელი ხდება ორი განსხვავებული ურთიერთობის ერთიან ბედქვეშ მოქცევა. აღნაგობის უფლების გვერდით ტერიტორიაზე გაერცვლებით იგივე მიზანი მიიღწევა, რაც სერვიტუტების დროს გვაქვს. როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევაში ეს მიზანი ნაგებობით უკეთ სარგებლობაა. ყოველივე ეს ისე არ უნდა გავიგოთ, თითქოს აღნაგობის უფლება ვრცელდება იმ ნაკვეთზე, რომელიც აღნაგობის საგანს არ შეადგენს. თუ არ წარმოადგენს ასეთ საგანს, მაშინ იქ სერვიტუტების ადგილი იქნება. საქმე იმაშია, რომ, როგორც წესი, აღნაგობის საგანი მთელი ნაკვეთიც რომ იყოს, შეაღნაგეს შეუძლია, ისარგებლოს მხოლოდ სამშენებლოდ გამიზნული ტერიტორიით. დანარჩენით სარგებლობის უფლება მას აქვს სწორედ 233-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ეს დასკვნა ამ ნორმის გონივრული განმარტებიდან გამომდინარეობს. როგორც წესი, აღნაგობის უფლება ვრცელდება მხოლოდ ნაკვეთის იმ ნაწილზე (მიუხედავად იმისა, რომ აღნაგობის საგანი მთელი ნაკვეთია), რომელიც აუცილებელია აღნაგობისათვის<sup>176</sup>. მიწის ერთ ნაკვეთზე შეიძლება წარმოიშვას აღნაგობის მხოლოდ ერთი უფლება<sup>177</sup>.

შეიძლება რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე წარმოიშვას საერთო აღნაგობის უფლება. არაა აუცილებელი ეს ნაკვეთები იყოს მომიჯნავე<sup>178</sup>.

აღნაგობის უფლება, თავის მხრივ, ყოველი სხვა სანივთო უფლების დატვირთვის საგანს შეადგენს. კერძოდ, იმ სანივთო უფლებისა, რომლისთვისაც მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დატვირთვის საგანს. ეს იმასაც ნიშნავს, რომ შეიძლება ერთი აღნაგობის უფლება დატვირთული იყოს მეორე აღნაგობის უფლებით, როგორც დაქვემდებარებული აღნაგობის უფლებით. თავისი არსებით ეს უკანასკნელი აღნაგობის უფლება დამოკიდებულია ძირითად აღნაგობის უფლებაზე<sup>179</sup>. ძირითადი

<sup>175</sup> Hans Iosef Wieling, Sachenrecht, zweite Auflage, Springer-Verlag, Berlin, Heidelberg..... 1994, S.352.

<sup>176</sup> Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentare, S. 1163.

<sup>177</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 710.

<sup>178</sup> Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentare, S. 1164.

<sup>179</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 710.

აღნაგობის უფლება საადგილმამულო წიგნში შეიტანება პირველ ადგილზე. როცა გავა ამ უფლების ვადა, შესაბამისად, წყდება დაქვემდებარებული აღნაგობის უფლებაც. დაქვემდებარებული აღნაგობის უფლების შემოღებას აქვს დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა. შეიძლება რომ მიწის ნაკვეთი, რომელიც პირმა მიიღო აღნაგობის უფლებით, მას ესაჭიროება უმნიშვნელო შენობა-ნაგებობის საამშენებლოდ. არადა, ამ ნაკვეთზე კიდევ შეიძლება სხვა ობიექტების მშენებლობა და შესაბამისად, არიან ამისი მსურველი სუბიექტებიც. ეს უკანასკნელნი ვერ შეიძენენ დამოუკიდებელი აღნაგობის უფლებას, რადგანაც ერთ ნაკვეთზე შეიძლება არსებობდნენ მხოლოდ ერთი აღნაგობის უფლება. ასეთ შემთხვევაში თვით აღნაგობის უფლება დაიტვირთება აღნაგობის უფლებით. საჭიროა, რომ ხელშეკრულებით დეტალურად მოწესრიგდეს ამ უფლებათა ურთიერთმიმართება. ყველა შემთხვევაში დაქვემდებარებული აღნაგობის უფლება უნდა ჩაჯდეს ძირითადი აღნაგობის უფლების ფარგლებში. ევროპულ სამოქალაქო ბრუნვაში ეს პრაქტიკა საკმაოდ გავრცელებულია<sup>180</sup>.

თუკი მიწის ნაკვეთზე მრავალი დამოუკიდებელი ნაგებობაა, აღნაგობის უფლება დაკავშირებული იქნება ერთ ან რამდენიმე ნაგებობასთან, რომელთა სამეურნეო მნიშვნელობა არ იქნება პირობითი. ნაგებობის პორიზონტალურად, ცალკეულ სართულებად დანაწილება და შესაბამისად მათზე აღნაგობის უფლების გავრცელება მიუღებელია. *მთელი შენობაა აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებული და ამიტომაც, დაუშვებელია შენობის ნაწილი (ვთქვათ, ათსართულიანი სახლის რამდენიმე სართული) გახდეს აღნაგობის უფლების საგანი.* ეს რომ დაუშვათ, მაშინ გაურკვეველი იქნებოდა ამ სახლზე სანივთო უფლების ხასიათი. რაც შეეხება ერთმანეთის მიმყოფ ნაგებობათა ვერტიკალურად დანაწილებას, აქ აღნაგობის უფლება დასაშვებია დამოუკიდებელ და სპეციალური უფლებაუნარიანობის მქონე ნაგებობაზე. ამას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს სამეზობლო აღნაგობის უფლების შემთხვევაში.

*აღნაგობის უფლებაში ვლინდება მისი ორმაგი ბუნება. საქმე იმაშია, რომ მიღებული პრინციპით მიწასთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით*

<sup>180</sup> Reihe Alternativkommentare, S. 632.

*შემადგენელ ნაწილს. აღნაგობის ვითარებაში კი, ეს ნაგებობა იმავდროულად ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად. ყოველივე ეს განაპირობებს ნაგებობაზე საკუთრების სპეციალურ რეჟიმს.*

აღნაგობის უფლება განსხვავდება ბინის საკუთრებისა და საერთო საკუთრებისაგან. ამ უკანასკნელ შემთხვევებში საერთო საკუთრების წილებზე (მიწაზე, შენობა-ნაგებობაზე) თანასაკუთრება დაკავშირებულია ინდივიდუალურ საკუთრებასთან, მაშინ როცა აღნაგობის განმავლობაში მიწის შესაკუთრე კვლავაც შესაკუთრედ რჩება და ნაგებობაზე საკუთრება არ ნაწილდება სხვადასხვა შემადგენელ ნაწილებად. განსხვავებით აღნაგობისგან უზუფრუქტი და პირადი სერვიტუტი მემკვიდრეობით არ გადადის. საადგილმამულო სერვიტუტი კი, როგორც მთავარი მიწის ნაკვეთის შემდგენელი ნაწილი, მოკლებულია სპეციალურ უფლებაუნარიანობას. სერვიტუტი არ იძლევა დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის აშენების ან ქონების უფლებას<sup>181</sup>.

### *III. ნაგებობის ქონა, როგორც აღნაგობის უფლების არსებითი ელემენტი*

მეაღნაგეს მიწის ნაკვეთი სწორედ რომ ნაგებობის საამშენებლოდ ეძლევა. თუ სხვა მიზნით იქნება იგი გამოყენებული აღნაგობის უფლება გაბათილდება. ნაგებობის ცნებაში იგულისხმება, როგორც მიწისზედა, ისე მიწისქვეშა ნაგებობები, სხვანაირად, ყველა სახის ნაგებობა, როგორებიცაა საცხოვრებელი სახლი, საწარმოო ნაგებობა, ხიდები, მალაროები და ა.შ. შეიძლება გაჩნდეს კითხვა, შესაძლებელია კი აღნაგობის უფლება შემოიზღუდოს ნაგებობის მხოლოდ ნაწილზე? სამოქალაქო კოდექსი ამაზე პირდაპირ არაფერს იტყობინება. გერმანული სამართალი ამას დაუშვებლად მიიჩნევს უფლებრივი სიცხადის მოტივიდან გამომდინარე. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ა-მ გადაწყვიტა ნაგებობის აშენება, რომელიც ერთდროულად კვეთს ბ-ს, გ-ს და დ-ს ნაკვეთებს. წარმოეშობა კი თითოეულ მათგანს აღნაგობის უფლება შენობის ნაწილებზე? სამეზობლო-სამართლებრივი აღნაგობის უფლება აქ დაუშვებელია. ამ შემთხვევაში წარმოიშობა

<sup>181</sup> Reihe AlternativKommentare, S. 623-624, 629-630.

გაურკვეველი სამართლებრივი მდგომარეობა, ვინაიდან საკუთრებითი წესრიგი ნაგებობაზე დამოკიდებულია სამართლებრივად დამოუკიდებელი აღნაგობის სამ უფლებაზე, რომლებიც სამ სხვადასხვა მიწის ნაკვეთზე არსებობენ<sup>182</sup>.

აღნაგობის უფლება დასაშვები უნდა იყოს ისეთ ნაკვეთებზეც, რომელზედაც დაუმთავრებელი ან დანგრეული შენობებია. ვფიქრობთ, ჩვენს სინამდვილეში მას ფართო გამოყენება ექნება. საბჭოთა სამართალი ამ შემთხვევაში აღნაგობის უფლებას უშვებდა იმ პირობით, თუკი ნაგებობის აღდგენის ან დასრულების ღირებულება დაუმთავრებელი შენობის 30%-ს შეადგენდა<sup>183</sup>. ვფიქრობთ, ეს ვითარება დღესაც მხედველობაშია მისაღები.

მეაღნაგე ვალდებულია, ააშენოს ნაგებობა. ესეც აღნაგობის უფლების შინაარსის აუცილებელი ელემენტია. სამოქალაქო კოდექსი ამის შესახებ პირდაპირ არაფერს ამბობს. მეტიც, აღნაგობის უფლების საფუძველზე მეაღნაგეს ნაგებობის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის ვალდებულებაც კი შეიძლება დაეკისროს. საჭიროა მხოლოდ ის, რომ ეს ვალდებულება საჯარო რეესტრში იქნეს შეტანილი.

#### *IV. აღნაგობის უფლების ვადები*

საკუთრების უფლებისაგან განსხვავებით, რომელიც უეადოა, აღნაგობის უფლება გარკვეული ვადითაა შეზღუდული<sup>184</sup> მისი მოქმედების ვადა მხარეთა შეთანხმებით დგინდება. იგი არ უნდა აღემატებოდეს ორმოცდაცხრამეტ წელს (მ.233, ნ.3). ეს ვადები განსხვავებულია სხვადასხვა ქვეყნის კანონმდებლობაში. საერთო ისაა, რომ ეს ვადები იშვიათად გამოინატება ხოლმე დამრგვალებული ციფრით და ყოველ ათეულზე ერთით ნაკლებია. გაეიხსენოთ ზემოთ მოტანილი შემთხვევა ინგლისური სინამდვილიდან. ჯერ იყო და ეს ვადა არ აღემატებოდა 999 წელს, შემდგომ 99 წელს, ბოლოს – საშუალოდ 70-80 წელს. ვადების განსაზღვრის ეს წესი ძნელად თუ აიხსნება რაიმე რაციონალური

<sup>182</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 711-712.

<sup>183</sup> А. Го́йхба́рт, Гражданское право РСФСР, М., 1924, С. 131.

<sup>184</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ჯონი ხეცუ-რიანი), წიგნი მეორე, 1999, გვ. 171.



მოსაზრებებით. უბრალოდ ემინოდათ მიწის გაცემა საუკუნოდ. ძველ დროში ხომ საუკუნოდ ითვლებოდა ათასწლეული, შემდგომ – ასწლეული. ამიტომაც ერთი წლით ნაკლები ვადით ხდებოდა მიწის გაცემა. მხოლოდ ჩვენს დროში შეიცვალა მდგომარეობა და გარკვეულწილად დაირღვა ეს ტრადიცია. ნაკვეთის გაცემის ვადის ხანგრძლივობა დაუკავშირდა ნაგებობის ამორტიზაციისათვის საჭირო დროს. ცალკეულ შემთხვევაში ვადა არც კი განისაზღვრება წლების მიხედვით.

საბჭოთა აღნაგობის უფლება განსხვავებულ ვადებს ითვალისწინებდა ხისა და ქვის ნაგებობისათვის. თუ პირველი ვადა 40 წლამდე იყო დასაშვები, მეორისა – 60 წლამდე იყო შესაძლებელი. ეს განსხვავება მოტივირებული იყო მათი ამორტიზაციის განსხვავებული შესაძლებლობებით<sup>185</sup>.

ამრიგად, სამართალი ვერ იტანს უფლების დროში განუსაზღვრელად ფიქსაციას, ანდა, ისეთი ვადებით მის შემოფარგელას, რაც ადამიანს სხვის უფლებებზე საკუთრების ასოციაციას უქმნის.

ეტყობა ეს გარემოებაც კქონდათ მხედველობაში სახელმწიფოსა და „ეი-ი-ეს“ კორპორაციას, როცა 99 წლით გადაუვადდა ვალების გასტუმრება აღნიშნულ კორპორაციას. დღეს ცხოვრება იმდენად ცვალებადი და სწრაფად განვითარებადი, რომ ვადებთან დაკავშირებით ძველი წარმოდგენების სერიოზული ტრანსფორმაციაა საჭირო. ვადა ისე არ უნდა განისაზღვროს, რომ რომელიმე მხარის ნამდვილი განზრახვა იყოს ის, რასაც ფიქრობდა მოლა ნასრედინი, როცა მან ვალდებულება იყისრა, რომ ნაცნობის ვირს ლაპარაკს ასწავლიდა. მოლა კი ფიქრობდა, რომ შეთანხმებული დროის მანძილზე ან ვირი მოკვდებოდა, ან კიდევ ვირის პატრონი. 99 წლის განმავლობაში რა მოხდება, ეს აღნიშნული ხელშეკრულების არც ერთ მხარეს არ შეუძლია განჭვრიტოს და ამდენად, ასეთი ვადით დადგენილი უფლება-ვალდებულებანი ფაქტობრივად განუსაზღვრელი რჩება. ამდენად, არაგონივრული ვადა აქარწლებს არა მარტო უფლებას, არამედ პირველ რიგში სპობს თავის თავსაც<sup>186</sup>.

<sup>185</sup> Ф. Вольфсон, Учебник гражданского права, С. 133.

<sup>186</sup> ბესარიონ ზოიძე, თამარ ზარანდია, მოძღვრება ვადების (დროის) სამართლებრივი ბუნების შესახებ. – ჟურნალი „სამართალი“, 2003, გვ. 23-24.

გერმანული სამართალი არ აწესებს აღნაგობის მოქმედების რაიმე განსაზღვრულ ვადას. ეს კი იმისი მაჩვენებელია, რომ განუსაზღვრელი ვადითაც შეიძლება მიწის ნაკვეთის გადაცემა სააღნაგოდ. თუმცა, ტრადიციულად, ეს ხდება კონკრეტული ვადის მითითებით, რომლის დენაც იწყება აღნაგობის საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციის დროიდან. ცალკეულ შემთხვევებში გერმანული სამართალი მეაღნაგის სიცოცხლის ხანგრძლივობას უკავშირებს მისი მოქმედების ვადას<sup>187</sup>. თუმცა, დროის ფაქტორის უფლებამოსილი პირის სიკვდილზე ორიენტაციას ჰყავს მოწინააღმდეგენიც<sup>188</sup>. როგორც ჩანს, ზნეობრივი მოტივაცია უნდა იყოს აქ სახეზე.

აღნაგობის უფლება სანიეთო უფლებაა და დაუშვებელია ვალდებულებით ურთიერთობებში ცნობილი ხელშეკრულებიდან გასვლის ინსტიტუტის გამოყენება ამ შემთხვევაში. საადგილმამულო წიგნში შეტანით არ წარმოიშობა არც კანონისმიერი გასვლის საფუძველი. ამ თავისებურების მიზანია, დაიცვას როგორც მეაღნაგე, ისე მიწის მესაკუთრე<sup>189</sup>.

## V. საკუთრების პრობლემა აღნაგობის ურთიერთობებში

ჯერ შევეხოთ მიწის ნაკვეთის საკუთრებას. იგი კვლავაც მისი თავდაპირველი მეპატრონის საკუთრებაში რჩება, ოღონდ, აღნაგობის უფლების მოქმედების მანძილზე ამ ნაკვეთის ფაქტობრივი მესაკუთრე მეაღნაგე ხდება. სწორედ მას ხელეწიფება ნაკვეთის მიმართ ძალაუფლების განხორციელება. თუმცა ეს არ ნიშნავს იმას, რომ აღნაგობის ვადის გასვლამდე მესაკუთრე აბსოლუტურად გაუცხოებულია ნაკვეთის მიმართ უფლებებისაგან. *ნაკვეთის უკან გამოთხოვის უფლება უნდა მივიჩნიოთ აღნაგობის უფლების შინაარსის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ელემენტად*<sup>190</sup>. ეს კი შესაძლებელია, როცა მეაღნაგე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, კერძოდ, არ იხდის შეთანხმებულ საზღაურს (მ.236). მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია

<sup>187</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 713

<sup>188</sup> Reihe AlternativKommentare, S. 635-636.

<sup>189</sup> იქვე გვ. 636.

<sup>190</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 715.

ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან. ამიტომაცაა, რომ იგი წარმოადგენს ნაკვეთის მესაკუთრის ცალმხრივი ნების გამოვლინებას და ამ უკანასკნელს შეუძლია მიმართოს მას მეაღნაგესთან შეუთანხმებლად.

ახლა კი საკუთრების პოზიციებიდან შევხედოთ თვით აღნაგობის უფლებას და ნაგებობაზე უფლებას. აღნაგობის უფლება უნდა მივიჩნიოთ მეაღნაგის საკუთრების უფლებად. კოდექსიდან ჩანს, რომ მეაღნაგეს არსებითად მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილება გააჩნია, რაც ყველაზე მთავარია, მას შეუძლია ამ უფლებას როგორც გასხვისება, ისე მემკვიდრეობით გადაცემა (მ.233, ნ.1). ოღონდ, მისი თავისებურება ისაა, რომ ამ უფლებამოსილებათა გამოყენება დროში შემოსაზღვრულია და შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ აღნაგობის უფლების მოქმედების მანძილზე.

რაც შეეხება ნაგებობას, აღნიშნული თვალსაზრისით მისი ცალკე განხილვა შესაძლებელია მხოლოდ აღნაგობის უფლებასთან ერთად. ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და ამ აზრით, შეიძლება ვილაპარაკოთ ნაგებობის საკუთრების უფლებაზე.

აღნაგობის უფლების შემადგენელი ნაწილები არ შეიძლება გაეაიგიეოთ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილებთან. მას შემდეგ, რაც გაუქმდება აღნაგობის უფლება მისი შემადგენელი ნაწილები გახდება მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილები.

## *VI. ნაგებობის აღმართვის, მოვლა-პატრონობისა და დაზღვევის მოვალეობანი*

აქ ჩამოთვლილ მოვალეობათაგან კანონი არც ერთს არ ითვალისწინებს. მათი დადგენა შეიძლება მხარეთა შეთანხმებით. ნაგებობის აღმართვა მეაღნაგის უფლებას წარმოადგენს. თუმცა შესაძლებელია, რომ იგი მოვალეობადაც იქცეს. მართალია, კოდექსი ამის შესახებ არაფერს იტყობინება, მაგრამ უნდა დავუშვათ, რომ თუკი აღნაგობის ურთიერთობის მონაწილენი ნაგებობის აღმართვის მოვალეობას აღნაგობის უფლების შინაარსის რეკვიზიტად ჩათვლიან, მაშინ მეაღნაგე არამართო უფლებამოსილი, არამედ ვალდებული სუბიექტი იქნება აღნიშნული თვალსაზრისით. ამისი პრაქტიკა ხშირია გერმანულ სამართალში<sup>191</sup>. საბჭოთა

<sup>191</sup>იქვე, გვ. 713.

აღნაგობის სამართალს თუ გაეიხსენებთ, ენახაუთ, რომ ნაგებობის აღმართვა მხოლოდ მოვალეობას შეადგენდა მეაღნაგისა, ისიც კი იყო განსაზღვრული, თუ რა ვადაში უნდა აშენებულიყო ნაგებობა.

საერთოდ უშინაარსო იქნება აღნაგობა მეაღნაგე რომ არ აგებდეს ნაგებობას. იგივე გერმანულ სამართალშიც განისაზღვრება ვადები ამ მშენებლობისათვის, რისი დარღვევის გამო შეიძლება მეაღნაგეს დაეკისროს პირგასამტეხლო<sup>192</sup>.

*აღნაგობის ურთიერთობის მონაწილეთა შეთანხმებით დასაშვებია უნდა იყოს ნაგებობის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის ვალდებულების გათვალისწინება, მართალია, მეაღნაგე თავადაა დაინტერესებული ნაგებობის მოვლა-პატრონობით. სხვანაირად, ეს უფლება უშინაარსო იქნებოდა.* მაგრამ, რადგანაც აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ მესაკუთრეს ნაკვეთი ნაგებობიანად უბრუნდება, ჩანს, რომ ამ ნაგებობის ბედ-იღბალით იგიცაა დაინტერესებული. მოკლედ, მეაღნაგის უფლება შეიძლება დაიტვირთოს მოვალეობითაც, რომელიც მესაკუთრის ინტერესებიდან მოდის. საამისოდ აუცილებელია აღნაგობის უფლების შინაარსში შევიდეს ეს ვალდებულება.

შეიძლება რომ უკვე აშენებული ნაგებობის შემდგომი სახეცვლილება დამოკიდებული იყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობაზე. ცალკეულ შემთხვევებში მიწის მესაკუთრეს დამჭირავებლის შერჩევის პროცესში მონაწილეობაზეც კი მიუწვდება ხელი<sup>193</sup>.

*მზარეთა შეთანხმებით ასევე შესაძლებელია, ნაგებობის მიზნობრივი გამოყენება იქცეს აღნაგობის უფლების შინაარსის ელემენტად.* ასე მაგალითად, თუ გათვალისწინებულია აშენდეს ფაბრიკა, დაუშვებელი იქნება მისი გამოყენება საცხოვრებელი მიზნით. ეს მოვალეობა საჯარო რეესტრშიც უნდა იქნეს შეტანილი. თუკი მეაღნაგე დაარღვევს მას, მაშინ იგი ვალდებული იქნება ზიანი აუნაზღაუროს მესაკუთრეს.

თუკი მეაღნაგე დაარღვევს აღნიშნულ ვალდებულებებს, მაშინ მიწის მესაკუთრეს შეუძლია ყოფილი მეაღნაგისგან მოითხოვოს სახელშეკრულებო ზიანის ანაზღაურება, გამოიყენოს შეთანხმებული სანქციები. BGB ასევე ითვალისწინებს 987-ე პარაგრაფის გამოყენებას,

<sup>192</sup> Reihe AlternativKommentare, S. 639.

<sup>193</sup> იქვე.

რომელიც ეხება მფლობელის მიერ მესაკუთრისათვის სასამართლო წარმოების აღძვრის შემდეგ ნივთის სარგებლობით მიღებული შემოსავლების ანაზღაურებას. შეიძლება გამოყენებულ იქნეს აგრეთვე დელიქტური პასუხისმგებლობის ნორმები. ასევე შესაძლებელია მესაკუთრემ მიმართოს ნეგატორულ სარჩელს<sup>194</sup>.

მხარეთა შეთანხმებითა და საჯარო რეესტრში შეტანით, ნაგებობის დაზღვევის ვალდებულებაც შეიძლება გახდეს აღნაგობის უფლების შინაარსის ელემენტი<sup>195</sup>.

გერმანული სამართლით შეთანხმებაში შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს ნაგებობის დანგრევისას მისი კელავ აშენების ვალდებულება. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია ნებისმიერი სახის დანგრევა. ასევე, შეიძლება მხარეები შეთანხმდნენ იმაზეც, რომ გადახდილი სადაზღვევო ანაზღაურება კელავ აშენებისათვის იქნება გამოყენებული.

აღნაგობის უფლების შინაარსში ასევე შეიძლება შევიდეს გარკვეული დარღვევებისათვის შეაღნაგის მხრიდან პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. ამ სანქციის ფორმულირება შეიძლება „საჯარიმო პროცენტის“ სახელწოდებით. ვადის გადაცილებისათვის პროცენტი არ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს. BGB არ ითვალისწინებს პირგასამტეხლოს შეაღნაგის სასარგებლოდ.

გერმანულ სამართალში ასევე მიღებულია შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც შეაღნაგეს უფლება ეძლევა, შეისყიდოს მიწის ნაკვეთი. ეს უნდა მოხდეს აღნაგობის ვადის განმავლობაში. რაც შეეხება შესყიდვის ფასს, იგი უნდა განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის გადაცემის მომენტში არსებული საბაზრო ფასების მიხედვით. ამიტომაც, მისი თავიდანვე განსაზღვრა არ იქნებოდა სწორი. როცა დადგება შესყიდვის ვადა, შეაღნაგე დამოუკიდებლად წყვეტს, შეისყიდოს მიწის ნაკვეთი თუ არა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სურვილები მხედველობაში არ მიიღება. შესყიდვის პროცესი ვალდებულებით-სამართლებრივი გზით ხორციელდება<sup>196</sup>.

<sup>194</sup> იქვე, გვ. 640.

<sup>195</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 713-714.

<sup>196</sup> Reihe AlternativKommentare, S. 641-643.

## VII. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია და დატვირთვები

აღნაგობის უფლება, როგორც სანიეთო უფლება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. იგი საჯარო რეესტრში შეიტანება როგორც პირველი რიგის უფლება სხვა სანიეთო უფლებებს შორის. კანონის ეს მოთხოვნა იმპერატიულია და არ შეიძლება მისი შეცვლა მხარეთა შეთანხმებით. ვთქვათ, მიწის ნაკვეთი უკვე დატვირთულია იპოთეკით და ამის შემდეგ მოხდება მისი აღნაგობით დატვირთვა. ეს უკანასკნელი იქნება პირველი რიგის უფლება და არა იპოთეკა, მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრში პირველად იპოთეკის რეგისტრაცია მოხდა. ამ უპირატესობათა მიზენი უნდა ვეძიოთ იმაშიც, რომ იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და იგი ვალდებულებითი უფლების სამსახურშია, აღნაგობა დამოუკიდებელი სანიეთო უფლებაა და თავისი შინაარსით საკუთრების ერთგვარი „სუროგატი“ ფუნქციას ასრულებს.

აღნაგობის უფლება, როგორც შეზღუდული სანიეთო უფლება, თავად შეიძლება იყოს დატვირთული სხვა უფლებებით. სამოქალაქო კოდექსში მხოლოდ იპოთეკაზეა საუბარი, თუმცა ასევე შესაძლებელია, სერვიტუტითაც იყოს იგი დატვირთული. სრულიად ნორმალური სამართლებრივი მდგომარეობა იქნება, თუკი მეაღნაგე, ვთქვათ, სავალო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთავს თავის აღნაგობის უფლებას.

შეთანხმებაში შეიძლება ჩაიწეროს, რომ საჯარო რეესტრში იქნება შეტანილი ყველა საჯარო-სამართლებრივი და კერძო-სამართლებრივი დატვირთვები.

ამ მსჯელობიდან ის დასკვნაც გამოდის, რომ ერთი შეზღუდული სანიეთო უფლების სხვა ასეთივე ხასიათის სანიეთო უფლებით დატვირთვა შეიძლება.

## VIII. აღნაგობის უფლების განკარგვა-გასხვისება

გასხვისებადობა და მემკვიდრეობადობა აღნაგობის უფლების კონსტიტუციური ნიშნებია. მეაღნაგე თავისუფალია აღნაგობის უფლების განკარგვაში. მას შეუძლია, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე

ეს უფლება როგორც გაასხვისოს, ისე გაანათხოვროს და გააქირაოს (მ.233). ამასთან, რადგანაც აღნაგობის უფლება მხარეთა ხელშეკრულებითაც შეიძლება მოწესრიგდეს, კანონი უშვებს ამ თავისუფლების შემზღვევის შემთხვევასაც. კერძოდ, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება დადგინდეს, რომ აღნაგობის უფლების გასხვისება ან გაქირავება მოხდება მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით. ეკლდებულებით-სამართლებრივი თვითშემზღვევა შეიძლება დადგინდეს წინასწარი ჩანაწერთაც. ცხადია, მესაკუთრემ ბოროტად არ უნდა გამოიყენოს ხელშეკრულებით მინიჭებული ეს უფლება. ამიტომაც ადგენს კანონი, რომ თანხმობაზე უარის თქმა მას შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი საამისოდ არსებობს მნიშვნელოვანი საფუძველი (მ.235). თუკი მეაღნაგე არაფრად ჩააგდებს ასეთი თანხმობის მიცემას და გაასხვისებს აღნაგობის უფლებას, ასეთი გასხვისება ჩაითვლება ბათილად, ისევე, როგორც ბათილი იქნება მხარეთა შეთანხმება, რითაც მეაღნაგეს საერთოდ ესპობა აღნაგობის უფლების გასხვისების შესაძლებლობა. თუ რა ჩაითვლება მნიშვნელოვან საფუძველად, ამას იურიდიული პრაქტიკა განსაზღვრავს. ეტყობა ასეთად უნდა მივიჩნიოთ ის შემთხვევა, როცა მესაკუთრეს საქმიანი თუ პიროვნული კავშირებიდან გამომდინარე, არ სურს ურთიერთობა ახალ მეაღნაგესთან ან დამქირავებელთან. ვისთვისაც სულერთია, თუ ვინ იქნება ახალი მეაღნაგე ან დამქირავებელი, ის აღნიშნულ შეთანხმებას არც კი მოიწადინებს. აქ ისიცაა მხედველობაში მისაღები, რომ, თუკი მხარეები ვერ მორიგდებიან 235-ე მუხლით გათვალისწინებულ თანხმობაზე, ავტომატურად კანონისმიერი წესი კი არ იმოქმედებს, უბრალოდ, აღნაგობის ურთიერთობა არც კი წარმოიშობა, ვინაიდან, შეთანხმება მიიჩნევა ამ უფლების შინაარსის აუცილებელ რეკვიზიტად. შეიძლება მხარეები შეთანხმდნენ იმაზეც, რომ აღნაგობის უფლების ყოველგვარი ხანიეთო დატვირთვები, ეს იქნება იპოთეკასთან დაკავშირებული თუ სხვა უფლებებთან, მოხდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმებით. მესაკუთრის თანხმობა სანიეთო-სამართლებრივი ხასიათისაა და საადგილმამულო წიგნში უნდა იქნეს შეტანილი. მისი სხვაზე გადაკისრება დაუშვებელია. ამიტომაცაა, რომ ბათილი იქნება ისეთი მოქმედება მეაღნაგისა, რაზედაც მას არ აქონია მესაკუთრის თანხმობა.

მართალია, აღნაგობის უფლების როგორც განკარგვა, ისე სანიეთო დატვირთვები ხორციელდება მაშინ, როცა მესაკუთრის თანხმობაა,

მაგრამ გერმანული სამართალი ცალკეულ შემთხვევებში ითვალისწინებს ამ თანხმობის გაცემის ვალდებულებას. კერძოდ, როცა აღნიშნული მოქმედებით აღნაგობის მიზანი არსებითად არ ზიანდება და იგი გამოწვეულია მოწესრიგებული მეურნეობისა და შესრულების ინტერესებით<sup>197</sup>. ამდენად, რადგანაც მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, დაუსაბუთებლად უთხრას უარი მეაღნაგებს ამ თანხმობაზე, აქედანვე ცხადი ხდება, რომ უარის შემთხვევაში ამ უკანასკნელს წარმოემოება კანონისმიერი მოთხოვნის უფლება მესაკუთრის მიმართ<sup>198</sup>.

## *IX. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის*

აღნაგობის უფლებით სარგებლობისათვის საზღაური შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ ხელშეკრულებით. ყველა სხვა შემთხვევაში უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ უფლებით სარგებლობა უსასყიდლოა. სწორედ სასყიდლიანობისას ჩანს უფრო გამოკვეთილად მესაკუთრის ინტერესები და ეტყობა ამ სახის აღნაგობა ფართოდ უნდა იყოს გავრცელებული. უსასყიდლო აღნაგობის უფლება იქ უნდა იყოს მეტწილად შესაძლებელი, სადაც მხარეთა შორის განსაკუთრებული ახლო ურთიერთობაა. *საზღაურზე უფლება სანიეთო ხასიათის უფლებაა და ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ იგი განუყოფელია ნაკვეთზე მესაკუთრის საკუთრების უფლებისაგან (მ.236, ნ.1)*. რადგანაც მესაკუთრის სუბიექტურ ნებაზე დამოკიდებული საზღაურის საკითხის წამოჭრა, ითვლება, რომ სახეზეა სუბიექტური სანიეთო უფლება. სხვა საქმე იქნებოდა, ცალსახად, კანონის ობიექტური ნებით რომ ყოფილიყო დადგენილი, რომ მეაღნაგე ვალდებულია გადაიხადოს საზღაური. ცხადია, მესაკუთრეს ამ შემთხვევაშიც შეუძლია უარი თქვას საზღაურზე, მაგრამ ეს მაინც ვერ აქცევს მისი გადახდის ვალდებულებას სუბიექტურ სანიეთო უფლებად, უფლება მაინც ობიექტური სანიეთო უფლება იქნება. საზღაურზე უფლების სანიეთო ხასიათზე მეტყველებს ისიც, რომ ეს უფლება წარმოემოება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი მხარეთა სანიეთო შეთანხმების საფუძველზე შეიტანება საჯარო რეესტრში<sup>199</sup>.

<sup>197</sup> Reihe AlternativKommentare, S. 645-650.

<sup>198</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 719.

<sup>199</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 721.



აღნაგობის უფლების საზღაურის სიდიდე მხარეთა შეთანხმებაზეა დამოკიდებული. მხარეები არ არიან რაიმე საორიენტაციო ვალდებულებით შეზღუდული. დროის შუალედისათვის შეიძლება განცალკევებული საზღაური იქნეს შეთანხმებული. საზღაურის გადახდის პერიოდში მიწის ნაკვეთის ღირებულების ზრდას სარგებლობა მოაქვს არამართო მეაღნაგისათვის, არამედ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვისაც<sup>200</sup>. ეს კი სტაბილური საზღაურის ერთგვარ გარანტიას წარმოადგენს.

მიუხედავად საზღაურზე უფლების საწინააღმდეგო ხასიათისა, შესაძლებელია, გარკვეულ ვითარებაში მისი ვალდებულებით-სამართლებრივ მოვალეობებთან შეგუება<sup>201</sup>. ამის უფლებას იძლევა 236-ე მუხლის მესამე ნაწილი, რომელშიც ნაგარაუდევია ვალდებულებით-სამართლებრივი მოვალეობანი გარკვეული დროის შუალედის გასვლის შემდეგ (ამ შემთხვევაში ათწლიანი ვადაა მხედველობაში), საზღაურზე ხელმეორედ შეთანხმებისა და რაც ყველაზე მთავარია, ესაა შეცვლილ გარემოებებთან მისი მისადაგების მოვალეობა. კოდექსი პირდაპირ ავალდებულებს მხარეებს, ეკონომიკური პირობების არსებითი შეცვლის შემთხვევაში, თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე. შეთანხმება უკვე ვალდებულებით-სამართლებრივი ხასიათისა იქნება და იგი საჯარო რეესტრში შეიტანება<sup>202</sup>.

## *X. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა და მისი შედეგები*

აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ნორმალური საფუძველია ვადის გასვლა. ამის სპეციალურად საჯარო რეესტრში შეტანა არაა აუცილებელი. თუ იქნება შეტანილი, მას მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათი ექნება<sup>203</sup>.

შეწყდება თუ არა აღნაგობის უფლება, ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და ამდენად, ამ ნაკვეთის

<sup>200</sup> Reihe AlternativKommentare. S. 658.

<sup>201</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 721.

<sup>202</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 359-360.

<sup>203</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 728.

მეპატრონის საკუთრება. ცხადია, ეს არ ხდება უსასყიდლოდ, მიწის მესაკუთრე ვალდებულია, მეაღნაგეს მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურება ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც უნდა შეადგენდეს.

*ბათილი იქნება მხარეთა შეთანხმება, რომლის მიხედვით აღნაგობის უფლების გასვლის შემდეგ ნაგებობა მეაღნაგეს დარჩება საკუთრებაში.* კანონი უშვებს მხოლოდ აღნაგობის უფლების გაგრძელების შესაძლებლობას. მიწის მესაკუთრეს შეუძლია, საზღაურის სანაცვლოდ მეაღნაგეს შესთავაზოს ამ უფლების გაგრძელება ნაგებობის საუარაუდო არსებობის ვადით. თუ ამაზე მეაღნაგე უარს იტყვის, მაშინ იგი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც კარგავს (მ.239) და ამდენად, ნაგებობა უსასყიდლოდ გადადის მიწის მესაკუთრის ხელში. ჩანს, რომ მიწის მესაკუთრის ნებაზე ჰკიდია აღნიშნული უფლების გაგრძელების შესაძლებლობა. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას ორმხრივი ვალდებულება ჩნდება. ჯერ მეაღნაგემ უნდა შეასრულოს ვალდებულება და შემდეგ მიწის მესაკუთრემ. კანონით არაა გათვალისწინებული მეაღნაგის გირაუნობის უფლება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ნაგებობაზე, არც მისი დაკავების უფლებაზეა საუბარი. საქმე იმაშია, რომ *უფლება ვადის გასვლით წყდება და არაა იმაზე დამოკიდებული, თუ როგორ განვითარდება მოვლენები ამის შემდეგ.* 239-ე მუხლის შესამე ნაწილი ცალსახად იუწყება, რომ აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები. უნდა ვიფიქროთ, რომ შემადგენელ ნაწილში იგულისხმება, მხოლოდ არსებითი შემადგენელი ნაწილი.

ამდენად, მეაღნაგემ ნაგებობა უნდა გადასცეს მიწის მესაკუთრეს. მესაკუთრის ვალდებულება, გადაიხადოს შესაბამისი ანაზღაურება, როდი იქცევა ვალდებულებით-სამართლებრივ მოვალეობად. იგი კვლავაც სანიეთო-სამართლებრივ ვალდებულებად რჩება. ამაზე მეტყველებს 240-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესი, რომელიც ამბობს, რომ აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ, აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო რეესტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას. ეს უკვე იმის მაუწყებელია, რომ მეაღნაგის უფლება, მიიღოს საზღაური, უპირატესი უფლებაა სხვა სანიეთო უფლებებთან შედარებით. წარმო-

ვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: მესაკუთრემ აღნაგობის შეწყვეტის შემდეგ იპოთეკით დატვირთა მიწის საკუთრება, აღნაგობიდან წარმომდგარი საზღაური კი ჯერ არ გადაუხდია. პირველ რიგში უნდა დაკმაყოფილდეს მებაღნაგის მოთხოვნა, ვიმეორებთ, იმიტომ რომ იგი კვლავაც სანივთო მოთხოვნად რჩება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ.

სხვანაირად წყდება საკითხი, როდესაც თვით აღნაგობის უფლება იყო დატვირთული იპოთეკით. ამ შემთხვევაში იპოთეკიდან გამოძინარე ვალდებულებანი მებაღნაგეს ეკისრება. *აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ იპოთეკის ტვირთი არ გადადის მიწის მესაკუთრეზე.* ამიტომაცაა რომ, თუ იპოთეკა ჯერ კიდევ სახეზეა, ამ ტვირთის მატარებელი კვლავაც ყოფილი მებაღნაგე იქნება, ხოლო დატვირთვის საგნად იქცევა მებაღნაგის ანაზღაურების მოთხოვნა. მაგრამ, რადგანაც იპოთეკით იტვირთებოდა უძრავ ქონებაზე ან აღნაგობის უფლებაზე საკუთრება, ამ შემთხვევაში ყოფილ იპოთეკარს გირავენობის უფლება გაუჩნდება ანაზღაურების მოთხოვნაზე. ამრიგად, იპოთეკარი პირობითად ისევე იპოთეკარად რჩება, ხოლო იპოთეკა იქცევა გირავენობად.

აღნაგობის უფლება არ ისაობა მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით. ეს იმიტომ რომ, აღნაგობის უფლება არაა ნაგებობაზე უფლების ტოლფასი. აღნაგობის უფლება შენობა-ნაგებობის აღმართვის უფლებაა და ამდენად, მებაღნაგე უფლებამოსილია, ახალი ნაგებობა ააშენოს.

აღნაგობის უფლების შეწყვეტა არ იწვევს ავტომატურად მასთან დაკავშირებულ უფლებათა შეწყვეტას. 241-ე მუხლის ძალით, „აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავენობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე“. ეს გარემოება კიდევ ერთხელ მიგვანიშნებს ვალდებულებით უფლებათა სანივთოსთან დაახლოების ტენდენციანზე.

## §2. უზუფრუქტი

### I. უზუფრუქტის ცნება

*უზუფრუქტი რომის სამართლიდან მოსული ინსტიტუტია.* იგი სანიეთო უფლებაა და სხვისი ქონებით სარგებლობის გაცილებით უკეთესი საშუალებაა, ვიდრე რომელიმე ვალდებულებითი უფლება. რომაელთა განმარტებით, უზუფრუქტი ესაა სხვისი მოუხმარებადი ნივთის ამკარად პირადი და სრული სარგებლობის უფლება, რითაც არ იცვლება მისი სუბსტანცია<sup>204</sup>.

დეტალურადაა მოწესრიგებული ეს უფლება ევროპის სამოქალაქო კოდექსებით. გერმანულ სამართალში იგი ცნობილია „Niesbrauch“-ის სახელწოდებით, ფრანგულ სამართალში, რომიდან მომდინარე სახელწოდება არ შეცვლილა და უზუფრუქტი ეტიმოლოგიურად უზუფრუქტადვე დარჩა.

სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობის პროცესში ბევრი ჩხრეკა-ძიების შემდეგ ჩვენს სინამდვილეშიც ვერ დაიძებნა აღნიშნული ინსტიტუტის ქართული შესატყვისი. ამიტომაც კოდექსში დარჩა ტერმინი უზუფრუქტი. მიუხედავად ამისა, ქართული უზუფრუქტი რიგი თავისებურებებით ხასიათდება. უზუფრუქტის კოდექსისეული განმარტებიდან ჩანს, რომ უზუფრუქტუარის სანიეთო უფლებაში „შეზღუდული მესაკუთრის“ აჩრდილი იცქირება. ისევე როგორც ფრანგულ დოქტრინაშია მიღებული, უზუფრუქტუარის საკუთრება „შიშველი“ საკუთრების უფლებაა<sup>205</sup>. მოვიხმობთ სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლის გამონათქვამს, რომელშიც აღნიშნულია, რომ უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა. კოდექსის იგივე მუხლიდან კარგად ჩანს, რომ უზუფრუქტუარი მოკლებულია მესაკუთრის რიგ უფლებებს, კერძოდ, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, დაგირავების ან

<sup>204</sup> Система римского гражданского права. Ю. Барона. С-Петербург, 1908, С. 91.

<sup>205</sup> Л. Жюллио Дела Морандьер, гражданское право Франции, Т.2, М., 1960, С. 94.

მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. *უზუფრუქტი მტკიცედაა დაკავშირებული უზუფრუქტუარის პიროვნებასთან. ამიტომაცაა, რომ მას არ ახასიათებს მემკვიდრეობითობა.* ძველ სამართალში უზუფრუქტის სამისდღემიო ხასიათი წარმოადგენდა მის არსებით თვისებას. ამ უფლების დროებითობა იმითაცაა გამოწვეული, რომ არ მოხდეს საკუთრების ფასეულობის დამცრობა. თუმცა, ერთ დროს გამონაკლისის სახით მისი მემკვიდრეებზე გადაცემაც დაუშვიათ<sup>206</sup>. ქართული სამოქალაქო კოდექსი 242-ე მუხლში საუბრობს უზუფრუქტით დატვირთული საგნის მემკვიდრეობით გადაცემის დაუშვებლობაზე. თვით უზუფრუქტის არამემკვიდრეობადი ხასიათი 244-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარეობს.

არა მხოლოდ მემკვიდრეობაუენარობას, არამედ საერთოდ გადაუცემადობას მიიჩნევენ უზუფრუქტის თვისებად. BGB-ის 1059-ე პარაგრაფში ცალსახადაა ნათქვამი: „*უზუფრუქტი გადაუცემადაა*“. თუმცა, ამავე მუხლით დაშვებულია უზუფრუქტის განხორციელების (Ausübung) გადაცემა ერთი პირიდან მეორის ხელში. ამ შემთხვევაში მესამე პირები უზუფრუქტუართან ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში აღმოჩნდებიან. ეს ურთიერთობა არც საადგილმამულო წიგნში შეიტანება. ამით მესამე პირები უზუფრუქტს არ იძენენ. უზუფრუქტუარი არ კარგავს სანიუთო უფლებას. ასეთი გადაცემა ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგებით ხდება და მესამე პირს გარკვეული ნაყოფით სარგებლობის უფლება წარმოეშობა. მესაკუთრესა და ამ მესამე პირს შორის არავითარი სამართლებრივი ურთიერთობა არ წარმოიშობა. უზუფრუქტის შეწყვეტით აღნიშნული ურთიერთობაც წყდება. ეს ურთიერთობა შეიძლება იყოს როგორც სასყიდლიანი, ისე უსასყიდლო<sup>207</sup>. *უზუფრუქტის გადაცემადობას როგორც გამონაკლის შემთხვევას, ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც უზუფრუქტუარი იურიდიული პირია.* როცა ერთი იურიდიული პირის ქონება უნივერსალური უფლებამონაცვლეობის გზით გადადის მეორის ხელში, უზუფრუქტიც ამ უკანასკნელის ხელში გადადის, თუკი ეს აშკარად შეუძლებელი არ არის. თუკი იურიდიული პირი სამეწარმეო საწარმოს წარმოადგენს და უზუფრუქტიც ამ მიზნებს ემსახურება და ხდება ასეთი საწარმოს,

<sup>206</sup> Reihe Alternativkommentare, S. 786.

<sup>207</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 1009-1010.

ან მისი ნაწილის სხვაზე გადაცემა, უზუფრუქტიც თან მიჰყვება მას (§1059a)<sup>208</sup>. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს უზუფრუქტის გადაცემადობას. მისი 223-ე მუხლის თანახმად, უზუფრუქტუარს უფლება აქვს, გადასცეს ან დატვირთოს თავისი უფლება ისე, რომ ამით არ შეიცვალოს უფლების ხანგრძლივობა. შემძენთან ერთად პირველადი უზუფრუქტუარი სოლიდარულადაა პასუხისმგებელი ძირითადი უფლების მქონე პირის (მესაკუთრის) წინაშე უზუფრუქტიდან გამომდინარე ვალდებულებებთან დაკავშირებით. თუკი პირველად უზუფრუქტუარს უზუფრუქტის დადგენისას მიეცა იმაზე მეტი უფლებები ქონების გასხვისებასა და სარგებლობა-ხარჯეასთან დაკავშირებით, რაც კანონით იყო გათვალისწინებული, ეს მეტი უფლებები უზუფრუქტის გვიანდელ შემძენზე არ გადადის.

უზუფრუქტუარს არც საგნის გასხვისების უფლება აქვს. გამონაკლისია ის შემთხვევა, როდესაც მოწესრიგებული მეურნეობის ფარგლებში იგი განკარგავს მიწის ნაკვეთზე არსებულ ცალკეულ ინვენტარს. BGB-ს მიხედვით, განკარგვის გამონაკლისი შესაძლებლობა არსებობს მაშინაც, როცა უზუფრუქტის საგანია მოხმარებადი ნივთები<sup>209</sup>.

გირაენობის უფლება მკაცრადაა დაკავშირებული საკუთრების უფლებასთან. უზუფრუქტუარი არ წარმოადგენს მესაკუთრეს და ვერც სხვის ქონებას დააგირაევებს. ერთი დეტალი უნდა დაზუსტდეს. *სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლში აღნიშნულ გირაენობაში იპოთეკა იგულისხმება, ვინაიდან უზუფრუქტის საგანი უძრავი ნივთია და ასეთი ნივთი შეიძლება იყოს იპოთეკის საგანი და არა გირაენობისა.* ასე რომ, შეიძლება სამომავლოდ ეს გასწორდეს. ყველა შემთხვევაში უზუფრუქტის მიზანია გარკვეული სუბიექტის მიერ ნივთით სარგებლობა და არა რაიმე ვალდებულების უზრუნველყოფი ფუნქცია. ეტყობა გერმანულ კომენტარებში ამიტომაცაა საგანგებოდ ხაზგასმული, რომ უზუფრუქტი დაუტვირთავი სანივთო უფლებაა<sup>210</sup>.

ამრიგად, უზუფრუქტუარის აღნიშნული შეზღუდვები იმპერატიულ ხასიათს ატარებენ და მათგან გვერდის ავლა არც ხელშეკრულებით

<sup>208</sup> Reihe Alternativkommentare, S. 798-799.

<sup>209</sup> იქვე, გვ. 787.

<sup>210</sup> იქვე, გვ. 798.

უნდა იყოს შესაძლებელი. სხვანაირად, უზუფრუქტი დაკარგავდა შეზღუდული სანიუთო უფლების თვისებას და საფრთხეს შეუქმნიდა საკუთრების უფლებას.

უზუფრუქტუარი მოკლებულია უფლებას, დამოუკიდებლად შევიდეს რიგ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში. კერძოდ, ქირავენობისა და იჯარის ხელშეკრულების დასაღებად მას სჭირდება მესაკუთრის თანხმობა. თუკი ქონება უზუფრუქტის წარმოშობამდე უკვე იყო ქირავენობითა და იჯარით გაცემული, ეს ურთიერთობანი კვლავაც ძალაში რჩება მესაკუთრესა და დამქირავებელ-მოიჯარეს შორის. უზუფრუქტუარს შეუძლია, უზუფრუქტის საფუძველზე მოითხოვოს ქირა<sup>21</sup>. ამ შემთხვევაში წინა პლანზეა წამოწეული დამქირავებლისა და მოიჯარის ინტერესები. თუმცა ამან შეიძლება გარკვეულად დაამცროს უზუფრუქტის შინაარსი. მაგრამ, რადგანაც უზუფრუქტუარმა წინასწარ იცოდა ამის შესახებ, ამდენად, მოსათმენად ჩათვალა მან ეს ურთიერთობა და შესაძლებელია, რომც არ ყოფილიყო იგი, თვითონ დამოუკიდებლად შესულიყო ამგვარ ურთიერთობაში. ყოველივე ეს ვერ ამცარებს ამ უფლების სანიუთო-სამართლებრივ ხასიათს და იგი გაცილებით მეტ გარანტიებს უქმნის ნიუთით მოსარგებლე პირებს, ვიდრე ამას ადგილი აქვს რიგ სახელ-შეკრულებო ურთიერთობაში. სანიმუშოდ მოვიტან მასთან ყველაზე ახლოს მდგარ ქირავენობისა და იჯარის ურთიერთობას. უზუფრუქტის პირველი უპირატესობა ისაა, რომ იგი სანიუთო უფლებაა, ქირავენობა და იჯარა ვალდებულებითი; მეორეც ის, რომ უზუფრუქტე არის მფლობელობა გაცილებით უკეთაა დაცული, ვიდრე დამქირავებლისა თუ მოიჯარისა. სხვა განსხვავება იმაშია, რომ იჯარა-ქირავენობისას ნიუთის ნიუთობრივ ხარისხს არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება, უზუფრუქტის მიმართ მსგავსი მინიშნება არ გვხვდება კოდექსში<sup>22</sup>. უზუფრუქტისას ნიუთით სარგებლობის ფარგლები გაცილებით ფართოა, ვიდრე ეს ქირავენობისა და იჯარის შემთხვევაშია.

*სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლიდან ჩანს, რომ უზუფრუქტი მართოდენ უძრავ ქონებაზე ვრცელდება. გერმანულ სამართალში უზუფრუქტით იტვირთება როგორც უძრავი ქონება, ისე*

<sup>21</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 1009.

<sup>22</sup> Л. Жюллио де ла Морандьер, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 95-96.

მოძრავიცა და უფლებებიც<sup>213</sup>. ფრანგული სამართლითაც უზუფრუქტის საგანია როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება, როგორც სხეულებრივი საგანი, ისე უსხეულო, როგორებიცაა: მოთხოვნის უფლება, საავტორო უფლებები. მეტიც, უზუფრუქტის ობიექტი შეიძლება იყოს სხვა უზუფრუქტიც. ასე მაგალითად, მშობელს ეკუთვნის სარგებლის მიღების უფლება უზუფრუქტიდან, რომელიც მან აჩუქა, ან უანდერბა არასრულწლოვან ვაჟსა თუ ქალიშვილს<sup>214</sup>.

ქართული სამოქალაქო კოდექსის მიდგომა უნდა აიხსნას იმით, რომ მოძრავი ნივთი უძრავთან შედარებით ნაკლებუნარიანია გაუძლოს უზუფრუქტის სიმძიმეს. უზუფრუქტი ხომ ნივთის ფართო გამოყენების შესაძლებლობას იძლევა და თანაც არ უნდა იცვლებოდეს მისი სუბსტანცია. გარდა ამისა, სარგებლობის იმ თავისებურებებით, რაც უზუფრუქტს ახლავს, უპირატესად უძრავი ნივთები გამოირჩევიან. სამაგიეროდ, შესაძლებელია, მოძრავი ნივთებით სარგებლობა ეკლდებულებითი ხელშეკრულებების სახით გაფორმდეს, როგორიცაა ქირაეწობა, თხოვება თუ სხვა.

ასე მაგალითად, ვთქვათ გემის პატრონმა თავისი გემი რესტორნების საწარმოს პატრონს გადასცა უზუფრუქტით. ეს უკანასკნელი შეიძენს სუბიექტურ-პიროვნულ სანივთო უფლებას გემზე. თუკი იგი შემდგომ გაასხვიებს ან იჯარით გადასცემს თავის რესტორნების საწარმოს ვინმეს, მაშინ რესტორნების შემქმნმა ხელშეკრულ უნდა შეუკვეთოს უზუფრუქტის უფლება გემის პატრონს<sup>215</sup>.

უზუფრუქტის სუბიექტი შეიძლება იყოს მრავალი პიროვნება. მთავარია, რომ თითოეული მათგანის წილი იყოს განსაზღვრული. უზუფრუქტით სარგებლობაც ამის შესაბამისად მოხდება. წილზე უზუფრუქტის უფლების მქონე პირთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგებისას გამოყენებულ უნდა იქნეს 953-ე მუხლი. თუკი გაუქმდება რომელიმეს წილზე უზუფრუქტის უფლება, მაშინ მასზე მოსული სარგებლობა გადადის მესაკუთრეზე.

შესაძლებელია უზუფრუქტი წარმოადგენდეს რამდენიმე პირის საერთო უფლებამოსილების საგანს 455-ე მუხლის აზრით. ასევე

<sup>213</sup> Schwab. Prutting, Sachenrecht, S. 373.

<sup>214</sup> Л. Жюллио де ла Морандьер. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 96.

<sup>215</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 1004.



შესაძლებელია მრავალი პირი, როგორც ერთობა (გაერთიანება) საერთო ხელისა წარმოადგინდეს უზუფრუქტის სუბიექტს. გერმანული სამართლის მიხედვით, ასეთი შეიძლება იყოს ღია სავაჭრო საზოგადოება, სამოქალაქო-სამართლებრივი საზოგადოება<sup>216</sup>.

ამასთან, მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ, როცა უძრავ ქონებაზე საუბარი, უზუფრუქტით იტვირთება ყველა მოძრავი ნივთიც, რომელიც მის საუთენელებს წარმოადგენს და უძრავის სამსახურისთვისაა გამიზნული.

გერმანული BGB-ს 1040-ე პარაგრაფის მიხედვით, უზუფრუქტი არ ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე შემწინეულ განძზე. თვით უზუფრუქტი კი შეიძლება დადგინდეს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირების სასარგებლოდ<sup>217</sup>. იგი არამართო სუბიექტურ-სანიეთო უფლებაა, არამედ სუბიექტურ-პიროვნული უფლებაცაა.

## II. უზუფრუქტის წარმოშობის საფუძვლები და სახეები

უზუფრუქტი სანიეთო უფლებაა და მისი წარმოშობის საფუძვლებიც ისეთივეა, როგორიც უძრავი ნივთების შეძენის შემთხვევაში გვაქვს (მ.243). ეს კი ნიშნავს მის წარმოშობას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად.

*უზუფრუქტი შეიძლება წარმოიშვას როგორც კანონის, ისე გარიგების საფუძველზე, მათ შორის, როგორც ცალმხრივი გარიგების, ისე ხელშეკრულების საფუძველზე.* კანონისმიერი უზუფრუქტი უმეტესწილად გამოიყენება სახელმწიფო ქონების საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სარგებლობაში გადაცემის შემთხვევაში. ასე მაგალითად, საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის შესახებ კანონი იუწყება, რომ აკადემია სახელმწიფო ქონებას ფლობს უზუფრუქტის უფლებით. ასეთ ვითარებაში უზუფრუქტი ცვლის რუსულ სამართალში მიღებულ სახელმწიფო ქონების ოპერატიულ მმართველობას და სრულ

<sup>216</sup> იქვე, გვ. 1004-1005.

<sup>217</sup> Reihe AlternativKommentare, S. 786.

სამეურნეო გამგებლობას, რომელთაც საბჭოთა სამართალში აქვთ ძირები.

ნიუთის მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შორის მყარდება სანიეთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, ვინაიდან უზუფრუქტის შესახებ შეთანხმება სანიეთო გარიგებას წარმოადგენს. თუმცა ზოგჯერ ამ ურთიერთობას ლეგალურ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობასაც უწოდებენ, როცა მნიშვნელობა არა აქვს იმას, უზუფრუქტის მიმცემი იმავდროულად მესაკუთრე არის თუ არა. გარემოებანი უზუფრუქტუარის სასარგებლოდ მეტყველებს, ვიდრე მან არ იცის, რომ, თურმე უზუფრუქტის მიმცემი სულაც არაა მესაკუთრე. მნიშვნელობა არა აქვს იმას, რომ უზუფრუქტის მიმცემი, მოგვიანებით, გასხვისებით, დაკარგავს საკუთრებას, თუ თავიდანვე არ ყოფილა იგი მესაკუთრე. ვინაიდანაც უზუფრუქტი კეთილსინდისიერი შექმნის გზით იქნა მოპოვებული. გერმანულ სამართალში, ზემოთ ნათქვამი ემყარება BGB-ს 1058-ე მუხლს, რომლის ძალითაც, უზუფრუქტუარის ინტერესებიდან გამომდინარე, ივარაუდება, რომ უზუფრუქტის დამდგენი ნიუთის მესაკუთრეა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა უზუფრუქტუარმა იცოდა, რომ იგი არ იყო მესაკუთრე. ამ შინაარსის მქონე სპეციალური ნორმა ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს. ამიტომაც შესაძლებელია, გამოვიყენოთ 158-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესი. 185-ე მუხლის ანალოგიურ ვითარებას აქვს ადგილი იმ განსხვავებით, რომ უზუფრუქტის შემთხვევაში არც შემძენია (საკუთრად შემძენი) სახვზე და არც გამსხვისებელი (საკუთრების უფლების გადამცემი)<sup>218</sup>. უზუფრუქტის ცალმხრივი გარიგებით დადგენის მაგალითია საანდერძო დანაკისრის შემთხვევა, რომელიც 1385-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. ეს მუხლი კი ამბობს, რომ მოანდერძე უფლებამოსილია, დააკისროს მემკვიდრეს, რომელზედაც საცხოვრებელი სახლი, ან ბინა ან სხვა საცხოვრებელი სადგომი გადადის, ამ საცხოვრებელი სადგომით ან ბინის სამისდღეშიო სარგებლობის უფლება იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც მოანდერძესთან ერთად ცხოვრობდა არანაკლებ ერთი წლის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნამდე. უზუფრუქტუარის ეს უფლება გარანტირებულია ამ ქონების ყოველი ახალი შემძენის ხელშიც.

<sup>218</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 1612.

ბრუნვის მონაწილეებს შეუძლიათ, უზუფრუქტი დაადგინონ გარიგების საფუძველზედაც. ასეთი გარიგება სანიუთო სამართლებრივი გარიგება იქნება.

უზუფრუქტის წარმოშობის სხვა საფუძველს ჩვენი სამართალი არ იცნობს. ზოგიერთი ქვეყნის სამართალი აღიარებს უზუფრუქტს შეძენითი ხანდაზმულობის საფუძველზე. ასე მაგალითად, ფრანგული სამოქალაქო კოდექსის 2265-ე მუხლის მიხედვით, თუ მამკვიდრებელი ვინმეს უანდერძებს უზუფრუქტს ქონებაზე, რომელიც მას არ ეკუთვნის და კეთილსინდისიერი „ლეღატარი“ ათი ან ოცი წლის განმავლობაში ახორციელებს მასზე უფლებას, ასეთ შემთხვევაში აღნიშნული პირი იძენს უზუფრუქტის უფლებას და უპირისპირდება ნამდვილ მესაკუთრეს<sup>219</sup>. გერმანული სამართალი მფლობელობით ხანდაზმულობას თელის მოძრავ ქონებაზე უზუფრუქტის წარმოშობის საფუძველად (§1033).

*უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი ან უსასყიდლო.* უსასყიდლო უზუფრუქტი იქაა შესაძლებელი, სადაც მხარეთა შორის განსაკუთრებული ურთიერთობანია. შეიძლება ეს იყოს ნათესაური თუ სხვა სახის ურთიერთობანი. იგი შეიძლება არსებობდეს როგორც გარიგების, ისე კანონისმიერი ფორმით. ასე მაგალითად, სახელმწიფო საკუთრების ობიექტები სახელმწიფო-საბიუჯეტო ორგანიზაციებს გადაეცემა უსასყიდლო უზუფრუქტის სახით. ხოლო იმ ორგანიზაციებს, რომელთა ფინანსური მეურვეობაც სახელმწიფოს არ ევალება, მათ სახელმწიფო ქონება ძირითადად სასყიდლიანი უზუფრუქტით გადაეცემა. მეცნიერებათა აკადემიას, როგორც საბიუჯეტო დაფინანსებაზე მყოფ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, სახელმწიფო ქონება გადაეცემა უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით.

უზუფრუქტის მოქმედების ვადები განსხვავებულია. *უზუფრუქტი პირადი ხასიათის უფლებაა და ამიტომაც დაუშვებელია მისი გასხვისება, დაგირავება ან მემკვიდრეობით გადაეცემა.* ეს კი გავლენას ახდენს მისი მოქმედების ფარგლებზე. ერთ შემთხვევაში იგი შეიძლება არსებობდეს გარკვეული დროით, რაზედაც მხარეები თანხმდებიან. ეთქვათ, ისინი შეთანხმდნენ და უზუფრუქტის მოქმედების ვადად განსაზღვრეს 20 წელი. თუ ამ ვადის გასვლამდე უზუფრუქტუარი

<sup>219</sup> Л. Жюллио де ла Морандьер, гражданское право Франции, Т.2, М., 1960, С. 98.

გარდაიცვლება, უზუფრუქტიც წყდება, ვინაიდან იგი მემკვიდრეობით არ გადადის. სხვა შემთხვევაში, უზუფრუქტის მოქმედების ხანგრძლივობა შეიძლება განისაზღვროს აბსტრაქტულად და დაუკავშირდეს უზუფრუქტუარის სიცოცხლის ხანგრძლივობას. როცა ფიზიკური პირი გარდაიცვლება, ან მოხდება იურიდიული პირის ლიკვიდაცია, იმ დროიდან უზუფრუქტიც გაუქმებულად ჩაითვლება (მ.244).

### *III. უზუფრუქტუარის მიერ ნივთით სარგებლობის უფლება*

✦ უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, ნივთით ისარგებლოს მხოლოდ იმ მიზნით, რა მიზნითაც გაიცა იგი. მას არა აქვს უფლება, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე შეცვალოს სარგებლობის მიზანი<sup>220</sup>. იგი ვალდებულია შეუნარჩუნოს ნივთს მისი თავდაპირველი სამეურნეო დანიშნულება. როგორც რომაელები იტყობდნენ ხოლმე, მას არა აქვს უფლება, კერძო აბანო აქციოს საჯაროდ. მან არ უნდა შეცვალოს ნივთის ფორმა, თუნდაც რომ ამით იზრდებოდეს მისი სარგებლიანობა. ამიტომაც არ ხელეწიფება მას პარკი აქციოს ხეხილის ბაღად, სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთი – მღაროდ და ა.შ.<sup>221</sup>. ცხადია, არაარსებითი ცვლილებების შეტანა სარგებლობის მიზანში მას შეუძლია.

მესაკუთრე არაა ვალდებული, უზუფრუქტუარს სარგებლობა მოსთხოვოს. თვით სარგებლობა, როგორც ითქვა, ნივთის სამეურნეო დანიშნულებით ხდება. ამ დანიშნულების გამოსარკვევად, უზუფრუქტის წარმოშობისას, პირველ რიგში საჭიროა, მესაკუთრის მხრიდან აშკარა (ცხადი) ნება. თუ ეს ნება გაუგებარია, მაშინ ბრუნვის ტრადიციებით უნდა გაირკვეს ნივთის სამეურნეო დანიშნულება<sup>222</sup>. BGB-ს 1030-ე პარაგრაფის მე-2 აბზაცის თანახმად, უზუფრუქტუარს შეიძლება ქონების ამა თუ იმ მიზნით სარგებლობა შეეზღუდოს. ასე მაგალითად, დაუშვებლადაა მიჩნეული უზუფრუქტი განაშენიანებულ მიწის ნაკვეთზე იმ

<sup>220</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ჯონი ხეცურიანი), წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 184.

<sup>221</sup> Система римского гражданского права Ю. Барона. СПб, 1908, С. 90.

<sup>222</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 1006.

მიზნით, რომ აქედან მიღებულ იქნეს საიჯარო ქირა, ანდა ერთი განსაზღვრული ბინის უზუფრუქტი<sup>223</sup>.

*უზუფრუქტი ვრცელდება ასევე ნივთის არაარსებით შემადგენელ ნაწილზე.* მხედველობაშია ყველა არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც უზუფრუქტით დატვირთულ საკუთრებასთანაა დაკავშირებული. მთავარია ეს ნაწილები უზუფრუქტის წარმოშობის მომენტიდან არსებობდეს, ანდა მოგვიანებით დაუკავშირდეს მას. არაარსებითი ნაწილის სპეციალურუფლება უნარიანობა მდგომარეობს იმაში, რომ შესაძლებელია მისი უზუფრუქტისაგან ჩამოშორება. ასე მაგალითად, თუკი უზუფრუქტის საგანი იქნება გემი, მისგან შეიძლება გამოირიცხოს იქ განლაგებული სამაცივრო მოწყობილობა. ამისი პრაქტიკული მნიშვნელობა იმაშია, რომ გემის მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს შეუძლია მოაშოროს იგი ისე, რომ ამით არ დააზიანოს უზუფრუქტი.

გერმანული წყაროების მიხედვით, არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი, თავისი სპეციალურუფლება უნარიანობის წყალობით, თავად შეიძლება გახდეს უზუფრუქტის საგანი. ზემოთ მოტანილი მაგალითის შემთხვევაში ასეთი საგანი შეიძლება იყოს სამაცივრო მოწყობილობა. ამას მაშინ ექნება აზრი, როდესაც გემის კონსერვაცია მოხდება და გაჩერდება იგი, ხოლო სამაცივრო მოწყობილობას ექნება სარგებლობითი ღირებულება<sup>224</sup>.

უზუფრუქტი ვრცელდება ყველა იმ ქონებაზე, რომელიც წარმოადგენს მთავარი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილსა თუ საკუთონებელს. თუნდაც რომ მთავარ ნივთთან მათი დაკავშირება უზუფრუქტის დადგენის შემდეგ მომხდარიყო. ამიტომაცაა რომ, როცა მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს უზუფრუქტის ობიექტს, ამ უფლებით დაიტვირთება ყველა ის ნაგებობა, რომელიც მასზეა აღმართული ან აღმართება უზუფრუქტის მოქმედების დროის განმავლობაში. იგივე უნდა ითქვას სერვიტუტის თაობაზე.

*უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, მიიღოს ნივთის ნაყოფიცა და სარგებელიც, როგორც წესი, ისეთი, რომელიც სწორი მეურნეობის შედეგად მოიპოვება.* თუკი სამოქალაქო კოდექსი

<sup>223</sup> Reihe Alternativkommentare, S. 787.

<sup>224</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 1001-1002.

უზუფრუქტუარს ამასთანავე უფლებას ანიჭებს, მიითვისოს ის ნაყოფი და სარგებელიც, რომელიც არაა მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი საზუფრუქტუარო გამოყენების შედეგად. ასეთ შემთხვევაში უზუფრუქტუარი ვალდებულია, მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიადგა ნივთს ასეთი გამოყენების შედეგად (მ.245, ნ.3). მართალია, ამ დროს უცვლელია ნივთით სარგებლობის მიზანი, მაგრამ დარღვეულია მეურნეობის სწორად წარმართვის წესები, მაგალითად, უზუფრუქტუარის მოქმედება: იწვევს მიწის გამოფიტვას, განიავებას და ა.შ. უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მოიპოვოს მიწის ნაკვეთზე ქვა, ხრეში, სილა, ცარცი თუ სხვა წიაღისეული, თუკი ამით არსებითად არ შეიცვლება მიწით სარგებლობის მიზანი. არსებით შეცვლას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ზიანდება ნივთის სუბსტანცია.

ფრანგულ სამართალში მიღებული წესის თანახმად, უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, მიიღოს რაიგორც ბუნებრივი, ისე სამრეწველო ნაყოფი. ასე მაგალითად, ნაყოფი, რომელიც ჯერ კიდევ მცენარეს ასხია უზუფრუქტის დაღვენის მომენტში, უზუფრუქტუარისაა, ხოლო იგივე ნაყოფი, რომელიც უზუფრუქტის შეწყვეტის მომენტში ასევე ჯერ კიდევ დაუკრეფავია, ჩაითვლება მესაკუთრის საკუთრებად. ორივე შემთხვევაში ნაყოფს ისაკუთრებს ის, ვისაც არ გაუწევია შრომა, თანაც ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე. ფრანგი ცივილისტები ასეთ გადაწყვეტილებას უსამართლოდ მიიჩნევენ.

უზუფრუქტის იურიდიული ნაყოფის წყაროა სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგებანი. თუ უზუფრუქტუარი გააქირავებს ან იჯარით გასცემს ქონებას, აქედან მიღებული შემოსავალი (ქირა) მის საკუთრებას წარმოადგენს. ეს იმდენად ცხადი უფლებაა უზუფრუქტუარისა, რომ სამოქალაქო კოდექსი სპეციალურად მასზე არ ჩერდება. მთავარია ის, რომ კოდექსის ძალით, უზუფრუქტუარს შეუძლია, მესაკუთრესთან შეთანხმებით გააქირავოს და იჯარით გასცეს ქონება. სამოქალაქო, იგივე იურიდიულ ნაყოფზე უზუფრუქტუარის უფლება განმტკიცებულია ფრანგული, გერმანული თუ სხვა ქვეყნების კანონმდებლობით. სამწუხაროდ, ჩვენში ამ საკითხმა სერიოზული კამათი გამოიწვია სახელმწიფო ქონების უზუფრუქტის შემთხვევაში. ბიუჯეტის შესახებ კანონის მიხედვით, სახელმწიფო ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავლები (მხედველობაშია საიჯარო ქირა) ირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში. ასეთ ვითარებაში უზუფრუქტუარი გამოიყურება ისეთ სუბიექტად,

რომელსაც ქონების გაცემის უფლება აქვს, აქედან ნაყოფის მიღების უფლება კი არა. მე ვფიქრობ, რომ აღნიშნული სპეციალური კანონით, დადგენილი წესი ეწინააღმდეგება სახელშეკრულებო სამართლის არსებას, სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ პრინციპებს. *სპეციალური კანონი თუ ნორმა არ უნდა ანგრევდეს ამა თუ იმ დარგის სუბსტანციის განმსაზღვრელ დადგენილებებს.* კოდექსის 154-ე და 162-ე მუხლთა შინაარსიდანაც ის აზრი გამოძინარეობს, რომ ნივთის ნაყოფი (სარგებელი) წარმოადგენს უზუფრუქტუარის საკუთრებას. უზუფრუქტის სხვაგვარი გაგება შეუძლებელია.

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, ქონება გააქირავოს ან იჯარით გასცეს უზუფრუქტის მოქმედების ფარგლებში. თუ უზუფრუქტი აღნიშნულ ურთიერთობათა მოქმედების ვადამდე შეწყდება, მაშინ მესაკუთრე დაიკავებს უზუფრუქტუარის ადგილს არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, ნორმალური საქმიანობის ფარგლებში, გაასხვისოს ცალკეული საგნები. აქ მხედველობაშია ის შემთხვევა, როდესაც უზუფრუქტის საგანია მიწის ნაკვეთი ინვენტართან ერთად. უზუფრუქტუარს შეუძლია, გაასხვისოს ცალკეული ინვენტარი<sup>225</sup>. სამაგიეროდ, გასხვისებული საგნების ადგილს იკავებს მის მიერ შეძენილი საგნები (მ.245, ნ.7). არ უნდა იყოს აუცილებელი მსგავსი საგნების შეძენა. გარდა ამისა, თუ უზუფრუქტუარი საერთოდ არ შეიძენს საგნებს, ასეთ შემთხვევაში იგი ვალდებული იქნება, მესაკუთრეს აუნაზღაუროს გასხვისებული საგნის ღირებულება.

#### *IV. უზუფრუქტუარის მოვალეობანი*

უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტების აღწერა მხარეთა ურთიერთ-მხრივ მოვალეობას წარმოადგენს. თავისთავად მხარეები არ არიან ვალდებული აღწერონ ქონება, კოდექსის ენაზე რომ ეთქვათ, მათ შეუძლიათ ასე მოიქცნენ. უნდა ვივარაუდოთ, რომ, თუ რომელიმე მხარე მოითხოვს მის აღწერას, ეს აღწერა უკვე სავალდებულოდ იქცევა მეორე მხარისათვისაც. მოკლედ, აღწერა შეიძლება არ ჩატარდეს, თუკი ამაზე თანახმანი არიან მხარეები. ე.ი. კანონის

<sup>225</sup> Schwab. Prutting, Sachenrecht, S. 375.

ნორმატიული ნება კი არ ხდის მას საეკლდებულოდ, არამედ მხარეთა სუბიექტური ნება. სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის პირველი ნაწილი ძალზე ძუნწ ინფორმაციას იძლევა აღნიშნულის თაობაზე. სამაგიეროდ, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ანალოგიური ნორმა იძლევა მეტ ინფორმაციას აღწერის საკითხის გამოსარკვევად. მისი 1035-ე პარაგრაფიდან ჩანს, რომ აღწერა მაშინ ტარდება, როცა ნიეთთა ერთობლიობა გვაქვს, მხარეები კი ურთიერთვალდებული არიან, ხელი შეუწყონ ქონების აღწერას. აღწერის აქტს ხელს აწერენ მხარეები. თითოეულ მათგანს შეუძლია, მოითხოვოს ხელმოწერის დამოწმება დადგენილი წესით. ასევე შეუძლია, მოითხოვოს, რომ აღწერა ჩატარდეს თანამდებობის პირის ან ნოტარიუსის მიერ. აღწერის ხარჯები ეკისრება იმ მხარეს, რომელიც მოითხოვს აღწერის ჩატარებას ან მის დამოწმებას. ვფიქრობთ, ქართული სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმაც ანალოგიური განმარტების საფუძველს იძლევა.

ქონების აღწერა ტარდება უზუფრუქტის დაწყების წინ. თუ მხარეებმა გადაწყვიტეს, რომ აღწერონ ქონება, აღწერამდე უზუფრუქტუარს არა აქვს ამ ქონებით სარგებლობის უფლება.

ფრანგული სამართალი, გარდა ქონების აღწერისა, იცნობს უზუფრუქტუარის რწმუნებულის ინსტიტუტს. უზუფრუქტუარი ვალდებულია, წარმოადგინოს რწმუნებული, რომელიც იძლევა იმის გარანტიას, რომ უზუფრუქტუარი ქონებას გამოიყენებს როგორც კარგი მეურნე. რწმუნებული კერძო პირია, რომელიც მესაკუთრის წინაშეა ვალდებული, როცა უზუფრუქტუარი არ ასრულებს თავის ვალდებულებებს. თუ ვერ მოძებნის უზუფრუქტუარი რწმუნებულს, იგი შეიძლება შეცვალოს იპოთეკით ან გირავენობით. თუ ესეც ვერ შეძლო, მაშინ მიიღება სხვა ზომები, როგორებიცაა ქონების დაქირავება, სეკვესტრირება და ა.შ.<sup>226</sup>.

უზუფრუქტის საგნის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებას დიდი მნიშვნელობა აქვს. არაა გამორიცხული, რომ უზუფრუქტუარმა შესაბამისი უზრუნველყოფაც (Cautio usufructuaria) კი იკისროს მესაკუთრის წინაშე. უზრუნველყოფის წარდგენა ისტორიულად დამახასიათებელი იყო უზუფრუქტისათვის რომის სამართლიდან მოკიდებული. მას იცნობდა პანდექტური სამართალი. თუკი ადგილი

<sup>226</sup> Л. Жюллио дела Морандьер, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 103-104.



არ ექნებოდა უზრუნველყოფას, მესაკუთრეს შეეძლო ვინდიკაციის გზით უკან დაებრუნებინა ნიეთი. პანდექტური სამართლით უზრუნველსაყოფად საკმარისი იყო გირავნობა. თუ ესეც შეუძლებელი იყო, მაშინ - ფიცი<sup>27</sup>. ქართული სამოქალაქო კოდექსი შემოიფარგლება მხოლოდ 245-ე მუხლში გაოვალისწინებული საშუალებებით. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსის 206-ე მუხლი პირდაპირ ავალდებულებს უზუფრუქტუარს, რომ მან წარუდგინოს ძირითადი უფლების მატარებელს (მესაკუთრეს) ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფა ზოგიერთი გამონაკლისის გარდა. როცა უზუფრუქტუარი გათავისუფლებულია ამისგან, მესაკუთრეს მაინცა აქვს უფლება, ყოველწლიურად მოსთხოვოს უზუფრუქტუარს, რათა მან აჩვენოს ნიეთები, რომლებზედაც უზუფრუქტი ვრცელდება. სპეციალურად ჩერდება უზრუნველყოფის საშუალებებზე გერმანული სამოქალაქო კოდექსი (იხ. §1051, §1052).

*უზუფრუქტუარი ვალდებულია, ისე გამოიყენოს ნიეთი, რომ შენარჩუნდეს მისი სუბსტანცია. ამიტომაც იგი ნიეთით უნდა სარგებლობდეს, როგორც კარგი მეურნე.* ნიეთის ნორმალური ცვეთისათვის უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს. იგი ვალდებულია, აანაზღაუროს მიმდინარე ხარჯები, გაარეკონტოს ნიეთი, აგრეთვე იზრუნოს მისი ნორმალური სამეურნეო მოვლისათვის (მ.245, ნ.4). გერმანული BGB-ს 1049-ე პარაგრაფის მიხედვით, თუ უზუფრუქტუარი გასწევს ხარჯებს იმ ნიეთთან დაკავშირებით, რომელთანაც მას ეს არ ევალებოდა, ასეთი ხარჯების მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოვალეობა განისაზღვრება სხვისი საქმეების დაეალების გარეშე წარმოების ნორმებით. ნიეთის შენახვასთან დაკავშირებულ ხარჯებში შედის ყოველწლიური გადასახადების გადახდა, რაც უძრავი ქონების მფლობელობასთანაა დაკავშირებული. რაც შეეხება ქონების რემონტს, უზუფრუქტუარს ევალება მხოლოდ მიმდინარე რემონტის ჩატარება. თუ ნიეთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, უზუფრუქტუარმა ამის შესახებ დაუყონებლივ უნდა აცნობოს მესაკუთრეს. ანალოგიურად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიც ავალდებულებს უზუფრუქტუარს, საქმის კურსში ჩააყენოს მესაკუთრე, ნიეთის მდგომარეობის შეცვლის ვითარებაში. კერძოდ, 1042-ე პარაგრაფის მიხედვით, თუკი ნიეთი განადგურდება ან დაზიანდება, ან

<sup>27</sup> Дербург Г. დასახელებული ნაშრომი, გვ. 222-223.

არატრადიციული ფორმით გაუმჯობესდება ანდა განახლება, ან კიდევ გაუთვალისწინებელი საშიშროების თავიდან ასაცილებლად საჭირო იქნება გარკვეული ზომების მიღება, მაშინ უზუფრუქტუარმა დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს ამის შესახებ მესაკუთრეს. იგივე წესი მოქმედებს მაშინაც, როდესაც მესამე პირი განაცხადებს ნივთზე უფლების შესახებ. მესაკუთრეს შეუძლია განახორციელოს შესაბამისი ღონისძიებები, რომლებიც უზუფრუქტუარმა უნდა ითმინოს. მაგალითად, თუ სახლი ისე დაზიანდა, რომ შეკეთების მიზნით საჭირო იქნება უზუფრუქტუარის მიერ მისი გათავისუფლება, მესაკუთრე არაა ვალდებული, იზრუნოს მის საცხოვრებელზე. მოკლედ, ქონების კაპიტალურ რემონტს მესაკუთრე ატარებს, თუმცა ქირაენობისაგან უზუფრუქტი იმითაც განსხვავდება, რომ მესაკუთრე არცაა ვალდებული, ჩაატაროს კაპიტალური რემონტი. ამიტომაც იუწყება სამოქალაქო კოდექსი, რომ მესაკუთრე არ არის ვალდებული, მიიღოს შესაბამისი ზომები (მ.245, ნ.6, წ.1). კანონი უზუფრუქტუარსაც აძლევს უფლებას, განახორციელოს აღნიშნული ღონისძიებანი, მათ შორის ჩაატაროს კაპიტალური რემონტი. ერთი შეხედვით, რადგანაც არც მესაკუთრე იყო ვალდებული, უზუფრუქტუარს აღარ უნდა ჰქონდეს მესაკუთრის მიმართ რაიმე პრეტენზია, თუ უზუფრუქტუარი შესაბამის ღონისძიებას განახორციელებს. ასე რომ იყოს, მაშინ მესაკუთრე უსაფუძვლოდ გამდიდრდებოდა. ამიტომაც ადგენს კანონი, რომ თუ ამ ღონისძიებას ახორციელებს თვითონ უზუფრუქტუარი, მაშინ მას შეუძლია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მოაშროოს ნივთს ის საგნები, რომლებიც მან ამ ღონისძიებათა შედეგად მიუმატა, ან მოსთხოვოს მესაკუთრეს ამ საგნების სათანადო კომპენსაცია (მ.245, ნ.6, წ.2). ყველა ხარჯი, რაც უზუფრუქტუარის მოვალეობას აღემატება, მას უნდა აუნაზღაურდეს.

უზუფრუქტუარი ვალდებულია, დააზღვიოს ქონება (მ.245, ნ.5). საქმე ეხება ხანძრისაგან თუ სხვა უბედური შემთხვევებისაგან დაზღვევას ქონებით სარგებლობის მანძილზე. დაზღვევა ისე უნდა მოხდეს, რომ მზღვეველის მიმართ მოთხოვნის უფლება ჰქონდეს მესაკუთრეს. სადაზღვევო შესატანს იხდის უზუფრუქტუარი, მაგრამ თუ ქონება დაზღვეული იყო მესაკუთრის ხელში, მაშინ უზუფრუქტუარზე მოვა მისი მფლობელობიდან წარმოშობილი შესატანის გადახდის ვალდებულება, ამასთან, იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც იგი ვალდებული იყო დაეზღვია ქონება. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, თუკი უზუფრუქტის წარმოშობის შემდეგ არ აზღვევს ქონებას

უზუფრუქტუარი, ძირითადი უფლების მატარებელს შეუძლია, თვითონ დააზღვიოს იგი მის ხარჯზე (მ. 209, 5.2).

სასყიდლიანი უზუფრუქტისას, უზუფრუქტუარი ვალდებულია, იხადოს მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი ქირა. ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევას, ვფიქრობთ, შედეგად მოჰყვება ქირაენობით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

*უზუფრუქტუარი ვალდებულია, ითმინოს ნივთთან დაკავშირებული დატვირთვები, ეს იქნება საჯარო-სამართლებრივი ხასიათის, თუ კერძო-სამართლებრივი. როგორც იტყვიან ხოლმე: „Werden guten Trofen erhalt, hat auch den schlechten Tropfen zu tragen“.* ყოველივე ეს ცხადია, ზოგჯერ ნივთით სარგებლიანობის ხარისხს ამცირებს. გერმანული BGB ცალკე ნორმას (§1047) უთმობს უზუფრუქტუარის ამ მოვალეობას. *უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის არსებობის პერიოდში იხადოს ნივთთან დაკავშირებული გადასახადები და ქასუხი აგოს სხვადასხვა კერძო-სამართლებრივ ვალდებულებებზე.* აღსანიშნავია ის, რომ უზუფრუქტუარის ეს მოვალეობანი მესაყუთრესთან მიმართებაში არსებობს, როგორც შინაგანი ურთიერთობა. მესამე პირებთან მიმართებაში მესაყუთრე კვლავაც რჩება ვალდებული პირი.

როცა საჯარო დატვირთვებზე საუბარი, აქ საჭიროა გაირკვეს ეს დატვირთვები ნივთზე მოდის თუ პიროვნებაზე. როცა ეს დატვირთვები მოდის უზუფრუქტით დატვირთულ ნივთზე (მასზეა მიბმული), მაშინ შეიძლება ვილაპარაკოთ უზუფრუქტუარის ვალდებულებებზე, იხადოს გადასახადები, ხოლო თუკი ეს დატვირთვები უპირატესად უზუფრუქტის საგნის (ნივთის), მესაყუთრის პიროვნებაზეა მიბმული, მაშინ აღნიშნული ვალდებულება არ წარმოიშობა.

კერძო-სამართლებრივ დატვირთვებზე უზუფრუქტუარი ვალდებული ხდება, როცა ეს დატვირთვები უზუფრუქტის დადგენის დროს იყო. თუკი ამის შემდეგ მესაყუთრე კვლავ დაამძიმებს დატვირთვებით ნივთს, ამასთან დაკავშირებით უზუფრუქტუარს არ წარმოეშობა ვალდებულება<sup>228</sup>.

*უზუფრუქტუარს ეკისრება ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება თუკი იგი არ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას, ნივთი მართოს ისე, როგორც ეს შეესაბამება მეურნეობის სწორად წარმართვის პრინციპებს.* განსაკუთრებით ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ნივთი

<sup>228</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 1015-1017.

უზუფრუქტუარის ბრალით ნადგურდება ან ზიანდება. თუკი უზუფრუქტუარი ნივთით სარგებლობს მეურნეობის სწორად წარმართვის შესაბამისად, მაშინ მისი პასუხისმგებლობის საკითხი არ დადგება. გერმანული BGB-ს 1050-ე პარაგრაფის თანახმად, უზუფრუქტუარი პასუხს არ აკებს ნივთის ისეთ ცვლილებისა და გაურესებისათვის, რაც გამოწვეულია უზუფრუქტის ჯეროვანი განხორციელებით. ქართული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს სასარჩელო ზანდაზმულობის რაიმე სპეციალურ ვადებს, როგორც ეს BGB-ს 1057-ე პარაგრაფითაა განსაზღვრული (ექვსი თვე) უზუფრუქტუარის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებით. პასუხისმგებლობა დგება მაშინაც, როდესაც უზუფრუქტუარის მიერ ნივთის უკან დაბრუნება შეუძლებელი ხდება. ამ შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების სარჩელის საფუძველი დადგება<sup>229</sup>.

*უზუფრუქტუარი ვალდებულია, უზუფრუქტის ვადის გასვლის შემდეგ ნივთი დაუბრუნოს მესაკუთრეს* (მ.246, ნ.1). თუ უზუფრუქტის მიმცემი არაა მესაკუთრე, მაშინ უზუფრუქტუარი ვალდებულია, ქონება მის ნამდვილ მესაკუთრეს დაუბრუნოს. საქმე იმაშია, რომ, როცა უზუფრუქტის მიმცემი არამესაკუთრეა, უზუფრუქტუარი კი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, უზუფრუქტი მაინც ნამდვილი იქნება<sup>230</sup>.

როცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაა უზუფრუქტის საგანი, ასეთ შემთხვევაში შეიძლება გამოყენებულ იქნეს იჯარის მომწესრიგებელი ნორმები, კერძოდ, 602-ე და 596-ე მუხლები. 602-ე მუხლი ზოგადი ხასიათისაა და ითვალისწინებს საიჯარო ქონების მეიჯარისათვის იმ მდგომარეობაში დაბრუნებას, რითაც შესაძლებელი იქნება დაბრუნებამდე არსებული მეურნეობის სათანადოდ გაგრძელება. 596-ე მუხლის მიხედვით კი მეიჯარეს, საიჯარო ურთიერთობებიდან გამომდინარე, წარმოეშობა გირავნობის უფლება მოიჯარის მიერ შემატებულ ნივთებსა და საიჯარო ქონებიდან მიღებულ შემოსავალზე (ნაყოფზე). *აქედან უკვე შეიძლება იმ დასკვნის გაკეთება, რომ სანივთო ურთიერთობებში ანალოგიით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმები*. მით უმეტეს, ამ შემთხვევაში მსგავს ინსტიტუტებთან გვაქვს საქმე.

უზუფრუქტის შეწყვეტით შესწორება შეეა საადგილმამულო წიგნში და საკუთრება გათავისუფლდება ამ დატვირთვისაგან.

<sup>229</sup> იქვე, გვ. 1018.

<sup>230</sup> Schwab. Prutting, Sachenrecht, S. 377.

## V. უზუფრუქტის შეწყვეტა

სამოქალაქო კოდექსი უზუფრუქტის შეწყვეტაზე მხოლოდ ერთ მუხლში საუბრობს. ესაა 246-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმადაც „უზუფრუქტი ისპობა, თუ იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება“. ამას მაშინ ექნება ადგილი, როდესაც უზუფრუქტუარი საკუთრებაში იძენს მიწის ნაკვეთს სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგებით, ეთქვით ნასყიდობით, ნაჩუქრობით ან მეძველდრეობის გზით. ფორმალურად ასეთ შემთხვევაში „მესაკუთრის უზუფრუქტი“ ჩნდება, რაც არსებობას მოკლებულია, ვინაიდან, უზუფრუქტი მხოლოდ სხვისი ქონებით სარგებლობაა. სხვა საფუძველები გამომდინარეობს 244-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან. ცხადია, როცა უზუფრუქტი ვადიანია, ამ ვადის გასვლა იწვევს მის შეწყვეტას. თუმცა არაა გამორიცხული მისი ახალი ვადით გაგრძელება, რის შესახებაც შესაბამისი ჩანაწერიც კეთდება საადგილმამულო წიგნში. უნდა ვიფიქროთ, რომ არ არსებობს უზუფრუქტის გაგრძელების ვალდებულება, როგორც ამას ადგილი აქვს იჯარის შემთხვევაში. კერძოდ, როცა „მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, თუ: ა. მეურნეობის იჯარა მოიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს; ბ. მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია, მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა თუ მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსადები ინტერესებითაც კი“ (მ.604). ვინაიდან უზუფრუქტი გაცილებით მეტი უფლებაა თავისი ხანიეთო-სამართლებრივი ხასიათის გამო, ცხადია უსამართლობა იქნებოდა ამ უფლების მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გაგრძელება და ამ აზრით, „როგორც მესაკუთრე“ პირის უფლებათა ასე გაფართოება. მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ 604-ე მუხლში სპეციალური შემთხვევააა გათვალისწინებული და მსგავსი ზოგადი ნორმა საიჯარო ურთიერთობებში არ არსებობს. სპეციალური ნორმების ანალოგიით გამოყენება კი დაუშვებელია. ეფიქრობთ, რომ საკუთრების მსგავსი სოციალური დატვირთვები კანონით პირდაპირ უნდა აყოს გათვალისწინებული. სხვა საფუძველი უზუფრუქტის შეწყვეტისა, ესაა უზუფრუქტუარის სიყვდილის ფაქტი,

რომელიც უპირობოდ აქარწყლებს ყოველგვარ ვადას. იგივე უნდა ითქვას იურიდიული პირების მიმართაც. მათი არსებობის შეწყვეტა სპობს უზუფრუქტსაც. შეიძლებაც რომ მესაკუთრეს ვალდებულება ჰქონდა ნაყისრი, რომ უზუფრუქტუარის სიკედილის შემთხვევაში იმავე ქონებაზე ახალი უზუფრუქტის უფლებას დაუდებდა საფუძველს. ასეთი ვალდებულების საფუძველზე წარმოშობილი უზუფრუქტი ახლი უზუფრუქტი იქნება ახალი რანგით<sup>231</sup>.

*გერმანული სამართლით გათვალისწინებულია გარიგების საფუძველზე უზუფრუქტის შეწყვეტის შემთხვევები. როცა ამ გზით უზუფრუქტი წყდება მიწის ნაკვეთზე, საეჭვობისას ეს უფლება შეწყვეტილად ჩაითვლება საკუთვნებელზეც. როცა ამავე გზით მოძრავ ნივთებზე წყდება უზუფრუქტი, მაშინაც ეს ხდება უზუფრუქტუარის მხრიდან მესაკუთრის წინაშე ნების გამოვლენით<sup>232</sup>.*

დეტალურადაა უზუფრუქტის შეწყვეტის საფუძველები მოწესრიგებული ფრანგულ სამართალში. იქ ასეთ საფუძველად გამოიყურება უზუფრუქტუარის სიკედილი, ვადის გასვლა (რაც ქართული სამოქალაქო კოდექსის 244-ე მუხლიდანაც ჩანს), ასევე, უზუფრუქტუარის მიერ თავისი უფლების განუხორციელებლობა ოცდაათი წლის განმავლობაში, ნივთის სრული განადგურება, უზუფრუქტუარის მიერ სარგებლობის უფლების ბოროტად გამოყენება, რამაც გამოიწვია ნივთის დაზიანება, უზუფრუქტუარის უარი უზუფრუქტზე<sup>233</sup>. მართალია, ასეთი დეტალური, პირდაპირი ჩამონათვალი ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს, მაგრამ მათი უმეტესობა ჩვენშიაც უნდა იწვევდეს უზუფრუქტის შეწყვეტას, მე ვფიქრობ, მხოლოდ ოცდაათწლიანი ვადით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა.

## VI. სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება

*უზუფრუქტთან ახლოსაა სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება. რომანული სამართლის ქვეყნები დეტალურად აწესრიგებენ*

<sup>231</sup> Reihe Alternativkommentare, S. 801.

<sup>232</sup> იქვე.

<sup>233</sup> Л. Жюллио де ла Морандьер, гражданское право Франции, Т.2, С. 108.

ამ ინსტიტუტს, განსაკუთრებით ეს ითქმის ფრანგულ სამართალზე. სარგებლობის უფლებას (usus) რომის სამართალი განმარტავს, როგორც სხვისი მოუხმარებადი ნივთით სარგებლობის აშკარად პირად უფლებას ნაყოფის მიღების გარეშე. ასეთი უფლებით სარგებლობდნენ ახლობლები, მოსამსახურეები, სტუმრები. დაშვებული იყო ამ უფლების სხვაზე დათმობა. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება ისეთივე წესით წარმოიშობა და წყდება, როგორც უზუფრუქტი. სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების დათმობა ან გაქირავება დაუშვებელია (მ.625-636).

*სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება უნდა უდრიდეს გერმანულ სამართალში არსებულ პირად სერვიტუტს. იგივე უნდა ითქვას ქართულ სამართალზეც. ფრანგულ სამართალში აღნიშნულ უფლებათა ცალკე გამოყოფა, როგორც ჩანს, განაპირობა სერვიტუტების თავისებურმა შინაარსმა. ფრანგული სამართალი არ იცნობს პირად სერვიტუტს. სერვიტუტი ფრანგული სამოქალაქო კოდექსით მხოლოდ ქონებათა ურთიერთდამოკიდებულებაში არსებულ დატვირთვებს ეხება. პირად სერვიტუტსა და უზუფრუქტს შორის ძველ დროში არც ისე დიდი ზღვარი იყო. ამიტომაც განიხილავს მას ფრანგული სამართალი როგორც უზუფრუქტის მონათესავე ინსტიტუტს<sup>234</sup>.*

## VII. უზუფრუქტუარის დაცვა

უზუფრუქტი შეზღუდული სანივთო უფლებაა და უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია, ფლობდეს ნივთს. ამანვე საგანგებოდაა ხაზგასმული გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში (§1036). *უზუფრუქტის წარმოშობის დროიდან უზუფრუქტუარი ხდება ნივთის პირდაპირი, ან კიდევ არაპირდაპირი მფლობელი. უზუფრუქტუარს მესაკუთრის მსგავსად შეუძლია დაიცვას თავისი მფლობელობა. 172-ე მუხლის შესაბამისად უზუფრუქტუარს უფლება აქვს, უკანონო მფლობელისაგან მოითხოვოს ნივთის გადმოცემა. შესაბამისად ამ შემთხვევაში გამოიყენება 163-ე და 164-ე მუხლთა წესები. გერმანელი ავტორები მიუთითებენ BGB-ს 987-ე პარაგრაფის გამოყენების შესახებ. ამ პარაგრაფის ანალოგიური ნორმა ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს. 987-ე პარაგრაფი*

<sup>234</sup> Система римского гражданского права Ю. Барона, С. 96.

კი იტყობინება, რომ მფლობელი ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს ნივთით სარგებლობასთან დაკავშირებული შემოსაქვლები, რომლებიც მან მიიღო სასამართლო წარმოების აღძერის შემდეგ. თუკი ამის შემდეგ მფლობელი არ მიიღებს შემოსაქვლებს, რომლებიც მას შეეძლო მიეღო მეურნეობის სწორად წარმართვის შედეგად, ბრალეულობის შემთხვევაში იგი ვალდებულია, აუნაზღაუროს მესაკუთრეს საეარაუდო შემოსაქვლები. უნდა ითქვას, რომ სასამართლოების პრაქტიკაში სერიოზულად დგას აღნიშნული პრობლემა. გერმანული წყაროებით ასევე უნდა იქნეს გამოყენებული BGB-ს 989-ე პარაგრაფი, რომლის მიხედვითაც საქმის სასამართლო წარმოების აღძერიდან მფლობელი მესაკუთრის წინაშე პასუხს აგებს იმ ზიანისათვის, რომელიც წარმოიშვა იმის გამო, რომ მისი ბრალით მოხდა ნივთის განადგურება, გაუარესება, ანდა მისი უკან დაბრუნება შეუძლებელია სხვა მიზეზებით<sup>235</sup>.

თუკი უზუფრუქტუარის უფლება სხვაგვარად დაირღვევა და ეს არ იქნება დაკავშირებული მფლობელობის წართმევასთან, მაშინ მას შეუძლია 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ძალით მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა. ასევე უზუფრუქტუარის დასაცავად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს 158-ე მუხლი. ვინაიდან უზუფრუქტი აბსოლუტური უფლებაა, შეიძლება მისი დაცვა დელიქტური სარჩელითაც. ამ შემთხვევაში გამოიყენება 992-ე მუხლი. ამას მაშინ ექნება ადგილი როდესაც ნივთი განადგურდება ან დაზიანდება.

### §3. სერვიტუტები

#### *I. სერვიტუტის ცნება*

სერვიტუტის თანამედროვე ცნება ძირითადად რომის სამართლიდანაა გადმოღებული. რომაელმა იურისტებმა სერვიტუტებზე მოგვეცეს იმდენად დახვეწილი მოძღვრება, რომ დიდი კოდიფიკაციების ეპოქამ თითქმის ხელუხლებლად დატოვა იგი. ქართულ სამართალში ძველთაგანვე დასტურდება სერვიტუტების ფართოდ გამოყენება. უპირატესად

<sup>235</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 1021.



ამის საბუთს სასამართლო პრაქტიკა წარმოადგენდა. როგორც ჩანს, ძველმა ქართულმა სამართალმა ამ დარგშიც განიცადა რომის სამართლის გავლენა. სერვიტუტების ფართოდ მოქმედებას თვით სამოქალაქო ცხოვრების კანონები განაპირობებდა. სერვიტუტის აუცილებლობას საყუთრების სრული გამოყენების საჭიროება მოითხოვდა. ამიტომაცაა, რომ სერვიტუტი, როგორც უფლება, ნაკლებად შეიძლება მივიჩნიოთ პოზიტიური სამართლის ქმნილებად. ამის სამაგალითოდ საბჭოთა სამართლის ისტორიაც საკმარისია. მართალია, საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსებში ნახსენებიც არ იყო ეს ინსტიტუტი, მაგრამ მას ცხოვრება იცნობდა და მისი მოწესრიგებაც ტრადიციული გზებით ხდებოდა.

ამას ემატებოდა სხვადასხვა კანონებსა თუ კანონქვემდებარე აქტებში მიმობნეული ნორმები, რომლებიც ამა თუ იმ სახეობის სერვიტუტს ეხებოდა. მოკლედ, საბჭოთა ხანაში, სერვიტუტი არსებობდა როგორც არაპოზიტიური, ისე პოზიტიური სამართლის ფორმით, მართალია, თვით ტერმინი „სერვიტუტი“ არ გამოიყენებოდა. გარდა ამისა, კერძო საყუთრების არარსებობის გამო ერთობ დამცრობილი იყო მისი მოქმედების ფარგლები.

ამდენად, პოზიტიურ სამართალს შეუძლია მოხაზოს სერვიტუტის მოქმედების ფარგლები.

ქართულ სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობის პროცესში გამოიკვეთა ის აზრი, რომ თანამედროვე კოდექსების მსგავსად, სერვიტუტები ცალკე მოწესრიგებულიყო. თუმცა კოდექსის დანაწესები ერთობ ზოგადი ხასიათით გამოირჩევა, რაც იმისი მაწესრიგებელიცაა, რომ სერვიტუტის ცალკეული კერძო შემთხვევა, სხვა ნორმატიულ აქტებშიც შეიძლება ვიხილოთ.

ქართულ სამოქალაქო კოდექსში სერვიტუტი ტრადიციულად განიმარტება. კოდექსის 247-ე მუხლი გერმანული BGB-ს §1018-ის ანალოგიურად იწესება, რომ „მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთების მიმართ (სერვიტუტი)“.

კოდექსის განმარტებიდან ჩანს, რომ სერვიტუტი შეზღუდული სანივთო უფლებაა, ნივთთა შორის ისეთი ურთიერთმიმართება, როცა ერთი ნივთი დგება მეორე ნივთის სამსახურში ამ უკანასკნელის უკეთ გამოყენების მიზნით. მიწის ნაკვეთს, რომლის სასარგებლოდაც დგინდება სერვიტუტი, მთავარი მიწის ნაკვეთი ეწოდება, ხოლო დატვირთული მიწის ნაკვეთი მომსახურე ნაკვეთად იწოდება ევროპის ქვეყნების (საფრანგეთი, გერმანია და ა.შ.) სამართალში. აუცილებელია, რომ მთავარი და მომსახურე მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა პირის საკუთრებას წარმოადგენდნენ. თორემ, როგორც რომაელები ამბობდნენ: „არავის არ შეიძლება „ემსახურებოდეს“ საკუთარი ნივთი“<sup>236</sup>. სერვიტუტი წარმოადგენს მთავარი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს<sup>237</sup>.

სერვიტუტი ერთ დროს არასრული საკუთრების უფლებადაც კი ითვლებოდა. ძველი რუსული სამართლის წიგნთა X ტომში იგი „არასრული საკუთრების უფლების“ თავის ქვეშ განიხილება. თუმცა რუსული კანონმდებლობა მას პირდაპირი მნიშვნელობითაც იცნობდა<sup>238</sup>.

სერვიტუტების დროს ხშირია საკუთრებით სარგებლობის კანონის-მიერი შეზღუდვები. პირველ რიგში ეს ეხება სამეზობლო სამართალში მიწით სარგებლობის შეზღუდვებს. სხვა შეზღუდვები გამომდინარეობენ საჯარო სამართლიდან. უპირველესად ეს ეხება საამშენებლო სამართალსა (Baurecht) და ბუნების დაცვის სამართალს. საჯარო ხელის სასარგებლო სერვიტუტები ემსახურებიან სარგებლობის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების გაფართოებასა და განმტკიცებას. სამეზობლო სამართალში კი სერვიტუტები ემსახურება სამეზობლო ინტერესების ერთმანეთთან შეთანხმებას, განსაკუთრებით იმისთვის შემთხვევაში, როგორცაა მშენებლობისა და აუცილებელი გზის დროს<sup>239</sup>.

*სერვიტუტები უვადო ხასიათისაა, მაშინ როცა უზუფერუქტი და პირადი სერვიტუტი წყდება უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებით. ამ თავისებურებათა წყალობით სერვიტუტი ხასიათდება საკუთრების მუდმივი შეზღუდვის ტენდენციით. მიმდინარე საზოგა-*

<sup>236</sup> Л. Жюллио де ла Морандьер, Гражданское право Франции, С. 11.

<sup>237</sup> Reihe Alternativkommentare, S. 771.

<sup>238</sup> Гражданское Уложение, кн. 3, Вещинное право, Т.2, СПб, 1902, С. 85.

<sup>239</sup> Reihe Alternativkommentare, S. 769.

ლოებრივი, ეკონომიკური და ტექნიკური ცვლილებების ხანაში წარსულ ეპოქაში დაფუძნებული უფლებანი ახალ შინაარსს იძენენ. ძველ დროში არსებული გზის უფლება, რაც ქვეითად თუ ცხენით სიარულში მდგომარეობდა, შეიძლება ახლა გამოიხატოს მძიმე ტრანსპორტით სარგებლობაში. ასე რომ, მთელი რიგი სერვიტუტების შინაარსი ცხოვრების ცვალებადობასთან ერთად იცვლება. ნამდვილი წინააღმდეგობანი მდგომარეობს ძველი უფლებების თანამედროვე სამართლებრივ ურთიერთობებთან შეგუება-შეთანაწყოებაში, ისე რომ მათ მიეცეთ სრულიად ახალი შინაარსი<sup>240</sup>. ეს საკითხი ყოველთვის იდგა დღის წესრიგში, ყოველთვის იყო საინტერესო ახალ პირობებში სერვიტუტის მოქმედების ფარგლების საკითხი. დერნბურგის პანტექტების მიხედვით, როცა მესერვიტუტის მოთხოვნილება მცირდება, შესაბამისად მცირდება სერვიტუტის ფარგლები. რაც შეეხება ამ მოთხოვნილებათა გაზრდას, აქ იყო აზრთა სხვადასხვაობა. იყო მოსაზრება, რომ სერვიტუტის ფარგლები არ უნდა შეცვლილიყო; სხვა შეხედულებით, სერვიტუტი ელასტიურად უნდა შეგუებოდა ყოველი დროის მოთხოვნილებებს. ჭეშმარიტება სადღაც შუაში იყო. მოთხოვნილებათა შეცვლას შეეძლო გამოეწვია მესერვიტუტის უფლებათა იმ დონემდე გაზრდა, რაც არ გამოიწვევდა დაუსაბუთებლად მძიმე ტვირთის დაკისრებას მომსახურე მიწის ნაკვეთზე<sup>241</sup>. ვფიქრობთ, ყოველივე ეს მხედველობაშია მისაღები დღეისათვისაც. *სერვიტუტს არ უნდა გადაჰყვეს საკუთრების უფლება.*

ლიტერატურაში გამოთქმულია მოსაზრება „ატსტუპნოის“ ინსტიტუტის მიმართ პირადი სერვიტუტის გამოყენების თაობაზე. „პირადი სერვიტუტის მსგავსად დაუშვებლად უნდა იყოს მიჩნეული „ატსტუპნოის“ უფლების მეშვეილდრებზე ან ოჯახის წევრებზე გადასვლა, რადგან ეს უხეშად ხელყოფდა სახლის მესაკუთრის უფლებებს“. „ატსტუპნოის“ უფლების მქონე პირის გარდაცვალების შემდეგ, მისი ოჯახის წევრების მიმართ გამოყენებული უნდა იყოს ქირაენობის წესები, თუკი ამის თანახმა იქნება ბინის მესაკუთრე“<sup>242</sup>. აღნიშნული ურთიერთობის ნასყიდობისა და ქირაენობისაგან განსხვავება დადასტურდა საქართველოს

<sup>240</sup> იქვე, გვ. 769-770.

<sup>241</sup> Д е р н б у р г Г. Пандекты, С. 200.

<sup>242</sup> და ვ ი თ ს უ ხ ი ტ ა შ ვ ი ლ ი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 37.

საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის (N1/1/103, 117, 137, 147-148, 152-153) გადაწყვეტილებაში. კერძოდ, ითქვა, რომ „ატსტუპნოი“ თავისი შინაარსით არატიპიურ სახელშეკრულებო ურთიერთობას წარმოადგენდა და იგი საბჭოთა სინამდვილეში არსებობდა ფაქტობრივი ქონებრივი ურთიერთობის სახით, რასაც იმ დროს მოქმედი სამოქალაქო სამართალი არ აწესრიგებდა. ეს არატიპიური ურთიერთობა, რომელსაც კანონმდებლობა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება უწოდა... შეიცავდა სხვადასხვა გარიგებების ნიშნებს, როგორცაა ქირაულობა, სესხი, გირაულობა. სასამართლოს აზრით, „მესაყუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობა ვერ ეტყევა ტრადიციული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში და სანიუთო უფლების ნიშნებსაც შეიცავს. ეს გარემოება კი მოსარგებლეს, ჩვეულებრივი მოქირაუნისაგან განსხვავებით, მესაყუთრესთან მიმართებით გაცილებით მეტი უფლებამოსილების ფარგლებში აყენებს“.

## *II. სერვიტუტის შინაარსი*

სერვიტუტის მიზანია იმ ზიანის გაუვნებელყოფა, რაც მიწის ნაკვეთების ცალკეულ პირთა ხელში გადანაწილებამ გამოიწვია. სერვიტუტის დადგენით ეს ნაკვეთები ურთიერთსამსახურში დგებიან და სადაც საჭიროა, ადამიანთა ინტერესებს ემსახურებიან<sup>243</sup>. სერვიტუტის მიზანს ყველა შემთხვევაში წარმოადგენს ამა თუ იმ პირისა თუ ნაკვეთისადმი სარგებლობა. ვინაიდან სერვიტუტი მუდმივ ხასიათს ატარებს, ამიტომაც არ ხდება ამა თუ იმ პირთა პერსონიფიცირება, არც სარგებლის სუბიექტის და არც ობიექტის თვალსაზრისით. ზემოთ მოტანილ იდეას თუ დავემყარებით, სერვიტუტის დაწესებით თვით ნაკვეთები იძენენ გარკვეულ თვისებებს. ეს სარგებელი წარმოადგენს განსაკუთრებულ სარგებელს და მისი მოკვეთა (გამოცალკევება) პირისა და მიწის ნაკვეთისაგან და სხვა პირზე და ნაკვეთზე გადაცემა შეუძლებელია<sup>244</sup>. არაა აუცილებელი სარგებელი წარმოადგენდეს ეკონომიკურ სარგებელს. ასეთი შეიძლება იყოს

---

<sup>243</sup> Бернгефт Ф., Колер И., Гражданское право Германии, СПб, 1910, С. 144.

<sup>244</sup> Барон Ю. Система Римского гражданского права, С. 87.

იდეალური სარგებელი, მაგალითად, როგორცაა მშვიდი საცხოვრისის ან ხედის შენარჩუნება<sup>245</sup>.

სერვიტუტის დაწესებით იზღუდება ნაკვეთთა კონკურენცია და ნიეთთა ბატონობაში წესრიგი მყარდება.

დერნბურგის პანდექტების თანახმად, სერვიტუტს თავის სფეროში უპირატესობა გააჩნია და ამდენად, საკუთრების სრულ განხორციელებას ამცრობს. სერვიტუტს ზოგჯერ უწოდებდნენ საკუთრების უფლების გამოცალკევებულ შემადგენელ ნაწილს. ცხადია, ამ შემთხვევაში საქმე ეხება საკუთრების შეზღუდვას და არა მისი შემადგენელი ნაწილის გამოცალკევებას. სერვიტუტის უპირატესობა, ცხადია, არ ნიშნავს იმას, რომ სერვიტუტი საკუთრებაზე მეტი უფლებაა. საკუთრება შეიძლება დაიტვირთოს სახელშეკრულებო ვალდებულებებითაც, რაც ასევე არ ნიშნავს ამ უკანასკნელის უპირატესობას საკუთრებასთან მიმართებაში. სერვიტუტი შეიძლება მდგომარეობდეს ნიეთის სრულ სარგებლობაშიც. ამის ნიმუშად უზუფრუქტი მოჰყავთ, რომელიც ერთ დროს სერვიტუტს წარმოადგენდა. მართლაც, უზუფრუქტი იძლევა ნიეთით სრული სარგებლობის შესაძლებლობას. პრედიალური სერვიტუტები, კერძოდ ტყით, საძოვრებით სარგებლობის სერვიტუტები კი – მხოლოდ პრივილეგირებული სარგებლობის უფლებას. იგივე მეორდება განუსაზღვრელი პრედიალური სერვიტუტების შემთხვევაში. აქვე უნდა ითქვას, რომ უმეტესწილად არ არის ამის აუცილებლობა და შესერვიტუტეცა და დატვირთული ნაკვეთის შესაკუთრეც ისე სარგებლობენ მიწის ნაკვეთით, რომ არ გამორიცხავენ ერთმანეთს<sup>246</sup>.

*სერვიტუტით გათვალისწინებულ დატვირთვას ერთ შემთხვევაში გააჩნია პოზიტიური შინაარსი. ეს მაშინაა, როცა სერვიტუტზე უფლებამოსილს შეუძლია, გარკვეული სახით ისარგებლოს სხვისი მიწის ნაკვეთით, მეორე შემთხვევაში – ნეგატიური შინაარსი, ეს კი მაშინაა, როდესაც თვით მომსახურე ნაკვეთის შესაკუთრესაც ეკრძალება ამა თუ იმ სახით თავისი ნაკვეთით სარგებლობა. ორივე შემთხვევაში ნაკვეთით სარგებლობა თუ არსარგებლობა ხორციელდება მთავარი ნაკვეთის სასარგებლოდ. სერვიტუტების ასეთი დაყოფა ლოქტრინანში ზოგჯერ ცნობილია დადებითი და უარყოფითი სერვიტუტების სახელწოდებით. სერვიტუტის ორივე სახე ერთდროულადაა გაერყლებული*

<sup>245</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 451.

<sup>246</sup> Дернбург Г. Пандекты, С. 189-191.

რეალურ ცხოვრებაში. დადებითი სერვიტუტის შინაარსი გვექნება, როდესაც სახეზეა სხვისი მიწის ნაკვეთზე გავლის უფლება, წყლის არხების გატარების უფლება, მიწის ისეთი შემადგენელი ნაწილების მოპოვების უფლება, როგორებიცაა: ქვა, ქვიშა და ა.შ. დაუშვებელია დადებითი სერვიტუტის შინაარსში შევიდეს პოზიტიური მოქმედების განხორციელების ვალდებულება, ვთქვათ, რაიმე ნაგებობის აღმართვის ან აღების ვალდებულება. ასევე დაუშვებელია სერვიტუტი გულისხმობდეს მესაყუთრის ვალდებულებას, დადოს განსაზღვრული ხელშეკრულება, ან კიდევ მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაყუთრე ვალდებულობდეს გათბობისათვის ენერჯიას ან ცხელ წყალს განსაზღვრული მოწყობილობებით აწვდიდეს<sup>247</sup>. უარყოფითი სერვიტუტის შინაარსი გულისხმობს მომსახურე ნაკვეთზე გარკვეული სახის მშენებლობის აკრძალვას, გარკვეული სამეწარმეო საქმიანობის აკრძალვას. ასე მაგალითად, მიწის ნაკვეთის მესაყუთრე ა. უთანხმდება თავის მეზობელ ბ-ს იმის თაობაზე, რომ ამ უკანასკნელის ნაკვეთზე აშენდება მხოლოდ გარკვეული სიმაღლის ნაგებობა, ან კიდევ გარკვეული მანძილის დაშორებით მისი ნაკვეთიდან. ასეთი შეთანხმება შეიძლება გაფორმდეს ბ-ს ნაკვეთზე სერვიტუტის სახით. ან კიდევ ავიღოთ ასეთი შემთხვევა, როცა მესაყუთრე თავის ნაკვეთზე აშენებს საწარმოს, რომლის კვამლიც სპეციალური მოწყობილობით გაივლის მეზობელ ბ-ს ნაკვეთზე. კოდექსის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ბ-ს შეუძლია სათანადო საფუძელის შემთხვევაში უარი უთხრას ა-ს ამანზე. მაგრამ შეიძლება მათ შორის შეთანხმებით ბ-ს ნაკვეთზე დადგინდეს სერვიტუტი. ამ შემთხვევაში სერვიტუტის შინაარსი გამოიხატება ზოგიერთი სამეზობლო უფლების განუხორციელებლობაში ბ-ს მხრიდან<sup>248</sup>.

აკრძალვები დასაშვებია მხოლოდ იმ ზღვარამდე, რაც აუცილებელია მთავარი მიწის ნაკვეთის უკეთ სარგებლობისათვის. ამიტომაცაა, რომ დაუშვებელია აკრძალვის სახით გაფორმდეს ის, რომ პირი არ გაასხვისებს მიწის ნაკვეთს ან არ დატვირთავს რაიმე სხვა უფლებებით. უცხოური სასამართლო პრაქტიკა (გერმანული) იცნობს გამონაკლის შემთხვევებს, როცა შეიძლება დადგინდეს, რომ მესამე პირებს არ გადაეცემათ სარგებლობაში მიწის ნაკვეთი<sup>249</sup>.

<sup>247</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 449.

<sup>248</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (kommentar), Herausgegeben von prof. Othmar Jauring, 8, neubearbeitete, Auflage München, 1997, S. 1072.

<sup>249</sup> Klaus Muller, Sachenrecht, S. 448.

მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, ხელი შეუშალოს მესერვიტუტეს მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში. თუკი მაინც ექნება ხელშეშლას ადგილი, მისი „დასაშვების“ საკითხი ყოველი კონკრეტული ვითარებით უნდა გადაწყდეს. წარმოვიდგინოთ, რომ სახეზეა მეზობლის ეზოში გავლის უფლება. ვთქვათ, ეს უკანასკნელი თავისი საკუთრების დაცვის მიზნით ჭიშკარს აკეთებს იქ, სადაც მესერვიტუტე თავისუფლად დადიოდა და ასე უღობავს მას გზას. ამის გამო მესერვიტუტე იძულებულია, სხვის ეზოში შევიდეს და ამგვარად დაძლიოს აღნიშნული წინააღმდეგობა. ჭიშკრის აღების ვალდებულება დამოკიდებული იქნება იმაზე, გავლის უფლება მნიშვნელოვნად იზღუდება თუ უმნიშვნელოდ. თუკი მესერვიტუტე მუდმივად კი არ სარგებლობს გზით, არამედ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, მაშინ დასაშვებად უნდა იქნეს მიჩნეული მესაკუთრის აღნიშნული მოქმედება.

### III. სერვიტუტის სახეები

*რომის სამართლიდან მოკიდებული სერვიტუტები იყოფა პირად და სანივთო სერვიტუტებად. პირადი სერვიტუტი რომის სამართლით დგინდებოდა გარკვეული პირის სასარგებლოდ და წყდებოდა მისი გარდაცვალებით. სანივთო სერვიტუტი მუდმივ ხასიათს ატარებდა მიწის ნაკვეთთან ხანგრძლივი კავშირის გამო. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, სანივთო სერვიტუტი დგინდებოდა მხოლოდ მაშინ, როდესაც მომსახურე მიწის ნაკვეთს მთავარი მიწის ნაკვეთისათვის შეეძლო მოეტანა სარგებელი არა დროებით და შემთხვევით, არამედ მისი მუდმივი თვისებების წყალობით. სანივთო სერვიტუტის სახით შეიძლებოდა მხოლოდ ისეთი უფლებამოსილების დაწესება, რომელიც შეესაბამებოდა მთავარი მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილებებს. მხოლოდ ამ მოთხოვნილებათა ფარგლებში შეეძლო ესარგებლა სერვიტუტის სუბიექტს თავისი უფლებამოსილებით<sup>250</sup>. ეს კლასიფიკაცია გაიზიარა ბევრმა ქვეყანამ, მათ შორის ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმაც. თუმცა უნდა ითქვას, რომ 247-ე მუხლში სერვიტუტის სუბსტანცია სანივთო სერვიტუტითაა ახსნილი. პირად სერვიტუტს ეძღვნება 253-ე მუხლი. კოდექსის ასეთი „სიძუნწე“*

<sup>250</sup> Барон Ю. Система Римского гражданского права, СПб, 1908, С. 99.

იმითაც უნდა აიხსნას, რომ ისტორიულად უზუფრუქტი პირადი სერვიტუტის სახეობად განიხილებოდა და ამდენად, ამითაც უნდა იესებოდეს 253-ე მუხლის შინაარსი. თუმცა დღევანდელი კოდექსები, მათ შორის ქართულიც, როდი აიგივებენ უზუფრუქტს სერვიტუტთან. ამ საკითხზე უზუფრუქტის განხილვისას გვექონდა საუბარი და ამიტომაც მარტოოდენ ამ განხილვით შემოვიფარგლებით.

სერვიტუტების ამდაგვარ კლასიფიკაციაში რომის სამართლის გზას დაადგა გერმანული სამართალი. იგი სერვიტუტებს ყოფს საადგილმამულო და პირად სერვიტუტებად. ფრანგული სამართალი მარტოოდენ საადგილმამულო სერვიტუტს აღიარებს. მისთვის უცნობია სერვიტუტი, რომელიც ღვინდება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ. იგივე მდგომარეობა გვაქვს იტალიურ სამართალში. როგორც ერთის, ისე მეორის თანახმად, სერვიტუტი შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ უძრავი ქონების სასარგებლოდ. მოკლედ, ერთი ნაკვეთი შეიძლება დაიტივროს მეორის სასარგებლოდ. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსი ცალკე გამოყოფს საადგილმამულო სერვიტუტებს. რაც შეეხება პირად სერვიტუტს, ასეთი სახელწოდებით იგი მას არ იცნობს. იცნობს სარგებლობისა და ცხოვრების უფლებას, რომელთა მიმართაც გამოიყენება უზუფრუქტის შესახებ არსებული ნორმები (მ.226).

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა სანიუთო სერვიტუტების სახეობრივ კლასიფიკაციას. იგი მარტოოდენ ზოგადი პრინციპებით კმაყოფილდება. აქაც ქართული სამართალი დაადგა გერმანული სამართლების გზას, რომელიც ანალოგიურად აწესრიგებს მას. სამაგიეროდ, რიგი ქვეყნების სამოქალაქო კოდექსები დეტალურად გადმოსცემენ ცალკეულ სანიუთო სერვიტუტებს. ასეთია ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი. იგივე პქონდათ განზრახული რეეოლუციაშიდელ რუსულ სამართალში, როცა სამოქალაქო კოდექსის პროექტს ადგენდნენ. ამრიგად, ერთი სისტემით ყველა სერვიტუტი კოდექსმა უნდა დაიტიოს, სხვა სისტემით, კოდექსი ზოგადი მოძღვრებით უნდა დაკმაყოფილდეს. ამ უკანასკნელ ვითარებაში სანიუთო სერვიტუტების ცალკეულ სახეობებს სხვადასხვა ნორმატიული აქტები ითვალისწინებენ. ეტყობა, ეს მიდგომა უფრო გამართლებული უნდა იყოს სამოქალაქო კანონმდებლობის სისტემაში სამოქალაქო კოდექსის ადგილ-დანიშნულებიდან გამომდინარე. ამიტომაცაა, რომ სერვიტუტები შეიძლება ვიხილოთ მიწის, წყლის, ტყის, ბუნებადაცვით თუ სხვა კანონმდებლობაში.



სანიეთო სერვიტუტები მრავალნაირია. თანამედროვე სამართალი არ მიჯნავს ერთმანეთისაგან სასოფლო და საქალაქო სერვიტუტებს, როგორც ეს იყო რომის სამართალში. სასოფლო სერვიტუტი დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის გამოყენების სასარგებლოდ. საქალაქო კი – ნაგებობების უკეთ გამოყენების მიზნით. რომის სამართალში სანიეთო სერვიტუტებს მიეკუთვნებოდა: პირუტყვის გარეკვის სერვიტუტი, ნაგებობის გარკვეულ სიმაღლეზე მშენებლობის ვალდებულება, სხვისი მიწის ნაკვეთზე (მიწისქვეშ ან მის ზედაპირზე) წყლის გატარების უფლება, სხვისი ნაკვეთიდან წყლის აღების უფლება, სხვის ნაკვეთზე წვიმის წყლის მიშვების უფლება, ზემოთ მდებარე ნაკვეთიდან წყლის მიღების ვალდებულება, სხვის ნაკვეთზე კვამლის გატარების უფლება, ქვიშის მოპოვების უფლება, ქვეითად სიარულის სერვიტუტი, სხვის ნაკვეთზე ქვის მოპოვების სერვიტუტი. საერთო ან სხვის კედელში სარკმლის გამოჭრის უფლება, სხვის წყალსატევეში წყლის გატარების უფლება, მწობლის კედლის გამოყენების უფლება საკუთარი ნაგებობის სამშენებლოდ, სხვის ნაკვეთზე პირუტყვის ძოვების უფლება, სხვის ტყეში შეშის დამზადების უფლება და ა.შ.<sup>251</sup>.

სერვიტუტის ბევრი სახეობა დღევანდელ ყოფაშიც იგივე შინაარსისაა, როგორც ეს რომის სამართალში იყო. ამას თვით ცხოვრების კანონები განაპირობებენ. სხვისი მიწის ნაკვეთზე გაელის, წყლის გატარებისა თუ სხვა უფლების მოწესრიგებას ყოველთვის ექნება ადგილი. ამიტომაც ვერ ასცდა სერვიტუტს საბჭოთა სამართალი.

#### *IV. სერვიტუტების დადგენა*

სერვიტუტი, როგორც სხვის ნივთზე უფლება, ორი გზით დგინდება: ერთი, კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე და მეორე პირთა სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხს საგანგებოდ არ ეხება და უნდა ვივარაუდოთ, რომ *სერვიტუტის წარმოშობა სანიეთო უფლებათა წარმოშობის საერთო კანონზომიერებას ემორჩილება*. გერმანული სამართალი ემყარება რა რომის სამართალს, სერვიტუტის წარმოშობის საფუძველად მიიჩნევს,

<sup>251</sup> Милан Бартошек, Римское право, М., 1989, С. 295-296.

გარიგებას, ხანდაზმულობასა და სახელმწიფოებრივ აქტს<sup>252</sup>. ფრანგული სამართლის მიხედვით, სერვიტუტების ერთი ჯგუფი წარმოიშობა მიწის ნაკვეთითა ბუნებრივი მდგომარეობის საფუძველზე. ასე მაგალითად, ქვედა ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია, გაატაროს ზედა ნაკვეთიდან ბუნებრივად, ადამიანის ჩარევის გარეშე მოსული წყალი. მას ეკრძალება რაიმე ისეთი კედლის აღმართვა, რაც საამისოდ ხელშემშლელი იქნება (მ.640). ჩანს, რომ ქვედა ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლება ამ ნაკვეთის ბუნებრივი მდგომარეობითაა გამოწვეული. მეორე ჯგუფი სერვიტუტებისა კანონით დადგენილი სერვიტუტებია. ესენია ურთიერთობანი, რომელნიც დაკავშირებულია მომიჯნავე ნაკვეთების გამყოფ საერთო კედელთან, აქვეა ის დატვირთვები, რაც ადევს ნაკვეთს საზოგადოებრივი ინტერესების, ანდა სხვა ნაკვეთის სასარგებლოდ. ასე მაგალითად, სხვის ნაკვეთზე გავლის სერვიტუტი, როცა არაა კავშირი საზოგადოებრივ გზებთან. დაბოლოს, სერვიტუტები, რომელთა დადგენა ხდება მიწის მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე<sup>253</sup>.

კანონისმიერი სერვიტუტი პირს შეუძლია გამოიყენოს და შეუძლია კიდევ არა. აქ მთავარი ისაა, რომ კანონი იძლევა ამის შესაძლებლობას დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ. სხვა საქმეა გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი სერვიტუტი. ფრანგი ცივილისტების აზრით, ესაა ნამდვილი სერვიტუტი. გარიგებას სანიეთო შეთანხმება ჰქვია და იგი სანიეთო უფლების წყაროს წარმოადგენს. შეთანხმება ხდება მთავარი და მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შორის სერვიტუტის კონკრეტული სახეობის მითითებით. ასეთი შეთანხმება ფორმით თავისუფალია. მაგრამ სერვიტუტის წარმოშობისათვის ეს არაა საკმარისი, საჭიროა, რომ საჯარო რეესტრში იქნეს შეტანილი მომსახურე მიწის ნაკვეთზე არსებული დატვირთვები. არაა აუცილებელი, რომ მთავარი ნაკვეთის მიმართაც აღნიშნული უფლება რეესტრში იქნეს შეტანილი. საადგილმამულო სერვიტუტი ისე ნათლად და გარკვევით უნდა იყოს რეესტრში შეტანილი, რომ მესამე პირთათვის მისი არსი ადვილად შესაცნობი აღმოჩნდეს. ასე

---

<sup>252</sup> Burgerliches Gesetzbuch (kommentar), Herausgegeben von prof. Othmar Jauring, Munchen, 1997, S. 1071-1072.

<sup>253</sup> Л. Жюллио де ла Морандьер, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 112-113.

მაგალითად, თუკი საადგილმამულო სერვიტუტი იქნება გზის უფლება, აუცილებელია, რომ გამოკვეთილად ჩაიწეროს საადგილმამულო წიგნში, რომ იქ შეტანილია „გზის უფლება ბ-ს ნაკვეთზე“<sup>254</sup>.

მიწის რეგისტრაციის შესახებ 1996 წლის კანონით განსაზღვრულია საადგილმამულო წიგნში სერვიტუტის რეგისტრაციის წესი. ამ კანონის 30-ე მუხლის მიხედვით, სერვიტუტი რეგისტრირდება სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში. დაინტერესებულმა პირმა (უნდა ვიფიქროთ, რომ ესაა მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე) სერვიტუტის შექმნის აქტი უნდა წარუდგინოს შესაბამის სამსახურს – რეგისტრატორს. ამ აქტში აისახება სერვიტუტის არსი, სახეობა, მისი მოქმედების პერიოდი, პირობები და შეზღუდვები, რომლებიც გაეღენას ახდენენ მის ეფექტურობაზე. მასშივე უნდა აღინიშნოს მიწა და სხვა უძრავი ქონება ან მისი ნაწილი, რომელსაც შეეხება ეს სერვიტუტი. სხვა უძრავი ქონება ამ შემთხვევაში არ უნდა გავიგოთ, როგორც სერვიტუტის დამოუკიდებელი საგანი, ისინი მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილებია და ამ აზრით შეეხება მათ სერვიტუტი. რეგისტრაციისას, როგორც აღნიშნული მუხლიდან ჩანს, სერვიტუტის წარმომშობი სამართლებრივი მნიშვნელობის ფაქტია საადგილმამულო წიგნში მოსამსახურე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მთავარი მიწის ნაკვეთის საადგილმამულო წიგნში შეტანას ამ აზრით არაა აქვს მნიშვნელობა<sup>255</sup>. სერვიტუტის შინაარსის შეცვლაც ასევე უნდა აისახოს საადგილმამულო წიგნში<sup>256</sup>.

ხანდაზმულობის საფუძველზე სერვიტუტის წარმომშობა დღესაც საკმაოდ გავრცელებულია ევროპულ სამართალში. როგორც ითქვა, მას იცნობს გერმანული სამართალი. მე-900 პარაგრაფის მე-2 აბზაცი 1029 პარაგრაფთან ერთად იძლევა სერვიტუტის წარმომშობის შესაძლებლობას. ამ შემთხვევაში გამოიყენება მიწაზე საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნის წესები. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსის 72-ე მუხლში ცალსახადაა გაცხადებული, რომ საადგილმამულო სერვიტუტები შეიძლება წარმოიშვას მათი დადგენის ან ხანდაზმულობის საფუძველზე. ქართული სამოქალაქო კოდექსი იცნობს მხოლოდ საკუთრების წარმომშობას ხანდაზმულობით. სხვანაირი ანსნა-განმარტება სამოქალაქო კოდექსისა ერთობ საჭოჭმანო იქნება.

<sup>254</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 452.

<sup>255</sup> იქვე.

<sup>256</sup> იქვე.

რაც შეეხება სასამართლოს გადაწყვეტილებას, როგორც სერვიტუტის საფუძველს, იგი რომის სამართლიდანაა ცნობილი და ქონების გაყოფის შემთხვევაში დგინდებოდა<sup>27</sup>. ასე შეიძლებოდა დადგენილიყო აუცილებელი გზით სარგებლობის სერვიტუტი. მართალია სამოქალაქო კოდექსში არც ამის თაობაზეა საუბარი, მაგრამ ვფიქრობთ, რომ ზოგიერთი კატეგორიის სერვიტუტი ამ გზითაც შეიძლება გაჩნდეს.

აქვე უნდა ითქვას, რომ ხშირად, *სხვისი მიწით სარგებლობა სერვიტუტის შინაარსის ფორმით, უსერვიტუტოდაც შეიძლება განხორციელდეს ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების საფუძველზე*. იგივე გზის უფლება შეიძლება გაიცეს როგორც ვალდებულებითი უფლება. ცხადია, ამ შემთხვევაშიც იტვირთება მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ასეთი დატვირთვები არ ცვლიან მის სუბსტანციას. გარკვეული ვადის შემდეგ მიწის ნაკვეთი ტვირთს მოიხსნის. სერვიტუტი კი მიწის ნაკვეთის თვისებად იქცევა. ამიტომაცაა, რომ შეთანხმების დროს კარგად უნდა აიწონ-დაიწონოს, რომელი უფლებით დატვირთვას უპირიანი. ის, ვინც სერვიტუტით ტვირთავს მიწის ნაკვეთს ამ ნაკვეთის ყველა მომავალი შემქმნის წინაშე კისრულობს პასუხისმგებლობას. ამიტომაცაა, სერვიტუტის დადგენისას ვალდებულმა პირმა ეს კარგად უნდა გააცნობიეროს. თუ სერვიტუტის ისტორიული განვითარების პროცესს გადავხედავთ, შეიძლება ითქვას, რომ მათ ადგილზე ბევრგან ვალდებულებითი უფლებების ჩანაცვლება მოხდა. თუმცა ეს უფლებებიც ახალი შინაარსისაა და ადვილად შეუძლიათ სანიუთო უფლებათა სუროგატის ფუნქცია შეასრულონ. ვალდებულებითი გარიგებანი, რომლის საფუძველზეც მოხდება სხვისი მიწით სარგებლობა, არ საჭიროებენ საადგილმამულო წიგნში შეტანას.

## V. ნაკებობით სარგებლობის უფლება

სერვიტუტი არ გულისხმობს მხოლოდ „მიშველი“ მიწის ნაკვეთით სარგებლობას. ხშირად მისი გამოყენება დაკავშირებულია მთავარი მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის მხრიდან მრავალი ისეთი მოქმედების განხორციელებასთან, რაც მნიშვნელოვნად უცვლის იერ-სახეს

<sup>27</sup> Д е р н б у р г Г. Пандекты, С. 241.

მომსახურე მიწის ნაკვეთს. საქციალურად ამ მოქმედებებზე, გარდა 249-ე მუხლისა, ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს მინიშნება. ამ მუხლში კი, ნაგებობით სარგებლობაზეა საუბარი. მართლაც, უმეტესწილად ნაგებობით სარგებლობაზეა დამოკიდებული სერვიტუტის განხორციელება. ეტყობა, მისი რეჟიმის განსაზღვრა იყო მთავარი ქართული კოდექსისათვის. ზოგადად მესერვიტუტის მოქმედებათა შესახებ 247-ე მუხლშია საუბარი. ანალოგიურადაა ეს საკითხი განსაზღვრული გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში (§1020 და §1021). საინტერესო უნდა იყოს ამ თვალსაზრისით პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსის ნორმა, რომლის მიხედვითაც, მესერვიტუტეს შეუძლია დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება, რაც აუცილებელია სერვიტუტით სარგებლობისათვის. მათ შორის, მას შეუძლია თავის ხარჯზე ააშენოს ნაგებობანი, მოწყობილობანი, გააშენოს ნარგავები. იგი ვალდებულია, მოწესრიგებულ მდგომარეობაში იქონიოს მიწაზე განლაგებული ობიექტები, თუკი ამას მოითხოვს დატვირთული მიწის ნაკვეთის ინტერესები. მას შეუძლია მიწის ნაკვეთს მოაშოროს ცალკეული საგნები იმ პირობით, თუკი მიწის ნაკვეთი პატრონს დაუბრუნდება მოწესრიგებულ მდგომარეობაში. დატვირთული მიწის ნაკვეთის შესაკუთრეს არა აქვს უფლება ისარგებლოს მესერვიტუტის მიერ კანონიერ საფუძველზე განლაგებული საგნებით. როცა ეს საგნები საერთო საკუთრებაა, მაშინ საერთო საკუთრების წესები იმოქმედებს (სანიეთო სამართლის წიგნის 75-ე მუხლი).

ყოველივე აღნიშნულიდან ჩანს, რომ დატვირთული მიწის ნაკვეთის შესაკუთრე არაა ვალდებული, რაიმე აქტიური მოქმედებანი განახორციელოს მესერვიტუტის სასარგებლოდ. მისი ერთადერთი ვალდებულებაა, ხელი არ შეუშალოს ამ უკანასკნელს სერვიტუტის განხორციელებაში. ამდენად, სერვიტუტზე უფლების სარეალიზაციო ხარჯები დაინტერესებული სუბიექტის კისერზეა. ამ საერთო პრინციპს გამოხატავს სამოქალაქო კოდექსი, როცა ადგენს, რომ თუ სერვიტუტის სათანადოდ განხორციელება მოიცავს დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობასაც, მაშინ უფლებამოსილ პირს ეკისრება ამ ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულება (მ.249). უფლებამოსილი პირის მოცემული ვალდებულება ამგვარადვეა განსაზღვრული ევროპის მრავალი ქვეყნის სამოქალაქო კოდექსით. ქართული სამართლის ნორმა მთლიანად გერმანული BGB-ს 1020-ე მუხლის მეორე

წინადადების შესატყვისია. საილუსტრაციოდ მოეუხმოთ ასეთ შემთხვევას: ვთქვათ, უფლებამოსილ პირს სხვის ნაკვეთზე აქვს წყლის გატარების სერვიტუტი. სააბისოდ აუცილებელი წყალსაქაჩი ნაგებობა-მოწყობილობის მოვლის ხარჯები დაეკისრება უფლებამოსილ პირს. ამ შემთხვევაში ადგილი აქვს კანონისმიერ ვალდებულებით ურთიერთობას, რომლის ერთ-ერთი მიზანია დატვირთული მიწის ნაკვეთის ინტერესების დაცვა. ვინაიდან სერვიტუტი მესერვიტუტის სასარგებლოდ დგინდება, ცხადია, ნაგებობის მოვლაც მანვე უნდა იკისროს. ეს ვალდებულება კანონისმიერი ვალდებულებაა და არაა იმაზე დამოკიდებული, თუ ვის ეკუთვნის ნაგებობა. *ვინც სარგებელს იღებს, ხარჯებსაც ის ეწევა*. თუკი ნაგებობას მესერვიტუტე აშენებს, მან ეს ისე უნდა გააკეთოს, რომ ზიანი არ მიადგეს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. ნაგებობა უნდა ჩაითვალოს სერვიტუტის შემადგენელ ნაწილად. ამიტომაც, ამ უფლების შემთხვევაში მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული, თუ რამდენად დაცული იქნება მიწის მესაკუთრე ხმაურის თუ სუნის უარყოფითი ზემოქმედებისაგან, ხომ არ მახინჯდება ადგილის ესთეტიკური სახე და ა.შ.<sup>258</sup>. ამასთან, კოდექსი არ გამორიცხავს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრეზე ხარჯების დაკისრებას, თუკი ეს ხორციელდება უფლებამოსილ პირსა და მას შორის შეთანხმებით. ასეთი შეთანხმება დასაშვებია, თუკი ამას ითხოვს უფლებამოსილი პირის ინტერესები (მ.249). აღნიშნული შეთანხმება წარმოადგენს სერვიტუტის შემადგენელ ნაწილს და სათანადო წესით იგი შეტანილ უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში<sup>259</sup>.

ამრიგად, როგორც კანონისმიერი, ისე სახელშეკრულებო წესი, ხარჯების გაწევის ვალდებულებას აფუძნებს უფლებამოსილი პირის ინტერესებზე. ვინაიდან სერვიტუტი ნაგებობა-მოწყობილობასაც მოიცავს და მის სათანადო განხორციელებასაც ემსახურება. ნაგებობის მოვლა-პატრონობა მარტოოდენ რომ დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებში ყოფილიყო, მაშინ მასზე არც სერვიტუტი გვექნებოდა და საკამათოც არაფერი იქნებოდა.

როგორ მოვიქცეთ, როცა ნაგებობით სარგებლობს როგორც უფლებამოსილი პირი, ისე დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრე. ქართული

<sup>258</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 453-455.

<sup>259</sup> იქვე, გვ. 455.

სამოქალაქო კოდექსი ამხვე არაფერს იუწყება. გერმანული სამოქალაქო კოდექსით ამ შემთხვევაში შეიძლება დათქმულ იქნეს, რომ უფლებამოსილი პირი შეინახავს ნაგებობას, რამდენადაც ეს აუცილებელია მისი ინტერესების განხორციელების მიზნით (§1021, ნ.1, წ.2). ამ დროს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გარკვეული შეღავათით სარგებლობს და როგორც ჩანს, ეს უნდა იყოს მისი საკუთრების შეზღუდვით გამოწვეულ შედეგთა კომპენსაციის ერთგვარი გამოხატულება. არის ამ საკითხის გადაწყვეტის სხვა ვარიანტებიც. რიგი ქვეყნების სამართლით, მაგალითად, ავსტრიისა და იტალიის სამოქალაქო კოდექსებით, ნაგებობის მოვლა-პატრონობის ხარჯები უნდა გაიყოს უფლებამოსილ პირსა და დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრეს შორის სარგებლობის დარად (თანაზომიერად).

რადგანაც ქართული სამოქალაქო კოდექსი ღიად ტოვებს ამ საკითხს, ეტყობა სასამართლო პრაქტიკამ უნდა აჩვენოს, თუ რომელი გადაწყვეტილება იქნება მისაღები. მე კი, ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მეჩვენება, რომ გერმანული BGB-ს გადაწყვეტილება უნდა იყოს სწორი.

## VI. სერვიტუტის მოქმედების ფარგლები

სერვიტუტს თავისი მოქმედების ფარგლები გააჩნია. რადგანაც სერვიტუტი სხვისი საკუთრების შეზღუდვას იწვევს, მისი დადგენისას კარგად უნდა გაირკვეს, თუ რამდენად აუცილებელია იგი. სამოქალაქო კოდექსი ცალსახად პასუხობს ამ კითხვაზე და აცხადებს, რომ სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთის უკეთ სარგებლობის შეღავათს (მ.248, ნ.1). ეს ზოგადი წესი ვრცელდება სერვიტუტის ყველა სახეობაზე და, ცხადია, დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს იცავს დაუსაბუთებელი შეზღუდვებისაგან, როცა სერვიტუტის დადგენის აქტში მისი ფარგლები არასაკმარისადაა მოხაზული ან საერთოდ განუსაზღვრელია<sup>260</sup>. ქართული სამართლის ანალოგიურ დანაწესებს იცნობს გერმანიის (§1019) და იტალიის (მ.747) სამოქალაქო კოდექსები.

<sup>260</sup> Гражданское уложение, С. 256.

როგორც ჩანს, ეს თავისებურება სერვიტუტისა, რომის სამართლიდან უნდა იყოს შემოხიზნული.

*სერვიტუტი ისე უნდა დადგინდეს, რომ ამან სხვისი საკუთრება ნულად არ აქციოს.* ყოველგვარი შეთანხმება, რითაც დაირღვევა სერვიტუტის მიზანი, ის, რომ მან სარგებელი მოუტანოს მთავარ ნაკვეთს და დაუსაბუთებლად არ შეზღუდოს მომსახურე ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები, ბათილი იქნება.

სერვიტუტის განხორციელებით მესაკუთრეთა შორის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის ანალოგიური ვითარება წარმოიშობა. როგორც ერთი, ისე მეორე მესაკუთრე სერვიტუტიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობათა მატარებლები ხდებიან. მთავარი მიწის მესაკუთრე ვალდებულია თავის სანიეთო უფლებათა გამოყენების პროცესში გაუფრთხილდეს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს. იგი ვალდებულია შეძლებისდაგვარად „დაინდოს“ დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები და ეცადოს, უარყოფითი ზემოქმედებანი მინიმუმამდე დაიყვანოს. მან არ უნდა დაივიწყოს, რომ სერვიტუტზე უფლება, თავისი რანგის მიხედვით, ნაკლები უფლებაა, ვიდრე ეს არის დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლება. მოკლედ, მას არ უნდა შეექმნას „მესაკუთრის“ ილუზია დატვირთული ნაკვეთის გამოყენებული ნაწილის მიმართ. მან ეს გზა ისე უნდა გაიყვანოს, რომ ამით დაუშვებლად არ ხელყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები. სერვიტუტზე უფლებამოსილება ისე უნდა განხორციელდეს, რომ ორივე ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები იყოს დაცული. ასე მაგალითად, შეიძლება უარყოფითი ზემოქმედებისაგან თავის დასაზღვევად გზა ჩაეკეტილი იყოს ალაყაფის კარებით, მაგრამ უფლებამოსილს მის გამოსაყენებლად მიეცეს ერთი ცალი გასაღები<sup>261</sup>.

თუკი მესერვიტუტე დაარღვევს სერვიტუტის განხორციელების წესებს, მაშინ ვალდებულ პირს შეუძლია, გამოიყენოს ნეგატორული სარჩელი (მ.172).

<sup>261</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 454.



## VII. სერვიტუტის პრობლემა მიწის ნაკვეთების გაყოფისას

პირველად განვიხილოთ ის შემთხვევა, როდესაც იყოფა მთავარი მიწის ნაკვეთი. აქ შეიძლება ორი ვითარება დაეაფიქსიროთ. პირველი, როცა სერვიტუტი, მაგალითად, პირუტყვის ძოვების უფლება ან ქვიშის მოპოვების უფლება, ემსახურება უფლებამოსილი პირის ნაკვეთის არა ერთ რომელიმე ნაწილს, არამედ მთელ ნაკვეთს. მეორე ის შემთხვევაა, როდესაც აღნიშნული სერვიტუტი მიწის ნაკვეთის რომელიმე ნაწილს ემსახურება. ქართული სამოქალაქო კოდექსი მხოლოდ პირველი ვითარების კონსტატაციას ახდენს და საკითხს წყვეტს ფრანგული (მ.700) და გერმანული (§1025) სამართლის ანალოგიურად, კერძოდ, 250-ე მუხლით დადგენილია, რომ ასეთ შემთხვევაში, სერვიტუტი გაერცელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. ე.ი. სერვიტუტი, როგორც ერთიანი უფლება ისე გამოიყენება. თითოეულ ახლადწარმოქმნილ მესაკუთრესთან მიმართებაში სერვიტუტი კვლავაც საერთო ხელში რჩება. ამდენად, აქ გამოიყენება 953-ე მუხლის წესები. რაც შეეხება მეორე შემთხვევას, სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არაფერს ამბობს მის თაობაზე. ეტყობა ისევ 250-ე მუხლის განმარტებამ უნდა შეაქოსოვ კანონის ეს „ხარვეზი“. წარმოვიდგინოთ ასეთი ვითარება, როცა უფლებამოსილ პირს უფლება აქვს, გააკეთოს კვლევი მწიბობელი ნაკვეთის ნაპირზე. შემდეგ მთავარი ნაკვეთი გაიყო ისე, რომ ნაკვეთის ეს ნაწილი გადავიდა ერთ-ერთი მესაკუთრის ხელში. აშკარაა, რომ სხვა ნაკვეთის მესაკუთრე ვეღარ შეინარჩუნებს სერვიტუტის უფლებას<sup>262</sup>.

ზეტყობა, სერვიტუტის მოქმედება გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე უპირობოდ არ ერცელდება. სერვიტუტის მოქმედებისათვის აუცილებელია, რომ ის არ „გააუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას“ (მ.250, წ.2). სხვანაირად რომ ვთქვათ, არათანაზომიერად, მომეტებულად არ უნდა იტვირთებოდეს მომსახურე ნაკვეთი. იბადება კითხვა, ჩაითვლება კი ასეთ დატვირთვად, თუკი ნაკვეთის გაყოფის შემდეგ მესაკუთრეთა რიცხვი ბევრად გაიზარდება, ვიდრე ეს გაყოფამდე იყო? ზოგიერთ შემთხვევაში ეს გაელენას არ ახდენს სერვიტუტის სიდიდენზე. მაგალითად, გზით სარგებლობის

<sup>262</sup> Гражданское уложение, С. 239.

უფლების შემთხვევაში. ამ გზით მოსარგებლე პირთა ზრდა შესაბამისად არ ზრდის სერვიტუტის ფარგლებს. სერვიტუტი მიწის ნაკვეთების სასარგებლოდ დგინდება და არა პირთა სასარგებლოდ. ამიტომაც *პირთა რიცხვის თანაზომიერად სერვიტუტის ფარგლებიც რომ იზრდებოდეს, შეიძლება ერთდროულად მომსახურე ნაკვეთზე საკუთრება ისე დამძიმდეს, რომ იგი ნულად იქცეს.* ამიტომაცაა დადგენილი ფრანგული სამართლით, რომ, როცა საქმე ეხება გავლის უფლებას, ყველა თანამესაკუთრე ვალდებულია, ერთ ადგილას განახორციელონ იგი (მ.700, ნ.2). სხვა შემთხვევაში სერვიტუტის სიმძიმე უფლებამოსილ პირთა ზრდისას შეიძლება აშკარად შესამჩნევი აღმოჩნდეს. მაგალითად, როცა საქმე ეხება ჭიდან წყლით სარგებლობის ან ქვიშის მოპოვების უფლებას, მოცემული სერვიტუტის დადგენის შემთხვევაში უნდა განისაზღვროს მისი მოქმედების ფარგლები<sup>263</sup>.

ახლა კი განვიხილოთ ის შემთხვევა, როცა იყოფა სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი. *თუ სერვიტუტი გაყოფამდე მთელ ნაკვეთზე ვრცელდებოდა, ივარაუდება, რომ გაყოფის შემდეგაც იგი გავრცელდება მის თითოეულ ნაწილზე.* ასე მაგალითად, თუკი მიწის ნაკვეთი პირუტყვის ძოვების სერვიტუტით იყო დატვირთული, ეს უფლება მის თითოეულ განაყოფ ნაწილზედაც გავრცელდება. სერვიტუტის ასეთი მიღწევა განპირობებულია მისი თავისებურებებიდან. ამ შემთხვევაზე სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არაფერს იტყობინება, თუმცა 251-ე მუხლის დანაწესის ახსნა-განმარტებიდან ამ აზრის ამოცნობა არაა ძნელი. ეს მუხლი კი პირდაპირ მხოლოდ იმ შემთხვევებს აწესრიგებს, როცა სერვიტუტი თავიდანვე დატვირთული მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა. მისი გაყოფის შემდეგაც სერვიტუტი შენარჩუნდება ასევე მხოლოდ ნაკვეთის ამ ნაწილზე. ამდენად, ვის ხელშიც ნაკვეთის ეს ნაწილი აღმოჩნდება, მისი საკუთრება შეზღუდული იქნება სერვიტუტით, დანარჩენი კი არა. ამის ნიშნად შეიძლება წარმოვიდგინოთ ჭის წყლით სარგებლობის სერვიტუტი. დატვირთული მიწის ნაკვეთის გაყიდვის შემდეგ ახალი ნაკვეთები, რომლებზედაც ადრე არ იყო ჭა და ამდენად არც სერვიტუტი, ასევე დაუტვირთავი სახით დარჩება ახალი მესაკუთრის ხელში. ქართული სამოქალაქო კოდექსი ამ შემთხვევაში საკითხს გერმანული BGB-ს 1026-ე პარაგრაფი ანალოგიურად აწესრიგებს.

<sup>263</sup> იქვე.

## VIII. უფლებამოსილი პირის სასერვიტუტო უფლებების დაცვა

სამოქალაქო კოდექსი უფლებამოსილი პირის ინტერესებს იმგვარადვე იცავს, როგორც კეთილსინდისიერი შემქმნისას (მ.252, მ.161). უფლებამოსილს შეუძლია მოითხოვოს იმ დარღვევის შეწყვეტა, რითაც მას ხელი ეშლება სერვიტუტზე უფლების განხორციელებაში. ასევე, იგი უფლებამოსილია ზიანის ანაზღაურებაც მოითხოვოს, თუკი ამას ექნება ადგილი.

უფლებამოსილი პირის უფლების დარღვევა მრავალი სახით შეიძლება გამოიხატოს. შეიძლება ეს მდგომარეობდეს იმაში, რომ ხელშეშლის გამო სერვიტუტის დანიშნულებისამებრ გამოყენება გართულებულია ან საერთოდ შეუძლებელია. ამას ჯერერთი მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ნაკვეთი ისეთ მდგომარეობაშია, რაც არ პასუხობს სერვიტუტის შინაარსს. მაგალითად, სერვიტუტის საწინააღმდეგოდ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია აკრძალული მშენებლობა<sup>264</sup>. სხვა შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე ტარდება ისეთი ღონისძიებები, რითაც რთულდება ან საერთოდ გამოირიცხება სერვიტუტი. მაგალითად, გზის უფლების განხორციელება რთულდება ამ გზის დაეწროების შედეგად.

ხელშეშლის აღკვეთის ვალდებულება ეკისრება არა მარტო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არამედ მესამე პირსაც, მაგალითად, დამქირავებელს<sup>265</sup>.

უფლებამოსილ პირს გარდა ხელშეშლის აღკვეთისა, შეუძლია მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაც. ამას პირდაპირ ითვალისწინებს კეთილსინდისიერი მფლობელობის დაცვა.

გერმანული BGB რამდენადმე განსხვავებულად წყვეტს ამ საკითხს. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დგება ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში, დელიქტური პასუხისმგებლობის საერთო წესებიდან გამომდინარე<sup>266</sup>.

<sup>264</sup> Гражданское уложение, С. 239-240.

<sup>265</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 458.

<sup>266</sup> Othmar Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), 8 Auflage, München, 1977, S. 1076.

## IX. სერვიტუტის შეწყვეტა

სამოქალაქო კოდექსი სპეციალურად არ ჩერდება სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველზე, როგორც ამას ადგილი აქვს ფრანგულ სამოქალაქო კოდექსში. ასეთ ვითარებაში გამოიყენება სანივთო უფლების შეწყვეტისათვის გათვალისწინებული წესები. იმისდა მიხედვით, თუ რა სახის სერვიტუტთან გვექნება საქმე, განსხვავებული იქნება მისი შეწყვეტის საფუძველიც. ევროპულ კანონმდებლობასა და დოქტრინაში ყველაზე გავრცელებულ საფუძველად მიიჩნევა სერვიტუტის შეწყვეტა გარიგების გზით. ამ შემთხვევაში გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი, როცა უფლებამოსილი პირი ცალმხრივი ნების გამოვლენით უარს ამბობს სერვიტუტზე. საამისოდ საჭიროა, საკუთრების უფლების ანალოგიურად, განცხადების გაკეთება საჯარო რეესტრში და მის შესახებ არსებული ჩანაწერის გაუქმება. სერვიტუტის შესაწყვეტად შეიძლება საჭირო იყოს შესამე პირის თანხმობაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთი დატვირთულია უზუფრუქტით. უზუფრუქტუარის თანხმობა აუცილებელია იმისათვის, რომ შესაკუთრის ცალმხრივი ნების გამოვლენა ნამდვილად ჩაითვალოს<sup>267</sup>.

*სერვიტუტის შეწყვეტის ერთ-ერთ საფუძველად აღიარებულია მისი გამოყენების შეუძლებლობა, როგორც სამართლებრივ, ისე ფაქტობრივ გარემოებათა გამო.* ასე მაგალითად, თუ სერვიტუტის საგანი იყო სხვის ნაკვეთზე ჯართის შენახვა, ეს უფლება შეწყდება, თუ კანონით აიკრძალება ჯართის შეგროვება<sup>268</sup>.

სერვიტუტის შეწყვეტის ამ საფუძველს სპეციალურად აწესრიგებს ფრანგული და იტალიური სამოქალაქო კოდექსები. იქ მოცემული დადგენილებით, თუკი ესა თუ ის მამული ისეთ მდგომარეობაში აღმოჩნდება, რომ შეუძლებელი იქნება მისი სარგებლობა, სერვიტუტიც წყდება. ხოლო თუ ისინი კვლავაც შეიძენენ სარგებლობით თვისებებს, სერვიტუტიც აღდგება, თუ არაა გასული მისი შეწყვეტის ვადა<sup>269</sup>.

<sup>267</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 462.

<sup>268</sup> იქვე, გვ. 463.

<sup>269</sup> Гражданское уложение, С. 224-226.

უნდა ვივარაუდოთ, რომ აქ მხედველობაშია უძრავი ქონების, როგორც განადგურება, ისე მისი თვისებების დაკარგვა. თუ ხანძრის შედეგად დაიწვება ხის სახლი, რომლის პატრონსაც გააჩნდა უფლება პქონოდა სარკმლები მწიბობლის ეზოს პირდაპირ, ცხადია, მის ადგილას ახალი ნაგებობის აშენებისას (თუნდაც, რომ ეს იყოს ქვის სახლი) იგივე უფლება ძალაში დარჩება. ამდენად, ამ შემთხვევაში სერვიტუტი შეიძლება შეწყდეს დროებით, შეიძლება მუდმივად.

*სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველია ასევე ინტერესის დაკარგვა.* თუკი სერვიტუტს პირდაპირი სარგებელი არ მოაქვს უფლებამოსილი პირისათვის 248-ე მუხლის აზრით, იგი უნდა შეწყდეს. ასე მაგალითად, თუკი სახეზეა წყლის სერვიტუტი, მაშინ წყაროს გამოფიტვა აქარწყლებს სერვიტუტის მიზანს<sup>270</sup>. ან კიდევ, თუკი სერვიტუტის საგანი იყო უფლებამოსილი პირის მიერ თავის ნაკვეთზე მოწეული სოფლის მეურნეობის პროდუქტების შენახვა, სერვიტუტი შეწყდება, თუ პროდუქტების მოყვანის ნაცვლად მთავარ ნაკვეთზე სახლები აშენდება<sup>271</sup>.

*სერვიტუტის შეწყვეტის სხვა საფუძველად რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა თვლის მთავარი და მომსახურე ნაკვეთების ერთი პირის საკუთრებაში გადასვლას.* ფრანგული კოდექსი ცალსახად აღგენს, რომ ასეთ ვითარებაში უქმდება ყოველგვარი სერვიტუტი (მ.705). ასეთი დანაწესის საფუძველად მიჩნეულია ის, რომ სერვიტუტი სხვის ქონებაზე არსებული უფლებაა და ასეთ ვითარებაში იგი აზრს კარგავს, ვინაიდან *უფლებამოსილ პირს შეუძლებელია პქონდეს სერვიტუტი საკუთარი ქონების მიმართ.* გერმანული სამართალი რამდენადმე წინააღმდეგობრივად წყვეტს ამ საკითხს. BGB-ს §889-დან გამომდინარე, ერთი პირის ხელში საკუთრების მოქცევა არ ახდენს გავლენას სერვიტუტზე. 890-ე პარაგრაფიდან კი ჩანს, რომ, როცა სერვიტუტი, როგორც მთავარ, ისე მომსახურე ნაკვეთზეა და ისინი ერთიან ნაკვეთად იქცევა მათი გაერთიანების ან რეესტრში ჩაწერით ისე, რომ ერთი ნაკვეთი მეორის შემადგენელი ნაწილი ხდება, სერვიტუტიც წყდება<sup>272</sup>. გერმანული სამართლის ასეთი პოზიცია

<sup>270</sup> Г. Ф. Шершеневич, Учебник русского гражданского права, С-Петербург, 1907, С. 328.

<sup>271</sup> Klaus Müller, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 464.

<sup>272</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 463-464.

ემყარება იმას, რომ სერვიტუტი ერთი მიწის ნაკვეთზე დგინდება მეორის უკეთ გამოყენების მიზნით. ამიტომაცაა, რომ იგი მხოლოდ მაშინ წყდება, როცა ნაკვეთები ერთიანდებიან ერთ ნაკვეთად და არა მაშინ, როცა ერთი პირი ზდება ამ ნაკვეთების მესაკუთრე.

*ცნობილია, ასევე სერვიტუტის შეწყვეტის სხვა საფუძვლები, როგორებიცაა მომსახურე მიწის ნაკვეთის იძულებითი გაყიდვა, ხანდაზმულობის გასვლა ხელშეშლის აღკვეთის უფლებაზე<sup>273</sup>.*

*შესაძლებლად უნდა მივიჩნიოთ სერვიტუტის არამართო შეწყვეტა, არამედ მისი შინაარსის ცვლილება.* მხარეებს შეუძლიათ შეცვალონ სერვიტუტის შინაარსი, თუკი ისინი ამაზე შეთანხმდებიან. რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა ამ შინაარსის იძულებით, დატვირთული მიწის ნაკვეთის მეპატრონის ნების საწინააღმდეგოდ შეცვლას უშვებს. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსის მე-80 მუხლის თანახმად, ეს შეიძლება გააკეთოს სასამართლომ მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სარჩელის საფუძველზე, თუკი არსებობს გარკვეული სამართლებრივად მნიშვნელოვანი საფუძვლები, მაგალითად, როცა გაუთვალისწინებელ გარემოებათა შედეგად დგება სერვიტუტის განხორციელების საბოლოო ან დროებითი შეუძლებლობა.

არაა გამორიცხული ჩვენშიც დადგეს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც საჭიროა სერვიტუტის გადაადგილება დატვირთული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც სერვიტუტი ვრცელდება ნაკვეთის მხოლოდ ერთ ნაწილზე. ამ ნაკვეთის მესაკუთრეს, თუკი მოცემულ ადგილას სერვიტუტის განხორციელება განსაკუთრებით დამამძიმებელია, შეუძლია მოითხოვოს მისი გადატანა ნაკვეთის სხვა ადგილას, რაც უფლებამოსილი პირისათვისაც ხელსაყრელი იქნება (§1023). ცხადია, ამ შემთხვევაში ინტერესთა ასეთი თანაწყობისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული სერვიტუტის პრიორიტეტული მდგომარეობა. ასევე აუცილებელია, რომ სერვიტუტი თავისი ბუნებით იყოს გადაადგილებაუნარიანი. თუკი სერვიტუტი ეხება ნაკვეთზე არსებულ წყაროს ანდა სანაპირო კედელს, აქ გადაადგილება შეუძლებელი იქნება. მაგრამ, როცა სერვიტუტი გზის უფლებას ეხება, აქ ეს შესაძლებელი უნდა იყოს. ყოველივე აღნიშნული გარიგების საფუძველზე ხორციელდება

<sup>273</sup> იქვე, გვ. 464.

და მისი რეგისტრაცია უნდა მოხდეს საადგილმამულო წიგნში. გერმანული სამართლით დაუშვებელია სერვიტუტის ადგილის შეცვლის უფლების გაუქმება ან შეზღუდვა გარიგების საფუძველზე. აქედან ჩანს, რომ აღნიშნული უფლება სერვიტუტის შემადგენელი ნაწილია. მე ვფიქრობ, რომ ამ უფლების გამოყენებას ვერც ჩვენშიც ვერაფერი დაუდგება წინ, ვინაიდან იგი გარიგების საფუძველზე დგინდება. ის რომ, იგი გაუუქმებადი და შეუზღუდავი უფლებაა, კიდევ უფრო ზრდის მისი გამოყენების ვარაუდს.

ზოგჯერ ხდება ისე, რომ ერთი სერვიტუტი წინააღმდეგობაში მოდის მეორე სერვიტუტთან ან სხვა სანიეთო უფლებასთან. მოკლედ, სახეზეა უფლებათა კონკურენცია. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში ამის შესახებ არაფერია ნათქვამი. ასეთ შემთხვევაში კონკურენციის პრობლემა უნდა მოიხსნას იმის მიხედვით, თუ როგორია უფლებათა ადგილი იერარქიულ კიბეზე. მაღალი რანგის უფლებას მიენიჭება უპირატესობა. ზოგჯერ დაპირისპირებული უფლებანი ერთი რანგისაა. მაგალითად, სახეზეა საძოვრებით სარგებლობის რამდენიმე უფლება. ამ შემთხვევაზე პასუხს იძლევა გერმანული BGB-ს 1024-ე მუხლი. ამ მუხლის თანახმად, როცა ერთი საადგილმამულო სერვიტუტი დაუპირისპირდება მეორე საადგილმამულო სერვიტუტს ან მიწის ნაკვეთზე არსებულ სხვა სანიეთო უფლებას, იმგვარად რომ შეუძლებელია მათი ერთდროულად სრული ან ნაწილობრივი განხორციელება და თანაც თანაბარი რიგის უფლებანია ისინი, ასეთ შემთხვევაში ყოველ უფლებამოსილ პირს შეუძლია მოითხოვოს მისი განხორციელების ისეთი წესი, რომელიც სამართლიანობის თვალსაზრისით ყველა უფლებამოსილი პირის ინტერესებს უპასუხებდა.

## ***X. შეზღუდული პირადი სერვიტუტი***

პირადი სერვიტუტი სერიოზული პრაქტიკული ღირებულების სამართლებრივ ინსტიტუტს წარმოადგენს, ვინაიდან მის შინაარსში ჩადებულია სხვისი ნივით სარგებლობის უფლება. სასამართლოების პრაქტიკაში უკვე მრავლად დაფიქსირდა მისი გამოყენების შემთხვევები, განსაკუთრებით, სახლითა და ბინით სარგებლობასთან დაკავშირებით. განქორწინებულ მეუღლეს, რომელსაც არა აქვს სხვა საცხოვრებელი,

შეიძლება მიეცეს პირადი სერვიტუტის უფლება ქმრის საკუთრებაში არსებულ სახლზე თუ ბინაზე.

*შეზღუდული პირადი სერვიტუტი იგივე სერვიტუტია, ოღონდ საადგილმამულო სერვიტუტისაგან იმით განსხვავდება, რომ იგი დაკავშირებულია ამა თუ იმ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან და არა მთავარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან. ამიტომაცაა, რომ იგი ემსახურება არა მთავარი მიწის ნაკვეთის ინტერესებს, არამედ ამა თუ იმ კონკრეტული პირის ინტერესებს. ამ განსხვავების მიუხედავად, საადგილმამულო სერვიტუტების მომწესრიგებელი ნორმების უმეტესობა აქაც გამოიყენება<sup>274</sup>. ამის საფუძველს იძლევა სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლის დებულება, რომლის თანახმადაც, უძრავი ნივთის პირადი სერვიტუტით დატვირთვა ხდება 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით.*

ისევე როგორც საადგილმამულო სერვიტუტი, პირადი სერვიტუტიც სანივთო-სამართლებრივ უფლებას წარმოადგენს დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე. პირადი სერვიტუტის დასაშვებობის შინაარსი ისევე განისაზღვრება, როგორც ესა გვაქვს საადგილმამულო სერვიტუტის დროს. კონკრეტული შინაარსი კი შეიძლება მოიხაზოს მისი დადგენის სანივთო-სამართლებრივი გარიგებით<sup>275</sup>. ვინაიდან ჩვენში ეს ინსტიტუტი ერთობ ვიწროდაა მოწესრიგებული, არ უნდა იყოს ურიგო გერმანული პრაქტიკისა და დოქტრინის ჭრილში მოვხაზოთ იგი.

პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში უძრავი ნივთის 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით დატვირთვა სულაც არ ნიშნავს მისი შინაარსის პრედიალურ სერვიტუტის შინაარსთან გაიგივებას. 253-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებაში სწორედაც, რომ საუბარია უძრავი ქონების, კერძოდ, მიწის, ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ დატვირთვაზე, როცა ამ პირს უფლება ეძლევა ამ ნაკვეთით სარგებლობის, ან მესაკუთრის მხრიდან რაიმე მოქმედების აკრძალვის, ანდა როცა მესაკუთრეს ეზღუდება ზოგიერთი უფლება სხვა პირის მიმართ. ამრიგად, პრედიალური სერვიტუტის პირობები პირადი სერვიტუტის შემთხვევაშიც გამოიყენება. 253-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადებაში სწორედ, რომ სხვა უძრავი

<sup>274</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 465.

<sup>275</sup> იქვე, გვ. 465-466.



ქონების (შენობის ან მისი ნაწილის) დატვირთვებზეა საუბარი. შეიძლება ითქვას, რომ აღნიშნული მუხლის პირველი წინადადება ზოგადი დებულების შემცველიცაა და ამასთან, მასში კონკრეტული აზრიცაა ჩადებული. მეორე წინადადება კი ცხადად და ნათლად მხოლოდ შენობა-ნაგებობის გამოყენებას ეხება. აქედან გამომდინარე, ძნელია ამტკიცო 253-ე მუხლში პირადი სერვიტუტის შინაარსი პრედიკატორთან იგივედებო, როგორც ამას ამტკიცებენ ცალკეული ავტორები<sup>276</sup>.

პირადი სერვიტუტი შინაარსობრივად სარგებლობის უფლებას წარმოადგენს. ამ სარგებლობაში იგულისხმება საწარმოოს, რესტორნისა თუ ბენზინგასამართი სადგურის ექსპლოატაცია, ანდა გარკვეული ნაგებობის ამენების და შენახვის უფლება, განსაკუთრებით, მართვის უფლება<sup>277</sup>. ცხადია, აქვე იგულისხმება სარგებლობის ის სახეობა, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლითაა განსაზღვრული. კერძოდ, შენობის ან შენობის ნაწილის თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის ბინად გამოყენება. აქვე უნდა ითქვას, რომ ეს ერთადერთი მუხლი გერმანული BGB-ს 1093-ე მუხლის რეცეპციას წარმოადგენს. თვით BGB-ში კი პირად სერვიტუტზე სხვა მუხლებიცაა. ვეცდებით მათი შინაარსის გადმოცემით უფრო ნათელი გაეხადოთ ამ ინსტიტუტის არსი. 253-ე მუხლი მხოლოდ ერთი კონკრეტული შემთხვევაა პირადი სერვიტუტისა.

*შეზღუდულ პირად სერვიტუტს შეიძლება ნეგატიური შინაარსი ჰქონდეს.* კერძოდ, შეიძლება დადგინდეს, რომ დატვირთული მიწის ნაკვეთის გარკვეული მიზნით გამოყენება არ მოხდება, ეთქვას გარკვეული საწარმოო საქმიანობისათვის, ანდა ბინის პირადი სარგებლობისათვის. ასევე შეიძლება პირადი სერვიტუტის საგანი იყოს განაშენიანების აკრძალვა. ყოველთვის აუცილებელია, რომ მიწის ნაკვეთის განსაზღვრული მიზნით გამოყენება იკრძალებოდეს<sup>278</sup>.

პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში უფლებამოსილი პირის მხრიდან სარგებლის მიღება არ წარმოადგენს აუცილებლობას. სერვიტუტის ფარგლები საექსპლოატაციოს შეიძლება განისაზღვროს უფლებამოსილი პირის პირადი მოთხოვნების საფუძველზე. ამდენად, შეზღუდული

<sup>276</sup> დაეით სუხიტაშვილი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 37.

<sup>277</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 466.

<sup>278</sup> იქვე, გვ. 466-467.

პირადი სერვიტუტის შემთხვევაში პერსონალურ ინტერესებს არ გააჩნია რაიმე კანონისმიერი ფარგლები.

*შეზღუდული პირადი სერვიტუტის უფლების მატარებელი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური პირი, ისე იურიდიული, მათ შორის, როგორც კერძო, ისე საჯარო სამართლის.* ისევე როგორც საადგილმამულო სერვიტუტი, არც შეზღუდული პირადი სერვიტუტია გადაცემადი. 253-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით „შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემა“. ეს კი ნიშნავს, რომ მისი არც გასხვისება ხდება და არც მემკვიდრეობა. მესერვიტუტეს უფლება აქვს, თავად (ან ოჯახთან ერთად) ისარგებლოს სერვიტუტით ვიდრე ცოცხალია. გერმანული სამართალი მოცემული სერვიტუტის გადაცემის შესაძლებლობას გამონაკლისი სახით უშვებს იურიდიული პირებისათვის იმ წესით, როგორც ეს საადგილმამულო სერვიტუტებისათვისაა დამახასიათებელი. ასევე, შეიძლება მისი გადაცემა, თუკი ამანე თანახმაა მესაკუთრე. თანხმობა შეიძლება გაფორმდეს ხელშეკრულების სახით, ანდა ცალმხრივი ნების გამოვლენით გამოიხატოს. თანხმობის გარიგებას მხოლოდ მაშინ აქვს ძალა, როდესაც მისი რეგისტრაცია მოხდება საადგილმამულო წიგნში<sup>279</sup>.

*შეზღუდული პირადი სერვიტუტი შეიძლება დადგინდეს გარიგებით.* საჭიროა, რომ მესაკუთრესა და უფლებამოსილ პირს შორის შეთანხმება გატარდეს საჯარო რეესტრში. რეესტრშივე უნდა აისახოს სერვიტუტის ძირითადი შინაარსი. ასევე შესაძლებელია, კანონითაც დადგინდეს მოცემული სერვიტუტი. გერმანული სამართალი უშვებს ხანდაზმულობის საფუძველზე მისი დადგენის შესაძლებლობასაც. სადაეო შეიქმნა ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში 253-ე მუხლით გათვალისწინებული პირადი სერვიტუტის სასამართლოს მიერ დადგენის შესაძლებლობა. ჯერჯერობით არსებული მწირი პრაქტიკა სასამართლოებისა არაერთგვაროვანია. ასე მაგალითად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს თავისი გადაწყვეტილებით კი დაუდგენია პირადი სერვიტუტი, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოს ეს არასწორად მიუჩნევია და უთქვამს: „პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხვისი საკუთრებით შეზღუდულ სარგებლობაზე მაშინ შეეძლო მიეთითებინა, თუ ეს მოხდებოდა მხარეთა ნების გათვალისწინებითა და სურვილით,

<sup>279</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 468.

ანუ პირადი სერვიტუტის გამოყენება მაშინ იქნებოდა მართებული, თუ აპელანტები ამის შესახებ თავიანთ ნებას გამოხატავდნენ, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამიტომ სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ *აპელანტების საკუთრება პირადი სერვიტუტით ვერ იქნებოდა შეზღუდული, რადგან კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს უძრავი ქონების იძულებით სერვიტუტს* (საქმე N04ბ-298-2000)<sup>280</sup>. სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია მოპასუხის მიერ სხვის საკუთრებაში არსებული ბინით სარგებლობა, როგორც საკუთრების შებოჭვის ერთ-ერთი შემთხვევა, მაგრამ არ მიუთითა ის, თუ რა ჰქვია ასეთ სარგებლობას. თუ პირადი სერვიტუტი არაა, მაშინ სხვისი ქონებით უსასყიდლო სარგებლობა უნდა იყოს. ყველა შემთხვევაში სარგებლობას თავისი სახელი უნდა დაერქვას. მარტო იმაზე მითითება, რომ მართლზომიერად ფლობს ვინმე ქონებას, ეს არაა საკმარისი. მართლზომიერი მფლობელობა უფლების წყარო ხდება და უფლებას კი ამ მომენტიდან თავისი სახელი უნდა ეუწოდოთ. თუ სასამართლოს პოზიციას გაეზიარებთ, მაშინ გამოდის, რომ სასამართლოს ძალაუფლება ვალდებულებით უფლებებთან მიმართებით უფრო ფართოა, ვიდრე სანივთო უფლებებთან დაკავშირებით.

ეფიქრობთ, რომ არ იქნებოდა სწორი იძულების მომენტის საერთოდ გამორიცხვა სერვიტუტთან დაკავშირებით, ვინაიდან იგი შეიძლება დადგინდეს კანონმდებლის მიერ ნორმატიული ნებითაც. მთლიანად არც სასამართლოს მხრიდან იძულება არ შეიძლება გამოირიცხოს. ამიტომაც, არ უნდა იყოს ინტერესმოცლებული ის აზრი, რომ პირადი სერვიტუტის... „დადგენა შესაძლებელია მხარის ნების გარეშეც, მხოლოდ აუცილებლობით გამოწვეულ, განსაკუთრებულ შემთხვევებში“<sup>281</sup>. ასეთ ვითარებაში ადგილი ექნება ნების თავისუფლების ერთგვარ შეზღუდვას. *ასევე დამაფიქრებელი უნდა იყოს გერმანელი ცივილისტების აზრი, რომლის თანახმადაც სასამართლო კი არ ადგენს პირად სერვიტუტს, არამედ თავისი გადაწყვეტილებით აიძულებს მხარეს, რომ გააფორმოს შესაბამისი სანივთო გარიგება, რომელშიც გათვალისწინებული იქნება სასერვიტუტო უფლება-*

<sup>280</sup> სასამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში (ლალაი ლაზარაშვილი), თბ.; 2003, გვ. 29.

<sup>281</sup> იქვე, გვ. 29-30.

*მოვალეობანი. ასეთი გზით პირადი სერვიტუტი გარიგებით დადგენილად ჩაითვლება. კონტრაქტების იძულება უცხო არაა სამოქალაქო სამართლისათვის.*

დაუშვებელია შეზღუდული პირადი სერვიტუტის გარდაქმნა საადგილმამულო სერვიტუტად. შეიძლება გაუქმდეს პირადი სერვიტუტი და მის ადგილზე ახლად დადგინდეს საადგილმამულო სერვიტუტი.

შეზღუდული პირადი სერვიტუტი შეიძლება გაუქმდეს სხვადასხვა გარემოებათა საფუძველზე. ეს შეიძლება იყოს გარიგება, კერძოდ, უფლებამოსილი პირის ცალმხრივი ნების გამოვლენა, რომლის თაობაზედაც უნდა აღინიშნოს საადგილმამულო წიგნში. ასეთ საფუძველს შეადგენს ასევე უფლებამოსილი პირის გარდაცვალება, ვინაიდან პირადი სერვიტუტი გადაუცემადია. თუკი იურიდიული პირია მესერვიტუტე, მაშინ იგი წყდება არა მისი ლიკვიდაციიდან, არამედ ლიკვიდაციის დამთავრებიდან. მას შემდეგ, რაც იურიდიული პირი შეწყვეტს არსებობას, შეზღუდული პირადი სერვიტუტიც წყდება. გერმანულ სამართალში მისი შეწყვეტის ერთ-ერთ საფუძველად ასახელებენ შეძენით ხანდაზმულობასაც. შეზღუდული პირადი სერვიტუტი შეიძლება შეწყდეს მაშინაც, თუკი შეუძლებელი აღმოჩნდება მისი გამოყენება ხანგრძლივი დროის მანძილზე.

## თავი მემხსე

### საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

#### §1. გირავნობა

##### *I. გირავნობის ცნება*

როდესაც მოვალე რამდენიმე კრედიტორთან იმყოფება ვალდებულებით ურთიერთობაში, ბუნებრივია, გაჩნდება კითხვა იმის შესახებ, თუ პირველად რომელი კრედიტორის მოთხოვნა უნდა დააკმაყოფილოს მოვალემ. თუ სახეზე გვაქვს მარტოოდენ ვალდებულებითი ურთიერთობა, საკითხიც მარტივად წყდება და თითოეული მათგანის მოთხოვნა დაკმაყოფილება შესრულების დროის მიხედვით. სხეანაირად წყდება საკითხი, როდესაც რომელიმე მოთხოვნა უზრუნველყოფილია გირავნობით. გირავნობა, ცხადია, ვერ შეცვლის ვალდებულების შესრულების ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებს, მაგრამ შესრულების განხორციელებაზე კი მოახდენს გავლენას. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ერთი პირი სესხულობს ფულს ორი პირისაგან. ერთ-ერთის მოთხოვნას, რომელიც პირველთან შედარებით გვიან წარმოიშვა, იგი უზრუნველყოფს რაიმე საგნით (გირაოთი), ვთქვათ, ავტომობილით. ამ კრედიტორის პრიორიტეტი იმაშია, რომ გირაოთი იგი თავს იზღვევს მოვალის ქონებრივი მდგომარეობის არასასურველი ცვლილებებისაგან და შეუსრულებლობის შემთხვევაში მას სხვებთან შედარებით უპირატესი უფლება აქვს მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს დაგირავებული საგნიდან. მარტოოდენ ვალდებულებით ურთიერთობაში მყოფი კრედიტორის ბედ-იღბალი მთლიანად მოვალის გადახდისუნარიანობაზეა დამოკიდებული და ამდენად, იგი მეტი რისკის მატარებელიცაა. უტყობა, ამ შემთხვევაში ურთიერთობა გაცილებით ძლიერად ემყარება ნდობისა და კეთილსინდისიერების

ფასეულობებს, ვიდრე ამას ადგილი უნდა ჰქონდეს გირავნობით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობაში. თუმცა, ვერ ვიტყვით, რომ გირავნობა მარტოოდენ ცალმხრივი ინტერესების დაკმაყოფილებას უწყობს ხელს. მხარეთა შორის ურთიერთობაში გაუთვალისწინებელი რისკისაგან, გირავნობით თავს იზღვევს როგორც მოვალე, ისე კრედიტორი. ამ მნიშვნელობით იგი მოვალის სასარგებლოდაც უნდა მეტყველებდეს, თუმცა ამაზე შეიძლება მხოლოდ არაპირდაპირი აზრით საუბარი. გირავნობა არსებითად მოგირავნისათვის გამოგონილი ფასეულობაა. უკვე ცხადი ხდება, რომ გირავნობის უფლება უფრო ძლიერი უფლებაა, ვიდრე წმინდა სახელშეკრულებო უფლება.

დაგირავებული საგნით უპირატესი დაკმაყოფილება სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მოგირავენს მოვალის სხვა ქონებაზე საერთოდ ესაზღვა უფლებები და აქ მხოლოდ დანარჩენი კრედიტორების უფლებებთან გვაქვს საქმე. მოგირავენე-კრედიტორი ისეთივე უფლებებით სარგებლობს ამ შემთხვევაში, როგორც ყველა დანარჩენი. *მოვალის ქონების გირაოდ ინდივიდუალისაგან – ეს არაა ამ ქონების მარტოოდენ ფიზიკური გამოცალკევება მოვალის სხვა ქონებრივი მასიდან, არამედ ესაა მისი საქციალური სამართლებრივი მოწესრიგების ფარგლებში მოქცევა.* ამიტომაცაა, რომ ამის შემდგომ, როგორადაც არ უნდა შეთანხმდნენ მხარეები ამ საგნით დაკმაყოფილებაზე, ყველა შემთხვევაში, დაკმაყოფილება უნდა მოხდეს გირავნობისათვის გათვალისწინებული წესებით.

ამრიგად, სამოქალაქო კოდექსის ენაზე რომ ვთქვათ, თუ მოვალესა და კრედიტორს შორის იმავედროულად გირავნობის ურთიერთობაცაა, მაშინ *„კრედიტორი (მოგირავენე) იძენს სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატეს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე“ (მ.254, ნ.1).*

გირავნობით ხდება კონკრეტული მოთხოვნის უზრუნველყოფა. ასეთი მოთხოვნა შეიძლება მოდიოდეს სესხიდან, დელიქტიდან, ანდა უსაფუძვლო გამდიდრებიდან. არაა აუცილებელი ეს იყოს ფულადი მოთხოვნა. გირავნობა შეიძლება გაერცხვლდეს პროცენტსა და პირგასამტეხლოზე. ასევე, ვადის გადაცილებიდან გამომდინარე ზიანი და ზიანის ანაზღაურებების მოთხოვნა, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობას ახლავს, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში (სათვალაუბრე) შედის. გერმანული სამართლის მიხედვით, არაა აუცილებელი, მოთხოვნა, რომელიც გირაოთია უზრუნველყოფილი

იყოს განხორციელებადი. ეს ჩანს ხანდაზმულობაგასული მოთხოვნიდან. *BGB-ის 223-ე პარაგრაფის მიხედვით, გირაოთი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლა არ ართმევს უფლებამოსილ პირს შესაძლებლობას, დაგირავებული ქონებიდან მოითხოვოს დაკმაყოფილება. ასე რომ, ხანდაზმულობაგასულ მოთხოვნასთან დაკავშირებული გირავენობა ნამდვილად ითვლება*<sup>282</sup>.

## II. გირავენობის აქცესორული ხასიათი

გირავენობის უფლება აქცესორული უფლებაა. იგი დამატებითი ხასიათის უფლებაა და არ არსებობს ძირითადი უფლების გარეშე. აქცესორული ურთიერთობა მხოლოდ უფლებათა შორის ურთიერთობაა<sup>283</sup>, რომელშიც ერთი უფლება ემსახურება მეორის მიზნებს. გირავენობის უფლება, როგორც სანივთო უფლება, კალდებულებითი უფლების უზრუნველყოფას ემსახურება.

როგორც ზემოთ ითქვა, გირავენობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა არ დაიყვანება მარტოოდენ ფულადი ხასიათის მოთხოვნამდე. გირავენობით შეიძლება არაფულადი მოთხოვნების უზრუნველყოფაც. ამასთან, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შეიძლება იყოს არა მარტო ამჟამინდელი, არამედ სამომავლო პირობითი (მ.254, ნ.2).

ცივილისტურ თეორიაში გირავენობის უფლების აქცესორულობის ხარისხი სამსაფეხუროვნადაა გამოკეეილი: პირველი, როგორც მკაცრად აქცესორული უფლება; მეორე, როგორც მარტივად აქცესორული უფლება; და მესამე, აბსტრაქტულად აქცესორული უფლება. გერმანელი ცივილისტის ვილჰელმ ჰედემანის განმარტებით, გირავენობა მკაცრად აქცესორული უფლებაა, იპოთეკა კი – მარტივად აქცესორული<sup>284</sup>.

გირავენობის უფლების აქცესორული ხასიათი ვლინდება მისი განვითარების მთელი ისტორიის მანძილზე, წარმოშობით დაწყებული, შეწყვეტით დამთავრებული. თუ არ წარმოიშობა მოთხოვნის უფლება, ისე არც

<sup>282</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 924.

<sup>283</sup> Andreas von Fur, Der Allgemeine teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Erstes Band, Berlin, S. 229.

<sup>284</sup> Wilhelm Hedeman, Sachenrecht des Bürgerlichen gesetzbuch, Berlin, 1950, S. 377.

გირაენობა წარმოიშობა. გირაოს პასუხისმგებლობასაც მოთხოვნის „ამჟამინდელი მდგომარეობა“ განსაზღვრავს. თუ გაიზრდება მოთხოვნის ფარგლები (მაგალითად, სარგებელზე), შესაბამისად გაიზრდება გირაოს პასუხისმგებლობაც. შემცირდება მოთხოვნის ფარგლები (მაგალითად, განვადებით გადახდით), შესაბამისად შემცირდება გირაოს პასუხისმგებლობაც<sup>25</sup>. თუკი მოთხოვნა გადაეა ახალ კრედიტორზე, შესაბამისად, მასზე გადაეა გირაენობის უფლებაც. გირაო არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე (მ.267, ნ.3, წ.1), შეწყდება მოთხოვნა, შესაბამისად შეწყდება გირაენობის უფლებაც (მ.268). გირაენობის ურთიერთობის აქცესორული ხასიათი გამორიცხავს ერთი უფლების მიერ მეორის უსაფუძვლო „შევიწროვებას“. ამ აზრით, ორივე უფლება, როგორც დამატებითი, ისე ძირითადი, ერთნაირი დაცვის საგანს შეადგენს.

ვინაიდანაც გირაენობა აქცესორული უფლებაა, იგი ვერ შეცვლის ძირითადი უფლების შინაარსს. რუსული სამართლის მიხედვით, მოგირაენეს შეუძლია, მოითხოვოს ვალდებულების ეადამდე შესრულება, კერძოდ, როცა გირაო დამგირაეებლის მფლობელობიდან გამოდის მხარეთა შეთანხმების საწინააღმდეგოდ, როცა დამგირაეებელი არღევეს გირაენობის საგნის შეცვლის წესს, როცა იყარება გირაენობის საგანი ისეთ გარემოებებში, რისთვისაც დამგირაეებელი არ აგებს პასუხს; როცა დამგირაეებელი არ ასრულებს გირაენობის საგნის მოვლა-შენახვის ვალდებულებას და ა.შ. ზოგჯერ, არათუ ეადამდე შესრულების ვალდებულება წარმოიშობა, არამედ მოგირაენეს უფლება ეძლეეა, ეადამდე მიაქციოს ეადანდევინება გირაენობის საგანზე (მუხლი 351)<sup>26</sup>. საგირაენო ურთიერთობის განვითარების პროცესი ვერ უნდა ახდენდეს ეაენას ძირითადი ვალდებულების შინაარსზე. რუსულ სამართლში არსებული დანაწესებით გირაენობა სცილდება აქცესორულობის ნიადგს და თეად კარნახობს ნებას მთეარ ვალდებულებას. ჩვენ, ცხადია, არ გამოერიცხავთ ვალდებულების ეადამდე შესრულების უფლების წარმოშობას. იგი კიდეც ეათეალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსით და მას მაშინაც აქეც ადგილი, როცა სულაც არაა მხარეთა შორის საგირაენო ურთიერთობა. მხოლოდ იმისი თქმა გესურს, რომ ეს არ უნდა მოხდეს უპირობოდ და მას ყოველთვის საფუძვლად უნდა ედოს ვალდებულების შეუსრულებლობის საფრთხე.

<sup>25</sup> იქვე.

<sup>26</sup> А. А. Вишнеvский, Залоговое право, М., 1995. С.23.



### III. გირავნობის საგანი

თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში მკვეთრადაა მოხაზული გირავნობის საგანი, ანუ გირაოუნარიანი სიკეთეები. კოდექსის 254-ე მუხლის პირველივე ნაწილიდან ცხადი ხდება, რომ *გირავნობა დასაშვებია მხოლოდ მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე, მაშინ როცა აბოთეკის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ და მხოლოდ უძრავი ქონება*. სწორედ საგანთა ეს გამიჯნულობა უდევს საფუძვლად მოთხოვნის უზრუნველყოფის მოცემულ საშუალებათა ინდივიდუალიზაციას. გირავნობა ერთ დროს აბოთეკასაც შეიცავდა და მოძრავიცა და უძრავიც მის საგანს შეადგენდა. აქვე უნდა შევნიშნოთ, რომ ვერ იქნება გირაოუნარიანი ისეთი მოძრავი ნივთები, რომლებიც იურიდიული ფიქციის წყალობით სამოქალაქო ბრუნვაში ჩართული არიან როგორც უძრავი ნივთები (მაგალითად, გემი, თვითმფრინავი).

ყველა შემთხვევაში გირავნობის საგნის განსაზღვრისას უნდა ამოვიდეთ 147-ე მუხლის შინაარსიდან, რომელიც ქონების დეფინიციას იძლევა. ამ მუხლიდან გამომდინარე, გირაოდ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ ისეთი სიკეთე „რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად“. გირაოდ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც. ასეთი სიკეთე კი 152-ე მუხლის მიხედვით „... არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე“. დასაგირავებელი არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები შეიძლება იყოს როგორც აბსოლუტური (მაგალითად, საავტორო უფლება), ისე რელატიური (მაგალითად, ქირის მოთხოვნის უფლება) ბუნების. პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებულია ფასიანი ქაღალდების გირავნობა<sup>287</sup>.

*გირაოუნარიანია ყველა მოძრავი ნივთი, რომელიც სარგებლობაუნარიანი და გასხვისებაუნარიანია*. ამ თვისებით უნდა ხასიათდებოდეს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც. ამიტომაცაა, რომ ვერ

<sup>287</sup> ლადო ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 1999, გვ. 9-11.

დაგირავდება, სახელი, ფირმა. ვერ გამოდგება გირაოდ ასევე სამოქალაქო ბრუნვიდან ამოღებული ნივთები. რუსულ სამართალში გირაოუუნაროდ მიიჩნევენ ასევე იმ ნივთებს, რომლებზედაც შეუძლებელია გადახდევინების მიქცევა<sup>288</sup>. გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მიხედვით, როგორც გამონაკლისი, შესაძლებელია მოვალემ დააგირაოს გირაოუუნარო ნივთებიც (§811, §865, აბზაცი 2)<sup>289</sup>. დაუშვებელია გირავნობა მარტოოდენ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე. მაგრამ თუ შეიძლება მისი სარგებლობა მთავარი ნივთისაგან გამოცალკეების შემდეგაც, მაშინ შესაძლებელია ამ ნივთის გირავნობაც. სხვის მიწის ნაკვეთზე აშენებული ნაგებობა შეიძლება იყოს გირავნობის საგანი, თუკი იგი გარდამავალი, ღრობითი მიზნებისათვისაა განკუთვნილი და ამდენად, არ წარმოადგენს ამ ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს.

*ნივთის საკუთვნებელი გირაოუნაროა*<sup>290</sup>. საკუთვნებელზე გირავნობა არ იწვევს მთავარი ნივთის გირავნობასაც, მაშინ როცა ამ უკანასკნელის გირავნობისას ივარაუდება, რომ საკუთვნებელიც დაგირავებულია. საკუთვნებელის გირავნობა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუკი იგი გამოცალკეებულა მთავარი ნივთისაგან. ხშირად საკუთვნებელი ფინიურად კიდევ ინდივიდუალიზებულია მთავარი ნივთისაგან. გამოცალკეებით საკუთვნებელმა, ერთ შემთხვევაში შეიძლება საერთოდ დაკარგოს თავისი დანიშნულება (მაგალითად, ავტომობილის გასაღები), მაშინ როცა სხვა ღრის შეიძლება გამოყენებული იქნეს მსგავსი გვარის მთავარი ნივთების სამსახურისათვის. სწორედ ამ სახის საკუთვნებელია გირაოუნაროა.

*დაუშვებელია გირავნობა სამომავლო ნივთებზე*. გირავნობის უფლება 254-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, შეიძლება გავრცელდეს სამომავლო და პირობით მოთხოვნებზე. ასე მაგალითად, გირაოთი შეიძლება დაიტვირთოს იჯარის ხელშეკრულებიდან შემოსავლების მიღების უფლება. პირობითი მოთხოვნა კი ყოველთვის გარკვეული პირობის დადგომასთანაა დაკავშირებული. ასე მაგალითად, თუკი მომავალ მემკვიდრეთა შორის დაიდება სამკვიდროდან კუთვნილ წილქონებაზე სესხის ხელშეკრულება, შეიძლება რომ ასეთი მოთხოვნაც დაიტვირთოს გირავნობით. ან კიდევ, როცა ბანკი კრედიტორის წინაშე იძლევა

<sup>288</sup> А. А. Вишне夫斯基, Залоговое право, М., 1995. С.15.

<sup>289</sup> Soergel, Kommentar. S. 903.

<sup>290</sup> იქვე.

ვალდებულებას, რომ მოგვიანებით, გარკვეული დროის მონაკვეთში გადაიხდის თანხას. ამ მოთხოვნის გირაოთი უზრუნველყოფა იქნება სამომავლო მოთხოვნის უზრუნველყოფა. ასეთ შემთხვევებში გირაენობა მოთხოვნის გაჩენამდე წარმოიშობა. გირაენობის რანგი არაა დამოკიდებული მოთხოვნის წარმოშობის მომენტზე. ასეთი გირაენობაც პირობითი გირაენობაა, ვინაიდან მოთხოვნის წარმოშობამდე, მოგირაენეს არა აქვს მისი გამოყენების უფლება<sup>291</sup>. თუკი მოთხოვნა არ წარმოიშობა, მაშინ გირაენობაც უქმდება. ამდენად, როგორც სამომავლო, ისე პირობითი მოთხოვნები შეიძლება არც კი წარმოიშვან. თუკი გაჩნდება მოთხოვნა და იგი არ დაკმაყოფილდება, მაშინ გირაოს მეშვეობით მოხდება შესრულება. ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გარემოება ისაა, რომ შესაძლებელი უნდა იყოს ამ მოთხოვნათა განსაზღვრა გირაენობის წარმოშობის მომენტიდან. უნდა ვიცოდეთ რა შემოსაქმლებზეა ლაპარაკი და რა ოდენობის თანხის შესახებაა საუბარი.

ამრიგად, როცა გირაენობა ეხება სამომავლო და პირობით მოთხოვნებს, ასეთ შემთხვევაში შეიძლება მოთხოვნისა და გირაოს შემდეგი მიმართება: ა) მოთხოვნა ჯერ არ არსებობს – გირაენობა კი არსებობს; ბ) მოთხოვნა არ წარმოიშობილა – გირაენობა წყდება; გ) მოთხოვნა წარმოიშვა, მაგრამ შემდეგ შეწყდა – გირაენობაც წყდება<sup>292</sup>.

*გირაენობის დამოუკიდებელი საგანი შეიძლება იყოს თანასაკუთრებაში არსებული წილი.* გერმანული სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ვიდრე დადგება ამ წილის რეალიზაციის პირობა მოგირაენის მხრიდან, საერთო საკუთრების გაყოფა შეიძლება მოითხოვონ მხოლოდ მოგირაენემ და თანამესაკუთრემ ერთობლივად. ხოლო, როცა ეს პირობა დადგება, მაშინ მოგირაენეს დამოუკიდებლადაც შეუძლია მოითხოვოს გაყოფა. თუკი საერთო საკუთრება გაუქმდება, მაშინ მოგირაენეს ეკუთვნის გირაენობის უფლება საგნებზე, რომლებიც შეესაბამება საერთო საკუთრებაში არსებულ წილს (§1258).

*ვერ იქნება გირაენობის საგანი ნივთთა ერთობლიობა, მაგალითად, როგორცაა სასაქონლო საწყობი ან ბიბლიოთეკა. ეს გამომდინარეობს სპეციალურობის სანივთო-სამართლებრივი პრინციპიდან. სანივთო-სამართლებრივი პოზიცია ყოველთვის ეხება*

<sup>291</sup> Otmar Jauerling, Bürgerliches Gesetzbuch. (Der Kommentar), 8. Auflage, München, S. 1167.

<sup>292</sup> Klaus Müller, Sachenrecht, S. 924.

მხოლოდ ცალკეულ ნივთებს. ამიტომაცაა, რომ ასეთ შემთხვევებში გირაუნობის საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ სასაქონლო საწყობში არსებული კონკრეტული ნივთი, ან კიდევ ბიბლიოთეკაში არსებული რომელიმე კონკრეტული წიგნი (თუ წიგნები)<sup>293</sup>.

გირაუნობის საგანი შეიძლება იყოს მოძრავ ნივთებზე სამკვიდროს მიღების უფლება. მას შემდეგ რაც მემკვიდრე სამკვიდროზე შეიძენს საყუარების უფლებას გირაუნობის უფლება გავრცელდება ამ ნივთებზე<sup>294</sup>.

გირაუნობის საგანი უნდა იყოს სარგებლობაუნარიანი.

*გირაუნობის გავრცელებული საგანია არამატერიალური ქონებრივი სიყვთეები.* გერმანული სამოქალაქო კოდექსი უფლებათა გირაუნობას ცალკე გამოყოფს და მას საკმაოდ დეტალურად აწესრიგებს. განასხვავებენ მოთხოვნის უფლებისა და სხვა უფლებათა გირაუნობას. ასე მაგალითად, ბანკში აღებული სესხის უზურუნველსაყოფად მსესხებელი აგირაუებს შპს-ში წილზე უფლებას. შეიძლება დაგირაუდეს ფასიანი ქაღალდები. ამ შემთხვევაში გამოიყენება მოძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

#### IV. გირაუნობის სუბიექტები

გირაუნობის ურთიერთობის სუბიექტური შემადგენლობა გარკვეული თავისებურებებით გამოირჩევა. საკმარისია თვალი გადაევალოთ კოდექსის ნორმებს, რომ ადვილად შევნიშნავთ ამ ურთიერთობაში მონაწილე მრავალ სუბიექტს, როგორებიცაა: *მოგირაუნე, დამგირაუებელი, პირადი მოვალე, მესაკუთრე (მესამე პირი)*. თავისი უმარტივესი ფორმით ეს ურთიერთობა მარტოოდენ ორი სუბიექტის - მოგირაუნისა და დამგირაუებლის ურთიერთობაა. ამ შემთხვევაში პირადი მოვალე და მესაკუთრე ერთი პირია და დამგირაუებლის მხარეს წარმოადგენს<sup>295</sup>. იშვიათია ისეთი შემთხვევები, როდესაც გირაუნობის ურთიერთობა სუბიექტური შემადგენლობის სიჭრელთ გამოირჩევა.

მოგირაუნე ამ ურთიერთობის შეუცვლელი მხარეა, იგი მოთხოვნის უფლების სუბიექტია და ამდენად, გირაოს კრედიტორი. რადგანაც

<sup>293</sup> იქვე. გვ. 922.

<sup>294</sup> იქვე.

<sup>295</sup> Soergel, Kommentar, S. 899.

მისი მხრიდან გირაუნობის ურთიერთობა არ იცნობს „თანამონაწილეებს“, ამ აზრით, რაიმე გართულებებს არა აქვს ადგილი.

დამგირავებლის ადგილი სხვადასხვა კონტექსტში შეიძლება განვიხილოთ. წარმოვიდგინოთ გირაუნობის ურთიერთობაში პირადი მოვალე და დამგირავებელი. პირადი მოვალე მოგირაუნის პირადი მოვალეა, ვინაიდან იგი ძირითადი ვალდებულების სუბიექტია და გირაუნობაც ამ ვალის გასტუმრებას ემსახურება. მესამე პირი, სწორედ ის პირია, რომელიც, მართალია, მოგირაუნესთან ვალდებულებით ურთიერთობაში არ იმყოფება, მაგრამ გირაუნობით ურთიერთობაში კი შედის იმით, რომ მოვალის მაგივრად დამგირავებლის როლში გამოდის. მოკლედ, ეს პირი ორი სახის ურთიერთობაში ებმება: ვალდებულებითში – მოგირაუნის პირად მოვალესთან და სანიეთოში – ამ უკანასკნელის კრედიტორთან. დამგირავებლისა და პირადი მოვალის ურთიერთობის საფუძველი შეიძლება იყოს დავალების ხელშეკრულება<sup>286</sup>. ასეთი ურთიერთობანი პრაქტიკულად ისეთ პირთა შორისაა შესაძლებელი, რომლებიც ერთმანეთთან ახლო მეგობრულ ან ნათესაურ კავშირში იმყოფებიან. ამ ურთიერთობის სამართლებრივი შედეგი იქნება ის, რომ დაგირავებული ქონება ვალის გადახდის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება. დამგირავებელი კვლავაც რჩება თავისი ქონების მესაკრძონე. ამიტომაცაა, ვალის მშვილობიანი გასტუმრების შემთხვევაში, ამ ქონებას მას უბრუნებენ და არა პირად მოვალეს. მასვე შეუძლია, წაუყენოს მოგირაუნეს ის შესაგებლები, რომლის უფლებაც პირად მოვალეს აქვს (მ.259, ნ.1).

## V. გირაუნობის წარმოშობა

სამოქალაქო კოდექსი რაიმე სპეციალურ წესს გირაუნობის გაფორმებისათვის არ ითვალისწინებს. ამ შემთხვევაში გამოიყენება მოძრავი ნივთებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთების შექმნისათვის დადგენილი წესი.

*გირაუნობის წარმოშობა ხდება სანიეთო გარიგების საფუძველზე.* დამგირავებელი და მოგირაუნე თანხმდებიან იმაზე, რომ გირაოთი მოხდება პასუხისმგებლობა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებ-

<sup>286</sup> Wilhelm H ed e m a n , Sachenrecht des Bürgerlichen gesetzbuch, Berlin, 1950, S. 379.

ლობის შემთხვევაში. თუ არა გვაქვს შეთანხმება ან იგი ბათილია, არავითარი გირაუნობა არ წარმოიშობა. შეთანხმება ხდება გირაოს მესაკუთრესა (დამგირაუებელსა) და მოგირაუნეს შორის. თუ დამგირაუებელი არამესაკუთრე, არაუფლებამოსილი პირია, მაშინ გირაუნობის წარმოშობა დამოკიდებულია მოგირაუნე-კრედიტორის კეთილსინდისიერებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გირაუნობის საგანი მესაკუთრის ხელიდან მისი ნების გარეშე გამოდის (მ.187)<sup>297</sup>. ცხადია, მესაკუთრის მხრიდან თანხმობა ცვლის ვითარებას და ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიც გირაუნობას მართლზომიერ ხასიათს ანიჭებს (მ.102).

*კოდექსი რაიმე სპეციალურ ფორმას არ ადგენს გირაუნობის სანიუთო გარიგებისათვის.* უნდა ვივარაუდოთ, რომ ზეპირადაც შესაძლებელია ნიუთის დაგირაუება. სამოქალაქო კოდექსის 255-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად: „მოძრავი ნიუთებისა, და, საჭიროებისამებრ, ინდოსირებადი ფასიანი ქაღალდების, ასევე სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირაუება ხორციელდება მათი შექმენისათვის დადგენილი წესით“. გირაუნობის ფორმა და გირაოს მფლობელობა ერთმანეთთან პირდაპირ დამოკიდებულებაშია. ეს აზრი გამოძინარეობს 255-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან. მისი პირველი წინადადებებიდან ჩანს, რომ მხარეებს შეუძლიათ, გირაუნობა გააფორმონ სანოტარო წესით. ამის შემდეგ მისი საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციაც უნდა მოხდეს, რისი შედეგიც იქნება ის, რომ აღარაა სავალდებულო გირაოს მოგირაუნის მფლობელობაში გადაცემა. სხვა შემთხვევაში, უნდა ვივარაუდოთ, რომ გირაუნობა წარმოიშობა სანიუთო შეთანხმებისა და გირაოს მოგირაუნის ხელში გადაცემით. მოგირაუნის მიერ მისი მფლობელობა გვიადვილებს გირაუნობის ურთიერთობის მტკიცებულებას. ერთი წუთით წარმოვიდგინოთ, რომ არაა სავალდებულო გირაოს გადაცემა მოგირაუნის ხელში, მაშინ ზეპირი გარიგების შემთხვევაში, „სოლომონ ბრძენსაც“ კი გაუჭირდებოდა გირაუნობის მტკიცებულება. გადაცემის შემთხვევაში კი, ნიუთის მფლობელობა მშვენიერი საბუთია უფლების დასამტკიცებლად. რეგისტრაციის მნიშვნელობა გირაუნობის უფლების მტკიცებისა და მისი საჯაროობის უზრუნველყოფაშია.

გირაუნობის წარმოშობისას მხედველობაში მიიღება მესამე პირთა მდგომარეობა. აქ ორგვარად წყდება საკითხი. 255-ე მუხლის პირველი

---

<sup>297</sup> Wilhelm Hedeman, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 380. ასევე: Soergel, Kommentar, S. 185.

ნაწილის მე-2 წინადადების თანახმად, თუკი ქონების მიმართ მესამე პირებს გააჩნიათ რაიმე მოთხოვნა ასეთ შემთხვევაში გირაენობის წარმოშობისათვის აუცილებელია ნიუთის დაგირაევის შესახებ ეცნობოს მათ. აქვე უნდა ითქვას, რომ აღნიშნული ნორმის ფორმულირება გარკვეულ დაზუსტებას საჭიროებს, ვინაიდანაც ისე ჩანს, თითქოს მესამე პირებს კი არ ჰქონდეთ მოთხოვნის უფლება, არამედ მათ მიმართ იყოს ეს უფლება. როცა გირაენობა სანოტარო წესით ფორმდება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით წარმოიშობა, ამ შემთხვევაში 255-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადების მიხედვით, არაა აუცილებელი განცხადების გაკეთება კრედიტორებისადმი<sup>298</sup>.

## VI. სუროგაცია

სუროგაცია წარმოადგენს საგირაენო ურთიერთობის ისეთ ტრანსფორმაციას, როდესაც დაგირაეებული მოთხოვნის ადგილს იკავებს შესრულება. 256-ე მუხლის თანახმად „თუ დაგირაეებულია მოთხოვნა, ხოლო მოვალე ვალდებულებას ასრულებს გირაენობის ვადის გასვლამდე, მაშინ შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს (სუროგაცია)“. ამ მუხლის სიტყვასიტყვითი განმარტებიდან ულოგიუბაცაა, თუკი მოვალე ვალდებულებას ვადაზე ადრე ასრულებს, აღარც გირაენობისათვის უნდა რჩებოდეს ადგილი. საქმეც იმაშია, რომ მოვალეში იგულისხმება არა მოგირაენის მოვალე, არამედ დაგირაეებლის მოვალე, რომლის მიმართაც მას აქვს მოთხოვნის უფლება. ამიტომაც, სრულიად ლოგიურია, შესრულებამ მოთხოვნის ადგილი დაიკავოს, როცა მოვალე ვალდებულებას ასრულებს გირაენობის ვადის გასვლამდე. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ა. აგირაეებს ბ-საგან აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად გ-ს მიმართ ავტომობილის მოთხოვნის უფლებას. თუ გირაენობის ვადის გასვლამდე ა-მ გ-საგან მიიღო ავტომობილი, მაშინ ეს ავტომობილი დაიკავებს გირაოს ადგილს. მოკლედ, *სუროგაციისას მოთხოვნის უფლების ადგილს იკავებს რეალური შესრულება, როგორც სუროგატი*.

სუროგაციის შემთხვევები ცხოვრებაში ხშირია, ოღონდ ეს ადამიანებისათვის შეუძინებლად ხდება. ვინაიდან მოთხოვნა არამატერიალურ

<sup>298</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ლადლო ჭანტურია), წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 202.

ქონებრივ საკეთეს წარმოადგენს, მისი დაგირავებაც ასეთი კატეგორიის ქონების დაგირავებისათვის დამახასიათებელი წესებით უნდა მოხდეს. შესრულების დაგირავება კი იმაზეა დამოკიდებული მატერიალურია იგი თუ არამატერიალური საკეთე<sup>299</sup>.

## VII. კეთილსინდისიერი მოგირავენის უფლებები

დამგირავებულს უნდა ჰქონდეს საგნის დაგირავების უფლებამოსილება. თუ ამას არა აქვს ადგილი, კეთილსინდისიერი მოგირავენის უფლებები მაინც დაცულია. კოდექსის 257-ე მუხლი სწორედ ამ შემთხვევაზე საუბრობს. თუმცა მასში ისეთ ვითარებაზეა მსჯელობა, როდესაც საგნის სხვა პირზე გადაცემა ხდება საბუთის გადაცემით, მაგალითად, საგირავენო მოწმობის გადაცემით. სასაქონლო საწყობში შესანახად ჩაბარებული საქონლის დასაგირავებლად მესაკუთრემ საგირავენო მოწმობაზე უნდა გააკეთოს სპეციალური წარწერა (ინდოსამენტი) და ისე გადასცეს დაინტერესებულ პირს (მ.795, ნ.1). თუ დამგირავებელი გირავენობის მომენტისათვის ფლობს ნივთს (ან უფლებას) დაგირავების უფლებამოსილების გარეშე, მაშინ მოგირავენე კეთილსინდისიერად ითვლება, თუკი მან არ იცოდა და არც შეეძლო სცოდნოდა, რომ დამგირავებელი მოკლებული იყო აღნიშნულ უფლებამოსილებას. ამ კეთილსინდისიერებას თავისი იურიდიული შედეგები მოსდევს ხოლმე. როგორც დასახელებული მუხლი იუწყება, „მოგირავენის ეს კეთილსინდისიერება აძლევს მას უპირატესობას მესამე პირთან შედარებით“. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ, თუკი აღნიშნული ქონება სხვა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იქნება დაგირავებული, მაინც პირველ მოგირავენეს ექნება უპირატესობა, ამ ქონების რეალიზაციით დაეკმაყოფილოს მოთხოვნა.

ამრიგად, 257-ე მუხლი ასახავს იმ შემთხვევას, როცა გირავენობის საგნის გადაცემა „საბუთის“, იგივე „ფასიანი ქაღალდის“ გადაცემით ხდება.

## VIII. გირავენობის სახეები

ცნობილია გირავენობის სამი სახე: სახელშეკრულებო, კანონისმიერი და ყადაღისმიერი. პირველ ორს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს, მესამეს კი – საპროცესო სამართალი<sup>300</sup>. ამათგან ყველაზე გავრცელებუ-

<sup>299</sup> იქვე, გვ. 203.

<sup>300</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 28.



ლია სახელშეკრულებო გირავენობა. იგი წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმების რეზულტატს და ამდენად, მოვალის დაუკითხავად, მისი თავისუფალი გადაწყვეტილების გარეშე არც კი წარმოიშობა. კანონისმიერი გირავენობის თვისება ისაა, რომ აქ არა გვეყავს დამგირავებელი. გირავენობის უფლება მოვალისაგან დაუკითხავად ჩნდება, ეს უფლება თვით კანონითაა გათვალისწინებული და ამდენად, იგი კანონის ნორმატიული ნების შედეგია. მოვალემ, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობის უშუალო მონაწილემ, იცის ამ უფლების შესახებ. მოთხოვნის სუბიექტის როლში შეიძლება აღმოჩნდეს, როგორც კრედიტორი, ისე მოვალე. კანონისმიერი გირავენობა გამოიყენება ძირითადად გრძელვადიან სახელშეკრულებო ურთიერთობებში. მაგალითად, მოიჯარის გირავენობის უფლება მის მფლობელობაში არსებულ მეიჯარის ინვენტარზე (მ.586), მენარდის გირავენობის უფლება მის მიერ დამზადებულ ან შეკეთებულ ნივთებზე (მ.634). სხვა დროს, გირაოს მფლობელობა არაა აუცილებელი, მთავარია, რომ მოგირავენის ქონებაში იგი შეტანილია მოვალის მიერ, მაგალითად, უძრავი ქონების გამქირავებლის გირავენობის უფლება დამქირავებლის ნივთებზე.

*კანონისმიერი გირავენობის მიმართ გამოიყენება სახელშეკრულებო გირავენობის წესები, მართალია, ამის თაობაზე ჰიერარქიული მითითება კოდექსში არაა, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია (იხ. §257).*

*კანონისმიერი გირავენობა შეიძლება აღმოცენდეს არა მარტო კერძო-სამართლებრივი, არამედ საჯარო-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე. ასე მაგალითად, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს დაეკლავიანების მქონე გადამხდელის ქონებაზე საგადასახადო დაწესებულებათა გირავენობის უფლებას. ამ შემთხვევაშიც სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესები გამოიყენება.*

ყადაღისმიერი გირავენობისას, გირავენობის უფლება წარმოიშობა ქონებაზე ყადაღის დადების შედეგად, რაც სასამართლოს მიერ ხორციელდება და საპროცესო კანონმდებლობითაა გათვალისწინებული. ამ შემთხვევაშიც სახელშეკრულებო გირავენობის წესები გამოიყენება<sup>301</sup>.

ამრიგად, გირავენობის მრავალსახეობა მხოლოდ მისი წარმოშობის საფუძველთა მრავალფეროვნებაზე მიგვანიშნებს, თორემ ყველა

<sup>301</sup> Wilhelm Hedeman, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 376.

შემთხვევაში ისინი სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ საერთო პრინციპებს ემორჩილებიან. ამიტომაცაა, რომ გირავენობის მოცემულ სახეთა შორის ფაქტობრივად კონკურენციაც მოხსნილია. თუკი ერთდროულად ნივთზე წარმოიშობა სხვადასხვა სახის გირავენობა, ეტყვით სახელშეკრულებო და კანონისმიერი, არც ერთი რაიმე უპირატესობით არ სარგებლობს. პრიორიტეტი საერთო წესით წყდება<sup>302</sup>.

სამოქალაქო კოდექსის 258-ე მუხლის მოთხოვნაა ის, რომ გირავენობა უზრუნველყოფს მოთხოვნასა და მასთან დაკავშირებულ სხვა დამატებით უფლებებს. თუ სამაგალითოდ სესხის უზრუნველყოფა გირავენობას მოეხმობთ, აქ დამატებითი უფლება შეიძლება იყოს სესხთან დაკავშირებული პროცენტი და პირგასამტეხლო.

დასახელებული მუხლის შინაარსიდან ის აზრიცაა საგარაუდო, რომ გირაეოუნარიანი ნივთი მოთხოვნის უზრუნველყოფისუნარიანიც უნდა იყოს. კომპიუტერი, რომლის ღირებულებაც 1500 ლარს შეადგენს, ვერ იქნება 15000 ლარის ოდენობის საგალო მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. გირაო თავისი ღირებულებით რეალურად უნდა უზრუნველყოფდეს ვალდებულებას საგირაენო ურთიერთობის წარმოშობის მომენტში. ტრადიციულად ეს ასეც ხდება. თუმცა, ცალკეულ შემთხვევებში არაა გამორიცხული მსგავსი დისპროპორცია. ასეთი გირავენობა სიმბოლური ხასიათის იქნება. გირაოს ღირებულება მოთხოვნის ფარგლებს კი არ ცვლის, არამედ მისი დაკმაყოფილების გარანტიებზე ახდენს გავლენას. ამიტომაცაა, რომ თუკი გირაო აუქციონზე მოთხოვნაზე მაღალ ფასად გაიყიდება, კრედიტორს მხოლოდ მოთხოვნის ფარგლებში წარმოეშობა მასზე უფლება. მაგრამ, თუკი იგი მოთხოვნაზე იაფად გაიყიდება, შესრულება მაინც სრულად უნდა მოხდეს.

### 3. IX. რამდენიმე გირაოზე უფლება

როცა მოთხოვნა უზრუნველყოფილია ერთდროულად დამგირავებლისა და მესამე პირის ქონებით, ანდა თვით დამგირავებლის სხვადასხვა ქონებით, ბუნებრივია, გაჩნდება კითხვა, თუ რა თანმიმდევრობით გაურცელდება მასზე მოგირაენის უფლებები. უნდა ვიფიქროთ, რომ, რადგანაც აღნიშნული ქონება გირავენობის საგანს წარმოადგენს,

<sup>302</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 342.

შესაძლებელია მოხდეს როგორც მთელი ქონებიდან დაკმაყოფილება, ისე თითოეული მათგანიდან (ეს პრინციპი აშკარად გამოკვეთილია გერმანულ სამართალში. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში უფრო გამონაკლისები ჩანს). როგორც ჩანს, ყველაფრის მაუწყებელი იქნება გირაოს რეალიზაციის შედეგები. ეთქვათ, მოგირავენემ მოახდინა ერთი საგნის რეალიზაცია და იგი საკმარისი აღმოჩნდა ვალის დასაკმაყოფილებლად. რახან უკვე მოთხოვნა დაკმაყოფილებულია, უნდა ვიფიქროთ, რომ დანარჩენ ქონებაზე გირაეობა შეწყვეტილია. გირაოს რეალიზაცია თვითმიზანი სულაც არაა მოგირაენისათვის. ცხადია, როგორც წესი, მოგირაენე წვეუტს საყითხს, რომელი ქონებიდან მოხდეს დაკმაყოფილება. მაგრამ მისი უფლება არაა ყოველთვის აბსოლუტური. 259-ე მუხლში სწორედ ეს შემთხვევაა რეგლამენტირებული, მესამე პირის უფლება წინ დგას მოგირაენის უფლებამზე. მას შეუძლია მოითხოვოს, რომ მოთხოვნა ჯერ დაკმაყოფილდეს დამგირაეებლის ქონებით და ცხადია, თუ ეს არ იქნება საკმარისი, შემდგომ, მისი ქონებით. მოკლედ, მესამე პირი პრიორიტეტით სარგებლობს თვით დამგირაეებელთან მიმართებაშიც, რაც სრულიად ბუნებრივია, ვინაიდან მისი ქონება სხვისი ვალის უზრუნველყოფას ემსახურება და აქედან გამომდინარე, შედაეათებიც საფუძვლიანია.

259-ე მუხლის მეორე ნაწილი კიდევ უფრო აფართოებს მესამე პირთა უფლებებს. აქ ის შემთხვევა გვაქვს, როცა მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მოვალისა და მესამე პირთა ქონებით (უფიქრობთ, უზუსტობა უნდა იყოს მოვალის ან მესამე პირის ქონებაზე საუბარი) წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა მოვალე ორჯერ შეეიდა ერთსა და იმავე საეალო ურთიერთობაში, ეთქვათ, ბანკისგან აილო ორიეეჯერ სესხი. პირველად დააგირაეა თავისი და მესამე პირის ნივთები, მეორედ – მხოლოდ თავისი. როცა დადგება პირველი სესხის გადაუხდელობის გამო დაგირაეებული ნივთების რეალიზაციის საყითხი, მესამე პირს უფლება აქვს, ბანკს მოსთხოვოს თავისი ქონების ნაცვლად მოვალის მიერ მეორე სესხის უზრუნველსაყოფი გირაოს რეალიზაცია, მართალია, ჯერ მოგირაენეს მისი რეალიზაციის უფლება არა აქვს<sup>303</sup>.

როგორ მოვიქცეთ მაშინ, როდესაც ვალი ნაწილობრივ იქნება გასტუმრებული, შესაბამისად გირაოს ნაწილიც დაეუბრუნოთ

<sup>303</sup> ლადო ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 1999, გვ. 22.

დამგირავებელს? როგორც წესი, ეს არაა მიღებული და დამგირავებელს არა აქვს უფლება, საგნის უკან დაბრუნება მოითხოვოს<sup>304</sup>. ვიდრე საგნის რეალიზაცია არ მოხდება, მანამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილება მხოლოდ შესაძლებლობის მდგომარეობაშია.

## X. საგნის რამდენჯერმე დაგირავება

ერთი და იგივე საგნის რამდენჯერმე დაგირავება ერთი შეხედვით გაუგებარი უნდა იყოს, შეიძლება კი ამ საგანმა რამდენიმე მოთხოვნას გაუძლოს? ადვილად წარმოსადგენია, ვინაიდან ძრავალი მოთხოვნის სიმძიმე საგანს მხოლოდ შესაძლებლობაში ადევს, სინამდვილეში კი მათგან ერთ-ერთის სიმძიმე თუ დააწევბა მას. თუ რომელი იქნება ეს, დამოკიდებულია ჯერ-ერთი იმაზე, თუ როგორი თანმიმდევრობით დაიტვირთება აღნიშნული გირავენობის საგანი და მეორეც, როგორ განვითარდება უზრუნველყოფილ მოთხოვნათა დაკმაყოფილების პროცესი ვალდებულებითი ურთიერთობის ფარგლებში. *კოდექსი გარკვევით ამბობს, რომ ერთი და იგივე საგნის რამდენჯერმე დაგირავებისას რიგითობა განისაზღვრება დაგირავების მომენტის შესაბამისად.* მოკლედ, ვისი გირავენობაც წინ უსწრებს, გირაოთი დაკმაყოფილების ჯერიც იმისია. თუკი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, მაშინ მისი გირავენობის უფლებაც წყდება და მომდევნო მოგირავენე იკაეებს მის ადგილს, ასე გრძელდება ბოლომდე. თუ პირველი მოგირავენის გირავენობის უფლების განხორციელება დამოკიდებულია მხოლოდ მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მდგომარეობაზე, დანარჩენთა გირავენობის უფლება, როგორც ამ ფაქტორზე, ისე წინა მოგირავენის გირავენობის უფლებაზე. თუკი წინა მოგირავენე იძულებული იქნება გამოიყენოს გირავენობის უფლება, ყველა მომდევნო გირავენობაც ქარწყლდება და მხარეები რჩებიან მარტოოდენ ვალდებულებითი ურთიერთობის შინაარსით შებოჭილნი (მ.275). თუნდაც, რომ მომდევნო მოგირავენის დაკმაყოფილების დრო ადრე დადგეს, ის მაინც ვერ გამოიყენებს თავის გირავენობის უფლებას. ამდენად, გირავენობის უფლება მერყევი ბუნების მატარებელია.

რიგითობის ეს წესი მოქმედებს არა მარტო თვით რამდენიმე სახელშეკრულებო გირავენობის ურთიერთმიმართებაში, არამედ მათი

<sup>304</sup> Soergel, Kommentar, S. 926.

სხვა უფლებებთან მიმართებაშიც, როგორებიცაა კანონისმიერი გირაუნობა, იპოთეკა, უზუფრუქტი<sup>305</sup>. იგივე წესი მოქმედებს პირობით სამომავლო მოთხოვნებზე.

მხარეთა შეთანხმების შეცვლა მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივ შედეგებს იწვევს<sup>306</sup>.

გირაუნობის სანიუთო პრიორიტეტები არ შეიძლება ხელშეკრულებით განისაზღვროს<sup>307</sup>.

## *XI. მოგირაუნის მიერ საგნის დაგირაუება*

ქართულ სამოქალაქო კოდექსში გირაუნობის თავისებურება ისიცაა, რომ მოგირაუნეს ხელეწიფება გირაუნობის საგნის შემდგომი დაგირაუება. ოღონდ, საამისოდ საჭიროა დამგირაუებლის წინასწარი თანხმობა (მ.263). ამ შემთხვევაში მოგირაუნე იმავედროულად დამგირაუებელიც ხდება, რომელიც არაა დაგირაუებული საგნის მესაკუთრე. მთელი ურთიერთობა ასე შეიძლება წარმოვიდგინოთ: დამგირაუებელი – მოგირაუნე (დამგირაუებელი) მოგირაუნე. მოკლედ, მოგირაუნისათვის (დამგირაუებლისათვის) გირაუნობის საგანი წარმოადგენს როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის, ისე ვალის დაქმყოფილების საშუალებას. ცხადია, ერთდროულად შეუძლებელია გირაოს საგანმა შეასრულოს ორივე ფუნქცია, აქაც ძალაშია გირაუნობის რიგითობის წესი. ამდენად, ვიდრე პირველი საგირაუნო ურთიერთობა არ განხორციელებულა, მანამდე მეორე ურთიერთობა მხოლოდ რეზერვეშია. უფლებათა ასეთი განლაგება არ უნდა ქმნიდეს დაბრკოლებებს მხარეთათვის. თუკი თავდაპირველ დამგირაუებელთან ვალდებულებითი ურთიერთობა მშვიდობიანად მოწესრიგდება (გირაოს რეალიზაციის გარეშე), გირაუნობის საგანი მოგირაუნის (დამგირაუებლის) მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება. საგნის ხელმეორედ დაგირაუება მეტ-ნაკლებად გამორბატავს როგორც დამგირაუებლის, ისე მოგირაუნის (დამგირაუებლის) ინტერესებს. მოგირაუნემ შეიძლება იგი გამოიყენოს კრედიტის

<sup>305</sup> იქვე. გვ. 917.

<sup>306</sup> Westermann, Harry BGB. Sachenrecht, 5. Auflage, Karlsruhe. 1966, S. 655.

<sup>307</sup> Soergel, Kommentar, S. 917.

უზრუნველყოფის საშუალებად და ამით თავისი ქონებრივი მდგომარეობა გამოაკეთოს. თავის მხრივ, დამგირავებელიც არ რჩება ხელმოცარული და „დამშვიდებული“ მოგირაენისაგან შეიძლება ამით შესრულების გადავადებასაც „გამოჰკრას ხელი“. ეს კი საგნის გაყიდვის გადავადების საფუძველი ხდება, რამეთუ მოგირაენე-კრედიტორისათვის იგი მარტო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალება აღარაა. *მხარეთა მთელი ეს სოლიდარობა და კეთილგანწყობილება სამოქალაქო ბრუნვის მნიშვნელოვანი თავისებურებაა*. შეიძლება მთელი ურთიერთობა ისე დასრულდეს, რომ საგანი საბოლოოდ კიდევ დაუბრუნდეს დამგირავებელს. თუ ასე წარიმართება მოვლენები, მაშინ პირველ დამგირავებელს საქმე ექნება მხოლოდ თავის მოგირაენესთან. რაც შეეხება მოგირაენის წინასწარ თანხმობას, კოდექსი არაფერს არ ამბობს მის ფორმავ. ამდენად, იგი შეიძლება განხორციელდეს როგორც ზეპირად, ისე წერილობითი ფორმით. ამ დროს გამოყენებადია გარიგებებში თანხმობის მომწესრიგებელი ნორმები, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 99-101-ე მუხლები<sup>308</sup>.

263-ე მუხლით გათვალისწინებული წინასწარი თანხმობა ესაა ცალმხრივი გარიგება და იგი არ წარმოადგენს საგნის ხელშეორედ დაგირავების სანიუთო შეთანხმების შინაარსის ელემენტს. ამ შემთხვევაში თანხმობის მისაცემად გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 99-ე მუხლის წესები.

## *XII. გირაოს შენახვის ვალდებულება*

ვის ხელშიც არ უნდა იყოს გირაენობის საგანი, ეს იქნება დამგირავებელი თუ მოგირაენე, მისი შენახვა უნდა მოხდეს ისე, რომ მან არ დაკარგოს ვალდებულების უზრუნველყოფი ფუნქცია. არაჯეროვანი შენახვის უარყოფითი შედეგების რისკი იმ მხარეზეა, რომლის მფლობელობაშიც იმყოფება გირაო.

*გირაოს შენახვის ვალდებულება სანიუთო გარიგების საფუძველზე წარმოიშობა, რომელიც იდება დამგირავებელსა და მოგირაენეს შორის*<sup>309</sup>.

<sup>308</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურია), წიგნი II, თბ., 1999, გვ. 217.

<sup>309</sup> Soergel, Kommentar, S. 921.

გირაოს შენახვა წესრიგდება როგორც შენახვის ხელშეკრულების ნორმების (მ.763), ისე გირაენობის დებულებებით. ამ უკანასკნელთ, ჰირველთან შედარებით, როგორც სპეციალურ ნორმებს, გააჩნიათ უპირატესობა. ამიტომაცაა, რომ გირაოს შენახვისას არ გამოიყენება კოდექსის 764-ე მუხლი, რომელიც შენახვის საზღაურს ეხება, 770-ე მუხლი, რომლის ძალითაც შემნახველს შეუძლია ნებისმიერ დროს გამოითხოვოს მიბარებული ნივთი და ა.შ.

მართალია გირაოს შენახვის ვალდებულება ეხება როგორც მოგირაენეს, ისე დამგირაეებელს, მათი უფლებრივი მდგომარეობა მანც ბევრად განსხვავებულია ამ ურთიერთობაში. მოგირაენე იმდენადაა ვალდებული სათანადოდ შეინახოს გირაო, რამდენადაც იგი მის მფლობელობაშია გადაცემული არსებითად შენახვის მიზნით. დამგირაეებელი კი იმდენადაა ვალდებული ნივთის ჯეროვან შენახვაზე, რამდენადაც ამ ნივთზე მისი საკუთრების უფლება დატვირთულია გირაენობის უფლებით. მოგირაენეს შესანახად გადაცემა ავალდებულებს, დამგირაეებელს კი - სანიეთო დატვირთვები. ყოველივე ეს მათი პასუხისმგებლობის რისკის განსხვავებულობაშიც გამოიხატება. ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის რისკი, როგორც წესი, დამგირაეებლის მხარეზეა. თუმცა პასუხისმგებლობის რისკი არაა ის კატეგორია, რომელიც აქარწყლებს მოგირაენის ბრალს. ამიტომაცაა, რომ მოგირაენე პასუხისმგებელი იქნება თავისი განზრახვი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებისათვის. კოდექსის 261-ე მუხლის მესამე ნაწილი პირდაპირ ავალდებულებს მოგირაენეს, რომ საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ აცნობოს დამგირაეებელს, რათა მან ნივთი უკან დაიბრუნოს და უზრუნველყოფის ახალი საშუალება შესთავაზოს მოგირაენეს. თუ დამგირაეებელი, მოგირაენის მიერ დანიშნულ ვადაში არ შესთავაზებს უზრუნველყოფის სხვა საშუალებას, მაშინ მოგირაენეს შეუძლია, გაყიდოს საგანი გირაოს რეალიზაციისათვის გათვალისწინებული წესით. გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა იკავებს გირაოს ადგილს და გირაენობის ვადის გასვლამდე ინახება შესაბამისი დანარიცხებით.

დამგირაეებლის მხრიდან საგნის ჯეროვანი შენახვის საკითხს აწესრიგებს 262-ე მუხლი. დამგირაეებელი, ისევე როგორც მოგირაენე, ვალდებულია, ჯეროვნად შეინახოს გირაენობის საგანი. თუ ამ ვალდებულებას იგი ვერ შეასრულებს, მოგირაენე უფლებამოსილი იქნება, მოითხოვოს საგნის გადაცემა მისთვის, ისევე როგორც

დამგირავებელს აქვს უფლება, მესამე პირზე მოითხოვოს საგნის გადაცემა, თუკი მოგირავენე სათანადოდ არ ასრულებს დაკისრებულ მოვალეობას ნიეთის შენახვასთან დაკავშირებით (მ.261, ნ.2).

როცა მოთხოვნაა დაგირავებული, ვალდებულების შეუსრულებლობის საფრთხის შემთხვევაში 262-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადების მიხედვით, ამის შესახებ მოგირავენის მიერ შეიძლება ეცნობოს დამგირავებლის წინაშე მოვალე მესამე პირს. შედეგი კი იქნება ის, რომ ეს უკანასკნელი ვალდებულები ხდება შესრულება განახორციელოს მოგირავენის და არა დამგირავებლის წინაშე.

სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს დაგირავებული საგნის ქურდობის, ხანძრის და დაზიანების შემთხვევებისაგან დაზღვევას<sup>310</sup>.

მოგირავენეს, საგნის შენახვის გარდა ევალება, დამგირავებელთან თანხმობის გარეშე არ გადასცეს იგი მესამე პირს შესანახად (მ.766, ნ.1).

შენახვის ვალდებულება წყდება დამგირავებელზე საგნის გადაცემის მომენტიდან და არა გირავენობის ურთიერთობის შეწყვეტის მომენტიდან.

როცა შემნახველები სოლიდარული კრედიტორები არიან, მათ პასუხისმგებლობაც სოლიდარულად ეკისრებათ.

კანონისმიერი გირავენობისას საგნის შენახვა ევალება კრედიტორს, საპროცესო ნორმებით გათვალისწინებული შენახვისას – სასამართლო აღმასრულებელს.

შეიძლება დაისვას საკითხი შენახვის ხარჯებთან დაკავშირებით. კოდექსი ამაზე სპეციალურად არაფერს ამბობს. როგორც წესი, ვინც კისრულობს დაგირავებული ნიეთის შენახვას, მან იგი ჯეროვნადაც უნდა შეინახოს. თუ მოგირავენემ გადაწყვიტა შეინახოს ცხენი, მის საკვებზედაც თაეად უნდა იზრუნოს. თუმცა, ცალკეულ შემთხვევებში, შეიძლება კიდევ დადგეს ხარჯების ანაზღაურების საკითხი. ამ დროს გამოიყენება დაეალების და სხვისი საქმეების დავალების გარეშე წარმოების შესაბამისი ნორმები.

### *XIII. გირაოთი სარგებლობა*

როცა გირავენობის საგანი მოგირავენის მფლობელობაში გადადის, მაშინ მას უფლება აქვს, ისარგებლოს ამ საგნით; მიღებული სარგებელი

<sup>310</sup> იქვე, გვ. 922.



მიეთვლება უზრუნველყოფილ მოთხოვნას (მ.261, ნ.1). მოგირაენის უფლება, რაც ფართოდ იყო გავრცელებული ძველ ქართულ სამართალშიც, ცნობილია „ანტიქრესისის“ სახელწოდებით. მოგირაენის ეს უფლება საზოგადოდ არ გამოდინარეობს, როგორც ერთი შეხედვით შეიძლება წარმოვიდგინოთ, 261-ე მუხლიდან. საამისოდ საჭიროა დამგირაეებელსა და მოგირაენეს შორის სპეციალური შეთანხმება. ცალკეულ შემთხვევებში, დაგირაეებული საგნის ბუნებიდან გამომდინარე, თანხმობა დუმილითაც შეიძლება გამოითქვას<sup>311</sup>. ასე მაგალითად, თუ დაგირაეებულია პირუტყვი, ვთქვათ, ძროხა, ივარაუდება, რომ მოგირაენეს შეუძლია ისარგებლოს მისი ნაყოფით (რძით), მაშინ როცა ავტომობილის დაგირაეებისას, მხარეთა წაყრუება სულაც არაა თანხმობის გამოძახატველი.

*გირათი სარგებლობა არ ნიშნავს საგნის სუბსტანციის მოხმარებას*<sup>312</sup>. ასე მაგალითად, თუ გირაოს საგანია პირუტყვი, სარგებლობად ვერ ჩათვლება მისი დაკვლა და ასე მოხმარება. მართალია, სარგებლობა სწორედაც რომ საგნის ბუნებრივი და იურიდიული ნაყოფით სარგებლობაა. სარგებლობით, თანდათანობით, ნივთის ღირებულება მცირდება, მაგრამ, სამაგიეროდ, ამით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლებიც მცირდება.

მოგირაენე ხდება გირაენობის საგნისაგან გამოცალკეებული, ინდივიდუალიზებული ნაყოფის მესაყუთრე. სარგებლობის მიზანია მოთხოვნის დაკმაყოფილების უზრუნველყოფა. ამიტომაცაა, რომ დამგირაეებელსა და მოგირაენეს შორის ანგარიშსწორებისას, სარგებლის ღირებულება დამგირაეებელს ჩაეთვლება თავის ვალში. თუ აღმოჩნდება, რომ სარგებელი უკვე აღემატება მოგირაენის მოთხოვნას, მაშინ მხარეთა ერთგვარი ადგილმონაცვლეობა მოხდება და გირაოს დაბრუნებასთან ერთად მოგირაენე ვალდებული იქნება, უსაფუძვლოდ შექმნილიც დაუბრუნოს დამგირაეებელს.

*მოგირაენეს მოთხოვნიდან არ გამოექვეითება ნივთის ისეთი სარგებლობა, რაც მისი ნორმალური შენახვისათვის იყო საჭირო.* მაგალითად, მოგირაენე დაგირაეებულ ავტომობილს დროგამოშვებით ქუჩაში დაატარებს იმ მიზნით, რომ ერთ ადგილას დიდი ხნით დგომის შედეგად არ დაიჟანგოს (გაფუჭდეს).

<sup>311</sup> Soergel, Kommentar, S. 920.

<sup>312</sup> Hedemann, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 382-383.

უნდა ვიყარაუდლოთ, რომ ვალის ანგარიშში ჩაითვლება გირაოდან მიღებული წმინდა შემოსავალი.

გირათი სარგებლობის უფლება დატვირთულია მოვალეობებითაც. სარგებლობით დაინტერესება ორმხრივია და ამდენად იგი ერთგვარ ვალდებულებასაც წარმოადგენს. მოგირაენე მოვალეა, როგორც ბრუნვის კეთილსინდისიერმა მონაწილემ, ყველა აუცილებელი ზომა გამოიყენოს ნაყოფის მისაღებად. ეს კი შესაძლებელი იქნება საგნის ჯეროვანი, მიზნობრივი სამეურნეო გამოყენების შემთხვევაში.

ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალების (საგნის) კრედიტორის მფლობელობაში გადაცემას კანონმდებელი ითვალისწინებს გირაუნობის შემთხვევაში. ვფიქრობთ, რომ მხარეთა შეთანხმებით ასეთი შესაძლებლობა დასაშვებია უნდა იყოს იპოთეკისათვისაც. აქაც, როგორც ეს გირაუნობის დროსა გვაქვს, კრედიტორის მიერ მიღებული სარგებელი უნდა მიეთვალოს უზრუნველყოფილ მოთხოვნას. ძველ სამართალში ამდაგვარი იურიდიული დანაწესები საკმაოდ გავრცელებული იყო. ამისი მაგალითია საქართველოში გავრცელებული ზემოთ დასახელებული „ანტიქრესისი“. ეს ინსტიტუტი ბერძნული წარმოშობისა იყო. იგი გულისხმობდა კრედიტორის მიერ დებიტორის მამულით იმგვარად სარგებლობის უფლებას, როცა კრედიტორის მიერ მიღებული შემოსავალი მას სარგებლის ანგარიშში მიეთვლებოდა. თავნი (ძირითადი) ვალი დებიტორს მაინც გადასახდელი რჩებოდა და ვიდრე მას სრულად არ გადაიხდიდა, მანამ შეეძლო ესარგებლა გირათი კრედიტორს.

ქართული სამართალი იცნობდა ისეთ შემთხვევასაც, როდესაც გარკვეული ვადის განმავლობაში გირათი სარგებლობა საერთოდ ათავისუფლებდა დებიტორს ვალისაგან. აღბუღას სამართლის 83-ე მუხლის მიხედვით, თუკი კრედიტორი, 60 წლის განმავლობაში სარგებლობდა დებიტორის მამულით, ეს უკანასკნელი საერთოდ თავისუფლდებოდა ვალისაგან და მამულიც მასვე რჩებოდა. სამართლის ისტორიკოსთა დაკვირვებით, ასეთი დანაწესის მიზანს შეადგენდა დებიტორის ინტერესების დაცვა და იგი განსხვავდებოდა ანტიქრესისისაგან<sup>313</sup>.

<sup>313</sup> გიორგი ნაღარეიშვილი, გირაუნობა გვიანი შუა საუკუნეების ქართული სამართლის მიხედვით. ჟურნალი „აღმანახი“ (ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები), 2000 წ., გვ. 88, 92-93.

## ¶XIV. გირაოს მოგირაუნის საკუთრებაში გადასვლის აკრძალვა

გირაუნობის სამართლის მნიშვნელოვანი დანაწესია ის, რომ კანონი იცავს დამგირავებელს ნაჩქარევი (მოუფიქრებელი) ნების გამოვლენისაგან. ამიტომაცაა, რომ ბათილად ცხადდება დამგირავებელ-მოგირაუნის ისეთი შეთანხმება, რითაც გირაუნობის საგანზე საკუთრება პირდაპირ გადადის მოგირაუნეზე, თუკი მოთხოვნა არ იქნება დაკმაყოფილებული, ანდა ღროულად ვერ დაკმაყოფილება (მ.273). ერთი შეხედვით, შეიძლება ვიფიქროთ, რა კანონის ასაკრძალვია ასეთი გარიგება, იგი ხომ მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენას ემყარება. საქმეც იმაშია, რომ ხშირად ეს ნება არაა თავისუფალი და თუნდაც რომ ეს ასე იყოს, ერთი პირის ნების თავისუფლებამ არ შეიძლება დაუსაბუთებლად შეუქმნას მეორე მხარეს სამართლებრივი სარგებელი. ამ აკრძალვით კანონი აღარ ტოვებს ადგილს შეთანხმების შემდეგ წარმოშობილი გაუგებრობებისათვის. უხეშად რომ ვთქვათ, თუ დამგირავებელი თავისი მძიმე მდგომარეობის გამოა იძულებული, წავიდეს ამგვარ გარიგებაზე, მოგირაუნეს არ ეპატიება ამ მდგომარეობის ბოროტად გამოყენება. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, 100 ლარი რომ ისესხოს, ადამიანი იძულებულია, დააგირაოს 1000 ლარის ღირებულების ნივთი იმ პირობით, რომ ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში საკუთრება გადავა მოგირაუნეზე. რას მივიღებთ შედეგად, თუ არა აშკარად არაექვივალენტური ურთიერთობას, მაშინ როცა ამ შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაში, აუქციონის გზით დამგირავებელს შეეძლო ვალიც გაესტუმრებინა და ნივთის გაყიდვიდან დარჩენილი საზღაურიც მიეღო. ამიტომაცაა, რომ მსგავსი შეთანხმება ეწინააღმდეგება მხარეთა ექვივალენტური ურთიერთობის მოთხოვნებს. ამდენად, კანონი იცავს დამგირავებელს სხვადასხვა გარემოებათაგან ნაკარნახევი მოქმედების უარყოფითი შედეგებისაგან, როგორც ამას ადგილი აქვს პროცენტის ზღერული ოდენობის განსაზღვრის შემთხვევაში.

დაუშვებელია, სწორედ მოთხოვნასთან დაკავშირებული შეთანხმება, თორემ მისგან დამოუკიდებელი შეთანხმება მისაღებია. ასევე დასაშვებია შეთანხმება გირაოს რეალიზაციაზე უფლების გასვლის შემდეგ<sup>314</sup>.

<sup>314</sup> Soergel, Kommentar, S. 933.

შეთანხმების ბათილობას შედეგად მოჰყვება უსაფუძვლოდ გამდიდრების ნორმების გამოყენება.

273-ე მუხლი გამოიყენება მოთხოვნათა დაგირავების შემთხვევაშიც, ასევე კანონისმიერი გირაუნობისას.

## *XV. გირაოზე გარიგების დადების წესი*

მას შემდეგ, რაც ამა თუ იმ საგანს გირაოს ფუნქცია დაეკისრება, დამგირავებლის უფლებები ამით ერთგვარად იზოჭება. ვინც არ უნდა იყოს დამგირავებელი, გირაუნობის საგანზე გარიგების დადებისათვის მან წინასწარი თანხმობა უნდა მიიღოს მოგირავენისაგან. ამ შეწყდუღვის მიზანი ისაა, რომ გირაომ შეინარჩუნოს თავისი ფუნქციური დანიშნულება და დამგირავებელმა შემთხვევით ისეთი გარიგება არ დადოს, რაც ხელშემშლელი იქნებოდა ამისათვის. მოკლედ, მოგირავენს კანონი ერთგვარი კონტროლის ფუნქციას აკისრებს. ეს ბუნებრივიცაა, გირაოზე დამგირავებლის მიერ თავისუფლად დადებულმა გარიგებამ ამ უკანასკნელს შეიძლება სერიოზული სარგებელი მოუტანოს, მოგირავენის უფლებების დაკმაყოფილება კი საეჭვო გახადოს იმით, რომ საგნის ღირებულება მცირდება, ანდა საერთოდ ნადგურდება საგანი. რადგანაც 264-ე მუხლი ცალსახად ამბობს, რომ საჭიროა მოგირავენის წინასწარი თანხმობა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ *ეს თანხმობა აუცილებელია ყოველთვის, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გარიგების მიზანია თვით გირაუნობის საგნის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნება, ეთქვას, მისი დაზღვევა*. დამგირავებელს, როგორც მესაკუთრეს, რა უფლებებითაც არ უნდა იყოს მისი საგანი დატვირთული, შეუძლია, იზრუნოს ამ საგნის შენარჩუნებისათვის. ცხადია, ეს მოქმედება მოგირავენის ინტერესებსაც ეხმიანება და რალა უნდა ჰქონდეს მას ამის საწინააღმდეგო. ამგვარად, დამგირავებელ-მოგირავენის ურთიერთობა ურთიერთთანხმობის ურთიერთობაა. თუ მოგირავენე დებს გარიგებას, ეთქვას, ხელმეორედ აგირავებს საგანს, საჭიროა დამგირავებელის წინასწარი თანხმობა (მ.263). წარმოვიდგინოთ, რომ როგორც ერთმა, ისე მეორემ, ამ თანხმობის გარეშე დადეს გარიგება. ასეთი გარიგება ჩაითვლება არა აბსოლუტურად ბათილად, არამედ მერყევეად ბათილად, ვინაიდან მოწონებით შეიძლება გამოსწორდეს როგორც ერთის, ისე მეორის წინასწარი თანხმობის ნაკლი.

ამ პარალელიდან ერთი კითხვაც ჩნდება, აქვს კი მოგირავენს გირავენობის საგანზე დაგირავენის მეტი სხვა გარიგების დადების უფლება. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ეს შესაძლებელია და იგი უნდა განხორციელდეს იმავე საფუძველზე, რაც დამგირავენებულთან დაკავშირებით ითქმება. აქვე შეიძლება გამოვიყენოთ სხვისი საქმეების დაეალების გარეშე წარმოების ნორმებიც.

## *XVI. გირაოს გადასვლა ახალ კრედიტორზე*

გირაოს ახალ კრედიტორზე გადასვლის წესში კიდევ ერთხელ ვლინდება გირავენობის უფლების აქცესორული ხასიათი. ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადაცემა იწვევს გირავენობის უფლების გადასვლასაც. ეს კი გამოწვეულია იმით, რომ გირავენობა ძირითადი ვალდებულების (მოთხოვნის) გარეშე არ არსებობს და მისი დამოუკიდებელი გადასვლა ახალ კრედიტორზე გამორიცხულია. სამაგიეროდ, შესაძლებელია, ახალ კრედიტორზე მოთხოვნა გადავიდეს დამოუკიდებლად. ეს უკვე იმის მაუწყებელი იქნება, რომ მხარეებმა უარი თქვეს გირავენობაზე და მოთხოვნა დატოვეს უზრუნველყოფის გარეშე. ამ შემთხვევაში გირავენობა ისპობა და ბუნებრივია, საამისოდ საჭიროა მხარეთა შეთანხმება. გირავენობის უფლების გადაცემისათვის არაა აუცილებელი ახალ კრედიტორზე გირაოს მფლობელობის გადაცემაც. თუცა ახალ კრედიტორს შეუძლია ძველი კრედიტორისაგან მოითხოვოს გირაოს გადაცემა. საამისოდ მას შეუძლია ძველ კრედიტორს სათანადო პრეტენზია წაუყენოს<sup>315</sup>.

თუკი მოთხოვნა ნაწილობრივ იქნება გადაცემული, მაშინ წარმოიშობა ძველი და ახალი კრედიტორის საერთო გირავენობის უფლება<sup>316</sup>. მას შემდეგ, რაც ახალ კრედიტორზე გადავა გირაოს მფლობელობა, მესაკუთრესთან იგი აღმოჩნდება კანონისმიერ ვალდებულებით ურთიერთობაში. ახალ კრედიტორზე გადადის დამგირავენებლის წინაშე ძველი კრედიტორის როგორც უფლებები, ისე მოვალეობები. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს ძველი მოგირავენის პასუხისმგებლობას ახლის მოქმედებისათვის, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია მოთხოვნის სახელშეკრულებო წესით გადასვლის შემთხვევაში<sup>317</sup>.

<sup>315</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 350.

<sup>316</sup> Soergel, Kommentar, S. 948.

<sup>317</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 350.

თუკი ადგილი ექნება ისეთი მოთხოვნის გირაოთი უზრუნველყოფას, რომლის სხვა პირზე გადაცემაც შეუძლებელია, ცხადია, გამორიცხულია გირაოს სხვა პირზე გადასვლაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ახალ კრედიტორს არა აქვს ინტერესი დაგირავებული საგნის მიმართ, ანდა, როცა დამგირავებელმა, რომელიც თვითონ არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე, მოგირავნისაგან შეიძინა მოთხოვნა და ა.შ.<sup>318</sup> ასევე გამორიცხულია გირავნობის უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა, თუკი მოთხოვნა არ არსებობს, არ წარმოშობილა. ასევე გამორიცხულია მოთხოვნის არსებობის შემთხვევაში, არარსებული, არწარმოშობილი გირავნობის უფლების გადაცემა<sup>319</sup>.

ახალ კრედიტორზე გირაოს გადასვლა შეიძლება მოხდეს არა მარტო მოთხოვნის დათმობით, არამედ სამოქალაქო უფლებამონაცვლეობის სხვა წესის შემთხვევაშიც.

## XVII. გირაოს გამოსყიდვის უფლება

გირაოს გამოსყიდვის უფლება მნიშვნელოვანი სანიეთო ხასიათის უფლებაა. ამ უფლების შინაარსი იმაში მდგომარეობს, რომ ყოველ მესამე პირს, რომლის უფლებბრავი მდგომარეობაც შეიძლება გირაოს გასხვისებით გაუარესდეს, შეუძლია მოგირავენ-კრედიტორის მოთხოვნა დააკმაყოფილოს და ამ გზით გირავნობის უფლება თავის თავზე აიღოს (მ.267, ნ.2). აქედან უკვე ცხადი ხდება, რომ გამოსყიდველია არა ყველა პირი, არამედ ის, ვინც სამართლებრივად დაკავშირებულია გირავნობის ურთიერთობასთან. ასეთი კი პირველ რიგში გირაოს მესაკუთრეა, რომელიც არაა პირადი მოვალე, ასევე მოგირავენ-კრედიტორი დანარჩენ მოგირავენ-კრედიტორთან ურთიერთობაში, უზუფრუქტუარი, რომლის უფლებაც არაა პირველი რიგის უფლება<sup>320</sup>.

გირაოს გამოსყიდვის უფლება წარმოიშობა იმ დროიდან, რა დროიდანაც მოვალე და კრედიტორი გირავნობის ურთიერთობაში აღმოჩნდებიან და წყდება მაშინ, როდესაც გირაოზე საკუთრებას მყიდველი

<sup>318</sup> ლადო ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, გვ. 33.

<sup>319</sup> Soergel, Kommentar, S. 948.

<sup>320</sup> იქვე, გვ. 947.

აუქციონზე შეიძენს. გამოსყიდველი მოვალეა, ვალდებულება შეასრულოს მისი შესრულებისათვის გათვალისწინებული წესების დაცვით. ვალდებულების ნაწილობრივი შესრულება დასაშვებია, თუკი ეს მისაღებია მხარეთა შორის ურთიერთობაში. დასაშვებია კრედიტორის დაკმაყოფილება ურთიერთმოთხოვნათა ჩათვლითაც<sup>321</sup>.

როცა მრავალია გირაუნობის საგანი, მაშინ ყოველ მესაყუთარეს ხელეწიფება დაფაროს დამგირაეებლის ვალი. ამ შემთხვევაში უნდა დაიფაროს მთელი ვალი, რის შემდეგაც გამოსყიდველი ხდება მთელი მოთხოვნისა და მისი უზრუნველყოფი გირაოს მფლობელი. თავის მხრივ, მოგირაენე-კრედიტორი ვალდებულია, ყველა გირაო გადასცეს გამომსყიდველს.

გირაოს გამოსყიდვა შეიძლება მაშინაც, როდესაც გამომსყიდველი თვითონაა პირადად პასუხისმგებელი მოგირაენის მოთხოვნაზე. გამომსყიდველი მოვალეა, პირნათლად შეასრულოს ვალდებულება. მას არა აქვს უფლება, მოითხოვოს ვალდებულების ერთდროულად შესრულება<sup>322</sup>.

გამოსყიდვის შემდეგ, მოთხოვნა, გირაოსთან და ყველა დამატებით უფლებასთან ერთად, გადადის გამომსყიდველზე. თუკი მოხდება მოთხოვნის ნაწილობრივი გამოსყიდვა, თავდაპირველ კრედიტორ-მოგირაენესა და გამომსყიდველს გაუჩნდებათ ერთობლივი გირაუნობის უფლება. მოთხოვნის გადასვლა არ უნდა განხორციელდეს დანარჩენ მოგირაენეთა საზიანოდ<sup>323</sup>.

გამოსყიდვის უფლების დათმობა შეიძლება მოხდეს მთლიანად და არა ნაწილობრივ<sup>324</sup>. 267-ე მუხლის მეორე ნაწილის წესები გამოიყენება კანონისმიერი გირაუნობის შემთხვევაშიც.

## ***XVIII. გირაოს შემოსავალზე უფლება***

*მოგირაენის უფლება გირაოს შემოსავალზე ემყარება ტრადიციისა და სუროგაციის პრინციპებს (მ.285). შემოსავლის გადაცემით*

<sup>321</sup> იქვე.

<sup>322</sup> იქვე, გვ. 948.

<sup>323</sup> იქვე.

<sup>324</sup> იქვე.

ხდება მოთხოვნის დაკმაყოფილება<sup>325</sup>. იგი სწორედაც რომ საამისოდაა გამიზნული. დაკმაყოფილების პროცესში მესაკუთრის ნება არ მონაწილეობს, თუმცა დაკმაყოფილება მისი მხრიდან შესრულებულად კი ითვლება. შემოსავლიდანვე ხდება ასევე დროებითი მოთხოვნებისა და ხარჯების გასტუმრებაც.

შემოსავალზე გადახდევინების მიმქცევი კრედიტორი მასზე იძენს გამონაკლის საკუთრებას, ვინაიდან მთელი ამონაგები მას ეკუთვნის. შეიძლება წარმოიშვას კრედიტორისა და გირაოს საგნის ყოფილი მესაკუთრის საერთო საკუთრებაც<sup>326</sup>. დაეუფლება რა გადახდევინებაზე მიმქცევი კრედიტორი შემოსავლიდან თავის წილს, უკვე მისი გამონაკლისი საკუთრებაც უქმდება<sup>327</sup>.

თუკი ნასყიდობა ჩაითვლება არამართლზომიერად, მყიდველი ვერ შეიძენს მასზე საკუთრებას. ეს ფაქტი გავლენას ახდენს საკუთრებაზე და არა თვით გირავნობის უფლებაზე. თუკი შემძენი კეთილსინდისიერების წყალობით გახდება მესაკუთრე, მაშინ ამონაგები ყოფილ მესაკუთრეზე გადადის. იგი არ მიეცემა კრედიტორს. ამონაგებზე, სუროგაციის საფუძველზე, გრძელდება აგრეთვე გირავნობის უფლება. მესაკუთრის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებაზე არამართლზომიერი ნასყიდობიდან გამომდინარე ხელშეუვალი რჩება<sup>328</sup>.

რამდენადაც შემოსავალი განკუთვნილია მოგირავენე-კრედიტორისათვის, როგორც ზემოთ ითქვა, იგი მესაკუთრისაგან დაკმაყოფილებულად ითვლება<sup>329</sup>. თუ მესაკუთრე იმავდროულად მოვალეცაა, ამით იგი თავის ვალისაგან თავისუფლდება, თუკი არაა მესაკუთრე პირადი მოვალე, მოთხოვნა მასზე გადადის, ვინაიდან თავისი სანიეტო ვალდებულებებით კმაყოფილდება კრედიტორი; ე.ი. ახლა მასზე გადავა მოთხოვნა მოვალის მიმართ. მასვე შეუძლია მიმართოს ზიანის ანაზღაურებისა თუ უსაფუძვლო გამდიდრების მოთხოვნას<sup>330</sup>.

ყველა შემთხვევაში მოგირავენე მესაკუთრისაგან დაკმაყოფილებულად ითვლება, სულ ერთია, მესაკუთრე პირადი მოვალეა თუ არა.

---

<sup>325</sup> იქვე, გვ. 946.

<sup>326</sup> იქვე.

<sup>327</sup> იქვე.

<sup>328</sup> იქვე.

<sup>329</sup> იქვე.

<sup>330</sup> იქვე.



როცა სახეზეა სოლიდარული მოთხოვნა, მაშინ თითოეული მოგირაენის მოთხოვნა შემოსავლის ნაწილზე გაერცელდება და ასე დაკმაყოფილდება იგი<sup>331</sup>.

## **XIX. მოგირაენის უფლებების დაცვა**

მოგირაენე უფლებამოსილია, თავისი გირაენობის უფლება დაიცვას იმავე გზებით, რითაც ხდება მესაკუთრის მიერ თავისი საკუთრების დაცვა. სულ ერთია, მოგირაენე გირაოს უშუალო მფლობელი იქნება თუ არა. მთავარია, გირაენობის საგანზე სანიუთო უფლება, რომელიც მას უფლებამოსილს ხდის, სხვებს კი - აეკლდეტულებს.

მოგირაენის დაცვის შემსებლობა ვერცელდება ყველა მესამე პირზე, მათ შორის მესაკუთრეზეც. ბუნებრივია, როგორც პირადი მოვალე, ისე მესაკუთრე, უფლებამოსილი არიან, პრეტენზიები წაუყენონ მოგირაენეს.

*მოგირაენის უფლების დაცვის მნიშვნელოვანი გზაა გირაოს გამოთხოვა უკანონო მფლობელთა ხელიდან.* ვფიქრობთ, რომ ამისი მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ იმ მოგირაენეს, რომლის ხელიდანაც გამოვიდა გირაო. ნიუთის ვინდიცირების შეუძლებლობის შემთხვევაში, ხელუხლებელი რჩება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. გარდა ვინდიკაციისა, მოგირაენე უფლებამოსილია, მოითხოვოს გირაენობის უფლების განხორციელების ხელშემშლელი ნებისმიერი უსაფუძვლო მოქმედების აღკვეთა. ამიტომაცაა, რომ მოგირაენეს შეუძლია გირაო თვით დაშვირაეებელსაც ჩამოართვას, თუ ამ უკანასკნელის მფლობელობა ხელშემშლელი აღმოჩნდება მისი უფლებისათვის.

მოგირაენე უფლებამოსილია, წინ აღუდგეს მესამე პირებს, რომლებიც შეეცდიებიან მას თავისი სანიუთო უფლების რიგიუთობის პრიორიტეტში.

მოგირაენის მფლობელობის მიმართ გამოიყენება საკუთრების უფლების ვარაუდი. თუ მოცემული ვარაუდი სადავოა, მოთხოვნის მიმართ იგი არ იწვევს ეჭვს.

თუკი სახეზეა რამდენიმე თანამოგირაენე-კრედიტორი, მაშინ მათი დაცვის უფლებამოსილება ისევე წარმართება, როგორც ეს თანამესაკუთრეთა შორისაა დადგენილი.

<sup>331</sup> იქვე.

მოგირაენეს შეუძლია, თავისი უფლებების დასაცავად გამოიყენოს დელიქტური და უსაფუძვლო გამდიდრების ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.

მოცემული წესები გამოიყენება ასევე უფლების გირაენობის მიმართაც, როდესაც მოგირაენე-კრედიტორს მფლობელობაში არსებულ დოკუმენტზე გააჩნია უფლებები.

## XX. გირაენობის უფლების გაუქმება

1. სამოქალაქო კოდექსი გირაენობის გაუქმების რამდენიმე საფუძველს ითვალისწინებს. მათ შორის ერთ-ერთი ძირითადი საფუძველი ამ უფლების აქცესორულ ბუნებასთანაა დაკავშირებული. ამიტომაცაა, რომ გირაენობა უქმდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს (მ.268). თუმცა შესაძლებელია, გირაენობა მოთხოვნის გაუქმების გარეშეც გაუქმდეს. მოკლედ, მოთხოვნა განსაზღვრავს გირაენობის არსებობას და არა პირიქით, გირაენობა მოთხოვნის არსებობას.

მთლიანად თუ შეასრულებს ვალდებულებას დამგირაეველი, გირაენობაც მთლიანად გაუქმდება. ნაწილობრივ შეასრულებს – ნაწილობრივ გაუქმდება<sup>332</sup>. როგორ მოვიქცეთ, როცა მოგირაენე გაუშვებს მოთხოვნის ხანდაზმულობას. საერთო წესის თანახმად, უნდა ვიფიქროთ, რომ, როდესაც გაქარწყლებულია მატერიალური უფლება მოთხოვნისა, შესაბამისად გაუქმებულად უნდა ჩაითვალოს გირაენობაც. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს გერმანული BGB-ს ანალოგიური დანაწესი, რომლითაც დადგენილია, რომ, თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით ან გირაენობით, ამ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგაც შეუძლია უფლებამოსილ პირს მიიღოს დაკმაყოფილება დაგირაეველი ქონებიდან<sup>333</sup>.

თუ გირაენობა უზრუნველყოფს კრედიტორის როგორც ამჟამინდელ, ისე სამომავლო მოთხოვნებს ერთ მოვლენასთან მიმართებაში, მაშინ სამომავლო მოთხოვნის გაუქმებისას, გირაენობა ძალაში დარჩება ამჟამინდელი მოთხოვნის მიმართ<sup>334</sup>.

<sup>332</sup> Soergel, Kommentar, S. 950.

<sup>333</sup> იქვე.

<sup>334</sup> იქვე.

ცალკეულ შემთხვევებში გირაუნობის არსებობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ განვითარდება მოთხოვნასთან დაკავშირებული ურთიერთობანი. ასე მაგალითად, სხვადასხვა გარემოებათა გამო მოთხოვნა შეიძლება გაუქმდეს ან მისი შესრულება შეუძლებელი აღმოჩნდეს. შეიძლება მოთხოვნის ტრანსფორმაცია მოხდეს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნად, რისი დაკმაყოფილებაც მოხდება გირაოთი. თუკი მოთხოვნა გარიგების ბათილობის გამო არ წარმოიშობა, გირაო პასუხს აგებს უსაფუძვლო გამდიდრებისათვის.

გირაუნობა უქმდება ასევე გირაოს დაღუპვის (დამგირავებელი არაა ვალდებული, შეცვალოს იგი ახალი საგნით), მოხმარების შედეგად, ასევე, გირაოს გარეშე მოთხოვნის დათმობით.

2. *გირაუნობის გაუქმება 269-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად შეიძლება მოხდეს მოგირაუნის ინიციატივით.* რადგანაც გირაუნობა მისი მოთხოვნის უზრუნველყოფას ემსახურება, იგი უფლებამოსილია თავისუფლად თქვას მასზე უარი. საამისოდ საჭიროა მოგირაუნის ცალმხრივი ნების გამოვლენა დამგირავებლის წინაშე. თავისუფალია ნების გამოვლენის ფორმაც. დუმილი მაშინ შეიძლება მივიჩნიოთ საკმარისად, როცა გაუქმების სურვილი მასში ნათლად იქნება შეცნობილი. როცა რამდენიმე პირი დგას გირაოს უკან, საჭიროა თითოეული მათგანის მიმართ ნების გამოვლენა<sup>335</sup>.

ცალმხრივი ნების გამოვლენით მხოლოდ გირაუნობის უფლება უქმდება. მოგირაუნის პირადი მოთხოვნა ხელშეუვალი რჩება. მისი გაუქმებისათვის არაა საკმარისი ცალმხრივი ნების გამოვლენა, არამედ საჭიროა მხარეთა შორის შეთანხმება ვალის პატიებაზე (მ.448).

თუკი გირაუნობა მფლობელობის გადაცემითაა უზრუნველყოფილი, მაშინ მისი გაუქმებისათვის არაა საკმარისი მარტო იმისი გაცხადება, რომ მოგირაუნე უარს ამბობს გირაოზე. *გირაუნობა გაუქმებულად ჩაითვლება მხოლოდ მაშინ, როცა საგანი დამგირავებელს დაუბრუნდება* (მ.269, ნ.2). ამის აუცილებლობა გამოწვეულია იმით, რომ მოცემულ შემთხვევაში მფლობელობა გირაუნობის უფლების მთავარი მტკიცებულებაა და თუკი იგი ისევ მოგირაუნის ხელთ იქნება, ვერ ვიტყვით, რომ გირაუნობა შეწყვეტილია. ნების გამოვლენას თან უნდა დაერთოს მფლობელობის ფაქტის მოწესრიგება, გირაო დამგირავებლის

<sup>335</sup> Soergel, Kommentar, S. 952.

მფლობელობაში უნდა დაბრუნდეს. გირაოს უკან დაბრუნებას გერმანულ ლიტერატურაში არ მიიჩნევენ სამართლებრივ გარიგებად. მოგირაუნის ხელში გირაოს, როგორც მიღების, ისე მისი უკან დაბრუნების შემთხვევაში, მთავარია ნიეთზე ფაქტობრივი ძალაუფლების გადაცემის მდგომარეობა. საამისოდ საკმარისია მოგირაუნის ნებელობითი მოქმედება, არც ქმედუნარიანობაა აუცილებელი, თუმცა საჭიროა ნება ისე გამოიხატოს, რომ ჩანდეს ძალაუფლების გადაცემის მიმართულება<sup>336</sup>.

ვფიქრობთ, რომ გარიგება, ცალმხრივი ნების გამოვლენა, სახეზეა და მისი მიზანმიმართულებაც და სამართლებრივი შედეგებიც გამოკვეთილია. ესაა გირაუნობის უფლების შეწყვეტა, რაც კიდევ მოსდევს მას შედეგად.

ბათილად უნდა ჩაითვალოს მხარეთა ისეთი დათქმა, რითაც გირაუნობის უფლება, მიუხედავად გირაოს უკან დაბრუნებისა, ძალაში დარჩება. თუკი გირაო დამგირავებლის მფლობელობაშია, ივარაუდება, რომ იგი მას დაუბრუნდა მოგირაუნის მიერ. ეს ვარაუდი დაუშვებელია, როცა გირაო მესამე პირის მფლობელობაშია. მართალია, ქართული სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არაფერს ამბობს მესამე პირთა მდგომარეობის შესახებ, მაგრამ იგი დასაშვებად უნდა მივიჩნიოთ.

3. *გირაუნობის უფლება წყდება კონსოლიდაციით*. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც საგანზე გირაუნობის უფლებაც და საკუთრებაც ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება, სახელდობრ, იმ შემთხვევაში, როცა მოგირაუნე საკუთრებას შეიძენს, ანდა მესაკუთრე მოგირაუნის მოთხოვნას შეიძენს. ქართული სამოქალაქო კოდექსის დანაწესი სწორედ ასე უნდა განიმარტოს, მიუხედავად იმისა, რომ მასში პირდაპირ საუბარია გირაოს მოგირაუნის საკუთრებაში გადასვლაზე. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როდესაც მესაკუთრე არაა მოვალე და იგი იძენს მოგირაუნისაგან მოვალის მიმართ მოთხოვნის უფლებას. ასეთ შემთხვევაში მოგირაუნე ეთიშება გირაუნობის ურთიერთობას და მოთხოვნაც და გირაუნობის უფლებაც ერთი პირის – მესაკუთრის ხელში ერთიანდება. მოგირაუნის ხელში საკუთრების გადაცემის ნათელსაყოფად იგივე სუბიექტთა ურთიერთობა ასე შეიძლება წარმოვიდგინოთ: ეთქვათ, მოგირაუნემ მემკვიდრეობით მიიღო ან შეისყიდა გირაო, რომელიც ეკუთვნოდა მესაკუთრეს. ამ შემთხვევაში, როგორც მოთხოვნაზე, ისე

<sup>336</sup> იქვე, გვ. 951.

გირაოზე საკუთრება ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება. ცხადია, როცა საგანი კრედიტორის საკუთრება ხდება იგი აღარც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას წარმოადგენს<sup>337</sup>.

გირაოს მოგირაუნის საკუთრებაში გადასვლა არ გამოიწვევს გირაუნობის უფლების შეწყვეტას, როცა საგანი რამდენჯერმეა დაგირავებული. თუ სახეზეა ორი მოგირაუნე, ერთის მიერ გირაოს შესყიდვა არ წყვეტს მეორესთან გირაუნობის ურთიერთობას. პირველი მოგირაუნე ახლა დამგირავებელი ხდება. შეიძლება გირაო მოგირაუნის საკუთრებაში გადავიდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სანაცვლოდ. აქ ფაქტობრივად გვაქვს ვალდებულებათა გაქვითვა, როცა წყდება ძირითადი მოთხოვნაც და გირაუნობა. სწორადაა შენიშნული სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებში, რომ ეს შემთხვევა არ უნდა გაეაიგივეოთ 273-ე მუხლით გათვალისწინებულ ბათილ შეთანხმებასთან<sup>338</sup>.

მოგირაუნის ხელში გირაოს გადასვლა ყოველთვის არ იწვევს გირაოს გაუქმებას. 270-ე მუხლის მე-2 წინადადება სწორედ ამ ვითარებას გამოხატავს. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როდესაც მოვალემ ერთი და იგივე საგანი ორჯერ დააგირაუა. თუკი გირაო პირველი მოგირაუნის საკუთრება გახდება, ეს მხოლოდ მასთან მიმართებაში გამოიწვევს ამ უფლების გაუქმებას. მეორე მოგირაუნესთან მიმართებაში კი, გირაუნობა არ წყდება და გირაო, რომელიც ახლა პირადი მოვალისა კი არაა, არამედ სხვა პირის საკუთრებაა, კვლავაც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად რჩება. 270-ე მუხლის მე-2 წინადადების შინაარსიდან გამომდინარე, პირველი მოგირაუნე მესამე პირს წარმოადგენს და მისი უფლებები გირაუნობის საგანზე მოვალის მიმართ მეორე მოგირაუნის მოთხოვნით იქნება დატვირთული. უფლების მოთხოვნით დატვირთვა, სხვა არაფერია თუ არა მისი უფლებით დატვირთვა. კოდექსისეული კონსტრუქციით პირველი მოგირაუნე მესამე პირად იქცევა, ვინაიდანაც მასთან მიმართებაში საეალო ურთიერთობა, (იგივე ძირითადი ურთიერთობა) წყდება და იგი რჩება მოვალესა და მეორე მოგირაუნეს შორის. ასეთ ვითარებაში არ იქნებოდა სწორი ეს უკანასკნელი იქნეს მიჩნეული მესამე პირად. აქ რომ მეორე მოგირაუნე

<sup>337</sup> Soergel, Kommentar, S. 953.

<sup>338</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ლადო ჭანტურიანი), წიგნი II, თბ., 1999, გვ. 228.

გვევარაუდა, მაშინ გაუგებარი იქნებოდა მისი უფლებები როგორ უნდა ყოფილიყო დატვირთული მისივე მოთხოვნით (იგივე უფლებით). არის აზნიშნული ნორმის სხვაგვარი განმარტებანიც რაც გერმანული BGB-ს 1256-ე პარაგრაფის შინაარსზეა დამყარებული.

4. სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არაფერს იტყობინება გირავენობის საგნის დაღუპვის იურიდიულ შედეგებზე. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ეს იწვევს საგირავნო ურთიერთობის შეწყვეტას, ვინაიდან აღარ არსებობს თვით საგანი გირავენობისა. შემდგომ ისევ მხარეთა შეთანხმებაზეა დამოკიდებული უზრუნველყოფის რა ფორმასთან გვექნება საქმე. რუსული სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, თუკი დაიკარგება ან დაზიანდება დაგირავებული ქონება, შესაძლებელია მისი შეცვლა ან აღდგენა<sup>339</sup>.

## § XXI. გირაოს სარეალიზაციოდ მფლობელობა

თუ გირავენობის სანივთო უფლება ერთ შემთხვევაში დაკავშირებულია მოგირავენზე მფლობელობის გადაცემასთან, სხვა დროს კი - არა, მისი რეალიზაციის უფლების განხორციელება, ყოველთვის მოითხოვს გირაონზე მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობას. თუკი საგანი თავიდანვე მის უშუალო მფლობელობაშია, საკითხი მარტივად წყდება და მოგირავენს ისღა დარჩენია, გირაოს რეალიზაციის განზრახვის შესახებ, კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნის დაცვით, წინასწარ გააფრთხილოს დამგირავებული. როცა გირაო არაა მის ხელთ, მაშინ დამგირავებული ვალდებულია, გადასცეს იგი მფლობელობაში მოგირავენს მოთხოვნისთანავე (მ.276, ნ.1). უკეთუ გირაო მესამე პირთა მფლობელობაშია, მათგან გამოთხოვა ხდება საერთო წესების შესაბამისად, მაგალითად, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე<sup>340</sup>.

276-ე მუხლის წესები არ გამოიყენება რამდენიმე კრედიტორი-მოგირავნის საერთო მფლობელობაში მყოფი გირაოს მიმართ, როცა მათი უფლებები ერთი რიგის უფლებებია. ამ შემთხვევაში გამოიყენება საზიარო უფლებათა წესები, რომლის მიხედვითაც, საზიარო საგნის განკარგვა ხორციელდება ერთობლივად და ამდენად, გირაოს რეალიზაციაც ერთობლივად უნდა მოხდეს<sup>341</sup>.

<sup>339</sup> А. А. Вишнеvский, Залоговое право, М., 1995. С.19.

<sup>340</sup> Soergel, Kommentar, S. 934.

<sup>341</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 346.

ყველა შემთხვევაში, როცა კი მოგირაენეს 276-ე მუხლის საფუძველზე გადაცემა გირაო მფლობელობაში, ეს ხდება მხოლოდ დამგირაეების მიერ. როცა გირაო სხვა პირთა ხელშია გადაცემული, ეს პირები არსებითად მისი ჯეროვანი შენახვის ვალდებულებით არიან დატვირთული. სარეალიზაციოდ, გირაო, სწორედ რომ დამგირაეებელს უნდა მოეთხოვოს.

მოგირაენის ხელში საგნის გადაცემა უშუალოდ დაკავშირებულია მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის ფაქტთან. თუ მანამდე გირაოს იურიდიული ბედ-იღბალი მერყეე მდგომარეობაში იყო, ახლა უკვე მასზე მთლიანად მოგირაენის მფლობელობითი ძალაუფლება ვრცელდება. გარდა ამისა, გირაოს რეალიზაციის წესიც ბევრად განაპირობებს იმას, რომ გირაოს ფლობდეს მოგირაენე, რომელსაც ხელეწიფება მისი გასხვისება.

## *XXII. გირაოს რეალიზაციის უფლება*

მას შემდეგ, რაც მოგირაენის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში, იგი უფლებამოსილია, გირაოს რეალიზაციით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. გირაოს რეალიზაცია აუცილებელი უნდა იყოს საამისოდ, რაც გულისხმობს იმას, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მოსინჯული უნდა იყოს სამართლებრივად ყველა აუცილებელი მოქმედება. სწორედ ამიტომ ადგენს 274-ე მუხლი: „გირაენობის საგნის რეალიზაციის უფლება მოგირაენეს აქვს მხოლოდ მაშინ, თუ ეს აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად“. თუკი მოგირაენის მოთხოვნა შეიძლება დაკმაყოფილდეს სხვაგვარად, ვთქვათ მოვალის საბანკო ანგარიშიდან თანხის უდავო წესით ჩამოწერის გზით, ანდა ვალდებულებათა გაქვითვით, მაშინ მას არა აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება<sup>342</sup>.

გირაოს რეალიზაციის გამოყენებისას, მოგირაენე, ბუნებრივია, ემყარება დამგირაეების წინაშე თავისი სანიეთო უფლებამოსილების ტიტულს, ხოლო თუკი სახეზე არიან სხვა მოგირაენეებიც, მათ წინაშე პრიორიტეტის პრინციპს. რეალიზაციის უფლება ემყარება ასევე მფლობელობის მდგომარეობასაც<sup>343</sup>.

<sup>342</sup> Soergel, Kommentar, S. 932.

<sup>343</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურია), წიგნი II, თბ., 1999, გვ. 233.

გირაოს რეალიზაცია გირავნობის უფლების იმანენტურ-სუბსტანციური ნიშან-თვისებაა. ამიტომაცაა, რომ დაუშვებელია მხარეთა შეთანხმებით გირაოს რეალიზაციაზე უარის თქმა, თუკი გამოძებნილი არ იქნება მისი შემცველი უზრუნველყოფის სხვა საშუალება. თუ მაინც შეთანხმდებიან მხარეები, ასეთი შეთანხმება ბათილი იქნება და მოგირავნის მხრიდან ნივთის ჭერა არც რაიმე უზრუნველყოფის თვისების მატარებელი იქნება. ასევე დაუშვებელია, რომ გირაოთი დაკმაყოფილების უფლება შემოვზღუდოთ მარტოოდენ გირაოთი სარგებლობის უფლებით და ამრიგად, უარი ეთქვათ მის რეალიზაციაზე. თუ მოხდება ისე, რომ გირაოს რეალიზაციამდე მოგირავნის მიერ ნივთის გამოყენებით მიღებული სარგებელი საკმარისი აღმოჩნდება ვალის გასასტუმრებლად, ეფექტობთ, მაშინ გირავნობაც უნდა შეწყდეს. დაუშვებელია მხოლოდ წინასწარი შეთანხმებით რეალიზაციაზე უარის თქმა<sup>344</sup>.

გირაოს რეალიზაცია ბათილი იქნება, როდესაც მოთხოვნა გაუქმდება თუნდაც რომ დაგვიანებული შესრულებით. კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები ამ შემთხვევაში დაცულია. აქ ის შემთხვევა გვაქვს, როდესაც მოგირავნე არ იყო უფლებამოსილი გირაოს რეალიზაციაზე. თუკი შემძენი კეთილსინდისიერი იქნება, მას საკუთრება შეუნარჩუნდება (მ.283, ნ.2).

გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება წარმოიშობა ფულადი მოთხოვნის მთლიანად ან ნაწილობრივ შესრულების ვადის დადგომისას (მ.272, ნ.2). არაა აუცილებელი, რომ მოთხოვნის თანხა იყოს უცილო. მოგირავნე არაა ვალდებული, დამგირავებლის მიმართ ჯერ აღსრულება მოსინჯოს<sup>345</sup>. როგორც ჩანს, აქ არ გამოიყენება ის საერთო წესი, როდესაც კრედიტორი ვალდებულია, ვადის დანიშნით მოვალეობის შესრულების შესაძლებლობა მისცეს მოვალეს. ეს უკანასკნელი ძირითადად მაშინ გამოიყენება, როდესაც შეუსრულებლობის შემდეგ მოსალოდნელია პასუხისმგებლობა. გირავნობის შემთხვევაში გირაოც შესრულების ფუნქციითაა დატვირთული. ამიტომაცაა, რომ თუ ვალი დღეს უნდა გასტუმრებულიყო, მოგირავნეს ხვალიდან წარმოეშობა მისი რეალიზაციის უფლება.

---

<sup>344</sup> იქვე.

<sup>345</sup> იქვე.



თუკი ფულია გირაუნობის საგანი, მაშინ კრედიტორს შეუძლია დაეუფლოს ფულადი თანხის იმ ოდენობას, რაც აუცილებელია მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად<sup>346</sup>. თუკი ქართული ფული საეკლუტო ვალდებულების უზრუნველყოფას ემსახურება, გამოყენებული ფულის გაანგარიშება ხდება ყოველდღიური კურსის მიხედვით.

თუ არაფულადი მოთხოვნაა სახეზე, მაშინ გირაოს რეალიზაცია დასაშვებია, თუკი მოხდება მისი ფულად მოთხოვნად ტრანსფორმაცია.

მოგირაუნეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა მოთხოვნის ვადის დადგომიდან რეალიზაციასთან დაკავშირებით. თუმცა მოვალეს უფლება აქვს, სხვადასხვა გარემოებათა არსებობისას, დახმარება შესთავაზოს მოგირაუნეს. მას შეუძლია, გირაოს გასხვისებასთან დაკავშირებით პასუხისმგებლობა თავის თავზე აიღოს<sup>347</sup>.

### **XXIII. გირაოს რეალიზაციის მუქარის შეტყობინება**

*მოგირაუნე ვალდებულია, მესაკუთრე გააფრთხილოს გირაოს მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ, მას შემდეგ, რაც მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა ამოიწურება. გაფრთხილება ემსახურება ორივე პირის ინტერესებს. ჯერ ერთი, მოგირაუნე კიდევ ერთხელ ცდის ბედს მოთხოვნის მშვიდობიანი დაკმაყოფილებისა და მეორეც, შეიძლება თვით მესაკუთრეს აქონდეს მოფიქრებული, მოთხოვნა დაფაროს და გირაო გადაარჩინოს გაყიდვას. ასევე, მას ეძლევა შესაძლებლობა, მონაწილეობა მიიღოს გირაოს რეალიზაციის პროცესში. ამიტომაცაა, რომ კოდექსი ორკვირიან ვადას აწესებს გირაოს სარეალიზაციოდ მესაკუთრის გაფრთხილებიდან. ამ ვადაში მესაკუთრეც თავის პოზიციას გამოკვეთს და სხვა საკითხებიც მოგვარდება, რაც აუცილებელია გირაოს რეალიზაციისათვის. მარტოოდენ იმისი შეტყობინება, რომ მოგირაუნე აპირებს გირაოს გაყიდვას, არაა საკმარისი, საჭიროა გირაოს ფასიც იყოს ნაჩვენები, რაც მესაკუთრის მიერ გადაწყვეტილების მოსაღებად აუცილებელია<sup>348</sup>. აქედან ცხადი ხდება, რომ გირაოს რეალიზაციის*

<sup>346</sup> იქვე, გვ. 953.

<sup>347</sup> იქვე, გვ. 932.

<sup>348</sup> Soergel, Kommentar, S. 937.

მუქარის შეტყობინება მოგირაენის მოვალეობაა და არა უფლება. ამიტომაცაა, რომ მოგირაენე სარგებლობს მისი შედეგებით იმის მიხედვით, თუ რა პოზიციას დაიკაევებს მესაკუთრე. ასევე უნდა ითქვას, რომ მოგირაენის მუქარა ყოველთვის მესაკუთრისკენაა მიმართული. ივარაუდება, რომ დამგირაეებელი გირაოს მესაკუთრეა.

გირაოს საგნის თავისებურებებიდან გამომდინარე, ჩვენი აზრით, შეტყობინება შეიძლება არც კი იყოს საჭირო. ეს მაშინაა, როდესაც გირაო სწრაფი რეალიზაციის გარეშე შეიძლება გაფუჭდეს, განადგურდეს. უნდა ვიფიქროთ, რომ ამ დროს შეტყობინება მოგირაენის უფლებაა და იგი გარემოებათა შესაბამისად გადაწყვეტს, როგორ მოიქცეს. შეტყობინება აღნიშნული ორკვირიანი ვადის დაცვის ვალდებულებას არ წარმოშობს. ამის შესახებ გირაენობის მომწესრიგებელ ნორმებში მართალია არაფერია ნათქვამი, მაგრამ იგი სახელშეკრულებო ურთიერთობებშია მიღებული.

თუკი უცნობია დამგირაეებლის ადგილსამყოფელი, მაშინ შეტყობინების ვალდებულებაც წყდება. საამისოდ ოფიციალური საბუთის ჩაბარება არაა სავალდებულო. მოგირაენეა პასუხისმგებელი მტკიცების დროს გამოჩენილი უმოქმედობისათვის<sup>349</sup>.

სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ორკვირიანი ვადა საერთო ვადაა. შეიძლება ცალკეულ შემთხვევაში განსხვავებული, უფრო ნაკლები ვადების დაწესებაც. ასე მაგალითად, გერმანიის სავაჭრო კოდექსით, ურთიერთმხრივ სავაჭრო გარიგებებში კანონისმიერი გირაენობის შემთხვევაში ერთკვირიანი ვადაა გათვალისწინებული<sup>350</sup>.

თუკი მოგირაენე არ შეასრულებს კოდექსის 277-ე მუხლის მოთხოვნებს, გირაოს რეალიზაცია ბათილად ჩაითვლება და მოგირაენე-კრედიტორი ვალდებული იქნება, ზიანი აენაზღაუროს მესაკუთრეს<sup>351</sup>.

შეიძლება მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებული იყოს ამა თუ იმ იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე, რაც დამგირაეებელმა უნდა შეასრულოს მოგირაენის მოთხოვნის საფუძველზე. თუ ეს არ მოხდება ორკვირიანი ვადის გასვლის შემდეგ, თავად მოგირაენეა უფლებამოსილი, შეასრულოს იგი (მ.276, ნ.2).

<sup>349</sup> იქვე.

<sup>350</sup> იქვე.

<sup>351</sup> იქვე.

## XXIV. გირაოს აუქციონზე რეალიზაცია

სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს ზოგადი ნორმა (როგორც ეს გერმანულ BGB-შია, §156), რომელშიც მოცემული იქნებოდა აუქციონით ნასყიდობის ცნება. არც ნასყიდობის თავი შეიცავს სპეციალურ ნორმებს მის შესახებ. აუქციონის შესახებ მარტოოდენ გირაონობისა და აძოთეის თავებშია მოთხრობილი. კოდექსის შემუშავებისას გადაწყდა, რომ მასში შესულიყო არსებითი დებულებები, უფრო მეტად მატერიალურ-სამართლებრივი სულისკვეთების. ამიტომაცაა, რომ სამოქალაქო კოდექსს არა აქვს პრეტენზია აუქციონით ნასყიდობის დეტალური მოწესრიგებისა, მის შესახებ ნორმებს შეიცავს სააღსრულებო წარმოების შესახებ კანონი (მ.67-77) და სხვა საკანონმდებლო აქტები. ვფიქრობთ, რომ ცალკე ნორმატიული აქტის მიღება მაინც აუცილებელი იქნება. მდგომარეობას ამსუბუქებს ის გარემოებაც, რომ აუქციონით ნასყიდობა წარმოადგენს საერთოდ ნასყიდობის კანონისმიერ ფორმას<sup>352</sup>.

აუქციონით ნასყიდობის მხარეებია ერთი მხრივ მოგირავენე, როგორც გამყიდველი და მეორე მხრივ, ნებისმიერი დაინტერესებული პირი, როგორც მყიდველი. მყიდველის როლში შეიძლება გამოვიდეს მოგირავენე და მესაკუთრეც. ისინი რაიმე შელაგათით არ სარგებლობენ და თანაბრად მონაწილეობენ აუქციონში. მესაკუთრის ადგილი აუქციონში იმით გამოირჩევა, რომ იგი გირაოს შემენით ახალ საკუთრებას არ იძენს. საკუთრება მას არც დაუკარგავს აქამდე. მისთვის შეძენას ის მნიშვნელობა აქვს, რომ მოგირავენე-კრედიტორის უფლებებისაგან თავისუფალი ხდება მისი საკუთრება. აუქციონს ატარებს ამისათვის სპეციალურად უფლებამოსილი პირი – აუქციონის ჩამტარებელი. დღემდე ასეთი აუქციონები სასამართლოების მიერ ტარდება. მომავალში ალბათ შეიქმნება სპეციალიზებული აუქციონები, რომელთა მიზანიც დაგირავენებული საგნების რეალიზაცია იქნება<sup>353</sup>.

კოდექსის 280-ე მუხლის საფუძველზე, მესაკუთრესა და მოგირავენეს შეუძლიათ, შეთანხმდნენ გირაოს რეალიზაციის სხვა წესზე, კერძოდ, ისინი შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ გირაო მიეყიდოს ამა თუ იმ პირს.

<sup>352</sup> Westermann, Harry, BGB. Sachenrecht. S. 650.

<sup>353</sup> ლ ა დ ო ჭ ა ნ ტ უ რ ი ა , დასახელებული ნაშრომი, გვ. 45.

პრაქტიკულად ასეთი შეთანხმება ხდება მაშინ, როდესაც წარმოიშობა გირაოს რეალიზაციის აუცილებლობა. მაგრამ, თუ ამ საგნის დაგირაუვებამდე მესაკუთრეს სხვასთან პქონდა ნასყიდობა გაფორმებული, დაგირაუების შემდეგ მოგირაუნესთან მისი შეთანხმება საფრთხეს უქმნის მის რეალიზაციას. ამიტომაც ადგენს 280-ე მუხლი, რომ გირაო სხვაგვარი წესით რომ გაიყიდოს, საამისოდ საჭიროა უფლებამოსილი მესამე პირების თანხმობა. თუ ეს თანხმობა არ მიიღწევა, საბოლოო გადაწყვეტილებას მიიღებს სასამართლო<sup>354</sup>.

აუქციონით ნასყიდობა ყოველთვის არაა სავალდებულო. ასე მაგალითად, როდესაც გირაუნობის საგანს აქვს საბაზრო ან საბირჟო ფასი, მაშინ მოგირაუნე უფლებამოსილია, მისი გაყიდვა სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას მიანდოს. მოგირაუნის ეს უფლება ემყარება იმას, რომ აუქციონით ვაჭრობამ გირაოს ფასის ამგვარი განსაზღვრულობის გამო, შეიძლება დიდი წარმატებები ვერ მოიტანოს, ვაჭრობის ორგანიზაციის ხარჯებით მომეტებულად დამძიმდეს გასაყიდი საგანი. დამგირაუებული ამ შემთხვევაში ვერ დაეყრდნობა იმას, რომ შეიძლება აუქციონით საგანი უფრო მაღალ ფასად გაყიდულიყო. მთავარი აქ ისაა, რომ საბირჟო და საბაზრო ფასი გირაოს სხვაგვარი რეალიზაციის უფლებას იძლევა.

აუქციონით ვაჭრობის წესების დარღვევა ნასყიდობის გაბათილებას გამოიწვევს. მოგირაუნეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებები დაეკისრება. კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში ვერ იქნება დაცული, მხარეთა ყოველგვარი შეთანხმება გირაოს რეალიზაციის წესების გვერდის ასაველელად ბათილი იქნება<sup>355</sup>.

ამასთან მხედველობაშია მისაღები ის შემთხვევა, როდესაც გირაუნობის საგანს წარმოადგენს მოთხოვნა. 284-ე მუხლის თანახმად მისი რეალიზაცია ხდება მოვალის მიერ კრედიტორის სასარგებლოდ გადახდით. ნიუთებისგან განსხვავებით აქ არაა აუცილებელი აუქციონის გზით მოთხოვნის რეალიზაცია. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ბანკისგან აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად მოქალაქემ დააგირაუა შპს-დან დივიდენდების მიღების უფლება. სესხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში ბანკს უფლება ექნება შპს-ს მოსთხოვოს ვალის შესაბამისი

<sup>354</sup> იქვე, გვ. 47-48.

<sup>355</sup> იქვე, გვ. 38.

დივიდენდების გადახდა. აღნიშნული მოთხოვნის დაგირავეების მომენტიდან შპს გაფრთხილებული უნდა იყოს ამის თაობაზე<sup>356</sup>.

მესაკუთრესა და მოგირავენეს შეუძლიათ, მონაწილეობა მიიღონ აუქციონში. მართალია, 281-ე მუხლი პირდაპირ მათ ერთობლივ მონაწილეობაზე საუბრობს, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ მათი დამოუკიდებლად მონაწილეობაც შესაძლებელია.

## XXV. გირაოს გავიღვის ადგილი და დრო

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ნორმებს გირაოს რეალიზაციის დროისა და ადგილის შესახებ. მასზე საუბარია სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონში. აუქციონის ჩატარების დროს და ადგილს ადგენს სასამართლო აღმასრულებელი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე 7 დღით ადრე აკეთებს სპეციალურ განცხადებას.

თუკი დაირღვევა გირაოს რეალიზაციის ადგილის მოთხოვნა, ვთქვათ სხვა ადგილას მოხდება მისი რეალიზაცია, ეს მაინც არ გამოიწვევს ნასყიდობის ბათილობას. დამგირავებელს წარმოეშობა ზიანის ანაზღაურებაზე უფლება, რაც შეიძლება გამოიხატოს იმაში, რომ დათქმულ ადგილას გირაოს რეალიზაცია უკეთესი შედეგების მომტანი იქნებოდა<sup>357</sup>.

გირაოს რეალიზაციის დროისა და ადგილის შესახებ გამოცხადება ხდება საჯარო შეტყობინებით. მესაკუთრეს და მესამე პირს, რომელთაც გირაოზე სანიეთო უფლებები აქვთ, სპეციალურად უნდა ეცნობოთ აღნიშნულის თაობაზე<sup>358</sup>.

ეს ვალდებულებები არ წარმოიშობა, თუკი გირაოს სწრაფი რეალიზაციაა საჭირო. სხვადასხვა პატიუსადებ გარემოებათა შემთხვევაში, მაგალითად, როცა არსებობს გირაოს გაფუჭების, ან საერთოდ განადგურების საფრთხე, მაშინ შეტყობინება-ვალდებულებაც უქმდება<sup>359</sup>.

---

<sup>356</sup> სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურია), ტ. II, გვ. 245-246.

<sup>357</sup> იქვე.

<sup>358</sup> იქვე.

<sup>359</sup> იქვე.

საჯარო შეტყობინების დარღვევა ნასყიდობის ბათილობას იწვევს მაშინ, როცა მქსაკუთრისა და მესამე პირის მიმართ შეტყობინების საეციალური ვალდებულებების დარღვევა ამ შედეგებს არ იწვევს. ამ შემთხვევაში შეტყობინებაზე ვალდებულ პირს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

## ***XXVI. გირაოს ნაღდ ფულზე გაყიდვა***

გირაენობის სამართლის აქსიომას წარმოადგენს წესი, რომლის მიხედვითაც გირაოს გაყიდვა იმ პირობით შეიძლება, თუკი მყიდველი ფასს მაშინვე ნაღდი ფულით გადაიხდის (მ.282, წ.1). ნაღდი ფულის ქვეშ თანამედროვე სამოქალაქო ბრუნვაში არ იგულისხმება მარტოოდენ ფულადი ნიშნების ხელიდან ხელში გადაცემა. ასე რომ იყოს, მაშინ მყიდველებს ზოგჯერ ტომრებით მოუხდებოდათ აუქციონზე ფულის მიტანა. ნაღდი ფულის გადახდაში იგულისხმება ასევე ჩეკის საფუძველზე გადახდაც, რაც ანგარიშსწორების მეტად გავრცელებული ფორმაა. მას შემდეგ, რაც მყიდველი შეასრულებს გადახდის ვალდებულებას, ამის შემდეგ შეიძლება მას გადაეცეს გირაენობის საგანი. თუკი იგი არ გადაიხდის შესყიდვის თანხას, ეერაც გირაოს შეიძენს საკუთრებაში.

ნაღდი ფულით გადახდის პირობის გარეშე გაყიდვა, არ იწვევს ნასყიდობის ბათილობას. ამ შემთხვევაში სყიდვის ფასი მოგირაენის მიერ მიღებულად ითვლება. ეს კი მოგირაენეს აყენებს იმ საშიშროების წინაშე, რომ შეიძლება მისი დაკმაყოფილება გართულდეს.

## ***XXVII. გირაოს მასალის ღირებულებით რეალიზაცია***

გირაოს გასხვისება დაუშვებელია მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად (მ.279, წ.1). კოდექსის ეს დებულება ვრცელდება გირაენობის ნებისმიერ სხეულებრივ საგანზე. მსგავსი დანაწესია გერმანულ სამართალშიც, ოღონდ ეს დებულება შემოზღუდულია მხოლოდ ოქროსა და ვერცხლის საგნებით (§1240).

მასალის ღირებულების განსაზღვრა ხდება აუქციონით მისი გაყიდვის მომენტისათვის არსებული ღირებულებით. მოგირაენემ საგანი არ

უნდა დატოვოს შეფასების გარეშე. მისი მოთხოვნით, გაყიდვის წინ მასალის ფასს ადგენს დამოუკიდებელი ექსპერტი (მ.279).

279-ე მუხლის მოთხოვნის დარღვევა იწვევს ნასყიდობის ბათილობას.

თუკი აუქციონზე არ იქნება შემოთავაზებული ჯეროვანი ფასი, მაშინ გირაო შეიძლება გაიყიდოს საჯარო ვაჭრობის გარეშე<sup>360</sup>.

285-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად გირაოს რეალიზაციიდან „მოთხოვნა ითვლება შესაკუთრისაგან კრედიტორის სასარგებლოდ დაქმნადად“. თუკი არ იყო აუქციონზე გირაოს რეალიზაცია და მოგირავენმა მაინც მოახდინა მისი გასხვისება, ამის შედეგად მიღებული შემოსავალი ხდება არა მოგირავენის, არამედ დამგირავენის საკუთრება. აღნიშნული მუხლის მე-2 წინადადების ენაზე რომ ვთქვათ „შემოსავალი იკავებს გირაოს ადგილს“<sup>361</sup>.

## ***XXVIII. დაუტვირთავი საკუთრების შეძენა აუქციონზე. კეთილსინდისიერი შეძენა***

აუქციონით გასხვისება საკუთრების წარმოშობის გავრცელებული გზაა. მყიდველი, რომელიც მეტ ფასს გადაიხდის, იძენს ნივთზე საკუთრებას. კონსტრუქციულად არცთუ ისე მარტივადაა მოწყობილი ნასყიდობის სუბიექტთა მონაცელებობის პროცესი. როცა გამსხვისებელს არა აქვს ნივთის გასხვისების უფლება და მაინც მოხდება მისი გასხვისება, არაკეთილსინდისიერი მყიდველი მასზე საკუთრებას ვერ შეიძენს.

შემძენი იძენს ყველა გირავნობისა თუ უზუფრუქტისაგან დაუტვირთავ საკუთრებას და ამდენად, მესამე პირთა უფლებები საგანზე ქარწყლდება. თუნდაც, რომ ამ უფლებების შესახებ შეძენის სცოდნოდა. ქარწყლდება ის უზუფრუქტიც, რომელიც პრიორიტეტით სარგებლობს ყველა დანარჩენი საგირაენო უფლების მიმართ<sup>362</sup>.

სამოქალაქო კოდექსი საგანგებოდ მიაპყრობს ყურადღებას გირაოს კეთილსინდისიერი შეძენის საკითხს (მ.283, ნ.2). მასზეა დამოკიდებული

<sup>360</sup> Soergel, Kommentar, S. 940.

<sup>361</sup> სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურიძე), ტ. II, გვ. 247.

<sup>362</sup> Hedemann, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 391. —

შემძენის მიერ საკუთრების შეძენა. კეთილსინდისიერება ვლინდება გასხვისების ფაქტის ნაკლის მიმართ.

კეთილსინდისიერების მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც კეთილსინდისიერი შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე. აუქციონით რეალიზაციის თვისება ისაა, რომ მასზე არ ვრცელდება 187-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვები.



## §2. იპოთეკა

### I. იპოთეკის ცნება

იპოთეკის შინაარსი არსებითად ისეთივეა, როგორც გირავნობისაა. განსხვავება მხოლოდ უზრუნველყოფის ობიექტებშია. იპოთეკა უძრავ ნივთებს ეხება, მაშინ, როცა გირავნობის საგანი მოძრავი ნივთებია. ორივე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას წარმოადგენს. ჩამოყალიბება-განვითარების პროცესი იმდენად ერთიანია, რომ კიდევ ჭირს ცალკეულ ეპოქებში — მათი ერთმანეთისაგან იდენტიფიკაცია. რომის სამართალი სამი სახის გირავნობას ანსხვავებდა: fiducia, pignus და hypoteca. იპოთეკას იგი განიხილავდა, როგორც გირავნობის ერთ-ერთ ფორმას. რომში იგი ჩამოყალიბებული უნდა ყოფილიყო აღმოსავლური სამართლის, კერძოდ, საბერძნეთისა და ეგვიპტის სამართლის გავლენით. ამაზე მეტყველებს თვით ტერმინ იპოთეკის ბერძნული წარმომავლობა. ეს ტერმინი შემოიღო არქონტმა სოლონმა ჩვენს წელთაღრიცხვამდე მე-ნ საუკუნეში. კერძოდ, 594 წელს მან განახორციელა რეფორმები. სოლონმა შემოიღო წესი, რომლის მიხედვითაც მოვალის მამულზე (ჩვეულებრივ სასაზღვრო მიჯნაზე) იდგმებოდა ბოძი და მასზე კეთდებოდა წარწერა, რომ ეს მამული ემსახურება მოთხოვნის უზრუნველყოფას. ასეთ ბოძს დაერქვა იპოთეკა („hypotheca“), რაც საყრდენს, ბოძკინტს ნიშნავს<sup>363</sup>. იპოთეკის თვისება ის იყო, რომ უზრუნველყოფის ობიექტზე მფლობელობა ისევ მოვალის ხელში რჩებოდა და არ გადადიოდა კრედიტორის ხელისუფლებაში<sup>364</sup>. იპოთეკის საგანს შეადგენდა როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება.

<sup>363</sup> თამარ შენგელია, იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“. 2002, N1(5), გვ. 52.

<sup>364</sup> Римское частное право, С. 359.

თავდაპირველად მოგირაენეს არ ჰქონდა გირაოს გაყიდვის უფლება. მას მხოლოდ ნიეთის ჭერა შეეძლო ვალის გადახდამდე. მხოლოდ შემდგომ, იმპერიის პერიოდში შეიძინა მოგირაენემ ნიეთის გასხვისების უფლება<sup>365</sup>.

შუა საუკუნეების ევროპის სამართალი XIII საუკუნამდე, არ იცნობდა გირაენობის უფლებას დღევანდელი გაგებით. საფრანგეთის კუტიუმების სამართლის მიხედვით, მოგირაენის უფლება, დაგირაევებული მიწის ნაკვეთიდან შემოსავლების მიღებით ამოიწურებოდა მხოლოდ. დამგირაეებული კარგავდა მამულისაგან შემოსავლების მიღების უფლებას. ამიტომაც ასეთ დაგირაევებას „მგლური გირაო“ ეწოდებოდა. მისგან განსხვავდებოდა ცოცხალი გირაო, რაც იმაში გამოიხატებოდა, რომ მამულიდან მიღებული შემოსავალი მოვალეს ვალის ანგარიშში მიეთვლებოდა. სწორედ XIII საუკუნიდან გაჩნდა გირაენობა, რომელიც თავისი არსით არ განსხვავდებოდა დღევანდელისაგან.

ძველი ქართული სამართალი იპოთეკას ცალკე არ გამოყოფს და მას გირაენობის სახელწოდებით მოიხსენიებს. სულხან-საბა ორბელიანის განმარტებით, „გირაო“ სპარსული სიტყვაა, რომელიც შუა საუკუნეების ბოლოს დამკვიდრდა ქართულ სამართალში. მანამდე გირაოს მნიშვნელობით ტერმინი „წინდი“ იხმარებოდა<sup>366</sup>.

ბეჭა-აღბუღას სამართლის მიხედვით, გირაენობის უფლება განვითარებულ სანიეთო უფლებას წარმოადგენდა. გირაოს ობიექტი შეიძლება ყოფილიყო როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება. ცნობილია როგორც სამამულო, ისე სასაქონლო ქონების დაგირაეება. სამამულოში ივარაუდება მიწა, ყანა, ვენახი, სახლი და სხვ. სასაქონლოში კი ყოველგვარი მოძრავი ქონება<sup>367</sup>.

რომის სამართლის გავლენები შეიძლება შევნიშნოთ დღევანდელობაშიც. მოიპოვა თუ არა დამოუკიდებლობა, საქართველომ დაიწყო კერძო სამართლის რეფორმა და გაჩნდა კანონი გირაენობის შესახებ, რომელიც იპოთეკასაც გირაენობის ნაირსახეობად წარმოგვიდგენდა. ახალ სამოქალაქო კოდექსში მოხსნილია ეს გაუგებრობა. სამაგიეროდ,

<sup>365</sup> ი ს ი დ ო რ ე დ ო ლ ი ძ ე, ძველი ქართული სამართალი, გვ. 178.

<sup>366</sup> ს უ ლ ხ ა ნ - ს ა ბ ა ო რ ბ ე ლ ი ა ნ ი, ლექსიკონი ქართული, I, თბ., 1991, გვ. 161.

<sup>367</sup> ი ს ი დ ო რ ე დ ო ლ ი ძ ე, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 182.

ზოგიერთი ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკა დარჩა ძველი დანაწესების ერთგული. ასე მაგალითად, სომხეთის ახალი სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკას განიხილავს, როგორც გირაუნობის მეშვედე სახეობას (მ.253) და ისე, როგორც ეს რომის სამართალში იყო, იპოთეკის საგნად მიჩნეულია როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება (მ.260). ანალოგიურადაა გადაჭრილი საკითხი რუსულ სამოქალაქო სამართალშიც. ძველი რუსული სამართლის გავლენით იპოთეკა გაიგება, როგორც უძრავის გირაუნობა. ისტორიულად ეს მართლაც ასე იყო, მაგრამ თანამედროვე ევროპულ სამართალში არა მხოლოდ შინაარსობრივად, არამედ ეტიმოლოგიურადაც გამოყვეთილია გირაუნობისა და იპოთეკის ერთმანეთისაგან გაშიჯვება. ქართული სამოქალაქო კოდექსი სწორედ ამ სინამდვილის ამსახველია. მასში უპირატესად გერმანული სამოქალაქო კოდექსის ნორმებია რეცეპტირებული, ამასთან გაცილებით გამარტივებული და დახვეწილი სახით, ვიდრე ეს თვით გერმანულ სამართალშია.

*იპოთეკა არსებითად იმგვარადვე უზრუნველყოფს მოთხოვნას, როგორც გირაო. ორივე შემთხვევაში, როგორც გირაუნობა ისე იპოთეკა, აქცესორულ უფლებას წარმოადგენს და ისინი არ არსებობენ ძირითადი ვალდებულებითი უფლების გარეშე. ამიტომაცაა, რომ ძირითადი უფლების შეწყვეტა წყვეტს როგორც ერთს, ისე მეორეს. თუმცა შესაძლებელია, რომ ძირითადმა ურთიერთობამ უზრუნველყოფის საშუალებათა გარეშეც გააგრძელოს არსებობა.*

აქცესორულობა ასევე ნიშნავს იმას, რომ გირაუნობისა და იპოთეკის მოცულობასა და შინაარსს განსაზღვრავს მოთხოვნის სიდიდე და შინაარსი. მათზე უფლების დადგომის ვადა დამოკიდებულია მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომაზე. შესაბამისად ამ უფლებათა გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან ერთად. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის თვისება ისაა, რომ იგი შეიძლება იყოს არა მარტო ამჟამინდელი, არამედ ასევე სამომავლო ან პირობითი. მთავარია, რომ იპოთეკის დადგენის დროისათვის შეიძლებოდაც მისი განსაზღვრა. ამას უმეტესად მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც, ვთქვათ, უზრუნველყოფილი სესხი გაიცემა მხოლოდ იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ. ასე მაგალითად, თუკი პირი იპოთეკით უზრუნველყოფს სესხს, რომელიც ჯერ არ მიუღია კრედიტორისაგან, აქ ისეთი მდგომარეობა იქმნება, რომ იპოთეკით უზრუნველყოფილია ჯერ კიდევ არარსებული, მაგრამ სამომავლო მოთხოვნა. ე.ი. იპოთეკა სახეზეა, მოთხოვნა კი არა. პირობითი მოთხოვნის

დროს იპოთეკის წარმოშობაც პირობითია. თუ პირობა არ დადგება, იპოთეკა არ წარმოიშობა<sup>368</sup>.

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ითვალისწინებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლას. ასეთ ვითარებაში ქონება ახალი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება, ძველი მოთხოვნა კი მის გარეშე რჩება. შეცვლის საკითხი პრაქტიკულად მაშინ წამოიჭრება, როდესაც ძველი მოთხოვნა მეტწილად დაკმაყოფილებულია (ეთქვათ ვალის დიდი ნაწილი გადახდილია). ყველა შემთხვევაში საამისოდ მოგზავენის (კრედიტორის) თანხმობაა საჭირო. თუკი გირაოს მესაკუთრე არაა პირადი მოვალე, ამ უკანასკნელს მისი მესაკუთრის თანხმობაც ესაჭიროება. მესაკუთრისა და კრედიტორის შეთანხმება ძალაუვნარიანი რომ იყოს, საჭიროა შეცვლილ მოთხოვნასთან ერთად მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში<sup>369</sup>.

აქვე გვსურს აღვნიშნოთ, რომ სასამართლოების პრაქტიკაში საიპოთეკო ურთიერთობის მიმართ ჩნდება ახალი ტერმინებიც. კერძოდ, იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ტერმინი „იპოთეკური ვალი“. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2000 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში (საქმე N2/1215) ითქვა, რომ სახლის ნაწილის „რეალიზაციის შედეგად ამოღებული სახსრებით დაკმაყოფილდეს იპოთეკური ვალი“<sup>370</sup>.

## II. იპოთეკის წარმოშობა

იპოთეკის წარმოშობის პროცესი რამდენიმე ეტაპს მოიცავს. პირველ რიგში საჭიროა, უძრავი ნივთის მესაკუთრესა და იპოთეკარს შორის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება. კოდექსის სიტყვებით რომ ეთქვას, საჭიროა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი, რომელსაც აღნიშნული პირები წარმოადგენენ. სწორედაც, რომ აქ პირველ რიგში მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ივარაუდება. ხელშეკრულების ქვეშ კი მხედველობაშია ძირითადი ურთიერთობის

<sup>368</sup> ლალო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 253-254.

<sup>369</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლალო ჭანტურია), ტ. II, გვ. 256.

<sup>370</sup> სასამართლო პრაქტიკის კომენტარი სამოქალაქო და საკორპორაციო სამართალში (ლალი ლაზარაშვილი). თბ., 2003, გვ. 33.

უზრუნველყოფის ხელშეკრულება. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ სანოტარო წესით დამოწმდეს ძირითადი საეალო დოკუმენტი, რომელზედაც გაკეთებულია აღნიშვნა იპოთეკის შესახებ<sup>371</sup>.

ამდენად, იპოთეკის მიმცემი ყოველთვის უძრავი ნივთის მესაკუთრეა. შეიძლება იგი ასეთად იყოს რეგისტრირებული რეესტრში შეცდომით. ცხადია დაიბადება კითხვა, ძალმოსილი იქნება კი ასეთი იპოთეკა. გერმანული სამოქალაქო სამართალი ასეთ მესაკუთრეს „წიგნით მესაკუთრეს“ (Bucheigentümer) უწოდებს. მიუხედავად ამ სიყალბისა, კეთილსინდისიერი იპოთეკარის ინტერესებს იცავს ქონების ნამდვილ მესაკუთრესთან მიმართებაში (§892). აღნიშნულ მოქმედებათა განხორციელების შემდგომ, საჭიროა იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სწორედ ამ მომენტიდან წარმოიშობა იპოთეკა (მ.289, ნ.1, წ.1).

რეგისტრაცია ნამდვილი რომ იყოს, საჭიროა სანოტარო წესით დამოწმებულ საბუთებში აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, საეარაუდო მოვალე მესამე პირი, ასევე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე, სარგებელი და შესრულების ვადა (მ.289, ნ.1, წ.2). შეიძლება აღინიშნოს უზრუნველყოფილი ვალდებულებითი ურთიერთობაც.

იპოთეკის წარმოშობისათვის, მართალია, რეგისტრაცია კონსტიტუციური ფაქტია, მაგრამ ასევე აუცილებელია, რომ არსებობდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. ვიდრე ეს მოთხოვნა არ წარმოშობილა, მანამდე არც იპოთეკა არსებობს.

სამოქალაქო კოდექსი არაფერს იტყობინება იმის შესახებ, თუ რამდენად საეალებულია იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ შესაბამისი მოწმობის გაცემა. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არაფერია ნათქვამი, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია წიგნისმიერ და სააქტო იპოთეკაზე. ეს უკანასკნელი, რომელსაც ჩვეულებრივ იპოთეკადაც მოიხსენიებენ, გერმანული სამოქალაქო კოდექსით მაშინ გვაქვს, როდესაც იპოთეკის რეგისტრაციას არ ახლავს აღნიშნული მოწმობის გაცემის ფაქტი (§1116). მოწმობა მაშინ არ გაიცემა, თუკი ამის შესახებ დათქმული იქნება.

საიპოთეკო მოწმობა ესაა საჯარო დოკუმენტი, რითაც ხდება სააქტო იპოთეკის კრედიტორის ლეგიტიმაცია მის მიერ კუთვნილი უფლებების

<sup>371</sup> ლ ა ღ ო ჭ ა ნ ტ უ რ ი ა . დასახელებული ნაშრომი. გვ. 68.

განხორციელებით. იგი არც ფასიანი ქალაქია. მისი მესაკუთრე კანონით ითვლება იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მფლობელად. იპოთეკის წარმოშობისათვის საჭიროა მოწმობა გადაეცეს კრედიტორს. ვიდრე ეს მოხდებოდეს, მანამდე ქონებაზე იპოთეკა ეკუთვნის მესაკუთრეს<sup>372</sup>.

სასამართლოების პრაქტიკაში ყოფილა შემთხვევები, როდესაც სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად მხარეებს შინაურული ხელშეკრულებით გაუფორმებიათ ბინის ნასყიდობა. ასეთი ნასყიდობა სასამართლომ ჩათვალა თვალთმაქცურ გარიგებად და მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა ფაქტობრივ იპოთეკად მიიჩნია. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში ნათქვამია: „*ბათილად იქნეს ცნობილი ოროთახიანი ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც თვალთმაქცური და მხარეთა შორის დადებული გარიგება ჩაითვალოს იპოთეკის ხელშეკრულებად. სადავო ბინა დაიტვირთოს იპოთეკის ხელშეკრულებით. შევიდეს სათანადო ცვლილებები საჯარო რეესტრში*“ (2001 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება N3 კ/310-01)<sup>373</sup>.

ასე, რომ სასამართლოები მსგავს შემთხვევებში ამოდიან გარიგების ნამდვილი შინაარსიდან და მხარეთა ნების გამოვლენას მიიჩნევენ იპოთეკის ხელშეკრულებად.

## 2 III. საკრედიტო (საგარანტიო) იპოთეკა

ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა გადმოიღო გერმანულ სამართალში არსებული საგარანტიო, იგივე საკრედიტო იპოთეკა. იგი გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მეორე ნაწილით. შეიძლება ითქვას, რომ 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსი უფრო გერმანული BGB-ს 1184 პარაგრაფის რეცეპციის შედეგია და არა 1190-ისა, რომელიც განსხვავებული შინაარსის შემცველია. თუმცა,

<sup>372</sup> Г. Дорнбергер, Г. Клейне, Гражданское право Германской Демократической Республики (вещное право), М., 1959, С. 345-346.

<sup>373</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეებზე, 2001 წელი, 5 მაისი. გვ. 469.

როგორც ითქვა კოდექსის კომენტარებში, სწორი იქნებოდა 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადებაში საუბარი ყოფილიყო „მაქსიმალური თანხის იპოთეკაზე“ და არა დიდი თანხის იპოთეკაზე<sup>374</sup>. ეს რომ ასეა, ამაზე მეტყველებს გერმანულ სამართალში მიღებული გამოთქმა – „Hochsbetragshypotek“.

*საგარანტიო იპოთეკა, ჩვეულებრივისაგან იმით განსხვავდება, რომ იგი მკაცრად აქცესორული ხასიათისაა.* ეს კი ნიშნავს იმას, რომ მისი წარმოშობა და შინაარსი მთლიანად დამოკიდებულია საფუძველად არსებული მოთხოვნისაგან<sup>375</sup>. იპოთეკიდან გამომდინარე, კრედიტორის უფლება მესაკუთრის მიმართ მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად განისაზღვრება. კრედიტორს არ შეუძლია მოთხოვნის საბუთად (მტკიცებულებად) მიუთითოს რეგისტრაციაზე. მოთხოვნასთან ერთად ჩნდება იპოთეკა და მის გაუქმებასთან ერთად უქმდება იგი<sup>376</sup>.

განსხვავებულია იპოთეკის კეთილსინდისიერი შემძენის მდგომარეობა ჩვეულებრივსა და საგარანტიო იპოთეკის დროს. თუ პირველ შემთხვევაში მესაკუთრე იმ საშიშროების წინაშეა, რომ კეთილსინდისიერ შემძენზე გადაეცემა იპოთეკა, მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნა არ არსებობს, საგარანტიო იპოთეკის დროს მესაკუთრე დაცულია თავისი უფლების დაკარგვისაგან. ამდენად, საგარანტიო იპოთეკის დროს წინა პლანზეა წამოწეული არა საჯარო რეგისტრში რეგისტრაცია, არამედ მოთხოვნის არსებობა, მისი ნამდვილობა.

როგორც ზემოთ ითქვა, კანონი, კრედიტორის უფლებას განსაზღვრავს მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსით. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: მიწის მესაკუთრემ, რომელიც იმავედროულად პირადი მოვალეცაა, იპოთეკარს გადაუხადა სესხის გარკვეული ნაწილი, რისი რეგისტრაციაც არ მომზდარა საადგილმამულო წიგნში. თუკი კეთილსინდისიერი შემძენი კრედიტორისაგან მიწის ნაკვეთზე შეიძენს იპოთეკის უფლებას, მიუხედავად იმისა, რომ ვაჭლის ნაწილი გადახდილია, მას შეუძლია მოითხოვოს მთელი თანხის გადახდა. საგარანტიო იპოთეკის შემთხვევაში კეთილსინდისიერება უმნიშვნელოა იპოთეკის საფუძველად მყოფ მოთხოვნასთან

<sup>374</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურია), წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 267.

<sup>375</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 323.

<sup>376</sup> იქვე.

მიმართებაში. ასეთ პირს შეუძლია იპოთეკა შეიძინოს მხოლოდ რეალურად არსებული მოთხოვნის ფარგლებში. ამდენად, მესაკუთრეს აღარ მოუხდება ორჯერ გადაიხადოს ერთი და იგივე თანხა<sup>377</sup>.

რამიტომაცაა, რომ საგარანტიო იპოთეკა ბრუნვაუნარიანობას მოკლებულია და იგი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ როგორც „წიგნისმიერ“ იპოთეკა. საიპოთეკო მოწმობა ამ შემთხვევაში არ გაიცემა. საჯარო რეესტრისაგან გამოკვეთილად უნდა ჩანდეს, რომ აქ საქმე ეხება საგარანტიო იპოთეკას.

იპოთეკა, რომელშიც პასუხისმგებლობის მხოლოდ ზღვრული ფარგლებია განსაზღვრული, ყოველთვის საგარანტიო იპოთეკაა. მხარეთა შეთანხმებით რეესტრში შეიტანება მხოლოდ მაქსიმალური თანხა, რა ფარგლებშიაც შეიძლება პასუხისმგებლობა. მოთხოვნის ოდენობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც დგინდება იპოთეკა, არაა განსაზღვრული. მითითებული თანხა, ვინაიდან იგი მხარეთათვის ჯერ უცნობია, საიპოთეკო უზრუნველყოფის რეალურ (ნამდვილ) სიდიდეს კი არ განსაზღვრავს, არამედ სავარაუდო და ამასთან მაქსიმალურ ფარგლებს. თუკი შემდეგ აღმოჩნდება, რომ მოთხოვნა აღემატება უზრუნველყოფის სიდიდესაც, კრედიტორი მაინც აღნიშნულით უნდა დაკმაყოფილდეს<sup>378</sup>.

საგარანტიო იპოთეკის ბუნებიდან ჩანს, რომ იგი სამომავლო მოთხოვნას უზრუნველყოფს. ამდენად, იპოთეკის გამოყენებაც მაშინაა დასაშვები, როცა მოთხოვნა წარმოიშობა. მოთხოვნა კი შეიძლება სხვადასხვა მოცულობით დაკმაყოფილდეს. მესაკუთრემ შეიძლება კრედიტით ნაწილობრივ ან მთლიანად ისარგებლოს ანდა ნაწილ-ნაწილ. ამიტომაც ვამბობთ, რომ მოთხოვნის შინაარსის მიხედვით განისაზღვრება კრედიტორის უფლება.

მართალია, მოთხოვნა სავარაუდოა, მაგრამ გამოკვეთილად უნდა ჩანდეს ის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელსაც ეფუძნება იგი. ეს კი შეიძლება იყოს ნასყიდობა და ა.შ<sup>379</sup>.

საგარანტიო იპოთეკა გამოიყენება უფრო მოკლევადიანი სესხის უზრუნველსაყოფად. მოთხოვნასთან სუსტი კავშირი და საადგილმამულო

<sup>377</sup> Г. Дорнбергер, Г. Клейне, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 365-366.

<sup>378</sup> Гражданское уложение, кн. 3, Т.2, Вotчинное право, С объяснениями, СПб. 1902, С. 344.

<sup>379</sup> იქვე, გვ. 345-346.



წიგნის საჯარო ვარაუდის გამორიცხვა, აძნელებს მის გადაცემას და ამდენად, გამოუყენებელია გრძელვადიანი კრედიტისათვის. ამ სახის იპოთეკა გამოიყენება ნასყიდობის ურთიერთობაში (მ.635). უზრუნველყოფი იპოთეკა იძლევა იმის გარანტიას, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილება ჩქარა მოხდება.

#### IV. საერთო იპოთეკა

საერთო იპოთეკა მაშინაა, როდესაც მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით (მ. 287). სულ ერთია, ამ შემთხვევაში ამ ქონებას ერთი მესაკუთრე ჰყავს თუ რამდენიმე. ასეთი იპოთეკის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადაცემა ხდება ყველა ქონებაზე არსებული იპოთეკის გადაცემით. ცალკე ქონება რომ არ აღმოჩნდეს ასეთი გადაცემის საგანი, საჭიროა, თითოეული მათგანის შესახებ შესაბამისი ჩანაწერი გაკეთდეს საჯარო რეესტრში.

საერთო იპოთეკის პასუხისმგებლობის პრინციპი ჰგავს სოლიდარული პასუხისმგებლობის წესს. ყოველი ნივთი გამოიყენება მთელი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. კრედიტორს უფლება აქვს, გამოიყენოს არჩევის უფლება და ნებისმიერი ნივთიდან მოითხოვოს სრული ან ნაწილობრივი დაკმაყოფილება. მას შეძლება, რაც რომელიმე ნივთიდან მოთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდება, დანარჩენებზე არსებული იპოთეკა ქარწყლდება.

არ არის საჯალღებულო იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე იყოს მხოლოდ პირადი მოვალე. შეიძლება, რომ ერთი ნივთი იყოს პირადი მოვალის საკუთრება, მეორე კი – სხვისი საკუთრება<sup>380</sup>.

საერთო იპოთეკის წესები გამოიყენება მაშინაც, როდესაც იპოთეკით ერთადაა დატვირთული რამდენიმე თანამესაკუთრის ქონება.

#### V. იპოთეკა, როგორც პასუხისმგებლობის ობიექტი

უძრავი ნივთი წარმოადგენს საიპოთეკო პასუხისმგებლობის ობიექტს და აქედან ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული,

<sup>380</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურია), ტ. II, გვ. 259.

როგორც მოთხოვნის, ისე პროცენტებისა და სასამართლო ხარჯების გასტუმრება (მ.293, ნ.2). სულ ერთია, ეს პროცენტები სახელშეკრულებო იქნება თუ კანონისმიერი. მაგალითად, როგორიცაა ვადის გადაცილებასთან დაკავშირებული პროცენტები.

საიპოთეკო პასუხისმგებლობა ვრცელდება უძრავი ქონების როგორც გამოყოფილ, ისე გამოყოფილ ნაყოფზე და შემადგენელ ნაწილებზე, თუკი ისინი გამოყოფის მომენტიდან სხვა პირის საკუთრება არ გამხდარა, ასევე საკუთნებელზე, რომელიც ეკუთვნის მესაკუთრეს და უძრავის საკუთრებასთან დაკავშირებულ სხვა უფლებების მიმართ. ეს ეხება ასევე წილს საკუთრებაში<sup>381</sup>.

*როცა იპოთეკის საგანს შეადგენს მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული ნაგებობა, როგორც მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ასევე იპოთეკის ქვეშ მოექცევა.*

უძრავი ნივთის ნაყოფი, შემადგენელი ნაწილები და საკუთნებელი მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს იპოთეკისაგან თავისუფლად, თუკი მათი გასხვისება და ნივთისაგან მოცილება მოხდება აუქციონზე ნივთის გაყიდვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე. ამ დროიდან მოვალე კარგავს მასზე უფლებას (მ.303, ნ.1). თუკი უძრავი ნივთისაგან გამოყოფილი ობიექტების გასხვისება მოხდება აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, ეს გარემოება საიპოთეკო კრედიტორის საპირისპიროდ იმოქმედებს მხოლოდ მაშინ, თუკი ამ ობიექტების შემძენი კეთილსინდისიერი შემძენი იქნება. ასე მაგალითად, გლეხი, რომლის მიწის ნაკვეთის მიმართ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება აუქციონის წესით გაყიდვაზე და შესაბამისად ყადაღა დაედო ნაკვეთს, ასხვისებს ძროხას ბ-ზე, რომელმაც არ იცოდა ამის თაობაზე. აღნიშნულ გარემოებათა გამო ბ. ხდება ძროხის მესაკუთრე და მასზე შეუძლებელია კრედიტორის მოთხოვნის მიქცევა<sup>382</sup>.

როცა ვაშობთ, რომ იპოთეკა ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზე, მხედველობაშია ნაყოფი, რომელიც მიიღება უძრავის ნორმალური სამეურნეო მიზნით გამოყენების შედეგად, როცა ნივთი ასრულებს თავის ფუნქციურ დანიშნულებას. 293-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იპოთეკა შეიძლება გაერცვოდეს ასევე ისეთ ნაყოფზედაც, რომელიც არ მოპოვებულა

---

<sup>381</sup> Г. Дорнбергер, Г. Клейне, დასახელებული ნაშრომი. გვ. 348.

<sup>382</sup> იქვე. გვ. 350.

ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის შედეგად. ასეთად შეიძლება მივიჩნიოთ საგზაო სერვიტუტის შედეგად მიღებული შემოსავალი<sup>383</sup>.

თუკი დატვირთული უძრავი ნივთი ქირაუდება ან იჯარით გაიცემა, იპოთეკა გავრცელდება აქედან წარმოშობილ მოთხოვნებზე, რომლებიც ქირის მიღებას ენება. ეს დატვირთვები იხსნება, თუკი მესაკუთრე იპოთეკის რეალიზაციის გადაწყვეტილებამდე გაასხვისებს აქედან წარმოშობილ ნაყოფს<sup>384</sup>.

ამდენად, უნდა ვივარაუდოთ, რომ იპოთეკა ვრცელდება ასევე სერვიტუტებზე, რომლებიც დადგენილია სხვა უძრავ ქონებაზე, დატვირთული უძრავი ქონების სასარგებლოდ<sup>385</sup>. იგივე უნდა ითქვას ყველა იმ გაუმჯობესებათა მიმართ, რაც განხორციელდება უძრავ ნივთზე იპოთეკის დადგენის შემდეგ. საიპოთეკო პასუხისმგებლობის ობიექტი ხდება მიწის ნაკვეთზე იპოთეკის დადგენის შემდეგ აგებული შენობა-ნაგებობანი<sup>386</sup>.

*საიპოთეკო პასუხისმგებლობის ობიექტს წარმოადგენს ნივთის დაზღვევიდან წარმოშობილი მოთხოვნა* (მ.294, ნ.2). მზღვეველი ვალდებულია, დამზღვევს, იგივე ნივთის მესაკუთრეს, გადაუხადოს სადაზღვევეო თანხა მხოლოდ მაშინ, როცა ზიანის მიყენების ფაქტის თაობაზე ეცნობება კრედიტორს. სადაზღვევეო თანხის გადახდის მიზანს შეადგენს საგნის იპოთეკაუნარიანობის აღდგენა. დამზღვევი ვალდებულია, სწორედ ამ მიზანს მოახმაროს იგი. ამიტომაცაა, რომ კრედიტორს შეუძლია წინ აღუდგეს თანხის გადახდას, თუ იგი შიშობს, რომ თანხა არ იქნება გამოყენებული ნივთის აღსადგენად. ამდენად, ყველა შემთხვევაში, თანხა იპოთეკის ობიექტი ხდება და მის მიმართ ეს უფლება წყდება, როდესაც საგანი აღდგება ან ანაზღაურებული იქნება მისი ღირებულება.

## VI. საიპოთეკო მოთხოვნის გასხვისება

*იპოთეკის და ამ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სხვა პირზე გადაცემა შეიძლება მოხდეს ერთდროულად და*

<sup>383</sup> ლადო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 74.

<sup>384</sup> Г. Дорнбергер, Г. Клейне, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 350.

<sup>385</sup> Л. Жюлио де ла Морандьер, Гражданское право Франции. 3, М., 1961, С. 496.

<sup>386</sup> იქვე.

ერთობლივად (მ.295, წ.1). ეს იმას ნიშნავს, რომ დაუშვებელია მოთხოვნის დათმობა და გარკვეული დროის შემდეგ იპოთეკის მიღვენება მასზე. იპოთეკა არ არსებობს მოთხოვნის გარეშე, დამოუკიდებლად. შეუძლებელია მესამე პირს მოთხოვნა დღეს დაუთმო და იპოთეკა ხვალ მიჰყვეს მას.

რაც შეეხება ახალ კრედიტორზე მათი გადაცემის წესს, ეს საკითხი განსხვავებულად წყდება. ევროპული სამართლის სიერეში მყოფი ქვეყნების კანონმდებლობით, შეიძლება გამოეყოთ სამი სისტემა. პირველი სისტემა, რომელიც მიღებულია რომანული სამართლის ქვეყნებში, თელის, რომ საიპოთეკო მოთხოვნის დათმობა შეიძლება საერთო სამოქალაქო საწყისებზე, მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე. ასეთი სახის დათმობა ნამდვილია როგორც მოთხოვნის დამთმობ-შემძენის, ისე ყველა სხვა პირათვის, ეს იქნება მესაკუთრე თუ სანიუთო უფლების სხვა მატარებელი, ასევე პირადი მოვალე. მოთხოვნის დამთმობი ამ დათმობის დროიდან კარგავს როგორც მოთხოვნაზე, ისე იპოთეკაზე უფლებას. ამდენად, მოცემული სისტემა წინა პლანზე აყენებს ვალდებულებითი უფლების ბრუნვის ფორმას და მის ბედს აზიარებს იპოთეკასაც<sup>387</sup>. მეორე სისტემა, რომელიც უფრო გერმანული სამართლის ქვეყნებშია, თელის, რომ საიპოთეკო მოთხოვნის დათმობა შეიძლება მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. მას სხვა სიტყვებით, წიგნისმიერ დათმობასაც უწოდებენ. საჯარო რეესტრში განუყოფლად შეიტანება, როგორც იპოთეკა, ისე იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. მისი ძირითადი ღირსება იმაშია, რომ იპოთეკის როგორც პირველადი შემოღება, ისე მისი შემდგომი გადასვლა (მოძრაობა), ექვემდებარება რეგისტრაციის პრინციპს, რაც ყოველი მესამე პირისათვის ადვილად შესაცნობს ხდის მას. საიპოთეკო მოთხოვნის შემძენს შეუძლია, ენდოს იპოთეკის ნამდვილობას, რამეთუ იგი საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული<sup>388</sup>. მესამე სისტემა კი იუწყება, რომ საიპოთეკო მოთხოვნის დათმობა უნდა განხორციელდეს არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, არამედ საიპოთეკო აქტების მეშვეობით, კერძოდ, მოთხოვნის დათმობის აქტი დამოწმებული იქნება საამისოდ უფლება-მოსილი ოფიციალური პირის მიერ<sup>389</sup>.

<sup>387</sup> Гражданское уложение, С. 477-478.

<sup>388</sup> Гражданское уложение, С. 478.

<sup>389</sup> იქვე. გვ. 480-481.

გერმანული სამართალი იცნობს საიპოთეკო მოთხოვნის როგორც წიგნისმიერ, ისე სააქტო დათმობას. სამოქალაქო კოდექსის 1154-ე პარაგრაფი იუწყება, რომ მოთხოვნის დასათმობად აუცილებელია დათმობის თაობაზე წერილობითი განცხადება და საიპოთეკო მოწმობის გადაცემა (წიგნისმიერი დათმობა). თუმცა შესაძლებელია, აღნიშნული წერილობითი განცხადება შეიცვალოს საადგილმამულო წიგნში აღნიშნული დათმობის რეგისტრაციით (სააქტო დათმობა).

ქართული სამოქალაქო კოდექსის ფორმულა კი ასეთია: „მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როცა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დადგენის შესახებ გადაეცემა ახალ კრედიტორს და საჯარო რეესტრში იგი რეგისტრირებული იქნება როგორც ახალი კრედიტორი“ (მ.295, წ.3).

თუ ზემოთ განხილული სისტემების ფონზე შევაფასებთ ქართული სამოქალაქო კოდექსის დანაწესს, მასში დავინახავთ წიგნისმიერი და სააქტო დათმობის ერთგვარ შეხამებას. ეს კი იმაში ვლინდება, რომ მოთხოვნის დათმობისათვის საჭიროა ჯერ ერთი, სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი, რაც ჩვენი აზრით, გერმანულ საიპოთეკო მოწმობას უნდა უდრიდეს და მეორეც, ახალი კრედიტორი აუცილებლად საჯარო რეესტრში უნდა იქნეს რეგისტრირებული. ცხადია, აქ საქმე ეხება კრედიტორის რეგისტრაციას, როგორც უფლების სუბიექტის რეგისტრაციას, რაც გერმანული სააქტო დათმობის ანალოგიური უნდა იყოს.

ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლისას მოვალის უფლებები არ შეიძლება განისაზღვროს მოთხოვნის დათმობის წესებით. ამიტომაცაა, რომ მოვალე, რომელმაც გადაუხადა ძველ კრედიტორს, არ თავისუფლდება ახალი კრედიტორის წინაშე გადახდისაგან, თუნდაც რომ იგი კეთილხინდისიერი იყოს და არაფერი იცოდეს ამ გადასვლის შესახებ (მ.296). თუ მოთხოვნის დათმობის ზოგადი წესებით მივუდგებით, მაშინ თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე განხორციელებული გადახდა მას შესრულებულად ეთვლება და აღარაა ვალდებული ახალი კრედიტორის წინაშე. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ეს თავისებურება განპირობებული უნდა იყოს საიპოთეკო მოთხოვნის თავისებურებით, სახელდობრ, მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. რეგისტრაცია ავალდებულებს, გადაუხადოს მან ახალ კრედიტორსაც. როგორც 297-ე მუხლი იუწყება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული

მონაცემები, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ამ წესს ვერ გამოვიყენებთ, თუკი ახალი კრედიტორი არაკეთილსინდისიერია და მან იცოდა რეესტრის არასწორი ჩანაწერის შესახებ.

ბუნებრივია, მოვალეს არ შეიძლება ტვირთად დააწევს ორჯერ განხორციელებული გადახდა. მას უფლება აქვს, უსაფუძვლოდ გამდიდრების ნორმების საფუძველზე, პრეტენზია წაუყენოს ძველ კრედიტორს და მისგან დაიბრუნოს გადახდილი თანხები.

### 3 VII. კრედიტორის უფლებები იპოთეკის ვადის დადგომამდე (ნიეთის მოვლის ვალდებულება)

იპოთეკის შემთხვევაში მესაკუთრის მოვალეობანი დაახლოებით ისეთივეა, როგორიც გირაოს მფლობელს ეკისრებოდა გირაუნობისას. რადგანაც იპოთეკის დროს ნიეთი კვლავაც მესაკუთრის მფლობელობაში რჩება, იგი ვალდებულია, შეინარჩუნოს ნიეთის რეალური ღირებულება. მოკლედ, ისე უნდა გამოიყენოს, რომ ნიეთმა არ დაკარგოს მოთხოვნის უზრუნველყოფი ფუნქცია. მესაკუთრეს ამას ავალდებულებს კრედიტორთან არსებული საიპოთეკო ურთიერთობა. მართალია, იგი უფლებამოსილია ჩეულებებისამებრ ისარგებლოს ნიეთით, მაგრამ მისი საკუთრება მაინც შეზღუდულია, თუნდაც იმიტომ, რომ მოკლებულია შესაძლებლობას გაანადგუროს იგი. სხვა შემთხვევაში თუ მას უფლება ექნებოდა მშვიდად ეთმინა სახლის ნგრევა, ახლა იგი ვალდებულია პოზიტიურ მოქმედებებს მიმართოს. თუ რას უნდა მიმართოს მესაკუთრემ და ასრულებს თუ არა იგი მას, ეს ყოველი კონკრეტული ვითარებით უნდა შეფასდეს. კრედიტორი უფლებამოსილია, აღნიშნული საფრთხის შემჩნევის შემთხვევაში თავად მესაკუთრეს მოსთხოვოს იმ აუცილებელი ზომების გატარება, რაც ნიეთს შეუნარჩუნებს იპოთეკის ფუნქციას. საამისოდ შეუძლია დაუნიშნოს კონკრეტული ვადა. თუკი კრედიტორის მცდელობა უშედეგო აღმოჩნდება და მესაკუთრე არაფრად ჩააგდებს მის მოთხოვნას ან საერთოდ უძლური აღმოჩნდება ჯეროვნად მიხედოს ნიეთს, ასეთ შემთხვევაში კრედიტორს უფლება აქვს, მოითხოვოს ნიეთის სამართავად გადაცემა, რის თაობაზედაც გადაწყვეტილებას

იღებს სასამართლო (მ.294, ნ.3). იძულებითი მართვის მიმართ გამოიყენება 310-ე მუხლის წესები. იძულებითი მართვის გამოსაყენებლად მესაკუთრის ბრალეულობა არაა მნიშვნელოვანი საფუძველი. იგი შეიძლება დაწესდეს მაშინაც, როცა ნივთი გაუარესდება შემთხვევით გარემოებათა შედეგად. თუმცა, თუკი მესაკუთრე განზრახ მიაყენებს ზიანს საიპოთეკო კრედიტორს, მაშინ დადგება ზიანის ანაზღაურების საკითხი საერთო საფუძველებით.

საგნის მოვლა-სარგებლობასთან დაკავშირებით წამოიჭრება კიდევ ერთი სერიოზული საკითხი. როგორც ცნობილია, ვიდრე იპოთეკის რეალური გამოყენება არ მოხდება, მანამდე მესაკუთრე ჩვეულებრივად სარგებლობს ნივთით და შეუძლია მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილება განახორციელოს, გარდა ისეთისა, რაც არ ეწინააღმდეგება 294-ე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილების მოთხოვნებს. მოკლედ, იპოთეკის მეატორზე კვლავაც მესაკუთრეა და მას არ უნდა წაერთიას ეს უფლება, იგი შეთანხმებით იქნება გამოწვეული თუ კანონისმიერი დანაწესით. ამიტომაც მიიჩნევა 294-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ბათილად ისეთ შეთანხმებას, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას, არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი. ასეთი შეთანხმება არც მესამე პირობის იქნება ნამდვილი და იგი არ შეიძლება იყოს კრედიტორის თანხმობაზე დამოკიდებული. ცხადია, მესაკუთრეს უფლება აქვს, არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს და ა.შ. იპოთეკის საგნით, მაგრამ ეს მისი სურვილით, ნებით უნდა მოხდეს და არ შეიძლება წარმოადგენდეს შეთანხმების საგანს, ვალდებულებას. ასეთი შეთანხმება ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს, რომლის ერთ-ერთ განუყოფელ ელემენტს შეადგენს საკუთრების თავისუფლება. ამდენად, იგი ხელყოფს მესაკუთრის საკუთრების თავისუფლებას. ნივთი აღნიშნული ბათილი შეთანხმების გარეშეც შეასრულებს თავის უზრუნველყოფ ფუნქციას. შეიძლება გაიყიდოს და მისი თვისება სწორედ ისაა, რომ იპოთეკა არ წყდება ახალი მესაკუთრის ხელშიც. შეიძლება სხვანაირადაც დაიტვირთოს, მაგრამ ყველა სხვა ტვირთი მხოლოდ მაშინ განამდვილდება, როცა მოიხსნება პირველი იპოთეკა. გარდა ამისა, აღნიშნული შეთანხმება ეწინააღმდეგება უძრავი ქონების სოციალურ ფუნქციას, მის სუბსტანციურ დანიშნულებას, რაც სწორედ ნივთის ბრუნვაში მოქცევით გამოიხატება. ბათილი შეთანხმებით შეიძლება დაირღვეს ნივთის სარგებლობის ვალდებულება.

## VIII. საიპოთეკო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სუბიექტები

დაახლოებით აქაც იგივე სუბიექტები გვყავს, როგორც ეს გვქონდა გირავენობის ურთიერთობაში, კერძოდ ესენია: იპოთეკარი და იპოთეკის მიმცემი (პირადი მოვალე ან მესაკუთრე). უმეტეს შემთხვევაში იპოთეკის მიმცემი პირადი მოვალეცაა და მესაკუთრეც. მაგრამ არის შემთხვევები, როდესაც გართულებული კონსტრუქცია გვაქვს. ასე მაგალითად, პირადი მოვალე ერთია და მესაკუთრე სხვა. ამ შემთხვევაშიც მათ შორის განსაკუთრებული ახლო ურთიერთობა რომ არა, არაეინ არ ივალდებულებს სხვისი ვალის გადანდის უზრუნველსაყოფად საკუთარი უძრავი ქონება გაიმეტოს. ამ შემთხვევაში იპოთეკის მიმცემად მესაკუთრე გვევლინება და მასსა და იპოთეკარს შორის მყარდება სანიეთოსამართლებრივი ურთიერთობა. მესაკუთრე, თავისი ასეთი მდგომარეობის გამო უფლებამოსილი ხდება, პირადი მოვალის უფლებებითაც ისარგებლოს იპოთეკართან მიმართებაში. ამიტომაც გვეუბნება 291-ე მუხლის პირველი ნაწილის ნორმა, რომ მას შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებლები, რომელთა უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, კერძოდ, შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩიურების გამო.

კრედიტორის დაკმაყოფილების უფლება აქვს როგორც პირად მოვალეს, ისე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. მესაკუთრის ინტერესი მდგომარეობს იმაში, რომ იგი ამით თავიდან იცდენს უძრავი ნივთის აუქციონით გაყიდვას. ამაზე მიგვანიშნებს 298-ე მუხლის დანაწესი, რომელიც მესამე პირებს უფლებას აძლევს, დააკმაყოფილონ კრედიტორი. ამიტომაცაა, რომ მესაკუთრე 291-ე მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას მხოლოდ მაშინ გამოიყენებს, თუ მას ექნება 298-ე მუხლით გათვალისწინებული ინტერესი. მესაკუთრე 292-ე მუხლის პირველი ნაწილით უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი, როცა მოთხოვნის შესრულების ვადა უკვე დადგა ან, როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია, შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება.

რა უნდა იგულისხმებოდეს შესაბამისი მოქმედების შესრულებაში? წარმოვიდგინოთ, რომ მოვალის მიერ აღებული სესხი პროცენტია. მოვალეს მხოლოდ სესხის გასტუმრებისათვის დათქმული ვალის დადგო-



მისას შეუძლია ვალის დაბრუნება. ამ მომენტის დადგომისთანავე მესაკუთრესაც ხელეწიფება დააკმაყოფილოს იპოთეკარი<sup>390</sup>.

როცა მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე და იგი აკმაყოფილებს კრედიტორს, მაშინ პირადი მოვალის მიმართ მოთხოვნა მასზე გადადის. იპოთეკა უქმდება, მაგრამ წარმოიშობა ვალდებულებითი ურთიერთობა მესაკუთრესა და პირად მოვალეს შორის. ე.ი. ყოფილი კრედიტორის ადგილს იკავებს მესაკუთრე, ოღონდ უზრუნველყოფის საშუალების გარეშე (მ.292, ნ.2). მესაკუთრეზე მოთხოვნის გადასვლა საჭიროებს შესაბამის ცვლილებებს საჯარო რეესტრში. ამიტომაც ამბობს 292-ე მუხლის მე-3 ნაწილი: „კრედიტორის დაკმაყოფილების დროს მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ის საბუთები, რომლებიც აუცილებელია საჯარო რეესტრში სათანადო ჩანაწერის გასაკეთებლად ან იპოთეკის შესაწყვეტად“.

სამოქალაქო კოდექსის 298-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტორის დაკმაყოფილების უფლება აქვს ყველა სხვა დაინტერესებულ პირს, ეს იქნება დამქირავებელი, მეიჯარე თუ სხვა. ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „ყოველი მესამე პირი, რომლის მდგომარეობაც დატვირთული ქონების რეალიზაციის შედეგად შეიძლება გაუარესდეს, უფლებამოსილია თვითონ დაფაროს მოთხოვნა და ამ გზით საკუთარ თავზე გადმოიტანოს იპოთეკა“ ვთქვათ, ა-ს აქვს ბ-ს მიწის ნაკვეთზე მეორე რიგის იპოთეკა. თუკი პირველი იპოთეკარი გ. მონღომებს მოთხოვნის აუქციონის გზით დაკმაყოფილებას, ა-ს შეუძლია გ. თვითონ დააკმაყოფილოს და ამით შეინარჩუნოს იპოთეკა. ან კიდევ, წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ა-მ იქირავა სასაწყობო სათავსო ბ-ს იპოთეკით დატვირთულ გ-ს მიწის ნაკვეთზე. ამ შემთხვევაშიც, თუ დადგება მიწის ნაკვეთის აუქციონით გასხვისების საკითხი, ა-ს შეუძლია ეს იმით აიცდინოს, რომ დააკმაყოფილებს ბ-ს. ორივე შემთხვევაში იპოთეკა გადადის ა-ზე, რომელმაც დააკმაყოფილა მოთხოვნა.

მესამე პირს არ მოეთხოვება მოვალის თანხმობა, კრედიტორი რომ დააკმაყოფილოს. მას საკუთარი მდგომარეობის გაუარესების საფრთხე აძლევს აღნიშნულ უფლებას. უნდა დაეთანხმოს პროფ. ლადო ჭანტურიას, როცა იგი აღნიშნავს, რომ მესამე პირს აქვს ოფციის უფლება – კერძოდ, მოთხოვნის დაფარვის შესახებ გადაწყვეტილების ცალმხრივად მიღების უფლება<sup>391</sup>.

<sup>390</sup> ლადო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 72.

<sup>391</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, ტ. II, გვ. 285.

ამრიგად, ზემოთ მოტანილ შემთხვევაში, კრედიტორის დაკმაყოფილებით შესაძლებელია პირი თვითონ ხდებოდეს იპოთეკარი. ახლა ქონება მისი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება. ამის დასტურად მას შეუძლია მოითხოვოს სათანადოდ დამოწმებული საბუთი და საკუთარი თავის რეგისტრაცია იპოთეკარად.

წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როცა მოთხოვნა არ წარმოშობილა. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როცა პირი იპოთეკით უზრუნველყოფს სავალო ურთიერთობას, რომელიც გარკვეულ დროში უნდა წარმოშობილიყო, მაგრამ არ წარმოიშვა. იპოთეკარს, რომელმაც არ გასცა შეპირებული სესხი, არც მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა. ასეთ ვითარებაში უსაგნო იპოთეკა მოვალეზე, იგივე მესაკუთრეზე გადადის.

მოთხოვნის გაქარწყლება შეიძლება მრავალი საფუძვლით, როგორებიცაა: მოთხოვნის შესრულება, მოთხოვნის ბათილობა, მოთხოვნის შესრულების შეუძლებლობა. მოთხოვნა უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე შეიძლება გადაეიდეს მისი დათმობის გზითაც<sup>392</sup>.

## 4 IX. მესაკუთრის იპოთეკა

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს მესაკუთრის იპოთეკას, რომელიც შეიძლება ერთგვარ ფიქციასაც კი წარმოადგენდეს. მას მაშინ აქვს ადგილი, როცა მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა იგი ქარწყლდება, ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე. ამ შემთხვევაში იპოთეკა მესაკუთრეზე გადადის (მ.288).

ამრიგად, *მესაკუთრის იპოთეკა სამ შემთხვევაში წარმოიშობა, კერძოდ: „როცა მოთხოვნა არ წარმოშობილა“, „მოთხოვნა ქარწყლდება“, „მოთხოვნა გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე“.* ამ შემთხვევების საილუსტრაციოდ დავყვარდებით პროფ. ლადო ჭანტურას მიერ სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებში მოტანილ ახსნა-განმარტებებს. პირველის ნიშნულს წარმოადგენს ის შემთხვევა, როდესაც შეპირებული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტირთება უძრავი ქონება. თუკი სესხის გაცემა არ მოხდება დათქმულ დროს, ეს იმას ნიშნავს, რომ არც

<sup>392</sup> ლ ა დ ო ჭ ა ნ ტ უ რ ი ა , საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, გვ. 63-64.

მოთხოვნა წარმოშობილა. რეგისტრირებული იპოთეკა უძრავი ქონების მესაკუთრის ხელში გადადის, ვინაიდან არ შეიძლება ერთი პირი ერთდროულად კრედიტორიც იყოს და მოვალეც. მეორე შემთხვევა ასე შეიძლება მოიხაზოს: მართალია სესხის უზრუნველყოფა კი მოხდა იპოთეკით, მაგრამ მოვალემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და გაისტუმრა თავისი ვალი. ვინაიდან მოთხოვნა აღარაა დ(ა გაქარწყლდა, იპოთეკაც მესაკუთრეზე გადადის. მესამე შემთხვევის მაგალითად შეიძლება წარმოვიდგინოთ ასეთი ვითარება: ე. ბანკისგან იღებს სესხს და უზრუნველყოფს მას ბ-ს მიწის ნაკვეთით. შემდეგ ეს ბანკი ბ-ს ჰპირდება იგივე ოდენობის სესხს, მაგრამ რადგანაც რეალურად ვერ ასრულებს ამ ვალდებულებას, ამ უკანასკნელს უთმობს ე-ს მიმართ მოთხოვნის უფლებას. ე.ი. ბ-ს დაეთმო ის მოთხოვნის უფლება, რომელიც მისივე ქონებით იყო უზრუნველყოფილი. ვინაიდან შეუძლებელია საკუთარი ქონება წარმოადგენდეს საკუთარი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, ამიტომაც ბ. როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე, თვითონ ხდება იპოთეკარი<sup>393</sup>.

მესაკუთრის იპოთეკა იმ ფაქტად უნდა მივიჩნიოთ, რომელსაც ძნელად თუ მოეპოვება გამართლება. როცა მოთხოვნა მესაკუთრეზე გადადის, 288-ე მუხლიდან გამომდინარე, რომ მოცემული პირი მესაკუთრეცაა და იპოთეკარიც. სინამდვილეში მესაკუთრის საკუთრების უფლება ფარავს საიპოთეკო უფლებას, ვინაიდან არავინ არ შეიძლება შეიზღუდოს თავის უფლებებში თავისივე სხვა უფლებებით. სხვანაირად, ხელოვნურად იხლიჩება მესაკუთრის პიროვნება. შეუძლებელია პირი მესაკუთრეც იყოს და იმ სხვისი ვალის უზრუნველმყოფიც, რაზედაც თავად აქვს უფლება<sup>394</sup>.

## **X. მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა**

სამოქალაქო კოდექსი გერმანული სამართლის ანალოგიურად აწესრიგებს პირადი მოვალისა და მესაკუთრის ურთიერთობას. თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის ისე, რომ მას მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა შეუძლია (მ.298, ნ.2). აქედან აშკარად ჩანს, რომ იპოთეკა

<sup>393</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, ტ. II, გვ. 260-261.

<sup>394</sup> Гражданское уложение, С. 529-530.

უზრუნველყოფის საშუალებად იქცევა მესაკუთრესთან მიმართებაშიც, ერთი შეხედვით, ამ ნორმის დანაწესის სიტყვა-სიტყვით განმარტებას გაუგებრობამდე მიყვაროთ, პირადად მოვალემ დაფარა თავისი ვალი და რისთვის უნდა აგოს პასუხი მესაკუთრემ მის წინაშე. საქმე იმაშია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქმე გვაქვს პირად მოვალესა და მესაკუთრეს შორის არსებულ შინაგან ურთიერთობასთან, რაც იწვევს ნორმით გათვალისწინებულ შედეგებს.

რადგანაც მესაკუთრე თავის საკუთრებას რისკის წინაშე აყენებს, არაა გამორიცხული, რომ საამისოდ იგი პირადი მოვალისაგან გარკვეულ ანაზღაურებას ან ექვივალენტს იღებდეს. ამდენად, პირად მოვალესა და მესაკუთრეს შორის ურთიერთობა ვალდებულებითი ურთიერთობაა და ცალკე ხელშეკრულებით წესრიგდება. მოვალე, თავისდამზღვევის მიზნით, ითვალისწინებს დამატებით საშუალებებს. კერძოდ, თუკი იგი კრედიტორის მოთხოვნას დროულად ან ვადაზე ადრე შეასრულებს და ამიტომაც მესაკუთრის ქონების რეალიზაცია აღარ იქნება საჭირო, მას შეუძლია გარკვეული ანაზღაურება მოსთხოვოს მესაკუთრეს. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: პირადად მოვალემ ბანკისგან აიღო სესხი და მესაკუთრის მიმართ ხელშეკრულებით იყისრა სახლის მშენებლობა 40000 ლარად თუკი იგი ხუთი წლის განმავლობაში ვერ დაუბრუნებდა ბანკს სესხს, ზოლო თუ ამ სესხს ორ წელიწადში დაფარავდა, მაშინ მესაკუთრე კისრულობდა ვალდებულებას პირადი მოვალისათვის გადაეხადა 80%. პირადად მოვალემ ორ წელიწადში დაფარა ვალი. ეს კი შედეგად იწვევს იმას, რომ იპოთეკა კრედიტორისაგან გადმოდის მასზე აღნიშნული 80%-ის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად<sup>395</sup>.

ამრიგად, იპოთეკა პირად მოვალეზე გადადის იმ მოცულობით, (ოდენობით) რა ოდენობითაც მას შეუძლია მოითხოვოს ანაზღაურება მესაკუთრის, ანდა მისი სამართალმემკვიდრისაგან.

მართალია 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილში ანაზღაურების კონკრეტულ სიდიდეზე არაფერია ნათქვამი, მაგრამ ეს ცხადია, არ ნიშნავს იმას, რომ აქ ადგილი ჰქონდეს იპოთეკის მთლიანად გადასვლას. იპოთეკა ყველა შემთხვევაში გადავა გარკვეული ზომით. სწორედ იმ ზომით, რის საფუძველსაც იძლევა მოვალესა და კრედიტორს შორის არსებული შიდავალდებულებითი ურთიერთობა. თუ მოვალეს ექნება ნაწილობრივი

<sup>395</sup> ლადო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 84.

ანაზღაურების უფლება მესაკუთრის მიმართ, იპოთეკაც ამ ზომით გადავა მასზე. 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ნამდვილი შინაარსიდან ყველაფერი ისეა, როგორც ეს გერმანული BGB-ს 1164-ე პარაგრაფშია.

## *XI. კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე*

*კრედიტორს სრული უფლება აქვს, უარი თქვას როგორც მოთხოვნაზე, ისე იპოთეკაზე.* თუ იგი უარს იტყვის მოთხოვნაზე, ივარაუდება, რომ უარია ასევე ნათქვამი იპოთეკაზეც მისი აქცესორული ხასიათის გამო. თუკი კრედიტორი უარს იტყვის მარტოოდენ იპოთეკაზე, ამას ის შედეგი მოჰყვება, მოთხოვნა დარჩება უზრუნველყოფის გარეშე ყველა შემთხვევაში მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი და იპოთეკაც ამგვარად ქარწყლდება. თავის მხრივ, მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე უარი ნამდვილად ჩაითვლება, თუ იგი დამოწმდება სანოტარო წესით და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება (მ.299, ნ.1).

კრედიტორის მხრიდან იპოთეკაზე უარის შედეგები განსხვავებული იქნება, თუ მოვალეს ამ იპოთეკიდან ანაზღაურების მიღების უფლება აქვს. მიუხედავად იმისა, რომ კრედიტორის მოთხოვნა ავალდებულვებს პირად მოვალეს, მას მაინც აქვს უფლება, არ შეასრულოს ეს ვალდებულება მის წინაშე (მ.299, ნ.2). აქ ისეთი შემთხვევა გვაქვს, როცა მესაკუთრე პირად მოვალესთან მიმართებაში ვალდებულ პირს წარმოადგენს. ვთქვათ, მესაკუთრემ იყისრა ვალდებულება, დაეფარა პირადი მოვალის მიერ ბანკისგან აღებული სესხი, ხოლო მისი შეუსრულებლობისას კი, იპოთეკის რეალიზაციიდან დაიფარებოდა იგი. სამაგიეროდ, პირადი მოვალეც აღნიშნულის სანაცვლოდ კისრულობდა ვალდებულებას, მესაკუთრის სასარგებლოდ განეზორციელებინა ეკვივალენტური ღირებულების შესრულება. ასეთ ვითარებაში, თუ კრედიტორი უარს იტყვის იპოთეკაზე, პირადი მოვალე „მაინც თავისუფალი იქნება“, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრე იქნება ვალდებული დაფაროს ბანკის ვალი, ვინაიდან პირად მოვალეს მისგან (იპოთეკიდან) „ანაზღაურების მიღების უფლება“ აქვს. აქვე უნდა შევნიშნოთ, რომ მოცემული შემთხვევა ძალზე იშვიათია პრაქტიკაში.

კიდევსი ითვალისწინებს იპოთეკაზე უარის თქმის ვალდებულებასაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როცა მესაკუთრეს ისეთი პრეტენზიები აქვს

აპოთეკარის მიმართ, რომ იგი შესაძლებლობას აძლევს უარი ათქმეინოს მას აპოთეკაზე. ნორმატიულ ენაზე რომ ვთქვათ, მესაკუთრეს აქვს „შეცილების უფლება, რომლითაც გამოირიცხება იპოთეკის ხანგრძლივად გამოყენება“ (მ.299, ნ.3). ასე მაგალითად, პირადმა მოვალემ, რომელიც მესაკუთრეცაა, სესხი აიღო ბანკისგან და იპოთეკის სახით გადასცა საცხოვრებელი სახლი. ამასობაში ისე მოხდა, რომ ბანკმა მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით ზიანი მიაყენა პირად მოვალეს. დადგა ვალის დაბრუნების დრო, მაგრამ პირადმა მოვალემ უარი თქვა მის დაბრუნებაზე, ვიდრე ბანკი არ აანაზღაურებდა ზიანს. მესაკუთრეს არა მარტო ამისი უფლება აქვს, არამედ შეუძლია მოსთხოვოს იპოთეკარს, უარი თქვას იპოთეკაზე<sup>396</sup>.

## § XII. იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნა

იპოთეკის რეალიზაცია თვითმიზანს არ წარმოადგენს. იგი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უკიდურესი საშუალებაა. ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვავოთ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა იპოთეკის ვადისაგან. მოთხოვნის შეთანხმებულ ვადაში შეუსრულებლობისას, იპოთეკარი მაშინვე კი არ ხდება უფლებამოსილი, მიმართოს ნიეთის რეალიზაციას, არამედ იგი ვალდებულია, მოვალეს საშუალება მისცეს შეასრულოს ვალდებულება. თუ საამისოდ გათვალისწინებულ დროშიც არ მოხდება დაკმაყოფილება, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მოვალე აჭიანურებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და ამდენად, იპოთეკარი უფლებამოსილი ხდება, მოითხოვოს უძრავი ქონების რეალიზაცია (მ.300, ნ.1).

იპოთეკის რეალიზაციის უფლება შეიძლება, ძირითადი მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომამდეც წარმოიშვას. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც მოვალე აჭიანურებს დამატებითი ვალდებულების შესრულებას, როგორებიცაა: პროცენტის გადახდის ვადის სისტემატური დარღვევა, იპოთეკის საგნის დაუზღვევლობა; იგივე შედეგებს იწვევს ისეთი გარემოებანი, როგორიცაა: მოვალის ან მესაკუთრის ქონებაზე გაყოტრების საქმის აღძვრა ან იძულებითი აღსრულებისა თუ იძულებითი მართვის გამოცხადება, იპოთეკის გასხვისება იპოთეკარის თანხმობის გარეშე და ა.შ.<sup>397</sup>.

<sup>396</sup> ლალო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 85-87.

<sup>397</sup> ლალო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 88-90.

სასამართლოების პრაქტიკა მიზანშეწონილად მიიჩნევს იპოთეკის რეალიზაციას იმ შემთხვევაშიც, როცა ადგილი აქვს ვალდებულების ვადამდე შესრულების მოთხოვნას. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთი გადაწყვეტილებით კრედიტორს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის უფლება წარმოეშვა მაშინ, როცა მოვალემ არ გადაიხადა ვალი საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გრაფიკით. აღნიშნული უფლების საფუძველი იყო ის, რომ მოვალე აჭიანურებდა ხელშეკრულებით ნაკისრი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რომელსაც უზრუნველყოფდა იპოთეკა<sup>398</sup>.

### ***XIII. დაუტვირთავი საკუთრების გადასვლა ახალ მესაკუთრებზე***

გირავნობის შემთხვევაში კოდექსი პირდაპირ ადგენს, რომ „შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება“ (მ.283, ნ.1). ეს ფორმულა შედარებით შესწავლულად გამოიყურება იპოთეკის მიმართ. *აქ ერთმანეთისაგან უნდა გავმიჯნოთ სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების შემდგომი ბედ-იღბალი ახალი მესაკუთრის ხელში. ჯერ სანივთო უფლებებს რაც შეეხება. ისინი ორ ჯგუფად იყოფიან: სანივთო უფლებები, რომლებითაც ნივთი დაიტვირთება იძულებით აღმსრულებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ასეთი სანივთო უფლებები უქმდება. თუ ნივთი კიდევ სხვა რამდენიმე იპოთეკით იყო დატვირთული, ყველა მათგანი უქმდება და ეს საიპოთეკო უფლებათა ურთიერთმიმართების წესრიგიდან გამომდინარეობს. იგივე შეიძლება ითქვას სხვა სანივთო უფლებების მიმართაც, რომლებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. მეორე რიგის სანივთო უფლებები, ესენია შეზღუდული სანივთო უფლებები, რომლებიც მანამ იყო რეგისტრირებული, სანამ იპოთეკა დადგინდებოდა. ასე მაგალითად, ეთქვას, უძრავი ქონება დატვირთული იყო აღნაგობის უფლებით, იგი ახალი მესაკუთრის ხელშიც იგივე უფლებით იქნება დატვირთული (მ.307, ნ.3). სხვაგვარადაა საქმე ვალდებულებით უფლებათა სფეროში. აქ ურთიერთობა არ წყდება და მისი მემკვიდრეობითობა გარანტირებულია, იცვლება მხოლოდ*

<sup>398</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაყოტრების საქმეებზე, 2002, N3, გვ. 455-456.

ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე. როგორც კოდექსიდან ჩანს, ახალი მესაკუთრე ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირაენობისა და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე (მ.307, ნ.4, წ.1). ეს გარემოება კიდევ ერთხელ მიგვანიშნებს ვალდებულებით უფლებათა აბსოლუტურობისაკენ სწრაფვის ტენდენციასზე.

არსებით სიახლეს წარმოადგენს ძველი მესაკუთრის უფლებრივი მდგომარეობა მისი საკუთრების გასხვისებისას. აქ ფიქსირდება ასეთი წესი: საკუთრების უფლება შობს ვალდებულებით უფლებას, კერძოდ, ქირაენობისას. თუად მისი შემოღება კი განპირობებულია საკუთრების სოციალური ფუნქციით. ამიტომაც ადგენს კოდექსი, რომ „თუ მოვალე მარტო ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით, მას უფლება აქვს დარჩეს დამქირავეებლად და მოვალეა გადაიხადოს საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირა“ (მ.303, ნ.2). ასე რომ, ძველი მესაკუთრე განიხილება, როგორც დამქირავებელი (მ.307, ნ.4, წ.2). აქ შეიძლება განვიხილოთ ქირაენობის ორი შემთხვევა: პირველი, როცა მოვალე თვითონაა სახლის მესაკუთრე. მას უფლება აქვს რეალიზებულ სახლში დამქირავეებლად დარჩენა მოითხოვოს. მეორე, როცა მოვალე არ იყო სახლის მესაკუთრე, მაგრამ მის რეალიზაციამდე იქ ცხოვრობდა, როგორც დამქირავებელი. მასაც შეუძლია მოითხოვოს ქირაენობის ურთიერთობის გაგრძელება. ორივე შემთხვევაში სახსნეა კანონისმიერი ქირაენობის უფლება. ამიტომაცაა, რომ მეორე მაგალითში, ქირაენობის ურთიერთობის გაგრძელება უნდა გაეიგოს, როგორც არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის კანონისმიერი ურთიერთობით გაგრძელება.

#### **XIV. იპოთეკის რეალიზაცია**

იპოთეკის რეალიზაციის წესი ბევრად არაფრით განსხვავდება გირაოს რეალიზაციისაგან, ამიტომაც მოკლედ მოეხაზაეთ მის ძირითად შინაარსს.

იპოთეკის იძულებითი რეალიზაცია მას შემდეგ ხდება, როდესაც დადგება მე-300 მუხლით გათვალისწინებული პირობები. იძულებით რეალიზაცია ხორციელდება სასამართლოს გადაწყვეტილებით. სასამართლო საამისოდ ნიშნავს სპეციალურ ექსპერტს (მ.301, ნ.1). თვით იძულებითი რეალიზაცია ხორციელდება, როგორც აუქციონის



მეშეუობით, ისე სხვა გზითაც. უმეტესწილად რეალიზაცია აუქციონის გზით ხორციელდება.

მოსარჩელედ ამ შემთხვევაში გამოდის იპოთეკარი. მან რეესტრის ამონაწერის სასამართლოში წარდგენით უნდა დაადასტუროს თავისი უფლება. მოპასუხეა იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე. ვიდრე სასამართლო იძულებითი აღსრულების შესახებ გადაწყვეტილებას მიიღებს, მესაკუთრეს შეუძლია იპოთეკარის წინააღმდეგ გამოიყენოს შესაგებლებზე კუთვნილი უფლება. სარჩელის შეტანა ხდება უძრავი ნივთის ადგილსამყოფელის მიხედვით. სასამართლო იღებს გადაწყვეტილებას იპოთეკარის დაკმაყოფილების შესახებ, რის შემდეგაც დგება სააღსრულებო ფურცელი და მის მიხედვით ტარდება იძულებითი აუქციონი. მის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სასამართლო აღმასრულებელი<sup>399</sup>.

შეიძლება მხარეებს ხელს აძლევდეს ქონების რეალიზაციის სხვა ფორმა, ვთქვათ, მისი რომელიმე სავაჭრო ორგანიზაციისათვის მიწოდება. ასეთ შემთხვევაში აუქციონისაგან განსხვავებულ რეალიზაციის წესს სასამართლო ადგენს მას შემდეგ, რაც მოუხმენს მხარეებს. სასამართლომ განსხვავებული წესის დადგენისას, კარგად უნდა გაარკვიოს რამდენად შესაძლებელი იქნება, ამ გზით რეალიზაციამ დააკმაყოფილოს მხარეთა ინტერესები. სასამართლო არაა ვალდებული, დაადგინოს აუქციონისაგან განსხვავებული წესი, მას საამისო შესაძლებლობა აქვს მხოლოდ მაშინ, როცა ამას მხარეები მოისურვებენ (მ. 302, ნ. 1).

302-ე მუხლის პირველი ნაწილის შეფასებისას მნიშვნელოვანია ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესი. იპოთეკის შემთხვევაშიც, როგორც ამას ადგილი ქონდა გირაენობისას „ბათილია ისეთი შეთანხმება, რომლითაც კრედიტორზე პირდაპირ გადადის უძრავი ნივთის საკუთრება, თუკი კრედიტორი არ დაკმაყოფილდება ან დროულად ვერ დაკმაყოფილდება“ (მ. 302, ნ. 2). ეს აკრძალავს არ გამორიცხავს იპოთეკარზე ნივთის მიყიდვას, იმ მიზნით რომ დაიფაროს ვალი. ქონების პირდაპირ საკუთრებაში გადასვლით კი მესაკუთრე შეიძლება მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდეს და უმნიშვნელო ვალის დაფარვას „შეეწიროს“ დიდი ღირებულების ქონება.

<sup>399</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურია), ტ. II, გვ. 297.

აუქციონით რეალიზაცია ექვემდებარება საჯაროობის პრინციპს. აუქციონის ჩატარების წესის თაობაზე სასამართლო გადაწყვეტილება საჯაროდ ქვეყნდება. აუცილებელია, რომ აღნიშნულის თაობაზე ეცნობოს საჯარო რეესტრში შეტანილ უფლებამოსილ პირებს (მ.301, ნ.2).

აუქციონის თავიდან აცილების უფლებით სარგებლობს ასევე მესაკუთრე, რომელიც არაა პირადი მოვალე და მესამე პირი. 304-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „მესაკუთრეს ან მესამე პირს, რომლის უფლებებიც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვთ აუქციონის ჩატარებამდე, მოთხოვნის დაქმნაში უფლებით თავიდან აიცილონ აუქციონი. მესამე პირებთან დაკავშირებით ანალოგიური შინაარსის მქონეა 298-ე მუხლის პირველი ნაწილი. მისი თავისებურება იმაშია, რომ მესამე პირის უფლებრივი სურათი ასეთ შემთხვევაში სრულადაა წარმოდგენილი.

მესაკუთრის მიმართ საფრთხე შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ ნივთის რეალიზაციით იგი დაკარგავს მასზე საკუთრების უფლებას. ამის შესახებ მესაკუთრემ თავიდანვე იცის და საკუთრების დაკარგვის რისკიც გაცნობიერებული აქვს. მაგრამ, თუკი იგი მოისურვებს ნივთის შენარჩუნებას, მაშინ ვალი უნდა გადაიხადოს. თუ როგორ მოიქცევა მესაკუთრე, ეს მისი გადასაწყვეტია, მთავარია, მას უფლება აქვს გაისტუმროს კრედიტორის ვალი ისე, რომ არავისთან შეთანხმება არ სჭირდება. იგივე უნდა ითქვას მესამე პირებზეც, მათი უფლებებიც ცალსახაა. მთავარია სახეზე იყოს საამისოდ აუცილებელი სამართლებრივი ინტერესი. ასე მაგალითად, დამქირავებელი, რომელსაც სახლის აუქციონით რეალიზაციისას შეიძლება გამოსახლების საფრთხე დაემუქროს, უფლებამოსილია თვითონ დაფაროს კრედიტორის (იპოთეკარის) ვალი და „არხეინად“ გააგრძელოს სახლში ცხოვრება.

*კოდექსი ითვალისწინებს აუქციონის შეჩერებასაც.* ეს მაშინ ხდება, როდესაც სახეზეა მესაკუთრის პატივსაცემი ინტერესები. სხეანაირად რომ ვთქვათ, გადავადება შეიძლება მაშინ, როცა ამით მესაკუთრის ინტერესებიც იქნება დაცული და კრედიტორიც არ დადგება დიდი რისკის წინაშე. მოკლედ, ინტერესთა სამართლიან თანაფარდობას უნდა ჰქონდეს ადგილი. გადამწყვეტი მანც კრედიტორის ინტერესებია. ამიტომაცაა, რომ მესაკუთრის განცხადება არ დაქმნაში უფლებით, თუკი აუქციონის დროებითი შეჩერება გამოიწვევს შეუსაბამოდ უარყოფით შედეგებს კრედიტორისათვის. ცხადია, კრედიტორი, რომელიც

გაკოტრების ზღურბლზეა მიმდგარი, სამართლიანად იქნება დაინტერესებული მისი დროზე ჩატარებით. აუქციონის შეჩერება შესაძლებელია ჯერ ერთი მაშინ, როცა უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ ამ შეჩერებით შეიძლება მისი თავიდან აცილება. სრულად შესაძლებელია, რომ პირადი მოვალე მოელის ფინანსურ აღძველობას წარმოების გაზრდის თუ სხვა გზით და ეს ქმნის აუქციონის თავიდან აცილების საფუძველს. ცხადია, სასამართლო არ უნდა დაეყრდნოს მარტოოდენ უფლებამოსილი პირის განცხადებას და უნდა შეამოწმოს მისი საფუძვლიანობა. მეორეც, აუქციონის შეჩერება შესაძლებელია მაშინ, როცა ეს მისაღებია მესაკუთრის პირადი და ეკონომიკური ურთიერთობებიდან ან ვალის ხასიათიდან გამომდინარე (მ.304, ნ.2). აქ შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული მესაკუთრის მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობა, შეიძლება ოჯახურიც. შეიძლება, რომ იპოთეკის ობიექტი მისი არსებობის ერთადერთი წყარო იყოს, ან კიდევ იპოთეკა ბევრად აღემატება ვალს, მოკლედ, ვალი არაა იმ მოცულობის, რომ მისმა დროზე გადაუხდელობამ შეუსაბამოდ უარყოფითი შედეგები გამოიწვიოს კრედიტორისათვის.

აუქციონის შეჩერების ვადა არ უნდა აღემატებოდეს ექვს თვეს.

*აუქციონში მონაწილეობის უფლება აქვს ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს, მათ შორის კრედიტორს, მოვალესა და მესაკუთრეს.* კოდექსი ავალდებულებს მოვალესა და კრედიტორს ისეთი უზრუნველყოფის საშუალება წარმოადგინონ, რომელსაც ექსპერტი ჯერონად მიიჩნევს (მ.305). უნდა ვიფიქროთ, რომ მოვალისა და კრედიტორის მიერ ისეთი უზრუნველყოფის საშუალება უნდა იქნას წარმოდგენილი, რომლითაც გარანტირებული იქნება როგორც მოთხოვნის, ისე მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებათა დაკმაყოფილება. ეს იმიტომ, რომ აუქციონი მათ ინტერესში შედის სწორედ ამ აზრით. რაც შეეხება აუქციონის სხვა მონაწილეებს, მათი მიზნები განსხვავებულია აღნიშნულისაგან და მიმართულია საკუთრების შეძენისაკენ, მათ სულ არ აინტერესებთ ნივთის რეალიზაციის შედეგად მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოხდება თუ არა. ამდენად, კანონმდებელი მხოლოდ აღნიშნულ გამონაკლის შეზღუდვას ითვალისწინებს აუქციონში თავისუფალი მონაწილეობიდან, თორემ არავის არ მოეთხოვება წინასწარ, როგორი უზრუნველყოფით მოვა აუქციონზე. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ თუ ჩვეულებრივი მყიდველის მიერ შემოთავაზებული ფასი შეიძლება

მისაღებად ჩაითვალოს, მოვალისა და კრედიტორის მხრიდან იგივეს შემოთავაზება არ ჩაითვალოს მისაღებად. 305-ე მუხლის ნორმა უნდა განვიხილოთ 306-ესთან ბიმართებაში, როგორც სპეციალური ნორმა, რითაც დაზღვეული ვიქნებით აუქციონში მონაწილე მოვალე-კრედიტორის მხრიდან არაეეთილსინდისიერი მოქმედებისაგან.

*აუქციონის ჩატარებისას ნივთის გასაყიდ ღირებულებას განსაზღვრავს ექსპერტი.* ეს ღირებულება დამოკიდებულია იმაზე, აუქციონი პირველად ტარდება თუ განმეორებით. თუ პირველად ტარდება, მაშინ ნივთზე შემოთავაზებული ღირებულება არ უნდა იყოს ნივთის საექსპერტო შეფასების სამოცდაათ პროცენტზე ნაკლები. ამდენად, აღნიშნულზე ნაკლებად ნივთის გაყიდვა დაუშვებელია. თუ არავინ აღმოჩნდება ამ მოთხოვნის დაცვით მყიდველი, მაშინ აუქციონი ხელმეორედ უნდა ჩატარდეს. განმეორებითი აუქციონი იმავე ფორმით უნდა გამოცხადდეს, რა ფორმითაც პირველი აუქციონი. ამასთან უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება განმეორებით. აუქციონის განმეორებით ჩატარების დროს ყველაზე დაბალი ფასი, სულ ცოტა, პროცენტის ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნებს მაინც უნდა ფარავდეს. თუ ეს არ მოხდება აუქციონი არ ჩატარდება. აუქციონის ხარჯები ეკისრება მესაკუთრეს (მ.306). *რახან აუქციონი არჩატარებულად ჩაითვლება, ეს უნდა მივიჩნიოთ იპოთეკის შეწყვეტის საფუძვლად და არა იმის საფუძვლად, რომ იპოთეკის საგანი ავტომატურად გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში.* ეს რომ ასე იყოს, მაშინ ადვილი შესაძლებელია აუქციონის გაყალბება-იმიტაცია იმ მიზნით, რომ კრედიტორი დაეუფლოს ქონებას. რადგანაც აუქციონი არ ჩატარდა, იპოთეკაც მოხსნილია და ამის შემდეგ, თუ სხვა იპოთეკა არა გვაქვს, მასზე გადახდევინება მიიქცევა ჩვეულებრივი წესით. სულაც შესაძლებელია, მხარეთა შეთანხმებით, გადახდევინების ანგარიშში ნივთი კრედიტორს გადაეცეს საკუთრებაში. ცხადია, ეს მაშინაა შესაძლებელი, როცა პირადი მოვალე და მესაკუთრე ერთი და იგივე პირია.

ვიდრე ნივთი იპოთეკითაა დატვირთული, კრედიტორს მისი შეძენა მხოლოდ აუქციონზე შეუძლია. 306-ე მუხლის მოცემულ განმარტებას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს, რამეთუ არასწორი იურიდიული პრაქტიკით თუ ნივთი არ გაიყიდა, იგი კრედიტორს რჩება საკუთრებაში.

თუკი ჩატარდება აუქციონი, მყიდველი ვალდებულია, სყიდვის ფასი ნაღდი ფულით გადაიხადოს. იგი ვალდებულია აღნიშნული

ფასი გადასცეს აუქციონის ჩატარებანე პასუხისმგებელ ექსპერტს (მ.307, ნ.1). გადახდა უნდა მოხდეს რაეუოეებლიე, ანდა ქონების ღირებულების ერთი მეთოლის ოდენობის გარანტია მაინც უნდა წარმოადგინოს. სხვა შემთხვევაში მყიდველის მიერ გაკეთებული შემოთავანება ძალას კარგავს. სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 75-ე და 84-ე მუხლების თანახმად, აუქციონი მანამ გრძელდება, სანამ არ მოხდება ბოლო შემოთავანება, რაც სამჯერ უნდა გამოცხადდეს ექსპერტის მიერ. მყიდველს გადაეცემა შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ნივთი, მისი შემძენი, შემოთავანებული ფასი და აუქციონის პირობები.

მყიდველი ნივთის მესაყუთრე ხდება მხოლოდ ფასის გადახდის შემდეგ (მ. 307, ნ. 2). სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 75-ე მუხლის მე-2 პუნქტის ძალით აუქციონზე ქონების შემძენს ევალება აუქციონის გადასახდელი თანხის ნაწილი ერთი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სააღსრულებო ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე. ამავე კანონის 76-ე მუხლის თანახმად, თუკი მყიდველი ნაღდ ფულს არ ჩარიცხავს სააღსრულებო ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე აუქციონის პირობებით განსაზღვრულ ვადაში, მაშინ სასამართლო თავისი განჩინებით აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებანე უფლების გადაცემის შესახებ. აუქციონის ჩატარებული ექსპერტი დაინტერესებული უნდა იყოს სყიდვის ფასის დროულად გადახდის მოგვარებაში, ვინაიდანაც გადახდის უსაფუძვლოდ გაჭიანურებამ შეიძლება კრედიტორს ახალი პრობლემები შეუქმნას<sup>400</sup>.

რაც შეეხება იპოთეკის რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს (ფასს), ჯერ დაიფარება აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები, შემდეგ - უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და ბოლოს, დარჩენილი თანხები გადაეცემა მესაყუთრეს. ასეთია უმარტივესი ფორმა სყიდვის ფასის განაწილებისა ერთადერთი იპოთეკარის შემთხვევაში. როცა რამდენიმე იპოთეკარი, მართალია, ქონების რეალიზაცია პირველი იპოთეკარის მოთხოვნით ხდება, მაგრამ თუ აუქციონიდან მიღებული შემოსავალი ხარჯების გამოკლებით ფარავს ყველა იპოთეკარის მოთხოვნას, მაშინ ექსპერტი სყიდვის ფასს გაუნაწილებს ყველა მათგანს (მ.308, ნ.1).

თუკი სყიდვის ფასი არ იქნება საკმარისი ყველა კრედიტორის დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ექსპერტმა უნდა დაანუსტოს ხარჯები,

---

<sup>400</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (ლადო ჭანტურიანი). ტ. II, გვ. 311.

დარჩენილი თანხა შვიტანოს სპეციალურ ანგარიშზე. ექსპერტი ადგენს ამ თანხების განაწილების გეგმას საჯარო რეესტრში შეტანილი რიგითობის მიხედვით და წარუდგენს მას სასამართლოს. სასამართლო ამტკიცებს ამ გეგმას და უთითებს ექსპერტებს, რომ განაწილება განახორციელონ გეგმის მიხედვით (მ.308, ნ.2). ეს გეგმა სავალდებულოა სასამართლო აღმასრულებლისათვის. განაწილების დროს უპირატესობა ენიჭება პირველ იპოთეკას.

ამდენად, რამდენიმე იპოთეკარის არსებობა სულაც არ წარმოადგენს რაიმე დაბრკოლებას პირველი იპოთეკარისათვის. აქ ისეთ სიტუაციას ვლენებულობთ, როცა სხვადასხვა თანმიმდევრობით რეგისტრირებული იპოთეკა იქცევა ერთ იპოთეკად, რომელშიც პირველი იპოთეკარის პრივილეგიებია გამოკეული. თუკი საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები ყველა იპოთეკარს ჰყოფნის, ყველა მათგანზე განაწილება იგი, მიუხედავად იმისა, მოთხოვნის ვადა დამდგარი იყო თუ არა.

აუქციონის ჩატარებაზე პასუხისმგებელია სახელმწიფო და ოფიციალურად დანიშნული ექსპერტი. თუ ექსპერტი ვერ ართმევს თავს დაკისრებულ მოვალეობებს, ვთქვათ, აჭიანურებს აუქციონის ჩატარებას, არ ატყობინებს უფლებამოსილ პირებს, აწესებს გაუმართლებლად დაბალ სასტარტო ფასს, არღვევს მისი ჩატარების სხვა წესებს, მაშინ წარმოშობილი ზიანისათვის სახელმწიფო და ექსპერტი სოლიდარულად აგებენ პასუხს (მ.309).

## *XV. იპოთეკის შემძენის კეთილსინდისიერება*

იპოთეკა და მოთხოვნა ისეთივე სახით გადადის ახალი კრედიტორის ხელში, როგორც იყო იგი ძველის ხელში. ამაშია იპოთეკის აქტესორულობის ერთ-ერთი გამოვლინება. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამის გამო მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ (მ.297). წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ა. იპოთეკით ტვირთავს თავის მიწის ნაკვეთს ბ-ს სასარგებლოდ, რომელიც ჰპირდება მას სესხის მიცემას. ბ-მ არ გასცა სესხი, სამაგიეროდ, იპოთეკა გადასცა კეთილსინდისიერ შემძენ გ-ს. ბ. არ იყო საიპოთეკო კრედიტორი, ვინაიდან მოთხოვნა ვერ კიდევ არ იყო

წარმოშობილი (მ.288). ამიტომაც, აპოთეკის მფლობელს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს მესაყურე ა. და ამდენად, საჯარო რეესტრის ცნობაც არასწორია. მოუხდავად ამისა, ასალი შეძენი თავისი კუთვლსინდისიერებისა და რეესტრში საიპოთეკო კრედიტორად რეგისტრაციის საფუძველზე მაინც იძენს საიპოთეკო უფლებას მიწის ნაკვეთზე, თუმცა იგი ვერ შეიძენს ვერავითარ პირად მოთხოვნას ა-ს წინაშე. ა-სა და მას შეუძლიათ სარჩელი წაუყენონ ბ-ს ზიანის ანაზღაურების თაობაზე<sup>401</sup>.

## **XVI. უზრუნველყოფითი საკუთრება, როგორც აპოთეკის დამხმარე ინსტიტუტი**

გერმანულ დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში სერიოზულად დგას საკითხი ვალდებულების უზრუნველყოფის ახალი საშუალების შესახებ, რომლითაც მოხდება აპოთეკისათვის დამახასიათებელი ნაკლოვანებების სუბსიდირება. გერმანული ტერმინოლოგიით მას „უძრავ ქონებაზე უზრუნველყოფითი საკუთრება ეწოდება“. მისი თავისებურება იმაშია, რომ ქონება, როგორც უზრუნველყოფის საშუალება, მოვალის ხელიდან კრედიტორის საკუთრებაში გადადის და ეს ხდება მათ შორის სპეციალური ვალდებულებით-სამართლებრივი შეთანხმებების საფუძველზე. თუკი მოვალე შეასრულებს ვალდებულებას, უზრუნველყოფის საშუალებაც მასვე დაუბრუნდება. მოკლედ, აპოთეკისაგან განსხეავებით, კრედიტორის საკუთრება, უზრუნველყოფის საგანზე, შეიძლება გაჩნდეს ძირითადი ვალდებულების წარმოშობისთანავე, ანდა მისი შესრულების ვადის გადაცილების მომენტიდან.

გერმანელმა მოსამართლემ ჰაინ ბიოლინგმა აღნიშნულ ინსტიტუტს სპეციალური ნაშრომიც<sup>402</sup> კი მიუძღვნა და იგი ქართული და გერმანული სამართლის მაგალითზე შეისწავლა. ჩვენს ამ შემთხვევაში უპირატესად მის დაკვირვებებს დავემყარებით. თავდაპირველად იმ მიზნითა შესასნებ,

<sup>401</sup> Г. Донбергер, Г. Клейне, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 358-359.

<sup>402</sup> ჰაინ ბიოლინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე – პროფესორ თენგიზ ლილუაშვილის დაბადებიდან 75-ე წლისთავისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებული, თბ., 2003, გვ. 70-99.

თუ რამ გამოიწვია აღნიშნული ინსტიტუტის გაჩენის აუცილებლობა. მთავარი მიზეზი ბიოლინგის თქმით თვით იპოთეკაში დევს. ეს გამოიხატება იპოთეკისათვის დამახასიათებელ მოჭარბებულ ფორმალიზმში, რაც კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების გარანტიებს ერთობ ამძიმებს და ართულებს. თუ გავეყვებით ბიოლინგის მიერ მოტანილ საბუთებს (იგი საკმაოდ უხვადაა და მათი უმეტესობა მოვალის ინტერესებს ემსახურება), ეს ეხება იპოთეკის რეალიზაციის პროცესს, აუქციონის შეჩერების უფლებას, მოვალის ცხოვრების უფლებას აუქციონზე რეალიზებულ ბინაში, აუქციონის ხარჯიანობას და ა.შ. აქედან იდეალურ გამოსავლად, სწორედ, რომ უძრავ ქონებაზე უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტია მიჩნეული<sup>403</sup>. კიდევ უფრო მეტი სიცხადისათვის მოვიტანოთ ასეთი მაგალითი. უთქვამთ, ბანკსა და მსესხებელს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება. იმავედროულად მათ შორის გაფორმდება შეთანხმება, რომლის ძალითაც ბანკი უნდა გახდეს მსესხებლის გარკვეული უძრავი ქონების მესაკუთრე. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, ამ შემთხვევაში ბანკი და მოვალე აქვე თანხმდებიან იმაში, რომ ეს უკანასკნელი უკან დაიბრუნებს აღნიშნულ ქონებას, თუკი ნაკისრ ვალდებულებას შეასრულებს ჯეროვნად. ასეთი შეთანხმების საფუძველად პრაქტიკაში ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე უთითებენ, მაშინ როცა სინამდვილეში მას არა აქვს აქ ადგილი. ბიოლინგის აზრით, უმჯობესია შეთანხმებაში დაფიქსირდეს ის, რაც მხარეებს ნამდვილად პქონდათ მხედველობაში, კერძოდ „მოვალისაგან უძრავ ქონებაზე საკუთრების ნდობით გადაცემა კრედიტორზე სესხის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად და ორმხრივ უფლება-მოვალეობათა ცალსახა დაფიქსირებით“<sup>404</sup>. ამდენად, აღარ იქნება საჭირო მხარეებმა გაასაიდუმლონ თავიანთი ტემპარიტი ზრახვები და მიმართონ ბათილ გარიგებებს.

უზრუნველყოფითი საკუთრებისათვის ნიადაგი საკმაოდ გამოკვეთილია ქართულ სინამდვილეში. პირველად პროფესორ ლადო ჭანტურიას მიერ იქნა იგი დაფიქსირებული<sup>405</sup>, რაც ბიოლინგის გამოკვლევაშიცაა

<sup>403</sup> კაინ ბიოლინგი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 79-80.

<sup>404</sup> იქვე, გვ. 77-78.

<sup>405</sup> ლადო ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 1999, გვ. 95.



აღნიშნული. მისივე დაკვირვებით, „საქართველოში ძალზე მიღებულია ისეთი მიდგომა, რომ ბანკი საკუთრებას იძენს წინასწარ და საკუთრების დაბრუნება ხდება მხოლოდ მოვალის მიერ ვალდებულებების სრული შესრულების შემდეგ. ეს მიდგომა უფრო დამამძიმებელია მოვალისათვის, ვიდრე მეორე შესაძლებელი ვარიანტი, რომლის დროსაც ბანკი მხოლოდ გადახდის დაყოვნების შემთხვევაში იძენს მოვალის საკუთრებას“<sup>406</sup>.

ბუნებრივია უზრუნველყოფითი საკუთრების დროს განხდება კითხვა, ხომ არ ეწინააღმდეგება იგი სამოქალაქო კოდექსის 273-ე და 302-ე მუხლების მოთხოვნებს, რომლებიც კრძალავენ მხარეთა ისეთ შეთანხმებებს, რომელთა საფუძველზეც უზრუნველყოფის საგანი, ობიექტი, ვალდებულების შესრულებლობისას პირდაპირ გადაეა კრედიტორის საკუთრებაში? ეს არგუმენტი ითვლება ადნაშნული ინსტიტუტის საწინააღმდეგო ერთ-ერთ ყველაზე ძლიერ არგუმენტად. მისი მომხრეები აქედან გამოსავალს იმაში ხედავენ, რომ მხარეთა შეთანხმება, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული 319-ე მუხლიდან, კერძოდ, სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარეობს 273-ე და 302-ე მუხლებში მინიშნებული მოვალე და კრედიტორი სანივთო უფლებასთან დაკავშირებული სუბიექტებიანო. პროფესორ ლადო ჭანტურიას დაკვირვებით, „ასეთი ურთიერთობა სამოქალაქო კოდექსით განმტკიცებულ სახელშეკრულებო ავტონომიის პრინციპში თავსდება, მაგრამ ეს არ უნდა იქნეს დაკვალიფიცირებული იპოთეკად. ვალდებულების უზრუნველყოფის ეს საშუალება შეიძლება მივიჩნიოთ ურთიერთობათა სპეციფიკურ სახედ“<sup>407</sup>. აქაც, თუ ისევ პროფ. ლადო ჭანტურიას დავიძოწმებთ, მისი თქმით, შესაკუთრეს არ უნდა აეკრძალოს იპოთეკარს მიყიდოს ნივთი, რათა დაიფაროს ვალი და ზედმეტი თანხა დარჩეს შესაკუთრეს საკუთრებად<sup>408</sup>.

ჩვენის მხრივ დავამატებდით იმას, რომ სახელშეკრულებო თავისუფლება ამ შემთხვევაში აუცილებლად უნდა მოვიდეს თანხმობაში სახელშეკრულებო სამართლიანობასთან. ამიტომაც, თუკი მხარდასაჭერი აღმოჩნდება ახალი ინსტიტუტის დანერგვა ჩვენს პრაქტიკაში, მაშინ აუცილებლად იქნება გასათვალისწინებელი ბიოლინგის აზრი იმასთან

<sup>406</sup> ქაინ ბიოლინგი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 86.

<sup>407</sup> ლადო ჭანტურია, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 94.

<sup>408</sup> იქვე, გვ. 95.

დაკავშირებით, რომ თავიდან უნდა იქნეს აცდენილი მოვალის დამამძიმებელი მდგომარეობა. ეს კი მიიღწევა იმით, რომ უზრუნველყოფითი საკუთრების რეალიზაციისას გარანტირებული უნდა იყოს მისი საბაზრო ფასად გაყიდვა და აქედან მიღებული შემოსავლიდან ვალის დაფარვის შემდეგ მოვალეზე ნაშთის დაბრუნება<sup>409</sup>.

საბოლოოდ მოვიტანთ ბიოლინგის სხვა დასკვნებს აღნიშნული ინსტიტუტის მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით. მისი აზრით: „ძირითადად დასაშვებად უნდა ვცნოთ შეთანხმება უზრუნველყოფითი საკუთრების შესახებ მოძრავ და უძრავ ნივთებზე და უფლებების დათმობა. აქ საუბარია დამოუკიდებელ სამართლებრივ ინსტიტუტზე, რომელიც განსხვავდება უზრუნველყოფის კანონიერი უფლებებისაგან და არ ეწინააღმდეგება რაოდენობრივ შეზღუდვასა და სანივთო სამართლის ტიპიურ იძულებას.

უზრუნველყოფითი საკუთრება დასაბუთებული შეიძლება იქნეს მხოლოდ დია უზრუნველყოფითი შეთანხმებით და არა სხვადასხვა მორჩენებითი გარიგებებით<sup>410</sup>.

## XVII. სეკვესტრი

სეკვესტრი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთგვარ კომპრომისულ ინსტიტუტს წარმოადგენს, როცა შესაძლებელი ხდება აუქციონის წესით ნივთის გასხვისების თავიდან აცდენა. ეს ინსტიტუტი დღეს ფართოდაა გავრცელებული ევროპულ სამართალში, განსაკუთრებით, რომანული სამართლის ოჯახში. ასე მაგალითად, ფრანგული სამართალი სეკვესტრს შენახვის ხელშეკრულებასთან მიყოლებით განიხილავს. სამოქალაქო კოდექსი სეკვესტრს მიიჩნევს ისეთ ღონისძიებად, როცა სადავო ნივთის გადაცემა ხდება მესამე პირზე, რომელიც ვალდებულებას კისრულობს, დაეის დასრულების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი იმ პირს, რომლის უფლებამოსილებაც დადგინდება მის მიმართ (მ.1956). სეკვესტრის ეს სახეობა სახელშეკრულებო სეკვესტრია. ქართული სამართლის დანაწესებთან ახლოსაა სასამართლო სეკვესტრი, რომლის ერთ-ერთი დანიშნულებაა, სწორედაც რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაა (მ.1961).

<sup>409</sup> იქვე, გვ. 99.

<sup>410</sup> პ ა ი ნ ბ ი ო ლ ი ნ გ ი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 98.

სეკვესტრის შინაარსი მოწესრიგებულ-განსაზღვრულია სამოქალაქო კოდექსით (მ.310) და სააღსრულებო წარმოების შესახებ კანონით (მ.78-82). *სეკვესტრი ქართულ სამართალში ნივთის იძულებითი მართვის ღონისძიებაა, რომელიც ცვლის აუქციონზე ნივთის იძულებით რეალიზაციას.* იგი ხორციელდება იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლო გადაწყვეტილებით. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ნიშნავს მმართველს, ანდა მართვის ფუნქციას გადასცემს შესაკუთრეს (მ.310, ნ.1). დაუშვებელია მმართველად დანიშნოს სასამართლო აღმასრულებელი, კრედიტორი ან გადაწყვეტილების გამომტანი მოსამართლე ანდა ამ პირების ახლო ნათესავი. მმართველის დანიშვნისას, სასამართლომ კარგად უნდა შეაფასოს, თუ რამდენად მართვაუნარიანია მმართველად გამიზნული პირი.

ამიტომაცაა, რომ, თუკი შემდგომ მმართველი ვერ გაართმევს თავს თავის ფუნქციებს, მნიშვნელოვანი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, რაც შეიძლება იყოს მისი არაკეთილსინდისიერება, იგი ჩამოშორებულ იქნება ამ ფუნქციას.

მართალია, იძულებითი მართვა კრედიტორის ინტერესებს ემსახურება, მაგრამ მისი დადგენისას, კარგად უნდა გაირკვეს დაუსაბუთებლად ხომ არ ხელყოფს იგი სხვა პირთა უფლებებს, რომლებიც საჯარო რეესტრში არიან რეგისტრირებული. მხედველობაში არიან ის პირები, რომელთაც სანივთო უფლებები გააჩნიათ იპოთეკის ობიექტზე, ეს იქნება უზუფრუქტი თუ მეორადი იპოთეკა. თუ აუქციონის დროს ეს მიიღება მხედველობაში, აქ შეიძლება მათ ანგარიში გაეწიოს.

ნივთის იძულებითი მართვა სულაც არაა თვითმიზანი, მისი დანიშნულებაა მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ამიტომაც ადგენს კოდექსი, რომ „იძულებითი მართვა შეიძლება დაწესდეს მხოლოდ მაშინ, როცა მოსალოდნელია, რომ იძულებითი მართვის განხორციელების შედეგად მიღებული შემოსავლები აღემატება მართვის მიმდინარე ხარჯებს“ (მ.310, ნ.3). აქ მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ მმართველი იღებს კუთვნილ ანაზღაურებას.

სეკვესტრის თავისებურება ისაა, რომ, მართალია, პირადი მოვალე კვლავაც საგნის შესაკუთრედ რჩება, მაგრამ მისი უფლებები იმდენად შევიწროებულია, რომ, თუ მოვალე თვითონ ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს სეკვესტრირებულ შენობაში, ან მის ნაწილში, მაშინ იგი

ვალდებულია, იძულებითი მართვის დაწყებიდან იხადოს ბინის ქირა საბაზრო პირობებით (მ.310, ნ.4). უნდა ვაფიქროთ, რომ ეს ქირაც მართვის შედეგად მიღებულ შემოსავლებში ჩაირიცხება და ამდენად, არ უნდა წარმოადგენდეს დიდ ტვირთს მოვალისათვის.

კრედიტორის დაკმაყოფილება პერიოდულად ხდება. მმართველი ნიეთისაგან მიღებულ ნაყოფს განაწილების გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო მართვის ხარჯების გამოკლებით, ანაწილებს წლის ბოლოს. იძულებითი მართვა გრძელდება მანამ, სანამ კრედიტორი არ დაკმაყოფილდება. დაკმაყოფილების დროიდან იგი უქმდება. იძულებითი მართვა უქმდება ასევე მაშინაც, როცა აშეარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება (მ.310, ნ.6).

სააღსრულებო წარმოების შესახებ კანონი სპეციალურად აწესრიგებს მოვალის მმართველად დანიშნვის საკითხს. როცა მოვალე ინიშნება მმართველად, მასვე დაენიშნება ზედამხედველი. თუ მოვალე არავითარ ანაზღაურებას არ იღებს, ეს უკანასკნელი ღებულობს საზღაურს. ზედამხედველს ევალება, თვალყური ადევნოს მოვალეს, თუ როგორ ასრულებს იგი თავის ფუნქციას. როცა მართვა ეხება მიწის ნაკვეთს, მოვალეს შეუძლია, დადგენილი ოდენობით, ისარგებლოს მისი შემოსავლითა და ამონაგებით.

## კ ა რ ი მ ე ო თ ხ ე

### ს ა ჯ ა რ ო რ ე ე ს ტ რ ი

#### §1. საჯარო რეესტრის ცნება

*საჯარო რეესტრი წარმოადგენს სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო - სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია.* ესენია, უძრავ ნივთებზე საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, კერძოდ: სერვიტუტი, იპოთეკა, გირავენობა და სხვა. საჯარო რეესტრი უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი კი არაა, არამედ ხშირად ამ უფლების შექმნის საფუძველიცაა, მისი წარმოშობის პროცესის ფინალია. უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შევლური სისტემის მაგალითზე ლიტერატურაში სწორადაა შენიშნული, რომ მისი ყველაზე ფუნდამენტური მიზანია მიწაზე საკუთრებისა თუ სხვა უფლებების ნათლად განსაზღვრა<sup>1</sup>. ისევე როგორც უფლებაუნარიანობა ჩნდება ადამიანის დაბადებით, რიგი უფლების დაბადებაც საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით ხდება. ასე მაგალითად, უძრავზე საკუთრების წარმოშობისათვის მხარეთა შეთანხმება და მისი სანოტარო დამოწმება არაფრის მთქმელი იქნება, თუ არ მოხდება ამ უფლების რეესტრში შეტანა, და პირიქით, საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია ვერ შეიძენს უფლებაწარმომშობი ფაქტის მნიშვნელობას, თუ ადგილი არ ექნება უძრავზე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებას. მარტო-ოდენ მხარეთა შეთანხმება არაა საკმარისი მისი საჯარო რეესტრში შესატანად. რეგისტრაცია აუცილებელი პირობაა უძრავი ქონების მფლობელობისათვის. თუ ვინმე ამ რეგისტრაციის გარეშე ახორციელებს ფაქტობრივ ძალაუფლებას უძრავის მიმართ, ეს არ იქნება საკმარისი მასზე მფლობელობის ცნობისათვის და იმ პრინციპის აღიარებისთვის,

<sup>1</sup> ლალი ლაზარაშვილი, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შევლური სისტემა. ჟურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“. 2001. N1, გვ. 44.

რომლითაც მფლობელში შესაკუთრება ნაკარაუდები. სამოქალაქო კოდექსის პროექტის ერთ-ერთი თავდაპირველი ვარიანტი ითვალისწინებდა რა გერმანული სამართლის გამოცდილებას, უშვებდა ნოტარიუსის გვერდის ავლით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობას. კომისიამ არ გაიზიარა იგი და ეფიქრობთ, სწორადაც მოიქცა, რადგანაც ეს გამოიწვევდა ნოტარიუსისა და საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებათა აღრევა-გაუმიჯნაობას. სავალდებულო რეგისტრაციას ექვემდებარებიან ზოგიერთი არასაკუთრებითი სანიეთო უფლებები. მაგალითად, იპოთეკა არ ჩაითვლება კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად, თუკი იგი არ იქნება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

*საჯარო რეესტრში, სავალდებულო რეგისტრაციის გარდა, ცნობილია უფლების რეგისტრაციის დისპოზიციურობა.* ასე მაგალითად, გირაუნობის სანიეთო უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშეც არსებობს. თუ მხარეები მას სანოტარო წესით დაამოწმებენ, მაშინ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნება. ამდენად, საჯარო რეესტრში შეიტანება მოძრავ ნივთებზე უფლებებიც, სარგებლობის, საგარანტიო თუ სხვა.

*საჯარო რეესტრის თავისებურებაა ასევე ის, რომ იგი არა მხოლოდ უფლების ბრუნვის ბუნებრივი, ტრადიციული სახის დამფუძნებელია, არამედ ზოგჯერ უფლებათა ტრანსფორმაციის სახელოსნოდაც გვევლინება.* ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მხედველობაში გვაქვს რეესტრის შედეგად იურიდიული ფიქციების დაფუძნება. საჯარო რეესტრის გამოგონებაა მოძრავი ნივთის უძრავ ნივთად გამოცხადება რეგისტრაციის საფუძველზე. ესაა იურიდიული სინამდვილის ტრანსფორმაცია, რაც წინააღმდეგობაში კი არ მოდის ნივთის დანიშნულებასთან, არამედ მისი სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევის საუკეთესო შესაძლებლობას ქმნის.

*საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია.* მიუხედავად ამისა, მას მაინც ვერ გამოეცხადებთ სამოქალაქო ბრუნვის პრინციპად. იგი არსებითად ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფა-დაცვას ემსახურება<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Dorothee Einsele, Inhalt, Schranken und Bedeutung des Offenkundigkeitsprinzips – jz 21/1990, გვ. 361.

რეესტრის საჯაროობა ბრუნვის მონაწილეს უადვილებს, სრული ინფორმაცია მიიღოს თავისი პარტნიორის უფლებათა ნამდვილი მდგომარეობის შესახებ. რადგანაც უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული, მას შეუძლია არ დაეკმაყოფილდეს პარტნიორის კეთილსინდისიერების ვარაუდით და რეესტრშიც ჩაიხედოს. ამიტომაც, ურთიერთობის მოშლისათვის საბუთად ვერ გამოიყენებს ამ სანიუთო დატვირთვის უცოდინრობას. მას შეეძლო საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა რეესტრში ამოეკითხა. ცხადია, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია არაკეთილსინდისიერებას კეთილსინდისიერებად აქცევს და ტყუილს – სინამდვილედ. რეესტრის საჯაროობაა ხომ რეგისტრირებულ უფლებათა დაუბრკოლებლად გაცნობის შესაძლებლობას იძლევა. ეს კი გარკვეული აზრით „აეაღდე-ბულებს“ ბრუნვის მონაწილეს არ დაეყრდნოს უფლების მფლობელის ნებას და გამოარკვიოს, თუ როგორია სამართლის ობიექტური ნება.

რეესტრის მონაცემებს შეიძლება გაეცნოს ნებისმიერი დაინტერესებული პირი. მონაცემში იგულისხმება სწორედ ის ინფორმაცია, რაც გაელენას ახდენს ურთიერთობის მონაწილის უფლებრივ მდგომარეობაზე. თორემ, რიგი ინფორმაცია შეიძლება დახურულიც კი დარჩეს. მოკლედ, ინფორმაცია გაცნობადობის თვისებით უნდა ხასიათდებოდეს. რეესტრის სამსახური ვალდებულია, გასცეს ასეთი ინფორმაცია.

იგივე უნდა ითქვას სამეწარმეო რეესტრის მონაცემთა მიმართაც. დაინტერესებულ პირს შეუძლია სასამართლოში მიიღოს ინფორმაცია კონტრაქტის საწარმოს შესახებ, კერძოდ იმის შესახებ თუ ვინ არიან საზოგადოების დამფუძნებლები, ვინაა დირექტორი ან საეაჭრო წარმომადგენელი, რამდენია საწესდებო კაპიტალი და ა.შ.<sup>3</sup>

ჩვენში რეესტრის საჯაროობის მართლშეგნება ახლა ყალიბდება. სწორედ მისმა უქონლობამ შეიყვანა შეცდომაში ათასობით ადამიანი, გაკოტრების პირას მისულ ბანკებთან დაემყარებინათ ურთიერთობანი და მძიმე მდგომარეობაში ჩაყენებინათ თავიანთი თავი. როგორც შენიშნავს, პროფესორი ლადო ჭანტურია სამეწარმეო რეესტრის მონაცემთა მიმართ, სასამართლოებში კომპიუტერიზაციის პროექტის

---

<sup>3</sup> ლადო ჭანტურია, თედო ნინიძე, მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარები, მესამე გამოცემა, გვ. 71.

დასრულების შემდეგ, მათი ხელმისაწვდომობა ინტერნეტის მეშვეობითაც იქნება შესაძლებელი<sup>4</sup>.

საჯარო რეესტრი ასრულებს მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას. სწორედ ამაშია მისი ძირითადი დანიშნულება.

დასასრულ უნდა ითქვას, რომ საჯარო რეესტრთან დაკავშირებული ურთიერთობანი მოწესრიგებულია არამართო სამოქალაქო კოდექსით, არამედ სპეციალური ნორმატიული აქტებითაც. ვიდრე სამოქალაქო კოდექსი შევიდოდა ძალაში, მანამდე 1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებული იქნა კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“, რომელმაც დეტალურად მოაწესრიგა სამოქალაქო უფლებათა რეგისტრაციის საკითხები. ამის შემდეგ, სულ რამდენიმე წლის წინათ, მომზადდა კანონის პროექტი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, რომელიც ძირითადად იმეორებდა მიწის რეგისტრაციის კანონის დებულებებს. ამჟამინდელი სინამდვილე იმაზე მეტყველებს, რომ სერიოზული ცვლილებებია შესატანი მიწის რეგისტრაციის კანონში, კერძოდ, საჭიროა სანიეთო უფლებათა რეგისტრაციის უფრო ფართოდ მოწესრიგება.

## §2. უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია

*საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ 312-ე მუხლით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა. ეს სამართლებრივი ფიქცია სერიოზული გარანტიაა კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვისათვის. წარმოედგინოთ ასეთი შემთხვევა<sup>5</sup>, ა-მ ბ-საგან საკუთრებაში შეიძინა საცხოვრებელი სახლი. შემდგომ გაირკვა, რომ ბ. კი არაა გ. ყოფილა სახლის მესაკუთრე. მოკლედ, ამ არამართლზომიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო ერთმანეთთან კონფლიქტში მოღის სახლის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესები. ამ კონფლიქტის მოხსნის საკანონმდებლო*

<sup>4</sup> იქვე, გვ. 71.

<sup>5</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, 25 Auflage, Munchen, 1994, S. 85.



გადაჭრა შეიძლებოდა ორი მიმართულებით განვითარებულიყო: პირველად, საპატიოდ მიგვეჩნია მესაკუთრის მდგომარეობა, რომლის ნების საწინააღმდეგოდაც გასსვისდა აღნიშნული ქონება, დაგვეცვა მისი ინტერესები და შემძენისათვის ჩამოგვეერთმია ქონება. ამას შედეგად მოჰყვებოდა შემძენის ინტერესების დარღვევა; მეორე, პატივსადებად მიგვეჩნია შემძენის ინტერესები, რაც სინამდვილეში ასეცაა და საკუთრება შეგვენარჩუნებინა მისთვის. ეს უკვე გამოიწვევდა ქონების ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესების უარყოფას და იგი მართლოდენ იმ საზღაურს უნდა დასჯერებოდა, რისი მოთხოვნის უფლება არამართლზომიერი გამსხვიების მიმართ ექნებოდა. მოკლედ, აქ ისეთი ვითარება ყალიბდება, როცა პატივსადებ ინტერესთაგან ერთ-ერთს უნდა გაეწიოს ანგარიში და მეორე „მსხვერპლად“ შეეწიროს. 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს ამ კონფლიქტს სწორედ საჯარო რეესტრის საშუალებით. ჩვენი მაგალითიც ის გამოიხატება, რაც შეიძლება „შემძენის“ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებას. უმეტესწილად, რაც რეესტრში რეგისტრირებულია, მართლაც უტყუარი და ზუსტია. ამიტომაცაა, რომ აქედან გამომდინარე რაიმე საგანგებო მოწესრიგებას ადარ ემორჩილება და სამოქალაქო ბრუნვისათვის მისაღებ ნორმალურ რისკს წარმოადგენს.

*საჯარო რეესტრის ნამდვილობის პრეზუმფცია ეხება მხოლოდ ამ რეესტრში რეგისტრაციაუნარიან უფლებებს და არა რეგისტრაციაუუნარო უფლებებს.* პირველს მიეკუთვნება საკუთრება და შეზღუდული სანიუთო უფლებები; მეორეს მიეკუთვნება ისეთი უფლებები, რომელთა ნამდვილობა არაა დამოკიდებული მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე, მაგალითად, როგორიცაა ეალღებულებით-სამართლებრივი უფლებები. ისინი რეესტრშიც რომ იყვნენ შეტანილი, მათზე არ გავრცელდება აღნიშნული პრეზუმფცია. მხედველობაშია მართლოდენ კერძო-სამართლებრივი უფლებები და არა საჯარო-სამართლებრივი; პრეზუმფცია არ ვრცელდება ასევე განკარგვაშეზღუდულ, საცილო უფლებებზე, ანდერძის აღსრულებაზე. ფაქტობრივი მონაცემების (ცნობების) მიმართ პრეზუმფცია დასაშვებია, თუკი ისინი მიგვანიშნებენ იმ საგანზე, რომელსაც განეკუთვნებიან უფლებები. განსაკუთრებით ეს მაშინაა, როცა მათი მეშვეობით მტკიცდება მესაკუთრის ურთიერთობა მიწის ნაკვეთთან; არ ვრცელდება პრეზუმფცია რეგისტრირებული სიყეთის სამართლებრივ თვისებებზე, მაგალითად, რეგისტრირებული

კავშირის სამართალსუბიექტობის, ქმედუნარიანობის მიმართ და ა.შ.<sup>6</sup>

საჯარო რეესტრში შეცდომები შეიძლება დაშვებული იქნეს სხვადასხვა გარემოებათა შედეგად, კერძოდ: რეესტრის სამსახურის მიზნით, ეს მაშინაა, როდესაც შეცდომით ხდება უფლების შემქმნის რეესტრაცია. მაგალითად, ჭილაძის მაგიერად ჭილაძე, ანდა შეცდომითაა რეესტრირებული უფლების შინაარსი, მაგალითად 10000 ლარის იპოთეკა შეტანილია 15000 ლარად<sup>7</sup>.

*საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების როგორც მის შემქმნე რეესტრაციის სისწორეს, ისე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეესტრაციის სისწორეს.* თვით საჯარო რეესტრის ყოვლისმომცველობა-სისრულის პრინციპითაა შეუძლებელია<sup>8</sup>, ვინაიდან 312-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი ეხება მხოლოდ იმ უფლებას, რომელიც რეესტრშია შეტანილი. მასთან დაკავშირებული რიგი უფლებები კი შეიძლება, რეესტრის გარეთაც არსებობდნენ.

რეესტრის სისწორის ვარაუდი შექმნის უადვილებს უფლების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს, შემქმნი შეიძლება დაეყრდნოს მარტოდენ რეესტრის აღნიშნულ ვარაუდს.

*რეესტრის უტყუარობის ფიქცია არაა სასწაულმოქმედი.* 312-ე მუხლის მეორე ნაწილი სწორედ იმ შემთხვევებს ითვალისწინებს, როცა უფლების შექმნას ვერ შევლის რეესტრის სანდოობის აღიარება. ეს მაშინაა, როცა ჯერეთი, რეესტრირებული უფლების მიმართ შეტანილია საჩივარი და მეორეც, როცა შემქმნი არაკეთილსინდისიერია, ვინაიდან მან იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა უფლების ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამება რეესტრით გათვალისწინებულს, ვინაიდან ჩანაწერი არაა სწორი. *შემქმნის კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში აბათილებს რეესტრის მონაცემთა უსწორობის მდგომარეობას.*

უფლების შემქმნის ტვირთად აძევს რეესტრის არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის მიმართ ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შექმნის ნამდვილობას. ცოდნა სწორედაც

<sup>6</sup> Soergel, Kommentar zum BGB, BD. 6, Sachenrecht, 11 Auflage, S.129-130.

<sup>7</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 85.

<sup>8</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 87.

რომ შეეხება უფლების სანიეთო-სამართლებრივ მდგომარეობას. ამიტომაცაა, რომ, თუ პირობითი უფლება რეგისტრირებული იქნება უპირობოდ, ან კიდევ პირიქით, ეს არ იქნება ის „ცოდნა“, რითაც მოხდება უფლების გაუქმება<sup>9</sup>. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. საეჭვო მდგომარეობა მის სასარგებლოდ წყდება.

*კეთილსინდისიერი შეძენა საბოლოოა და ყოველი მომდევნო განკარგვებიც ნამდვილი იქნება, თუნდაც რომ ყოველი შემძენისათვის ცნობილი იყოს შეძენის თავდაპირველი ნაკლი, ის, რომ რეესტრში რეგისტრირებული პირი არ იყო უფლების მესაკუთრე.* ასე მაგალითად, ა-მ მიჰყიდა ბ-ს მიწის ნაკვეთი, რომლის ნამდვილი მესაკუთრეცაა გ. ბ. შეიძენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრებას თავისი კეთილსინდისიერების წყალობით და, თავის მხრივ ამ ნაკვეთს მიჰყიდის დ-ს, რომლისთვისაც ცნობილია ა-ს არაუფლებამოსილება. მიუხედავად ამისა, დ. შეიძენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრებას<sup>10</sup>. *მთავარია, რომ ვისგანაც იგი იძენს საკუთრებას იგი უფლებამოსილადაა მიჩნეული რეესტრის უტყუარობის ფიქციის საფუძველზე.*

312-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფციის შსგავსი დანაწესია სამეწარმეო რეესტრის მიმართაც. „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად: „თუ რეგისტრაციისათვის აუცილებელი ფაქტები არასწორადაა რეგისტრირებული ან გამოქვეყნებული, მესამე პირს შეუძლია იმ პირთან ურთიერთობაში, რომლის საქმეშიც იყო ეს ფაქტები რეგისტრირებული, დაეყრდნოს რეგისტრირებულ ან გამოქვეყნებულ მონაცემებს, თუ იგი ენდობოდა მათ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მან იცოდა ამ უზუსტობის შესახებ“.

### §3. უზუსტო ჩანაწერის შესწორება

313-ე მუხლი საჯარო რეესტრის შესწორების უფლებას იძლევა. საამისოდ, უფლებამოსილმა პირმა შეიძლება გამოიყენოს შესწორების სარჩელი, რომელიც ნეგატორული ხასიათისაა. თუშცა, ასევე

<sup>9</sup> Soergel, Kommentar, S. 137.

<sup>10</sup> Schwab, Prutting, Sachenrecht, S. 95.

შესაძლებელია, სახელშეკრულებო და უსაფუძველო გამდიდრებიდან გამომდინარე სარჩელების წაყენება<sup>11</sup>. ყოველივე ამას განაპირობებს ის, რომ საჯარო რეესტრის უსწორობით, სანიეთო უფლებების გარდა, შეიძლება შეილახოს სხვა კატეგორიის უფლებებიც.

საჯარო რეესტრის შესწორების გამოცდილება ჩვენში მხოლოდ ახლა ყალიბდება. თუ დავეყრდნობით იმ ქვეყნების პრაქტიკას, რომლებსაც 313-ე მუხლის ანალოგიური ნორმები გააჩნიათ, მაშინ შესწორების საკითხი შემდეგი სახით შეიძლება წარმოვიდგინოთ: *შესწორებაზე უფლება მხოლოდ მაშინ წარმოიშობა, როდესაც საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეესტრში შეტანილი არ შეესაბამებიან ერთმანეთს. ასეთ შემთხვევაში რეესტრის უზუსტობა სწორდება იმით, რომ იგი შესაბამისობაში მოდის სამართლებრივ რეალობასთან*. შეიძლება უფლებები სწორადაც იყო რეესტრში შეტანილი, მაგრამ კანონის ძალით შეიცვალა უფლების მდგომარეობა, რასაც შესაბამისად უნდა მოჰყვეს ცვლილების შეტანა რეესტრშიც; ან კიდევ წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როდესაც იხსნება სამკვიდრო და რეესტრში ისევე ძველი მესაკუთრის უფლებაა რეგისტრირებული. რეესტრის უსწორობის ტოლი იქნება ისეთი შემთხვევები, როდესაც ეს თუ ის სამართლებრივი სინამდვილე არასრულადაა ასახული რეესტრში, მაგალითად, მიწის ნაკვეთი იპოთეკითაა დატვირთული, მაგრამ რეესტრში ამის შესახებ არაფერია მინიშნებული; შესწორების უფლება წარმოიშობა მაშინაც, როდესაც ისინი არასწორადაა გაუქმებული<sup>12</sup>.

შესწორებაზე უფლებამოსილია ნებისმიერი პირი, რომელთა უფლებებიც ირღვევა არასწორი ჩანაწერის შედეგად. პირველ რიგში ასეთია რეესტრში შეტანილი, ანდა უსწოროდ შეტანილი უფლების ნამდვილი შემძენი. მაგალითად, მესაკუთრე, რომლის საკუთრებაც სხვის სახელზეა შეტანილი, შეზღუდული სანიეთო უფლებების მქონე პირები, რომელთა მოცემული უფლება საერთოდ არაა რეესტრში შეტანილი ან არასწორადაა შეტანილი, ან კიდევ მესაკუთრე, რომელიც შეცდომით თანამესაკუთრეა რეგისტრირებული, ანდა თანამესაკუთრე, რომლის უფლებამოსილებანიც არასწორადაა შეტანილი<sup>13</sup>. 313-ე მუხლის

<sup>11</sup> Soergel, Kommentar, S. 143.

<sup>12</sup> იქვე.

<sup>13</sup> იქვე, გვ. 143-147.

პირველი ნაწილის მიხედვით, შესწორებაზე პასუხისმგებელ პირს მიეკუთვნება ის, რომლის უფლებრივ მდგომარეობასაც ეხება შესწორება. უმეტესწილად ესაა „რეესტრით უფლებამოსილი“ პირი. მაგრამ ასევე ესაა ნამდვილად უფლებამოსილი პირი (მაგალითად, არასწორად გაუქმებული იპოთეკისას). არაა აუცილებელი პასუხისმგებელი-ვალდებული პირი საჯარო რეესტრში იყოს შეტანილი, საკმარისია ის, რომ მის გარეშე შესწორება არ მოხდება<sup>14</sup>. ამიტომაცაა, რომ პირველი ნაწილი შესწორებისათვის ითხოვს უფლებამოსილი პირის თანხმობას.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 36-ე მუხლის თანახმად რეესტრში შესწორების შეტანას ახდენს რეგისტრატორი შემდეგ შემთხვევებში: „ა) შეცდომის ან არასრულყოფილი მონაცემების არსებობისას, რომლებიც მატერიალურ ზეგაველენას არ ახდენს შესაბამის ინტერესებს; ბ) როდესაც პირი წარმოადგენს სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომელიც ამტკიცებს საკუთრების ფაქტს; გ) ყველა დაინტერესებული პირის თანხმობით, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში; დ) როდესაც ფართობის და საზღვრების განმეორებით დაზუსტების შედეგად გამოირკვევა, რომ არაზუსტია კადასტრული რუკისა და სააღსრუცი ბარათის აღრიხველი მონაცემები, ამასთან, რეგისტრატორი აღნიშნული ცვლილებების შესახებ წინასწარ ატყობინებს რეესტრში ჩაწერილ დაინტერესებულ პირებს; ე) მფლობელის გეარის, სახელის და მისამართის შეცვლისას და მფლობელის წერილობითი განცხადებით“.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა აბათილებს იმ ვარაუდს, რომ რეესტრში რეგისტრირებული პირი არის უფლების მფლობელი. ჩანაწერის შესწორებით შეიძლება დადგინდეს ნამდვილი მფლობელი. ჩანაწერის უზუსტობაზე საჩივრის შეტანისას, ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა. თუ არ დაუშვებთ ამ ვარაუდს, მაშინ შესწორების უფლებაც გაქარწყლდებოდა.

<sup>14</sup> Soergel, Kommentar, S. 147.

## §4. რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი ფუნქციაა რეგისტრირებულ უფლებათა თანმიმდევრობა-რიგითობის საკითხის მოწესრიგება. რეესტრში შეიძლება შეტანილ იქნეს სხვადასხვა სანიეთო-სამართლებრივი დატვირთვები, რომლებიც სწორედაც რომ გარკვეულ დროში თანმიმდევრობის მეშვეობით ასრულებენ თავიანთ დანიშნულებას. ასე მაგალითად, ერთსა და იმავე საგანზე შეიძლება არსებობდეს რამდენიმე გირაუნობა. ამდენად, საჭიროა დადგინდეს პრიორიტეტი გირაოს გამოყენებისას. ამას კი განსაზღვრავს მატერიალური სამართალი, კერძოდ, პრიორიტეტები შეიძლება კანონით იმპერატიულად იყოს განსაზღვრული და შეიძლება ასევე წარმოადგენდეს პირთა შეთანხმების საგანს. ერთი შეხედვით უფლებათა კონკურენციას უნდა ჰქონდეს ადგილი, მაგრამ ეს ასე არაა. *კონკურენცია ესაა უფლებების გამოყენების სამართლებრივ საფუძველთა კონკურენცია, მაშინ როცა ჩვენს შემთხვევაში სახეზეა ამა თუ იმ უფლებების განკარგვითი უფლებამოსილების საკითხი<sup>15</sup>. უფლებათა ყოველგვარი კონფლიქტი არ შეიძლება განვიხილოთ ამ უფლებათა კონკურენციად.*

საჯარო რეესტრით გათვალისწინებული რიგითობა-თანმიმდევრობის მოთხოვნები ძირითადად ეხება სანიეთო დატვირთვებს, სანიეთო უზრუნველყოფის საშუალებებს. რიგითობა განისაზღვრება ამ უფლებათა რეგისტრაციის დროის თანმიმდევრობის შესაბამისად. ერთმანეთისაგან უნდა განეასხვავოთ რეესტრში დაფიქსირებული თარიღი და რეგისტრაციაზე განცხადების შეტანის თარიღი. სწორედ ეს უკანასკნელი მიიჩნევა რეგისტრაციის თარიღად. კოდექსის ასეთი გადაწყვეტილებით დაცულია რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირის ინტერესები. ამდენად, ვისი განცხადებაც წინა დღეს იქნება შეტანილი, მისი პრიორიტეტიც გამოკვეთილია. თუკი ერთსა და იმავე დღესაა რეგისტრაციაზე განცხადებები შეტანილი, მაშინ უფლებათა თანმიმდევრობითი პრიორიტეტი გამოორიცხულია.

<sup>15</sup> Munchener – Kommenter zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 4, Sachenrecht (§§ 854-1296), 2 Auflage, München, 1986, S.250.

უფლების რეგისტრაციის შემდეგ რიგითობა შეიძლება შეიცვალოს ამ უფლების მატარებელთა შეთანხმებით. ასე მაგალითად, თუკი მიწის ნაკვეთი რამდენიმე იპოთეკით იქნება დატვირთული, იპოთეკართა შეთანხმებით შეიძლება რიგითობის შეცვლა. მართალია, შეთანხმება სახელშეკრულებო თავისუფლების მსგავსი მოვლენაა, მაგრამ იგი მაინც სანიეთო-სამართლებრივ შეთანხმებასა და მისთვის დამახასიათებელი დისპოზიციურობის გამოხატულებას წარმოადგენს<sup>16</sup>.

რეგისტრაციის რიგითობის შეცვლა ეხება ყველა სანიეთო უფლებას, რომელიც კი რიგითობაუნარიანია, როგორცაა, მიწის ნაკვეთზე უფლებები, ანდა მისი მსგავსი უფლებები, მომიჯნავე უფლებები, წინასწარი ჩანაწერთ გათვალისწინებული მოთხოვნები ერთმანეთს შორის და ა.შ.<sup>17</sup>. აქვე უნდა ითქვას, რომ შეცვლას ექვემდებარება მხოლოდ რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები. თვით რიგითობის შეცვლის მიზანი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეთანხმების მონაწილეთა ინტერესებით განისაზღვრება. როგორც ჩანს, იურიდიული პრაქტიკაც მეტყველებს სამოქალაქო უფლების მოწესრიგებაში კერძო ავტონომიის როლის ზრდის ტენდენციებზე.

როგორც ითქვა, რიგითობის შეცვლა შეთანხმებით ხორციელდება. საჭიროა ამ შეთანხმების საჯარო რეესტრში შეტანა. თავისთავად შეთანხმება ფორმით თავისუფალია. შეთანხმების მხარეებს წარმოადგენენ, პირი, რომელიც უარს ამბობს რიგითობით მინიჭებულ თავის უფლებებზე და პირი, რომელიც იკავებს მის ადგილს. საჭიროა რომ მათ ჰქონდეთ განკარგვითი ძალაუფლება. როცა საერთო უფლების რიგითობა იცვლება, მაშინ საჭიროა ამ უფლების ყველა მფლობელის ნების გამოვლენა<sup>18</sup>.

რაც შეეხება მესაკუთრის თანხმობას, მართალია, 314-ე მუხლის მეორე ნაწილი ამის შესახებ არაფერს ამბობს, მაგრამ ცალკეულ შემთხვევებში საჭირო იქნება მისი თანხმობა, რაც შეიძლება გამოითქვას საჯარო რეესტრის სამსახურის წინაშე, ანდა რიგითობის შეცვლის სამართალურთიერთობის მონაწილეთა წინაშე. მესაკუთრის თანხმობა უკანგამოუთხოვადია<sup>19</sup>.

<sup>16</sup> Munchener Kommentar. S. 256.

<sup>17</sup> იქვე.

<sup>18</sup> იქვე.

<sup>19</sup> Munchener, Kommentar S.104.

314-ე მუხლის შესამე ნაწილი მესაკუთრის ინტერესებს გამოხატავს. იგი შესაძლებლობას აძლევს მას კორექტივები შეიტანოს თანმიმდევრობა-რიგითობის წესში. მეორე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა მხოლოდ სანიუთო დატვირთვებზე უფლებამოსილ პირებს აძლევდა შესაძლებლობას, შეეცვალებათ რიგითობა. ამ შემთხვევაში ინიციატივა მესაკუთრისაგან მომდინარეობს. *რიგითობაზე დათქმა სანიუთო-სამართლებრივ შეთანხმებას წარმოადგენს* და ამდენად, საამისოდ საჭიროა მესაკუთრისა და იმ პირის შეთანხმება, რომლის უფლებაც იზღუდება ამ დათქმით. საჭიროა, რომ ეს შეთანხმება შეტანილი იყოს საჯარო რეესტრში, სხეანაირად მას ვალდებულებით-სამართლებრივი ხასიათი ექნება და არ წარმოშობს ამ ნაწილით გათვალისწინებულ შედეგებს<sup>20</sup>. ამასთან, ეს შეთანხმება პირობითი ხასიათისაა, არსებული უფლება რეალურად შეიძლება შეიზღუდოს, შეიძლება კიდევ არა. ყველაფერი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სახით განეითარდება მესაკუთრის მიერ ჩაფიჭრებული უფლების სამართლებრივი მდგომარეობა.

მართალია, შესამე ნაწილი არაფერს ამბობს, მაგრამ უნდა ვივარაუდოთ, რომ აღნიშნული დათქმით არ უნდა იყოს მესაკუთრე შეზღუდული განკარგოს მიწის ნაკვეთი. უფრო მეტიც, განკარგვის შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეზე საკუთრება გადადის შეთანხმებულ დათქმასთან ერთად. ეს ფაქტი კიდევ ერთხელ მეტყველებს, რომ რიგითობაზე დათქმა სანიუთო-სამართლებრივი ხასიათისაა. ცხადია, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ახალ მესაკუთრეს საერთოდ არ შეუძლია მოიშოროს წინა მესაკუთრისაგან ნაბოძები სიყვითე. რიგითობის დათქმაზე მესაკუთრეს შეუძლია სანიუთო შეთანხმების ანუ უღირებით თქვას უარი, რისთვისაც საკმარისია საჯარო რეესტრში მისი შეტანა<sup>21</sup>.

რიგის თაობაზე დათქმას ძალა აქვს მხოლოდ იმ უფლების მიმართ, რომელთან ურთიერთობაშიცაა იგი დათქმული. ამიტომაცაა, რომ ვიდრე რეესტრში არ შეტანილა ის უფლება, რომლის სასარგებლოდაც გაკეთებულია აღნიშნული დათქმა, მანამ ამ დათქმას ძალა არა აქვს.

<sup>20</sup> Munchener, Kommentar S.105.

<sup>21</sup> იქვე, გვ. 107.



## §5. პირველადი და შემდგომი რეგისტრაცია

უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია მაშინ გვაქვს, როდესაც ქონება საჯარო რეესტრში ტარდება პირველად. ასეთი რეგისტრაცია „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მიხედვით შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: უძრავ ქონებაზე უფლებების დადგენისა და ამ უფლებების გადასვლის საფუძველზე. როგორც სწორადაა შენიშნული ლიტერატურაში უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია წარმოადგენს რეგისტრაციის პროცედურის ყველაზე საპასუხისმგებლო მომენტს. ასე მაგალითად, როცა რეგისტრაცია უფლებების დადგენის საფუძველზე ხორციელდება ამ დროს ხდება საკედასტრო სამუშაოების ჩატარება, რომლის მიზანია, როგორც ქონების საზღვრების, ისე მასზე უფლებების დადგენა. პირველად რეგისტრაციას ექვემდებარება არამარტო უკვე აშენებული, არამედ მშენებარე შენობა-ნაგებობანიც<sup>22</sup>. პირველადი რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწების პრივატიზაციასთან<sup>23</sup>.

შემდგომი რეგისტრაცია კი მაშინაა, როდესაც უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია არ ატარებს პირველად ხასიათს. ამ შემთხვევაში იცვლება მხოლოდ ქონების (უფლების) მესაკუთრე (მოსარგებლე). ყველაზე მეტად ასეთი რეგისტრაციაა ცნობილი. ნასყიდობის რეგისტრაცია სწორედ, რომ ამ კატეგორიის რეგისტრაციას უნდა წარმოადგენდეს.

## §6. წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში

*წინასწარი ჩანაწერის მიზანია კერძო მოთხოვნების სანიუთო უზრუნველყოფა, იმ შემთხვევაში, როცა საკითხი დგება უძრავზე უფლების რიგითობის, გაუქმებისა თუ შეცვლის შესახებ.* ასე მაგალითად, ეინც ვალდებულებითი ხელშეკრულებით სანიუთო უფლებებზე

<sup>22</sup> მამუკა სამაკაშვილი, უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცედურა. ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, 2001, N2, გვ. 92.

<sup>23</sup> თამარ ჩიტოშვილი, აგრარული სამართლის საკითხები, თბ. 2002, გვ. 65-66.

მოთხოვნას შეიძენს, იგი იმით იქნება დაცული, თუკი საჯარო რეესტრში მოახდენს ამ მოთხოვნის რეგისტრაციას. ვიდრე ეს მოხდებოდეს, მანამდე მისი უფლებრივი მდგომარეობა ნაკლებად უზრუნველყოფილი და არააშკარია, მისმა პარტნიორმა შეიძლება თავისი ვალდებულების საწინააღმდეგოდ, სანიეთო უფლება სხვას გადასცეს, ანდა სხვის სასარგებლოდ დატვირთოს. ასეთ ვითარებაში მოთხოვნის მფლობელს სხვა აღარაფერი დარჩენია, თუ არა მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება<sup>24</sup>. ამიტომაცაა, რომ ხელშეკრულების დადებიდან მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობის დაცვა ხდება მოთხოვნის, წინასწარ საჯარო რეესტრში შეტანით. 315-ე მუხლის პირველ ნაწილშიც ხომ პირდაპირაა გაცხადებული, რომ სარეგისტრაციო ნიუთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად რეესტრში შეიძლება გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი. განსაკუთრებული გამოყენება მოთხოვნის რეგისტრაციას აქვს ნასყიდობის ურთიერთობებში. იგი საუკეთესო საშუალებაა მყიდველის ინტერესების დასაცავად.

მოთხოვნის წინასწარი ჩაწერა სანიეთო მოქმედებაა, მაგრამ არა სანიეთო უფლება, „განსაკუთრებული სახის უზრუნველყოფის საშუალებაა, რითაც დაცული უფლება განსაზღვრული სახით კარგავს სანიეთო ხასიათს“<sup>25</sup>. როგორც ზემოთ ითქვა, იგი ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნაა სანიეთო უფლებების უზრუნველსაყოფად.

**წინასწარი ჩანაწერი ეხება სამომავლო და პირობითი მოთხოვნების უზრუნველყოფას.** მოთხოვნის გაფორმებისათვის (წარმოშობისათვის) საჭიროა მტკიცედ განსაზღვრული საფუძვლები, იგი უნდა იყოს ნამდვილი; ჩაწერას ექვემდებარება მხოლოდ კერძო ხასიათის და არა საჯარო-სამართლებრივი მოთხოვნები (მაგალითად, მოთხოვნები საგადასახადო ურთიერთობიდან გამომდინარე); მხოლოდ ისეთი მოთხოვნებია ჩაწერაუნარიანი, რომელთა შესრულებაც შესაძლებელია ჩაწერით, კერძოდ, ასეთებია მოთხოვნები, რომლებიც ეხება სანიეთო უფლებათა რიგითობას, მათ გაუქმებას (შეწყვეტას), შინაარსის შეცვლას<sup>26</sup>.

**წინასწარი ჩანაწერი აქცესორული ხასიათისაა.** ეს არ ნიშნავს

<sup>24</sup> Soergel Kommentar, S. 109.

<sup>25</sup> იქვე, გვ. 109.

<sup>26</sup> Soergel Kommentar, S. 111.

მარტო იმას, რომ მასზე უფლება არ წარმოიშობა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე და წყდება მოთხოვნის შეწყვეტასთან ერთად. ეს ნიშნავს იმასაც, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა გადადის უფლებამონაცვლელებზე<sup>27</sup>.

როგორც ითქვა, მოთხოვნა უნდა იყოს პირობითი და სამომავლო, რაც იმაზე მიგვანიშნებს, რომ მისი არც ნამდვილობა და არც წარმოშობა არაა დამოკიდებული ვალდებული პირის ნებაზე. ჩაწერაუნარიანი მოთხოვნებისათვის საკმარისია შემთხვევითი და პოტესტატური პირობები და არა წმინდა ნებაზე დამოკიდებული პირობა, ვინაიდან სამართლებრივი თვალსაზრისით ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენს პირობას. მოთხოვნის სამომავლო ხასიათი, ისევე როგორც მისი პირობითობა, იმითაა შემოფარგლული, რომ იგი ვალდებული პირის ნებაზე უკვე აღარაა დამოკიდებული. სამომავლო მოთხოვნები გამოკვეთილად უნდა იყოს განსაზღვრული როგორც მისი სიდიდის, ისე საფუძველთა თვალსაზრისით. მოკლედ, აქ მოქმედებს განსაზღვრულობის პრინციპი<sup>28</sup>.

*საჯარო რეესტრში ჩაწერაუნარიანია შეზღუდული სანივთო უფლებები.* ასე მაგალითად, იპოთეკაზე, გირაოზე მოთხოვნების წინასწარი ჩაწერა დასაშვებია, თუკი უზრუნველსაყოფი ურთიერთობანი უკვე ძალაშია.

315-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიზანია მოთხოვნის უზრუნველყოფი წინასწარი ჩაწერის შემდეგ ვალდებული პირის მხრიდან მოთხოვნის მფლობელობის საზიანოდ განხორციელებული მოქმედებებისაგან თავის დაცვა. თუმცა, აღნიშნული მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი პოზიტიური კუთხით აფიქსირებს მას, რითაც არ გამოირიცხება ჩანაწერთ დაცულ უფლებასთან დაკავშირებული განკარგვები. მთავარია, რომ ისინი არ ხელყოფდნენ მოთხოვნის სუბიექტის უფლებებს. *მოკლედ, წინასწარი ჩანაწერის შესრულების შემდეგ გაცეთებული რეესტრაცია დასაშვებია, თუკი ეს არ ხელყოფს ან არ აუქმებს პირის მოთხოვნას. სხვა შემთხვევაში იგი ბათილად გამოცხადდება.*

ჩანაწერის საწინააღმდეგო განკარგვებს მიეკუთვნება ისეთი მოქმედებანი, რის საფუძველზეც ხდება უძრავ ქონებაზე უფლების გადაცემა,

<sup>27</sup> იქვე, გვ. 112.

<sup>28</sup> Soergel, Kommentar, S. 113.

<sup>29</sup> Münchener Kommentar S. 320.

დატირთვია, ანდა შინაარსის შეცვლა, სულ ერთია ეს გარიგების შედეგად მოხდება თუ იძულებითი აღსრულების საფუძველზე<sup>29</sup>.

საჯარო რეესტრში ჩაწერილი მოთხოვნის საწინააღმდეგო განკარგვის შემთხვევას ამ მოთხოვნის ობიექტის ნასყიდობისას მიეკუთვნება მისი გაქირავება ან იჯარით გაცემა. უფლებამოსილი პირი დაცული იქნება ამ მოქმედებათაგან და აღნიშნული განკარგულებიც ბათილად ჩაითვლება. რაც შეეხება დამქირავებელსა და მოიჯარეს, მათი უფლებები ზიანის ანაზღაურებით შემოიფარგლება<sup>30</sup>.

რეესტრში ჩანაწერის საწინააღმდეგო განკარგულები კრედიტორთან მიმართებაში მხოლოდ რელატიურად ბათილია. მოვალესა და მესამე პირს არ შეუძლიათ ეს ბათილობა ნამდვილად აქციონ<sup>31</sup>. რელატიური ბათილობა არ შეიძლება შევადაროთ სამოქალაქო კოდექსის 63-ე და 111-ე მუხლებით გათვალისწინებულ ურთიერთობათა მერყეულად ბათილ მდგომარეობას<sup>32</sup>.

აღნიშნულ განკარგვათა მხოლოდ რელატიური ბათილობა ნიშნავს ასევე იმას, რომ საჯარო რეესტრში წინასწარი ჩანაწერი არ იკრძალება<sup>33</sup>.

რელატიურად ბათილი ჩანაწერის საწინააღმდეგო განკარგვა მთლიანად ნამდვილი იქნება, თუკი 99-ე და 102-ე მუხლების საფუძველზე მათ მიმართ გამოხატული იქნება თანხმობა, ანდა თუკი ჩანაწერი გაუქმდება. აქ ერთმანეთისგან უნდა განვასხვავოთ სანიეთო ძალის მქონე თანხმობა და ვალდებულებით-სამართლებრივი შეთანხმება. ეს უკანასკნელი წინასწარი ჩანაწერის შედეგებს ვერ აქცევს ნამდვილად<sup>34</sup>.

*წინასწარი ჩაწერით შესაძლებელი ხდება უფლების მფლობელის დადგენა.* ჩანაწერის გარეშე, უფლების დარღვევის შემთხვევაში, გაურკვეველი მდგომარეობა შეიქმნებოდა და შეუძლებელი აღმოჩნდებოდა უფლებისა თუ ნივთის მფლობელის დადგენა. მხედველობაშია მფლობელობაზე უფლების განსაზღვრა, თორემ ფაქტობრივი მფლობელი შეიძლება იყოს არაუფლებამოსილი პირიც.

*წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაცია ხდება იმ პირის თანხმობის (ნებართვის) საფუძველზე, რომლის სარეგისტრაციო ნივთსაც*

<sup>30</sup> Munchener, Kommentar S. 327

<sup>31</sup> იქვე.

<sup>32</sup> იქვე.

<sup>33</sup> იქვე.

<sup>34</sup> იქვე.

*შეეხება ეს ჩანაწერი.* თანხმობა ცალმხრივი ნების გამოვლენაა და არა მატერიალურ-სამართლებრივი შეთანხმება. მას არ სჭირდება რაიმე განსაკუთრებული ფორმა. ნების გამოვლენა ხდება წინასწარი ჩანაწერის კრედიტორის მიმართ<sup>35</sup>. თუკი არ იქნება თანხმობა, არც წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაცია მოხდება. თუ მაინც ექნება ამას აღგილი, მაშინ ჩანაწერის „სამართლებრივი ბედი“ დამოკიდებული იქნება უფლებამოსილი პირის მიერ მის მოწონებაზე. 315-ე მუხლის შესამე ნაწილის ასეთი განმარტება ყველაზე მეტად შეესაბამება ამ ინსტიტუტის ბუნებას.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს წინასწარ ჩანაწერის რეგისტრაციის სხვა გზას, თუ არა თანხმობის საფუძველზე შესრულებულს. საჯარო რეესტრის ინსტიტუტის მქონე დიდი ხნის გამოცდილების ქვეყნებში, როგორცაა გერმანია, ცნობილია ჩანაწერის რეგისტრაცია სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზეც. ერთ შემთხვევაში გადაწყვეტილება ედება საფუძველად ჩანაწერის რეგისტრაციას, სხვა შემთხვევაში – თანხმობა. ბუნებრივია, ამას აქვს თავისი დადებითი მნიშვნელობა იმ აზრით, რომ მართლ თანხმობაზე არ იქნება მინდობილი წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციის ბედობა. თუმცა მისი სისუსტე ისაა, რომ იგი ერთგვარად ზღუდავს ცალმხრივი ნების გამოვლენის თავისუფლებას აღნიშნული ჩარევის საფუძველზე. ამიტომაცაა, რომ კერძო ავტონომიას და საერთოდ სამოქალაქო სამართალში არსებულ თავისუფლების მასშტაბებს 315-ე მუხლის შესამე ნაწილის გადაწყვეტილება უფრო პასუხობს.

*წინასწარი ჩანაწერის გაუქმება ისევე ხდება, როგორც მისი წარმოშობა.* ორივე შემთხვევაში ეს ფაქტი საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. 315-ე მუხლის მეორე ნაწილის ვითარებაში შესაბამისად გამოიყენება 184-ე მუხლის წესები. თვით ჩანაწერის გაუქმება ერთ შემთხვევაში კრედიტორის ნების გარეშე ხდება, სხვა დროს კი მისი ნებით. პირველი ვითარების ამსახველია ახალი კანონის ძალაში შესულა. ამ დროს წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში მისი გაუქმების გარეშე წყდება. არსებული ჩანაწერი კი ბათილად ჩაითვლება. ჩანაწერი უქმდება მოთხოვნის შეწყვეტით. მოთხოვნა წყდება მისი შესრულებითაც. მეორე ვითარებას გამოხატავს ის შემთხვევა, როდესაც პირი, რომლის ნიეთსაც ეხება წინასწარი ჩანაწერი, მოითხოვს მის გაუქმებას

<sup>35</sup> Soergel, Kommentar, S. 120.

კრედიტორისაგან. საამისოდ აუცილებელია, არსებობდეს სათანადო საფუძველი. 315-ე მუხლი პირდაპირ არაფერს ამბობს ამის შესახებ. უნდა ვივარაუდოთ, რომ მაშინ ექნება ამას ადგილი, როდესაც საჯარო რეესტრის შინაარსი არ შეესაბამება საქმის ნამდვილ მდგომარეობას. ასეთ ვითარებაში, ცხადია, ჩანაწერი თავისთავად ვერ გაუქმდება და საჭიროა საამისოდ სარჩელის შეტანა. ვიდრე არ დადგინდება საწინააღმდეგო, ვერ ვიტყვით, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არასწორია (ბათილია).

**BESSARION SOIDSE**

**GEORGISCHES  
SACHENRECHT**

**(Zusammenfassung)**

**I. Vorwort**

Das Sachenrecht stellt den Hauptfeiler des georgischen Zivilgesetzbuches dar. Ihm wird das zweite Buch des Gesetzbuches – insgesamt 169 Artikel (147-315) – gewidmet. Bevor ich die Besonderheiten des Sachenrechts zu zeigen beginne, möchte ich von Anfang an betonen, dass das georgische Sachenrecht vor allem ein spezielles Beispiel für die Übertragung des neuesten deutschen Sachenrechts darstellt. Es ist aber nicht die direkte Übertragung des deutschen BGB, sondern ein Beispiel der schöpferischen Übernahme. Darin sind Mängel behoben worden, die selbst nach Meinung deutscher Zivilisten hätten korrigiert werden müssen.<sup>1</sup> Das zu tun, bereitete uns keine Schwierigkeiten vor, da bei der Schaffung dieses Gesetzbuches der Spielraum groß war und die Spielregeln leicht zu wählen waren, während in den Ländern mit einem entwickelten Zivilrecht die Macht der Traditionen manchmal so stark ist, daß es nicht leicht ist, sich von ihnen zu trennen. Wenn ich das sage, so meine ich natürlich das Recht in einem marktwirtschaftlichen System. Ansonsten war das alte georgische Sachenrecht eines der progressivsten Rechte im gesamten

---

<sup>1</sup> Bei der Zusammenarbeit mit deutschen Kollegen haben wir uns zum Ziel gesetzt, festzustellen, welche Mängel für das moderne europäische Recht typisch waren. Das gab uns die Möglichkeit solch ein Zivilgesetzbuch zu schaffen, das sich selbst die Reformer des entwickelten Rechts wünschten.

System des Feudalrechts.<sup>2</sup> Was das sachbezogene Rechtsbewußtsein selbst anbetrifft, könnten wir es, vereinfacht gesagt, „grenzüberschreitend“ nennen, da es sich sehr wenig in die Prinzipien der Zivilordnung fügt. Gerade dank diesem Bewußtsein hat Georgien das ZGB der modernen Art geschaffen, das das glänzende Denkmal der Einführung des Pivatrechts darstellt.

Das geltende Sachenrecht unterscheidet sich prinzipiell vom sowjetischen Eigentumsrecht sowohl dem System als auch dem Inhalt nach. Ich möchte nicht Ihre Aufmerksamkeit mit der Aufzählung von Geschichten in Anspruch nehmen, aber ich möchte sie trotzdem daran erinnern, daß das sowjetische Recht faktisch das Sachenrecht überhaupt nicht kannte. Das bis zur Verabschiedung des letzten Kodex geltende Zivilgesetzbuch erkannte nur Recht auf Eigentum, wobei das Recht auf Eigentum nur eines der bedeutendsten Sachenrechte darstellt. In den ersten sowjetischen Zivilgesetzbüchern stand das Sachenrecht abge sondert und umfaßte nicht nur Rechts auf Eigentum, sondern auch Erb- und Pfandrechte. Das alles war wahrscheinlich der letzte Ausdruck der alten rechtlichen Ideen, dabei war das dort erwähnte Sachenrecht äußerst knapp und dürftig dargestellt. Das georgische Sachenrecht kennt Begriffe, wie operative Leitung volle wirtschaftliche Rechnungslegung nicht. An ihrer Stelle sind im Gesetzbuch die klassischen Sachenrechte reglamentiert, wie Nießbrauch (Ususfructus) u. a. Das russische Zivilgesetzbuch ist heute noch den im sowjetischen Recht erarbeiteten, Kategorien treu geblieben.<sup>3</sup>

Nach dieser kurzen Einführung möchte ich das Sachenrecht nach einzelnen Kapiteln charakterisieren und einige seiner Besonderheiten hervorheben. Das System selbst des Sachenrechts ist so aufgebaut, daß es einen logisch zusammenhängenden, einheitlichen Organismus darstellt. Zuerst wird der Begriff des Eigentums bestimmt (Art. 147-154), danach wird die Lage des Besitzens dieser Güter beschrieben (155-169), weiter

---

<sup>2</sup> sieh: „Quellen des georgischen Rechts“, B I. Herausgeber: Prof. I. Dolidse, Tifis, 1963, Seiten 1-775 sowie B. Soidse, R. Kandellhard: „Geschichtliche Grundlagen der Zivilrechtsreform in Georgien – Recht in Ost und West, 1997, 15.02, Heft 2, Seiten 41-46.

<sup>3</sup> sieh: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1. Научно-практический комментарий. М., 1962. с. 476-481.



– das mit dem Besitz gemeinte Grundrecht – Eigentum (170-310) und zuletzt die Rolle des öffentlichen Registers im Sachenrecht.

## II. Der Begriff des Vermögens im georgischen Zivilgesetzbuch

Als Neuerung des Zivilgesetzbuches ist es zu betrachten, daß als Vermögen nicht nur alle Sachen, sondern auch immaterielle Vermögensrechte gelten.<sup>4</sup> Das deutsche BGB betrachtet als Sachen nur materielle Güter.

Obschon das Zivilgesetzbuch sowohl Sachen als auch immaterielle Vermögensrechte in dem gesamten Begriff des Eigentums zusammenschließt, bedeutet das nicht, daß es sie einander gleichstellt. Wichtig ist es daß das georgische Zivilgesetzbuch die Besonderheiten des modernen zivilrechtlichen Verkehrs berücksichtigt und die nicht materiellen Vermögensrechte in diesen zivilrechtlichen Verkehr eingeschlossen hat. Dies drückt sich gerade darin aus, daß in dem obligationsrecht die aus dem Umlauf von Wertpapieren entstandenen Verpflichtungen gesondert stehen (Art. 911-929). Das bringt auch das vierte Buch des Kodex zum Ausdruck, das sich auf das Recht des intellektuellen Eigentums bezieht. Kurz und gut Stellen die immateriellen Vermögensrechte den zu regelnden Gegenstand aller sechs Bücher des Zivilgesetzbuches dar.

Wenn die Entwicklungstendenzen des zivilrechtlichen Verkehrs in Georgien berücksichtigt werden, so müssten wir die große Zukunft der immateriellen Vermögensrechte im Prozesse dieses Verkehrs als ganz natürlich betrachten.

Die Geschichte bestimmt jedem Volk sein eigenes Schicksal, manche handeln mit Sachen, manche aber mit Ideen. Nur einige Jahre der Gerichtspraxis sind ein Beweis dafür, daß die immateriellen Vermögensrechte von diesem Standpunkt aus gut mit dem Sachenrecht erfaßt werden.

---

<sup>4</sup> ausführliche Darstellung über die Besonderheiten des georgischen Sachenrechts findet sich in der wissenschaftlichen Abhandlung von L. Tschanturia – in: „Grundprinzipien des Sachenrechts im zukünftigen Zivilgesetzbuch“ (Tiflis, 1994, S. 226-242) zu finden.

Im zivilrechtlichen Verkehr begründet sich stark die Erkenntnis, daß zum Eigentum nicht nur materielle Sachen, sondern auch „Körperlose“ (unkörperliche) Dinge gehören können. Dies alles ist ganz deutlich in der Unternehmenspraxis zutage gekommen.

Das Zivilgesetzbuch hat die klassische Gliederung der Sachen in bewegliche und unbewegliche wiederhergestellt.<sup>5</sup> Zu den unbeweglichen Sachen gehören Grundstücke, mit den dazu gehörigen Bodenschätzen, die auf diesem Grundstück befindlichen Pflanzen, sowie Bauten, die fest auf diesem Grundstück stehen (Art. 149). Im Begriff der unbeweglichen Sache hat genauso weit und breit die juristische Fiktion Fuß gefaßt, nach der eine bewegliche Sache als unbeweglich betrachtet werden kann. Freilich bleibt auch in diesem Fall die Sache im phisikalischen Sinne eine bewegliche Sache und so erfüllt sie ihre funktionale Aufgabe, aber die Sache als mit Rechten und Verpflichtungen belasteter Gegenstand wird als unbeweglich betrachtet. Diese Fiktion ist selbstverständlich eine gesetzliche Fiktion und sie kann nicht durch das Vertragsrecht geschaffen werden. Die Grundlage dieser Fiktion bildet die Eintragung im öffentlichen register. Die Eigenartigkeit unbeweglicher Sachen besteht darin, daß das rechtliche Regime dieser sachen mit einer sozialen Funktion belastet ist. Je mehr soziale Werte die Sache besitzt, desto beschränkter ist der Besitzer dieser Sache in seinen Rechten.

Das Grundstück bildet die Grundlage der unbeweglichen Sachen. Die Besonderheiten des Eigentums an Grund und Boden Werden im Sachenrecht nicht gesondert bestimmt, wie es manchmal im deutschen BGB der Fall ist. Das Gesetzbuch kommt nur mit allgemeinen Vorschriften aus, die das Grundstück als ein unbewegliches Gut charakterisieren. Vor der Verabschiedung des Zivilgesetzbuches ist in Georgien das Gesetz über das Eigentum an landwirtschaftlichem Grund und Boden in Kraft getreten, in dem die Besonderheiten der rechtlichen Regelung von Grund und Boden der obenerwähnten Kategorie berücksichtigt worden sind. Wahrscheinlich wird das georgische Parlament gezwungen sein, ähnliche Normativakte für Grund und Boden anderer Kategorien anzunehmen. In

---

<sup>5</sup> siehe: S. Jorbenadse, „Grundprinzipien des Sachenrechts im zukünftigen ZGB“, in: „Rechtsreform in Georgien“. Tiflis, 1994, S. 139-154.

allen Fällen bleibt das gleiche sachenrechtliche Regime der unbeweglichen Sachen bestehen.

### III. Der Begriff des Besitzes im georgischen Zivilgesetzbuch

Der Begriff des Besitzes fußt im wesentlichen auf Normen des deutschen Rechts. Eine solche Haltung gegenüber dem Begriff des Besitzes zeigte sich bei uns schon in den 20-er Jahren, als in der Zeitschrift „Das Recht“ eine wichtige Diskussion im Hinblick über den Besitzschutz stattfand.<sup>6</sup> Schon damals zeigte sich das Interesse georgischer Zivilrechtler für deutsche Rechtskonstruktionen. Das geltende Zivilgesetzbuch definiert den Besitz als die Lage des willentlichen Erlangung der tatsächlichen Herrschaft über eine Sache (Art. 155. Abs. 2), obwohl nicht jeder tatsächliche Beherrscher für den Besitzer einer Sache gehalten werden kann. Deshalb gilt nach dem Kodex als Besitzer nicht die Person, die die Verfügungsgewalt über eine Sache für einen anderen ausübt. Als Besitzer gilt in diesem Fall die Person, zugunsten derer die tatsächliche Herrschaft über eine Sache ausgeübt wird (Art. 152, Abs. 2.) Der Kodex nimmt die „Entdeckung“ des deutschen Rechts direkt an und teilt den Besitz in einen unmittelbaren und einen mittelbaren Besitz (Art. 152. Abs. 3) ein.

So läßt das Zivilrecht die Möglichkeit des doppelten Besitzes zu, das noch einmal bestätigt, daß der Besitz eine Tatsache und kein Recht ist. Gerade diese Einstellung ist grundlegend für den Zivilkodex. Erinnern wir uns an das Verhältnis des sowjetischen Rechts zum Besitz, wo der Besitz als ein Recht verstanden wurde.

Das sowjetische Recht lehnte die im römischen Recht vorherrschende Bestimmung ab, daß „der Besitz“ viel mehr eine Tatsache und nicht das Recht darstellt. In diesem Sinne erfüllte der Besitz in der sowjetischen Periode die Rolle des Eigentumssurrogates das eigentlich als Recht erkannt wurde, aber es war weder das reine Sachenrecht, noch das

---

<sup>6</sup> siehe: W. Rzchiladse, „besitzschutz“ (im Diskussionswege) in: „das sowjetische Recht, 1928 Jg. Heft I, K. Mikeladse, „Ob das sowjetische Recht eine Besitzklage anerkennt?“ Wegen des Artikels von W. Rzchiladse, „Das sowjetische Recht“, 1928 Jg. Heftz.

Obligationenrecht: es war ein geringeres Recht als Eigentumsrecht und mehr als ein Obligationenrecht.<sup>7</sup> In der Periode der Herrschaft des staatlichen Eigentums war das ein erzwungener „künstlicher“ Schritt, um angeblich durch die Schaffung des Eigentumsrechts das im Menschen vorhandene Streben nach Privateigentum einzuschränken. Dabei galt als Axiom, daß Possessivum ein Bestandteil des Eigentumsrechts ist. Das ist das Element, das selbst das Recht ist, d. h. daß das Eigentumsrecht, als ein Ganzes, in sich auch das Possessivum als seinen Teil umfaßt.

Der Besitz ist nach dem geltenden Sachenrecht außerhalb des Eigentumsrechts gesetzt und wird nach dem Vermögen gesondert berücksichtigt. Die gesonderte Regelung des Besitzes hat ihre eigene Rechtfertigung. Da der Besitz eine Tatsache ist, so stehen oft hinter dieser Tatsache neben dem Eigentumsrecht andere Sachen- und Obligationsrechte. Der Besitz ist ohne das hinter ihm vorhandene Recht an und für sich nur eine bloße Tatsache der Herrschaft. Gerade die hinter ihm vorhandenen Rechte geben dieser Tatsache bei der Herrschaft eine neue Bedeutung. In welchen Verhältnissen wir uns auch den Besitz vorstellen können, so wird er, meiner Meinung nach, nirgends als ein Recht aufgefaßt, weil ich ein Vermögen als ein Eigentümer besitze; der Besitz ist hier eine Tatsache und das Eigentum – ein Recht; Wenn ich ein Vermögen als ein Pfandnehmer besitze, ist auch hier mein Besitz eine Tatsache, die Pfandleihe aber – das Recht; oder, wenn ich als Mieter ein Vermögen besitze, so ist der Besitz die Tatsache, und das Mietrecht – ein Obligationsrecht.

Trotz einer solchen Betrachtung des Possessivums wird der Besitz, meiner Meinung nach, im Zivilgesetzbuch falsch, als ein Element des Eigentumsrechts, verstanden. Bei der Bestimmung des Eigentumsinhalts, in Art. 170, steht, z.B. daß der Eigentümer ein Vermögen frei besitzen, es benutzen und nach eigenem Ermessen darüber verfügen kann.

Das Zivilgesetzbuch sieht im Besitz eine Abbildung des Eigentums und begründet das mit dem römischen Recht anerkannte Prinzip: es wird angenommen, daß der Besitzer einer Sache sein Eigentümer ist (Art. 158,

---

<sup>7</sup> siehe: B. Soidse, „Der Begriff des Possessivums im zukünftigen Zivilgesetzbuch Georgiens“ in: „Rechtsreform in Georgien“, Tiflis, 1994Jg. S. 279.

Abs. 1.). Im Besitz den Eigentümer zu meinen, ist nur in bezug auf bewegliche Sachen zugelassen. Diese Regel gilt nicht für Sachen, deren Eigentümer aus dem öffentlichen Register herauszufinden ist. Dieser Unterschied ist durch unterschiedliche Regime des Eigentums an beweglichen und unbeweglichen Sachen bedingt. Wenn für den Erwerb einer beweglichen Sache die Tatsache der Übergabe der Sache aus einer Hand in eine andere genügt, so wird eine unbewegliche Sache nur durch ihre Eintragung in das öffentliche Register erworben. In diesem Fall kennt der Erwerber keinen anderen gesetzlichen Weg als das Vertrauen in die Gewissenhaftigkeit des Vertragspartners um das Eigentumsrecht des Besitzers zu überprüfen und dies ist durch Festigkeit und Einfachheit der Interessen des zivilrechtlichen Verkehrs bedingt. Es ist klar, daß er eigene Initiative zeigen kann, aber die andere Partei kann rechtlich das Eigentum an der Sache nicht nachweisen, weil dieses Recht nicht immer in einem entsprechenden Dokument fixiert sein muß. Wenn ich einen Flügel verkaufe, welche Nachweise kann ich vorbringen als meine Gewissenhaftigkeit jemanden zu überzeugen, daß ich Eigentümer dieser Sache bin? Deshalb gilt es, daß die Gewissenhaftigkeit des Besitzers in bezug auf die Vermutung des Eigentums das Prinzip des zivilrechtlichen Verkehrs darstellt und Ungewissenhaftigkeit aber das für diesen Verkehr typische normale Risiko ist. Was unbewegliche Sachen anbetrifft, so kann hier der Erwerber einer Sache leicht den Zustand der tatsächlichen Herrschaft über die Sache überprüfen, weil das Recht auf unbewegliche Sachen im öffentlichen Register eingetragen ist und jeder kann Einsicht in den Zustand dieses Rechts nehmen und klären, wer Träger dieses Rechts ist.

Eine wesentliche Neuerung im Zivilgesetzbuch ist die Einführung des Eigentumserwerbs durch langen Eigenbesitz, was im alten geirgischen Recht in weitem Umfang angewendet wurde. Leider konnte in der sowjetischen Periode die private Person nichts durch langen Eigenbesitz erwerben. In allen Fällen wurde ein verjährtes Vermögen als staatlich erklärt. Charakteristisch für den Eigentumserwerb durch langen Eigenbesitz ist, daß von diesem Recht nur der gutgläubige Besitzer gebrauch machen kann. In bezug auf bewegliche Sachen ist der fünfjährige Besitz erforderlich und für unbewegliche Sachen – der fünfzehnjährige. Im letzten Fall ist die Tatsache

des Besitzes in das öffentliche Register einzutragen. Bei der Annahme des Zivilgesetzbuches wurde die Frage gestellt, ob die Verjährungsfrist rückgängig gemacht werden sollte. In die Übergangsbestimmungen des Zivilgesetzbuches wurde eine Norm aufgenommen, nach der die erwähnten Fristen ab 1993 beginnen. Es handelt sich darum, daß eine solche Verjährung das erste Mal 1993 im Gesetz für das Eigentumsrecht fixiert wurde. Also, auch wenn eine Gerichtspraxis für bewegliche Sachen schon jetzt aufgebaut wird, so muß die für unbewegliche Sachen auf den Anfang des 21. Jahrhunderts verschoben werden. In der nach der Abschaffung des sowjetischen Rechts verbliebenen Unordnung hat der Gesetzgeber gerade eine solche Lösung der Frage für zweckmässig gehalten, sonst unterscheidet sich das Verhältnis der Beteiligten des zivilrechtlichen Verkehrs radikal voneinander: Während Eigentümer eine solche Lösung der Frage billigen, wollen die Nichteigentümer sie nicht billigen. Zur Zeit wird im Parlament ein Gesetz erarbeitet, das sich zum Ziel setzt, die Ungerechtigkeiten der alten Zeiten zu beseitigen und den Frieden zwischen den Eigentümern und Nichteigentümern herzustellen, was hauptsächlich Wohnungsverhältnisse betrifft.

#### IV. Das Eigentum

Das Eigentum ist eines der zentralsten Institutionen des Zivilgesetzbuches. Eine Neuerung des ZGB besteht darin, daß auf eine Unterscheidung von verschiedenen Eigentumsformen verzichtet wird. Das Eigentum wird als ein ganzheitlicher Begriff aufgefaßt, dem gegenüber alle Eigentümer gleich sind. Im Prozeß der Erarbeitung des ZGB wurde lange darüber diskutiert, inwieweit mit dem Eigentum eine soziale Verpflichtung verbunden werden kann. So wurde der Eigentumsbegriff in das ZGB in einer Form aufgenommen, die eine soziale Funktion in einem normalen Rahmen verlangt. Beim Übergang zur Marktwirtschaft war es nicht leicht, die soziale Funktion des Eigentums zu verstehen. Heute noch gibt es Kritiker einer solchen Entscheidung des georgischen ZGB. Genauso wie die Annahme des Sozialismus eine totale Vernachlässigung von Privatinteressen zur Folge hatte, wird auch die Anfangsetape der Einführung der Marktwirtschaft von

einer Vernachlässigung der sozialen Interessen begleitet. Eine nach der Wahrnehmung von Privatinteressen strebende Gesellschaft kann nicht immer Maß halten. Im ZGB wird das Eigentum als ein gesetzlicher, aber vertraglich eingeschränkter Wert (Art. 170) aufgefaßt. Obwohl wir nicht direkt in das ZGB geschrieben haben, daß Eigentum verpflichtet, so haben wir doch dieses Prinzip angenommen. Das war insbesondere das Bedürfnis unserer Gesellschaft, die sich historische immer durch den Individualismus, d.h. Fetischismus von Privatinteressen auszeichnete. Ich würde sagen, wenn es für manche Nachbarvölker zum Erwecken der Psychologie des Strebens nach Eigentum und zur Bekämpfung der kommunistischen Psychologie ein Rechtsstimulator erforderlich ist, so zeigt sich in Georgien eine völlig entgegengesetzte Wirklichkeit. Wir haben versucht, einen Rechtsmechanismus zu schaffen, der diese übermäßige Privatbesitz einigermaßen hätte mäßigen und sie den sozialen Interessen besser anpassen können. Ungeachtetdessen finden wir auch heute einzelne Gerichtsentscheidungen, in denen das Eigentum völlig frei von Verpflichtungen verstanden wird. Ich möchte mich an eine Entscheidung des georgischen Verfassungsgerichts erinnern; Es hatte mich damals als Gutachter bestellt.<sup>8</sup> Es ging um einem Streitfall zwischen einem Eigentums- und einem Mietrecht, zwischen einem Eigentümer und einem Mieter. Obwohl das ZGB damals noch nicht angenommen worden war, wiederholt sich die Norm, nach deren Verfassungsmäßigkeit gefragt wurde, im wesentlichen im neuen Kodex. Kurz gefaßt, bezog sich die zentrale Frage auf folgendes: ob der Mieter das Recht hat, in der gemieteten Wohnung nach dem Verlauf der vertraglichen Frist zu bleiben? Sowohl die alte als auch die neue Zivilgesetzgebung sieht eine eigenartige Regelung vor, wo der Eigentümer nur aus stichhaltigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann. Das ist der Fall, wo das Eigentumsrecht durch die Mietverpflichtung, d.h. durch ein gesetzliches Recht, eingeschränkt wird. In der Gerichtsentscheidung steht, daß durch diese Rechtsnorm Rechte des Eigentümers – sein Vermögen frei zu besitzen, zu nutzen und zu veräußern – verletzt werden. Das Gericht hat die erwähnte Rechtsnorm durch seine Entscheidung aufgehoben. Meiner Meinung nach hat das Gericht nicht in Betracht

---

<sup>8</sup> siehe: „Das Verfassungsgericht Georgiens“, Tiflis, 1997, S. 124–128.

gezogen, daß das Eigentumsrecht nicht das Recht des auf einer Insel ganz allein lebenden Robison Grusoe darstellt und daß es durch soziale Aufgaben eingeschränkt wird.

Der Grund für solch eine Haltung gegenüber dem Eigentum ist in der bekannten Ansicht zu suchen, daß das Eigentum das unentbehrliche Attribut der persönlichen Freiheit ist. Ich denke, diese These im jetzigen Rechtsverständnis sollte einer gewissen Korrektur unterworfen werden. Wäre das Eigentum allein ein Garant der persönlichen Freiheit, so wäre der größte Teil der Gesellschaft nicht frei. Alle haben ja Kleidung, Schuhe und die nötigsten Artikel des Privatbedarfs, aber für die Begründung der persönlichen Freiheit werden gerade bestimmte vermögenswerte gehalten. Gemeint wird hauptsächlich ein unbewegliches Vermögen, aber es können auch wertvolle, nichtmaterielle Vermögenswerte sein. Im heutigen ZGB rückt eine solche Garantie der persönlichen Freiheit in den Vordergrund, wie z.B. Nichtvermögensrechte. Hier sind obligationsrechtliche und beschränkte sachenrechtliche Rechte gemeint. Im Zusammenhang mit den Obligationsrechten ist die Tendenz des Strebens nach Sachenrecht deutlich geworden. Als solche sind vor allem Miet- und Pachtrecht zu betrachten. Wenn viele Generationen in gemieteten Wohnungen wohnen, so kann selbstverständliche ihr Recht auf die Wohnungen nicht immer von der Willkür des Wohnungseigentümers abhängig sein. Unter den modernen sozialen marktwirtschaftlichen Bedingungen hat angeblich das Eigentum seine alte Unabhängigkeit verloren und ist mit dem Obligationsrecht so eng verbunden, als ob Obligation das Eigentum begründet und nicht umgekehrt. Im ZGB ist gerade ein solcher Mechanismus der Beziehungen der genannten Werte festgelegt, der die Grundlage für die Ordnung den zivilrechtlichen Verkehr bilden wird.<sup>9</sup>

Das sowjetische ZGB kannte das Nachbarrecht nicht. Aber das bedeutet gar nicht, daß Beziehungen zwischen den Nachbarn nicht geregelt waren. Freilich wurden diese Beziehungen durch unterschiedliche Normativakte und die im Volk beibehaltenen Traditionen geregelt. Das geltende ZGB ist ein vortreffliches Muster der rechtlichen Regelung des

---

<sup>9</sup> (sich: B Soidse „Die soziale Funktion der Sachenrecht“, in der Zeitschrift „Der Mensch und die Verfassung“, Tiflis, 1997, Nr. 4. S. 72 )



Nachbarrechts. Das Nachbarrecht ist eigentlich die Auslegung des Inhaltes des Eigentums und Ausdruck dessen, daß das Eigentum sowohl durch Obligationsrechte als auch durch das Eigentum anderer begrenzt ist. Das Ziel des Nachbarrechts ist es, den Frieden unter den Nachbarn zu halten. Das georgische ZGB steht hier unter dem Einfluß des deutschen BGB.

Die große Errungenschaft des ZGB ist, daß es den Mißbrauch des Eigentumsrechts unzulässig macht. Art. 170 besagt, daß als Mißbrauch dieses Rechtes eine solche Eigentumsnutzung gilt, durch die nur anderen Menschen Schaden zugefügt wird so, daß der Vorrang des Interesses des Eigentümers nicht begründet und die Unentberlichkeit seiner Handlung ungerechtfertigt ist. Obwohl ich oben ein Beispiel aus der Gerichtspraxis angeführt habe, wo das Gericht Grenzen der Rechte des Eigentümers übermäßig verstanden hat, so ist der Praxis auch der Fall bekannt, wo das Gericht Art. 170 Abs. 2 angewendet und den Mieter in der Wohnung des Eigentümers hat wohnen lassen, weil der Interessenvorrang des Letzteren nicht auf der Hand lag. Es ist denkbar, daß eine solche Lösung der Frage im Sinne der richtigen Auslegung des Begriffs „Recht“ schon vielsagend ist.

Auf dem Gebiet des Eigentumserwerbs zeichnet sich das ZGB durch eine Reihe von Neuerungen aus, die nicht nur für das ZGB der ehemaligen Sowjetstaaten, sondern auch für viele europäische Länder unbekannt sind. Hiermit meine ich den Platz der Forderungsabtretung und Schuldenübertragung im System des ZGB. Diese Werte sind sowohl im sowjetischen ZGB, als auch in den modernen ZGB der meisten Länder im Obligationsrecht zu finden. Nach der langen Diskussion wurde der Vorschlag von Professor Rolf Knieper angenommen, infolgedessen sowohl die Forderungsabtretung als auch die Schuldenübertragung ihren Platz im Sachenrecht gefunden haben. Zwar gelten sie als sachbezogene rechtliche Mittel für den Erwerb eines Eigentums. Meines Erachtens haben wir diesbezüglich eine richtige Entscheidung getroffen. Faktisch ändern weder die Forderungsabtretung noch die Schuldenübertragung den Inhalt der Partebeziehungen. Es werden nur Subjekte der Forderungen und Schulden geändert. Während die Forderungsabtretung das Eigentum einer Person an dieser Forderung aufhebt, erwirbt der Erwerber dieser Forderung das Eigentum an ihr. Deswegen liegt hier ein sachbezogenes Rechtsgeschäft vor.

Die Frage des Wohnungseigentums in Mehrfamilienhäusern war der Gegenstand einer ernsthaften Diskussion. Anfangs wollte man zwecks der Regelung dieser Frage ein Sondergesetz erarbeiten. Es wurde ein Gesetzentwurf hergestellt, aber weil er das sowjetische Wohnungsrecht auf den Kopf stellte, konnte es nicht gesondert angenommen werden: der Entwurf konnte nicht einmal bis zum Parlament kommen. Je mehr Zeit verging, desto stärker neigte die Meinung zugunsten des Entwurfes. Zum Schluß entwickelten sich die Ereignisse so, daß es für zweckmäßig gehalten wurde, in das ZGB das Wohnungseigentum aufzunehmen und das ist auch geschehen. Auch auf diesem Gebiet fand die Rezeption des deutschen Rechtes statt (es wird das deutsche Wohnungsgesetz gemeint).<sup>10</sup> Das Wohnungseigentum wird so geregelt, daß es das friedliche Zusammenleben der Nachbarn sichert. Auch hier arbeitet der Mechanismus der gegenseitigen Beschränkung der Eigentümerrechte. Die Autoren des Entwurfs haben Normen berücksichtigt, die der Gesetzgeber im Erarbeitungsprozeß nicht akzeptieren konnte, weil diese Vorschriften die soziale Funktion des Eigentums zu stark betonten. Ich werde nur einen Fall nennen. Unter dem Einfluß des deutschen Rechts wurde in den Entwurf eine Vorschrift aufgenommen, die besagte, daß die Wohnungsgenossenschaft dem Wohnungseigentümer untersagen konnte, seine Wohnung an eine Person zu verkaufen, wenn dazu ein rechtlich stichhaltiger Grund vorhanden wäre. Der Gesetzgeber hat diese normative Bestimmung für eine Verletzung des Eigentumsrechts gehalten und hat sie abgelehnt, obwohl er Art. 222 befürwortet hat, der die Pflicht zur Veräußerung der Wohnung vorsieht, wenn der Eigentümer seine Verpflichtung dem Wohnungsbesitzer gegenüber grob verletzt. Im Unterschied zum deutschen Recht ist die Wohnungseigentümerge nossenschaft bei uns keine juristische Person.

Das durch das Eigentum eines Fremden eingeschränkte Nutzungsrecht umfaßt die traditionellen Institute, wie z. B. Erbbaurecht, Servitut und Nießbrauch (der Ususfructus). Das Erbbaurecht war auch im ZGB von 1922 vorhanden. Ihm wird heutzutage eine noch größere Bedeutung beigemessen. Im ZGB gilt das Prinzip, nach dem dem Landeigentümer alles gehört, was wesentliche Bestandteile des Grundstücks bildet. Gemäß

---

<sup>10</sup> sich samt verschiedenen Gesetzesakten auch Bürgerliches Gesetzbuch. Deutscher Taschenbuchverlag. 1995 Jg.

dieser Bestimmung ist das Eigentumsrecht am Haus ausgeschlossen, wenn der Boden des Eigentums einer anderen Person darstellt. Das Erbbaurecht ist gerade ein Versuch, diese Unbequemlichkeit irgendwie zu beseitigen. Obwohl die Person, die dieses Recht ausübt, nicht das Eigentum an dem auf dem fremden Boden erbauten Haus erwerben kann, verfügt sie über fast alle Befugnisse eines Eigentümers (damit werden das Veräußerungsrecht, Erbrecht, Leih- und Vermietungsrecht eines Baus gemeint, Art. 233). Das Interesse am Ususfruktus zeigte sich gleich nach der Annahme des ZGB. Das Privatisierungsministerium hat sogar eine Sonderverordnung erlassen, in der vermerkt wurde, daß die Übergabe eines staatlichen Vermögens an Nicht-eigentümer zur Nutzung eine Form des Ususfruktus ist. Leider konnten viele bis heute die Bedeutung dieses Instituts nicht voll erfassen. Ususfruktus bezieht sich nur auf unbewegliche Sachen. Es wäre gut, wenn er auch bewegliche Sachen beträfe. Ich werde nichts über Servitute sagen. Sie waren in Georgien noch in alten Zeiten besonders wichtig. Die alte georgische Gerichtspraxis kennt viele Beispiele von Servituten.

Im Sachenrecht wird ferner das Eigentum als Mittel der Forderungssicherung verwendet. Hiermit werden akzessorische Rechte gemeint, wie z. B. Pfand und Hypotheken. Die Neugkeit im ZGB ist, daß diese rechtlichen Mittel zur Kreditsicherung im Sachenrecht und nicht im allgemeinen Teil des Obligationenrechts aufgenommen sind, weil dies im sowjetischen ZGB im Zusammenhang mit dem Pfandrecht der Fall war. Manche der ehemaligen Sowjetrepubliken bleiben in dieser Frage der sowjetische Tradition treu. Ich werde nicht viel über die Eigentümlichkeiten dieser Rechte sagen. Ich möchte nur betonen, daß vor der Annahme des ZGB das Pfandrecht in Georgien in Kraft war, das zum ersten Mal die Hypothek vorgesehen hat. Die Bestimmungen des ZGB unterscheiden sich wesentlich von denen des außer Kraft gesetzten Gesetzes.

## V. Das öffentliche Register

Das öffentliche Register stellt den abschließenden Teil des Sachenrechts dar. Die Bedeutung des öffentlichen Registers besteht darin, daß es ein

rechtschaffende Institution darstellt. Vor ihm wird die Rechtsschaffung vielleicht einen langen Weg zurücklegen, aber der letzte Schritt der Rechtsbegründung ist das öffentliche Register, zwar das alltägliche Leben bestätigt seine Notwendigkeit. Das Einzige, wodurch dieser Vakuum teilweise ausgefüllt wurde, ist das Gesetz über die Registrierung von Grund und Boden, aber nicht nur Grund und Boden sind Vermögen, deren Registrierung im öffentlichen Register verlangt wird.

Die vorstehenden Ausführungen sollen als eine kurze Darstellung des georgischen Sachenrechts dienen.

**საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები  
ძველ ქართულ სამართალში  
(ნაპოვარი და განძი)<sup>1</sup>**

საკუთრების უფლების წარმოშობის თავდაპირველი წყაროა ნაპოვარი. ნაპოვარი ეს ისეთი მოძრავი ქონებაა, რომლის პატრონიც უცნობია. ნაპოვარი განძისაგან განსხვავებულია. თუ განძი განზრახ დაფლული ან სხვანაირად დამალული ქონებაა, ნაპოვარი დაკარგული ქონებაა. მართალია, ორივე შემთხვევაში მესაკუთრე უცნობია, მაგრამ ნაპოვარის ვითარებაში მეტადაა სავარაუდო, რომ მესაკუთრე გამოჩნდება. განძის დროს კი – მეტია იმისი შესაძლებლობა, რომ ნივთის მესაკუთრე არ გამოჩნდება. ამიტომაცაა, რომ ნივთის მპოვნელი მესაკუთრის ტიტულით იმოსება ხოლმე. ნაპოვარზე კი უფლების მქონედ მისი მესაკუთრე ივარაუდება და მხოლოდ მაშინ, თუ იგი არ გამოჩნდება, ან ვერ დაამტკიცებს თავის უფლებას, სწორედ მაშინ ხდება მპოვნელი მესაკუთრე<sup>2</sup>.

ნაპოვარზე საკუთრების უფლების წარმოშობა ემყარება occupatio-ს (დაუფლება-დაპატრონებას). საქმე იმაშია, რომ დაკარგული ნივთი მისი პოვნიდან გარკვეული ვადის გასვლის შემდგომ უპატრონო ქონებად იქცევა.

ქართული სამართლის ძეგლები არ გამოიჩინებენ ნაპოვარის სამართლებრივი მოწესრიგების სრულყოფილებით, თუმცა ის ნორმები, რომლებიც მათშია, გარკვეულ წარმოდგენას იძლევიან, მისი როგორც საკუთრების წარმოშობის საფუძველზე. ყველაზე სრულყოფილი ნორმების შემცველი მაინც ბექა-აღბუღას სამართლის 92-ე მუხლია<sup>3</sup>. ამ მუხლის პირველი ნაწილიდანვე აშკარაა, რომ ის ზნეობრივ-სამართლებრივი

<sup>1</sup> გამოქვეყნდა საიუბილეო კრებულში: სერგო ჯორბენაძე 70. თბ., 1996, გვ. 202-217.

<sup>2</sup> Г. Шершеневич, Учебник русского гражданского права, С-Петербург, 1907, С. 276.

<sup>3</sup> ქართული სამართლის ძეგლები. ტ. I, პრაქტ. ისიღორე დოლიძის გამოცემა, თბ., 1963, გვ. 461.

მოვალეობა, რომ მპოვნელმა ნიეთი პატრონს უნდა დაუბრუნოს – „გამოუჩინოს და ხელთა მისცეს“. თუ მპოვნელი არად ჩააგდებს ამას და მიითვისებს ქონებას, მაშინ მისი მოქმედება ქურდობის ტოლად ფასდება – „და თუ მაშინ არ გამოუჩინოს, დამალოს და უკანისდა გამოჩნდეს... ამად რომე მპარაობისა რამე მაგიერი საქმე იქნების, - ხელთა მისცეს“. ანალოგიური ნორმის შემცველია ძველი აღმოსავლეთის სამართალი. ხეთების კანონთა პირველი ტაბულის 45-ე მუხლში გაცხადებულია: „უკეთუ ვინმე იპოვის ნიეთს, უნდა დაუბრუნოს ის პატრონს და მან უნდა დააჯილდოვოს იგი; თუკი არ დააბრუნებს ნიეთს, იგი ქურდია“<sup>4</sup>.

კანონმდებელი ამით არ კმაყოფილდება და მპოვნელს აკისრებს იმ ზარალის ანაზღაურებასაც, რაც მესაკუთრის ქონებას მიაღდება – „თუ პირუტყვი იყოს, დაემჭლოს და გაეცუდოს და თუ სასაქონლო იყოს გაეცვითოს და გაეჭირაუოს, - კაცთა დახვედითა იგიცა უზღოს უსიტყვოდ“. ამის გარდა მპოვნელი, რომელიც არაკეთილსინდისიერად მოიქცევა, ჰკარგავს „სამადლობელ საჩუქარს“ – საპოვნელას. ამრიგად, მპოვნელის არაკეთილსინდისიერებას შედეგად მოსდევს, ჯერ ერთი, „საპოვნელას“ დაკარგვა, მეორეც – მისი მოქმედების ქურდობის ტოლად შეფასება და მესამე – ზარალის ანაზღაურების დაკისრება. რახან ასეთი მკაცრი შედეგები მოსდევს მპოვნელის აღნიშნულ მოქმედებას, კანონმდებელი საქმის სწორ გამორკვევას ითხოვს – „ეს კარგად მონახონ, მთხრობელი, მპოვნელი, მეკობრე ერთად არ იყოს, ანუ მან დამკარგავმან მრუდი არა დასწამოს რა“.

92-ე მუხლის ერთ-ერთი საინტერესო დანაწესი ისაა, რომ მპოვნელს საჩუქარი (ჯილდო) ეძლევა, რომელსაც „საპოვნელა“ ეწოდება – „და მსგავსიერი საპოვნელა მისცეს და დასჯერდეს“. როგორც ჩანს, „მსგავსიერი“ იმის აღმნიშვნელი უნდა იყოს, რომ საპოვნელას სიდიდე დამოკიდებულია ნაპოვარი ნიეთის ღირებულებაზე. ეტყობა, კანონმდებლობა ერიდებოდა საპოვნელას ოდენობის განსაზღვრას პროცენტულად და ნიეთის პატრონის ნებაზედ აგდებდა იმას, რა ოდენობით გაიღებდა მას, ამასთან შეახსენებდა, რომ მსგავსიერი საპოვნელა მიეცა. როგორც ჩანს, ეს იმისი მანიშნებელია, რომ საპოვნელას მპოვნელის გული უნდა შეეჯერებინა.

<sup>4</sup> ისიღორე დოლიძე, ძველი აღმოსავლეთის სამართალი, თბ., 1960, გვ. 107.

აქვე იბადება კითხვა, რა დამსახურებისათვის, მოკლედ, რისთვის ეძლევა მპოენელს საპოენელა. არის აზრი, რომ მპოენელს იგი ეძლევა გაწეული სამსახურის სანაცვლოდ და არა კეთილსინდისიერებისათვის. ამ სამსახურში კი იგულისხმება ის შრომა, რაც მპოენელმა გასწია ნიეთის საპოენელად, შესანახად და მესაყუთრისათვის გადასაცემად. ეს საკითხი ერთ დროს კამათის საგანს შეადგენდა ცივილისტებში. ჩემი აზრით, მხოლოდ კეთილსინდისიერებაა საპოენელას საფუძველი. და თუკი რამ შრომა გასწია მპოენელმა და ამით გარკვეული ხარჯები იყისრა - შეუძლია მოითხოვოს მისი ანაზღაურებაც, რაც, ცხადია, ვერ იქნება საპოენელა. კანონმდებელი ახალისებს კეთილსინდისიერად მოქმედთ. არაკეთილსინდისიერებისათვის მპოენელი მარტო საპოენელას კი არ კარგავს, არამედ დამნაშავედაც კი ცხადდება. ეტყობა, აქ ის მდგომარეობა გეაქვს, როცა იურიდიული ვალდებულება ზნეობრივად თუ არაა გაცნობიერებული, მესაყუთრემ შეიძლება ვერც კი დაიბრუნოს ნიეთი. როცა მპოენელი თავს იყავებს გადადგას ნაბიჯი არაკეთილსინდისიერებისაკენ, მისი შემაკავებელი სწორედ რომ ზნეობრივი ვალის განცდაა.

რატომღაც საპოენელას დარ დანაწესს არ იცნობდა რომის კერძო სამართალი. ნაპოვარზედ რომის სამართლის მოძღვრება რამდენადმე ეიწროა. მპოენელი, რომის სამართლით, არაერთარ ანაზღაურებას (ჯილდოს) არ ღებულობდა ნიეთის პოენისათვის<sup>5</sup>. ანალოგიურადაა მოწესრიგებული ეს საკითხი ნაპოლევონის კოდექსით. გერმანიის სამოქალაქო სჯულდება კი ნაპოენი ნიეთის ფასის შესაბამისად ადგენდა საჩუქრის ოდენობას. თუ ნიეთის ფასი 300 მარკაზე ნაკლებია, მაშინ საჩუქარი მისი ღირებულების 5%-ია, ხოლო თუ 300 მარკაზე მეტია ნიეთის ფასი, საჩუქრის ოდენობა ნიეთის ფასის 1% იქნება. აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ თუკი ნიეთს მხოლოდ მისი პატრონისათვის აქვს ფასეულობა, მაშინ სამართლიანობის მიხედვით უნდა განისაზღვროს საზღაურის ოდენობა.

ბექა-აღბუღას სამართლის აღნიშნული მუხლით არეკვეა ის, თუ რა ობიექტები შეიძლება შეადგენდეს ნაპოვარს. ესენია პირუტყვი თუ საქონელი. აქვე შევნიშნავთ, რომ პირუტყვის პოენის საკითხი რამდენადმე

<sup>5</sup> Система Римского гражданского права. Ю. Барона, кн. II-III, СПб, 1908 г., С. 57.

განსხვავებულად წყდება. ირავ პირუტყვის ცნება გარკვეულწილად ცალკე მოწესრიგების საკითხია, მაგრამ სამართლის ძეგლებში ხშირად ნაპოვარის რეჟიმი ვრცელდება მასზე.

ბექა-აღბუდას სამართლის მოტანილი მუხლი არაფერს არ იუწყება იმის თაობაზე, თუ რა ბედი ეწევა ნაპოვარს, რომლის პატრონიც არ გამოჩნდება. მპოვნელს რჩება ქონება თუ სასეფეოდ დაიდება. ამაზე პირდაპირ პასუხს არც რომის სამართლის სახელმძღვანელოები იძლევიან. მეტიც, მპოვნელს რომის სამართლით ჯილდო არ ერგება.

რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა აწესებს ხანდაზმულობის ვადებს, რომლის გასვლის შემდეგ ნაპოვარი მპოვნელის საკუთრება ხდება. მაგალითად, შვეიცარიის სამოქალაქო სჯულდებით, საჭიროა გავიდეს ხუთი წელი ნიეთის მპოვნელის გაცხადებიდან, მესაყუთრის დაძებნის მიზნით, რათა ქონება მპოვნელის საკუთრებად გამოცხადდეს. აქვე შევავსებთ ჩვენ მიერ ზემოთ დასმულ საკითხს ჯილდოს რაობაზედ, რომ შვეიცარიის სამოქალაქო სჯულდება მიჯნავეს მპოვნელის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას და იმ ანაზღაურებას, რასაც მპოვნელი ჯილდოს სახით ღებულობს (მუხლი 722).

ნაპოვარის პრობლემა აღძრული ბერძნული სამართლის ქართულ ვერსიაში, სახელდობრ, 39-ე, 255-ე და 70-ე მუხლებში. 39-ე მუხლიდან არ ჩანს, მპოვნელის დასაჩუქრება ნიეთის პოვნისათვის და პატრონზე გადაცემისათვის. მის პირველსავე ნაწილში გატარებულია ცნობილი აზრი, რომ მპოვნელმა ნიეთი მესაყუთრეს უნდა დაუბრუნოს – „უკეთუ დაკარგოს ვინმე რამე და სხვამან კაცმან იპოს, კარგად შეინახოს, სანამღი პატრონი გამოუჩნდებოდეს, და, რა პატრონი გამოუჩნდეს, თავისი ისევ მისცეს“. სამართალი, როგორც ვხედავთ, ავალდებულებს მპოვნელს, რათა მან ნაპოვნი ნიეთი „კარგად შეინახოს“. ეტყობა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ კარგად შენახვას ხარჯები თუ სჭირდება, ნიეთის პატრონი ვალდებულია აუნაზღაუროს იგი მპოვნელს.

მოცემული მუხლის დანარჩენი საკმაოდ ვრცელი ნაწილი იმის შეგონებაა, რომ მპოვნელმა არ უნდა მიითვისოს ქონება, იგი პატრონს უნდა დაუბრუნოს: „ხოლო თუ შეიტყოს ვინმე, თუ ამ კაცმა დაკარგა ეს საქონელი, და არ მისცეს, მტერი ღეთისა და ანგელოზთა და ყოველთა წმინდათა მისთა იქმნების. ძველი სჯული ამას ბრძანებს:

\* ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I. გვ. 142.



უკეთუ შენმა ძმამ ანუ შენმა მტერმან დაკარგოს რამე უნაღულელობითა თვისითა, უღაპქროთა, და შენ იპოვნო, იმას ნუ დამალავ, მაშინვე მიეცე.

ძველი სჯული ესრეთ იტყუის. და ახლა შენ რომ გეწოდების ქრისტიანე, ხარ და ხედავ, რომე შენი ძმა, ქრისტიანე ვინმე, დატყუევდა, და იმას თავისი საქონელი არ მისცე, ეგების ტყუეობილამ იმით გამოიხსნას ან თავისთვის შეინახოს.

რა ქრისტიანობა იქნების შენი უმეტესი ცოდვა აქუს ხარბსა მას, რომელნიცა საქონელს წაართმევენ და დაუჭკერენ, და ნაპოვნსა მას აღარ მისცემენ, ვიდრე ბარბაროზთასა, რომელნიცა მივლენ ქრისტიანეთა ზედა, წარტყუენიან. ივინიცა მგზავსნი ამისანი არიან“.

ასეთი მორალის შემდეგ აუხსნელია ჩვენთვის როგორაა ნარბევი, საერთოდ ომში ნაშოვარი, საკუთრების უფლების წარმოშობის წყარო.

ბერძნული სამართლის 256-ე<sup>7</sup> მუხლიც არსებითად იგივეს აკანონებს: „უკეთუ ვინმე სახლი გაყიდოს და იმ სახლში თავის პატრონს ოქრო შეენახოს და დაეიწყებოდეს, როდისაც რომ იმ სახლის მსყიდველმა ის ოქრო იპოოს, იმავე უწინდელს პატრონს მისცეს ის ოქრო“. როგორც ჩანს, აქ მეტია მესაკუთრის გამოცხადების პრეზუმპცია და ამიტომაცაა, რომ ნაპოვარი, როგორც წესი, მას უბრუნდება. ეტყობა, სანიეთო უფლების წარმოშობა და ოქროს პოვნა, დროშიც ახლოსაა ერთმანეთთან, დიდი დრო რომ გასულიყო და აღნიშნული ოქრო „ძველთაგან შენახული“ ყოფილიყო, მაშინ შეიძლება დამდგარიყო განძის პრობლემა.

ბერძნული სამართლის 70-ე<sup>8</sup> მუხლი, რამდენადმე ორიგინალურად წყვეტს ნაპოვარის საკითხს. იგი ერთგვარად არღვევს იმ ცნობილ დებულებას, რომ ნაპოვარი მის პატრონს უნდა დაუბრუნდეს უვნებლად და მპოვნელს უფლებას აძლევს, ცალკეულ შემთხვევაში მოითხოვოს ნაპოვარის ნახევარზე საკუთრების უფლების ცნობა, სხვა დროს კი – მის მეთად ნაწილზე.

მუხლის შინაარსი ასეთია: „უკეთუ წყალში საქონელი იპოვნოს ვინმე სხვისა და ამოიღოს რვის მხრის სიღრმიდამე, ოქრო ანუ ვერცხლი, ანუ სხვა რამე, ნახევარი ამომღებისა არის და ნახევარი პატრონისა.

<sup>7</sup> იქვე, გვ. 188.

<sup>8</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I. გვ. 150

ხოლო ვინცავენ წყალი გარდუგდოს და ერთის ადლის სიღრმიდან საქონელი რამ ამოიღოს, ათისთაეი მპოვნელისა არის და სხვა დამპარგავისა“.

ეტყობა ნიეთის პოვნა ამ დროსაც შემთხვევით ხდება. მარტო ნიეთის არსებობის ფაქტი რომ ეცნობებინა მპოვნელს პატრონისათვის, ესეც საკმარისი იქნებოდა იმ ვალის მოხდისათვის, რაზედაც ძველი სჯულის დანაწესები მოგვითხრობენ, მაგრამ ამით შეიქმნებოდა პატრონის მხრიდან დაკარგულ ნიეთზე ფაქტობრივი ბატონობის აღდგენის მხოლოდ მეტი შესაძლებლობა. ხოლო ამის შემდგომ, მპოვნელის მიერ განხორციელებული მოქმედება შეუძლებელი იქნებოდა, გაგვეხილა იურიდიული მოვალეობის კრილში (სხვა საქმეა მესაკუთრესა და მპოვნელს შორის რომ ყოფილიყო გარიგება წყალში ჩაძირული ქონების ამოღების თაობაზე). ამიტომაც სამართალი არ დაკმაყოფილდა, ასე უთქვამთ, საპოვნელათი და მპოვნელის შრომა გახდა ნაპოვარზედ (მის წილზედ) საკუთრების უფლების შეძენის საფუძველი. მოტანილი მუხლიდან ჩანს, რომ რაც უფრო ძნელია დაკარგული ნიეთის მოძიება, მით მეტია მპოვნელის უფლებები. მოკლედ, აქ გვაქვს ის ვითარება, როცა შრომა აფუძნებს საკუთრებას.

რომ არა მპოვნელის მოქმედება, შეიძლება პატრონს საერთოდ ვერ აღედგინა დაკარგულ ნიეთზე საკუთრების უფლება.

დავით ბატონიშვილის სამართლის პროექტის 121-ე მუხლი მოხაზავს ნაპოვნი ნიეთის ბედს. მაგრამ აქ უფრო უპატრონო ქონების სახე იკვეთება. ზოგჯერ ისეთი შთაბეჭდილებაც კი იქმნება, რომ განძიც შეიძლება ვივარაუდოთ. დებულება მოცემული მუხლისა გვამცნობს: „ვინცა რა იპოვოს, ბუნებითისამებრ სამართლისა არს მისი, უკეთუ არ არს ნიეთი იგი სხვისა, ესე იგი უკეთუ რა უის მას პატრონი“. ეფიქრობთ, აქ რომაული დაუფლება-დაპყრობა (occupatio) გვაქვს უპატრონო ქონებისა. ამრიგად, ნაპოვარი თუ უპატრონო ქონებაა, იგი მპოვნელის საკუთრებად ცხადდება და თანაც, დავით ბატონიშვილის თქმით, ეს ბუნებითი სამართლის წესია. რომის სამართალი იცნობდა – occupatio-ს თავისუფლებას. ზოგჯერ მიწაზე საკუთრების უფლება იყო მისთვის ხელისშემშლელი. ეს ვითარებაც ასახულია დავით ბატონიშვილის სამართალში. პოვნილ ნიეთზე მიწის მესაკუთრეც იღებს წილს და

<sup>9</sup> სამართალი ბატონიშვილის დავითისა, თბ., 1964, დავით ფურცელაძის გამოცემა, გვ. 69.

თანაც, მით მეტია მისი უფლება, რაც უფრო ფასეულია მიწის ნაკვეთი: „და იქნების რომელ პოეზული იგი ნივთი იპოვნოს ვინმე მამულსა სხვისასა და მამული იგი წლითი-წლად იყოს მოქმედებასა შინა, მაშინ მპოვნელმან მისცეს მეზუთელი მამულისა პატრონსა და დანაშთობი წაიღოს მპოვნელმან. ხოლო უკეთუ იყოს შორიელ და უხმარ მიწა იგი, მაშინ მისცეს მეათელი პატრონსა მამულისასა“. მოკლედ, მამულის პატრონი ერთ შემთხვევაში ღებულობს მეზუთელს ნაპოვარისა, მეორე შემთხვევაში კი – მეათედს. მამულის პატრონის უფლებრივი მდგომარეობის ასეთი ღიფურენციაცია საეჭვოდაც შეიძლება გვეჩვენოს. გამოდის, რომ მის უფლებას აფუძნებს (უფრო სწორად უფლების ფარგლებს) საკუთრების (ჩვენს მაგალითში მამულის) სარგებლიანობა.

აქვე გათვალისწინებულია ნაპოვნი ნივთის მეტი წილის ხაზინის სასარგებლოდ დადება – „ხოლო უკეთუ იპოვნოს ესოდენი, რომელ დაეტყობოდეს მით საზოგადოებასა მაშინ დაიდვას იგი ხაზინასა შინა და ათისთავე მიეცეს მპოვებელსა მას“.

ნაპოვარის მესაკუთრისათვის დამალვას, დაეით ბატონიშვილი ქურდობის ტოლად თვლის – „ხოლო მპოვნელთაცა პირუტყუთასა, უკეთუ არა ამცნებენ პატრონთა საქონლისათა, მაშინ ქურდისა მსგავსად მიეხედვის, და უმეტეს ფაშა მხედრობისასა, ოდეს მოლაშქრე პირუტყვსა და ანუ ნივთსა, პოეზულსა ლაშქარსა შინა, მოლაშქრისასა დამალავს“.

ცალკე ენება დაეით ბატონიშვილი ირან პირუტყვის პოვნას. ცივილური საკანონმდებლო აქტები ამ საკითხს საგანგებოდ ეხებიან. დაეით ბატონიშვილის სამართლით ირან პირუტყვი სამეფო საკუთრებად ცხადდება, ხოლო მის მპოვნელს გარჯისათვის ეძლევა მესამედი წილი – „ირან საქონელი მებრ ქართველთა განწესებისა არს სამეფო. გარნა განვაწესებ მე ესრედ, რომელ პოვნილი იგი საქონელი მიეცემოდესთ ახალშემოქმედებულთა რეგულისა ვართა შინა, ხოლო მუნით მესამედი მიეცეს მპოვნელსა მას გარჯისათვის“.

იურიდიული პრაქტიკა ნაპოვარის თაობაზე ბევრს ვერაფერს იტყობინება. ერთადერთი, რასაც ჩვენ მივაკვლიეთ, ესაა მე-18 საუკუნის დასაწყისის (1703-1704 წლები) „განჩინება ნაპოვარი ნივთის გაყიდვის საქმეზე“<sup>10</sup>. მართალია, ეს საბუთი მპოვნელის უფლებებზე არაფერს

<sup>10</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. IV. პროფ. ისიდორე დოლიძის გამოცემა, თბ., 1972, გვ. 270-271.

არ ლაპარაკობს, მაგრამ საინტერესოა პრობლემის ნეგატიური მხარის წარმოსაჩენად, კერძოდ – იმის საჩვენებლად, თუ რა შედეგები შეიძლება მოჰყვეს ნაპოვნი ნივთის პატრონისათვის ჩაუბარებლობას, მის გაყიდვას. საბუთიდან ირკვევა, რომ „სალთხუცის ლევანის მხეველს თავის ბატონის საყურეები მიჰქონდა; გაეარდნოდა, დაკარგულიყო, ერთს უცოდინარს საბრალოს კაცს ეპოვნა და ოქრომჭედლის პაპისათვის იაფად მიეყიდა“. მპოვნელს ბრალი ედება იმაში, რომ ნაპოვარი მიითვისა და გაყიდა. რახან ასე მოიქცა – „რადგან არა თქვა, ქურდულად ეზღვევინებოდა“. საინტერესოა აქ ისაა, რომ პასუხისმგებლობა ეკისრება ნაპოვარი ნივთის როგორც გამყიდველს, ისე მის მყიდველს. განჩინებიდან ჩანს, რომ საზღაურად დადგენილია ოცი თუმანი, რომლიდანაც რვა თუმანი საპატიოდ ჩაითვალა. დარჩენილი თორმეტი თუმნიდან კი ხუთი დაეკისრა მპოვნელს, იმისათვის „რატომ არ დაიძახა – ვისი არისო“. შეიძინა თუმანი კი დაეკისრა ოქრომჭედელს, რამეთუ სიმართლე არა თქვა – „როდესაც მუწალგა სთხოვეს, რატომ არა თქვა“. განჩინებიდან ჩანს, რომ ოქრომჭედელს სცოდნია ნაპოვარი რომ იყო, მაგრამ განუცხადებია „არა ვიცი რაო“. განჩინების დასკენითი ნაწილი იუწყება: „ესეები სახლთხუცესმა გააკეთებინოს“.

აღნიშნული განჩინება იმის დასტურია, რაზედაც მიგვანიშნებდნენ სამართლის ძეგლები. მოტანილი ნორმების უმეტესობაში ხომ მთელი ყურადღება მიპყრობილია პატრონისათვის ნაპოვარის დაბრუნებაზე. განჩინებიდან გამოჩნდა, რომ სამართლის მოთხოვნის დარღვევა მართლაც ქურდობად შეირაცხების. ნაპოვარის დაბრუნებას თან ემატება ერთგვარი ჯარიმა არაკეთილსინდისიერებისათვის. ჩანს, რომ არაკეთილსინდისიერად მოქცეულა, როგორც ოქროს მპოვნელი, ისე მისი მყიდველი. ალბათ, სხვა შედეგები დადგებოდა მყიდველი-ოქრომჭედელი კეთილსინდისიერი შემძენი რომ ყოფილიყო. ძველთაგანვე ცნობილი და ქართულ სამართალში დამოწმებული დებულების თანახმად, როცა მესაკუთრის ხელიდან ქონება გამოდის მისი ნების გარეშე (ჰყარგავს, ჰპარავენ), ვინც არ უნდა იყოს მისი უკანასკნელი შემძენი, გნებავთ კეთილსინდისიერი, მკატრონე მისგან იბრუნებს ქონებას. ოქრომჭედელს კეთილსინდისიერების დროსაც ჩამოერთმეოდა სადავო საგანი, მაგრამ დამატებითი საზღაური კი არ დაეკისრებოდა. ჩვენს მაგალითში კი – ოქრომჭედელი უფრო მკაცრად ისჯება, ვიდრე ოქროს მპოვნელი. შეიძლება სწორედ იმიტომაც, რომ ოქრომჭედელია და ამ გარემოებისა გამოც მეტი

კეთილსინდისიერება მართებს. მკოვნელისადმი შეფარდებული სანქციის სიმსუბუქე კი, როგორც ჩანს, განპირობებულია იმით, რომ იგი უცოდინარი, საბრალო კაცი იყო.

საკუთრების უფლების წარმოშობის ერთ-ერთ პირველად წყაროს შეადგენს „განძი“. ტერმინი განძი დ. ჩუბინაშვილის ქართულ-რუსული ლექსიკონის მიხედვით, სპარსულიდან უნდა იყოს ქართულში შემოსული და აღნიშნავდეს უნჯს, საუნჯეს, საგანძურს, დამკლულ ხაზინას, რუსულში კი მისი შესატყვისია *клад сокровище*<sup>11</sup>. სულხან-საბა ორბელიანის „ლექსიკონი ქართული“-ს თანახმად კი, „განძი“ სომხურია, „უნჯსა“ უწოდებენ<sup>12</sup>. ნეიმანის „ქართულ სინონიმთა ლექსიკონში“ განძის სინონიმებად მიჩნეულია: განძეული, საგანძური, საუნჯე, უნჯი, ღარი – „ღარსა ხვეტდიან ღაშქარნი. მართვითა მეკობარნია (შოთა რუსთაველი), „ჯერხო ააესო უნჯითა, როგორც საღარო ხანისა“ (ვაჟა-ფშაველა)<sup>13</sup>, ქართული ენის განმარტებით ლექსიკონში კი, განძი ახსნილია სწორედ ისე, როგორც ეს დღესაა მიღებული: ძვირფასი ნივთები, ძვირფასი რამ, ფასეულობა; სიმდიდრე, ქონება<sup>14</sup>. ხშირად უნდა იყოს ნახმარი ტერმინი განძი ქართლის ცხოვრებაში, რაზედაც მეტყველებს მისი სიმფონია ლექსიკონი („იხილა... განძი“, „მისცა განძი ეპისკოპოსსა“, „განყავ სამეფო განძი ორად“, „რომელი შესაძლებელ იყო განძისა მისგან, წარიტანა თანა“, იწყეს გამოკრეფად განძისა მის“)<sup>15</sup>. ქართული ოთხთავის სიმფონია ლექსიკონში ტერმინი განძი არ გვხვდება, სამაგიეროდ იქ ფართოდაა წარმოდგენილი ტერმინი „საუნჯე“, რომელიც ლექსიკონის ავტორის განმარტებით, განძის აღმნიშვნელია ზოგიერთ შემთხვევაში. საუნჯის სხვა მნიშვნელობაა – „მარაგის შესანახი ადგილი, საწყობი, ბედელი“, დახურული, დახშული ადგილი, ოთახი“<sup>16</sup>.

<sup>11</sup> დაკით ჩუბინაშვილი. ქართულ-რუსული ლექსიკონი, თბ., 1984, გვ. 224.

<sup>12</sup> სულხან-საბა ორბელიანი, ლექსიკონი ქართული, I, თბ., 1991, გვ. 144.

<sup>13</sup> აღ. ნეიმანი, ქართულ სინონიმთა ლექსიკონი, თბ. 1978, გვ. 30.

<sup>14</sup> ქართული ენის განმარტებითი ლექსიკონი, I, თბ., 1990, გვ. 272.

<sup>15</sup> ქართლის ცხოვრების სიმფონია – ლექსიკონი, I, თბ., 1986, გვ. 49.

<sup>16</sup> ქართული ოთხთავის სიმფონია ლექსიკონი, I, თბ., 1986, გვ. 519-

დანამდვილებით ძნელია იმის გამოჩვენება, ქართულში მტკიცედ დამკვიდრებული ტერმინი „განძი“ სადაური წარმოშობისაა – სპარსული თუ სომხური. შეიძლება გვეფიქრა, რომ ქართულ ნიადაგზე უნდა გაჩენილიყო განძის სინონიმი – ასევე ფართოდ დამკვიდრებული ტერმინი „საუნჯე“. დავით ჩუბინაშვილი კი ამ ტერმინს სომხურიდან წარმოშობილად მიიჩნევს<sup>17</sup>.

ჩვენს მიზანს არ შეადგენს ტერმინთა სადაურობის გამოჩვენება. ამ მცირე მაგალითებიდანაც კარგად ჩანს, რომ განძის შინაარსი ფართოა და ყოველდღიურ ყოფით ცხოვრებაში მას არ იყენებენ იმ მნიშვნელობით, როგორც ეს სამოქალაქო სამართალშია მიღებული. ყოფით ცხოვრებაში, განძი სწორედ რომ ძვირფასი ნივთებია, ძვირფასი რამ, ფასეულობა, სიმდიდრე, ქონება. ცხადია, ეს მომენტი განძის იურიდიულ განმარტებებშიც ერთ-ერთი არსებითაგანია. ყოველგვარი ქონება ვერ ჩაითვლება განძად, პირველ რიგში, იგი გარკვეული ფასეულობის მქონე უნდა იყოს. განძის ცივილისტური ცნება არსებითად ყველა ქვეყნის სამართალში ერთნაირია და მას საფუძვლად უდევს ძველი რომის სამართლის მიერ შემუშავებული დანაწესები. რომის სამართალში მიღებული განმარტებით კი, განძი ესაა დიდი ხნის წინათ დამალული ფასეული საგანი (ნივთი), რომლის პატრონის დადგენაც შეუძლებელია და რის გამოც იგი განიხილება როგორც უპატრონო ნივთი<sup>18</sup>.

აქედან ჩანს, რომ განძი ფასეული საგანი უნდა იყოს. უხეშად რომ ვთქვათ, განძი ეს განძეულობაა, საუნჯეა, ძირითადად ესაა ოქროსა და ვერცხლის ნივთები. ისტორიულ საბუთებში განძი მოიხსენიება სწორედ ზოგადად და იშვიათია ხოლმე შემთხვევა, როდესაც ჩამოთვლილია ძვირფასი ნივთების სახეები. ამავე ტრადიციას მიჰყვება როგორც ძველი, ისე ახალი სამართლის ძეგლები. ერთგვარ გამონაკლისს შეადგენენ საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსები, რომლებშიც არასრული ჩამონათვალიც კი იყო იმ ქონებისა, რომელიც განძს განეკუთვნებოდა. საქართველოს პირველი საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსი იუწყება: „მიწაში ჩაფლული ან სხვაგვარად დამალული ფასეულობა, როგორც არის, მაგალითად: ძვირფასი თვალმარგალიტი, პატიოსანი ლითონი ნაკეთობად, ზოდებად და ფულად,

<sup>17</sup> დავით ჩუბინაშვილი, დასახ. ნაშრ., გვ. 126.

<sup>18</sup> Ю. Барон, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 57.

ქალაქის ფული, უცხოეთის ვალუტა, ფასიანი ქალაქი (აქცია, ობლიგაცია და სხვა) და სხვა საგანი, რომლის შესაკუთრის ვინაობაც გამორკვეული არ არის ან რომლის შესაკუთრებაც კანონის ძალით დაკარგა ამ ფასეულობის უფლება, გადადის სახელმწიფოს საკუთრებად“ (მუხლი 68). არსებითად ამასვე იძიებებს სამოქალაქო სამართლის მეორე კოდექსი და განმად თელის უცხოეთის ვალუტას. ძნელი არაა იმის მიხედვრა, რომ საბჭოთა სამართალი ხელოვნურად ზრდის განძში მოაზრებულ საგნებს გარკვეული საჯარო ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით.

ერთ-ერთი მთავარი ნიშანი, რაც განძის იურიდიულ ცნებას ახასიათებს ისაა, რომ განძად ჩაითვლება დიდი ხნის წინათ მიწაში ჩაფლული ან სხვაგვარად დამალული ქონება. განძის ყოფითი ცნებისათვის ეს არაა აუცილებელი და, მართლაც, ამ შემთხვევაში თვით საგანთა რაობა აფუძნებს მას. თუმცა, ზოგჯერ, ისტორიულ წყაროებში გვაქვს მინიშნება იმის თაობაზე, რომ მოხდა განძის დამალვა, მიწაში დაფლვა. ეს თავისთავად დიდი არაფრის მთქმელია და კერც ცელის მის ყოფით გაგებას, მაგრამ საინტერესოა იმ აზრით, რომ პრაქტიკულად, გავრცელებული ყოფილა განძის იმგვარი ფორმით შენახვა, რა ფორმასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს მისი იურიდიული ცნებისათვის. ზემოთ მოტანილი ქართლის ცხოვრების სიმფონია ლექსიკონიდან ჩანს: „ხვესა კახეთისასა არჩილ დაძულა საგანძური“; „არჩილ... საგანძური ყოველთა ქართლისა ეკლესიათანი... დაფლნა... მცხეთას“ , „შენ გაუწყო ადგილი საგანძურთა ჩუენთა ნამაღვეთა“<sup>19</sup> კარგად გადმოსცემს ამ ეითარებას მხითარ გომის სამართლის ქართული ეერსია (მუხლი 182)<sup>20</sup>. უნდა აღვნიშნოთ, რომ განძის თაობაზედ ქართული სამართლის ძეგლები ძალზედ მწირი ცნობების შემცველია. ამის ერთგვარი კომპენსაციაა სწორედ უცხო სამართლის ძეგლები, რომლებიც ვახტანგის სამართლის წიგნთა კრებულშია შესული. მხითარ გომის სამართალია სწორედ ერთ-ერთი ასეთთაგანი: მისი 182-ე მუხლის უწყება კი შემდეგია: „ვინგინდავინ აშენებდეს სახლსა ანუ ხნევედეს სახნაესა, ანუ სთხროდეს ორმოსა და იპოვნოს ქუევერით და ანუ სხვით რითმე ჭურჭლითა განძი ძველითგან შენახული“. კარგადაა ნათქვამი „ძველითგან შენახული“.

<sup>19</sup> ქართლის ცხოვრების სიმფონია - ლექსიკონი, II, გვ. 102.

<sup>20</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, გვ. 290.

უფიქრობთ, მისი გამოყენება მომავალ სამოქალაქო კოდექსში არ იქნებოდა ურიგო. მართალია, მასში ახალი არაფერია ნათქვამი, მაგრამ აზრის გამოხატვის ფორმაა სწორედ რომ ენობრივად გამართული. აქვე ირკვევა ისიც, რომ განძი სწორედ რომ მიწაში დაფლული, დამარხული ქონებაა. თუმცა, გამოთქმა „აშენებდეს სახლსა“ გეაფიქრებინებს, რომ განძი მარტო მიწაში დაფლული ქონება არ უნდა ყოფილიყო. საერთოდ კი, უმეტესწილად, განძი მიწაში დაფლული ქონებაა. საქმე იმაშია, რომ სხვადასხვა მიზეზთა გამო განძი ხშირად მიწის ქვეშ იმარხება და ეს ხდება როგორც ადამიანთა მოქმედებით, ისე ხდომილებათა შედეგად. ძველ ხალხებში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მიცვალებულებს სამარეში ატანდნენ მთელ მის ქონებას იმ წარმოდგენით, რომ იგი მას დასჭირდებოდა. შემდგომ, როდესაც საზოგადოება განვითარდა, ადამიანები მიცვალებულებს მხოლოდ ქონების ნაწილს ჩაატანდნენ ხოლმე საფლავში. ეს ტრადიცია ცივილიზებულ საზოგადოებაშიც შემორჩა. როგორც ჩანს, იმ ტომებში, რომლებიც მთელ ქონებას საფლავში ატანდნენ მიცვალებულს, საკუთრება განივთებული იყო პიროვნებასთან. ასეთ ვითარებაში, ბუნებრივია, დიდძალი განძეულობა აღმოჩნდებოდა მიწის ქვეშ და მაინც საკითხავია, იგივე ძვირფასეულობა, რომელიც ღია წესითაა ნაპოვნი – არის კი განძი? სამართლის ძეგლების ენით იგი არ არის განძი. თუ განძი არაა, მაშინ ნაპოვარი უნდა იყოს. როგორც ჩანს, განძის ყოფითი გაგება უფრო მერძინდელია. ეტყობა, თავდაპირველად, განძი გამოიყენებოდა მიწაში დაფლული ქონების აღსანიშნავად. თუ განძი არაა დამარხული და ისე მოხდა მისი პოვნა, უნდა ვიფიქროთ, რომ იგი მეტწილად ვიღაცის მიერ დაკარგული ქონება უფრო იქნება და ამდენად ნაპოვრად მისი კვალიფიკაცია შეიძლება სწორიც იყოს. განძისათვის სწორედ რომ გარკვეული დროითი ხანდაზმულობაა საჭირო – „ძველითგან შენახული“. მით უმეტეს, თუ მპოვნელმა გზაში, მინდორში, ყანაში იპოვა, უნდა ვიფიქროთ, რომ აქ არაა სახეზე „ძველითგან შენახული ნივთი“. თუმცა სრულიად შესაძლებელია, რომ დაფლული ქონება ისევე ხდომილებათა შედეგად დაკარგული ნივთის მდგომარეობაში აღმოჩნდეს. რა ეუწოდოთ ამ ვითარებას – განძის პოვნა თუ ნაპოვარი. თუ შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ იგი ძველითგან იყო შენახული, მაშინ განძის პოვნა გვექნება სახეზე.

როგორი უნდა ყოფილიყო განძის მპოვნელას უფლებრივი მდგომარეობა? რომის სამართალში მიღებული წესით ვინც საკუთარ



მიწაში იპოვიდა განძს, იგი მთლიანად მისი საკუთრება ხდებოდა, ხოლო თუ სხვის მიწაში იპოვიდა, მაშინ მპოვნელს ხედებოდა წილად განძის ნახევარი, სულ ერთია, იგი შემთხვევით იპოვიდა მას, თუ მიწის მეპატრონის ნებართვით მოძებნიდა. მთლიანად მპოვნელისაა განძი, თუკი იგი ნაპოვნია უპატრონო მიწის ნაკვეთზე. როცა მპოვნელი განძის მოსაძიებლად გამოიყენებდა ჯადოქრობას ან დაუშვებელ ხერხებს – იგი კარგავდა მასზე უფლებას სახელმწიფოს სასარგებლოდ<sup>21</sup>.

მხითარ გოშის სამართლის ზემოთ მოტანილი 182-ე მუხლი რამდენადმე განსხვავებულ უფლებრივ მდგომარეობაში აყენებს განძის მპოვნელს. ისევე როგორც რომის სამართალი, იგიც იცნობს განძის პოვნას სხვის მამულში და საკუთარ მამულში. თუ სხვის მამულშია განძი ნაპოვნი, მპოვნელს ჯრგება მისი მეათედი, დანარჩენი ხელმწიფისაა – „ხელმწიფისა არის სამართლითა, და ათისთავი მპოვნელისა არის, რომე ადგილი მის კაცისა არა იყოს სადაც რომ უპოვნია“. როცა საკუთარ მამულში ხდება განძის პოვნა, აქ შედარებით უკეთესია მპოვნელის მდგომარეობა. მპოვნელის უფლების ფარგლები დამოკიდებულია იმაზე, თუ რაგვარი შემხებლობა, კავშირი აქვს მას განძთან. საერთო წესია, რომ მპოვნელს განძის მეხუთედი რჩება, დანარჩენი ხელმწიფისა იქნება – „და თუ თავისი სახლი იყოს ანუ მიწა, ანუ ეენახი, და იქ იპოვნოს, ხუთიდან ერთი მისცეს მპოვნელს“. სხვა შემთხვევაში კი, როცა ირკვევა, რომ მპოვნელს უფლებრივი კავშირიცა აქვს განძთან, მაშინ იგი მთლიანად მისია და მეათედი მიაქვს ხელმწიფეს – „თუ იმავ თავის ადგილში ძველითგან მისის პაპისა და მამის შენახული იყოს, და ანუ მისის ნათესავისა, და მახსოვარი მოწმად ჩნდეს სრულ იმ მპოვნელის კაცისა არის, რომელმანაც რომ იპოვნა თავის მამულში და ათისთავი ხელმწიფეს მიართვან“.

აქედან უკვე ჩანს, რომ განძის მპოვნელი რომის სამართალში უკეთეს მდგომარეობაშია ჩაყენებული. მიწაზე საკუთრების უფლება საკმარისი საფუძველი იყო იმისა, რომ მპოვნელს სრული უფლება გასჩენოდა ნაპოვარზე. მოკლედ, სანივთო უფლება შობს ისევ სანივთო უფლებას. ეს, ცხადია, გამომდინარეობდა რომის სამართალში არსებული აქსიომიდან, რომ ის, რაც მიწაშია და მიწის ზემოთაა – მიწის მესაკუთრისაა. ამ პრინციპის გატარება ფეოდალურ საზოგადოებაში

<sup>21</sup> Ю. Барон, დასახელებული ნაშრომი. გვ. 57.

ეტყობა ჭირდა თვით ფეოდალური საკუთრების დანაწილებული ბუნების გამო. ეტყობა, ის ვინც საკუთარ მიწაში იპოვნის განძს, ხშირად არაა მისი სრული მესაკუთრე, ამიტომაც დიდია როგორც მიწაზე, ისე მასში არსებულ განძეულობაზე სიუზერენის უფლებები. კანონმდებელი ეძებს აქედან გამოსავალს და ცდილობს მიწის მესაკუთრის უფლება შეავსოს სხვა უფლებით. ამიტომაცაა, რომ 182-ე მუხლში განძზე სრული უფლების წარმოშობა ფაქტობრივად ემყარება ორ საფუძველს: მიწაზე უფლებას და განძზედ მისი მპოვნელის მექვიდრეობით უფლებას.

განძის შინაარსში მექვიდრეობის მომენტის შემოტანას ის უზერხულობა ახლავს, რომ იგი გარკვეულწილად ეჭვის ქვეშ აყენებს თვით განძის ცნებას. საქმე იმაშია, რომ განძის ცნებისათვის ერთ-ერთი ნიშანი ისაა, რომ შეუძლებელია მისი პატრონის დადგენა. ასე იყო რომის სამართალში, ასეა ბურჟუაზიული ქვეყნების კანონმდებლობაში. ნაპოლეონის სამოქალაქო კოდექსში (მუხლი 715) პირდაპირაა ხაზგასმული, რომ „განძად ჩაითვლება ყოველგვარი დაფლული ან დამალული ქონება, რომელზედაც არავის არ შეუძლია დაადასტუროს თავისი საკუთრების უფლება, და რომელიც ნაპოვნია წმინდა შემთხვევის შედეგად“. საინტერესოა, რა მოხდებოდა, მხითარ გომის სამართლის 192-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მიწის მეპატრონის ანალოგიური მექვიდრეობითი უფლებით სხვა პირი რომ გამოჩნდილიყო. ეტყობა მისი უფლებები მაინც ვერ იქნებოდა მიწის მეპატრონის უფლების ტოლი, რამეთუ მიწის მეპატრონე, ვითარცა სანიეთო უფლების მატარებელი, ამ ფაქტითაც აცხადებს პრეტენზიას განძზე.

მხითარ გომის სამართლიდან არ ჩანს განძის განზრახ ძებნა დაშეებულია თუ არა. ფრანგული სამართალი, როგორც მეტყველებს ნაპოლეონის კოდექსი, დაუშვებლად მიიჩნევს, განძად ცნობას იმისას, რაც განზრახ იპოვნება. რომის სამართალი, როგორც ზემოთ დავინახეთ, უშეებს ასეთ განზრახვას. ვფიქრობთ, არაა აუცილებელი განძი შემთხვევით იყოს ნაპოვნი, მით უმეტეს, წმინდა შემთხვევით. რუსული სამართალი, რომაულის ანალოგიურად წყვეტდა საკითხს.

განძზე უნდა იყოს ყურადღება მიქცეული ბერძნული სამართლის ქართულ ვერსიაში. იქ ორიოდე მუხლია (254, 255)<sup>22</sup>, რომელშიც ეს საკითხია აღძრული. მართალია, მათში ტერმინი „განძი“ არ გვხვდება

<sup>22</sup> ქართული სამართლის ძეგლები. ტ. I. გვ. 188.

და ამის გამო ისეთი შთაბეჭდილებაც კი იქმნება, თითქოს ამ მუხლებში განძზე კი არაა საუბარი, არამედ ნაპოვარზე. მაგრამ, ნაპოვარის იურიდიული შედეგები და მხარეთა ურთიერთობა გვაფიქრებინებს, რომ იქ სწორედ განძის პრობლემაა აღძრული, მართალია, განძის განმარტების ფორმულებს ნაკლებად იძლევიან.

254-ე მუხლი აწესებს: „უკეთი კაცმან საქონელი იპოოს, ანუ მისმა შეიღმა, ანუ მისმა ყმამ, ხნულში ან ბოსტანში, ან ვენახში, ან სხვის სახლში, ნახევარი ალაგის პატრონისა არის და ნახევარი მპოვნელისა. უკეთუ თავის ალაგში იპოოს ვინმე, მისია, ხელი არავისა აქუს“.

255-ე მუხლი კი იუწყება – „უკეთუ საქონელი იპოოს ვინმე საბატონოს ალაგაში, ან საქვეყნოს ალაგაშია, ანუ სასაფლავოს ვისამიმე, ნახევარი მეფის არის, ნახევარი მპოვნელისა. თუ საქვეყნოს ალაგში იპოვნოს, მესამედი იმ ალაგის ბატონის არის და სხვა მპოვნელისა. თუ ვინმე იპოვნის და დამალოს, სულ მეფისათვის წაართვან“.

როგორც ვხედავთ, 254-ე მუხლის დანაწესი ბევრად ემსგავსება რომის სამართლის დანაწესებს. ეტყობა აქ სახეზეა ერთგვარი მეშვიდრობა რომის სამართლისა ბიზანტიურში, რომლის გვიანდელი ვარიანტია ვანსტანგის სამართლის წიგნი შესული ბერძნული სამართალი. მოკლედ, ისევე როგორც რომის სამართალი, 254-ე მუხლიც ადგენს, რომ განძი თუ ნაპოვნია სხვის მიწაში, მაშინ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მიწის პატრონისა, ხოლო თუ საკუთარ ალაგშია ნაპოვნი – მთლიანად მპოვნელისაა.

სხვა ვითარებაა, როცა განძის პოვნა ხდება საბატონო, საქვეყნო ალაგში, ანდა „სასაფლავოს ვისამეში“, მაშინ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მეფისა. აქ გარევეული წინააღმდეგობაც შეიმჩნევა. საქმე იმაშია, რომ საქვეყნო ალაგში ნაპოვარ ქონებაზე 254-ე მუხლი იქვე ადგენს, რომ მესამედი ალაგის ბატონისა არისო და დანარჩენი მპოვნელისაო. ვფიქრობთ, ამ მუხლის დანაწესები წინააღმდეგობრივი უნდა იყოს. ვერ ადგენს, რომ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მეფისა, შემდგომ კი, იგივე ვითარებაზე გვაუწყებს, რომ მესამედი ალაგის ბატონისაა და დანარჩენი მპოვნელისა.

254-ე მუხლში არ ჩანს მეფე, ბატონი, როგორც განძზე უფლების მქონე სუბიექტი, მაშინ როცა 255-ე მუხლში მეფისა და ბატონის უფლებებია ერთგვარი წყრადლების საგანი. 255-ე მუხლი, მასში არსე-

ბულ წინააღმდეგობათა მიუხედავად, ეტყობა ფეოდალურ ურთიერთობათა ამსახველია.

განძის დამალვას კი შედეგად მოსდევს ის, რომ მას მთლიანად მეფე დაეპატრონება.

ჩვენში, ჯერ კიდევ მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო სამართლით, განძის მპოვნელს მისი მეოთხედი ღირებულება ეძლევა, დანარჩენი კი ხაზინას ბარდება. მისი დამალვა აღნიშნულ მცირე უფლებასაც კი უსპობს და ერთ დროს ეს მოქმედება დანაშაულადაც განიხილებოდა.

რაც შეეხება საკუთრივ ქართული სამართლის ძეგლებს, როგორც ითქვა, ძალზე ღარიბია განძის მოწესრიგებაში. ვახტანგის სამართალში ორიოდ მუხლი (165, 186)<sup>23</sup> ეთმობა მას. ისინი არ გამოიჩენიან განსაკუთრებული სრულყოფილებით, მაგრამ მაინც ქმნიან გარკვეულ შთაბეჭდილებას განძი პრობლემის ქართულ ეროვნულ სამართალში მოწესრიგების თაობაზე. მართალია, ჩვენ ორივე მუხლი ვახსენეთ, მაგრამ ისინი არსებითად ერთნაირი შინაარსის შემცველები არიან. გარდა ამისა, არც ერთ მუხლში ტერმინი განძი ნახმარი არაა. აქ რომ განძია სახეზე და არა ნაპოვარი, ეს აღნიშნულ მუხლთა შინაარსიდან ღვინდება, ისე როგორც ეს იყო ბერძნული სამართლის ზემოთ მოტანილ მუხლებში. დ. ფურცელაძე ვახტანგის სამართლის რუსულ თარგმანში 165-ე და 185-ე მუხლებს განძის ამსახველ მუხლებად მიიჩნევს<sup>24</sup>.

165-ე მუხლი იუწყება: „იქნების, კაცმან ახალს ნასყიდს მამულს და აგარაკში ქონება რომ იპოვოს, თუ იმ მამულის მამსყიდველთან ფასი გარდაწყვეტილი არის, ეედარის შეუა, ის ქონება მსყიდველისა არის და თუ ფასი რამ დარჩომილა, იმ დარჩომის ანგარიშით წილი უნდა მომსყიდველსაც დაუღვას“.

186-ე მუხლი იმეორებს 165-ე მუხლს: „თუ გასყიდულს მამულში კაცმან, მსყიდველმან, საქონელი იპოვნოს, თუ ფასი მთლივ მიუცია და აღარა დარჩომილა რა, მამსყიდველი ვერას შეუა და თუ ფასი რამ დარჩომილა, რა ერთიც დარჩომილიყოს, იმ ანგარიშით წილი დაუღვას“.

165-ე მუხლი ნასყიდობის კარშია მოთავსებული, 186-ე კი - პოვნის ნაწილში.

<sup>23</sup> ქართული სამართლის ძეგლები. ტ. I, გვ. 522, 527.

<sup>24</sup> Законы Вахтанга VI, введение, примечания, Глосарий и указатели Д.Л. Пурцеладзе, Тб., 1980, С. 250.

მოცემული მუხლებიდან ის აზრი ირკვევა, რომ, ვიდრე მსყიდველს ფასი არ გადაუხდია მთლიანად, მანამ იგი არაა სრული შესაყურე ნასყიდი მამულისა და ამ მამულში ნაპოვნ განძებდაც შესაბამისად შეკვეცილია მისი უფლება. თუ ფასი გადახდილია, მაშინ განძიც მთლიანად მამულის (აგარაკის) ახალი პატრონისაა, რამეთუ იგულისხმება, რომ მან იგი თავის მამულში იპოვნა. ეს დანაწესი კი რომის სამართლის დანაწესის ანალოგიურია. მართალია, მასში გამყიდველ-მყიდველის უფლებრივ ურთიერთობათა ჭრილშია განძი განხილული, მაგრამ ვფიქრობთ, რომ მთავარი დებულება მაინც გამოკვეთილია.

დანამდვილებით ძნელია იმის თქმა, თუ როგორი იყო ჩვენ მიერ განხილული მუხლების მოქმედება. იურიდიული პრაქტიკის მასალები კი საამისოდ არაფერს არ იტყობინება, როგორც ჩანს, სამომავლოდ საჭირო იქნება მათი უფრო ვრცელი შესწავლა, რაც კიდევ განზრახული მაქვს. მართალია, არის გარკვეული წინააღმდეგობანი ჩვენს მიერ განხილულ ნორმებს შორის, მაგრამ უნდა ვივარაუდოთ, რომ ისინი ასევე აესებენ ერთმანეთს. მათში გამოკვეთილია განძისათვის დამახასიათებელი ნიშნები და რაც მთავარია, მისი მპოვნელის უფლებრივი მდგომარეობა. მათში გაცხადებულია მნიშვნელოვანი სამართლებრივი დანაწესი: თუ მპოვნელმა განძი იპოვა საკუთარ მამულში – იგი მთლიანად მისი საკუთრებაა, ხოლო თუ სხვის მამულში იპოვის – ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მამულის პატრონის.

## საუცხოო გამოკვლევა სანივთო სამართალში<sup>1</sup>

ლადო ჭანტურიას მონოგრაფია გერმანული სამართლისადმი ახლებური დამოკიდებულების მაგალითია. შემთხვევით არაა დასძული ნაშრომში საკითხი ქართული სამართლის ადგილის შესახებ სამართლის სისტემებში. გერმანული სამართლისადმი ინტერესი ვინმეს ახირების შედეგი კი არაა, არამედ ესაა ქართული სამართლის ისტორიული მდგომარეობის ასახვა. ცნობილი ფაქტია, რომ საქართველო საუკუნეთა მანძილზე იმყოფებოდა ბერძნულ-რომაული სამყაროს ორბიტაში, რის გამოც ძლიერი იყო თვით ბერძნულ-რომაული სამართლის გავლენები ქართულ სამართალზე.

კონტინენტური ევროპის სამართალი, რომლის შენობაც ბერძნულ-რომაული სამართლის საძირკველზე აიგო, ახალი სიტყვა იყო სამართლის განვითარებაში. სამწუხაროდ, ისტორიული ბელუკულმართობის გამო, ჩვენ მხოლოდ დღეს გვეძლევა შანსი პრაქტიკულად გამოვიყენოთ კონტინენტური ევროპის სამართლის მიღწევები და საბჭოთა სამართლის მიერ გაჩერებული მდინარება აღვადგინოთ.

საინტერესოა საკითხების ის წრე, რითაც ავტორი აგებს ნაშრომის სისტემას. სახეზეა სრულყოფილი, ორიგინალური სისტემა, რომელიც თავისთავად შეადგენს მუცნიერულ ღირებულებას, ნაშრომიდან გამოვყოფ მხოლოდ რამდენიმე მთავარ მიმართულებას რაც მის ხერხემალს უნდა შეადგენდეს. ამ ხერხემლის თვისებად მესახება სანივთო სამართლის ფილოსოფიური ხედვა. ესაა რეალური, ნორმატიული ცხოვრების ამსახველი ფილოსოფია. სწორედ აქ ჩანს მკვლევარის ოსტატობა აბსტრაქციებით გამორჩეული გერმანული სამართლის სულის შემეცნებაში.

<sup>1</sup> ლადო ჭანტურია, "უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა გერმანული სამართლის მაგალითზე", თბ., 1994., ბესარიონ ზოიძის რეცენზია ამ წიგნზე გამოქვეყნდა ჟურნალში "სამართალი". 1995, N3-4, გვ. 61-70. დრომ აჩვენა, რომ ეს წიგნი ცივილიზტებისათვის სამაგიდო წიგნად იქცა. იგი უკვე მეორედ გამოიცა და იმედია, რომ კიდევ მრავალჯერ გამოიცემა.

ნაშრომის მთელი ორგანიზმის საერთო თვისებას შეადგენს საჯარო და კერძო სამართლის მოქმედების ფარგლების განსაზღვრა საკუთრებითი ურთიერთობების მოწესრიგებაში. ამით ავტორი არ კმაყოფილდება და საგანგებოდ მსჯელობს საჯარო და კერძო სამართლის ურთიერთ-მიმართებაზე, რისი აუცილებლობა გამოწვეულია იმითაც, რომ ჩვენში აღრეულია ერთმანეთში საჯარო და კერძო სამართლის მოქმედების ფარგლები. ეს განსაკუთრებით შვეკვედ იგრძნობა სამართლის რეფორმის პროცესში, რის თაობაზედაც ავტორი შენიშნავს, რომ „საქართველოში არსებული ბევრი პარადოქსული ვითარება ხშირად კერძო და საჯარო სამართლის იგნორირებით შეიძლება აიხსნას“. აქედან გამოსავალი იქნებოდა არსებული ტრადიციის აღდგენა და სამართლის სისტემის ამ ორი ელემენტის ადგილის სწორად განსაზღვრა. ავტორი ერთ-ერთი პირველთაგანია, რომელმაც ჩვენს სინამდვილეში ყურადღება მიაპყრო სამართლის სისტემის აღნიშნულ ელემენტებს. როგორც ძველი, ისე უახლესი ლიტერატურიდან ნათლად ჩანს, თუ რაოდენ ძნელი მყარი კრიტერიუმის მოძებნა მათ გასამიჯნავად, მკვეთრი სადემარკაციო ხაზის გავლება საჯარო და კერძო სამართლის მოქმედების ფარგლებს შორის შეუძლებელია (პოკროვსკი).

საკუთრების ცნების ერთიანობისა და აბსოლუტურობის იდეა ნაშრომის ერთ-ერთი მთავარი დებულებაა. საკუთრების ცნება უცვლელია. ცვალებადი შეიძლება იყოს საკუთრების შინაარსი, საკუთრებითი წესრიგი. ვერც საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები ცვლიან საკუთრების ცნებას. საკუთრება ესაა ნივთზე პირის შეუზღუდავო, სამართლებრივად აღიარებული ბატონობის უფლება. ეს განმარტება კვლავაც რჩება ძალაში, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების სოციალურმა ბოჭვამ ჩვენს საუკუნეში არანახულ მასშტაბებს მიაღწია და მაინც სოციალური ბოჭვა პრინციპიდან გამონაკლისია, იგი ეშასხურება თვით მესაკუთრის ინტერესებსაც. საკუთრების შინაარსიც ამ ბოჭვის მამსტაბზეა დამოკიდებული. ამიტომაც წერს ავტორი, რომ „საკუთრების შინაარსი განისაზღვრება საკუთრების თავისუფლებასა და მის ბოჭვას შორის არსებული მოცულობით“ (გვ. 48). სამწუხაროდ, საბჭოთა ცივილისტებს ნეგატიურ მომენტზე გადააქონდათ ძირითადი ყურადღება. თუ პოზიტიურ ელემენტში ისახება ნების თავისუფლების ფარგლები ნივთთან მიმართებაში, ნეგატიურში ჩანს ამ ნების თავისუფლების

ფარგლები მესამე პირთან მიმართებაში. მოკლედ, საკუთრება გულისხმობს არა მხოლოდ ნივთის თვისებად ცნობის შეგნებას, არამედ მისი სხვისად ცნობის შეგნებასაც, ის, რაც ჩემია, „უნდა ცნონ სხვებმაც“ (პეგელი).

საკუთრება მონოგრაფიაში გაგებულია როგორც პიროვნების ძირითადი უფლება, მისი თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტი. პეგელის სიტყვებით რომ ვთქვათ, „მხოლოდ საკუთრებაში ვლინდება პირი, როგორ გოგი“. ამიტომაცაა, რომ, როგორც საკუთრება ისე თავისუფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებებია, ისინი პიროვნებას დაბადებიდანვე აქვს. როგორც ავტორი შენიშნავს, საკუთრების უფლება წინარესახელმწიფოებრივი უფლებაა. სახელმწიფოს მოვალეობაა აღიაროს და გარანტირებული გახადოს ეს უფლება.

საკუთრება, რბილად რომ ვთქვათ, აფუძნებს თავისუფლებას, მაგრამ იგი არაა ერთადერთი გზა თავისუფლებისაკენ. ინდუსტრიულ საზოგადოებაში საკუთრების სანიეთო უფლების გვერდით ისე ვითარდება სხვა სანიეთო თუ ვალდებულებითი უფლებანი, რომ უდავოდ იზრდება მათი როლი პიროვნული თავისუფლების დაფუძნებაში. ამით გარკვეულწილად მცირდება ის განსხვავება, რომელიც მესაკუთრესა და არამესაკუთრეს შორისაა თავისუფლებასთან მიმართებაში.

ნაშრომის დიდი ღირსებაა ის, რომ საკუთრების უფლება გააზრებულია კერძო და საჯარო ინტერესების თანაფარდობის ჭრილში. მართალია, ავტორი ცალკეც კი გამოყოფს პრობლემის ამ მხარეს, მაგრამ იგი მაინც ნაშრომის მთელი ორგანიზმის თვისებად მესახება. საკითხი დგას ასე: რომელი ინტერესი აფუძნებს საკუთრებას: კერძო თუ საჯარო; როგორია მათ შორის მიმართება? ეს ინტერესები შესაბამისად გამოხატულებას პოულობენ სუბსტანციურ და ფუნქციურ საკუთრებაში. სწორად მიმანია ავტორის მსჯელობა, როდესაც იგი საკუთრების ცივილური ცნების დამფუძნებლად თელის მხოლოდ სუბსტანციურ საკუთრებას.

საკუთრების ბოჭვა (შეზღუდვა) საჯარო ინტერესებით ობიექტური რეალობაა სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. კარგად შენიშნავს მკვლევარი, რომ „საკუთრების შეზღუდვის მოცულობა განისაზღვრება იმით, თუ რამდენად არის საზოგადოება ამ საკუთრებაზე დამოკიდებული და რა სოციალური ფუნქციის შესრულებას ემსახურება იგი, რაც უფრო ძლიერადაა არამესაკუთრე უცხო საკუთრების სარგებლობაზე დამოკიდებული, მით უფრო ფართოა კანონმდებლის უფლე-



ბამოსილება დააკისროს მესაკუთრეს ვალდებულება“ (გვ. 31). აქედან ნათელი ზდება, რომ გერმანული სამართლისათვის საკუთრება სოციალურ ფუნქციასთან კი არაა გაიგივებული, არამედ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია, დამფუნდებელი კი, საკუთრებაში ჩადებულ ინტერესებში, მაინც, კერძო ინტერესებია, სხვანაირად რომ ვთქვათ, სუბსტანციური საკუთრება. სოციალური ფუნქცია ჩადებულია საკუთრებაში, როგორც ერთიან, განუყოფელ ცნებაში, სულ ერთია, ვინ იქნება ამ საკუთრების უფლების მატარებელი. ვფიქრობ, ეს კარგად უნდა გააცნობიეროს კანონმდებელმა. შეცდომაა იმაზე ფიქრი, რომ თუ საკუთრება კერძო პირის ხელთ იქნება, იგი არ შეიბოჭება სოციალური ფუნქციით. საკუთრების სოციალური ფუნქციის თეორიითაც კი, კერძო საკუთრება უნდა ემსახურებოდეს არა მარტო მისი მფლობელის ინტერესებს, არამედ მთელ საზოგადოებას (დიუგი).

ზემოთმოყვანილ ინეტერესთა თანაფარდობის ლოგიკურ დასრულებად გვესახება საკუთრების გარანტიის პრობლემა, რასაც ავტორი საგანგებო ყურადღებას მიაპყრობს. „საკუთრების გარანტია - ნათქვამია ნაშრომში - ორ დონეს მოიცავს: პირველია საკუთრების დაცვა კანონმდებლის მხრიდან, რაც გულისხმობს ისეთი კანონისმიერი შეზღუდვების დაწესებას, რომლებიც არარაობად არ აქცევენ საკუთრების უფლებას... მეორეა საკუთრების დაცვა მართლსაწინააღმდეგო ხელყოფისაგან“ (გვ. 84). ამდენად, ამ გარანტიისათვის აუცილებელია მოქმედების ფარგლების დადგენა. კანონმდებელმა სამართლიანი ზღვარი უნდა დააწესოს, რათა მესაკუთრე დაცული იყოს სახელმწიფოსთან მიმართებაშიც. კარგად შენიშნავს მკვლევარი, რომ ამ ზღვარის (ფარგლების) დადგენისას „კანონმდებლის უფლებამოსილება საკუთრების სოციალური ფუნქციის პროპორციულია“ (გვ. 114).

სწორად მიგვაჩნია, როდესაც საკუთრების გარანტიაში ქონებრივის გარდა პიროვნული (არაქონებრივი) მომენტებიცაა წინა პლანზე წამოწეული. გერმანული სამართალი, მართალია დინჯად, მაგრამ სრულიად ლოგიკურად მიდის არაქონებრივ სიყვითა სამართლებრივი აღიარების გზით. ქართულ სამართალში, ძველთაგანვე მოკიდებული, მთელი სიცხადით ჩანს არაქონებრივი ფასეულობით კანონმდებლის დაინტერესება. მრავალი მაგალითი მოიძიება იმისა, როდესაც ნივთის ფასეულობაში პიროვნული (არაქონებრივი) მომენტებია გამოკვეთილი. ამ მხრივ ქართული სამართალი ემსგავსება უფრო რომაულს, ვიდრე

გერმანულს. გავისხენოთ რომაული გაგება მემკვიდრეობისა, როცა ყურადღება გადატანილი იყო პიროვნების უფლებამონაცვლეობაზე, რაც ლოგიკურად იწვევდა ქონებრივ უფლებამონაცვლეობასაც. ძველი გერმანული სამართალი კი იფარგლება (როგორც მრავალი სხვა) მარტოოდენ ქონებრივი უფლებამონაცვლეობით.

ავტორს საკუთრების გარანტიის მთელი სისტემა აქვს ჩამოყალიბებული, რომლებიც ბევრად ავსებენ ჩვენს წარმოდგენებს როგორც საკუთრების ცნების, ისე მისი ფუნქციის თაობაზე.

დიდ ინტერესს იწვევს ნაშრომში საერთო მოძღვრება სანივთო სამართალზე. ნახევარ საუკუნეზე მეტი გავიდა მას შემდეგ, რაც ჩვენში სანივთო სამართლის ხსენებაც კი აღარ იყო. დღეს სანივთო სამართალი უნდა აღსდგეს თავის ისტორიულ უფლებებში. გერმანულ იურისტებთან მჭიდრო თანამშრომლობით უკვე მომზადდა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის პროექტის სანივთო სამართლის განყოფილება. ფაქტობრივად ამ დარგში სახეზეა გერმანული სანივთო სამართლის ზომიერი რეკეფციის მცდელობა – აქ ჯეროვანი ადგილი მიეჩინება არა მხოლოდ საკუთრებას, არამედ მფლობელობასა და სხვის ნივთებზე უფლებებს. ამით აღსდგება სანივთო სამართლის ტრადიციული სისტემა. ასეთ ვითარებაში გერმანული სანივთო სამართლის მეცნიერული ანალიზი, რასაც მკვლევარი აკეთებს, დიდად წაადგება სამოქალაქო კოდექსის მომზადების საქმეს.

მონოგრაფიაში სანივთო სამართალი გამიჯნულია ვალდებულებითისაგან. პირველისთვის დამახასიათებელი ნიშნები იმაზე მეტყველებენ, რომ იგი „სტატიკური“ სამართალია, მეორის ნიშნები კი მის „დინამიურობას“ იუწყება. მე არ ჩამოეთელი ამ ნიშნებს, ავტორი მათ დაწვრილებით იხილავს, შევნიშნავ მხოლოდ ამ ორი ინსტიტუტის ერთმანეთისაგან გამიჯვნის აუცილებლობას. საქმე იმაშია, რომ საბჭოთა კოდექსებშიც მრავლად მოიძებნება მაგალითები, როცა მიუღწეველია სანივთო და ვალდებულებითი სამართლის თანხმობა და ერთის პრინციპების განხორციელება ზოგჯერ თავდაყირა აყენებს მეორისას. მოკლედ, საჭიროა მათი მოქმედების ფარგლების სწორი გამიჯვნა. მე მოვიტან ერთ მაგალითს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსიდან, რაშიც ვფიქრობ, აღნიშნული წინააღმდეგობაა სწორედ. საქმე ეხება ვინდიაკციაზე უფლებას. დადგენილია, რომ, როცა ნივთი მესაკუთრის ხელიდან გამოდის მისი ნებით (ვთქვათ ვინმეს ათხოვა) და შემძენი მესაკუთრის ნების

საწინააღმდეგოდ სასყიდლიანად გაასხვისებს მესამე პირზე, ეს უკანასკნელი ხდება მისი მესაკუთრე. აქ შედეგად ის მივიღეთ, რომ ვინდოცაციის სანიეთო უფლებამ ფაქტობრივად შეცვალა ვალდებულებითი უფლება. საქმე იმაშია, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე შემძენზე საკუთრების უფლება რომ წარმოიშვას, საჭიროა, გამსხვისებელი იყოს ამ ნიეთის მესაკუთრე, სხვანაირად გარიგება ბათილად ჩაითვლებოდა. აქ კი მოხდა ის, რომ ვალდებულებითი სამართლის აზრით, ბათილი გარიგება ფაქტობრივად ნამდვილად ჩაითვლება, რახან დადგა ის იურიდიული შედეგები, რაც ნამდვილი გარიგების დროს დგება ხოლმე.

ასევე დამაფიქრებელია მკვლევარის აზრი სანიეთო და ვალდებულებითი სამართლის ურთიერთობის იმ ტენდენციებზე, რაც ჩვენს საუკუნეში შეიმჩნევა. ეს არის ვალდებულებით უფლებათა სანიეთო უფლებებად გარდაქმნის ტენდენცია. ეს საკითხი მართლაც ცალკე დაფიქრების საგანია, მაგრამ ის კი აშკარაა, რომ სანაეთო და ვალდებულებით უფლებათა მიმართებაში მართლაც შეიმჩნევა ვალდებულებით უფლებათა შინაარსის გაფართოება და ამით ერთგვარი ბოჭვა სანიეთო უფლებებისა. ფართო ვალდებულებითი უფლების მატარებელს უმუშავდება სანიეთო უფლების ქონების ანალოგიური განწყობა, რაც ბევრად ანელებს მის სწრაფვას ამ უკანასკნელის მოპოვებისაკენ. ასეთი დამოკიდებულების ჩამოყალიბებას ბევრად უწყობს ხელს ის, რომ, თუ ადრე სანიეთო უფლება უფრო დამოუკიდებელი იყო, დღეს, ინდუსტრიულ საზოგადოებაში, იგი, რაც შეიძლება დამოკიდებული ხდება ვალდებულებით უფლებებზე (მე ამ შემთხვევაში ძირითადად მხედველობაში მაქვს უძრავ ქონებაზე საკუთრება). შეიძლება ითქვას, მესაკუთრე შინაგანად იძულებულია, წავიდეს მეტ დათმობაზე, ვიდრე იგი ამას გააყვებოდა, ეთქვამთ, მარტივი წარმოების დროს. ამ იძულების ობიექტური შედეგი კი ვალდებულებით უფლებებში სანიეთო უფლების ელემენტების შემოტანაა.

ინტერესით იკითხება ნაშრომის ის ნაწილი, რომელშიც ნიეთებზე მოძღვრებაა გადმოცემული. გერმანული სამართალი მხოლოდ ნიეთებზე საკუთრებას იცნობს, ნიეთები კი სხეულებრივი საგნებია. მისთვის უცხოა საკუთრება არამატერიალურ სიკეთეზე (მაგალითად, როგორიცაა ინტელექტუალური ფასეულობანი). საქართველოს მოძვეალი სამოქალაქო კოდექსის პირველადი მონახაზი „უსხეულო“ საგნებზე უფლებასაც ჯეროვან ყურადღებას უთმობს.

მოძრავ ნივთებთან ერთად ჩვენში მკვიდრდება უძრავი ნივთების ცნებაც. ახალი საკუთრებითი წესრიგის დამკვიდრების პროცესში განსაკუთრებით ფასეულია ჩვენთვის უძრავ ნივთებზე უფლების საკითხი.

აქვე გავიხსენებ, რომ მკვლევარმა უძრავი ნივთების საკუთრებაზე თავისი აზრი მრავალჯერ გამოხატა ცალკეულ პუბლიკაციებში, რომელნიც შემდგომ საფუძვლად დაედო მის მიერ მომზადებულ კანონთა პროექტებს.

უძრავი ნივთების საკუთრება გერმანულ სამართალში არსებითად რომის სამართლის აღიარებულ პრინციპებს ემყარება: მიწის მესაკუთრისაა ყოველივე (ქონება), რაც მიწის ქვეშ ან მის ზედაპირზეა. ამიტომაცაა, რომ შენობა მიწის მესაკუთრისაა, ვის მიერაც არ უნდა იყოს იგი აგებული. ამ პრინციპის ასე ხელაღებით მიღება ჩვენში გაძნელებოდა. ამიტომაცაა აზრი, რომ მომავალმა სამოქალაქო კოდექსმა დაუშვას აღნაგობის უფლება, რომელსაც იცნობდა საქართველოს 1923 წლის სამოქალაქო კოდექსი.

საადგილმამულო წიგნის სისტემა, რასაც საგანგებოდ მიაქცევს ყურადღებას მკვლევარი, გერმანული სანიეთო სამართლის მშეენებაა. „მთელი მიწის სამართალი გამსჭვალულია საადგილმამულო წიგნის სისტემით, ეს ნიშნავს, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ყველა სანიეთო უფლება მოითხოვს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. გარდა ამისა, მიწის ნაკვეთის ყველა ცვლილება პირდაპირ აისახება მასში. მხოლოდ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ ცვლილებებს“ (გვ.130). აქედან ცხადი ხდება, რომ უძრავ ნივთებზე სანიეთო უფლება საადგილმამულო წიგნით აღიარებული უფლებაა, საადგილმამულო წიგნი სხვა სისტემებშიც გამოიყენება და არც ჩვენ უნდა ეთქვათ მასზე უარი. მაგრამ საკუთრების გადასელის ის მექანიზმი, რომლის ელემენტიცაა საადგილმამულო წიგნი და რასაც აბსტრაქციის პრინციპი ჰქვია, ფიქრობთ, ზედმეტი გართულებების წყაროა. ძნელად აღსაქმელია და გასამიჯნავეა ამ მექანიზმში პირველი ორი რიგის მოვლენები: ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანიეთო-სამართლებრივი გარიგებანი. ამ პრინციპის წინააღმდეგობად მეჩვენება ის, რომ, თუ სანიეთო სამართლებრივი გარიგება საკუთრებას ჰქმნის, ვალდებულებითის როლი ჩანს მხოლოდ უკვე წარმოშობილი საკუთრების გაუქმებაში. მე ამ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს ამ პრინციპის ის თეზა, რომ ვალდებულებითი

გარიგება, ბათილიც რომ იყოს, სანიეთო მაინც აღწევს თავის მიზანს – საკუთრების უფლება ჩნდება, მაგრამ რაზან ეალღებულებითი გარიგება ბათილი იყო – ამის გამო საკუთრების უფლება წყდება (ნიეთი უბრუნდება გამყიდველს). თუ სანიეთო უფლების პრიმატს ვაღიარებთ ეალღებულებითთან შედარებით, მაშინ უკვე წარმოსობილი საკუთრება ამ პრინციპის პირობებშია ც არ უნდა შემწყდარიყო. მე მაინც მეჩვენება, რომ აბსტრაქციის პრინციპში ერთიანი გარიგების ზელონური გახლენჩა ხდება. ამ პრინციპის შეფასებაში მე მთლიანად ვეთანხმები აეტორს, როცა იგი წერს, რომ ქართულ სანიეთო სამართალში შეუძლებელია მისი გამოყენება. სწორად მეჩვენება ასევე მისი უარყოფითი დამოკიდებულება წმინდა სახელშეკრულებო პრინციპისადმი, რომელიც ხშირად ბევრ უხერხულობაში აყენებს ქონების შემქნენს. მკვლევარის უდავოდ სწორ მიგნებად უნდა ჩაითვალოს ტიტულუსისა და მოდუსის კლასიკური მოდელის უპრიანობა ქართული სინამდვილისათვის.

მონოგრაფიაში ცალკე მიმართულებად იკვეთება მიწების დაქუცმაცების შემაკავებელი მექანიზმის ანალიზი. მიწების თავისუფალი საკუთრების დამკვიდრებას პოზიტიურ შედეგებთან ერთად ის დიდი ნაკლიც აქონია, რომ მას გამოუსწვევია მიწების დაქსაქსვა, მიწების დაეალანება და საადგილმამულო ეგონიზმი (გვ.175). მიწების დაქსაქსვის აღსაკვეთად ერთმემკვიდრეობა დამკვიდრებულა. ასეთი დაქსაქსვის საშიშროება ჩვენშია ც მოსალოდნელია. თუკი სათანადო დამცავი მექანიზმი არ შემუშავდება მემკვიდრეობით სამართალში. ჩემი აზრით, ჩენი ძველი ისტორიის გამოცდილება აქ არ ივარგებს. საქმე ისაა, რომ ქართული მემკვიდრეობითი სამართლით, ოჯახის გაყრის შემთხვევაში ადგილ-მამულიც იყოფა და ცხადია, ქუცმაცდება. მემკვიდრეებს ერთმანეთისაგან განასხვაებებს მარტოოდენ მათი განსაკუთრებული წილი, რომელიც საუფროსოს, საუმცროსოსა და საშუალოს სახელწოდებითაა ცნობილი. ქართული სამართალი, როგორც წესი, ერთმემკვიდრეობას არ იცნობს. აეტორის მიერ განვითარებული მსჯელობა ერთმემკვიდრეობის შესახებ, ვფიქრობ, ბევრად დამაფიქრებელია ჩენთვისაც. ამ შემთხვევაში ერთმემკვიდრეობა ფაქტობრივად არც მაიორატია და არც მინორატი. მემკვიდრეობის უფლებას აფუძნებს, როგორც წესი, არა უფროს-უმცროსობა, არამედ მეურნეობის გაძლოლის უნარი. ეს კი სრულიად ახლებური და განსხვაებული მიდგომაა მემკვიდრეობისადმი.

საჯარო ნიეთებზე მოძღვრება, რომელიც კელევის ერთ-ერთი საგანთაგანია, ბევრად ავსებს ჩვენს წარმოდგენებს სანივთო სამართალზე. სწორადაა აღნიშნული ნაშრომში, რომ კონტინენტალური ევროპის სამართალში მიღებული საჯარო ნიეთი, საბჭოთა სამართლით საზოგადოებრივ საკუთრებად იწოდებოდა. აქ საინტერესო ისაა, რომ საჯარო ნიეთია არა მხოლოდ სხეულებრივი ობიექტი, არამედ უსხეულოც (გვ.197-199). გერმანული ცივილური სამართლის აღიარებული პრინციპებით კი ნიეთები მხოლოდ სხეულებრივი საგნებია. საჯარო ნიეთები სხვა ნიეთებთან შედარებით ყველაზე მეტადაა დატვირთული საჯარო-სამართლებრივი ფუნქციით, როგორც ავტორი იტყვის ხოლმე „მასხეა საჯარო-სამართლებრივი სერვიტუტი“ (გვ. 201). აქვე დაწვრილებით არის ნაჩვენები საერთო და სპეციალურ სარგებლობაში არსებული საჯარო ნიეთების ბუნება.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების საკითხი ერთ-ერთი ცენტრალური საკითხია მონოგრაფიაში. სასურველია აქ წამოყენებულმა იდეებმა პრაქტიკული განხორციელება ჰპოონ მიწის რეფორმის პროცესში. ასეთი მიდგომა ჩვენთვის მხოლოდდა მომგებიანი იქნება. სამწუხაროდ, მიწის რეფორმის უმრავლეს აქტებში მხოლოდდა ძველი საკუთრებითი წესრიგია შელამაზებული. ნაშრომში მოცემული დებულებანი სწორედ რომ ზედგამოჭრილია ახალი საკუთრებითი წესრიგისათვის. თუ სადმეა საკუთრება ყველაზე მეტად შებოჭილი სოციალური ფუნქციით – ეს ეხება ხწორედ სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე საკუთრებას. ამ სულით სუნთქავს მთელი კონტინენტური ევროპის სამართალი.

ბინის საკუთრების პრობლემა კელევის ფინალურ ნაწილს შეადგენს. როგორც ითქვა, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ემყარება რომის სამართალს და თელის, რომ სახლი იმის საკუთრებაა, ვისცაა მიწა. ეს ტრადიცია დაურღვევია ბინის საკუთრების შესახებ კანონს. გერმანულ სამართალში უფლების ასეთი ტრანსფორმაცია ჩვენც გეარწმუნებს აღნაგობის უფლების აღდგენის აუცილებლობაში.

ამ მცირე რეცენზიაში ვერ შევძელი ჯეროვანად მიმეგო ყველა იმ საკითხისათვის, რაც ნაშრომშია დაყენებული. აქ მხოლოდ შევეცადე რამდენიმე ცენტრალური მომენტისათვის გამესვა ხაზი და ზოგჯერ ჩემი დამოკიდებულებაც მეჩვენებინა. ვიდრე ნაშრომს მთლიანად შევაფასებდე, შემიძლია გადაუჭარბებლად ვთქვა, რომ მკვლევარი საკუთრების სულში ჩაშვედარა.

ნაშრომის გაცნობამ სურვილი აღმიძრა გამომეთქვა ზოგიერთი ჩემი კერძო მოსაზრება მასში მოცემული ცალკეული დებულებების თაობაზე, რაც სასარგებლო თუ არა, კეთილი ნების კარნახი მაინც იქნება საკუთრების პრობლემებზე მუშაობისას.

ზემოთ ვთქვი, რომ მონოგრაფიაში დიდი გულმოდგინებითა და სიცხადითაა ერთმანეთისაგან გამოჯნული კერძო და საჯარო სამართლის მოქმედების ფარგლები. ეს ნაშრომის მთელი ორგანიზმის საერთო თვისებაა. ნაშრომიდან კარგად ჩანს საჯარო-სამართლებრივი ნორმების სიუხვე საკუთრების უფლების მოწესრიგებაში. საკუთრების სოციალურმა ფუნქციამ ბევრი მსგავსი ნორმა შობა, მაგრამ რატომღაც მეჩვენება, რომ საკუთრების შინაარსის დამფუძნებელი მაინც კერძო სამართლებრივი ნორმები უნდა იყოს, ამიტომაც ჩემში ეჭვს იწვევს ნაშრომში მოცემული აზრი, რომ „დღევანდელ პირობებში საკუთრების შინაარსი, უპირატესად საჯარო სამართლით არის განსაზღვრული“ (გვ.39). თუ აქ მხედველობაშია არა ზოგადი პრინციპი, არამედ მხოლოდ უძრავ ქონებაზე (მიწაზე) საკუთრება, ანდა ჩვენში არსებული საკუთრებითი რეჟიმი, მაშინ ამ ეჭვის საფუძველი ქრება. მართალია, სოციალური ფუნქცია მაინც საკუთრების უფლების ორგანულ ნაწილად იქცა, მაგრამ მისი კერძო ფუნქცია მაინც საკუთრების უფლების მთავარი დამფუძნებელი ფასეულობაა, საკუთრების ბოჭკვა არ შეიძლება აღემატებოდეს საკუთრების თავისუფლებას. ამას გარდა, თუ ცნება სამოქალაქო-სამართლებრივია, შეუძლებელია საკუთრების შინაარსში საჯარო-სამართლებრივი ელემენტები ჭარბობდნენ. ასე რომ იყოს, გამოგვიყვ, რომ რაღაც მოვლენის ცნებას შეესაბამება სხვა მოვლენის შინაარსი. მით უმეტეს ნაშრომის ერთ-ერთი მთავარი თეზაა საკუთრების ცნების ერთიანობა და ეს ცნებაა კერძო-სამართლებრივი (სამოქალაქო-სამართლებრივი) ცნება. კვლევებიდან ნათლად ჩანს ის სიძნელებები, რაც საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ ცნებას ახლავს ხოლმე. ვფიქრობ, არ არსებობს საფუძველი საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ცნებისა<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> საკონსტიტუციო სასამართლოს საქმიანობამ დამანახა, რომ 1994 წელს ჩემს მიერ გამოთქმული აზრი მოითხოვს დაზუსტებას. ვინაიდან დღეს უკვე საეჭვო აღარაა საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ცნება.

სრულიად სამართლიანადაა საკუთრება აღიარებული პიროვნული თავისუფლების უმნიშვნელოვანეს წყაროდ. მართლაც, პიროვნების ქონებრივი თავისუფლება მისი პიროვნული თავისუფლების მნიშვნელოვანი საფუძველია. საკუთრების ამგვარი როლი ბევრადაა განპირობებული იმით, რომ საკუთრება ძალაუფლების შემცველია, სასურველი იყო ნაშრომში საკუთრება გეხებოდა ძალაუფლების ჭრილშიაც.

მთელი ერთი პარაგრაფი ეძღვნება სანიეთო უფლებათა ცნებასა და მის ძირითად ნიშნებს. სანიეთო უფლებანი გამიჯნულია ვალდებულებითისაგან სწორედ მათი არსებითი ნიშნების მიხედვით, ვფიქრობ, ამ გამიჯვნისათვის გამოდგებოდა მისი ერთი ისეთი ნიშანი, როგორიცაა უპირატესობის უფლება, რომლის არსიც იმაშია, რომ სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა კოლიზიის შემთხვევაში პირველს ენიჭება უპირატესობა. მაგალითად, როცა ნიეთია უფლების (მოთხოვნის) დაკმაყოფილების ობიექტი, რამდენიმე კრედიტორთაგან უპირატესობა ეძლევა მასზე გირავნობის უფლების მატარებელს.

რატომღაც მიძნელებდა შეგუება გერმანულ სამართალში არსებული სანიეთო გარიგებისადმი. თუ მიუღებლად ჩათვლით საკუთრების გადასვლის აბსტრაქციის პრინციპს, მაშინ უარი უნდა ეთქვათ მის იურიდიულ გამოხატულებაზეც, როგორიცაა სანიეთო გარიგებანი<sup>3</sup>. გერმანული სამართალით ნასყიდობა ვალდებულებითი გარიგებაა, ნიეთის გადაცემა კი სანიეთო-სამართლებრივი, განა ნასყიდობაშივე არ ძვეს ნიეთის გადაცემის ვალდებულება? რა საჭიროა ურთიერთობის ასე დაწერილობანება? გარდა ამისა, ასეთი გარიგება სხვა გაუგებრობათა წყაროცაა. მაგალითად, ნაშრომში ერთგან ნათქვამია, რომ როცა სანიეთო გარიგებანზე საუბარი, აქ „შეთანხმება“ იგულისხმება და არა „ხელშეკრულება“ (გვ.158). ასევე ძნელდება შეთანხმების გაცნობიერება ვალდებულების მომენტის გარეშე. ამ შემთხვევაში ჩვენი აზრი უფრო ფაქტობრივ ნორმატიულ სინამდვილეს ეხება, ვიდრე ავტორის პოზიციას. იგი თვითონაც შენიშნავს, რომ ძნელია სანიეთო და ვალდებულებით გარიგებათა გამიჯვნა ერთმანეთისაგან, რამეთუ ისინი ხშირად ერთმანეთშია გადახლართული (გვ.162).

<sup>3</sup> ამ პრობლემის შემდგომდროინდელმა გააზრებამ დამანახა, რომ შეიძლება არსებობდეს სანიეთო გარიგება აბსტრაქციის პრინციპის გარეშეც. ამდენად, ზემოთაღნიშნული აზრი საჭიროებს დაზუსტებას.



მიწის თავისუფალი საკუთრების დამკვიდრებასთან კავშირში მონოგრაფიაში აღძრულია საკითხი დანაწევრებული საკუთრების თაობაზე. მიწის რეფორმის პროცესში კვლავ იჩინა თავი ფეოდალიზმის ამ კლასიკური ინსტიტუტისადმი ერთგულების იდეამ. რომანულ-გერმანული სამართლის ძველევარები საკუთრების უფლების დანაწევრების ტენდენციას აფიქსირებენ ევროპულ სამართალში. ასეთ ვითარებაში დანაწევრებული საკუთრების კუთხით საკუთრების უფლების შეფასება სრულიად ლოგიკურია. ხშირად მოვლენა მოძველებული ჩანს, მაგრამ აღმოჩნდება, რომ ის სულაც არ ყოფილა ძველი. ასე მოხვლია გაუყრელი ოჯახის იდეასაც. როგორც ნაშრომიდან ვიგებთ, მიწების დაქუცმაცების აღკვეთის მიზნით, მისი აღდგენის პრაქტიკაც დამკვიდრებულა. მე ყოველთვის, ისევე როგორც ავტორი, მომხრე ვიყაეი ერთიანი საკუთრების იდეისა. საკუთრების უფლებისას მთავარია ნიუთის სუბსტანციაზე უფლება, ამიტომ, როგორადაც არ უნდა გაიზარდოს არამესაკუთრეთა უფლებები სხვის ქონებაზე, ეს მაინც ვერ გამოიწვევს საკუთრების უფლების გაორებას. ძველი რომაული ტრადიცია, რომ შეუძლებელია ერთდროულად ორი განსხვავებული საკუთრების უფლება ქონებაზე, ვფიქრობთ, დღესაც ძალაშია. დანაწევრებული საკუთრების კონცეფცია გლოსატორების ყველაზე დიდი ქმნილებაა. მათ ძველ რომაულ ინსტიტუტებს ახალი შინაარსი შესძინეს. ასეთ ინსტიტუტებს შეადგენდა სუპერფიცია და ემფითეუზისი, რომელნიც სხვის ნიუთზე უფლებების მნიშვნელოვანი სახეებია. გლოსატორებმა ეს ინსტიტუტები დანაწევრებული საკუთრების მხოლოდ მასალად გამოიყენეს. ამიტომაც საჭოჭმანოდ მერვენება ავტორის აზრი, რომ „ჯერ კიდევ იუსტინიანეს დიგესტებში განმტკიცებული ეს კონცეფცია მე-18 საუკუნის ფრანგულმა დოგმატიკამაც გაიმორა“ (გვ.169). თუმცა არც იმას გამოვიტყავ, რომ სუპერფიციარისა და ემფითეუტის ფართო უფლებრივი მდგომარეობა შეიძლებოდა ყოფილიყო ასეთი შეხედულების წყაროც. საერთოდ კი, უნდა ითქვას, რომ აღნიშნულ ეპოქებში დანაწევრებული საკუთრების სხვის ნიუთზე უფლებისადმი მიმართება ერთ-ერთი ყველაზე ბნელით მოცული პრობლემა იყო. ასეც კი დაუყენებიათ საკითხი: საერთოდ არსებობს კი დანაწევრებული საკუთრება, ის, რასაც ჩვენ *Unter Eigentum*-ს ვუძახით, ხომ არაა სხვის ნიუთზე უფლება?

მონოგრაფიაში საკუთრების უფლება მისი რეალიზაციის ჭრილშია გაანრებული, რაც შეიძლება ითქვას, საკუთრების გარანტიის პრობლემაცაა. ავტორი აგვიწერას მოცემულ საკითხზე დიდი დისკუსიის

შედგებას. როგორც ნაშრომიდან ჩანს, ამ დისკუსიის ერთ-ერთი დასკვნა იყო ის, რომ თანამედროვე პირობებში საკუთრების თავისუფლებას ცვლის „მენეჯერის რეჟიმი. მოკლედ, დღეს მთავარია არა საკუთრების განკარგვის, მისი თავისუფალი გასხვისების პრობლემები, არამედ საწარმოს მართვის, მენეჯმენტის საკითხები (გვ.106). ამ საგნის გარშემო აზრი მართლაც რომ საინტერესოა. საქმე ისაა, რომ „კომერციული“, „საფინანსო“ საკუთრების ავტორთა ნააზრევი ძირს უთხრის საკუთრების ერთიანი ცნების იდეას. რაც შეიძლება ითქვას, ნაშრომის ერთ-ერთი მთავარი და სწორი თეზაა. მენეჯერთა ძალაუფლების ზრდა, სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრის ძალაუფლება ნულის ტოლია. აქ მთავარია ის, რომ მენეჯერის ძალაუფლების წყაროა მესაკუთრის ძალაუფლება. ამდენად, იგი მესაკუთრის თავისუფლების გამოვლენის ერთ-ერთი მომენტიცაა. თავისუფლებას კი თავისთავად მოქმედების შედეგი კი არ აფუძნებს, არამედ ამ მოქმედების ნებელობითი ბუნება. მოკლედ, მთავარია თავისუფალი ნება. ასეთი მიდგომისას მეჩვენება, რომ „კომერციული საკუთრების“ ავტორები ერთმანეთში აიგივებენ საკუთრების ცნებასა და საკუთრების რეალიზაციის მდგომარეობას. სულაც არ ვაკნინებ დინამიური მომენტის როლს საკუთრებაში, მაგრამ მაინც საკუთრება წარმომიდგენია, როგორც უფრო სტატიკური მდგომარეობა. ისეთ ვითარებაში, როდესაც „კომერციული“, „საფინანსო“, „სააქციო“ საკუთრების იდეა ერთ-ერთ ძირითად მიმართულებად გამოიყვეთა თანამედროვე პირობებში, ვფიქრობთ, სამომავლოდ მასზე ყურადღების მიქცევა სასარგებლო იქნება.

\* \* \*

ნაშრომი ისეთი გზებითაა დაწერილი, რომ კომუნისტური სამართლის ტყვეობას თავდაღწეულ საზოგადოებაში, იგი მრავალს ჩააგონებს სანიეთო სამართლისადმი სიყვარულს. ამ ძალას მას მატებს ის ფაქტიც, რომ გერმანული სანიეთო სამართლის სარკეში ბევრად იკვეთება ქართული სანიეთო სამართლის ხატება. .

კიდევ მრავლის თქმა შეიძლებოდა კელევის საგნის გარშემო, მაგრამ ვფიქრობ, ამისათვის დრო მომავალშია ბევრი გეგმდება – სანიეთო სამართალი ზომ ცივილური სამართლის ხერხემალია, რაზედაც იგება შენობა სამოქალაქო საზოგადოებისა. ამ ნაშრომით უეჭველად

დაინტერესდებიან ეკონომისტებიც, რადგან აქ მათთვისაც ბევრი თავსატეხის გასაღები შეიძლება მოიძებნოს.

დაბოლოს, ისლა დამრჩენია ვთქვა, რომ ლადო ჭანტურიას ეს ნაშრომი ბევრად წინ წევს ცივილისტიკის განვითარების საქმეს ჩვენში. იგი შედარებითი იურისპუდენციის ბრწყინვალე შენაძენია. ვფიქრობ, მსგავსი ნაშრომების ხილვა დიდი იმედების მაუწყებელია.

მფლობელობის (possessio) ცნება სამართლებრივ მომავალ  
სამოქალაქო კოდექსში<sup>1</sup>

ამჯერად ჩვენი ინტერესის საგანს შეადგენს არსებითად ორი კითხვა: მფლობელობა უფლებაა თუ ფაქტი და რამდენად გამართლებულია სამოქალაქო კოდექსში მისი ცალკე გამოყოფა. სამოქალაქო კოდექსის პროექტის პირველადი მონახაზებით (კერძოდ, გერმანელი კოლეგების მიერ შემოთავაზებული სანიეტო სამართლის ვარიანტით), მფლობელობა გაიგება როგორც ნივთზე ნებაყოფლობითი ფაქტობრივი ბატონობის ფაქტი, რომელსაც ცალკე აქვს ადგილი მიჩენილი სანიეტო სამართლის განყოფილებაში.

მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. სწორედ მფლობელობის ფაქტმა შვა ისტორიულად საკუთრების უფლება. ჯერ იყო ნივთებზე მხოლოდ ფიზიკური ბატონობის ფაქტი, ასე ვთქვათ *possessio naturalis*, რასაც შემდგომ მოჰყვა მფლობელის მხრიდან იმ უფლების შეგნება, რომ შეიძლება პრეტენზიის გაცხადება მაშინაც, როცა სხვა შეეცილება და წაართმევს მას ნივთს. ასევე ჩამოყალიბდება შეგნება მოვალეობისა, რომ ის, რაც სხვის მფლობელობაშია სხვისი კუთვნილებაა და არ შეიძლება მისი დაუფლება ამ უკანასკნელის ნების საწინააღმდეგოდ. უფლება-მოვალეობათა შეგნების თანდათანობითი ევოლუციის წყალობით ნივთთან ფიზიკური კავშირი იქცევა ასევე იურიდიულ კავშირად, რისი გამოხატულებაც იყო საკუთრების უფლება.

თუ მფლობელობა ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობაა, მაშინ საკუთრება უნდა იყოს იურიდიული (სამართლებრივი) ბატონობა<sup>2</sup>.

რომაელი იურისტები მფლობელობაში ორ ელემენტს ხედავდნენ: სუბიექტურს – *animus possidendi*, რაც გულისხმობს ნივთის საკუთრად

<sup>1</sup> გამოქვეყნდა კრებულში: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“, თბ., 1994, გვ. 274-284.

<sup>2</sup> *Зом Рудольф*, Институции, перевод с 13-го немецкого издания, СПб, 1910, С. 202.

ფლობის სურვილს, განზრახვის არსებობას და ობიექტურს – *corpus possessionis*, რაც მფლობელობის საგანზე რეალური ბატონობაა<sup>3</sup>.

მფლობელობაში ორი ელემენტის არსებობა არ გაუხდია საეჭვოდ რომანულ-გერმანული სამართლის სისტემას. სადავო შეიქმნა ის, თუ რომელი ელემენტი იყო კონსტიტუციური მფლობელობაში. აქ კი ძირითადად ორი თეორია უნდა გამოიყოს – ერთი სავინის სუბიექტური თეორია, რომელიც ასეთ ელემენტად თელის *animus*-ს და იერინგის უფრო გვიანდელი ობიექტური თეორია, რომელიც მფლობელობაში დამფუძნებლად მიიჩნევს *corpus*-ს.

სუბიექტური თეორიით, მფლობელად მიიჩნევიან მხოლოდ ისინი, რომელთაც აქვთ ქონების ფლობის ნება (განზრახვა), ნება იმისა, რომ ქონებას ფლობდნენ ვითარცა მესაკუთრენი ან სხვა სანიეთო უფლების მატარებელნი. ხოლო თუ არაა ასეთი ნება და ქონების ფლობა ხდება სხვისი ინტერესებისათვის, აქ სახეზეა არა მფლობელობა, არამედ ნივთების მხოლოდ ჭერა-პყრობა – *detentio*. ობიექტური თეორიით ბატონობის დაფუძნებაში მთავარია ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება, რაც იმაჯდროულად მოიცავს მფლობელობის სურვილს. მოკლედ, *corpus*-ი დუმილის სახით შეიცავს *animus*-ს<sup>4</sup>.

სუბიექტური თეორია, მფლობელობითი ნების კონსტიტუციურ ელემენტად აღიარებით, ძირს უთხრის მის მიერვე ცნობილ დებულებას, რომ მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. მფლობელობას, ცხადია, თან ახლავს ნება, რაც ხშირად რაიმე უფლების ელემენტია.

სუბიექტური თეორია გარკვეულ წინააღმდეგობაშია მფლობელობის ფარგლების საკითხში. როცა მფლობელობის წარმოშობისათვის ამოსავლად მიჩნეულია ნივთებთან ფიზიკური შემხებლობის მოქმენტი, მაშინ ნაკლებად ლოგიკურია, აქედან გამომდინარე, იმისი თქმა, რომ თუ *detentor*-ის ხელთაა ქონება, მე მაინც ვითვლები მფლობელად. თავისთავად, ეს უკანასკნელი დებულება რომის სამართალს ეყარება და მის საფუძველზე არსებითი ცვლილებები მოხდა მფლობელობის გაგებაში.

რომის სამართლის მიხედვით, რწმუნებული, შემნახველი და მსესხებელი ითვლებოდნენ უბრალო მჭერებად – ისინი ფლობდნენ

<sup>3</sup> Римское частное право, под ред. И.Б.Новицкого и И.С.Перетерского, М., 1948, С. 169.

<sup>4</sup> Гражданское и торговое право капиталистических государств, учебник, Ч.1, под ред. Р.Л.Нарышкиной, М., 1983, С. 275-276.

სხვებისათვის. ვისთვისაც ისინი ახორციელებდნენ მფლობელობას, სწორედ ისინი ითვლებოდნენ მფლობელებად. გაიუსი ამბობდა: „ჩვენ ვითვლებით მფლობელებად არა მხოლოდ მაშინ, როცა თვითონ ეფლობთ, არამედ მაშინაც, როდესაც ვინმე იმყოფება მფლობელობაში ჩვენი სახელით...“<sup>5</sup>.

ასეთი კონსტრუქცია ართულებდა მფლობელობის დაცვას – დაცვის უფლებით სარგებლობდნენ მხოლოდ მფლობელები და არა მჭერები. ეტყობა პრაქტიკულმა მოთხოვნილებებმა რომის სამართალშივე გახადა აუცილებელი აქედან დაშვებულიყო გამონაკლისები, რაც პრეტორული სამართლით განხორციელდა კიდევ და უბრალო მჭერი (detentori) იქცა იურიდიულ მფლობელად. თუმცა ამ მიმართულებით რომის სამართალში აღარ გადადგმულა ნაბიჯები<sup>6</sup>.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში მფლობელობა სუბიექტურ თეორიაზე აიგო, რითაც მან ერთგვარი ერთგულება გამოხატა რომის სამართლის დანაწესების მიმართაც. კოდექსი განასხვავებს მფლობელობას (possession) და დროებით ჭერას (detention preciaire) 2230-ე მუხლის დანაწესი ჰირდაპირ იუწყება: ყოველთვის იეარაუდება, რომ ყოველი ფლობს თავისთვის და როგორც მესაკუთრე, ვიდრე არ დამტკიცებულა, რომ მფლობელობა სხვისთვის დაიწყო.

აქვეა მუხლები (2231, 2236), რომლებშიც ნორმირებულია ფლობა სხვებისათვის, რაც ჭერაა ქონებისა. ფრანგულმა სამართალმა ძალზე გვიან აღიარა მჭერთა დამოუკიდებელი უფლება მფლობელობით სარჩელებზე<sup>7</sup>.

ფრანგული სამართლისაგან განსხვავებით, გერმანულმა სამართალმა თავისი განვითარების პროცესში სრულიად განსხვავებული დამოკიდებულება დააფიქსირა და ყველა მჭერი აღიარა მფლობელად ზოგიერთი გამონაკლისის გარდა. ამ გზით წაივდა შვეიცარული კანონმდებლობა და ყოველგვარი მფლობელობა, სულ ერთია ვისი სახელითაა იგი – საკუთარი თუ სხვისი – დამოუკიდებელი დაცვის ღირსად იქნა მიჩნეული<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Римское частное право, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 172.

<sup>6</sup> И. Л. Покровский, Основные проблемы гражданского права, Петроград, 1910, С. 222.

<sup>7</sup> Гражданское и торговое право, С. 276.

<sup>8</sup> И. А. Покровский, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 222.

ამ განვითარების შედეგია თანამედროვე გერმანული სამართლის მიერ მფლობელის დაყოფა პირდაპირ და არაპირდაპირ (შუალობით) მფლობელად – *Eigenbesitzer*. სამოქალაქო კოდექსის §872 ადგენს, რომ ის, ვინც ფლობს ნივთს, ვითარცა შესაკუთრე – ის ითვლება თავისთვის მფლობელად. ჩვენთვის საინტერესოა §868, რომლის მიხედვითაც, თუკი ვინმე ფლობს ნივთს მოსარგებლის, შემნახველის, მოიჯარის, დამქირავებლის სახით, გირავნობის უფლებით ან სხვა ურთიერთობის საფუძველზე, რომლის ძალითაც იგი უფლებამოსილია ან ვალდებულია სხვა პირთან ურთიერთობაში ფლობდეს განსაზღვრულ ნივთს, მაშინ ეს სხვა პირიც ითვლება მფლობელად.

უშუალო და შუალობითი მფლობელობის დაშვება ნივთზე, ისეთივე უარყოფა იყო ცნობილი რომაული აქსიომისა, რომ დაუშვებელია ერთდროულად ერთსა და იმავე ნივთზე ორი პირის მფლობელობა, როგორც ეს მოხდა საკუთრების მიმართ ფეოდალურ ხანაში დანაწევრებული საკუთრების უფლების შემოღებით. თუ შემდგომდროინდელმა ისტორიამ საკუთრების უფლებისა აჩვენა დანაწევრებული საკუთრების უდღეურობა, მფლობელობის მიმართ დაშვებული სიახლე კარგად მოერგო ახალი დროის ურთიერთობებს, რითაც შეიქმნა თვით საკუთრების უფლების დაცვის მყარი გარანტიები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოდელში, როგორც მთლიანად სანივთო სამართალი, ისე მისი ეს ერთი კერძო შემთხვევათაგანი არსებითად გერმანული კოდიფიკაციის ნიმუშზეა აგებული და ვფიქრობთ, რომ ეს ხაზი სწორი უნდა იყოს.

საბჭოთა ხანის ქართული ცივილისტიკა თავის დროზე (ოცდაათიანი წლები) დიდ დაინტერესებას ამჟღავნებდა გერმანულ სამართალში მფლობელობის დარგში მომხდარი ნოველების მიმართ?

მფლობელობა, როგორც ითქვა, ფაქტია და არა უფლება. ეს დებულება ჩაიდება სამოქალაქო კოდექსის პროექტში. არც რომის სამართალში იყო მიღებული მფლობელობა როგორც უფლება. რომელი იურისტების აზრით, „მფლობელობის... მტკიცებულება მდგომარეობს

---

<sup>9</sup> ვ. რ ც ხ ი ლ ა ძ ე. მფლობელობის დაცვა (დისკუსიის წესით). ჟურნალი „საბჭოთა სამართალი“, 1928, N1; კ. მ ი ქ ე ლ ა ძ ე, ცნობს თუ არა საბჭოთა სამართალი მფლობელობის სარჩელს? (ამხ. ვ. რ ც ხ ი ლ ა ძ ე ს წერილის გამო). ჟურნალი „საბჭოთა სამართალი“, 1928, N7.

არა იმდენად უფლებაში, რამდენადაც ფაქტში...<sup>10</sup> ასეთი მიდგომა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ჩვენთვის, რადგანაც მფლობელობა საბჭოურ სამართალში მაინც უფლების სახით მოიაზრება. მართალია, ისტორიულად და ახლანდელ ყოფაშიაც მფლობელობის ქვეშ ხშირად უფლება იგულისხმება (მაგალითად, როცა ავტომობილის მფლობელებზე საუბარი რომელიმე ნორმაში – აქ არსებითად მისი შესაკუთრენი იგულისხმებიან). შეიძლება ითქვას, რომ სინამდვილეში არასწორ იურიდიულ ფორმაშია აღქმული. ფაქტობრივად, ის რაც მხოლოდ ვარაუდია, მიჩნეულია რეალურ იურიდიულ ფაქტად. გარდა ამისა, ასეთი გაუგებრობის წყარო იყო ჩვენში კერძო საკუთრების არარსებობა. მფლობელობა ასეთ ვითარებაში ასრულებდა საკუთრების სუროგატის როლს, რომელიც, მართალია, უფლებად კი აღიქმებოდა, მაგრამ იგი არც წმინდა სანივთო უფლება იყო და არც ვალდებულებითი, იგი ნაკლები უფლება იყო საკუთრების უფლებაზე და მეტი ვალდებულებით უფლებაზე. ასეთი თვისებით ფლობელობას გარკვეული მკაცრების ფუნქცია ეკისრა ამ ორ უფლებათა შორის, ვითარცა თავად უფლებას. სახელმწიფო საკუთრების ბატონობის ხანაში ეს იყო იძულებითი, ხელოვნური ნაბიჯი, ვითომ საკუთრების უფლების (მფლობელობის უფლების) შექმნით ადამიანში არსებული კერძო შესაკუთრული გრძნობების შესაბოჭად, ამასთან, აქსიომად იყო მიღებული, რომ მფლობელობა არის საკუთრების უფლების ელემენტი, ეს ის ელემენტი, რომელიც თვითაა უფლება, ე.ი. საკუთრების უფლება, როგორც მთელი, შედგება მფლობელობის უფლებისაგან, როგორც ნაწილისაგან, ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც მთელშიცაა და შეიძლება მის გარეთაც ვიხილოთ. სამოქალაქო კანონმდებლობის კოდიფიკაციისას შემოთავაზებულ ცალკეულ საკანონმდებლო აქტებში მფლობელობა, როგორც უფლება, კიდევ დაპირისპირებულია საკუთრების უფლებასთან. საადგილმამულო კანონმდებლობის ერთ-ერთ პროექტში სამ განსხვავებულ უფლებებზე იყო საუბარი: მიწის საკუთრების უფლება, მიწის მფლობელობის უფლება და მიწათსარგებლობის უფლება. საკერძოელო ლოგიკა – მფლობელობა, სარგებლობა, საკუთრების უფლების ელემენტებიცაა და ამასთანავე მის გვერდით არსებული უფლებრივი კატეგორიებიც.

<sup>10</sup> Римское частное право... С. 176. ავრეთვე: Бартошек М. Римское частное право (понятия, термины, определения): Пер. с чешского, 1989, С. 252.



აქ ერთ გაუგებრობას ემატება მეორე – სარგებლობასაც არსებითად მფლობელობის ბედი გაუზიარებია. რაც მფლობელობის გარშემო შეიძლება ითქვას, ვეარაუდობთ, იგივე უნდა ითქვას სარგებლობის თაობაზეც. სარგებლობაც ისეთივე ფაქტია, როგორც მფლობელობა. მფლობელობისა და სარგებლობის ცალკე გამოყოფა, ვითარცა უფლებებისა, ესაა იმ უფლებათა ხელოვნური უარყოფა, რომლებიც მათ უკან დგას. ეს წინააღმდეგობა მომავალი სამოქალაქო კოდექსის პროექტში დაძლეულია. აღნიშნულ გაუგებრობათა წყაროა საკუთრების უფლების ტრადიციული გაგებისადმი ერთგულება. რომის სამართლიდან მოყოლებული საკუთრების უფლებას განსაზღვრავდნენ როგორც უფლებამოსილებათა ერთიანობას. თუმცა აქვე შევნიშნავთ იმასაც, რომ დოქტრინაში ამ უფლებამოსილებათა რიცხვი კიდევ უფრო გაზრდილია<sup>11</sup>. მოწინავე ქვეყნების კოდიფიკაციები კი საკუთრების განსაზღვრისას სულაც არ უთითებენ მათზე, როგორც უფლებამოსილებათა ჯამზე, არამედ ყურადღება მაჟრობილია ზოგიერთი მათგანის ფარგლებზე. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც გერმანულისაგან პრინციპულად განსხვავებულ დამოკიდებულებას იმჟობა მფლობელობისადმი, საკუთრების განმარტებისას მიუთითებს მხოლოდ იმაზე, რომ „საკუთრება ესაა უფლება სარგებლობამდე და განკარგავე ნივთებს რაც შეიძლება აბსოლუტური სახით“. გერმანულ კოდექსში ყურადღება გადატანილია საკუთარი შეხედულებით ქონების განკარგვაზე.

აქედან ის აზრი იკვეთება, რომ თავისთავად, სარგებლობა და განკარგვა (რომ აღარაფერი ვთქვათ მფლობელობაზე) არაა საკუთრების უფლების კონსტიტუციური ელემენტები. სარგებლობა და განკარგვა არასაკუთრებით უფლებებშიცაა. განსხვავება მხოლოდ მათი თავისუფლების მასშტაბებშია. არა თავისთავად სარგებლობა და განკარგვა, არამედ მათი თავისუფლების გარკვეული ფარგლები აფუძნებენ საკუთრებას.

მფლობელობა, სანიეთო სამართლის არსებული ვარიანტით, გატანილია საკუთრების უფლებიდან და ცალკე პირველადვე განიხილება. ეს, ცხადია, არ არღვევს იმ დებულებას, რომ უძრავებს შემთხვევაში მფლობელად გვევლინება სწორედ რომ მესაკუთრე. აბიტრმაცაა, რომ პროექტი უშვებს

<sup>11</sup> Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития). В.В.Безбах, Г.Блей, В.Княгини и др. М., 1989, С. 218.

ასეთ პრეზუმფციას: „იგულისხმება, რომ ნიეთის მფლობელი არის მესაკუთრე“. მფლობელობის ცალკე მოწესრიგებას აქვს თავისი გამართლება. ჯერ ერთი იმიტომაც, რომ მფლობელობა ფაქტია და ამ ფაქტის უკან საკუთრების უფლების გარდა სხვა სანიეთო და ვალდებულებითი უფლებებიცაა ხშირად. თავისთავად მფლობელობა, მის უკან მდგარი უფლებების გარეშე, ქონებაზე მხოლოდ შიშველი ბატონობის ფაქტია. სწორედ მის უკან არსებული უფლებანი ანიჭებს ამ ფაქტს ბატონობისას ახალ თვისობრიობას. რა ურთიერთობაშიც არ უნდა წარმოვიდგინოთ მფლობელობა, თვითონ არსად არ აღიქმება უფლებად. უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მესაკუთრე, მფლობელობა აქ ფაქტია და საკუთრება უფლება, უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მოგირავენე, აქაც ჩემი მფლობელობა ფაქტია, გირავენობა კი უფლება, ან კიდევ, უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც დამქირავებელი, მფლობელობა ფაქტია და უფლება ქირავენობისა კი ვალდებულებითი უფლებაა. ძალზე ნაკლებადაა დასაშვები, რომ მფლობელობა იყოს მხოლოდ უფლებას მოკლებული ფაქტი. მოკლედ, ამ მაგალითებში განსხვავება მხოლოდ უფლებრივ კატეგორიებშია, ხოლო თვით მფლობელობა ერთნაირ ჭრილში განისაზღვება ყველგან. თუმცა ხშირად აქ ის მდგომარეობაა, როდესაც მფლობელობა გაორებულია – მესაკუთრეცაა მფლობელი და არამესაკუთრეც. მფლობელობა ფაქტია და მის უკან არსებული არასანიეთო უფლებათა ფარგლები, როგორადაც არ უნდა იზრდებოდეს, არ ცვლის ფაქტის ბუნებას და ამდენად, ასეთ შემთხვევაში მცდარია აზრი მფლობელობის სანიეთო უფლებად ქცევაზე. მართალია, თანამედროვე სამართალში სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა ურთიერთობაში შეიმჩნევა ერთგვარი ხაზი ამ უკანასკნელის მოქმედების ფარგლების ზრდისა, მაგრამ ეს სულაც არ აქცევს მას სანიეთო უფლებად. როგორადაც არ უნდა გაზარდოთ დამქირავებლის უფლებები, მისი ფარგლები მესაკუთრესთან ურთიერთობაში ფუძნდება მაინც და არა პირთა განუსაზღვრელ წრესთან მიმართებაში. თანამედროვე კომერციულ საზოგადოებაში ხშირად მთელი ძალაუფლება არამესაკუთრეთა – მენეჯერთა ხელშია, მაგრამ ეს მაინც არ ცვლის მათ უფლებრივ მდგომარეობას. მენეჯერთა ძალაუფლება სწორედ, რომ მესაკუთრეთა ნებიდანაა ნაწარმოები და ეს მათი საკუთრების უფლების გამოვლინებაცაა.

მფლობელობას, როგორც ფაქტს, ცხადია, ფასეულობა ზემოთაღნიშნულ უფლებებთან ერთად აქვს. თუმცა მაშინაც კი, როცა იგი მის გარეშეა, უფლების შობისათვის ეძლევა სამართლებრივი მნიშვნელობა.

მფლობელობას როგორც ფაქტს, აღნიშნულ უფლებათა გარეშეც აქვს სამართლებრივი მნიშვნელობა – ე.ი. როცა იგი თვით უპირისპირდება მათ. ასეთ შემთხვევაში მფლობელობა, როგორც ფაქტი, შობს საკუთრების უფლებას (შეძენითი ხანდაზმულობის წყალობით) ან არის რაიმე სხვა უფლებებზე პრეტენზიის საფუძველი. პროექტში ამისი მაგალითები საკმაოა და ხშირად ეს დაკავშირებულია მფლობელობის დაცვასთან. უკანონო მფლობელობის ფაქტი მაინც დაცულია. მფლობელობის დაცვის უფლებით სარგებლობს როგორც კეთილსინდისიერი, ისე არაკეთილსინდისიერი მფლობელი. გარდა ამისა, მათ სხვა უფლებებიც გააჩნიათ, რაც მფლობელობიდან გამომდინარეობს. მაგალითად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურებაც, რაც გასწია ნიეთის გაუმჯობესებისათვის. ზოგჯერ არაკეთილსინდისიერ მფლობელსაც შეუძლია მოითხოვოს ქონების გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. ყოველივე ეს მაშუწყებელია იმისა, რომ მფლობელობა როგორც ფაქტი, როგორც უტიტულო ფაქტი, მაინც უფლებებთანაა დაკავშირებული, თითქმის შეუძლებელია წარმოდგენა ამ ფაქტისა ისე, რომ ის რაიმე უფლებასთან არ იყოს დაკავშირებული. განსხვავება მხოლოდღა იმაშია, რომ ერთ შემთხვევაში მფლობელობა, როგორც ფაქტი, კანონიერი მფლობელობაა და ამის წყალობითაა მის უკან უფლება. სხვა დროს კი, იგი როგორც უკანონო მფლობელობა, უფლებებს უკავშირდება იმის მეოხებით, რომ მფლობელი პიროვნებაა და სამართალდარღვევა არ აქცევს მას უუფლებო არსებად.

მფლობელობა მარტო ფაქტად კი არ გაიგება, არამედ გარკვეული იურიდიული (უფლებრივი) მდგომარეობის ფაქტად (Eine Eigentumsposition), რასან დაშვებულია იმის ვარაუდი, რომ მფლობელი ამასთანავე შესაუთრეა (დერნბურგი, იერინგი, საეინი, პობლონოცევი და სხვა)<sup>12</sup>.

ასე რომ, მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. მფლობელობა შეიძლება ემყარებოდეს უფლებას და შეიძლება მისი უარყოფაც იყოს. მფლობელობა უფლების უარყოფით ზოგჯერ თვით შობს უფლებას. მფლობელობა უფრო ფართო მდგომარეობაა და ის არ ეტყვა საკუთრების უფლების შიგნით. ამიტომაცაა, რომ მისი ცალკე გამოყოფა საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში გამართლებულია.

<sup>12</sup> Гражданское уложение, кн. 3, С-Петербург. 1902, С. 437.

## სანიმთო უფლების სოციალური ფუნქცია<sup>1</sup>

1. სანიმთო უფლება სოციალური ფუნქციის მატარებელია – ეს ნიშნავს იგივეს, რომ ვთქვათ, სამართალი სოციალური ფუნქციის მქონეა<sup>2</sup>. ის აზრი, რომ თანამედროვე სამართლებრივ სისტემაში მკვიდრდება სოციალური სამართალი, არ ნიშნავს იმას, რომ სამართალი სოციალური ფუნქციის ტოლია. სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სხვანაირი დამოკიდებულება შეუძლებელია. განვითარებული ქვეყნების კონსტიტუციები საგანგებოდ უსვამენ ხაზს სახელმწიფოს სოციალურ ბუნებას. საქართველოს კონსტიტუციის პრეამბულაც იმას იუწყება, რომ ჩვენი მიზანია დავამკვიდროთ „სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო“.

2. სოციალური სამართლისადმი მხარდაჭერა სულაც არ ნიშნავს სოციალისტური სისტემის სამართლის რეანიმაციას. ამ შემთხვევაში მიზანი ორი უკიდურესობის შერეგებაა. პირველ უკიდურესობაში ჩავევადით მაშინ, როცა საბჭოთა სამართალს ვამკვიდრებდით. მაშინ ჩვენ ფაქტობრივად სამართალი გავაიგივეთ სოციალურ ფუნქციასთან და ამას მსხვერპლად შევწირეთ კერძო სამართალი. მეორე უკიდურესობის მცდელობას, მართალია, არც ისე მტკივნეულად, ადგილი აქვს დღეს, როდესაც სამართალი ხშირად კერძო ფუნქციად განიხილება. ამას უმეტესწილად პრაქტიკული ცხოვრების დროს ვაწყდებით. სამართლის რეფორმატორებმა კარგად გააცნობიერეს ამ უკიდურესობათა უარყოფითი შედეგები და დაადგინეს მათ შორის წონასწორობის მიღწევის გზას.

---

<sup>1</sup> გამოქვეყნდა ჟურნალში „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 1997, N2, გვ. 25-31.

<sup>2</sup> ამ საკითხით დანტერესებულთ უკრჩევ, გაეცნონ პროფ. ლადო ჭანტურას მონოგრაფიას „უძრავი ნივთების საკუთრება“, თბ., 1995. ასევე პროფ. ვოლფგანგ ვინკლერის ნაშრომს: „სასოფლო სამეურნეო მიწის საკუთრება გერმანიაში“. საიუბილეო კრებული – სერგო ჯორბენაძე 70. თბ., 1996, გვ. 364-379.

3. მიზანი წონასწორობის თეორიისა, ვფიქრობ, არ უნდა იყოს გაურკვეველი. ეს ისეთი მდგომარეობაა, როდესაც მკვიდრდება აუცილებელი მშვიდობა კერძო და სოციალურ ინტერესებს შორის, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს შორის, მოკლედ, როცა მკვიდრდება სამოქალაქო წესრიგი. პრიმიტიული გაგებით წესრიგი სამართლის შედეგია მხოლოდ. მე ვიტყვოდი, წესრიგი უპირველესად თვით სამართალში უნდა იყოს. აქ, სწორედაც რომ ფასეულობათა შორის წესრიგი მაქვს მხედველობაში. იქ, სადაც ფეტიშიზმი იქნება ან მხოლოდ კერძო, ანდა მხოლოდ სოციალური ინტერესისა, იმ სამართალში შეუძლებელია იყოს წესრიგი.

რამ განაპირობა ასეთი დანტერესება ჩემ მიერ დასახელებული წესრიგით? ეს შეიძლება მრავალი ფაქტორით აიხსნას. ხალხი, რომელიც აშენებს ახალ საზოგადოებას, გააჩნია, როგორი მართლშეგნების მატარებელია – კომუნისტური თუ ინდივიდუალისტური. ჩვენი ისტორია კი გვაუწყებს, რომ საქართველოში „ფეოდალობა ვერასდროს ვერ ურიგდებოდა ერთმეფობას“ და კერძოს მაღალი განცდა ზოგჯერ ანარქისტულ აზრებს კვებავდა ხოლმე. ამჯერად ეს ფსიქოლოგია ნოყიერი ნიადაგი აღმოჩნდება კერძო სამართლის დასამკვიდრებლად. არ უნდა დავივიწყოთ, რომ ჩვენ გვჭირდება კერძო ინტერესების ზომიერი ბოჭვა, სხვანაირად ანარქია და უწესრიგობა გარდუვალი იქნება. კომუნისტური მართლშეგნების ქვეყნებში, რომელთა რიგებში ზოგიერთი ჩვენი მეზობელიც ირიცხება, სხვა პრობლემა აწუხებთ, ესაა სოციალური ინტერესების ზომიერი ბოჭვა, რათა გასაქანი მიეცეს კერძო, ინდივიდუალისტურ ფსიქოლოგიას. სხვანაირად, ამ ხალხებში ისევ კომუნისში და საბჭოთა სამართალი გაბატონდება.

4. ზოგადად, უკვე გასაგები უნდა იყოს, თუ რატომაა სანაყოფო სამართალი სოციალური ფუნქციის მატარებელი. შევეხოთ საკუთრების უფლებას. აქ ამოსავალი ისაა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის კონსტიტუციური უფლებაა, ე.ი. ის ადამიანის საჯარო-სამართლებრივი უფლებაა პირველ რიგში და ამის შემდეგ კერძო-სამართლებრივი უფლება. საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა. მისი ასეთი ხედვა ბევრის მთქმელია და სრულიად ახლებური მიდგომაა მთელი რიგი კონსტიტუციური უფლებებისადმი. საკუთრება უკვე პიროვნული თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტია. თუმცა ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ ამ თავისუფლებას მოკლებულია ის

ადამიანი, რომელსაც არ გააჩნია საკუთრება. ამასვე ცოტა ქვემოთ. მოკლედ, დადგა დრო, როცა ჩვენ უფლების წყაროს ბუნებაში ვხედავთ, ამ უფლების გარანტიას კი – სახელმწიფოში. რახან საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, ეს იმას ნიშნავს, რომ ადამიანს შეიძლება წაართვა საკუთრების ობიექტი, მაგრამ ვერ წაართმევ საკუთრების უფლებას. ეს უფლება მისგან განუყოფელია და მისი უფლებაუნარიანობის შეწყვეტით თუ შეწყდება იგი.

5. საქართველოს მომავალი სამოქალაქო კანონმდებლობა აღიარებს და განამტკიცებს საკუთრების აბსოლუტურ ხასიათს, მეტიც, საკუთრების თავისუფლება ხელშეკრულების თავისუფლებასა და კონკურენციის თავისუფლებასთან ერთად ღირსეულ ადგილს იკავებს სამოქალაქო ბრუნვაში. ტრადიციული განმარტებით, საკუთრების უფლება გულისხმობს მესაკუთრის შესაძლებლობას, თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს ქონებას. სამწუხაროდ, თავისუფლების მომენტი ზოგჯერ წარმოდგენილი აქვთ აბსოლუტურად, ყოველგვარი შეზღუდვების, სოციალური ფუნქციისა და ბოჭვის გარეშე. ასეთი წარმოდგენებით, მესაკუთრეში კუნძულზე მარტოდ დარჩენილი „არობინზონ კრუზო“ იცქირება. საკუთრება სამოქალაქო საზოგადოებაში ზომიერი, კანონიერი და სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში უნდა წარმოედგინოს. საქართველოს კონსტიტუციაში მოცემული დებულება, რომ საკუთრების უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია, სწორედ იმას ნიშნავს, რომ სახელმწიფო აღიარებს საკუთრების ბუნებით უფლებას და გარანტირებულს ზღის მას. აქედან გამომდინარე, შეცდომა იქნებოდა გვეთქვა, რომ საკუთრების უფლება შეუზღუდავი უფლებაა. კონსტიტუცია არ იძლევა საკუთრების კერძოსამართლებრივ ცნებას. „ამ უფლების შეზღუდვა თვით მის შინაარსშია, რასაც სამოქალაქო კანონმდებლობა იძლევა. ბოჭვის, შეზღუდვის ელემენტი ყოველთვის დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორი სოციალური ფასეულობებისაა საკუთრების ობიექტი“. არ შეიძლება ერთნაირად გავიგოთ საკუთრების უფლების შინაარსი, ერთი მხრივ, პირადი მოხმარების საგნებზე და მეორე მხრივ – მიწის ნაკვეთზე. თქვენ შეგიძლიათ არ ისარგებლოთ საკუთარი როიალით, მაგრამ შეუძლებელია ასევე მოიქცეთ მიწის ნაკვეთის მიმართ. ამიტომაც იცნობს მთელი რიგი ქვეყნების კანონმდებლობები ნივთით სარგებლობის ვალდებულებას. მოკლედ, ყოველი მესაკუთრე, თავისი ქონების სოციალური ღირებულების დარად, შებოჭილია საკუთრების სარგებლობა-

განკარგვაში, რაც აუცილებელია ნორმალური სამოქალაქო წესრიგის უზრუნველსაყოფად. მეტსაც ვიტყვით, ზოგიერთ ქვეყანას კონსტიტუციაშივე აქვს ჩაწერილი, რომ „საკუთრება ავაღდებულეს“. აბსოლუტურად თავისუფალი საკუთრების მომხრეებს ცხადია არ მოეწონებათ ეს ფრაზა. იგი სულაც არ აუქმებს საკუთრებას როგორც უფლებას, მხოლოდ გვეუბნება, რომ საკუთრება, როგორც უფლება გვაკავდებულეს.

აღნიშნულის საჩვენებლად მრავალი მაგალითის მოტანა შეიძლება სამეზობლო სამართლიდან. საკუთრების შინაარსი, მის თავისუფლებასა და ბოჭვას შორის ურთიერთობა, ყველაზე ცხადად, სწორედ რომ სამეზობლო სამართალში ჩანს. მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი ვალდებული არიან, პატივი სცენ ერთმანეთს. რახან აქ ორმხრივი ზემოქმედება აუცილებელია, უნდა ვივარაუდოთ, რომ საკუთრებაც შეიძლება შეიზღუდოს და ეს მესაკუთრემეზობელმა უნდა ითმინოს. ცხადია, დიდად სასიამოვნო ვერ იქნება მეზობლისათვის მისი საკუთრების ბოჭვა, მაგრამ დამშვიდების საფუძველს იძლევა ის, რომ ხშირად ასეთი თმენა სამაგიერო კომპენსაციითაა უზრუნველყოფილი და მსგავსი აუცილებლობისას შეიძლება მისი მეზობლის საკუთრების უფლება იყოს შეზღუდული. მოკლედ, აქ ისეთი მდგომარეობა გვაქვს, როდესაც ერთი პირის საკუთრება დატვირთულია მეორე პირის უფლებებით. სიცხადისათვის ერთ მაგალითს მაინც მოვიტან. ვთქვათ, მიწის ნაკვეთს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აკლია აუცილებელი დაკავშირება საჯარო გზებთან, ელექტრო და წყალმომარაგების ქსელთან. იბადება კითხვა, აქვს კი უფლება ამ მიწის მესაკუთრეს საამისოდ გამოიყენოს მეზობლის მიწის ნაკვეთი? თუ ჩავთვლით, რომ საკუთრების უფლება შეუზღუდავი უფლებაა, მაშინ, ცხადია, ნაკვეთის მეპატრონის ნებაზე იქნება მიგდებული მისი მიწის ამ მიზნით გამოყენების შესაძლებლობა. თუ კარგი მეზობელი გვეოვლებათ ან სამაგიერო კომპენსაციით დააინტერესებთ, ზომ მოგვარდება საქმე, თუ არა და გამოვა, რომ საკუთრების უფლების შეუზღუდაობის იდეას უნდა შეეწიროს მეზობლის სასიცოცხლო ინტერესები. მაგრამ, თუ ჩავთვლით, რომ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, სოციალური ინტერესებიდან გამომდინარე შეიძლება მისი შეზღუდვა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ექნება უფლება გამოიყენოს მეზობლის მიწის ნაკვეთი აღნიშნული მიზნებისათვის.

მთავარია არ დავივიწყოთ, რომ მოქმედებს ურთიერთშეზღუდვათა მექანიზმი, ცხადია, იმის მიხედვით, თუ რა ვითარებაში ვისი საკუთრების შეზღუდვაა აუცილებელი. ვოველივე ეს სულაც არაა „აღმოჩენა“, რომის სამართლიდან მოყიდებული მათ კარგად დამოკიდრეს ადგილი მსოფლიო სამართლებრივ სისტემებში, უფრო კონტინენტალური ვეროპის ქვეყნებში და ჩვენი ცხოვრებაც იცნობს მას. ანალოგიური პრობლემები ხშირად წამოიჭრება ხოლმე მრავალბინიან სასლებში ბინის მესაკუთრეთა შორის. მესაკუთრის თავისუფლება არც აქ არაა ლაგამშიშეებული. იგი ზოგჯერ სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებზეა დამოკიდებული. ასე მაგალითად, ერთ-ერთი ნორმის თანახმად, დამქირავებელი, რომელმაც სამ წელზე მეტ ხანს იცხოვრა მესაკუთრის ბინაში, სარგებლობს ამ ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლებით, ეს ხომ მესაკუთრის უფლებამოსილების შეზღუდვაა? სწორედაც რომ ასეა და იგი გამოწვეულია იმ ადამიანის ინტერესებით, რომლისთვისაც მოცემული ბინა არ წარმოადგენს მომთაბარე ხალხებისათვის გამართულ კარავს. ან კიდევ, მიემართავ სხვა ნორმას, რომელიც ასევე იუწყება, რომ ყოველი ბინის მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს თავის ბინაში ისეთი ღონისძიებების ჩატარება, რომლებიც აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების, გაყვანილობათა მოსაწესრიგებლად. გარდა ამისა, ხშირად წამოიჭრება ხოლმე კითხვა, რა მოუხერხოთ ბინის მესაკუთრეს, რომელიც უხეშად არღვევს სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავის ვალდებულებებს, კანონი გვეუბნება, რომ გარკვეულ ხანს ეს უნდა ვითმინოთ მეზობლობის ხათრით. მაგრამ ყველაფერს ხომ აქვს საზღვარი. ასეთ შემთხვევაში შესაძლებელია მას მოეთხოვოს ბინის გასხვისება. საკუთრებაზე ჩვენი წარმოდგენებით ეს შეუძლებელია, შეუძლებელია ადამიანი აიძულოთ, ბინა გაყიდოს, ეს რაღა საკუთრებაა? მაგრამ, რატომ უნდა შეეხედოთ ამ ადამიანის საკუთრებას სხვა კუთხით? აქვს კი მას უფლება, თავისი საკუთრებით სხვისი ინტერესები შელახოს? გამოდის რომ, მცდარი ყოფილა გამოთქმა: „წყლის მიღმა უნდა გაიაროს, წინ ორსული ქალის მუცელიც რომ შეხედეს“.

კიდევ ერთი მაგალითის მოტანას გავბედავ, თუ არ ეწყინებათ მშრალი საკუთრების თეორიის მომხრეებს. რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა იცნობს ნორმას, რომელიც გვეუბნება, რომ შეიძლება ბინის გასხვისებისათვის საჭირო იყოს სხვა მესაკუთრეთა თანხმობა. ბინის მესაკუთრეთა უარი სერიოზულად დასაბუთებული უნდა იყოს. ესეც ხომ საკუთრების უფლების შეზღუდვაა? ერთი შეხედვით, მესაკუთრე



ვისაც სურს იმას მიჰყიდოს ბინას. დიახ, შეგიძლიათ ეს გააკეთოთ, როცა მესაკუთრე ხართ სახლისა, მაგრამ, როცა ბინის მესაკუთრე ბრძანდებით, აქ სხვა ვითარებაა. რამდენად მოსათმენი იქნება თქვენი ბინის მენობელმა რომ თავისი ბინა თქვენს მოსისხლე მტერს მიჰყიდოს, ანდა ისეთ პიროვნებას, რომელიც თავისი ღირსებით მიუღებელია ბინის მესაკუთრეთა უმრავლესობისათვის. მოკლედ, შეზღუდვის აზრი გამოკვეთილია: საკუთრების თავისუფლება აუცილებელი შეზღუდვის გარეშე კონფლიქტებს, ქაოსს იწვევს, მისი ზომიერი შეზღუდვა კი მშვიდობას ამყარებს მესაკუთრეთა შორის, ბრუნვის მონაწილეთა შორის. მე მგონი, არჩევანი აღარ უნდა იყოს სადავო. მოკლედ, საკუთრების თავისუფლება პრინციპია და მისი შეზღუდვა - აუცილებელი გამონაკლისი, თანაც კანონით განსაზღვრული. ეს აუცილებლობა სოციალურმა წესრიგმა (ინტერესებმა) გამოიწვია.

6. ახლა მე მსურს, რამდენიმე სიტყვით საეჭვოდ მივიჩნიო დებულება, რომელიც გვეუბნება, რომ პიროვნება მხოლოდ მაშინაა თავისუფალი, როცა მას გააჩნია საკუთრება. მართალია, საკუთრება პიროვნული თავისუფლების საფუძველია, მაგრამ - არა მხოლოდ საკუთრება. მაშინ გამოგვიყვან, რომ აღამიანთა დიდი ნაწილი, რომელიც მოკლებულია საკუთრებას, არ არის თავისუფალი. ცხადია, საქმე არ ეხება შარვაჯიზე და კოსტიუმზე საკუთრებას, აქ უფრო მეტად უნდა უძრავზე საკუთრება, საწარმოზე საკუთრება და ა.შ. იბადება კითხვა, რა სამართლებრივი მექანიზმითაა უზრუნველყოფილი არამესაკუთრეთა თავისუფლება? ეს უკანასკნელი ხომ სხვისი საკუთრებით სარგებლობენ გარკვეული უფლების საფუძველზე? თუ მიწის იჯარაა, მაშინ ეს უფლება იქნება მოიჯარის სახელშეკრულებო უფლება მეიჯარის სანიეთო უფლების საპირისპიროდ, ბინის ქირავენობისას კი - დამქირავებლის ქირავენობის უფლება საპირისპიროდ დამქირავებლის სანიეთო უფლებისა. ე.ი. ერთი - მესაკუთრე, სანიეთო უფლების მქონეა, მეორე - არამესაკუთრე - სახელშეკრულებო უფლების. თანამედროვე სამართალში გამოიკვეთა ტენდენცია არამესაკუთრეთა უფლებების გაზრდისა, ტენდენცია ვალდებულებით უფლებათა სანიეთოსაკენ სწრაფვისა. ეს ასე რომ არ მომხდარიყო, მაშინ თავისუფლება ექნებოდა მხოლოდ მესაკუთრეს. არამესაკუთრე კი იქნებოდა დამოკიდებული პირი. არავინ იფიქროს, რომ მე საკუთრებას უარყოფ. უბრალოდ, მომხრე ვარ ისეთი მდგომარეობისა, როცა საკუთრება ზომიერად იქნება შეზღუდული, როგორც თვით საკუთრებითი, ისე არასაკუთრებითი უფლებე-

ბით. შოიჯარე ვერაფრით ვერ გახდება ამ დამოკიდებულებაში შეიჯარე, ანდა დამქირავებელი – გამქირავებელი, მაგრამ მათ შორის დამყარდება ისეთი ურთიერთობა, რომელიც შობს სამოქალაქო წესრიგს, ვიპეორებ – აუცილებელ მშვიდობას ბრუნვის მონაწილეთა შორის.

## სამოქალაქო სამართლის რეფორმის ისტორიული ძირები საქართველოში<sup>1</sup>

შინაარსი:

- I. საკითხის დასმა.
- II. ქართული სამართალი ბერძნულ-რომაული სამართლის სარკეში.
- III. ქართული სამართალი აღმოსავლური სამართლის სარკეში.
- IV. ქართული სამართალი რუსული სამართლის სარკეში.
- V. ქართული სამართალი გერმანული სამართლის სარკეში.
- VI. სამართალთა პარმონიზაციისა და ერთიანობის იდეა ძველ საქართველოში.
- VII. კერძოსა და საჯაროს განცდა ქართულ სამართალში.

I. საკითხის დასმა. სოციალისტური სამართლებრივი სისტემის დაშლამ სერიოზული კითხვის წინაშე დააყენა ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკები, თუ როგორ შეექმნათ ახალი სამართალი. საქართველო იყო ერთ-ერთი პირველი ქვეყანა, რომელიც იმთავითვე კონტინენტური ევროპის (რომანულ-გერმანული) სამართლის გზას დაადგა. მისი ასეთი არჩევანი ემყარებოდა ქართული სამართლის ევოლუციურ გზას ძველიდან დღემდე. თუმცა ეს არც ისე უმტკივნეულოდ მოხდა. ცალკეული

---

<sup>1</sup> მოხსენება წაკითხულია ბრემენის უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტზე ზელის შეწვობისა და უადრესად სასარგებლო დისკუსიებისათვის მადლობის სიტყვებით შინდა მოვიხსენიო უნივერსიტეტის პროფ. როლფ კნიპერი, პროფ. ნორბერტ რეიხი, პროფ. პაგენ ლიხტენბერგი. ჩემი ახალგაზრდა კოლეგა რონალდ კანდელჰარდი და სხვები. ამ მოხსენების მომზადებაში მეცნიერული თანამშრომლობისათვის ასევე მსურს მადლობა ვუთხრა ბრემენის უნივერსიტეტში სტაჟირებაზე მყოფ ჩემს ქართველ კოლეგებს, ქალბატონებს: მ. ცისკაძესა და ნ. ზოფერიას, ბატონ რ. მიგრია-ულს. დასახელებული ნაშრომი პირველად გამოქვეყნდა: ჟურნალი „სამარ-თალი“. 1996, N5-6, გვ. 54-62.

ოფიციალური პირებისათვის ახლაც გაუგებარია სამართლის რეფორმატორების არჩევანი. ასეთ ვითარებაში ზოგჯერ ერთმანეთს დაპირისპირება კანონპროექტთა ევროპული და ინგლისურ-ამერიკული ვარიანტები. ამის სამაგალითოდ „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის შემუშავება-მიღების ისტორიაც კმარა. კანონის ინგლისურ-ამერიკული ვარიანტი ვერ მოერგო სამოქალაქო სამართლის კოდიფიკაციის ევროპულ სისტემას. საქართველოს პარლამენტმა ერთხმად მიიღო გერმანელ იურისტებთან ერთად შემუშავებული კანონის პროექტი, რომელიც „დასავლეთის არც ერთი ქვეყნის კანონმდებლობას არ იმეორებს, თუმცა კონტინენტური ევროპის სამართლის ოჯახის საერთო სივრცის ტენდენციას შეესაბამება“<sup>2</sup>.

სამართლის რეფორმა საქართველოში ზომიერად სარგებლობს ინგლისურ-ამერიკული სამართლის მიღწევებით. ეს ჩანს როგორც კონსტიტუციური, ისე კერძო სამართლის სფეროში. მაგრამ ქართული სამართლის ხერხემალი მაინც ევროპული სამართალია, რომელიც იცვლება სამართალთა პარმონიზაციის შედეგებით. სამართლის რეფორმატორებმა გერმანელ იურისტებთან მჭიდრო თანამშრომლობით კარგად აუღეს ალღო თანამედროვე მსოფლიოში სამართლის განვითარების საერთო კანონზომიერებებს. სამართალთა პარმონიზაციის პროცესში ზომიერება კედელი, რომელიც ყოფდა სამართლის სისტემებს. სხვანაირად შეუძლებელიცაა, როცა სულ რამდენიმე საათია საკმარისი იმისათვის, რომ ადამიანი სამართლის ერთი სისტემის ზემოქმედებიდან მეორის გაელენის სფეროში აღმოჩნდეს.

მოკლედ, მომავალი ქართული სამართალი არ იქნება შემდეგი ერთი რომელიმე ქვეყნის სამართლის წმინდა რეცეპციის, არამედ რეფორმატორები ცდილობენ, იგი იყოს სამართალთა პარმონიზაციის შედეგი. თუ რატომ ავიღეთ ჩვენ საყრდენ ფუნდამენტად კონტინენტური ევროპის სამართალი, ამაზე ნაწილობრივ ქართული სამართლის ისტორია იძლევა პასუხს. აქ შეეკვდები ვიწროდ წარმოვაჩინო ამ ისტორიის მსვლელობის საერთო სურათი.

**II. ქართული სამართალი ბერძნულ-რომაული სამართლის სარკეში.** ისტორიულად საქართველო ბერძნულ-რომაული სამყაროს

<sup>2</sup> „საქართველოს რესპუბლიკის კანონი მეწარმეთა შესახებ“, (პროფ. სერგო ჯორბენაძის წინათქმა) თბ., 1995, გვ. 5. გვ. 54-62.

ორბიტაში იმყოფებოდა მრავალი საუკუნის მანძილზე. ამან თავისი კვალი დააჩინა ქართული სამართლის განვითარებას. განსაკუთრებით ეს იგრძნობოდა საეკლესიო სამართლის სფეროში. დიდი სჯულის კანონი – 14 ტიტულოვანი ნომოკანონი – მართლმადიდებლური ქრისტიანული ეკლესიის ძირითადი კანონიერი სჯულდება XI-XII საუკუნეებში ითარგმნა ქართულად. აქედან მოცილებული ეს ძეგლი საეკლესიო სამართლის კონსტიტუციის ფუნქციას ასრულებდა საქართველოში. სამოქალაქო ცხოვრების სფეროდან საქორწინო და საოჯახო ურთიერთობებს დაეტყო მეტწილად მისი კვალი. მ. კოვალევსკის გადაჭარბებული შეფასებით, ქართული საოჯახო და მეშვიდრობითი სამართალი მთლიანად ნასესხებია ბიზანტიური კანონიერი სამართლიდან<sup>3</sup>.

საეკლესიო სამართლის შემოქმედნი არსებითად დიდი სჯულის კანონის დადგენილებებს ემყარებოდნენ. მაგალითად, დავით აღმაშენებლის მიერ მიღებული რუის-ურბნისის საეკლესიო ძეგლისდება ხშირად იმეორებს მის დანაწესებს.

და მაინც, საერთოდ, ქართულ სამართალზე ბერძნულ-რომაულის გავლენის ბრწყინვალე მტკიცებულებაა ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებული და ძველი ქართული იურიდიული პრაქტიკა. ამ კრებულში შევიდა ბერძნულ-რომაული სამართლის ისეთი ძეგლები, როგორებიცაა „სამართალი ბერძნული“ და „სირიულ-რომაული სამართალი“. „სამართალი ბერძნული“ ბიზანტიური სამართლის გვიანდელი წყაროა (XIV). მასში შესულია ამონაკრები ნორმები არმენოპულოს ექვსი წიგნიდან და მათე ვლასტარის სინტაგმიდან. „სირიულ-რომაული სამართალი“ მხითარ გოშის სამართალთან ერთად „სამართალი სომხურის“ სახელწოდებითაა შესული ვახტანგის კრებულში. საქმე იმაშია, რომ სირიულ-რომაული სამართალი ქართულად ითარგმნა არა დედნიდან, არამედ სომხურიდან, კერძოდ, ემშიაძინიდან ჩამოტანილი კრებულის ხელნაწერიდან, რომელიც შეიცავდა სამართლის წიგნის მიუთითებლად სომხეთში ძველთაგანვე მოქმედ ორ სრულად სხვადასხვა ძეგლს: ეროვნულსა („მხითარ გოშის სამართალი“) და უცხოურს („სირიულ-რომაული სამართალი“)<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Мак. Ковалевский. Закон и обычай на Кавказе, М., 1890, С. 110-114, 131, 134.

<sup>4</sup> „ქართული სამართლის ძეგლები“, ტ. I, თბ., 1963, ტექსტი გამოსცა, გამოკვლევა და ლექსიკონი დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, გვ. 594.

ბერძნულ-რომაული სამართლის აღნიშნული გვიანდელი და ადრინდელი ძეგლები მოქმედ სამართალს შეადგენდნენ საქართველოში. მკვლევართა ვარაუდით, სირიულ-რომაული სამართალი ძველი დროიდან მოქმედებდა როგორც სომხეთში, ისე საქართველოში. ბევრის მთქმელია იუსტინიანეს მიერ 535-536 წლებში სპეციალურად სომხური მემკვიდრეობითი სამართლის სრულყოფის მიზნით გამოცემული ნოველები. როგორც ჩანს, VI საუკუნეში მაინც, თუ ადრე არაა, ბერძნულ-რომაული სამართლის გავლენები კავკასიაში ფაქტი უნდა ყოფილიყო<sup>5</sup>. ამ მხრივ საქართველოში განმეორებულია ყველა ის მოვლენა, რასაც ადგილი ჰქონია მართლმადიდებლური აღმოსავლეთის სხვა ქვეყნებში<sup>6</sup>.

ქართულ იურიდიულ პრაქტიკაში გვხვდება შემთხვევები, როდესაც სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ ბერძნულ-რომაულ სამართალს ემყარება. ასევე მრავლადაა შემთხვევები, როდესაც ერთდროულად გამოყენებულია როგორც ბერძნულ-რომაული, ისე ქართული სამართლის ნორმები. ასეთ შემთხვევაში რეცეპტირებული უცხო სამართალი შედარებითი მასალა კი არ არის, არამედ ქართულ სამართალთან ერთად ურთიერთობათა უფრო სრულყოფილი მოწესრიგების საშუალებას იძლევა.

ბერძნულ-რომაულ სამართალთან მსგავსება შეინიშნება ქართული სამოქალაქო სამართლის მთელ რიგ ცენტრალურ ინსტიტუტებში. მაგალითად, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის რიგი საკითხები (როგორიცაა ანდერძის ფორმა, საანდერძო დანაკისრი და სხვა) ბიზანტიური სამართლის ანალოგიურად წესრიგდება. მეტიც, მემკვიდრეობის გაგება ქართულ სამართალში ისეთივეა, როგორც რომაულში. ამის ერთ-ერთ საბუთად უნდა ჩაითვალოს ქართულ ჩვეულებით სამართალში დამკვიდრებული შეუზღუდავი პასუხისმგებლობა მემკვიდრისა მამკვიდრებლის ვალების გამო<sup>7</sup>.

ბევრი საერთო შეიმჩნევა მფლობელობის გაგებაში ქართულსა და რომაულ სამართალს შორის, ფეოდალური ქართული სამართალი

<sup>5</sup> Мак. Ковалевский. დასახელებული ნაშრომი, т.1, С. 128.

<sup>6</sup> В. Сокольский, Греко-римское право в уложении грузинского царя Вахтанга VI, жур. Министерство народного просвещения, 1897, сентябрь, М.92.

<sup>7</sup> ბესარიონ ზოიძე. ფეოდალური საქართველოს მემკვიდრეობითი სამართალი, თბ., 1992, გვ. 40-46, 10, 36-38.

იცნობდა პოსესორულ დაცვას. შეძენითი ხანდაზმულობით ნივთი რომ საკუთრება გამხდარიყო, მისი მფლობელობა 30 წელს უნდა გაგრძელებულიყო. ხანდაზმულობის 30 წლიანი ვადა იმპერატორ თეოდოსი II-ეს შემოუღია რომში.

აქ აღარ გაეაგრძელებ მაგალითების მოტანას. სამართლებრივ ინსტიტუტთა მსგავსება არ ნიშნავს აუცილებლად მათ ნასესხობას. მსგავსი ინსტიტუტები საკუთარ ნიადაგზეც აღმოცენდებიან ხოლმე. ასე იქნებოდა ქართულ სამართალშიც. მაგრამ სარწმუნო ფაქტები ამასთან ერთად გეაძლევს უფლებას, ეთქვათ, რომ საქართველოში აღგილი ჰქონდა ბერძნულ-რომაული სამართლის ზომიერ რეცეპციას.

თავად მიზეზი ბერძნულ-რომაული სამართლით დაინტერესებისა, ჯერ ერთი, უნდა ყოფილიყო ქართული მართლმადიდებლობა, რაც არსებითად ემყარებოდა ბიზანტიური კანონიკური სამართლის დადგენილებებს და მეორეც, ბერძნულ-რომაული სამართლის ბუნებით – სამართლებრივი (ზოგადსაკაცობრიო) ღირებულება, რაც ქართული სამართლის სხეულის თვისებაა და ისტორიულ მოთხოვნილებას შეადგენდა. ისტორიული ბედუკუდმართობა რომ არა, შესაძლებელი იქნებოდა საქართველოში განმეორებულიყო ის კოდიფიკაციები, რაც XIX-XX საუკუნეებში განხორციელდა ევროპის ქვეყნებში. ამის საფუძველს იძლევა XVIII საუკუნის ქართული სამართლებრივი კულტურის დონე. სამწუხაროდ, გეორგიევსკის ცნობილი ტრაქტატის შემდეგ საქართველოში დაიწყო ქართული სამართლის კვდომის პროცესი. გარკვეული დროის შემდეგ მოქმედება შეწყვიტა ვახტანგის სამართლის წიგნთა კრებულმა და საქართველო მოექცა რუსული სამართლის არეალში.

**III. ქართული სამართალი აღმოსავლური სამართლის სარკეში.** საქართველო ისტორიულად ასევე იმყოფებოდა აღმოსავლური სამყაროს ორბიტაში. ამანაც თავისი კვალი დააჩნია ქართულ სამართალს. ცალკეულ მკვლევართა აზრით, აღმოსავლური სამართლის გავლენა უფრო ფორმალურ ხასიათს ატარებდა და ძირითადად ეს გამოიხატებოდა ქართულ სინამდვილეში აღმოსავლური ტერმინების მოზღვავებაში. პროფ. ვ. გაბაშვილის გამოკვლევით, „არ არსებობს XVI-XVIII ს.ს. არც ერთი ისეთი ქართული საბუთი, სადაც დიდი რაოდენობით არ იყო მოტანილი აღმოსავლური ტერმინი. მათი უმეტესობა სწორედ აღებულ ხანაშია

ქართულში შეხიზნულა და შეთვისებული<sup>8</sup>. აღმოსავლურ ტერმინებს ეხედებით ვახტანგ VI სამართლის წიგნში. მის მიერ შედგენილ ერთ-ერთ სამართლებრივ ძეგლს „დასტურლამალი“ (არაბული წარმოშობის სიტყვაა) ჰქვია, რაც ინსტრუქციას, დებულებას ნიშნავს. უფრო აღრინდელი ქართული სახელმწიფო სამართლის ძეგლი „ხელმწიფის კარის გაირიგება“ (XIV ს.) მრავლად შეიცავს აღმოსავლურ ტერმინს. მაგალითად, ტერმინი „ეაზირი“, რომელიც მინისტრის აღსანიშნავად გამოიყენებოდა, არაბულ-სპარსული წარმოშობისაა. იგივე უნდა ითქვას ტერმინ „ამირსპასალარზე“, რაც სამხედრო მინისტრს უდრიდა<sup>9</sup>. აღარ გავაგრძელებ მაგალითების მოტანას, ვიტყვი მხოლოდ იმას, რომ აღმოსავლურ ტერმინთა სიმრავლე უფრო საჯარო სამართლის სფეროში აღინიშნება. აქ უფრო ადვილად შეეძლო უცხო სამართალს დამკვიდრებულები, რადგანაც ყოველი დამპყრობელი ცდილობს ჯერ „დაიმორჩილოს“ საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტები და ამით თავისის ბატონობა გააერცულოს დაპყრობილ ქვეყანაში. აღმოსავლურმა გავლენამ გარკვეულად იმოქმედა საადგილმამულო-საკუთრებით ურთიერთობებზე, მაგრამ აქაც ძირითადად საჯარო-სამართლებრივი მოწესრიგების საგანს შეეხო იგი. საქმე იმაშია, რომ ფეოდალიზმის დროს საკუთრება და პოლიტიკური ძალაუფლება განუყრელია, რის გამოც მიწაზე საკუთრებითი რეჟიმი უპირატესად საჯარო სამართლით წესრიგდება.

აღმოსავლური გავლენა ხშირად ფორმალურ ხასიათს ატარებდა და ტერმინთა რეცეპციის ღონეზე მიმდინარეობდა. მაგალითად, ტერმინი „ანდერძი“ სპარსულიდანაა ქართულში შემოსული<sup>10</sup>, მაგრამ ივით შინაარსი ანდერძისა ქართულია და უფრო ბერძნულ-რომაულს ჩამოჰკავს. ან კიდევ ავიღოთ უმკვიდრო ქონების აღმნიშვნელი ტერმინი „ბეთთალმანი“ („ბათ-ალ-მალ“), იგი არაბულიდან შემოვიდა ქართულში, ფართოდაც იყო დამკვიდრებული ჩვენში, მაგრამ მისი შინაარსი ასევე ქართული იყო. ასე რომ, ხშირად აღმოსავლური ტერმინი ვერ ჰფარავდა ქართული ფეოდალური სინამდვილიდან გამომდინარე შინაარსს.

<sup>8</sup> ვ. გაბაშვილი, ქართული ფეოდალური წყობილება XVI-XVIII საუკუნეებში (შედარებითი შესწავლის ცდა), ბთ., 1958, გვ. 36-37.

<sup>9</sup> ივანე ჯავახიშვილი, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტ. VI, თბ., 1982, გვ. 264, 282.

<sup>10</sup> გ. ანდრონიკაშვილი, ნარკვევები ირანულ-ქართული ენობრივი ურთიერთობიდან, თბ., 1966, გვ. 283.



აღმოსავლური სამართლის სუსტი გავლენა ქართულ კერძო სამართალზე იმითაც იყო განპირობებული, რომ ქართული ფეოდალიზმი თავისი შინაარსით ჩამოგავდა უფრო დასავლურს. აღმოსავლეთის არც ერთ ქვეყანას, რომელსაც კი უცდია საქართველოს დაპყრობა, არ აქონია განვითარებული კერძო სამართალი. ეს ცხადია, ძირითადად განპირობებული იყო საკუთრების უზომო ცენტრალიზაციით აღმოსავლეთის ქვეყნებში. გარდა ამისა, ქრისტიანული სარწმუნოება ფილტრის როლს ასრულებდა აღმოსავლური სამართლის ქართულზე ზემოქმედების პროცესში. აღმოსავლური მუსულმანური სამართლის ძირითადი წყაროები (მაგალითად, ყურანი) არსებითად მიუღებელი იყო ქართული ყოფისათვის. ამიტომ, მაშინაც კი, როცა საქართველო დაპყრობილი იყო, სამოქალაქო ცხოვრება ისევ ქართული სამართლის, ტრადიციებისა და ჩვეულებების უშუალო ზემოქმედებით მიმდინარეობდა. და მაინც, ვფიქრობ, ქართულ-აღმოსავლური სამართლებრივი ურთიერთობანი სერიოზულ გამოკვლევას საჭიროებს.

**IV. ქართული სამართალი რუსული სამართლის სარკეში.**  
რუსეთის იმპერიაში საქართველოს მოქცევის საბოლოო შედეგი ის იყო, რომ არსებობა შეწყვიტა ქართული სამართლის მოქმედებამ. მაგრამ ეს ერთბაშად არ მომხდარა. 1828 წელს ეახტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებული რუსულად ითარგმნა სენატის განკარგულებით და მოქმედი სამართალი იყო საქართველოში. 1859 წლიდან რუსეთის იმპერატორის ბრძანებულებით მოხდა ერთგვარი „ქირურგიული გადანერგვა“ ქართული სამოქალაქო-სამართლებრივი ნორმებისა რუსეთის იმპერიის კანონთა კრებულის X ტომში მხოლოდ ორი ათეული ნორმის სახით<sup>11</sup>. აქედან მოკიდებული, ამ მცირე გამონაკლისის გარდა, ფაქტობრივად მოქმედება შეწყვიტა ეახტანგ VI-ის კანონმდებლობამ და რუსეთის იმპერიის მთელ სივრცეზე რუსული კანონები ამოქმედდა. ერთადერთი, რამაც გაუძლო უცხო სამართლის დაწოლას, ეს იყო ქართული ჩვეულებითი სამართალი.

თავისთავად, რუსული სამართალიც თავის ისტორიულ წარსულში ბევრს სესხულობდა ბერძნულ-რომაული სამართლისაგან. ბიზანტიური

<sup>11</sup> სერგო ჯორბენაძე. ქართული სამართალი რუსეთის იმპერიის კანონთა კრებულში, ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, თბ., 1995, გვ. 211.

კანონიერი სამართლის ძეგლები რუსეთშიაც გამოიყენებოდა. XIX საუკუნეში რუსეთში ბევრჯერ ყოფილა მცდელობა სერიოზული სამართლებრივი რეფორმა ჩაეტარებინათ. კიდევ განხორციელდა ეს რეფორმა, მაგრამ ძაინც ვერ მოხერხდა არსებითი ძვრები მომხდარიყო სამოქალაქო ურთიერთობათა ხერხემალში. რუსეთი ბოლომდე ერთგული დარჩა საკუთრების კომუნისტური გაგებისა. მან ვერ შეძლო სრულად გაეთავისებინა საკუთრების რომაული, დასავლური გაგება. ამის მიზეზად მეჩვენება ის, რომ რუსული კანონმდებლობა ყოველთვის იყო გამოსატულება რუსი ხალხის მართლშეგნებისა. ეს მართლშეგნება კი აშკარად კომუნისტური იყო. ყოველივე ამის გამო, ბევრი პროგრესული საკანონმდებლო ნოველა განუხორციელებელი დარჩენილა. სამართლის ასეთი ხედვა ბევრ დაბრკოლებებს ქმნიდა კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნაში. ეს იწვევდა კერძო სამართალში საჯარო სამართლის ელემენტების დაუსაბუთებელ აგრესიას. ამ აგრესიის შედეგი იყო საბჭოთა ხელისუფლება, რამაც ლენინს ათქმევინა, რომ ჩვენთვის ძეგურნობის სფეროში ყველაფერი საჯარო-სამართლებრივიაო. საჯარო სამართლის ფეტიშიზმი ფაქტობრივად სპობდა კერძო სამართალს.

სამწესაროა, რომ ამ ფსიქოლოგიამ ახლაც იჩინა თავი. რუსეთის ახალ სამოქალაქო კოდექსში მრაველადაა საჯარო სამართლებრივი ნორმები. ასეთი ვითარებისადმი საქართველს უჭირდა შეგუება. ყოველივე ამან შედეგად მოგვცა ის, რომ ქართული სამართალი შემორჩა მხოლოდ ხალხის მართლშეგნებასა და ისტორიის წიგნთსაცავებში. საქართველოს მხოლოდ ახლად მიეცა შესაძლებლობა, თავისი ნებით განახორციელოს სამართლის რეფორმა და ამით ხელ-ფეხი გაუხსნას დიდი ხნის განმავლობაში ტყვეობაში მყოფ სამართალს.

## V. ქართული სამართალი გერმანული სამართლის სარკეში.

გერმანული სამართლით საქართველო მხოლოდ დღეს არ დაინტერესებულა. ვერ კიდევ XVIII საუკუნეში ერეკლე II პქონია განზრახვა მოეხდინა პრუსიული სამართლის რეცეპცია. მართალია, საქართველოს დემოკრატიული რესპუბლიკის მთავრობამ საფრანგეთში დაიდო ბინა, მაგრამ სამართლის ქართველ მოაზროვნეთა გულისყური გერმანული სამართლისადმი იყო მიპყრობილი. ამის ერთ-ერთ მიზეზად მეჩვენება მსგავსება აზროვნების ქართული და გერმანული სტილისა. არსებითად ესაა აბსტრაქტული აზროვნება, ხოლო თვით ფასეულობანი

– აბსოლუტური. ყოველივე ეს ნოყიერ ნიადაგს ჰქმნიდა საქართველოში გერმანული სამართლის ფილოსოფიით დაინტერესებისა. პროფ. გ. ნანეიშვილი, რომელიც საბჭოთა რეპრესიებმა იმსხვერპლა, სწორედ გერმანული სამართლის ფილოსოფიაზე აღიზარდა. იგი 20-30-იან წლებში დაწერილ შრომებში აღიარებდა სამართლის სუვერენიტეტის იმ კონცეპციას, რომელსაც იცავენენ ჰარტმანი, კრაბე, კელზენი და სხვები. მის მიერ განვითარებულ ნორმატიული ფაქტების თეორიას კი საფუძვლად ედო პიროვნების ის ცნება, რომელსაც აღიარებდნენ პუსერლი, შელერი, პილდერბრანტი<sup>12</sup>.

სამართლის ფილოსოფიას იეკლევს აღნიშნულ პერიოდში ირ. სურგულაძე, რომლის გერმანულ ენაზე შესრულებული ცენტრალური გამოკვლევა<sup>13</sup> 2002 წელს გამოქვეყნდა ქართული თარგმანითურთ. გერმანული სამართლის ფილოსოფიის მიღწევებს უფლების ცნების გარშემო აჯამებს ფ. გოკიელი<sup>14</sup>.

საბჭოთა სამართლის ბატონობის ხანაში სწორედ გერმანული ლიტერატურა იყო ჩვენთვის სულიერი საკეები სამართლის გაცნობიერების გზაზე. სამწუხაროდ, ეს იყო ძირითადად საბჭოთა ხელისუფლებამდე გამოქვეყნებული ლიტერატურა. საბჭოთა ხელისუფლება, რომელმაც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსზე დამყარებით შეიმუშავა თავისი საბჭოური სამოქალაქო სამართალი, გზას უკეტავდა ჩვენს საუკუნეში გერმანული სამართლის მიღწევათა გადმოღებას.

დღეისათვის ფართო შესაძლებლობები გაჩნდა ქართულ-გერმანული თანამშრომლობისათვის<sup>15</sup>. მისი ბრწყინვალე მაგალითია სამოქალაქო კანონმდებლობის რეფორმა, რომელშიც ქართველ იურისტებთან ერთად ნაყოფიერად თანამშრომლობენ გერმანელი კოლეგები პროფ. როლფ

---

<sup>12</sup> გიორგი ნანეიშვილი, სამართლის ფილოსოფიის საკითხები, თბ., 1992, გვ. 31-32.

<sup>13</sup> იროდიონ სურგულაძე, ხელისუფლება და სამართალი (Cevalt und Recht), თბილისი, 2002.

<sup>14</sup> ფატი გოკიელი, უფლება, ჟურნ. "სამართალი", თბ., 1992, N8-9, გვ. 63-74.

<sup>15</sup> ამ თანამშრომლობის შედეგია ახალგაზრდა პროფ. ლალო ჭანტურიას სერიოზული გამოკვლევა გერმანულ სანიტო სამართალში – ლალო ჭანტურია, უსრავი ნიუთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე), თბ., 1995, გვ. 267.

კნაპერის მოთავეობით. ფაქტები აშკარად მეტყველებენ იმას, რომ ამ თანამშრომლობას დიდი მომავალი ელის და მისი მიზანია არა საკუთარი სამართლის ეინმზე თავს მოხვევა, არამედ სამართალთა ჰარმონიზაციის შედეგების გამოყენება ეროვნულ თავისებურებათა გათვალისწინებით.

**VI. სამართალთა ჰარმონიზაციისა და ერთიანობის იდეა ძველ საქართველოში.** ფეოდალურ საქართველოში სამართლის ძეგლთა სიმრავლეს ჰქონდა ადგილი. ეს ძეგლები ხშირად ცალკეული კუთხეებისათვის იქმნებოდა. სამცხე-ჯავახეთს თავისი სამართლის ძეგლი გააჩნდა – ბექა-აღბუღას სამართალი (XIV ს.). მთიულთ თავისი – „გიორგი ბრწყინვალის სამართალი“ (XIV ს.). ქართლ-კახეთისათვის იყო არსებითად განკუთვნილი „ვახტანგის სამართალი“ (XVIII ს. დამდეგი) და ა.შ. საკუთრივ ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებული მთელ საქართველოში გამოიყენებოდა. სამართლის ძეგლთა სიმრავლე განპირობებული იყო ფეოდალური დაქუცმაცებულიობით და იგი საერთო მოვლენას შეადგენდა ფეოდალური სახელმწიფოებისათვის. მთავარი აქ ისაა, რომ სამართლის ძეგლთა სიმრავლის მიუხედავად, სამართლის იდეა ერთიანია მთელი საქართველოსათვის, რომელიც სახელმწიფოებრივად, ყოველთვის არ იყო ერთიანი.

ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებულიდან იკვეთება ქართული სამართლის მეორე თვისება, ის, რომ ჩვენში სამართალი აღიქმებოდა არა მარტო როგორც ეროვნული მოვლენა, არამედ როგორც ზოგადსაკაცობრიო. მოკლედ, აღნიშნული კრებული ერთგვარი შედეგია სამართალთა ჰარმონიზაციისა. მასში ერთ ორგანიზმად იკვრება მოსეს სჯული, ბერძნული სამართალი, სირიულ-რომაული სამართალი, სომხური სამართალი (მხითარ გომის სამართალი) და საკუთრივ ქართული ეროვნული სამართლის ძეგლები: კათალიკონთა სამართალი, გიორგი ბრწყინვალის სამართალი, ბექა-აღბუღას სამართალი, ბაგრატი კურაპალატის სამართალი, კანონიკური სამართალი და საკუთრივ ვახტანგ VI-ის სამართალი.

ქართული სასამართლო პრაქტიკა უტყუარად მოწმობს იმას, რომ კრებულში შეტანილ ყველა ძეგლს სამოქმედო ძალა გააჩნდა. ამასვე მოწმობს ჩვეულებითი სჯულის ცალკეული ნორმები, რომლებშიც ამა თუ იმ საკითხის მოსაწესრიგებლად მითითებულია ეროვნული თუ

უცხო სამართლის (ბერძნული, სომხური) ძეგლები. კრებულში შეტანილი უცხო სამართლის წიგნების მოქმედებას ადასტურებს თვით კრებულის საძიებელი, რომელშიც საგნობრივად და დალაგებული ეროვნული და უცხო სამართლის ნორმები. ესა თუ ის ურთიერთობა თუ არაა მოწესრიგებული ეროვნული სამართლის ნორმებით, მაშინ მითითებულია მხოლოდ უცხო სამართლის სათანადო ნორმები, რითაც უნდა ეხელმძღვანელათ მოსამართლეებს. „ეს გარემოება სრულიად უდავოდ ხდის იმ ფაქტს, რომ ქართული სამართლის წიგნებში არსებული ხარვეზების შემთხვევაში კრებულის უცხო სამართლის წიგნების შესაბამისი მუხლები მოქმედი სამართლის ნორმებს წარმოადგენენ“<sup>16</sup>.

როცა ესა თუ ის ურთიერთობა მოწესრიგებულია როგორც ეროვნული, ისე უცხო სამართლის ნორმებით, მაშინ მოსამართლე აქედან არჩევს ამ ურთიერთობისათვის უფრო შესატყვის ნორმას, თანაც უპირატესობას ანიჭებს ეროვნული სამართლის ნორმას<sup>17</sup>.

ასევე საჭიროა აღინიშნოს, რომ უცხო სამართლის ძეგლები არა მარტო მოქმედი კანონები იყო ჩვენში, არამედ თვით ვახტანგ VI-ის სამართლის მნიშვნელოვან წყაროსაც შეადგენდა<sup>18</sup>.

სასამართლო პრაქტიკაში გვხვდება გადაწყვეტილებანი, რომლებშიც, ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებულში შესული ნორმების გარდა, დამოწმებულია იმ ხალხთა სამართლის მსგავსი ნორმები, რომელთა სამართალსაც ჩვენში არ გააჩნდა სამოქმედო ძალა. ამით მოსამართლე ცდილობს აჩვენოს, რომ ნორმა, რითაც ესა თუ ის დავა წყდება, ზოგადსაკაცობრიო ხასიათისაა. სამართალთა ასეთი შედარებით, ხაზი ესმება იმას, რომ ქართული სამართალი განუყოფელი ნაწილია სამართლის საერო სხეულისა.

დასანანია, რომ ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებულით დასრულდა ჩვენში სამართალთა პარმონიზაციის გზით მოქმედი სამართლის დაფუძნება. ამ მემკვიდრეობის განახლება მხოლოდ დღეს გახდა შესაძლებელი. როგორც უკვე ვთქვი, ჩვენში სამართლის რეფორმა სამართალთა პარმონიზაციის შედეგებით აკვებება.

---

<sup>16</sup> „ქართული სამართლის ძეგლები“, ტ.1, თბ., 1963, ტექსტი გამოსცა. გამოკვლევა და საძიებელი დაურთო პროფ. ი.დოლიძემ, გვ. 651-652.

<sup>17</sup> იქვე, გვ. 652.

<sup>18</sup> იქვე, გვ. 653.

VII. კერძოსა და საჯაროს განცდა ქართულ სამართალში. თუ რუსულ სამართალში დომინირებს საჯარო ინტერესების უპირატესი განცდა, ქართულ სამართალში იკვეთება კერძო ინტერესების პრიორიტეტი. ეს კი ნაყოფიერ ნიადაგს ქმნის კერძო სამართლის განვითარებისათვის. ამას თავისი უარყოფითი მხარეებიც ახლავს ხოლმე. ნორმალური სამართლებრივი წესრიგი მოითხოვს კერძო და საჯარო ინტერესების ოპტიმალურ შეხამებას.

ქართული სამართლის აღნიშნული თვისება ძველი დროიდანვე შეიმჩნევა. მაგალითად, ჯერ კიდევ X საუკუნეში ყალიბდება საკუთრების უფლების გამომხატველი „dominium“-ის შესატყვისი ტერმინი – „საკუთრება“, გერმანიაში ტერმინი „Eigentium“ XIII საუკუნიდან გვხვდება, რუსეთშიც კი ტერმინი „Собственность“ XIII საუკუნიდან დასტურდება. საერთოდ, საკუთრების უფლების გამომხატველი ტერმინი ევროპის ზოგიერთ ქვეყანაში XVI საუკუნიდან ჩნდება<sup>19</sup>.

„ცნობილია, რომ საქართველოში კერძო საკუთრების ინსტიტუტის ტრიუმფალური სვლა იმდენად ძლიერი იყო, რომ უკვე მკაფიო საუკუნის ბოლოსათვის აქ სასოფლო თემის ძლიერება დაკნინებულია“<sup>20</sup>.

საქართველოში IX საუკუნიდან დასტურდება მფლობელობის გამომხატველი ტერმინი „ქონება“, რაც უდრიდა იმას, რასაც რომაელები უწოდებდნენ „possessio naturalis“ და გერმანელები – „der Besitz“<sup>21</sup>.

საკუთრების განვითარებული ინსტიტუტი ხელს უწყობდა სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. ჩვენამდე მოღწეული პირველი იურიდიული საბუთი „წყისეს წარწერა“ (VI ს.) მიწის ნასყიდობას ეხება. ნასყიდობა, როგორც ქონების შეძენის საშუალება, წმიდათაწმიდაა და ხელშეუხებელია თვით მეფისთვისაც კი, ცალკეული გამონაკლისების გარდა<sup>22</sup>.

საკუთრების უფლების განვითარება ხელს უწყობდა ანდერძის თავისუფლების დაშვებებს. პირველი ჩვენამდე შემორჩენილი საბუთი,

---

<sup>19</sup> ივანე სურგულაძე, საკუთრების უფლება ფეოდალურ საქართველოში IV-X საუკუნეებში, „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, თბ., 1973. გვ. 168.

<sup>20</sup> გიორგი ნადარეიშვილი, ნიკო მარი და ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები. თბ., 1989, გვ. 50.

<sup>21</sup> ისიდორე დოლიძე, ძველი ქართული სამართალი, თბ., 1953. გვ. 141-142.

<sup>22</sup> გიორგი ნადარეიშვილი, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 50.

რომელშიც ანდერძისმიერ მემკვიდრეობაზეა საუბარი, ესაა აგიოგრაფიული ხასიათის ნაწარმოები X საუკუნისა – „სერაპიონ ზარზმელის ცხოვრება“. იქ დაცული ცნობით, უშვილო ფეოდალი გიორგი ჩორჩანელი მთელ თავის ქონებას უანდერძებს დისშვილებს. მეფე დაეით აღმაშენებლის მემკვიდრეობიდან შემოგერჩა ორი შესანიშნავი ანდერძი (1123 და 1125 წლებისა). და მაინც, ფეოდალურ ეპოქაში შეუძლებელი იყო ანდერძის სრული თავისუფლება. პრიორიტეტი მაინც მემკვიდრეობის ბუნებრივ წესს ეძლეოდა.

შეიძლება ითქვას, რომ მთელი ჩვენი ისტორიის მანძილზე კერძო და საჯარო ინტერესთა დაპირისპირებას აქვს ადგილი. ფეოდალიზმის დროს ეს დაპირისპირება მაინც ნორმალურ სამართლებრივ წესრიგშია მოქცეული. ეტყობა ეს არსებითად განპირობებული იყო იმით, რომ ქართული სამართალი არ იყო დაპირისპირებაში ქართველ ხალხთან. შემდგომდროინდელი მდგომარეობა უნდა აიხსნას სამართლის გაუცხოებით. რუსეთისა და საბჭოთა იმპერიის ხანაში ეს დაპირისპირება აშკარა ბრძოლაში გადაიზარდა. საქართველო არასდროს არ შეგუებია კერძო ინტერესების უგულვებელყოფას. სამართლის მიერ უარყოფილი ინტერესები არასამართლებრივი ფორმით აგრძელებდნენ სიცოცხლეს. გაეიხსენებ, რომ ერთ-ერთი ყველაზე გახმაურებული დადგენილება, რომელიც სკპ ცენტრალურმა კომიტეტმა მიიღო, ეხება საქართველოში კერძო მესაკუთრული ფსიქოლოგიის წინააღმდეგ ბრძოლას.

საქართველოში მიმდინარე სამართლებრივი რეფორმის შედეგი იქნება კერძო და საჯარო ინტერესების ზომიერი შეხამება. სოციალური ინტერესებით შეიბოჭება კერძო და პირიქით, კერძო ინტერესებით – სოციალური. ურთიერთობის ეს მექანიზმი შედეგად შობს ნორმალურ სამართლებრივ წესრიგს, რაც არ იქნება უცხო სამოქალაქო საზოგადოებისათვის. სხვანაირად, ლაგამშიშვებული კერძო ინტერესი საზოგადოებას საბაზრო ეკონომიკის გზაზე კი არ გაიყვანს, არამედ უფსკრულში გადაჩეხავს.

საერთო (ინგლისურ-ამერიკული) სამართლის გავლენა ქართულ  
სამოქალაქო კოდექსზე<sup>1</sup>

შინაარსი:

- I. საკითხის დასმა
- II. პრეცედენტის ადგილი ქართულ სამართალში
- III. საერთო სამართალი და სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილი
- IV. საკუთრების უფლების ევოლუცია და საერთო სამართალი
- V. საერთო სამართალი და ქარიული ვალდებულებითი სამართალი
- VI. საერთო სამართალი და უნიფიცირებული ხელშეკრულებები

I. საკითხის დასმა

საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის საყრდენს არსებითად რომანულ-გერმანული სამართალი წარმოადგენდა. პირველი საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსი (1922 წ.) გერმანული BGB-ს „შეკრეჭილ“ ვარიანტს იმეორებდა. სხვა ალტერნატივა კომუნისტებს არც კი ჰქონიათ<sup>2</sup>. ისინი იძულებულა იყვნენ მხედველობაში მიეღოთ ძველი სამართლის ისტორიული გამოცდილება. სწორედ ამ მიზეზთა გამო იყო, რომ ინგლისურ-ამერიკული სამართალი არ ყოფილა მათთვის სერიოზული ინტერესის საგანი, ერთადერთი, რაშიც ჩვენ შეიძლება დაეინახოთ საერთო სამართლის უმნიშვნელო გავლენები, ეს უნდა იყოს სამეურნეო

---

<sup>1</sup> ნაშრომი გამოქვეყნდა ჟურნალში: „ქართული სამართლის მიმოხილვა“; 1999, პირველი-მეორე კვარტალი.

<sup>2</sup> ცნობილი ცივილისტი ბ. სტუჩკა რუსეთის 1922 წლის სამოქალაქო კოდექსს აფასებდა როგორც ბურჟუაზიული დასავლური სამართლის რეცეპციას (იხ. Стучка П.И., Курс советского гражданского права, т. I, М., 1927, С. 30).

<sup>3</sup> И. А. Исаев, Становление хозяйственно-правовой мысли в СССР (20-е годы), М., 1986, С.173.



და საეკონომიკური სამართლის გარშემო ატეხილი დისკუსიები<sup>1</sup>. საქმე იმაშია, რომ კერძო საკუთრების გაუქმებამ საფუძველი შეუქმნა სამოქალაქო სამართალს და სამეურნეო, საეკონომიკური სამართლის კონკურენტად აქცია იგი. სამოქალაქო და სამეურნეო-სამართლებრივი თეორიების ურთიერთ ბრძოლა იმით დამთავრდა, რომ ოცდაათიანი წლების მეორე ნახევრიდან დამყარდა სამოქალაქო სამართლის „დიქტატურა“ და სამართლებრივი სისტემიდან გაქრა სამეურნეო და საეკონომიკური სამართალი. ორმოცდაათიანი წლებიდან კვლავ განახლდა ძველი დისკუსია, რაც სამეურნეო სამართლის კოდექსის პროექტით „დაგვირგვინდა“. ამ „ორთაბრძოლის“ მახასიათებელი ისაა (თუ მხედველობაში არ მივიღებთ საბჭოთა სამართლის მიერ შექმნილ ნორმებს), რომ თუ სამოქალაქო სამართალი მთლიანად ევროპულ მოდელზე იყო გამოჭრილი, სამეურნეო-საეკონომიკური სამართალში თავიდანვე ევროპულის გარდა საერთო სამართალს უმნიშვნელო გავლენაც შეიმჩნევა. ეს პირველ რიგში ეხება სამართლის სისტემას. რიგი სამოქალაქო-სამართლებრივი ინსტიტუტები მოხედა სამეურნეო საეკონომიკური სამართლის სისტემაში. დაისვა თუ არა საქართველოში სამართლის რეფორმის საკითხი, იმთავითვე გაჩნდა კითხვა, თუ რომელ სამართლებრივ ოჯახში დაედო ბინა ქართულ სამართალს. ამ კითხვაზე პასუხი თვით ქართული სამართლის ისტორიულმა წარსულმა გასცა და დღეისათვის შეიძლება ითქვას, რომ საქართველო კონტინენტალური ევროპის სამართლებრივი ოჯახის ქვეყანაა. თუმცა, რეფორმის დასაწყისში იყო ცალკეული დისკუსიები საერთო სამართალთან ჩვენი ურთიერთობის შესახებ. გაეიხსენებ კერძო სამართლის მაშინდელ ისტორიას, როცა პარლამენტში დებატებამდე სერიოზული კამათი იყო იმის შესახებ, რომელი სისტემით მოგვესდინა ჩვენ სამეწარმეო (საკორპორაციო) ურთიერთობათა მოწესრიგება. ევროპული სტანდარტებით შემუშავებულ მეწარმეთა შესახებ კანონის გვერდით გაჩნდა ქართული საეკონომიკური კოდექსის აშშ-ის ერთიანი საეკონომიკური კოდექსის მსგავსი ვარიანტი. პარლამენტმა განიხილა მხოლოდ ევროპული მოდელის პროექტი, რომელიც კარგა ხანა მოქმედებს როგორც კანონი „მეწარმეთა შესახებ“. დიდი ძალისხმევა არ დასჭირდა იმას, რომ საეკონომიკური კოდექსის იდეა, თანაც ამერიკულის მსგავსის, უარყოფილიყო. ამ ურთიერთობის მოწესრიგებაში, მართალია, საქართველოს არც ძველი გამოცდილება პქონია დიდი, მაგრამ ის, რაც დაგროვდა ჩვენში რუსული სამართლის ბატონობის ხანაში, საკმარისი საბუთი იყო იმის ნათელსაყოფად, რომ

ჩვენში მეწარმეობაც ევროპული კანონებით წესრიგდებოდა. საეკონომიკური კოდექსის ამერიკული ვარიანტი შეუძლებელი იყო თანხმობაში მოსულიყო სამოქალაქო სამართალთან. იგი გამოიწვევდა კერძო სამართლის ორგანიზმში განხეთქილებას და ამდენად, სამოქალაქო და საეკონომიკური სამართლის მოწესრიგების სფეროთა ერთმანეთში აღრევა-დაპირისპირებას. საქმე იმაშია, რომ მთელი რიგი ურთიერთობანი, რომლებსაც ამერიკული ერთიანი საეკონომიკური კოდექსი აწესრიგებს, ტრადიციულად ევროპულ სამართალში (ქართულშიც) სამოქალაქო სამართლით წესრიგდება. ამის ნიმუშად ნასყიდობის ინსტიტუტიც საკმარისია. ევროპულ კერძო სამართალში სამოქალაქო სამართალი საგნობრივი აზრითაც მკვეთრად გამოიხატული სამეწარმეო (საეკონომიკური) საეკონომიკური სამართლისაგან. ეტყობა პოზიტიური სამართლის ქვეყნებში კოდიფიკაციის გზით გაცილებით ადვილია ამისი გაკეთება, ვიდრე ეს პრეცედენტული სამართლის ქვეყნებში. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ჩვენეულ სამოქალაქო სამართალთან ამერიკული საეკონომიკური კოდექსის „შეუღლება“ უშედეგო „ქორწინება“ იქნებოდა. რა უნდა ყოფილიყო უცხო სამართლის ასეთი უშედეგო გადმონერგვის საფუძველი? ამას ბევრად განაპირობებს პოლიტიკურ-კულტურული კავშირები განვითარებულ საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებთან. ასეთი ქვეყნების რიგში განსაკუთრებით გამოიყვება საქართველოს ურთიერთობა აშშ-სა და გერმანიასთან. ორმხრივი ურთიერთთანამშრომლობის დასტურია ის, რომ ქართველები დაინტერესდნენ მოცემული ქვეყნების სამართლებრივი კულტურით. დღეს მრავლად ნახავთ აშშ-ისა თუ გერმანიის უნივერსიტეტებში იურისპრუდენციითა თუ კულტურის სხვა დარგებით გატაცებულ ქართველ ახალგაზრდებს. თავის მხრივ, საქართველოშიც მრავლად იხილათ ამერიკელ თუ ევროპელ იურისტებს. საქართველოში სამართლის ექსპორტისათვის ბრძოლაში დიდი უპირატესობით იმარჯვებს ევროპული იურისპრუდენცია, ისევე ცნობილი მიზეზების გამო. თუ ევროპელი „მისიონერის“ წარმატებას ხელს უწყობს რეფორმადელი სამართლის ისტორიული სულიკვეთება, ამერიკელი „მისიონერისათვის“ ეს წარუმატებლობით მთავრდება. გახსნილად ვიტყვი, რომ ზოგიერთი მათგანისათვის სრულიად უცნობი იყო, თუ ისტორიულად რომელი სამართლებრივი სისტემის ქვეყნებში ცდილობდნენ თავიანთი სამართლის გადმონერგვას. ამიტომაც ხშირად კეთილშობილური ზრახვები განუხორციელებელი რჩებოდა. ვინაიდან საკანონმდებლო დონეზე ვერ

მოხერხდა ამერიკული სამართლის რეცეფცია ჩვენში, ამ ბოლო ხანებში გამოიკვეთა ამ რეცეფციის უფრო მარჯვე გზა, როგორცაა იურიდიული პრაქტიკის მეშვეობით მისი დამკვიდრება. შეიძლება ითქვას, რომ ის, რაც ვერ შეძლეს უნივერსიტეტის პროფესორებმა, შეძლეს პრაქტიკოსმა იურისტებმა. მე ამ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს სამართლის რეცეფცია ხელშეკრულებათა დონეზე. ამას ემატება საბაზრო ეკონომიკის ის სფერო, რომელშიც უმეტესწილად ამერიკული ინვესტიციები ჩაიდო. ესაა სათბობ-ენერგეტიკის მომწესრიგებელი კანონმდებლობა, რომელსაც ასევე ამერიკული სამართლის სუნი ასდის. ამ შემთხვევაშიც გამოჩნდა ამერიკული სამართლის არსებითი თვისება, რომ იგი პრაქტიკიდან მოსული სამართალია<sup>4</sup>.

## II. პრეცედენტის ადგილი ქართულ სამართალში

პრეცედენტის მნიშვნელობა ჩვენში ძველად არსებითად ისეთივე იყო, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა რომანულ-გერმანული სამართლის ოჯახში. შეიძლება ითქვას, რომ მაშინ გაცილებით ძლიერი იყო პრეცედენტის მნიშვნელობა, ვიდრე ამას დღეისათვის აქვს ადგილი ამ რიგის ქვეყნებში. ეს უტყობა იმით უნდა აიხსნას, რომ ძველად პოზიტიურ სამართალს არ ჰქონია ისეთი სისრულის პრეტენზია, როგორც ეს XX საუკუნეშია. ასეთ ვითარებაში სასამართლო პრაქტიკით ხერხდებოდა პოზიტიურ სამართალში არსებული ხარვეზების გამოსწორება. ჩვეულებითი სამართლის ხანაში მოსამართლეს მეტი შემოქმედებითი თავისუფლების ასპარეზი ეძლეოდა. ეს სულაც არ ნიშნავს საერთო სამართალთან მის სიახლოვეს, ერთის მეორეზე აუცილებელ გაელენას. იგი სამართლის განვითარების საერთო პროცესისათვის იყო დამახასიათებელი. პრეცედენტის მნიშვნელობა ახლაც იზრდება ევროპულ სამართალში, მაგრამ კანონმდებლობა კვლავაც რჩება სამართლის ძირითად წყაროდ.

---

<sup>4</sup> ამით უნდა იყოს გაფეხტიმებული პრაქტიკოსი იურისტის ადგილი საერთო სამართალში. როგორც კ. ცვაიგერტი და პ.კოტცი იუწყებიან, ინგლისური იურიდიული ელიტა ძველთაგანვე შედგებოდა არა პროფესორების ან ჩინოვნიკებისაგან, არამედ პრაქტიკოსი იურისტებისაგან (იხ. K. Zweigert/H. Koetz, Einführung in die Rechtsvergleichung. 3 Auflage, 1996, Tübingen, გვ. 190) ქართული სამართალი კვლავაც რჩება როგორც პოზიტიური სამართალი, მაგრამ ბოლოდროინდელი მოვლენებიდან აშკარად ჩანს პრაქტიკოსი იურისტის როლის ზრდა სამართალქმნალობის პროცესში.

ძველი სამართლის თავისებურება უნდა ყოფილიყო ისიც, რომ პრეცედენტის აუცილებლობა თვით პოზიტიური სამართლის ნორმებით იყო განმტკიცებული. სამართლის ძეგლთა ავტორები თვითონვე მიუთითებენ, რომ მათი შემოქმედების ხარვეზები სასამართლო პრაქტიკათაც შეიძლებოდა გამოსწორებულყო. ქართულ სინამდვილეში ამას მეტყველებს როგორც ნაციონალური, ისე უცხო სამართლის ძეგლები. ასე მაგალითად, ვახტანგ VI თავისი სამართლის წიგნის შესავალშივე იუწყება, რომ „მე ეს წიგნი ასრე არ დამიწერია და არცა ვიჩემებ, რომე არა აკლდეს რა... ვინც მიხუდეს რასმე და ჩასწეროს, კარგსა და მართებულს იქს“<sup>5</sup>. სომხური სამართლის წიგნში ამდაგვარი მითითება დასტურდება წიგნის შესავალშიც და ცალკე მუხლშიც. შესავალში ნათქვამია: „არათუ ჩვენ ამას მოვახსენებთ, თუ ნურეინ ნურას შემატებოთ, აწე გეხვეწებით თქვენ, ყოველთა ღირსთა და მცოდნეთა ფილოსოფოსთა, რომე თუ რამ ამაში ნაკლები იპონეთ, შეემატეთ და გაასრულეთ“<sup>6</sup>. 155-ე მუხლი სომხური სამართლისა (მხითარ გომის სამართლის ქართული ვერსია) პოზიტიური სამართლის სასამართლო პრაქტიკით შევსების უფლებას მოსეს სჯულითაც ამაგრებს: „არათუ ყველა წიგნით მოგუცა მოსემ გსა სამართლისა. ზოგი ნახვით მოსამართლეთა ზედაც მიაგდო...“<sup>7</sup>.

პრეცედენტის ძალა ქონდა არა ყოველგვარი სასამართლოს გადაწყვეტილებას, არამედ, დღევანდელი ტერმინოლოგიით რომ ვთქვათ, უზენაეს მართლმსაჯულებას. ვახტანგ VI სამართლის წიგნის ბოლოსიტყვაობაში ასეთად მიიჩნევს ბრძენსა და გულისმყოფელ მსაჯულსა და მოსამართლეს. ეს აზრი დასტურდება სომხური სამართლის ზემოთ მოტანილი შესავლიდან: „ყოველი ღირსნი და მცოდნენი ფილოსოფოსნი“ და „ქრისტიანი ბრძენნი და მოქადაგენი“<sup>8</sup>. ასეთ მოსამართლედ გვირგვა-

<sup>5</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, პროფ. ი. დოლიძის გამოცემა, თბილისი, 1963, გვ. 479.

<sup>6</sup> დასახელებული ძეგლი, გვ. 225.

<sup>7</sup> დასახელებული ძეგლი, გვ. 267.

<sup>8</sup> დაეით ფურცელაძე. ვახტანგ VI-ის კრებულის მოქმედებისა და მერმინდელი კანონმდებლობის საკითხისათვის – კრებულში: ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, ტ. I, თბილისი, 1973, გვ. 233. იხ. ასევე, პროფ. მიხეილ კეკელიას საინტერესო გამოყვლევა, რომელშიც ავტორი საგანგებო ყურადღებას მიაყრობს პრეცედენტის ადგილს ქართულ სამართალში: „სასამართლო ორგანიზაცია და პროცესი საქართველოში რუსეთთან შეერთების წინ“, თბილისი, 1970.

ნოსანი მოსამართლე იგულისხმებოდა, მაგრამ ყველა დროში როდი იყო უზენაესი მოსამართლეობა მისი უძუალო საქმე. ხელმწიფის კარის გარიგებიდან (XII ს.) ჩანს, რომ უზენაეს სასამართლო დაწესებულება „სააჯო კარში“ საქმეებს იხილავს მეფის შემდეგ მეორე პირი – მწიგნობართუხუცესი-ჭყონდიდელი. მისი სამოსამართლეო ფუნქციები დაახლოებით ანალოგიურია ინგლისელი მეფის სასამართლოსი, რომლის სათავეშიც ღორდ კანცლერი ჩანს<sup>9</sup>. გვიანფეოდალურ ხანაში კიდევ უფრო გაზრდილია მეფის სამოსამართლეო ფუნქციები. ყველა შემთხვევაში უზენაესი მართლმსაჯულება ან მეფის ხელში იყო, ანდა მეფის მიერ მინდობილი პირის ხელში.

ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებული პრეცედენტებისათვის საკვლევადო ძალის მინიჭების ორიგინალურ გზას ითვალისწინებს. ეინაიდან სასამართლო არსებითად მოიპოვებოდა პოზიტიური სამართლის ფორმით, პრეცედენტიც ამ ფორმაში უნდა მოქცეულიყო. პრეცედენტი წერილობით უნდა ჩამოყალიბებულიყო და სამართლის წიგნს თან უნდა დართოდა. სხვანაირად, მას ძალა არ ექნებოდა. ასეთ პრეცედენტად კი მიიჩნეოდა არა ყველა გადაწყვეტილება, არამედ ის, რომელიც ატარებდა ნორმაშემოქმედებით, სამართლის შემკავსებელ და გამაუმჯობესებელ ხასიათს<sup>10</sup>. შეიძლება სამართლის წიგნით დადგენილისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილებაც გამოეტანა სასამართლოს. თუ იგი მისაღები აღმოჩნდებოდა, უნდა ვიფიქროთ, რომ სამართლის წყაროდაც იქცეოდა. იურიდიული პრაქტიკა ხშირად ესესხებოდა ასეთ შემთხვევებში სამართლიანობის მოტივებს და დამკვიდრებულ ჩვეულებას არღვევდა ხოლმე. დაახლოებით ინგლისურ-ამერიკული სამართლიანობის სამართლის დამკვიდრების მსგავსად ვითარდებოდა ეს პროცესები. ხანიშემოდ მოვიხმობთ უკანონოდ შობილთა შემკვიდრების საკითხს. როგორც საერო, ისე საეკლესიო სამართლის წიგნებით აღიარებული იყო, რომ

<sup>9</sup> ბესარიონ ზოიძე, ფეოდალური საქართველოს მექვიდრეობითი სამართალი, ბათუმი, 1992, გვ. 174-190.

<sup>10</sup> *ultra vires* მოძღვრებას აშშ-ის სამართალში კომერციული იურიდიული პირების (კორპორაციების) მიმართ არც კი იყენებენ. *ultra vires* მოძღვრებას ევროპულ სამართალშიც ესუდაეთ, ფრანგულ სამართალში მიღებული *specialite legale an specialite statutaire* სწორედაც მისი შესატყვისი მოუღენაა (ლადოჭანტურია, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლას ზოგად ნაწილში, თბილისი, 1997, გვ. 232-236).

უკანონოდ შობილს სამკვიდროზე ხელი არ მიუწვდებოდა. სასამართლო პრაქტიკაში კი მოიძიება ცალკეული შემთხვევები, როცა მოჭირნახულე ნაბიჭვარი სამკვიდროს ნაწილს ღებულობს<sup>11</sup>.

### III. საერთო სამართალი და სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილი

სამოქალაქო კოდექსის ზოგად ნაწილში ბევრი ვერაფერი გავლენები შეიმჩნევა საერთო სამართლისა. იურიდიულ პირებზე ამჟამინდელი მოძღვრება მთლიანად კონტინენტურ სამართალს ემყარება. გაციხსნებთ მხოლოდ საბჭოთა სამართალს, რომელშიც საერთო სამართლის მსგავსი შემთხვევებია დაფიქსირებული. მხედველობაში გვაქვს იურიდიული პირის უფლებაუნარიანობა. ევროპული სამართლისაგან განსხვავებით, რომელიც აღიარებს იურიდიულ პირთა საერთო უფლებაუნარიანობას, საბჭოთა სამართალი იცნობდა მის მხოლოდ სპეციალურ უფლებაუნარიანობას, რომელიც განსაკუთრებით გამოკვეთილი იყო ინგლისურ სამართალში. ინგლისური სამართლის ტრადიციებიდან გამომდინარე, ეს პრინციპი საბჭოთა სამართალში კარგად მიესადაგა სოციალისტური წყობილების ინტერესებს. თუ მოქმედი ქართული სამართალი მთლიანად გაემიჯნა საბჭოთა სამართალით აღიარებულ პრინციპს, ეს ასე არ მომხდარა რუსულ სამართალში. იქ დაახლოებით ამერიკული სამართლის ანალოგიური ვითარება დაფიქსირდა, რომელიც ცნობს როგორც საერთო უფლებაუნარიანობას (ფედერალური სამართლის დონეზე), ისე სპეციალურს (შტატების სამართლის დონეზე)<sup>12</sup>. რუსული სამართალი იურიდიულ პირთა უფლებაუნარიანობის პრინციპად აღიარებს სპეციალურ უფლებაუნარიანობას, ხოლო საერთო უფლებაუნარიანობას აქედან გამონაკლისად მიიჩნევს კომერციული არასახელმწიფო

<sup>11</sup> Гражданское право, Учебник, часть 1, под ред. Ф.П.Сергеева и Ю.К.Толстого, изд.второе, М., 1997, С. 120.

<sup>12</sup> K. Zweigert, H. Koetz, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 184-185; ძველ ქართულ სინამდვილეში სააჯო კარს ეკისრა უმაღლესი მართლმსაჯულებითი ფუნქცია, რომელსაც სათავეში ედგა მეფის უპირველესი მოხელე მწიგნობართუხუცესი (ივ. ჯაქა ზ ი შ ვ ი ლ ი, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტ. VII, თბილისი, 1984, გვ. 340-342; ქართული საბჭოთა ენციკლოპედია, ტ.8, თბილისი, 1984, გვ. 541).

იურიდიული პირებისათვის<sup>13</sup>. და მაინც, ინგლისური სამართლის ანალოგებს დაეაფიქსირებთ თუ ამერიკელისა, სულერთია, ფაქტი ისაა, რომ რუსულ სამართალში კვლავაც საერთო სამართლის მსგავსი ვითარება იკვეთება.

საერთო სამართლის გავლენები ეხება ასევე გარიგებებს. მათზე მუშაობისას საერთო სამართალში მიღებულ დებულებებსაც ვეცნობოდით. ასე მაგალითად, კოდექსის ერთ-ერთ პროექტში თითქმის სიტყვა-სიტყვით გადმოვიღეთ ინგლისურ სამართალში არსებული ნორმა, რითაც განსაზღვრულია იმისი დეფინიცია, თუ რა არ ჩაითვლება მოტყუებად. ამ შემთხვევაში ჩვენთვის საინტერესო აღმოჩნდა საერთო სამართლის დანაწესი, რომელიც კონტრაქტის ყოველგვარ წაყრუებას როდი თვლის მოტყუებად. შესანიშნავადაა ფორმულირებული საერთო სამართლის ერთ-ერთ პრეცედენტში, რომლის მიხედვითაც, თუ ვინმე იმ მიზნით, რომ გარიგების დადებაზე დაიფოლიოს მეორე მხარე, განზრახ წაუყრუებს იმ გარემოებათა შესახებ, რომლებიც მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო უცნობია მეორე მხარისათვის – ეს არ ჩაითვლება მოტყუებად, მაგრამ თუ თავისი აქტიური მოქმედებით შეეცდება განუმტკიცოს მეორე მხარეს ცდომილების მდგომარეობა, ანდა მათ შორის განსაკუთრებული ნდობის ურთიერთობაა, მაშინ მოტყუება მაინცაა. ამ შინაარსის მქონე დებულებაში კარგად ჩანს, რომ ყოველ მხარეს თავისი ინტერესი გააჩნია გარიგებაში და შეუძლებელია ყოველთვის მას მოსთხოვო ზეკეთილსინდისიერება<sup>14</sup>. სხვანაირად, ინტერესთა გამიჯვნაც ძნელი იქნებოდა. რუდოლფ იერიხის სიტყვებს რომ დავესესხოთ, ბოლოს და ბოლოს ყოველი მხარე თავისი „ეგოისტური“ ინტერესების გამოშნატველია. აღნიშნული შინაარსის მქონე ფორმულირებამ გზადაგზა სხვადასხვა მოდიფიკაცია განიცადა და კოდექსში ასეთი ფორმით ჩამოყალიბდა: „თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოაუღწენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება

<sup>13</sup> და ვით ფურცელაძე, დასახელებული ნაშრომი: გვ. 234-235.

<sup>14</sup> როგორც იუწყებიან სამონდი და ვილიამსი, სამართალი ყველას აძლევს უფლებას, ჯეროვან ფარგლებში გამოიყენონ თავისი ძალა და გავლენა სხვების მიმართ, რათა მიაღწიონ მასთან ხელშეკრულების დადებას (იხ. Самонд и Вильямс, Основы договорного права, перевод с английского, М., 1955, С.332).

არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად“ (მ.81, ნ.1). უფიქრობთ, ამ ნორმის სულისკვეთება ბევრად არ განსხვავდება მისი თავდაპირველი ვარიანტისაგან, რომელსაც აესებს 55-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომელშიც სპეციალურადაა საუბარი მხარეთა ნდობის ფაქტორზე. ეს პუნქტი პირდაპირ ასახავს ჯენესის<sup>15</sup> სანიმუშო კოდიფიკაციის 94-ე მუხლის პირველი ნაწილის სულისკვეთებას, რომელიც ასეთ სახეს იღებს ქართულ კოდექსში: „ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მეორეზე გაელენის ბოროტად გამოყენებით იმ პირთა შორის ურთიერთობაში, რომელშიც ერთი მეორესთან დაკავშირებულია განსაკუთრებული ნდობით“. მსგავსი შინაარსის მქონე ნორმები ევროპულ სამართალშიცაა. როგორც საერთო, ისე ევროპული სამართლისათვის მხარეთა კეთილსინდისიერება სამოქალაქო ბრუნვის პრინციპია, მაგრამ შედარებით მეტი ზომიერებით საერთო სამართალი უნდა ხასიათდებოდეს, რაც გამოიხატება იმ დებულებით, რომ მხარეს შეუძლია ზოგჯერ ისარგებლოს მეორე მხარის შეცდომით. ქართული სამოქალაქო კოდექსის 51-ე მუხლის შინაარსი პირდაპირ გადმოღებულია ჯენესის სანიმუშო კოდიფიკაციის 201-ე მუხლიდან. ქართული კოდექსის ფორმულირებაა: „გარიგება არ არსებობს, თუ არც გარეგნული გამოხატვიდან და არც სხვა გარემოებებიდან არ შეიძლება ზუსტად დადგინდეს გარიგების შინაარსი“. ჯენესის კოდიფიკაციის 201-ე მუხლში ეს აზრი ასეა გადმოცემული: „არაა სახეზე ხელშეკრულება, როდესაც არც მხარეთა გამონათქვამებიდან, არც მოქმედებიდან და არც საქმის გარემოებებიდან არ შეიძლება დადგინდეს იმ ვალდებულების ხასიათი (ბუნება) და შინაარსი, რომლის დადებაც ჰქონდათ მათ მხედველობაში“. სამოქალაქო კოდექსის პროექტის ერთ-ერთი ვარიანტი ითვალისწინებდა ჯენესის კოდიფიკაციიდან მე-200 მუხლის გადმოღებას, რაც არ იქნა გაზიარებული კომისიის წევრთა მიერ<sup>16</sup>.

**IV. საკუთრების უფლების ევოლუცია და საერთო სამართალი**  
ქართული სანიეთო სამართალი მთლიანად ევროპული სამართლის თარგზეა გამოჭრილი. საერთო სამართლის დოგმებისათვის ჩვენში

<sup>15</sup> Свод Английского гражданского права, составленный под редакцией Эдуарда Дженкса, перевод Л.А. Луниц. М., 1941, С. 42.

<sup>16</sup> Свод Английского гражданского права, С.78.



ნიადაგი არ არსებობდა. გარდა ამისა, რიგი ძირითადი ცნებები და ტენდენციები იქაც ევროპულის ანალოგიური იყო. ავიღოთ საკუთრების თავისუფლების პრობლემა. ბრემენელმა სწავლულებმა პროფ. რ. კნიპერმა და რ. კანდელჰარდმა ეს საკითხი სპეციალურად შეისწავლეს და განსხვავებულ სამართლებრივ სისტემებში საოცარი ერთიანობა დააფიქსირეს<sup>17</sup>. ეტყობა საკუთრების თავისუფლება საერთო სამართალშიც და ევროპულშიც ზომიერი, მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის შესატყვისი ბოჭვის ფარგლებშია დასაშვები. საკუთრება ყველგან გაიგება როგორც ადამიანის ძირითადი ბუნებითი უფლება, რომელიც განსაკუთრებული დაცვის საგანს წარმოადგენს. დაახლოებით ქართული კონსტიტუციის ანალოგიურად, აშშ-ის კონსტიტუცია კრძალავს საკუთრების უფლების ჩამორთმევას დასაბუთებული სასამართლო პროცესის გარეშე. როგორც ჩანს, ეს ერთიანობა სამართლებრივი სისტემებისა განპირობებულია იმით, რომ სამართალი როგორც ევროპაში, ისე საერთო სამართლის განვითარებულ ქვეყნებში, სოციალური სამართალია. თუმცა სოციალური ფუნქციით გამოწვეული ტვირთი ევროპულ სამართალში უფრო მოჭარბებულია.

საკუთრების ის მოდელი, რომელიც საერთო სამართალშია, არსებითად მიუღებელი დარჩა ჩვენი სამართლებრივი ყოფისათვის, ამ დროს კი რუსულ სამართალში სერიოზულ მსჯელობას უქონდა ადგილი მინდობილი საკუთრების (ტრასტის) გადმონერგვაზე. ცნობილი რუსი ავტორები რეფორმის დაწყებამდე მიუღებლად მიიჩნევდნენ ტრასტის გადმოღებას და თვლიდნენ, რომ საჭირო იყო ოპერატიული მმართველობის „ნაწრთობი“ ინსტიტუტის სრულყოფა<sup>18</sup>.

შემდგომ, ცალკეული ავტორები ისე გაიტაცა საერთო სამართლის ამ ინსტიტუტმა, რომ მის გადმოსადებად კანონიც კი შემუშავდა. რუსეთის პრეზიდენტი 1993 წლის 22 დეკემბერს იღებს ბრძანებულებას მინდობილი საკუთრების (ტრასტის) შესახებ. ერთმანეთის გვერდიგვერდ ჩნდება ცნებები: „მინდობილი საკუთრება“ და „მინდობილი მმართველობა“. რუსი ცივილისტების ერთი ნაწილი პირველის მომხრე იყო,

<sup>17</sup> Рольф Книпер, Рональд Канделхард, Сравнительное исследование института собственности, Ташкент, 1995, С. 1-91.

<sup>18</sup> С. Н. Братусь (тезисы) в книге: Право собственности в СССР, М., 1989, С. 58.

მეორე ნაწილი – მეორისა. მოკლედ, ერთგვარი გაურკვეველი სიტუაცია შეიქმნა აღნიშნულის თაობაზე. სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან ისევე ერთგვარ უკანდახევას აქვს ადგილი, ფაქტობრივად პრეზიდენტის აღნიშნული ბრძანებულება კარგავს ძალას<sup>19</sup>. რუსულ სამოქალაქო კოდექსში ბოლოს მინდობილი საკუთრების იდეის გაველენით ჩამოყალიბდა მინდობილი მართვის ინსტიტუტი, რომელიც განსხვავდება მინდობილი საკუთრებისაგან იმით, რომ იგი არ იწვევს საკუთრების გაორებას და მინდობილი მმართველი არ ხდება მესაკუთრე. მინდობილ მმართველობაში გადაცემის ხელშეკრულება შეიცავს წარმომადგენლობის, დავალების, კომისიის, მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულების ნიშნებს<sup>20</sup>.

რამდენადმე განსხვავებულადაა ხარკი მოხდილი მინდობილი საკუთრებისადმი ქართულ სამართალში. სამოქალაქო კოდექსში შემოვიდა მინდობილი მესაკუთრის კატეგორია, იგი როგორც მესაკუთრე ისე მართავს საკუთრების მიმდობის ქონებას, მესამე პირებთან ურთიერთობაში სარგებლობს მესაკუთრის უფლებამოსილებით (მ.725). რუსული სამართალი პირდაპირ იუწყება, რომ მინდობილი მმართველი არ ხდება ქონების მესაკუთრე. საკუთრების მინდობის მიმართ კი გამოიყენება დავალების ხელშეკრულების შესაბამისი წესები. სულ ექვსიოდე (მ.724-729) მუხლში მოწესრიგებული ურთიერთობა ერთი შეხედვით ბევრი არაფრის მთქმელი უნდა იყოს, მაგრამ სინამდვილეში საკუთრების გაორებას აქვს ადგილი, რადგან მესამე პირებთან ურთიერთობაში მესაკუთრის უფლებამოსილებასა საუბარი. უნდა ვივარაუდოთ, რომ მინდობილი მესაკუთრე არც ისე შებოჭილი მესაკუთრეა. ამრიგად, ქართულ სამართალში დაფიქსირდა საერთო სამართლის ანალოგიური მოვლენა. თუ რამდენად მოიკიდებს იგი ცხოვრებაში ფეხს, ამას სამოქალაქო ბრუნვის მომავალი გეიჩვენებს. შეცდომა იქნებოდა, იგი სრულად ტრანსტთან გაგვევიგეებინა.

---

<sup>19</sup> А. В. Кряжков, Доверительное управление имуществом в России: формирование института и сферы применения – жур. «Государство и право», 1997, №3, С. 22-24.

<sup>20</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая (научно-практический комментарий, под ред. Т.Е.Абова, А.Ю.Кабалкина, В.П.Мозолина), М., 1986, С. 84, 334.

საკუთრების დანაწევრების მდგომარეობას ევროპულმა სამართალმა კარგა ხანია დააღწია თავი. დღეისათვის მის არაპირდაპირ გამოვლინებად სხვის ნივთზე უფლების ცალკეულ შემთხვევებს განიხილავენ. ევროპული სამართალი გაცილებით ერთგული დარჩა ერთიანი საკუთრების ინსტიტუტისადმი. მაგრამ ამ ბოლო ხანებში ევროპაშიც შეიმჩნევა საკუთრების დანაწევრების ტენდენცია, რაც ლიტერატურაში მიჩნეულია, როგორც საერთო სამართალში არსებული დანაწევრებული საკუთრების კონცეფციის ტრიუმფი საკუთრების უფლების კონტინენტური ევროპის კონცეფციასთან მიმართებაში<sup>21</sup>. ეს ტენდენცია ჩანს ქართულ სამოქალაქო სამართალშიც. გარდა ზემოთ მოტანილი საკუთრების მინდობის ინსტიტუტისა, ეს ვითარება სხვაგანაც შესამჩნევია, მართალია, ძნელია გამოვეთილად იმის თქმა, რომ საკუთრების უფლება ამკარად გაორებულია. სანიმუშოდ ბინის ქირაენობის ინსტიტუტიც გამოდგება. ჩვენი სამართალი ევროპული კოდექსების ანალოგიურად დამქირავებელს შესაძლებლობას აძლევს, განაახლოს ხელშეკრულება, იქონიოს მისი შესყიდვის უპირატესი უფლება, ახალი შესაკუთრის ხელშიც შეინარჩუნოს დამქირავებლის უფლება. ამ გარემოებათა გამო დამქირავებლის უფლება სანიეთო ხასიათს იძენს. დასაველეთის ლიტერატურაში ზოგჯერ ამ უფლებას საკუთრების უფლებასაც ეძახიან. ასეთივე უფლებათა ცნობილი კომერციული მიზნით უძრავი ქონების მოიჯარის მიმართ. მის უფლებას საეაჭრო საკუთრებასაც ეძახიან ხოლმე<sup>22</sup>.

ამრიგად, თუ თავიდან რომის სამართლის გავლენით ევროპულ სამართალში საკუთრების ერთიანობის იდეა უნდა დამკვიდრებულიყო, შემდგომ ფეოდალიზმის ხანაში დანაწევრებული საკუთრების ტრიუმფს ჰქონდა ადგილი, ამის შემდგომ – განვითარებული კაპიტალიზმის ხანაში, ისევე ერთიანი საკუთრების იდეა იმარჯვებს. ამჯერად კი, საერთო სამართლის გავლენით, საკუთრების დანაწევრების გეზი გამოიყვება. ქართულ სამოქალაქო სამართალშიც ასე ვითარდება მოვლენები.

<sup>21</sup> М. И. Кулагин, Избранные труды, М., 1997, С.250.

<sup>22</sup> იქვე, გვ. 249-250.

## V. საერთო სამართალი და ქართული ვალდებულებითი სამართალი

საერთო სამართალს რაიმე არსებითი გაელენა ქართულ ვალდებულებით სამართალზე არ მოუხდენია. ჩვენში ვალდებულებითი სამართალი მთლიანად ევროპული სამართლის პრინციპებზე აიგო. თუ რაიმე საერთო სამართლის ანალოგიურად წყდება, ამისი ერთ-ერთი მიზეზი ისაა, რომ რეფორმის დროს ჩვენი ინტერესის საგანს სამართალთა უნიფიკაცია-ჰარმონიზაციის შედეგები წარმოადგენდა. ვალდებულებითი სამართლის მთელ სისტემას თუ შევხედავთ ამ კუთხით, მის კერძო ნაწილში უფრო შესამჩნევი იქნება აღნიშნული გავლენები. ეს ვტყობა იმითაა განპირობებული, რომ უნიფიკაცია-ჰარმონიზაციას აქ უფრო მეტი გასაქანი მიეცა, ვიდრე ზოგადი პრინციპებისა და დებულებების დონეზე, თუმცა ერთიანი ევროპული ვალდებულებითი სამართლის პროექტში საერთო სამართლის პრინციპებისადმიცაა ყურადღება მიპყრობილი. ორი სამართლებრივი ოჯახის ვალდებულებითი (სახელშეკრულებო) სამართლის დაახლოების ტენდენცია საკმაოდ გამოკვეთილია, რაც სამოქალაქო ბრუნვის ინტერნაციონალიზაციის შედეგია. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულია საერთაშორისო კომერციულ ხელშეკრულებათა პრინციპები, რომლებიც შეიმუშავეს კერძო სამართლის საერთაშორისო ინსტიტუტმა. ნიშანდობლივია ის, რომ ეს პრინციპები ძირითადად შემუშავებულია ევროპული საერთო სამართლის სპეციალისტთა მიერ და მის მიზანს შეადგენს ნორმათა ისეთი დაბალანსებული კრებულის შექმნა, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელი იქნებოდა მთელ მსოფლიოში, ამა თუ იმ ქვეყნის სამართლებრივი ტრადიციებისა და პოლიტიკურ-ეკონომიკური პირობების მიუხედავად<sup>23</sup>.

ქართულ სამოქალაქო კოდექსში სახელშეკრულებო თავისუფლების ერთგვარ დანამატ პრინციპად იქცა ხელშეკრულებათა სამართლიანობის პრინციპი. ამით შესაძლებელი გახდა, ერთგვარი მემკვიდრე ყოფილიყო იგი ევროპულ და საერთო სამართალში მიმდინარე ტენდენციებისა. თანამედროვე სამართალში ხელშეკრულებათა თავისუფლად დადებისა და მისი შინაარსის განსაზღვრის საკმაოდ ძველი პრინციპი ერთგვარ მოდიფიკაციას განიცდის. სამოქალაქო ბრუნვის გართულების პირობებში

<sup>23</sup> Принципы международных коммерческих договоров, М., 1996, L. VI-VIII.

მისი მონაწილენი ხშირად უსამართლოდ უთანასწორო მდგომარეობაში ვარდებიან ხოლმე. შეთანხმებული ნება ფორმალურ ხასიათს ატარებს, სინამდვილეში კი, ბრუნვის ერთი მონაწილის ცალმხრივი ნება დომინირებს. სწორედ ამან ათქმევინა ცუაიგერტსა და კოტცს, რომ თანამედროვე სახელშეკრულებო სამართლის ძირითადი ამოცანაა პრაქტიკული ხორცი შეასხას „სახელშეკრულებო სამართლიანობას“, დაიცვას ხელშეკრულების სუსტი მხარე, აიძულოს კონტრაგენტები პატივი სცენ ერთმანეთის ინტერესებს და თავიანთი სახელშეკრულებო ურთიერთობა აავონ კოოპერირებისა და კეთილსინდისიერების პრინციპზე<sup>24</sup>. სწორედ ამ სულისკვეთებას გამოხატავს ქართული სამოქალაქო კოდექსის დებულება, რომელიც იუწყება, რომ თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას იეარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე (მ.325, ნ.1). ეს დებულება განსაკუთრებით აქტუალური ხდება ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების მიმართ, რომელიც წარმოადგენს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის „აუცილებელ დანამატს“. ხელშეკრულების უსამართლო პირობებს ბათილად მიიჩნევენ საერთო სამართლის როგორც კანონმდებლობა, ისე იურიდიული პრაქტიკა. აშშ-ის ერთიანი საეაჭრო კოდექსის მიხედვით, მოსამართლე უფლებამოსილია, ბათილად ცნოს ნასყიდობის ხელშეკრულება ან მისი ცალკეული პირობები, თუ დადგინდება, რომ ასეთი ხელშეკრულება ან მისი პირობები „უსამართლოა“ („unbiliig-unconscionable“)<sup>25</sup>.

სწორედ აღნიშნული გზით ვითარდება დღეს სამართლის სისტემებში სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი. გერმანული BGB-ს §118-ს ბოლო ხანებში დაემატა მეორე აბზაცი, რომელიც ხელშეკრულებას ბათილად თვლის, თუკი სახეზეა ურთიერთვალდებულებათა აშკარა დისპროპორცია და ერთ-ერთმა მხარემ დადო იგი მეორის მძიმე მდგომარეობის, გამოუცდელიობის, არაშორსმჭვრეტელობის და ნებისყოფის სისუსტით<sup>26</sup>. მსგავსი სულისკვეთებითაა საესე როგორც ევროპული ისე საერთო სამართალი.

<sup>24</sup> K. Zweigert, H. Koetz, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 324.

<sup>25</sup> იქვე, გვ. 336.

<sup>26</sup> BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), Deutscher Taschenbuch Verlag, 37. Auflage, 1995.

## VI საერთო სამართალი და უნიფიცირებული ხელშეკრულებები

### 1. ნასყიდობა

ნასყიდობის ხელშეკრულების თაგზე მუშაობისას სარედაქციო კომისიას არ გადმოუღია ერთი რომელიმე ქვეყნის სამართალი. სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულია როგორც რომანულ-გერმანული, ისე საერთო სამართლის უახლესი მიღწევები, ასევე ამ დარგში უნიფიკაცია-პარმონიზაციის რეზულტატები. საერთო სამართლის მოკრძალებული გავლენა იყო როგორც პირდაპირი აშშ-ის ერთიანი სავაჭრო კოდექსის გზით, ისე არაპირდაპირი ნასყიდობის საერთაშორისო კონვენციების გზით. საქართველო ერთ-ერთი პირველი ქვეყანა იყო ყოფილ საბჭოთა რესპუბლიკებში, რომელიც 1994 წელს შეუერთდა გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის 1980 წლის კონვენციას საერთაშორისო ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებათა შესახებ<sup>27</sup>. ამ კონვენციიდან მრავალი დებულება გადმოვიღეთ ქართულ სამოქალაქო კოდექსში. შეიძლება ითქვას, რომ ქართული ნასყიდობის სამართალი აუცილებელი კომპრომისის შედეგად მიღებული ნორმების ერთგვარი ნიმუშია. თვით გაეროს კონვენციის სისტემა ბევრად ჩამოკგავს საერთო სამართალში მიღებულ ნორმათა სისტემატიზაციას. ასე მაგალითად, მასში, ისევე როგორც ესაა აშშ-ის ერთიან სავაჭრო კოდექსში, საკმაოდ ვრცელი მუხლები ეძღვნება სახელშეკრულებო სამართლის ისეთ ზოგად ნორმებს, როგორებიცაა ხელშეკრულების დადება (ოფერტისა და აქცეპტის ურთიერთმიმართება). ერთიანი სავაჭრო კოდექსის ასეთი მიდგომა ბუნებრივია, ვინაიდან კერძო სამართლის არასრულყოფილი კოდიფიკაციის პირობებში ვალდებულებათა შესახებ საერთო ნორმებს ცალკეული კანონები შეიცავენ, ავსებენ და ცხადია, მით უფრო ამის უფლება ხელწიფებოდა ერთიან სავაჭრო კოდექსს. გაეროს კონვენციის მსგავსება სწორედ რომ ანალოგიური მდგომარეობით უნდა იყოს განპირობებული, ვინაიდან აღნიშნულ დონეზე ჯერ კიდევ არ მომხდარა ზოგადი ვალდებულებითი სამართლის უნიფიცირება (მხოლოდ ნაბიჯებია გადადგმული). როგორც ჩანს, სამართალთა უნიფიკაცია-პარმონიზაციის პროცესში ცალკეულ სახელმწიფოებს პრაქტიკული ინტერესი კერძო ურთიერთობების მიმართ უფრო აქვთ. ასეთ ვითარებაში ნორმატიული აქტი სცილდება თავისი ინდივიდუალური სხეულის ფარგლებს და

<sup>27</sup> საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994, N15, გვ. 3-50.

საერთო ორგანიზმის ამა თუ იმ ფუნქციის მატარებელიც ხდება. ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში ნორმათა განლაგების ამჟამინდელი მდგომარეობა შეიძლება გახდეს საფუძველი სამართლის უფრო მაღალი დონის სისტემატიზაციისა, რომელიც თავისუფალი იქნება ერთი შინაარსის მქონე ნორმათა სხვადასხვა ნორმატიულ აქტებში განმეორებისაგან. აქვე მინდა აღვნიშნო, რომ საერთო სამართლის ბრძარეცეფციას უნდა დაეაბრალოთ ის, რომ ზოგიერთ ნორმატიულ აქტში ეხვდებით ისეთ დებულებათა განმარტებას, რაც უკვე განმარტებულია სხვა ნორმატიულ აქტებში.

ნასყიდობის ფასის განსაზღვრებაში ქართულ სამართალში ძველიდან მოციდებული შეიძნევა საერთო სამართლის ანალოგიური მოვლენები. მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სყიდვის ფასი ხელშეკრულებბაში შეიძლება პირდაპირ იყოს მითითებული, რასაც შეთანხმებული ფასი ჰქვია და შეიძლება მხარეთა მიერ სხვაგვარადაც იყოს განსაზღვრული, თუ ასეთი პირდაპირი მითითება არა გეაქვს (მ.477, ნ.1,2). კოდექსი არ აზუსტებს, თუ რა ივარაუდება სხვაგვარ განსაზღვრაში. ეფიქრობთ, რომ აქ ნაწილობრივ საერთო სამართლის მსგავსი პრეცედენტი უნდა გექონდეს, როცა ფასის განსაზღვრების საშუალებად გამოიყენება „გონივრული ფასი“<sup>28</sup>. მართალია, ამას მაშინ აქვს ადგილი, როცა მხარეები ღიად ტოვებენ ფასის საყითხს, მაგრამ არც სამოქალაქო კოდექსი ავალდებულებს მხარეებს, აუცილებლად განსაზღვრონ ფასი. ეფიქრობთ, თუ არ განსაზღვრავენ, ჩვენშიც „გონივრული ფასის“ პრინციპი უნდა გამოიყენოთ, მით უმეტეს, ძველ სამართალში იგი ფართოდ გამოიყენებოდა. მართალია, აღნიშნული ტერმინი არაა ნახმარი, მაგრამ ჩანს, რომ „გონივრული ფასი“ უნდა გადაიხადოს მყიდველმა, როცა მხარეები სდუმან ფასის თაობაზე (მ.55)<sup>29</sup>. „გონივრულ ფასში“, როგორც წესი, ივარაუდება აღნიშნულ საქონელზე იმ დროს არსებული ფასი.

ჩემი ვარაუდის სიმტკიცისათვის მოვიტან რამდენიმე მაგალითს ძველი ქართული სამართლიდან. ნასყიდობის სიგელებში ზოგჯერ ფასი ზოგადადაა განსაზღვრული და კონკრეტულად არაა მინიშნებული

<sup>28</sup> Гражданское и семейное право капиталистических стран (сборник нормативных актов), Гражданские и торговые кодексы, М., 1986, С. 288.

<sup>29</sup> საქართველოს პარლამენტის უწყებები. 1994, N15. გვ. 25-26.

მის ოდენობაზე, მათში ხშირად შეეხედებით ასეთ გამოთქმებს: „აიღე ჩუენ თქვენგან ფასი სრული და უკლებელი, რითაც ჩუენი გული შესჯერდებოდა“... ანდა... აგვიღია ფასი სრული და მტკიცე“... „და საღირელი“... „და უნაკლო“<sup>30</sup>. ასეთი იურიდიული კლავსულები უცნობი იყო ძველი რომაული და ბიზანტიური სამართლისათვის. ქართული სამართალი ამ მხრივ ძველ ბაბილონურთან მსგავსებას ამჟღავნებს<sup>31</sup>. გულის შემაჯერებელი ფასი სწორედაც რომ „გონიერული ფასი“ უნდა ყოფილიყო.

ამდენად, ფასის აბსტრაქტულად განსაზღვრას, რასაც საერთო სამართლის გარდა სხვა ქვეყნებშიც აქვს ადგილი, ძველთაგანვე მიმართავდნენ საქართველოში.

## 2. ღიზინგი

სამოქალაქო კოდექსში დაიდო ბინა საერთო სამართალში ჩამოყალიბებულმა ღიზინგის ინსტიტუტმა. ღიზინგის წინარე ისტორია ძველ შუმერებამდე აღწევს, მაგრამ იგი მანაც საბაზრო სახელმწიფოს ეპოქის პირმშოა და საერთო სამართლის გენიალური გამოგონება. ამერიკულ სამართალში, რომელთანაცაა დაკავშირებული პირველი საღიზინგო კომპანიის ჩამოყალიბება, ღიზინგი იქცა ეკონომიკური საქმიანობის უმნიშვნელოვანეს ინსტრუმენტად. საერთო სამართლიდან ნახესხები ეს ინსტიტუტი სულ მოკლე დროში ფართოდ გავრცელდა მთელ დედამიწაზე, საქმე იქამდე მივიდა, რომ გამოიკეთა ამ ინსტიტუტის მოწესრიგებაში უნიფიკაცია-ჰარმონიზაციის მდგომარეობა. მარტო ევროპულ საღიზინგო საზოგადოებათა გაერთიანება 17 ევროპულ სახელმწიფოს, საზოგადოებას და კავშირს აერთიანებს<sup>32</sup>. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში თავდაპირველად ჩაფიქრებული იყო ცალ-ცალკე ასახულიყო ღიზინგის თითოეული სახეობანი, მაგრამ საბოლოოდ

---

<sup>30</sup> კარლო ბზიშვილი, ნასყიდობის ინსტიტუტი ქართულ სამართალში (XVII-XVIII ს.), (საკანდიდატო დისერტაცია - ხელნაწერი), თბილისი, 1975, გვ. 90.

<sup>31</sup> გორგი ნადარეიშვილი, სანიეთო სამართლის ობიექტების შესახებ - კრებულში: ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, I, თბილისი, 1973, გვ. 116.

<sup>32</sup> Вольфганг Хойер, Как делать бизнес в Европе, М., 1992, С. 110-111.



კოდექსში ჩაიღო სალიზინგო ურთიერთობათა მომწესრიგებელი ზოგადსამართლებრივი ნორმები, რომლებიც უპირატესად საფინანსო ლიზინგს ემყარება. ლიზინგი სულ ხუთიოდე მუხლშია აკუმულირებული (მ.576 – მ.580). სამაგიეროდ, მის მიმართ გამოიყენება ქირაუნობის ხელშეკრულების წესები, რომლებიც წინააღმდეგობაში არ არის აღნიშნულ მუხლებთან. რუსეთის სამოქალაქო კოდექსი ლიზინგს მიიჩნევს საფინანსო ლიზინგის სახეობად<sup>33</sup>.

### 3. ფრენშაიზინგი

ლიზინგის გარდა სამოქალაქო კოდექსში საერთო სამართლის ინსტიტუტებიდან შევიდა „ფრენშაიზინგი“. მართალია, ეტიმოლოგიურად ფრანგულში აქვს მას ძირები, მაგრამ დამოუკიდებელი ხელშეკრულების სახით აშშ-ის სამართალში ჩამოყალიბდა და შემდგომ მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში მოიკიდა ფეხი<sup>34</sup>. ქართული ფრენშაიზინგი კომერციული ხელშეკრულების მნიშვნელოვან სახეს წარმოადგენს და საერთო სამართლის სულისკვეთებაზეა აკებული. სულ შეიდიოდე მუხლში (607-614 მუხლები) ამ ინსტიტუტის თითქმის ყველა არსებითი ნიშან-თვისებაა გადმოცემული. ჩვენშიც, ისე როგორც ეს მიღებულია საერთო სამართლისა თუ ევროპულ სამართალში, ფრენშაიზინგის წარმოადგენს საწარმოთა ისეთი კოოპერირებას, რომლის მიზანიცაა საქონლის წარმოების, გასაღებისა და მომსახურების განხორციელებისათვის ხელის შეწყობა (მ.607). კოდექსი ფრენშაიზინგის მიმღებისგან მოითხოვს კეთილსინდისიერი შეწარმის გულისხმიერებით მოქმედებას. ამ ინსტიტუტის ორიგინალობა იმაშიცაა, რომ მხარეები ურთიერთინტერესებით შებოჭილი არიან არა მარტო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, არამედ მის შემდეგაც, კერძოდ, ვალდებული არიან, ერთმანეთს გაუწიონ ლოიალური კონკურენცია (მ.613).

ეს ინსტიტუტი არ დაეიწყებია რუსულ სამართალსაც. მოქმედ სამოქალაქო კოდექსში იგი კომერციული კონცესიის სახელწოდებით შევიდა. თუმცა, რიგი ავტორების აზრით, სამოქალაქო კოდექსის

<sup>33</sup> Гражданское право, Учебник, ч.2. под ред. проф. А.П.Сергеева и проф. Ю.К.Толстого, М., 1997, С. 193

<sup>34</sup> С. А. Сосна, Новое в гражданском праве – Франшайзинг. – жур. «Государство и право», 1997, М., №7, С. 25.

პოზიცია წინააღმდეგობრივია, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ ფრენშაინინგს ერთი მხრივ დამოუკიდებელ ხელშეკრულებად მიიჩნევს რუსული კოდექსი და ცალკე თავსაც უძღვნის მას, მეორე მხრივ, მას კომერციულ კონცესიას უწოდებს და ამით აიგივებს ხელშეკრულებათა ორ სხვადასხვა სახეობას<sup>35</sup>.

4. ქართულ საბანკო სამართალზე გარკვეული გავლენა მოახდინა აშშ-ის საბანკო სამართალმა. საქმე იმაშია, რომ დღეისათვის აშშ-ის საბანკო სამართალი ითვლება ერთ-ერთ ყველაზე მოწინავე სამართალად. აშშ-ის ერთიან საეაჭრო კოდექსში ნორმათა მნიშვნელოვანი ნაწილია საბანკო გარიგებებსა და ფასიანი ქაღალდების მოწესრიგებას ეხება. ამიტომაც უწოდებენ ამ კოდექსს „ბანკირთა კოდექსს“<sup>36</sup>.

ჩვენშიაც, ისევე როგორც დაახლოებით ამას ადგენს აშშ-ის კონსტიტუცია, საბანკო-საყრედილო საქმე უმაღლეს სახელმწიფო ორგანოთა გამგებლობას განეკუთვნება (მ.3, პ.ზ.). ქართული საბანკო სისტემა დუალისტურ ტრადიციებზე მოეწყო. საქართველოს ეროვნული ბანკი ამ სისტემის სათავეშია და კონსტიტუციით საბანკო ურთიერთობათა კონტროლიორ-მომწესრიგებლის ფუნქციითაა შემოსილი<sup>37</sup>. კონსტიტუციის 85-ე მუხლში ნათქვამია, რომ „საქართველოს ფულად-საყრედილო სისტემის ფუნქციონირებას უზრუნველყოფს საქართველოს ეროვნული ბანკი“. ეროვნული ბანკი ბანკთა ბანკია. მისი ძალაუფლება ვრცელდება კომერციულ ბანკებზე. დაახლოებით მსგავსი პარალელის გავლება შეიძლება აშშ-ის საბანკო სამართლის სისტემაში. იქაც ეროვნული ბანკი ყველაზე მეტად გამოკვეთილი ბანკია ბანკებს შორის, თუმცა ამერიკული დუალიზმი უფრო გულისხმობს ფედერალურ ბანკსა და შტატების ბანკებს შორის ურთიერთდამოკიდებულებას. ეროვნულ ბანკს ქართული ეროვნული ბანკის დარად აკისრია კონტროლის ფუნქციაც. ეროვნული ბანკის პრიორიტეტი სტაბილური ერთიანი ფულადი სისტემის მოთხოვნებიდან გამომდინარეობს. საფინანსო კონტროლის სამსახურის ერთ-ერთი ფუნქციაც სწორედ ამაში უნდა ვეძიოთ, იგი ფედერალური სამართლის რეალიზაციას უწყობს ხელს. ქართული

<sup>35</sup> С. А. Сосна, *დასახელებული ნაშრომი*, გვ. 30.

<sup>36</sup> *Гражданское и торговое право капиталистических государств*, ч.2, М., 1984, С.179.

<sup>37</sup> R. Knieper, L. Tschanturia, *Einführung für GBGB; - Wirtschaftrecht der Osteuropäischen Staaten - Georgien*, 1996, S. 16.

ეროვნული ბანკი ფისკალური აგენტიცაა ქვეყანაში. აშშ-ის სამართლის გაელენები ძირითადად საბანკო გარიგებებსა და ფასიან ქალაქებს დაეყრდნობა, რაც შეეხება ჩეკისა და თამასუქის თაობაზე არსებულ კანონმდებლობას, აქ ქართული სამართალი დაესესხა უნიფიკაცია-პარმონიზაციის რეზულტატებს, კერძოდ, თამასუქის შესახებ ქართული კანონი ბევრად წააგავს ჟენევის კონვენციის საფუძველზე გამომუშავებულ ერთიან სათამასუქო კანონს და ასევე ჟენევის საჩეკო კონვენციას დამატებულ ერთიან საჩეკო კანონს. აშშ-სა და ინგლისში ამ დარგში საქმე შედარებით განსხვავებულადაა მოწყობილი.

დაახლოებით ასე შემდეგ წარმომედგინა ჩემი დაკვირვებანი საერთო სამართლის გაელენაზე ქართულის მიმართ. ისე კი უნდა ითქვას, რომ თანდათანობით ზდება ევროპული და ინგლისურ-ამერიკული სამართლის დაახლოება. XXI საუკუნე სწორედ რომ ამ დაახლოების ტრიუმფი იქნება. მით უმეტეს, რომ სამართლის მრავალი პრინციპული დებულება ახლაც საერთოა მათში. თუ რამ მათ შორის დაპირისპირებაა, ქართული სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთი სულისჩამდგმელი, ბრემენელი პროფესორის როლზე კნიპერის სიტყვებით რომ ვთქვათ, იგი უფრო მეთოდური და ფორმისმიერია, ვიდრე არსობრივი. „არ არსებობს ისეთი კონტინენტალურ-ევროპული სამართალი, რომელიც არსებითი პრინციპებითა და გადაწყვეტილებებით „ანგლოსაქსურისგან“ განსხვავდებოდეს. სამოქალაქო სამართალი აქაც და იქაც ეფუძნება საკუთრებას, ხელშეკრულებას, დელიქტს, გამდიდრებას, ოჯახსა და მემკვიდრეობას. სამეურნეო სამართალი ცნობს პირთა და კაპიტალდაბანდებზე ორიენტირებულ საზოგადოებათა ძირითად ტიპებს. ეს აიხსნება ფულად და საბაზრო ეკონომიკაში არსებული არსებითად იდენტური სოციალური, ეკონომიკური და (სამართლებრივი) პოლიტიკური პრობლემებით, რომის სამართლიდან მომდინარე მსგავსი წანამძღვრებითა და ახლახან მიზანდასახული ურთიერთდაახლოებით წარმოშობილი“<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> როლფ კნიპერი, „რამდენიმე მოსაზრება საქართველოში კერძო სამართლის დარგში რეფორმის განხორციელების შესახებ“ – ჟურნალი მაცნე (სამართლის სერია), 1998, N1, გვ.75. მოხსენება წაკითხულია საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის 40 წლისთავისადმი მიძღვნილ საერთაშორისო კონფერენციაზე – „სამართლის ტრანსჟორმაცია საქართველოში“, 1997 წლის 24 ნოემბერს.

შინაარსი:

- I. კოდიფიკაციის საფუძვლები.
- II. მართლშეგნება კოდიფიკაციის პროცესში.
- III. ნაწილ-ნაწილ კოდიფიკაცია. კოდექსი და დამატებითი კანონები.
- IV. ეროვნულისა და ზეეროვნულის მიმართება კოდექსში.
- V. სამართლებრივი სისტემა და სამართლებრივი კულტურა.
- VI. კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნის ცდა.

I. კოდიფიკაციის საფუძვლები.

კოდიფიკაციას ქვეყნები ან საკუთარ, ან კიდევ სხვის გამოცდილებაზე აგებენ ანდა, როგორც ერთზე, ისე მეორეზე<sup>1</sup>. საკუთარი გამოცდილება რომ განდეს ძირითადი სამშენებლო მასალა, საამისოდ სამი პირობა მაინც უნდა არსებობდეს. კოდექსის შემქმნელ ქვეყანას უნდა გააჩნდეს: *ჯერ ერთი, საკანონმდებლო ტრადიციები*, რომელშიც ნაწილობრივ მაინც იჭნებოდა ასახული კოდიფიკაციით მოწესრიგებული პრინციპები; *მეორე, მდიდარი სასამართლო პრაქტიკა*, რომელშიც გამოჩნდებოდა სამოქალაქო ბრუნვის ახლებურად მოწესრიგების მოთხოვნილება და *მესამეც, განვითარებული დოქტრინა*, რომელიც დაასაბუთებდა კოდიფიკაციის აუცილებლობას. სამწუხაროდ, საქართველო და შეიძლება ითქვას, ყველა ყოფილი საბჭოთა სახელმწიფო, მოკლებული აღმოჩნდა ამ ბუნებრივებს.

---

\* ნაწყვეტი ავტორის მიერ მომზადებული მონოგრაფიიდან, რომელიც ეხება სამოქალაქო კოდექსის შექმნის ისტორიასა და ევროპული კერძო სამართლის რეცეპციის პრობლემებს საქართველოში.

<sup>1</sup> პოსტსაბჭოურ ქვეყნებში კოდიფიკაციის პრობლემებზე იხ. Rolf Knieper, Mark Boguslaskij, Konzept zur Rechtsberatung in Transformationsstaaten, Eschbon, 1995, S. 1-57.

ა) კანონმდებლობა. საქართველო გასაბჭოების შემდეგ მხოლოდ სოციალისტური ეკონომიკის მოწესრიგებელი კანონმდებლობის ანაბარა დარჩა. მართალია, ძველი ინერციის წყალობით თავდაპირველად ცოტა ხანს შემორჩა საბაზრო ეკონომიკის კანონმდებლობა საკორპორაციო სამართალში, მაგრამ, ისიც მალე გაქრა ცხოვრებიდან<sup>2</sup>. ორწლიანი დამოუკიდებლობის პერიოდში საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობა ფაქტობრივად ხელუხლებელი დარჩა. საბჭოთა კანონმდებლობის გულისყური მიპყრობილი იყო სოციალისტურ ორგანიზაციებს შორის ურთიერთობის მოწესრიგებისაკენ. ამ დარგში მართლაც ბევრი ნორმატიული აქტი იქნა მიღებული, რომელთა უმეტესობა კანონქვემდებარე აქტის სახით გამოიცემოდა. არ არსებობდა არაერთი სამართლებრივი მექანიზმი მათი კონსტიტუციურობის შესამოწმებლად. *ყველაზე დიდია ის, რომ ამ კანონმდებლობისა ის იყო, რომ იგი უარყოფდა კერძო სამართლის ისეთ ფუნდამენტურ პრინციპებს, როგორცაა საკუთრებისა და ხელშეკრულების თავისუფლება*. არც იმისი თქმა შეიძლება, რომ ამ კანონმდებლობიდან ყველაფერი სანაგვეზე გადაიყარა. სწორედ ამას ვერ ვიტყვი საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის იმ დებულებებზე, რომლებიც გერმანული სამოქალაქო სჯულებიდან იყო აღებული<sup>3</sup>. თუმცა, ეს იმდენად უმნიშვნელო იყო, რომ იგი არ წარმოადგენდა დიდ ფასეულობას ახალი სამოქალაქო კოდექსისათვის. თუმცა, კომისიამ გულდასმით გადახედა ამ კოდექსის ცალკეულ დებულებებსაც და რისი გათვალისწინებაც კი შეიძლებოდა გაითვალისწინა. ზოგი რამ მასში ბევრად უკეთესად გამოიყურებოდა, ვიდრე ამას ადგილი ჰქონდა მომდევნო საბჭოთა კოდექსებში, კერძოდ,

<sup>2</sup> აღსანიშნავია ის, რომ პირველი საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსი მრავლად შეიცავდა ნორმებს ამხანაგობათა შესახებ. სადაც მნიშვნელოვანი ადგილი ეკავა სააქციო საზოგადოების სამართლებრივი მდგომარეობის განმსაზღვრელ ნორმებს. 20-იან წლებში საეაჭრო სამართალში სახელმძღვანელოც კი გამოქვეყნებულა (იხ. ს. ჯაფარიძე, საეაჭრო სამართალი, თბ; 1925).

<sup>3</sup> პროფესორი სერგო ჯორბენაძე 1922 წლის კოდექსის პოზიტიურ თვისებად სწორედ, რომ მის დასავლურ გამოცდილებას მიიჩნევდა (იხ. სერგო ჯორბენაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები. - კრებულში: „სამართლის რეფორმა საქართველოში, თბ; 1994, გვ. 141).

ამ დროისათვის სახელწოდება „სანიეთო სამართალი“ ჯერ კიდევ ძალაშია და გირაუნობაც ამ სამართლის სისტემაშია. აღნაგობის უფლებაც ჯერ არ ჩანს გამჭრალი კოდექსიდან. ამის მიუხედავად, საბჭოთა კანონმდებლობამ კარგად აჩვენა თუ როგორი არ უნდა ყოფილიყო სამოქალაქო სამართალი. იგი იყო კარგი ნიმუში სამართლისაგან პიროვნების გაუცხოვებისა და ამდენად ახალი კოდექსის ნეგატიურ წყაროდ თუ შეიძლება ჩაითვალოს. სწორედ ასეთი კანონმდებლობით მოვიდა საქართველო სამოქალაქო კოდექსამდე. მართალია, ვიდრე, იგი ძალაში შევიდოდა, მანამდე მიღებულ იქნა მთელი რიგი ახალი ნორმატიული აქტები<sup>4</sup>, მაგრამ მათ არ შეიძლება პქონოდათ კოდექსისათვის რაიმე წყაროს მნიშვნელობა ჯერ-ერთი, იმიტომ რომ, მათი და კოდექსის შემუშავება თითქმის ერთდროულად მომდინარეობდა და მეორეც, ისინი ისეთი ხასიათის კერძო ურთიერთობებს აწესრიგებდნენ, რომლებიც ვერ ჩაჯდებოდა ახალი კოდექსის სხეულში.

ბ) სასამართლო პრაქტიკა. საბჭოთა სასამართლო მხოლოდ საბჭოთა სამართლის სრულყოფას ემსახურებოდა. საბჭოთა ხანაში სამოსამართლო სამართალი ფაქტობრივად არ არსებობდა. საქმეს ვერ შევლიდა უზენაესი სასამართლოს პლენუმის დადგენილებანი, რომლებიც მხოლოდ მოქმედი სამართლის ახსნა-განმარტებითა და ერთიანი სასამართლო პრაქტიკის დამკვიდრების ამოცანით შემოიფარგლებოდა. მაშინდელი კანონმდებლობა მოსამართელს არ აძლევდა დამოუკიდებელი მოქმედების საშუალებას. ასეთ ვითარებაში აშკარა იყო კონფლიქტი და გაუცხოვება მოსამართლის შინაგან რწმენასა და მოქმედ კანონმდებლობას შორის. პრეცედენტი მიუღებელი იყო საბჭოთა სამართლისათვის. *სასამართლოები უპირატესად ნორმათა სიტყვა-სიტყვით განმარტებას სჯერდებოდნენ. სამართლის სარკეში მათ მხოლოდ პოზიტიური სამართალი უნდა დაენახათ და არააიურიდიულ სამოსელში (ფორმაში) მისი გამოვლინება „მოჩვენებად“ უნდა აღქმულიყო. არსებული მხოლოდ მატერიალურად არსებულთან იყო გაიგივებული და ამდენად, სასამართლოების პრაქტიკაც სამართლებრივი მატერიალიზმის გამოხატულებას წარმოადგენდა.* მართალია ცალკეულ შემთხვევებში

<sup>4</sup> ასეთი იყო „კანონი სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ;“ „კანონი მეწარმეთა შესახებ;“ „კანონი საკუთრების უფლების შესახებ“ და ა. შ. კოდექსის მიღების შემდეგ ზოგი მათგანი გაუქმებულ იქნა.

უწინაესი სასამართლოს პლენუმის დადგენილებები სამართლის წყაროდაც ჩაუთვლიათ, მაგრამ პრაქტიკულად იმდენად იშვიათი იყო ნორმისშემტკველი დადგენილებანი, რომ სასწავლო სახელმძღვანელოებშიც კი ის აშრი იყო გატარებული, რომ ისინი არ წარმოადგენდა სამართლის წყაროს<sup>5</sup>. *საბჭოთა სასამართლო ვერ ამადლდა ფეოდალური ხანის ქართული სასამართლოს დონემდე*. როგორც სამართლის ისტორიული წყაროები მეტყველებენ, თვით კანონმდებელი აძლევდა მოსამართლეს მოქმედი სამართლის სრულყოფის საშუალებას. ყოფილა შემთხვევები, როცა სასამართლოს ნაბიჭვრისათვის სამკვიდრო წილი მიუცია, მაშინ როცა პოზიტიური სამართალი, როგორც საერო, ისე საეკლესიო, ამის უფლებას არ იძლეოდა არამარტო საქართველოში, სხვა მართლმადიდებლურ ქვეყნებშიაც.

დ) ცივილისტური დოქტრინა. სამოქალაქო კოდექსის დიდი კოდიფიკაციები დოქტრინის ერთგვარ შეჯამებადაც უნდა მივიჩნიოთ. ნაპოლეონის სამოქალაქო კოდექსის მნიშვნელოვანი თეორიული წყარო ფრანგული მეცნიერება განლდათ<sup>6</sup>. კიდევ უფრო მეტად ითქმის ეს გერმანულ სამოქალაქო სჯულდებაზე, რომელიც ურთიერთდაპირისპირებული სამართლებრივი იდეების შერიგების ძეგლადაც შეიძლება ჩაითვალოს. გერმანელი იურისტების ერთი ნაწილი კოდიფიკაციის მომხრე იყო, სხვები კი, მისი წინააღმდეგი<sup>7</sup>. და მაინც, კოდექსის შემუშავება ჩაითვადა გერმანელი ხალხის სულიერი კულტურის ბრწყინვალე ძეგლად. სამოქალაქო კოდექსმა კიდევ უფრო განამტკიცა გერმანიის სახელმწიფოებრიობა. კანონმდებელი მაშინ უფრო ნაკლები კონსერვატიულობით იყო განწყობილი დოქტრინის მიმართ, ვიდრე კოდექსის მიღების შემდგომ. ერთხელ ჩამოყალიბდა თუ არა ტრადიცია, კანონმდებელიც მისი ერთგულების გზას დაადგა. ამისი ნათელი მაგალითია ის,

---

<sup>5</sup> ამ საკითხზე: Г. Ткешелидзе, судебная практика и уголовный закон, Тб, 1975, С. 29-45.

<sup>6</sup> დომასა და პოტიეს შრომები განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი აღმოჩნდა კოდიფიკაციის საფუძვლების მომზადებაში. საფრანგეთში ჯერ კიდევ XVIII საუკუნეში ჩამოყალიბდა დამოუკიდებელი იურიდიული ენა (იხ. ლადოჭანტურია, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგად ნაწილში, თბ; 1977, გვ. 26).

<sup>7</sup> ლადოჭანტურია, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ; 1997, გვ. 27-29.

რომ საუკუნე გავიდა სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან და გერმანელი კანონმდებელი ძირითადად დამატებითი კანონებით ცდილობს ფეხი აუბას სამოქალაქო ბრუნვის სიახლეებს და მხოლოდ საუკუნის მიწურულს იქნა პრაქტიკულად აღიარებული, რომ კოდექსში შეიძლება დამატებითი კანონებით გათვალისწინებული ნორმების შეტანა. თავიდან აღებული გეზი – კოდექსიდან დამატებითი კანონებისაკენ, მნიშვნელოვნად შეიცვალა იმით, რომ რიგ დამატებით კანონებში მოცემული ნორმების გადანერგვა დაიწყო სამოქალაქო კოდექსში. კანონმდებელი დღეს გაცილებით მეტი სიმპატიითაა განწყობილი დოქტრინის მიმართ. ამისი გამოხატულება იყო ეკლდებულებითი სამართლის რეფორმის კომისიის შექმნა, რომელშიც მოსამართლეებთან ერთად ცნობილი ცივილისტებიც შევიდნენ.

გერმანული დოქტრინა, XIX საუკუნიდან მოცილებული დღეის ჩათვლით, იმდენად განვითარებული აღმოჩნდა, რომ იგი თეორიული წყარო გახდა არამარტო თავად გერმანული კანონმდებლობისათვის, არამედ სხვა ხალხებისათვისაც და მათ შორის ქართველებისათვის. ამ დოქტრინისათვის დამახასიათებელი აბსტრაქტული აზროვნების სტილი კარგად მოერგო ქართულ ცნობიერებას, რაც 30-იან წლებში კიდევ გამოვლინდა სამართლის ფილოსოფიის სფეროში<sup>8</sup>.

სამწუხაროდ, საბჭოთა ცივილისტური დოქტრინა შეუძლებელია ჩათვალოს ახალი სამოქალაქო კოდექსების თეორიულ წყაროდ. მეტიც, ახალი კანონმდებლობა მეტწილად ამ დოქტრინის უარყოფაა. თუკი რაიმე სერიოზული გაკეთდა, ეს მოხდა რევოლუციამდელ რუსეთში. რუსმა ცივილისტებმა, მე-19 საუკუნიდან დაწყებული 1917 წლამდე, შეძლეს დაემუშავებათ სამოქალაქო სამართლის ურთულესი პრობლემები და თვალის კი გაესწორებინათ ევროპული მეცნიერებისათვის. „მივიწყებული მეცნიერება“ დღევანდელმა ცივილისტებმა კვლავ გამოიყვანეს არენაზე და დაიწყო მათი ნააზრევის მასობრივი გამოცემა. ევროპული კულტურისადმი რუსი იმპერატორების კეთილგანწყობილება ხელს უწყობდა სამართლის მეცნიერების განვითარებას რუსეთში. საქმე იქამდეც მივიდა, რომ განზრახული იყო ფრანგული

<sup>8</sup> ი რო დ ი ო ნ ს უ რ გ უ ლ ა ძ ე, ხელისუფლება და სამართალი. თბ; 2002. ეს ნაშრომი, რომელიც გერმანულად 1925 წელს დაისტამბა, მხოლოდ 2002 წელს ეღირსა მშობლიურ ენაზე გამოცემას; გ ი ო რ გ ი ნ ა ნ ე ი შ ვ ი ლ ი, სამართლის ფილოსოფიის საკითხები, თბ., 1992.



სამოქალაქო კოდექსის რეცეპცია, რაც არ მოხერხდა ნაპოლეონის რუსეთში შეჭრის გამო. ასეთი მაღალი დოქტრინის პირობებში რუსეთს თავისუფლად შეეძლო შეექმნა თავისი სამოქალაქო კოდექსი, მაგრამ მან ეს ვერ შეძლო და პროექტის რამდენიმე ტომეულით შეხვდა რევოლუციას, რომელმაც უმაღლესი სანაგვეზე მოისროლა იგი. დოქტრინისადმი კონსერვატიული დამოკიდებულების ერთ-ერთი მიზეზი იყო ის, რომ დოქტრინა გაცილებით წინ წაიდა, ვიდრე რუსული მართლ-შეგნება, ხალხის სამართლებრივი ცნობიერება. ეს ცნობიერება არსებითად წარმოადგენდა კომუნისტურ ცნობიერებას. ხალხის მართლ-შეგნებისათვის უცხო იყო რომის კერძო სამართლის სულისკვეთება. რუსეთში თემური საკუთრების ნიშნები მეოცე საუკუნემდე შემორჩა. ამდენად, ადგილი ჰქონდა დოქტრინისა და ხალხის მართლშეგნების დაპირისპირებას. *კანონმდებელი კი, უმეტესწილად, პოუროვს იდეებს უფრო ნაკლებ ანგარიშს უწევდა, ვიდრე ჩვეულებრივი მომაკვდავი ადამიანისა.* სანიშნოდ მოვიტან ერთ მაგალითს, როცა XIX საუკუნის მიწურულს მეცნიერებმა კანონმდებელს შესთავაზეს კანონის პროექტი ქალის სამემკვიდრეო უფლების გაფართოებასთან დაკავშირებით, ორი-სამი ხმა დააკლდა ამ კანონის მიღებას<sup>9</sup>. როცა თვალს ვავლებ დღევანდელ რუსულ სამოქალაქო კანონმდებლობას, შეეჭვება, რომ ჯეროვანი ჰქონდეს მიგებული ამ დოქტრინას, უფრო მეტიც, რიგ ურთიერთობებში ახალი რუსული კანონმდებლობა საბჭოთა დოქტრინის ერთგული დარჩა. საამისოდ ოპერატიული მმართველობისა და სრული სამეურნეო გამგებლობის ცნებებიც კმარა, სხვა რომ არაფერი ვთქვათ საკუთრების ფორმების თაობაზე. ჩვენ ამით სულაც არ გვინდა დავამციროთ რუსული ცივილისტიკის უდიდესი მიღწევები, რასაც ნამდვილად ჰქონდა ადგილი საბჭოთა ხანაში. ფუნდამენტური შრომები შეიქმნა ვალდებულებით სამართალში, კერძოდ - ბრალის, პასუხისმგებლობის შესახებ, საერთოდ სამართალდარღვევაზე. არასწორი მეთოდოლოგიური საფუძვლები ხშირად პრობლემის არასწორი მიმართულებით კვლევას განაპირობებდა. რაღა შორს წავიდეთ, პასუხისმგებლობის პრობლემაზე მქონდა საკანდიდატო ნაშრომი და როცა სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებზე ვმუშაობდი, მომიხდა ბრალის ცნების ხელმეორედ გააზრება. ხშირად, დოქტრინის

<sup>9</sup> ბესარიონ ზოიძე. ძველი ქართული მეცნიერობითი სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი გამოკვლევა). თბ: 2000. გვ. 178.

პროგრესული წამოწყება, „ბურჟუაზიული“, მეცნიერებისადმი კეთილგანწყობად ფასდებოდა და იგი წინადადებად რჩებოდა მხოლოდ. მართალია, საბჭოთა ცივილისტებმა მხარი დაუჭირეს პასუხისმგებლობის დაზღვევის შემოტანას საბჭოთა სამართალში<sup>10</sup>, მაგრამ ვინ მოუსმინა მათ. იგივე უნდა ითქვას მორალური ზიანის ანაზღაურებაზე.

საქართველოშიც ანალოგიურად ვითარდებოდა ცივილისტური დოქტრინა. საბჭოთა სამართლებრივი იდეოლოგია არ იძლეოდა განსხვავებული აზროვნების საშუალებას. სწორედ საბჭოთა რეპრესიებს შეეწირნენ გერმანულად მოაზროვნე ქართველი პროფესორები გ. ნანიშვილი და ირ. სურგულაძე. გარდა ამისა, მოკავშირე რესპუბლიკებში სამართლის სახელმძღვანელოებიც ისეთივე უნდა ყოფილიყო, როგორც ეს მიღებული იყო რუსეთში. *სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, „რუსულ ზარბაზანს უნდა ესროლა რესპუბლიკებში,“ ეს ზარბაზანი კი ისე კარგად ისროდა, რომ გასროლის ადგილზეც ყველაფერს თავდაყირა აყენებდა.* ქართული დოქტრინაც ისეთივე ტყუპისცალი იყო რუსული დოქტრინისა, როგორც ყველა სხვა ყოფილი საბჭოთა ქვეყნისა. საქართველოში მხოლოდ ოციან და ოცდაათიან წლებში დასტურდება გერმანული ცივილისტიკის გავლენები. თანაც, უფრო ისეთი თეორიული და ფილოსოფიური პრობლემების გარშემო, როგორიცაა, მფლობელობის არსება, ფაქტისა და სამართლის მიმართება სამოქალაქო სამართლის ჭრილში და ა.შ. *პარადოქსული იყო კომუნისტების ნამოღვაწარი: გერმანული კანონმდებლობა გერმანული დოქტრინის გარეშე. ასეთ ვითარებაში ცხადია, ეს დოქტრინა ჰგავდა მიუნჰაუზენს, რომელმაც სხვების დაუხმარებლად მოახერხა ჭაობიდან ამოსვლა. მეორე პარადოქსი ის იყო, რომ გერმანული დოქტრინის გავლენები გაცილებით ძლიერი იყო სისხლის სამართალში, მაშინ როცა ამ დარგში კანონმდებლობის გავლენები უმნიშვნელო ჩანდა<sup>11</sup>.* და მაინც, ვერც ეს დოქტრინა ახდენდა სერიოზულ გავლენას კანონმდებლობაზე. *როგორც ჩანს დამნაშავე საზოგადოებაში კრიმინალური მეცნიერების როლი ყოველთვის*

<sup>10</sup> ბესარიონ ზოიძე, ავტომობილის მფლობელთა ქონებრივი პასუხისმგებლობის დაზღვევის საკითხისათვის. – ჟურნალი „საბჭოთა სამართალი“, 1985, N4.

<sup>11</sup> ამ საკითხზე: ოთარ გამყრელიძე, გერმანული სისხლის სამართლის ზეგავლენა ქართულ სისხლის სამართალზე – ჟურნალი „სამართალი“, 1996, N3-4. გვ. 41-42

*გამოკვეთილია და სახელმწიფოს ინტერესიც უფრო ამ მეცნიერებისაკენაა მიპყრობილი. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საგანთა არსებითი გადაადგილება მოხდა და ცივილისტიკა მოექცა სამართლის იერარქიული კიბის სათავეში. დამოუკიდებელმა ქვეყანამ უპირველეს საქმედ მიიჩნია სამოქალაქო კოდექსის მიღება და დიდად არ მოუკლავს თავი სისხლის სამართლის კოდექსის შემუშავების დანქარებით. ეს უკანასკნელი ძალაში შევიდა სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან 3 წლის შემდეგ.*

## II. მართლშეგნება კოდიფიკაციის პროცესში

ქართული სამოქალაქო კოდექსის შექმნაში ერთ-ერთი გადამწყვეტი როლი შეასრულა ქართულმა მართლშეგნებამ, რომელშიც ხაზგასმითაა გამოკვეთილი კერძო ინტერესების განსაკუთრებული შეგრძნება. ამ მართლშეგნებამ გააერთიანა ყველა: მოქალაქე, რომლისთვისაც იქმნებოდა სამოქალაქო კოდექსი, მეცნიერი, რომელიც ქმნიდა ამ კოდექსს და კანონმდებელი, რომელმაც მიიღო ეს კოდექსი და სული შთაბერა. მართლშეგნების ასეთი კერძო-სამართლებრივი ხასიათია გამოკვეთილი ქართული სახელმწიფოებრიობის განვითარების მთელ სიგრძეზე. *ისტორიული წყაროები მეტყველებენ საქართველოში კერძო ინტერესების განსაკუთრებულ გაქანებას.* ვინ იცის, როდის ექნებოდა ქართველ ხალხს სამოქალაქო კოდექსი, მისი ისტორია სავსეა რომ არ ყოფილიყო ბელუკულმართობით. მას რომ შემდგომაც იმ ინერციით ევლო, როგორც ეს მოახერხა ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებულის შექმნით, ადვილად შესაძლებელი იქნებოდა, რომ ნაპოლეონის სამოქალაქო წიგნი ქართულ სინამდვილეში საუკუნის წინათ მაინც გვეხილა. ის, რისი სურვილიც რუსეთში XIX საუკუნეშივე გამოვლინდა, რუსეთში, რომელიც უპირატესად საჯარო-სამართლებრივი მართლშეგნების ქვეყანა იყო, რატომ არ შეიძლებოდა საქართველოშიც გაჩენილიყო. ვერც რუსეთის იმპერიის ორასწლიანმა იძულებამ და ვერც საბჭოთა იმპერიის ბატონობამ ვერ შეცვალა ეს მართლშეგნება. *საბჭოთა პოზიტიური სამართლისაგან მოკვეთილი ნამდვილი სამართალი ხალხის მართლშეგნებაში პოულობდა თავშესაფარს.* საბჭოთა ხანაში საქართველო განიხილებოდა ისეთ ქვეყნად, სადაც

მოჭარბებული იყო კერძო-მესაკუთრული ფსიქოლოგია, რაც მიუღებელი იყო სოციალისტური სინამდვილისათვის. მაშინ, როცა ადამიანებს ბაზარზე თავისუფლად არ შეეძლოთ გაეყიდათ უმნიშვნელო საგნებიც კი, სქართველოში ლაზიშვილები მალულად კერძო საწარმოებს ქმნიან. სწორედ ამის გამო ბევრჯერ დაისაჯა ეს ქვეყანა. ყველაზე გახამებული დადგენილება კერძო-მესაკუთრული იდეოლოგიის წინააღმდეგ ბრძოლის შესახებ სწორედ საქართველოს მაგალითზე მიიღო პარტიის ცენტრალურმა კომიტეტმა. *მაგრამ მართლშეგნება რისი მართლშეგნებაა, ასე ადვილად რომ იყოს შესაძლებელი მისი შეცვლა. შეიძლება ცვალო კანონები, სამართლებრივი მოძღვრებები, მაგრამ ძნელად თუ შეცვლია ხალხის მართლშეგნებას. მართლშეგნება ხალხის სულიერი კულტურის გამოხატულებაა და თუ მას ვერ მოერგო პოზიტიური სამართალი, მათ შორის მუდმივი გაუცხოება და ბრძოლა იქნება, ისე როგორც ამას ადგილი ჰქონდა საბჭოთა სინამდვილეში.* თუკი პროგრესული მართლშეგნებისათვის ჩამორჩენილი სამართალი ყოველთვის უცხო სხეული იქნება, სამაგიეროდ, ჩამორჩენილი მართლშეგნებისათვის განვითარებულმა სამართალმა შეიძლება სტიმულატორის როლი შეასრულოს. ამ უკანასკნელის მაგალითად გამოდგება რიგი მუსულმანური ქვეყნის ისტორია, როცა პროგრესული სამართლის გადმოწერვით მართლშეგნებაც გაკეთილშობილებულა. არც იმას უარეყოფთ, რომ ჩამორჩენილი სამართლის რპეცეპციამ მართლშეგნების დანაგვიანება გამოიწვიოს, რაც ერთობ ხანგრძლივი პროცესი უნდა იყოს.

ქართული მართლშეგნებისათვის საესებით მისაღები აღმოჩნდა ახალი სამოქალაქო კოდექსი. იგი ადვილად ჩაჯდა ამ მართლშეგნების ცნობიერებაში. მოიხსნა გაუცხოება მართლშეგნებას და სამართალს შორის. *ეს კერძო სამართლებრივი ფსიქოლოგია დღესაც აზვირთებულ მდინარეს ჰგავს, რომელიც ყველაფერს წალეკავს თუ არ იქნება თავის კალაპროტში ჩაყენებული და ზომიერად შებოჭილი. სხვანაირად, საზოგადოება საბაზრო ეკონომიკის გზით კი არ ივლის, არამედ უფსკრულში გადაიჩეხება.* სამოქალაქო კოდექსი კერძო ინტერესის „მოთოყვის,, მექანიზმებსაც შეიცავს, რისი გამოყენების პრაქტიკა სწორედ, რომ მართლშეგნებაში უნდა გაცნობიერდეს. სხვანაირად, ხალხი ამ მექანიზმს თავისუფლების შეხლუდვად ჩათვლის.

სრულიად განსხვავებულ მართლშეგნებასთან გვაქვს საქმე რუსულ სინამდვილეში. თუკი ისევ თაყად რუს ფილოსოფოსებს დაეიმოწმებთ, ეს მართლშეგნება მთელი სიგრძე-სიგანით, ისტორიის მთელს მანძილზე იყო კომუნისტური და ამდენად, საჯარო-სამართლებრივი. ამ მართლშეგნებით ქმნიდა ყოველთვის რუსეთი თავის სახელმწიფოს. ამ მართლშეგნებამ გაასახელმწიფოებრივა ხალხის კერძო ცხოვრება. უმჯობესია აფართოვებდნენ ქვეყნის ტერიტორიებს, ვიდრე მოიძეიდნენ მის სიკეთეს. სამწუხაროა, რომ ფასეულობათა იერარქიაში სახელმწიფო იდგა ყველაზე მაღლა, სახელმწიფო თავისი ნეგატიური გაგებით – იძულების მექანიზმით და არა იმდენად პოზიტიური სახით – როგორც სოციალური კეთილდღეობის დაწესებულება. ეს მართლშეგნება ნაწილობრივ სამოქალაქო კოდექსაც დაეტყო, რაც იმაში გამოიხატა, რომ მასში საჯარო-სამართლებრივი მოწესრიგების კვალაც შეიმჩნევა. და მაინც, რუსეთში ისევე შეიყვარეს სამოქალაქო კოდექსი, როგორც სხვაგან. მართლშეგნება ნამდვილად ვერ ჩაითვლება რუსული სამოქალაქო კანონმდებლობის მთავარ წყაროდ. აქ გადამწყვეტი სიტყვა დოქტრინამ და კანონმდებელმა თქვა. მოკლედ, თუ საქართველო კერძო მართლშეგნების ქვეყნად შეიძლება ჩაითვალოს, რუსეთი საჯარო მართლშეგნების ქვეყნად უნდა მივიჩნიოთ. მუდლის არცერთი მხარე ცალ-ცალკე არ არის უნივერსალური.

### III. ნაწილ – ნაწილ კოდიფიკაცია. კოდექსი და დამატებითი კანონები

ჩვენს წინაშე არ მდგარა კოდექსის ნაწილ-ნაწილ კოდიფიკაციის საკითხი, რასაც პრაქტიკულად რიგ ქვეყნებში ჰქონია ადგილი. პოლანდიის სამოქალაქო კოდექსი 40 წელზე მეტია მუშავდება და ჯერ კიდევ არ დასრულებულა მისი შექმნა. ამ კოდექსის უმეტესი წიგნებია მხოლოდ ძალაში შესული. პოლანდიელების გამოცდილებას „მიბაძეს“ რუსებმაც, როცა ჯერ კოდექსის ზოგადი ნაწილი მიიღეს და შემდგომ – განსაკუთრებული. ნაწილ-ნაწილ კოდიფიკაციის ეს მოდელი სერიოზული კრიტიკის საგნად იქცა თვით რუსეთშიც. საქმე იმაშია, რომ ზოგად ნაწილს კოდექსისათვის აზრი მაშინ აქვს, თუკი მას თან ახლავს განსაკუთრებული ნაწილი. სხვანაირად გაუგებარი

ხდება მისი ფუნქციონალური დანიშნულება. აქედან ის დასკვნა კეთდება, რომ კოდექსის ნაწილ-ნაწილ კოდიფიკაციასაც თავისი წესი აქვს. ვინაიდანაც კოდექსი ერთიანი ნორმატიული სხეულია, ნაწილ-ნაწილ შესაძლებელი უნდა იყოს მისი შედარებით დამოუკიდებელი ინსტიტუტების კოდიფიკაცია. რუსეთს ჯერ კიდევ არ მიუღია კოდექსის შემკვიდრეობითი სამართლის წიგნი, მაგრამ ამით მისი სხეული არ დაზიანებულია. ყველა შემთხვევაში, ამ კოდექსის ფუნქციონალურად ურთიერთდაკავშირებული ნაწილების ცალ-ცალკე კოდიფიკაცია გაუმართლებელი უნდა იყოს. რა საჭიროა კოდექსის იმ წიგნის ნაადრევი მიღება, რომელიც სხვა წიგნების გარეშე ფაქტობრივად ვერ ასრულებს თავის დანიშნულებას. პოლანდიელების პრაქტიკა შედარებით განსვავებულია და თანაც იქ კოდექსის შემუშავება დროში ერთობ გაიწვლა<sup>12</sup>. საქართველოში კოდიფიკაციის ტრადიციული გზა განმეორდა. ჩვენ ვიცოდით, რომ 40 წელიწადში კი არ უნდა დაწერილიყო კოდექსი, არამედ სულ ცოტა 5 წელიწადში მაინც. ასეთ ვითარებაში მისი ნაწილ-ნაწილ კოდიფიკაცია სრული უზნობა იყო და კოდექსზე მომუშავე კომისიას არც კი უფიქრია აღნიშნულზე. კოდექსის ყველა წიგნი ერთიანად შევიდა ძალაში.

რაც შეეხება თვით კოდექსის სხეულს, კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობათა ტრადიციულმა ინსტიტუტებმა მასში დაიდო ბინა. რიგი ურთიერთობანი კი მის გარეთ დარჩა, ცალკე კანონების სახით. ნიმუშად ვაღიგებებთ სამართალს თუ ავიღებთ, აქაც ანალოგიურად განვითარდა მოვლენები. ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები ზოგად ნაწილში ჩაჯდა და ცალკე კანონით მოწესრიგება აღარ დარჩა საჭირო, როგორც ეს ზოგიერთ ქვეყანაშია. ნასყიდობაც მთლიანად კოდექსმა მოიცვა, იგივე ითქმის იჯარაზე, ლიზინგზე. ამ უკანასკნელის მიმართ ბოლო დროს იყო ცალკე კანონით მოწესრიგების მცდელობა, რაც არ იქნა გაზიარებული, ვინაიდანაც ეს იქნებოდა მოწესრიგების დუბლირება. თუმცა, სალიზინგო საქმიანობის ხელშეწყობის შესახებ წინააღმდეგობრივი კანონის მიღება მაინც „მოხერხდა“. სადაზღვევო სამართალი მთლიანად ვერ ჩაჯდა სამოქალაქო კოდექსში და საჭირო

<sup>12</sup> 1947 წელს გადაწვდა ახალი პოლანდიური სამოქალაქო კოდექსი შემუშავებულიყო (Eword Hondius, Utrecht, Das neue Niederländische Zivilgesetzbuch. - AcR, 191 (April 1991), Heft 1-2, S. 397.).

შეიქმნა ცალკე კანონების მიღება<sup>13</sup>. ამ კანონებში აშკარად შეიმჩნევა კოდექსის ნორმათა განმეორება. გადაზიდვა-გადაყვანის ურთიერთობანი, რაც ბევრ ქვეყანაში ცალკე კანონებით წესრიგდება მთლიანად სამოქალაქო კოდექსშია შესული. საბჭოთა სამართლის ხანაში, სწორედ აქ იყო ყველაზე ბევრი ნორმატიული აქტი. ფასიანი ქაღალდების კოდექსით მოწესრიგების გარდა გვაქვს კანონები თამასუქისა და ჩეკის შესახებ<sup>14</sup>. ეს კანონები მიღებულ იქნა სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე; მართალია, სააეტორო და მომიჯნავე უფლებათა სამართალი თაედაპირველად სამოქალაქო კოდექსში შევიდა ინტელექტუალური საკუთრების წიგნის სახით, მაგრამ შემდგომ კოდექსიდან ამოღებულ იქნა და ცალკე კანონით მოწესრიგდა. კოდექსში ეს წიგნი მხოლოდ სიმბოლური სახით დარჩა. კოდექსის შემუშავებელი კომისია ამას დღესაც კანონმდებლის გაუმართლებელ ნაბიჯად მიიჩნევს. მეტიც, უფრო სწორი ვიქნებოდით, პროფ. ს.ჯორბენაძის პოზიცია რომ გაგვეზიარებინა და კოდექსის მესამე წიგნს მოეცვა მთელი ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი; საოჯახო სამართალში სულ რამდენიმე კანონია, რომელიც შეილად აყვანის უფრო საჯარო-სამართლებრივ მოწესრიგებას ეხება. მემკვიდრეობითი სამართალი მთლიანად მოიცავს თავის თავს და დამატებითი კანონები მას არ ახლავს.

*ამდენად, კანონმდებელი დაადგა კოდექსის შიგნით და მის გარეთ მოწესრიგების ზომიერი შეხამების გზას. აუცილებელია, როგორც კოდექსი, ისე დამატებითი კანონები, ისე იყოს შეთანაწყობილი, რომ კოდექსმა არც მთელი პასუხისმგებლობა აეისროს და არც სხვას გადააეისროს იგი. ვუიქრობთ, სწორად მოვიქცით. ამ შემთხვევაში კომისიას ბევრად წაადგა გერმანული ექსპერტების რჩევები. საკმარისია*

<sup>13</sup> ასეთებს მიეკუთვნება: „კანონი დაზღვევის შესახებ“, „კანონი სამედიცინო დაზღვევის შესახებ“, „კანონი საეალდებულო ხანძარსაწინააღმდეგო დაზღვევის შესახებ“ და ა.შ. ევროპულ სამართალში სადაზღვევო სამართალი ძირითადად სამოქალაქო კოდექსის გარეთ ვითარდება და მოიცავს სპეციალური კანონების საკმაოდ ვრცელ ნუსხას.

<sup>14</sup> აღნიშნული კანონებით „მეწარმეთა შესახებ“ კანონთან ერთად საფუძველი ჩაეყარა ფასიანი ქაღალდების ნორმატიული ბაზის შექმნას. სამოქალაქო კოდექსის მიღებით დროებითი დასრულდა ამ ბაზის შექმნა (იხ. ეკა ზარნაძე, ფასიანი ქაღალდების ბრუნვიდან წარმოშობილი ვალდებულებანი. საკანდიდატო დისერტაციის ავტორიუფერატი, თბ., 2002.

თვალი გადავაკლოთ გერმანულ ვალდებულებით სამართალში მომხდარ ნოველებს და ბევრ მსგავსებას დავინახაეთ კოდექსისა და დამატებითი კანონების ურთიერთმიმართების კუთხით. გერმანიის იუსტიციის მინისტრმა თავის გამოსვლაში, რომელიც BGB-ს შესაძლო ცვლილებებს შეეხებოდა, ერთ-ერთი პირველი რიგის ამოცანად დასახელდა დამატებითი კანონების სამოქალაქო კოდექსში ინტეგრაცია. ამ კანონების რიგში დასახელდა კანონი ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების და უზარისხო პროდუქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ. ქართული სამოქალაქო კოდექსის შემუშავებისას გერმანული საკანონმდებლო პრაქტიკის გამოცდილება მხედველობაში იქნა მიღებული. ასეთ ვითარებაში დამატებითი კანონები კოდექსის მნიშვნელოვანი წყარო ხდება. არც ისე უნდა განვითარდეს მოვლენები, რომ დამატებითი კანონი გახდეს კოდექსის ნორმათა „გამოცდის პოლიგონი“.

სამოქალაქო კოდექსი არ შეიძლება კონსტიტუციის მსგავსად მხოლოდ ზოგად ნორმებს შეიცავდეს და ძირეულად არ აწესრიგებდეს ამათუიშ ურთიერთობას. დამოუკიდებელ სახელმწიფოთა თანამეგობრობის მოდელურ კოდექსზე მუშაობისას გაჩნდა აზრი, რომ კოდექსში შესულიყო მხოლოდ ფუძემდებლური ნორმები, ხოლო ურთიერთობის დეტალურად მოწესრიგება მომხდარიყო სხვადასხვა კანონებში. ქართული ცივილისტები არ დაადგინენ ამ გზას. პროფ. ლ. ჭანტურიას აზრით, ასეთი მიდგომათ კოდექსი დაკარგავდა კანონის ხასიათს და გადაიქცეოდა იურიდიულ ცნობარად. გარდა ამისა, ეს გამოიწვევდა ორმაგ რეგულირებას და დაბნეულობას<sup>15</sup>. *ქართველი კანონმდებლის მიერ არჩეული გზით, რაც შეიძლება ფართო უნდა ყოფილიყო კოდექსის მოქმედების სფერო და ნაკლები ადგილი უნდა დარჩენილიყო დამატებითი კანონებისათვის*. ასეც მოხდა, სანიეთო სამართალი ისე შემუშავდა, რომ აღარ დარჩა საჭირო ცალკე კანონების მიღება აღნაგობის უფლების<sup>16</sup>, მრავალბინიან სახლებში ბინის საკუთრების, იპოთეკის შესახებ, რასაც ადგილი აქვს რიგი ქვეყნების სინამდვილეში. ამასთან ერთად, კოდექსის გარეთ დარჩა საკუთრებითი ურთიერთობის

<sup>15</sup> Л. Чантурия, Итоги и перспективы реформы частного права в Грузии. В сборнике: „Пути к новому праву“, Berlin Verlag 1998, S. 35-41.

<sup>16</sup> აღნაგობის უფლებას თავდაპირველად საბჭოთა სამართალიც იცნობდა. მისი კვალი შეიმჩნევა ძველ ქართულ სამართალშიაც, როდესაც იგი ქირაენობა-იჯარასთანაა გადანასყული.



მომწესრიგებელი ისეთი კანონები, როგორცაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ კანონები, ასევე მიწის რეგისტრაციის კანონი. ბინის საკუთრების მოწესრიგება თაუდაპირველად ცალკე კანონით იყო გათვალისწინებული, მაგრამ გარკვეულ ძალთა წინააღმდეგობის გამო იგი საპარლამენტო განხილვამდეც ვერ მივიდა. მიზეზი ამ წინააღმდეგობისა ის იყო, რომ ეს კანონი საბჭოთა საბინაო სამართლის გაუქმებას იწვევდა და ცხადია ამას ძნელად ეგუებოდნენ საბჭოთა სისტემის მოხელეები.

#### IV. ეროვნულისა და ზეეროვნულის მიმართება კოდექსში

კომისიის წევრებმა ვიცოდით, რომ შეუძლებელი იყო წმინდა ეროვნული სამოქალაქო კოდექსის შექმნა. ის დრო, როდესაც სამართალს აღიქვამდნენ როგორც ამათუიბ ხალხის ისტორიული განვითარების პროდუქტს, დიდი ხანია წარსულს ჩაბარდა. სწორედ მე-19 საუკუნის დიდ საკანონმდებლო პროცესებს მოჰყვა ფართოდ გაერცვლებული თვალსაზრისი, რომ კანონმდებლობა ეროვნულ ხასიათს უნდა ატარებდეს<sup>17</sup>. სამართლის ისტორიულმა სკოლამ<sup>18</sup>, რომელმაც ყველაზე დიდ ხანს გაძლო, სერიოზული როლი შეასრულა სამართლის კოდიფიკაციის საფუძვლების მომზადებაში. ეროვნული სამართლისათვის ბრძოლა ხელს უწყობდა ხალხის ეროვნული ცნობიერების ჩამოყალიბებას. *ყოველი ხალხი ცდილობს შექმნას ისეთი სამართალი, რომელიც ყველაზე მეტად მოერგება მის ეროვნულ ხასიათს.* მეთოდოლოგიურად ჩვენც ამ ხედვიდან ამოვიდით. მითუმეტეს, საქართველოს ახლად პქონდა მოპოვებული დამოუკიდებლობა და ყოველგვარი ფასეულობა ეროვნულობით იზომებოდა. ამ პოზიციიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს დღესაც ჰყავს კრიტიკოსები. *კომისიის მუშაობის დაწყებამდე იყო ნათელი, რომ ქართული სამოქალაქო კოდექსი ვერ იქნებოდა ეროვნული, იმდენად რამდე-*

<sup>17</sup> როლფ კნიპერი, რამოდენიმე მოსაზრება საქართველოში კერძო სამართლის დარგში რეფორმის განხორციელების შესახებ. საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის „მატნე“ (სამართლის თეორია). N1, 1998, გვ.75,

<sup>18</sup> Franz Wieacker, *Privatrechtsgeschichte der neuzeit*, 2. Neubearbeitete Auflage, Göttingen.. 1967, S. 348-430.

ნაღც თვით თანამედროვე სამოქალაქო ბრუნვა არაა ეროვნული. ამ ბრუნვისათვის დროისა და სივრცის შეგრძნებამ არსებითად დაკარგა მნიშვნელობა. სამართლის ინტერნაციონალიზაციამ ისე დააკეცვირა სახელმწიფოები, რომ შეუძლებელია ეროვნული ხასიათის კოდექსის შექმნა. შეუძლებელია ის ინსტიტუტები, რომლებიც რომის სამართლზე აღმოცენდნენ და განვითარდნენ, ღლეს ატარებდეს ეროვნული ინსტიტუტების ხასიათს. აქ პრინციპზეა საუბარი, თორემ სამოქალაქო კოდექსში გვაქვს ეროვნული ხასიათის ზოგიერთი ნორმაც. მინდა გაეხსენო გერმანელი ექსპერტის პროფ. როლფ კნიპერის სიტყვები, როცა იგი ამბობდა, რომ ჩვენი თანამშრომლობა არ იქნება საოჯახო და მემკვიდრეობით სამართალშიო. აქ თქვენ უკეთ იცით რა უფრო გამოგადგებათო. მართლაც, შედარებით ეროვნული სული შეინარჩუნა ამ ინსტიტუტებმა. ეროვნული ხასიათის ჩვენება აქ გაცილებით მეტადაა შესაძლებელი, ვინაიდანაც მათი მოქმედების ასპარეზიც ვიწროა და ეროვნული ხასიათის გამოვლინება არ იწვევს კონფლიქტს დანარჩენ მსოფლიოსთან. როცა ვმუშაობდით საქორწინო ხელშეკრულებებზე, მე 60-მდე მუხლის ნიმუში მოვიტანე გერმანული სამართლიდან და მათგან რამდენიმე თუ იქნა კომისიის მიერ მოწონებული. აღნიშნული ნორმები თავისი ხასიათის გამო ჩვენში არ გამოდგებოდა. მიზეზი ის იყო, რომ ურთიერთობები, რომლებიც ჩვენში ტრადიციებითა და ზნეობით წესრიგდება, იქ სამოქალაქო კოდექსით იყო მოწესრიგებული. ეროვნულობა ამ შემთხვევაშიაც პირობითია. ინტერაციონალიზაციის პროცესმა აქაც იჩინა თავი იმ უბრალო მიზეზის გამო, რომ ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებული უფლებანი საერთაშორისო დაცვას დაექვემდებარა. ისევ გერმანიის მაგალითი რომ ავიღოთ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გავლენით ბევრი ისეთი ნორმა შეიცვალა ქორწინება-გარეშე ბავშვის უფლებებთან დაკავშირებით, რაც თავის დროზე BGB-ში შევიდა, როგორც ეროვნული სამართლის ნორმა<sup>19</sup>. ქვეყნება, რომლებიც ადამიანის უფლებათა ევროპულ კონვენციას მიუერთდნენ,

<sup>19</sup> ევროპული სასამართლოს აზრით, ოჯახის ცნება გვაქვს არამარტო მაშინ, როცა სახეზეა ქორწინებიდან წარმოშობილი ოჯახი, არამედ მაშინაც, როცა სახეზეა „ფაქტობრივი“ ოჯახი (Reinhard Ellger, Europäische Menschenrechtskonvention und deutsches Privatrecht. - „Rebels Zeitschrift, Band 63 (1999). Heft 1 (Januar), S. 649).

ვალდებულნი არიან თავიანთი სამართალი ამ კონვენციას შეუსაბამონ<sup>20</sup>. ეს გარემოებაც ეროვნული სამართლის საწინააღმდეგოდ მეტყველებს. კომისიას არ გაჭირვებია ახალი სამართლის შექმნის პროცესში სწორ გზაზე დამდგარიყო. ეს იყო უპირატესად სამართალთა პარმონიზაციის გზა, რომელ გზაზეც საქართველო თავისი გაჩენის დღიდან მოძრაობდა. შეიძლება ვინმემ ტრაბახად ჩაგვითვალოს, მაგრამ, როგორც ისევ გერმანელი კოლეგები ადასტურებენ, *სამართლის პარმონიზაციას საქართველოში ვერ კიდევ ფეოდალური სამართლის დონეზე ჰქონია ადგილი*. ამისი მტკიცებულებაა ქართველი მეფის, ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებული, რომელიც წარმოადგენდა კოდიფიკაციის ბრწყინვალე ნიმუშს. როგორც კრებულიდან ირკვევა, საქართველოში გარდა წმინდა ნაციონალური სამართლის ძეგლებისა, გამოიყენებოდა უცხო სამართლის ძეგლებიც, რომლებიც ქართული კანონმდებლობის ერთიანი სხეულის განუყოფელ ნაწილად განიხილებოდა. ეს ის ძეგლები იყო, რომლებიც მართლმადიდებლური აღმოსავლეთის ქვეყნებს სამართლის ერთიან სისტემაში აქცევდა. *ამ ძეგლთა გამოყენების პრაქტიკაც იმაზე მოწმობს, რომ საქართველოში სამართალს მამინაც არ აღიქვამდნენ წმინდა ნაციონალურ დაწესებულებად*. სასამართლო პრაქტიკაში დასტურდება შემთხვევები, როდესაც დავის გადაჭრისას მოსამართლეს ქართულ სამართალზე მითითების გარდა, მოუშველიებია ანალოგიური ნორმები სხვა ხალხთა სამართლიდანაც. ამით მხოლოდ ის ითქმოდა, რომ დავის მომწესრიგებელი ნორმა მხოლოდ ქართველი კანონმდებლის გამოგონება კი არ იყო, არამედ მას ზეეროვნული ხასიათი აქონდა და ამიტომაც ბევრი სხვა ქვეყანაც ანალოგიურად წყვეტდა ამათუიმ საკითხს. ამით მოსამართლე გადაწყვეტილებას უფრო დამაჯერებელ ხასითს აძლევდა. *ეს ისტორიული წარსული კარგი ნიადაგი აღმოჩნდა სამართლის ევროპულ სხეულთან შესაერთებლად*. აღსანიშნავი ისაა, რომ ეროვნული ხასიათის ნორმებში, სადაც კი ეს იყო შესაძლებელი, გათვალისწინებული იქნა არაქართველი

<sup>20</sup> ი უ რ გ ე ნ ბ ა ზ ე ლ ო ე ი ს დაკვირვებით, ფასეულობათა ის წესრიგი, რაც ადამიანის უფლებათა ევროპულ კონვენციაშია წარმოადგენს მომავალი ევროპული კერძო სამართლის განვითარების საფუძველს (Iurgen B a s e d o w, Europäische Menschenrechts konvention und Europäische Privatrecht - „Rabels Zeitschrift Für ausländisches und internationales Privatrecht. 63. Jahrgang, Band 63 (1999) S. 412 ).

ეროვნების მოქალაქეთა ინტერესებიც. ასე მაგალითად, როცა მუშავდებოდა ნორმა იმის შესახებ, თუ ვის შორის შეიძლება აკრძალულიყო ქორწინება, პროექტით ასეთად ჩაიწერა ასევე გვერდითი ხაზის ნათესავები ოთხი თაობის ჩათვლით. ამ ნორმის საპარლამენტო განხილვის დროს მხედველობაში იქნა მიღებული ის გარემოება, რომ მისი მიღებით იზღუდებოდა იმ მოქალაქეთა უფლებები, რომლებშიც ტრადიციულად მიღებული იყო ქორწინება ახლო ნათესავებს შორის. ამიტომაც, ამ საგანზე არავითარი დანაწესი არ დაჩა ოდესში. ეს კი იმის მაუწყებელია, რომ ვისთანაც მიღებულია ქორწინება-იქორწინებს, ვისთანაც არაა მიღებული - ის ვერ იქორწინებს. სასამართლო პრაქტიკა სწორედ ასე განმარტავს სამართლის ამ ნორმას, რომელიც არაპოზიტიური სახით არსებობს. ამ შემთხვევაში ვერ გამოვიყენებთ სამართალში არსებულ ცნობილ დებულებას: „ის რაც კანონით აკრძალული არაა - დაშვებულია“. თუმცა, კანონმდებლის გადაწყვეტილება დღესაც სადარდაა მიჩნეული. მეც არ მიმანდა ეს საკითხის გადაჭრის სწორ მიგნებად. გავიხსენებ ერთ-ერთი მუსულმანი პარლამენტარის სიტყვებს, როცა იგი ამბობდა, რომ ნობელის პრემია ეკუთვნის იმას, ვინც ჩვენ ხალხს ამ ჩამორჩენილ წესს გადააჩვევსო. ვერ ვიტყვი საკონსტიტუციო სასამართლო რა პოზიციასზე დადგებოდა, თუკი პროექტში გათვალისწინებული ნორმა გაეიდოდა, მაგრამ ერთი რამ ცხადია, რომ მიზანი ნამდვილად კეთილშობილური იყო. დადგება დრო, როცა მას ისევე პოზიტიურად შეაფასებენ, როგორც იუსტინიანეს ნოველებს აფასებენ სომხეთში მექვიდრეობის წესის შესახებ<sup>21</sup>.

სამართლის პარმონიზაციის პროცესი ისეთი გაქანებით წავიდა, რომ მისგან განზე გადგომა სასარგებლოს არაფერს მოუტანს რომელი ქვეყანაც არ უნდა იყოს იგი და როგორი სამართლებივი კულტურაც არ უნდა ჰქონდეს მას. ამ პროცესს ურიგდება სხვადასხვა რელიგიური კულტურები, მათ შორის მუსულმანური ფუნდამენტალიზმის ქვეყნებიც

<sup>21</sup> ამ ნოველებიდან ჩანს, რომ VI საუკუნის სომხეთში ქალი არ სარგებლობს მექვიდრეობის უფლებით. იგი მზითვსაც ვერ ღებულობს. იუსტინიანეს სწორედ ამ მდგომარეობის გამოსწორება და სამექვიდრეო ურთიერთობებში ქალის მამაკაცთან გათანაბრება სერს (Адонц Н. Г. Армения в эпоху Юстиниана, Ереван, 1971, С. 180-183. გ. ნადარეი-შვილი, ქართული საოჯახო სამართლის ისტორიიდან, თბ; 1965, გვ. 100-101).

კი. ეს პროცესი ისტორიის ჩარხის ისეთი ტრიალია, რომელიც, თუ არ ჩაყვები, მაინც ჩავითრევს. ძნელია ამტკიცო სამოქალაქო სამართლის ეროვნულობა, როდესაც ერთი ქვეყანა პირწმინდად იღებს მეორე სრულიად განსხვავებული ქვეყნის სამართალს და უკრიტიკოდ ხვდება ისეთ ინსტიტუტებსაც, რისი გადმონერგვის ნიადაგი ნამდვილად არ არსებობს. მე ამ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს თურქეთი, რომელმაც მოგვიანებით შეცვალა შვეიცარიის საოჯახო სამართლიდან გადმოღებული ნორმები და ისევე ეროვნულ ნიადაგს დაუბრუნდა. თავის დროზე რომის სამართალი აღმოცენდა, როგორც ქრისტიანული ქვეყნის სამართალი და ბოლომდე, ბიზანტიის იმპერიის ხანაშიც და შემდგომშიც ვითარდებოდა, როგორც ქრისტიანული სამართალი. ბერძნულ-რომაული სამართლის რეცეპცია სწორედ, რომ მართლმადიდებლური აღმოსავლეთის ქვეყნებში მოხდა. ისტორიულად რელიგიურობის მომენტი ერთ-ერთ მთავარ როლს თამაშობდა რეცეპციის არეალის განსაზღვრაში. მაგრამ აქ გაცილებით განსხვავებული დამოკიდებულება იყო მუსულმანური აღმოსავლეთის ქვეყნებში. ქრისტიანულ ქვეყნებში სამართალი გაცილებით ნაკლებ რელიგიური იყო, ვიდრე მუსულმანურ სამყაროში. ქრისტიანობა ნაკლებად ბოჭავდა სამართლის თავისუფლებას, მაშინ როდესაც მუსულმანური ქვეყნები სამართალს რელიგიასთან აიგივებდნენ. პრინციპულად სამართალი იყო ის, რაც ეწერა წმინდა წიგნებში. მაშინ როცა იქ „ყურანია“ უმთავრესი წყარო სამართლისა, ქრისტიანულ ქვეყნებში „ბიბლიას“ ასეთი პრეტენზია არ ჰქონია. მუსულმანურ აღმოსავლეთში ფაქტობრივად არ არსებობდა სამართლის დაყოფა საერო და საეკლესიო სამართლად, ქრისტიანულ ქვეყნებში კი მათ შორის სერიოზული ზღვარია გაელეხული. ეს ეხება არამარტო სამოქალაქო სამართალს, არამედ საერთოდ მთელ სამართლებრივ სივრცეს (სისტემას). ქრისტიანულ ქვეყნებში არასდროს არ ჰქონია ადგილი საკუთრების თეოლოგიურ მოძღვრების ფექტიშიზმს, მაშინ როცა მუსულმანურ სამართალში მიწის უზენაეს მესაკუთრეს ალაჰი წარმოადგენდა. სამართლისადმი ასეთი დამოკიდებულება ქრისტიანულ ქვეყნებში თავიდანვე ჩამოყალიბდა. საკმარისია თვალი გადაავლო „კორპუს იურის ცივილისს“, რომ ამაში მაშინათვე დარწმუნდები. იქ ცოცხალი სამოქალაქო ცხოვრებაა მოცემული, ნამდვილი სამოქალაქო ბრუნვა და არა ბიბლიური ნორმების

კომენტარები. რომის სამართალი სწორედ იმიტომ იყო ხალხთა სამართალი, რომ იგი შეიცავდა ისეთ ფასეულობებს, რომლებიც ერთნაირ სიკეთეს წარმოადგენდა იმპერიის შიგნით მცხოვრები ყველა ხალხისათვის. სომხებისათვის ნოველების შექმნაც სწორედ ამ საქმეს ემსახურებოდა. მუსულმანურ ქვეყნებს რაიმე სერიოზული სამართლის ძეგლი არ შეუქმნიათ, ეტყობა იმ უბრალო მიზეზის გამო, რომ სამართალი იყო ის, რაც მოცემული იყო წმინდა წიგნებსა და ხალხის ადათებში. ეს ხელშემშლელი გარემოება რომ არა, მუსულმანური სიბრძნის კულტურას ბევრი რამ შეეძლო შეექმნა. ერთ დროს ქრისტიანული სამართალი არაქრისტიან ხალხთა სამართლადაც იქცა, სწორედაც რომ პარმონიზაციის პროცესის წყალობით. მუსულმანური ქვეყნების დღევანდელი სამართლის ცალკეულ ძეგლებშიც კი ამოსავალი ნორმები რელიგიური ხასიათისაა. გასაკვირი ისაა, რომ უძველესი კულტურის ქვეყანა, როგორც ირანია, ისე ვერ ჩაერთო სამართლებრივი ინტეგრაციის პროცესში, როგორც ეს შედარებით ნაკლები ისტორიის ქვეყნებმა შეძლეს.

საქართველო სხვადასხვა რელიგიების ქვეყანაა, მიუხედავად მართლმადიდებლობის წამყვანი როლისა. როგორც ერთხელ უკვე ითქვა, ეს ფაქტორიც, სადაც კი შესაძლებელი იყო, გათვალისწინებულია.

## V. სამართლებრივი სისტემა და სამართლებრივი კულტურა

სამართლებრივი სისტემის თვალსაზრისით, საქართველო გერმანული სამართლის ოჯახს განეკუთვნება. სამოქალაქო კოდექსის შემუშავებით, საქართველო პირველად კი არ გაერთიანდა ამ ოჯახში, არამედ მასთან „ჩატეხილი“, ძველი ხიდი აღადგინა მხოლოდ. საქართველო ისტორიულად ევროპული და აზიური კულტურის საზღვარზე იდგა. ამიტომაცაა, რომ ცალმხრივად მას ვერ მივკუთვნებთ ან მხოლოდ ევროპული ან კიდევ მხოლოდ აზიური კულტურის ქვეყანას. იგი ერთგვარი სინთეზია ამ ორი კულტურისა და დღესაც ფუნქციონალურად ამ საქმეს ემსახურება. კულტურის აზიური ელემენტები ჩანს ყოფით-საოჯახო ურთიერთობებში, ხალხურ ხელოვნებაში, პოეზიაში და ა.შ. რაც შეეხება სამართალს, მას ძველიდან მოცილებული ევროპული ელფერი დაკრავს. პირველ რიგში, ეს ითქმის ბერძნულ-

რომაულ სამართლთან ურთიერთობის მიმართ. საქართველო ისტორიულად ხანგრძლივი დროის მანძილზე იმყოფებოდა ბერძნულ-რომაული სამყაროს ორბიტაში<sup>22</sup>. ამ გარემოების შედეგია ის, რომ საქართველოში თავის დროზე მოხდა ბერძნულ-რომაული სამართლის ზომიერი რეცეპცია. პირველ რიგში ეს ეხება სირიულ-რომაულ სამართალს. როგორც ძველკარები ვარაუდობენ, საქართველოში იგი სამოქმედო სამართალი უნდა ყოფილიყო ჯერ კიდევ ადრე ფეოდალურ ხანაში. ეს ძველი ძველი რომაული სამართლის სერიოზულ ნიმუშს წარმოადგენს. მართლმადიდებლური სამყაროს ისეთი ცნობილი ძეგლი, როგორც „დიდი სჯულის კანონი“ იყო XIII საუკუნიდან მოქმედებდა საქართველოში. საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი ძირითადად ძველს ემყარებოდა. ბერძნულ სამართლად წოდებული სამართალი, რომელიც ბიზანტიის იმპერიის დაცემის ხანაში შემუშავდა, ჩვენში მოქმედებდა XIX საუკუნის პირველ ნახევარშიც კი. ამით სულაც არ გვინდა ვთქვათ ის, რომ უცხო-სამართალს ჩამორჩებოდა საკუთრივ ქართულ ნიადაგზე გაჩენილი ნორმები. პირიქით, ხშირად ქართული ნორმა უფრო პროგრესულ ხასიათს ატარებდა. ასე მაგალითად, საქართველოს არასდროს არ ჰქონია სიკედილის დასჯის ისეთი შემზარავი სახეები, როგორსაც იყენებდნენ ბიზანტიის იმპერიაში.

განსაკუთრებით იმიტომ გაეზაზავთ ბერძნულ-რომაულ სამართალთან ჩვენს კავშირს, რომ ვაჩვენოთ იმ გაუცხოების ნაკლებობა, რაც უცხო სამართლის გადმონერგვის დროს იჩენს თავს. თანამედროვე რომანულ-გერმანული სამართალი ზომ ბერძნულ-რომაული სამართლის რეცეპციის შედეგად ჩამოყალიბდა. საქართველო კი ისტორიული ბედუკულობის გამო დარჩა თავისი ძველი სამართლის შემყურე. იაყარდებით მოფენილი არც ეუროპა ყოფილა ამ მხრივ. განსაკუთრებით გაძნელებულა რომის სამართლის რეცეპცია საფრანგეთის იმ ნაწილში, სადაც ძლიერი იყო ჩვეულებითი სამართლის მოქმედება<sup>23</sup>. გერმანელები, რომლებიც ძველად ანდერძის ინსტიტუტს არც კი იცნობდნენ, სამოქალაქო სჯულდებით მას დეტალურად აწესრიგებენ. უფიქრობ, საქართველოს ეუროპასთან სამართლებრივი კულტურის თვალსაზრისით გაუცხოების ნაკლები

<sup>22</sup> ქართული სამართლის ძეგლები, I. ტექსტები გამოსცა, გამოკვლევა და ლექსიკონი დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, თბ; 1996, გვ. 578-602.

<sup>23</sup> რენე დავიდი, თანამედროვეობის ძირითადი სამართლებრივი სისტემები, თბ; 1993, გვ. 39-134.

საფუძველი აქვს. სამართლებრივი სისტემის გადმოღება გაცილებით ადვილი აღმოჩნდა. სამართლებრივი კულტურის სრულყოფა ამ სისტემის შესაბამისად ხდება. თუმცა, მთავარია რას მოვიპოვებთ ამ კულტურის ქვეშ. თუ ესაა სამართლებრივი ფასეულობებისადმი ხალხის დამოკიდებულება, აქ პრობლემა ნამდვილად არაა. მაგრამ თუ სამართლებრივი კულტურას ისე გაეიგებთ, როგორც პროფ. ფელდბრუგეს<sup>24</sup> ესმის, მაშინ შეიძლება საეჭვო აღმოჩნდეს ჩვენი ნათქვამი. ამ კულტურაში სამი ელემენტი გამოიყოფა: ბრუნვის მონაწილე, სახელწიფო და სამართლებრივი წესრიგი. ბრუნვის მონაწილე, არამართო სამართლის სისტემის მიხედვით, არამედ კულტურის მიხედვითაც, მთავარი ფასეულობაა ღირებულებათა იერარქიაში. ჩამორჩენილი სამართლის პირობეშიაც კი იგი მთავარ ფიგურას წარმოადგენს. გაეიხსენებ ვანტანგ VI-ის სამართალს, რომლის მიხედვით ყმას არ ეკისრება პასუხისმგებლობა, თუკი იგი ბატონს მოკლაედა თავისი ოჯახის სქესობრივი ზნეობის შეურაცყოფისათვის. არ ვაპირებთ ამ საკითხის განხილვას, ვიტყვი მხოლოდ იმას, რომ ამ შემთხვევაში *სამართალი გლეხის დაცვით იცავს საზოგადოებისა და სახელმწიფოს არსებობის ზნეობრივ საფუძვლებს*. იგივე უნდა ითქვას სიკედილის დასჯის შესახებ. როცა იგი ევროპაში მძვინვარებდა, საქართველოში არც კი გამოიყენებოდა. *ადამიანისადმი ასეთი დამოკიდებულება წითელ ზოლად გასდევს ჩვენს ისტორიას. ამ კულტურაში, სახელმწიფო ყველაზე დაჩაგრულად გამოიყურება. პროვინება და სახელმწიფო გაუცხოებულთა ერთმანეთისაგან*. განსაკუთრებით ეს გამოვლინდა საბჭოთა ხანაში, როცა პროვინება განიხილებოდა როგორც სახელმწიფოს მოსამსახურე სუბიექტი და არა - პირიქით. სინამდვილე ისე იყო დახატული თითქოს ადამიანს ძირითად უფლებებს სახელმწიფო აძლევდა და არა ბუნება. სწორედ საბჭოთა სამართალი წარმოადგენდა სამართლის იმ სისტემას, რომელიც ვერ შეეწყო (ვერ მოერგო) ხალხის სამართლებრივი კულტურას. ის, რაც ყველაზე სუსტად ჰქონდა ჩვენს ხალხს გასისხლხორცებული ეს იყო სახელმწიფოებრიობის შეგნება. *ჩვენში სახელმწიფოებრიობის განცდა კი არ იყო უმთავრესი, არამედ კულტურის განცდა. ეს სახელმწიფო არსებობდა იმდენად, რამდენადაც*

<sup>24</sup> Фердинанд Фельдбруге, *Значимость права иностранных государств в сборнике: Пути к новому праву*, Berlin Verlag, 1998, С. 164-168.



კულტურის არსებობისათვის იყო იგი საჭირო. ასეთი დამოკიდებულება ვერ იძლეოდა მყარ ნიადაგს ძლიერი სახელმწიფოს შესაქმნელად. ფეოდალობა სულ ერთმეფობის წინააღმდეგ გამოდიოდა და სახელმწიფოებრიობის დაკნინება-დაჩინილობას უწყობდა ხელს. ქართული სახელმწიფოებრიობა ახლაც ამ დღემია. სახელმწიფოებრივი ცნობიერება მტკივნეულად ყალიბდება და მას ღიღი დრო დასჭირდება. ვიდრე ჩვენში არ ჩამოყალიბდება ეს ფსიქოლოგია, მანამ ვერაერთად სამართლებრივი სისტემა ვერ მოიტანს შედეგებს. ამას პირველ რიგში უკავშირდება სამართლებრივი წესრიგის განცდა. უცხო სამართლის გადმოღება ადვილია, მაგრამ ამ ქვეყნის სამართლებრივ წესრიგს ვერ გადმოიღებ. იგი ან უნდა გქონდეს, ან უნდა შექმნა. შეიძლება კარგი საგადასახადო კოდექსი გაგაჩნდეს, მაგრამ არ არსებობდეს გადასახადის გადახდის კულტურა. ასეთ ვითარებაში სამართალი სანახაობას დაემსგავსება და ვერაერთად სარგებლობას იგი ვერ მოიტანს. სამართლისადმი სამართლებრივი კულტურის გაუცხოვება მრავალი ფაქტორითაა განპირობებული და რიგ შემთხვევებში ადვილად დასაძლევია.

სამოქალაქო კოდექსის შემუშავებული კომისიის ორი სხდომა კოდექსის სისტემას მიეძღვნა. მოხსენება გააკეთა კომისიის თავმჯდომარემ პროფ. ს.ჯორბენაძემ. კომისიას თავიდანვე უნდა გაერკვია ის, თუ რა გზით ივლიდა და როგორი სისტემით ივლიდა ამ გზაზე. თვით ამ გზის არჩევანი ღიღი თავსატეხი არ ყოფილა კომისიისათვის, ვინაიდანაც იგი ისტორიულად იყო განსაზღვრული. ფიქრიც კი შეუძლებელი იყო, ვინმეს საერთო სამართლის შემოღება მოწადინებოდა საქართველოში. თუმცა, გაუგებრობანი, უფრო საქმეში ჩაუხედავობის გამო, აქაც იყო, რის შესახებაც სხვა დროს ვისაუბრებთ. მთავარი ის იყო, გამოგვერკვია კონტინენტური ევროპის სამართლებრივ სიერცემში მიღებული სისტემიდან რომელს დაუჭერდით მხარს, კერძოდ, ინსტიტუციურსა თუ პანდექტურს. ინსტიტუციურ სისტემაზე უარი ითქვა, მიუხედავად იმისა, რომ ამ სისტემის სახით გაჩნდა ევროპაში პირველი სამოქალაქო კოდექსი, რომლის რეცეპციაც უმტკივნეულოდ მოხდა ცალკეულ კონტინენტებზე. უფრო მეტიც, მან შეძლო ერთი ქვეყნის შიგნით განსხვავებულ სისტემასთან ერთადაც თანაარსებობა. ამის მაგალითს ლუიზიანას შტატი წარმოადგენს აშშ-ში, სადაც დღესაც მოქმედებს ფრანგული სამოქალაქო

კოდექსი. ადვილად იყო შესაძლებელი ინსტიტუციური სისტემის ქვეყანა გამხდარიყო როგორც საქართველო, ისე რუსეთი და ნაპოლეონის კოდექსის გადმოღება მომხდარიყო. თუკი რუსეთის ძველი ჩანაფიქრი ფრანგული კულტურისადმი პატივისცემის გამოხატულება იყო, საქართველოში ამას სხვა დატვირთვაც ჰქონდა. ფრანგებისადმი პატივისცემა დაკარგული დამოუკიდებულობის აღდგენის შემწეობაშიაც იყობდა. *ინსტიტუციურ სისტემას ძნელად თუ დასდებ წუნს. კოდექსი მთელი ინსტიტუტების ისეთი ლოგოკითაა შეკრული, რომ ცოცხალ სხეულს ჰგავს. ჯერ პირებია ამოსავალი, ვითარცა სამართლის სუბიექტები, შემდგომ ქონება, ვითარცა სიკეთე, რის გამოც ამყარებენ ეს სუბიექტები ურთიერთობას და ბოლოს, ამ ქონების შეძენის გზები, სანივთო იქნება იგი თუ ვალდებულებითი.* ასეთი კლასიკური ტრიალით მიღწეულია პანდექტური სისტემის მიხედვით შედარებით დამოუკიდებელ ფასეულობათა ერთ წიგნში მოქცევა. პირები აერთიანებს ყველა პირს, აქ შედის მთელი საოჯახო სამართალი. იგივე ითქმის ქონების მიმართაც, რაშიაც ყველა ბრუნვაუნარიანი სიკეთე მოიაზრება, ეს იქნება „სხეულებრივი“, ნივთები თუ „უსხეულო“. ქონების შეძენის გზები ყველაზე დიდ ნაწილს მოიცავს ამ სისტემისა და აქაა მთელი ვალდებულებითი, ნაწილობრივ - სანივთო და მთელი მემკვიდრეობითი სამართალი. ეს სისტემა აშკარად იუწყება იმას, რომ მთელი სამოქალაქო ბრუნვა ქონების გარშემო ტრიალებს. რომის სამართლიდან, კერძოდ ინსტიტუციებიდან გადმოღებული ამ სისტემის ნაყლად მიიჩნევენ იმას, რომ მას არა აქვს ზოგადი ნაწილი. სამაგიეროდ მას ხომ აქვს ზოგადი ნორმები, რომლებიც მიმოხსნიულია მთელს კოდექსში.

*ძველი ტრადიციის გავლენით ქართული სამოქალაქო კოდექსი აიგო პანდექტურ სისტემაზე, რაც გერმანული პანდექტივისტიკის გამოგონება იყო. ეს სისტემა დამუშავდა XIX საუკუნეში ცნობილი პანდექტივისტების მიერ. ვინდშიაიდის სა-ეცხოო გამოკვლევები კი ბოლოს საფუძვლადაც კი დაედო გერმანიის სამოქალაქო სჯულდებას. იყო წინადადება ჯეროვანი მიგვეზლო გერმანული სამოქალაქო კოდექსისათვის, რისი გამოცდილება ჩვენ საბჭოთა ხანაშიაც გვექონდა. 1922 წლის საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსი სწორედ, რომ ამ სისტემაზე იყო აგებული. ეს სისტემა ჰქონდათ ჩაფიქრებული რევოლუციამდელ რუსეთშიაც. ამ სისტემის ნიშნები შეიძლება ვნახოთ უფრო შორეულ*

წარსულშიც, კერძოდ, რუსეთის სამოქალაქო კანონთა წიგნის სახით. ამ სისტემის სერიოზულ გამოგონებად მიიჩნევენ კოდექსის ზოგად ნაწილს, რომელიც ფუნქციონალურად მარტო კოდექსის სხვა ნაწილებს კი არ ემსახურება, არამედ უმეტესწილად ამოსავალ დებულებებს შეიცავს კერძო სამართალში მიღებული ნორმატიული აქტებისათვის იმ შემთხვევაში, როცა არა გვაქვს საეციალური ნორმები. ეს უკვე მნიშვნელოვნად ამარტივებს საკანონმდებლო ტექნიკას, რაც ერთობ გართულებულია საერთო სამართალში. რამდენი ნორმატიული აქტიცაა, იმდენჯერ მეორდება ზოგადი დებულებანი. ამისი კლასიკური ნიმუშია ამერიკის ერთგვაროვანი საგაჭრო კოდექსი, რომელიც ნასყიდობის შიგნით დებს ვალდებულების ზოგად ნორმებსაც, რაც ცხადია სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ ეს ნორმები საკუთრივ ნასყიდობის მომწესრიგებელი ნორმებია. და მაინც ჩვენშიც ყოფილა მცდელობა საერთო სამართალში მიღებული საკანონმდებლო ტექნიკა გადმოგველო. ზოგიერთი მცდელობა გამარჯვებით დასრულდა კიდევ. მართალია საერთაშორისო პრაქტიკაშიცაა მიღებული ასეთი დამოკიდებულება კანონთა სისტემისადმი, მაგრამ აქ მას გამართლება აქვს, ვინაიდან ასეთი აქტი თავისი ხასიათის გამო ორმაგი დატვირთვის მატარებელია. ამის ნიმუშად გამოდგება ნასყიდობის შესახებ ვენის კონვენცია. ჩვენს სამართალში დამკვიდრებული წესით მიუღებელია ერთი და იგივე ხასიათის ზოგადი ნორმების სხვადასხვა ნორმატიულ აქტებში განმეორება.

ზოგადი ნაწილის ღირებულება იმაშიცაა, რომ ეს ნაწილი თავიდანვე განსაზღვრავს სამართლის მოცემული დარგის მოწესრიგების საგანს და შეიცავს ამოსავალ დებულებებს, რომლებიც გარკვეულ წილად კიდევ სცილდება ამ დარგის ფარგლებს, ვინაიდანაც ზოგად-სამართლებრივი ხასიათი აქვთ მათ. სამოქალაქო კოდექსის ამ ნაწილში იბილაეთ არამარტო პირებს, არამედ გარიგებებსა და სხვა ინსტიტუტებს. ზოგადი ნაწილის სხეული შემდეგი თანმიმდევრობით იკვრება: ზოგადი დებულებანი, რომელშიც სამოქალაქო სამართლის მოქმედების არეალია განსაზღვრული და მისი არსების ყველაზე ზოგადი პრინციპებია ჩამოყალიბებული. ამის შემდგომ განსაზღვრულია იმ პირთა სამართალ-სუბიექტობა, რომელთა სამოქალაქო ბრუნვაში ცხოვრებას ეხება ეს კოდექსი; დაბოლოს, ყველაზე მნიშვნელოვანი რაცაა, ესაა სამოქალაქო ბრუნვის წყარო, ის ძალა, რომლის მეშვეობითაც მყარდება სამოქალაქო

ურთიერთობანი, ესაა გარიგებანი. პანდექტურ სისტემაში სწორედ ყველაზე კარგადაა გამოკვეთილი ის, რომ ქონების ბრუნვის მიზანი არაა მარტო საკუთრების შექმნა. ამიტომაცაა, რომ გარიგებანი არაა მარტო საკუთრების შექმნის წყარო. მარტო საკუთრების წარმოშობაში რომ იყოს სამოქალაქო ბრუნვის ამოსავალი პრინციპი, მაშინ მისი მნიშვნელობა ძალზე ვიწრო იქნებოდა. ამ ფონზე თვალში საცემი ხდება ინსტიტუციური სისტემის კოდექსის მთავარი წიგნის სახელწოდება - „საკუთრების შექმნის გზები“. ბუნებრივია, ინდუსტრიული საზოგადოების გაჩენამდე შეიძლება სწორიც იყო საკუთრებისადმი ასეთი დამოკიდებულება, მაგრამ დღეს ამან არ შეიძლება გაკვირება არ გამოიწვიოს; დაბოლოს, ზოგადი სისტემა ორი მნიშვნელოვანი ფასეულობით მთავრდება, როგორცაა ვადები და უფლების განხორციელება. აქაც სერიოზული ლოგია ჩანს კანონმდებლისა. უფლების როგორც წარმოშობა, ისე მისი მოსპობა ხომ გარკვეულ ვადებში ხდება. ხანდაზმულობის ვადა კი უფლების სუბიექტს ატყობინებს, თუ რა ხნის განმავლობაშია მისი დარღვეული უფლება სასამართლოს მხრიდან დაცვაუნარიანი. სულ ბოლოს კი, მთელი ამ ფილოსოფიის ფინალი თვითდაცვაა. კანონმდებელი განსაზღვრავს იმ შემთხვევებს, როცა უფლებაშელახულს შეუძლია თავადვე „იშოშვლოს ხმალი და განგმიროს ყველა, ვინც კი მის ქონებრივ ღირსებას შელახავს“.

მეორე წიგნად კოდექსში სანიეტო სამართალი შევიდა. ამით იგი გამიჯნული აღმოჩნდა თავისი ერთ-ერთი წყაროსაგან – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან, რომელშიც სანიეტო სამართალი მესამე წიგნის სახითაა წარმოდგენილი, მეორე წიგნს ვალდებულებითი სამართალი ქმნის. ასეთ მიდგომას ეტყობა თავისი საფუძველიც გააჩნდა გერმანულ დოგმატიკაში, რომელიც ვალდებულებას წინ აყენებს, როგორც საკუთრების მოძრაობის ფორმას, რაშიც ასევე ნაწილობრივ ვლინდება საკუთრების პოზიტიური შინაარსიც. ჩვენ ამ გზით არ წავედით და სწორადაც მოვიქცით. ჩვენი პოზიციით ვალდებულებითი უფლება არ შეიძლება წინ უსწრებდეს სანიეტოს. პრიმიტიული სამოქალაქო ბრუნვის პირობებშიაც კი, სანიეტო უფლების შეგნება საკმაოდ განვითარებულია ადამიანში. როგორც ჩანს, ამაში საკუთრების წარმოშობის თავდაპირველმა ბუნებამაც ითამაშა თავისი როლი, კერძოდ, იმან რომ საკუთრების გაჩენის პირველადი წყარო არ უნდა ყოფილიყო

ხელშეკრულება. გარდა ამისა, ვინაიდანაც საკუთრების უფლება უფრო ნეგატიური შინაარსის (დატვირთვის) მატარებელია, ეს მას ვალდებულებისაგან შედარებით დამოუკიდებელს ხდის. სანიეთო სამართლის ადგილი ინსტიტუციურ სისტემაშია ანალოგიურია. პირების შემდეგ ხომ ქონება განიხილება. რაც შეეხება, თვით სანიეთო სამართლის სისტემას მასში ჯერ ქონების რაობაა განსაზღვრული და მხოლოდ შემდეგაა დახასიათებული დანარჩენი ინსტიტუტები, როგორცაა, მფლობელობა, საკუთრება, სხვის ნიეთზე უფლებები, ბინის საკუთრება და ბოლოს კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებანი. ეს სისტემა ბევრად ჰგავს გერმანული სანიეთო სამართლის სისტემას. ნორმათა საკმაოდ დიდი ნაწილიც იქიდანაა გადმონერგილი. განსხვავება ისაა, რომ ქართულში არ გადმოსულა BGB-ს მრავალი ნორმა, უმეტესად მის მოძველებულ ნორმებზეა უარი ნათქვამი. ჩვენ არც ხარვეზიან ნორმებს გამოვრიცხავთ, რისი გამოსწორებაც კანონმდებელმა უნდა შეძლოს. ბინის საკუთრება მხოლოდ ქართულ სამოქალაქო კოდექსშია მოწესრიგებული. ცალკეული საკითხების დეტალურად განხილვისას მომავალში შეეჩერდებით მათ შესახებ. ამჯერად, მხოლოდ იმას ვიტყვით, რომ სანიეთო სამართლის სისტემაში საკუთრება უკვე აღარაა „მზის სადარი უფლება“, რომელსაც თვალს ვერ უსწორებს ვერც ერთი სხვა უფლება. საკუთრება შებოჭილია როგორც სხვა სანიეთო უფლებებით, ისე ვალდებულებითი უფლებებით.

საბჭოთა სამართალში კოდექსის ცალკე წიგნს საკუთრების სამართალი ერქვა. ამ წიგნის სათაურზე კომისიამ კარგა ხანს იფიქრა და ისეთი რამ შესთავაზა კანონმდებელს, რაშიც ნათლად იქნებოდა ნაჩვენები, რომ სანიეთო სამართალი ეს არაა მარტო სიტყვა-სიტყვითი გაგებით სხეულებრივ ნიეთთა სამართალი, არამედ ესაა არასხეულებრივ სიკეთეთა სამართალიც. სათაურში ქონებრივის დამატება კიდევ უფრო ნათელს ხდის თუ რაზეა საუბარი. ამ სისტემის ღირსება იმაშია, რომ მან უარი თქვა საბჭოთა სამართალში დამკვიდრებულ ინსტიტუტებზე.

## VI. კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნის ცდა

კომისიის ერთ-ერთი ძირითადი ამოცანა იყო კერძო სამართლის გამიჯვნა საჯაროსაგან. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, უნდა შექმნილიყო

საჯარო-სამართლებრივი ნორმებისაგან თავისუფალი სამოქალაქო კოდექსი. ასეთი გამიჯვნის აუცილებლობა საბჭოთა სამართლით დატოვებული მემკვიდრეობით იყო გამოწვეული. საბჭოთა სამართალი ნაყლებად მიჯნავდა ერთმანეთისაგან კერძოსა და საჯაროს და ამოსავალ პრინციპად ღებულობდა ლენინის ცნობილ გამონათქვამებს. საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსიც ამ თვალსაზრისით არ იყო წმინდა კერძო-სამართლებრივი აქტი. იგი უზვად შეიცავდა ადმინისტრაციული ხასიათის ნორმებს და ამდენად კერძო და საჯარო სამართლის მიჯნაზე იდგა. ამის შესახებ აღნიშნავდა რენე დაედი. ის რაც გერმანული სამოქალაქო სჯულდებიდან გადმოიტანეს კომუნისტებმა, დასაწუნს ძნელად თუ მოუძებნიდი. მხოლოდ მათი ნახელავი, საჯარო-სამართლებრივი ნორმები ანაგვიანებდა სამოქალაქო კოდექსს. ასეთი ნორმები ბევრი იყო ვალდებულებით სამართალშიც. მიწოდებისა და კონტრაქტაციის ხელშეკრულებანი ამისი კარგი მაგალითებია. კოდექსის გარეთ დარჩენილ ვითომ კერძო-სამართლებრივ აქტებში, ასევე უზვად იყო ადმინისტრაციული ხასიათის ნორმები. ასეთებს შეიცავდნენ მიწოდებისა და ნასყიდობის შესახებ არსებული ნორმატიული აქტები, რომლებიც თავდაყირა აყენებდნენ სამოქალაქო სამართალში აღიარებულ ფუნდამენტურ პრინციპებს. *სამეურნეო კოდექსის შექმნის იდეა ამისი კლასიკური მაგალითია. მთელი თეორიები შეიქმნა იმის დასამტკიცებლად, თუ როგორ შეიძლება ერთად ძოვდეს „გველი და ცხვარი,, როგორ შეიძლება შეუთავსებელთა ერთმანეთთან შეთავსება.* კომისიის სურვილი იყო როგორმე ეს არ განმეორებულიყო სამოქალაქო კოდექსში და კერძო-სამართლებრივი თვალსაზრისით სტერილური სამოქალაქო აქტი შეგვექმნა. ეს მართლაც მოხერხდა და გენერალური ხაზი კოდექსის პირველსავე მუხლში აისახა, რომელიც იუწყება, რომ სამოქალაქო კოდექსის მოწესრიგების საგანს შეადგენს კერძო ხასიათის ქონებრივი, პირადი და საოჯახო ურთიერთობანი. თუმცა, ყოფილა დისკუსიები ცალკეულ საკითხებთან დაკავშირებით. ასე მაგალითად, კომისიის ერთი ნაწილი მოითხოვდა ბათილი გარიგების ისეთი შედეგების კოდექსში ასახვას, როგორიცაა რესტიტუციის დაუშვებლობა. საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსში გვექონდა მსგავსი, ნორმები, როცა ცალკეული შემთხვევებისათვის დადგენილი იყო, რომ გარიგების ბათილობისას მხარეებს არაფერი არ დაუბრუნდებოდათ

და ყველაფერი წაეიდოდა ხაზინის სასარგებლოდ. ბოლოს, კომისია მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ეს საკითხი სამოქალაქო კოდექსის მოსაწესრიგებელი არ იყო. სამოქალაქო კოდექსის გადასაწყვეტია მხოლოდ ის, რაც მხარეთა შორის ურთიერთობას ეხება. ამ შემთხვევაში ქონების ჩამორთმევის საკითხი ადმინისტრაციული აქტით უნდა განსაზღვრულიყო. ძველ მიდგომებს ახლაც ვნახავთ ყოფილი საბჭოთა კავშირის ზოგიერთი ქვეყნის სამოქალაქო კოდექსში. ასე მაგალითად, რუსეთში ამ საკითხს ძველებურადვე სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს. უფრო მეტიც, კოდექსში დარჩა ასევე ადმინისტრაციული ხასიათის მიწოდების ხეშეკრულება და ა.შ. ეს ვითარება იმ გარემოებითაც უნდა აიხსნას, რომ რუსეთში ძლიერია საჯარო-სამართლებრივი საწყისები და ხშირად კანონმდებელი ვეღარ იცავს ზღვარს. თუმცა, მოწესრიგების საგანი ამ ქვეყნის კოდექსის მუხლით შესანიშნავადაა მოხაზული. ცალკეულ შემთხვევებში, აშკარად აღრეულია კერძო და საჯარო ხასიათის პირადი ურთიერთობანი. ასე მაგალითად, უკრაინის სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთ პროექტში შეტანილი იყო ადამიანის ისეთი კონსტიტუციური უფლებანი, რომელთაც სამოქალაქო კოდექსში ნამდვილად არაფერი ესაქმებოდა.

ჩვენი ნათქვამი ისე არ უნდა გავიგოთ, თითქოს უარყოფდეთ კერძო და საჯარო სამართლის თანამშრომლობას, რის შესახებაც დღეს ძალიან ბევრს წერენ დასავლეთში. ასეთი თანამშრომლობა ქართულ სამოქალაქო კოდექსშიც შეიძლება ვიხილოთ, როცა საჯარო-სამართლებრივი გზითაცაა შესაძლებელი ამა თუ იმ ურთიერთობის მოწესრიგება. გარდა ამისა, რიგი ცნებები საჯარო სამართალშიც იგივე ნიშანთა მატარებელია, როგორც ეს ჩვენ კერძო სამართალში გვესმის, მაგალითად, როგორიცაა ადმინისტრაციული გარიგება და ასე შემდეგ. ისეთი სპეციალური კერძო სამართალი, როგორიცაა შრომის სამართალი, ახლოსაა საჯარო სამსხურის სამართალთან.

ჰამბურგი,

2001 წლის აგვისტო

## აზრი<sup>1</sup>

### განკმების ასოციაციის იურიდიული სამსახურის სახელმძღვანელო წინადადებათა პროექტზე იპოთეკურ კრედიტთან დაკავშირებით

ამ წერილს, რომ ვწერ მაგონდება ერთ დროს ერთ-ერთი პარლამენტარის გამოსულა პარლამენტში, როცა იგი დაჟინებით ამტკიცებდა, რომ სიკვდილით დასჯა ჯობია სამუდამო პატიმრობასო, რადგანაც სასჯელის რეალიზაცია ასე უფრო იაფი დაჯდებაო. ბატონ პარლამენტარს ავიწყდებოდა, რომ აქ ხარჯების საკითხი კი არ იდგა, არამედ ადამიანის კონსტიტუციით დაცულ სიცოცხლის ბუნებით უფლებებზე იყო მსჯელობა.

ვწუხვარ, რომ ასეთი უხეში და არცთუ ისე უპრიანი შედარება მომყავს, მაგრამ აღნიშნულთან ახლოს უნდა იყოს იპოთეკურ კრედიტთან დაკავშირებულ პროექტში ჩამოყალიბებული წინადადებანი, რომლებიც სამოქალაქო კოდექსს შეეხება. საქმე შემდეგშია: წინადადებათა ავტორები თვლიან, რომ იპოთეკის ის მექანიზმი, რომელიც დღეს სამოქალაქო კოდექსშია, ართულებს და ახანგრძლივებს მოვალისაგან ვალის იძულებითი წესით ამოღებას. ამაში კი, „დამნაშავე“ ყოფილა სამოქალაქო კოდექსის 303-ე მუხლის მე-2 ნაწილითა და 307-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრული წესი. პირველი მათგანი იუწყება, რომ „თუ მოვალე მარტო ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით, მას უფლება აქვს დარჩეს დამქირაველად და მოვალეა გადაიხადოს საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირა“; მეორე მათგანში კი ნათქვამია: „ახალი მესაკუთრე ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირავნობისა და იჯარის ურთიერთობის მონაწილე. ახალ შემძენზე

<sup>1</sup> გამოქვეყნებულია: ჟურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 2001, N1, გვ. 164-167.



საკუთრების გადასვლით ძველი მესაკუთრე განიხილება დამქირავეებლად საბაზრო პირობების შესაბამისად“.

მოკლედ, ქირაულობისა და იჯარის ურთიერთობათა საკუთრებისადმი მიყოლა (მიდევნება) და ძველი მესაკუთრის დამქირავეებლად ტრანსფორმაცია ხელშემშლელია ახალი მესაკუთრისათვის და რაც მთავარია, სავალლო ურთიერთობის მარტივად და სწრაფად მოგვარებისათვის. ამიტომაც, „უმჯობესია იაფად და სწრაფად“, თუ განსასჯელს სიკვდილს მიუსჯით, აღარც მისი შენახვის ხარჯები დაგვკვირდება.

ვფიქრობთ, რომ არ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის დასახელებული მუხლების გაუქმების საფუძველი. არაეისტვის საეჭვო არ არის ის, რომ დროულად და გაუჭიანურებლად უნდა მოწესრიგდეს სავალლო ურთიერთობანი, რომელიც იპოთეკის გამოყენებასთან არის დაკავშირებული, მაგრამ ეს ისე უნდა მოხდეს, რომ ამით ვნება არ მიადგეს კოდექსით გათვალისწინებულ საიპოთეკო სანივთო უფლებებს. თავად ეს უფლებები არაფერ შუაშია მოვალისაგან ვალის დაბრუნება რომ ჭიანჭურდება. მე ვფიქრობ, რომ აქ უფრო საპროცესო-სააღსრულებო სამართლის პრობლემა დგას, ვიდრე სამოქალაქო-სამართლებრივი. მატერიალურ უფლებათა შეკრეჭა-გაუქმების გზით იქამდე მივალთ, რომ ბოლოს იპოთეკა ხელში შემოგვადნება. წინადადებათა ავტორების ლოგიკით კი, ხელშემშლელი აღმოჩნდება არამართო დასახელებული მუხლები, არამედ ის მუხლებიც, რომლებიც იპოთეკის მიმცემს უფლებას აძლევს განახორციელოს რიგი სანივთო მოქმედებანი იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე. სულაც შესაძლებელია, რომ ყოფილმა მესაკუთრემ ნებაყოფლობით არ გაათავისუფლოს აუქციონზე უკვე რეალიზებული ბინა და საამისოდ სასამართლო პროცესი დაგვკვირდეს. ხომ არ აჯობებდა დაგვედგინა, რომ მას შემდეგ, რაც იპოთეკით დატვირთება ბინა, იპოთეკის მიმცემი ვალდებულია გაათავისუფლოს იგი, ანდა, კიდევ უფრო უპრობლემოდ მოვაგვარებდით მხარეთა ურთიერთობას, თუ დავადგენდით, რომ იპოთეკის საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ თავისუფალი ბინა. სიმარტივისა და სისწრაფის შემოთავაზებულ ლოგიკას ასეთ აბსურდებამდე მივყავართ.

ჩვენთვის ნათელია წუხილის მიზეზები. ვინ იყიდის აუქციონზე ისეთ ბინას, რომელშიც ყოფილი მესაკუთრე არხეინად აგრძელებს ცხოვრებას და არაფრად აგდებს ახალი მესაკუთრის ნებას იმის გამო,

რომ კანონის ძალით ითვლება იგი დამქირავეებლად; ან კიდევ, ვის რაში სჭირდება უძრავი ქონება, რომელიც აუქციონის შექმნის შემდეგაც ქირაენობისა და იჯარის ადრე არსებული ურთიერთობებით იქნება დატვირთული. რატომ უნდა გაიხადოს ზედმეტი ხათბალა ახალმა მესაყუთრემ. ამიტომაცაა, რ. იმ პროექტის ავტორების ლოგიკით, „თავის ტკივილის ყველაზე კარგი წამალია თავის მოჭრა“. საქმეც იმაშია, რომ „სადავო“ მუხლები სულაც არაა ჩენი გამოგონება. ევროპული სამოქალაქო კოდექსებიდანაა იგი გადმოღებული. ძველი მესაყუთრის კანონისმიერი ქირაენობის უფლება სრულიად ბუნებრივია სამოქალაქო კოდექსის სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე. იგი კონსტიტუციას სულაც არ ეწინააღმდეგება და საყუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის ერთ-ერთი კერძო შემთხვევაა. ახალი მესაყუთრე დატვირთულია ყოფილი მესაყუთრის სასარგებლოდ. ასეთი დანაწესი გამართლებულია სამოქალაქო კოდექსისადმი წაყენებული სამართლიანობის თვალსაზრისითაც. მსგავსი ნორმები სამოქალაქო კოდექსში სხვაგანაცაა. *საქმარისაა შეიქმნას პრეცედენტი, რომ ჩვენ სერიოზულად დავაზარალებთ სამოქალაქო კოდექსს, რომელიც თანამედროვე სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პრინციპებზეა აგებული და რომლის მიზანიც სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა დაპირისპირება კი არ არის, არამედ თანამშრომლობა და სოლიდარობაა. უფლებათა ზომიერი სახელშეკრულებო და კანონისმიერი ბოჭვა და სიკეთეთა სამართლიანი განაწილება ამ ბრუნვის საფუძველია.*

ამიტომაცაა, რომ საყუთრება, როგორც უფლება გვაკადლებულეს, ახალ მესაყუთრეს კანონი აკადლებულეს, რომ ძველი მესაყუთრე ცხოვრობდეს მის ბინაში, ვიდრე თავად არ დასჭირდება იგი ახალ მესაყუთრეს. ასე რომ, ახალი მესაყუთრისათვის სულაც არაა ძველთან დაკავშირებული ტვირთი „მოუშორებელი ჭირი“. ახალ მესაყუთრეს ყოველთვის შეუძლია დაეყრდნოს სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლს და გარეთ „მიაბრძანოს“ ძველი მესაყუთრე. სხვანაირად, რომ ვთქვათ, აღნიშნული საფუძველებით ინტერესთა დაპირისპირებისას, კანონი მესაყუთრეს ანიჭებს უპირატესობას. თუ მესაყუთრეს არ შეუძლია დაეყრდნოს 562-ე მუხლით გათვალისწინებულ საფუძველებს, მაშინ უნდა ვიფიქროთ, რომ არც ინტერესთა დაპირისპირებას ქონია ადგილი და ძველ მესაყუთრეს შეუძლია მშვიდად გააგრძელოს ცხოვრება თავის

ყოფილ ბინაში. აქედან ის დასკვნა კეთდება, რომ სრულიად შესაძლებელია ადრინდელი მესაკუთრის აღნიშნული უფლებით დატვირთული ბინა უპრობლემოდ გაიყიდოს აუქციონზე. აქ ლოგიკა მარტივია: თუ ბინა არ გჭირდება, არც ყიდულობ მას; თუ იგი გჭირდება, მაშინ ყიდულობ და კანონითაც გარანტირებული ხარ იმაში, რომ ყოფილ მესაკუთრეს გაასახლებ ბინიდან. ამას რომ ვადები სჭირდება, ასევე სასამართლო პროცესი და ა.შ. ვერაფერი საბუთია საიმისოდ, რომ „სადავო“ მუხლები დაეიწუნოთ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე ლოგიკურია 307-ე მუხლის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც „ახალი მესაკუთრე ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირაენობისა და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე“. იგივეს იუწყება კოდექსის 572-ე მუხლიც, რომელიც აცხადებს, რომ „თუ გამქირავებელი გამქირავებულ ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირაენობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები“. წინადადებათა ანტიკონტრადიქციულობის ლოგიკით, ეს მუხლიც გასაუქმებელი იქნება. უნდა ითქვას, რომ ამგვარი დანაწესები სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველია. დამქირავებელი და მოიჯარე გარანტირებული უნდა იყვნენ იმაში, რომ ისინი აღნიშნული უფლებებით ისარგებლებენ ახალი მესაკუთრის ხელშიც. როგორი მოსათმენია, მოიჯარემ სერიოზული ხარჯები გასწიოს თავისი მეურნეობის მოსაწყობად და ახალ მესაკუთრესთან „დაასრულოს“ ყველაფერი. უფრო მეტიც, ინტერესთა კოლიზიისას, მოქმედი სამართალი ზოგჯერ მოიჯარის მხარეზეა, მესაკუთრეს საპატიო ინტერესიც ვერ უშეგლის. ასე მაგალითად, კოდექსის 604-ე მუხლის მიხედვით, მოიჯარეს შეუძლია მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, თუ: „მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა თუ მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსადები ინტერესებითაც კი“. შემოთავაზებული ლოგიკით, ეს მუხლი გაცილებით „მეტი უბედურება“ უნდა იყოს, ვიდრე „სადავოდ“ გამხდარი ნორმები. მაგრამ რა ეუყოთ, რომ ასეთია თანამედროვე სამოქალაქო სამართალი და იგი ბრუნვის მონაწილეთა ქონებრივი ძალაუფლების სამართლიან ბალანსირებას ემყარება.

ასე რომ, ამჯერადაც მიუღებელია სამოქალაქო კოდექსის მისამართით გაკეთებული საკანონმდებლო წინადადება. სამოქალაქო ბრუნვის განვითარების კვალობაზე კიდევ უფრო ცხადი გახდება ერთი შეხედვით თითქოსდა „სადავო“ ნორმები<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> აქვე მინდა შევნიშნო, რომ ქართულ სამართალში დღის წესრიგში დადგა გერმანულ დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში დამკვიდრებული უზრუნველყოფითი საკუთრების გამოყენების საკითხი. ეს სამართლებრივი სიახლე თავიდან აგვაცილებს იმ „უხერხულობას“, რაც დაკავშირებულია აუქციონზე გაყიდულ სახლში ყოფილი მესაკუთრის დამქირავეებლად დარჩენასთან დაკავშირებით.

შეამოწმე შენი ცოდნა  
კაზუსები სანივთო სამართალში  
(კითხვები და პასუხები)\*

---

\* როგორც თანავტორმა, ამ კაზუსების შედგენა ძირითადად იტვირთა იურიდიულ მეცნიერებათა კანდიდატმა თაშარ ზარანდიაშ, რისთვისაც მადლობას მოვასხენებ მას.

კაზუსები შედგენილია გერმანიის უნივერსიტეტებში დამკვიდრებული ფორმით და ატარებს სამეცნიერო-პრაქტიკულ ხასიათს (იხ: *Gottwald Peter*, BGB, Sachenrecht. Prüfe dein Wissen. Rechtsfälle in Frage und Antwort. 12. Auflage. München, 1998).

## 1. უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

ა-მ მოიტანა ქარხნიდან აგური, რითაც აპირებდა თავისთვის სახლის აშენებას. ა-ს შვებულებაში ყოფნის პერიოდში მისმა მეზობელმა ბ-მ ამ აგურით თავის ნაკვეთზე ააშენა სახლი. შვებულებიდან დაბრუნებულმა ა-მ მოითხოვა ამ სახლზე საკუთრების უფლება, ვინაიდან სახლი მისი აგურით იყო აშენებული. საინტერესოა, როგორ უნდა გადაწყდეს მეზობლებს შორის წამოჭრილი დავა.

ამ შემთხვევაში უნდა გამოვიყენოთ სამოქალაქო კოდექსის 193-ე მუხლი და 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. 193-ე მუხლის თანახმად: „თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმავედროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც“. ხოლო 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი გვეუბნება: „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამოიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს“. ერთადერთი, რისი უფლებაც წარმოეშობა აგურის მესაკუთრეს მეზობლის მიმართ, არის ზიანის ანაზღაურების უფლება. ეს საკითხი კი წესრიგდება სამოქალაქო კოდექსის 408-415-ე მუხლებით.

## 2. უძრავი ნივთის არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი

ა-მ ბ-ს მიჰყიდა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც იდგა მეზობლისაგან ნათხოვარი ხის ჯიხური. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების

ამ კაზუსის ამოსახსნელად უნდა გავარკვიოთ, თუ რა კატეგორიის ნივთია ჯიხური და როგორია მიწასთან მისი სამართლებრივი კავშირი. თავიდანვე უნდა ითქვას, რომ ბ-ს უფლება ჯიხურზე უსა-

შემდეგ ა-მ აიღო ეს ჯიხური და დაუბრუნა პატრონს. ბ-მ პრეტენზია განაცხადა ამასთან დაკავშირებით. მართალია ჯიხური ნასყიდობისას შეთანხმების საგანი არ ყოფილა, მაგრამ ბ-ს აზრით მას მიწასთან ერთად ჯიხურიც ეკუთვნოდა. საინტერესოა, ჰქონდა თუ არა ბ-ს ჯიხურზე უფლება?

ფუტელა. ბ. სწორედ იმიტომ მოითხოვდა ჯიხურის გადაცემას, რომ მას იგი უძრავი ქონება ეგონა და ფიქრობდა, რომ უძრავთან დაკავშირებული უძრავი ქონება ერთიანი გასხვისების საგანია. ბ-ს ვარაუდი ამ კონკრეტულ შემთხვევაში არასწორია. ჯიხური არ არის უძრავი ქონება, რადგან იგი არ აკმაყოფილებს უძრავი ქონებისათვის წაყენებულ მოთხოვნებს. სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის თანახმად „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“. აღნიშნული ჯიხური კი არ იყო მყარად მიწაზე დამგრებული, რასაც ადასტურებს ისიც, რომ ის დროებით სარგებლობაში ჰქონდა ა-ს. ამდენად, მიწასთან ნივთის კავშირის სიმყარე უნდა შეფასდეს არა მარტო ფიზიკური თვალსაზრისით, არამედ სარგებლობის ხანგრძლივობის კუთხითაც. აქედან გამომდინარე, მიწის გასხვისება არ გულისხმობს მასზე არამყარად დაკავშირებული საგნების გასხვისებას, რომლებიც უძრავი ნივთის არაარსებით შემადგენელ ნაწილებს წარმოადგენენ.

### 3. ნივთის გამოთხოვა უკანონო მფლობელისაგან

წიგნის მალაზიაში გამყიდველმა ბ-ს ხელში სანახავად გადასცა „ვეფხისტყაო-

მოცემულ შემთხვევაში, უნდა გამოვიყენოთ სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მეორე ნაწილითა და 172-ე მუხლის

სანი“. ბ-მ გამყიდველს უკან აღარ დაუბრუნა იგი და გაუჩინარდა. საინტერესოა, ვისა აქვს უფლება ბ-საგან გამოითხოვოს აღნიშნული წიგნი, მაღაზიის მესაკუთრეს, გამყიდველს თუ ირივეს ერთად?

პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ნორმები. 172-ე მუხლის თანახმად არაუფლებამოსილი პირისაგან ნივთის გამოთხოვის უფლება აქვს მესაკუთრეს. „*მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება*“. ასეთი უფლებით სარგებლობს არამართო მესაკუთრე, არამედ ნივთის არამესაკუთრე მფლობელიც. აღნიშნული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრეს უდავოდ აქვს უფლება ნივთი გამოითხოვოს ბ-საგან. რაც შეეხება მაღაზიის გამყიდველს, უნდა გაეარკვიოთ, იყო თუ არა იგი ამ ნივთის მფლობელი. ამ შემთხვევაში კი, უნდა გამოვიყენოთ 155-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესი. „*მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ, და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი*“. მაღაზიის გამყიდველი ამ მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე არ ითვლება მფლობელად და ამდენად მას არა აქვს საეინდიკაციო სარჩელის წარდგენის უფლება ბ-ს მიმართ. ასე რომ, აღნიშნული კაზუსის შემთხვევაში მხოლოდ მაღაზიის მეპატრონე, როგორც მესაკუთრე, უფლებამოსილია გამოითხოვოს მიტაცებული წიგნი ბ-საგან.



#### 4. საკუთრების დაცვა

ა-ს ჰყავდა ორი ავტომობილი, „ნივა“ და „ნისან პრიმერა“. „ნივა“ მას მოპარეს. შემდგომში იგი შეიძინა ბ-მ, რომელმაც არ იცოდა და არც შეეძლო სცოდნოდა, რომ მანქანა მოპარული იყო. მეორე ავტომანქანა „ნისან პრიმერა“ ა-მ ათხოვა თავის მეგობარს, რომელმაც მესაკუთრის დაუკითხავად იგი მიყიდა დ-ს. მივლინებიდან ჩამოსვლის შემდეგ, ა-მ მოსთხოვა „ნივის“ დაბრუნება ბ-ს, ხოლო „ნისან პრიმერას“ დაბრუნება დ-ს. გამოითხოვს თუ არა მესაკუთრე ამ ავტომობილებს?

ამ შემთხვევაში მესაკუთრის უფლების დადგენის მიზნით უნდა გამოვიდეთ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის შინაარსის გონივრული განმარტებიდან. თუმცა, კარგი იქნებოდა ამ ნორმაში ცალსახა პასუხი რომ ყოფილიყო. ავტომობილის მესაკუთრე, თავის „ნივას“ კეთილსინდისიერი შემძენი ბ-საგან გამოითხოვს ნებისმიერ შემთხვევაში იმ უბრალო მიზეზით, რომ ავტომობილი მას მოპარეს, მისი მფლობელობიდან იგი გამოვიდა მისი ნების საწინააღმდეგოდ. რაც შეეხება მეორე ავტომობილ „ნისან პრიმერას“, მას იგი ვერ გამოითხოვს კეთილსინდისიერი შემძენი დ-საგან, რადგან ა-ს მფლობელობიდან ეს ავტომობილი გავიდა მისი ნებით. მან იგი ათხოვა მეგობარ ბ-ს და სწორედ ის არის პასუხისმგებელი მის წინაშე. დ. რომ არაკეთილსინდისიერი შემძენი ყოფილიყო, ან უსასყიდლოდ მიეღო ეს ნივთი, ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილი იქნებოდა იგი გამოეთხოვა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის დასახელებული მუხლი იძლევა ამის შესაძლებლობას.

#### 5. იდეალური ემისიები

ა-ს მეზობელი ბ. თავისი მიწის ნაკვეთზე ახორციელებდა ნაგვის გადამუშავებას და ამ გა-

ეს საკითხი სამოქალაქო კოდექსით პირდაპირ არ არის გადარეგულირებული. 175-ე მუხლის ჩამონათვალში ამგვარი ზემოქმედება არ არის გათვალისწინებული. კერ-

დაშუშავების შემდეგ აწარმოებდა ცელოფნის პარკებს. ა-ს ნაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორიას იგი იყენებდა ნავაესაყრელად. მართალია ამ მიწა-ქარხნის საქმიანობა ხელს არ უშლიდა ა-ს თავისი მიწის ნაკვეთის დაშუშავებაში, მისგან არ მომდინარეობდა ხმაური და სუნი, მაგრამ ა-ს აწუხებდა, რომ აიენიდან და ფანჯრებიდან მუდმივად უხდებოდა ამ ნაკვეთის ყურება. ა-მ არაერთხელ სთხოვა ბ-ს ამ ნაკვეთის მისი მხედველობის არედან მოშორება და სხვა ფორმით შენახვა, რაზედაც ბ-მ უპასუხა, რომ ეს მისი მიწის ნაკვეთია და როგორც უნდა ისე გამოიყენებს მას. ა-მ მიმართა სასამართლოს.

ძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით: მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე: გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა შემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას. ამდენად, როგორც კაზუსიდან ჩანს, ამ მუხლში მოტანილი შემოქმედებანი აქ არა გვაქვს. თუ დავეყრდნობით უცხოურ პრაქტიკას, იქ ასეთი სახის შემოქმედებანი ცნობილია იდეალური ემისიების სახელწოდებით. მეზობელს თავისი ნაკვეთის სრულყოფილად გამოყენებაში შეიძლება ხელს უშლიდეს არამართო გაზი, ორთქლი, სუნი, ჭვარტლი, კვამლი, ხმაური, სითბო ან რყევები, არამედ ასევე ისეთი შემოქმედებანი, რაც მიუღებელია ესთეტიკური თვალსაზრისით. ამიტომაც, ამ კაზუსის შემთხვევაში დასახელებული 175-ე მუხლი უნდა გამოვიყენოთ ანალოგიით. რასაკვირველია, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ბ-ს ვერ აეკრძალება მისი საქმიანობა, მაგრამ სასამართლო უფლებამოსილი იქნება დაავალდებულოს იგი ეს საქმიანობა განახორციელოს ისე, რომ არ დაარღვიოს მეზობლის უფლებები თუნდაც იდეალური თვალსაზრისით. საერთოდ კი, არა მხოლოდ ამ შემთხვევაში, არამედ სხვა შემთხვევებშიც, საკუთრების ესთეტიკური სახე განსაზღვ-

რავს მისი მატარებლის უფლებებს. ასე მაგალითად, მთელ რიგ დაწესებულებებში ყოფნა დაუშვებელია თუკი პიროვნების ჩაცმულობა არ შეესაბამება მიღებულ მოთხოვნებს. ამდენად, დაუშვებელია საკუთრების ესთეტიკური მხარის იგნორირება.

## 6. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა

ა-ს სახლს ესაზღვრებოდა ბ-ს სახლი, რომელიც მიწისძვრის შედეგად საგრძნობლად დაზიანდა და ემუქრებოდა ჩამოქცევის საფრთხე. როგორც სპეციალური სამსახურიდან მოსულმა ექსპერტებმა შეაფასეს, შენობა ავარიული იყო, მისი გამაგრება კი შეუძლებელი. ამასთან, მესაკუთრე არ იმყოფებოდა ქალაქში და აყოვნებდა სახლის დანგრევას. ა., რომლის სახლსაც საფრთხე ემუქრებოდა ამ შენობის დანგრევის შემთხვევაში, დაუკავშირდა ბ-ს და მოსთხოვა სასწრაფო ზომების მიღება. რომ ვერაფერი გააწყო, მან თავად დაანგრია სახლი. პკონდა თუ არა ა-ს ბ-ს სახლის დანგრევის უფლება?

აქ სახეზე გვაქვს სამეზობლო ურთიერთობანი და დასაზღვრელი საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლით. ამ მუხლის მიხედვით: „თუ მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხე ემუქრება, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ახცილებლად“. ამ ნორმაში პირდაპირ არსად არ არის ნათქვამი, რომ ა-ს უფლება აქვს დაანგრიოს თავისი მეზობლის სახლი. ერთი შეხედვით ასეთი უფლება მხოლოდ სახლის მესაკუთრე ბ-ს აქვს. თუ დაეყრდნობით უცხოურ სამართლო პრაქტიკას, კაზუსით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ა. უფლებამოსილია დაანგრიოს ბ-ს სახლი. არავინ არ არის ვალდებული დაელოდოს იმას, თუ როდის მიიყენებენ მას ზიანს. უცხოური პრაქტიკის მიხედვით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, ა-ს უფლება გამოძინარეობს კოდექსის 118-ე და 120-ე

მუხლებიდან, რომლებშიც საუბარია თვითდანმარების უფლებაზე. ა-ს უფლება თვითდანმარების უფლებაა. ასევე უნდა გამოვიყენოთ 969-975-ე მუხლები, რომლებიც ეხება სხვისი საქმეების დავალების გარეშე შესრულებას. მესაკუთრე იყო ვალდებული არსებული საფრთხე აცილებინა ა-ს სახლისათვის. ა-ს მოქმედება უნდა განვიხილოთ, როგორც სხვისი (მესაკუთრის) მოვალეობის შესრულება და საკუთარი თვითდანმარების უფლების გამოყენება.

## 7. შიკანა (უფლების ბოროტად გამოყენება)

ა-ს მიწის ნაკვეთზე გადადიოდა ბ-ს ხის ფესვები და ტოტები, რაც არანაირ ზიანს არ აყენებდა ა-ს მიწის ნაკვეთს, ვინაიდან ამ ნაკვეთის აღნიშნული ნაწილი იყო ქვა-ლორღიანი და მესაკუთრე მას ვერ იყენებდა. ა-მ და ბ-მ იჩხუბეს, რის გამოც ა-მ მოჭრა ხის ფესვები და ტოტები. ხე გახმა.

აღნიშნული შემთხვევა გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. 178-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: „მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოჭრას იმ ხის ან ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომელიც მის ნაკვეთზე გადავიდა“. თუ დავეყრდნობით მხოლოდ ამ მუხლის შინაარსს, კოდექსის სხვა მუხლებისაგან იზოლირებულად, ერთი შეხედვით ა-ს თითქოს ჰქონია ბ-ს ხის ფესვებისა და ტოტების მოჭრის უფლება, მაგრამ ეს ასე არ არის. 178-ე მუხლის აღნიშნული ნაწილის შინაარსი უნდა განიმარტოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლთან ერთად. ეს მუხლი კი ამბობს: „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარ-

ტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. ამდენად, უფლება შეიძლება გქონდეს, მაგრამ მისი ბოროტად გამოყენება (შიკანა) დაუშვებელია.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში ა-ს არ ჰქონდა ბ-ს ხის ფესვებისა და ტოტების მოჭრის უფლება, ვინაიდან ისინი არანაირ ზიანს არ აყენებდნენ მის მიწის ნაკვეთს. როგორც კაზუსში აღნიშნულია, ეს ადგილი იყო ხრიოკი და შესაკუთრე მას ვერ იყენებდა. სხვაგვარად რომ ფოფილიყო ვითარება და ხის ფესვებსა და ტოტებს მართლაც რომ მიეყენებინათ ზიანი შესაკუთრისათვის, ვთქვათ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გამოსაყენებლად ვარგისი ფოფილიყო და ფესვებს ხელი რომ შეეშალა ამ ნაკვეთის დამუშავებაში, ან კიდევ, ტოტებს, რომ მისი დაჩრდილვა და მოსავლანობის შემცირება გამოეწვია, მაშინ შესაკუთრეს აღნიშნული უფლება უდავოდ ექნებოდა. ამიტომაცაა, რომ 178-ე მუხლი არ უნდა გავიგოთ მხოლოდ სიტყვასიტყვითი აზრით.

## 8. არასწორი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები

ა. არ იმყოფებოდა ქალაქში და მისი ბინის დამკვირავებელმა ბ-მ საჯარო რეესტრის შეცდომაში შეყვანით მოახდინა ამ ბინის რეგისტრაცია თავის სახელზე. ამის შემდგომ მან ეს ბინა

ამ შემთხვევაში უნდა გამოვიყენოთ სამოქალაქო კოდექსის ის ნორმები, რომლებიც უძრავი ნივთების შეძენის წესს აწესრიგებენ. კერძოდ, მხედველობაშია კოდექსის 185-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც *შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვიისებელი ითვ-*

მიჰყიდა გ-ს. როდესაც ა. დაბრუნდა შვებულებიდან, გაიგო რა, რომ ბინა შეეძინა გ-ს, მოსთხოვა მას ამ ბინის ღაცლა. გ-მ უარი განაცხადა ამასზე, ა-მ კი მიმართა სასამართლოს.

ლექსი მესაკუთრედ, თუკი იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებული არ იყო მესაკუთრე. როგორც მოტანილი მუხლიდან ჩანს, თუ შემძენი გ. კეთილსინდისიერი იქნება შეძენის ფაქტის მიმართ, მიუხედავად იმისა, რომ გამსხვილებული არ არის მესაკუთრე, გ-სათვის ის მაინც მესაკუთრედ მოგვევლინება. ამით კანონი იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს და მიუხედავად ამ შეძენის ხარვეზიანობისა, გ. მაინც აღნიშნული ბინის მესაკუთრე ხდება. ამ შემთხვევაში სახეზეა ინტერესთა კოლიზია, რომელიც ისე უნდა გადაწყდეს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე და ბრუნვის წესრიგი არ დაზიანდეს. ამის საფუძველი კი საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფციას. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობაზე კეთილსინდისიერი შემძენი არ არის პასუხისმგებელი. მესაკუთრეს ისღა დარჩენია ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს არაკეთილსინდისიერი დამჭირაველისაგან.

## 9. უძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით

ა-ს გარდაცვალების შემდეგ მისი ერთსართულიანი სახლი შეცდომით მემკვიდრეობით მიიღო ბ-მ, რომელიც არ შედიოდა მემკვიდრეების არც ერთ წრეში. სახლი მის სახელზე გადაფორმდა და გატარდა საჯარო რეესტრში. გაეიღა 15 წელი და სახლზე პრეტენზია განაცხადა გარდაცვლილის შვილმა გ-მ, რომელიც ამ ხნის მანძილზე იმყოფებოდა საზღვარგარეთ და მხოლოდ მაშინ შეიტყო, რომ მამამისი გარდაცვლილიყო. საინტერესოა, დარჩება თუ არა სახლი საკუთრებაში ა-ს?

ამ კაზუსზე პასუხის გასაცემად საჭიროა გამოვიყენოთ სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, რომლებიც შეეხებიან საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნას. ვფიქრობთ, რომ ბ-ს საკუთრება ამიერიდან ნამდვილად უნდა იქნეს აღიარებული, მიუხედავად იმისა, რომ იგი მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში შეცდომით იყო რეგისტრირებული და ეს თვითონაც კარგად იცოდა. მისი ეს უფლება სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომლის თანახმადაც, „თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს“. ამდენად, ბ. მოიპოვებს საკუთრების უფლებას იმიტომ, რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს, როგორც საკუთარს. რაც შეეხება კეთილსინდისიერებას, მას საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მხოლოდ მოძრავ ნივთებთან მიმართებით. სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი პირდაპირ გვეუბნება, რომ „*მოძრავი ნივთის შექმნა დაუშვებელია, თუ შემძენი ნივთს არაკეთილსინდისიერად ფლობდა, ან თუ მან მოგვიანებით შეიტყო, რომ*

*ნივთი მას არ ეკუთვნოდა”. უძრავი ნივთის მფლობელი კი, კეთილსინდისიერი იქნება, თუ არაკეთილსინდისიერი, ის მაინც შეიძენს საკუთრების უფლებას. ეს იმით აიხსნება, რომ მხარეთა ურთიერთობა ასეთ დროს გაშუალებულია არა მარტო კეთილსინდისიერების მომენტით, როგორც ეს მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით გვაქვს, არამედ ამ ურთიერთობაში ჩართულია საჯარო რეესტრი, რომლის მიმართაც მოქმედებს უტყუარობისა და სიზუსტის ვარაუდი. ამიტომაც, არაკეთილსინდისიერება ვერ ხდება უფლებაზე უარის თქმის საფუძველი. რაც შეეხება ნამდვილ მემკვიდრეს, მართალია მან არ იცოდა სამკვიდროს გახსნის შესახებ 15 წლის მანძილზე და ერთი შეხედვით მასაც სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი შეექმნა, მაგრამ ეს ასე არ არის. **სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადები უფლებაუნარიანია მხოლოდ 15 წლიანი ხანდაზმულობის ფარგლებში. ამ ვადის გასვლის შემდეგ უფლებას აფუძნებს არა სასარჩელო ხანდაზმულობა, არამედ მფლობელობითი ხანდაზმულობა.***

## 10. მოთხოვნის დათმობა

ა-ს ჰქონდა ბ-საგან ალიმენტის, ხოლო გ-საგან 100 ლარის მოთხოვნის უფლება. ა-მ ალიმენტის მოთხოვნის

პირველ კითხვაზე პასუხის გასაცემად უნდა მიემართოთ სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლს. ამ მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად



უფლება დაუთმო დ-ს. 100 ლარის მოთხოვნის უფლება კი ჯერ დაუთმო ე-ს ხოლო შემდეგ ვ-ს.

1. შეუძლია თუ არა დ-ს ალიმენტის გადახდა მოსთხოვოს ბ-ს?

2. ე-სა და ვ-ს შორის რომელს წარმოეშვა 100 ლარზე მოთხოვნის უფლება?

*დაუშვებელია ისეთი მოთხოვნის დათმობა, რომელიც ეწინააღმდეგება მოთხოვნის არსს. „მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს“.* ალიმენტზე მოთხოვნის უფლება პირადი ხასიათისაა, მასზე შეიძლება უარი თქვა, მაგრამ მისი სხვაზე გადაცემა დაუშვებელია. ამდენად, ბათილად უნდა ჩაითვალოს ალიმენტის მოთხოვნის სხვისთვის დათმობა.

მეორე შემთხვევაში უნდა გამოვიყენოთ სამოქალაქო კოდექსის 202-ე მუხლი. ამ მუხლის თანახმად კი „თუ ერთსა და იმავე მოთხოვნის დათმობაზე მოთხოვნის მფლობელი რამოდენიბე პირს შეუთანხმდა, მაშინ მოვალის წინაშე უფლებამოსილი იქნება ის პირი, რომელთანაც მოთხოვნის მფლობელმა ყველაზე ადრე დაამყარა ურთიერთიერთობა. თუკი შეუძლებელია ამის დადგენა, მაშინ უპირატესობა ენიჭება იმ პირს, რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა“. ამდენად, რადგანაც ჩვენი კაზუსიდან ცნობილია, რომ მოთხოვნა პირველად დაეთმო ე-ს, მოთხოვნის დათმობას ძალა ექნება ამ შემთხვევაში მხოლოდ მასთან მიმართებაში.

## 11. ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში

ა. ცხოვრობდა მრავალბინიანი სახლის პირველ სართულზე. ამხანაგობის კრება გადაწყვიტა, რომ ყველა ვალდებულია გადაიხადოს ლიფტის მოვლა-პატრონობის ხარჯები. ა-მ, რადგანაც ის ცხოვრობდა პირველ სართულზე, უარი განაცხადა ამ ვალდებულების შესრულებაზე. ამხანაგობამ დააკისრა მას ეს ხარჯები. რამდენად სამართლიანია ამხანაგობის გადაწყვეტილება?

მიუხედავად იმისა, რომ ა. ცხოვრობდა მრავალბინიანი სახლის პირველ სართულზე, მას მაინც ევალება ლიფტის მოვლა პატრონობაში მონაწილეობის მიღება. სამოქალაქო კოდექსის 220-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: „შენობაში მისი ბინის მდებარეობის მიუხედავად, ყოველი ბინის მესაკუთრე სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს საერთო საკუთრების ხარჯები, კერძოდ, სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვის, მიმდინარე რემონტი, მართვისა და საერთო საკუთრების ერთობლივი სარგებლობის ხარჯები“. ა-ს მტკიცება, რომ ის არ სარგებლობს ამ ლიფტით; ნაკლებად ანგარიშგასაწევია. *შეუძლებელია საერთო საკუთრების მოვლა – პატრონობის ხარჯები დამოკიდებული იყოს იმაზე, თუ ვინ რა დონით სარგებლობს აღნიშნული სიკეთით.* ასე რომ მიუუდგეთ, მრავალბინიანი სახლის მე-9 სართულის მცხოვრები ვალდებული იქნება მეტი ხარჯები გასწიოს კიბეების მოვლა-პატრონობისათვის, ასევე მეტი დაეკისრება ლიფტის შენახვის ხარჯები, რადგან ელექტროენერგიაც მე-9 სართულამდე მეტი იხარჯება, ვიდრე ეთქვათ მე-3 სართულამდე. ასეთი მიდგომა მცდარია. კანონმდებელმა მხოლოდ ერთი საზომი დაადგინა საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მოვლა – პატრონობასთან დაკავშირებით, კერძოდ ის, რომ

*მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური ბინის ყოველი მესაკუთრე ვალდებულია გასწიოს საერთო საკუთრების მოვლის ზარჯები ინდივიდუალურ საკუთრებაში მისი წილის შესაბამისად.*

## 12. ბინის გასხვისების მოვალეობა

ინდივიდუალური ბინის მესაკუთრე ა-ს საცხოვრებელი ბინის ტერიტორიაზე გადიოდა საერთო სარგებლობაში არსებული საკომუნიკაციო მოწყობილობა. ა. სისტემატიურად უშლიდა ხელს მეზობლებს თავის ბინაში შესვლას, როდესაც საკომუნიკაციო მოწყობილობა საჭიროებდა რემონტს. გარდა ამისა მის ბინაში არსებული წყალგაყვანილობიდან მეზობლის ბინაში ჩადიოდა წყალი. მეზობლებმა რამდენჯერმე სიტყვიერად გააფრთხილეს ა, მაგრამ იგი უარს ამბობდა წყალგაყვანილობის შეკეთებაზე. ბინის მესაკუთრეებმა მოიწვიეს კრება და ერთხმად დაადგინეს, რომ ა-ს გაესხვისებინა თავისი ბინა. ჰქონდა თუ არა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობას ამის უფლება?

მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად ბინის გასხვისების უფლება მესაკუთრის უფლებაა, რაც გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლიდან. ამ ზოგად ნორმას თუ დავეყრდნობით, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობას არ უნდა ჰქონოდა ბინის გასხვისების ვალდებულების დაკისრების უფლება. მაგრამ არსებობს სპეციალური ნორმა, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 222-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც: „თუ ბინის მესაკუთრემ სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავისი ვალდებულებები ისე უხეშად დაარღვია, რომ შეუძლებელია მასთან ერთად ამხანაგობის შეზღვევა გაგრძელება, მაშინ სხვა მესაკუთრეებს შეუძლიათ მოსთხოვონ მას ბინის გასხვისება“. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „ამ მუხლის პირველი ნაწილის წინაპირობა, კერძოდ, არსებობს, როცა ბინის მესაკუთრე, მიუხედავად წერილობითი გაფრთხილებისა, უხეშად არღვევს 219-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოვალეობებს. ამდენად, ზეპირი გაფრთხილება, რომელზეც საუბარია კაზუსში, არ არის საკმა-

რისი. კანონი მოითხოვს მეზობლის წერილობით გაფრთხილებას. როგორც ჩანს, სწორედ ეს წერილობითი გაფრთხილება უნდა დაედოს შემდგომში საფუძვლად საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებას და გაფრთხილების ეს ფორმა იმიტომაც არის შერჩეული, რომ სახეზე იყოს უტყუარი მტკიცებულება. აღნიშნული მეორეს მხრივ აგვარიდებს სამეზობლო ურთიერთობებში ხელოვნური და არარსებული დარღვევების ბინის გასხვისების საფუძვლად გამოყენებას. კანონით ასევე დადგენილია ასეთი გადაწყვეტილების მიღების წესი. დასახლებული მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად: ამ მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნათა შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება ხმის უფლების მქონე პირთა ხმების ორი მესამედის უმრავლესობით.

### 13. აღნაგობის უფლება

ა-მ სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით აიღო მიწის ნაკვეთი ბ-საგან და ააშენა მასზე შენობა. აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ ა-მ მოსთხოვა მესაკუთრეს შენობის ღირებულების გადახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ შესთავაზა მას ანაზღაურების სანაცვლოდ გაეგრძელებინათ აღნაგობის ვადა, რა-

კაზუსში აღწერილ კონკრეტულ შემთხვევას აწესრიგებს სამოქალაქო კოდექსის 239-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით „თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანი იყო, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურებად არ ჩაითვლება თანხა, რომელიც არ შეადგენს ნაგებობის

ზედაც ა-მ უარი უთხრა. ა-მ განაცხადა, რომ რადგან ბ. არ უნაზღაურებს მას შენობის ღირებულებას, იგი დამწლის ამ შენობას და წაიღებს ვარგის მასალას.

აქვს თუ არა ა-ს ასეთი უფლება?

ღირებულების ორ მესამედს მაინც". ამასთან, კოდექსის იმავე 239-ე მუხლის მე-2 ნაწილი უფლებას აძლევს მესაკუთრეს, სანაცვლოდ ასეთი ანაზღაურებისა, შესთავაზოს აღნაგობის უფლების მქონე პირს აღნაგობის ვადის გაგრძელება ამ ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით. ეს შეთავაზება მოცემულ კაზუსში მესაკუთრის მხრიდან გაკეთდა, მაგრამ მას უარი ეთქვა ბ-საგან. ასეთ შემთხვევაში კანონის თანახმად, თუ აღნაგობის უფლების მქონე უარს იტყვის ამ (აღნაგობის ვადის) გაგრძელებაზე, მაშინ იგი კარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც. რაც შეეხება ა-ს უფლებას დაშალოს შენობა და წაიღოს ამ ნაგებობის გარკვეული ნაწილები, რომელიც შეიძლება მართლაც ვარგისი იყოს, ასეთ მოქმედებას პირდაპირ კრძალავს სამოქალაქო კოდექსის 239-ე მუხლის მესამე ნაწილი, რომლის თანახმადაც: „აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები“.

#### 14. ფორმის დაუცველობის შედეგები აღნაგობის დროს

ა-მ ბ-ს მისცა უფლება მისი მიწის ნაკვეთზე აეშენებინა რესტორანი, რომლითაც ბ. ისარგებლებდა 30 წლით, რომლის გასვლის შემდეგ ეს შენობა დარჩებოდა

ამ კაზუსის ამოსახსნელად უნდა გამოვიყენოთ სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად: „აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შექმნის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი

ა-ს საკუთრებაში. ვინაიდან ა. და ბ. იყვნენ მეგობრები, მათ გარიგება დადეს მარტივი წერილობითი ფორმით. რესტორნის აშენების შემდეგ მათ შორის მოხდა უთანხმოება და ა-მ მოსთხოვა ბ-ს შენობის გამონთავისუფლება, ბ-მ კი ჩათვალა, რომ აქ ადგილი ჰქონდა აღნაგობას და მიმართა სასამართლოს ამ უფლების ცნობის მიზნით.

*ნიუთების შეძენის წესები*“. უძრავი ნიუთების შეძენის წესს კი აწესრიგებს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების შესაბამისად „უძრავი ნიუთის შესაძენად აუცილებელია სა-  
*ნოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შეძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში*“. ამრიგად, მხარეებმა დაარღვიეს კანონმდებლობის მოთხოვნა და არ დაიცვეს სავალდებულო ფორმა, რაც, ამ შემთხვევაში კანონის იმპერატიული მოთხოვნაა. ერთი შეხედვით შეიძლება გვეფიქრა, რომ სასამართლოა უფლებამოსილი გამოასწოროს ფორმის ნაკლი, მხარეებს ზომ მართლაც მიზნად აღნაგობის უფლების წარმოშობა ჰქონდათ. თუ ამ შემთხვევაში დავეუშვებდით სასამართლოს მხრიდან გარიგების ნაკლის გამოსწორების შესაძლებლობას, მაშინ სავალდებულო ფორმის მოთხოვნას აზრი დაეკარგებოდა. სასამართლოს ყველა შემთხვევაში ეჭვობოდა უფლება გამოესწორებინა ფორმის ნაკლი. სხვაგვარად არის საქმე, როდესაც სახეზეა „ფაქტობრივი იპოთეკა“. აქ ის შემთხვევა გვაქვს, როდესაც ფორმის ნაკლი კი არ არის მთავარი, არამედ ის, რომ სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება. გარდა ამისა, მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ იპოთეკა არის აქცესორული უფლება და ძირითადი უფლებისაგან დამოუკიდებლად იგი არ არსებობს. ფორმის ნაკლის გამოსწორება დასაშვებია უძრავ ნიუთებთან დაკავშირებითაც, თუ

ეს კანონით იქნებოდა გათვალისწინებული. ასე მაგალითად, საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ ერთ დროს ითვალისწინებდა ასეთ წესს, რომელიც შემდგომ გაუქმდა საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ამ კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: „თუ მხარეებს შორის ურთიერთობა მოწესრიგებულია წერილობითი დოკუმენტით, რომელიც აღიარებს მათ შორის საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობას, მაგრამ მისი ფორმა არ შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, შემძენი ცნობილ იქნეს მესაკუთრედ“. ამრიგად, მხარეთა შორის დადებული გარიგება უნდა ჩაითვალოს ბათილად და უნდა მოხდეს მათი თავდაპირველ მდგომარეობაში აღდგენა. ამ შემთხვევაში გამოიყენება ასევე უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ ნორმები.

## 15. უზუფრუქტი

საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიამ თავისი ერთი შენობა, რომელიც უზუფრუქტით ჰქონდა სახელმწიფოსაგან მიღებული, ქონების მართვის სამინისტროს ნებართვით იჯარით გადასცა

მოცემული კაზუსის ამოსახსნელად უნდა ვიხელმძღვანელოთ სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლით. ამ მუხლის თანახმად, აკადემიას ჰქონდა უფლება ა-სათვის იჯარით გადაეცა აღნიშნული შენობა, რადგან უზუფრუქტის თვისება სწორედ ქონებით სარგებლობაში მდგო-

ა-ს. იჯარიდან მიღებული ქირა ბიუჯეტის შესახებ არსებული კანონის საფუძველზე ჩაირიცხა სახელმწიფოს ანგარიშზე და არა აკადემიის ანგარიშზე. აკადემიამ ეს მიზნით თავისი უფლების დარღვევად.

მარეობს. სარგებლობა კი იმაში გამოიხატება, რომ უზუფუქტუარს უფლება აქვს აღნიშნული ქონება იჯარით გასცეს და აქედან ქირის სახით მიიღოს შემოსავალი. აკადემიის ეს უფლება გამომდინარეობს უზუფრუქტის არსიდან. სხვანაირად უზუფრუქტი უშინაარსო უფლება იქნებოდა. ქირაზე აკადემიის უფლება თვით საიჯარო ურთიერთობის ბუნებიდან გამომდინარეობს. საიჯარო ქირას ვალდებულებითი სამართლის თანახმად იღებს მეიჯარე, ვინაიდან იგი ამ ურთიერთობის მონაწილეა. მით უმეტეს, მეცნიერებათა აკადემია, უზუფრუქტუარი და მეიჯარეა. თუკი მეიჯარეს არ ექნება საიჯარო ქირის მიღების უფლება, მაშინ ასეთი იჯარა სრული უაზრობაა. ვინც არ უნდა იყოს უზუფრუქტუარი, დაუშვებელია მისი უფლების ისე ხელყოფა, რომ ამით საფუძველი გამოეცალოს როგორც უზუფრუქტის, ისე იჯარის ინსტიტუტების დანიშნულებასა და შინაარსს. ბიუჯეტის შესახებ კანონი კი ამისი საშიშროების წინაშე აყენებს აღნიშნულ ურთიერთობას. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებაში (№1/1/03,117,137,147-48,152-53) აღნიშნა, რომ „სპეციალური სამართლებრივი მოწესრიგება არ უნდა მოასწავებდეს სამართლის შესაბამისი დარგის სფეროდან გასვლას და ძირითადი პრინციპების იგნორირებას“. სამართლის შესაბამისი დარგის სფეროდან არ უნდა გავიდეს არა მხოლოდ სპეციალური კანონი, არამედ



ნებისმიერი დონის ნორმატიული აქტი. ამდენად, ამ კაზუსით ვათვალისწინებულ შემთხვევაში მეცნიერებათა აკადემიის მოთხოვნა სამართლიანია საქართველოს კონსტიტუციის პრინციპებიდან გამომდინარე. ვინაიდან სხვადასხვა დონის კანონთა შორის წინააღმდეგობაა, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს უფრო მაღალი დონის კანონი. ზოლოთვით ბიუჯეტის შესახებ კანონში არსებული ნორმების მიზანშეწონილობის საკითხი კონსტიტუციური კონტროლის საქმეა.

## 16. გზის უფლება - როგორც სერვიტუტი და როგორც ვალდებულებით - სამართლებრივი უფლება

ა-ს მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ბ-სა და გ-ს მიწის ნაკვეთებს შორის. ამასთან ა-ს მიწის ნაკვეთს ჰქონდა ისეთი განლაგება, რომ ბ-ს ან გ-ს მიწის ნაკვეთზე გაუსვლელად ცენტრალურ გზაზე იგი ვერ მოხვდებოდა. ა-მ გადაწყვიტა ორივესთან დაედო ხელშეკრულება და შეუთანხმდა ბ-ს გზის უფლებაზე, როგორც სერვიტუტზე, ხოლო გ-სთან დადო ვალდებულებით - სამართლებრივი გარიგება გზის უფლების თაობაზე. გარკვეული ხნის შემდეგ ა-მ გაასხვისა მიწის ნაკ-

დ-ს უფლებამონაცვლეობა სხვადასხვაგარი იქნება ბ-სა და გ-ს მიმართ. იგი ვერ შეინარჩუნებს ორივე მათგანის მიმართ გზის უფლებას იმ სახით, რა სახითაც ის არსებობდა ამ მიწის თავდაპირველი მესაკუთრე ა-ს ხელში. დ. შეინარჩუნებს გზის უფლებას ბ-ს მიწის ნაკვეთის მიმართ, ვინაიდან მისი ეს უფლება სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლით ვათვალისწინებული სანივთო უფლებაა (სერვიტუტი). ასეთი უფლებებისათვის კი დამატებითი პირობები ნაკვეთისადმი მიღვენება - მიყოლის თვისება. დ. ვერ შეინარჩუნებს გზის უფლებას გ-ს მიმართ, მიუხედავად იმისა, რომ მის წინამორბედ მესაკუთრეს ეს უფლება ჰქონდა. ეს ასე იმიტომ ხდება,

ვეთი დ-ზე. ბ-მ და გ-მ არ მოისურვეს რომ დ-ს მათი მიწის ნაკვეთით ესარგებლა. წარმოიშვა დავა. როგორ უნდა გადაწყდეს იგი?

რომ ამ შემთხვევაში სახეზეა გზის ვალდებულებითი უფლება და მათ არ ახასიათებთ მიღვევების თვისება თუ ეს პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული კანონით. შეიძლება ითქვას, რომ გ-ს შეუძლია არ გაატაროს დ. თავის ნაკვეთზე.

## 17. პირადი სერვიტუტის უფლება

ა. და ბ. იყვნენ მეუღლეები 10 წლის განმავლობაში და ცხოვრობდნენ ერთად ა-ს კუთვნილ სახლში. განქორწინების შემდეგ ა-მ არ ისურვა, რომ ბ-ს ეცხოვრა მის სახლში. ვინაიდან ბ-ს არ გააჩნდა სხვა საცხოვრებელი ბინა, მან მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა მისთვის მიეცათ ყოფილი მეუღლის სახლში ცხოვრების უფლება. საინტერესოა, აქვს თუ არა ბ-ს ამის უფლება და რა სახით?

უნდა ითქვას, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით შესაძლებელია ბ-ს მიეცეს თავისი ყოფილი მეუღლის სახლით სარგებლობის უფლება, ეს კი შეიძლება იყოს პირადი სერვიტუტი. სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად „უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის გამოიყენოს ბინად“. ამავე მუხლის მეორე ნაწილი კი ამბობს, რომ „ასეთი შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემა“. თუმცა, უნდა ითქვას ისიც, რომ პირადი სერვიტუტი, როგორც სერვიტუტის სხვა სახეები, დგინდება ხელშეკრულებით. ამ უფლების თაობაზე სასამართლო პრაქტიკა ჯერ გამოკვეთილი არ არის და აზრთა

სხვადასხვაობას აქვს ადგილი. შესაძლებელია საკითხის გადაჭრის ორი ვარიანტი. პირველი, *სასამართლომ დაადგინოს სერვიტუტი, ანუ პირდაპირ დაავალდებულოს ა., რომ ბ-მ სერვიტუტის სანივთო უფლებით ისარგებლოს მისი ბინით. და მეორე, რადგანაც საკმაოდ სერიოზული მოსაზრებებია იმასთან დაკავშირებით, რომ სასამართლოს არ შეუძლია დამოუკიდებლად დაადგინოს სერვიტუტი, ასეთ შემთხვევაში სწორი იქნება სასამართლომ აიძულოს მხარეები გააფორმონ პირადი სერვიტუტის სანივთო გარიგება და განსაზღვრონ მისი შინაარსი სასამართლოს გადაწყვეტილების შესაბამისად.* ეს კონტრაპირების ერთგვარი იძულება იქნება, რაც სამოქალაქო სამართლისათვის უცხო არ არის. მართალია, ასეთი იძულება კანონიდან გამომდინარეობს, მაგრამ *ცალკეულ შემთხვევებში არ უნდა გამოვრიცხოთ სასამართლოს მხრიდან ასეთი იძულების გამოყენების შესაძლებლობა.* თუ არ ჩავთვლით სწორად არც ერთ ამ გზას, ბ-ს უფლება დაუცველი დარჩება. მხოლოდ მხარეთა შეთანხმებაზე რომ იყოს დამოკიდებული პირადი სერვიტუტის უფლების წარმოშობა, ასეთი შეთანხმება შეიძლება არც შედგეს. თუ ამ გადაწყვეტილების მიღებას მხოლოდ ა-ს ნება - სურვილზე დავტოვებთ და მხოლოდ მასზე იქნება დამოკიდებული გააგრძელებს თუ არა განქორწინებული მეუღლე მის სახლში

ცხოვრებას, ასეთ შემთხვევაში სამოქალაქო სამართალი ვერ შეასრულებს თავის სოციალურ ფუნქციას და სუსტი მხარე მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდება. საბჭოთა სინამდვილეში არსებული სამართალიც კი აძლევდა განქორწინებულ პირს მისი ყოფილი მეუღლის ბინით სარგებლობის უფლებას. *ფაქტია, რომ ასეთი მეუღლის უფლება სამართალმა უნდა დაიცვას და დაცვის სხვა საშუალება ჩვენი აზრით ვერ იქნება გამოყენებული.*

## 18. პირადი სერვიტუტის უფლების გასხვისების დაუშვებლობა

ა-მ თავისი ყოფილი მეუღლის ბ-ს სასარგებლოდ პირადი სერვიტუტის უფლებით დატვირთა საკუთარი მიწის ნაკვეთი. ეს შეთანხმება გაფორმდა სათანადო წესით. ბ-მ გარკვეული ხანი დაჰყო ამ სახლში და მოისურვა ამ უფლების გასხვისება. აქვს თუა არა მას ამის უფლება?

ამ შემთხვევაში უნდა ვიხელმძღვანელოთ სამოქალაქო კოდექსის 253-ე მუხლით, რომელიც სწორედ პირადი სერვიტუტის ურთიერთობებს აწესრიგებს. ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 274-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობებით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის გამოიყენოს ბინად. ამდენად *პირადი სერვიტუტი როგორც დასახელებიდანაც ჩანს მთლიანად პირადი ხასიათისაა* და იმაში მდგომარეობს, რომ პირს, რომელსაც საამისო უფლება აქვს, შეუძლია შენობა ან მისი

ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის გამოიყენოს ბინად. მოტანილი მუხლის მე-2 ნაწილი კი შეიცავს აკრძალვას, რომელიც პირდაპირ იძლევა მოყვანილი კაზუსის პასუხს. „... ასეთი შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემა.“

## 19. გირავნობა

ა - მ ისესხა ჯერ 2000 ლარი ბ-საგან, შემდეგ 500 ლარი გ-საგან და შემდეგ კი 1000 ლარი დ-საგან. სამივე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მან თანმიმდევრულად დააგირავა საკუთარი ავტომობილი „ნიუა“. ამასთან ბ-სათვის ვალი ა-ს უნდა დაებრუნებინა 14 დეკემბერს, გ-სათვის - 23 ნოემბერს, ხოლო დ-სათვის 13 სექტემბერს. როდესაც დადგა დ-ს მიმართ ვალდებულების შესრულების ვადა, ა-მ ვერ გადაიხდა ვალი და დ-მ მოითხოვა გირაოს რეალიზაციით მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. საინტერესოა, აქვს თუ არა დ-ს უფლება შესრულება მოითხოვოს გირაოს რეალიზაციის გზით?

ამ კაზუსით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ისეთი მდგომარეობა გვაქვს, როდესაც ერთი და იგივე ნივთი, კერძოდ ავტომობილი „ნიუა“ რამდენჯერმე არის დაგირავებული, რასაც უწევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ერთი და იგივე ნივთი მართლაც შეიძლება იყოს რამდენიმე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. ამ კაზუსის მიხედვით თავდაპირველად დადგა იმ ვალდებულების შესრულების ვადა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც აღნიშნული ნივთი გირაოთი დაიტვირთა ბოლოს, მანამდე კი იგი უკვე დატვირთული იყო სხვა ორი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. სამოქალაქო კოდექსის 265-ე მუხლის თანახმად, „ერთი და იგივე საგანი შეიძლება რამდენჯერმე დაგირავდეს. რიგითობა განისაზღვრება დაგირავების მომენტის შესაბამისად“. ამ მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, რომ უპირატესი უფლება გირავნობის საგნის რეალიზაციით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების გააჩნია არა

დ-ს არამედ ბ-ს, რამდენადაც სწორედ მან უზრუნველყო თავისი მოთხოვნა დროის თვალსაზრისით უფრო ადრე, აქ ორი სახის ვადას შორის არის კონკურენცია, კერძოდ – ვალდებულების შესრულების ვადასა და გირავნობის იურიდიულად გაფორმების ვადას შორის. კანონმდებელი სწორედ ამ უკანასკნელს ანიჭებს უპირატესობას. მართალია დ-ს მიმართ ვალდებულების შესრულების ვადა უფრო ადრე დადგა, ვიდრე დანარჩენი მოვალეების მიმართ, მაგრამ სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული წესრიგიდან გამომდინარე, ის, ვინც უფრო ადრე გააფორმა გირავნობა ა-სთან, უპირატესი უფლებით სარგებლობს. გ-სა და დ-სთან ურთიერთობის დამყარებისას ა-ს ავტომატილი უკვე დატვირთული იყო ბ-სთან გირავნობით. ამ შემთხვევაში გ-მაც და დ-მაც თავიდანვე იცოდნენ და იმ სამართლებრივი რისკის მატარებელნი იყვნენ, რომ გირაოთი პირველად ბ-ს ვალი უნდა დაიფაროს და ამდენად თუ გირაოს რეალიზაციით შესაძლებელი იქნებოდა მხოლოდ ბ-ს მოთხოვნის დაკმაყოფილება, გ-ცა და დ-ც დარჩებოდნენ უზრუნველყოფის გარეშე („მშრალზე“). ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ ვალდებულების შესრულების ვადა პირველად დადგა დ-ს მიმართ, თუ ვალდებულება ვერ შესრულდება ვერც ერთი პირის მიმართ, გირაოს რეალიზაციით თავდაპირველად მოხდება სწორედ ბ-ს მოთხოვნის დაკმაყოფილება და შემდგომ იმ თანმიმდევრობით, როგორც გაფორმდა გირაო დროის თვალსაზრისით.

## 20. კანონისმიერი გირავნობა

ა-ს საწყობში 3 თვის მანძილზე ინახებოდა ბ-ს 2 ტონა ხორბალი. როდესაც ბ. მივიდა ხორბლის წამოსადებად, მან განუცხადა ა-ს, რომ შენახვის საფასურს გადაიხდიდა ხორბლის რეალიზაციის შემდეგ. ა. არ დაეთანხმა მას და უარი უთხრა ხორბლის გაცემაზე, რადგან მისი წაღების შემთხვევაში ა-ს არ ჰქონდა იმის გარანტია, რომ საერთოდ მიიღებდა შენახვის საფასურს. ჰქონდა თუ არა ა-ს უფლება უარი ეთქვა ბ-სათვის ხორბლის დაბრუნებაზე?

ამ შემთხვევაში სახეზეა კანონისმიერი გირავნობა, რომელსაც იცნობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 776-ე მუხლი. ამ მუხლის თანახმად „*კუთვნილი ანაზღაურის მიღებამდე და შენახვისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურებამდე შემნახველს შეუძლია უარი თქვას მიბარებული ნივთის დაბრუნებაზე*“. თავად მუხლში არსად არ არის საუბარი გირავნობაზე, მაგრამ ცხადია, რომ დაკავების უფლება შემხვედრი ვალდებულების შესრულებამდე ამ ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებაა. ასეთი უფლება კი არსებობს მხოლოდ იმ ვალდებულების მიმართ, რომლის შესრულების ვადა უკვე დამდგარია. ამდენად, ამ შემთხვევაში ა. უფლებამოსილი იყო დაეკავებინა თავის საწყობში ხორბალი, ვიდრე არ მოხდებოდა ამ შენახვისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. თუ ბ. არ აუნაზღაურებს ხარჯებს, ა. უფლებამოსილი იქნება დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა ამ ხორბლის რეალიზაციის გზით. ამდენად ასეთი ნივთის მიმართ გამოიყენება ზოგადი ნორმები გირავნობის შესახებ.

## 21. სუროგაცია

ა-მ ხელშეკრულება და-  
ლო ქუთაისის მანქანათმშე-  
ნებელ ქარხანასთან, რომლის  
თანხმადაც ამ უკანასკნელს  
უნდა დაემზადებინა მისთვის  
ავტომანქანა. ამის შემდეგ ა.  
იღებს სესხად ბ-საგან 3 ათას  
ლარს და ამ მოთხოვნის  
უზრუნველსაყოფად აგირა-  
ვებს ქარხნიდან ავტომანქანის  
შეძენის უფლებას. ქარხნამ  
მაწოდა ავტომანქანა ა-ს. ა-მ  
ვერ შეასრულა ვალდებუ-  
ლება ბ-ს წინაშე, ბ-მ კი  
მოითხოვა თავისი მოთხოვნის  
დაკმაყოფილება გირაოს  
ხარჯზე. ამაზე ა-მ განუ-  
მარტა, რომ გირაო აღარ  
არსებობდა ვინაიდან, მას  
დაგირავებული ჰქონდა მოთ-  
ხოვნის უფლება, რომელიც  
უკვე შესრულდა, ამიტომ ბ-ს  
მოთხოვნა დარჩა უზრუნველ-  
ყოფის გარეშე. როგორ უნ-  
და გადაწყდეს დავა?

აქ ისეთი შემთხვევაა, როდესაც დაგი-  
რავებულია არა ნივთი, არამედ არამა-  
ტერიალური ქონებრივი სიკეთე მოთხოვნის  
სახით. ამ კაზუსის გადასაწყვეტად უნდა  
ვიხელმძღვანელოთ საქართველოს სამო-  
ქალაქო კოდექსის 256-ე მუხლით,  
რომელიც საუბრობს სუროგაციაზე. აქ  
სწორედ ის შემთხვევა გვაქვს, *როდესაც  
დაგირავებულია მოთხოვნა, ხოლო  
მოვალე ვალდებულებას ასრულებს  
გირავნობის ვადის გასვლამდე, მაშინ  
შესრულება იკავებს მოთხოვნის  
ადგილს (სუროგაცია)*. ამდენად, ა-ს  
განმარტება იმის თაობაზე, რომ ბ-ს  
მოთხოვნა დარჩა უზრუნველყოფის გარეშე  
– საფუძველს მოკლებულია, რადგან  
მოთხოვნის ჩანაცვლება მოხდა განხორ-  
ციელებული შესრულებით. იმ შემთხვევაში  
თუ ა. არ შეასრულებს ვალდებულებას  
ბ. უფლებამოსილია თავისი მოთხოვნა  
დააკმაყოფილოს ამ შესრულების ხარჯზე,  
ანუ ამ შემთხვევაში მისი მოთხოვნა  
უზრუნველყოფილი იქნება იმ ავტომან-  
ქანით, რომლის მოთხოვნაც იყო დაგი-  
რავებული.



## 22. „ფაქტობრივი იპოთეკა“

ა-მ ასესხა ბ-ს 15 000 ლარი. რადგან ა. შიშობდა, რომ ბ-ს შეიძლება დროზე არ დაებრუნებინა ვალი, ამიტომაც მათ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ბ-ს კუთვნილი ოროთახიანი ბინა კანონით დადგენილი წესით გადაფორმდა ა-ს სახელზე. დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ ბ-მ შესთავაზა ა-ს ვალის დაბრუნება, მაგრამ ა-მ მას უარი უთხრა იმ მოტივით, რომ მათ შორის დაიდო არა სესხის ხელშეკრულება, არამედ ნასყიდობისა და ამდენად ბინა მას ეკუთვნის კანონის ძალით. ბ-მ მიმართა სასამართლოს ა-ს ბინიდან გამოსახლების მოთხოვნით. .

სასამართლო ვალდებულია გამოარკვიოს მხარეთა ნამდვილი ნება და მათ შორის არსებული ურთიერთობის შინაარსი. ამ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული გარიგება არის თვალთმაქცური გარიგება. სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად: „თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.“ როგორც კაზუსის შინაარსიდან ჩანს, მხარეებმა ნასყიდობა გამოიყენეს სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად. ფაქტობრივად ამ ნასყიდობაში მათ მხედველობაში ჰქონდათ იპოთეკა, მართალია იპოთეკის სანივთო გარიგება მათ არ გაუფორმებიათ. ასეთ ვითარებაში სასამართლომ ნასყიდობა უნდა ჩათვალოს იპოთეკის გარიგებად და დაავალდებულოს მხარეები შეიტანონ სათანადო ცვლილებები საჯარო რეესტრში. ყველა შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ურთიერთობების ფაქტობრივი მდგომარეობა იძლეოდეს იპოთეკის ვარაუდს. შეიძლება ითქვას, რომ სასამართლო თვითონ კი არ ადგენს იპოთეკის სანივთო უფლებას, არამედ ევრეთწოდებულ „ფაქტობრივ იპოთეკას“ შესაბამის იურიდიულ ფორმას აძლევს.

## 23. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე

ა-მ ბანკიდან აიღო სესხი და იპოთეკით დატვირთა თავისი სამოთახიანი ბინა. ვალის დაბრუნებამდე ბანკმა ა-ს მიმართ მოთხოვნა დაუთმო ბ-ს. ა-მ არ იცოდა ამის შესახებ და სესხი ისევ ბანკს დაუბრუნა. ბ-მ კი თავის მხრივ ა-ს მოსთხოვა ვალის გასტუმრება. ვალდებულია თუ არა ა. ბ-საც გადაუხადოს სესხის თანხა?

აქ ადგილი აქვს ისეთი მოთხოვნის დათმობას, რომელიც იპოთეკითაა უზრუნველყოფილი. ეს კი არსებითად ცვლის მოვალის უფლებრივ მდგომარეობას იმასთან შედარებით, როცა ვალდებულება უზრუნველყოფის გარეშეა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში გამოიყენება მოთხოვნის დათმობის წესები სამოქალაქო კოდექსის მე-200 მუხლის თანახმად „ვიდრე მოვალეს ეცნობებოდეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას უფლება აქვს შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე“. აქედან ჩანს, რომ ტრადიციულად, მოთხოვნის დათმობის ინსტიტუტი არ ავალდებულებს მოვალეს, მას შემდეგ, რაც მან შეასრულა ვალდებულება თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე, ახალ კრედიტორთანაც შეასრულოს იგი. როგორც ჩანს ვითარება იცვლება იპოთეკის არსებობისას, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 296-ე მუხლი პირდაპირ ამბობს: „თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლის შემდეგ მოვალე უხდის ძველ კრედიტორს, ეს გადახდა არ ათავისუფლებს მას ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან მაშინაც, როცა მან გადასვლის შესახებ არაფერი იცოდა“. იპოთეკის დროს შემთხვევა სპეციფიკურია და ამდენად განსხვავებულად წესრიგდება. თუმცა, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ საბოლოო ჯამში მოვალეს ორჯერ უწევს

გადახდა, მოვალე ვალდებულია გადაუხადოს ახალ კრედიტორს, რომელმაც მოითხოვა მისგან ვალდებულების შესრულება და შეუძლია უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებზე დაყრდნობით მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელისაგან განხორციელებული შესრულების დაბრუნება.

## 24. უძრავ ნივთზე იპოთეკარის უფლება აუქციონის უშედეგოდ დამთავრებისას

ა-მ აიღო 10 000 ლარი ბანკიდან და იპოთეკით დატვირთა თავისი ოროთახიანი ბინა. მან დროზე ვერ დააბრუნა ვალი და ბინის სარეალიზაციოდ ორჯერ შედგა აუქციონი, მაგრამ მისი მყიდველი არ აღმოჩნდა. ბანკმა კი ჩათვალა, რომ ბინა უკვე მისი საკუთრება იყო და მოითხოვა თავის სახელზე რეგისტრაცია. საკითხავია, ასეთ ვითარებაში აღნიშნული ბინა თუ გახდება ბანკის საკუთრება?

აუქციონზე აღნიშნული ბინის რეალიზაციის ჩაშლით ბანკი ავტომატურად ვერ გახდება მისი მესაკუთრე. სხვა საქმე იქნებოდა მხარეები ამის შესახებ წინასწარ რომ შეთანხმებულ იყვნენ, რაზედაც მართალია კანონი არაფერს ამბობს. მაგრამ იგი დასაშვებად უნდა მივიჩნიოთ. ამას იცნობს ბევრი ქვეყნის კანონმდებლობა. იგი არ შეიძლება ჩაითვალოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევად და ამდენად ვერც მასთან მოვა წინააღმდეგობაში. ასევე შეიძლება, რომ აუქციონის უშედეგოდ დამთავრების შემდეგაც შეთანხმდნენ მხარეები საკუთრების კრედიტორის ხელში გადასვლის თაობაზე. ერთი რამ უეჭველია, რომ იპოთეკარი, იგივე კრედიტორი, აუქციონის გზით ბინის რეალიზაციის შეუძლებლობის შემდეგ ავტომატურად ვერ გახდება მისი მესაკუთრე.

## 25. „უზრუნველყოფითი საკუთრება“ როგორც იპოთეკის დამხმარე ინსტიტუტი

ა-ს სურდა ბანკიდან აელო კრედიტი და თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ჩაეღო მიწის ნაკვეთი. ბანკში მას განუმარტეს, რომ იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, კრედიტორისათვის მრავალ სირთულესთან არის დაკავშირებული და ეს მათთვის არასასურველია. ამიტომაც ბანკში მას შესთავაზეს დაედოთ „ვითომ ნასყიდობის“ ხელშეკრულება, ანუ ბანკიდან ა. მიიღებდა სესხს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გადააფორმებდა საკუთარ მიწის ნაკვეთს ბანკის სახელზე, რაზედაც ა. დათანხმდა. არის თუ არა ასეთი ფორმით დადებული გარიგება ნამდვილი?

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკა მართლაც რთული ფორმაა უზრუნველყოფისა და იგი ხშირ შემთხვევაში მეტად არასასურველია კრედიტორისათვის. ამას მთელი რიგი მიზეზები განაპირობებს, კერძოდ ის, რომ იპოთეკარი მხოლოდ მაშინაა უფლებამოსილი მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ მოვალე გააჭვიანურებს იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაცაა იპოთეკა (სამოქალაქო კოდექსის მე-300-ე მუხლის პირველი ნაწილი). იპოთეკის რეალიზაცია ხდება საჯარო აუქციონის საფუძველზე (კოდექსის 301-ე მუხლი). უნდა მოხდეს სპეციალისტის (ექსპერტის) დანიშვნა, სავალდებულოა პროცესის საჯაროობა, კანონი უშვებს განმეორებითი აუქციონის ჩატარების შესაძლებლობას, რაც ასევე ართულებს საქმეს. შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს აუქციონის შეჩერებას არაუმეტეს ორ თვის ვადით. ამასთან ერთად მოვალეს შეუძლია დარჩეს დამქირაველად იპოთეკით დატვირთულ ბინაში, რაც რასაკვირველია წარმოადგენს მოვალის მნიშვნელოვან გარანტიას, მაგრამ არასასურველია კრედიტორისათვის. აქედან გამომდინარე, დოქტრინაში უკვე არსებობს მოსაზრებები, რომ საჭიროა იპოთეკისათვის დამახასიათებელი „ხარვეზების“ უზრუნველყოფის სხვა საშუალებებით კომპენსირება. მართლაც, მაღალია ეკონომიკის

მოთხოვნები, რომელთა დაკმაყოფილებაც არასაკმარისად ზღვება კანონით გათვალისწინებული უზრუნველყოფითი უფლებებით. დასახელებულ კაზუსში ის შემთხვევა გვაქვს, როდესაც მხარეები კი არ თანხმდებიან უზრუნველყოფის ახალ ფორმაზე, არამედ სხვა ხელშეკრულების დადებით ცდილობენ შენიღბონ მათი ნამდვილი ნება. ამ შემთხვევაში მხარეების მიერ დადებული „ნასყიდობის ხელშეკრულება“ ბათილია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის ძალით. ამდენად, მხარეებს თავიანთ შეთანხმებაში უნდა დაეფიქსირებინათ მათი ნამდვილი ზრახვები. *ასე რომ ყოფილიყო, ასეთი ვარიანტი იქნებოდა ნამდვილი და საქმე გვექნებოდა უზრუნველყოფის სპეციფიკურ სახესთან.*

საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის  
საწარმო-საგამომცემლო გაერთიანება  
„მეცნიერება“  
თბილისი, გამრეკელის ქ. 19