

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი
იურიდიული ფაკულტეტი

ეკატერინე ლაფაჩი

უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო
უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე

სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი ეკა ზარნაძე

სამართლის დოქტორი



თბილისი, 2016

აბრევიატურები

ქართულ ენაზე:

გამომც.	გამომცემლობა;
ბგ.	ბგერდი;
გსკ	გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი;
თბ.	თბილისი;
იხ.	იხილეთ;
მუხ.	მუხლი;
სსკ	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
სადისერტ.	სადისერტაციო ნაშრომი;
ქსმ	ქართული სამართლის მიმოხილვა;
შეად.	შეადარეთ;
წ.	წელი;

უცხოურ ენაზე:

Aufl.	Auflage გამომცემლობა
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch სამოქალაქო კოდექსი
BGH	Bundesgericht გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლო
BGBI	Bundesgesetzblatt ფედერალური საკანონმდებლო მაცნე
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა გადაწყვეტილებები
GBO	Grundbuchordnung საადგილმამულო წიგნის წარმოების შესახებ კანონი
Einl.	Einladung შესავალი
LG	Landesgericht სამხარეო სასამართლო
MüKoBGB	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, სამოქალაქო კოდექსის მიუნხენის კომენტარები
Mün.	München მიუნჰენი
NJW	„Neue Juristische Wochenschrift“ იურიდიული ჟურნალი „ახალი იურიდიული“

S.	საკვირო გამოცემა“ Seite
ZPO	გვერდი Zivilprozessordnung სამოქალაქო პროცესი
C.	Страница გვერდი
M.	Москва მოსკოვი
Ж.	Журнал ჟურნალი
Ред.	Редактор რედაქტორი
T.	Том ტომი

შინაარსი

აბრევიატურები

I. შესავალი-----	8
II. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული კერძოსამართლებრივი უფლებები და მათი გამიჯვნა სავალდებულო და ნებაყოფლობითი რეგისტრაციის თვალსაზრისით-----	10
1. სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებული კერძოსამართლებრივი უფლებები-----	12
2. ნებაყოფლობით რეგისტრაციას დაქვემდებარებული კერძოსამართლებრივი უფლებები-----	14
3. სავალდებულო და ნებაყოფლობით რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა განხორციელების შედეგად დამდგარი სამართლებრივი შედეგების შეჯერება-----	15
III. რეგისტრაციის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები-----	17
1. რეგისტრაციის ინსტიტუტის ზოგადი ისტორიული წანამდევრები საქართველოში-----	17
1.1 უფლებათა აღრიცხვის მცდელობის ჩანასახები ძველ ქართულ სამართალში-----	17
1.2 რეგისტრაცია საბჭოთა და პოსტსაბჭოთა (ე.წ. „გარდაქმნის“) პერიოდებში-----	18
1.3 თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემის ფორმირების პროცესში განხორციელებული რეფორმები-----	23
1.3.1 რეფორმის შინაარსი-----	23
1.3.2 საკანონმდებლო რეფორმა-----	23
1.3.3 ინსტიტუციური რეფორმა -----	24
1.3.4 ტექნოლოგიური და ფინანსური რეფორმა-----	24
2. რეგისტრაციის დეფინიცია და დანიშნულება-----	25
3. რეგისტრაციის ობიექტი-----	29
4. რეგისტრაციის მიზანი. მიზნების კლასიფიკაცია-----	32
4.1 მიზნის განმარტების კრიტერიუმები საადგილმამულო და პუბლიკაციური სისტემების მიხედვით-----	32
4.2 მიზნების კლასიფიკაცია-----	34
5. რეგისტრაციის სახეები-----	35
5.1 სპორადული და სისტემური რეგისტრაცია-----	35
5.2 პირველადი და შემდგომი რეგისტრაცია-----	35
5.3 დაზუსტებული და დაუზუსტებელი რეგისტრაცია-----	36
6. რეგისტრაციის ინსტიტუტის ადგილი სამართლის სისტემაში-----	38
6.1 რეგისტრაციის ინსტიტუტი კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნის შესახებ გავრცელებული თეორიების ფონზე-----	38

6.2 რეგისტრაციის ინსტიტუტის მიკუთვნება სამართალწარმოების წესისა და შინაარსის მიხედვით-----41

6.2.1 შინაარსის მიხედვით-----42

6.2.2 სამართალწარმოების წესის მიხედვით-----42

6.2.3 ფორმისა და შინაარსის ურთიერთმიმართება რეგისტრაციის ინსტიტუტის ჭრილში-----44

7. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებების მარეგისტრირებელი ორგანო.47

7.1 საჯარო რეესტრის დანიშნულება-----47

7.2 საჯარო რეესტრის ფუნქციები-----49

8. თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემები და მათი კლასიფიკაციის ძირითადი კრიტერიუმები-----51

8.1 სარეგისტრაციო სისტემების კლასიფიკაცია რეგისტრაციის ობიექტის მიხედვით-----52

8.2 რეესტრის ჩანაწერისა და მის საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტის ნამდვილობის ურთიერთდამოკიდებულების მიხედვით-----53

8.3 რეგისტრაციის მწარმოებელი ორგანოების მიხედვით-----55

IV. რეგისტრაციის პრინციპები-----56

1. საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში) შეტანის (რეგისტრაციის) პრინციპი-----56

2. თანხმობის პრინციპი-----57

3. განცხადების პრინციპი-----58

4. საჯაროობის ანუ საქვეყნოობის პრინციპი-----58

5. სპეციალურობის (განსაზღვრულების) პრინციპი-----64

6. უპირატესობის (პრიორიტეტულობის) პრინციპი-----65

7. ტიპის იძულების პრინციპი-----66

8. კანონიერების (ლეგალიტეტის) პრინციპი-----67

9. ტორენსის სარეგისტრაციო სისტემისათვის დამახასიათებელი პრინციპები-----67

V. სანივთო უფლებათა ძირითადი მახასიათებლები და ამ უფლებათა განხორციელება-----68

1. სანივთო უფლებათა სახეები-----68

1.1 ბატონობის და შეძენის სანივთო უფლებები-----68

1.2 აბსოლუტური უფლებები-----69

1.3 საგებლობისა და საუზრუნველყოფო (რეალიზაციის) უფლებები-----69

2. სანივთო უფლებებისათვის დამახასიათებელი პრინციპები-----70

2.1 ტიპის იძულება და შეზღუდვა („Numerus Clausus“)------70

2.2 აბსოლუტურობა-----71

2.3 სპეციალურობა (განსაზღვრულობის პრინციპი)-----72

2.4 მიდევნებადობა-----73

2.5 საჯაროობის პრინციპი-----73

2.6 გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპები-----74

3. საკუთრების უფლება და მისი განხორციელება-----74

3.1 საკუთრების უფლება-----	74
3.1.1 საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემების გავლენა უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა განხორციელებაზე-----	76
3.1.1.1 საკუთრების უფლების გადაცემის კერძო სისტემის როლი საკუთრების უფლების განხორციელებაზე-----	76
3.1.1.1.1 საკუთრების უფლების გადასვლა მიწის ნაკვეთის გადაცემით-----	77
3.1.1.1.2 საკუთრების უფლების გადასვლა გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემით-----	77
3.1.1.1.3 საკუთრების უფლების გადასვლა ხელშეკრულების დადებით-----	80
3.1.1.2 საადგილმამულო სისტემა, როგორც უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმის ძირითადი კომპონენტი-----	83
3.1.1.2.1 საადგილმამულო სისტემა და მისი როლი უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა განხორციელებაში-----	83
3.1.1.2.2 ტორენსის სისტემა-----	86
3.1.2 საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპების მნიშვნელობა საკუთრების უფლების განხორციელებისას-----	91
3.1.2.1 გამიჯვნის პრინციპი-----	92
3.1.2.2 კაუზალური სისტემა -----	93
3.1.2.3 აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედების სამართლებრივი შედეგები-----	93
3.1.2.4 ერთიანობის პრინციპი-----	95
3.1.2.5 საქართველოში მოქმედი საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპის როლი სანივთო უფლებათა განხორციელებაში-----	96
3.1.3 საერთო საკუთრების დროს თანამესაკუთრეთა უფლების რეგისტრაციისას უფლების განხორციელებასა და დაცვასთან დაკავშირებული პრობლემები-----	98
3.1.3.1 საერთო საკუთრების არსებობისას თანამესაკუთრეობის სახეები-----	98
3.1.3.2 თანასაკუთრებისას უპირატესი შესყიდვის უფლების რეალიზაციასთან დაკავშირებული პრობლემები-----	98
3.1.3.3 მეუღლეთა თანასაკუთრების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემატური საკითხები-----	100
4. შეზღუდული სანივთო უფლებები და მათი განხორციელება-----	102
4.1 აღნაგობა-----	102
4.2 უზუფრუქტი-----	104
4.3 სერვიტუტი-----	106
5. იპოთეკა და მისი განხორციელება-----	107
5.1 დეფინიცია და სამართლებრივი ბუნება-----	107
5.2 იპოთეკის უფლების განხორციელების პროცესში გამოვლენილი პრობლემები-----	109
5.3 იპოთეკიდან გამომდინარე მოთხოვნათა რეალიზაციის რიგითობა იძულებითი აღსრულების დროს-----	110
5.4 საჯარო ნდობა, როგორც იპოთეკის უფლებისა და პირთა დაცვის საშუალება-----	112
5.5 ნივთის რეალიზაციისას სხვა რეგისტრირებული უფლებების ბედი-----	113
VI. სანივთო უფლებებთან ახლოს მდგომი უფლებები-----	114

1. წინასწარი ჩანაწერის ინსტიტუტი-----	114
1.1 სამართლებრივი ბუნება-----	114
1.2 მოქმედების სფერო-----	118
1.3 წინასწარი ჩანაწერის მოწესრიგების თავისებურებანი ქართულ კანონმდებლობაში-----	118
1.4 წინასწარი ჩანაწერის ინსტიტუტის მნიშვნელობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მიერ მშენებარე ბინებზე უფლებების რეგისტრაციისას-----	120
1.5 წინასწარი ჩანაწერის გაუქმება-----	122
2. ლოდინის უფლება-----	123
2.1 ლოდინის უფლების არსი-----	123
2.2 ლოდინის უფლების ქართულ სამართალში (სასამართლო პრაქტიკაში) გადმოტანის მიზანშეწონილობა-----	126
3. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რიგითობა-----	127
3.1 რიგის დეფინიცია-----	127
3.2 რიგითობის შეცვლა-----	130
4. საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვებისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაცია-----	132
4.1. დეფინიცია და სამართლებრივი ბუნება-----	132
4.2 მოწესრიგების მექანიზმები-----	133

VII. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის როლი სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაში----- 135

1. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და მისი როლი სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაში-----	135
2. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედების ფარგლები-----	137
3. პრეზუმფციის მოქმედების გამომრიცხველი გარემოებები-----	140
3.1 საჩივარი (პროტესტი)-----	141
3.2 უსწორობის შესახებ ცოდნა -----	142
4. კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი, როგორც შემძენის დაცვის საშუალება-----	143
5. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის კანონიერების პრინციპის როლი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის მექანიზმში-----	151
6. სარეგისტრაციო ორგანოს პასუხისმგებლობის ფარგლების განსაზღვრის მნიშვნელობა-----	154
7. ნოტარიუსი და სანივთო უფლებათა რეგისტრაცია-----	159
8. საგარანტიო ფონდი, რეგისტრატორის პასუხისმგებლობის დაზღვევისა და „ნამდვილი მესაკუთრისათვის“ ზიანის ანაზღაურების წყარო-----	166

VII. დასკვნა----- 168

ბიბლიოგრაფია----- 174

I. შესავალი

სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა დემოკრატიული საზოგადოების არსებობის აუცილებელი წინაპირობაა. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა შეუფერხებლად განხორციელებასა და მათ სათანადოდ დაცვას სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობისათვის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს.

თითოეული სანივთო უფლების არსებობა, ასევე ამ უფლების დანიშნულებისა და ფუნქციის სრულყოფილად განხორციელება რეგისტრაციის ინსტიტუტის გამართულ ფუნქციონირებაზეა დამოკიდებული, რადგან, საჯარო რეგისტრში ჩანაწერის არსებობა, რეგისტრაციის ფაქტი მესაკუთრისა და შესაბამისი სანივთო უფლების მფლობელისათვის წარმოადგენს იმის გარანტს, რომ სახელმწიფო უზრუნველყოფს მისი უფლებების ჯეროვან დაცვას, რისი მიღწევაც შესაძლებელია სრულყოფილი სარეგისტრაციო სისტემის შექმნით.

კვლევის საფუძველზე გამოიკვეთა, რომ საქართველოში მოქმედი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის სისტემა, ვერ უზრუნველყოფს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებების სათანადო დაცვას. ამ უფლებათა დაცვის თვალსაზრისით პრობლემას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ რეგისტრაციის პროცესში რეგისტრაციის წარმოების კანონიერების პრინციპი არ არის რეალიზებული. რასაც ემატება ის გარემოებაც, რომ მოქმედი კანონმდებლობა შეუსაბამოდ ავიწროებს საჯარო რეგისტრის წარმოებისას რეგისტრაციის მწარმოებელი პირის პასუხისმგებლობის ფარგლებს, რაც განაპირობებს ამ უფლებათა დაცვის ხარისხის დაკნინებას. პრობლემატურია ასევე კეთილსინდისიერი შემძენისა და „ნამდვილი“¹ მესაკუთრის ინტერესთა კონკურენციის საკითხი, რადგან მესაკუთრის ინტერესს ჩრდილავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი. ამ კონკურენციის პირობებში გამარტივებულ სარეგისტრაციო პროცედურებს არ უნდა ეწირებოდეს მესაკუთრის ინტერესი. „საკუთრების უფლების განხორციელებამ არ უნდა დაარღვიოს სხვათა უფლებები და თავისუფლებები, ხოლო საკუთრებით სარგებლობა იმავდროულად უნდა ემსახურებოდეს საერთო კეთილდღეობას.“² არსებითად განსხვავებული გარემოებები არ უნდა ქმნიდეს განსხვავებულ მოპყრობებს და შესაბამისად საჯარო რეგისტრში არსებული ჩანაწერი უნდა იყოს სანივთო უფლების მფლობელი პირის შესაბამისი უფლების დაცვის გარანტია.³ გარდა ამ გარემოებებისა, კვლევისას წარმოჩინდა სანივთო უფლებების და ასევე ამ უფლებებთან ახლოს მდგომი უფლებების (წინასწარი ჩანაწერის, რიგითობის და ა. შ.), განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი კონკრეტული გარემოებები.

¹ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, №2ბ/1232-12; აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში იქნა მოცემული ტერმინი მოხსენიებული.

² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51; ხელმისაწვდომია საიტზე: <www.constcourt.ge> [1.08.2015].

³ იხ. *Vieweg/Werner, Sachenrecht*, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, 435.

მოქმედი კანონმდებლობით სავალდებულო რეგისტრაციას დაექვემდებარა უძრავ ნივთებზე ვალდებულებითი, მფლობელობისა და სარგებლობის უფლებები, რაც ასევე სამოქალაქო ბრუნვისათვის შემაფერხებელ ფაქტორად უნდა შეფასდეს, რადგან დამატებითი ბარიერის დაწესებით რთულდება ამ უფლებათა წარმოშობის პროცედურა და რელატიურ უფლებებს აბსოლუტური უფლებების თვისებები ენიჭება, ასევე მათზე გავრცელებულია საჯაროობის პრინციპი. აღსანიშნავია, რომ უკანასკნელ პერიოდში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად თავისი შინაარსით მატერიალური სამართლის მოწესრიგების სფეროს განკუთვნილი საკითხები ფორმალურ-პროცესუალური ნორმების ნაწილში იქნა განთავსებული. ასევე ადგილი აქვს ტერმინოლოგიის აღრევას.

შესაბამისად ნაშრომის ამოცანაა უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის პროცესისათვის დამახასიათებელი წარმოჩენილი პრობლემატიკის ანალიზი, რისი მიღწევაც შესაძლებელია სანივთო უფლებების სამართლებრივი კონფიგურაციისა და რეგისტრაციის მოცემულობის და ძირითადი მახასიათებლების ურთიერთშეჯერებით. ამავ მიზნით განხილულია სანივთო უფლებებთან ახლოს მდგომი უფლებები, რომლებიც მართალია არ არიან მოქცეულნი „*Numerus Clausus*“ პრინციპის მოქმედების სფეროში, მაგრამ თავიანთი არსით სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვას ემსახურებიან. ამ პროცესში მნიშვნელოვანია რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციის მოქმედების ფარგლებისა და კეთილსინდისიერი შემქმნის და „ნამდვილი“ მესაკუთრის ინტერესთა კონკურენციის დაბალანსება და ასევე სამართლებრივი სახელმწიფოს თანაბარი მოპყრობის პრინციპის⁴ გატარება. ვინაიდან სახელმწიფომ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგებისას უნდა იხელმძღვანელოს ინდივიდის ინტერესებით და დაიცვას მინიმალური ჩარევისა და თანაზომიერების პრინციპები⁵. თუმცა ეს არ ნიშნავს, რომ მთელი პასუხისმგებლობა სახელმწიფომ საერთოდ მოიხსნას და მხარეებს გადააქისროს.

კვლევა ძირითადად ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობაში არსებულ უძრავ ნივთებზე კერძოსამართლებრივ, კონკრეტულად კი სანივთო უფლებათა დაცვისა და განხორციელებისას რეგისტრაციის ინსტიტუტის მომწესრიგებელ ნორმათა ანალიზს. შედარების მიზნით განხილულია ევროპულ კანონმდებლობაში⁶, ძირითადად კი გერმანიის სამართალში არსებული მოწესრიგების ძირითადი მიმართულებები, ვინაიდან გერმანული სამართალი განსაკუთრებული დაცვის მექანიზმებით გამოირჩევა. არსებული პრობლემატიკის აღმოსაფხვრელად შეთავაზებულია ევროპულ სამართალში არსებული ალტერნატივები, რადგან „იურიდიული შემსებლობა (ამა თუ იმ

⁴ იხ. *ციპელიუსი*, იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, მეათე გამოცემა, მიუნხენი, 2006, 17.

⁵ შეად. *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, 4.

⁶ გამონაკლისია მხოლოდ აშშ-ს სარეგისტრაციო სისტემა, რომლის ანალიზიც მიზანშეწონილი იყო ნაშრომის ფარგლებში განსხვავებული სარეგისტრაციო სისტემების ნიშნების უკეთ წარმოჩენის მიზნიდან გამომდინარე.

საკითხისა⁷⁾ ყოველთვის მოიცავს შედარებას.⁸“ ამასთან შედარების მიზანია სწორედაც ნაციონალური სისტემების დამახასიათებელი თავისებურებების შეცნობით, ასევე განსხვავებული მიდგომების ერთმანეთთან დაკავშირებითა და შედარებით სტიმული მისცეს ეროვნული სასამართლოების სამართლებრივ განმარტებებს და იურიდიული კვალიფიკაციის ამაღლებას⁹.

ნაშრომის მიზანია უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლების რეალიზაციისას რეგისტრაციის ინსტიტუტის არსებითი კომპონენტების გავლენის დადგენა. ასევე ამ პროცესში წარმოქმნილი პრობლემატიკის შესწავლა. კვლევის სფეროში ასევე შედის რეგისტრაციის სამართლებრივი კონფიგურაციიდან გამომდინარე სანივთო უფლებათა განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი გარემოებების გამოვლენა და მათი აღმოფხვრის გზების შემოთავაზება. შესაბამისად კვლევა ეფუძნება, რეგისტრაციის პროცესში წარმოქმნილი იმ კონკრეტული გარემოებების ანალიზს, რაც დადებით თუ უარყოფით გავლენას ახდენს ამ სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე.

ნაშრომში გადმოცემული საკითხები დაფუძნებულია შედარებითი და ლოგიკურ-სამართლებრივი ანალიზის სინთეზზე, რაც იძლევა საშუალებას უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა მოწესრიგებისა და გამოკვლევის საფუძველზე დადგინდეს მათი განხორციელებისა და დაცვის მექანიზმი და რეგისტრაციის ინსტიტუტის როლი ამ მექანიზმში.

II. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული კერძოსამართლებრივი¹⁰ უფლებები და მათი გამიჯვნა სავალდებულო და ნებაყოფლობითი რეგისტრაციის თვალსაზრისით

საქართველოს კანონმდებლობა კერძოსამართლებრივი უფლებების წარმოშობისათვის უძრავ და მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით განსხვავებულ რეგულაციებს ადგენს. შესაბამისად მათზე უფლების (იქნება ეს ვალდებულებით-სამართლებრივი თუ სანივთო-სამართლებრივი¹¹) მოსაპოვებლად განსხვავებული წესებია დადგენილი. სწორედ ამ რეჟიმზეა დამოკიდებული მათი უსაფრთხოების, განხორციელებისა თუ დაცვის ფარგლები და სამართლებრივი შედეგები.

⁷ ავტორის შენიშვნა.

⁸ *Schulze, Vergleichende Gesetzesauslegung und Rechtsangleichung, ZfRV, 1997, S. 183-195.* მითითებულია ნაშრომში: ბურდული, ქონებრივი ურთიერთობა სააქციო საზოგადოებაში (განსაკუთრებით მისი ჩამოყალიბების პროცესში) ქართული და ავსტრიის მაგალითზე, სადისერტაციო ნაშრომი, თბ., 2008, 18.

⁹ *Zweigert/kötz, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, 3. neubearbeitete Auflage, J.C.B. Mohr (Paul Siebek) Tübingen, 1996, §2, Rdnr 3.*

¹⁰ ტერმინი „რეგისტრაციას დაქვემდებარებული“ შემოტანილ იქნა საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონით (№820-III); ხელმისაწვდომია საიტზე: <www.matsne.gov.ge>, [30.11.2015.]

¹¹ მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ სანივთო უფლებებში საკუთრების უფლების გარდა მოიაზრება გირავნობის უფლება, უძრავ ნივთებთან მიმართებით კი – საკუთრების, შეზღუდული სანივთო უფლებები (აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი) და იპოთეკა.

კერძოსამართლებრივი უფლებების გადასვლა¹² ერთი სუბიექტიდან მეორეზე, იმის მიხედვით, თუ როგორ ნივთს და რა სახის უფლებას შეეხება საკითხი, შესაძლებელია დაიყოს სავალდებულო და ნებაყოფლობით რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებად¹³.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის¹⁴ (შემდგომში – სსკ) თანახმად „მოძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი“, მიუხედავად იმისა რომელ კერძოსამართლებრივ უფლებას შეეხება ეს გადაცემა. „გადაცემად ითვლება: ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში; არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით, რომლის დროსაც წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად; და მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება.“ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის აუცილებლობას კანონი მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის შემთხვევაში ითვალისწინებს¹⁵.

უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლების შესაძენად „აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“¹⁶, იგივე წესი ვრცელდება დანარჩენ სანივთო უფლებებზეც¹⁷.

შესაბამისად მოძრავ ნივთებზე კერძოსამართლებრივი უფლებები წარმოიშობა მესაკუთრის (ან სხვა უფლებამოსილი პირის¹⁸) მიერ მოძრავი ნივთის ნამდვილი უფლების გადაცემის საფუძველზე. ხოლო უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა წარმოშობისათვის კი სავალდებულოა რეგისტრაცია. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების გადაცემასთან დაკავშირებით სხვა საადგილმამულო სისტემის მიმდევარი ევროპული ქვეყნების მსგავსად საქართველოში მოქმედებს სანივთო სამართლის

¹² იგულისხმება – წარმოშობა/შეცვლა/შეწყვეტა. ტერმინი „გადაცემა“ მოიაზრებს წარმოშობა/შეცვლა/შეწყვეტას, ანუ იმ სამართლებრივ შედეგებს, რაც რეგისტრაციის საფუძველზე დგება უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით (იხ. *კანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 171).

¹³ აღსანიშნავია, რომ გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში რეგისტრაციის დაქვემდებარებული უფლებების მიმართ გამოიყენება ტერმინი „რეგისტრაციაუნარიანი“ (იხ. *Kohler, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 10. Aufl., 2013, §873, Rdnr. 7. ხელმისაწვდომია საიტზე: <http://beck-online.beck.de/>, [1.08.2015].)

¹⁴ სსკ მუხ. 186.

¹⁵ სსკ მუხ. 258-1, გამონაკლისია მე-4 პუნქტი, რომელიც ითვალისწინებს „სავალო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე რეგისტრირებული გირავნობის განსხვავებულ წესს. კერძოდ, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში.

¹⁶ სსკ მუხ. 183.

¹⁷ იხ. სსკ მუხ. 234-ეს პირველი ნაწილი, მუხ. 243, 247, 289. ასევე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007 წ. გვ. 97.

¹⁸ ასეთი უფლებამოსილება შეიძლება გამომდინარეობდეს წარმომადგენლობითი უფლებიდან ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

ძირითადი პრინციპი¹⁹, რომლის თანახმადაც სანივთო უფლებების წარმოშობისათვის რეგისტრაციის ფაქტი არის კონსტიტუციური ნიშანი²⁰. სანივთო უფლებებთან მიმართებით მოქმედებს რეესტრის საჯაროობის²¹ პრინციპი, რაც უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების გადასაცემად ამ უფლებათა საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციას გულისხმობს. საჯაროობის პრინციპის მოქმედების სფეროში მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების თანახმად ვალდებულებითი უფლებები არ არის მოქცეული, თუმცა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად უძრავ ნივთებზე ვალდებულებითი უფლებების უდიდესი ნაწილის წარმოშობის წინაპირობად საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაცია განისაზღვრა. შესაბამისად მატერიალური სამართალი ამ საკითხთან დაკავშირებით განსხვავებული მიდგომებით ხასიათდება²².

საგულისხმოა ასევე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულია მოძრავი ნივთების რეესტრის²³ არსებობა, თუმცა ამ რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციას მხოლოდ რეგისტრირებული გირავნობის უფლება ექვემდებარება.

1. სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებული კერძოსამართლებრივი უფლებები

უძრავ ნივთებზე სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა წრე, როგორც უკვე აღინიშნა, განსაზღვრულია სსკ-ით და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

სსკ-ის შესაბამისი დანაწესით²⁴, საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციას ექვემდებარება სანივთო უფლებები. რაც განპირობებულია ამ უფლებათა ხასიათით, რადგან მათი არსებობა/არარსებობის საკითხი მესამე პირებისათვის და არა მარტო მათთვის²⁵ ცნობილი უნდა გახდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებიდან – ამ უფლებათა განსაკუთრებული საჯარო ნდობაუნარიანობიდან გამომდინარე.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებს იმ ვალდებულებითი უფლებების ჩამონათვალს, რომლებიც

¹⁹ შეად. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 3-9.

²⁰ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007 წ., გვ. 98, ასევე: Kohler, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873, I, 1, ასევე: ბოელინგი/ჰანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 100.

²¹ შეად. Vieweg/Werner, Sachenrecht, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, §1 Rdnr., S. 9.

²² დეტალურად იხ. შემდგომ ქვეთავში.

²³ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხ. 16.

²⁴ ესენია: უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება, შეზღუდული სანივთო უფლებები: აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი და მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება – იპოთეკა (სსკ მუხ. 183, 234-ეს პირველი ნაწილი, 243, 247, 289).

²⁵ იხ. ბოელინგი/ჰანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 97.

ამავე კანონმა დაუქვემდებარა სავალდებულო რეგისტრაციას და სსკ-ით გათვალისწინებულ სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ კერძოსამართლებრივ უფლებათა წრე მნიშვნელოვნად გააფართოვა.

ასეთი დანაწესით საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოწესრიგება განსხვავდება საადგილმამულო სისტემის ქვეყნების სამართალში არსებული დანაწესისაგან²⁶. გერმანული სამოქალაქო კოდექსის §873-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადასაცემად, მისი უფლებებით დასატვირთავად, ასევე ასეთი უფლების გადასაცემად თუ უფლებრივად დასატვირთავად საჭიროა უფლებამოსილი პირისა და მეორე მხარის შეთანხმება უფლებრივი ცვლილების შესახებ და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, თუ კანონი სხვა წესს არ ითვალისწინებს.“ ამ მუხლის მოქმედების სფეროში იგულისხმება შეთანხმება უძრავ ნივთებზე უფლების სამართლებრივი ცვლილების შესახებ და არა ვალდებულების საფუძვლის წარმომშობი შეთანხმება, რომლის საგანიცაა დასაბუთება მოთხოვნის უფლების ცვლილებაზე²⁷.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, უძრავ ნივთებზე ქირაგნობის, ქვექირაგნობის, იჯარის, ქვეიჯარის, თხოვების, ლიზინგის, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების „კერძო სამართლის იურიდიული პირების მონაწილეობით ერთ წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება ერთ წელს) წარმომშობისათვის აუცილებელია რეგისტრაცია“²⁸. ასეთი დათქმით სავალდებულო რეგისტრაციას დაექვემდებარა ისეთი უფლებები, რომელთა რეგისტრაციის სავალდებულოობას არ ითვალისწინებს საქართველოს მატერიალური სამართალი (სსკ). გერმანული სამართლის მიხედვით კი უფლებათა რეგისტრაციის სავალდებულოობა სწორედ მატერიალური სამართლიდან გამომდინარეობს²⁹.

ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი ითვალისწინებს ისეთი უფლებების რეგისტრაციის სავალდებულოობას, რომელთა სავალდებულოობასაც არ ითვალისწინებს მატერიალური სამართალი, ჩნდება კითხვა, თუ რა როლს თამაშობს რეგისტრაციის ფაქტი ამ უფლებებთან მიმართებაში, უნდა გავრცელდეს ამ ვალდებულებითი უფლებების მიმართ სანივთო უფლებების პრინციპები თუ არა. ასევე რადგანაც კანონში არსებობს დათქმა მათი რეგისტრაციის საფუძველზე წარმომშობის შესახებ, რამდენად მოდის შესაბამისობაში ასეთი დანაწესი კერძოსამართლებრივი ბრუნვის პრინციპებთან, ხომ არ არის დამაბრკოლებელი გარემოება ამ პროცესისათვის.

აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დამატებით დროს, ხარჯებს საჭიროებს, შესაბამისად ასეთი დანაწესის შემოტანით ამ უფლებათა წარმომშობის პროცესი გარკვეულწილად გართულდა. ამასთანავე

²⁶ შეად. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, Rdnr. 1.

²⁷ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873, I, 3.

²⁸ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი მუხ. 11.

²⁹ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, S. 1.

ვალდებულებითი უფლებები ასეთი დათქმის გაკეთებით მათთვის უჩვეულო სანივთო უფლებათა ნიშნითაც აღიჭურვა და ის, ზღვარი, რაც სანივთო და ვალდებულებითი უფლებათა შორის არსებობს მნიშვნელოვანწილად შემცირდა.

საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებში დამკვიდრებული დანაწესების თანახმადაც რეგისტრაციაუნარიანი კერძოსამართლებრივი უფლებებია საკუთრება და ყველა შეზღუდული სანივთო უფლება მიწის ნაკვეთზე. ამ ჩამონათვალში შედის უძრავ ნივთებზე ყველა სანივთო უფლება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მე-3 წიგნიდან და შემავსებელი/განმავრცობელი სპეციალური კანონებიდან (კანონი აღნაგობის უფლების შესახებ, საბინაო საკუთრების შესახებ კანონი), ასევე მხარეთა/მიწების კანონებიდან. რაც შეეხება ძველ სამართლებრივ ურთიერთობებს მათზე გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §891-ე იმ მომენტიდან მოქმედებს, როდესაც საადგილმამულო წიგნში განთავსებულად მიიჩნევა (ანუ სავარაუდოდ იგულისხმება ის მომენტი, როდესაც საერთოდ დაიწყო საადგილმამულო წიგნის წარმოება). ძველი სამართლებრივი სერვიტუტებისთვის, რომლებიც რეგისტრაციაუნარიანია, მაგრამ არა რეგისტრაციასავალდებულო, აღნიშნული მუხლი მოქმედებს რეგისტრაციის მომენტიდან³⁰.

ამ ახლებური რეგულაციით ვალდებულებითმა უფლებებმა სანივთო უფლებათა განხორციელებისა და დაცვის მექანიზმში დაიკავე ადგილი.

2. ნებაყოფლობით რეგისტრაციას დაქვემდებარებული კერძოსამართლებრივი უფლებები

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონშივე გაკეთდა ჩამონათვალი, რომლითაც განისაზღვრა, თუ რომელი უფლებები არ განეკუთვნება სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა რიცხვს, მაგრამ შესაძლებელია მათი რეგისტრაცია. შესაბამისად ამ ჩამონათვალში მოექცა უფლებები, რომელთა რეგისტრაციის წინაპირობაა უფლების რეგისტრაციაუნარიანობა და არა უფლების რეგისტრაციის აუცილებლობა³¹. ასეთი დანაწესით კანონმდებელმა „საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული ვალდებულებების“³² შესახებ უფლებები რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ფაკულტატური ნიშნით აღჭურვა.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონი უძრავ ნივთებზე „საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს“³³ უტყუარობისა და სისრულის

³⁰ იხ. *Kanzleiter, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr. 7.

³¹ იქვე.

³² „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი მუხ. 11-ი „ღ“;

³³ მართალია, სარგებლობისა და მფლობელობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები კერძოსამართლებრივად მიიჩნევა, მაგრამ რადგან საჯარო სამართლიდან გამომდინარეობს და შესაბამისად ერთ-ერთი მონაწილე სუბიექტი მაინც საჯარო უფლებამოსილების განმხორციელებელი იქნება, შესაბამისად, ეს უფლებებიც საჯაროსამართლებრივი ხასიათისაა.

პრეზუმფციის მოქმედების ქვეშ აქცევს³⁴ და შესაბამისად ვრცელდება საჯაროობის პრინციპი.

3. სავალდებულო და ნებყოფლობით რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა განხორციელების შედეგად დამდგარი სამართლებრივი შედეგების შეჯერება

გერმანიის კანონმდებლობის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, ასევე მიწის ნაკვეთების უფლებრივი დატვირთვა ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას.³⁵ კაუხალური გარიგებები არაა რეგისტრაციაუნარიანი მაშინაც კი, თუნდაც ეს წინასწარ შეთანხმებული ყოფილიყო³⁶.

საქართველოს კანონმდებლობით კი სავალდებულო და ნებყოფლობით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ევროპული ქვეყნების საადგილმამულო სისტემისაგან განსხვავებული რეგულაცია დაწესდა, რადგანაც, როგორც უკვე არაერთგზის აღინიშნა, სავალდებულო რეგისტრაციას დაექვემდებარა სანივთო უფლებების გარდა უძრავ ნივთებზე ვალდებულებითი უფლებებიც.

მართალია, იდეალურ სისტემაში მიწაზე უფლების ჩანაწერები უნდა შეიცავდეს ყველა ფაქტს, რაც დაკავშირებულია უფლებასთან, საკუთრებასა და გამოყენებასთან,³⁷ და საადგილმამულო წიგნში გაკეთებული ჩანაწერი არის მესაკუთრის საკუთრების უფლების დაცვის გარანტია,³⁸ მაგრამ აღნიშნული არ გულისხმობს ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობისათვის რეგისტრაციის სავალდებულოობას. მათი რეესტრში შეტანა ამ უფლებათა აღრიცხვის მიზნით ხდება.

სავალდებულო რეგისტრაციის დაწესება ვალდებულებით უფლებების წარმოშობის წინაპირობად არ არის მართებული, ვინაიდან მათი უსაფრთხოება არ არის მატერიალური სამართლის მიხედვით საჯარო ნდობის პრინციპთან დაკავშირებული, ასევე ვალდებულებითი უფლებები არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებებს.

გერმანული სამოქალაქო კოდექსის §873-ე უძრავ ნივთზე უფლების გადაცემისათვის ითვალისწინებს სანივთო შეთანხმებას იმ პირებს შორის, ვინც ასხვისებს უფლებას და ვინც იძენს ამ უფლებას, ასევე ამ შეთანხმების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. საზოგადოებრივ-სამართლებრივი ჩარევა ამ სიტუაციაში ძალიან იშვიათად ხდება. საადგილმამულო წიგნის შესახებ პროცესუალური და მატერიალური

³⁴ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი მუხ. 5;

³⁵ შეად. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, S. 17; ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [1.08.2015].

³⁶ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873 Rdnr. 7a.

³⁷ იხ. *McCormack*, Torrens and Recording: Land Title Assurance in The Computer Age, 1992, S. 74-75, მითითებულია ნაშრომში: *Stephen Cretney*, English Conveyancing Practice, in HUD/VA Report, supra Note 31, at 1266 app, 1992; *Dale A., Whitman*, Optimizing Land Title Assurance Systems, 42 geo. Wash. L. rev. 40, S. 65 (1973), ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://heinonline.org/>>, [1.08.2015].

³⁸ იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, S. 435.

სამართალი წყვეტს, თუ რა წინაპირობებია საჭირო შეთანხმებისა და რეგისტრაციისათვის³⁹.

წესით უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის სავალდებულობა უპირველეს ყოვლისა, უნდა ემსახურებოდეს მხარეთა ინტერესებს, მათ უსაფრთხოებას და არა სახელმწიფოს ინტერესებს. ქართულ კანონმდებლობაში შექმნილი რეგულაციით, ვალდებულებითი უფლების სავალდებულო რეგისტრაციის დაწესების თაობაზე, წინა პლანზე წამოიწია სახელმწიფოს ინტერესმა, რაც საგადასახადო კონტროლის განხორციელების მიზანში ვლინდება.

აღსანიშნავია, რომ იმის მიხედვით თუ მიწასთან დაკავშირებული რა კონკრეტული ინტერესი არსებობს განისაზღვრება ამ ინტერესის დაცვის ფარგლები ანუ ის, თუ კონკრეტულად რა უნდა იქნეს რეგისტრაციის შედეგად დაცული და რა შედეგი უნდა იქნეს მიღწეული. შესაბამისად ამ საკითხთან დაკავშირებით ორი მიდგომა იკვეთება. რაც განსაკუთრებით თვალსაჩინოა ტორენსის სისტემის პირობებში. ერთი მიდგომის მიხედვით ტორენსის სისტემის მოქმედების სფეროში არ არის მოქცეული *numerus clausus* პრინციპის (სანივთო უფლებები) მოქმედების ფარგლებს მიღმა არსებული უფლებები. ხოლო მეორე მიდგომის თანახმად ასახული უნდა იყოს ყველა უფლება, რაც ამ მიწასთან დაკავშირებით არსებობს ანუ მყიდველმა უნდა იცოდეს ყველა შესაძლო უფლების არსებობის შესახებ⁴⁰ (იქნება ეს ვალდებულებითი თუ სანივთო უფლება). ამავე მიდგომის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუკი მესამე პირების ინტერესია მიწასთან დაკავშირებული ყველა სამართლებრივი მონაცემის ცოდნა, მაშინ საჭიროა რეესტრში იყოს ასახული მიწასთან დაკავშირებული ყველა უფლება. იმ შემთხვევაში თუკი რეესტრში ასახული იქნება მხოლოდ სანივთო უფლებები, ასეთი მონაცემები ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ სრულყოფილი ვერ იქნება⁴¹. მაგრამ ამ დროს უფლების წარმოშობის წინაპირობად ვალდებულებითი უფლებებისათვის რეგისტრაცია არ არის სავალდებულო.

მიზანშეწონილია, რომ დამკვიდრებული მიდგომა იყოს ერთგვროვანი და თუკი სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარება ვალდებულებითი უფლებებიც, მაშინ ამ სახის ყველა ვალდებულება უნდა აისახოს რეესტრში, რადგან დაინტერესებული პირი იყოს დარწმუნებული, რომ ამ სახის ყველა უფლება უძრავ ნივთზე ასახულია რეესტრში და არ აღმოჩნდება სხვა ვალდებულება, რომელიც რეესტრში არ იქნება რეგისტრირებული⁴².

საქართველოს კანონმდებლობაში ამ განსხვავებული რეჟიმით კანონმდებელი მიჯნავს ერთგვაროვანი უფლებების რეგისტრაციის

³⁹ იხ. *Bamberger*, bearbeiter, BGB Online-Kommentar, Mün., Neuberarbeitung 2013, §873, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [1.08.2015].

⁴⁰ იხ. *Seow*, Rationalising The Singapore System, *Sungapore Journal of Legal Studies*, 2008, S. 169.

⁴¹ იქვე.

⁴² მაგალითად, არ არის სავალდებულო რეგისტრაცია გათვალისწინებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით დადებული ვალდებულებითი ხასიათის გარიგებებისათვის რომლებიც ერთ წელზე ნაკლები ვადითაა დადებული.

სავალდებულოობას (იურიდიული და ფიზიკური პირების მიხედვით) რაც არ არის მიზანშეწონილი, ვინაიდან ერთი და იგივე ვალდებულებითი უფლების წარმოშობისათვის ერთ შემთხვევაში საჭიროა ამ უფლების რეგისტრაცია, ხოლო მეორე შემთხვევაში – არა. ეს ფაქტი ვერც უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიხედვით იქნება დადებითად აღქმული, ვინაიდან არ აღირიცხება რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყველა ვალდებულებითი უფლება და მესამე პირებისათვის და არამარტო მათთვის საჯარო რეესტრში ასახული ინფორმაცია არ იქნება უტყუარი და ზუსტი.

აქედან გამომდინარე, მიზანშეწონილია უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ყველა ზემოთმითითებული (ვალდებულებითი და სანივთოც) ⁴³ უფლება არსებობის შემთხვევაში დაექვემდებაროს რეგისტრაციას, იმ პირობით, რომ ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობის წინაპირობა არ იქნება რეგისტრაცია, არამედ უფლებათა ასახვას აღრიცხვის ხასიათი ექნება. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ ასეთი რეგისტრაციისათვის საფასური იყოს მინიმალური.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ სრულყოფილი ინფორმაცია მესამე პირებისათვის ხელმისაწვდომი და ცნობილი რომ იყოს, უმჯობესია, უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ყველა კერძოსამართლებრივი უფლება აისახოს საჯარო რეესტრში და უფლებების სავალდებულო რეგისტრაციის საკანონმდებლო რეგულირება მატერიალური სამართლით იყოს მოწესრიგებული.

თავი III. რეგისტრაციის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები

1. რეგისტრაციის ინსტიტუტის წარმოშობის ზოგადი ისტორიული წანამდვრები საქართველოში

1.1 უფლებათა აღრიცხვის მცდელობის ჩანასახები ძველ ქართულ სამართალში

უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების 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 უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის შესახებ ფორმალობათა დაცვას ენიჭება“.⁴⁴ თანამედროვე ურთიერთობებში მიწის მაღალი ღირებულებიდან გამომდინარე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მოძრავისაგან განსხვავებული წესი მოქმედებს. აღსანიშნავია, რომ სწორედ ისტორიული წანამდვრები გახდა ამ წესის ჩამოყალიბების ერთ-ერთი წინაპირობა.

მიწის ყიდვა-გაყიდვა, უკვე წინაფეოდალურ საქართველოშიც უნდა ყოფილიყო გავრცელებული, ვინაიდან შიო მღვიმის მონასტერში ვახტანგ

⁴³ ამ შემთხვევაში უკვე საადგილმამულო სისტემისაგან განსხვავებულ სისტემად გარდაიქნება.

⁴⁴ იხ. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 138.

გორგასლის ეპოქიდან მოყოლებული მონასტრის სასარგებლოდ მიწის გასხვისების დოკუმენტები ინახებოდა.⁴⁵ მართალია, არ ირკვევა მიმდინარეობდა თუ არა ამ დოკუმენტების წერილობითი სისტემატიზირებული აღრიცხვა, ასევე, ეს დანაწესი მხოლოდ მონასტრის სასარგებლოდ გადაცემულ მიწას შეეხებოდა, მაგრამ სავარაუდოა, რომ იმ შემთხვევაში თუკი ამ გადაცემულ მიწებთან დაკავშირებით მონასტერს ვინმე შეედავებოდა, სწორედ ეს დოკუმენტები წარმოადგენდა იმის დასტურს, რომ სადავო მიწები მონასტრის საკუთრება იყო. ასევე აღსანიშნავია, რომ „... ნასყიდი, მემკვიდრეობით მიღებული ან ნაჩუქარი ადგილ-მამული მხოლოდ მაშინ იქცეოდა საკუთრებად, თუ მას იმპერატორი უწყალობებდა პირს განსაკუთრებული აქტით. საქართველოში მიწაზე საკუთრების საკითხი შეიძლება ანალოგიურად ყოფილიყო მოგვარებული.“⁴⁶ აღნიშნული მოსაზრება ამყარებს აზრს რეგისტრაციის ჩანასახების არსებობის თაობაზე. იმ პერიოდისათვის სწორედ მეფის დასტური ასრულებდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ძალაში შესვლის აუცილებელ პირობას, რაც „სახელმწიფოს მხრიდან აღიარებად“ შეიძლება შეფასდეს. დღეისათვის საქართველოში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის კი ასეთ „აღიარებად“ რეგისტრაცია ითვლება.

მონასტრის მიერ საბუთების შენახვის ფაქტი და ასევე მეფის დასტური, როგორც საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობა, წარმოადგენდა, უფლების დამდგენი საბუთების აღრიცხვის მცდელობას, რისი ჩანასახებიც აშკარად ჩანს. მიუხედავად იმისა, რომ ეს არ იყო უძრავი ნივთების კერძოსამართლებრივი უფლებების აღრიცხვა იმ სახით რასაც თანამედროვე პერიოდში აქვს ადგილი, ასევე არც მონაცემთა სისტემატიზაცია ხორციელდებოდა და მხოლოდ მონასტრის სასარგებლოდ გადაცემული მიწების შესახებ დოკუმენტები ინახებოდა, იმ პერიოდისათვის ეს ფაქტი წინ გაგადგმულ ნაბიჯად უნდა შეფასდეს.

1.2 რეგისტრაცია საბჭოთა და პოსტსაბჭოთა (ე.წ. „გარდაქმნის“) პერიოდებში

უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციას საბჭოთა სამართალიც იცნობდა. მაშინდელი სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების შექმნა დაკავშირებული იყო რეგისტრაციასთან.⁴⁷ შენობის ნასყიდობა, ბათილობის რიდით, დამოწმებულ უნდა ყოფილიყო სანოტარო წესისამებრ, ხოლო შემდეგ გატარებული სანოტარო არქივის რეგისტრაციაში. აღნიშნული აქტების შინაარსი სანოტარო არქივს უნდა ეცნობებინა სათანადო კომუნალური განყოფილებისათვის.⁴⁸ სწორედ კომუნალური განყოფილება ასრულებდა „მარეგისტრირებელი“ ორგანოს

⁴⁵ იხ. *ფურტკარაძე*, ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, I, თბ., 1973, გვ. 77.

⁴⁶ იხ. *ნადარეიშვილი*, კრებული, „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, თბ., 1973, გვ. 82-83, მითითებულია ნაშრომში: *ხოძიძე*, კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, გვ. 48-49.

⁴⁷ იხ. *ხოძიძე*, კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, გვ. 260.

⁴⁸ იხ. საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, 1964, №36, თბ., მუხ. 662, მუხ. 239.

ფუნქციას. საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი აწესრიგებდა ბინებსა და მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების წარმოშობის საკითხებს,⁴⁹ უძრავი ნივთის შეძენის წესი ვალდებულებითი სამართლის ნაწილში იყო მოთავსებული.

აღსანიშნავია, რომ უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების სახელმწიფო რეგისტრაციის ინსტიტუტის ფორმა ყოველთვის განპირობებული იყო საბაზრო ურთიერთობების განვითარების დონით, მაგრამ არსი ყოველთვის ერთი და იგივე ჰქონდა – მესაკუთრეთა კანონიერი უფლებების დაცვა.⁵⁰

მოგვიანებით 1964 წელს მიღებული საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსმა რამდენადმე განსხვავებულად მოაწესრიგა ეს საკითხი.⁵¹ აქ უკვე გაიმიჯნა ერთმანეთისაგან ქალაქისა და ქალაქის ტიპის დასახლებებში მდებარე საცხოვრებელი სახლისა და სოფელში მდებარე სახლების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და რეგისტრაციის წესი.⁵² ქალაქში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საჭირო იყო სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მისი რეგისტრაცია ადგილობრივი საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტებში, ხოლო სოფლად მდებარე სახლების შეძენის დროს კი – საკმარისი იყო მხოლოდ მარტივი წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულება, რომელიც ასევე რეგისტრირდებოდა სახალხო დეპუტატების სასოფლო საბჭოებში.⁵³ ინტერესს იწვევს ის ფაქტიც, რომ განსხვავებული რეჟიმი ვრცელდებოდა სოფლისა და ქალაქის სახლებზე. რაც განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ იმ პერიოდისათვის ქალაქში არსებულ საცხოვრებელ სახლებს უფრო დიდი ღირებულება ჰქონდა. ამავე კოდექსით გათვალისწინებული იყო აგრ. ისიც, რომ თუკი საკუთრების უფლების შეძენის (მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულების და ა. შ.) რეგისტრაცია სამ თვეში არ განხორციელდებოდა, მაშინ კანონი ასეთ დაურეგისტრირებელ გარიგებას ბათილად მიიჩნევდა. გარიგების დადებიდან სამი თვის გასვლის შემდეგ კი გარიგებაბათილად მიიჩნეოდა. ამ წესმა სერიოზული პრობლემები წარმოშვა შემდგომში, განსაკუთრებით მას შემდეგ, რაც დაიწყო ბინების მასობრივი პრივატიზაციები, მოქალაქეთა დიდმა ნაწილმა ჩათვალა, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადება საკმარისი იყო და ისინი უკვე მესაკუთრეებად ითვლებოდნენ რეგისტრაციის გარეშეც და შედეგად აღარ წარადგენდნენ ხელშეკრულებებს ტექნიკური

⁴⁹ იხ. საქართველოს სსრ სამოქალაქო კოდექსი, 1954 წლის 31 დეკემბრის რედაქციით, მუხ. 185.

⁵⁰ იხ. *Галунов*, Основные проблемы практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, М., 2003, с. 4.

⁵¹ საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, 1964, №36, თბ., მუხ. 662, მუხ. 239.

⁵² აღსანიშნავია, რომ ამ საკითხების მოწესრიგება საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსში პირდაპირ ჩაიწერა, რასაც არ ითვალისწინებდა მანამდე მოქმედი კოდექსი.

⁵³ საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, 1964, №36, თბ., მუხ. 662, მუხ. 239.

აღრიცხვის ბიუროებში. ეს კი, როგორც აღინიშნა, ამ ხელშეკრულებების ბათილობის საფუძველს წარმოადგენდა.⁵⁴

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ წარმოიშვა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ირიბი ვალდებულება.⁵⁵

თავდაპირველი რეფორმები უძრავი ნივთების რეგისტრაციის კუთხით განხორციელდა 90-ანი წლების დასაწყისში, როდესაც საბჭოთა წყობილების რღვევა დაიწყო. გატარდა სასოფლო-სამეურნეო მიწების რეფორმა, პარალელურად მიმდინარეობდა მრავალბინიანი სახლების პრივატიზაციის პროცესი. 1996 წელს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“. სწორედ ამ კანონმა შემოიტანა პირველად მიწის რეგისტრაციის ერთიანი სამსახურის შექმნის იდეა. ამ კანონის თანახმად მიწის მართვის დეპარტამენტი უნდა ყოფილიყო ის ორგანო, რომელიც მთელი საქართველოს მასშტაბით მოახდენდა უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციას. მიუხედავად ამისა, იმ დროისათვის ერთიანი სარეგისტრაციო სამსახურის შექმნა მაინც ვერ მოხერხდა, ვინაიდან მიწის მართვის დეპარტამენტის სამსახურების გარდა არსებობდა ტექნიკურს სამსახურები, რომლებიც პარალელურად აგრეთვე ახორციელებდნენ უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციას. მოცემული კანონის მიღება მნიშვნელოვანი სიახლე იყო, ვინაიდან ეს იყო პირველი კანონი, რომელიც შედარებით უკეთ აწესრიგებდა უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებების რეგისტრაციის საკითხებს. ამავე კანონმა შეცვალა სამ თვეში უფლების დაურეგისტრირებლობის შედეგად გარიგების ბათილად ცნობის წესი.

მნიშვნელოვანი იყო ის ფაქტიც, რომ 1992 წლიდან განხორციელდა „მიწის რეფორმა“. მიწის რეფორმა კი მიწის მართვის კუთხით ნიშნავს მიწაზე საკუთრების უფლების აღდგენას, ახალი უფლებების შექმნას ან არსებული უფლებების გადანაწილებას.⁵⁶ ეს რეფორმა შეეხებოდა აგრეთვე სასოფლო-სამეურნეო მიწებს. იმ ეტაპისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გაიყო ორ ნაწილად. ერთი ნაწილი გადაეცა რეფორმის ფონდს და დაურიგდა ოჯახებს კერძო საკუთრებაში, ხოლო მეორე ნაწილი სახელმწიფომ თავად დაიტოვა საკუთრებაში და მისი იჯარით გაცემა დაიწყო ანუ ე. წ. „გარდაქმნის“ ეტაპის შედეგად განხორციელებული რეფორმის შემდეგ შესაძლებელი გახდა მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემა. ბუნებრივია, ამ პროცესს გარკვეული პრობლემები და ხარვეზები ახლდა თან.

საბჭოთა და შემდგომ გარდამავალ პერიოდში საქართველოში არსებობდა უძრავი ნივთების რეგისტრაციის სისტემა. 2004 წლის პირველ

⁵⁴ იქვე.

⁵⁵ წინააღმდეგ შემთხვევაში მართალია საკუთრების უფლება არ ჩამოერთმეოდათ, მაგრამ ტრანზაქციის განხორციელებას ვერ შეძლებდნენ, რადგან ტექნიკურს ამონაწერი არ უთანაბრდებოდა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერს.

⁵⁶ Управление земельными ресурсами в Европе, Тенденция развития и основные принципы, Организация объединенных наций, Нью-Йорк-Женева, ЕСЕ/НВР/140, 2005, с.12.

ივლისს, მიღებულ იქნა „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონი, რომელმაც ჩამოაყალიბა ერთიანი სარეგისტრაციო ორგანო – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომლის მთავარ ფუნქციად განისაზღვრა უფლებების რეგისტრაცია.

მნიშვნელოვანია აგრეთვე ისიც, რომ ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე, მიწის მართვის დეპარტამენტისა და ტექნიკური ფუნქციები შედიოდა არა მარტო რეგისტრაციის განხორციელება, არამედ სამიწათმომწყობო სამუშაოების შესრულებაც.

1996 წლის 14 ნოემბრის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომინიკაციების ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებდნენ ადგილობრივი მმართველობის შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები (შემდგომში – ტექნიკური), რომლებსაც მეთოდურ ხელმძღვანელობასა და კოორდინაციას უწევდა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო. აღნიშნული მონაცემები დადგენილი წესით წარედგინებოდა საქართველოს მიწის მართვის დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურს და მათ სისწორეზე პასუხისმგებლობა განისაზღვრებოდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი მიღებულ იქნა 2005 წლის 28 დეკემბერს. ეს კანონი თავისთავად სიახლე იყო იმ პერიოდისათვის და შესაბამისად ძალიან მნიშვნელოვანი. ამ კანონის მიღებამდე არ არსებობდა ერთიანი საკანონმდებლო აქტი, რომელიც რეგისტრაციის საკითხებს მოაწესრიგებდა. არსებობდა მიწის მართვის დეპარტამენტი, რომელიც შექმნილი იყო „აღმასრულებელი ხელისუფლების სტრუქტურისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მიწის მართვის დეპარტამენტის ფუნქციები მეტად მარავლმხრივი იყო 2004 წლის 13 თებერვლამდე, როდესაც მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“, რომლის თანახმადაც მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი მმართველობის სფეროში გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს. მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფუნქციები და უფლებამოსილებანი, რომლებიც უკავშირდებოდა მიწის რაციონალურად გამოყენებისა და დაცვის ნიადაგის ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებების ნაყოფიერების აღდგენისა და დაცვის ნიადაგის ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებების განხორციელებას, მიწის მიზნობრივი გამოყენებისა და დაცვის მოთხოვნების შესაბამისად სახელმწიფო კონტროლის განხორციელებას, მიწის რესურსების მდგომარეობის თაობაზე მონაცემთა ერთიანი ბანკის შექმნას გადაეცა გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს. ამავე კანონში შევიდა ცვლილება 2005 წლის 29 მარტს, რომლის მიხედვითაც მოხდა ფუნქციათა გამიჯვნა და ის ფუნქციები, რომლებიც უკავშირდებოდა მიწის კონსოლიდაციისა და

ნიადაგის ხარისხობრივ შეფასებას (ნიადაგის ატლასები) და მათი მდგომარეობის თაობაზე ერთიანი ბანკის შექმნას, მიწის რაციონალურ გამოყენებას, ნაყოფიერების აღდგენასა და შენარჩუნებას, ნიადაგის ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებების განხორციელებას, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კატეგორიების შეცვლას, გადაეცა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს. ის ფუნქციები და უფლებამოსილებანი, რომლებიც უკავშირდებოდა მიწის მიზნობრივი გამოყენებისა და დაცვის შესახებ კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად სახელმწიფო კონტროლის განხორციელებას, ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნის, შენახვისა და გამოყენების წესების შემუშავებას, დაბინძურებული და დეგრადირებული მიწის კონსერვაციის ღონისძიებების მომზადებას და მათ შესრულებაზე სახელმწიფო კონტროლს ასევე ნიადაგის ეროზიის საწინააღმდეგო ღონისძიებების განხორციელებაზე სახელმწიფო კონტროლს, მიწის ერთი კატეგორიიდან სხვა კატეგორიაში გადაყვანას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიწის ნაკვეთების გამოყოფაში საზღვრების დადგენასა და გამიჯვნაში მონაწილეობს მიღებას, გადაეცა გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს.

ჩამოყალიბდა რეგისტრაციის ახლებური სისტემა, რამაც წერტილი დაუსვა ამ სფეროში მანამდე არსებულ ქაოსსა და ორმაგ სტანდარტებს.

ეს მოკლე ისტორიული ექსკურსი საშუალებას იძლევა განვლილი პერიოდის ჭრილში განხილულ იქნეს თუ რა დადებით და უარყოფითი მხარეები ახასიათებდა ადრე მოქმედ სარეგისტრაციო სისტემას. აღსანიშნავია ისიც, რომ რეფორმების შედეგად საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემა თანდათან ემსგავსებოდა განვითარებული ქვეყნების სარეგისტრაციო სისტემებს, თუმცა ნაკლოვანებებიც ახასიათებდა. წარსულის უარყოფითი გადმონაშთები დღემდე ქმნის პრობლემებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და ასევე მოქმედი კანონი „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ ეყრდნობა საადგილმამულო წიგნის სისტემას, რომელმაც განსაკუთრებული განვითარება ჰპოვა გერმანულ და შვეიცარიულ სამართალში.⁵⁷

უძრავ ნივთების სამართლებრივი რეგულირების პროცესთან დაკავშირებული ისტორიული წარსულის გადმოსახედიდან დაკვირვება იძლევა დასკვნის გაკეთების საშუალებას, რომ სწორედ უძრავი ნივთების ობიექტური თვისებები გახდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა სარეგისტრაციო სისტემის ჩამოყალიბების საფუძველი.⁵⁸

⁵⁷ იხ. *ზოიძე*, ქართული საბიუტო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 144.

⁵⁸ იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 7.

1.3 თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემის ფორმირების პროცესში განხორციელებული რეფორმები

1.3.1 რეფორმის შინაარსი

თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემის ჩამოყალიბებამდე 1998-2004 წლებში საქართველოში ერთმანეთის პარალელურად ორი სარეგისტრაციო ორგანო ფუნქციონირებდა, ეს იყო საჯარო რეესტრი და მიწის მართვის დეპარტამენტი. ეს ორი ორგანო პრაქტიკულად ერთსა და იმავე ფუნქციას ასრულებდა, მაგრამ რაოდენ გასაკვირიც არ უნდა იყოს ორივე „წარმატებით“ არეგისტრირებდა უძრავ ქონებაზე უფლებებს, რაც პრობლემატური იყო. ამ წესის შეცვლა შესაძლებელი გახდა მხოლოდ 2002 წლისათვის, როდესაც განხორციელდა მიწის მართვის დეპარტამენტისა და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ლიკვიდაცია და ჩამოყალიბდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. როგორც უკვე აღნიშნულ იქნა, რეფორმამდე უძრავი ქონების რეგისტრაცია წარმოებდა სხვადასხვა უწყებაში, კერძოდ, კი ნოტარიუსთა პალატაში, სადაც დაინტერესებულ პირს უნდა აეღო ცნობა ყადაღის შესახებ, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში (ურბანულ ტერიტორიებზე ბინების და მიწის ნაკვეთების აღრიცხვა/რეგისტრაცია და აზომვები), და საქართველოს მიწის მართვის დეპარტამენტში (მიწის/უძრავი ქონების რეგისტრაცია და აზომვები), ამასთან მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ფუნქციებში შედიოდა, როგორც მიწის ადმინისტრირების, ასევე მიწის მართვის და კონტროლის ფუნქციებს, რაც წარმოშობდა ერთგვარ ინტერესთა კონფლიქტს მართვის თვალსაზრისით. რეგისტრაციისათვის საჭირო იყო სხვადასხვა უწყებებში სიარული, ასევე არ იყო განსაზღვრული სარეგისტრაციო პროცედურა, არ იყო დადგენილი ვადები, მაგალითად, საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების შესაძენად საჭირო იყო მარტო ერთ ორგანოში, მიწის მართვის დეპარტამენტში, არანაკლებ რვა შიდა რგოლის გავლა, რაც დამატებით დროს და კადრებს საჭიროებდა. შესაბამისად ეს ყველაფერი უამრავ პრობლემას ქმნიდა, ამიტომაც განხორციელდა საკანონმდებლო, ინსტიტუციური, ტექნოლოგიური და საფინანსო რეფორმები.

1.3.2 საკანონმდებლო რეფორმა

საკანონმდებლო რეფორმის ფარგლებში მიღებულ იქნა კანონები: საქართველოს კანონი „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“, ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცდა ინსტრუქცია უძრავი ქონების რეგისტრაციის თაობაზე. მართალია, დღეისათვის ეს ნორმატიული აქტები უკვე გაუქმებულია, მაგრამ იმ პერიოდისათვის მათ დაკისრებული ფუნქცია შეასრულეს.

მნიშვნელოვანი სიახლეებს წარმოადგენს ხაზოვანი ნაგებობებისა და მშენებარე ობიექტების რეგისტრაციის დანერგვა საჯარო რეესტრში, რისი რეგისტრაციაც მანამდე არ ხორციელდებოდა და ეს ძალიან დიდ პრობლემას წარმოადგენდა. ასევე რეგისტრაციისათვის გაწეული

მომსახურების საფასურის გადახდის სისტემაში დამკვიდრდა დაჩქარებული სარეგისტრაციო მომსახურება, რაც მნიშვნელოვანი სიახლე იყო ქართული კანონმდებლობისათვის.

1.3.3 ინსტიტუციური რეფორმა

ინსტიტუციური რეფორმის ფარგლებში განხორციელდა მიწის მართვის დეპარტამენტის ლიკვიდაცია (საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 9 ივლისის №56 დადგენილება), ასევე ლიკვიდირებულ იქნა ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური სამსახურები (იგივე ტექნიკური აღრიცხვის ბიურო/ტექნიკური, საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულება) და „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე ჩამოყალიბდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი. მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რაიონული ოფისების ბაზაზე ჩამოყალიბდა ქონების რეგისტრაციის სამსახურები, რომლებიც იყო ცენტრალური მმართველობის ქვეშ და სრულიად გამორიცხავდა ადგილობრივი მმართველობის გავლენას. საკადასტრო აზომვებს კი კერძო პირები ახორციელებენ თავისუფალი კონკურენციის პირობებში.

ამდენად ინსტიტუციური რეფორმის შედეგად შექმნილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეცა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივი და ყადაღის რეესტრი ნოტარიუსთა პალატისაგან, რამაც შექმნა ინსტიტუციური თვალსაზრისით „ერთი ფანჯრის პრინციპი“.

1.3.4 ტექნოლოგიური და ფინანსური რეფორმა

განხორციელდა ასევე ტექნოლოგიური რეფორმა, ამ რეფორმის შედეგად ჩამოყალიბდა ელექტრონული სარეგისტრაციო-საინფორმაციო სისტემა. შესაძლებელი გახდა საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე უფლებათა ელექტრონული რეგისტრაცია, რაც ხელს უწყობს რეესტრის მონაცემების სისტემატიზაციასა და ერთიან საინფორმაციო ბაზაში თავმოყრას, სარეგისტრაციო პროცედურების გამარტივებას და მნიშვნელოვნად მცირე დროში განხორციელებას, აგრ. ინფორმაციის უწყვეტად, მუდმივად და მომენტალურად განახლებას.

საჯარო რეესტრი ჩამოყალიბდა როგორც თვითდაფინანსებადი ორგანიზაცია და რეგისტრაციისათვის გადახდილი საფასური გახდა სააგენტოს შემოსავალი, ამასთან, როგორც უკვე აღინიშნა დაინერგა დაჩქარებული მომსახურებისათვის სპაციალური საფასური, რაც სააგენტოს დაფინანსების ერთ-ერთი წყაროსაც წარმოადგენდა და წარმოადგენს. ამ რეფორმების შედეგად საქართველო დაუახლოვდა მსოფლიოს წამყვან ქვეყნებში არსებულ სარეგისტრაციო სისტემებს და

პოსტსაბჭოური ქვეყნებისათვის საქართველო თავისი სარეგისტრაციო სისტემით სამაგალითო გახდა⁵⁹.

ხემალინიშნულიდან გამომდინარე ცხადია, რომ განხორციელებული რეფორმა დადებითი მოვლენაა საქართველოს ყოფიერებაში. „ამ სისტემას ბევრი ღირსება გააჩნია, რაც სამოქალაქო კოდექსიდანაც ნათლად ჩანს.“⁶⁰ თუმცა სრულყოფილებისაგან ჯერ კიდევ საკმაოდ შორსაა.

2. რეგისტრაციის დეფინიცია და დანიშნულება

„რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას.“⁶¹

რეგისტრაციის საფუძველზე, ობიექტურად არსებული ფაქტი – საჯარო რეესტრში უფლებების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმაცია ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ისე ახალი შემძენის უფლებებს⁶² და მოწოდებულია მთლიანობაში განამტკიცოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა⁶³.

რეგისტრაციის აქტით ხორციელდება უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების გადაცემა⁶⁴ და შესაბამისად, როგორც უფლებაუნარიანობა ჩნდება ადამიანის დაბადებით, რიგი უფლებების დაბადებაც საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით ხდება.⁶⁵ „ცალკეული ხელშეკრულებებისათვის კანონი ითვალისწინებს ხელშეკრულების დადების დამატებით სტადიას – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებას“⁶⁶. გერმანული დოქტრინის თანახმადაც რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში განსაზღვრულია მატერიალურ-სამართლებრივი ნამდვილობის დამატებით პირობად⁶⁷.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვითაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადასაცემად, ასევე ასეთი უფლების გადასაცემად

⁵⁹ Policy Framework, For Sustainable Real Estate Markets, Principles and Guidance for the Development of a Countries Real Estate Sector, United Nations, Geneva, 2010, IV.

⁶⁰ იხ. *ზოიძე*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, გვ. 261.

⁶¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) გადაწყვეტილება.

⁶² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007 წ., გვ. 84. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://www.supremecourt.ge/>>.

⁶³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12).

⁶⁴ იხ. *Bamberger*, bearbeiter, BGB Online-Kommentar, Mün., Neuberarbeitung 2013, §873, Normzweck.

⁶⁵ იხ. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 363.

⁶⁶ იხ. *ახვლედიანი*, ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 1999, გვ. 21.

⁶⁷ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, 873,1, m. 3.

თუ უფლებრივად დასატვირთავად საჭიროა უფლებამოსილი პირისა და მეორე მხარის შეთანხმება უფლებრივი ცვლილების შესახებ და მისი რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში, თუ კანონი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს⁶⁸. ასეთი რეგისტრაციის აუცილებლობა გამომდინარეობს მატერიალური სამართლიდან⁶⁹. სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის ნაწილიც ითვალისწინებს, რომ კერძო უფლებების არსებობა, საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერიდან უნდა შემოწმდეს (საადგილმამულო წიგნის სისტემა)⁷⁰.

გერმანული სამართლის მიხედვით საადგილმამულო წიგნში შეტანილი ჩანაწერები ანუ მისი შინაარსი არის საადგილმამულო წიგნში შეტანილი უფლების არსებობის დადასტურება⁷¹. რეგისტრაციამ მხარეთა ინტერესების უზრუნველყოფასთან ერთად უნდა შეუქმნას მათ დამატებითი მტკიცებულებები მათი უფლებების შესახებ⁷². „სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი⁷³“ და „რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების ტვირთს⁷⁴“, შესაბამისად მარტო რეგისტრაციის ფაქტი მტკიცებულებად არ მიიჩნევა, როდესაც „მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შეძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.“⁷⁵ ამ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე, გამოიკვლიოს რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხავეზიანობის თაობაზე.

რეგისტრაციას განმატავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონიც, რომლის თანახმადაც რეგისტრაცია ეს არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთებზე საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს

⁶⁸ BGB 873-I;

⁶⁹ იხ. *Schöner/Stübe*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis Verlag-C-H, Beck-Mün., 2008, Rndm. 1.

⁷⁰ იქვე.

⁷¹ იქვე.

⁷² იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 172.

⁷³ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის №2ბ/1120-11 განჩინება.

⁷⁴ იქვე.

⁷⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12).

კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებებისა და მათი უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეესტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.⁷⁶ აღნიშნული განმარტება საკმაოდ ფართოა. ეს ცნება მოიცავს, როგორც კერძოსამართლებრივ, ისე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ნიუანსებს. იგი აწერივებს არა მარტო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული უფლებების, არამედ ასევე სხვა მონაცემების რეესტრაციის საკითხებსაც.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიღებამდე ამ ცნებაში ჩამოთვლილი რეესტრაციას დაქვემდებარებული უფლებებისა და მონაცემთა აღრიცხვის ნაწილი, სხვადასხვა უწყებების რეგულირების სფეროში იყო მოქცეული, კონკრეტულად კი – სამეწარმეო და არასამეწარმეო იურიდიულ პირებისა და მათთან დაკავშირებული წილების რეესტრაცია ფინანსთა სამინისტროში ხდებოდა⁷⁷. ამ მონაცემების ერთი უწყების ფუნქციებში მოქცევა დადებითი მოვლენაა. ვინაიდან მათ აერთიანებთ ერთი მთავარი მიზანი, უფლებების წარმოშობა რეესტრაციით. რაც შეეხება მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას, ეს ფუნქცია მჭიდროდაა დაკავშირებული უფლებების რეესტრაციასთან, რადგანაც მიწის ნაკვეთი, იქნება იგი სასოფლო-სამეურნეო, თუ არასასოფლო უძრავი ნივთია და უძრავ ნივთზე უფლებები საჯარო რეესტრში რეესტრაციით წამოიშობა.⁷⁸ აღნიშნული განმარტება ფორმალურ-სამართლებრივი ხასიათისაა და შეეხება რეესტრაციის პროცედურულ მხარეს.

უფლებების რეესტრაციის სისტემის ქვეყნებში რეესტრირებული უძრავი ნივთი ეკუთვნის იმ პირს, ვის სახელზეც საჯარო რეესტრშია რეესტრირებული. რეესტრის მონაცემებიდან ჩანს თუ ვინ არის უფლების მესაკუთრე. შემძენი და ნებისმიერი მესამე პირი დარწმუნებულია, რომ ნივთი ეკუთვნის იმ პირს, ვინც ჩანაწერის მიხედვით ითვლება მესაკუთრედ. ეს ფაქტი მათთვის არის იმის გარანტია, რომ ნამდვილი მესაკუთრისაგან იძენს უფლებას. რასაც უდიდესი მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან თუკი „მყიდველი არაუფლებამოსილი პირისაგან შეიძენს უძრავ ნივთს, წარმოიშობა კონფლიქტი“⁷⁹, რაც ხანგრძლივი სასამართლო პროცესის დაწყების წინაპირობაა.

საქართველოსა და საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებში საჯარო რეესტრში რეესტრაციას კონსტიტუციური მნიშვნელობა აქვს; ანუ

⁷⁶ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 2, პუნქტი „თ“.

⁷⁷ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონში ცვლილებების შესახებ, მუხლი პირველი, (25.12.2009), ხელმისაწვდომია საიტზე: <<https://matsne.gov.ge/>>, [30.11.2015].

⁷⁸ სსკ, მუხ. 189.

⁷⁹ იხ. Schmidt, Sachenrecht II, Recht der unbeweglichen Sachen, Br., 1. Aufl., 2004, S. 16.

უფლება, რომელიც ექვემდებარება რეგისტრაციას, წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება მხოლოდ რეგისტრაციის განხორციელების მომენტიდან. არც მხარეთა შორის დადებული წერილობითი (მათ შორის, სანოტარო წესით) დადებული ხელშეკრულება, არც გამსხვიებლის მიერ შემძენისათვის საზღაურის გადახდა და თუნდაც დამატებით უძრავი ქონების რეალური, ფაქტიური გადაცემა (მაგ. შემძენის შეშვება მიწის ნაკვეთზე) არ იწვევს საკუთრების უფლების ამ უკანასკნელზე გადასვლას.⁸⁰ რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ეკუთვნის იმ პირს, ვის სახელზეც საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული. გამომდინარე აქედან რეესტრის მონაცემებიდან ჩანს, თუ ვინ არის უფლების მესაკუთრე.

რეგისტრაციის არსებობის მიზანია დაიცვას კეთილსინდისიერი შეძენი და ასევე დაიცვას უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ურთიერთობები და შეუქმნას მყარი საფუძველი სამართლებრივ ბრუნვას⁸¹. კერძო საკუთრების თავისუფლებისა და უფლებების სტაბილურობის გარანტიას წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების აღიარება სახელმწიფოს მიერ, რასაც იურიდიულ ენაზე რეგისტრაცია ეწოდება.⁸² უძრავ ნივთებზე უფლების იურიდიულ შეცვლას მაშინ აქვს ძალა, თუკი რეგისტრაცია ხორციელდება საამისოდ უფლებამოსილ სპეციალურ რეესტრში⁸³. რეგისტრაცია იგივეა უძრავი ნივთებისათვის, რაც გადაცემა მოძრავი ნივთებისათვის.⁸⁴

ავსტრიასა და შვეიცარიაში, ასევე ნიდერლანდებშიც უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ რეგისტრაციის საფუძველზე.⁸⁵ ამ ქვეყნებში, საქართველოს მსგავსად რეგისტრაციას კონსტიტუციური მნიშვნელობა აქვს.

ერთმანეთისაგან განსხვავდება უფლებათა რეგისტრაცია და უფლებათა პუბლიკაცია.

უფლებათა რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში უფლების წარმოშობის ფუნქცია ეკისრება. კონფლიქტის შემთხვევაში რეგისტრაციის ფაქტს აქვს დამატებითი მტკიცებულების როლი.

ხოლო რაც შეეხება უფლებათა პუბლიკაციას, საადგილმამულო სისტემის რეგისტრაციისაგან განსხვავებით იგი ემსახურება იმ მიზანს, რომ ცნობილი იყოს უძრავ თუ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების თუ სხვა სანივთო უფლების მფლობელის პიროვნება.

⁸⁰ იხ. *ჰეჰელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბ., 2009, გვ. 172.

⁸¹ შეად. RG 61, 374 (377); RG 145, 343 (354), მითითებულია ნაშრომში: *Schöner/Stübe, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis Verlag-C-H, Beck-Mün., 2008, Rndm. 1.*

⁸² იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, с. 14.

⁸³ მაგალითად, გერმანიაში – საადგილმამულო წიგნში, საქართველოში – საჯარო რეესტრში.

⁸⁴ სსკ მუხ.186.

⁸⁵ იხ. *Böhringer*, Das Deutsche Grundbuchsystem im internationalen Rechtsvergleich BWNtZ, Heiden., 1987, S. 25.

შესაბამისად რეგისტრაცია და პუბლიკაცია სამართლებრივი შედეგებით მნიშვნელოვნად განსხვავდება ერთმანეთისაგან.⁸⁶ ვინაიდან პუბლიკაციას მხოლოდ საინფორმაციო ხასიათი აქვს, ის არ წარმოშობს უფლებებს.

ერთმანეთისაგან განსხვავდება ასევე უფლებების აღრიცხვა და უფლებების რეგისტრაცია. უმრავლეს შემთხვევებში ამ ორ ტერმინს ერთმანეთთან აიგივებენ ხოლმე, რაც არ არის მართებული, ვინაიდან რეესტრში რეგისტრაციით წამოიშობა უფლებები. აღრიცხვით კი – არა. ეს ტერმინი იმ პერიოდის გადმონაშთია, როდესაც ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროები არსებობდა და მათი ფუნქცია უფლებების რეგისტრაციასთან ერთად უძრავი ქონების ფაქტობრივი მდგომარეობის აღრიცხვა იყო (მათ შორის უკანონოდ აშენებულისაც), რასაც საინვენტარიზაციო აღწერა ეწოდებოდა. რეგისტრაციის ფაქტის დაყვანა ფაქტობრივ აღრიცხვამდე უმართებულოა, ვინაიდან აღრიცხვას აქვს საცნობარო მნიშვნელობა და აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს⁸⁷.

რეგისტრაციის ფაქტი ქმნის მესაკუთრის მოლოდინს, რომ სახელმწიფომ უზრუნველყოს მისი უფლებების სათანადო დაცვა. შემძენი ენდობა საჯარო რეესტრში ჩანაწერს და ეყრდნობა მას. შესაბამისად რეგისტრაცია არის სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულება უზრუნველყოს საკუთრების უფლების ადეკვატური დაცვა⁸⁸, რაც ვერ სრულდება და რაც საადგილმამულო სისტემებისათვის დამახასიათებელი ერთ-ერთი მთავარი ნიშანია.

თუ კანონი ითვალისწინებს, რომ ესა თუ ის უფლება საჭიროებს რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, მაშინ ის ძალას იძენს რეგისტრაციის შემდეგ⁸⁹. შესაბამისად ნებისმიერი სანივთო უფლება, მიუხედავად იმისა, იგი გარეგნობის შედეგად წარმოიშობა თუ კანონის საფუძველზე საბოლოოდ წარმოშობილად ჩაითვლება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მეშვეობით.⁹⁰

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების რეგისტრაცია საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებში – ეს არის სანივთო⁹¹ უფლების წარმოშობის აუცილებელი პირობა, რომელიც მდგომარეობს ამ უფლებათა სახელმწიფოს მხრიდან აღიარებაში, ანუ იმ მომენტის შემდეგ რაც უფლება შეიტანება უძრავი ნივთების უფლებათა რეესტრში, უფლება არსებობს.

⁸⁶ იხ. *კეკელაშვილი*, სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), თბ., 2008, 172.

⁸⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12).

⁸⁸ იქვე.

⁸⁹ შეად. ახვლედიანი, ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 1999, გვ. 21.

⁹⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007 წ., გვ. 94-95.

⁹¹ საქართველოს კანონმდებლობით ვალდებულებით უფლებებზეც.

3. რეგისტრაციის ობიექტი

რეგისტრაციის არსის განსაზღვრისთვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს თუ რა მიიჩნევა რეგისტრაციის ობიექტად.

რეგისტრაციის ობიექტად ზოგიერთ ქვეყანაში მიჩნეულია ის სამართლებრივი ურთიერთობები, რომლებიც წარმოიშობა უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის სამართლებრივი მოწესრიგების პროცესში⁹². ეს ურთიერთობანი ორ დონეზე განხილვადია. პირველი დონეა ის ურთიერთობა, რომელიც წარმოიშობა მესაკუთრესა და შემძენს შორის – უძრავი ნივთის შეძენის დროს, ხოლო მეორე დონეა ის ურთიერთობანი, რომლებიც წარმოიშობა უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის პროცესში, სახელმწიფოსა და ქონების მარეგისტრირებელ პირს შორის. პირველი სამართლებრივი ურთიერთობა სამოქალაქო სამართლებრივი ხასიათისაა და მატერიალური სამართლით წესრიგდება, ხოლო მეორე ურთიერთობა კი ადმინისტრაციულია და შესაბამისად, ადმინისტრაციული სამართლით.⁹³

გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში მატერიალური სამართლის თანახმად, რეგისტრაციის ობიექტად მიიჩნევა ის კერძოსამართლებრივი უფლებები, რომელთა რეგისტრაციაც ხორციელდება საადგილმამულო წიგნში.⁹⁴ ცალკეულ ქვეყნებში (საფრანგეთი, იტალია) რეგისტრაციის ობიექტად გვევლინება არა სანივთო უფლებები, არამედ უფლებისდამდგენი დოკუმენტები და ათვლის წერტილია არა უძრავი ნივთები, არამედ იმ პირთა საიდენტიფიკაციო მონაცემები, რომლებიც არიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა მატარებლები. ამასთან საბუთების რეგისტრაცია ყოველთვის არ არის სავალდებულო. საკუთრების გადასვლისათვის საკმარისია ხელშეკრულების დადება, მთავარია ხელშეკრულების საგნისა და ფასის მითითება და საკუთრების უფლების წარმოშობა არ არის დამოკიდებული რეესტრში ჩანაწერზე.⁹⁵

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ტერმინთა განმარტებების ნაწილში ჩამოყალიბებულია სარეგისტრაციო ობიექტის ცნება რომლის თანახმად, რეგისტრაციის ობიექტად მიჩნეულია უძრავი ან მოძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. თუმცა ამავედროულად მითითებულია, რომ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ასეთი დათქმა გაკეთებული⁹⁶, თუმცა სსკ-ს 183-ე მუხლი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უკავშირებს და შესაბამისად სსკ რეგისტრაციის ობიექტად, საადგილმამულო სისტემის მსგავსად მიიჩნევენ ნივთზე უფლებებს. როგორც აღინიშნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში მოცემულია სარეგისტრაციო ობიექტის ცნება, მსგავს ცნებას არ იცნობდა

⁹² იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 15.

⁹³ იხ. *Winkler*: Das Grundbuch, DStR 1991, 284; ხელმისაწვდომია საიტზე: <http://beck-online.beck.de/>, [30.11.2015.]

⁹⁴ იქვე.

⁹⁵ იხ. *Гришаев*, Правовой режим недвижимого имущества, М., 2007, С. 46.

⁹⁶ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 2-„ბ“.

საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობა, აღნიშნული ტერმინი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით იქნა შემოტანილი და სარეგისტრაციო ობიექტად მიიჩნევა უძრავი ან მოძრავი ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.⁹⁷ გამომდინარე აქედან, შესაძლებელია არამატერიალური უძრავი ნივთის, არამედ ასევე მოძრავი ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დარეგისტრირება. ამავე კანონმა უძრავი ნივთების ცნების ქვეშ გააერთიანა ასევე ხაზობრივი ნაგებობა. ადრე მოქმედი კანონმდებლობით არ იყო გათვალისწინებული ხაზობრივი ნაგებობის რეგისტრაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონმა დაამკვიდრა ხაზობრივი ნაგებობის განმარტება, რაც საინტერესო სიახლეა, ვინაიდან შესაძლებელი გახდა ხაზობრივი ნაგებობის რეგისტრაცია. კანონი ხაზობრივ ნაგებობად მოიაზრებს საკომუნიკაციო ნაგებობას, საავტომობილო გზას, რკინიგზას, ყველა სახის მილსადენს, გვირაბს, საბაგირო გზას, ელექტრო გადამცემ ხაზს, კავშირგაბმულობის ხაზს, ფუნქციულორს, დამბას, არხს.⁹⁸ იგივე კანონი განმარტავს გეოგრაფიული ობიექტის ცნებას, რომლის მიხედვითაც გეოგრაფიული ობიექტი არის ბუნებრივი ან ანთროპოგენური უძრავი ქონების ერთეული, რომელიც სამართლებრივი ურთიერთობის საგანია.⁹⁹

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აშკარაა, რომ ადგილი აქვს ტერმინოლოგიურ პრობლემას, რაც ხელს უწყობს არასწორი და სამართლებრივად გაუმართავი ტერმინების დამკვიდრებას და წარმოიშობა ერთგვარი კონფლიქტი, თუ რა მიიჩნევა რეგისტრაციის ობიექტად, უფლება თუ ნივთი. იმისათვის, რომ ეს შეუსაბამობა გამოსწორდეს, აუცილებელია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში შეტანილ იქნეს ცვლილება, რომელიც შესაბამისობაში მოიყვანს სსკ-სა და მითითებული კანონის ტერმინოლოგიას რეგისტრაციის ობიექტთან მიმართებაში. კერძოდ, კი ტერმინთა განმარტებებში უნდა ჩამოყალიბდეს, რომ რეგისტრაციის ობიექტი არის არა ნივთები და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, არამედ უფლებები მათზე. მით უმეტეს რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონშივე¹⁰⁰ მითითებულია, რომ რეგისტრაციას ექვემდებარება უფლებები და ვალდებულებები.

შესაბამისად, იმ სარეგისტრაციო სისტემის ქვეყნებში, რომლებშიც ხორციელდება უფლებების რეგისტრაცია, რეგისტრაციის ობიექტია ის უფლებები, ხოლო იმ ქვეყნებში რომლებშიც ხდება გარიგებების რეგისტრაცია – ობიექტად მიჩნეულია უფლებისდამდგენი გარიგებები¹⁰¹ ანუ საადგილმამულო სისტემის ტიპის ქვეყნებში რეგისტრაციის ობიექტია უფლებები, რომლებიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. საქართველოში ესენია ძირითადად სანივთო უფლებები და ის ვალდებულებები, რომლთა

⁹⁷ იქვე.

⁹⁸ იქვე, მუხ. 1 „გ“ და „დ“.

⁹⁹ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 1 „ფ“.

¹⁰⁰ იქვე, მუხ. 11.

¹⁰¹ იხ. Webster, Methods of Land Registrasion, University of Wisconsin, 1914, S. 4.

რეგისტრაციასაც ითვალისწინებს „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

4. რეგისტრაციის მიზანი. მიზნების კლასიფიკაცია

4.1 მიზნის განმარტების კრიტერიუმები საადგილმამულო და პუბლიკაციური სისტემების მიხედვით

უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პროცესი საკმაოდ რთულია და ხანგრძლივი. მისი განხორციელება საკმაოდ ძვირია. სწორედ ამიტომ მისი აუცილებლობა და მიზანი უნდა იყოს დასაბუთებული და ნათელი.

ამ პროცესის საჭიროება და აუცილებლობა რეგისტრაციის მიზნიდან გამომდინარეობს. იმის მიხედვით, თუ რომელი სარეგისტრაციო სისტემას შეეხება საკითხი, საადგილმამულოს თუ პუბლიკაციურს, მიზნებიც განსხვავებულია.

პუბლიკაციის სისტემის ქვეყნებში გარიგებების რეგისტრაციით ხორციელდება უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული გარიგებების შესახებ ინფორმაციის ასახვა/აღრიცხვა, რაც არ არის დაკავშირებული მათზე უფლებების წარმოშობა, შეცვლა, შეწყვეტასთან. შესაბამისად ასეთი რეგისტრაციის მიზანია მხოლოდ გარიგებების რაოდენობისა და მათში არსებული მესაკუთრეების და სხვა ქონებრივი უფლებებისა და საიდენტიფიკაციო მონაცემების აღრიცხვა. ამ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული გარიგებების მხოლოდ ფორმალურ აღრიცხვას აწარმოებს. გარიგებების რეგისტრაციით უფლებები არ წარმოიშობა, განსხვავებით იმ სისტემებისაგან სადაც მოქმედებს უფლებების რეგისტრაციის საადგილმამულო წესი და სადაც შესაბამისად ამ სისტემის ქვეყნებში რეგისტრაციას კონსტიტუციური მნიშვნელობა აქვს¹⁰² და უფლებებიც რეგისტრაციით წარმოიშობა.

უფლებების რეგისტრაციის სისტემის ქვეყნებში რეგისტრაციის უმთავრესი მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის შენარჩუნება, გარიგების მონაწილე მხარეებისა და მესამე პირების უფლებების დაცვა, რასაც უზრუნველყოფს სახელმწიფო უძრავ ნივთებზე უფლებების დადასტურებისა და გარანტიის შექმნის გზით.¹⁰³ უფლებების რეგისტრაციის სისტემამ უნდა წარმოშვას სანდო მოლოდინი შემქმნისა და მესაკუთრეს შორის იმ სამართლებრივი უფლებებისა და პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც დაკავშირებულია საკუთრებასთან და უძრავი ნივთის გამოყენებასთან. მათ უნდა ჰქონდეთ იმის გარანტია, რომ ექნებათ შესაბამისი სამართლებრივი უფლება, რათა ფლობდნენ და ახორციელებდნენ გამიზნული განზრახვით უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არსებულ თავიანთ ინტერესს. არ უნდა არსებობდეს არანაირი გაუმხელელი ფინანსური ვალდებულება, რაც არ იქნება რეგისტრირებული; უფლების უსაფრთხოება დიდ წილად

¹⁰² იხ. *Bamberger*, bearbeiter, BGB Online-Kommentar, Mün., Neubearbeitung 2013, §873, Normzweck.

¹⁰³ იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 12.

დამოკიდებულია ამ უფლებისადმი ნდობის სრულფასოვნებასა და საკუთრების შესახებ არსებული მონაცემების შეფასებაზე¹⁰⁴. ამასთან ძირითადი ამოცანაა მასში ასახული იქნეს საიმედო და მყარი ინფორმაცია უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და უძრავ ნივთზე არსებული ყველა უფლებრივი ტვირთის შესახებ.¹⁰⁵

უფლებების რეგისტრაციის მეშვეობით უნდა იყოს უზრუნველყოფილი უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული საქმიანობისა და ინფორმაციის იოლი ხელმისაწვდომობა, ასევე სტაბილური სახელმწიფო შემოსავლების (გადასახადების) მიღების ხელშეწყობა, ამის მიღწევა კი შესაძლებელია უძრავი ნივთების რეესტრის, საადგილმამულო რეესტრისა და მიწის საინფორმაციო ბანკის სისტემის შექმნით.¹⁰⁶

იდეალურ სისტემაში მიწაზე უფლების შესახებ რეესტრში არსებული ჩანაწერები უნდა შეიცავდეს ყველა ფაქტს, რაც დაკავშირებულია უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებასთან, უპირველეს ყოვლისა კი საკუთრებასა და მათ გამოყენებასთან. რეესტრში არსებული ინფორმაცია უნდა იყოს აბსოლუტური და სწორი, მისი გადამოწმების საჭიროება აღარ უნდა არსებობდეს, გარდა იშვიათი გამონაკლისი შემთხვევებისა. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ არასაჭირო და უსარგებლო მონაცემები არ აღმოჩნდეს ბაზაში, ვინაიდან მონაცემთა მართვის და შეფასების ეფექტიანობაზეა დამოკიდებული ქვეყნის ეკონომიკური განვითარება¹⁰⁷.

უფლებების რეგისტრაციის საშუალებით უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს უძრავი ნივთების მესაკუთრეებისა და მფლობელების უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების, ასევე საიმედო სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა, უძრავ ნივთებზე უფლებების დადასტურება, უძრავი ქონების მართვის სახელმწიფო რეგულირების ეფექტიური მექანიზმების შექმნა, სახელმწიფო ბიუჯეტში უძრავი ქონების ბრუნვის შედეგად შესული თანხების რეალიზება; უძრავი ქონების ბაზრის უსაფრთხოების უზრუნველყოფა.¹⁰⁸ ამისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობაა ამ სფეროში სამართალდარღვევებისა და დანაშაულების აღმოფხვრა, რისი უზრუნველყოფაც სახელმწიფოს მიერ უნდა იქნეს გარანტირებული. უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციით დაცულია ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპი რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება როგორც აღრინდელი მესაკუთრის, ასევე ახალი შემქმნის უფლებებს.¹⁰⁹

¹⁰⁴ იხ. *McCormack*, *Torrens and Recording: Land Title Assurance in The Computer Age*, 1992, S. 74-75; ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://heinonline.org/>>, [30.11.2015].

¹⁰⁵ იხ. *Schmidt*, *Sachenrecht II, Recht der unbeweglichen Sachen*, Br., 1. Aufl., 2004, S. 16.

¹⁰⁶ შეად. *ლაზარაშვილი*, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა, ჟურნ. „ადამიანი და კონსტიტუცია“, თბ., №2, 2001, გვ. 43-44.

¹⁰⁷ იხ. *McCormack*, *Torrens and Recording: Land Title Assurance in The Computer Age*, 1992, S. 74-75, ნაშრომიდან: *Cretney*, *English Conveyancing Practice*, in HUD/VA Report, supra Note 31, at 1266 app; *Dale /Whitman*, *Optimizing Land Title Assurance Systems*, 42 geo. Wash. L. rev. 40, 65 (1973).

¹⁰⁸ იხ. *Алексеев*, *Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования*, М., 2007, 12.

¹⁰⁹ უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა სამოქალაქო სამართლის საქმეებზე, 2011, ხელმისაწვდომია საიტზე: <http://www.supremecourt.ge/>, [30.11.2015].

4.2 მიზნების კლასიფიკაცია

უძრავ ნივთებზე ქონებრივ უფლებათა რეგისტრაციის მიზნები შესაძლებელია დაიყოს სამართლებრივ, სოციალურ, ეკონომიკურ და საინფორმაციო-მმართველობით მიზნებად. უძრავ ნივთებზე უფლებათა და მათთან დაკავშირებულ გარიგებათა სამართლებრივ მიზნად მიიჩნევა სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარის შენარჩუნება სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურებისა და გარანტიების შექმნის მეშვეობით¹¹⁰. ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის საშუალებით უზრუნველყოფილ უნდა იქნას ამ უფლების უსაფრთხოება, რაც იძლევა საკუთრების უფლების დაცვის მყარ გარანტიას და უძრავი ნივთის გამოყენებისა და სანივთო უფლებების განხორციელება შესაძლებლობას¹¹¹. სოციალური მიზანია უძრავი ნივთების ბრუნვის კანონიერების უზრუნველყოფა, ასევე ხელშეკრულების მონაწილეებისა და მესამე პირების კანონიერი ინტერესების დაცვა. ეკონომიკური მიზანია დადებითი საინვესტიციო კლიმატის შექმნა, უძრავი ნივთების ბაზრის „გამჭვირვალობა“, ეკონომიკური რისკების დაწვევა, გადასახადების აკრეფის დაწესება, ხოლო საინფორმაციო-მმართველობითი მიზანი კი გამოიხატება - უძრავ ნივთებზე არსებული სამოქალაქო უფლებების შესახებ ფიზიკური და იურიდიული პირების, სახელმწიფო მმართველობის ორგანოების, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების საიმედო ინფორმაციით უზრუნველყოფაში.¹¹²

აღსანიშნავია, რომ უფლებების რეგისტრაციას გაცილებით მაღალი მნიშვნელობა ენიჭება, ვიდრე გარიგებების რეგისტრაციას და უფლებების რეგისტრაციის სისტემის ქვეყნებში რეგისტრაციის მიზნებიც შედარებით ფართოა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია დასკვნის გამოტანა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის რთული პროცესი გამართლებულია, ვინაიდან სწორედ რეგისტრაცია იძლევა უფლებების ნამდვილობისა და მისი დაცვის გარანტიას. მიზნები ამართლებს რეგისტრაციის აუცილებლობის საჭიროებას. უზრუნველყოფილია სახელმწიფოში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა. რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე დარწმუნებულია მისი სანივთო უფლების სიმყარეში. მესამე პირებიც გარანტირებულნი არიან, რომ რეგისტრიდან მიღებული მონაცემები უტყუარია და ზუსტი.

¹¹⁰ იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 17.

¹¹¹ იხ. *McCormack*, *Torrens and Recording: Land Title Assurance in The Computer Age*, 1992, S. 74-75, ნაშრომიდან: *Cretney*, *English Conveyancing Practice*, in HUD/VA Report, supra Note 31, at 1266 app; *Dale /Whitman*, *Optimizing Land Title Assurance Systems*, 42 geo. Wash. L. rev. 40, 65 (1973).

¹¹² შეად. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 17.

5. რეგისტრაციის სახეები

რეგისტრაციის სახეებია სპორადული და სისტემური რეგისტრაცია¹¹³; პირველადი და შემდგომი რეგისტრაცია¹¹⁴; დაზუსტებული და დაუზუსტებელი რეგისტრაცია.

5.1 სპორადული და სისტემური რეგისტრაცია

აღსანიშნავია, რომ საკმაოდ ძნელად და რთულად ყალიბდებოდა თანამედროვე განვითარებული ქვეყნების სარეგისტრაციო სისტემები, ამ ფაქტმა განაპირობა სპორადული და სისტემური რეგისტრაციის სახეების ჩამოყალიბება.

სპორადული რეგისტრაცია არის ისეთი რეგისტრაცია, რომელიც ძირითადად, ხორციელდება ნებაყოფლობითობის საფუძველზე, ან სავალდებულოა, მაგრამ კონკრეტულ შემთხვევაში, მაგალითად, უძრავი ნივთის გაყიდვისას, იპოთეკით დატვირთვისას. ასეთი რამ ტიპის რეგისტრაცია დამახასიათებელია ტორენსის სისტემის ქვეყნებისათვის.

სისტემური რეგისტრაციის ცნების ქვეშ მოიაზრება ისეთი რეგისტრაცია, როდესაც ხდება ყველა იმ უძრავი ობიექტის რეგისტრაცია, რომლებიც ჯერ არ ყოფილა დარეგისტრირებული. შესაძლებელია, რომ ერთდროულად მიმდინარეობდეს როგორც სპორადული, ისე სისტემური რეგისტრაცია.

ბუნებრივია, რომ სპორადული რეგისტრაციის ინიციატივა და შესაბამისი ფინანსური უზრუნველყოფა დაინტერესებულ პირებს ეკისრებათ. ხოლო სისტემური რეგისტრაციის განხორციელების უფლებამოსილება მხოლოდ სახელმწიფო ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს აქვს – შესაბამისი სახელმწიფო პროგრამის საფუძველზე. სისტემური რეგისტრაციის პროცესი საკმაოდ რთულია. ამიტომ რეგისტრაციის ამ სახეზე ხშირად უარს ამბობენ ხოლმე. აღსანიშნავია, რომ შედარების შემთხვევაში ერთი ობიექტის რეგისტრაცია ცალკე აღებული სპორადული რეგისტრაციისას, გაცილებით ძვირი ჯდება.

5.2 პირველადი და შემდგომი რეგისტრაცია

პირველადი და შემდგომი რეგისტრაცია განსაზღვრავს უფლების სტატუსს, იმ გაგებით უფლება არის თუ არა შეტანილი საჯარო რეესტრში.

პირველად და შემდგომ რეგისტრაციის სახეებად დაყოფა საქართველოში თავდაპირველად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით¹¹⁵ იყო გათვალისწინებული.

¹¹³ იქვე, C. 30.

¹¹⁴ რეგისტრაციის აღნიშნულ სახეებს ითვალისწინებდა „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი; ასევე შეად. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 375.

¹¹⁵ ძალდაკარგულია საქართველოს 2005 წლის 25 დეკემბრის კანონით 2635-სსმ-I, №5, 20.01.2006 წ. მუხ. 43. ხელმისაწვდომია საიტზე: <www.matsne.gov.ge>, [30.12.2015].

პირველადი რეგისტრაცია ეს არის დაურეგისტრირებელი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ანუ როდესაც ქონება საჯარო რეესტრში ტარდება პირველად.¹¹⁶ რაც შეეხება შემდგომ რეგისტრაციას, ეს არის საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობის, გადაცემის, შეცვლის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის რეგისტრაცია განცხადებისა და უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე ანუ შემდგომი რეგისტრაცია მაშინაა სახეზე, როცა უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია არ ატარებს პირველად ხასიათს.¹¹⁷

იმ შემთხვევაში, როდესაც ხორციელდება ჯერ დაურეგისტრირებელი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ეს არის პირველადი რეგისტრაცია, ხოლო როდესაც ხდება ერთხელ უკვე დარეგისტრირებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეცვლა, შექმნა ან გასხვისების რეგისტრაცია, ამ შემთხვევაში სახეა შემდგომი რეგისტრაცია.

შემდგომ რეგისტრაციას მიეკუთვნება აღნაგობის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის, იპოთეკისა და გირავნობის უფლებები. შემდგომი რეგისტრაციის სახეა ასევე ისეთი ვალდებულებითი უფლებების, როგორებიცაა უძრავ ნივთზე იჯარის, ქირავნობის და სხვა ვალდებულებითი თუ სარგებლობის უფლებების რეგისტრაციები.

5.3 დაზუსტებული და დაუზუსტებელი რეგისტრაცია

დაუზუსტებელი რეგისტრაცია დაკავშირებულია იმ პერიოდთან, როდესაც არ არსებობდა შესაბამისი აღრიცხვა სახელმწიფოს მხრიდან და აქედან გამომდინარე, საჭირო გახდა სახელმწიფოს მიერ პირის მესაკუთრეობის ხელახალი დადასტურება ყოველ კონკრეტულ საკუთრებასთან დაკავშირებით. დაუზუსტებელი გულისხმობს იმას, რომ კოორდინატა ახალ სისტემაში საკადასტრო მონაცემი არ არის მიტანილი მარეგისტრირებელ ორგანოში და არ არის ნაკვეთის მდგომარეობა განსაზღვრული. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“¹¹⁸ კანონი ითვალისწინებდა რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მხარეების შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებითად ითვლებოდა. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის“¹¹⁹ შესახებ კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავ ნივთებზე სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული და დაუზუსტებელი ფართების მითითებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის¹²⁰ თანახმადაც „რეგისტრაციის მიზნებისათვის, უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო

¹¹⁶ იხ. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 375.

¹¹⁷ იქვე, გვ. 375.

¹¹⁸ 1996 წლის 14 ნოემბრის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი, მუხ. 13-I.

¹¹⁹ 2005 წლის 28 დეკემბრის „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, ძალდაკარგულია საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონი №820-სსმ, №41,30.12. 2008 წ., მუხ. 298. ხელმისაწვდომია საიტზე: <www.matsne.gov.ge>, [30.11.2015.].

¹²⁰ იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მუხ. 8-7.

მონაცემები ნიშნავს მოცემული ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.“ დაუზუსტებელი რეგისტრაციის სახის არსებობა საკმაოდ პრობლემატურია, რადგანაც სწორედ დაუზუსტებელი რეგისტრაციისას არსებობს დიდი ალბათობა, რომ ერთი და იმავე ნივთზე განხორციელდეს ორმაგი რეგისტრაცია, „ვინაიდან ვერ ხერხდება ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდება დაუზუსტებელი მონაცემები¹²¹“.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას.

ამ სახის რეგისტრაციები ძირითადად რეგისტრაციის ტექნიკური აღრიცხვის სახეა. თუმცა სამართლებრივი შედეგების მნიშვნელობა ძალიან დიდია. რადგან დაუზუსტებელი რეგისტრაციის შედეგად ზუსტად არ ირკვევა უძრავი ნივთის კონფიკურაცია, ფარგლები. რაც შემდგომში შეიძლება გახდეს ამ მესაკუთრისათვის ფართის დაკარგვის საფუძველი¹²². შესაბამისად მიზნშეწონილია არსებობდეს მხოლოდ დაზუსტებული რეგისტრაციის სახე.

ხოლო დაუზუსტებელი რეგისტრაციის შემთხვევაში თუკი არსებობს რაიმე სახის ბუნდოვანება მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან უნდა განხორციელდეს არსებითი გამოკვლევა და მესაკუთრის დადგენა, რადგან საჯარო რეესტრის სამსახური ვალდებულია გამოარკვიოს ამ დროს სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა¹²³. ვინაიდან კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ნამდვილი რეგისტრაციის არსებობას, რაც აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას¹²⁴.

დაზუსტებული და დაუზუსტებელი რეგისტრაცია მართალია ამ ეტაპზე ფართოდ გამოიყენება, თუმცა იმის გამო, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციები ხშირ შემთხვევაში საკუთრების უფლების დაკარგვის კატალიზატორად გამოდის, მიზანშეწონილია დაუზუსტებელი რეგისტრაციის სახის გაუქმება, ვინაიდან „მარეგისტრირებელი ორგანო ჯეროვნად და სათანადოდ ვერ აფასებს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, როგორც ნამდვილი იურიდიული ფაქტის მნიშვნელობას და მის თანმდევ შედეგებს¹²⁵“.

¹²¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12).

¹²² თბილისის სააპელაციო სასამართლის 2013 წლის 6 ივლისის №3/ბ-338-13 განჩინება.

¹²³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12).

¹²⁴ იქვე.

¹²⁵ თბილისის სააპელაციო სასამართლის 2013 წლის 6 ივლისის №3/ბ-338-13 განჩინება.

6. რეგისტრაციის ინსტიტუტის ადგილი სამართლის სისტემაში

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ინსტიტუტზე მსჯელობისას ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საკითხია მისი ადგილის განსაზღვრა სამართლის სისტემაში, თუ სამართლის რომელ სფეროს მიეკუთვნება იგი: კერძოს თუ საჯაროს, ვინაიდან უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციისას წარმოიშობა კერძო სამართლებრივი ხასიათის უფლებები, თუმცა ამ ინსტიტუტის არსებობა არანაკლებ მნიშვნელოვანია სახელმწიფოსათვის, რაც წარმოაჩენს ამ ინსტიტუტის საჯაროსამართლებრივ მნიშვნელობასაც. რეგისტრაციის მეშვეობით ქონებრივი უფლებების ნაწილის აღიარება ხდება სახელმწიფოს მხრიდან. ეს აღიარება კი ემსახურება საზოგადოებრივ ინტერესს, რაც საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობისათვისაა დამახასიათებელი¹²⁶.

6.1 რეგისტრაციის ინსტიტუტი კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნის შესახებ გავრცელებული თეორიების ფონზე

უნდა აღინიშნოს, რომ საჯაროსამართლებრივი და კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების გამიჯვნის კრიტერიუმად ანალიტიკოსთა დიდი ნაწილი მატერიალურ ნიშანს მიიჩნევს, რომლის თანახმადაც საჯარო და კერძო სამართლის განსხვავება თავად რეგულირებულ ურთიერთობათა შინაარსშია. ანალიტიკოსთა მეორე ნაწილი გამიჯვნის სახედ აღიარებს სასამართლო დაცვის სახეობას და მიიჩნევენ, რომ საჯარო სამართალია ის, რომლის დაცვაც ხდება ხელისუფლების ინიციატივით ადმინისტრაციული ან სისხლის სამართლის სასამართლო წესით. სამოქალაქო სამართალია ის, რომელიც დაცულია კერძო პირის ინიციატივითა და სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით¹²⁷.

აღსანიშნავია, რომ არსებობს თეორიები კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნის შესახებ, შესაბამისად მიზანშეწონილი იქნება რეგისტრაციის ინსტიტუტის შესწავლა ამ თეორიებს შორის ყველაზე გავრცელებული თეორიების ფონზე.

კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნის ინტერესების თეორიის მიხედვით, რომელიც გამიჯვნის კრიტერიუმად მხარეთა ინტერესებს მიიჩნევს¹²⁸, ვინაიდან ქონებრივი უფლებების ნაწილი (სანივთო უფლებები) უძრავ ნივთებზე წარმოიშობა სწორედ რეგისტრაციის საფუძველზე, ამ შემთხვევაში სწორედ კერძო პირთა ინტერესებია წინა პლანზე წამოწეული.

უნდა აღინიშნოს, ასევე, რომ ინტერესების თეორიას ბევრი მოწინააღმდეგე ჰყავს, და მიჩნეულია, რომ კერძო სამართალი შესაძლებელია ცალკე პირების ინტერესთა დაცვასთან ერთად პარალელურად საჯარო ინტერესებსაც იცავდეს. მაგალითად,

¹²⁶ შეად. Charles, Roman Law in the United States: Its Effects in the American Common Law, B.U. L. Rev, 1994, S. 582-585, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://heinonline.org/>>, [1.09.2015.].

¹²⁷ შეად. ჭანტურია, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997, გვ. 36.

¹²⁸ იქვე, გვ. 43.

მართლმსაჯულების, სამართლებრივი ურთიერთობის ადვილად გაცნობისა და განსაზღვრის ინტერესი (საჯარო რეესტრი, გარიგებათა ფორმის დაცვის ნორმები), სოციალური დაცვის ინტერესი შრომის სამართალში და ა. შ. თავის მხრივ არც საჯარო სამართალი შემიფარგლება მხოლოდ საზოგადოებრივი მოთხოვნისგან. ¹²⁹ განსახილველი ინსტიტუტი ამ თეორიის მიხედვით უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების წარმოშობისა თუ გადაცემის თვალსაზრისით კერძო სამართლის ინსტიტუტად უნდა იქნეს მიჩნეული. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის პროცესი საჯარო ინტერესების დაცვას ემსახურება. ამ თეორიის მიხედვით რეგისტრაციის ინსტიტუტი თავისი დამახასიათებლებით მეტ მსგავსებას კერძო სამართლისადმი ამჟღავნებს, რადგანაც გადამწვევტ როლს თამაშობს ის ფაქტი, რომ რეგისტრაციის საფუძველზე წარმოიშობა კერძოსამართლებრივი უფლებები, რაც წარმოადგენს რეგისტრაციის შინაარსს, ხოლო თვით რეგისტრაციის პროცესი ამ ინსტიტუტის ფორმალური მხარეა. მიკუთვნებისათვის კი სწორედ შინაარსია გადამწვევტი.

განსახილველი ინსტიტუტის კერძო თუ საჯარო სამართლისადმი მიკუთვნებისათვის მიზანშეწონილია ასევე დადგინდეს მის საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების ხასიათი ანუ ამ ურთიერთობის მონაწილეები თანასწორუფლებიანნი არიან, თუ ეს ურთიერთობა ვერტიკალურია და ურთიერთდაქვემდებარების ხასიათს ატარებს. პირველი დამახასიათებელია კერძოსამართლებრივი ურთიერთობებისათვის, ხოლო მეორე საჯაროსამართლებრივი ურთიერთობებისათვის, რასაც აღიარებს სუბორდინაციის თეორია ¹³⁰. ამავე თეორიის მიხედვით საჯარო სამართალი არის პრინციპულად სუბორდინაციის სამართალი, კერძო სამართალი პრინციპულად – კოორდინაციის სამართალი. ¹³¹ იმ შემთხვევაში, როდესაც საჯარო რეესტრს დაინტერესებული პირი რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართავს წარმოიშობა ვერტიკალური ხასიათის ურთიერთობა. თავად უფლებათა საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია პასუხობს საჯაროსამართლებრივი ურთიერთობის ყველა ნიშანს, თუკი მოხდება ამ პროცესის განხილვა, როგორც ურთიერთობის, რომელიც წარმოიშვა რეგისტრაციის პროცესში საჯარო რეესტრსა და უფლების მფლობელს შორის. სუბორდინაციის თეორიის მიხედვით განსახილველი ინსტიტუტი საჯარო ხასიათის მატარებლად შეიძლება ჩაითვალოს, თუმცა უნდა აღინიშნოს რომ ამ თეორიასაც ბევრი მოწინააღმდეგე ჰყავს და მიიჩნევა, რომ სუბორდინაციის თეორიაც ვერ ასახავს სრულყოფილად კერძო და საჯარო სამართალს შორის განსხვავების არსს. თანასწორუფლებიანობა და ურთიერთდაქვემდებარება, მართალია, კერძო და საჯარო სამართლის მნიშვნელოვან თავისებურებებს გამოხატავს, მაგრამ ვერ გამოდგება იმის კრიტერიუმად, თუ რომელ სფეროს მიეკუთვნება ესა თუ ის ურთიერთობა:

¹²⁹ იხ. *Larenz/Wolf*, Allgemeiner Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, 2004, §1.

¹³⁰ შეად. *ჭანტურია*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997, გვ. 43.

¹³¹ იხ. *Forsthoff*, Lehrbuch des Verwaltungsrechts. 10 Auf., 1973, S. 113.

კერძო თუ საჯარო სამართალს.¹³² მიუხედავად იმისა, რომ იურიდიული მეცნიერება ერთხმად აღიარებს სამართლის დაყოფას კერძო და საჯარო სამართლად, მრავალი საზოგადოებრივი დებულება მოიცავს როგორც საზოგადოებრივ, საჯარო, ასევე კერძო ინტერესებს, შესაბამისად საჯარო და კერძო ინტერესების რადიკალური გამოჯვანა შეუძლებელია.¹³³ უნდა ითქვას, რომ ინტერესებისა და სუბორდინაციების თეორიებს მიიჩნევენ ე.წ. ცირკულარულ თეორიებად. რადგანაც ისინი ცდილობდნენ საჯარო სამართლის (და, შესაბამისად, სამართლის სისტემის) თავისებურებების ახსნას მატერიალური კრიტერიუმებით (ინტერესი, ურთიერთდაქვემდებარება).¹³⁴

გარდა ამ თეორიებისა, არსებობს ასევე ე. წ. სუბიექტების თეორია, რომლის მიხედვითაც გადამწყვეტია ის, თუ რა ფუნქცია აქვს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეს და რა ამოცანას ასრულებს ამ ურთიერთობაში. ანუ მთავარია არა ინტერესი, არა სუბორდინაცია, არამედ ის ფუნქცია, რომლის მატარებლად გამოდის სუბიექტი სამართლებრივ ურთიერთობებში.¹³⁵ ამ თეორიის თანახმად სამართალურთიერთობათა კლასიფიკაციის საფუძველია მასში მონაწილე სუბიექტების სტატუსი. თუ სამართალურთიერთობაში მონაწილეობს სახელმწიფო ან საჯარო სამართლის სხვა პირი, ეს საჯარო სამართალია, ხოლო თუ მონაწილეები არიან კერძო სამართლის პირები ან სახელმწიფო სამართალურთიერთობაში საჯარო ორგანოდ კი არ გამოდის, არამედ როგორც კერძო პირი, მაშინ საქმე გვაქვს კერძო სამართალთან. ამ თეორიამ გერმანულ სამართალში მოდიფიკაცია განიცადა და ჩამოყალიბდა სპეციალური სამართლის თეორია, რომლის მიხედვითაც, სამართალურთიერთობებში საჯარო სამართლის სუბიექტების მონაწილეობასთან ერთად საჭიროა, ეს ურთიერთობები მოითხოვდეს საჯარო სამართლებრივ რეგულირებას. სწორედ სპეციალური სამართლის თეორიას ეყრდნობა ქართული ადმინისტრაციული სამართალი.¹³⁶ სუბიექტების თეორიას დაყრდნო უზენაესი სასამართლოც თავის განჩინებაში, როდესაც მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებით საქმის განხილვის მახასიათებელი ელემენტებია: სამართალურთიერთობაში ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობა, ასევე დავა უნდა გამომდინარეობდეს საჯარო, ადმინისტრაციული კანონმდებლობიდან, შესაბამისად, ამ კრიტერიუმების გარეშე გამოირიცხება დავის ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განხილვა.¹³⁷ უკვე მოგვიანებით კი იგივე უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნულთან

¹³² იხ. *ჭანტურია*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997, გვ. 43-44.

¹³³ შეად. *Michaels*, Public and Private Law in the Global Adjudication System: Three Questions to the Panelists, *Duke J. Comp. §Int'l L*, 2007-2008, 253.

¹³⁴ იხ. *Faber*, *Verwaltungsrecht*, 2. Auf., §16 II, 1995, S. 122.

¹³⁵ იხ. *ჭანტურია*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997, გვ. 45.

¹³⁶ იხ. *გოგიაშვილი*, კერძო სამართალი და სასამართლო პრაქტიკა, ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, 6 №4, 2003, გვ. 488.

¹³⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, 2008, №ბს-463-442(გ-08).

დაკავშირებით მიიღო კიდევ ერთი განჩინება, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების საქმის განხილვის ძირითად ელემენტებად ჩათვალია ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობა სამართლებრივ ურთიერთობაში და საჯარო, ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობით მოწესრიგებული დავის საგნის არსებობა.¹³⁸ შემდგომ გადაწყვეტილებებში კი საჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობა დაკვალიფიცირდა არა ურთიერთობის სუბიექტების, არამედ ურთიერთობის სამართლებრივი სისტემის მოწესრიგების მიხედვით.¹³⁹

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია დასკვნის გამოტანა, რომ ხსენებული თეორიებიდან არც ერთი არ არის პრაქტიკაში სრულიად რეალიზებული. პრობლემის კონსტრუქციული, ოპტიმალური გადაწყვეტა უნდა განხორციელდეს არა თითოეული ამ თეორიის უარყოფაში, არამედ პირიქით, მათ სინთეზში.¹⁴⁰

აღსანიშნავია, რომ იურიდიულ ლიტერატურაში არსებობს ასევე მოსაზრება, რომლის თანახმადაც სახელმწიფო რეგისტრაციის სამართლებრივი ინსტიტუტი შესაძლებელია მიეკუთვნოს შერეულ სამართლებრივ ინსტიტუტთა რიცხვს. ვინაიდან ისეთ ნორმებს შეიცავს, რომლებიც სხვადასხვა დარგებს შეეხება. მაგალითად, სამოქალაქო ბრუნვის პროცესში უძრავ ნივთებზე უფლებების წარმოშობა საკუთრების უფლების შექმნის დროს მიეკუთვნება სამოქალაქო სამართალს. უძრავი ნივთების ახალი ობიექტების შექმნისა და მშენებლობის თაობაზე ურთიერთობები რეგულირდება ადმინისტრაციული სამართლის ნორმებით.¹⁴¹ შესაბამისად უფლებათა რეგისტრაციის, კანონმდებლობის კომპლექსურ დარგად შესწავლა წარმოადგენს თანამედროვე დროში ჩამოყალიბების პროცესში მყოფ – იურიდიული მეცნიერების ახალი დარგის ობიექტს.¹⁴² ამავე მოსაზრების თანახმად რეგისტრაციის კომპლექსური ბუნება ცალკე შესწავლის საგანია. თუმცა აღნიშნული მოსაზრება საფუძველს მოკლებულია, რადგან ეს ინსტიტუტი შერეული ინსტიტუტების რიგს კი არ უნდა იქნეს მიკუთვნებული, არამედ თავისი დამახასიათებელი ნიშნებითა და შინაარსით კერძო-სამართლებრივ ხასიათს ატარებს.

6.2 რეგისტრაციის ინსტიტუტის მიკუთვნება სამართალწარმოების წესისა და შინაარსის მიხედვით

რეგისტრაციის ინსტიტუტის მიკუთვნებისათვის მიზანშეწონილია მისი განხილვა იმის მიხედვით, თუ რომელი სამართალწარმოების წესით ხორციელდება აღნიშნულ ინსტიტუტთან დაკავშირებით წარმოშობილი დავების განხილვა და თუ რა შინაარსის მატარებელია იგი.

¹³⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, 2013, №2/პს-41-36 (გ-13).

¹³⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, 2009, №2/პ-909-09.

¹⁴⁰ იხ. *Дорохин*, Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект, М., 2006, С. 41.

¹⁴¹ იხ. *Емильянова*, Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, С., 2003, С. 64.

¹⁴² იხ. *Курсанов*, Особенности правового регулирования общественных отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, №6, 2001, С. 55-61.

6.2.1 შინაარსის მიხედვით

აღსანიშნავია, რომ ურთიერთობის კერძოსამართლებრივად ცნობა დამოკიდებულია არა იმაზე, თუ როგორია მისი იურიდიული კვალიფიკაცია შიდასახელმწიფოებრივ კანონმდებლობაში, არამედ იმაზე რა მატერიალური შინაარსია მასში ჩადებული და რა შედეგებს უკავშირებს იგი მას.

ამდენად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის ინსტიტუტის ბუნების გასარკვევად მისი შინაარსია მთავარი¹⁴³. ვინაიდან ამ ინსტიტუტის მიერ მოწესრიგებულია კერძოსამართლებრივი ურთიერთობა, რაც გულისხმობს სანივთო უფლებათა წარმოშობა, შეცვლა, შეწყვეტას – მისი შინაარსი სწორედ კერძოსამართლებრივია, ხოლო საჯარო რეესტრის თანამშრომელსა და რეგისტრაციით დაინტერესებულ პირს შორის წარმოიშობა საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც მხოლოდ რეგისტრაციის ინსტიტუტის გამოხატვის ფორმაა, ვინაიდან საჯარო რეესტრი ამ შემთხვევაში დაინტერესებული პირის მიმართებით მხოლოდ ასახავს მხარეთა ნებას, კერძოსამართლებრივი (სანივთო) უფლების გადასვლის თაობაზე.

6.2.2 სამართალწარმოების წესის მიხედვით

აღსანიშნავია, რომ უზენაესი სასამართლოს განჩინებები, ადმინისტრაციული ორგანოს რეგისტრაციის დავალებულების თაობაზე თავისი შინაარსით ადმინისტრაციულ დავათა კატეგორიას განეკუთვნება, მაგრამ იმ შემთხვევაში თუკი იგი ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების – ბინის მესაკუთრედ ცნობის თანმდევ შედეგს წარმოადგენს და ასევე იმ შემთხვევაში თუ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის თანმდევი შედეგია საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორცაა ადმინისტრაციული ორგანოს დავალებულება უძრავი ქონების რეგისტრაციის თაობაზე, დავა განიხილება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით¹⁴⁴.

ამ აზრსვე განამტკიცებს უზენაესი სასამართლოს კიდევ ერთი გადაწყვეტილება, რომელშიც მითითებულია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ არასწორი შეფასება მისცა დავის შინაარსს, როდესაც სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უძრავი ქონების იმ რეგისტრაციის კანონიერება, რომელიც განხორციელდა ყადაღადადებულ ქონებაზე და არა როგორც სადავო ბინაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების, როგორც მისი თანმდევი შედეგის საფუძველზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება.

¹⁴³ იხ. *ჭანტურია*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997, გვ. 163.

¹⁴⁴ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემქმნის უფლებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში, გვ. 71.

ამიტომაც ეს დავა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივად მიიჩნია.¹⁴⁵ ანუ იმ შემთხვევაში თუკი რეგისტრაციის დავალებულია საჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობის შედეგია, იგი განხილულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წესით.

ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებობს ევროსასამართლოს პრაქტიკაც, რომელიც განამტკიცებს ზემოთაღნიშნულ პოზიციას. ერთ-ერთ საქმეზე ევროპული სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულების დამოწმებაზე უარი ცალსახად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივია, მაგრამ ვინაიდან ეს უარი პირდაპირ გადამწყვეტი იყო სამოქალაქო ურთიერთობისათვის ანუ ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის, შესაბამისად სასამართლომ ეს დავა მიიჩნია სამოქალაქო სასამართლოს განსახილველად¹⁴⁶. დავა რომელიც ეხება მიწაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების წარმოშობას, წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლებრივ დავას, მიუხედავად იმისა, რომ საკითხის გადაწყვეტაში მონაწილეობას იღებს ადმინისტრაციული ორგანო, ვინაიდან ეს გადაწყვეტილება სამოქალაქო სამართლებრივ შედეგებს იწვევს და გადამწყვეტია სამოქალაქო სამართლის სფეროში წარმოშობილი ურთიერთობებისთვისაც¹⁴⁷.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ზემოაღნიშნული გარემოება საკმარისად მიიჩნია იმისათვის, საქმის განხილვისას გამოეყენებინა ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის I პუნქტი¹⁴⁸, რომელიც ცალსახად იცავს სამართლიანი სასამართლოს უფლებას მხოლოდ სამოქალაქო და სისხლის სამართლის საქმეებზე.¹⁴⁹ ევროსასამართლომ განსაზღვრა რომ მე-6 მუხლის I პუნქტი გამოიყენება, როცა სარჩელი მატერიალურია და ეფუძნება მატერიალური უფლებების სავარაუდო დარღვევას, მიუხედავად დავის წარმოშობისა და ადმინისტრაციული სასამართლოების ქვემდებარეობისა.¹⁵⁰

ასეთი დასაბუთება აბსოლუტურად გამართლებულია და იძლევა დასკვნის გამოტანის საშუალებას, რომ თუკი რეგისტრაციის შედეგად ხდება უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების წარმოშობა, მაშინ ასეთი კატეგორიის დავები სამოქალაქო წესით იქნება განხილული. მაგრამ ამავდროულად უნდა აღინიშნოს, რომ ისეთი სანივთო უფლებები,

¹⁴⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, 2009, №3ს-1736-1690 (გ-08), გვ. 4.

¹⁴⁶ იხ. Right to a Fair Under the European Convention on Human Rights (Article 6), Interights Manual for Lawyers, Produced With the Generous Support of the Open Society Institute, 2009, S. 10.

¹⁴⁷ იხ. Para. 94, Case of Ringesen, v. Austria (merits), Application 2614/65, European Court of Human Rights (Chamber), 1971, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://hudoc.echr.coe.int/>>, [13.08.2015.].

¹⁴⁸ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1979 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება „რინგეიზენი ავსტრიის წინააღმდეგ.“ ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://hudoc.echr.coe.int/>> [13.08.2015.].

¹⁴⁹ იხ. Right to a Fair Under the European Convention on Human Rights (Article 6), Interights Manual for Lawyers, Produced With the Generous Support of the Open Society Institute, 2009, S. 10.

¹⁵⁰ იხ. Procola v. Luxemburg, Application 14570/89, European Court of Human Rights (Commission, plenary), 28.09.1995, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://hudoc.echr.coe.int/sites/fra/Pages/>>, [13.08.2015.].

როგორებიცაა იპოთეკა/გირავნობა საგადასახადო ორგანოების მხრიდანაც შეიძლება იქნეს მოთხოვნილი, ასეთი დავები ცალსახად ადმინისტრაციული წესით იქნება განხილული, ვინაიდან საჯარო რეესტრიც და დაინტერესებული პირი ორივე ადმინისტრაციული ორგანოა.

6.2.3 ფორმისა და შინაარსის ურთიერთმიმართება რეგისტრაციის ინსტიტუტის ჭრილში

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები ცალსახად ამტკიცებს, რომ უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის ინსტიტუტის შინაარსი კერძოსამართლებრივია, რაც იძლევა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ იგი კერძო სამართლის ინსტიტუტთა რიცხვს მიეკუთვნება, თუმცა ამავედროულად ამ ინსტიტუტს მკვეთად გამოკვეთილი საჯარო-სამართლებრივი ნიშნებიც ახასიათებს, მაგრამ ეს არ არის იმის მტკიცებისათვის საკმარისი საფუძველი, რომ ეს ინსტიტუტი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივად იქნეს მიჩნეული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის დანიშნულება სწორედ კერძოსამართლებრივი ქონებრივი უფლების წარმოშობა, შეცვლა, შეწყვეტაში გამოიხატება.

უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის დროს ხორციელდება საქმიანობის საჯარო სამართლებრივი ფორმა (საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია) და მოწესრიგებულია კერძოსამართლებრივი ურთიერთობა (საკუთრების უფლების წარმოშობა უძრავ ნივთზე). რაც კიდევ ერთი დადასტურებაა იმის, რომ უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის ინსტიტუტი სწორედ კერძოსამართლებრივი კატეგორიაა თავისი შინაარსით, ვინაიდან წარმოიშობა სამოქალაქოსამართლებრივი უფლება – საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები უძრავ ნივთებზე.

სახელმწიფო რეგისტრაციის ინსტიტუტი შედგება ორი ურთიერთდაკავშირებული ნაწილისაგან: მატერიალურ-სამართლებრივი და ფორმალურ-სამართლებრივი. მატერიალურ-სამართლებრივი მხარე მოიცავს დებულებებს, რომლებიც შეეხება სამოქალაქო ურთიერთობების წარმოშობას, შეცვლასა და შეწყვეტას უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით (სახელმწიფო რეგისტრაციის ობიექტები, რეგისტრაციის სამოქალაქო სამართლებრივი მნიშვნელობა და ა. შ.), ფორმალურ-სამართლებრივი მხარე კი განსაზღვრავს სისტემის ფუნქციონირების მოწესრიგებას, (რეგისტრაციის წარმოების პროცედურა, შეჩერებისა და უარის, ერთიანი რეესტრის გაცნობის შესახებ) ადმინისტრაციულსამართლებრივი მოწესრიგების საგანია, ამდენად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ინსტიტუტი კერძო სამართლის მატერიალური მხარის შემადგენელი ნაწილია, ვინაიდან საკუთრების უფლების წარმოშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უკავშირდება. სწორედ რეგისტრაციის სამართლებრივი შედეგია სანივთო-სამართლებრივი უფლების არსებობა. თუმცა ამავედროულად საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო დოკუმენტების წარდგენისა და რეგისტრაციის პროცედურების განხორციელებით ვლინდება მისი ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი ბუნება. ვინაიდან ამ შემთხვევაში სახეზეა საჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობა. შესაბამისად იგი ამჟღავნებს, როგორც კერძო, ისე საჯარო სამართლის ნიშნებს, მაგრამ ამ ცნების (რეგისტრაციის) გაყოფა კერძო-სამართლებრივ და საჯარო სამართლებრივ ცნებებად მიზანშეუწონელია, ვინაიდან იარსებებს ერთი და იგივე მოვლენის რამდენიმე ცნება¹⁵¹.

განსხვავება კერძო და საჯარო სამართალს შორის მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ სამართლის ცნების განსაზღვრისას არამედ მისი იდეის, არსის ანალიზისას¹⁵². შესაბამისად, როდესაც განიხილება რომელიმე კონკრეტული ინსტიტუტის კერძო ან საჯარო სამართლისადმი მიკუთვნების საკითხი, აუცილებელია მისი არსის დადგენა. მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაციის ინსტიტუტის არსად კერძოსამართლებრივი უფლებების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა უნდა იქნეს მიჩნეული. ხოლო მისი გამოსატყულების ფორმა, ანუ რეესტრში მიმდინარე პროცესი უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საჯაროსამართლებრივია. შესაბამისად, „სამართალში ფორმას არ აქვს დამოუკიდებელი დატვირთვა და ამდენად, ფორმა არ არსებობს ფორმისათვის. ნებისმიერი ფორმის უკან დგას კონკრეტული შინაარსი და მართლწესრიგისთვის მთავარია ამ შინაარსის ან განხორციელება ან არგანხორციელება. როცა ეს შინაარსი სინამდვილედ იქცევა ფორმის გარეშე, ის, ცხადია, ვერ იქნება მოკლებული შეფასებაუნარიანობას.“¹⁵³ მაგრამ მოვლენის არსის დადგენისას გადამწყვეტი როლი მის შინაარსს ენიჭება. ხოლო საჯაროსამართლებრივი გაგებით სახელმწიფო რეგისტრაცია, როგორც სამართლებრივი ინსტიტუტი ეს არის იმ სამართლებრივი ნორმების ერთობლიობა, რომლებიც არეგულირებს პირებსა და სპეციალურად საამისოდ უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოებს შორის წარმოშობილ საზოგადოებრივ ურთიერთობებს, სახელმწიფოს მხრიდან უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და დადასტურების თაობაზე.

კერძო და საჯარო სამართალი ერთმანეთთან მჭიდროდაა დაკავშირებული. მათი ერთმანეთისაგან გახლეჩა პრაქტიკულად შეუძლებელია. განსაკუთრებით საგრძნობია ეს თანამედროვე სამართლის კვლევისას, ვინაიდან კერძო და საზოგადოებრივი ინტერესები და

¹⁵¹ იხ. *ზოდუ*, მეწარმის ცნება და მისი თეორიული-პრაქტიკული მნიშვნელობა, საკუთრების უფლების თავისებურებანი კორპორაციულ საზოგადოებებში (საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით), იხ. სტატიათა კრებული: თანამედროვე საკორპორაციო სამართლის თეორიული და პრაქტიკული საკითხები, (რედ.) *ელიზბარაშვილი*, თბ., 2009, გვ. 67.

¹⁵² იხ. *ჭანტურია*, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997, გვ. 40.

¹⁵³ იხ. *ზოდუ*, მეწარმის ცნება და მისი თეორიული-პრაქტიკული მნიშვნელობა, საკუთრების უფლების თავისებურებანი კორპორაციულ საზოგადოებებში (საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით), იხ. სტატიათა კრებული: თანამედროვე საკორპორაციო სამართლის თეორიული და პრაქტიკული საკითხები, (რედ.) *ელიზბარაშვილი*, თბ., 2009, გვ. 70.

ურთიერთობები მჭიდროდაა დაკავშირებული ერთმანეთთან.¹⁵⁴ იგივე ითქმის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის ინსტიტუტთან მიმართებაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმის დასადგენად უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის ინსტიტუტი კერძოსამართლებრივია თუ საჯაროსამართლებრივი, უნდა დადგინდეს მისი ფორმალური და შინაარსობრივი მხარეების იურიდიული ბუნება და განისაზღვროს მათი ურთიერთმიმართება.

რეგისტრაცია აწესრიგებს უფლების წარმოშობასთან, შეცვლასა და შეწყვეტასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, როგორც ჰორიზონტალურ (პირებს შორის), ასევე ვერტიკალურ (სახელმწიფოსა და პირებს შორის) დონეზე. აქედან პირველი ურთიერთობა კერძოსამართლებრივია, ხოლო მეორე – საჯაროსამართლებრივი. შესაბამისად ამ ინსტიტუტის შინაარსი არის კერძოსამართლებრივი, ხოლო გამოხატულების ფორმა – საჯაროსამართლებრივი.

სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილეს, მათ შორის სახელმწიფოსაც, უძრავ ნივთებზე უფლებების სახელმწიფო რეგისტრაციის საკითხის განხილვისას აქვთ თანაბარი უფლებები.

საჯარო რეგისტრის ფუნქციაა კერძოსამართლებრივი უფლების წარმოშობის უზრუნველყოფა. იგი ემსახურება კერძო სამართლებრივი უფლების – უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების წარმოშობას, ამიტომ იგი უნდა მიეკუთვნოს კერძო სამართლის სფეროს, მაგრამ უნდა აღინიშნოს, რომ იგი იმავდროულად ემსახურება საჯაროსამართლებრივ ინტერესს. ვინაიდან ამ შემთხვევაში კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის (მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულების) შედეგია საჯაროსამართლებრივი (უფლების რეგისტრაცია) ურთიერთობა. მაგრამ გადამწყვეტი ფაქტორია ის, რომ ამ ინსტიტუტის შინაარსი არის კერძოსამართლებრივი. ამიტომ იგი მიკუთვნება სწორედ კერძო სამართალს.

უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის დროს ხორციელდება საქმიანობის საჯარო სამართლებრივი ფორმა (საჯარო რეგისტრში რეგისტრაცია) და მოწესრიგებულია კერძოსამართლებრივი ურთიერთობა (საკუთრების უფლების წარმოშობა უძრავ ნივთზე). რაც კიდევ ერთი დადასტურებაა იმის, რომ უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის ინსტიტუტი კერძოსამართლებრივი კატეგორიაა თავისი შინაარსით, ვინაიდან წარმოიშობა სამოქალაქოსამართლებრივი უფლება – საკუთრების უფლება. ეს კი ამყარებს მოსაზრებას, რომლის თანახმადაც, უშუალოდ რეგისტრაციის პროცესი არის უფლებების რეგისტრაციის საჯაროსამართლებრივი ნაწილი, რაც წარმოადგენს ამ ინსტიტუტის ფორმალურ მხარეს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სახელმწიფო რეგისტრაციის სისტემა შეიძლება განხილულ იქნეს, როგორც სამართლით რეგულირებულ საზოგადოებრივ ურთიერთობათა კომპლექსი: რომელთაგან ერთია ქონებრივი, სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობები,

¹⁵⁴ იხ. ჭანტურია, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997, გვ. 42.

(ურთიერთობები სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა შორის უძრავ ნივთებზე უფლებების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის თაობაზე), ხოლო მეორეა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ხასიათის, მაგრამ რომელთაც აქვთ ამავედროულად სამოქალაქო სამართლებრივი მნიშვნელობა (ურთიერთობანი, რომლებიც წარმოიშობა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა და სარეგისტრაციო ორგანოებს შორის უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის თაობაზე).

7. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებების მარეგისტრირებელი ორგანო

განსხვავებული სარეგისტრაციო სისტემების პირობებში განსხვავებულადაა ორგანიზებული რეგისტრაციის განმახორციელებელი დაწესებულებები. საქართველოში ამ ფუნქციას ასრულებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო¹⁵⁵.

საჯარო რეესტრის, როგორც უფლებათა რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანოს განმარტებისათვის სწორად უნდა შეფასდეს საჯარო რეესტრის დანიშნულება და ფუნქცია, თუ რა ინტერესებს ემსახურება აღნიშნული ინსტიტუტი და შესაბამისად რა მნიშვნელობა ენიჭება რეგისტრაციის ფაქტს¹⁵⁶.

7.1 საჯარო რეესტრის დანიშნულება

სს.კ-ს 311-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად (საჯარო რეესტრის დანიშნულება), საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახდო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მათში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. იგი წარმოადგენს სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძოსამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია.¹⁵⁷

საჯარო რეესტრი ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფა-დაცვას ემსახურება¹⁵⁸ და საჯარო რეესტრის არსებობა წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს¹⁵⁹.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით საჯარო რეესტრის სისტემაში შედის: უძრავ ნივთებზე უფლებათა, მოძრავ ნივთებზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახდო

¹⁵⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 1.

¹⁵⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 2007 წელი, 25 ივლისი, გვ. 84.

¹⁵⁷ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 363.

¹⁵⁸ იხ. *Dorothee Einsele*, Inhalt Schranken und Bedeutung des Offenkundigkeitsprinzips – jz 21/1990,361, მითითებულია ნაშრომში: *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 363.

¹⁵⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 2007 წელი, 25 ივლისი, გვ. 84.

გირავნობის/იპოთეკის რეესტრები.¹⁶⁰ ამ რეესტრებიდან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციით წარმოიშობა უძრავ ნივთზე უფლებები.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.“¹⁶¹ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება უძრავ ნივთებზე საკუთრების, აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება, ლიზინგი, საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.¹⁶²

გერმანული სამართლის მიხედვით საჯარო რეესტრი არის ოფიციალური რეესტრი, რომელსაც აწარმოებს პირველი ინსტანციის სასამართლო, როგორც საჯარო რეესტრის მწამობელი უწყება, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არსებული ყველა მიწის ნაკვეთის მიმართ¹⁶³. საჯარო რეესტრი მატერიალური საჯაროობის პრინციპის განმახორციელებელი ორგანოა და ამ მხრივ მოძრავი ნივთების შემთხვევაში შეესაბამება მფლობელობის ფუნქცია. მასთან დაკავშირებულია ასევე საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტი (§ 873, 925), საკუთრების უფლების არსებობის პრეზუმფცია (§891) და კეთილსინდისიერება (§892, 893)¹⁶⁴.

დასავლეთ ევროპული რეესტრები მოიცავს – მიწის ნაკვეთების, საკადასტრო რუკებისა და სამართლებრივი ჩანაწერების რეესტრებს. არსებობს ასევე მფლობელობის აღრიცხვის ტექნიკა, რომელიც განსხვავდება, საკუთრების უფლების რეესტრებისაგან, თუმცა უძრავი ქონების რეესტრი აქვს ნებისმიერ ქვეყანას. ეს რეესტრი შეიძლება იყოს საადგილმამულო რეესტრი (საადგილმამულო წიგნი) ან მისი შემადგენელი ნაწილი. კადასტრსა (ანდა საკადასტრო გადაღებების შედეგების ერთობლიობა) და საადგილმამულო რეესტრს აწარმოებს ერთი და იგივე სამსახური, იშვიათად ეს სამსახურები ცალ-ცალკე შეიძლება იყოს, მაგრამ მათ ერთმანეთთან მჭიდრო კავშირი აქვთ, ცვლიან ერთმანეთთან არსებულ მონაცემებს. ეს ხორციელდება ერთიანი კადასტრის წარმოებისა და ურთიერთკონტროლისათვის.

საჯარო რეესტრის ძირითადი დანიშნულებაა მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციის შესრულება.¹⁶⁵ მასში

¹⁶⁰ საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, 2008 წლის 19 დეკემბერი, II-III-IV თავები.

¹⁶¹ იქვე, მუხ. 4-II.

¹⁶² „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 11-6.

¹⁶³ GBO § 1;

¹⁶⁴ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §873, Rdnr. 11.

¹⁶⁵ იხ. *ზოდო*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 366.

აღრიცხულია საიმედო და მყარი ინფორმაცია უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და მასზე არსებული უფლებრივი ტვირთი.¹⁶⁶ საჯარო რეესტრი ასევე პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე¹⁶⁷. შესაბამისად საჯარო რეესტრის უდიდესი მნიშვნელობა აქვს დემოკრატიული, თანამედროვე, სამართლებრივი სახელმწიფოსათვის.

7.2 საჯარო რეესტრის ფუნქციები

საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებში საჯარო რეესტრის მთავარი ფუნქცია უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებათა რეგისტრაციაა.¹⁶⁸

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამ უნდა უზრუნველყოს წესრიგი და სტაბილურობა საზოგადოებაში არა მარტო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებისათვის, არამედ ასევე მათი პარტნიორებისათვის, ადგილობრივი და უცხოელი ინვესტორებისათვის. გამართული სისტემა ნებისმიერი ინტერესთა კონფლიქტისაგან თავისუფალი უნდა იყოს.

საჯარო რეესტრის არსებობა უძრავი ნივთების მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვის გარდა სახელმწიფოს ინტერესის დაცვისა და ეკონომიკური განვითარების მექანიზმია.¹⁶⁹ საჯარო რეესტრის ღირებულება იმაშია, რომ იგი იძლევა უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის სტაბილურობის გარანტიას, ამ ნივთების შემძენთა უფლებების დაცვის გაცილებით მეტ შესაძლებლობას, ვიდრე ეს მოძრავი ნივთების შემთხვევაშია.¹⁷⁰

მიწის მმართველობისა და უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისათვის აუცილებელია სათანადო წინაპირობები და შესაბამისი გარემო. საჯარო რეესტრის ერთ-ერთი „ღირებულება“ სწორედ ისაა, რომ იგი იძლევა უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის სტაბილურობის გარანტიას. ის ქონებრივი ურთიერთობების განვითარების ხელშემწყობ ორგანოს წარმოადგენს, რომელიც სთავაზობს უძრავი ქონების ბაზრის მონაწილეებს სარეგისტრაციო, საკადასტრო და საინფორმაციო პროდუქტებს, რაც მეტად მნიშვნელოვანია უძრავი ქონების ბრუნვის პროცესის წარმართვისათვის.

საჯარო რეესტრის სისტემა მოიცავს ასევე საინვენტარიზაციო აღწერას¹⁷¹. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფუნქციაა შექმნას საიმედო და მყარი საფუძველი მიწის ნაკვეთების შეძენის, ფლობისა და განარგვის დროს. რეგისტრაცია იცავს სამართლებრივ ტიტულს და ქმნის გარემოს მიწისა და იპოთეკური ბაზრისათვის. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით

¹⁶⁶ იხ. *Schmidt, Sachenrecht II, Recht der unbeweglichen Sachen, Br., 1. Aufl., 2004, S. 16.*

¹⁶⁷ იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2012 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება „დადიანი და მახაბელი საქართველოს წინააღმდეგ“, §15.

¹⁶⁸ იხ. *ჩიტოშვილი*, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, თბ., 2006, გვ. 29.

¹⁶⁹ იხ. *Управление земельными ресурсами в Европе, организация объединенных нации, Нью-Йорк-Женева, 2005, С. 29-30.*

¹⁷⁰ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 33.

¹⁷¹ იხ. *Kropholler, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, § 873, Rdnr. 11.*

უზრუნველყოფილია უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ურთიერთობების სტაბილური და მოწესრიგებული გარემოს შექმნის წინაპირობა.

საჯარო რეესტრი, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო უნდა ქმნიდეს წინაპირობებს, რომ სათანადოდ იქნეს დაცული ნამდვილი მესაკუთრის საკუთრების უფლების „რაიმენაირად შელახვა, ხელყოფა, შემცირება, მით უმეტეს დაკარგვა/გაუქმება¹⁷²;“ საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, სახელმწიფო რეესტრის ერთ-ერთ სახეა. საჯარო რეესტრის მთავარ ფუნქციას უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებათა რეგისტრაცია წამოადგენს. მართალია, სსკ-ში საჯარო რეესტრის შესახებ ნორმათა სიმწირეა, მაგრამ ეს სიმწირე გამართლებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ სპეციალური კანონის არსებობით, რომელიც აწესრიგებს, როგორც რეგისტრაციის პროცედურულ საკითხებს, ისე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურასა და საჯარო რეესტრის მიერ გაწეული მომსახურების შესახებ საკითხებს. სააგენტოს მომსახურების ხელმისაწვდომობის უზრუნველსაყოფად თანდათან იზრდება სარეგისტრაციო ქსელი, რომელიც ამჯამად ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების გარდა მოიცავს ავტორიზებულ მომხმარებლებსაც. სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით.¹⁷³

ავტორიზებული მომხმარებლები არიან ძირითადად კომერციული ბანკები, უძრავი ქონების სააგენტოები, ნოტარიუსები, იურიდიული კომპანიები, საამზომველო ოფისები და სხვა სუბიექტები, რომლებზეც დელეგირებულია სააგენტოს გარკვეული ფუნქციები. ამ ეტაპზე სააგენტოს მონაცემებით ასეთი სარეგისტრაციო ქსელი დაახლოებით 500 ოფისისაგან შედგება, რომლებსაც წინა ოფისები ეწოდებათ.¹⁷⁴

საჯარო რეესტრში საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დადებული საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და სასამართლოს ან შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს შორის დადებული მემორანდუმის საფუძველზე. მემორანდუმის საფუძველზე სასამართლოს ან ადმინისტრაციულ ორგანოს თავად ენიჭება შესაძლებლობა განახორციელოს საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია თავისი თანამშრომლის მეშვეობით. ამ შემთხვევაში ძირითად პირობას წარმოადგენს ის, რომ საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის ერთ-ერთ მხარეს უნდა წარმოადგენდეს თავად მემორანდუმის მფლობელი ორგანო და მას უნდა ჰყავდეს შესაბამისი სწავლებილი თანამშრომელი.

საჯარო რეესტრის მომსახურების სახეებია: უძრავი ნივთების რეგისტრაცია; გირავნობისა და ლიზინგის უფლების რეგისტრაცია (გარდა მექანიკური სტრანსპორტო საშუალებებისა); საგადასახადო

¹⁷² თბილისის სააპელაციო სასამართლის 2013 წლის 6 ივლისის №3/ბ-338-13 განჩინება.

¹⁷³ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 3-III.

¹⁷⁴ იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდი: <napr.gov.ge>, [30.11.2015.].

გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაცია; ინდივიდუალურ მეწარმეთა და იურიდიულ პირთა რეგისტრაცია; მიწის დანიშნულების შეცვლა; ტყის ფონდის საზღვრის ცვლილების რეგისტრაცია; საგადასახადო ორგანოსა და სააგენტოს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული, გადასახადის გადამხდელთა მომსახურების ცალკეული სახეების განხორციელება.¹⁷⁵

სსკ განმარტავს საჯარო რეესტრს და უთითებს, რომ საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მათში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა¹⁷⁶.

საჯარო რეესტრთან მიმართებით კიდევ ერთი საგულისხმო ფაქტია აღსანიშნავია, რეგისტრაციის პროცედურის განხორციელება შესაძლებელია უქმე და დასვენების დღეებში¹⁷⁷. მსგავსი დანაწესი არსებობს შვედეთის კანონმდებლობაშიც¹⁷⁸.

დასკვნის სახით უნდა აღინიშნოს, რომ საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია. იგი არსებითად ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფა-დაცვას ემსახურება.¹⁷⁹ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით სახელმწიფო იცავს მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისაგან¹⁸⁰.

8. თანამედროვე სარეგისტრაციო სისტემები და მათი კლასიფიკაციის ძირითადი კრიტერიუმები

სხვადასხვა ქვეყნებში განსხვავებული სარეგისტრაციო სისტემები მოქმედებს.

უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა არსებობა/არარსება დამოკიდებულია სწორედ მოქმედ სარეგისტრაციო სისტემაზე. შესაბამისად სარეგისტრაციო სისტემის კლასიფიკაციას უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება.

ამ სისტემათა კლასიფიკაცია შესაძლებელია რეგისტრაციის ობიექტის, რეესტრის ჩანაწერისა და მის საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტის ნამდვილობის ურთიერთდამოკიდებულების, ასევე რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანოების მიხედვით. მნიშვნელოვანია საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემის განხილვა თითოეული ამ კრიტერიუმების ფონზე, და დადგენა თუ რომელი ნიშნების მატარებელია იგი.

¹⁷⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 11.

¹⁷⁶ სსკ 311-ე მუხლის I ნაწილი.

¹⁷⁷ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე; ხელმისაწვდომია საიტზე: <<https://matsne.gov.ge/>>, [30.11.2015.].

¹⁷⁸ Real Property Formation Act, 19, 5.

¹⁷⁹ იხ. *Einsele*, Inhalt Schranken und Bedeutung des Offenkundigkeitsprinzips, JZ 21/1990, გვ. 361, მითითებულია ნაშრომში: *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 363.

¹⁸⁰ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 16 ივლისის №3/ბ-338-13 განჩინება.

8.1 სარეგისტრაციო სისტემების კლასიფიკაცია რეგისტრაციის ობიექტის მიხედვით

სარეგისტრაციო სისტემის კლასიფიკაციის ერთ-ერთი კრიტერიუმია რეგისტრაციის ობიექტი. ვინაიდან არსებობს ორი პრინციპულად ერთმანეთისაგან განსხვავებული სარეგისტრაციო სისტემა – უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციისა (*title registration*) და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული გარიგებების რეგისტრაციის (*deeds registration*), შესაბამისად რეგისტრაციის ობიექტებიც განსხვავდება იმის მიხედვით, თუ რომელი სარეგისტრაციო სისტემა მოქმედებს. ერთ შემთხვევაში რეგისტრაციის ობიექტია უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული გარიგებები, ხოლო მეორე შემთხვევაში უძრავ ნივთებზე უფლებები¹⁸¹.

იმ ქვეყნებში, სადაც მოქმედებს გარიგებების რეგისტრაციის სისტემა, ჩანაწერი საინფორმაციო ხასიათს ატარებს. დაინტერესებული პირი ჩანაწერის მეშვეობით იგებს, თუ რა სახის გარიგება დაიდო, როდის შეიტანეს ამ გარიგების შესახებ ინფორმაცია რეესტრში, ვინ შეიტანა და ა. შ. გარიგებების რეგისტრაციის სისტემა მოქმედებს მაგალითად, აშშ-ში¹⁸².

უფლებების რეგისტრაციის სისტემა აბსოლუტურად განსხვავებულია გარიგების რეგისტრაციის სისტემისაგან. ამ სისტემის მიხედვით სანივთო უფლებები უძრავ ნივთებზე რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე წარმოიშობა. უფლებების რეგისტრაცია მოქმედებს იმ ქვეყნებში, რომლებშიც რეგისტრაციის ფაქტს კონსტიტუციური მნიშვნელობა ენიჭება და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სანივთო უფლებები წარმოიშობა მხოლოდ რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე. აღნიშნული დამახასიათებელია საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებისათვის¹⁸³. ამ სისტემის თვალსაჩინო წარმომადგენელია გერმანია. უფლებების რეგისტრაციის ქვეყანათა ჯგუფს მიკუთვნება ასევე ტორენსის სარეგისტრაციო სისტემა¹⁸⁴⁻¹⁸⁵.

როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემაში რეგისტრაციის ობიექტია უძრავ ნივთებზე უფლებები¹⁸⁶. შესაბამისად მოცემული კლასიფიკაციის სისტემაში საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემა მიეკუთვნება უფლებების რეგისტრაციის სისტემათა ჯგუფს.

¹⁸¹ შეად. Webster, *Methods of Land Registration*, University of Wisconsin, 1914, S. 4.

¹⁸² განმონაკლისია ზოგიერთი შტატი, სადაც შემოდებულია ტორენსის სისტემა.

¹⁸³ იხ. *Schöner/Stübe*, *Grundbuchrecht*, Band 4, *Handbuch der Rechtspraxis Verlag-C-H, Beck-Mün.*, 15. Aufl., 2012, S. 17.

¹⁸⁴ იხ. *Pamela O'Connor*, *Double Indemnity – Title Insurance and The Torrens system*, 2003, Queensland U. Tech. L. & Just. J. 141, S. 72.

¹⁸⁵ ტორენსის სისტემის დეტალური ანალიზი იხ. ნაშრომის იმ ნაწილში, რომელშიც განხილულია საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემები.

¹⁸⁶ იხ. ნაშრომის თავი III, ქვეთავი 3.

8.2 რეგისტრის ჩანაწერისა და მის საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტის ნამდვილობის ურთიერთდამოკიდებულების მიხედვით

სარეგისტრაციო სისტემების კლასიფიკაციის მეორე კრიტერიუმია რეგისტრში შეტანილი ჩანაწერისა და მის საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტის ურთიერთდამოკიდებულება, ანუ რამდენად ახდენს გავლენას რეგისტრაციის ჩანაწერის ნამდვილობაზე მის საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტის, მაგალითად, საფუძველად არსებული გარიგების ბათილობა.

ამ თვალსაზრისით სარეგისტრაციო სისტემები შესაძლებელია დაიყოს პოზიტიურ და ნეგატიურ სისტემებად¹⁸⁷.

პოზიტიურად მიიჩნევა სისტემა იმ შემთხვევაში, თუკი საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტის სამართლებრივი ძალა გავლენას არ ახდენს რეგისტრაციის ჩანაწერის ნამდვილობაზე და მისი ბათილობა არ იწვევს ჩანაწერის ბათილობას. აღსანიშნავია, რომ ამ სახის სარეგისტრაციო სისტემას მიეკუთვნება მხოლოდ იმ ქვეყნების სარეგისტრაციო სისტემები, სადაც ერთმანეთისაგან იმიჯნება სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებები¹⁸⁸. ასევე აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედების ქვეყნები.

გამიჯვნის პრინციპით ერთმანეთისაგან იმიჯნება ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც წარმოიშობა საკუთრების განკარგვის ვალდებულება და სანივთოსამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც რეალურად გადაეცემა საკუთრების უფლება.

„გამიჯვნის“ პრინციპთან დაკავშირებულია აბსტრაქციის პრინციპი. როდესაც სანივთო და ვალდებულებითი ხელშეკრულებები გამიჯნულია და მათი ნამდვილობა ერთმანეთზე არ არის დამოკიდებული ამას აბსტრაქციის პრინციპი ეწოდება. ¹⁸⁹ ამავე დროს უნდა აღინიშნოს, რომ მავალდებულებელი გარიგების ბათილობა ზეგავლენას არ ახდენს განკარგვის გარიგების ბათილობაზე ¹⁹⁰. ამ პრინციპის თანახმად, მავალდებულებელი და „განკარგვის“ (სანივთო) გარიგებები ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, „აბსტრაქტულად“ განიხილება ¹⁹¹. გარიგებათა ამგვარი კლასიფიკაცია მიღებულია გერმანულ სამართალში და წარმოადგენს გერმანული სამოქალაქო სამართლის თავისებურებას. თუმცა კაუზალური სისტემის ქვეყნებშიც იმიჯნება ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები.

¹⁸⁷ იხ. Scottish Law Commission, Discussion Paper on Land Registration: Registration, Rectification and Indemnity, Edinburgh, 2005, P.X, S. 3-5.

¹⁸⁸ შეად. გერმანულ სამართალში მოქმედ ტერმინს *Trennungsprinzip* - გამიჯვნის პრინციპი.

¹⁸⁹ შეად. *Markesinis/Unberath/Jountson*, The German Law of Contract, 2006, S. 27.

¹⁹⁰ იხ. *კერესელდიე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 218.

¹⁹¹ შეად. *კერესელდიე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 218, BGB Urteil vom 26.11. 1990-II ZR 92/90 (Karlsruhe), NJW, 1991, 1415, მითითებულია ნაშრომში: *ჩანაგა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველთა კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 165.

გერმანულ სამართალში „ზოგადი წესის მიხედვით, ყველა ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება კაუზალურია, ხოლო სანივთოსამართლებრივი აბსტრაქტული.“¹⁹²

„გერმანიის სამოქალაქო სამართალში მოქმედი აბსტრაქციის პრინციპი არა მხოლოდ მიჯნავს ვალდებულებით- და სანივთოსამართლებრივ გარიგებას, არამედ ასევე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად განიხილავს მათ. აბსტრაქციის პრინციპი მოიცავს ორ საფეხურს: გამიჯვნასა და აბსტრაქციას, ხოლო კაუზალურობის პრინციპი გამიჯნულ გარიგებებს ერთმანეთისაგან კაუზალურად დაკავშირებულად განიხილავს.“¹⁹³

აღსანიშნავია, რომ გერმანულ სამართალში „აბსტრაქციის პრინციპიდან გამომდინარე წესები მოქმედებს არა მხოლოდ ყიდვა-გაყიდვის, არამედ ჩუქების და სხვა ანალოგიური გარიგებების მიმართაც, სადაც საკუთრების გადასვლასთან გვაქვს საქმე“¹⁹⁴.

აბსტრაქციის მოქმედების პირობებში სანივთო გარიგება შეიძლება ნამდვილი იყოს ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ბათილობის მიუხედავად. შესაბამისად, მოქმედებს უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე მოთხოვნის საფუძველი. ეს ლოგიკურია, ვინაიდან მოთხოვნის ადრესატი სანივთო გარიგებით მესაკუთრე გახდა და ამდენად, მის მიმართ „ვინდიკაციური“ მოთხოვნა ახლა უკვე ყოფილ მესაკუთრეს ვეღარ ექნება.¹⁹⁵

პოზიტიური სისტემის მოქმედების ყველაზე თვალსაჩინო მაგალითია გერმანია¹⁹⁶.

ნეგატიურია სარეგისტრაციო სისტემა თუკი საფუძველის ხარვეზიანობა რეესტრის ჩანაწერის ბათილობას იწვევს. ნეგატიურ სისტემას მიეკუთვნება იმ ქვეყნების სარეგისტრაციო სისტემები, სადაც არსებობს სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების სხვაგვარი დამოკიდებულება, კერძოდ, კაუზალური სისტემა¹⁹⁷, როდესაც სანივთოსამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია მის საფუძველად არსებული ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობაზე¹⁹⁸. ნეგატიური სისტემის მაგალითად შესაძლებელია მიჩნეულ იქნეს ჰოლანდია, სადაც აღიარებულია სანივთო გარიგებები, თუმცა მათი ნამდვილობა

¹⁹² იხ. *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა (ქსმ), 2008, გვ. 39.

¹⁹³ იხ. *Lorenz*, Grundwissen – Zivilrecht: Abstrakte und kauzale Rechtsgeschäfte, Jus, 2009, S. 491, მითითებულია ნაშრომში: *ჩაჩავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველთა კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 165.

¹⁹⁴ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 182.

¹⁹⁵ იხ. *ჩაჩავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველთა კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 165.

¹⁹⁶ იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, Köln, Berlin, Bonn, Mün., Aufl. 7, 2015, S. 4.

¹⁹⁷ აღსანიშნავია, რომ საფუძველისა და სარეგისტრაციო ჩანაწერის დამოკიდებულების განხილვის ნეგატიური სისტემა სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების დამოკიდებულების კაუზალურ პრინციპს გულისხმობს და ამ შემთხვევაშიც იმიჯნება სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებები ერთმანეთისაგან, ვინაიდან სხვა შემთხვევაში მათ დამოკიდებულებაზე მსჯელობა შეუძლებელი იქნებოდა.

¹⁹⁸ იხ. *კერესელიძე*, უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება, ქართული სამართლის მიმოხილვა (ქსმ), 6/2003-4, გვ. 600.

დამოკიდებულია მის საფუძველად არსებულ უფლების ნამდვილობაზე¹⁹⁹, განსხვავებით აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედების ქვეყნებისაგან.

ამ დეფინიციაში საქართველო თავის სისტემით ნეგატიურ სისტემათა ჯგუფს მიეკუთვნება.

8.3 რეგისტრაციის მწარმოებელი ორგანოების მიხედვით

იმის მიხედვით თუ როგორ არის სარეგისტრაციო სისტემა ორგანიზებული, მოწყობილი სარეგისტრაციო სისტემები შესაძლებელია დაიყოს ადმინისტრაციულ და სასამართლო სარეგისტრაციო სისტემებად.

ადმინისტრაციულ სარეგისტრაციო სისტემებში სარეგისტრაციო წარმოებას ეწევა სპეციალურად საამისოდ უფლებამოსილი ორგანოები. ეს შესაძლებელია იყოს სახელმწიფო ორგანო ან კერძო დაწესებულება, რომელსაც სახელმწიფოსაგან დელეგირებული აქვს ეს უფლება (ტორენსის სისტემა).

სასამართლო სარეგისტრაციო სისტემებში რეგისტრაციას აწარმოებენ სპეციალიზირებული, მიწის სასამართლოები²⁰⁰. ისე როგორცაა გერმანიაში²⁰¹, შვედეთში²⁰².

საქართველოში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციას ახორციელებს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (შემდგომში – სსიპ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო)²⁰³. რეესტრის ფუნქციებში შედის რეგისტრაცია, ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა და ა.შ.

სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით²⁰⁴. შესაბამისად საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემა მიეკუთვნება იმ ქვეყნების სარეგისტრაციო სისტემა, რომელშიც რეგისტრაციას ასრულებს სპეციალური დაწესებულება.

¹⁹⁹ იხ. *ჭეჭელაშვილი*, საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე, ქართული კერძო სამართალი, წიგნი I, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, თბ., 2004, გვ. 96-97.

²⁰⁰ Grundbuchordnung, In der Fassung der Bekanntmachung vom 26., Mai 1994[2], §1. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [30.11.2015.]. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ შვედეთის შემთხვევაში მიწის სასამართლოები აწარმოებენ რთულ რეგისტრაციებს, დანარჩენ რეგისტრაციებს კი სპეციალიზირებული საჯარო რეესტრის სამსახურები ახორციელებენ. ამ თვალსაზრისით შვედეთი შესაძლებელია ცალკე კატეგორიად გამოიყოს, სადაც რეგისტრაციას ასრულებს როგორც სპეციალური დაწესებულება, ისე სასამართლო.

²⁰¹ იხ. *Schöner/Stübe*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis Verlag-C-H, Beck-Mün., 15. Aufl., 2012, S. 17.

²⁰² შეად. *Larsson*, Land Registration and Cadastral Systems, UK, 1991, S. 11-13.

²⁰³ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლი.

²⁰⁴ საჯარო რეესტრის დანიშნულებისა და ფუნქციების შესახებ დეტალურად იხილეთ შესაბამის თავში.

თავი IV. რეგისტრაციის პრინციპები

1. საჯარო რეგისტრში (საადგილმამულო წიგნში) შეტანის (რეგისტრაციის) პრინციპი

საადგილმამულო სისტემისათვის დამახასიათებელი უმთავრესი პრინციპია რეგისტრაციის ანუ საჯარო რეგისტრში შეტანის პრინციპი. ეს პრინციპი აღიარებული და დამკვიდრებულია საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებში, რომელთა რიცხვსაც განეკუთვნება ასევე საქართველო.

გერმანიაში მთელი მიწის სამართალი გამსჭვალულია საადგილმამულო წიგნის სისტემის პრინციპებით. ეს ნიშნავს, რომ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული ყველა სანივთო უფლება მოითხოვს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. გარდა ამისა, მიწის ნაკვეთების ყველა ცვლილება პირდაპირ აისახება მასში. მხოლოდ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ ცვლილებას.²⁰⁵ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის დროს სავალდებულოა, რომ გარიგების დამოწმებას ორივე მხარე ესწრებოდეს ანუ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის დროს უფლებამოსილ (ადმინისტრაციული ან სანოტარო) ორგანოში უნდა ესწრებოდეს ორივე მხარე. იმის გამო, რომ გამოირიცხოს ყოველგვარი გაუგებრობა და ხელშეკრულების მხარეებს ჰქონდეთ ნათელი წარმოდგენა საკუთრების უფლების გადაცემის იურიდიულ შედეგზე, ამ საკითხებს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო განუმარტავს მხარეებს.²⁰⁶ ანუ ამ პრინციპის მიხედვით: მიწის ნაკვეთზე საკუთრებისა და სხვა უფლებების წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა დამოკიდებულია შეთანხმებისა და რეგისტრაციის მატერიალურ პრინციპზე. ხელშეკრულების დადებისას მხარეების მიერ ხდება ნების გამოვლენა და შესაბამისად რეგისტრაცია, მაგრამ არსებობს გამონაკლისიც, როდესაც იძულებითი აღსრულების დროს უძრავი ნივთის იურიდიული შექმნაც ასევე მოითხოვს რეგისტრაციას.²⁰⁷ შესაბამისად ამ შემთხვევაში შეთანხმება არ არსებობს და არც მესაკუთრის ნების გამოვლენაა სახეზე, თუმცა უძრავ ნივთებზე ასეთი უფლებებიც ექვემდებარება რეგისტრაციას. ეს თავისებურება ახასიათებს ასევე საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემასაც. უძრავ ნივთებზე უფლებები გარიგების საფუძველზე და ამ უფლების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის შედეგად წარმოიშობა და ხორციელდება.²⁰⁸ მართალია, სსკ გარიგების საფუძველზე შექმნასთან დაკავშირებით აკეთებს დათქმას, მაგრამ იგივე წესი ვრცელდება კანონისა და იძულებითი აღსრულებისას განკარგვის საფუძველზე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნაზეც.²⁰⁹

²⁰⁵ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 1994, გვ. 140.

²⁰⁶ იხ. *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, hrsg., 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr.

6.

²⁰⁷ იხ. *Schöner/Stübe*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis Verlag-C-H, Beck-Mün., 15. Aufl., 2012, S. 14.

²⁰⁸ სსკ, 1997, მუხ. 183.

²⁰⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007 წ., გვ. 94.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს სანოტარო დამოწმების სავალდებულოებას, კანონმდებელმა ეს მომენტი ფაკულტატიური ნიშნით აღჭურვა და გერმანიისაგან განსხვავებით მხარეთა ნებაზე გახდა დამოკიდებული²¹⁰.

სსკ-ის თანახმად უძრავ ნივთზე სარგებლობისა და შეზღუდვების სანივთო უფლებებიც ასევე ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას.²¹¹ ამ რეჟიმის მოქმედების სფეროში ექცევა სხვა სანივთო უფლებებიც, რომელთა წარმოშობაც შესაძლებელია არა მხოლოდ გარიგების, არამედ კანონის საფუძველზე. აღნიშნული წარმოადგენს შეტანის პრინციპის მატერიალურ მხარეს.

უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის დროს დაცული უნდა იყოს ასევე ის ფორმალური წინაპირობები, რაც აუცილებელია უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად.²¹² აქ იგულისხმება დაინტერესებული პირის განცხადება, ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართვა და ა. შ.

უძრავ ნივთებზე უფლებების წარმოშობის მომენტად ითვლება არა ნების გამოვლენის ან ნივთის გადაცემის დრო (როგორც ეს მოძრავი ნივთის შემთხვევაში ხდება), არამედ სწორედ რეესტრში შეტანის დრო, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით აუცილებელია გამოიკვეთოს ის ფაქტი, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 27-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის მომენტად და შესაბამისად უფლების წარმოშობის თარიღად მიიჩნევა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტი, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. აღსანიშნავია, რომ უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების შეტანის თარიღი და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების თარიღი დაშორებულია ერთმანეთისაგან, შესაბამისად ამ ორ ქმედებას შორის დროის განსაზღვრული შუალედი არსებობს და არ არის გამორიცხული, რომ ამ შუალედში რაიმე სხვა უფლების ან შეზღუდვის რეგისტრაციაც განხორციელდეს.

2. თანხმობის პრინციპი

ეს პრინციპი დამახასიათებელია გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემისათვის. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §873-ე აწესრიგებს ამ პრინციპის მატერიალურ მხარეს. მატერიალური გაგებით „მიწის ნაკვეთებზე უფლების გადასაცემად, მისი უფლებით დასატვირთავად, ასევე ასეთი უფლების გადასაცემად თუ უფლებრივად დასატვირთავად საჭიროა უფლებამოსილი პირისა და მეორე მხარის შეთანხმება უფლებრივი ცვლილების შესახებ და მისი რეგისტრაცია საადგილმამულო რეესტრში, თუ კანონი სხვა წესს არ ითვალისწინებს.“ შესაბამისად უნდა არსებობდეს შეთანხმება, ამავე ნორმის მე-2 ნაწილით „სანოტარო წესით უნდა იყოს“ დამოწმებული, თუმცა ამ

²¹⁰ BGB §873.

²¹¹ სსკ, 1997, მუხ. 289, 247, 243, 237.

²¹² „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 8.

გარიგებით დამდგარ ბოჭვას არ აქვს განკარგვის შემზღვეველი შედეგი მესამე პირების მიმართ²¹³.

რეგისტრაციის ფორმალური პრინციპის ე.წ. „ფორმალური კონსენსუსის“ მიხედვით კი საკმარისია უფლებამოსილი პირის ცალმხრივი თანხმობა²¹⁴. იმ შემთხვევაშიც როდესაც მატერიალური შეთანხმებაც არსებობს ანუ §873-ე წინაპირობად აყენებს სანივთო შეთანხმებას²¹⁵.

თანხმობის პრინციპი არ მოქმედებს საქართველოში. მოცემული პრინციპის არსებობა უფლებათა დაცვის საუკეთესო საშუალება იქნებოდა.

3. განცხადების პრინციპი

საადგილმამულო წიგნის, საჯარო რეესტრის წარმოების მეთოდი დაფუძნებულია სწორედ ამ პრინციპზე. ეს ნიშნავს, რომ რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში, საჯარო რეესტრში – ხორციელდება მხოლოდ განცხადების საფუძველზე. გერმანიაში მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში შეიძლება განხორციელდეს ასეთი განცხადების გარეშე რეგისტრაცია²¹⁶. ქართული კანონმდებლობის თანახმადაც შესაძლებელია განცხადების გარეშე რეგისტრაცია, თუმცა ეს შეეხება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკას, როდესაც საგადასახადო ორგანოს მიმართვის საფუძველზე სრულდება რეგისტრაცია. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვითაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სრულდება ძირითადად დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე.²¹⁷ შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება და ფორმალურ პრინციპის მიხედვით საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის აუცილებელ წინაპირობას სწორედ ეს აქტები წარმოადგენს. როგორც საკუთრების ან სხვა უფლების წარმოშობის, ასევე მიტოვების დროს ხდება განცხადების შეტანა საჯარო რეესტრში.²¹⁸

4. საჯაროობის ანუ საქვეყნოობის პრინციპი

საჯაროობის პრინციპი იცავს სამართლებრივი ბრუნვის მონაწილეებს. ეს პრინციპი უზრუნველყოფს რეესტრის ღიაობას ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის.

გერმანიაში „საჯაროობისა“ და „სანდოობის“ პრინციპები გაერთიანებულია და შედეგად არსებობს საადგილმამულო წიგნის საჯარო სანდოობის პრინციპი. რაც იმას ნიშნავს, რომ საადგილმამულო წიგნში

²¹³ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §873, Rdnr. 4.

²¹⁴ Grundbuchordnung[1], In der Fassung der Bekanntmachung vom 26., Mai 1994[2], §20. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [30.11.2015.].

²¹⁵ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, 1, Rdnr. 15.

²¹⁶ Grundbuchordnung[1], In der Fassung der Bekanntmachung vom 26., Mai 1994[2], §204. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [30.11.2015.].

²¹⁷ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 8-I; 9-II.

²¹⁸ სსკ, მუხ. 184.

რეგისტრირებული უფლებები კანონიერია ყველა იმ პირისათვის ვინც უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება შეიძინა²¹⁹ ანუ საადგილმამულო წიგნის შინაარსი კანონიერად აღიარებს ყველას, ვინც მოიპოვა მიწაზე საკუთრების უფლება რეგისტრაციის გზით.²²⁰

საჯაროობას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, იგი განსაზღვრავს ქართული სამართლის ხასიათს და განაპირობებს მის ადგილს გერმანული სამართლის სივრცეში.²²¹

გერმანული სამართალი იცნობს საჯაროობის მატერიალურ და ფორმალურ გაგებას²²². ამგვარი ნიშნით ქართულ სამართალშიც შეიძლება პარალელის გავლება.

მატერიალური გაგებით საჯაროობის პრინციპი საადგილმამულო წიგნის იცნობს შინაარსის სისწორისა და სიზუსტის ნდობას უმყარებს და უდასტურებს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს. საადგილმამულო წიგნის, საჯარო რეგისტრის საჯაროობა იცავს უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს.

საჯაროობის პრინციპის თანახმად უძრავ ნივთებზე სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებები იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის რეგისტრაციის მომენტიდან იძენენ. საჯარო რეგისტრი ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.²²³

თეორიულად საჯაროობის პრინციპის არსი, გარდა დაინტერესებული პირისათვის ინფორმაციის დაუბრკოლებლად მიწოდებისა, მდგომარეობს ასევე რეალურად არსებულ მონაცემებსა და რეგისტრში ასახული მონაცემების იდენტურობაში. ეს კი მიიღწევა იმ დოკუმენტებსა და მონაცემებზე დაყრდნობით, რასაც უფლებმოსილი პირი წარადგენს საჯარო რეგისტრში. ესენია: უფლებისდამდგენი დოკუმენტები, როგორებიცაა, მაგალითად, ნასყიდობის, ჩუქების, გაცვლისა და სხვა გარიგებები. შესაბამისად სწორედ ეს დოკუმენტები წარმოადგენს რეგისტრის ინფორმაციის წყაროს. გამომდინარე აქედან დიდი მნიშვნელობა აქვს, იმას, თუ ვინ ამოწმებს ამ დოკუმენტების ნამდვილობას, როგორ მოწმდება, შემოწმების ფარგლები, ასევე რამდენად სანდოა ეს პროცესი. ამ საკითხის ანალიზისათვის მნიშვნელოვანია ასევე იმის დადგენა, თუ რა როლს ასრულებს მოცემულ პროცესში საჯარო რეგისტრის პასუხისმგებელი თანამშრომელი.

არსებობს ნეგატიური და პოზიტიური საჯაროობა. პოზიტიური საჯაროობის თანახმად არასწორად რეგისტრირებული სანივთო უფლებები ითვლება არსებულად და კეთილსინდისიერ შემძენს მათადმი ნდობით შეუძლია უფლებების შექმნა. ისეთი უფლებები, რომლებიც უნდა იყოს

²¹⁹ იხ. *Покровский*, Основные проблемы гражданского права (по изд. 1917 г.) М., 1998, С. 200.

²²⁰ იხ. *Емильянова*, Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, С., 2003, С. 12-13.

²²¹ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 144.

²²² იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis, Verlag-C-H, Beck, 2008, Mün., 15. Aufl., Rnmr. 1.

²²³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება №ას-189-182-2013, 16 იანვარი, 2013.

რეგისტრირებული და არ არის რეგისტრირებული, ითვლება არარეგისტრირებულად, რაც უკვე საჯაროობის ნეგატიური გამოვლინებაა²²⁴. საჯარო ნდობა ვრცელდება ასევე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების მიმართაც²²⁵. დაურეგისტრირებლობის შემთხვევაში ისინი არ ითვლება არსებულად შემქმნისთვის, მიუხედავად მისი არსებობისა, ანუ ეს წესი ვრცელდება ყველა იმ შემთხვევაში, რომელთა რეგისტრაციის სავალდებულობსაც ითვალისწინებს კანონმდებლობა, შესაბამისად „შესაძლებელია ჩანაწერის ნდობა, როგორც სიჩუმის, ისე საუბრის შემთხვევაში“²²⁶.

ამ მხრივ გერმანულ კანონმდებლობაში სურათი ნათელია, მაგრამ სიტუაცია რთულდება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ რეგულაციებთან მიმართებით. ის ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლებები, რომელთა რეგისტრაციის სავალდებულობა გათვალისწინებულია მითითებული კანონით და რომელთა საჯაროობასაც არ ითვალისწინებს მატერიალური სამართალი, უნდა ჩაითვალოს თუ არა არსებულად დაურეგისტრირებლობის შემთხვევაში, ამ კითხვას პასუხი პოზიტიური და ნეგატიური საჯაროობიდან გამოდინარე უნდა გაეცეს, რაც მოცემული პრინციპის კეთილისინდისიერი შემქმნის სასარგებლოდ მოქმედებაში გამოიხატება.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი საჯაროობის პრინციპი დამახასიათებელია, როგორც გარიგებების რეგისტრაციის, ისე უფლებების რეგისტრაციის სისტემისათვის, თუმცა სხვადასხვაგვარი მნიშვნელობით. გარიგებების რეგისტრაციის სისტემას სააქტო ჩანაწერიდან დაინტერესებული პირი იღებს ინფორმაციას იმის თაობაზე, თუ რა გარიგება დაიდო, და როდის შეიტანეს ამ გარიგების შესახებ ინფორმაცია საჯარო რეესტრში. ხოლო საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერით დაინტერესებულ პირს აქვს უტყუარი ინფორმაცია, რომ საჯარო რეესტრში სანივთო უფლებების შესახებ ჩანაწერი არის ნამდვილი და სანივთო უფლება ეკუთვნის ჩანაწერში მითითებულ პირს.²²⁷

უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის საჯაროსამართლებრივი საწყისები განპირობებული უნდა იყოს უძრავი ნივთების სოციალური ფუნქციით, მისი განსაკუთრებული ღირებულებით.²²⁸ საჯაროობა წარმოიშვა არა თეორიული აუცილებლობით, არამედ არსებული პრაქტიკის საფუძველზე, იმ შემთხვევების თავიდან აცილების მიზნით როდესაც ერთი და იგივე უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდებოდა რამდენჯერმე ერთდროულად სხვადასხვა პირზე.²²⁹

²²⁴ იხ. *Westermann*, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, S. 15.

²²⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 19.

²²⁶ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §892, Rdnr. 1.

²²⁷ იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 19-20.

²²⁸ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 137.

²²⁹ იხ. *Емильянова*, Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, С., 2003, С. 14.

„საჯარო რეესტრის მიზანს წარმოადგენს საჯაროობა, რაც ემსახურება იურიდიული უტყუარობის შექმნას.“²³⁰ საჯარო ხელმისაწვდომობა არის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობა, რომელიც უზრუნველყოფს როგორც რეგისტრაციის სანდოობას, ასევე საზოგადოების კონტროლს დარეგისტრირებული მონაცემების ნამდვილობასთან დაკავშირებით.²³¹

საჯაროობის პრინციპი არის ის ძირითადი პრინციპი, რომლის საფუძველზეც სამოქალაქო სამართლებრივი ბრუნვის მონაწილეს უნარჩუნდება სიმშვიდე, ვინაიდან „რეესტრის საჯაროობა ბრუნვის მონაწილეს უადვილებს, სრული ინფორმაცია მიიღოს თავისი პარტნიორის უფლებათა ნამდვილი მდგომარეობის შესახებ.“²³² რაც ვლინდება ნებისმიერი აქტის, რომელსაც აქვს სანივთო-სამართლებრივი მნიშვნელობა (საკუთრების უფლების გადაცემა, იპოთეკა, სერვიტუტი და ა. შ.) საადგილმამულო წიგნში, და მხოლოდ ამ მომენტიდან იძენს ის იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. უტყუარობის პრინციპი, რომლის თანახმადაც ნებისმიერი ჩანაწერი საადგილმამულო წიგნში, თუნდაც არ შეესაბამებოდეს სინამდვილეს, ითვლება ნამდვილად, სანამ არ იქნება შედავებული და მასში შესწორება არ იქნება შეტანილი.²³³

უძრავ ნივთებზე საკუთრება მაშინ არის აღიარებული, როცა იგი კონკრეტული პირის სახელზეა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. რეგისტრაცია ემსახურება ასევე მართლწესრიგის უზრუნველყოფასაც.²³⁴

სსკ-ში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით. შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია არის საჯარო და ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი პირისათვის. თუმცა არსებობს ამ წესიდან გამონაკლისი, ვინაიდან „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ ასევე ითვალისწინებს ინფორმაციების დაცვის საიდუმლოების საკითხებს და სწორედ ასეთ გამონაკლისებზე უთითებს ზემოთმითითებული კანონი.²³⁵

საადგილმამულო წიგნის გაცნობა შეუძლია ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს.²³⁶ ამასთან ინტერესი უნდა იყოს გონივრული და გამართლებული.

²³⁰ იხ. *მელიორტი*, ნოტარიუსებსა და რეგისტრატორებს შორის კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის გამიჯვნა, ჟურნ. „საქართველოს ნოტარიატი“, 3-4, 2003, მაისი-ივნისი-ივლისი-აგვისტო, გვ. 25.

²³¹ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 12.

²³² იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 365.

²³³ იხ. *Покровский*, Основные проблемы гражданского права, М., 1998, С. 200 (Классика российской цивилистики).

²³⁴ *Winkler*, Das Grundbuch, DStR 1991, S. 284.

²³⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, 2008, მუხ. 5 – I.

²³⁶ იხ. *Böhringer*, Rpfleger 1987, S. 181; *Böhringer* Rpfleger 1989, 309; *Franz* NJW 1999, S. 406; *Melchers* Rpfleger 1993, S.309; *Schmidt-Räntsch* VIZ 1993, 432, 433; *Schreiner*, Rpfleger 1980, S. 51. Vgl. RdNr. 14, S. 22, მითითებულია ნაშრომში: *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2013, 5. Aufl., §873, Rdnr. 21-23.

საადგილმამულო წიგნს „კანონიერების დასაწყისსაც“ უწოდებენ.²³⁷ იმ პირის სასარგებლოდ, ვინც გარიგებით იძენს უფლებას მიწის ნაკვეთზე ან უფლებას ასეთ უფლებაზე, საადგილმამულო რეესტრის შინაარსი მიიჩნევა სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სისწორის საწინააღმდეგოდ რეგისტრირებულია პროტესტი (*Widerspruch*) ან უსწორობის შესახებ შემძენისათვის ცნობილია.²³⁸

რეესტრის საჯაროობის პრინციპი მესამე პირებისათვის არის განკუთვნილი. სწორედ რეესტრის მონაცემებისადმი თავისუფალი ხელმისაწვდომობა ადასტურებს, რომ უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაცია განკუთვნილია არა მესაკუთრეებისათვის, არა სახელმწიფოსათვის, არა გარიგების მხარეებისათვის, არამედ სწორედ მესამე პირებისათვის.²³⁹ თუმცა ეს პრინციპი უზრუნველყოფს როგორც სახელმწიფოს, ისე გარიგებაში მონაწილე მხარეების, და მესამე პირების ინტერესებს.

მიწაზე ყოველი გარიგების საადგილმამულო წიგნში შეტანით ცნობილი ხდება საზოგადოებისათვის თითოეული მიწის ნაკვეთის ბედი²⁴⁰. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებები შესამჩნევი ხდება ყოველი დაინტერესებული პირისათვის და თუ ვინმეს უნდა შეამოწმოს უძრავ ნივთზე საკუთრება, შეუძლია ჩაიხედოს საჯარო რეესტრის მონაცემებში და იქიდან მიიღოს ეს ინფორმაცია.²⁴¹

გერმანიის კანონმდებლობის მიხედვით, „საჯარო ნდობა არ ვრცელდება: ისეთ უფლებებზე, რომლებიც არ ტარდება რეგისტრაციაში, როგორებიცაა მაგალითად, ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებების არსებობა; ისეთ ფაქტობრივ მონაცემებზე, როგორებიცაა მიწის ნაკვეთის ფართობი და ეკონომიკური დანიშნულება;“²⁴²

თუმცა ქართველმა კანონმდებელმა ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობისათვის დამატებით პირობად რეგისტრაცია განსაზღვრა, ამით მათზეც გაავრცელა საჯაროობის პრინციპი და ვალდებულებითი უფლებები სანივთო უფლებათა დამახასიათებელი ნიშნით აღჭურვა და გარკვეულწილად მოახდინა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებებისათვის დამახასიათებელი ძირითადი მახასიათებლების აღრევა.

საჯარო რეესტრი ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.²⁴³

საჯარო რეესტრის სანდობის პრინციპის თანახმად კეთილსინდისიერი შემძენისათვის ყველა რეგისტრირებული მონაცემი

²³⁷ იხ. *Шершеневич*, Учебник русского гражданского права, (по изд., 1907), М., 1995, С. 149.

²³⁸ BGB § 892 (1).

²³⁹ იხ. *Бевзенко*, Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проблемы и пути решения, Вестник гражданского права №6, 2011, т. 11, С. 29.

²⁴⁰ BGB, §§891, 892, 893, 894;

²⁴¹ იხ. *ზოდოძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 7.

²⁴² იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §892, Rdnr. 3.

²⁴³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 იანვრის განჩინება №ას-189-182-2013, გვ. 10.

ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ეს ნიშნავს იმ პირობა უპირატესობას, რომელთა უფლებებიც შეტანილია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრის წარმოებისას სახელმწიფოს თავის ხელში აქვს აღებული ჩანაწერების შეტანის წარმოება და უზრუნველყოფს მათ საიმედოობას.²⁴⁴ საჯარო რეესტრის სანდოობის ვარაუდი გულისხმობს უფლების როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ისე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს.²⁴⁵

„რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა“²⁴⁶, რასაც ქართული კანონმდებლობის მიხედვით რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ეწოდება. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, „იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვივების სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.“²⁴⁷ იგივე წესი მოქმედებს საადგილმამულო წიგნების მიმართ, მაგრამ საქართველოსაგან განსხვავებით ამ პრინციპს სანდოობის პრინციპი ეწოდება, თუმცა შინაარსით იგივეა რაც ქართული კანონმდებლობის მიხედვით რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. „გერმანიის სამოქალაქო დებულებების მიხედვითაც, თუკი საადგილმამულო წიგნში შეტანილია ვინმეს უფლება, ითვლება, რომ ეს უფლება არსებობს.“²⁴⁸

საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა. ეს სამართლებრივი ფიქცია სერიოზული გარანტიაა კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვისათვის.²⁴⁹ რაც ნიშნავს სახელმწიფოს სერიოზული პასუხისმგებლობა ბრუნვის მონაწილეთა მიმართ. თუმცა, ეს პრინციპი არ არის სასწაულმოქმედი და შესაძლებელია, რომ სრულიად ვერ უზრუნველყოფდეს მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვას.²⁵⁰

საჯაროობის ფორმალური პრინციპი გულისხმობს საადგილმამულო წიგნის ღიაობას გასაცნობად სამართლებრივი ბრუნვის მონაწილეებისათვის²⁵¹ და არა მხოლოდ მათთვის.

²⁴⁴ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 12.

²⁴⁵ იხ. *ზოდო*, ქართული საწიგნო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 368.

²⁴⁶ სსკ-ს მუხ. 312-ი.

²⁴⁷ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 8.

²⁴⁸ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 16.

²⁴⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ტომი II, თბ., 1999, გვ. 325.

²⁵⁰ იხ. *ზოდო*, კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, გვ. 261.

²⁵¹ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis, Verlag-C-H Beck, Mün., 15. Aufl. S. 5.

საჯარო რეესტრის სანდოობის პრინციპი არის საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემისათვის დამახასიათებელი უმთავრესი პრინციპი, ვინაიდან კეთილსინდისიერი შემქმნისათვის ყველა რეგისტრირებული მონაცემი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ეს ნიშნავს იმ პირთა უპირატესობას, რომელთა უფლებებიც შეტანილია საჯარო რეესტრში. საჯარო ხელმისაწვდომობა არის აუცილებელი პირობა რეგისტრაციის სანდოობისათვის, ასევე მისი მეშვეობით საზოგადოებას აქვს კონტროლის მყარი მექანიზმი, დარეგისტრირებული მონაცემების ნამდვილობასთან დაკავშირებით.²⁵² სამოქალაქო სამართლებრივი ბრუნვის მონაწილეს უნარჩუნდება სიმშვიდე, ვინაიდან „რეესტრის საჯაროობა უადვილებს, სრული ინფორმაცია მიიღოს თავისი პარტნიორის უფლებათა ნამდვილი მდგომარეობის შესახებ.“²⁵³

5. სპეციალურობის (განსაზღვრულების) პრინციპი

ამ პრინციპის თანახმად, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც დგინდება სამართლებრივი უფლება, ასევე იმ პირის ვინაობა რომლის უფლებაც რეგისტრირდება და დასარეგისტრირებელი უფლების შინაარსი უნდა იყოს განსაზღვრული უტყუარად და სრულად (უტყუარობა და სისრულე).²⁵⁴ გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში ამ პრინციპს საგნობრივი შემოწმების პრინციპის უწოდებენ. სანივთო უფლების შესახებ სამართლებრივი გარიგების შინაარსი უნდა იყოს ნათლად და კონკრეტულად განსაზღვრული, ისე რომ მესამე პირს შეეძლოს გარკვევა, ყოველგვარი სხვა წყაროს გარეშე, თუ რა სანივთო უფლების მატარებელია კონკრეტული ნივთი და მასთან დაკავშირებული რა სახის სამართლებრივი ცვლილება ხორციელდება.²⁵⁵ ამ პრინციპის მატერიალური გაგება ასეთია.²⁵⁶ გერმანიის კანონმდებლობის მიხედვით საადგილმამულო წიგნი დაწყობილია გარკვეული მიწის ნაკვეთების მიხედვით. თითოეულისათვის საადგილ-მამულო წიგნში გამოყოფილია ცალკეული „ფურცელი“. სადაც ნათელ ასახვას ჰპოვებს ეს პრინციპი.

საქართველოში ელექტრონული რეგისტრაციის შემოღების შემდეგ საჯარო რეესტრის სისტემაში განყოფილებები (ფურცლები) აღარ არსებობს, მონაცემები ელექტრონულ ბაზებშია ასახული.

სატიტულო ფურცელი ემსახურება მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი იდენტიფიკაციას.²⁵⁷ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის

²⁵² იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 12.

²⁵³ იხ. *ზოდგ*, ქართულისანივთოსამართალი, თბ., 2003, გვ. 365.

²⁵⁴ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis, Verlag-C-H, Beck, Mün., 15. Aufl., 2012, S. 18.

²⁵⁵ BGHZ 21, 52 (56)=NJW 1956,1356; *Wolf*, Sachenrecht, 21. Aufl. 2005, Rdnr. 26ff, მითითებულია ნაშრომში: *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 4.

²⁵⁶ ქართულ კანონმდებლობაში ლეგალიტეტის პრობლემის დეტალური ანალიზი განხილულია საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემის შესახებ შესაბამის ნაწილში.

²⁵⁷ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 19.

თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მონაცემების გარდა ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები²⁵⁸.

სარეგისტრაციო სისტემის გაუმჯობესებისათვის აუცილებელია რაც შეიძლება მარტივი მეთოდების შემუშავება. თუკი არსებობს განსაზღვრული სიზუსტის მქონე ჩანაწერები და რუკები, ყველაზე კარგი გამოსავალია მათი თანმიმდევრული გაუმჯობესება, მაგალითად, როგორც ეს განხორციელდა შვედეთში. თუკი საჭიროა ზოგადად გადახედვა ან თუკი ძველი მონაცემები არ არსებობს, მაშინ უმჯობესია სისტემატიზირებულად განხორციელდეს გაუმჯობესება.²⁵⁹

ფორმალური გაგებით, ეს პრინციპი მოქმედებს მხოლოდ საადგილმამულო სამართლის (უფლებების რეგისტრაციის) შემთხვევაში და ნიშნავს, ამ პროცესის მწარმოებელი მოხელის მიერ ჩანაწერის გაკეთების პროცესში ფორმალური კანონიერების შემოწმებას. ²⁶⁰ ეს პრინციპი ვრცელდება საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემაზეც, თუმცა შემოწმების ფარგლები არ ემთხვევა გერმანიის სისტემაში არსებულ მიდგომას.

საქართველოში „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონია აღნიშნული პრინციპის ფორმალური გაგების წყარო, რაც მომდინარეობს მატერიალური სამართლიდან²⁶¹.

6. უპირატესობის (პრიორიტეტულობის) პრინციპი²⁶²

პრიორიტეტულობის მატერიალური პრინციპის თანახმად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციის თანმიმდევრობის მიხედვით (გსკ §879)²⁶³. მატერიალური გაგებით უპირატესობის პრინციპის მიხედვით, რამდენიმე უფლების არსებობისას, რომლითაც დატვირთულია მიწის ნაკვეთი, რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრაციის მიმდევრობის მიხედვით, თუ უფლებები, რეგისტრირებულია საადგილმამულო რეესტრის ერთდღივივე განყოფილებაში. თუ უფლებები რეგისტრირებულია სხვადასხვა განყოფილებაში, მაშინ უპირატესობა ენიჭება იმ უფლებას, რომელიც რეგისტრირებულია უფრო ადრინდელი თარიღით; ერთი და იგივე დღეს რეგისტრირებულ უფლებებს აქვს თანაბარი რიგი. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი თვალისწინებს ასევე მხარეების შეთანხმების შემთხვევაში რიგითობის სხვადასხვა წესის დადგენას, მაგრამ იმისათვის, რომ ამ წესს იურიდიული ძალა ჰქონდეს, საჭიროა ამ განსხვავებული წესის

²⁵⁸ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 11-11.

²⁵⁹ იხ. *Ларсон*, Системы информации о земле и недвижимом имуществе, Королевский Технический Институт, Стокгольм, 2003, ხელმისაწვდომია საიტზე: <http://www.geo-garant.ru/>, [30.11.2015].

²⁶⁰ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis, Verlag-C-H, Beck, Mün., 15 Aufl., 2012, Rdnr. 20.

²⁶¹ სსკ 311-2.

²⁶² რიგითობასთან დაკავშირებით იხილეთ ნაშრომის შესაბამის თავში.

²⁶³ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis, Verlag-C-H, Beck, Mün., 15 Aufl., 2012, Rdnr. 21.

საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაცია.²⁶⁴ აღსანიშნავია, რომ უპირატესობა ენიჭება ადრე დარეგისტრირებულ უფლებას.

ფორმალური პრინციპის თანახმად, ვინც უფრო ადრე წარადგინა უფლება დასარეგისტრირებლად, მას გარანტიების უფრო მაღალი ხარისხი აქვს.²⁶⁵ სარეგისტრაციო ორგანოც უპირატესობას იმ პირს ანიჭებს, რომელიც უფრო ადრე შეიტანს განცხადებას რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე.²⁶⁶

ერთ უძრავ ობიექტთან დაკავშირებით ორ სანივთო უფლებას შორის კოლიზიისას უპირატესობა ენიჭება იმას, რომელიც უფრო ადრე იყო დარეგისტრირებული საადგილმამულო წიგნში. ამ პრინციპის თანახმად, საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული უფლებები, მათი სამართლებრივი მნიშვნელობის შესაბამისად, განსაზღვრული რიგით არის განლაგებული. უფლებათა ამ სისტემაში პირველ ადგილზე დგას საკუთრების უფლება;²⁶⁷

სსკ ითვალისწინებს ასევე საკუთრების გარდა სხვა სანივთო უფლებების რიგითობას, მაგალითად, აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. ამ რიგის შეცვლა არ შეიძლება.²⁶⁸ ამ პრინციპს გააჩნია დიდი პრაქტიკული ღირებულება, რადგანაც მისი საშუალებით შესაძლებელია იმ კოლიზიის გადაჭრა, რომელიც წარმოიშობა ნივთის რეალიზაციის დროს, როდესაც ერთ ნივთზე რამდენიმე უფლებაა რეგისტრირებული.²⁶⁹

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, თუკი სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამოორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ ამ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.²⁷⁰ ამ საკითხს სამართლებრივი კონფლიქტის წარმოშობის შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება.

7. ტიპის იძულების პრინციპი

ტიპის იძულების პრინციპი გულისხმობს, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით შესაძლებელია მხოლოდ იმ უფლებების არსებობა, რომელიც გათვალისწინებულია კანონით²⁷¹. ასევე ამ უფლებების შინაარსი მხოლოდ

²⁶⁴ Bürgerliches Gesetzbuch, Verkündungsstand: 23.01.2013, § 879. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [30.11.2015].

²⁶⁵ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis, Verlag-C-H, Beck, Mün., 15. Aufl., 2012, Rdnr. 21.

²⁶⁶ იქვე.

²⁶⁷ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 167.

²⁶⁸ სსკ, მუხ. 237.

²⁶⁹ იხ. *Бевзенко*, Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проблемы и пути решения, Вестник гражданского права №5, 2011, т. 11, С. 10.

²⁷⁰ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 13-2.

²⁷¹ „Numerus clauses“-ის პრინციპი.

კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში უნდა იყოს განსაზღვრული (ტიპის ფიქსაცია);

8. კანონიერების (ლეგალიტეტის) პრინციპი

კანონიერების პრინციპი არის საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის უმაღლესი, უზენაესი პრინციპი.²⁷²

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის დაცვის ვალდებულება გამომდინარეობს სწორედ ამ პრინციპიდან. ²⁷³ კანონიერების პრინციპი კონსენსუსის პრინციპთან ერთად წარმოადგენს საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის ძირითად პრინციპს²⁷⁴.

კანონიერების პრინციპის მოქმედება უძრავი ნივთების რეგისტრაციისას ნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო ორგანო ამოწმებს რეგისტრაციის მსურველი პირის განცხადება და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები შეესაბამება თუ არა კანონმდებლობის მოთხოვნებს (აღნიშნული შემოწმების ფარგლები შესაძლებელია სხვადასხვაგვარი იყოს).

კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა ძალიან ფართოდ შეიძლება განიმარტოს, ამიტომ უნდა დაზუსტდეს ის კრიტერიუმები, რომელთა მიხედვითაც საადგილმამულო წიგნში შესატანი უფლებების რეგისტრაციისას ამოწმებს წარმოდგენილ დოკუმენტაციას. ასევე უნდა დაზუსტდეს წარმოდგენილი დოკუმენტების იურიდიული შემოწმების დონე და სიღრმე.

იმ სარეგისტრაციო სისტემის ქვეყნებში, სადაც მოქმედებს კანონიერების პრინციპი სადაც ამ პრინციპის მოქმედების ფარგლები იგულისხმება, თუ რა ფარგლებში უნდა შეამოწმოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარმოდგენილი ინფორმაცია. რასთან დაკავშირებითაც საქართველოში სერიოზული ხარვეზები არსებობს.²⁷⁵

9. ტორენსის სარეგისტრაციო სისტემისათვის დამახასიათებელი პრინციპები

გარდა ზემოთჩამოთვლილი პრინციპებისა არსებობს ასევე პრინციპები, რომლებიც ტორენსის სისტემისთვისაა დამახასიათებელი. ესენია:

სარკის პრინციპი (*mirror principle*) – რაც გულისხმობს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებები საჯარო რეესტრში ასახული უნდა იყოს ზუსტად დაუნდა ჩანნეს რეალური სიტუაცია ამ უძრავი ნივთების შესახებ. ამ პრინციპს ეყრდნობა მარეგისტრირებელი ორგანოც თავის საქმიანობის განხორციელების პროცესში. რისთვისაც იგი ითხოვს მესაკუთრის არსებობს მტკიცებულებებს. რეესტრში შეიტანება ასევე შეზღუდვებისა და დატვირთვების შესახებ უფლებები.

²⁷² იხ. *Riedel*, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchbeamten, in: BLGBW, 1966, S. 221-224.

²⁷³ იხ. *Meikel*, Grundbuchrecht, Band 1: Gesetzestexte; 7. Aufl., Mün., 1988, Einleitung; §18, Rdnr. 60.

²⁷⁴ იხ. *Ekerman*, Grundbuch-Verfahrensrecht, 3. Aufl., Bielefeld, 1994, Rdnr. 270.

²⁷⁵ დეტალურად იხილეთ ნაშრომის VI თავში.

ფარდის პრინციპი²⁷⁶ (*curtain principle*) – გულისხმობს, რომ შექმენს შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

ზიანის ანაზღაურების გარანტირებულობის პრინციპი (*indemnity Principle*) - იგივე დაზღვევის პრინციპი, რაც მდგომარეობს სახელმწიფოს მხრიდან რეესტრატორის შეცდომის საფუძველზე მიყენებული ანაზღაურებაში²⁷⁷. ეს პრინციპები დამახასიათებელია ასევე ინგლისისათვის.

თავი V. სანივთო უფლებათა ძირითადი მახასიათებლები და ამ უფლებათა განხორციელება

სანივთო უფლებები კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების ქვაკუთხედი. „სანივთო უფლება“ ქონებაზე ინდივიდის ძალაუფლების, ბატონობის ფორმის გამოსატყულება²⁷⁸, იგი წარმოადგენს ნივთზე უშუალოდ ქონებრივ უფლებას²⁷⁹. ნებისმიერი პირი ვალდებულია სანივთო უფლებების მიმართ²⁸⁰, ხოლო მათი შინაარსი კი ნივთზე ბატონობის უფლებამოსილებაში ვლინდება²⁸¹.

1. სანივთო უფლებათა სახეები

1.1 ბატონობის და შექმნის სანივთო უფლებები

განასხვავებენ ბატონობისა და შექმნის სანივთო უფლებებს²⁸². ბატონობის სანივთო უფლებები უფლებამოსილ პირს ანიჭებენ ისეთი ბატონობის უფლებას, რომლის თანახმადაც მას აქვს ნივთზე ზემოქმედების უფლება ან შეუძლია სხვა პირს აუკრძალოს ამ ნივთზე ზემოქმედება. ასეთ უფლებებს მიკუთვნება საკუთრების, მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებები, შეზღუდული სარგებლობის უფლებები (სევიტუტები), გირავნობის უფლებები და სანივთო ვალი²⁸³. ხოლო შექმნის სანივთო უფლებები კი მოიცავს საკუთრების უფლების ან სხვა სანივთო უფლების შექმნას (ნივთზე მიერთებული ნაწილების მიკუთვნების უფლება, ნაპოვრზე საკუთრების უფლებას და სხვა)²⁸⁴.

²⁷⁶ იხ. *Hoffman*, Das Recht des Grundstückskaufs, Einerechtsvergleichende Untersuchung, J.C.B. Mohr, Tübingen, 1982, S. 50-55.

²⁷⁷ იხ. *Некрасова*, Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав //Вестник МГИМО-Университета, 2014, С. 108.

²⁷⁸ შეად. *კერესელდოე*, კერძოსამართლისუზოგადესისისტემურიცნებები, თბ., 2009, გვ. 217; ასევე: *Gierke*, DeutschesPrivatreht, BandII, 1905, S. 1.

²⁷⁹ იხ. *Brehm*, Sachenrecht, 2. Aufl., 2006, 1.8, Rdnr. 9 (6).

²⁸⁰ შეად. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 4.

²⁸¹ შეად. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 153.

²⁸² შეად. *Эннекერус/Кипп/Вольф*, Курс Германского гражданского права, т. I, Москва, 1949, С. 240; ასევე: *Brox*, Allgemeiner Teil Des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 9. verbesserte Aufl., Köln, Berlin, Bonn, Mün., Heymann, 1985, S. 245.

²⁸³ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §1113, Einl.

²⁸⁴ შეად. *Эннекერус/Кипп/Вольф*, Курс Германского гражданского права, т. I, Москва, 1949, С. 240; ასევე: *Brox*, Allgemeiner Teil Des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 9. verbesserte Aufl., Köln, Berlin, Bonn, Mün., Heymann, 1985, S. 247.

სანივთო უფლებების მიმართ მოქმედებს „*Numerus clausus*“-ს პრინციპი, რაც გულისხმობს ამ უფლებათა ამომწურავი საკანონმდებლო ფიქსაციის არსებობის აუცილებლობას.²⁸⁵

1.2 აბსოლუტური უფლებები

ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს აბსოლუტური და რელატიური უფლებები. ამ დაყოფას დიდი მნიშვნელობა აქვს სანივთო უფლებათა მოცემულობის განსაზღვრისათვის²⁸⁶. აბსოლუტურ უფლებათა რიგს მიეკუთვნება სანივთო უფლებები, რელატიურად კი მიიჩნევა ვალდებულებითი უფლებები²⁸⁷. აბსოლუტური უფლებების დარღვევა შეუძლია ნებისმიერ პირს, ხოლო რელატიური უფლება შეიძლება დაირღვეს მხოლოდ ვალდებული პირის მიერ²⁸⁸. სანივთო უფლებები სანივთო სამართლითაა განსაზღვრული და მნიშვნელოვნად განსხვავდება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებებისაგან²⁸⁹. სანივთო უფლების იურიდიულ მფლობელს აქვს უფლება თავისუფლად იმოქმედოს ნივთთან მიმართებით და გამორიცხოს სხვისი მოქმედებები.

1.3 სარგებლობისა და საუზრუნველყოფო (რეალიზაციის) უფლებები

საკუთრების უფლებასთან ერთად არსებობს შეზღუდული სანივთო უფლებები. შეზღუდული სანივთო უფლებები უფლებამოსილ პირს ანიჭებს ცალკეული უფლებამოსილების ფარგლებში ნივთზე უშუალო ბატონობას, რომელიც საკუთრების უფლების მსგავსად მოქმედებს მესამე პირთა მიმართ²⁹⁰. შეზღუდული სანივთო უფლებები შინაარსის მიხედვით შესძლებელია ორ ჯგუფად დაიყოს: ნივთით სარგებლობის (მაგალითად, უზუფრუქტი, სერვიტუტი) და საუზრუნველყოფო ან რეალიზაციის უფლებები (მაგალითად, იპოთეკა)²⁹¹. ასეთი სახის გამიჯვნა მიღებულია კონტინენტური ევროპის ქვეყნებისათვის, განსხვავებით ანგლო-ამერიკულისაგან, რომელიც არ იცნობს მკვეთრ გამიჯვნას ერთის მხრივ საკუთრების სანივთო უფლებასა და მეორეს მხრივ შეზღუდულ სანივთო უფლებებს შორის. *Commen Law*-ის მიხედვით ისინი ერთ საფეხურზე დგანან²⁹². სანივთო უფლებათა მოცემულობის ჭრილში მიზანშეწონილია

²⁸⁵ შეად. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 154.

²⁸⁶ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873, Rdnr. 4.

²⁸⁷ შეად. *ზოდგ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 4; ასევე: იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873. Rdnr.4; ასევე: *Westermann*, BGB-Schenrecht, C. F. Müller Juristischen Verlag, Heidelberg, 8. völlig neuberbeitete Aufl., 1990, §113-4, S. 3.

²⁸⁸ შეად. *Эннекшерус/Кипп/Вольф*, Курс Германского гражданского права, т. I, Москва, 1949, С. 274.

²⁸⁹ შეად. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 153.

²⁹⁰ შეად. *Wolf*, Sachenrecht, 19. Aufl., C. H. Beck, Mün., 1996, S. 3.

²⁹¹ შეად. *Brox*, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 9. verbesserte Aufl., Köln, Berlin, Bonn, Mün., Heymann, 1985, S. 245.

²⁹² იხ. *Hoffmann*, Das Recht des Grundstückskaufs, J.C.B. Mohr (Paul Siebeck), Tübingen, 1982, S. 2.

განხილულ იქნეს სანივთო უფლებათა ის ძირითადი პრინციპები, რაც განასხვავებს მას სხვა კერძოსამართლებრივი უფლებებისაგან²⁹³.

2. სანივთო უფლებებისათვის დამახასიათებელი პრინციპები

საქართველოში სანივთო უფლებათა სამართლებრივი მოცულობა ექვემდებარება იმ ძირითად პრინციპებს, რაც საადგილმამულო სამართლის ქვეყნების სანივთო უფლებებისათვისაა დამახასიათებელი²⁹⁴.

2.1 ტიპის იძულება და შეზღუდვა, „Numerus Clausus“ პრინციპი

ტიპის იძულება და შეზღუდვა, „Numerus Clausus“ პრინციპი, გულისხმობს სანივთო უფლებათა ამომწურავი ჩამონათვალის არსებობას, რაც დამახასიათებელია როგორც საქართველოს, ისე გერმანული სამართლისათვის²⁹⁵. მოცემული პრინციპის მიხედვით მხარეები ვერ დაადგენენ კანონისაგან განსხვავებულ სანივთო უფლებებს²⁹⁶. შესაბამისად, ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ ნივთზე ბატონობის მხოლოდ ის ფორმები (უფლებები) გამოიყენონ, რომლებიც დადგენილია კანონით.²⁹⁷ არსებობს ერთის მხრივ სანივთო უფლებების კანონით განსაზღვრული ტიპების ამომწურავი ჩამონათვალი (ტიპის იძულება და ტიპის შეზღუდვა)²⁹⁸ და მეორეს მხრივ ამ უფლებების შინაარსის კანონით განსაზღვრულობა.²⁹⁹ მხარეები არ არიან უფლებამოსილნი კანონით დადგენილი სანივთო უფლებების შინაარსი თავიანთი შეხედულებისამებრ შეცვალონ. მოდიფიცირებული უფლებების შინაარსობრივი გაფორმება დასაშვებია მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში (ტიპის ფიქსაცია).³⁰⁰

შესაბამისად საქართველოს სამართლებრივ სივრცეში არსებობს მხოლოდ კანონმდებლობით განსაზღვრული სანივთო უფლებები, ესენია, საკუთრების უფლება, შეზღუდული სანივთო უფლებები: აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი და მოთხოვნის უზრუნველყოფის ისეთი სანივთო საშუალებები, როგორებიცაა იპოთეკა და გირავნობა³⁰¹. ამ უფლებათა შინაარსი მკაცრად არის კანონით განსაზღვრული და მათი შეცვლა

²⁹³ თითოეული ეს მახასიათებელი დეტალურად განხილული იქნება ნაშრომის შემდეგ თავებში.

²⁹⁴ შედ. Vieweg/Werner, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 1-12.

²⁹⁵ „Numerus clausus“ პრინციპი. შედარებისათვის იხ. ზოდუ, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 5; ასევე: ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 167; ასევე: Vieweg/Werner, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, გვ. 4.

²⁹⁶ შეად. Reimann/Zimmermann, The Oxford Handbook of Comparative Law, 2006, S. 1054.

²⁹⁷ იხ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 167.

²⁹⁸ იხ. Schwab/Pürting, Sachenrecht, 32. Aufl., 2005. Rdnr. 17, მითითებულია ნაშრომში: Vieweg/Werner, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 4.

²⁹⁹ იხ. Bauer/Stürmer, Sachenrecht, 17. Aufl., 1999, §1, Rdnr.7, მითითებულია ნაშრომში: Vieweg/Werner, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 4.

³⁰⁰ იხ. Schöner/Stüber, Grundbuchrecht, Band 4, Handbuch der Rechtspraxis, Verlag-C-H, Beck, Mün., 15. Aufl., 2012, S. 19.

³⁰¹ ამ ჩამონათვალიდან კვლევის ფარგლებში მოქცეულია მხოლოდ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სანივთო უფლებები.

დაუშვებელია. გერმანულ სამართალში და ქართულ სამართალში არსებული სანივთო უფლებათა ჩამონათვალი არ ემთხვევა ერთმანეთს. გერმანულ სამართალში გათვალისწინებულია ისეთი სანივთო უფლებებიც, როგორებიცაა, მაგალითად, მიწის ვალი და სარენტო ვალი. მიწის ვალი არის რეალიზაციის სანივთო უფლება³⁰².

ამასთან აღსანიშნავია, ის ფაქტიც, რომ გარდა სანივთო უფლებებისა, არსებობს სანივთო უფლებებთან მჭიდროდ დაკავშირებული უფლებები, რომელთა განხორციელებასა და დაცვას უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება სანივთო უფლებათა განხორციელება/დაცვის მექანიზმში. ერთ-ერთი ასეთი უფლებაა წინასწარი ჩანაწერი გერმანულ სამართალში, ხოლო ქართულში – წინასწარი რეგისტრაციის³⁰³ უფლება. შესაბამისად სანივთო უფლებებისა და ასეთი უფლებების ერთობლიობაში განხილვას, მათი ურთიერთმიმართებისა და კავშირის დადგენას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან წინასწარი ჩანაწერი ისეთი უფლებაა, რომელიც თავისი არსით სანივთო უფლებათა ამომწურავი ჩამონათვალის (*Numerus clausus*) არსებობის საჭიროების აუცილებლობას ასუსტებს³⁰⁴ ან ამ ჩამონათვალში უფლებათა დამატების საჭიროების შესახებ კითხვას აჩენს. შესაბამისად ამ უფლებათა განხორციელების პროცესში მიზანშეწონილია სანივთო უფლებებთან ერთად ისეთი უფლებების განხილვაც, რომლებიც თავისი არსით სანივთო უფლებებთან იმდენად დიდ მსგავსებას ამჟღავნებენ, რომ შესაძლებელია მათი სანივთო უფლებების რიგებში განხილვა.

აღსანიშნავია, რომ გერმანიის სასამართლოების მხრიდან იყო ამ სანივთო ამომწურავ უფლებებში შეტანის კორექტირების მცდელობა, კერძოდ, კიდევ ორი სანივთო იურიდიული უფლების დამატების თაობაზე. ესენი იყო: ფიდუციარული საკუთრების უფლების გადაცემა და სამომავლო უფლების მიღების მოთხოვნის უფლება. ვინაიდან ეს ინიციატივა სასამართლოების მხრიდან მომდინარეობდა და არა ხელშეკრულების გაფორმების თავისუფლების პრინციპიდან, გაზირებული არ იქნა კანონმდებლების მხრიდან და შესაბამისად *Numerus clausus* პრინციპის სფეროში მოქცეული უფლებების როდენობა იგივე დარჩა.³⁰⁵ ასევე აღსანიშნავია, რომ თანამედროვე გერმანიის ეკონომიკურ ცხოვრებაში არსებობს ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობების სანივთო ურთიერთობებად გარდაქმნის ტენდენცია. ვინაიდან სანივთო უფლებებს ახასიათებს სტაბილურობა³⁰⁶. იგივე შეიძლება ითქვას საქართველოზეც, რაც არაერთგზის იქნა აღნიშნული.

2.2 აბსოლუტურობა

აბსოლუტურობის პრინციპის თანახმად სანივთო უფლება განსაზღვრული პირების მიმართ კი არ მოქმედებს, არამედ აბსოლუტურად ყველას

³⁰²შეად. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §1191, Rdnr. 1.

³⁰³ „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 12.

³⁰⁴იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, Band 6, §883, Rdnr. 4.

³⁰⁵ იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 4.

³⁰⁶ შეად. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 156.

მიმართ ³⁰⁷. მაგალითად, მყიდველი, რომელსაც ნივთი ჯერ არ მიუღია, უფლებამოსილია გამყიდველისაგან ნივთის გადაცემა ან ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს, მაშინ, როცა მესაკუთრეს შეუძლია ნივთის დაბრუნება მოითხოვოს ნებისმიერი პირისაგან, ვინც მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ფლობს ამ ნივთს. რასაც სანივთო უფლებათა სასარჩელო დაცვის აუცილებლობა ეწოდება ³⁰⁸. უმრავლეს შემთხვევაში სანივთო უფლებები და აბსოლუტური უფლებები ერთმანეთთან გათანაბრებულია. თუმცა იმის მიხედვით, რომ მხოლოდ სანივთო უფლებებია აბსოლუტური, არ იქნება მართებული ³⁰⁹. ამ მოსაზრებას ამყარებს სხვა ავტორთა მოსაზრებებიც, რომელთა მიხედვითაც აბსოლუტური სასარჩელო დაცვის უფლება აქვთ არა მხოლოდ სანივთო უფლებებს, არამედ არაქონებრივ უფლებებსაც ³¹⁰ (საავტორო უფლებები, საპატენტო უფლებები, სავაჭრო ნიშნების დაცვის და ა.შ.)

აბსოლუტური უფლება გარშემორტყმულია მყარი წრით, რომელიც დაცულია ყველა მხრიდან, თუკი ვინმე ეცდება ამ წრის გარღვევას, მას იცავს კანონი აბსოლუტურად ყველასაგან³¹¹. აბსოლუტურობის კლასიკური მაგალითია საკუთრების უფლება.

2.3 სპეციალურობა (განსაზღვრულობის პრინციპი³¹²)

გერმანული სამართლის მიხედვით სანივთო უფლებებისათვის დამახასიათებელია ასევე სპეციალურობა. რაც გულისხმობს, რომ სანივთო უფლებათა იურიდიული სიცხადე და აბსოლუტურობა მოითხოვს, რომ იგი არსებობდეს განსაზღვრული ნივთების მიმართ ³¹³. გამომდინარე აქედან სანივთო გარიგებები იდება უკვე არსებული კონკრეტული ნივთების ან სულ მცირე განსაზღვრებად ნივთებზე ³¹⁴. სანივთო გარიგებები შეიძლება მხოლოდ ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ნივთებს შეეხებოდნენ, რაც გვარეობით განსაზღვრულ ნივთებზე სანივთო გარიგებების არსებობას გამორიცხავს³¹⁵. ამ ფაქტის თვალსაჩინოდ ბიბლიოთეკის მაგალითი მოჰყავთ ხოლმე, რომელიც მართალია, როგორც მთლიანობა ეკუთვნის მესაკუთრეს, მაგრამ საკუთრება არსებობს მხოლოდ ცალკეულ ნივთებზე ³¹⁶. ამ შემთხვევაშიც ნათლად ჩანს განსხვავება ვალდებულებითი უფლებებისაგან, ვინაიდან მას ასეთი ფარგლები არ ახასიათებს³¹⁷.

³⁰⁷ იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 4.

³⁰⁸ იხ. *Fuchs*, Grundbegriffe des Sachenrechts, Berlin (Moeser), 1917, S. 15.

³⁰⁹ იხ. *Brehm*, Sachenrecht, 2. Aufl., 2006, I.16., Rdnr. 14 (8).

³¹⁰ იხ. *კანტუროა*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 167.

³¹¹ იხ. *Heck*, Grundriß des Sachenrechts, 3. Neudruck des Ausgabe Tübingen 1930, Aalen, 1994, §1, 13 (2).

³¹² შედ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 5.

³¹³ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873 Einladung Sachenrecht, Rdnr. 20.

³¹⁴ იხ. J.v. StaudigersKommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 13. bearbeitung, Eckpflichtes des Zivilrechts, 2005, S. 877, ასევე: იხ. *Wieling*, Sachenrecht, 1990, §212c.

³¹⁵ შეად. *Schwab*, Sachenrecht, 22. Aufl., 1989, S. 6.

³¹⁶ შეად. *Wolf*, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005, Rdnr. 26ff.

³¹⁷ იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 5.

სანივთო გარიგების შინაარსი განსაზღვრული უნდა იყოს ნათლად, ისე რომ მესამე პირს შეეძლოს თავისუფლად გაარკვიოს თუ რომელ სანივთო უფლებას შეეხება, რა შინაარსითაა იგი დატვირთული და თუ რა სახის ცვლილება ხორციელდება³¹⁸.

განსხვავებული მოსაზრების თანახმად სპეციალურობა და განსაზღვრულობის პრინციპი ცალ-ცალკე განიხილება³¹⁹. ეს მოსაზრება უფრო შეეფერება სინამდვილეს, ვინაიდან თავისი არსით განსაზღვრულობისა და სპეციალურობის პრინციპები განსხვავდება ერთმანეთისაგან. შესაბამისად, განსაზღვრულების პრინციპი განსაზღვრავს მფლობელს, საგანს, შინაარსს და უნდა იყოს ნათლად გასაგები, ხოლო სპეციალურობის მიხედვით სანივთო უფლებები არსებობენ მხოლოდ განსაზღვრულ ნივთებზე.

2.4 მიდევნებადობა

სანივთო უფლებათა კიდევ ერთი თვისებაა მისი მიდევნებადობის თვისება. სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, როცა იგი სხვა პირის ხელში გადადის³²⁰. აღსანიშნავია, რომ ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლებაც აღჭურვილია ამ ნიშნით, მაგალითად, ქირავნობა³²¹.

2.5 საჯაროობის პრინციპი

სანივთო უფლებათა უმნიშვნელოვანესი დამახასიათებელია საჯაროობის პრინციპი. სანივთო უფლებები აბსოლუტურობიდან გამომდინარე, და სამართლებრივი წესრიგის უზრუნველყოფის მიზნით, ეს უფლებები მესამე პირებისთვის და არამარტო მათთვის³²² უნდა იყოს ცნობილი³²³. საჯაროობა ვლინდება მოძრავი ნივთების შემთხვევაში მფლობელობით, ხოლო უძრავი ნივთებისათვის კი საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერებით³²⁴⁻³²⁵.

³¹⁸ შეად. BGHZ 21, 52 (56)=NJW 1956, S. 1315; ასევე: Wolf, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005, Rdnrn. 26ff; ასევე: Vieweg/Werner, Sachenrecht, 2. Aufl., Köln-Berlin-Bonn-Mün., 2005, S. 5.

³¹⁹ შეად. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 167; ასევე: Schwab/Heinz, Sachenrecht, 22. Aufl., 1989, S. 6.

³²⁰ იხ. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 7.

³²¹ სსკ მუხ. 571.

³²² იხ. ბოეღინგი/ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 103, საჯარო რეესტრის „ფართო“ მოქმედება.

³²³ იხ. Schwab/Prütting, Sachenrecht, 32. Aufl., 2005, Rdnr. 306; ასევე: Wolf, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005, Rdnr. 31.

³²⁴ შეად. Bauer/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl., 1999, §4, Rdnr.10.

³²⁵ საჯაროობის პრინციპის მნიშვნელობასთან დაკავშირებით დეტალურად შეგიძლიათ იხილოთ რეგისტრაციის პრინციპების ნაწილში.

2.6 გამიჯვნისა და აბსტრაქციის პრინციპები³²⁶

აბსტრაქციის პრინციპი გერმანული სამართლისთვისაა დამახასიათებელი, რაც მას „აძლევს დამახასიათებელ სტილს“³²⁷. რაც შეეხება ქართულ სამართალს, „ქართველმა კანონმდებელმა უარი თქვა აბსტრაქციის პრინციპზე.“³²⁸

სანივთო უფლებების მიმართ მოქმედი პრინციპებით კანონი უზრუნველყოფს საკუთრებისა და მისგან გამომდინარე უფლებების ფართო ეფექტურობას ყველას წინაშე და მათ საყოველთაო დაცვას³²⁹. რაც სანივთო უფლებებს გამოარჩევს სხვა კერძოსამართლებრივი უფლებებისაგან.

3. საკუთრების უფლება და მისი განხორციელება

3.1 საკუთრების უფლება

საკუთრების უფლება, კერძოსამართლებრივი გაგებით ეს არის მართლწესრიგის სფეროში მოქცეულ უფლებათაგან ნივთზე ბატონობის ყველაზე მოცულობითი უფლება³³⁰.

აღსანიშნავია, რომ სანივთო უფლებათა განხორციელება იწყება მათი წარმოშობის მომენტიდან. ხოლო წარმოიშობა რეგისტრაციით და სწორედ სარეგისტრაციო სისტემის მეშვეობით ხორციელდება ამ უფლებათა დამაგრება.

გერმანულ სამართალში იგი მოწესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსის §903-ით და მოიცავს მის პოზიტიურ და ნეგატიურ გაგებას³³¹, რაც ასახულია მესაკუთრის უფლებამოსილებაში თავის შეხედულებისამებრ განკარგოს ნივთი და მოითხოვოს ნებისმიერი პირისაგან ნივთთან დაკავშირებით ყოველგვარი მოქმედების აკრძალვა³³². ქართულ სამართალში დამკვიდრებული საკუთრების უფლების დეფინიციაც ანალოგიურია³³³.

„საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, რომელიც დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედიანია. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი

³²⁶ დეტალურად იხილეთ საკუთრების უფლების ნაწილში.

³²⁷ *Zweigert/kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, 3. neubearbeitete Aufl., J.C.B. Mohr (Paul Siebek) Tübingen, 1996, §3, S.172.

³²⁸ *ბოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 10.

³²⁹ იხ. *Wolf*, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005, Rdnr. 22, S. 23.

³³⁰ იხ. *Schwab/Prütting*, Sachenrecht, 32. Aufl., 2005, Rdnr. 306; *Wolf*, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005, Rdnr. 6.

³³¹ შეად. *Пухма*, Курсыримскоггражданскогправа, Москва, 1874, С. 60. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://eheritage.ru/>>, [23.08.2015].

³³² საკუთრების კონტინენტურ-ევროპული სამართლისა და აშშ-ს შტატებში მიღებული გაგება თავისი არსით ემთხვევა ერთმანეთს, მაგალითად, კალიფორნიის სამოქალაქო კოდექსის 654 მუხ., ლუიზიანას სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხ., იგივეა ასევე კვებეკის სამოქალაქო კოდექსის მუხ. 947.

³³³ სსკ მუხ. 170-I.

საფუძველია.³³⁴ „საკუთრების უფლება აბსოლუტური სანივთო უფლების კლასიკური სახეა, რომელიც შინაარსში, დროსა და მოცულობაში არ იზღუდება“. ³³⁵ საკუთრების უფლება კონსტრუქციით აღიარებულ უფლებათაგან უპირველესია. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულია არა მხოლოდ ფიზიკური, არამედ იურიდიული პირების საკუთრებაც³³⁶.

იურიდიულ ლიტერატურაში საკუთრების შინაარსის პოზიტიური გაგება კრიტიკის საგანი იყო ³³⁷ . იმპერატიული თეორიის მომხრეები ეყრდნობოდნენ იმ მოსაზრებას, რომ აბსოლუტური უფლება შთაინთქმებოდა დაცვის წარმომშობი და დაცვის უფლებების კომპლექსში. სხვები ძირითად აქცენტს ნივთების პოზიტიურ მნიშვნელობაზე აკეთებდნენ ³³⁸ . ორივე შეხედულება ასახავდა მესაკუთრის სამართლებრივ სტატუსს სხვადასხვა ჭრილიდან³³⁹, ერთია თუკი საკითხი შეეხება მესაკუთრის უფლებას ნივთის მფლობელობაში და სარგებლობაში აღების თაობაზე, ხოლო მეორე როცა საქმე შეეხება განკარგვის უფლებას, რომელსაც საკუთრების უფლებაში მთავარი ადგილი უკავია და იგი ვერ განიმარტება, როგორც დაცვითი უფლებების რეფლექსი³⁴⁰. თუმცა საკუთრების პოზიტიური გაგება ნათელია, და გაუგებრობისაგან დაზღვეულია, რადგან მესაკუთრეს კანონით აქვს საკუთრების განსაკუთრებული „ნებართვა“ მინიჭებული³⁴¹.

უძრავ ნივთებთან მიმართებით სწორედ რეგისტრაცია წარმოადგენს მისი საკუთრების უფლების დადასტურებას და იმ შემთხვევაში შეუძლია მესაკუთრეს თავის შეხედულებისამებრ განკარგოს უძრავი ნივთი და აუკრძალოს სხვა პირებს ამ ნივთთან დაკავშირებული ყოველგვარი მოქმედება, თუკი რეგისტრირებულია მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმში განსაკუთრებული როლი აკისრია საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემებს. შესაბამისად მოცემული საკითხი საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემების ფონზე და ამ სისტემებთან კავშირში უნდა იქნეს განხილული.

საკუთრების უფლების გადაცემის მომწესრიგებელი თანამედროვე სისტემები მნიშვნელოვნად განსხავდება ერთმანეთისაგან. სწორედ საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემაზე დამოკიდებული თუ როგორ უნდა განხორციელდეს უფლებების რეგისტრაცია (რაც უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა განხორციელების აუცილებელი წინაპირობაა) ან უნდა

³³⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51. ხელმისაწვდომია საიტზე: <www.constcourt.ge>, [8.08.2015.].

³³⁵ იხ. *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 220; *Larenz/Wolf*, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 9. Aufl., 2004, § 15, Rdnr.6; მითითებული ნაშრომში: *ჩაჩავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველების კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 7.

³³⁶ იხ. *კუბლაშვილი*, ძირითადი უფლებები, გამომც. ჯისიაი, თბ., 2003, გვ. 169.

³³⁷ იხ. *Brehm*, Sachenrecht, 2. Aufl., 2006, 1.16., Rdnr. 14 (9).

³³⁸ იხ. *Dernburg*, Pandekten, Band 1, Verlag von H.W. Müller, 1984, §18 Anm.13.

³³⁹ შეად. *Heck*, Grundriß des Sachenrechts, 3. Neudruck der Ausgabe, Tübingen 1930, Aalen 1994, S. 2.

³⁴⁰ შეად. *Thon*, Rechtsnorm und Subjektives Recht. Untersuchungen zur Allgemeinen Rechtslehre (1878), Aalen, Scientia Verlag, 1964, 327 ff.

³⁴¹ იხ. *Brehm*, Sachenrecht, 2. Aufl., 2006, 1.16., Rdnr. 14 (9).

განხორციელდეს თუ არა საერთოდ. ასევე საკუთრების უფლების გადაცემის მოქმედ სისტემებსა და პრინციპებზეა დამოკიდებული საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტი. საკუთრების უფლების გადასვლით ხდება მესაკუთრის ჩანაცვლება ახალი მესაკუთრით და კონფლიქტის წარმოშობის შემთხვევაში პრობლემის გადაწყვეტა დამოკიდებულია საკუთრების უფლების გადაცემის ფაქტზე. აღსანიშნავია, რომ განსხვავებული სამართლებრივი სისტემების ქვეყნებში საკუთრების უფლებაც განსხვავებულად წარმოიშობა.

3.1.1 საკუთრების უფლების გადაცემის სისტემების გავლენა უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა განხორციელებაზე

მსოფლიოში არსებულ საკუთრების უფლების გადასვლის სისტემებს ერთმანეთისაგან ორი ნიშნით განსხვავებენ: რამდენად არის მხარეებზე დამოკიდებული უფლების გადასვლის მომენტი (შეუძლიათ თუ არა თვითონ განსაზღვრონ ეს მომენტი) და საჭიროა თუ არა სპეციალური საჯარო აქტი. სისტემებს, რომლებიც მხარეები განსაზღვრავენ უფლების გადასვლის მომენტს კერძო (პუბლიკაციური) სისტემები ეწოდება. ხოლო სისტემებს, რომლებიც საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტს საჯარო აქტთან კავშირში განიხილავენ – საადგილმამულო სისტემები³⁴². კერძო სისტემებისათვის არ არის დამახასიათებელი საკუთრების უფლების გადასვლის რეგისტრაციის ფაქტზე დამოკიდებულება. შესაძლებელია, რომ კერძო სისტემის ფარგლებში არსებობდეს ორგანო, რომელიც აღრიცხავს გარიგებებს, მაგრამ ასეთი აღრიცხვა გავლენას ვერ მოახდენს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობაზე.

საადგილმამულო სისტემის არსებობის პირობებში კი რეგისტრაციის ფაქტს კონსტიტუციური³⁴³ მნიშვნელობა ენიჭება და სწორედ რეგისტრაციაზეა დამოკიდებული უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობა.

შესაბამისად ეს ორი სისტემა სამართლებრივი შედეგებით მნიშვნელოვნად განსხვავდება ერთმანეთისაგან.

3.1.1.1 საკუთრების უფლების გადაცემის კერძო სისტემის როლი საკუთრების უფლების განხორციელებაზე

კერძო სისტემის ქვეყნებში საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არ არის სავალდებულო სპეციალური საჯარო აქტი. საკუთრების გადასვლისას უარყოფილია საჯარო ორგანოების ჩარევა და განსხვავებით საადგილმამულო სისტემისაგან რეგისტრაციას არ ენიჭება კონსტიტუციურ-სამართლებრივი მნიშვნელობა ანუ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის არ არის სავალდებულო რეგისტრაცია. კერძო სისტემები უარყოფენ საკუთრების გადასვლისას საჯარო ორგანოების ჩარევას. „კერძო

³⁴² იხ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 172.
³⁴³ რაც გულისხმობს, მხარეთა ნების გამოვლენის საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით საკუთრების უფლების წარმოშობას, იხ. ბოელინგი/ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 97.

სისტემები საკუთრების უფლების გადასვლას უკავშირებენ სამ ფაქტს: მიწის ნაკვეთის გადაცემას, გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემას და ხელშეკრულების დადებას³⁴⁴.

3.1.1.1 საკუთრების უფლების გადასვლა მიწის ნაკვეთის გადაცემით

კერძო სისტემისათვის ერთ-ერთი დამახასიათებელია საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის გადაცემით. ამგვარად ხდება საკუთრების უფლების გადაცემა, ასე ხდება მაგალითად, ესპანეთში.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გადასულად ითვლება მიწის ნაკვეთის გადაცემით. იმისათვის, რომ შემძენი მესაკუთრედ ჩაითვალოს იდება ხელშეკრულება და აუცილებელია ნივთის გადაცემა. ეს ფაქტი შესაძლებელია საკუთრების რეგისტრშიც იქნეს შეტანილი. ამგვარი რეგისტრაციის საფუძველი არის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება. „ნივთის გადაცემა და ხელშეკრულების დამოწმება ერთდროულად, ესპანური სამართლის მიხედვით, იწვევს საკუთრების გადასვლას მყიდველზე.“³⁴⁵ ეს არ ნიშნავს, რომ რეგისტრაცია სავალდებულოა. ფაქტობრივად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების უდიდესი ნაწილი ესპანეთში არარეგისტრირებულია. თუმცა არაპირდაპირ იძულებას მაინც იცნობს ესპანური სამართალი, მაგალითად, მიწის ნაკვეთის ორმაგი გაყიდვის დროს საკუთრებას მოიპოვებს ის შემძენი, რომელიც უკვე რეგისტრირებულია³⁴⁶. რეგისტრაციის ფაქტს აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია დასკვნის გამოტანა, რომ ესპანეთში არსებობს რეგისტრაციის ინსტიტუტი, თუმცა მას არ ენიჭება საკუთრების უფლების გადაცემისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა. საკუთრების უფლება გადასულად ითვლება ნივთის გადაცემის მომენტიდან, მაგრამ მხარეების უფლება აქვთ დაარეგისტრირონ უძრავ ნივთებზე საკუთრება და დავის წარმოშობის შემთხვევაში რეგისტრაციის ფაქტი გადამწყვეტ როლს შეასრულებს. შესაბამისად ესპანეთში რეგისტრაციის წახალისებას აქვს ადგილი.

3.1.1.2 საკუთრების უფლების გადასვლა გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემით

დოკუმენტის გადაცემის ინსტიტუტს იცნობს ინგლისურ-ამერიკული სამართალი. საკუთრების უფლების გადასვლა გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემით გავრცელებულია ინგლისსა და აშშ-ს ზოგიერთ შტატში. შესაბამისად, მიწაზე საკუთრების წარმოშობა უნდა მოჰყვეს ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და ნივთის გადაცემას. უძრავი ნივთების გადაცემის გავრცელებული ფორმაა *Deed*, რომელიც წარმოადგენს ბეჭედდასმულ კერძო დოკუმენტს და რომელსაც ხელს აწერენ ხელშემკვრელი პირები. კერძო დოკუმენტით შეიძლება ნებისმიერი უფლების

³⁴⁴ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 172.

³⁴⁵ იქვე, გვ. 174.

³⁴⁶ იქვე, გვ. 174.

გადაცემა, თუმცა იგი ყოველთვის არაა სავალდებულო. სავალდებულოა მხოლოდ უძრავი ნივთის გადასაცემად. არსებობს გამონაკლისი შემთხვევები, როდესაც უძრავი ქონების გადასაცემად, იმავდროულად საჭიროა უფლების ოფიციალურ რეგისტრში რეგისტრაცია.³⁴⁷

შესაბამისად, ინგლისში უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის გამსხვისებელმა უნდა „გადასცეს“ ხელმოწერილი და ბეჭდით დამოწმებული დოკუმენტი. სწორედ ამ მომენტიდან იძენს შექენა ძალას³⁴⁸. ამერიკის შეერთებულ შტატებში საერთო სამართლის სისტემიდან გადმოიღეს მიწის ნაკვეთის კერძო გადაცემის სისტემა. წერილობითი დოკუმენტი აქაც ისევე აუცილებელია, როგორც ინგლისურ სამართალში, ოღონდ ბეჭდით დამოწმება ბევრ შტატში გაუქმებულია. ზოგ შტატში არსებობს ტრანსკრიპციის რეგისტრები, სადაც შესაძლებელია საკუთრების გადაცემის რეგისტრაცია (აღსანიშნავია, რომ რეგისტრაცია არ ატარებს სავალდებულო ხასიათს)³⁴⁹.

ამ სისტემის თავისებურებაა ის, რომ მთელი მიწა ფორმალურად ეკუთვნის მონარქს, ყველა სხვა დანარჩენი პირები კი მიწის „დამკავებულები“ არიან³⁵⁰.

გადაცემა (*delivery*) თანამედროვე ინგლისურ სამართალში გაიგება არა როგორც მფლობელობის რეალური დათმობა, არამედ გამსხვისებლის ისეთი მოქმედება ანდა განცხადება, რომელიც მის ნებას გამოხატავს, ანუ გამოხატავს, რომ საკუთრება შემქენზე უნდა გადავიდეს. *delivery* არის გამყიდველის ცალმხრივი მოქმედება. საკუთრება გადადის „*deed*“-ის მეშვეობით აღნიშნულ შემქენზე ისე, რომ ამისთვის შემქენის თანხმობის განცხადება არაა სავალდებულო. სამართალში დამკვიდრებული შეხედულება, რომ არავინ არ შეიძლება მისი ნების საწინააღმდეგოდ უფლებით იქნეს აღჭურვილი, ინგლისურ სამართალში გამოიხატება შემქენის მიერ უარის თქმის უფლებაში³⁵¹.

მართალია ინგლისური სამართლისათვის უცხოა „კანონი“-ს გაგება, როგორც სისტემატურად ჩამოყალიბებული, დაწერილი, ნორმების ერთობლიობა, ინგლისურ სამართალში თითოეული შემთხვევისათვის ჩამოყალიბებული დებულებები, მაგრამ აუცილებლობამ მოითხოვა უძრავი ნივთების სფეროში ჩამოყალიბებინათ და მიეღოთ კონტინენტური ევროპის მსგავსი კანონები. ეს კანონებია 1862, 1897 და 1925 წლის კანონები³⁵² და ინგლისურ სამართალში 1925 წლიდან საკანონმდებლო დონეზე იქნა მოწესრიგებული მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა წარმოშობა და გადაცემა გარიგების საშუალებით. ეს საკითხები *Law of property Act*-ის საშუალებით

³⁴⁷ იხ. *Hoffman*, Das Recht des Grundstückskaufs, Einerechtsvergleichende Untersuchung, J.C.B. Mohr, Tübingen, 1982, S. 9.

³⁴⁸ უეად. *Ансон*, Договорное право, Москва, 1984, С. 55.

³⁴⁹ იხ. *Hoffman*, Das Recht des Grundstückskaufs, Einerechtsvergleichende Untersuchung, J.C.B. Mohr, Tübingen, 1982, S. 6.

³⁵⁰ იქვე, S. 2.

³⁵¹ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 175.

³⁵² იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 30.

დარეგულირდა. ამ აქტის თანახმად, გამსხვისებელმა შემძენს უნდა „გადასცეს“ ხელწერილი და ბეჭდით დამოწმებული დოკუმენტი.³⁵³

მიწის ტრანზაქციების შემდეგ სასამართლოები ახორციელებენ მიწის ნაკვეთების ტიტულების რეგისტრაციას. გამყიდველს შეაქვს განცხადება რეგისტრაციის თხოვნით, რომელსაც თან ურთავს ნასყიდობის ხელშეკრულებების ორიგინალს და ორ ცალ ასლს. სასამართლოები ამოწმებენ რეესტრის მონაცემებთან შესაბამისობას და თუკი ყველაფერი წესრიგშია, არეგისტრირებენ ახალ მფლობელს. ასლებს აკერებენ საქმეში, ხოლო დედანი უკან უბრუნდება გამყიდველს.³⁵⁴ ასეთი რეგისტრაცია მხოლოდ გარიგებების აღრიცხვის უფლებამოსილებით არის აღჭურვილი.

ტიტულების რეგისტრაცია სავალდებულოა, მაგრამ სამართლებრივი შედეგები გამომდინარეობს ხელშეკრულებიდან და არა რეგისტრაციის ფაქტიდან³⁵⁵. მყიდველი ვალდებულია დაარეგისტრიროს სამართლებრივი ტიტული სამი თვის განმავლობაში ქონების შეძენის მომენტიდან. ხელშეკრულება აუცილებლად წერილობითი ფორმით იდება და მხარეებისათვის მბოჭავია მას შემდეგ, რაც ისინი ხელს მოაწერენ მას. ამ მომენტიდან მყიდველი დაცულია გამყიდველის კრედიტორებისა და ნებისმიერი პირისაგან, ვისაც შეიძლება პრეტენზია ჰქონდეს ამ ქონებაზე. რეგისტრაციის შედეგად უძრავი ნივთის ახალ მფლობელს სამართლებრივი სტატუსის შედეგად ენიჭება პრიორიტეტი მესამე პირებთან ურთიერთობაში. ტიტულის რეგისტრაცია აუცილებელია, მაშინაც როცა ხდება ახალი დატვირთვა, თუმცა რეგისტრაციის ფაქტს, როგორც უკვე აღინიშნა არ აქვს კონსტიტუციური მნიშვნელობა.

საერთო სამართალი ითვალისწინებს, რომ მყიდველი იძენს ზუსტად ისეთ მიწის ტიტულს, რასაც ფლობს გამყიდველი. მომდევნო მფლობელის ტიტული დამოკიდებულია მიწის წინამორბედის ტიტულზე. ტიტულის ყოველი გადაცემა მყიდველიდან გამყიდველზე წარმოადგენს ჯაჭვის ნაწილს, რომელიც შეიძლება გაწყდეს ერთ-ერთი სუსტი ნაწილის გამო.³⁵⁶

აშშ-ში არსებული უძრავ ნივთებზე საკუთრებაზე გარიგებების რეგისტრაციის სისტემაში სახელმწიფოს როლი პასიურია. სახელმწიფოს ჩარევის როლი კერძო პირების საქმეებში, მათ შორის სამოქალაქო ბრუნვის საკითხებში მინიმუმამდეა დაყვანილი. ეს ყოველივე გამომდინარეობს, იმ იდეოლოგიიდან, რომელიც დაკავშირებულია აშშ-ს წარმოშობის ისტორიასთან, რამაც ასახვა ჰპოვა სამართალშიც. ამ იდეოლოგიის თანახმად, სახელმწიფოს როლის ნებისმიერი სახით გაძლიერება იძულებით ზომად ითვლება თავისუფალი ბაზრის ჩამოყალიბებისათვის. შესაბამისად, აღმასრულებელი ხელისუფლება აწარმოებს მხოლოდ ხელშეკრულებების აღრიცხვას. თუმცა არც ასეთი რეგისტრაცია არ ატარებს სავალდებულო ხასიათს. დოკუმენტების მიმღები ორგანო, დოკუმენტების მიღებისას არ

³⁵³ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 174.
³⁵⁴ იხ. *Йенсен*, Национальная земельная служба Швеции, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://www.geo-garant.ru/>>, [30.11.2015.].
³⁵⁵ იხ. *Никонов/Журавский*, Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество, Аналитический обзор, Санкт-Петербург, 2006, С. 5.
³⁵⁶ იხ. *Лазаревский*, Системы регистрации прав на недвижимое имущество, Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 5.

იღებს გადაწყვეტილებას გარიგების კანონიერების შესახებ. სახელმწიფო არანაირ პასუხისმგებლობას არ კისრულობს. იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ ხელშეკრულებების შენახვისა და საჯაროობის უზრუნველყოფისათვის და შესაბამისად, ვერ იძლევა ვერანაირ გარანტიას გარიგებაში დაფიქსირებული უფლებების კანონიერებისა და ნამდვილობის შესახებ.³⁵⁷

საინტერესოა ის ფაქტი, რომ აშშ-ში ქონების შემძენი მხარეები გაცილებით დაცულნი არიან, მართალია, სახელმწიფო არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ზიანის დადგომის შემთხვევაში, მაგრამ კერძო კომპანიები, რომლებიც ამოწმებენ ნივთების ისტორიას, პასუხისმგებლობას საკუთარ თავზე იღებენ და გარანტიად გამოდიან. ასეთი სისტემას პირობებში ზიანი ძალიან იშვიათ შემთხვევაში შეიძლება დადგეს და თუ მაინც დადგა, ისინი (კერძო კომპანიები) აუცილებლად აანაზღაურებენ ამ ზიანს.

აშშ-ში არაკეთილსინდისიერი პირებისაგან დაცვისათვის ბინის შეძენის დროს პროფესიონალ მშენებლებს დადგენილი აქვთ ვადები, რომლის განმავლობაშიც მყიდველს შეუძლია ხელშეკრულების მოშლა. მაგრამ ეს უარყოფითად მოქმედებს უძრავი ქონების ბრუნვაზე. ამიტომ ხელშეკრულების მხარეები იყენებენ ან ადვოკატების მომსახურებას ან ნოტარიულად ადასტურებენ ხელშეკრულებას.³⁵⁸ ამერიკული სისტემის მიხედვითაც, ისევე როგორც ინგლისში, უძრავი ქონება სავალდებულო რეგისტრაციას არ ექვემდებარება, ეს მხარეთა ნება-სურვილზეა დამოკიდებული და შესაბამისად რეგისტრაცია ფაკულტატურია.³⁵⁹ თუმცა მიუხედავად ამისა, გარიგების მონაწილეების უფლებების განხორციელებას ხელი არ ეშლება და დაცულნი არიან იმ კუთხით, რომ ზიანი აუცილებლად აუნაზღაურდებათ.

3.1.1.13 საკუთრების უფლების გადასვლა ხელშეკრულების დადებით

ფრანგული სამართლის მიხედვით საკუთრების უფლების გადასვლა ხორციელდება ხელშეკრულების დადებით. *Code civil*-ზე მუშაობისას მიწის რეესტრის შემოღება მიიჩნეეს კერძო სფეროში ჩარევად. მართალია, მოგვიანებით მიწის რეესტრის რეფორმის შედეგად რეგისტრაცია სავალდებულოდ გამოცხადდა, მაგრამ რეგისტრაციას არ მიენიჭა კონსტიტუციური მნიშვნელობა საკუთრების შეძენისათვის. ამ რეფორმის შემდეგაც ფრანგულმა სამართალმა მხარი დაუჭირა იმ კონსტრუქციას, რომ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრება მყიდველზე გადადის ხელშეკრულების დადებით და მას აქვს შედეგი მესამე პირთა მიმართაც.³⁶⁰

³⁵⁷ იხ. იქვე, C. 6.

³⁵⁸ იქვე, C. 24.

³⁵⁹ იხ. *Böhringer*, *Das Deutsche Grundbuchsystem im internationalen Rechtsvergleich* BWNNotZ, Heidenheim, 1987, S. 26.

³⁶⁰ იხ. *Bernd*, *Übertragung des Eigentums an Grundstücken nach englischem Recht*. Kiel, 1968; ასევე: *Hoffmann*, *Das Recht des Grundstückskaufs, Eine rechtsvergleichende Unterschunng*, J. C. B. Mohr, Tübingen, 1982, S. 24-29, ასევე: *Bärmann*, *Neues französisches Grundstücksrecht*: AcP 155 (1956)440-441; ასევე: *Sturm*, *Beingt die französische Bodenregisterreform eine Annäherung ab das deutsche Grundbuchrecht?*,

საფრანგეთის კანონმდებლობის მიხედვით უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობა არ არის დაკავშირებული სახელმწიფო რეგისტრაციის აქტთან. საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ფრანგული, ასევე იმ ქვეყნების სამართლის მიხედვით, რომლებიც მოექცნენ ფრანგული სამართლის რეცეფციის არეალში შემძენზე გადასულად ჩაითვლება მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან, ე. ი. იმ ხელშეკრულების დადების მომენტიდან, რომელიც მიმართულია საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ. საკუთრება შეძენილად ითვლება მას შემდეგ, რაც მიღწეული იქნება შეთანხმება ნივთსა და ფასსზე, მიუხედავად იმისა, ნივთი გადაცემულია ან ფასი გადახდილია თუ არა (საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი მუხ. 1583) თუმცა ამ წესიდან არსებობს გამონაკლისები³⁶¹. ამ ეტაპისათვის საკუთრების უფლებას სამართლებრივი ძალა მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეებისთვის აქვს, მესამე პირებისათვის მხარეებს შორის დადებულ ხელშეკრულებას მხოლოდ ამ უფლების სპეციალურ რეესტრში რეგისტრაციის მეშვეობით გამოქვეყნების (პუბლიკაციის) მომენტიდან ენიჭება³⁶².

შესაბამისად პუბლიკაციური სისტემის მიხედვით რეგისტრაციისას მხარეთა მიერ გამოვლენილ ნებას დაუყოვნებლივ ენიჭება გარკვეული სამართლებრივი ძალა; ამასთან დაცულია მესამე პირის ინტერესები. საფრანგეთში რეესტრში რეგისტრაციას სავალდებულო ძალა არ გააჩნდა, თუმცა რეგისტრირებულ მესაკუთრეს უპირატესობა ენიჭება არარეგისტრირებულთან შედარებით³⁶³.

ბუნებრივია საფრანგეთმა გავლენა მიახდინა თავისი კოლონიების (ჩრდილოეთ და დასავლეთ აფრიკის) სარეგისტრაციო სისტემის ჩამოყალიბებაზე. ამ ქვეყნებში მიწის რეესტრები (*Livre Foncier*), მოიცავენ მიწის მხოლოდ უმნიშვნელო ნაწილს. საერთო ჯამში რეგისტრაცია ხორციელდება ნებაყოფლობით (თუმცა ზოგ შემთხვევაში სავალდებულოა, მაგალითად, სახელმწიფო მიწის გადაცემის შემთხვევაში). ჩვეულებრივ მიწის რეგისტრაცია ეს არის ტიტულების რეგისტრაცია და თითოეულ მიწის ნაკვეთზე იხსნება ცალკე ფურცელი. თუკი პირი მოინდომებს მიწაზე თავისი უფლების რეგისტრაციას მან უნდა განცხადება წარუდგინოს რეგისტრატორს, ამის შემდეგ განცხადება ხდება ოფიციალური და გარკვეული დროის განმავლობაში გამოკვლევა ხდება მეზობლებისა და სხვა დაინტერესებული პირების მონაწილეობით. ყოველივე ამის შემდეგ მფლობელს გადაეცემა მფლობელის სერტიფიკატი.³⁶⁴

საფრანგეთი ითვლება თანხმობის პრინციპის მქონე ტიპურ ქვეყნად. ნივთის გადაცემა არ არის აუცილებელი. შეთანხმება უნდა მოხდეს

in: FS Fiker (1967) 459, 471, ასევე: *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 175-177.

³⁶¹ იხ. *Черемшинский*, Обзор опыта зарубежных Стран в создании земельных регистрационных систем, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://www.geo-garant.ru/>>, [30.11.2015.].

³⁶² იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество, Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 34.

³⁶³ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 174.

³⁶⁴ იხ. *Никонов/Журавский*, Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество, Аналитический обзор, Санкт-Петербург, 2006, С. 3.

მხოლოდ საგნისა და გადასახდელი ფასის შესახებ. რეგისტრაცია როგორც ასეთი არ სჭირდება, მაგრამ საჭიროა მოხდეს უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების პუბლიკაცია. პუბლიკაციის პრინციპი მოქმედებს ასევე იტალიაში, ბელგიაში, ლუქსემბურგსა და პორტუგალიაში.³⁶⁵ პუბლიკაცია ემსახურება იმ მიზანს, რომ ცნობილი იყოს უძრავ ნივთზე საკუთრების თუ სხვა სანივთო უფლების მფლობელი.

„საფრანგეთში დამკვიდრდა საკუთრების გადაცემის კონსენსუალური პრინციპი. სანივთო უფლების შეცვლა შერწყმულია მისი საფუძვლის განმსაზღვრელ გარიგებასთან ერთ განუყოფელ მთლიანობად“.³⁶⁶

ფრანგული სახელშეკრულებო სისტემის დედააზრი ისაა, რომ საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან.³⁶⁷ ფრანგული სარეგისტრაციო სისტემის მიხედვით რეგისტრაციის საგანია არა სანივთო უფლებები, არამედ უფლებისდამდგენი საბუთები.³⁶⁸ ფრანგული სამართლის მიხედვით მიწის ნაკვეთებზე საკუთრება მყიდველზე გადადის ხელშეკრულების დადებით და მას აქვს შედეგი მესამე პირთა მიმართაც.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ფრანგული სისტემა ერთის მხრივ აადვილებს სამოქალაქო ბრუნვას, რადგან მისი მეშვეობით მხარეებს თავად შეუძლიათ განსაზღვრონ უფლებების წარმოშობა, შეცვლა, შეწყვეტის მომენტი, მაგრამ არ მოქმედებს შეტანის პრინციპი. ვინაიდან უფლებები რეგისტრაციის გარეშე წარმოიშობა, ეს უკვე ნიშნავს, რომ რეესტრში არსებული მონაცემები უფლებების მდგომარეობის შესახებ ვერ იქნება უფლების უტყუარობისა და სიზუსტის გარანტი. ფრანგული სამართალი ითვალისწინებს ისეთ ნორმებსაც, რომლებიც გარკვეულ უპირატესობას ანიჭებს დარეგისტრირებულ უფლებას³⁶⁹, მაგალითად, როგორც უკვე აღინიშნა, უპირატესობა ენიჭება იმ შემქმნელს, რომელიც რეესტრშია დარეგისტრირებული³⁷⁰.

საკუთრების უფლების გადასვლის კერძო სისტემებში უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის რეგისტრაცია არ არის სავალდებულო და საკუთრების უფლების გადასვლა რეგისტრაციის გარეშე ხორციელდება. ეს ფაქტი შესაძლებელია დაკავშირებული იყოს მიწის ნაკვეთის გადაცემასთან, გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემასთან და ხელშეკრულების დადებასთან. აღნიშნული არ გამორიცხავს კერძო სისტემის ქვეყნებში სარეგისტრაციო სისტემის არსებობას, და მას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მხოლოდ იმ

³⁶⁵ იხ. *Böhringer*, Das Deutsche Grundbuchsystem im internationalen Rechtsvergleich BWNofZ, Heiden., 1987, S. 25.

³⁶⁶ შეად. *Droubing*, Transfer of Property, in: *Hartkamp/Hesselink/Hondius/Jostra/du Perron/Veldmon* (eds.), *Towards e European Civil Code*, 2004, 726 et seq. მითითებულია ნაშრომში: *კერესელოდე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 219.

³⁶⁷ იხ. *ზიოდე*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 140.

³⁶⁸ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество, Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 34.

³⁶⁹ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 174.

³⁷⁰ აღსანიშნავია, რომ რეესტრში რეგისტრაცია წარმოებს პირის საიდენტიფიკაციო და არა ნივთის მონაცემებით.

შემთხვევაში, თუკი არსებობს კოლიზია ორი თანაბარი რიგის უფლებას შორის, რომელთგან ერთია დარეგისტრირებული ამ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება დარეგისტრირებულ უფლებას. რაც იმას ნიშნავს, რომ კონფლიქტის შემთხვევაში ირიბი უპირატესობა სანივთო უფლებათა განხორციელება/დაცვაში კერძო სისტემების ქვეყნებში რეგისტრირებულ უფლებას ენიჭება დაურეგისტრირებელ უფლებასთან შედარებით.

ფრანგული პუბლიკაციური სისტემა აადგილებს სამოქალაქო ბრუნვას – მხარეების თვითონ შეუძლიათ დამოუკიდებლად განსაზღვრონ უფლებების წარმოშობა/შეცვლა/შეწყვეტის მომენტი. თუმცა ეს ამ საკითხის მხოლოდ ერთი მხარეა. მეორეს მხრივ, სავალდებულო შეტანის პრინციპის არარსებობის გამო არც საჯარო ნდობა არსებობს. უფლება საჯარო რეესტრში შეტანის გარეშე წარმოიშობა. შესაბამისად არც იმის გარანტია არსებობს, რომ რეესტრში ასახული უფლება ზუსტია და უფლების მატარებელი სწორედ ის პირია, რომელიც რეესტრში არის რეგისტრირებული. ასევე არც ის ფაქტია გამორიცხული, რომ ეს უფლება რაიმე სხვა უფლებით იყოს ასევე დატვირთული. შესაბამისად რეესტრი არსებობს, მაგრამ მის ფუნქციაში არ შედის უფლების წარმოშობა.

3.1.1.2 საადგილმამულო სისტემა, როგორც უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმის ძირითადი კომპონენტი

3.1.1.2.1 საადგილმამულო სისტემა და მისი როლი უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა განხორციელებაში

საკუთრების უფლების გადაცემის საადგილმამულო სისტემები დამკვიდრებულია გერმანულენოვან შუა ევროპასა და ავსტრალიაში³⁷¹. საადგილმამულო ქვეყნების სარეგისტრაციო სისტემების განხილვისას უნდა აღინიშნოს, რომ უფლებების რეგისტრაციის სფეროში გერმანიისა და ავსტრიის სარეგისტრაციო სისტემებმა მოახდინეს არსებითი გავლენა ევროპის ქვეყნების სარეგისტრაციო სისტემების უმრავლესობის ჩამოყალიბებასა და განვითარებაზე.³⁷² გერმანიაში მოქმედი საადგილმამულო სისტემა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას კონსტიტუციურ³⁷³ მნიშვნელობას ანიჭებს. გერმანიის კანონმდებლობის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, ასევე მიწის ნაკვეთები და უფლებრივი დატვირთვა ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას.³⁷⁴

საადგილმამულო სისტემამ საერთო სამართლის სისტემის ქვეყნებშიც დაიმკვიდრა ადგილი, მიუხედავად იმისა, რომ საერთო სამართლის ქვეყნების უმრავლესობა კერძო სისტემებს ანიჭებს უპირატესობას.

აღსანიშნავია, რომ გერმანიაში სარეგისტრაციო სისტემის წარმოშობა დაიწყო გირავნობის წიგნით და საბოლოო ჯამში ჩამოყალიბდა

³⁷¹ შეად. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 173.

³⁷² იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 35.

³⁷³ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873, 1, 3.

³⁷⁴ შეად. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, S. 17.

საადგილმამულო წიგნი, ქრონოლოგიურად დაწყობილი დოკუმენტებით, ასევე პერსონალური გვერდებით, დეკლარიებული დეკლარაციებით და საჯაროობის პრინციპით.³⁷⁵

მიწების რეგისტრაციის კუთხით მნიშვნელოვანი ფაქტი იყო გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიღება, რომელიც წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს, თუმცა გერმანიაში ერთიანი სარეგისტრაციო სისტემა სახელმწიფოს დონეზე არ არსებობს³⁷⁶. ცალკეულ მიწებზე თავისი სისტემა აქვთ, მაგრამ პრინციპი ყველასათვის ერთია. საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე წარმოიშობა.

საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში) რეგისტრაციის საკითხები მატერიალურ-სამართლებრივი კუთხით წესრიგდება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით, ხოლო რეგისტრაციის პროცედურული ანუ ფორმალურ-სამართლებრივი საკითხები კი საადგილმამულო წიგნის შესახებ კანონით.³⁷⁷ თანამედროვე საადგილმამულო წიგნის ფორმალური და მატერიალური სამართლებრივი გაგება პრუსიის სამართლიდან მომდინარეობს.³⁷⁸ პრუსიის სამართლებრივმა განვითარებამ საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე ასახვა ჰპოვა 1972 წლის კანონში „საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ“³⁷⁹ და გსკ-ში.³⁸⁰ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და შემქმნის თანხმობა საკუთრების გადასვლაზე (დათმობა) და რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში.³⁸¹ შეთანხმების და რეგისტრაციის შინაარსი ერთმანეთს უნდა შეესაბამებოდეს.³⁸² უძრავი ნივთების უფლებრივი დატვირთვაც ასევე ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას.³⁸³ გერმანული მიწის სამართლის მიხედვით საადგილმამულო წიგნში გაკეთებული ჩანაწერი არის მესაკუთრის საკუთრების უფლების

³⁷⁵ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873, 9.

³⁷⁶ იგულისხმება, რომ სხვადასხვა მიწებზე არსებობს შესაბამისი ორგანოები, რომლებიც ახორციელებენ რეგისტრაციას.

³⁷⁷ იხ. *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr. 6.

³⁷⁸ შეად. *Eccius/Förster*, Theorie und Praxis des gemeinen preußischen Privatrechts Bd. III, 7. Aufl., 1896, მითითებულია ნაშრომში: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, hrsg., von *Rebmann/Säcker/Rixecker*, 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr. 11, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beckonline.beck.de/>>, [30.11.2015.].

³⁷⁹ იხ. *Eccius/Förster*, 262 ff.; *Demelius AcP* 164 (1964), 289 ff. მითითებულია ნაშრომში: *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr. 11.

³⁸⁰ იხ. *Schubert*, Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz und Eigentumsübertragung, 1966; *Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert* (Hrsg. *Coing/Wilhelm*) Bd. III, 1976; *Die rechtliche und wirtschaftliche Entwicklung des Grundeigentums und Grundkredits*; *Wolff/Raiser*, Sachenrecht, 10. Aufl. 1957, S. 926, მითითებულია ნაშრომში: *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr. 11.

³⁸¹ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 176.

³⁸² იხ. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 7. Aufl., 2012, Rdnr. 8-9.

³⁸³ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, S. 17.

დაცვის გარანტია.³⁸⁴ შესაბამისად გერმანული სამართალი განსაკუთრებულ გარანტიებს ადგენს სამართლებრივი ბრუნვის მოწესრიგებისათვის.³⁸⁵

გერმანიაში მთელი მიწის სამართალი გამსჭვალულია საადგილმამულო წიგნის სისტემის პრინციპებით. ეს ნიშნავს, რომ მოქმედი სარეგისტრაციო სისტემის მიხედვით უძრავი ნივთების სამართლებრივი მდგომარეობა და ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს რეგისტრაციას სპეციალურ საადგილმამულო წიგნში, რომელსაც აწარმოებს კომპეტენტური ორგანო. მიწის ნაკვეთების ყველა ცვლილება პირდაპირ აისახება მასში. მხოლოდ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ ცვლილებას.³⁸⁶ ასე რომ გერმანიის საადგილმამულო სისტემას საფუძვლად უდევს საჯაროობის პრინციპი. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §891-ის თანახმად, მოქმედებს კანონიერი პრეზუმფცია, თუკი რომელიმე უფლება რეგისტრირებულია საადგილმამულო წიგნში, ითვლება, რომ ეს უფლება არსებობს და ეკუთვნის მას ვინც მესაკუთრედაა რეგისტრირებული, ხოლო თუკი საადგილმამულო წიგნში დარეგისტრირებული უფლება შეწყვეტილია, ითვლება, რომ ეს უფლება აღარ არსებობს.³⁸⁷

საადგილმამულო წიგნის მოწყობა, რეგისტრაციის წინაპირობები, ჩანაწერის გაკეთება წესრიგდება, როგორც საადგილმამულო სამართლით, ასევე სანივთო სამართლის სხვა კანონებით. საადგილმამულო წიგნის სამართალი და სანივთო სამართლის ის ნაწილი, რომელშიც რეგულირდება მიწის ნაკვეთების საკითხები, ერთმანეთს შეესაბამება და ამასთან ავსებენ კიდევ ერთმანეთს.³⁸⁸

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის დროს სავალდებულოა, რომ გარიგების დამოწმებას უფლებამოსილ ორგანოში ორივე მხარე ესწრებოდეს. იმის გამო, რომ გამოირიცხოს ყოველგვარი გაუგებრობები, და ხელშეკრულების მხარეებს ჰქონდეთ ნათელი წარმოდგენა საკუთრების უფლების გადაცემის იურიდიულ შედეგზე, ამ საკითხებს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო განუმარტავს მხარეებს.³⁸⁹

ავსტრიის სამოქალაქო სამართლის მიხედვით მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების გადაცემისათვის აუცილებელია შექმნის გარიგების რეგისტრაცია ამისთვის განსაზღვრულ საჯარო წიგნებში. რეგისტრაციასთან ერთად საკუთრების გადასვლის აუცილებელი პირობაა ნამდვილი ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება. თუ გარიგება ბათილია, მაშინ საჯარო წიგნში შეტანას არავითარი იურიდიული მნიშვნელობა არ ენიჭება. ამით საადგილმამულო წიგნების „ფორმალური სამართლებრივი ძალის

³⁸⁴ იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, S. 435.

³⁸⁵ შეად. *Böhlinger*, Das Deutsche Grundbuchsystem im internationalen Rechtsvergleich BWNtZ, Heiden., 1987, S. 25.

³⁸⁶ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 1994, გვ. 140.

³⁸⁷ იხ. *Алексеев*, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, С. 19.

³⁸⁸ იხ. *Schöner/Stüber*, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, S. 13.

³⁸⁹ იხ. *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr. 6.

მოძღვრება“, ე. ი. რომ ამ წიგნებში შეტანა თავისთავად წარმოშობს საკუთრების უფლებას, უარყოფილია.³⁹⁰

საადგილმამულო სისტემის ქვეყნებში საკუთრების უფლების შექმნის პროცესში ჩართულია საჯარო ორგანო, თავისი საჯარო აქტით და ამ აქტის გამოცემა, რომელშიც ახალ მესაკუთრედ შემძენია მოხსენიებული, წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამაგვირგვინებელ პროცესს. ამ მომენტიდან შემძენზე გადასულად ითვლება საკუთრების უფლება და ქონებასთან დაკავშირებული რისკი, ასევე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებები, რომლებიც უძრავ ნივთთან არის დაკავშირებული. კონკრეტულად კი იგი უფლებთა ცვლილებისათვის კონსტიტუციური მნიშვნელობისაა და არა მხოლოდ განსაჯაროების აქტი³⁹¹.

აღსანიშნავია, რომ გერმანიის, ავსტრიისა და შვეიცარიის საადგილმამულო სისტემები მსოფლიოში საუკეთესო სისტემათა რიგს მიეკუთვნება.³⁹²

3.1.1.2 ტორენსის სისტემა

საადგილმამულო სისტემის სახეობას უნდა მიეკუთვნოს მიწაზე საკუთრების შექმნის ტორენსისეული სისტემა. ამ სისტემის თანახმად, საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ მხარეთა ნება და მოქმედება. აუცილებელია ასევე რეგისტრაცია, რაც წარმოადგენს საკუთრების გადაცემის აუცილებელ ელემენტს.³⁹³

საკუთრების უფლების გადაცემის ტორენსისეულ სისტემას სათავე ედება იმ პერიოდიდან, როდესაც ავსტრალიამ უარყო კერძო სისტემა და დაადგა მიწაზე საკუთრების სავალდებულო რეგისტრაციის სისტემას. იმდენად საინტერესო აღმოჩნდა ავსტრალიური სისტემა, რომ მისი გავლენით ცვლილებები შევიდა ინგლისისა და უელსის სამართალში, რომლებშიც ნელ-ნელა შემოიღეს მიწის რეგისტრაციის ტორენსისეული პრინციპი. ³⁹⁴ ტორენსმა თავისი სისტემა დააფუძნა ინგლისში არსებული გემების რეგისტრაციის მეთოდზე. თითოეულ გემს ჰქონდა თავისი გვერდი რეესტრში – რომელშიც დაფიქსირებული იყო გემის სახელი და აღწერილობა, ასევე მფლობელის გვარი და გირაო ან რაიმე სხვა სახის უფლებრივი შეზღუდვა. გემის მფლობელი იღებდა ამ გვერდის ასლს, როგორც უფლების მოწმობასა და საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტს. გემის გაყიდვის შემთხვევაში გადაცემის ხელშეკრულება და ზემოთაღნიშნული ცნობა იგზავნებოდა რეესტრში, სადაც ამზადდებდნენ ახალ გვერდს, რომელშიც აისახებოდა საკუთრების გადაცემის ფაქტი. მოცემულ სისტემას ახასიათებს ოთხი „გრანდიოზული დამახასიათებელი

³⁹⁰ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 177.

³⁹¹ იხ. *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873, 1. 3.

³⁹² იხ. *Böhringer*, Das Deutsche Grundbuchsystem im internationalen Rechtsvergleich BWNöZ , Heiden., 1987, S. 25.

³⁹³ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 143, მითითებულია ნაშრომში: *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 1994, გვ. 146.

³⁹⁴ იხ. *ვერენსი*, საადგილმამულო წიგნი, ურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, 2001, №3-4, გვ. 101; მითითებულია ნაშრომში: *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 143-144.

ნიშანი“: კონკრეტულობა, ეკონომიურობა, სიმარტივე და საზოგადოების მოთხოვნებისადმი მისადაგება.³⁹⁵

1857³⁹⁶ წელს ტორენსის ინიცირებული კანონმდებლობა მიიღეს სამხრეთ ავსტრალიაში. ამას მალევე მოჰყვა მსგავსი კანონმდებლობის მიღება სხვა ბრიტანულ ტერიტორიებზეც.³⁹⁷

აღსანიშნავია, რომ ტორენსის სისტემის თანახმად მიწაზე უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს ამ უფლებათა გარანტირების სისტემას. ამ სისტემის მთავარი მიზანია უძრავი ქონების თავისუფალი კომერციული ბრუნვის უზრუნველყოფა³⁹⁸. ამ მიზნის მიღწევა შესაძლებელია სამი პრინციპის დაცვით, პირველი – სისტემამ უნდა უზრუნველყოს მიწის უფლების ადეკვატური უსაფრთხოება, სანამ მყიდველი ან მოგირავნე არ იქნება დარწმუნებული, რომ მისი ინვესტიცია გაამართლებს ამა თუ იმ მიწაზე. მეორე – სისტემამ უნდა უზრუნველყოს სიჩქარე უფლების სტატუსის განსაზღვრისას, ისე რომ მიწაზე ოპერაციის განხორციელებამ არ გამოიწვიოს ხანგრძლივი დაყოვნება. მესამე მყიდველის მიერ გადახდილი საფასური უნდა იყოს მომსახურეობის სერვისის ადეკვატური.³⁹⁹ საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის სავალდებულოა რეგისტრაცია, რაც ნიშნავს, რომ დარეგისტრირებული უფლება არის უტყუარი და ზუსტი. მატერიალურ სამართლებრივ საფუძველს ფარავს ფორმალიზმი⁴⁰⁰. აქედან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი რეგისტრაციის შემდეგ წინა მფლობელს შეუძლია დაივიწყოს, რომ ის როდესაც ფლობდა ამ ქონებას, მიუხედავად იმისა, რა მიზეზიც არ უნდა ჰქონდეს ძველი უფლებების აღსადგენად. მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება შეიცვალოს საკუთრების უფლება, თუკი დამტკიცდება რეესტრში არსებული მონაცემების უზუსტობა ანუ თუკი ამ რეგისტრაციის საფუძველად არსებული გარიგება კანონსაწინააღმდეგოა, მაშინ რეგისტრაციაც და საკუთრებაც ძალას კარგავს.⁴⁰¹

³⁹⁵ იხ. *O'Connor*, Double Indemnity – Title Insurance and The Torrens system, 2003, Queensland U. Tech. L. & Just. J. 141, S. 72; ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://heinonline.org/>>, [30.11.2015].

³⁹⁶ იხ. *O'Connor*, Double Indemnity – Title Insurance and The Torrens system, 2003, Queensland U. Tech. L. & Just. J. 141, S. 72, აღნიშნულ თარიღთან დაკავშირებით აზრთა სხვადასხვობაა, ზოგიერთ წყაროში, მაგალითად, *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации и прав недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 10, 1858 წელია მითითებული.

³⁹⁷ იხ. *O'Connor*, Double Indemnity – Title Insurance and The Torrens system, 2003, Queensland U. Tech. L. & Just. J. 141, S. 72.

³⁹⁸ იხ. *McCormack*, Torrens and Recording: Land Title Assurance in The Computer Age, 1992, S. 74; მითითებულია ნაშრომში: *Gribbet & Jonson*, supra note 12, at 346; see also *Gribbet*, supra note 16, at 1291;

³⁹⁹ იხ. *Gribbet & Jonson*, supra note 12, at S. 347-348 (emphasis in original) მითითებულია ნაშრომში: *McCormack*, Torrens and Recording: Land Title Assurance in The Computer Age, 1992, S. 74. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://heinonline.org/>>, [30.11.2015].

⁴⁰⁰ იხ. *O'Connor*, Double Indemnity – Title Insurance and The Torrens system, 2003, Queensland U. Tech. L. & Just. J. 141, S. 72.

⁴⁰¹ იხ. *McCormack*, Torrens and Recording: Land Title Assurance in The Computer Age, 1992, S. 74-75, მითითებულია ნაშრომში: *Stephen Cretney*, English Conveyancing Practice, in HUD/VA Report, supra Note 31, at 1266 app., 1992; *Dale A., Whitman*, Optimizing Land Title Assurance Systems, 42 geo. Wash. L. rev. 40, 65 (1973).

უძრავი ნივთის გასხვისების დროს საკუთრების უფლების გადაცემის იურიდიული განმსაზღვრელია არა მხარეთა ნება და მოქმედება, არამედ რეგისტრაციის სახელმწიფო აქტი. მხოლოდ რეგისტრაციით იძენს შემძენი საკუთრებას. ეს შეძენა დამოუკიდებელია გარიგების ნამდვილობისაგან.⁴⁰² სახელმწიფო რეესტრში ჩანაწერი არის სანივთო სამართალურთიერთობის შეცვლის საფუძველი. ტორენსის სისტემის მიხედვით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება იუსტიციის ორგანოს მიერ, სადაც რეგისტრატორი არის სასამართლოს თანამშრომელი.⁴⁰³

ავსტრალიაში უძრავი ქონების ნაწილი, რომელიც ტორენსის სისტემის დამკვიდრებამდე იქნა შეძენილი, აგრძელებს ძველი წესებით ფუნქციონირებას, ასეთი სახის უძრავი ქონების მფლობელებს უფლება აქვთ დარეგისტრირდნენ ტორენსის სისტემის მიხედვით, მაგრამ არ აკისრიათ ამის ვალდებულება. მათ არაფერ არ აიძულებთ ამ სისტემით რეგისტრაციას. ავსტრალიაში პარალელურად არსებობს ორი სისტემა. რითაც უარყოფილია შეხედულება, რომლის მიხედვითაც რაც არ არის ტორენსის სისტემით დარეგისტრირებული, ის აუცილებლად სახელმწიფოს საკუთრებაა.⁴⁰⁴ ამ დუალიზმის ლიკვიდაციის მცდელობა რამდენჯერმე იყო. ჯერ 1924 წელს ახალ ზელანდიაში მიიღეს კანონი, რომლის დახმარებითაც ოცი წლის განმავლობაში უნდა დარეგისტრირებულიყო ყველა დაურეგისტრირებული ტიტულები. მოგვიანებით ეს კანონი მიღებულ იქნა ავსტრალიის ზოგიერთ შტატში. თანამედროვე პერიოდისათვის ავსტრალიაში შემოიღეს სისტემური რეგისტრაცია, რომელიც მოიცავს ასევე საკადასტრო კარტოგრაფიას.

ტორენსის სისტემის მიხედვით რეგისტრაციის წიგნში ჩანაწერის შეტანა გერმანიისაგან განსხვავებით, არის ქონებრივი ურთიერთობის შეცვლის არა საშუალება, არამედ საფუძველი. ავსტრალიაში მოქმედი ტორენსის სისტემის მიხედვით გამსხვისებელმა უნდა შეადგინოს ე. წ. *memorandum of transfer*. ამ დოკუმენტით განმცხადებელი აცხადებს, რომ განმცხადებელი თავის საკუთრებას გადასცემს შემძენს. ტორენსის სისტემის თანახმად, რეგისტრაცია არის საკუთრების გადაცემის აუცილებელი ელემენტი. საკუთრების მოპოვება რეგისტრაციის ძალით არის საბოლოო და ხელშეუხებელი *indefeasible*, თუკი კანონი პირდაპირ არ მიუთითებს გამონაკლისებზე.⁴⁰⁵

ტორენსის სისტემა გადატანილ იქნა ინგლისის რამოდენიმე ყოფილ კოლონიაში, მაგალითად, აღმოსავლეთ აფრიკის ქვეყნებში, აშშ-ს ზოგიერთ შტატსა და კანადაში. მაგრამ ყველაზე გასაოცარი არის ის, რომ ტორენსის სისტემის გამოცდილებით ასევე ისარგებლა კონსერვატულმა ინგლისმა.⁴⁰⁶ დღეისათვის ტორენსის სისტემა ასევე მოქმედებს ავსტრალიაში, ახალ

⁴⁰² შეად. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 178-179.

⁴⁰³ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 10.

⁴⁰⁴ იხ. *Никонов/Журавский*, Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество, Аналитический обзор, Санкт-Петербург, 2006, С. 2.

⁴⁰⁵ იხ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 178-179.

⁴⁰⁶ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 12.

ზელანდიაში, კანადის ზოგიერთ პროვინციაში (ბრიტანეთის კოლუმბიაში, ალბერტში, და მანტინის პროვინციის ცალკეულ რეგიონებში და ონტარიოს პროვინციაში). მართალია, რეგისტრაციის უშუალო წესები და პროცედურები ამ ქვეყნებში განსხვავებულია (მაგალითად, ზოგიერთ ტერიტორიაზე, რომელიც ბრიტანეთის იურისდიქციის ქვეშ იმყოფება, აუცილებელია როგორც რეგისტრაცია, ისე მიწის მფლობელობა), მაგრამ საკანონმდებლო რეგულირება ერთი და იმავე პრინციპებს ემყარება⁴⁰⁷. არსებითი დამახასიათებელი ამ სისტემისათვის არის, ის რომ საკუთრების უფლება წარმოიშობა რეგისტრაციის შედეგად.

უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაცია დიდი ძალისხმევის შედეგად იქნა აღიარებული ინგლისის ნაწილში. იმისათვის, რომ გარიგება დადებულიყო, აუცილებელი იყო მთელი რიგი იმ დოკუმენტებისა, რომლებიც ადასტურებდნენ მხარეების უფლებას მიწის მფლობელობასთან დაკავშირებით. ამიტომ ინგლისელთა მხოლოდ მცირე რაოდენობა ახერხებდა რწმუნებულების გარეშე მიწის გაყიდვას ან ყიდვას. იყო ისეთი სარეგისტრაციო სისტემის შემოღების მცდელობა, რაც გაამარტივებდა მიწის გასხვისების პროცესს, და ამ ყველაფერს უფრო საიმედოს გახდიდა. მაგრამ სარეგისტრაციო სისტემის შემოღების ყოველგვარი მცდელობა უშედეგოდ მთავრდებოდა.⁴⁰⁸ შესაბამისად ინგლისის მცირე ნაწილში მოქმედებს ტორენსის სისტემა, ძირითად ნაწილში კი – კერძო სისტემა.

ტორენსის რეგისტრაციის სისტემა – ეს არის უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის სისტემა, რომლითაც სახელმწიფო იძლევა გარანტიას, რომ სერტიფიკატში მესაკუთრედ მითითებული პირი, რომელიც ასევე საზოგადოებრივ რეესტრშიცაა დაფიქსირებული – ითვლება მესაკუთრედ. საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა ხდება მხოლოდ რეგისტრაციის საფუძველზე. ავსტრალიაში ბოლო ათასწლეულის განმავლობაში ტორენსის სქემამ სამართლებრივი რეფორმის ორგანოების მხრიდან დაიმსახურა გაცილებით დიდი ყურადღება, ვიდრე მიწაზე უფლების რეგისტრაციის ტორენსისეული სისტემის რომელიმე სხვა ასპექტმა⁴⁰⁹. ტორენსის სისტემის დამკვიდრებამდე წარმოშობილი საკუთრება არ საჭიროებს სავალდებულო რეგისტრაციას და იგი არსებობს. ტორენსის სისტემის აღიარების შემდეგ უძრავ ნივთებზე საკუთრება წარმოიშობა მხოლოდ სავალდებულო რეგისტრაციის შემდეგ, შესაბამისად ამ სისტემის მიხედვით ვინც შეტანილი იქნება რეგისტრაციის წიგნში ის ხდება მესაკუთრე. ამ დოკუმენტით განმცხადებელი აცხადებს, რომ განმცხადებელი

⁴⁰⁷ იქვე, C. 26.

⁴⁰⁸ იხ. *ჰანტურია*, უძრავნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 179.

⁴⁰⁹ New South Wales Law Reform Commission, *Torrens Title: Compensation for Loss*, Issues Paper No 6, (1989); New South Wales Law Reform Commission and Law Reform Commission of Victoria, *Torrens Title: Compensation for Loss*, Discussion Paper No 19 (NSWLRC) and Discussion Paper No 16 (LRCV) (1989); New South Wales Law Reform Commission, *Torrens Title: Compensation for Loss*, Report No 76 (1996); Queensland Law Reform Commission, *Consolidation of Real Property Acts*, Report No 40 (1991); Land Law Review Committee of the Northern Territory, Fifth Report, *Guarantee of Torrens Title in the Northern Territory* (August, 1991). მითითებულია ნაშრომში: *O'Connor, P., Double Indemnity – Title Insurance and the Torrens System*, 2003, S. 141.

თავის საკუთრებას გადასცემს შემძენს. ტორენსის სისტემის თანახმად, რეგისტრაცია არის საკუთრების გადაცემის აუცილებელი ელემენტი.

თავდაპირველად ავსტრალიაში ტორენსის სისტემის შემოღება ხდებოდა ნებაყოფლობით ხორციელდებოდა. რეესტრში ხდებოდა იმ პირების აღრიცხვა, რომლებიც საკუთარი ნებით მიდიოდნენ ქონების დასარეგისტრირებლად, მაგრამ სახელწიფოსაგან უძრავი ქონების შეძენის შემთხვევაში ასეთი რეგისტრაცია სავალდებულო იყო⁴¹⁰. იმპერატიული რეგისტრაცია ავსტრალიაში, ახალ ზელანდიასა და კანადაში გავრცელდა მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც სამეფო კარის მიერ გაიცა ტორენსის კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ. ყველა ის ნაკვეთი, რომელიც კანონის ძალაში შესვლამდე იმყოფებოდა კერძო პირების საკუთრებაში, შეექმნოთ ნებაყოფლობით გაეტარებინათ რეგისტრაციაში. მიწის ნაკვეთის გასხვისება, ძველი *Coomon-Law* სისტემის მიხედვით, ასევე შესაძლებელი იყო. დღესაც ამ ქვეყნებში ორივე სისტემა არსებობს. მაგრამ თუ ავსტრალიაში ტორენსის სისტემა ჭარბობს, კანადაში ეს გამონაკლისია⁴¹¹.

შესაბამისად, ტორენსის სისტემის მიხედვით, არსებობს უძრავი ნივთები, რომლებზე საკუთრებაც 1857 წლამდე, ანუ ამ სისტემის შემოტანამდე წარმოიშვა, ისინი არ ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას. თუმცა მათი რეგისტრაცია შესაძლებელია. ხოლო 1957 წლის შემდეგ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის კი – სავალდებულოა რეგისტრაცია.

უფლების რეგისტრაციის ტორენსისეული სისტემის კომენტატორებმა ამომწურავად განიხილეს ამერიკის ჩანაწერთა სისტემის როგორც მიწაზე უფლების გარანტიის წყაროს ნაკლოვანებები. შემოთავაზებულ იქნა სისტემის რეფორმა. ერთ-ერთი ყველაზე რადიკალური რეფორმის შემოთავაზება გულისხმობდა ჩანაწერთა სისტემა შეცვლილიყო უფლებათა რეგისტრაციის ტორენსისეული სისტემით.

ტორენსის სისტემაში სადაო საკითხია ის, რომ არის თუ არა საკუთრების შეძენა რეგისტრაციის ძალით მაშინაც ხელშეუხებელი, როცა საკუთრების გადაცემის განცხადება ბათილია, ან თუ მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრება ხდება ხელშეუხებელი. ერთ-ერთ სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებულ იქნა, რომ *Memorandum of transfer*-ის ბათილობის შემთხვევაშიც კი ხელშეუხებელი საკუთრება მის პირველ შემძენს წარმოეშობა⁴¹². ანალოგიური მიდგომაა დღემდე, რასაც საკუთრების უფლების განხორციელებისათვის დიდი მნიშვნელობა აქვს.

ტორენსი არის ერთ-ერთი იმ ძირითადი უფლების რეგისტრაციის სისტემებიდან, რომლებიც მსოფლიოში გამოიყენება და ამავედროულად ის არის ერთადერთი ტიპის სისტემა, რომელიც გამოიყენება შეერთებულ შტატებში. 1895 წელს ილინოისი გახდა პირველი ამერიკული შტატი, რომელმაც შემოიღო ტორენსის სისტემა. მომდევნო რამდენიმე ათწლეულში

⁴¹⁰ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 13.

⁴¹¹ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 178.

⁴¹² იხ. *Hoffman*, Dasrecht des Grundstückkaufs. Eine rechtsvergleichende Untersuchung. J.C.B. Mohr. Tübingen, 1982, S. 9.

ტორენსი დამკვირდა ცხრაშეცხვა შტატშიც. ამის შემდეგ ტორენსის კანონმდებლობა გაუქმდა ან შეიცვალა მხოლოდ ცხრა მათგანში. დღესდღეობით ტორენსის სისტემა არსებითი ფარგლებით გამოიყენება მხოლოდ ხუთ შტატში: ჰავაი, ილინოისი, მასაჩუსეტსი, მონესოტა და ოჰაიო. ჰავაისა და მასაჩუსეტსში ტორენსი მთელი შტატის მასშტაბით მოქმედებს. სხვა შტატებში მისი მოქმედება შემოიფარგლება კონკრეტული ტერიტორიებით: ილინოისში (მხოლოდ ქუქის ოლქში), მინესოტაში (ჰენეპინისა და რამზის ოლქებსა და მიმდებარე ტერიტორიებში) და ოჰაიოში (ჰამილტონის ოლქსა და მიმდებარე ტერიტორიებში). მიწების უმეტესობა არც ერთ შტატში არაა ტორენსის სისტემით რეგისტრირებული. ამ სისტემის გამოყენების ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი ჰავაიშია, სადაც მიწების დაახლოებით 45 პროცენტია რეგისტრირებული.⁴¹³

ტორენსის სისტემა საადგილმამულო სისტემათა რიგს მიეკუთვნება. გერმანიის სისტემისაგან განსხვავებაა ის, რომ ტორენსის მიხედვით ამ სისტემის შემოღებამდე არსებული უფლებები აგრძელებენ ძველი წესებით ფუნქციონირებას. სავალდებულოა ამ სისტემის შემოღების შემდეგ წარმოშობილი ყველა უფლების რეგისტრაცია. გერმანიაში კი იმისათვის რომ წარმოიშვას უძრავ ნივთებზე უფლება სავალდებულოა რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში.

ტორენსის სისტემის მიხედვით არსებობს საგარანტიო ფონდი, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება სარეგისტრაციო სისტემის თანამშრომლის მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

3.12 საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპების მნიშვნელობა საკუთრების უფლების განხორციელებისას

საკუთრების უფლების განხორციელების საკითხი მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია საკუთრების უფლების გადაცემის როგორც სისტემებზე, ისე პრინციპებზე.

სწორედ საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპებიდან გამომდინარეობს ერთი პირიდან მეორეზე საკუთრების უფლების გადასვლისათვის იდება ერთი გარიგების, თუ ერთი გარიგება არ არის საკმარისი. შესაბამისად ზოგ შემთხვევაში საკმარისია მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება, რომელიც შემძენს მესაკუთრედ მიიჩნევს აღნიშნული ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების დადებისთანავე, ხოლო ზოგ შემთხვევაში კი საკმარისი არ არის მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება. ეს

⁴¹³ Dowson & Sheppard, *supra* note 30, at 98. The other four are English, German, Swiss and Ottoman. *Id.*; U.S. Dep't of HUD, Land Title Registration Systems, Proposals for Improvement, III-4 (1979) [hereinafter HUD, Land Title Registration]; see also HUD/VA Report, *supra* note 31, at II-A-4.; HUD/VA Report, *supra* note 40, at III-4. The National Conference of Commissioners on Uniform State Laws adopted the Uniform Land Registration Act in 1916. This act was withdrawn by the commissioners as obsolete in 1934. HUD, Land Title Registration, *supra* note 40, at III-6.; See HUD, Land Title Registration, *supra* note 38, at III-4, III-5, *Id.* At III-10. In Hawaii, Torrens did not have to displace a well entrenched recording system, მითითებულია ნაშრომში: John L. McMormack, Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer Age, 2003, 18 Wm. Mitchell L. Rev. 61, 1992, S. 72-73.

ხელშეკრულება მხარეს ანიჭებს საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლებას, საკუთრების უფლების გადასაცემად კი დამატებით საჭიროა სანივთოსამართლებრივი ხელშეკრულება და ნივთის გადაცემა⁴¹⁴. ქვეყნებში სადაც საკუთრების უფლების გადასაცემად საჭიროა სანივთო და ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების დადება, მოქმედებს გამიჯვნის პრინციპი, ხოლო სადაც საკმარია ერთი ხელშეკრულება – ერთიანობის პრინციპი.

3.1.2.1 გამიჯვნის პრინციპი

გამიჯვნის პრინციპით ერთმანეთისაგან იმიჯნება ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც წარმოიშობა საკუთრების განკარგვის ვალდებულება და სანივთოსამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც რეალურად გადაეცემა საკუთრების უფლება. გარიგებათა ამგვარი კლასიფიკაცია მიღებულია გერმანულ სამართალში. თუმცა კაუზალური სისტემის ქვეყნებშიც იმიჯნება ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები.

გერმანული სამართლის მიხედვით ვალდებულებითია გარიგება, რომელიც მიმართულია ვალდებულებითი სამართლის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, სანივთო-სამართლებრივია გარიგებები, რომლებიც მიმართულნი არიან სანივთო უფლებების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ⁴¹⁵. ამ დროს, ერთი მხარე ავლენს ნებას მეორე მხარისათვის საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ, ხოლო მეორე კი – საკუთრების უფლების მიღების ნებას, ანუ სახეზეა ორმხრივი ნების გამოვლენა.⁴¹⁶

ვალდებულებით და განკარგვით (სანივთო) გარიგებებს შორის განსხვავების მნიშვნელობა სამართლებრივი შედეგების თვალსაზრისით უაღრესად დიდია. განკარგვითი გარიგება იწვევს სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლას და წარმოშობს აბსოლუტურ უფლებას, მაშინ როცა ვალდებულებითი გარიგება წარმოშობს ვალდებულებას მხოლოდ ამ გარიგების მონაწილეთა მიმართ, ე. ი. რელატიურ უფლებებს⁴¹⁷.

გამიჯვნის პრინციპის პირობებში ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება მხოლოდ უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლებას წარმოშობს, იგი თავისთავად ვერ აღწევს უფლების გადაცემის მიზანს, უფლების ფაქტობრივი გადასვლა სანივთოსამართლებრივი ხელშეკრულებით ხორციელდება. საკუთრების უფლების გადაცემისათვის საკმარისი არ არის ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება, ასევე

⁴¹⁴ იხ. *Markesinis/Unberath/Jountson*, *The German Law of Contract*, 2nd Edition, Oxford and Portland, Oregon, 2006, S. 29, მითითებულია ნაშრომში: *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქსმ, 2008, გვ. 32.

⁴¹⁵ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 193.

⁴¹⁶ იხ. *ქონაშვილი*, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013, გვ. 160.

⁴¹⁷ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 193-194.

აუცილებელია შეთანხმება საკუთრების უფლების გადაცემის თაობაზე და ნივთის მფლობელობაში გადაცემა⁴¹⁸.

3.1.2.2 კაუზალური სისტემა

არსებობს ვალდებულებითი და სანივთო ხელშეკრულებების დამოკიდებულების კაუზალური სისტემაც, როდესაც სანივთოსამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია მის საფუძველად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობაზე⁴¹⁹. კაუზალური, თავისთავად გულისხმობს გამიჯვნის პრინციპსაც. ორი ხელშეკრულების დამოკიდებულებაზე მსჯელობა შეუძლებელია მათი გამიჯვნის გარეშე.⁴²⁰

არსებობს ასევე მოსაზრება, რომლის თანახმადაც იმ ქვეყნებში, სადაც მოქმედებს კაუზალური სისტემა, მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებაა ძალმოსილი საკუთრების უფლების გადაცემისათვის. მასში გამოხატული ნება ნივთის გასხვისებაზე საკმარისია, რომ მისი თანმხლები გადაცემა მიმართული იყოს ხელშეკრულების შესრულებაზე და მეორედ ნების გამოხატვა გასხვისების თაობაზე, არ არის საჭირო.⁴²¹

კაუზალური სისტემის მიხედვით, ხელშეკრულებას თავისთავად გადააქვს საკუთრების უფლება ყოველგვარი სხვა სამართლებრივი აქტისა თუ სამართლებრივი ფორმლობების გარეშე. ამ შემთხვევაში საუბარია ისეთ ხელშეკრულებებზე, რომლებსაც თავისი იურიდიული ბუნების გამო შეუძლიათ საკუთრების უფლების გადატანა⁴²². კაუზალური სისტემის მაგალითად შესაძლებელია მოყვანილ იქნეს ჰოლანდიის სამოქალაქო სამართალი, სადაც აღიარებულია სანივთო გარიგებები, თუმცა მათი ნამდვილობა დამოკიდებულია მის საფუძველად არსებულ უფლების ნამდვილობაზე⁴²³.

3.1.2.3 აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედების სამართლებრივი შედეგები

„გამიჯვნის“ პრინციპთან დაკავშირებულია აბსტრაქციის პრინციპი. როდესაც სანივთო და ვალდებულებითი ხელშეკრულებები გამიჯნულია და მათი ნამდვილობა არ არის დამოკიდებული ერთმანეთზე (აბსტრაქციის

⁴¹⁸ იხ. Zweigert/Kötz, An introduction to Comparative Law, Oxford, 1987, 71, მითითებულია: *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქსმ, 2008, გვ. 32.

⁴¹⁹ იხ. *კერესელიძე*, უსაფუძველო გამდიდრების ნორმების გამოყენება, ქსმ, გვ. 600.

⁴²⁰ იხ. *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქსმ, 2008, გვ. 37.

⁴²¹ იხ. *Скловский*, Правомочие и полномочие в механизме возникновения гражданских прав, ж. «Хозяйство и право», №11, 2004, С. 19, მითითებულია ნაშრომში: *ქონაშვილი*, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013, გვ. 163.

⁴²² იხ. *კეჭელაშვილი*, საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე, ქართული კერძო სამართლის კრებული, წიგნი I, თბ., 2004, გვ. 90.

⁴²³ იქვე, 96-97.

პრინციპი).⁴²⁴ ამავე დროს უნდა აღინიშნოს, რომ მავალდებულებელი გარიგების ბათილობა ზეგავლენას არ ახდენს განკარგვის გარიგების ბათილობაზე⁴²⁵.

გამიჯვნის პრინციპი აღიარებულია გერმანიის სამართალში, სადაც უარი ითქვა „კაუზას“ აუცილებლობაზე და ჩამოყალიბდა აბსტრაქციის პრინციპი. ამ პრინციპის თანახმად, მავალდებულებელი და „განკარგვის“ (სანივთო) გარიგებები ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, „აბსტრაქტულად“ განიხილება⁴²⁶. „აბსტრაქციის პრინციპი იმდენად განსაკუთრებული და განმასხვავებელია, რომ გერმანულ სამართალს აძლევს დამახასიათებელ სტილს“⁴²⁷.

აბსტრაქტულ და კაუზალურ გარიგებებს შორის ის განსხვავებაა, რომ კაუზალური გარიგებების დროს კაუზა შედის გარიგების შინაარსში, ხოლო აბსტრაქტულის დროს, არა. თუ გარიგების შინაარსიდან ჩანს მიზანი, ის კაუზალური გარიგებაა, ხოლო აბსტრაქტული გარიგების შინაარსში არ ჩანს მიზანი.⁴²⁸

როგორც აღინიშნა კაუზალური პრინციპი მოქმედებს გერმანულ სამართალში, რომლის მიხედვითაც საკუთრების უფლების გადაცემა ხორციელდება სპეციალური სამართლებრივი აქტის (გარიგების) მეშვეობით და იგი სრულად ემიჯნება ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებას. ეს უკანასკნელი ემსახურება საკუთრების უფლების გადაცემის აქტს როგორც მისი საფუძველი, მაგრამ დამოუკიდებელია მისგან. ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების ბათილობა საკუთრების უფლების გადაცემის აქტს არ ეხება და არ აბათილებს მას. შესაბამისად, საკუთრების უფლება მაინც გადადის შემძენზე⁴²⁹.

აბსტრაქციის პრინციპი მოუქნელობის გამო ხშირად კრიტიკის ობიექტია. თუმცა გერმანელები მისი არსებობის აუცილებლობის დასაბუთებისას არგუმენტად იყენებენ მესამე პირთა ინტერესების დაცვას და სამართლებრივი სიცხადის შექმნას⁴³⁰. გერმანულ სამართალში „ზოგადი წესის მიხედვით, ყველა ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება კაუზალურია, ხოლო სანივთოსამართლებრივი აბსტრაქტული.“⁴³¹ „გერმანიის სამოქალაქო სამართალში მოქმედი აბსტრაქციის პრინციპი არა მხოლოდ

⁴²⁴ შეად. *Markesinis/Unberath/Jountson*, *The German Law of Contract*, 2006, S. 27.

⁴²⁵ იხ. *კერესელოდე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 218.

⁴²⁶ შეად. *კერესელოდე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, 218, BGG Urteil vom 26.11. 1990-II ZR 92/90 (Karlsruhe), NJW, 1991, 1415, მითითებულია ნაშრომში: *ჩაჩავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველთა კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 165.

⁴²⁷ იხ. *Zweigert/Kötz*, *An introduction to Cmparative Law*, oxford, 1987, S. 71.

⁴²⁸ იხ. *ქოჩაშვილი*, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013, გვ. 163.

⁴²⁹ იხ. *კეჭელაშვილი*, საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე, ქართული კერძო სამართლის კრებული, გვ. 90-91.

⁴³⁰ იხ. *Markesinis/Unberath/Jountson*, *The German Law of Contract*, 2006, S. 27; მითითებულია ნაშრომში: *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა (ქსმ), 2008, გვ. 35.

⁴³¹ იხ. *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა (ქსმ), 2008, გვ. 39.

მიჯნავს ვალდებულებით- და სანივთოსამართლებრივ გარიგებას, არამედ ასევე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად განიხილავს მათ. აბსტრაქციის პრინციპი მოიცავს ორ საფეხურს: გამიჯვნასა და აბსტრაქციას, ხოლო კაუზალურობის პრინციპი გამიჯნულ გარიგებებს ერთმანეთისაგან კაუზალურად დაკავშირებულად განიხილავს.⁴³²

აღსანიშნავია, რომ გერმანულ სამართალში „აბსტრაქციის პრინციპიდან გამომდინარე წესები მოქმედებს არა მხოლოდ ყიდვა-გაყიდვის, არამედ ჩუქების და სხვა ანალოგიური გარიგებების მიმართაც, სადაც საკუთრების გადასვლასთან გვაქვს საქმე“⁴³³.

გამიჯვნის პრინციპის დანიშნულება სწორედ აბსტრაქციის პრინციპთან კომბინირებაში ვლინდება. ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო ხელშეკრულებების მკაცრი კონცეპტუალური გამიჯვნა მათი ნამდვილობის ერთმანეთზე დამოკიდებულების პირობებში პრაქტიკულ სამართლებრივ დატვირთვას მოკლებულია⁴³⁴.

აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედებისას ვალდებულებითი გარიგება აკმაყოფილებს კაუზალურობის, ხოლო სანივთო კი – „შინაგანი“ და „გარეგანი“ აბსტრაქტულობის კრიტერიუმებს. აბსტრაქციის მოქმედების პირობებში სანივთო გარიგება შეიძლება ნამდვილი იყოს ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ბათილობის მიუხედავად. შესაბამისად, მოქმედებს უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე მოთხოვნის საფუძველი. ეს ლოგიკურია, ვინაიდან მოთხოვნის ადრესატი სანივთო გარიგებით მესაკუთრე გახდა და ამდენად, მის მიმართ „ვინდიკაციური“ მოთხოვნა ახლა უკვე ყოფილ მესაკუთრეს ვეღარ ექნება.⁴³⁵ ქართველმა კანონმდებელმა უარი თქვა აბსტრაქციის პრინციპზე⁴³⁶.

3.1.2.4 ერთიანობის პრინციპი

გერმანიის სამოქალაქო სამართალში განმტკიცებული „აბსტრაქციის პრინციპი“ არ არის საკუთრების შექმნის ერთადერთი შესაძლო ვარიანტი. პირიქით, სხვა ქვეყნების სამოქალაქო სამართალი არ იცნობს ამგვარ დაყოფას ვალდებულებით-სამართლებრივ და სანივთო გარიგებებად. თუ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება და ნივთის გადაცემა განიხილება როგორც ერთიანი აქტი („ერთიანობის პრინციპი“), მაშინ აბსტრაქციის პრინციპი სრულიად ზედმეტი იქნება⁴³⁷.

ერთიანობის პრინციპის პირობებში არ ხდება ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთოსამართლებრივი ხელშეკრულებების დაყოფა

⁴³² იხ. Lorenz, Grundwissen – Zivilrecht: Abstrakte und kauzale Rechtsgeschäfte, Jus, 2009, S. 491, მითითებულია ნაშრომში: *ჩაჩავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველთა კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 165.

⁴³³ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 182.

⁴³⁴ იხ. *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა (ქსმ), 2008, გვ. 39.

⁴³⁵ იხ. *ჩაჩავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძველთა კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 165.

⁴³⁶ იხ. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 10.

⁴³⁷ იხ. *Larenz*, Schuldrecht II, 1986, §39 II.

და ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება განიხილება ერთიან აქტად⁴³⁸. ეს პრინციპი განმტკიცებულია ფრანგულ სამართალში.

აბსტრაქციის პრინციპის გარდა არსებობს საკუთრების უფლების გადაცემის ორი ფორმა: საკუთრება შეიძლება გადავიდეს მხოლოდ ვალდებულებითი ხელშეკრულების შესრულების საფუძველზე („წმინდა ხელშეკრულების პრინციპი.“) და მეორე, ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, მაგრამ რეალურ აღსრულებასთან მჭიდრო კავშირში (ერთიანობის პრინციპისა და გადაცემის პრინციპის კავშირი)⁴³⁹. ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი არ ახდენს ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებების გამიჯვნას იმ სახით, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია და ხელშეკრულებათა სხვაგვარ კლასიფიკაციას ითვალისწინებს⁴⁴⁰.

„წმინდა ხელშეკრულების პრინციპი“ განმტკიცებულია საფრანგეთის და სკანდინავიის ქვეყნებში.

3.1.2.5 საქართველოში მოქმედი საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპის როლი სანივთო უფლებათა განხორციელებაში

საკუთრების უფლების გადაცემის მოქმედ პრინციპზეა დამოკიდებული რეგისტრაციის სამართლებრივი შედეგებიც. ვინაიდან იმ შემთხვევაში თუკი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული გარიგება იქნება ბათილი უნდა დადგინდეს, იწვევს თუ არა აღნიშნული რეგისტრირებული უფლების ბათილობასაც.

აღსანიშნავია, რომ საკუთრების უფლების გადაცემის პრინციპთან დაკავშირებით არსებობს გარკვეული აზრთა სხვადასხვაობა ქართველ მეცნიერ-იურისტებს შორის. ერთი მოსაზრების მიხედვით ქართული სამართალი ხელშეკრულების თვისობრივი ერთიანობის გზას დაადგა და მიჩნეულ იქნა, რომ მისი გაგებით, აღნიშნულ შემთხვევაში სახეზეა „მარტოოდენ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება ნასყიდობისა.“⁴⁴¹

მეორე მოსაზრების მიხედვით, საქართველოში კონტინენტური ევროპის სხვა არაერთი სამართლებრივი წესრიგის (მაგალითად, ნიდერლანდების⁴⁴² და ავსტრიის⁴⁴³) მსგავსად, მოქმედებს კაუზალური სისტემა. შესაბამისად იმიჯნება უფლების გადაცემის საფუძველი („კაუზა“) და ნივთის გადაცემა თუ სანივთო გარიგება⁴⁴⁴.

„კაუზალური სისტემის პირობებში სანივთო გარიგების ნამდვილობა უშუალოდ არის დამოკიდებული მისი საფუძველის ნამდვილობაზე.“⁴⁴⁵

⁴³⁸ იხ. *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა (ქსმ), 2008, გვ. 39.

⁴³⁹ იხ. *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, გვ. 186.

⁴⁴⁰ იხ. *დანელია*, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქართული სამართლის მიმოხილვა (ქსმ), 2008, გვ. 39.

⁴⁴¹ იხ. *ზოიძე*, ქართული სანივთო სამართალი, 2003, გვ. 141.

⁴⁴² ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის 3:84-ე I მუხლი.

⁴⁴³ იხ. ავსტრიის ზოგადი სამოქალაქო კოდექსის 380-ე პარაგრაფი.

⁴⁴⁴ იხ. *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 218.

⁴⁴⁵ *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 218.

არსებობს ასევე მოსაზრება, რომლის თანახმადაც ქართული სისტემა არის ე.წ. „შუალედური“⁴⁴⁶, თავისი კონსტიტუციური მნიშვნელობით იგი არის საადგილმამულო სისტემის მსგავსი, მაგრამ არ ითვალისწინებს აბსტრაქციის პრინციპის არსებობას და თავისი შინაარსით არის კაუზალური და საფუძვლად არსებული გარიგების ბათილობა იწვევს ასევე გადაცემის ბათილობასაც. ქართველმა კანონმდებელმა ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მიბაძვით გაიზიარა საკუთრების უფლების გადაცემის ე. წ. შუალედური (ტრადიციის და კაუზალური სისტემა). ქართულ სამართალში სანივთო შეთანხმების სამართლებრივი ბუნება და შინაარსი იდენტურია მისი გერმანული ანალოგისა. მისი შინაარსი მდგომარეობს იმაში, რომ ამ შეთანხმების დროს ხორციელდება ნების გამოვლენა გამსხვიებლის მხრიდან, რომელიც მიმართულია ნივთზე საკუთრების უფლების მიღებისაკენ. სანივთო შეთანხმება ყოველთვის განსაზღვრულ ნივთს ეხება ანუ ქართული სამართალი იზიარებს არა მარტო გერმანული, არამედ რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნებშიც აღიარებულ ე. წ. განსაზღვრულობის პრინციპს (*Bestimmtheitsgrundsatz*). იმავე გერმანული სამართლის მეცნიერება და სასამართლო პრაქტიკა იძლევა განსაზღვრულობის ერთგვარ კრიტერიუმს. კერძოდ, სანივთო შეთანხმებაში ნივთის განსაზღვრულობა უნდა უზრუნველყოფდეს ნებისმიერი ობიექტურად შემფასებელი მესამე პირის მიერ გადაცემული საგნის სირთულის გარეშე სხვა საგნებისაგან განსხვავებას⁴⁴⁷.

ქართულ სამართალში სანივთოსამართლებრივი გარიგება გამიჯნულია ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებებისაგან, თუმცა ეს გარიგებები იმგვარად არის დაკავშირებული ერთმანეთთან, რომ ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების ბათილობა ავტომატურად იწვევს სანივთოსამართლებრივი გარიგების ბათილობას⁴⁴⁸.

საკუთრების გადაცემის მოქმედი პრინციპი გავლენას ახდენს საკუთრების უფლების განხორციელებისა და დაცვის პროცესზე. ვინაიდან იმ შემთხვევაში თუკი ბათილად იქნება ცნობილი საფუძვლად არსებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება, ეს ძირითადი ანუ უფლების წარმომშობი გარიგების ბათილობასაც გამოიწვევს. რაც გამორიცხავს უფლების განხორციელების შესაძლებლობას და წარმოშობს დაცვის საჭიროებას, რაშიც მთავარ როლს რეგისტრაციის ფაქტი ასრულებს.

⁴⁴⁶ იხ. *კეჭელაშვილი*, საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე, ქართული კერძო სამართლის კრებული, გვ. 192.

⁴⁴⁷ იქვე.

⁴⁴⁸ იხ. *ნახავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 7.

3.1.3 საერთო საკუთრების დროს თანამესაკუთრეთა უფლების რეგისტრაციისას უფლების განხორციელებასა და დაცვასთან დაკავშირებული პრობლემები

3.1.3.1 საერთო საკუთრების არსებობისას თანამესაკუთრების სახეები

საერთო საკუთრება ⁴⁴⁹ უცხო არ არის ქართული და გერმანული სამართლისათვის. „საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას“⁴⁵⁰.

საერთო საკუთრება წარმოიშობა კანონის ან გარიგების საფუძველზე. თანასაკუთრება შეიძლება იყოს წილადი ან თანაზიარი ⁴⁵¹. წილადი საკუთრების დროს თითოეულ მესაკუთრეს აქვს იდეალური წილი და შესაბამისად უფლებამოსილია მის განკარგვაზე ⁴⁵². ეს არის წილი იურიდიული გაგებით, სამართლებრივი თვალსაზრისით წილი თავად არის საკუთრება ⁴⁵³. წილობრივ საკუთრებაში რეალური წილი უნდა იყოს გამოკვეთილი, გერმანული სამართალი გამოდის იმ მოსაზრებიდან, რომ წილობრივი თანასაკუთრება დასაშვებია ისეთ ნივთზე, რომლის ნაწილის გამოყოფა რეალურად შესაძლებელია⁴⁵⁴.

თანაზიარი საკუთრების დროს კი ყველას წილი თანაბარია ⁴⁵⁵. თანამესაკუთრებს საერთო საკუთრება ეკუთვნით დაყოფის გარეშე და განკარგვა (როგორც წესი) შესაძლებელია მხოლოდ ერთობლივად⁴⁵⁶.

გერმანული დანაწესის მიხედვით თითოეულ მონაწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი. მთლიანად საზიარო საგნის განკარგვა მხარეებს შეუძლიათ მხოლოდ ერთობლივად ⁴⁵⁷. ანალოგიურ დანაწესს ადგენს საქართველოს კანონმდებლობა ⁴⁵⁸. შესაბამისად შესაძლებელია, როგორც წილის ისე საზიარო საგნის განკარგვა.

3.1.3.2 თანასაკუთრებისას უპირატესი შესყიდვის უფლების რეალიზაციასთან დაკავშირებული პრობლემები

თანასაკუთრებასთან მჭიდროდაა დაკავშირებული თანამესაკუთრის წილის უპირატესი შესყიდვის საკითხი. „საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა

⁴⁴⁹სსკ მუხ. 173; BGB §1008.

⁴⁵⁰ იხ. *ზოდუ*, ქართული საწილო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 102.

⁴⁵¹სსკ მუხ. 173-1.

⁴⁵² იხ. *Palandt*, Bürgerliches Gesetzbuch, 64. Aufl., 2005, §1008 Rdnm. 1;

⁴⁵³ იხ. BGHZ 36, 368; იხ. *Joost*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §1108Rdnr. 1.

⁴⁵⁴ შეად. *Joost*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §1108Rdnr. 2.

⁴⁵⁵ იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, §3 Rdnr. 11, S. 74.

⁴⁵⁶ შეად. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §1008, Rdnr. 4.

⁴⁵⁷BGB §747.

⁴⁵⁸ სსკ მუხ. 959.

შეთანხმებით⁴⁵⁹. „უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს შეუძლია ამ უფლების განხორციელება, თუკი ვალდებული პირი მესამე პირთან დებს მოცემული ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას.“⁴⁶⁰ მართალია, უპირატესი შესყიდვის უფლება ზოგადად განისაზღვრება კანონით ან ხელშეკრულებით, თუმცა თანასაკუთრების შემთხვევაში თანამესაკუთრის უპირატესი შესყიდვის უფლება მხოლოდ მხარეთა წინასწარი შეთანხმებით შეიძლება განისაზღვროს. აღნიშნული დანაწესის შემოტანამდე კანონი ითვალისწინებდა თანამესაკუთრისათვის თანასაკუთრების წილის შესყიდვის კანონისმიერ უფლებას⁴⁶¹. ამ წესის მოქმედების დროს თავისთავად ცნობილი ფაქტი იყო, რომ თანასაკუთრების არსებობისას თანამესაკუთრეს კანონით ჰქონდა განსაზღვრული უპირატესი შესყიდვის უფლება და თუკი ხორციელდებოდა უძრავ ნივთთან დაკავშირებული საერთო საკუთრების წილის გასხვისება, ასეთი გასხვისების დროს უფლებამოსილი პირი უპირობოდ ითხოვდა თანამესაკუთრის თანხმობას. შესაბამისად თანამესაკუთრის უპირატესი შესყიდვის უფლება დაცული იყო მისთვის შეუტყობინებლად წილის გასხვისებისაგან.

იმის გამო, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს უძრავ ნივთებზე წილის უპირატესი შესყიდვის უფლების შესახებ მხარეთა შეთანხმების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციის სავალდებულობას, ასეთი უფლების არსებობის თაობაზე შემძენისათვის ცნობილი ვერ იქნება. გამომდინარე აქედან მესამე პირებისათვის ასეთი უფლების არსებობის შეტყობინება დამოკიდებულია მხოლოდ მხარეებზე. იმ შემთხვევაში თუკი გამსხვისებელი მხარე, რომელიც თანამესაკუთრე მხარეთან შეთანხმებულია უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე არ შეატყობინებს ასეთი უფლების არსებობის შესახებ შემძენს და მეორე მხარის შეუტყობინებლად გაასხვისებს ნივთს, თანამესაკუთრის უპირატესი შესყიდვის უფლება ვერ განხორციელდება დროულად და ვერც სათანადოდ დაცული იქნება, შესაბამისად მისი განხორციელება შესაძლებელი იქნება მხოლოდ სასამართლოსათვის მიმართვის გზით და მეორეს მხრივ შემძენის საკუთრების უფლებაც სასამართლო განსჯის საგანი გახდება ანუ წარმოიშობა კონფლიქტი. აღნიშნული პრობლემას წინაშე დგება სსკ-ით გათვალისწინებული მხარეთა შეთანხმებით დათქმული უძრავ ნივთებზე თანამესაკუთრების უპირატესი შესყიდვის უფლებების განხორციელება. მართალია, ამ შემთხვევაში შემძენი დაცულია როგორც კეთილსინდისიერი შემძენი⁴⁶², მაგრამ თანამესაკუთრეს რომლის უპირატესი შესყიდვის უფლება დაირღვა მხოლოდ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებადა დარჩება.

⁴⁵⁹ სსკ მუხ. 173-4.

⁴⁶⁰ *ძლიერი შვილი*, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010, გვ. 78.

⁴⁶¹ საქართველოს 2007 წლის II მაისის კანონი №4744-სსმ I, №18, 22.05.2007წ. მუხ. 158 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლის საფუძველზეც შეიცვალა სსკ 173-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის ძველი რედაქციითაც გათვალისწინებული იყო: „ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება“.

⁴⁶² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-1796-1772-2011, 23.01.2012.

ასეთი სახის პრობლემა აღარ იარსებებს იმ შემთხვევაში თუკი თანამესაკუთრეთა მიერ შეთანხმებული წილის უპირატესი შესყიდვის უფლების შესახებ შეთანხმება რეგისტრირებული იქნება საჯარო რეესტრში თვით ამ საკუთრების უფლებასთან ერთად. შესაბამისად ამ პრობლემას მოგვარების ერთ-ერთი გზაა საკანონმდებლო ცვლილებები. ამ ცვლილებების საფუძველზე უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრების არსებობისას უპირატესი შესყიდვის თაობაზე შეთანხმების სავალდებულო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

3.1.3.3 მეუღლეთა თანამესაკუთრების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემატური საკითხები

მეუღლეთა თანაცხოვრების პერიოდში შექმნილი ქონების თანამესაკუთრების საკითხები წესრიგდება სსკ-ის საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართლის ნაწილში.⁴⁶³ თუმცა მარტოოდენ საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართლის ნორმები არ არის საკმარისი, ვინაიდან ამ პროცესზე გავლენას ახდენს ასევე სანივთო სამართლის ნორმები⁴⁶⁴.

განსაკუთრებით აქტუალურია მეუღლეთა მიერ ერთად ცხოვრების პერიოდში შექმნილი უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის მოწესრიგების საკითხი, რასთან დაკავშირებითაც განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება ასეთი ქონების რეგისტრაციას. როგორც უკვე აღინიშნა „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“⁴⁶⁵. მართალია, აღნიშნული ნორმა გარიგების საფუძველზე წარმოშობილ უფლებაზე ამახვილებს ყურადღებას, თუმცა ნებისმიერ შემთხვევაში უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია რეესტრში რეგისტრაცია, მათ შორის მეუღლეთა თანაცხოვრების პერიოდში შექმნილ უძრავ ნივთებზეც და უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია შემდგომი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ვინაიდან სსკ-ის 183-ე მუხლს ალტერნატივა არ მოეპოვება⁴⁶⁶. ხოლო სსკ-ის 1158-ე მუხლის თანახმად „მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შექმნილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას (თანამესაკუთრებას), თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი“ ანუ ეს რეჟიმი ვრცელდება ასევე უძრავ ქონებაზეც. ასევე „იმ ქონების განკარგვა, რომელიც მეუღლეთა თანამესაკუთრებაშია, ხდება მეუღლეთა შეთანხმებით, მიუხედავად იმისა, რომელი მეუღლე განკარგავს ამ ქონებას“⁴⁶⁷.

⁴⁶³ სსკ, მუხ. 1158-1171.

⁴⁶⁴ შეად. ზარნაძე, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შექმნილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დაგების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, ქსმ, 2007 (10) №1, გვ. 123-124;

⁴⁶⁵ სსკ მუხ. 959.

⁴⁶⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007 წ., გვ. 96.

⁴⁶⁷ იქვე გვ. 99.

იმის გამო, რომ მოყვანილი ნორმების კონკურენცია პრობლემას ქმნიდა ასეთი ნივთების განკარგვების დროს⁴⁶⁸, სსკ-ში ამ პრობლემის გადაწყვეტის მიზნით შემუშავებულ იქნა წესი, რომლის თანახმადაც, „მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით ერთის მიერ დადებული გარიგება ვერ იქნება ბათილად ცნობილი, მეორის მოთხოვნით იმ საფუძვლით, რომ: მან არ იცოდა გარიგების შესახებ, ის არ ეთანხმებოდა გარიგებას და მეუღლეს, როგორც თანამესაკუთრეს, უფლება აქვს მოითხოვოს ქონების განკარგვით მიღებული სარგებელი⁴⁶⁹“. მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შექმნილი ქონება „საერთო საკუთრებად იქცევა მხოლოდ ორივე მეუღლის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით⁴⁷⁰“. შესაბამისად, ის მეუღლე რომელიც საჯარო რეესტრში არ იქნება თანამესაკუთრედ რეგისტრირებული, კარგავს ამ უძრავ ნივთზე უფლებას. აღნიშნული მიდგომა სამართლიანია შემქმნის ინტერესების დაცვის დროს, მაგრამ ასეთი მოწესრიგებით მეორე მეუღლე, რომლის ინტერესებიც ილახება არცთუ ისე სახარბიელო მდგომარეობაშია.

ამ ეტაპზე მოქმედი სამოქალაქო აქტების (მათ შორის ქორწინების) შესახებ ინფორმაცია, ხელმისაწვდომია რეესტრის სამსახურისთვის, შესაბამისად, რეესტრის თანამშრომელს შეუძლია გადაამოწმოს ინფორმაცია, უძრავი ნივთის რეგისტრაციის დროს, იმყოფება თუ არა ქორწინებაში რეგისტრაციით დაინტერესებული პირი. ამასთან მარტო ეს არ იქნება საკმარისი, ვინიდან საქორწინო ხელშეკრულებით შესაძლებელია თანაცხოვრების განმავლობაში შექმნილი ქონების განსხვავებული მოწესრიგების რეჟიმი იყოს დადგენილი. შესაბამისად საქორწინო კონტრაქტის შინაარსიც გასათვალისწინებელი იქნება. ეს კი საქორწინო კონტრაქტების რეესტრის ხელმისაწვდომობით იქნება შესაძლებელი. სსკ-ის 1174-ე მუხლის თანახმად, „საქორწინო ხელშეკრულება იდება წერილობით და დასტურდება სანოტარო წესით“. შესაბამისად, ნოტარიუსებთან არსებული საქორწინო კონტრაქტების რეესტრისადმი რეგისტრატორისათვის ხელმისაწვდომობით შესაძლებელია პრობლემის მოგვარება.

დასკვნის სახით უნდა აღინიშნოს, რომ მეუღლეთა თანაცხოვრების განმავლობაში შექმნილი უძრავი ნივთი უნდა აღირიცხოს მეუღლეთა თანასაკუთრებად, თუ რა თქმა უნდა, მეორე მეუღლე უარს არ იტყვის თავის წილზე.

ქორწინებაში იმყოფება თუ არა პირი ამის გადამოწმება კი შესაძლებელია სააქტო ჩანაწერებისადმი საჯარო რეესტრის შესაბამისი თანამშრომლისათვის წვდომის უფლების მინიჭებით. იმ შემთხვევაში თუკი საქორწინო კონტრაქტი არსებობს, მისი შინაარსის ხელმისაწვდომობა ნოტარიუსებთან არსებული საქორწინო კონტრაქტების რეესტრიდან იქნება შესაძლებელი. საკითხის ასეთი გადაწყვეტით დაცული იქნება, როგორც ორივე მეუღლის საკუთრების უფლება, ასევე შემქმნის ინტერესებიც.

⁴⁶⁸ იხ. ჩახავა, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 173.

⁴⁶⁹ სსკ მუხ. 1160-2.

⁴⁷⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007 წ., გვ. 99.

4. შეზღუდული სანივთო უფლებები და მათი განხორციელება

საკუთრების უფლების გარდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ასევე შეზღუდული სანივთო უფლებები, ისინი საკუთრების უფლებებისაგან ნაწარმოებია და მის მიმართ შეზღუდულია.⁴⁷¹ ეს უფლებებია: აღნაგობა, უზუფრუქტი და სერვიტუტი.

4.1 აღნაგობა

აღნაგობა მიწის ნაკვეთით შეზღუდული სარგებლობის უფლებაა. მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლება⁴⁷². საქართველოს კანონმდებლობით ამ უფლების განმარტება ასეთია. აღნაგობის უფლება სხვისი საკუთრებით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ერთ-ერთი სანივთო უფლებაა⁴⁷³.

გერმანული კანონმდებლობაში აღნაგობის უფლება წესრიგდება 1919 წლის 15 იანვრის კანონით „აღნაგობის უფლების შესახებ“. ამავე კანონის §2-ის თანახმად აღნაგობის უფლების შინაარსს მიკუთვნება შეთანხმებები რომლებიც შეეხება შენობა-ნაგებობების აღმართვას, შენახვასა და სარგებლობას; შენობა-ნაგებობის დაზღვევას, საჯარო და კერძოსამართლებრივი ტვირთისა და გადასახადების კისრებას მეაღნაგის ვალდებულების შესახებ; მეაღნაგის მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას; მეაღნაგისათვის აღნაგობის უფლების განახლების უპირატესი უფლების მინიჭებას მისი ვადის გასვლის შემდეგ; მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ვალდებულებას, მიწის ნაკვეთი მიყიდოს მეაღნაგეს;

აღნაგობის უფლების ეკონომიკური ღირებულება იზრდება იმითაც, რომ შესაძლებელია ამ უფლების გასხვისება, მემკვიდრეობით გადაცემა, თხოვნა და გაქირავება⁴⁷⁴, რისთვისაც მესაკუთრის თანხმობა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია საჭირო, თუკი ძირითადი ხელშეკრულებით წინასწარ არის გათვალისწინებული ასეთი აუცილებლობა⁴⁷⁵.

აღნაგობის უფლების შექმნისა და წარმოშობის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთის შექმნის წესები⁴⁷⁶. უძრავი ნივთის შესაქმნად კი აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემქმნე ამ გარიგებით განსაზღვრული უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში⁴⁷⁷. კანონი განსაკუთრებულ დათქმას აკეთებს უკვე ამ უფლების

⁴⁷¹ იხ. *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 226; მითითებულია ნაშრომში: *ჩახავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, თბ., 2011, გვ. 7.

⁴⁷² სსკ მუხ. 233-1.

⁴⁷³ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 171.

⁴⁷⁴ Verordnung über das Erbbaurecht, Vom 15. Januar 1919; ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [30.11.2105.]. სსკ მუხ. 235.

⁴⁷⁵ სსკ მუხ. 235.

⁴⁷⁶ იქვე, მუხ. 234-1.

⁴⁷⁷ იქვე, მუხ. 185.

რეგისტრაციისათვის. ამ დათქმის მიხედვით უძრავ ნივთებზე აღნაგობის უფლება მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს⁴⁷⁸. გერმანული სამართლის მიხედვითაც აღნაგობის უფლება შეიტანება პირველი რიგის უფლებად⁴⁷⁹. რაც ნიშნავს, რომ თუკი მიწის ნაკვეთი უკვე დატვირთულია იპოთეკით და ამის შემდეგ მოხდება მისი აღნაგობის უფლებით დატვირთვა, ეს უკანასკნელი იქნება პირველი რიგის უფლება და არა იპოთეკა, მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრში პირველად იპოთეკის რეგისტრაცია მოხდა⁴⁸⁰. ანუ ნებისმიერი უფლება, რომლითაც უკვე დატვირთულია მიწის ნაკვეთი უთმობს ადგილს (რიგს) აღნაგობის უფლებას⁴⁸¹.

ეს დანაწესი გასხვისების და მემკვიდრეობით გადაცემის შემთხვევაშიც გავრცელდება⁴⁸². რაც შეეხება დაქირავებისა და თხოვების დროს ქირაგნობის უფლების რეგისტრაციას, ამ შემთხვევაში რეგისტრაცია მატერიალური სამართლის ნორმებით სავალდებულო არ არის. თუმცა დაურეგისტრირებლობის შემთხვევაში ამ უფლების არსებობის გამჟღავნება მხოლოდ მხარეთა კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული. ვინაიდან მათი რეგისტრაცია არ ხდება. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობის მეაღნაგის მხრიდან ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის ვალდებულებაც შეიძლება დაეკისროს, საჭიროა მხოლოდ, რომ ეს ვალდებულება საჯარო რეესტრში იქნეს შეტანილი⁴⁸³.

არამესაკუთრე უფლებებს შორის აღნაგობის უფლების პირველი რიგის უფლებით რეგისტრაციით კანონმდებელი სხვა არამესაკუთრე სანივთო უფლებებთან შედარებით აღნაგობის უფლებას უპირატესობას ანიჭებს. ეს განპირობებულია იმით, რომ თავისი არსით იგი ყველაზე ახლოს დგას საკუთრების უფლებასთან.

აღნაგობის უფლება წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების უძლიერეს და მაქსიმალურ დატვირთვას⁴⁸⁴. ახასიათებს ორმაგი ბუნება. მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. აღნაგობის ვითარებაში კი ეს ნაგებობა იმავდროულად ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად. ყოველივე ეს განპირობებს ნაგებობაზე საკუთრების სპეციალურ რეჟიმს⁴⁸⁵.

⁴⁷⁸ სსკ მუხ. 237.

⁴⁷⁹ Verordnung über das Erbbaurecht, §10; სსკ მუხ. 235.

⁴⁸⁰ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 228.

⁴⁸¹ იხ. *Westermann*, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, 1, §18 Rndr.7, S. 134.

⁴⁸² იქვე.

⁴⁸³ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 222.

⁴⁸⁴ იხ. *ჭეჭელაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბ., 2008, გვ. 349.

⁴⁸⁵ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 221; ასევე: *Westermann*, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, 1, §18 Rndr.7, S. 134.

აღნაგობის უფლების გაუქმებაც საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს. მეაღნაგეს ცალმხრივადაც შეუძლია უარი განაცხადოს აღნაგობაზე, რაც ასევე ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

აღნაგობის უფლება სანივთო უფლებათა რიგს განეკუთვნება, რაც თავის მხრივ გულისხმობს აღნაგობის უფლების შინაარსის კანონით განსაზღვრულობას. მაგრამ სსკ-ის მიხედვით მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება მოწესრიგდეს მთელი რიგი საკითხები, რაც სანივთო უფლებათა შინაარსის კანონისაგან განსხვავებული მოწესრიგების უფლებას იძლევა. შესაბამისად მიზანშეწონილი იქნება ეს შეთანხმებული საკითხები დაექვემდებროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

აღნაგობის უფლების მოწესრიგების თავისებურებაა გამოიხატება მესაკუთრისა და მეაღნაგის შესაძლებლობაში ერთმანეთის მიმართ გამოიყენონ ვინდიკაციური და ნეგატორული სარჩელები. მეაღნაგეს იმ შემთხვევაში თუკი მესაკუთრე არ აძლევს მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შესაძლებლობას, ხოლო მესაკუთრეს კი იმ შემთხვევაში თუკი მეაღნაგე არ ასრულებს მასზე დაკისრებულ მოვალეობას. აღნაგობის უფლების მქონე პირი სარგებლობს თითქმის ისეთივე უფლებამოსილებით, როგორც მესაკუთრე⁴⁸⁶.

აღნაგობის უფლების მემკვიდრეობითი მიღების უფლების დაცვა არ არის სანივთო უფლებების მსგავსად ვინდიკაციური და ნეგატორული დაცვის ქვეშ მოქცეული⁴⁸⁷. შესაბამისად მისი დაცვის საკითხი ცალკე მოწესრიგებას საჭიროებს და მიზანშეწონილი იქნება ამ მემკვიდრეობის უფლების, აღნაგობის უფლების მსგავსად პირველი რიგის უფლებად რეგისტრაცია.

4.2 უზუფრუქტი

უზუფრუქტი სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის კიდევ ერთი სანივთო უფლების სახეა. საქართველოს სსკ ითვალისწინებს უძრავი ნივთის უზუფრუქტით დატვირთვის შესაძლებლობას, განსხვავებით გერმანულსაგან, რომლის თანახმადაც უზუფრუქტი დაიშვება როგორც მიწის ნაკვეთებზე⁴⁸⁸, ისე მოძრავ⁴⁸⁹ ნივთებზე, უფლებებზე⁴⁹⁰ და ქონებაზე⁴⁹¹ (მათ შორის მემკვიდრეობაზეც⁴⁹²) ამ ნიშნით იგი განსხვავდება რომანულ-გერმანული სისტემას მიეკუთვნებული სხვა ქვეყნების კანონმდებლობისაგან⁴⁹³.

⁴⁸⁶ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 171.

⁴⁸⁷ იხ. *Westermann*, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, 1, §18 Rndr.7, S. 135.

⁴⁸⁸ BGB§1048.

⁴⁸⁹ იქვე, §1032.

⁴⁹⁰ იქვე, §1068.

⁴⁹¹ იქვე, §1085.

⁴⁹² იქვე, §1089.

⁴⁹³ იხ. *Емелкина*, Вещные обременения как ограниченные права на недвижимое имущество, Вестник гражданского права, №6, 2012, т. 11, 4, С. 5.

უზუფრუტის უფლებით უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არ აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. ხოლო ამ ნივთის გაქირვების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა⁴⁹⁴.

უზუფრუქტი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სანივთო უფლებაა, რომელიც გულისხმობს სხვისი უძრავი ნივთით სარგებლობას, მათ შორის მისგან ნაყოფის მიღების უფლებას, ნივთის ძირითადი თვისებების (სუბსტანციის) შენარჩუნების პირობით⁴⁹⁵. ამ უფლებას მინიჭებული აქვს ყველა ის პრივილეგია, რაც სანივთო უფლებებს ახასიათებს.

უზუფრუქტუარს შეუძლია დაიცვას თავისი უფლება ვინდიკაციური და ნეგატორული სარჩელების მეშვეობით.

უზუფრუქტის წარმოშობისათვის საჭიროა წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება და ამ უფლების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაცია⁴⁹⁶. მისი რიგითობა განისაზღვრება ზოგადი წესის თანახმად, ანუ შეტანილი განცხადების თარიღის მიხედვით. ამ კუთხით იგი განსხვავდება აღნაგობის მიმართ მოქმედი რიგითობისაგან, რომლის მიხედვითაც აღნაგობა პრივილეგიებით სარგებლობს მისთვის რეგისტრაციის სფეროში პირველი რიგის უფლების სტატუსის მინიჭებით.

კანონი კრძალავს უზუფრუქტის გასხვისებას, იპოთეკით დატვირთვას და მემკვიდრეობით გადაცემას. ვინაიდან უზუფრუტი პირადი ხასიათის უფლებაა და დაუგებელია მისი გასხვისება, დაგირავება ან მემკვიდრეობით გადაცემა⁴⁹⁷. იჯარით დატვირთვა და ქირავნობის უფლებით გადაცემა, როგორც უკვე აღინიშნა, დასაშვებია მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით. კანონი აღარ აკეთებს დათქმას, იმ შემთხვევებისათვის თუკი მესაკუთრის თანხმობით დაიდება იჯარის ან ქირავნობის ხელშეკრულებები უზუფრუტუარსა და მესამე პირს შორის საჭიროა თუ არა ასეთი უფლების საჯარო რეგისტრში რეგისტრაცია. კანონი არ ითვალისწინებს უზუფრუქტთან დაკავშირებული იჯარისა და ქირავნობის უფლებების არც რეგისტრაციას, არც რაიმე სახით რეგისტრში ამ უფლებათა არსებობის შესახებ მითითებას. წესით სანივთო უფლებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების არსებობის შესახებ მიზანშეწონილი იქნება საჯარო რეგისტრში აღნიშვნის გაკეთება.

უზუფრუქტსა და სხვა უფლებას შორის არჩევანის გაკეთების შემთხვევაში უპირატესობას ანიჭებენ იმ უზრუნველყოფის საშუალებების გამოყენებას, რომლითაც ასევე უზრუნველყოფილი ნივთით სარგებლობის უფლებაც ეძლევათ⁴⁹⁸.

⁴⁹⁴ სსკმუხ. 242.

⁴⁹⁵ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 180.

⁴⁹⁶ სსკ მუხ. 243.

⁴⁹⁷ იხ. *ზოდო*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 241.

⁴⁹⁸ იხ. *Soergel*, Bürgerliches Gesetzbuch, Sachenrecht, 13. Aufl., §1030.

4.3 სერვიტუტი

სერვიტუტი სხვისი საკუთრებით შეზღუდულ სანივთო უფლებათაგან ერთ-ერთია. სსკ განმარტავს სერვიტუტს, რომლის თანახმადაც, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების 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 გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ.⁴⁹⁹

სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენის წესები⁵⁰⁰. კერძოდ წარმოშობისათვის საჭიროა წერილობითი გარიგება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში⁵⁰¹. შესაბამისად სერვიტუტის შეწყვეტაც ამ წესით მოხდება.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სასამართლოთა ნაწილი იზიარებს შეხედულებას, რომ სერვიტუტი შეიძლება წარმოიშვას სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე, თუმცა არსებობს საწინააღმდეგო მოსაზრებებიც, რომლებიც კატეგორიულადაა მიიხნევენ, რომ „შეუძლებელია სერვიტუტის მხოლოდ სასამართლო აქტის საფუძველზე წარმოშობა.^{502“}

კოდექსის განმარტებიდან ჩანს, რომ სერვიტუტი შეზღუდული სანივთო უფლებაა. სერვიტუტის შემთხვევაში სახეზეა ნივთთა შორის ისეთი ურთიერთმიმართება, როდესაც ერთი ნივთი დგება მეორის სამსახურში ამ უკანასკნელის უკეთ გამოყენების მიზნით. მიწის ნაკვეთს, რომლის სასარგებლოდაც დგინდება სერვიტუტი, მთავარი მიწის ნაკვეთი ეწოდება, ხოლო დატვირთული მიწის ნაკვეთი მომსახურე მიწის ნაკვეთად იწოდება. ევროპის ქვეყნების (საფრანგეთი, გერმანია) სამართალში აუცილებელია, რომ მთავარი და მომსახურე მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა პირის საკუთრებას წარმოადგენდეს.⁵⁰³

არსებობს პირადი და საადგილმამულო, კერძო და საჯარო სერვიტუტები.⁵⁰⁴ . კერძო სერვიტუტი მხარეთა შორის ხელშეკრულების საფუძველზე დგინდება, ხოლო საჯარო კი – კანონის საფუძველზე⁵⁰⁵ . ქართულ ლიტერატურაში ასევე მიიხნეულია, რომ სერვიტუტის დადგენა ხდება კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნებისა და ასევე პირთა სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე.⁵⁰⁶

სერვიტუტების კანონისმიერი მოწესრიგება საქართველოში სსკ-ის მოწესრიგების სფეროშია მოქცეული. ისევე როგორც მაგალითად, გერმანიაში⁵⁰⁷. შევდეთში სერვიტუტის სამართლებრივი მოწესრიგება მიწის

⁴⁹⁹ სსკ, მუხ. 247-I.

⁵⁰⁰ იქვე.

⁵⁰¹ იქვე, მუხ. 183.

⁵⁰² Wolf, Sachenrecht, 2004, S. 125.

⁵⁰³ იხ. *Жюлио де ла Морандьер*, Гражданское право Франции, Т. 1., М., 1958, С. 11.

⁵⁰⁴ იხ. *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 256.

⁵⁰⁵ იხ. *Гришаев С. П.*, Правовой режим недвижимого имущества, М., 2007, С. 70.

⁵⁰⁶ იხ. *ზოდუ* ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 263.

⁵⁰⁷ BGB, Teil 4.

კოდექსითაა გათვალისწინებული. თუმცა საერთო აქვთ ის კომპონენტი, რომ როგორც გერმანიაში, ისე შვედეთსა და საქართველოში სერვიტუტის უფლების წარმოშობისათვის სავალდებულოა რეგისტრაცია.⁵⁰⁸ შვედეთში სერვიტუტის მოწესრიგების კიდევ ერთი დამახასიათებელი თავისებურებაა, რომ ხაზოვანი ქსელებისა და ნაგებობის (მაგალითად, სატელეფონო ქსელები, ნავთობსადენის მიწები) სერვიტუტის დადგენისათვის ცალკე სპეციალური კანონი არსებობს⁵⁰⁹.

ერთიდაიგივე მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ; რამოდენიმე მიწის მესაკუთრის სასარგებლოდ სერვიტუტის დადგენა დაუშვებელია. თუ სერვიტუტით გამოყენებისათვის აუცილებელია მხოლოდ მიწის ნაწილი, მაშინ სერვიტუტით სარგებლობის ადგილი შეიძლება განისაზღვროს მისი ფაქტობრივი გამოყენების გზითაც. მიწის სერვიტუტის დადგენა, როგორც წესი ხდება უვადოდ⁵¹⁰.

შვედეთის მიწის კოდექსი ითვალისწინებს იმპერატიულ დათქმას, რომ სერვიტუტის თაობაზე გარიგებაში უნდა მიეთითოს მიზანი⁵¹¹.

სერვიტუტთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანულმა სასამართლო პრაქტიკამ დასაშვებად მიიჩნია მესაკუთრის მიერ საკუთარ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის დადგენა. ასეთ შემთხვევაში სერვიტუტის დადგენა ხორციელდება მიწის ნაკვეთის ცალმხრივი ნების გამოვლენისა და საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციის გზით იმ პირობით, რომ არსებობს მესაკუთრის სერვიტუტის ეკონომიკური ან იდეალური საჭიროება⁵¹². ასეთ შესაძლებლობას საქართველოს კანონმდებლობა არ იძლევა. მიზანშეწონილი იქნებოდა თუკი ასეთი შესაძლებლობაც იქნება ქართულ სამართალში.

იმ შემთხვევაში თუკი სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი მესაკუთრის საკუთრებაში აღმოჩნდება, ეს სერვიტუტი, მისი მიდევნებადობის თვისებიდან გამომდინარე მიჰყვება ნივთს.

სანივთო უფლებათა რიგში შეზღუდული უფლებების შეტანის გზით ეს უფლებები უკვე მოექცნენ სანივთო უფლებათა კანონით გათვალისწინებული დაცვის საშუალებების მოქმედების სფეროში, ასევე გავრცელდა მათზე საადგილმამულო წიგნში შეტანის სავალდებულობა, მიდევნების უნარი და უფლებათა ამომწურავი ჩამონათვალის პრინციპი (*Numerus Clausus*).

5. იპოთეკა და მისი განხორციელება

5.1 დეფინიცია და სამართლებრივი ბუნება

იპოთეკის მეშვეობით უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ

⁵⁰⁸ BGB §873, Land Code t.7, 10.

⁵⁰⁹ Utility Easements Act 1973:1144.

⁵¹⁰ იხ. Wolf, Sachenrecht, 2004, S. 396.

⁵¹¹ Land Code t.14, 10, 5;

⁵¹² იხ. Wolf, Sachenrecht, 2004, S. 395.

კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში გადაცემით⁵¹³. წარმოშობის წესი იგივეა რაც დანარჩენი სანივთო უფლებების შემთხვევაში და შესაბამისად იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს რეგისტრაციის მომენტიდან⁵¹⁴. ასეთია იპოთეკის საკანონმდებლო მოწესრიგება ქართული სამართლის მიხედვით.

გერმანიისა და საქართველოს კანონმდებლობით იპოთეკის სამართლებრივი მოწესრიგება სამოქალაქო კოდექსებითაა გათვალისწინებული, განსხვავებით შვედეთისაგან. შვედეთში უძრავი ნივთების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება წერიტდება მიწის კოდექსით (1970:994)⁵¹⁵. უძრავი ნივთი ის ქონებრივი ფასეულობაა, რომლებსაც კრედიტორები ყველაზე მეტად ენდობიან⁵¹⁶.

იპოთეკა მიკუთვნება სანივთო რეალიზაციის უფლებათა რიგს.⁵¹⁷ იგი აქცესორული უფლებაა⁵¹⁸. ვინაიდან იპოთეკა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა, აუცილებელია არსებობდეს მოთხოვნა⁵¹⁹. შესაბამისად მისი წარმოშობა, არსებობა და რეალიზაცია დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე⁵²⁰. თუმცა ამ წესიდან კანონი უშვებს გამონაკლისს, და ითვალისწინებს იპოთეკის გამოყენებას ჯერ კიდევ არარსებული⁵²¹, მაგრამ „სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა.“⁵²² „შესაძლებელია ასევე პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებული იპოთეკის დადგენა, რომლის დროსაც იპოთეკის წარმოშობაც პირობითია“⁵²³.

სსკ-ში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად საქართველოში შემოდებულ იქნა იპოთეკის მოწესრიგება⁵²⁴. რომელიც მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება გაიცეს, რომელიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში⁵²⁵.

გერმანულ სამართალში განასხვავებენ მარტივ (ასეთად კანონში არ არის დასახელებული⁵²⁶) და საგარანტიო იპოთეკას⁵²⁷, და ასევე საბარათე

⁵¹³ სსკ მუხ. 286-I.

⁵¹⁴ იქვე, მუხ. 289-I.

⁵¹⁵ BGB§1113; სსკ მუხ. 286.

⁵¹⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 248.

⁵¹⁷ იხ. *Vieweg/Werner, Sachenrecht*, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, S. 509.

⁵¹⁸ შეად. *Westermann., BGB-Sachenrecht*, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, 1, §19,I-3, S. 139.

⁵¹⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, 251. და შემდგომში: *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 331.

⁵²⁰ იხ. *Vieweg/Werner, Sachenrecht*, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, S. 509.

⁵²¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 253.

⁵²² სსკ მუხ. 286-2.

⁵²³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 255.

⁵²⁴ სსკ, 286-310. იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შესახებ 2007 წლის 29 ივნისის საქართველოს კანონი №5127-სსმლ, №27, 17.07.2007წ., ხელმისაწვდომია საიტზე: <www.matsne.gov.ge>, [30.11.2015.].

⁵²⁵ სსკ მუხ. 289-2;

⁵²⁶ იხ. *Vieweg/Werner, Sachenrecht*, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, S. 509.

⁵²⁷ BGB §1184.

და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იპოთეკას, რომლებშიც შეიძლება დადგინდეს მარტივი იპოთეკა⁵²⁸. გერმანული კანონმდებლობა იცნობს ასევე უზრუნველყოფის განსხვავებულ (მსგავსი დანაწესი უცხოა ქართული სამართლისათვის) საშუალებებს: მიწის ვალსა და სარენტო ვალს⁵²⁹.

5.2 იპოთეკის უფლების განხორციელების პროცესში გამოვლენილი პრობლემები

საქართველოს კანონმდებლობა უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა პრინციპებს მკაცრად იცავს, შესაბამისად სსკ ითვალისწინებს მხოლოდ რეგისტრირებულ იპოთეკას. მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მოწმობას. იპოთეკის მოწმობის გაცემაც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში⁵³⁰.

მართალია, საქართველოს კანონმდებლობა იპოთეკის წარმოშობას რეგისტრაციას უკავშირებს, მაგრამ განსხვავებულად აწესრიგებს სარეგისტრაციოდ წარსადგენი გარიგების ფორმის საკითხს. ერთ შემთხვევაში უთითებს, რომ სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით, ხოლო მეორეს მხრივ აკეთებს დათქმას, რომ ეს პირობა არ ვრცელდება კომერციული ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებების – საკრედიტო კავშირების და კვალიფიციური საკრედიტო ინსტიტუტების მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებებზე⁵³¹.

ამ დანაწესიდან იკვეთება სამართლებრივი და ტერმინოლოგიური შეუსაბამობები, რაც შემდგომში მდგომარეობს: თავდაპირველად უნდა გაირკვეს თუ რას გულისხმობს ტერმინი სანოტარო „დამოწმება“, ანუ დამოწმება გულისხმობს მხოლოდ ხელისმოწერების დამოწმებას, რომ ხელი მოაწერეს ნამდვილად წარმოდგენილმა პირებმა, თუ ნოტარიუსს ევალება გარიგების შინაარსი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის შემოწმება. განსახილველი ნორმის შინაარსიდან ამავედროულად ირკვევა, რომ ნოტარიუსს ევალება იპოთეკის ხელშეკრულების დადების დროს მხარეებს განუმარტოს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც მოყვება მათ მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას⁵³². მოცემული ტერმინის აღნიშნულ კონტექსტში გამოყენება ეწინააღმდეგება „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონში დამკვიდრებულ ტერმინოლოგიას, ვინაიდან ნოტარიუსი ადასტურებს გარიგებებს და ამოწმებს ხელისმოწერის ნამდვილობას⁵³³. შესაბამისად განსახილველ ნორმაში ტერმინთა აღრევა

⁵²⁸ იქვე, §1116.

⁵²⁹ BGB §1191; §1197.

⁵³⁰ სსკ მუხ. 289-2.

⁵³¹ იქვე.

⁵³² იქვე, მუხ. 289-1¹.

⁵³³ „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონი მუხ. 38-1 „ა“ და „ზ“ ქვეუნიქტები.

აქვს ადგილი, ვინაიდან ამ შემთხვევაში მართებულია ტერმინ „დადასტურების“ გამოყენება. მეორე პრობლემა რომელიც განსახილველ ნორმას ახასიათებს მდგომარეობს სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეებისადმი არათანაბარ მოპყრობაში. კერძოდ კი ერთ შემთხვევაში ავადდებულებს მხარეებს ნოტარიუსის ჩარევას, მეორე შემთხვევაში კი არა. იპოთეკის სამართლებრივი რეგულირების პროცესი დიდ სიფრთხილესთან არის დაკავშირებული, ვინაიდან როდესაც პირი მიმართავს საკრედიტო დაწესებულებას თანხის გაცემის თხოვნით, საკრედიტო დაწესებულება თავის გამოცდილებიდან და სტატუსიდან გამომდინარე მასთან შედარებით უპირატეს მდგომარეობაშია. ამიტომ მიზანშეწონილია მესამე პირის (ნოტარიუსის) ჩარევა ამ ურთიერთობაში, რომელიც არ იქნება დაინტერესებული პირი და განუმარტავს მხარეებს ასეთი ხელშეკრულების სამართლებრივ შედეგებს. შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება უზრუნველყოფს, რომ მხარეები დაზღვეული იყვნენ თაღლითური და კაბალური გარიგებების დადებისაგან. მართალია, ნოტარიუსის სავალდებულო ჩართვით სახელმწიფომ „გაართულა“ ეს პროცესი, მაგრამ სანაცვლოდ პროცედურის „გართულებით“ სახელმწიფომ დამატებითი მექანიზმი შემოიტანა იპოთეკის სამართლებრივი მოწესრიგების პროცესში მხარეთა დაცვისათვის.

აღსანიშნავია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზეც მხარეთა შეთანხმებით უნდა გაიცეს იპოთეკის მოწმობა, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო დამოწმებას, უნდა დაამოწმოს იმავე ნოტარიუსმა, რომელმაც დაამოწმა ეს ხელშეკრულება⁵³⁴. ასეთი რეგულირების შემოღებით კანონმდებელი დაცვის საინტერესო სტანდარტებს ადგენს.

5.3 იპოთეკიდან გამომდინარე მოთხოვნათა რეალიზაციის რიგითობა იძულებითი აღსრულების დროს

რიგითობას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, რადგან სწორედ რიგზეა დამოკიდებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების ოდენობა და შესაბამისად მისი ეკონომიკური ღირებულება⁵³⁵.

იპოთეკის რიგითობასთან დაკავშირებით საგულისხმოა ორი გარემოება: რიგითობა, როდესაც ერთი ნივთი რამოდენიმე იპოთეკის უფლებითაა დატვირთული⁵³⁶ ანუ შინაარსით ერთგვაროვანი უფლებებია და რიგითობა იმ შემთხვევისათვის, როდესაც უფლებათა შინაარსი განსხვავებულია⁵³⁷ (დატვირთულია იპოთეკით, უზუფრუქტით და ა. შ.)

ერთი ნივთის რამოდენიმე იპოთეკის უფლებით დატვირთვის შემთხვევას აწესრიგებს სსკ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი.

⁵³⁴ სსკ მუხ. 289-3.
⁵³⁵ შეად. Kropholler, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §881, Rdnr. 1.
⁵³⁶ სსკ მუხ. 290.
⁵³⁷ იხ. Wolff/Raiser, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, begründet von Enneccerus/Kipp/Wolff, Bd. 3, Sachenrecht, 10. Aufl., 1957, S. 299.

ორივე აქტი დაახლოებით ერთ წესს ადგენს განსხვავება მხოლოდ იმაში მდგომარეობს, რომ სსკ-ის მიხედვით რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღით, ხოლო კანონის მიხედვით „თუ მოთხოვნილია ერთი და იმავე შინაარსის რამოდენიმე უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.“⁵³⁸ კანონის ასეთი დათქმა განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ განცხადების რეგისტრაციისა და უფლების რეგისტრაციის თარიღი ამავე კანონის თანახმად არ ემთხვევა ერთმანეთს⁵³⁹.

რიგითობის საკითხებს ანალოგიურად აწესრიგებს შვედეთისა⁵⁴⁰ და გერმანიის⁵⁴¹ კანონმდებლობა.

სსკ არ ითვალისწინებს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთისათვის მიმატების ან ფართის გადიდების შემთხვევაში რიგითობის საკითხს. მართებული იქნება აღნიშნული საკითხს გადაწყვეტა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული რეგულირების მსგავსად, რომლის თანახმადაც ამ უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკები მიმატებულ უძრავ ნივთზეც უნდა გავრცელდეს და თუკი მიმატებული ნაწილიც დატვირთული იყო იპოთეკით, მიმატებული ნაწილის იპოთეკებს ენიჭება უპირატესი რიგი არსებულთან შედარებით⁵⁴².

კიდევ ერთი საგულისხმო გარემოება, რომელიც გათვალისწინებულია ამ ეტაპზე მოქმედი ნორმებით მდგომარეობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გარეშე კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლაში⁵⁴³. ასეთ დათქმას არ ითვალისწინებს არც გერმანიის არც შვედეთის კანონმდებლობა. აღსანიშნავია, რომ იპოთეკის მიზანი⁵⁴⁴ მდგომარეობს ვალდებულების მოთხოვნის უზრუნველყოფაში, იმ შემთხვევისათვის თუკი მოვალე ვერ გადაიხდის ვალს, იძულებითი აღსრულების მეშვეობით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა⁵⁴⁵. ასეთი დანაწესის შემოტანით ქართველმა კანონმდებელმა მიიღო ისეთი გადაწყვეტილება, რომლითაც წინააღმდეგობაში მოვიდა იპოთეკის მიზანთან. ასევე უარყოფითი გავლენა იქონია კერძო პირებზე, რომლებიც გახდნენ დაუფიქრებლად დადებული გარიგებების მსხვერპლნი. იპოთეკის იძულებითი წესით რეალიზაცია, ყოველთვის უტოვებს მხარეს რეალიზაციამდე დროს დამატებით გამოსავალის მოძებნისათვის. ასევე ხშირ შემთხვევაში იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან შემოსული თანხა

⁵³⁸ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 13-2.
⁵³⁹ იქვე, მუხ. 27-3.
⁵⁴⁰ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის რიგითობა განისაზღვრება რიგითობის შესახებ ზოგადი ნორმებით §879.
⁵⁴¹ Land Code, 6-3.
⁵⁴² BGB §1131.
⁵⁴³ სსკ მუხ. 300.
⁵⁴⁴ შეად. Westermann., BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, 1, §19,I-3, S. 137.
⁵⁴⁵ იხ. Vieweg/Werner, Sachenrecht, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, S. 507-509.

ასანაზღაურებელ თანხასთან შედარებით მეტია ხოლმე, შეიძლება ნაკლებიც იყოს, მაგრამ მოვალეს ან მესამე პირს რომელთა ქონებაც იპოთეკითაა დატვირთული, კანონმდებელმა არ უნდა მოუსპოს ამ ქონების აუქციონზე გასხვისების შესაძლებლობა.

მიუხედავად იმისა, რომ საკანონმდებლო ცვლილებებით პირდაპირ საკუთრებაში გადასვლის ნორმა „შერბილდა“⁵⁴⁶, მაინც არ არის მიზანშეწონილი იპოთეკით დატვირთული ნივთის აუქციონის წესის გარეშე გასხვისება.

5.4 საჯარო ნდობა, როგორც იპოთეკის უფლებისა და პირთა დაცვის საშუალება

იპოთეკის მიმართ ვრცელდება საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფცია⁵⁴⁷. და ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როდესაც კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ⁵⁴⁸.

საჯარო ნდობის მოქმედება განსაკუთრებით აქტუალურია მაშინ, როდესაც ხდება იპოთეკის საგნის გასხვისება. იპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე იპოთეკის საგნის გასხვისებას თან მიჰყვება იპოთეკის უფლება. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება შემძენისათვის მიიჩნევა არსებულად. მიუხედავად იმისა, ძირითადი მოთხოვნა არსებობს თუ არა. შესაბამისად, იპოთეკა და არა მოთხოვნა შეიძლება შექმნილ იქნეს კეთილსინდისიერად, შემძენი იღებს ე.წ. „მოთხოვნაგამოცლილ იპოთეკას“⁵⁴⁹. იპოთეკისა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა მხოლოდ ერთობლივად და ერთდროულად შეიძლება სხვა პირისათვის იქნეს გადაცემული. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მოთხოვნის გადაცემისათვის სპეციალური წესია დადგენილი ანუ წერილობითი ფორმით უნდა გაფორმდეს და აუცილებლად დარეგისტრირდეს რეესტრში. იგივე წესი

⁵⁴⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შესახებ 2013 წლის 25 დეკემბრის საქართველოს კანონის მუხ. 1-1-ით შეიცვალა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლის წესი, რომლის თანახმადაც თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუკი კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივად მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს.

⁵⁴⁷ იხ. *Westermann.*, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, 1, §19,I-3, S. 137, ასევე: საქართველოს საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 გადაწყვეტილება №ას-465-435-2010.

⁵⁴⁸ სსკ მუხ. 297.

⁵⁴⁹ იხ. *Eickmann*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §1138, Rdnr. 6.

მოქმედებს იპოთეკის მოწმობის გასხვისებისას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გადაცემულია იპოთეკის მოწმობა⁵⁵⁰.

5.5 ნივთის რეალიზაციისას სხვა რეგისტრირებული უფლებების ბედი

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის იძულებითი აღსრულების წესით გასხვისებისას, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. აღრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება⁵⁵¹.

იპოთეკაც სხვა სანივთო უფლებების მსგავსად სანივთო სამართლის პრინციპების მიმდევარია⁵⁵².

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობის სხვა ევროპული ქვეყნების კანონმდებლობასთან⁵⁵³ შედარებისას უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოში იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაციის პროცედურული ნაწილი არაერთგვაროვანი მიდგომებით ხასიათდება.

იპოთეკის გადაცემა არ წარმოადგენს დამოუკიდებელ გარიგებას. მართალია, იპოთეკა ეკონომიკურად განხილულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი უფლება, მაგრამ როგორც ქართულ, ისე გერმანულ სამართალში დაშვებულია მისი, როგორც მოთხოვნის უბრალო დანამატის გადასვლა შემქმნზე, მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულებით⁵⁵⁴. ასევე კანონის ძალით, როდესაც მოთხოვნის დათმობის შესახებ განცხადება, §1154-ის შესაბამისად, უნდა გაკეთდეს სანივთო სამართლებრივი ფორმით. თუმცა თუ მოთხოვნის გადაცემა უნარიანობა გამორიცხებულია (§399), მაშინ გერმანულ სამართალში შესაბამისად არც იპოთეკა არ არის გადაცემა უნარიანი⁵⁵⁵. აქცესორულობის არსი ისაა, რომ თავიდან იქნეს აცილებული მოთხოვნისა და კრედიტორების თვისებათა ერთ სუბიექტში გაერთიანება და ამის შედეგად მოვალისა და მესაკუთრისათვის ორმაგი მოთხოვნის წარდგენა⁵⁵⁶.

იპოთეკა თანამედროვე პერიოდში აქტიურად გამოიყენება. პირები თავიანთი ინტერესების დასაკმაყოფილებლად იღებენ კრედიტებს, ეს კრედიტები უმრავლეს შემთხვევაში უზრუნველყოფილია იპოთეკით. იპოთეკა დღეს ფართოდ გავრცელებულია, შესაბამისად მნიშვნელოვანია იპოთეკის რეგისტრაციის უხარვეზოდ განხორციელება.

⁵⁵⁰ სსკ მუხ. 295.

⁵⁵¹ იქვე, მუხ. 306⁵-5.

⁵⁵² იხ. *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006, §15 Rdnr. 10, S. 525.

⁵⁵³ მაგალითად, შვედეთში გათვალისწინებულია იპოთეკის რეგისტრაციის გარეშე წარმოშობის შესაძლებლობაც, ასევე გერმანიაშიც.

⁵⁵⁴ BGB §398.

⁵⁵⁵ იხ. *Schwab/Pritting*, Sachenrecht, 32. Aufl., 2005. Rdnr. 682.

⁵⁵⁶ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §1151, Rdnr. 1.

VI. სანივთო უფლებებთან ახლოს მდგომი⁵⁵⁷ უფლებები

სანივთო უფლებები „*numerus clausus*“ პრინციპითაა განსაზღვრული, შესაბამისად არსებობს მხოლოდ იმდენი სანივთო უფლება, რამდენიც კანონთაა გათვალისწინებული. თუმცა არსებობს უფლებები, რომლებიც ამ ჩამონათვალში არ შედიან, მაგრამ თავისი არსით ძალიან ახლოს დგანან სანივთო უფლებებთან. ამ უფლებებისათვის დამახასიათებელია სანივთო უფლებების ძირითადი მახასიათებელი ნიშნები. შესაბამისად ეს უფლებები ცალკე განხილვას საჭიროებს. ასეთ უფლებებს მიეკუთვნება: წინასწარი ჩანაწერი, რიგითობა, ლოდინის უფლება და საჯარო შეზღუდვები.

1. წინასწარი ჩანაწერის ინსტიტუტი

1.1 სამართლებრივი ბუნება

დროის შუალედი სანივთო უფლების გადაცემის, ცვლილებისა და შეწყვეტის შესახებ ვალებულებითი უფლების დასაწყისიდან რეგისტრაციის პროცესის დასრულებამდე უფლების რეალიზაციისათვის ყოველთვის არის გარკვეულწილად საფრთხის შემცველი⁵⁵⁸. დროის ამ პერიოდში მესაკუთრეს შეუძლია სხვა პირთანაც დადოს აღნიშნული უფლების გასხვისების ან დატვირთვის თაობაზე გარიგება, ასევე შესაძლებელია ყადაღა დაედოს სასამართლოს მიერ და ა. შ. რაც შეაფერხებს, გამორიცხავს ან საფრთხეს შეუქმნის ძირითადი უფლების განხორციელებას. შესაბამისად დროის ამ მონაკვეთში უფლების შემქმნის ინტერესის დაცვის მიზნით შეიქმნა წინასწარი ჩანაწერის⁵⁵⁹ ინსტიტუტი გერმანულ სამართალში. საქართველოში მოცემული ინსტიტუტი წინასწარი რეგისტრაციის⁵⁶⁰ სახელწოდებით იქნა ტრანსფორმირებული⁵⁶¹.

გერმანული სამართლის მიხედვით წინასწარი ჩანაწერის მეშვეობით ხორციელდება მიწის ნაკვეთებზე არსებული უფლებების მინიჭების,

⁵⁵⁷ იქვე, §883, Rdnr. 2.

⁵⁵⁸ შეად. *Grün*, Online-Kommentar BGB, 2012, §883. ხელმისაწვდომია საიტზე: <http://beck-online.beck.de/>, [30.11.2015.].

⁵⁵⁹ BGB §883.

⁵⁶⁰ „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ კანონი, მუხ. 13.

⁵⁶¹ აღსანიშნავია, რომ სსკ ითვალისწინებდა წინასწარი ჩანაწერის შესახებ ნორმას, რომელიც ჩანაცვლდა „წინასწარი რეგისტრაციის“ ტერმინით „სახელმწიფო რეგისტრის შესახებ“ კანონის მიღებით. მართლია ადრე მომედი ნორმა სსკ-ში ვერ ასახავდა ამ ინსტიტუტის დანიშნულებას სრულად, მაგრამ ახალ კანონში გადატანით სიტუაცია უკეთესობისაკენ არ შეცვლილა. ვინაიდან ის მწირი რეგულირება რომელსაც მატერიალური სამართალი ითვლისწინებდა გადატანილ იქნა კანონში, რომლის ფუნქციაც ფორმალური ნაწილის მოწერილებაა. დღეისათვის ის მწირი მატერიალური მოწესრიგებაც „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ კანონის რეგულირების სფეროშია მოქცეული. შესაბამისად უნდა გაიმიჯნოს „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხელი და შინაარსის მიხედვით ნაწილი მატერიალური სამართალით უნდა მოწესრიგდეს, ნაწილი კი – ფორმალური. ორი ტერმინის გერმანულ სამართალში მიღებულ „წინასწარ ჩანაწერსა“ და ქართულ კანონმდებლობაში შემოტანილ „წინასწარი რეგისტრაციის“ შედარება ის. მოგვიანებით ნაშრომში.

გაუქმებისა თუ შეცვლის ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უფლებების დაზღვევა, დაცვა. გერმანული სამართლის მიხედვით წინასწარი ჩანაწერი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში სანივთო უფლების მინიჭების, გაუქმებისა და შეცვლის ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის უზრუნველყოფის⁵⁶² განსაკუთრებულ საშუალებას⁵⁶³. იგი წარმოადგენს ყველაზე საიმედო დაცვას, რომელიც მიმართულია სანივთო იურიდიული ცვლილების დროს ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლების დაცვისაკენ.⁵⁶⁴ შესაბამისად წინასწარ ჩანაწერს აქვს დაცვის ფუნქცია. წინასწარი ჩანაწერის მეშვეობით უზრუნველყოფას ექვემდებარება ასევე მიწის ნაკვეთის მტვირთავი უფლების, ანდა ასეთი უფლების შინაარსის ან რიგითობის შეცვლის მოთხოვნის უფლება. ასევე სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნის უფლებები. იმისათვის რომ წინასწარ ჩანაწერს იურიდიული ძალა მიენიჭოს სავალდებულოა მისი საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია⁵⁶⁵.

წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციის შემდეგ აღარ დაიშვება სხვა უფლებების რეგისტრაცია, რომლებიც შეიძლება აუარესებდნენ უფლების მდგომარეობას, ხოლო თუ მაინც განხორციელდება ასეთი უფლების რეესტრში შეტანა რეგისტრაცია იურიდიული ძალის არმქონედ ჩაითვლება⁵⁶⁶.

ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნა სანივთო უფლების ცვლილებაზე საფრთხეშია მანამ, სანამ საადგილმამულო წიგნში მისი რეგისტრაცია არ იქნება დასრულებული. რეგისტრაციის დასრულებამდე შუალედში მევალე ვალდებულებითი სამართლით ვალდებულია სანივთო უფლების ცვლილების განხორციელებაზე. მას ასევე შეუძლია განახორციელოს სანივთო უფლების სხვა განკარგვა, რომელიც გააუარესებს კრედიტორის იურიდიულ შექენას⁵⁶⁷.

წინასწარი ჩანაწერი იცავს მოთხოვნის უფლებას ისეთი განკარგვებისაგან, რომელიც ხელს შეუშლის ამ უფლების განხორციელებას ან უარყოფითად იმოქმედებს მასზე. ასეთ განკარგვებს კანონი სამართლებრივი ძალის არმქონედ მიიჩნევს ანუ მოგვიანებით განხორციელებული ზიანის მიმყენებელი განკარგვები (თუმცა არა წმინდა ქირავნობის ხელშეკრულებები) ფარდობითად სამართლებრივი ძალის არმქონეა⁵⁶⁸. იგივე წესი მოქმედებს თუ განკარგვა ხორციელდება იძულებითი აღსრულების ან ყადაღის დადების გზით, ანდა გაკოტრების მმართველის მიერ⁵⁶⁹.

⁵⁶²შეად. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Aufl., 2014, § 883, Rdnr. 20.

⁵⁶³შეად. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch §883, 6. Aufl, 2013, Rdnr.27; ასევე: *Grün*, Online-Kommentar BGB, 2012, §883.

⁵⁶⁴შეად. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Aufl., 2014, § 883, Rdnr. II.

⁵⁶⁵ BGB §883.

⁵⁶⁶ შეად. *Grün*, Online-Kommentar BGB, 2012, §883.

⁵⁶⁷შეად. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Aufl., 2014, § 883, Rdnr. II.

⁵⁶⁸ შეად.*Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 6. Aufl, 2013, §883 Rdnr. 3.

⁵⁶⁹ BGB § 883-II.

„გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ არც ერთ სამართლებრივი ინსტიტუტის სამართლებრივ ბუნებასა და მოქმედებასთან დაკავშირებით იმდენი დისკუსია არ ყოფილა, რაც წინასწარ ჩანაწერთან დაკავშირებით მიმდინარეობდა და მიმდინარეობს“⁵⁷⁰. დავას იწვევს მისი ჰიბრიდული ხასიათი სანივთო და ვალდებულებითი ელემენტების ერთდროულად ქონის გამო⁵⁷¹.

აზრთა სხვადასხვაობაა ასევე იმასთან დაკავშირებითაც, უნდა ჩაითვალოს თუ არა წინასწარი ჩანაწერი თავისი არსით („Wesen“) სანივთო უფლებად⁵⁷². წინასწარი ჩანაწერი მართალია არ მიეკუთვნება სანივთო უფლებათა რიგს, თუმცა ახლოს დგას მათთან⁵⁷³. არსებობს საწინააღმდეგო მოსაზრებაც, რომლის თანახმადაც იგი მიჩნეულია დამოუკიდებელ, განკერძოებული ხასიათის სანივთო უფლებად და იპოთეკის მსგავსად მიმართულია მესამე პირებისაგან დაცვისაკენ⁵⁷⁴.

გერმანიისა⁵⁷⁵ და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსების მიხედვით წინასწარ ჩანაწარი ჩანაწერი არ არის მიჩნეული სანივთო უფლებად. მიუხედავად აზრთა სხვადასხვაობისა აღსანიშნავია, რომ იმისა, წინასწარი ჩანაწერი ჩაითვლება თუ არ ჩაითვლება სანივთო უფლებად, ორივე შემთხვევაში ერთნაირი სამართლებრივი შედეგის მატარებელია, რადგან წინასწარი ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს საჯაროობის პრინციპი და მესამე პირთათვის ერთდროულად მნიშვნელობა და შედეგები მოაქვს⁵⁷⁶. წინასწარი ჩანაწერი წარმოადგენს უფლების დაცვის საშუალებას რეგისტრაციამდე.

წინასწარი ჩანაწერის სანივთო მხარე, სანივთო ბუნება იცავს უფლებამოსილ პირს წინასწარი ჩანაწერის მეშვეობით შუალობითი განკარგუებისაგან, ასევე სხვა კრედიტორების მხრიდან იძულებითი აღსრულებისაგან მოვალის გადახდისუნარობის დროს. იგი არის სპეციალურად შექმნილი, უზრუნველყოფის იარაღი, რომელიც იცავს უფლებებს⁵⁷⁷. თუმცა წინასწარი ჩანაწერი არ წარმოადგენს სანივთო უფლებას. იგი ემსახურება მიწის ნაკვეთზე არსებული უფლების მინიჭების, გაუქმებისა და შეცვლის ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის

⁵⁷⁰ იხ. *Mollenkopf*, Faktische Einwirkungen auf vormerkungsbetroffene Grundstücke. Gleichzeitung ein Beitrag zum Unwirksamkeitsbegriff der §§883 Abs. 2, 888 Abs. 1 BGB, Berlin, 1998, S.17.

⁵⁷¹ შეად. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch §883, 10. Aufl, 2013, Rdnr. 5.

⁵⁷² იხ. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Aufl., 2014, § 883, Rdnr. 3c). ასევე: *Prütting*, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, Mün., 2010, VII, S. 201, ასევე: *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §883, Rdnr. 2.

⁵⁷³ შეად. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch §883, 6. Aufl, 2013, §883 Rdnr.5.

⁵⁷⁴ იხ. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 68. Aufl., 2014, § 883, Rdnr. 21.

⁵⁷⁴ იხ. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 68. Aufl., 2014, § 883, Rdnr. 21; ასევე: *Fuchs*, Grundbuchrecht. Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und zur Grundbuchordnung. Bd. I: Materialles Grundbuchrecht, Berlin, 1902, § 883 Anm. 6f. (S.110-115); ასევე: *Stobbe/Lehmann*, Handbuch des Deutsches Privatrechts. Zweiter Band, Zweiter Halbband: Dienstbarkeiten – Reallasten – Pfandrecht – Lehnrecht u.s.w., 3. Aufl. Berlin, 1897, §150, 8 (S.230); *Vervier*, Wesen und Wirkung der Vormerkung (Diss. Würzburg 1903), Würzburg 1903, § 5 (S.40), § 8 (S. 73-89).

⁵⁷⁵ შეად. *Mollenkopf*, Faktische Einwirkungen auf vormerkungsbetroffene Grundstücke. Gleichzeitung ein Beitrag zum Unwirksamkeitsbegriff der §§883 Abs. 2, 888 Abs. 1 BGB, Berlin, 1998, S.36.

⁵⁷⁶ იხ. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Aufl., 2014, § 883, Rdnr. 3c).

⁵⁷⁷ შეად. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch §883, 6. Aufl, 2013, §883 Rdnr.5.

უფლების დაცვას. კანონის განმარტებიდან გამომდინარე წინასწარი ჩანაწერი უთანაბრდება სანივთო უფლებებს. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მისი რიგითობის განსაზღვრისათვის⁵⁷⁸.

არსებული საკანონმდებლო რეგულირებით, განსაკუთრებით რიგითობის მომწესრიგებელ ნორმებიდან გამომდინარე, ასევე გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §893-იდან გამომდინარე არსებობს შესაბამისი და საკმარისი ნორმატიული მოწესრიგება⁵⁷⁹, რომლის თანახმადაც წინასწარი ჩანაწერის უფლება უნდა გათანაბრდეს სანივთო უფლებებთან⁵⁸⁰, ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია კეთილსინდისიერი შემძენისა და შემდგომში დამდგარ განკარგვით შეზღუდვებთან დაკავშირებით (§ 878).

ერთი შეხედვით წინასწარი ჩანაწერი გამოიყურება გარანტირებულ უფლებასთან შედარებით უფრო მეტად დამცველად, მაგრამ მეორე მხრივ წინასწარი ჩანაწერი ვერ იცავს იმაზე მეტად, ვიდრე შეძენილი სანივთო უფლება. მისი არსებობა ვერ იცავს მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის დროს მიყენებული ზიანისაგან⁵⁸¹.

წინასწარი ჩანაწერი დამოუკიდებლად არ არსებობს, არსებობს მხოლოდ ძირითად უფლებასთან ერთად, იგი მკაცრად აქცესორულია⁵⁸².

წინასწარი ჩანაწერი უნდა გაიმიჯნოს უზრუნველყოფის სხვა ისეთი საშუალებისაგან, როგორცაა საჩივრის შეტანა ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ. ასეთ საჩივარს აქვს წინასწარ გაფრთხილების ფუნქცია, რაც უზრუნველყოფილია იძულებითი რეგისტრაციით⁵⁸³ და მიმართულია საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული უფლების სისწორის წინააღმდეგ, რაც გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შეძენას, იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი შემძენმა ამის შესახებ არ იცოდა. თუმცა ზოგადი შეხედულების თანახმად საჩივარი საჯარო რეესტრში უნდა იქნეს რეგისტრირებული, სხვა შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელი იქნება⁵⁸⁴.

წინასწარი ჩანაწერი იცავს უფლებამოსილ პირს გარიგების საწინააღმდეგო განკარგვისაგან, რომელიც მართალია ჯერ არ არის სანივთო უფლების მფლობელი, მაგრამ აქვს მისი შეძენის ვალდებულებითი უფლება.

საჩივარი ეწინააღმდეგება რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობას, ხოლო წინასწარი ჩანაწერი კი მიმართულია მომავალი იურიდიული ცვლილების წინააღმდეგ⁵⁸⁵.

⁵⁷⁸ იქვე, §883 Rdnr.22.

⁵⁷⁹ იქვე, Rdnr. 23.

⁵⁸⁰ იქვე, Rdnr. 25.

⁵⁸¹ იქვე.

⁵⁸² იქვე.

⁵⁸³ იქვე.

⁵⁸⁴ იხ. *Medikus/Peterson*, Bürgerliches Gesetzbuch, 22.Aufl., 2013, Rdnr. 550, S. 681.

⁵⁸⁵ იხ. *Reichel*, JherJb (Juristische Abkürzungen). 46 (1904), 59, 66; *Assmann* S. 26; *Hager* JuS 1990, [429](#), [430](#).

1.2 მოქმედების სფერო

გერმანულ სამართალში წინასწარ ჩანაწერს ფართო გამოყენება აქვს. წინასწარი ჩანაწერის გაკეთება შეიძლება როგორც სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებაზე, ასევე რეგისტრირებად უფლებებზეც (რომელთა რეგისტრაცია არ არის სავალდებულო). სხვა უფლებებზე წინასწარი ჩანაწერის შეტანა არ შეიძლება და უადგილო იქნება⁵⁸⁶. ძირითადი უფლება, რომელსაც შეეხება წინასწარი რეგისტრაცია უნდა არსებობდეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ვერც წინასწარ ჩანაწერს ექნება სამართლებრივი ძალა, თუკი ასეთ სიტუაციაში წინასწარ ჩანაწერს სამართლებრივი ძალა მიენიჭება საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერი აღარ იქნება უტყუარი⁵⁸⁷. შესაბამისად ხაზი უნდა გაესვას წინასწარი ჩანაწერის აქცესორულ ბუნებას.

მომავალ უფლებაზე წინასწარი ჩანაწერი დაიშვება, თუკი შესაძლებელია სულ მცირე მისი საგნისა და შინაარსის განსაზღვრა⁵⁸⁸.

წინასწარი ჩანაწერის მიზანია მოთხოვნის უზრუნველმყოფი ჩანაწერის გაკეთების შემდეგ ვალდებული პირის მხრიდან მოთხოვნის მფლობელობის საზიანოდ განხორციელებული მოქმედებებისაგან დაცვა.⁵⁸⁹

წინასწარი ჩანაწერის გასხვისება⁵⁹⁰ შესაძლებელია მოთხოვნის დათმობის შესახებ ძირითად უფლებაზე ნებისმიერი ფორმით დადებული შეთანხმებით⁵⁹¹, რომლითაც გადადის წინასწარი ჩანაწერიც თავისი აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე. გადაცემა რეგისტრაციას არ საჭიროებს, თუმცა შესაძლებელია შესწორების შეტანის მეშვეობით⁵⁹². ასეთი განკარგვა საქართველოს სამართლებრივ სივრცეშიც შესაძლებელი უნდა იყოს.

წინასწარი ჩანაწერის სამართლებრივი შედეგი მდგომარეობს მოგვიანებით გაკეთებული ზიანის მიყენებული განკარგვების ფარდობითად სამართლებრივი ძალის არქონაში.

1.3 წინასწარი ჩანაწერის მოწესრიგების თავისებურებანი ქართულ კანონმდებლობაში

ამ ინსტიტუტის უდიდესი მნიშვნელობის მიუხედავად ქართულ კანონმდებლობაში მას სათანადო ყურადღება არ აქვს დათმობილი, ნორმის ინტერპრეტაციაში არ არის გათვალისწინებული ის ძირითადი კონცეპტუალური საკითხები, რომელიც ხელს შეუწყობდა ამ ინსტიტუტის სრული მოცულობით რეალიზაციას.

⁵⁸⁶ შეად. *Jauernig*, Kommentar zum BGB, Aufl.15, 2014, §883, Rn. 5b). ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://beck-online.beck.de/>>, [8.08.2015.].

⁵⁸⁷ იქვე, §883, Rn. 6c).

⁵⁸⁸ შეად. *Jauernig*, Kommentar zum BGB, Aufl.15, 2014, §883, Rn. 8a); (BGH 61,[211](#)).

⁵⁸⁹ იხ. *ზოდუ*, ქართული საწიგნო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 377.

⁵⁹⁰ BGB §398.

⁵⁹¹ იქვე, §401.

⁵⁹² იქვე, §894.

საქართველოში უფლების რეგისტრაციამდე დაცვის შესახებ ჩანაწერს ითვალისწინებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლი, რომლის თანახმადაც უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, იმ შემთხვევაში თუკი მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. გერმანულ კანონმდებლობაში წინასწარი რეგისტრაციის საკითხი, როგორც უკვე აღინიშნა საქართველოსაგან განსხვავებით გსკ-ით წესრიგდება.⁵⁹³ წინასწარი ჩანაწერის და შესაბამისად წინასწარი რეგისტრაციის მიზანი იკვეთება მაშინ, როდესაც ჩნდება ინტერესი უძრავ ქონებაზე უფლების რიგითობის, გაუქმებისა თუ შეცვლის შესახებ.⁵⁹⁴

„სახელმწიფო რეგისტრაციის შესახებ“ კანონში, რომელიც თავისი არსით პროცედურული მხარის მოწესრიგების მიზნითაა შექმნილი⁵⁹⁵, განსაზღვრულია ისეთი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმები, რომლებიც ითვალისწინებს წინასწარ რეგისტრაციას, რომელიც თავისი შინაარსით მატერიალურ-სამართლებრივია.⁵⁹⁶ თუმცა აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ნაწილში არის არ არის განსაზღვრული თუ რომელი კონკრეტული უფლებების უზრუნველსაყოფად არსებობს წინასწარი რეგისტრაცია. ჩანაწერი „უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად“, მოიცავს ნებისმიერ კერძოსამართლებრივ უფლებას, თუ მხოლოდ სანივთო უფლებებს, თუ მხოლოდ ამავე კანონით გათვალისწინებულ რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებს. გერმანული კანონმდებლობით ამ უფლებათა წრე დაკონკრეტებულია⁵⁹⁷.

საქართველოში ამ ეტაპზე მოქმედი კანონი ითვალისწინებს ისეთი ვალდებულებებით უფლებების რეგისტრაციას, როგორებიცაა უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული იჯარა, ქვეიჯარა, ქირავნობა, ქვექირავნობა და ა. შ⁵⁹⁸. ამ უფლებების წარმოშობისათვის ამავე კანონმა განსაზღვრა სავალდებულო რეგისტრაცია. შესაბამისად წინასწარი რეგისტრაცია დაიშვება იმ უფლებებზე, რომელთა რეგისტრაციასაც ახორციელებს საჯარო რეესტრი და მოიცავს არა მარტო სანივთო, არამედ ვალდებულებით უფლებებსაც.

საქართველოს კანონმდებლობით წინასწარი რეგისტრაციის მოქმედების სფეროში არ არის განსაზღვრული სამომავლო და პირობითი უფლებები, რომელთა რეგისტრაციას პრაქტიკულად ახორციელებს კიდევ საჯარო რეესტრი, განსაკუთრებით კი მშენებარე ბინებთან დაკავშირებით.

წინასწარ ჩანაწერს არეგულირებს გსკ-ის §883-§888, საინტერესოა ის ფაქტი, რომ ცალ-ცალკე მუხლი არეგულირებს წინასწარი ჩანაწერის

⁵⁹³ იქვე, §883.
⁵⁹⁴ შეად. ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 375.
⁵⁹⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 1-1.
⁵⁹⁶ იქვე, მუხ. 12.
⁵⁹⁷ BGB 883-1.
⁵⁹⁸ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 11.

წინაპირობებს და სამართლებრივ ძალას. §885 ითვალისწინებს, რომ წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის უფლების მქონე სუბიექტთა წრეს, ასევე სავალდებულოა თუ არა წინასწარი ჩანაწერის (რეგისტრაციის) მოთხოვნის დროს დასაბუთება, ასეთი მოთხოვნის უზრუნველყოფის სჭიროების თაობაზე. გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით მოთხოვნის უზრუნველყოფის შესახებ სასამართლოს განჩინების მისაღებად არ არის აუცილებელი უზრუნველსაყოფი მოთხოვნის უფლების მიმართ საფრთხის არსებობის დასაბუთება.⁵⁹⁹ მსგავს დანაწესებს არ იცნობს ქართული კანონმდებლობა. რაც ნიშნავს, რომ უარს ამბობს წინასწარი რეგისტრაციის დეტალურ მოწვესრიგებაზე⁶⁰⁰. შესაბამისად ქართული კანონმდებლობა მწირ ინფორმაციას იძლევა წინასწარი ჩანაწერის თაობაზე. საქართველოს კანონმდებლობა გერმანიისაგან განსხვავებით არ ითვალისწინებს წინასწარი ჩანაწერის წინაპირობებს. გერმანულ სამოქალაქო კოდექსის წინასწარი ჩანაწერის მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობების თანახმად, წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაცია ხორციელდება მოთხოვნის უზრუნველყოფის შესახებ სასამართლოს განჩინების საფუძველზე, ან იმ პირის თანხმობით, რომლის მიწის ნაკვეთს ან უფლებას ეხება წინასწარი ჩანაწერი⁶⁰¹. საქართველოში წინასწარი რეგისტრაცია შესაძლებელია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული/გამოცემული აქტის საფუძველზეც.

აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად იმისა წინასწარი რეგისტრაცია ეწოდება თუ წინასწარი ჩანაწერი, ამ სამართლებრივი ინსტიტუტის არსი სანივთო მოთხოვნის უზრუნველყოფაა. საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე საჭიროა დეტალურად გერმანული კანონმდებლობის მსგავსად ჩაიწეროს ის წინაპირობები, რომელთა დროსაც შესაძლებელი იქნება წინასწარი რეგისტრაციის გაკეთება, ასევე განისაზღვროს იმ პირთა წრე, რომლებიც უფლებამოსილი იქნებიან წინასწარი რეგისტრაციის შესახებ მოთხოვნით მიმართვაზე.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სახელწოდება წინასწარი რეგისტრაცია ვერ ასახავს ამ ინსტიტუტის არსს, ტერმინი „წინასწარი ჩანაწერი“ უფრო შესატყვისია, ვინაიდან კეთდება სწორედ ჩანაწერი, რომელიც მომავალში გამორიცხავს ძირითადი მოთხოვნის განხორციელებისათვის რაიმე სახის დაბრკოლების შექმნას. ეს ტერმინი მიღებული და დამკვიდრებულია.

1.4 წინასწარი ჩანაწერის ინსტიტუტის მნიშვნელობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მიერ მშენებარე ბინებზე უფლებების რეგისტრაციისას

საქართველოს სინამდვილეში წინასწარი რეგისტრაციისა და სამომავლო უფლებებზე უფლებების რეგისტრაცია ფართოდ გამოიყენება ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობების მიერ ბინათმშენებლობის საქმიანობის

⁵⁹⁹BGB §888.

⁶⁰⁰ მაგალითად, გერმანიაში ხორციელდება მოთხოვნის უზრუნველყოფის შესახებ სასამართლოს განჩინების საფუძველზე ან იმ პირის თანხმობით, რომლის მიწის ნაკვეთს ეხება წინასწარი ჩანაწერი.

⁶⁰¹BGB §885.

განხორციელებისას ასაშენებელ ბინებზე სამომავლო საკუთრების უფლებების შესაძენად. უმრავლეს შემთხვევებში ასეთი უფლებები სადაო ხდება, სწორედ იმის გამო რომ კანონმდებლობა სრულყოფილად ვერ აწესრიგებს ამ ურთიერთობებს. რაც განაპირობებს იმ ფაქტს, რომ ჯერ კიდევ ასაშენებელი ბინების დაყოფისას ხარვეზების გამო ერთიდაიმავე ფართის მომავალ მესაკუთრედ რამოდენიმე პირი აღმოჩნდება ხოლმე⁶⁰². არსებობს შემთხვევები, როდესაც რეალურად არსებული მშენებარე საცხოვრებელი ბინის საიდენტიფიკაციო მახასიათებლები არ ემთხვევა საჯარო რეესტრში დაფიქსირებულ მახასიათებლებს, რაც ნიშნავს, რომ იყიდება არარსებულ ფართზე მომავალი საკუთრების უფლება⁶⁰³.

არსებობს შემთხვევები, როდესაც ნაწილობრივ აშენებულ სახლში მდებარე ერთსა და იმავე ბინაზე რეგისტრირებულია როგორც საკუთრების უფლება, ასევე როგორც მშენებარე ბინაზე საკუთრება. ამ შემთხვევაში სახეზეა ორი საკუთრება, იმ განსხვავებით, რომ ერთი მშენებარეა, მეორე უკვე აშენებული.

ამდენად პირველ შემთხვევაში სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტია საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რომელიც რეალურად არსებობს, მეორე შემთხვევაში კი სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტია, მომავალი საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობიდან გამომდინარე აუცილებელია, რომ მშენებარე კორპუსის შემთხვევაში რეალურად არსებული საცხოვრებელი ბინის ფართი და ყველა საიდენტიფიკაციო მონაცემები თანხვედრაში იყოს საჯარო რეესტრში წარდგენილ მშენებარე კორპუსის მონაცემებთან და დარეგისტრირებული საცხოვრებელი ბინის მახასიათებლები იდენტური იყოს რეალურად არსებულ მშენებარე საცხოვრებელი ბინის მახასიათებლებთან. ასეთ სიტუაციებს ხელს უწყობს ის ფაქტიც, რომ ფართების გადანაწილებისას ნოტარიუსი კრების ოქმზე მხოლოდ მხარეთა ხელისმოწერებს ადასტურებს და ეს გადაწყვეტილებები გარიგებად არ მიიჩნევა⁶⁰⁴. ამიტომ ასეთ ურთიერთობებში დაზარალებულთა რაოდენობა საკმაოდ მასშტაბურია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გამომდინარეობს სწორედ წინასწარი ჩანაწერის არასრულფასოვანი რეგულაციებითა და სამომავლო უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების არარსებობით, ასევე ფორმალურ-სამართლებრივი ნორმების არასრულყოფილად რეგულირებით.

უპირველეს ყოვლისა აუცილებელია, რომ მატერიალურ ნაწილში (სსკ-ში) შემოტანილ იქნეს ნორმები, რომლებიც დეტალურად მოაწესრიგებენ წინასწარი ჩანაწერის წინაპირობებს, ასევე განსაზღვრული იქნება წინასწარი ჩანაწერის შესახებ გარიგების ფორმა, მოქმედების

⁶⁰² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 7 აპრილის №ას-129-126-2011 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 26 აპრილის №ას-204-191-2011 განჩინება;

⁶⁰³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 დეკემბრის №ას-698-661-2013 გადაწყვეტილება;

⁶⁰⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 6 ნოემბრის №ას-357-609-08 განჩინება;

ფარგლები, ჩანაწერის შეტანზე უფლებამოსილი პირების წრე. ფორმალურ ნაწილში დეტალურად და თანმიმდევრულად უნდა იქნეს განისაზღვრული ის პროცედურული საკითხები, რომლებიც უფლებისა და პირების უსაფრთხოებას უზრუნველყოფენ სათანადო დონეზე.

უნდა აღინიშნოს, რომ წინასწარი ჩანაწერით მომავალი უფლების რეგისტრაცია ამ ეტაპზე არსებული საკანონმდებლო რეგულირებით ვერ აჩერებს მშენებარე ბინების ერთი და იმავე ობიექტებზე რამდენიმე ურთიერთგამომრიცხავი უფლებების რეგისტრაციას.

პრობლემის მოსაგვარებლად მშენებარე ბინებზე მომავალ საკუთრების უფლებაზე წინასწარ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით უნდა იქნეს შემუშავებული სპეციალური საკანონმდებლო რეგულირება, რომელიც დაარეგულირებს ზემოთმითითებულ პრობლემატურ საკითხებს.

1.5 გაუქმება

წინასწარი რეგისტრაცია შეიძლება გაუქმდეს მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე და იმ ძირითადი უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მოხდა წინასწარი რეგისტრაცია, ვადის გასვლით, თუ დადგენილი იყო ვადა.⁶⁰⁵

როგორც უკვე აღინიშნა, წინასწარი რეგისტრაცია ეს არის უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველყოფის საშუალება. საინტერესოა, თუ როგორ რეგულირდება, თუკი განკარგვა ხორციელდება იძულებითი აღსრულების ან ყადაღის დადების გზით ანდა გაკოტრების მმართველის მიერ. გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ასეთ განკარგვას, ქართულ კანონმდებლობაში ეს საკითხი არ არის დარეგულირებული, თუმცა ვინაიდან ყველა სხვა სამართლებრივი სახის მოქმედება გამორიცხულია⁶⁰⁶, ასეთი განკარგვა საქართველოშიც ბათილი უნდა იყოს⁶⁰⁷.

წინასწარი ჩანაწერი აქცესორული ხასიათისაა. ეს ნიშნავს არა მარტო იმას, რომ მასზე უფლება არ წარმოიშობა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე და წყდება მოთხოვნის შეწყვეტასთან ერთად, ეს ნიშნავს იმასაც, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა გადადის უფლებამონაცვლებზე.⁶⁰⁸

⁶⁰⁵ „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 12-3.

⁶⁰⁶ იქვე, მუხ. 12-2.

⁶⁰⁷ ამ საკითხზე დეტალური მსჯელობა იხ. შემდგომში დამდგარი განკარგვითი შეზღუდვების შესახებ თავში.

⁶⁰⁸ იხ. Soergel, kommentar zum BGB, bd.6, Sachenrecht, 11. Aufl., 1978, S. 109, მითითებულია ნაშრომში: *ზოდუ*, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 376-377;

2. ლოდინის უფლება

2.1 ლოდინის უფლების არსი

გერმანულ სამართალში უძრავი ნივთის შემძენის მიმართ არსებობს უფლების დაცვის უზრუნველყოფის კიდევ ერთი საშუალება: ლოდინის უფლება (*Anwartschaftsrecht*), რომელიც იცავს შემძენის იურიდიულ პოზიციას უძრავი ნივთის შეძენის თაობაზე საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციამდე⁶⁰⁹.

გერმანიის სამართალში გათვალისწინებული ეს „ლოდინის უფლება“ გულისხმობს შემძენის ისეთი სამართლებრივ მდგომარეობას, რომელსაც შემძენი იძენს საკუთრების გადაცემის შესახებ მბოჭავი შეთანხმების საფუძველზე. შესაბამისად, მდგომარეობას, რომელშიც შემძენი აღმოჩნდება საკუთრების გადაცემაზე მბოჭავი შეთანხმების ძალით, ხშირად უწოდებენ „ლოდინის უფლებას“. ეს ის სიტუაციაა, როცა შემძენი სარეგისტრაციო განაცხადს წარადგენს საჯარო რეგისტრში ან სარეგისტრაციო ორგანოში. ამ მომენტიდან იწყება არა მხოლოდ გამსხვისებლის ბოჭვა (§873-II), არამედ საადგილმამულო წიგნიც⁶¹⁰ იცავს შემძენს იმისაგან, რომ გამსხვისებლის მიერ მოგვიანებით წარდგენილ სარეგისტრაციო განაცხადებზე რომელთა გადაწყვეტამაც შეიძლება შემძენის უფლებაზე იქონიოს გავლენა, შემძენის განაცხადის რეგისტრაციამდე მიღებულ არ იქნეს დადებითი გადაწყვეტილება.⁶¹¹ შეძენისათვის საიმედო პოზიცია წარმოიშობა უკვე მას შემდეგ რაც საადგილმამულო წარმოების შესახებ კანონის §13-ით გათვალისწინებულ განცხადებას წარადგენს საადგილმამულო წიგნში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით (აღნიშნული არ შეეხება გამსხვისებლის განცხადებას, რადგან მას შეუძლია ნებისმიერ დროს უკან გამოითხოვოს იგი)⁶¹²;

გამსხვისებელსა და შემძენს შორის დადებულ სანივთო შეთანხმებაზე ნებისმიერ მხარეს შეუძლია განაცხადოს უარი ყოველგვარი საფუძვლის მითითების გარეშე რეგისტრაციის დასრულებამდე. §873-2 ნაწილის თანახმად, გარკვეული ფორმალური წინაპირობების არსებობისას (ნების გამოვლენის დამოწმება სანოტარო წესით, ნების გამოვლენა მიწის რეგისტრაციის მწარმოებელი სხვა უწყების წინაშე და სხვა) მხარეები ვალდებული (შეზღუდული) არიან თავიანთი შეთანხმებით და ცალმხრივი უარი აღარ დაიშვება. ასევე როგორც უკვე აღინიშნა, გერმანულ სამართლის მეცნიერებასა და სასამართლო პრაქტიკაში ცნობილია შემძენის კუთვნილი ე.წ. „ლოდინის უფლება“⁶¹³, ეს უფლება შემძენს ეკუთვნის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე პერიოდის განმავლობაში და მიუხედავად იმისა, რომ გერმანულ მეცნიერებაში გაბატონებული

⁶⁰⁹ იხ. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 7. Aufl., 2012, §873, 17-a).

⁶¹⁰ GBO §17.

⁶¹¹ იხ. *Venjakob*, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, S.91.

⁶¹² იხ. *Schulze*, Bürgerliches Gesetzbuch, 7. Aufl., 2012, §873, 21-b).

⁶¹³ იხ. *Wolf*, Sachenrecht, 2004, S.200.

შეხედულების მიხედვით იგი არ მიიჩნევა სანიუთო უფლებად, დაცულია ნეგატორული და ვინდიკაციური სარჩელებით⁶¹⁴.

იმის გამო, რომ სანიუთო-სამართლებრივი შეძენა და რეგისტრაციის მომენტი საკმაოდ დაშორებულია ერთმანეთისაგან, იბადება კითხვა, რა მომენტიდან ხდება მიწის ნაკვეთის შემძენის (ანუ შეთანხმების საფუძველზე შემძენის) პოზიცია იმდენად მყარი, რომ შესაძლებელია მისი კვალიფიცირება როგორც ლოდინის უფლებისა, რომელიც შესაძლებელია გადაეცეს, დაგირავდეს და მოხდეს მისი დაყადაღება (*verpfändbar und pfaendbar*). ამგვარი ლოდინის უფლების არსებობას უმრავლეს შემთხვევებში არ უარყოფენ, თუმცა სადაღა მისი წარმოშობის მომენტი.

ამასთან დაკავშირებით არსებობს სამი მოსაზრება: უმცირესობის მოსაზრებით, ლოდინის უფლება წარმოიშობა საკუთრების გადაცემაზე შეთანხმების დეკლარირებით/დაფიქსირებით, რადგან ამ მომენტიდან იწყება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §873-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ბოჭვა. თუმცა, მხოლოდ ეს არ შეიძლება იყოს საკმარისი.

მეორე მოსაზრების თანახმად, საკუთრების გადაცემაზე შეთანხმების წარმოშობისათვის დამატებით ითხოვს შემძენის განაცხადს რეგისტრაციაზე (ანუ სარეგისტრაციო განაცხადს), რადგან ამით ხდება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §878-ე და საადგილმამულო წიგნის დებულების §მე-17 გამომდინარე მნიშვნელოვანი გამყარება შეთანხმების საფუძველზე საკუთრების შემძენის სამართლებრივი პოზიციებისა, რომლის შერყევაც ცალმხრივად გამსხვივების მიერ უკვე შეუძლებელია⁶¹⁵.

მესამე მოსაზრება ლოდინის უფლების წარმოშობისათვის ყოველთვის მოითხოვს (ანუ წინაპირობად მიიჩნევს) საკუთრების გადაცემაზე შეთანხმების წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციას, რომელიც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §883-ე პარაგრაფის მეორე ნაწილის თანახმად იცავს შემძენს. ეს მოსაზრება ძალიან ავიწროებს (ლოდინის უფლების წარმოშობისათვის) საზღვრებს, თუ იმავდროულად სწორია დებულება, რომ წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციით ყველა შემთხვევაში წარმოიშობა ლოდინის უფლება.⁶¹⁶

აღსანიშნავია, რომ ლოდინის უფლების გადაცემა მოითხოვს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §925-ით გათვალისწინებულ ფორმას (წერილობითი და სანოტარო, იხ. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 925-ე პარაგრაფი), მაგრამ მისი რეგისტრაცია არ ხდება, რადგან ლოდინის უფლება არ ექვემდებარება რეგისტრაციას.⁶¹⁷ საკუთრების გადასვლის რეგისტრაციისას ლოდინის უფლების შემძენზე შეთანხმების საფუძველზე საკუთრების პირველი მიმღების შუალედური რეგისტრაცია საჭირო არ არის.

გერმანულ სამართალში საადგილმამულო წიგნი იცავს შემძენს სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენიდან მესაკუთრედ რეგისტრაციის

⁶¹⁴ იქვე, S. 188.

⁶¹⁵ იხ. *Prütting*, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, Mün., 2010, S. 145-146.

⁶¹⁶ იქვე, S. 145-146.

⁶¹⁷ შეად. იქვე, S. 145-146.

მომენტამდე (GBO§17). მას შემდეგ რაც შემძენი დარეგისტრირდება, მას საადგილმამულო წიგნით დაცვა აღარ სჭირდება, რადგან მას იცავს უკვე სამოქალაქო კოდექსი და ამით უზრუნველყოფილია რიგითობის დაცვაც. ლოდინის უფლება რომ არ არსებობდეს, გამსხვისებელს არაფერი არ შეუშლიდა ხელს სარეგისტრაციო განაცხადის უკან გამოთხოვაში ან ქონების სხვაგვარად განკარგვაში⁶¹⁸. საადგილმამულო წიგნის ფორმალური ნაწილი, რომელიც აწესრიგებს რეგისტრაციის წინაპირობებს და სარეგისტრაციო პროცედურას, წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე სამართლის ფუნქციონალურ ნაწილს. ნაწილობრივ ამას ემყარება მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია (მოძრავ ნივთებზე მესამე პირებისათვის ნივთზე სამართლებრივი მდგომარეობის ცხადყოფის ფუნქციას თუ ფლობა ასრულებს, უძრავ ნივთებთან მიმართებაში იგივე ფუნქციას ასრულებს რეგისტრაცია)⁶¹⁹;

აღსანიშნავია ასევე, რომ შესაძლებელია ლოდინის უფლების დაგირავება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1274-ე პირველი ნაწილისა და §925-ით გათვალისწინებული ფორმით. შეტყობინება §1280-ეს მიხედვით არ მოითხოვება. დაგირავების შედეგად ლოდინის უფლებაზე უფლებამოსილი პირის მესაკუთრედ რეგისტრაციით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1287-ეს შესაბამისად წარმოიშობა მოგირავნისათვის (გირავნობის კრედიტორისათვის) უზრუნველყოფი/საგარანტიო იპოთეკა.⁶²⁰

თუ ლოდინის უფლების კვალიფიკაციისათვის მოყვანილი იქნება არგუმენტი, რომ საქმე ეხება მხოლოდ პროცედურულ აქტს და კონკრეტულ პროცედურაზე (სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენაზე) დამოკიდებულ მდგომარეობას, რომელიც შეიძლება მოისპოს სარეგისტრაციო ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო განაცხადის დაკაყოფილებაზე უარის თქმით, ამ შეთხვევაში მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ გამსხვისებლის მიერ ე.წ. „გადახვევით“ (ან შემძენისათვის გვერდის ავლით) განკარგისაგან დაცვის სახე და ზოგადად შემძენის უფლებების გამყარების მოცულობა „ლოდინის უფლებასთან“ მიმართებით შეუძლებელია ზუსტად იყოს გამოხატული. პრატიკულად გადამწყვეტია ის, რომ გერმანიის ფედერალური სასამართლო საკუთრების გადაცემის შესახებ შეთანხმების (*Auflassung*) საფუძველზე წარმოშობილი ლოდინის უფლების გადაცემისათვის საკმარისად მიიჩნეოს შეთანხმებას საკუთრების შემდგომი (მეორადი) გადაცემის თაობაზე საკუთრების გადაცემის შესახებ შეთანხმების საფუძველზე უფლების პირველი შემძენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე, სადაც მეორე გამსხვისებელი ლოდინის უფლების სახით უკვე საკუთარ უფლებას განკარგავს. ლოდინის უფლების დაგირავება, გერმანიის ფედერალური სასამართლოს განმარტებით, ხდება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §1274-ის შესაბამისად, ისევე როგორც საკუთრების გადაცემა შეთანხმების მეშვეობით, დამგირავებლის

⁶¹⁸ იხ. *Venjakob*, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, S. 91.

⁶¹⁹ იხ. *Westermann*, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, S. 89.

⁶²⁰ იხ. *Pruetting*, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, Mün., 2010, S. 145-146.

შუალედური რეგისტრაციის (*Zwischeneintragung*) გარეშე⁶²¹. რითაც თავისუფლად შეიძლება დაიხუროს სრული უფლების და ლოდინის უფლების განკარგვის თანაბრად მოპყრობის ხშირად ხაზგასმული საკითხი⁶²².

აღსანიშნავია ასევე, რომ საკუთრების გადაცემაზე შეთანხმების საფუძველზე მიღებული ლოდინის უფლების მქონე ასევე დაცულია მიწის ნაკვეთზე ჩარევისაგან დელიქტური სამართლის ნორმებით.⁶²³

გერმანულ სამართალში საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით დაცვის ზემოთგანხილული საშუალებები უზრუნველყოფს უფლებების დაცვას როგორც შეთანხმებიდან რეგისტრაციამდე, ისე განცხადების შეტანიდან რეგისტრაციის დასრულებამდე. გერმანული სამართალი მისთვის დამახასიათებელი დელიკატურობით ადგენს ლოდინის უფლების სამართლებრივ მოწესრიგებას. ლოდინის უფლება უფლების რეგისტრაციამდე დაცვის საუკეთესო საშუალებას წარმოადგენს.

2.2 ლოდინის უფლების ქართულ სამართალში (სასამართლო პრაქტიკაში) გადმოტანის მიზანშეწონილობა

ქართულ კანონმდებლობაში სარეგისტრაციო წარმოება იწყება განცხადებით ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით⁶²⁴. შესაძლებელია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა. ასეთი შეწყვეტის საფუძველებია განმცხადებლის ან საამისო უფლებამოსილების მქონე პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადების უკან გამოთხოვა; ასევე ერთ-ერთი საფუძველია თუკი სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან ობიექტი აღარ არსებობს ან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტი ძალდაკარგულად, ბათილად ან არარად არის ცნობილი; ამავე ჩამონათვალშია ასევე საკმაოდ ბუნდოვანი დანაწესი: „არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები“.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია შეწყდეს განცხადების წარდგენიდან რეგისტრაციამდე. შესაბამისად, ამ შუალედში გამსხვისებელი არ არის სათანადოდ დაცული. რაც გამოიხატება დროს ამ შუალედში საგადასახადო იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობის მინიჭებაში, ასევე კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებით (ეს ჩანაწერი საკმაოდ ბუნდოვანია), და ტოვებს შესაძლებლობას რომ დროის ამ შუალედში

⁶²¹ იხ. *Westermann*, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neuberbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990, S. 90.

⁶²² იქვე, S. 91.

⁶²³ იხ. *Putting*, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, Mün., 2010, S. 145-146.

⁶²⁴ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი, მუხ. 8-1.

შეწყდეს სარეგისტრაციო წარმოება. თუმცა ეს აშკარად უსამართლო გადაწყვეტილებაა შემქნთან მიმართებაში, რადგანაც თუკი სარეგისტრაციოდ შეტანილია განცხადება ეს უკვე ნიშნავს, რომ კერძო პირთა ნება გამოვლენილია და სახელმწიფომ, თავისი უწყებებისმეშვეობით (საჯარო რეესტრი) არ შეიძლება უკვე გამოვლენილ ნებას განხორციელებაში ხელი შეუშალოს.

შესაბამისად ლოდინის უფლების არსი ქართულ სინამდვილეში (სასამართლოების პრაქტიკაში), იქნება სანივთო უფლებათა განხორციელების უზრუნველყოფის საუკეთესო საშუალება და შესაბამისად უფლებათა დაცვის გარანტი განცხადების შეტანიდან რეგისტრაციამდე.

3. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რიგითობა

იმ შემთხვევაში, როდესაც ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთი დატვირთულია რამოდენიმე უფლებით ჩნდება მათი რიგითობის (რანგირების) განსაზღვრის აუცილებლობა⁶²⁵. რიგითობის საკითხი განსაკუთრებით აქტუალური ხდება უძრავ ნივთზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის დროს, როდესაც წარმოიქმნება აუცილებლობა განისაზღვროს თუ ვის ეკუთვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება. მოქმედი კანონმდებლობით პირველი უნდა დაკმაყოფილდეს ის პირი ვის მიმართაც ვალის გადახდის დროა მოსული, ხოლო დანარჩენებს უფლება აქვთ დარჩენილი თანხიდან მოითხოვონ ვალის გადახდა, ხოლო თუ არ რჩება საკმარისი თანხა, მაშინ მათი უფლებები მიჰყვება ნივთს. რიგითობას მნიშვნელობა ენიჭება ასევე ნივთის ფასის განსაზღვრისას⁶²⁶. შესაბამისად რიგის საკითხი მნიშვნელოვანია ასევე უფლების ეკონომიკური ღირებულებიდან გამომდინარე.

რიგითობას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს უფლებათა შექმნის კონკურენციის დროსაც. რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენცია წესით გამოირიცხული უნდა იყოს, თუმცა თუკი პარალელურად მაინც ექნება ადგილი „ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან გასათვალისწინებელი უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და უფლებათა რიგითობის პრინციპი.“⁶²⁷

3.1 რიგის დეფინიცია

სანივთო უფლებების იერარქია პრიორიტეტის პრინციპის მიხედვით განისაზღვრება. უფრო ადრე დარეგისტრირებულ უფლებას უპირტესობა ენიჭება გვიან დარეგისტრირებულ უფლებასთან შედარებით. რიგის განსაზღვრა რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით ხდება.

გერმანული კანონმდებლობით გათვალისწინებულია საადგილმამულო წიგნში თითოეულ სანივთო ობიექტისათვის განსაზღვრულია განყოფილებები. რომლის მიხედვითაც საინვენტარიზაციო აღწერა მოიცავს ფაქტობრივ მონაცემებს, პირველი განყოფილება ეთმობა

⁶²⁵შეად. Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Aufl., 2014, § 879, Rdnr. 1I;

⁶²⁶იქვე, Rdnr. 2I.

⁶²⁷ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 16 ივლისის №3/ბ-338-13 განჩინება;

მესაკუთრეს, ყველა სამართალმემკვიდრესა და შექენის საფუძველს, მეორე განყოფილება საჩივრებს, წინასწარ ჩანაწერსა და შეზღუდულ სანივთო უფლებებს, მესამე განყოფილება კი უზრუნველყოფ უფლებებს⁶²⁸. სწორედ ეს განყოფილებებია რიგითობის განსაზღვრის მთავარი კრიტერიუმი.

ერთსა და იმავე განყოფილებაში რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრაციის მიმდევრობის მიხედვით. მიმდევრობა კი განისაზღვრება საადგილმამულო წიგნში განცხადების შეტანის თარიღის მიხედვით⁶²⁹.

საქართველოს კანონმდებლობაში არ არის ასევე გამიჯნული ერთსა და იმავე დღეს შეტანილი განცხადებებით მოთხოვნილი უფლებების რეგისტრაციის რიგითობა. უფრო ზუსტად კი მხოლოდ განცხადების რეგისტრაციის თარიღზეა დათქმა გაკეთებული, შესაბამისად უპირატესი იქნება რიგით უფრო ადრე რეგისტრირებული უფლება. გერმანული კანონმდებლობა სარეგისტრაციოდ ერთ დღეს შეტანილ უფლებებს თანაბარ რიგს ანიჭებს⁶³⁰.

საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობა არ შეიცავს უფლებათა რიგითობასთან დაკავშირებით ყველა იმ გარემოების მოწესრიგებას, რომელიც შეიძლება უკავშირდებოდეს რიგითობის საკითხს. პირველი და უმთავრესი არის ის, რომ ძირითადი მომწესრიგებელი ნორმა, რომელიც გარკვეულწილად ასახავდა რიგითობასთან დაკავშირებულ მატერიალურ-სამართლებრივ საკითხებს ამოღებულ იქნა სსკ-დან და „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონში გაკეთდა ჩანაწერი⁶³¹ და აწესრიგებს უფლებათა რიგითობის ფორმალურ-სამართლებრივ მხარეს ანუ თუ როგორ უნდა დარეგისტრირდეს ერთ სარეგისტრაციო ობიექტთან დაკავშირებული რამოდენიმე უფლება. ასეთი მოწესრიგება ვერ ასახავს იმ სინამდვილეს და ვერ ითვალისწინებს ყველა იმ შესაძლო სიტუაციას, რომელიც უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რიგითობასთან დაკავშირებით შეიძლება წარმოიქმნას, და შესაბამისად ვერც შესაძლო კონფლიქტების მოწესრიგებას ახერხებს. მით უფრო რომ რიგითობის საკითხი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, ვინაიდან იგი ერთ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით რამოდენიმე უფლების არსებობის დროს ვალის გადახდის დროის დადგომისას ამ უფლების რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის გადანაწილების წესს უნდა აწესრიგებდეს ანუ რომლის უფლება ითვლება უპირატესად (პრიორიტეტულად), და ვისი მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს პირველი, მით უფრო რომ ხშირ შემთხვევაში ყველა მოვალის ვალის დაკმაყოფილებისათვის ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის ხოლმე.

ამ საკითხის ფორმალურ-პროცესუალური მხარე არ ითვალისწინებს, უკვე დარეგისტრირებული უფლებების ზოგადი მოწესრიგების თაობაზე დათქმას, კანონი აწესებს მხოლოდ თუ რა თანმიმდევრობით რეგისტრირდება უფლებები ანუ რეგისტრაციის წესს. სსკ-ში მხოლოდ რამოდენიმე მუხლი არსებობს, რომელიც არ არის საკმარისი. რიგითობის ზოგადი მომწესრიგებელი ნორმის გარდა სსკ რიგითობის დათქმას აკეთებს

⁶²⁸ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §873, Rdnr. 11.

⁶²⁹ GBO §§ 17, 45 I.

⁶³⁰ BGB § 879-1.

⁶³¹ „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 13.

იპოთეკისა და აღნაგობის უფლებებთან მიმართებაში. აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრე სანივთო უფლებებს შორის პირველი რიგის უფლებად⁶³². ხოლო თუ რას გულისხმობს პირველი რიგის უფლება ამის თაობაზე საქართველოს კანონმდებლობაში არაფერია ნათქვამი. მხოლოდ „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონი ითვალისწინებს, რომ რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ გაცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი⁶³³. სწორედ კანონით დადგენილ შემთხვევად უნდა ჩაითვალოს აღნაგობის პირველი რიგის უფლებად რეგისტრაცია⁶³⁴. პირველი რიგის უფლებად ნიშნავს სხვა უფლებებთან შედარებით აღნაგობის რიგის უპირატესობას, მიხედვად მისი წარმოშობის თარიღისა.

სსკ აღნაგობასთან დაკავშირებით აკეთებს კიდევ ერთ დათქმას, აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ, აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო რეესტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას⁶³⁵ ანუ იგულისხმება პირველი რიგის უფლება. შესაბამისად „პირველი რიგის“ უფლებად შეტანა საჯარო რეესტრში გულისხმობს ირელლირიგს უფლებათა უპირატესობას სხვა სანივთო უფლებებთან შედარებით.

სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილი რამოდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლების რეგისტრაციისას, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, რიგითობა განისაზღვრება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა შინაარსის შესაბამისად⁶³⁶. ამ შემთხვევაში გასაგებია, რომ აღნაგობის უფლება და მისგან გამომდინარე ანაზღაურების უფლება, როგორც პირველი რიგის უფლებების უპირატესობით სარგებლობენ. მაგრამ ბუნდოვანია კიდევ რა შეიძლება იგულისხმებოდეს ამ დანაწესის ქვეშ. მაგალითად, თუკი სერვიტუტი და უზუფრუტია ერთდროულადაა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამ შემთხვევაში მათმა შინაარსმა როგორ შეიძლება გავლენა მოახდინოს რიგითობაზე.

აღნაგობასთან მიმართებით აღსანიშნავია, რომ აღნაგობის უფლების მქონე პირს აქვს ამ უფლების მემკვიდრეობით მიღების უფლება. თუ რომელი რიგის უფლებად ითვლება ეს უფლება კანონი არ უთითებს. აღნიშნული უფრო ნათელი რომ იყოს, შესაძლებელია მაგალითის მოყვანა, როდესაც გარდაიცვლება აღნაგობის უფლების მქონე პირი და ეს უფლება ასევე დატვირთულია სხვა უფლებებითაც, რომელი უფლება უნდა იქნეს მიჩნეული უპირატესად, უკვე რეგისტრირებული ეს უფლება, თუ მემკვიდრეობის უფლება აღნაგობაზე, ვინიდან უკვე დატვირთული უფლება შესაძლებელია რეალიზაციის მოთხოვნასაც მოიცავდეს. უნდა მოხდეს რეალიზაცია, თუ უნდა იქნეს შეტანილი მემკვიდრეობის უფლება. მოქმედი

⁶³² სსკ მუხ. 237.

⁶³³ „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 13-4.

⁶³⁴ იქვე, მუხ. 237.

⁶³⁵ იქვე, მუხ. 240.

⁶³⁶ იქვე, მუხ. 13-3.

კანონმდებლობა ამ კითხვაზე პასუხს ვერ იძლევა, შესაბამისად ეს საკითხი სპეციალურ საკანონმდებლო მოწესრიგებას ან განმარტებას საჭიროებს.

კიდევ ერთ მნიშვნელოვან დათქმას აკეთებს სსკ იპოთეკის რიგითობასთან დაკავშირებით. რომელიც ერთი საგნის იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთვის შესაძლებლობას იძლევა და რიგითობას კი იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით განსაზღვრავს⁶³⁷. იმ შემთხვევაში კი თუკი რომელიმე მოთხოვნის რეალიზაცია ხორციელდება იძულებითი აღსრულების შედეგად აუქციონზე საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე დარეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება⁶³⁸. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ სწორედ რიგითობის მიხედვით განისაზღვრება თუ რომელი უფლება გაპყვება ნივთს და რომელი უფლება ქარწყლდება.

3.2 რიგითობის შეცვლა

გერმანული კანონმდებლობისაგან განსხვავებით საქართველოს კანონმდებლობა ყურადღების მიღმა ტოვებს მხარეთა მიერ რიგითობის დადგენის წესს, ასევე რიგითობის შეცვლის შესაძლებლობას. თავისუფალი საბაზრო ურთიერთობების პირობებში ასეთი შეთანხმების შესახებ შესაძლებლობის არსებობის კანონით გათვალისწინება მხარეთა მიერ კერძოსამართლებრივი უფლებების განხორციელებისა და დაცვის ერთ-ერთი გზაა.

გერმანული კანონმდებლობა სრულყოფილად და თანმიმდევრულად აწესრიგებს რიგითობის დადგენისა და რეგისტრაციის საკითხებს. რაც მატერიალური სამართლითაა მოწესრიგებული და რამდენიმე უფლების რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრაციის მიმდევრობის მიხედვით⁶³⁹, განსხვავებით საქართველოში არსებული მოწესრიგებისაგან, სადაც მხოლოდ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლებების რეგისტრაციის რიგითობაა განსაზღვრული და ის, თუ როგორი წესით ხორციელდება ამ შემთხვევაში რეგისტრაცია და ასევე მითითებულია, რომ რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად⁶⁴⁰. ეს დანაწესი ეწინააღმდეგება ამავე კანონის დანაწესს, რომელიც რეგისტრაციის თარიღად რეგისტრატორის მიერ გადაწყვეტილების გამოცემის შესახებ თარიღს მიიჩნევს⁶⁴¹. შესაბამისად, ერთ შემთხვევაში უპირატესობა რეგისტრატორის გადაწყვეტილების

⁶³⁷ სსკ მუხ. 290;

⁶³⁸ იქვე, მუხ. 306⁵-5;

⁶³⁹ BGB§879-1.

⁶⁴⁰ „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ კანონი, მუხ.13-4.

⁶⁴¹ იქვე, მუხ. 27-3.

მიღების თარიღს ენიჭება, ხოლო მეორე შემთხვევაში კი დაინტერესებული პირის მიერ განცხადების შეტანის თარიღს. ასეთი განსხვავებული მიდგომა ორი მსგავსი ურთიერთობის მოწესრიგებისას მიზნშეუწონელია, ვინაიდან ეს ორი შემთხვევა თავისი არსით ერთნაირია და მოწესრიგებაც ერთგვაროვანი უნდა იყოს.

გერმანული სამოქალაქო კოდექსი მცურავი იერარქიის მიმდევარია, რომლის მიხედვითაც უპირატესი უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში გამოთავისუფლებულ ადგილს იკავებს შემდგომი რიგის უფლება⁶⁴². ამ ზოგადი წესიდან, ამ მკაცრი იერარქიიდან, რომლის მიხედვითაც თითოეულ უფლებას აქვს შეუცვლელი რიგი, კანონი ითვალისწინებს გამონაკლისებს (§1163, 1167, 1170). მომდევნო უფლებების მქონე მფლობელები კი ინარჩუნებენ უპირატესი მესაკუთრისაგან მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებას, ასე რომ საბოლოო ჯამში მაინც მცურავი იერარქიაა სახეზე⁶⁴³.

გერმანული კანონმდებლობით რიგითობა შეიძლება შეიცვალოს⁶⁴⁴. მხარეებს შეთანხმებით შეუძლიათ შეცვლონ უფლებების რიგითობა. ეს უფლება შესაძლებელია უკვე დარეგისტრირებული იყოს არ ან იყოს და შეიტანება რიგის შეცვლისას შეცვლასთან ერთად. რიგითობის შეცვლა (ადგილების გაცვლა) არის მიწის ნაკვეთზე არსებული უფლებების შეცვლის დამატებითი საშუალება⁶⁴⁵. რიგითობის შეცვლის უნარით აღჭურვილია მიწის ნაკვეთზე §879-ით განსაზღვრული უფლებები⁶⁴⁶.

რიგის შეცვლის წინაპირობაა შეთანხმება უფლების რიგის შემცვლელ პირთა შორის, ამ შეთანხმების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, მესაკუთრის თანხმობა იმ შემთხვევაში თუკი იპოთეკის უფლების რიგის შეცვლა ხორციელდება, იმ მესამე პირთა თანხმობა, რომლებსაც აქვთ სანივთო უფლებები (§1068, 1273) შესაცვლელ უფლებასთან დაკავშირებით. მხოლოდ ცალმხრივი განცხადება ან მესაკუთრესთან შეთანხმება რიგზე უარის თქმის შესახებ არ არის საკმარისი⁶⁴⁷. რიგის შეცვლის მიზანია წინასწარი უპირატესობა განსხვავებულ უფლებებთან, ასევე თანაბარ უფლებებთან მიმართებით⁶⁴⁸. რიგის შეცვლის შედეგად უპირატესი რიგის შემძენი არ კარგავს იმით რიგს, რომ რიგის დამთმობი უფლება გარიგებით უქმდება⁶⁴⁹.

რიგითობის შეცვლას არ ითვალისწინებს თანამედროვე საქართველოს კანონმდებლობა⁶⁵⁰. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ ასეთი

⁶⁴² იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §880, Rdnr. 27.

⁶⁴³ შეად. *Schulze/Dörner/Ebert/Hoeren/Kemper/Saenger/Schreiber/Schulte-Nölke/Staudinger*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. Aufl., 2014, § 879, Rdnr. 3-4.

⁶⁴⁴ BGB §880-1.

⁶⁴⁵ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §880, Rdnr. 2.

⁶⁴⁶ იქვე, Rdnr. 4

⁶⁴⁷ იქვე, Rdnr. 7.

⁶⁴⁸ იქვე.

⁶⁴⁹ BGB §880-4.

⁶⁵⁰ რიგითობის შეცვლას ითვალისწინებდა სსკ-ის 413 მუხ. 2, 2007 წლის 11 მაისის №4744-III საქართველოს კანონით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ ეს ნორმა ამოღებულ იქნა, ხელმისაწვდომია საიტზე 2007 წლის 11 მაისის №4744-III

უფლების მინიჭება ხელს შეუწყობს სამოქალაქო ბრუნვას და გაამარტივებს ამ ურთიერთობებს.

მესაკუთრეს მიწის ნაკვეთის უფლებით დატვირთვისას შეუძლია პირობად დათქვას უფლებამოსილება, იქონიოს რეგისტრირებული მოცულობის მიხედვით განსაზღვრული სხვა უფლება, რომელსაც ექნება უპირატესი რიგი ამ უფლებასთან შედარებით⁶⁵¹. ამ შემთხვევაში უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: შეთანხმება მესაკუთრესა და სანივთო უფლების მიმღებს შორის; ამასთან სხვა მოგვიანებით შეტანის უფლების მქონე უფლება უნდა იყოს უკვე განსაზღვრული, პირობა და რიგის დამთმობი უფლების რეგისტრაცია.

დათქმა რიგითობის შესახებ აძლევს მესაკუთრეს უფლებას, რომ მან დაჯავშნოს უფრო უკეთესი რიგი შედარებით გვიან გაკეთებული დატვირთვისათვის⁶⁵². თუ მიწის ნაკვეთი გასხვისდება, მაშინ პირობად დათქმული უფლებამოსილება გადადის შემძენზე⁶⁵³; რიგის შეცვლა სანივთო ბუნების მატარებელია⁶⁵⁴. რიგითობის საკითხის მოწესრიგება განსხვავებულია გერმანული სამართლის ნორმებისაგან და გარკვეული სპეციფიკით ხასიათდება. საქართველოში რიგითობის შეცვლის შესახებ არ არსებობს არანაირი დათქმა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ქართულ კანონმდებლობაში უფლებათა რიგითობის საკითხი არ არის სრულყოფილად მოწესრიგებული, რაც ნეგატიურად აისახება რიგითობის უფლების განხორციელებაზე.

4. საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვებისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაცია

4.1 დეფინიცია და სამართლებრივი ბუნება

სანივთო უფლებებთან მჭიდროდ არის დაკავშირებული საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვებისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციის საკითხი. მოცემულ უფლებებს სანივთო უფლებათა განხორციელება/დაცვაში მნიშვნელოვანი როლი უკავია. შესაბამისად იმ შემთხვევაში თუკი უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის პროცესში დარეგისტრირდება საჯარო შეზღუდვა, ეს მნიშვნელოვნად შეაფერხებს სანივთო უფლებათა განხორციელებას, თუმცა მეორეს მხრივ ასეთი შეზღუდვები არის ამავედროულად სანივთო და არამარტო სანივთო (ასევე იმ უფლებების, რომლებიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში) უფლებების დაცვის საშუალება.

საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ, ხელმისაწვდომია საიტზე: < matsne.gov.ge >, [30.11.2015].

⁶⁵¹ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §880, Rdnr. 1.

⁶⁵² იქვე, Rdnr. 1.

⁶⁵³ იქვე, Rdnr. 15.

⁶⁵⁴ იქვე.

საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო და ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა⁶⁵⁵.

მოცემული ინსტიტუტი დამახასიათებელია საქართველოსათვის. იგი ითვალისწინებს ყადაღის დადებას, უფლების განკარგვის შეზღუდვასა და აკრძალვას, რეგისტრაციის აკრძალვას. ყადაღის ინსტიტუტი ცნობილია საადგილმამულო სარეგისტრაციო სისტემისათვის⁶⁵⁶, ქართული სამართალი დამატებით ითვალისწინებს ასევე უფლების განკარგვის შეზღუდვას და აკრძალვას და რეგისტრაციის აკრძალვას.

საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვების დადების უფლებამოსილებით აღჭურვილი არიან სასამართლო და ასევე ადმინისტრაციული ორგანოები⁶⁵⁷⁻⁶⁵⁸.

უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუტით, სერვიტუტით ან აღნაგობის დატვირთვის, მასზე თხოვების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების აკრძალვას⁶⁵⁹. შესაბამისად ყადაღა კრძალვას და ზღუდავს განკარგვის უფლებას. გასხვისების აკრძალვა უზრუნველყოფს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებით უფლებებს⁶⁶⁰.

4.2 მოწესრიგების მექანიზმები

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სხვა რაიმე უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი⁶⁶¹.

იმ შემთხვევაში თუკი საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის ეს ნივთი სხვა პირის საკუთრებაშია, ან/და სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იყო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, შეზღუდვა

⁶⁵⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 19-1.

⁶⁵⁶ ZPO §938-2.

⁶⁵⁷ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 19-1.

⁶⁵⁸ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 69-1²; საქართველოს საგადასახადო კოდექსი მუხ. 238-1-„გ“; ხელმისაწვდომია საიტზე: <<https://matsne.gov.ge/>>, [30.11.2015].

⁶⁵⁹ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 63¹-1;

⁶⁶⁰ იხ. *Koher*, Das Verfügungsverbot gemäß, Verfügungsverbot, Köln, 1984, §938 Abs.2, 182, S. 194.

⁶⁶¹ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 19-2.

დაუშვებელია⁶⁶². ეს დანაწესი განსაკუთრებულ ყურადღებას იმსახურებს, ვინაიდან აწესრიგებს იმ შემთხვევას, როდესაც უფლების განკარგვის შესახებ მხარეთა ნება უკვე გამოვლენილია, ასევე შეტანილია განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ან შეიძლება არც იყოს ჯერ შეტანილი და თუკი დროის ამ მონაკვეთში შეზღუდვის შესახებ გამოიცა აქტი, რომელიც ჯერ არ დარეგისტრირებულა, ასეთი განკარგვა უნდა დარეგისტრირდეს. პრობლემას ქმნის ამავე ნორმაში გაკეთებული შემდგომი დათქმა, რომელიც აწესრიგებს შემთხვევას, როდესაც მოთხოვნილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, ხოლო მისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ასევე მოთხოვილია რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება აღნიშნული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, კანონით ჯერ მიიღება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო შემდეგ – გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სხვა უფლების შესახებ. რაც ნიშნავს, რომ თუკი შეზღუდვის შინაარსი აკრძალავს, გამოირიცხება ძირითადი უფლების რეგისტრაცია. ასეთი მოწესრიგებით იქმნება ბუნდოვანება, რადგან ეს ორი დანაწესი ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის, ვინაიდან ერთ შემთხვევაში შეზღუდვის რეგისტრაციას დაუშვებლად აცხადებს, თუკი სარეგისტრაციოდ დოკუმენტები მიღებულია შეზღუდვის რეგისტრაციამდე, ხოლო მეორე შემთხვევაში პირდაპირ ამბობს, რომ ჯერ უნდა დარეგისტრირდეს შეზღუდვა, ხოლო შემდეგ ძირითადი უფლება.

ამ ურთიერთგამომრიცხავი დანაწესების ანალიზიდან შესაძლებელია მხოლოდ ერთი ლოგიკური დასკვნის გამოტანა, რომ ასეთი ბუნდოვანი და გაურკვეველი რეგულირება ნეგატიურ ასახვას ჰპოვებს სამოქალაქო ბრუნვაზე, ვინაიდან ამ შემთხვევაში საკითხი შეეხება ისეთ უმნიშვნელოვანეს გარემოებებს, როგორებისცაა ყადაღის დადება, რომელიც თავისი არსით კრძალავს მოცემულ ნივთთან დაკავშირებულ განკარგვას, ასევე რეგისტრაციის აკრძალვას, რომელთა ლოგიკური შედეგია ბრუნვის მონაწილეების ქონებრივი ინტერესების შევიწროება. შესაბამისად ამგვარი საკითხები ნათლად და სამართლის ნორმების შესატყვისად უნდა იყოს მოწესრიგებული. დაუშვებელია ასეთი ბუნდოვანების არსებობა და შეიძლება გახდეს ბრუნვის მონაწილეთა მხრიდან ნდობის დაკარგვის საფუძველი.

შეზღუდვის ინსტიტუტის არსებობა აუცილებელია შემდგომში სამოქალაქო ბრუნვის უზრუნველსაყოფად, თუმცა ამ საკითხის რეგულირება ზუსტად და თანმიდევრულად უნდა იყოს კანონმდებლობით მოწესრიგებული. კერძოდ კი თუ როგორ უნდა იქნეს გადალახული ის შემთხვევები, როდესაც უფლების წარმოშობისათვის მხარეთა მიერ ყველა წინაპირობა დაცულია, შეტანილია განცხადება რეგისტრაციის თაობაზე და ამავედროულად შეტანილია მიმართვა შეზღუდვის თაობაზე უფლებამოსილი ორგანოს მხრიდან. ვინაიდან მხარეთა ნება სანივთო სამართლებრივი უფლების თაობაზე გამოვლენილია და გარიგება დადებული, ასევე

⁶⁶² იქვე, მუხ. 19-4.

შეტანილია განაცხადი რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე და წინ უსწრებს საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვას, ჯერ უნდა დარეგისტრირდეს სანივთო უფლება, ხოლო შემდეგ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა. ურთიერთგამომრიცხავი დანაწესები ვერ აწესრიგებს ასეთ შემთხვევას რაც უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა განხორციელებასა საფრთხე ექმნება და სრულყოფილ რეალიზაციას ვერ ახერხებს.

VII. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციისა და კეთილსინდისიერი შემქმნის ინსტიტუტის როლი სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაში

1. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და მისი როლი სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაში

ქართულ სამართლებრივ სივრცეში, როგორც უკვე არაერთგზის აღინიშნა საჯარო რეესტრის წარმოების ერთ-ერთი ძირითადი პრინციპი საჯაროობის პრინციპია.

საჯაროობის პრინციპი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციასთან კომბინირებით ქმნის იმ ძირითად სამართლებრივ კონსტრუქციას, რომელიც საფუძვლად უდევს საადგილმამულო სისტემით აღიარებულ კეთილსინდისიერი შემქმნის დაცვას. ნებისმიერი ჩანაწერი საადგილმამულო წიგნში, თუნდაც არ შეესაბამებოდეს სინამდვილეს, ითვლება ნამდვილად, სანამ არ იქნება შედავებული და მასში შესწორება არ იქნება შეტანილი⁶⁶³. საჯარო რეესტრის მონაცემების გაცნობა შეუძლია ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს და ამ უფლების შეზღუდვა დაუშვებელია.⁶⁶⁴ საჯაროობის პრინციპი იცავს სამართლებრივი ბრუნვის მონაწილეებს და განამტკიცებს ნდობას რეესტრის ჩანაწერისადმი. ის ვინც რეესტრში არეგისტრირებს თავის უფლებას, აღარ არის ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ჩანაწერი სწორია. მტკიცების მთელი სიმძიმე აწევს იმ პირს, ვინც ცდილობს დარეგისტრირებული უფლების უარყოფას.⁶⁶⁵

რეესტრის გაცნობა ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს შეუძლია, მაგრამ ინტერესს საფუძვლად არ შეიძლება ჰქონდეს მხოლოდ ცნობისმოყვარეობა, არაკომპეტენტური ან არაკეთილსინდისიერი მიზნები.⁶⁶⁶

სსკ-ის თანახმად „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.“⁶⁶⁷ ასეთია ამ ინსტიტუტის განმარტება ქართულ სამართალში. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ

⁶⁶³ იხ. *Покровский*, Основные проблемы гражданского права, М., 1998, С. 200 (Классика российской цивилистики).

⁶⁶⁴ შეად. *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gezezbuch, 2013, 10. Aufl., §925 Rdnr. 21-23.

⁶⁶⁵ იხ. *Лазаревский*, Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 16.

⁶⁶⁶ იხ. KGJ 20 A 173, 175; *Meikel/Böttcher* § 12 GBO RdNr. 4 ff, მითითებულია ნაშრომში: *Kanzleiter*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gezezbuch, 2013, 10. Aufl., §925 Rdnr. 21-23.

⁶⁶⁷ სსკ მუხ. 312.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონიც იძლევა განმარტებას, რომ „საჯარო რეესტრში რეესტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალდაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.“⁶⁶⁸ სსკ ერთ მუხლში აერთიანებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის კანონისმიერ დეფინიციას და საჯარო ნდობის შესახებ დანაწესებს. განსხვავებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან, რომელიც უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციისა და საჯარო ნდობის საკითხებს ცალ-ცალკე მუხლებით აწესრიგებს.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის ნეგატიურ და პოზიტიურ გაგებას აწესებს⁶⁶⁹. პოზიტიური გაგებით მიიჩნევა, რომ „თუ საადგილმამულო წიგნში რეესტრირებულია პირის უფლება, მაშინ ივარაუდება, რომ ეს უფლება მას ეკუთვნის“, ხოლო ნეგატიური გაგებით კი – „თუ საადგილმამულო რეესტრში რეესტრირებული უფლების შესახებ ჩანაწერი ამოშლილია, ივარაუდება, რომ ეს უფლება არ არსებობს.“⁶⁷⁰ აღსანიშნავია, რომ გერმანული და ქართული სამართლის მიხედვით საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის არსობრივი მხარე ერთნაირადაა მოწესრიგებული. კანონისმიერ პრეზუმფციას აქვს ორმაგი ფუნქცია: პირველი, მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, კანონი ადგენს საჯარო რეესტრში რეესტრირებული სანივთო უფლების მფლობელის უფლებამოსილების სისწორის პრეზუმფციას და მეორე, საპროცესო სამართლებრივი თვალსაზრისით, მტკიცების ტვირთს, რომ რეესტრაცია არასწორად არის განხორციელებული აკისრებს მოწინააღმდეგეს⁶⁷¹.

შესაბამისად, საადგილმამულო წიგნში არსებული ჩანაწერი წარმოადგენს იმის მტკიცებას, რომ უფლების თაობაზე ჩანაწერი ეკუთვნის რეესტრირებულ პირს. თუ ჩანაწერი ამოშლილია, ივარაუდება, რომ უფლება არ არსებობს⁶⁷². თუმცა შესაძლებელია, რომ სანივთო შეთანხმებასა და რეესტრაციას შორის არსებობდეს შინაარსობრივი სხვაობა⁶⁷³, ამ შემთხვევაში არ წარმოიშობა არც შეთანხმებული უფლება (რეესტრაციის არარსებობის გამო) და არც რეესტრირებული უფლება (რეესტრაციის არარსებობის გამო)⁶⁷⁴. ასევე შეიძლება ნამდვილი სამართლებრივი სტატუსი (უფლებრივი მდგომარეობა) და საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერი არ ემთხვეოდეს ერთმანეთს⁶⁷⁵, ამ შემთხვევაში ჩანაწერებს ენიჭება უპირატესი ძალა⁶⁷⁶ (გამონაკლისია იპოთეკის მოწმობა სსკ-ის 289⁸

⁶⁶⁸ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი, მუხ. 5.
⁶⁶⁹ იხ. BGB §891; Kohler, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2013, 10. Aufl., §891, I.
⁶⁷⁰ BGB §891;
⁶⁷¹ იხ. *პოვლინგო/კანტური*, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 101.
⁶⁷² იხ. Kohler, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §891, I.
⁶⁷³ იხ. Kropholler, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §873, Rdnr. 3.
⁶⁷⁴ იხ. Bauer/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl., 1999, §19 Rdnr. 30.
⁶⁷⁵ იხ. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB – Buch 3: Sachenrecht, 16. aktualisierte Auflage, 2012, Rn.1.
⁶⁷⁶ BGB §891.

მუხლი), ვინაიდან იმ შემთხვევაში თუკი ვინმე რეესტრის ჩანაწერების საწინააღმდეგოს ამტკიცებს, მტკიცების ტვირთი მას აკისრია⁶⁷⁷ და „კანონისმიერი პრეზუმფცია რეგისტრირებული პირის უფლებამოსილებას შეეხება.“⁶⁷⁸ ის ვინც რეესტრში არეგისტრირებს თავის უფლებას, აღარ არის ვალდებული დაამტკიცოს რომ ჩანაწერი სწორია. მტკიცების მთელი სიმძიმე აწვება იმ პირს, ვინც ცდილობს უკვე დარეგისტრირებული უფლების უარყოფას.⁶⁷⁹ სანივთო უფლების წარმოშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე, მონაწილე მხარეთა შესაბამისი ნების გამოვლენის გარეშე უცხოა სამოქალაქო კოდექსისათვის (რეგისტრაციის კონსტიტუციური მნიშვნელობა)⁶⁸⁰. რაც განვრცობილია სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით, რომელსაც რეგისტრაციის კონსტიტუციური მნიშვნელობის გარეშეც დიდი დატვირთვა აქვს⁶⁸¹. შესაბამისად, სანივთო უფლებების წარმოშობისათვის უნდა არსებობდეს რეგისტრაციის სათანადო წინაპირობები.

როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. ეს ვარაუდი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც კი თუნდაც არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები. მთავარია, რომ შემძენის დამოკიდებულება ამ ფაქტის მიმართ იყოს კეთილსინდისიერი⁶⁸².

2. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედების ფარგლები

უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედების სფეროში მოქცეულია ისეთი უფლებები, რომლებიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, შესაბამისად, ქართული რეგულაციის მიხედვით, ესენია, სანივთო უფლებები და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებითი უფლებები. გერმანულ სამართალში კი – გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებები და სპეციალური კანონით გაკეთებული დათქმები ბინის საკუთრებასთან დაკავშირებით⁶⁸³. აღნიშნული პრეზუმფციის ფარგლებში

⁶⁷⁷ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §891, I.

⁶⁷⁸ *ბოელინგი/ჭანტურია*, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 101.

⁶⁷⁹ იხ. *Лазаревский*, Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 16.

⁶⁸⁰ იხ. *ბოელინგი/ჭანტურია*, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 97.

⁶⁸¹ იქვე, გვ. 100.

⁶⁸² თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №23/795-09.

⁶⁸³ იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §891, I.

შედის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი ანუ რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებები⁶⁸⁴.

უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედების ფარგლები განისაზღვრება რეგისტრაციის შინაარსის მიხედვით ⁶⁸⁵ . შესაბამისად გადაამწყვეტია თუ რომელი უფლებაა დარეგისტრირებული, ამასთან უფლებისდამდგენი საბუთების შინაარსი და რეგისტრაციის შინაარსი უნდა შეესაბამებოდეს ერთმანეთს. „წარსულს არ შეუძლია რეგისტრაციის შინაარსზე გავლენის მოხდენა“⁶⁸⁶.

უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციასთან დაკავშირებულია უფლებათა რიგითობის საკითხი, რადგან რეგისტრირებულ უფლებათა კონკურენციის წარმოშობის შემთხვევაში უნდა გადაწყდეს რომელ უფლებას ენიჭება უპირატესი ძალა და შესაბამისად უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციასაც ამ უფლების მიმართ ექნება უპირატესობა.

ურთიერთგამომრიცხავი და განსაკუთრებით ორმაგი რეგისტრაციები იურიდიული ძალის არმქონეა ⁶⁸⁷ . თუმცადა უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანული მიწის სამართალი შესაძლებლად მიიჩნევს ასეთი ფაქტების არსებობას. ასეთ ფაქტებს ქართულ სამართალშიც აქვს ადგილი. ამ კუთხით საგულისხმოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატის განმარტება, რომელიც უთითებს, რომ „საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენისას უნდა გაირკვეს თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი ⁶⁸⁸ “. ასევე მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული უფლებათა რიგითობის საკითხი. ქართულ სინამდვილეში ასეთ ორმაგ რეგისტრაციებს მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც არსებობს დაუზუსტებელი სახის რეგისტრაცია და შემდგომში იმავე ობიექტზე სხვა პირის მიერ დაზუსტებული რეგისტრაციაა განხორციელებული. ამ შემთხვევაში სახეზეა უფლებათა კონკურენცია. რაც გამოიხატება იმ ფაქტში, რომ არსებობს ორი ჩანაწერი ერთ ობიექტზე, ერთია ელექტრონული სისტემის შემოღებამდე განხორციელებული რეგისტრაცია (ქალაქის ვერსია) და მეორე უკვე ელექტრონული სისტემის შემოღების შემდეგ, ელექტრონული სისტემით შესრულებული და ამ შემთხვევაში „უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ რეგისტრაციას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრეა დარეგისტრირებული ⁶⁸⁹ “. აღნიშნული შემთხვევა ვერ მოექცევა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედების ფარგლებში, რადგან პრეზუმფცია მოქმედებს რეესტრში არსებული და მესამე პირებისათვის ცნობილი ჩანაწერების მიმართ. ამ შემთხვევაში კი მეორე უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ეს ის

⁶⁸⁴ საქართველოს საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება, №ას-465-435-2010.

⁶⁸⁵ RG JW 1912.

⁶⁸⁶ J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB – Buch 3: Sachenrecht, 16. aktualisiere Auflage, 2012, Rdnr.27.

⁶⁸⁷ იხ. Kohler, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §891, I.

⁶⁸⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12).

⁶⁸⁹ იქვე.

შემთხვევებია, როდესაც ასევე ვთქვათ პირველადი რეგისტრაციები ჯერ არ განხორციელებულა და ელექტრონულ ბაზებში ძველი მესაკუთრის საკუთრების ზუსტი კოორდინატები არ არის მითითებული) ახალი მესაკუთრისათვის არ იყო ცნობილი პირველი მესაკუთრის თაობაზე. ამ დროს განსაკუთრებული როლი მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება⁶⁹⁰, ვინაიდან მის მიერ ზუსტად და ზედმიწევნით უნდა იქნეს გამოკვლეული ყველა გარემოება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებასთან დაკავშირებით.

უძრავ ნივთზე უფლებების რეგისტრაცია ასახავს ასევე უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო მონაცემებს, მაგალითად, მიწის ნაკვეთის საზღვრების მონიშვნა, ფართობი, კონფიგურაცია და ა. შ., მათზე არ ვრცელდება უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია⁶⁹¹. უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედება არ ვრცელდება ისეთ უფლებებზე, რომელთა შეტანაც არ არის კანონით გათვალისწინებული, მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლებელია ასეთი უფლება შეცდომით იყოს შეტანილი⁶⁹².

გერმანული დანაწესის მიხედვით პრეზუმფციის მოქმედება არ ვრცელდება ისეთ უფლებებზე, რომლებიც არ შეეხება სანივთო უფლებათა შინაარსს, ფარგლებსა და საგანს, ასევე ვალდებულებით უფლებებს (როგორებიცაა იჯარა და ა.შ.)⁶⁹³ ქართულ სამართალში კი ვალდებულებითი უფლებების სავალდებულო რეგისტრაციაც იქნა დადგენილი და შესაბამისად ვალდებულებითი უფლებები ამ პრეზუმფციის მოქმედების ქვეშ მოექცა, ვინაიდან რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების მიმართ მოქმედებს პრეზუმფცია.

პრეზუმფციის მოქმედება ვრცელდება ასევე სანივთო უფლებებთან გათანაბრებულ უფლებებზეც (წინასწარი ჩანაწერი, დათქმა რიგითობის შესახებ).

ივარაუდება, რომ უფლება ეკუთვნის დარეგისტრირებულ პირს⁶⁹⁴. იმ შემთხვევაში თუკი წარდგენილია სარეგისტრაციოდ უფლება, მაგრამ რეგისტრაციის დასრულებამდე პირი გარდაიცვალა, ან იურიდიულ პირმა რომლის წარმომადგენლის მიერაც იქნა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია, აღარ არსებობს, მაგრამ არსებობს უფლებამონაცვლე, ეს ვერ მოახდენს არსებით გაველენას რეგისტრაციის პროცესზე⁶⁹⁵. შესაბამისად დარეგისტრირდება უკვე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლება, და შემდეგ შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენის საფუძველზე გადავა ახალ მესაკუთრეზე. ასეთი მიდგომა სამართლიანია ვინაიდან უფლების წარდგენისას ნამდვილი ნების გამოვლენას უკვე ჰქონდა ადგილი.

საგულისხმოა ასევე იმ პირთა წრის განსაზღვრა ვისაც შეუძლია დაეყრდნოს ამ პრეზუმფციას. სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის ფართო მოქმედება ვრცელდება არა მხოლოდ მესამე პირებზე, რომლებიც

⁶⁹⁰ რეგისტრატორის პასუხისმგებლობასა და როლის შესახებ იხ. ნაშრომში მოგვიანებით.

⁶⁹¹ შეად. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §873 Rdnr. 11-1.

⁶⁹² იხ. *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §891, I.

⁶⁹³ იქვე, §891, I b dd).

⁶⁹⁴ იქვე, §891, c aa).

⁶⁹⁵ KJG NJW 1973, 428, 430 =DNotZ 1973, 620, 624. OLG Frankfurt ZfLR 2005, 254, 255.

სადავო გარიგების მონაწილენი არ არიან და შეუძლიათ საჯარო რეესტრის მონაცემებს დაეყრდნონ, არამედ თავად ხელშეკრულების მხარეებზე⁶⁹⁶ ანუ პრეზუმფციის მოქმედება ვრცელდება ნებისმიერ პირზე, რომელიც დაინტერესებულია ამ ინფორმაციით.

პრეზუმფცია მიუთითებს როგორც ობიექტურად არსებულ, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტის სისწორეზე, ისე სუბიექტურ გარემოებებზე⁶⁹⁷. პრეზუმფციის მოქმედება უნდა გავრცელდეს ასევე საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვებზე მიუხედავად იმისა, რომ ეს უფლებები არ ითვლება სანივთო უფლებად. მაგრამ მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციები ამის საფუძველს იძლევა.⁶⁹⁸ პრეზუმფცია არ უნდა გავრცელდეს ისეთ გარემოებებზე, რომელთა შემოწმება არ ხდება და რომელთა შეცნობა განსაკუთრებით გულისხმიერების წარმოების დროსაც კი არ არის შესაძლებელი, ასევე რომლებიც საჯარო რეესტრის მოქმედების ფარგლებს გარეთ ექცევიან, მაგალითად, როგორცაა რწმუნებულების ნამდვილობა⁶⁹⁹.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აღსანიშნავია, რომ საქართველოში აღიარებულია საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის ფართო მოქმედება, რაც გამოიხატება საჯარო ნდობის მოქმედებაში არა მხოლოდ მესამე პირების, არამედ თვით გარიგების მონაწილე პირების მიმართაც⁷⁰⁰.

3. პრეზუმფციის მოქმედების გამომრიცხველი გარემოებები

კანონმდებლობით დადგენილია პრეზუმფციის გამომრიცხველი გარემოებები. სსკ-ით გათვალისწინებულია, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა, ასევე არარეგისტრირებული თანამესაკუთრების⁷⁰¹ დროს თუკი შემძენმა იცოდა სხვა თანამესაკუთრის არსებობის შესახებ გამოირიცხება პრეზუმფციის მოქმედება. სსკ-ის ძველი რედაქცია არ ითვალისწინებდა თანამესაკუთრებასთან დაკავშირებით დათქმას, თუმცა მოგვიანებით კანონმდებელმა საჭიროდ მიიჩნია ასეთი რეგულაციის შემოტანა. რაც სავარაუდოდ გამოწვეულია თანამესაკუთრებასთან დაკავშირებით განსხვავებული რეგულაციების შემოტანით საოჯახო სამართალში⁷⁰². თუმცა ამ საკითხის ცალკე ნორმით გათვალისწინების გარეშეც მოცემული

⁶⁹⁶ იხ. *ბოელინგი/ჭანტურია*, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2004, გვ. 103.

⁶⁹⁷ საქართველოს საკსაცო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება, №ას-465-435-2010.

⁶⁹⁸ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 5 .

⁶⁹⁹ იხ. *ბოელინგი/ჭანტურია*, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2004, გვ. 103.

⁷⁰⁰ იქვე, გვ. 103.

⁷⁰¹ მართალია საქართველოს კანონმდებლობა ასეთ ტერმინს არ ითვალისწინებს, მაგრამ განსახილველი მუხლიდან გამომდინარე სწორედ ასეთ თანამესაკუთრეს გულისხმობს, მიზანშეწონილია ამ შემთხვევაში მოცემული ტერმინით სარგებლობა.

⁷⁰² გასხვისებისას თანამესაკუთრის თანხმობის იმპერატიული წესის შეცვლით. სსკ მუხ. 1160.

ნორმა მოიცავს ყველა იმ გარემოებას, რაც დაკავშირებულია ჩანაწერის უზუსტობასთან, შესაბამისად თუ არსებობს თანამესაკუთრე, ამასთან აღნიშნული უზუსტობა ცნობილია შემძენისათვის, მაშინ ამ ნორმის ფარგლებში უნდა მოქცეს ასეთი უზუსტობაც. გერმანულ სამართალში არ არსებობს დათქმა თანამესაკუთრეობის თაობაზე.

გერმანულ სამართალში კეთილსინდისიერების გამომრიცხველი ფაქტორები ცალკე მუხლით წესრიგდება⁷⁰³, რომლის სახელწოდებაცაა „საჯარო რეესტრის საჯარო ნდობა“. გერმანულ სამართალში არსებული საჯარო ნდობის გამომრიცხველი გარემოებები არსებითად ემთხვევა ქართულ სამართალში არსებულ დანაწესებს.

საჯარო რეესტრის მიმართ ნდობა შეიძლება იყოს პოზიტიური ან ნეგატიური ხასიათის⁷⁰⁴. პოზიტიური საჯარო ნდობის შემთხვევაში არასწორად რეგისტრირებული უფლებების შექმნა ითვლება არსებულად და შესაბამისად, კეთილსინდისიერ შემძენს მათადმი ნდობით შეუძლია უფლებების შექმნა⁷⁰⁵. თუკი რეგისტრირებული უფლება არ არის კანონიერი და ნამდვილი, ასეთი უფლების გასხვისება მაინც იქნება ნამდვილი. ნეგატიური საჯარო ნდობის დროს კი არასწორად არარეგისტრირებული (ან ამოშლილი) სანივთო უფლებები ითვლება არარსებულად და კეთილსინდისიერ შემძენს შეუძლია შექმნა ამ უფლებრივი ტვირთის გარეშე.⁷⁰⁶ იგივე წესი ვრცელდება მაგალითად, ყადაღის დროს, თუკი არ იქნება ყადაღა რეგისტრირებული, მაშინ შექმნა ნამდვილად ჩაითვლება.

3.1 საჩივარი (პროტესტი)

საჯარო ნდობის გამომრიცხველი პირველი ფაქტორია რეგისტრირებული საჩივარი (პროტესტი), ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ აქვს იმ ფაქტს, შემძენმა იცოდა თუ არა ასეთი საჩივრის არსებობის თაობაზე⁷⁰⁷. გადამწყვეტი როლი ენიჭება, იმ გარემოებას, რომ ამა თუ იმ დარეგისტრირებული უფლების წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი. ასეთი საჩივარი შესაძლებელია შეტანილ იქნეს როგორც სასამართლოში, ისე რეესტრის სამსახურში. ასევე როგორც ფიზიკური და იურიდიული პირების, ისე ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან.

მნიშვნელოვანია განიხილოთ საჩივრის შეტანაში იგულისხმება თუ არა და შესაბამისად განსახილველი ნორმის მოქმედების სფეროში შედის თუ არა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეესტრს. მოცემული მუხლი ითვალისწინებს კანონით დადგენილი წესით ყადაღის,

⁷⁰³ BGB §892.

⁷⁰⁴ შეად. RGZ 116, 177, 180.

⁷⁰⁵ შეად. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §892 Rdnr. 2. ასევე: *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §892, I, Rdnr. 2.

⁷⁰⁶ შეად. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §892 Rdnr. 2. ასევე: *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, hrsg., 10. Aufl., 2013, §892, I, Rdnr. 2.

⁷⁰⁷ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §892 Rdnr. 2. ასევე: *Kohler*, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §892, I, Rdnr. 2.

უფლებათა განკარგვის შეზღუდვის და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილებების შეტანისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა რეგულაციებს. ითვლება თუ არა ასეთი შეზღუდვების შესახებ შეტანილი მიმართვა და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია საჯარო ნდობის გამომრიცხველ გარემოებად ანუ საჩივრად.

ამავე ნორმის თანახმად, როგორც რეგისტრაციამდე, ისე რეგისტრაციის პროცესის მიმდინარეობის დროსაც შესაძლებელია ასეთი შეზღუდვის რეგისტრაცია, თუკი ამის თაობაზე მითითებული იქნება შეზღუდვის შესახებ აქტში ანუ ამ შემთხვევაში ჩნდება კითხვა დავის წარმოშობისას შეუძლია თუ არა შემქმნის მიუთითოს საჯარო ნდობაზე და უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციაზე.

გამომდინარე იქიდან რომ, ყადაღასა და ნებისმიერ საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვას საფუძვლად უდევს გარკვეული სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც სადაოს ხდის რეგისტრირებული თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ნამდვილობას, ივარაუდება, რომ ასეთი შეზღუდვები საჩივარს უთანაბრდება, თუმცა არ არის ერთიდაიგივე. შესაბამისად, ვინაიდან საჩივარი გამომრიცხავს საჯარო ნდობას, ასეთი შეზღუდვების რეგისტრაცია ამ რეგულირების ქვეშ უნდა იქნეს მოქცეული.

3.2 უსწორობის შესახებ ცოდნა

საჯარო რეესტრის ნდობის მეორე გამომრიცხველი გარემოებაა შემქმნის მიერ უსწორობის შესახებ ცოდნა. შესაბამისად იმ შემთხვევაში თუკი შემქმნმა იცოდა რეესტრის უზუსტო ჩანაწერის თაობაზე, მაშინ მის მიმართ პრეზუმფციის მოქმედება კანონმდებლობით გამოირიცხება. შესაბამისად, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება შემქმნის დამოკიდებულებას რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ, რაც დაკავშირებულია კეთილსინდისიერების ფაქტორთან ანუ თუკი შემქმნმა არ იცის რეგისტრირებული უფლების უზუსტობის შესახებ, მაშინ იგი კეთილსინდისიერია. ამ დროს მას იცავს საჯარო ნდობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მოქმედება გამოირიცხება ორ შემთხვევაში: როდესაც ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი, ან შემქმნმა იცოდა ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.⁷⁰⁸ ორივე შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება კეთილსინდისიერების მომენტს ანუ დამოკიდებულება უნდა იყოს კეთილსინდისიერი, ანუ შემქმნმა არ უნდა იცოდეს, რომ გამსხვისებლს არ გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება, ან უფლება სადაო იყო⁷⁰⁹. თუმცა რეგისტრირებული პროტესტი აქარწყლებს საჯარო ნდობას, თუნდაც მაშინ, როდესაც შემქმნმა არაფერი იცოდა⁷¹⁰. თუმცა პროტესტი ზოგადი შეხედულების თანახმად, რეგისტრირებული უნდა იყოს

⁷⁰⁸ სსკ მუხ. 312-2.

⁷⁰⁹ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 21 თებერვლის №2ბ/4210-11.

⁷¹⁰ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §892 Rdnr. 4.

უშუალოდ უფლებამოსილი პირის სასარგებლოდ და სხვა შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შექენა შესაძლებელი იქნება⁷¹¹.

4. კეთილსინდისიერი შემქენის ინსტიტუტი, როგორც შემქენის დაცვის საშუალება

„საუკუნეების განმავლობაში „კეთილსინდისიერების დათქმაზე“ დაყრდნობით კერძო სამართლის არაერთი ინსტიტუტი ჩამოყალიბდა და განვითარდა.“⁷¹² „თანამედროვე სამართლებრივი წესრიგისთვის დამახასიათებელია კეთილსინდისიერების პრინციპის აღიარება“⁷¹³. საბაზრო ეკონომიკაზე მორგებული კერძო სამართლის ჩამოყალიბების პროცესში განსაკუთრებით გამოიკვეთა „კეთილსინდისიერების“ კატეგორიის მნიშვნელობა, რაც განვითარებული ქვეყნების სამართალში წარმოადგენს მთელი სამოქალაქო ბრუნვის პრინციპს⁷¹⁴ და უნივერსალური შეფასებითი კატეგორიაა.⁷¹⁵

მიუხედავად იმისა, რომ „კეთილსინდისიერების დეფინიციას სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა“⁷¹⁶ ქართულ სამართალში კეთილსინდისიერების პრინციპს განსაკუთრებული ყურადღება აქვს დათმობილი, რისი ერთ-ერთი გამოხატულებაცაა სწორედ კეთილსინდისიერი შემქენის ინსტიტუტის შემოტანა და დეტალურად მოწესრიგება, რაც სსკ-ს სერიოზულ თავისებურებას წარმოადგენს⁷¹⁷.

კეთილსინდისიერების პრინციპი აღიარებულ იქნა „სამეფო ნორმად“ და მოქმედებს როგორც „სუპერნორმა“⁷¹⁸.

ქართული კანონმდებლობა ევროპული საადგილმამულო სისტემის კანონმდებლობის მსგავსად აწესრიგებს უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემქენის საკითხს⁷¹⁹. კეთილსინდისიერი შემქენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში.⁷²⁰

შემქენის კეთილსინდისიერების დადგენისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინება, ასეთ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობისაა მესაკუთრის ვინაობისადმი

⁷¹¹ იხ. *Medikus/Peterson, Bürgerliches Gesetzbuch*, 22. Aufl., 2013, Rdnr. 550.

⁷¹² იხ. *Dernburg, Pandekten, Band I, 1: Allgemeiner Theil*, 1900, § 138, S. 321.

⁷¹³ იხ. *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 84.

⁷¹⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, თბ., 2001, გვ. 269.

⁷¹⁵ შეად. *Hesselink, The Concept of Good Faith*, in: *Hartkamp/ Hesselink/Hondius/Joustra/du Perron/Veldman* (eds.), *Towards a European Civil Code*, 2004, S. 471, მითითებულია ნაშრომში: *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 83.

⁷¹⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, თბ., 2001, გვ. 270.

⁷¹⁷ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემქენის უფლებები საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში, 2006.

⁷¹⁸ იხ. *Lando, Salient Features of the Principles of European Contract Law: A Comparison with the UCC*, *Pace International Law Review*, Fall 2001, S. 339-340.

⁷¹⁹ გერმანია, ავსტრია.

⁷²⁰ უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-465-435-2010.

შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება, ანუ უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა არ იცოდა ქონების სხვა მესაკუთრის, უზუსტო ჩანაწერის, ან ამ ქონებაზე დავის არსებობის თაობაზე, უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი⁷²¹.

აღსანიშნავია, რომ კეთილსინდისიერი ქცევა არ არის სამართლებრივი ქცევის ტოლფასი. „ყოველგვარი არამართლზომიერი მოქმედება არაა იმავდროულად არაკეთილსინდისიერი მოქმედება და პირიქით, არაკეთილსინდისიერი ქცევა ყოველთვის არ არის არამართლზომიერი ქცევა.“⁷²²

კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსთან დაკავშირებით არსებობს მოსაზრება, რომ იგი გამოიყენება ორი მნიშვნელობით: პირველი მოსაზრებით „კეთილსინდისიერების“ ზოგადი პრინციპებისაგან იმიჯნება მისი მოქმედება პირის მიერ გარკვეული გარემოებების ცოდნის თვალსაზრისით⁷²³. მისი ასეთი ე.წ. სუბიექტური მნიშვნელობით გამოყენება ვლინდება „კეთილსინდისიერი შემძენის“ ინსტიტუტში ანუ პირმა არ იცის, რომ საკუთრებას არამესაკუთრისაგან იქნეს.“⁷²⁴ არსებობს ასევე მოსაზრება, რომ ასეთი კლასიფიცირება დიდ საჭიროებას არ წარმოადგენს, ვინაიდან ზოგადი კეთილსინდისიერების პრინციპიც მოიცავს ამ შემთხვევას და „ბუნებრივია თუ პირმა იცის, რომ ის, ვინც მას საკუთრების უფლებას გადასცემს არაუფლებამოსილია, იგი ჭეშმარიტ მესაკუთრესთან მიმართებით „უსამართლო“ გარიგების, ამ უკანასკნელის ინტერესების უხეში ხელყოფის, მონაწილე ხდება. ეს კი, ცხადია „კეთილსინდისიერების“ ზოგადი პრინციპის მოქმედების სფეროში ექცევა.“⁷²⁵

აღნიშნულ მოსაზრებაზე დაყრდნობით შესაძლებელია აღინიშნოს, რომ „კეთილსინდისიერი შემძენის“ ინსტიტუტი რომც არ არსებობდეს კერძო სამართალში მოქმედი ზოგადი კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერად მოქმედი პირი დაცული იქნებოდა მაინც. თუმცა კეთილსინდისიერი შემძენის შესახებ სსკ-ში არსებული ჩანაწერი აკონკრეტებს და პირდაპირ უთითებს, რომ „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული.“⁷²⁶ რის საფუძველზე კონკრეტდება კეთილსინდისიერების საკითხი უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის დროს და კონფლიქტის არსებობის შემთხვევაში აღნიშნული ნორმა ორმაგად იცავს შემძენს, ამ ინსტიტუტის ღირებულებიდან გამომდინარე.

იმისათვის, რომ შემძენი იქნეს აღიარებული მესაკუთრედ კონფლიქტის დროს აუცილებელია, რომ იგი კეთილსინდისიერად მოქმედებდეს, რაც გამოიხატება მის სუბიექტურ დამოკიდებულებაში

⁷²¹ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, №ას-1269-1116-210, 10 მარტი, 2011.

⁷²² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, თბ., 2001, გვ. 270.

⁷²³ იხ. *Hesselink*, The Concept of Good Faith, in: *Hartkamp/ Hesselink/Hondius/Joustra/du Perron/Veldman* (eds.), *Towards a European Civil Code*, 2004, S. 471, მითითებულია ნაშრომში: *კერესკლოდე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 85.

⁷²⁴ შეად. *კერესკლოდე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 85.

⁷²⁵ იქვე, გვ. 86.

⁷²⁶ სსკ მუხ. 312-2.

ჩანაწერის მიმართ და სადაო უფლების შექმნამდე მან არ იცოდა, რომ უფლება ხარვეზიანი იყო. კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ გარანტიას ფაქტობრივი გარემოება წარმოადგენს – გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, ანუ შემძენის კეთილსინდისიერება ეფუძნება ობიექტურ ფაქტორს,⁷²⁷ საჯარო რეესტრის მონაცემებს. კანონის ეს დანაწესი განპირობებულია თვით კანონის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების მიმართ დადგენილი უტყუარობის ფიქციით⁷²⁸.

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით კეთილსინდისიერი შემძენისა და მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისებლისაგან, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება.⁷²⁹ „თუნდაც უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება.“⁷³⁰

კანონი ამ კეთილსინდისიერ დამოკიდებულებას რეგისტრაციამდე მოითხოვს, თუკი უფლების რეგისტრაციის შემდეგ შეიტყობს კეთილსინდისიერი შემძენი უფლების სადრობის შესახებ, ეს მის კეთილსინდისიერებას ეჭვქვეშ ვერ დაყენებს. „ერთადერთი რაც რეესტრის უტყუარობას ეჭვქვეშ დააყენებს და ნივთის შექმნას არღვევს, შემძენის კეთილსინდისიერებაა“⁷³¹, რასაც უფლების რეგისტრაციამდე უნდა ჰქონდეს ადგილი.

უფლების შემძენს ტვირთად ადევს საჯარო რეესტრის არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემების მიმართ ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შექმნის ნამდვილობას⁷³². შემძენს არ შეიძლება ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც აღემატება, სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. კეთილსინდისიერების შეფასებისას მთავარია შემძენის მხრიდან ფაქტების გაცნობიერების შესაძლებლობა და არა თავად ინტერესი ამ ფაქტებისადმი, ანუ შეფასების საგანია აღნიშნული ფაქტების ცოდნა და არა მიზანმიმართული ცოდნა⁷³³. კეთილსინდისიერების ფაქტის განსაზღვრა არსებითია, ვინაიდან შემძენი რომ კეთილსინდისიერად ჩაითვალოს ამისათვის საჭიროა რომ დადგინდეს მისი მხრიდან კეთილსინდისიერება.

⁷²⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება №ას-957-900-2010-მ-ქ.

⁷²⁸ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №2ბ/1120-11.

⁷²⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 1 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013.

⁷³⁰ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის №2ბ/1120-11 გადაწყვეტილება.

⁷³¹ იქვე.

⁷³² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, 1999, გვ. 327.

⁷³³ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება 2011 წლის 10 მარტის №ას-1269-1116-210.

განსახილველ საკითხთან დაკავშირებულია დროის მომენტი, თუ როდემდე არ უნდა იყოს ცნობილი შემძენისათვის ხარვეზის შესახებ, კერძოდ უფლების შეძენის დასრულებამდე, თუ საკმარისია რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრში შეტანილი განცხადება და სარეგისტრაციო წარმოების დაწყება.

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად უფლება წარმოშობილად ითვლება სწორედ რეგისტრატორის მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ. გერმანული იდეოლოგიაც ამ შემთხვევაში რეგისტრაციის დასრულებასა და ამის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებას აყენებს წინა პლანზე⁷³⁴.

მიუხედავად იმისა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის თანახმად, რეგისტრაცია ძალაში შედის გადაწყვეტილების მომენტიდან⁷³⁵, თუკი დადგინდა რომ სარეგისტრაციოდ განცხადების შეტანის დროს არ იცოდა, მაგრამ რეგისტრაციის დასრულებამდე შეიტყო, უფლების ნაკლის შესახებ, შემძენი მაინც კეთილსინდისიერ შემძენად უნდა ჩაითვალოს. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეიზღუდება შემძენის ინტერესები, რადგან მან უფლების გადაცემის თაობაზე გარიგების დადებისას, ასევე სარეგისტრაციოდ წარდგენისას არ იცოდა უფლების უზუსტობის შესახებ. სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია⁷³⁶.

გასხვისების ჯაჭვის შემთხვევაში პირველი გასხვისების გარიგების დადების შემდეგ რეგისტრირებული პროტესტი არ გამოორიცხავს შემდგომი შეძენის კეთილსინდისიერ შეძენას, იმდენად, რამდენადაც შემდგომ შემძენს შეუძლია ივარაუდოს, რომ პირველმა შემძენმა – თავის დროზე რეგისტრირებული პროტესტის არარსებობის გამო – უკვე კეთილსინდისიერად შეიძინა და მას შეუძლია, თავისი საკუთრების მხოლოდ ამის შემდეგ გადაცემა⁷³⁷.

უძრავი ნივთების უფლებრივად დასატვირთვისას გამოიყენება უძრავ ნივთებზე უფლებათა გადაცემისათვის გათვალისწინებული წესები, უძრავი ნივთის უფლებრივად დატვირთვა და უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების გადაცემა ერთნაირად წესრიგდება⁷³⁸. ამ უფლებებზეც ვრცელდება უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად კეთილსინდისიერებაც⁷³⁹.

⁷³⁴ იხ. *Westermann/Eickmann, Sachenrecht*, 1998, §84, II, S. 5.

⁷³⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 2 – თ).

⁷³⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატის 2011 წლის 31 იანვრის №ას-465-435-2010 გადაწყვეტილება.

⁷³⁷ იხ. *Kropholler, Bürgerliches Gesetzbuch*, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §892, Rdnr. 4 a); ასევე: *Medicus/Peterson, Bürgerliches Recht*, 22. Aufl., 2009, §892 Rdnr. 551; (განსხვავებული პოზიციაა გამოთქმული RGZ, 129,124-ში);

⁷³⁸ იხ. *ბოელინგი/კანტურია*, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2006, გვ. 97.

⁷³⁹ იხ. *Westermann, BGB Sachenrecht*, 8.Aufl., §14I 1, 2, S. 105.

თუკი კეთილსინდისიერების ფაქტორი არ არსებობს, ანუ შემძენმა უძრავ ნივთზე თავისი უფლების რეგისტრაციამდე იცოდა, რომ რეესტრის ჩანაწერი არ იყო სწორი, მაშინ პრეზუმფცია აღარ მოქმედებს. არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელი ელემენტია, ის, რომ შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე⁷⁴⁰. კეთილსინდისიერი შემძენის არსებობა დგინდება მხოლოდ საკუთრების შექენამდე. საკუთრების შექენის და მისი რეგისტრაციის შემდგომ მის კეთილსინდისიერებას აღარ აქვს არსებითი მნიშვნელობა, მისი სტატუსის განსასაზღვრად, ის უკვე მესაკუთრეა.

საკუთრების უფლება კონსტიტუციური უფლებაა, როდესაც წარმოიშობა ინტერესთა კონფლიქტი მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის, კანონი უპირატესობას ანიჭებს კეთილსინდისიერ შემძენს. კონსტიტუცია კანონმდებელს ანიჭებს დისკრეციას, რომ კონსტიტუციური მიზნებიდან გამომდინარე დააწესოს ჩარჩოები და კერძო საამართლებრივი წესრიგი დაიცვას, დააწესოს გარკვეული შეზღუდვები, თუმცა ეს შეზღუდვები უნდა იყოს გამართლებული და ასეთი წესრიგის დაცვას ემსახურება ნამდვილი მესაკუთრის მიერ ზიანის ანაზღაურების და არა ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება. მსგავსი რეგულირებით სამართლებრივი აუცილებლობიდან გამომდინარე თანაბარ მდგომარეობაში აყენებს, როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს, ისე ნამდვილ მესაკუთრეს, რაც შეესაბამება კონსტიტუციის მიზნებს.

საადგილმამულო სისტემის მთავარი არსი და დანიშნულება სწორედ კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვაში გამოიხატება.

კეთილსინდისიერების პრინციპის შესაბამისად მოქმედების ფარგლების დადგენისას მხედველობაში მიიღება მეორე მხარის ნდობის ხარისხი, რწმენა იმისა, რომ მისი ინტერესები სათანადოდ იქნება დაცული.⁷⁴¹ მიუღებელია, რომ კანონმდებლის მიერ ერთ, კონკრეტულ ნორმაში გამოვლენილი ნება წინააღმდეგობაში იყოს მის მიერვე დამკვიდრებულ სხვა პრინციპებსა და წესებთან. კანონმდებლის ნებისმიერი გადაწყვეტილება სამართლიანობასა და მიზანშეწონილობაზე დამყარებული სამართლებრივი წესრიგის შემადგენელი ნაწილია⁷⁴² და ამ სისტემაში ცალკეული ნორმისათვის მინიჭებული მნიშვნელობის დადგენა მოსამართლის პრეროგატივაა.⁷⁴³

კეთილსინდისიერება უნდა არსებობდეს უფლების წარმოშობამდე. ამ თვალსაზრისით სსკ-ის 185-ე და 187-ე მუხლები აშკარად განსხვავდება. კერძოდ, კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, მოძრავი

⁷⁴⁰ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/ბ795-09 (2009-10-21).

⁷⁴¹ იხ. *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 86.

⁷⁴² შეად. *Paland/Heinrichs*, BGB, 2008, Einleitung, RdNr. 46.

⁷⁴³ იხ. *ჩახავა*, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, 2011, გვ. 49.

ნივთის შემთხვევაში, შემძენის კეთილსინდისიერების შემოწმების არეალი უფრო ფართოა ვიდრე უძრავი ნივთების შემთხვევაში⁷⁴⁴.

სსკ-ის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით.⁷⁴⁵ კეთილსინდისიერება ნიშნავს, რომ მფლობელი დარწმუნებულია საკუთარი მფლობელობის მართლზომიერებაში, ე. ი. მიაჩნია, რომ მის მიერ ქონების მოპოვების საფუძველი საკმარისია, რომ შეიძინოს საკუთრების უფლება.⁷⁴⁶ უძრავი ქონების შეძენის დროს უძრავი ნივთების სანდოობის პრეზუმფცია გვაქვს სახეზე და მოქმედებს შესაძენი უფლების ნამდვილობის ვარაუდი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლები სრულიად შეესაბამება საქართველოს კონსტიტუციას, ვინაიდან, აზრი, კონცეფცია საადგილმამულო სარეგისტრაციო სისტემისა სწორედ ამ მუხლებში მდგომარეობს, წინააღმდეგ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის, როგორც უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანოს არსებობა საერთოდ აზრს მოკლებული იქნებოდა. მართალია, არსებობს ქვეყნები, სადაც ხორციელდება გარიგებების ფორმალური აღრიცხვა, და მათ აღრიცხვას არსებითად არანაირი სამართლებრივი მნიშვნელობა არ აქვს, მაგრამ როდესაც პირი გადაწყვეტს უძრავი ნივთის შეძენას, ის კერძო საბროკერო კომპანიების მეშვეობით არკვევს იმ უძრავი ნივთების ისტორიას. ამ ინფორმაციაზე თავად ეს კომპანიები არიან პასუხისმგებელი (ამ სისტემის თვალსაჩინო წარმომადგენელია მაგ. ინგლისი). სახელმწიფო არანაირად არ ერევა მათ ურთიერთობაში, და თუკი ქონებას აღმოაჩნდება სამართლებრივი ხარვეზი, კერძო კომპანიები არიან ამ საკითხზე პასუხისმგებელი.

ვინაიდან საქართველოში უფლებების რეგისტრაციით წარმოიშობა უძრავ ნივთზე სანივთო უფლებები, შესაბამისად სახელმწიფო უნდა იყოს ამ უფლებების წამოშობისა და დაცვის გარანტი.

კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტზე მსჯელობისას იკვეთება თანამედროვე პერიოდისათვის აქტუალური საკითხი, სახელმწიფოს მხრიდან ჩამორთმეული ქონების გაყიდვის შემდეგ, შემძენის მიერ მისი ასეთი ქონების შეძენის შემთხვევაში, თუკი აღმოჩნდება და დადასტურდება, რომ ქონება უკანონოდ ჩამორთმეულად იქნა მიჩნეული, ამ შემთხვევაში შემძენს იცავს თუ არა კეთილსინდისიერი შემძენის ნორმა.

⁷⁴⁴ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №2/ბ 795-09.

⁷⁴⁵ უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-465-435-2010.

⁷⁴⁶ იხ. *Хвостов*, Системаримскогоправа, М., 1996, С. 253, მითითებულია ნაშრომში: *ქონაშვილი*, მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთდამოკიდებულება, „სამართლის ჟურნალი“, №1, 2011, გვ. 124.

კონკრეტულ მაგალითში შემძენი უნდა ჩაითვალოს კეთილსინდისიერად, ვინაიდან სახელმწიფოს მიერ ქონების გაყიდვის შემთხვევაში თითქმის შეუძლებელია იმის წარმოდგენა ან ვარაუდი, რომ ასეთი გასხვისება უკანონოა. ვინაიდან სახელმწიფოს მიმართ მისი მოქალაქეების მხრიდან განსაკუთრებული ნდობის ფაქტორი არსებობს.

აღსანიშნავია ასევე რომ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან იყო მცდელობა კეთილსინდისიერი შემძენის, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციისა და საჯარო ნდობის განსხვავებულად განმარტების თაობაზე. საკითხი შეეხებოდა საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გაყალბებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრაციას. გამოდინარე იქიდან რომ უფლება ყალბი საბუთის საფუძველზე იყო რეგისტრირებული, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ უნდა ემოქმედა „თანაბარი მოპყრობის პრინციპით⁷⁴⁷“. რის საფუძველზეც ერთნაირი რეჟიმი გაავრცელა, როგორც უძრავ, ისე მოძრავ ნივთებზე და მიიჩნია, რომ სამართლებრივი შედეგი ორივე შემთხვევაში, როდესაც ნივთის (უძრავის თუ მოძრავის) მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, მისი ჩარევის გარეშე გაგანკარგვა ხდება, შედეგი ერთნაირი უნდა დადგეს და ორივე ამ შემთხვევაში გამოირიცხოს კეთილსინდისიერება.

სასამართლოს განმარტებით ერთ შემთხვევაში ასეთი გასხვისება ვერ იქცევა ლეგიტიმურად შემძენის კეთილსინდისიერების ნორმატიულად არარსებობის გამო, რაც შესაძლებელია მოხდეს უძრავი ნივთის გასხვისების დროს, რადგან შემძენი შესაძლებელია იყოს კეთილსინდისიერი. სწორედ ეს ჩათვალა სააპელაციო პალატამ არათანაბარ მოპყრობად არსობრივად ერთი საკითხის მიმართ და მიიჩნია, რომ ეს ეწინააღმდეგებოდა სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპს და გამორიცხა უძრავი ნივთის შეძენის დროს, სსკ 185-ე მუხლის ფარგლებში, შემძენის კეთილსინდისიერება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, როგორც ეს ხდება 187.2 მუხლის დანაწესით⁷⁴⁸. საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა. არასწორად მიიჩნია უძრავ და მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა არსობრივად ერთნაირ შემთხვევად. გამომდინარე იქიდან, რომ სანივთო სამართალი განსხვავებულად აწესრიგებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე, როგორც საკუთრების ვარაუდს, ასევე საკუთრების გადასვლის წესს⁷⁴⁹. მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკუთრების პრეზუმფცია ვლინდება მფლობელობიდან, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით – საჯარო რეესტრიდან. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადასვლა უფრო გამარტივებულია, იგულისხმება გარიგების ფორმის თავისუფლება და ნივთზე მფლობელობის გადაცემა შემძენისათვის, ხოლო უძრავ ნივთებთან

⁷⁴⁷ იხ. *ციპელიუსი*, იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, მეათე გამოცემა, მიუნხენი, 2006, გვ. 17.

⁷⁴⁸ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება №2ბ/1232-12.

⁷⁴⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის №ას-189-182-2013 ბ განჩინება.

დაკავშირებით საკუთრების უფლების გადასვლისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მოძრავი ნივთების სამოქალაქო ბრუნვა უფრო გაიოლებულია და დაკავშირებულია მეტ რისკთან, ვიდრე ეს უძრავ ნივთებთან მიმართებაში ხდება, მფლობელობა უფრო ნაკლებად იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვიდრე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, შესაბამისად უზენაესი სასამართლომ მოცემული გადაწყვეტილება საადგილმამულო სისტემის აღიარებულ პრინციპებზე დაყრდნობით გამოიტანა.

მოცემულ შემთხვევაში ორი თანაბარი ინტერესია სასწორზე, ან უნდა შეიზღუდოს ნამდვილი მესაკუთრის ან კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი, რადგან ნივთი ორივეს ვერ დარჩება, ყველა შემთხვევაში ერთ-ერთს უნდა დარჩეს ნივთი, ხოლო მეორეს უნდა აუნაზღურდეს ზიანი. გამომდინარე რეესტრის საჯარო ნდობიდან სახელმწიფო კეთილსინდისიერ შემძენს ანიჭებს უპირატესობას, თუკი მესაკუთრეს მიენიჭება უპირატესობა, მაშინ ის საჯარო ნდობა, კანონიერი ნდობა რომელიც მესამე პირებს აქვთ რეესტრის მონაცემებისადმი საფრთხის ქვეშ დადგება და მთელი ამ სისტემის არსებობა აზრს მოკლებული იქნება. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრე შეიძლება უფრო იყოს მორალური მოსაზრებებით უფლებამოსილი (მაგალითად, მემკვიდრეობით აქვს მიღებული და ა. შ.). საადგილმამულო სისტემის ფარგლებში კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი წინა პლანზეა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით სააპელაციო სასამართლოს მცდარმა განმარტებამ საფრთხის ქვეშ დააყენა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები, რაც ეწინააღმდეგება სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლის მიზნებს. ვინაიდან „კეთილსინდისიერების პრინციპი ინდივიდის მოქმედებას სამართლიანობის კრიტერიუმთან ურთიერთკავშირში განიხილავს. იგი ინდივიდის მოქმედების თავისუფლების ერთგვარი შეზღუდვაა. პირი ცალკეულ შემთხვევაში „კეთილსინდისიერად“ მიჯნავს სამართლიანს უსამართლოსაგან და თავის ქცევას სამართლიანობის კრიტერიუმებს შეუსაბამებს. მას უნდა სწამდეს, რომ სამართლიანად იქცევა, ანუ ისე, როგორც ამას ობიექტური დამკვირვებელი თუ მიუკერძოებელი პირი სამართლიანად შეაფასებდა. სწორედ კეთილსინდისიერების პრინციპს დაქვემდებარებული მოქმედების თავისუფლებიდან გამომდინარეობს სუბიექტის მიერ სხვა პირის ინტერესების გათვალისწინების ვალდებულება იმ მოცულობით, რომელიც არ იწვევს თავად მისი ინტერესების არათანაზომიერ შეზღუდვას“.⁷⁵⁰

იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება სსკ-ის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებთან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ

⁷⁵⁰ იხ. *კერესელიძე*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, გვ. 83.

გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპ. ყოველისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღთქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.⁷⁵¹

5. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის კანონიერების პრინციპის როლი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის მექანიზმში

მიუხედავად იმისა, რომ კანონიერების პრინციპი საჯარო რეესტრის წარმოების ერთ-ერთ უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს, ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში და ასევე კანონმდებლობაში მას არ ეთმობა სათანადო ყურადღება.

უპირველეს ყოვლისა, უნდა განისაზღვროს თუ რას გულისხმობს რეგისტრაციის კანონიერების პრინციპი. ადასტურებს თუ არა რეგისტრაციის შესრულება იმ ფაქტს, რეგისტრაცია კანონიერია.

ეს მოსაზრება გარკვეულწილად პრობლემატურია და წარმოშობს ჩაკეტილ წრეს, განსაკუთრებით მაშინ, თუკი საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფციის მოქმედება გავრცელებული იქნება ისეთ გარემოებებზე, რომელთა შემოწმებაც რეგისტრაციისას არ ხორციელდება: მაგალითად, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ნამდვილობის შემოწმება⁷⁵².

⁷⁵¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატის გადაწყვეტილება, №ას-465-435-2010, 31 იანვარი, 2011.

⁷⁵² იხ. *ბოელინგი/ჰანტურია*, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2004, გვ. 103.

საჯარო რეესტრის ვალდებულება დაიცვას საადგილმამულო წიგნის სისწორე, სწორედ კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე წარმოადგენს რეესტრის სამსახურის უზენაეს ვალდებულებას⁷⁵³. ეტიმოლოგიური თვალსაზრისით კანონიერება უნდა იქნეს გაგებულად, როგორც განსაზღვრული ქმედების ან ღონისძიების შესაბამისობა მოქმედ სამართალთან. აქედან გამომდინარე, კანონიერების პრინციპი დახასიათებულია როგორც კანონთან შესაბამისობის პრინციპი⁷⁵⁴. არსებობს ასევე მოსაზრება, რომ კანონიერების პრინციპის ცნების ქვეშ გაგებულ უნდა იქნეს, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურს შეუძლია მხარეთა ნების მიუხედავად უარი თქვას რეგისტრაციაზე, თუ ეს რეგისტრაცია გამოიწვევს შეცდომას საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). კანონიერების პრინციპი ნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი თანამდებობის პირები ვალდებული არიან დაიცვან საჯარო რეესტრის სისწორე. ეს მოსაზრება ყურადღების მიღმა ტოვებს თავად კანონიერების ეტიმოლოგიურ წარმომავლობას⁷⁵⁵. კანონიერების პრინციპი არ უნდა იქნეს გაგებულად, როგორც რეესტრის სამსახურის ვალდებულება, დაიცვას საადგილმამულო წიგნის სისწორე ან სულ მცირე, თავიდან აიცილოს საადგილმამულო წიგნის უზუსტობის გამომწვევი რეგისტრაცია⁷⁵⁶. თუმცა ამ მოსაზრებას მოწინააღმდეგეები ჰყავს⁷⁵⁷.

საწინააღმდეგო მოსაზრების თანახმად რეესტრის სამსახურს ეკისრება საადგილმამულო წიგნის სისწორის დაცვის ვალდებულება, მაგრამ ამავდროულად კანონიერების პრინციპი საჯარო რეესტრის წარმოებაში საკანონმდებლო დონეზე განმტკიცებული სახით არ არსებობს⁷⁵⁸. კანონიერების პრინციპი თავისი ეტიმოლოგიური მნიშვნელობიდან გამომდინარე ნიშნავს, რომ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია მხოლოდ მაშინ უნდა განხორციელდეს, როცა ყველა ის წინაპირობაა სახეზე, რომელსაც მოქმედი სამართალი უკავშირებს რეგისტრაციას⁷⁵⁹. კანონიერების პრინციპის ადრესატი არის სახელმწიფო ხელისუფლება, რადგანაც რეესტრის სამსახური ახორციელებს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. ამიტომაც რეესტრის სამსახური შებოჭილია რეგისტრაციის წარმოების კანონიერების პრინციპით⁷⁶⁰.

კანონიერების პრინციპი მატერიალური და ფორმალური გაგებით არ იმიჯნება (მოიცავს ორივეს: მოწმდება როგორც მატერიალური, ისე

⁷⁵³ იხ. *Venjakob*, Das Legalitätsprinzip I'm Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, 10-14.

⁷⁵⁴ იხ. *Turnau*, Die Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1972 mit Ergänzungen und Erläuterungen, Paderborn 1874, S. 15.

⁷⁵⁵ იხ. *köther*, Der Umfang der Prüfungspflicht im Grundbuchverfahren in: JA 1984, 714; S.9; ასევე: *Ekermann*, Grundbuch-Verfahrensrecht, 3 Aufl., Bielefeld 1994, S. 15.

⁷⁵⁶ იხ. *Kollhossler*, Grundprobleme des Grundbuchverhältnis in: JA 1984, 714-723, S. 15.

⁷⁵⁷ იხ. *Venjakob*, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, S. 17.

⁷⁵⁸ იქვე.

⁷⁵⁹ იხ. *Turnau*, Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preussischen Ausführungsbestimmungen, Zweiter Band: Die Grundbuchordnung, 3. Aufl., Paderborn, 1906, S. 15.

⁷⁶⁰ იხ. *Venjakob*, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, S. 18.

ფორმალური წინაპირობები)⁷⁶¹⁻⁷⁶², არსებობს ასევე მოსაზრება, რომლის მიხედვითაც კანონიერების პრინციპი გულისხმობს მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების კანონთან შესაბამისობის დადგენას. ამავე მოსაზრების თანახმად სარეგისტრაციო ორგანო ამოწმებს რეგისტრაციის მსურველი პირის განცხადება და წარდგენილი დოკუმენტები შეესაბამება თუ არა კანონმდებლობის მოთხოვნებს და თუ რეგისტრაცია შესრულდა, მაშინ ითვლება, რომ სარეგისტრაციო ორგანომ წარმოდგენილი დოკუმენტები ჩათვალია კანონის შესაბამისად⁷⁶³.

კანონიერების (ლეგალურობის) პრინციპი კრძალავს რეგისტრაციას, მაშინ როდესაც სარეგისტრაციო ორგანოს აქვს კონკრეტული ხელმოსაჭიდი გარემოებები, რომ დასარეგისტრირებელი უფლება, რეგისტრაციის მომენტისათვის ვერ იარსებებს. თუმცა განსხვავებული მოსაზრების თანახმად, სარეგისტრაციო ორგანოს შეუძლია შეამოწმოს მხოლოდ რეგისტრაციის ნორმირებული წინაპირობები, ამის მიღმა მას შემოწმების უფლება არ გააჩნია. ამიტომ სარეგისტრაციო ორგანომ რეგისტრაციის წინაპირობების არსებობისას უნდა განახორციელოს რეგისტრაცია, მაშინაც კი თუ მან ზუსტად იცის, ამის შედეგად საადგილმამულო წიგნი გახდება უსწორო⁷⁶⁴. თუმცა აღნიშნული მოსაზრება ეჭვქვეშ ააყენებს რეესტრის მონაცემებისა და რეალური, ნამდვილი მდგომარეობის ურთიერთშესაბამისობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა ძალიან ფართოდ შეიძლება განიმარტოს, ამიტომ მიზანსწონილია უპირველეს ყოვლისა უნდა დაზუსტდეს ის ზოგადი კრიტერიუმები, რომელთა მიხედვითაც საჯარო რეესტრი ამოწმებს წარმოდგენილ დოკუმენტაციას. ასევე უნდა დაზუსტდეს წარმოდგენილი დოკუმენტების იურიდიული შემოწმების დონე. თუ რისი შემოწმება ევალება მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომელს, ვალდებულია შეამოწმოს მხოლოდ წარმოდგენილი დოკუმენტების გარეგნული მხარე თუ უნდა შეამოწმოს წარმოდგენილი გარიგების ნამდვილობა, ანუ შეესაბამება თუ გარიგების შინაარსი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

კანონიერების პრინციპი არ უნდა გაიგივდეს ზოგადად კანონიერებასთან და სამართლიანობასთან. ეს ცნებები გაცილებით ფართოა. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციისას კანონიერების პრინციპის მოქმედება გულისხმობს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტების კანონთან შესაბამისობის დადგენას, ანუ აქ არ იგულისხმება მაგალითად, გარიგების დადებისას მხარეთა ნების გამოვლენის ნამდვილობის დადგენა, აქ იგულისხმება, რომ რეგისტრატორს

⁷⁶¹ იხ. *Achilles/Strecker*, Die Grundbuchordnung nebst den preussischen Ausführungsbestimmungen, I. Theil, Das Reichsrecht, Berlin, 1901, S. 15.

⁷⁶² პოსტსაბჭოურ ქვეყნებში კი ლეგალიტეტის გარეგან და შინაგან გამოვლინებას უწოდებენ. შეად. *Бевзенко*, Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проблемы и пути решения, Вестник гражданского права №6, 2011, т. 11, С. 18.

⁷⁶³ იხ. *Бевзенко*, Государственная регистрация на недвижимое имущество проблемы и пути решения Вестник гражданского права №6, 2011, т. 11, С. 18.

⁷⁶⁴ იხ. *Venjakob*, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, S. 37-38.

უნდა შეეძლოს, მაგალითად, გაყალბებული პირადობის მოწმობის გარჩევა ნამდვილისაგან, ასევე ხელშეკრულების სიყალბის დადგენა თავის კომპეტენციის ფარგლებში. რეგისტრატორმა არ უნდა დაუშვას ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე ორი ურთიერთგამომრიცხავი უფლების რეგისტრაცია. მან შესაბამისი გადამოწმების საფუძველზე უნდა განახორციელოს რეგისტრაცია. მას ეს ვალდებულება „უფრო მაღალი ხარისხითაც კი წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ, თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული⁷⁶⁵“ ყველა მიწის ნაკვეთის თუ უძრავი ნივთების აღრიცხვისა თუ აღურიცხაობის და ამ ნივთთან დაკავშირებული რეგისტრირებული ყველა უფლების შესახებ.

საქართველოს კანონმდებლობაში რეგისტრაციის კანონიერების პრინციპის მოქმედება ამ თვალსაზრისით წარმოადგენს დოკუმენტების კანონთან შესაბამისობის შემოწმებას, რაც საკანონმდებლო დონეზე განმტკიცებული სახით არ იკვეთება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონზე დაყრდნობით შეიძლება ითქვას, რომ რეგისტრაციის კანონიერების პრინციპი არ იკვეთება არც სასამართლოების და არც საჯარო რეესტრის პრაქტიკაში. ასეთი დასკვნის გამოტანის უფლებას იძლევა ჩანაწერი, რომლის თანახმადაც, რეგისტრატორი ასრულებს მხოლოდ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების მონაცემთა გადატანას რეესტრში. აღნიშნული კი უდიდეს პრობლემას წარმოადგენს დარეგისტრირებულ უფლებათა დაცვისა და განხორციელების თვალსაზრისით, რასაც მოწმობს სასამართლო პრაქტიკა, და სადაც ნათლად იკვეთება ფაქტები, როდესაც ხორციელდება რეგისტრაციები გაყალბებული გარიგებებისა თუ პირადობის მოწმობების საფუძველზე. შესაბამისად ამ პრობლემის აღმოსაფხვრელად, მნიშვნელოვანია განისაზღვროს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების შემოწმების უფრო მაღალი დონე და ასევე რეგისტრატორთა პასუხისმგებლობის შესაბამისი ხარისხი.

6. სარეგისტრაციო ორგანოს პასუხისმგებლობის ფარგლების განსაზღვრის მნიშვნელობა

კანონიერების პრინციპის მოქმედების ფარგლები და დონე პიდაპირ კავშირშია მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომლის პასუხისმგებლობის ხარისხთან. ამ საკითხის ანალიზისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს თუ როგორი და რომელი სარეგისტრაციო სისტემის ქვეყნებს შეეხება საკითხი.

პასუხისმგებლობის ფარგლების დადგენის საჭიროება წარმოიშობა იმ დროს, როდესაც არასწორად ან შეცდომით რეგისტრაციის საფუძველზე განხორციელებული უფლების რეგისტრაციით დაზარალდა

⁷⁶⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება.

დაინტერესებული მხარე. სისტემაში სადაც მოქმედებს ნოტარიუსი ან მასთან გათანაბრებული პირი სარეგისტრაციოდ წასადგენი გარიგებებიც ამ წესით უნდა იყოს უზრუნველყოფილი. ხოლო როდესაც ნოტარიუსის ჩარევა სავალდებულო არ არის, მხარეებს თავად შეუძლიათ განსაზღვრონ გარიგება დადონ ნოტარიუსთან, თუ ალტერნატიული ორგანოს მეშვეობით. საქართველოში. ოღონდ აქ მნიშვნელოვანია იმის გათვალისწინება, რომ ნოტარიუსი ამ შემთხვევაში და ასევე ალტერნატიული ორგანო ამოწმებენ არა გარიგების შინაარსს, არამედ იმ ფაქტს, რომ ხელს აწერენ წარმოდგენილი პირები.

იმ ქვეყნებში, სადაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას ამოწმებს ან/და ადასტურებს ნოტარიუსი ან მასთან გათანაბრებული ორგანო ან პირი, რომელიც ამოწმებს ამ დოკუმენტის შინაარსის კანონთან შესაბამისობას, სარეგისტრაციო ორგანოს შეიძლება დაეკისროს მხოლოდ წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და მასში არსებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობაზე პასუხისმგებლობა. რადგანაც ნოტარიუსი ამოწმებს და/ან ადასტურებს უფლებისდამდგენ გარიგებებს და დოკუმენტებს, თუმცა ამ შემთხვევაშიც შემოწმების ვალდებულებისაგან მარეგისტრირებელი ორგანო ვერ განთავისუფლდება. ამასთან მხარეები დაცულნი არიან, რადგან ნოტარიუსის მიერ ხდება გარიგების კანონთან შესაბამისობის შემოწმება და მატერიალურად პასუხისმგებელია სწორედ ნოტარიუსი.

იმ ქვეყნებში სადაც კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ნოტარიუსის სავალდებულო ჩარევას (ან იმ ორგანოს ჩარევას, რომელიც რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის კანონიერებას შეამოწმებს) მიზანშეწონილია წარდგენილი დოკუმენტების შემოწმების დონე უფრო მაღალი ხარისხით იყოს. რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში გაყალბების დიდი ალბათობა არსებობს.

უნდა აღინიშნოს, რომ ისეთი სისტემის პირობებში, როგორცაა გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემა, სადაც მოქმედებს რეგისტრაციამდე საბუთების დამოწმება/შემოწმების მაღალსტანდარტული პირობები, რომლებიც განმტკიცებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით, ჩართულია ნოტარიუსი, მოქმედებს აბსტრაქციის პრინციპი და დარეგისტრირებული უფლების დაცულობის ხარისხი ძალიან მაღალია, შესაძლებელია საკმარისი იყოს უფლების რეგისტრაციისას რეგისტრატორის მხრიდან წარმოდგენილი საბუთების და რეესტრში ასახული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობა, თუმცა გერმანიის კანონმდებლობა მიუხედავად ამისა, მაინც იზღვევს თავს და რეგისტრაციისას შემოწმების მაღალ სტანდარტებს აწესებს⁷⁶⁶. რაც აბსოლუტურად გამართლებულია და ამიტომაც რეესტრში დარეგისტრირებული უფლებების უსაფრთხოება პრაქტიკულად მაქსიმუმადეა აყვანილი.

რაც შეეხება საქართველოს ამ შემთხვევაში ურთულესი სურათია სახეზე, რადგან საქართველოს კანონმდებლობით შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს

⁷⁶⁶ იხ. GBO.

კანონით დადგენილი წესით⁷⁶⁷ და პრობლემებიც სწორედ აქედან იწყება. ვინაიდან ამ ფორმულირებიდან უკვე გამორიცხულია გარიგების შინაარსის შემოწმება, ანუ იმ საკითხს, თუ რამდენად შეესაბამება გარიგებაში ასახული პირობები საქართველოს კანონმდებლობას, სავალდებულო წესით არც ერთი უწყება არ ამოწმებს. შესაბამისად არც პასუხისმგებლობა ეკისრება რომელიმე სახელმწიფო დაწესებულებას. პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ გარიგების მონაწილე მხარეები. სახელმწიფო არ არის პასუხისმგებელი გარიგების კანონიერებაზე, ნამდვილობაზე. შედეგად კი სახეზეა გაყალბებული საბუთების საფუძველზე შესრულებული რეგისტრაციები და დაზარალებული მესაკუთრეები. ეს ტენდენცია განსაკუთრებით უკანასკნელ პერიოდში გამოიკვეთა, რადგან სახელმწიფოში არ არსებობს უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, რომელიც გააკონტროლებს დოკუმენტების ნამდვილობას და ასევე პასუხისმგებლობას აიღებს ამ საკითხთან დაკავშირებით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რეგისტრაციის წარმოების კანონიერების პრინციპის გარეშე საჯაროობის პრინციპი საფრთხის ქვეშ დგება.

საქართველოში ამ პრობლემის გადაწყვეტა შესაძლებელია რეგისტრაციის წარმოების კანონიერების პრინციპის როლის ამაღლებით კანონმდებლობაში. რაც შესაძლებელია რეგისტრატორისათვის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის შემოწმების სათანადო სტანდარტების დაწესებით.

ამასთან საჯაროობა მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემქმნის დაცვის ფუნქციას არ მოიცავს, საჯარო რეესტრი ვალდებულია, ასევე, რომ ასახოს ზუსტი მონაცემები, რაც ამ ეტაპზე საქართველოში მოქმედი წესით ვერ იქნება მიღწეული. ამას ფაქტს მოწმობს წარმოქმნილი ტენდენცია, რომლითაც გარკვეულ პირთა წრე, რომლებიც აპირებენ უძრავი ნივთის შექმნას, აწარმოებენ ნივთის ისტორიის შესწავლას⁷⁶⁸, ინგლისში დამკვიდრებული წესის მსგავსად. ვინაიდან საქართველოში მოქმედებს საჯაროობის პრინციპი, რომელიც გამყარებულია უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით, შესაბამისად იქ არსებული მონაცემები უნდა ასახავდნენ სინამდვილეს. ლოგიკურია, რომ მხარეები და არა მარტო მხარეები რეესტრის მონაცემებს უნდა ენდობოდნენ, თუმცა ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე არ არის გასაკვირი ამ ტენდენციის ჩამოყალიბება, რადგან მხარეები აბსოლუტურად დაუცველები რჩებიან თაღლითებისაგან და სახელმწიფო ვერ უზრუნველყოფს მათ დაცულობას ამ კუთხით, ამიტომაც უკვე საკუთარი ძალებით ცდილობენ თავის დაცვას მოსალოდნელი საფრთხისაგან.

როგორც უკვე აღინიშნა, კანონიერების პრინციპზე და ამ პრინციპის მოქმედების ფარგლებზეა დამოკიდებული რეესტრის თანამშრომლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების შემოწმების დონე და სიღრმე, რაც წარმოადგენს უფლების დაცულობის წინაპირობას. სწორედ კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარეობს მარეგისტრირებული ორგანოს თანამშრომლის პასუხისმგებლობის საზღვრები.

⁷⁶⁷ სსკ 311¹ – I მუხ.

⁷⁶⁸ ინფორმაცია მიღებულია საქართველოში მოქმედი საადვოკატო ფირმების პრაქტიკიდან.

საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერების უზრუნველყოფისათვის საჭიროა, რომ რეესტრის სამსახურს ეკისრებოდეს რეგისტრაციისას წარმოდგენილი დოკუმენტების კანონიერების შემოწმება (აქ არ იგულისხმება გარიგების დადებისას ნების გამოვლენა და ა. შ.) აქ იგულისხმება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საბუთების კანონთან შესაბამისობა.

აღნიშნული გამომდინარეობს რეესტრის სამსახურის კანონიერების პრინციპით ბოჭვის ვალდებულებიდან. ამიტომ ეს შემოწმების ვალდებულება კანონიერების პრინციპის თანმდევ ერთგვარ ეფექტს წარმოადგენს. შესაბამისად კანონიერების პრინციპი კანონიერების შემოწმების ვალდებულების საფუძველია. რეესტრის სამსახურის მიერ შემოწმების ვალდებულებები კონკრეტულად როგორ არის ჩამოყალიბებული ეს კანონიერების პრინციპიდან არ გამომდინარეობს. შემოწმების ფარგლები გამომდინარეობს არა ამ პრინციპიდან, არამედ – მოქმედი (მატერიალური) სამართლიდან⁷⁶⁹. საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობა მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომელს არ აკისრებს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი გარიგების შინაარსის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმებას. მოწმდება მხოლოდ საიდენტიფიკაციო მონაცემები და არ მოწმდება დოკუმენტის სამართლებრივი მხარე. მოქმედი რეგულაციების თანახმად, რეგისტრატორის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება სსკ-ის 992-ე და 997-ე მუხლების საფუძველზე ზოგადი წესის მიხედვით. თუმცა როგორც უკვე არაერთგზის აღინიშნა, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონი აწესებს სპეციალურ დათქმას, რითაც რეგისტრატორების პასუხისმგებლობა მნიშვნელოვნად ვიწროვდება.

გერმანული კანონმდებლობის მიხედვითაც საადგილმამულო სამსახურის შესაბამისი თანამდებობის პირი პასუხს აგებს განზრახი ან გაუფრთხილებელი თანამდებობრივი გადაცდომისათვის თუკი დამდგარ ზიანსა და ქმედებას შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი⁷⁷⁰. მოცემული საკითხები წესრიგდება გერმანული სამოქალაქო კოდექსის §839-ით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, „მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე“. ამ ნორმის ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელია დასკვნის გამოტანა, რომ თუკი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი იქნება ყალბი დოკუმენტი და ამ დოკუმენტის საფუძველზე განხორციელდება რეგისტრაცია – პასუხისმგებლობის მთელი ტვირთი დაეკისრება მხარეებს და მარეგისტრირებელი ორგანო მხოლოდ და მხოლოდ ურთიერთშესაბამისობაზე და უსაფრთხოებაზე აგებს პასუხს, რაც

⁷⁶⁹ იხ. Venjakob, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, S. 18.

⁷⁷⁰ იხ. Schöner/Stüber, Grundbuchrecht, Band 4, Verlag C. H. Beck, Mün., 2008, 3, Rndr. 53.

გულისხმობს ამ საბუთების შენახვისა და საიდენტიფიკაციო მონაცემების დამთხვევას.

ბუნებრივია, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები, თუმცა რეესტრის მიერ განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოება არ გამორიცხავს შეცდომის დაშვების ალბათობას⁷⁷¹. ამიტომ მიზანშეწონილი იქნება რეესტრის შესაბამის თანამშრომელს დაეკისროს ქონებრივი პასუხისმგებლობა, ისე როგორც ნოტარიუსის შემთხვევაშია⁷⁷².

სახელმწიფო უნდა იღებდეს პასუხისმგებლობას რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემების დაცულობასა და განხორციელებაზე, საქართველოს კონსტიტუციით ეს მისი პირდაპირი ვალდებულებაა. ასევე პასუხისმგებლობის საკითხიც უნდა იყოს გადანაწილებული კომპეტენტური ორგანოებზე. ყველაზე მთავარი კი ის არის, რომ მესაკუთრეებსა და მესამე პირებს არ უნდა ჰქონდეთ დაუცველობის განცდა. რადგან ამ ეტაპზე მოქმედი სარეგისტრაციო სისტემით ეს უსაფრთხოება სათანადოდ არ არის დაცული და სწორედ ამიტაა განპირობებული ე.წ „გადაფარებისა“ და ასევე ნამდვილი მესაკუთრეების პრობლემა. „რეგისტრაციის სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების დაცვაა და არა საკუთრების უფლების უფლების შეზღუდვა.“⁷⁷³

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქართულ საკანონმდებლო სივრცეში რეგისტრატორის პასუხისმგებლობა უნდა გაფართოვდეს. ასევე უნდა დაკონკრეტდეს რეგისტრატორის შეცდომის სახე – აქვს მხოლოდ ტექნიკური ხასიათი, თუ არსებითი ხასიათის შეცდომაა დაშვებული. შესაბამისად პასუხისმგებლობის დიფერენციაციაც უნდა განხორციელდეს.

არსებობს მოსაზრება, რომლის თანახმადაც საჯარო რეესტრის წარმოებაში მოქმედებს პრინციპი სარეგისტრაციო ორგანომ სარეგისტრაციო წინაპირობების არსებობის მიუხედავად, არ უნდა განახორციელოს რეგისტრაცია, თუ მან დანამდვილებით იცის, რომ რეგისტრაცია საბოლოოდ საადგილმამულო წიგნის უსწორობას გამოიწვევს ანუ როდესაც მან იცის, რომ დასარეგისტრირებელი უფლება არ წარმოიშობა. ეს ყველაფერი გამომდინარეობს კანონიერების (ლეგალურობის) პრინციპიდან რომელიც საჯარო რეესტრის წარმოების დაუწერელ პრინციპს წარმოადგენს და კრძალავს კანონსაწინააღმდეგო მდგომარეობის შემოღებას⁷⁷⁴. შესაბამისად ეს მოსაზრება ყველაზე მეტად ასახავს საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დანიშნულებას, მისი არსებობის მიზანსა და არსს. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც

⁷⁷¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013ბ.

⁷⁷² „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონი მუხ. 22. „ნოტარიუსს ეკისრება ქონებრივი პასუხისმგებლობა ზიანისათვის, რომელიც გამოიწვია მისმა განზრახმა ან გაუფრთხილებელმა ქმედებამ“.

⁷⁷³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013ბ.

⁷⁷⁴ იხ. Venjakob, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, S.37-39.

მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის ცნობილია, რომ უფლების რეგისტრაცია უზუსტობას გამოიწვევს. ასეთი მოწესრიგებაა გერმანიაში, მაგრამ საქართველოში ასეთ შემთხვევაში კანონი არ უკრძალავს რეგისტრაციას. დღეს მოქმედი სისტემის თანახმად რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ყალბი დოკუმენტაციაც ტარდება რეგისტრაციაში და რაც არაფერ არ არის ამ ფაქტზე პასუხისმგებელი და ნამდვილ მესაკუთრეს მხოლოდ გამყალბებისაგან ზიანის ანაზღაურების უფლება რჩება, და უმრავლეს შემთხვევებში ასეთი პირის პოვნა ვერ ხერხდება, ან თუ მოიძებნება დიდი ალბათობით მას ამ ზიანის ანაზღაურებისათვის სათანადო ქონება არ გააჩნია და შესაბამისად მესაკუთრე რჩება აბსოლუტურად დაუცველი და მისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობას მოკლებული.

შესაბამისად უნდა შემუშავდეს მესაკუთრის დაცვის ისეთი მექანიზმი, რომლის საფუძველზეც სანივთო უფლებები სათანადოდ იქნება დაცული. იმ შემთხვევაში კი თუკი მაინც განხორციელდება მისი სანივთო უფლების სხვა პირზე მისი ნების საწინააღმდეგოდ გადასვლა, მას უნდა ჰქონდეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურების აბსოლუტური გარანტია⁷⁷⁵. ამის მიღწევა კი შესაძლებელი იქნება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების კანონდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმებით და მარეგისტრირებელი ორგანოს პასუხისმგებლობის გაზრდით.

7. ნოტარიუსი და სანივთო უფლებათა რეგისტრაცია

კანონიერების პრინციპის მოქმედება ასევე გულისხმობს, რომ ნებიმიერი გარიგება, რომელიც ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეცვლას შემოწმებულ იქნეს იურიდიული განათლების მქონე პირის მიერ. შესაძლებელია ეს პირი იყოს ადვოკატი⁷⁷⁶, ნოტარიუსი⁷⁷⁷ ან შესაძლებელია იყოს საჯარო რეესტრის შესაბამისი კვალიფიციური თანამშრომელი. მთავარი არის ის, რომ ამ შესაბამისმა პირმა შეამოწმოს გარიგების შინაარსის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა, ასევე მხარეთა ნების ნამდვილობა და მათი ქმედუნარიანობის საკითხი. მხარეების დაცვისათვის მნიშვნელოვანია ასევე, რომ ასეთი პირის მხრიდან არაკეთილსინდისიერების ან შეცდომის დაშვების შემთხვევაში თვითონვე კისრულობდეს მატერიალურ პასუხისმგებლობას მხარეთათვის მიყენებული ზიანისათვის.

სანოტარო დამოწმების არსებობის პირობებში უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული უფლების უსაფრთხოება. რადგანაც სანოტარო ფორმა ამაღლებს გარიგების სანდოობის ხარისხს, ამასთან მხარეთა ურთიერთობაში შეაქვს გამჭვირვალება გარიგების დადების წესსა და გარიგების შინაარსის საკითხებთან დაკავშირებით⁷⁷⁸. ნოტარიულ დამოწმებას ფაქტების მტკიცებულების როლი აკისრია. ნოტარიუსები

⁷⁷⁵ აღნიშნულ მექანიზმზე იხილეთ შემდგომ თავებში.

⁷⁷⁶ როგორცაა მაგალითად აშშ-ში.

⁷⁷⁷ როგორცაა მაგალითად გერმანიაში.

⁷⁷⁸ იხ. *ჰანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 196.

იურიდიულად გამართულ ხელშეკრულებებს ადგენენ. განუმარტავენ გარიგებების მხარეებს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში რა უფლებები წარმოეშობათ. ასევე თუ რა შედეგი შეიძლება მოჰყვეს თითოეულ ქმედებას. სანოტარო დამოწმების ფუნქციებია: პროფილაქტიკის ფუნქცია (მხარეებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ გარიგების მნიშვნელობაზე); ნაჩქარევობისაგან დაცვის ფუნქცია (ნორმა წინ ეღობებება მიწის გაიოლებული გასხვისებისა და შეძენის შესაძლებლობას); მტკიცებითი ფუნქცია (წერილობითი ფორმა შესაძლებლობას იძლევა ადვილად დადასტურდეს გარიგების არსებობა)⁷⁷⁹. იგი არა მხოლოდ ამგვარი დასტურია, არამედ იძლევა შესაძლებლობას ადვილად განისაზღვროს გარიგების შინაარსი; სამართლებრივი უზრუნველყოფის ფუნქცია (ნოტარიუსის მონაწილეობა აიოლებს ურთიერთობათა სამართლებრივ უზრუნველყოფას). იგი წარმოადგენს მხარეთა მიერ მიწის გასხვისების გარიგების დადებისას შეცდომების დაშვებისაგან დაცვის გარანტიას. მხარეებს საშუალება ეძლევათ ამით აიცილონ ის უარყოფითი შედეგები, რაც შეიძლება ამგვარ მოქმედებებს მოჰყვეს შედეგად. ამით იგი უკავშირდება შემდეგ მნიშვნელოვან ფუნქციას. „ესაა გარიგებათა ნამდვილობის უზრუნველყოფის ფუნქცია.“⁷⁸⁰

მიზანშეწონილია განხორციელდეს სანოტარო წესით დამოწმებული გარიგებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, იმისთვის, რომ სახელმწიფომ უკეთ დაიცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისაგან⁷⁸¹.

საქართველოში მოქმედებდა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის სანოტარო წესით დამოწმების ფორმა. 2006 წელს განხორციელებული ცვლილებების საფუძველზე შეიცვალა ეს წესი და საკმარისია წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება და ამ გარიგებით მინიჭებული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია⁷⁸². „ამ სიახლით სამართლებრივ უსაფრთხოებას, რომელიც უძრავი ნივთის ბაზარზე მანამდე არსებობდა და მინიმალურ დონეზე მაინც იცავდა მხარეთა ინტერესს, საფრთხე დაემუქრა.“⁷⁸³

სსკ-ის 311¹ - ის I ნაწილის თანახმად ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებულ უნდა იქნეს კანონით დადგენილი წესით.

⁷⁷⁹ იხ. *Baur/Stürner*, Sachenrecht, Mün., 1999, S. 154. ასევე; *Soergel*, Kommentar zum Bgb, Band 2/1, 1986, S. 1034-1035.

⁷⁸⁰ იხ. *Soergel*, Kommentar zum Bgb, Band 2/1, 1986, S. 1034-1035, მითითებულია: *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 196.

⁷⁸¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 ივლისის განჩინება, №ბს-192-184 (3კ-13).

⁷⁸² 2006 წლის 8 დეკემბრის საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ №3879-სსმI, 48.

⁷⁸³ იხ. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, გვ. 38.

აღსანიშნავია, რომ ამ ცვლილების საფუძველზე განხორციელდა ტერმინების „დამოწმების“ და „დადასტურების“ მნიშვნელობების შეცვლა. ცვლილებებამდე არსებული დანაწესის თანახმად ტერმინ „დამოწმების“ ქვეშ მოიაზრებოდა დოკუმენტის შინაარსის შემოწმება, ხოლო „დადასტურების“ ქვეშ კი მხოლოდ ხელისმომწერი პირის იდენტიფიკაცია. ცვლილებებმა განაპირობა ამ ტერმინებთან დაკავშირებით გარკვეული ბუნდოვანება, ვინიდან უკვე დამოწმება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელისმომწერის ნამდვილობასთან მიმართებით გამოიყენება. ამავე ნორმაში საუბარია რომ ეს დამოწმება უნდა განხორციელდეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. რაც შეეხება „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონს, ეს ნორმატიული აქტი არ აკეთებს სანოტარო დამოწმებისა და სანოტარო დადასტურების ზუსტ განმარტებას, თუმცა შეიცავს ზოგიერთ ისეთ დებულებას, რომელიც გარკვეული დასკვნის გაკეთების საშუალებას იძლევა. შესაძლო სანოტარო მოქმედებათა ჩამონათვალში მოცემულია, რომ ნოტარიუსი „კანონით დადგენილ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით ადასტურებს გარიგებებს“ და „ამოწმებს დოკუმენტზე ხელმომწერის ნამდვილობას“. ხაზგასმულია ასევე, რომ... „გარიგების დადასტურების დროს ნოტარიუსი ამოწმებს გარიგების მონაწილე პირთა უფლებაუნარიანობასა და ქმედუნარიანობას.“⁷⁸⁴ „ამ დათქმით ცხადია ტერმინი „დადასტურება“ გულისხმობს ნოტარიუსის მიერ გარიგების შინაარსის კანონთან შესაბამისობის, მხარეთა ქმედუნარიანობისა და უფლებამოსილების შემოწმებას, ტერმინი „დამოწმება“ კი გამოიყენება, როცა საუბარია ხელმომწერის ნამდვილობის შესახებ... იმას რასაც ადრე დამოწმება ეწოდებოდა, დაერქვა დადასტურება⁷⁸⁵. სსკ-ის თანახმად დამოწმების უფლების მქონე პირები არიან ნოტარიუსი და მარეგისტრირებელი ორგანოს შესაბამისი თანამშრომელი⁷⁸⁶. კანონმდებლობიდან გამომდინარე ნოტარიუსს აქვს როგორც ხელისმომწერის ასევე გარიგების დამოწმების უფლებამოსილება. გარიგების დამოწმების უფლებამოსილების ქვეშ მოიაზრება გარიგების შინაარსის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმება. ნოტარიუსი კანონით დადგენილ შემთხვევებში და მხარეთა მიერ გათვალისწინებულ შემთხვევებში ადასტურებს გარიგებებს, ამოწმებს დოკუმენტზე ხელისმომწერის ნამდვილობას⁷⁸⁷. გარიგების დადასტურების დროს, რასაც სსკ დამოწმებას ეწოდებს, ნოტარიუსი ამოწმებს მის კანონიერებას და შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან (ამიტომაც უნდა ერქვას მას დამოწმება), ხოლო დადასტურებისას ნოტარიუსი აფიქსირებს იმ ფაქტს, რომ ხელისმომწერა ეკუთვნის ხელისმომწერს. სამართლებრივი სისწორე ამ შემთხვევაში არ მოწმდება. ამ ფაქტს „ნოტარიატის შესახებ“ კანონი დამოწმებას ეწოდებს. ამ დროს ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს დოკუმენტის შინაარსზე და არც არის ვალდებული, რომ იგი წაუკითხოს მხარეებს.⁷⁸⁸

⁷⁸⁴ „ნოტარიატის შეს“, მუხ. 48-II. ხელმისაწვდომია საიტზე: <<https://matsne.gov.ge/>>, [30.11.2015.].

⁷⁸⁵ იხ. *ჰანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 345.

⁷⁸⁶ სსკ მუხ. 311.

⁷⁸⁷ „ნოტარიატის შესახებ“, მუხ. 38-1- „ა“ და „ზ“.

⁷⁸⁸ იხ. *ჰანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, 2011, გვ. 345.

როულია გაირკვეს, თუ რომელ შინაარსს გულისხმობს კანონმდებელი სსკ-ში გამოყენებულ ტერმინ „დამოწმებაში“, დოკუმენტის სამართლებრივ ექსპერტიზას თუ მხოლოდ მონაცემების შესაბამისობის შემოწმებას? როდესაც ნოტარიუსი „ადასტურებს“ გარიგებას ის პასუხისმგებელია არა მარტო გარიგების შინაარსზე, არამედ ასევე ის ამოწმებს მხარეთა ქმედუნარიანობას, დგება საკითხი, როდესაც სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი პირი ამოწმებს გარიგებას ან გარიგების ხელისმომწერთა ხელმოწერების ნამდვილობას, სინამდვილეში რისი შემოწმებას ახდენს? ამ კითხვებზე პასუხის გაცემა ნამდვილად არ არის მარტივი, ერთი საკითხია თუ როგორია პრაქტიკა, ხოლო მეორე კი – როგორ უნდა იქნეს გაგებული და განმარტებული ზემოთაღნიშნული ნორმები. სავალდებულო სანოტარო წესით დამოწმების წესის შეცვლისას ამ ცვლილებების შემოღებას რამოდენიმე არგუმენტს უღებდნენ საფუძვლად, პირველი იყო ის, რომ მხარეებს აღარ მოუწევდათ ნოტარიუსებისათვის საკმაოდ დიდი ბაჟის გადახდა, მეორე არგუმენტი იყო ის, რომ ამ წესის შემოღებით მხარეებს არ ერთმეოდან ნოტარიუსთან მისვლის უფლება, ვინაიდან მხრეებს სურვილის შემთხვევაში შეუძლიათ გარიგების ნოტარიუსთან დამოწმება, მესამე და ყველაზე მთავარი არგუმენტი იყო ის, რომ ნოტარიუსის სავალდებულო რგოლის გაუქმებით გამარტივებოდა რეგისტრაციის პროცესი.⁷⁸⁹ მიუხედავად ამ არგუმენტებისა სავალდებულო სანოტარო წესით დამოწმების წესის გაუქმებამ ნეგატიური შედეგები მოიტანა. ამ ფაქტს მოწმობს ის დაგები, რომლებიც გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე შესრულებულია რეგისტრაციის შედეგია. ვინაიდან მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი დოკუმენტების ნამდვილობაზე, ეს ცალსახად ნიშნავს რომ შესაძლებელია დარეგისტრირდეს უკვე ბათილი და კანონსაწინააღმდეგო გარიგებაც⁷⁹⁰, რადგან ამის შემოწმება მათ არ ევალებათ და თუ ეს ასეა, მაშინ ეს ნიშნავს, რომ ირღვევა სარეგისტრაციო სისტემის ცენტრალური იდეა იმის შესახებ, რომ რეესტრის ჩანაწერებიდან უნდა ჩანდეს უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე და ასევე ნივთის სამართლებრივი მდგომარეობა.

რაც შეეხება მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომელს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „სააგენტოს უფლებამოსილი თანამშრომელი გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელისმომწერებს.“ მოქმედი კანონმდებლობით გარიგების მხარეებს აქვთ უფლებამოსილება თვითონ განსაზღვრონ თუ რომელი უფლებამოსილი პირის მონაწილეობით დადონ გარიგება.

მიზანშეწონილი იქნება ქართულ სამართლებრივ სივრცეში სავალდებულო სანოტარო წესის შემოღება. რაც შეეხება უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული გარიგებების ნამდვილობასთან დაკავშირებულ დაგებს.⁷⁹¹ ამასთან აღსანიშნავია ისიც, რომ ნოტარიუსი დაშვებულ

⁷⁸⁹ საჯარო რეესტრის ოფისში მიმდინარე სამუშაო შეხვედრა სსკ-ში ცვლილებების განხილვასთან დაკავშირებით, 2005.

⁷⁹⁰ რაც დასტურდება კიდევ არსებული პრაქტიკით.

⁷⁹¹ იხ. *Бевзенко*, Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проблемы и пути решения, Вестник гражданского права №6, 2011, т., 11, С. 22.

შეცდომაზე თვითონ აგებს პასუხს.⁷⁹² შესაბამისად ნოტარიუსის შეცდომისას მხარეები დაცულნი იქნებიან, და მიყენებულ ზიანს ნოტარიუსი აუნაზღაურებთ.

საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ შეთანხმება და რეგისტრაცია ქმნის საკუთრების უფლების განკარგვის ორმაგ შემადგენლობას, რომელშიც შეთანხმება ასახავს ნების, ხოლო რეგისტრაცია კი – მისი საჯაროდ გაცხადების მომენტს⁷⁹³. ნება უნდა იყოს კანონთან შესაბამისობაში და არის თუ არა იგი ასეთი რეგისტრაციის მომენტისათვის ამის შემოწმებას ამჟამად მოქმედი კანონი ვერ აწესრიგებს.

რეგისტრის ჩანაწერები მესამე პირებისათვის უნდა იყოს სანდო და ზუსტი. თუკი რეგისტრაცია შესრულდება შეცდომით ან თაღლითობით შესრულებული დოკუმენტების საფუძველზე უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის სისწორეს შეექმნება საფრთხე. სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაკეთებამდე რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს სანოტარო წესით დამოწმებული ყველა დაინტერესებული პირის თანხმობა ამ ჩანაწერის გაკეთების თაობაზე⁷⁹⁴ ანუ ყველა დაინტერესებული პირი ვალდებულია წარადგინოს ფორმალური, თუმცა გარკვევით გამოხატული თანხმობა ჩანაწერის ტექსტთან დაკავშირებით. ეს თანხმობა წარედგინება რეგისტრატორს. თავის მხრივ რეგისტრატორი ვალდებულია შესაბამისი ფორმით შეატყობინოს ყველა პირს, ვისაც შეეხება ეს ახალი ჩანაწერი და ჩააყენოს ისინი საქმის კურსში აღნიშნული რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე. ამგვარად, ეს წარმოადგენს ერთგვარ დაცვას, როგორც მესაკუთრის ისე კეთილსინდისიერი შემძენის. ამის შემდეგ თუნდაც შეცდომით გაკეთდეს ჩანაწერი (რაც პრაქტიკულად გამორიცხებულია), ითვლება, რომ ეს ჩანაწერი გაკეთებულია იმ პირების თანხმობით, რომლებსაც შეუძლიათ მოითხოვონ ზიანის ანაზღაურება, ამასთან დაინტერესებულ მხარეებს შეუძლიათ დაიცვან თავიანთი უფლებები. ამგვარი თანხმობის განხორციელება წარმოადგენს ერთგვარი კონტროლის მექანიზმს ყოველგვარი უზუსტობებისაგან და თაღლითობისაგან დასაცავად.

ასეთი მექანიზმის შემოტანა განსაკუთრებით მოერგებოდა „გადაფარვების“ იმ გავრცელებულ შემთხვევებს, როდესაც გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლით შეიქმნა ახალი კოორდინატთა სისტემა, რამაც გამოიწვია მანამდე რეგისტრირებული უფლებების ე.წ. „გადაფარვა“, რითაც მნიშვნელოვანი საფრთხე შეექმნა იმ მესაკუთრეთა უფლებებს, რომლებმაც საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობებით შეიძინეს საკუთრების უფლება. ასეთ სარეგისტრაციო მოწმობასთან ერთად მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებით უზენაესმა სასამართლომ განმარტა „ახალი კოორდინატთა სისტემა არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით

⁷⁹² „ნოტარიატის შესახებ“ აქართველოს კანონი, მუხ. 3-6.

⁷⁹³ იხ. *Venjakob*, *Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren*, 2004, Berlin, S. 91.

⁷⁹⁴ BGB §873 (2).

მესკუთრეზე უკვე დარეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას.“ ასეთივე გარემოებებიდან გამომდინარე დაზარალებულმა მესაკუთრემ სარჩელიც კი შეიტანა საკონსტიტუციო სასამართლოში 312-ე და 185-ე მუხლების კონსტიტუციურობასთან დაკავშირებით.

ამგვარი გარემოებები „ხელყოფს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას⁷⁹⁵“, იწვევს „მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას⁷⁹⁶“ და „მარეგისტრირებული ორგანოს⁷⁹⁷“ როგორც „სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის შეცვლას“⁷⁹⁸.

შესაბამისად, ზემოაღნიშნული საკითხის მოგვარების საუკეთესო ვარიანტია გერმანულ სამართალში მოქმედი თანხმობის ინსტიტუტის შემოტანა. ეს წესი საიმედოა უფლებების მფლობელთა ინტერესების დაცვის თვალსაზრისით, თუმცა მას ახასიათებს ხანგრძლივობა, განსაკუთრებით მაშინ თუკი რომელიმე მხარე თანახმა არ არის, თუმცა შეცდომასა და მხარეებისათვის ზიანის მიყენებას სჯობს ეს პროცედურა ხანგრძლივი იყოს. მით უმეტეს დღევანდელ ქართულ სინამდვილეში როცა თაღლითობისა და ბინების გაყიდვის უამრავი შემთხვევაა სახეზე. აღნიშნული მექანიზმი (მხარეთა თანხმობები) მხარეთა ინტერესების დაცვისა და დაბლანსების მყარი საფუძველია.

გარიგების დამოწმების სანოტარო წესისა და შემძენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზანია უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესების დაცვა, სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ⁷⁹⁹ „რასაკვირველია, ნოტარიუსის მიერ გარიგების შინაარსის დამოწმებით აბსოლიტურად არ გამოირიცხება გარიგების მონაწილეთა უფლებების დარღვევის ალბათობა, მაგრამ, ბუნებრივია, დარღვევის რისკი მაქსიმალურად მცირდება.“⁸⁰⁰

საჯარო რეესტრის ფუნქცია პრევენციულ ხასიათსაც ატარებს, რომ რაც შეიძლება ნაკლები კონფლიქტი წარმოეშვათ ბრუნვის მონაწილეებს კანონთან. ინფორმაცია, რომელიც დაცულია რეესტრში, დიდწილად იცავს ბრუნვის მონაწილეებს მოტყუებით და თვალთმაქცური გარიგების დადებისაგან და შესაბამისად ამ საჯარო ჩანაწერის მიმართ არსებობს კანონით დაცული – კანონიერი ნდობის უფლება, რაც სამოქალაქო კოდექსში განმარტებულია შემდეგი დათქმით, „სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“.⁸⁰¹ ამ დებულებას აქვს, როგორც სამოქალაქო-სამართლებრივი, ისე საჯარო სამართლებრივი

⁷⁹⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება.

⁷⁹⁶ იქვე.

⁷⁹⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება.

⁷⁹⁸ იქვე.

⁷⁹⁹ იხ. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, გვ. 38.

⁸⁰⁰ იხ. *ფალავანდიშვილი*, უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, თსუ, №2, 2012, გვ. 200.

⁸⁰¹ სსკ მუხ. 312.

ფუნქცია.⁸⁰² შესაბამისად, როდესაც საჯარო რეესტრი ერთი მესაკუთრის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს იმავდროულად ახალ მესაკუთრეზეც არეგისტრირებს, ეს საფრთხეს უქმნის არამარტო სამართლებრივი ბრუნვის სტაბილურობას, არამედ ზოგადად სამართლებრივი სახელმწიფოს არსებობას. რეგისტრირდება საკუთრების უფლება, რომელსაც სინამდვილეში არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.⁸⁰³

საკუთრების ერთ ობიექტზე რამოდენიმე მესაკუთრის რეგისტრაცია, როდესაც ისინი არ არიან თანამესაკუთრები, ისე რომ მათ არც იციან ერთმანეთის არსებობის შესახებ და შესაბამისად არიან კეთილსინდისიერი შემქმენები, წარმოშობს კონფლიქტს, რომლის გადაწყვეტაც ურთულესია და საფრთხეს უქმნის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

ამგვარი კონფლიქტები გამოწვეულია იმით, რომ საქართველოში საჯარო რეესტრის საქმიანობაში რეგისტრაციის წარმოების კანონიერების პრინციპს არ ეთმობა სათანადო ყურადღება. კანონმდებელმა უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობისა და უკვე არსებული უფლების დაცვის გარანტიად განსაზღვრა საჯარო რეესტრი, რასაც ადასტურებს კანონმდებლისვე ნება, რომლის შესაბამისადაც რეესტრს გააჩნია მყარი ნდობა (პრეზუმცია) ანუ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის სავალდებულო პროცედურით კანონმდებელმა შექმნა ამ უფლებათა დაცვის მყარი მექანიზმი.⁸⁰⁴ რეგისტრაციის პრიცედურების გამარტივებამ და სწრაფმა რეგისტრაციამ მის ამ დანიშნულებას და სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას საფრთხე არ უნდა შეუქმნას.⁸⁰⁵

„ნოტარიუსს ეკისრება პასუხისმგებლობა, რაც მდგომარეობს სამსახურებრივი საქმიანობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაში.“⁸⁰⁶ ეს ნიშნავს, რომ პირები, რომლებიც სანივთო უფლებასთან დაკავშირებით დებენ გარიგებას, იქნებიან დაცულნი და ნოტარიუსის მიერ დაშვებული შეცდომით მიყენებული ზიანი აუნაზღაურდებათ. ნოტარიუსი საკუთარ საქმიანობაზე მატერიალურადაც აგებს პასუხს, რაც მხარეთა დაცვის მაღალ ხარისხს წარმოშობს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უმჯობესია თუკი საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობაში შეტანილი იქნება ცვლილება, რომლის საფუძველზეც განხორციელდება დასარეგისტრირებელი საბუთების კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმება და ამ ფუნქციას შესასრულებს იურიდიული განათლების მქონე პირი ან ნოტარიუსი. სანოტარო ფორმა უზრუნველყოფს უძრავ ნივთებზე გარიგების გადაცემის შესახებ გარიგების დადებისას ერთმანეთის პირისპირ მდგარი არათანაბარ

⁸⁰² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 ივლისის განჩინება, №ბს-192-184 (3კ-13).

⁸⁰³ იქვე.

⁸⁰⁴ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 იანვარის განჩინება, №ას-189-182-2013.

⁸⁰⁵ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 ივლისის განჩინება №ბს-192-184 (3კ-13).

⁸⁰⁶ საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, მუხ. 3-6.

მდგომარეობაში მყოფი პირების ინტერესების დაცვას.⁸⁰⁷ ამასთან „გარიგებათა ზოგიერთი სახეობის სანოტარო დამოწმების არსებობა მიზნად ისახავს პრევენციული კონტროლის განმტკიცებას, რათა ხელშეკრულების მონაწილეებმა არ დაუშვან ისეთი შეცდომები, რომლებიც შემდგომში მათთვის საზიანო შეიძლება აღმოჩნდეს. კვალიფიციური სამართლებრივი კონსულტაციების გაწევა გარიგებათა დამოწმებისას ნოტარიუსთა მოვალეობას წარმოადგენს.“⁸⁰⁸ იგივე ფუნქცია უნდა დაეკისროს იმ პირებსაც, რომლებიც შეითავსებენ ნოტარიუსის ამ ფუნქციას.

ასევე მნიშვნელოვანია დადგინდეს რეგისტრატორის პასუხისმგებლობის დადგომის წინაპირობები მატერიალურ სამართალთან შესაბამისობაში, განისაზღვროს მისი ბრალის საკითხები. მაგალითად, ავსტრიასა და გერმანიაში დადგენილია სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა მხოლოდ ბრალის არსებობის შემთხვევაში. შვეიცარიის კანონმდებლობით გათვალისწინებულია პასუხისმგებლობა ზიანის მიყენების შემთხვევაში, ბრალის არსებობა სავალდებულო არ არის. ამასთან რეესტრის არასწორი წარმოების დროს მიყენებული ზიანისათვის პასუხისმგებლობა უწევს შესაბამის „კანტონს“⁸⁰⁹. კანტონს შეუძლია რეგრესული მოთხოვნა წაუყენოს იმ ჩინოვნიკს, რომელმაც შესაბამისი შეცდომა დაუშვა და მოსთხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.⁸¹⁰

სანოტარო ფორმა უზრუნველყოფს საადგილმამულო წიგნში ნათელ და სრულყოფილ, უნაკლო რეგისტრაციას. ამასთან საკუთრების აღწერა მხოლოდ სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთების საფუძველზე აღკვეთს საადგილმამულო წიგნსა და მატერიალურ სამართალს შორის შეუსაბამობას. ასევე აუცილებელია მხარეებს ჰქონდეთ წარმოდგენა გარიგების სამართლებრივი შედეგების შესახებ.⁸¹¹

8. საგარანტიო ფონდი, რეგისტრატორის პასუხისმგებლობის დაზღვევისა და „ნამდვილი მესაკუთრისათვის“ ზიანის ანაზღაურების წყარო

მოქალაქეების სამართლიანი ინტერესების დაცვა სახელმწიფოსათვის უმნიშვნელოვანეს საკითხს უნდა წარმოადგენდეს, შესაბამისად სარეგისტრაციო სისტემის მეშვეობით იგი პასუხისმგებელი და გარანტი უნდა იყოს მასთან დარეგისტრირებული მონაცემების სისწორესა და იმ უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე რომლებიც ასახულია საჯარო რეესტრში. ამის მიღწევა კი შესაძლებელია ისეთი სარეგისტრაციო სისტემის არსებობისას, რომელშიც ასახული იქნება ნამდვილი და

⁸⁰⁷ იხ. *მელიოტი*, ნოტარიუსებსა და რეგისტრატორებს შორის კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის გამიჯვნა, ჟურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, 3-4, 2003, მაისი-ივნისი-ივლისი-აგვისტო, გვ. 29.

⁸⁰⁸ იხ. *ჭანტურია*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბ., 2011, გვ. 38.

⁸⁰⁹ შვეიცარიის კონფედერაციის უმსხვილესი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეული, ხელმისაწვდომია საიტზე: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Административное_деление_Швейцарии>, [30.11.2015.].

⁸¹⁰ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 22.

⁸¹¹ იხ. *Kanzleiter*, MünchenerKommentarzumBürgerlichenGesetzbuch, 10. Aufl., 2013; §925, 5.

სარწმუნო მონაცემები და რეგისტრირებული ისეთი უფლებები, რომლებსაც ექნება მყარი საფუძველი და შეცდომით დარეგისტრირების შემთხვევაში კი იარსებებს ზიანის ანაზღაურების გარანტირებული შესაძლებლობა. ამის მიღწევა შეიძლება რიგი ქვეყნების მსგავსად საგარანტიო ფონდის შემოღებით, რომელიც იქნება დაზარალებული მოქალაქეებისათვის ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი გარანტი.

მაგალითად, ესპანეთში, შეცდომისაგან დაცვა მიიღწევა შემდეგი საშუალებით: რეგისტრატორს ევალება შეადგინოს და შეიტანოს სარეგისტრაციო ჩანაწერები, მასვე ეკისრება პასუხისმგებლობა შესაძლო ზიანზე, თუკი ჩანაწერი არასწორი აღმოჩნდება. ამგვარად, რეგისტრატორი, თავისი მოვალეობის შესრულების დროს ანუ როდესაც რეგისტრაციისათვის წარდგენილი დოკუმენტების ექსპერტიზას ახორციელებს იგი გვევლინება კანონის დამცველად.⁸¹² საფრანგეთში არსებობს ამ მიზნით სადაზღვევო ფონდი. რეესტრი ითვალისწინებს მთავარი რეგისტრატორის არსებობას, რომელიც პირადად აგებს პასუხს რეესტრში რეგისტრირებული ინფორმაციის ნამდვილობაზე. ეს არის შესაბამისი რანგის მქონე სახელმწიფო მოხელე, რომელიც გარდა დანიშნული ყოველთვიური ხელფასისა იღებს დამატებით ანაზღაურებას. პასუხისმგებელ მუშაკებს აქვთ შექმნილი სადაზღვევო ფონდი, რომლიდანაც ხდება ანაზღაურება მათი შეცდომების შედეგად დამდგარი ზიანისათვის.⁸¹³ ტორენსის სისტემაც ითვლისწინებს საგარანტიო ფონდს, ამ ფონდში შემოსული სახსრები ემსახურება რეგისტრაციის შედეგად დაზარალებული პირების კომპენსაციას, ოღონდ იმ შემთხვევაში როცა არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმები. ეს ფონდი ყალიბდება მომსახურეობის საფასურისგან, კერძოდ რასაც მხარეები იხდიან საკუთრების უფლების გადაცემის რეესტრში რეგისტრაციისათვის.⁸¹⁴ შვედეთში რეესტრის მონაცემთა უტყუარობა გარანტირებულია სახელმწიფოს მიერ, იმის გათვალისწინებით, რომ არაზუსტი ჩანაწერის შედეგად პირისათვის ზიანის მიყენების შემთხვევაში გარანტირებულია კომპენსაცია.⁸¹⁵ იმის გამო, რომ შეცდომების დიდი რისკი არსებობს ამ სისტემის თანამშრომელთა მხრიდან, კარგი იქნება თუ ევროპის სხვა ქვეყნების მსგავსად⁸¹⁶ საქართველოშიც ამოქმედდება ამ პირთა პასუხისმგებლობის დაზღვევის სისტემა, რაც შეიძლება გამოიხატოს თანამშრომელთა მიერ საგარანტიო ფონდის შექმნაში. საგარანტიო ფონდი შეიძლება შეიქმნოს ყოველთვიური შენატანებით.

⁸¹² იხ. *Дмитриев*, Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в Германии и Испании, "Законодательство", N 11, 2000, С. 20.

⁸¹³ იხ. *Черемшинский*, Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем. Краткое описание некоторых современных кадастровых систем, М., 2006, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://www.geo-garant.ru/>>, [30.11.2015.].

⁸¹⁴ იხ. *Лазаревский* (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, С. 10.

⁸¹⁵ იხ. *ლაზარაშვილი*, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა, ჟურნ., №2, 2001, გვ. 44.

⁸¹⁶ მაგ. ინგლისი.

აშშ-ში თითოეულ შტატს აქვს საკუთარი სარეგისტრაციო სისტემა, რომელიც ემყარება შტატების კანონმდებლობას. რისკის შემცირების მიზნით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაცვლად არსებობს კერძო სადაზღვევო კომპანიები, რომლებიც საკმაოდ წარმატებულად და ოპერატიულად აწარმოებენ საბუთების საკუთარ რეესტრებს და მათ საფუძველზე აწარმოებენ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სადაზღვევო ოპერაციებს. ასეთი სისტემის საფუძველია აშშ-ს თავისუფალი ბაზრის ისტორიული ტრადიციები, ამ სისტემის ერთ-ერთ უპირატესობად შეიძლება ჩაითვალოს ის, რომ იგი უზრუნველყოფს სამუშაოთი ბროკერების საკმაოდ დიდ რაოდენობას, ასევე იურისტებს, სადაზღვევო კომპანიებს და ა.შ. ეს სისტემა ევროპული სისტემის საპირისპიროა. ევროპულ სისტემში კი – რეგისტრაციისას პასუხისმგებლობას იღებს სახელმწიფო. 70-იან წლებში იყო მცდელობა აშშ-ს სარეგისტრაციო სისტემა ევროპული სარეგისტრაციო სისტემის მსგავსი გამხდარიყო და ერთიანი სარეგისტრაციო სისტემა შექმნილიყო, მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ აშშ-ს კანონმდებლობა სრულიად განსხვავებულია და ასევე იმის გამო, რომ ამ სისტემით უზარმაზარ შემოსავალს იღებენ, ერთიანი სარეგისტრაციო სისტემა არ ჩამოყალიბდა.⁸¹⁷

აღსანიშნავია, რომ ნებისმიერ შემთხვევაში იქნება ეს კერძო სისტემა თუ საადგილმამულო სისტემა, მარეგისტრირებელი მოხელის პასუხისმგებლობის დონე მაღალია. შესაბამისად, საქართველოსთან შედარებით უკეთესადაა დაცული მესამე პირთა ინტერესები. საგარანტიო ფონდის არსებობა საქართველოშიც მისაღები და სასურველია, ვინაიდან დაზარალებულ მოქალაქეებს ექნებათ ზიანის ანაზღაურების გარანტია ასეთი ფონდიდან. მით უფრო, რომ უფლების რეგისტრაციისათვის მხარე იხდის საკმაოდ სოლიდურ საფასურს.

საგარანტიო ფონდის შექმნა საქართველოში უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა განხორციელებისა და დაცვის მექანიზმში მნიშვნელოვან წვლილს შეიტანს და ზიანის მიყენების შემთხვევაში იქნება ამ ზიანის ანაზღაურების სტაბილური და მყარი წყარო. შესაბამისად ზიანის ანაზღაურება ყოველთვის გარანტირებული იქნება, რაც არის წინაპირობა სახელმწიფოს მიმართ ნდობის განმტკიცებისათვის და ნებისმიერ პირს შეუქმნის განცდას, რომ მისი უფლება არის დაცული.

VI. დასკვნა

იმისათვის, რომ რეგისტრაციის პროცესი უნაკლოდ წარიმართოს და არ შეექმნას საფრთხე უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა წარმოშობასა და რეალიზაციას, გარდა განხორციელებისა, უზრუნველყოფილ უნდა იყოს ასევე მათი სათანადოდ დაცვა, რისი მიღწევაც შესაძლებელია უზარვეზო⁸¹⁸ და დახვეწილი სარეგისტრაციო სისტემის არსებობის მეშვეობით.

⁸¹⁷ იხ. *Черемшинский*, Обзор опыта зарубежных Стран в создании земельных регистрационных систем, Краткое описание некоторых современных кадастровых систем, ხელმისაწვდომია საიტზე: <<http://www.geo-garant.ru/>>, [30.11.2015.].

⁸¹⁸ იხ. *Kropholler*, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005, §925, 1.

უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა დაცვის საჭიროება და აუცილებლობა განსაკუთრებით აქტუალურია მაშინ, როდესაც უფლების განხორციელებას ექმნება რეალური საშიშროება ან ემუქრება საფრთხე. შესაბამისად უფლების დაცვისათვის მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს სწორედ რეგისტრაცია. იმ შემთხვევაში თუკი რეგისტრაცია ფერხდება, ეს ფაქტი პირდაპირ აისახება სანივთო უფლებათა განხორციელებაზე. რეგისტრაციით უზრუნველყოფილი უნდა იყოს უფლებათა უსაფრთხოება. რაც არის ამ უფლებათა დაცვის მყარი გარანტი. უფლებრივი მდგომარეობა საჯარო რეესტრის წარმოების ყველა ეტაპზე უნდა იყოს რეპროდუცირებული და არა მხოლოდ უკანასკნელ სტადიაზე.

სანივთო უფლებათა დაცვის პროცესში ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს უფლებათა დაცვა რეგისტრაციამდე და რეგისტრაციის შემდეგ.

უფლებათა რეგისტრაციამდე დაცვის საშუალებებს განეკუთვნება წინასწარი ჩანაწერი და გერმანულ სამართალში მოქმედი „ლოდინის უფლება“.

აღსანიშნავია, რომ უფლების წარმოშობის თაობაზე გარიგების დადებიდან რეგისტრაციის პროცესის დასრულებამდე დროის მონაკვეთი გარკვეულწილად ყოველთვის საფრთხის შემცველია (მაგალითად, შესაძლებელია ამ პერიოდში უძრავ ქონებას დაედოს ყადაღა, ან მოხდეს იძულებითი აღსრულების მიქცევა, ასევე შესაძლებელია მხარემ უკან გამოითხოვის განაცხადი ⁸¹⁹) როგორც გამსხვისებლისათვის, ისე შემქმნისათვის. რეგისტრაციამდე დროის მონაკვეთი, სწორედ ის პერიოდია, როდესაც რეგისტრაციით დაინტერესებული პირის ინტერესი უნდა იყოს სათანადოდ დაცული, რადგან დროის ამ მონაკვეთში არ შესრულდეს სხვა ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომელიც გამორიცხავს ან გაართულებს მოცემული უფლების რეალიზაციას, რაც ბუნებრივია ნეგატიურად აისახება სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე. ამიტომ განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, რომ დროის ამ მონაკვეთში სანივთო უფლებების უსაფრთხოება სათანადოდ იყოს დაცული.

წინასწარი ჩანაწერი რეგისტრაციით წარმოიშობა და იცავს უფლებას როგორც რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე განცხადების შეტანამდე, ისე განცხადების შეტანის შემდგომ და უქმდება იმ უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს ეს ჩანაწერი. ლოდინის უფლების წარმოშობის მომენტთან დაკავშირებით გერმანულ სამართალში არსებობს აზრთა სხვადასხვაობა. თუმცა მათივე სასამართლოს გადაწყვეტილებებით აღიარებულია, რომ ლოდინის უფლება ძალას იძენს რეგისტრაციის თაობაზე განაცხადის წარდგენის შემდეგ ⁸²⁰. შესაბამისად იგი მიკუთვნება განაცხადის წარდგენიდან რეგისტრაციის დასრულებამდე (ვინაიდან უფლება რეგისტრაციის დასრულების შემდეგ წარმოიშობა) უფლების დაცვის საშუალებას.

წინასწარი ჩანაწერის (რეგისტრაციის) ინსტიტუტს ითვალისწინებს ქართული კანონმდებლობაც, რაც გარკვეულწილად განსხვავდება

⁸¹⁹ ეს არის იმ გარემოებების არასრულყოფილი ჩამონათვალი რასაც შეიძლება ადგილი ჰქონდეს დროის ამ მონაკვეთში.

⁸²⁰შეად. Prütting, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, Mün., 2010, S. 145-146.

გერმანული წინასწარი ჩანაწერისაგან. მისი არსი ორივე შემთხვევაში უფლებების რეგისტრაციის უზრუნველყოფაა, თუმცა მათი შედარების შედეგად იკვეთება, რომ წინასწარი რეგისტრაცია ქართველმა კანონმდებელმა მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების მოწესრიგების სფეროდან ფორმალურ-სამართლებრივ ანუ პროცედურული მოწესრიგების ნაწილში გადაიტანა⁸²¹, რამაც გამოიწვია მთელი რიგი მატერიალურ-სამართლებრივი საკითხების რეგულირების გარეშე დატოვება. ამ ინსტიტუტის უდიდესი მნიშვნელობის მიუხედავად ქართულ კანონმდებლობაში მას სათანადო ყურადღება არ ეთმობა. ნორმის ინტერპრეტაციაში არ არის გათვალისწინებული ის ძირითადი კონცეპტუალური საკითხები, რომელიც ხელს შეუწყობდა ამ ინსტიტუტის სრული შესაძლებლობების რეალიზაციას. გამოტოვებულია და არ არის გათვალისწინებული წინასწარი რეგისტრაცია სამომავლო და პირობით მოთხოვნებზე, ასევე არ კონკრეტდება, ვრცელდება თუ არა წინასწარი ჩანაწერი ყადაღის ან იძულებითი აღსრულების მოთხოვნებზე. ვინაიდან ამ ინსტიტუტის მიზანი არის დაცვა, მისი მოქმედება უნდა ვრცელდებოდეს ასევე ამ მოთხოვნებზეც, ისე როგორც ეს წესრიგდება გერმანულ სამართალში.

რეგისტრაციამდე დაცვის მეორე საშუალებას, როგორც უკვე აღინიშნა, მიკუთვნება ასევე ლოდინის უფლება. ამ უფლების მფლობელი არის შემძენი სანივთო შეთანხმების დადებიდან უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე პერიოდში და მიუხედავად იმისა, რომ გერმანულ მეცნიერებაში გაბატონებული შეხედულების მიხედვით ლოდინის უფლება არ მიიჩნევა სანივთო უფლებად, დაცულია ნეგატორული და ვინდიკაციური სარჩელებით. მეცნიერებაში და სასამართლო პრაქტიკაში ლოდინის უფლების დასაწყისად მიჩნეულია რეგისტრაციის თაობაზე განაცხადის წარდგენა⁸²². აღსანიშნავია, რომ თვით ლოდინის უფლება არ საჭიროებს სპეციალურ რეგისტრაციას. ლოდინის უფლების ანალოგი არ არსებობს ქართულ სამართალში. ლოდინის უფლების შემოტანა ქართულ სინამდვილეში იქნება სანივთო უფლებათა განხორციელების უზრუნველყოფის საშუალება და დაიცავს პირებს განცხადების შეტანიდან რეგისტრაციამდე, ისევე როგორც ეს გერმანიაშია. ლოდინის უფლების აღიარებისათვის არ არის სავალდებულო საკანონმდებლო ცვლილებები, მისი ამოქმედებისათვის საკმარისი იქნება სასამართლო პრაქტიკაში ამ ინსტიტუტის ამოქმედება და ამ გზით მისი დანერგვა. რაც გამოიწვევს სანივთო უფლებათა დაცულობის ხარისხის ამაღლებასა და შესაბამისად ბრუნვის მონაწილეების მხრიდან სახელმწიფოსადმი ნდობის ამაღლებას. ვინაიდან ლოდინის უფლების ამოქმედების შემთხვევაში მხარეთა მიერ განცხადების შეტანიდან რეგისტრაციამდე გამორიცხული იქნება ნებიმიერი სხვა უფლების რეგისტრაცია.

რეგისტრაციის შემდგომ დაცვის საშუალებას წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების რეგისტრაციის ფაქტი. თავად რეგისტრაციას

⁸²¹ სსკ-ის 315-ე მუხლი რომელიც აწესრიგებდა წინასწარი ჩანაწერის ინსტიტუტს საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის №4744 კანონით ამოღებულ იქნა.

⁸²² იხ. *Pritting, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, Mün. , 2010, S. 145-146*

დაცვის ფუნქცია აქვს⁸²³, რაც გამომდინარეობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან, რომლის თანახმადაც რეესტრში ასახული მონაცემები ითვლება სწორად და რეგისტრაციით დაცული უნდა იყოს ყველა, ვინც დაეყრდნობა მოცემულ პრეზუმფციას. თუმცა თუ ეს მონაცემები არ იქნება ზუსტი და კანონთან შესაბამისი, კეთილსინდისიერი შემძენი მაინც დაცულია. განსხვავებით მესაკუთრისაგან. რეგისტრაციის მექანიზმი უნდა უზრუნველყოფდეს უხარვეზო და კანონთან შესაბამის რეგისტრაციას. თუმცა აღნიშნულის შესრულებას ხელს უშლის რეგისტრაციის წარმოების პროცესში კანონიერების (ლეგალიტეტის) პრინციპის არგატარება, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში არსებული ჩანაწერი მარეგისტრირებელი ორგანოს თანამშრომელთა პასუხისმგებლობის გამორიცხვის თაობაზე. აღნიშნულთან პირდაპირ კავშირშია ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც რეგისტრაციისას არ მოწმდება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების კანონიერება, რაც შედეგად იწვევს გაყალბებული გარიგებების რეგისტრაციას. საბუთების სათანადო გადამოწმების არარსებობის პრობლემა ვლინდება ასევე ე.წ. „გადაფარვების“ საკითხშიც. როდესაც ერთ უძრავ ნივთზე, ძირითადად მიწის ნაკვეთზე, ორი ურთიერთგამომრიცხავი რეგისტრაციაა განხორციელებული. რაც გამოწვეულია დაუზუსტებელი სახის რეგისტრაციის არსებობით. სწორედ ეს არის ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი იმისა, რომ ქართული სარეგისტრაციო სისტემა ვერ უზრუნველყოფს უფლებათა ადეკვატურ დაცვას, რასაც მოწმობს არსებული სასამართლო პრაქტიკაც.

იმისათვის, რომ რეგისტრაციის ინსტიტუტმა თავისი დანიშნულება შეასრულოს და დაიცვას რეგისტრირებული უფლებები, აუცილებელია რეგისტრაციის წარმოებისას კანონიერების პრინციპის პრაქტიკულად განხორციელება, რისთვისაც უნდა განისაზღვროს საბუთების წარდგენისას ამ საბუთების კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის შემოწმების ვალდებულება, გაუქმდეს დაუზუსტებელი სახის რეგისტრაცია. ასევე უნდა დაზუსტდეს რეგისტრატორის პასუხისმგებლობის საკითხი, ამაღლდეს ამ პასუხისმგებლობის დონე. ხოლო იმისათვის, რომ დაზარალებულ პირებს გარანტირებული ჰქონდეთ ზიანის ანაზღაურება სასურველია შეიქმნას საგარანტიო ფონდი, რომლის შევსებაც შესაძლებელია განხორციელდეს, როგორც სარეგისტრაციო მომსახურების შედეგად შემოსული სახსრებიდან, ისე პასუხისმგებელი პირების პერიოდული შენატანებით, რაც ამავედროულად მათი პასუხისმგებლობის დაზღვევის საშუალება იქნება.

შემდეგი საკითხი, რაზეც უნდა გამახვილდეს ყურადღება, დაკავშირებულია სანივთო უფლებათა ცალკეული სახეების რეგისტრაციასთან.

საკუთრების უფლების განხორციელებაზე ნეგატიურად აისახება, ის ფაქტი, რომ თანამესაკუთრების დროს უპირატესი შესყიდვის უფლების შესახებ შეთანხმების რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს კანონმდებლობა. რაც განაპირობებს იმ გარემოებას, რომ ამ შეთანხმების არსებობა მესამე პირებისათვის ცნობილი ვერ იქნება. იმისათვის რომ თავიდან იქნეს

⁸²³ იხ. Kohler, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §873-1.

აცილებული უპირატესი შესყიდვის უფლებისათვის გვერდის ავლა და შემდგომში სასამართლოში დაგები, მიზანშეწონილია ასეთი უფლების შესახებ შეთანხმების საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციის დაწესება.

აღნაგობის უფლების მემკვიდრეობით გადასვლისას სპეციალური დანაწესით უნდა განისაზღვროს ასეთი მემკვიდრეობის რეგისტრაციისას უპირატესი რიგითობა და არამესაკუთრე სანივთო უფლებათა შორის მასაც პირველი რიგის უფლების სტატუსი მიენიჭოს.

აღსანიშნავია, რომ გერმანულ სასამართლო პრაქტიკაში მიღებულია სერვიტუტის საკუთარ თავთან დადების შესაძლებლობა. რაც მართებული მიდგომაა და შესაძლებელია ქართულ სინამდვილეში გადმოტანაც.

იპოთეკასთან დაკავშირებით გამოიკვეთა, რომ მისი რეგისტრაციის მიმართ არაერთგვაროვანი მიდგომები არსებობს, კანონმდებელი ერთ შემთხვევაში ითვალისწინებს იპოთეკის ხელშეკრულების სავალდებულო სანოტარო წესით დამოწმებას, ხოლო მეორე შემთხვევაში გარკვეულ პირთა წრეს არ ავალდებულებს სანოტარო დამოწმებას, რითაც არაერთგვაროვან მიდგომას აწესებს. მიზანშეწონილია, რომ ერთგვაროვანი სამართლებრივი ურთიერთობები ერთნაირად წესრიგდებოდეს. სანოტარო წესის გაგრძელება ყველა ამ სახის ურთიერთობაზე საუკეთესო გამოსავალი იქნება, რადგან ნოტარიუსს დარიგების, გაფრთხილების კონსულტირების ფუნქციებთან ერთად, დაცვის ფუნქციაც აკისრია⁸²⁴.

„სახელმწიფო რეგისტრაციის შესახებ“ კანონში, რომელიც თავისი არსით პროცედურული მხარის მოწესრიგების მიზნითაა შექმნილი⁸²⁵, შეიცავს მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმებსაც, რომელთა ადგილი სსკ-შია. ასეთია, მაგალითად, წინასწარი რეგისტრაციის არსი, ვალდებულებითი უფლებების სავალდებულო რეგისტრაცია, რიგითობა, რომელებიც თავისი შინაარსით მატერიალურ-სამართლებრივია.⁸²⁶ საქართველოს მატერიალური კანონმდებლობიდან (სსკ) სანივთო უფლებების რიგითობის მომწესრიგებელი ნორმები გადატანილ იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში. კანონმდებელი მხოლოდ პროცედურული ნორმებით შემოიფარგლა და არ არის განსაზღვრული თუ რას ნიშნავს რიგითობა, ასევე რა დანიშნულება აქვს ამ ინსტიტუტს. არ არის გათვალისწინებული რიგითობის შეცვლის, ასევე მხარეთა მიერ რიგითობის დადგენის წესის შესახებ შეთანხმების შესაძლებლობა. რითაც მხარეებს წაერთვათ უფლება მოიპოვონ შეთანხმებით უპირატესობა, როგორც განსხვავებული, ისე თანაბარი რიგის უფლებებთან შედარებით, რასაც უფლების ეკონომიკური ღირებულების განსაზღვრაში არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება.

კვლევის ფარგლებში გამოიკვეთა, რომ უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის ინსტიტუტი კერძოსამართლებრივი კატეგორიაა თავისი შინაარსით, ვინაიდან წარმოიშობა სამოქალაქოსამართლებრივი უფლებები.

⁸²⁴ იხ. Kohler, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 2013, §925, Rdnr. 1.

⁸²⁵ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხ. 1-1.

⁸²⁶ იქვე, მუხ. 12.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა დაცვისა და განხორციელებისათვის რეგისტრაცია წარმოადგენს მნიშვნელოვან ბერკეტს დარეგისტრაციისათვის დამახასიათებელი ნაკლოვანებები არყევს საჯარონდობას და უარყოფითად აისახება სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე. ამ პრობლემების აღმოფხვრით კი უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებები იქნება სათანოდო დაცული და განხორციელებული.

ბიბლიოგრაფია

- ახვლედიანი, ზურაბ, ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 1999;
- ბოელინგი/ჭანტურია, ლადო, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2004;
- ბურდული, ირაკლი, ქონებრივი ურთიერთობა სააქციო საზოგადოებაში (განსაკუთრებით მისი ჩამოყალიბების პროცესში) ქართული და ავსტრიის მაგალითზე, სადისერტ. ნაშრომი, თბ., 2008;
- გოგიაშვილი, გიორგი, კერძო სამართალი და სასამართლო პრაქტიკა, ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, 6 №4, 2003;
- დანელია, ეკატერინე, გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ქსმ, 2008;
- ვერენსი ჰანს გეორგ, საადგილმამულო წიგნი, ჟურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, 2001, №3-4;
- ზარნაძე, ეკამეულღეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შექმნილი უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის საკითხებზე სასამართლო დავების გადაწყვეტის ზოგიერთი თავისებურება, ქსმ, 2007 (10) №1;
- ზოიძე, ბესარიონ, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003;
- ზოიძე, ბესარიონ, ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005;
- ზოიძე, ბესარიონ, მეწარმის ცნება და მისი თეორიული-პრაქტიკული მნიშვნელობა, საკუთრების უფლების თავისებურებანი კორპორაციულ საზოგადოებებში (საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით), იხ. სტატიათა კრებული: თანამედროვე საკორპორაციო სამართლის თეორიული და პრაქტიკული საკითხები, (რედ.) ელიზბარაშვილი ნ., თბ., 2009;
- კერესელიძე, დავით, უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება, ქსმ, 600;
- კერესელიძე, დავით, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009;
- კუბლაშვილი, კონსტანტინე, ძირითადი უფლებები, გამომც. ჯისიაი, თბ., 2003;
- ლაზარაშვილი, ლალი, უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა, ჟურნ., №2, 2001, 44;
- მელიოტი მ., ნოტარიუსებსა და რეგისტრატორებს შორის კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის გამიჯვნა, ჟურნ., „საქართველოს ნოტარიატი“, 3-4, 2003, მაისი-ივნისი-ივლისი-აგვისტო;
- ნადარეიშვილი, გიორგი, კრებული, „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, თბ., 1973;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, 1999;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მესამე, თბ., 2001.
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, 25. 07. 2007;
- უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა სამოქალაქო სამართლის საქმეებზე, 2011;

უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შექმნის უფლებები საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში, 2006;

ფუტკარაძე, იაშა, ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, I, თბ., 1973.

ფალავანდიშვილი, კახა, უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, თსუ, №2, 2012;

ქონაშვილი, ქეთევან, მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013;

ჩაჩავა, სოფიო, მოთხოვნებისა და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია, თბ., 2011, 7;

ციპელიუსი, იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, მეათე გამოცემა, მიუნხენი, 2006;

ძლიერიშვილი, ზურაბ, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, თბ., 2010;

ჭანტურია, ლადო, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, 174;

ჭანტურია, ლადო, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბ., 1997;

ჭეჭელაშვილი ზურაბ, საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე, ქართული კერძო სამართლის კრებული;

ჭეჭელაშვილი, ზურაბ, სანივთო სამართალი (შედარებითსამართლებრივი კვლევა), თბ., 2008, 180;

ჩიტოშვილი, თამარ, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, თბ., 2006, 29;

ჰენშელი, სანდრა, სამოქალაქო კაზუსების დამუშავების მეთოდიკა, გამომც. GTZ, 2009;

Achilles, Alexsandr/Strecker, Otto, Die Grundbuchordnung nebst den preussischen Ausführungsbestimmungen, I. Theil, Das Reichstrecht, Berlin, 1901;

Bamberger, Roth, BGB Online-Kommentar, bearbeiter, München, Neuberarbeitung, 2013;

Bauer, Herbert/Stürner, Fritz, Sachenrecht, 17. aufl., 1999;

Bernd, Oberhoff, Übertragung des eigentums an Grundstücken nach englischem Recht, Kiel, 1968;

Brehm, Bergen, Sachenrecht, 2. Aufl., 2006;

Brox, Walker, Allgemeiner Teil Des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 9. verbesserte Aufl., Köln, Berlin, Bonn, München, Heymann, 1985;

Bärmann, Stefan, Neues französisches Grundstücksrecht, 1956;

Böhringer, Walter, Das Deutsche Grundbuchsystem im internationalen Rechtsvergleich BWNotZ, Heiden., 1987;

Coing, Helmut/Wilhelm, Walter, Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert (Hrsg.) Bd. III, 1976;

Dernburg, Heinrich, Pandekten, Band 1, Verlag von H.W. Müller, 1984;

Droubing, Heinrich, Transfer of Property, in: Hartkamp/Hesselink/Hondius/Jostra/du Perron/Veldmon (eds.), Towards a European Civil Code, 2004;

Dorothee, Einsele, Inhalt Schranken und Bedeutung des Offenkundigkeitsprinzips – JZ 21/1990;

Eccius, Max Ernst /Förster, Alexander, Demelius AcP 164, 1964;

Eikerman, Böttcher, Grundbuch-Verfahrensrecht, 3. Aufl., Bielefeld, 1994;

Ekermann, Dieter, Grundbuch-Verfahrensrecht, 3 Aufl., Bielefeld 1994;

Erenberg, Victor, Rechtssicherheit und Verkehrssicherheit, mit besonderer Rücksicht auf das Handelsregister//Jhennings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts, 2. Folge, 11 Band, 1904;

Fuchs, Eugen, Grundbegriffe des Schenrechts, Berlin (Moeser), 1917;

Fuchs, Eugen, Grundbuchrecht. Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und zur Grundbuchordnung. Bd. I: Materialles Grundbuchrecht, Berlin, 1902;

Forsthoff, Ernst, Lehrbuch des Verwaltungsrechts. 10. Aufl., 1973;

Faber, Heiko, Verwaltungsrecht, 2. Aufl., §16 II, 1995;

Gierke, Otto, Deutsches Privatrecht, Band II, 1905;

Grün, Beate, Online-Kommentar BGB, 2012;

Heck, Philipp, Grundriß des Sachenrechts, 3. Neudruck der Ausgabe, Tübingen 1930, Aalen 1994;

Hoffman, Bernd, Das Recht des Grundstückskaufs, Einerechtsvergleichende Untersuchung, J.C.B. Mohr, Tübingen, 1982;

J.v. Staudigers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 13. Bearbeitung, Eckpflichtes des Zivilrechts, 2005;

Kropholler, Jan, Bürgerliches Gesetzbuch, 8. neubearbeitete Aufl., Mün., 2005;

Kollhosser, Helmut, Grundprobleme des Grundbuchverhältnis in: JA 1984;

Koher, Jürgen, Das Verfügungsverbot gemäß, Verfügungsverbot, Köln, 1984;

Köther, Sylvia,: Der Umfang der Prüfungspflichtim Grundbuchvervarensin: JA 1984;

Larenz, Karl, Grundwissen – Zivilrecht: Abstrakte und kauzale Rechtsgeschäfte, Jus, 2009;

Larenz, Karl, Schuldrecht II, 1986;

Larenz, Karl/Wolf, Manfred, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 9.aufl., 2004;

Medikus, Dieter/Peterson, Jens, Bürgerliches Gesetzbuch , 22. Aufl., 2013;

Meikel, Georg, Grundbuchrecht, Band 1: Gesetzestexte; 7. Aufl., Mün., 1988;

Mollenkopf, Claus, Faktische Einwirkungen auf vormerkungsbetroffene Grundstücke. Gleichzeitung ein Beitrag zum Unwirksamkeitsbegriff der §§883 Abs. 2, 888 Abs. 1 BGB, Berlin, 1998;

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, hrsg., von Rebmann/Säcker/Rixecker, 10. Aufl., 2013;

Paland, Otto/Heinrichs, Helmut,BGB, Einleitung, 2008;

Prütting, Hanns, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, München, 2010;

Riedel H., Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchbeamten, in: BLGBW, 1966;

Schmidt R., Sachenrecht II, Recht der unbeweglichen Sachen, Br., 1. Aufl., 2004;

Schubert, Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz und Eigentumsübertragung, 1966;

Schulze, Kai, Vergleichende Gesetzesauslegung und Rechtsangleichung, ZfRV, 1997;

Schwab, Karl Heinz/Prütting, Hanns, Sachenrecht, 32. Aufl., 2005;

Schwab, Heinz, Sachenrecht, 22. Aufl., 1989;

Schöner, Hartmut, /Stüber, Kurt, Grundbuchrecht, Band 4,Verlag C. H. Beck, Mün., 2008;

Seow, Zhixiang, Rationalising The Singapore System, Sungapore Journal of Legal Studies, 2008;

Soergel, Kommentar zum Bgb, Band 2/1, 1986;

Stobbe, Otto/Lehmann, H. O.: Handbuch des Deutschen Privatrechts. Zweiter Band, Zweiter Halbband: Dienstbarkeiten – Reallasten – Pfandrecht – Lehnrecht u.s.w., 3. Aufl. Berlin, 1897;

Sturm, F., Beingt die französische Bodenregisterreform eine Annäherung an das deutsche Grundbuchrecht?, in:FS Fiker 1967;

Thon, August, Rechtsnorm und Subjektives Recht. Untersuchungen zur Allgemeinen Rechtslehre (1878), Aalen, Scientia Verlag, 1964;

Turnau, Wilhelm, Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preussischen Ausführungsbestimmungen, Zweiter Band: Die Grundbuchordnung, 3. Aufl., Paderborn, 1906;

Turnau, Wilhelm, Die Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 mit Ergänzungen und Erläuterungen, Paderborn 1874;

Venjakob, Frank, Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren, Berlin, 2004;

Vervier, Heinrich, Wesen und Wirkung der Vormerkung (Diss. Würzburg 1903), Würzburg 1903;

Vieweg, Klaus/Werner, Almut, Sachenrecht, Carl Heymanns Verlag, KG, Köln, Berlin, Bonn, Mün., 2006;

Westermann, Harm Peter, BGB-Sachenrecht, 8. Völlig neubearbeitete Auflage, C. F. Müller Juristisches Verlag Heidelberg, 1990;

Westermann, Harm Peter /Eickmann, Dieter, Sachenrecht, 1998;

Wieling, Hans Josef, Sachenrecht, Band I, 1990;

Winkler, Karl, Das Grundbuch, DStR 1991;

Wolff, Martin/Raiser, Ludwig, Sachenrecht, 10. Aufl. 1957;

Wolf, Manfred, Sachenrecht, 19. Aufl., C. H. Beck, Mün., 1996;

Wolf, Manfred, Sachenrecht, 21. Aufl., 2005;

Zweigert, Konrad/Kötz, Hein, Einführung in die Rechtsvergleichung auf dem Gebiete des Privatrechts, 3. neubearbeitete Auflage, J.C.B. Mohr (Paul Siebek) Tübingen, 1996;

Dale A., Whitman, Optimizing Land Title Assurance Systems, 42 geo. Wash. L. rev. 40, 65 1973;

Charles, Nick, Roman Law in the United States: Its Effects in the American Common Law, B.U. L. Rev, 1994;

Eccius/Föster, Theorie und Praxis des gemeinen preußischen Privatrechts Bd. III, 7. Aufl., 1896;

Fifth Report, New South Wales Law Reform Commission, Torrens Title: Compensation for Loss, Issues Paper No 6, (1989); New South Wales Law Reform Commission and Law Reform Commission of Victoria, Torrens Title: Compensation for Loss, Discussion Paper No 19 (NSWLRC) and Discussion Paper No 16 (LRCV) (1989); New South Wales Law Reform Commission, Torrens Title: Compensation for Loss, Report No 76 (1996); Queensland Law Reform Commission, Consolidation of Real Property Acts, Report No 40 (1991); Land Law Review Committee of the Northern Territory, Guarantee of Torrens Title in the Northern Territory (August, 1991);

Gribbet & Jonson, supra note 12, at 346; see also Gribbet, supra note 16, at 1291;

Hesselink, Martijn, The Concept of Good Faith, in: Hartkamp/Hesselink/Hondius/Joustra/du Perron/Veldman (eds.), Towards a European Civil Code, 2004;

Lando, Ole, Salient Features of the Principles of European Contract Law: A Comparison with the UCC, Pace International Law Review, Fall 2001;

Larsson, Gerhard, Land Registration and Cadastral Systems, UK, 1991;

Markesinis B. S., /Unberath H., /Jountson A., The German Law of Contract, 2nd Edition, Oxford and Portland, Oregon, 2006;

McMormack John L., Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer Age, 2003, 18 Wm. Mitchell L. Rev. 61, 1992;

Michaels, Ralf, Public and Private Law in the Global Adjudication System: Three Questions to the Panelists, Duke J. Comp. & Int'l L., 2007-2008;

O'Connor, Pamela, Double Indemnity – Title Insurance and the Torrens System, 2003;

Policy, Framework, For Sustainable Real Estate Markets, Principles and Guidance for the Development of a Countries Real Estate Sector, United Nations, Geneva, 2010;

Reimann, Mathias/Zimmermann, Reinhard, The Oxford Handbook of Comparative Law, 2006;

Stephen Cretney, English Conveyancing Practice, in HUD/VA Report, supra Note 31, at 1266 app; 1992;

Zweigert, Konrad/Kötz, Hein, An Introduction to Comparative Law, Oxford, 1987;

- Webster W.B. Methods of Land Registration, University of Wisconsin, 1914, 4;
- Алексеев, Вадим, Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования, М., 2007, 19;
- Ансон, В., Договорное право, Москва, 1984;
- Анисимов А., Мелихов А., Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки, В., 2009;
- Бевзенко Р. С., Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проблемы и пути решения, Вестник гражданского права №5, т., 11, 8, 2011;
- Гришаев С. П., Правовой режим недвижимого имущества, М., 2007;
- Галунов П., Основные проблемы практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, М., 2003;
- Дорохин С., Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект, М., 2006;
- Дмитриев А.В., Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в Германии и Испании, "Законодательство", N 11, ноябрь 2000 г.;
- Емильянова Е., Правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, С., 2003;
- Жюлио де ла Морандьер, Гражданское право Франции, Т. 1., М., 1958, 11;
- Йенсен У., Национальная земельная служба Швеции;
- Карлин А., Система государственной регистрации прав на недвижимость и земельные отношения, «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование», М., 2002, 1 (10), 16;
- Кирсанов А., Особенности правового регулирования общественных отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, №6, 2001;
- Ларсон, Герхард, Системы информации о земле и недвижимом имуществе, Королевский Технический Институт, Стокгольм, 2003;
- Лазаревский А.А (Ред.), Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., 2000, 10;

Малыхина О., Исследование систем регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, 2006;

Никонов П.Н./Журавский Н.Н., Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество, Аналитический обзор, Санкт-Петербург, 2006;

Некрасова М., Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав //Вестник МГИМО-Университета, 2014;

Пухта, Георг Фридрих, Курс римского гражданского права, Москва, 1874, 60;

Покровский И.А., Основные проблемы гражданского права, М., 1998, 200 (Классика российской цивилистики);

Скловский К., Правомочие и полномочие в механизме возникновения гражданских прав, ж. «Хозяйство и право», №11, 2011;

Управление земельными ресурсами в Европе, Тенденция развития и основные принципы, Организация объединенных наций, Нью-Йорк-Женева, ЕСЕ/НВР/140, 2005;

Хвостов В. М., Система римского права, М., 1996;

Черемшинский Г., Обзор опыта зарубежных Стран в создании земельных регистрационных систем;

Шершеневич Г., Учебник русского гражданского права, (по изд., 1907), М., 1995;

Эннекцерус Л., /Кипп Г., /Вольф М., Курс Германского гражданского права, т. I, Москва, 1949.

ლექსიკონები:

გაბრიჩიძე, გაგა, ევროპული სამართლის ტერმინოლოგია, ინგლისურ-ქართულ-გერმანული და გერმანულ-ქართულ-ინგლისური ლექსიკონი, თბ., 01/2009;

იურიდიული ლექსიკონი, გერმანულ-ქართული, ქართულ-გერმანული, გამომც. GIZ პროგრამა „სამართლისა და იუსტიციის რეფორმის კონსულტაცია სამხრეთ კავკასიაში“, თბ., 2012;

სასამართლოების გადაწყვეტილებები:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12);

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 მარტის №ას-1269-1116-210 გადაწყვეტილება;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბერის №2ბ/1232-12 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 ივლისის განჩინება №ბს-192-184 (3კ-13);

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატის 2011 წლის 31 იანვრის №ას-465-435-2010 გადაწყვეტილება;

საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის №2ბ/1120-11 გადაწყვეტილება;

საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 21 თებერვლის №2ბ/4210-11;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013 (2014-01-16) გადაწყვეტილება;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №2ბ/795-09;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, №2ბ/1232-12, 13.12.2012;

თბილისის სააპელაციო სასამართლის 2013 წლის 6 ივლისის №3/ბ-338-13 განჩინება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, 2009, №ბს-1736-1690;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, 2009, №2/ბ-909-09;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, 2008, №ბს-463-442(გ-08);

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება №ას-957-900-2010-მ-ქე;

თბილისის სააპელაციო სასამართლის 2012 წლის 9 ოქტომბრის №2ბ/1403-12 განჩინება;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება №1/51;

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2012 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება „დადიანი და მანაბელი საქართველოს წინააღმდეგ“.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1979 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება „რინგეიზენი ავსტრიის წინააღმდეგ.“;

Para. 94, Case of Ringesen, v. Austria (merits), Application 2614/65, European Court of Human Rights (Chamber), 1971;

Right to a Fair Under the European Convention on Human Rights (Article 6), Interights Manual for Lawyers, Produced With the Generous Support of the Open Society Institute, 2009;

Procola v. Luxemburg, Application 14570/89, European Court of Human Rights (Commission, plenary);

საკანონმდებლო აქტები:

საქართველოს კონსტიტუცია, 24/08/1995;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 24/07/1997;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, 25/06/1999;

საქართველოს კანონი სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ, 16/04/1999;

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, 17/09/2010;

საჯარო რეესტრის შესახებ, 30/12/2008;

საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ, 04/12/2009;

საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ №3879-სსმI, 48, 8/12/2006;

საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონში ცვლილებების შესახებ, 25/12/2009;

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის“ შესახებ 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონი, ძალდაკარგულია საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონი №820-სსმI, №41, მუხ. 298. 30/12/2008;

საქართველოს კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“, 14/11/1996. ძალდაკარგულია საქართველოს კანონით №2635-სსმ I, №5, 20.01.2006წ., მუხ. 43. 28/12/2005;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია;

საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, 1964, №36;

საქართველოს სსრ სამოქალაქო კოდექსი, 1954 წლის 31 დეკემბრის რედაქციით.

ინტერნეტ-საიტები:

<<http://www.supremecourt.ge/>>.

<<http://www.tbappeal.court.ge/>>.

<<https://matsne.gov.ge/>>.

<<http://beck-online.beck.de/>>.

<www.giz.de/law-caucasus>

<<http://www.geo-garant.ru/>>.

<www.constcourt.ge>.

<<http://eheritage.ru/>>.

<<http://heinonline.org/>>.

< <http://hudoc.echr.coe.int/>>.

< napr.gov.ge>.

<<http://ru.wikipedia.org/>>.

<leo.org>.

<Lingvo.com>.

ვადასტურებ, რომ ჩემ მიერ წარმოდგენილი თემა სამართლის დოქტორ ეკა ზარნაძის ხელმძღვანელობით შევასრულე დამოუკიდებლად და ნაშრომში გამოყენებული ყველა წყარო სათანადოდაა მითითებული.

ჩემთვის ცნობილია იურიდიული ფაკულტეტის დოქტორანტურის დებულება და ის შედეგები, რაც შეიძლება მოჰყვეს არასწორი მონაცემების წარდგენას.

ეკატერინე ლაფაჩი —————