

# საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი

## ლადო სირდაძე

ვიადრინას ევროპული უნივერსიტეტის დოქტორანტი;  
Knowledge Tools International GmbH-ს სამართლის ინჟინერი

## I. შესავალი

საკუთრების მოპოვებისას მოჩვენებითი (ილუმორული) სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ<sup>1</sup> შემძენის ნდობის დაცვის მიზნით კანონმდებელი ითვალისწინებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობას. უძრავი ნივთების შემთხვევაში ასეთ ნდობას განაპირობებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. რეესტრის ჩანაწერი და მისი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფიცია მოქმედებს აბსტრაქტულად, განურჩევლად იმისა, რეალურად შეამოწმა თუ არა იგი შემძენმა.<sup>2</sup> ილუმორული სამართლებრივი მდგომარეობის წარმოშობისათვის საკმარისია, რომ იგი იკითხებოდეს საჯარო რეესტრიდან. თუმცა, ამასთან, გაუმართლებელია, ნებისმიერი რეგისტრირებული ჩანაწერი (მათ შორის არასწორიც) ავტომატურად წარმოშობდეს დაცვის ღირს ნდობას, ისე, რომ მესაკუთრეს არ ჰქონდეს რაიმე მექანიზმი, გააქარწყლოს ეს ნდობა და შედეგად თავიდან აიცილოს საკუთრების დაკარგვა მისი კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ მოპოვების გამო. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება რეესტრის ჩანაწერში დაფიქსირებული საჩივარი და იგი არის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომლის გარეშეც შემძენისა და მესაკუთრის ინტერესების დაბალანსება შეუძლებელია. საჩივრის გათვალისწინებით ხდება იმ ინფორმაციის მოდიფიცირება, რომელიც იკითხება საჯარო რეესტრიდან. შესაბამისად, აღარ წარმოიშობა (სამართლებრივად დაცული) ილუმორული სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელსაც მიენდობოდა შემძენი და მოიპოვებდა (უფრო ზუსტად კი, ნამდვილ მესაკუთრეს ჩამოართმევდა) საკუთრებას.

საჩივარმა და მისი წარდგენის წესმა ქართულ სამართალში რამდენჯერმე განიცადა ძირეული ცვლილება. რეალურად, მის პირველწყაროს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის (გსკ-ის) 899-ე პარაგრაფში გათვალისწინებული საჩივრიდან – Widerspruch-იდან. გერმანული უძრავი ნივთების სამართალი, ისევე როგორც ქართული, მთლიანად დაკარგავდა აზრს, თუ არ იქნებოდა გათვალისწინებული საჩივრის შეტანის შესაძლებლობა. ამიტომ ქართველმა კანონმდებელმა, მესაკუთრის ინტერესების დაცვის მიზნით, სხვა

მუხლებსა და მთლიანი სამოქალაქო სამართლის რეცეფციასთან ერთად ასევე ეს ინსტიტუტიც გადმოიტანა. ეს მცდელობა თავიდან წარმატებით დაიწყო, თუმცა, მოგვიანებით, 2007 წელს განხორციელებული ცვლილებებით, ფაქტობრივად მკვდარ (მომავლად<sup>3</sup>) მექანიზმად გადაიქცა. იმის განხილვამდე, თუ როგორაა საქართველოში აღნიშნული პრობლემა მოწესრიგებული, აუცილებელია გერმანული სამართლის მიმოხილვის გზით დადგინდეს, რეალურად რა იყო ქართველი კანონმდებლის მიზანი და, ზოგადად, როგორ ფუნქციონირებს საჩივარი.

## II. საჩივარი გერმანულ სამართალში

### 1. ზოგადი მიმოხილვა

გერმანულ სამართალში, როგორც უკვე აღინიშნა, საჩივარი (Widerspruch) გათვალისწინებულია გსკ-ის 899-ე პარაგრაფში. საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული საჩივარი ძალას აცლის მისი ჩანაწერის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფიციას<sup>4</sup> მაშინაც კი, როცა შემძენი „კეთილსინდისიერია“.<sup>5</sup> ამით საჩივარს აქვს გაფრთხილებისა და უზრუნველყოფის ფუნქცია<sup>6</sup> და მისი მიზანია, დაიცვას ამ საჩივრის წარმდგენი საკუთრების უფლების დაკარგვისაგან, რაც თან სდევს კეთილსინდისიერ შემძენას ან საკუთრების მოპოვებას ხანდაზმულობით.<sup>7</sup> რამდენადაც მარტივია საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერმა წარმოშვას შემძენის ნდობა და ამით ნამდვილ მესაკუთრეს ჩამოართვას საკუთრება,<sup>8</sup> იმდენად აუცილებელია კანონმდებლის მიერ რაიმე დამცავი მექანიზმის გათვალისწინება. ამასთან, საჩივარი არის სწრაფი დაცვის საშუალება, სწორედ ეს წარმოადგენს მის უპირატესობას სხვა მექანიზმებთან შედარებით.<sup>9</sup>

<sup>3</sup> *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12.

<sup>4</sup> თუმცა საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება ყველა შემთხვევაში გამორიცხული არაა. იხ. ამასთან დაკავშირებით *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 683.

<sup>5</sup> RGZ 88, 83, 85; 117, 346, 352; 128, 52, 54; LG Essen BeckRS 2010, 14938; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 40.

<sup>6</sup> *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 1.

<sup>7</sup> *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 1.

<sup>8</sup> RGZ 88, 83, 85; RGZ 117, 346, 352; RGZ 128, 54.

<sup>9</sup> *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 3; *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 677.

<sup>1</sup> *სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 2/2019, 44, 49.

<sup>2</sup> *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენეტაშვილი*, სანიუთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 299; BGHZ 104, 139, 143.

## 2. საჩივრის მიზანი და ფუნქცია

საჩივარი არ ზღუდავს რაიმე სანივთო უფლებას და არც საადგილმამულო წიგნში ცვლილების შეტანას აფერხებს.<sup>10</sup> ის მხოლოდ იმ ინფორმაციას უკეთებს მოდიფიკაციას, რომელიც გამომდინარეობს საადგილმამულო წიგნიდან, ანუ ზეგავლენას ახდენს ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ არსებულ პრეზუმფციაზე.<sup>11</sup> საჩივრის რეგისტრაციის პირობებშიც კი განკარგვა ნამდვილია, თუ ეს საჩივარი უსაფუძვლოა.<sup>12</sup>

საჩივარი თავად არ არის სანივთო უფლება.<sup>13</sup> იგი „აპროტესტებს“ საადგილმამულო წიგნიდან გამომდინარე სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციას, რომელიც, საჩივრის შემტანის აზრით, სინამდვილეში არასწორია.<sup>14</sup> ამით ის განსხვავდება რეესტრში წინასწარი ჩანაწერისაგან<sup>15</sup> (Vormerkung), რომელიც „წინასწარმეტყველებს“<sup>16</sup>, რომ დადებული ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების საფუძველზე მოხდება განკარგვა.<sup>17</sup> ეს ორი ინსტიტუტი, თუმცა ერთსა და იმავე მიზანს ემსახურება – (არარეგისტრირებული ან ვერ არ დარეგისტრირებული) საკუთრების დაცვას,<sup>18</sup> თუმცა როგორც შინაარსობრივად, ისე ფორმალურად მთელ რიგ განსხვავებას მოიცავს.<sup>19</sup> გადამწყვეტი ისაა, რომ ეს მექანიზმები სხვადასხვა დროს გამოიყენება და განსხვავებული გზებით იცავენ მათი წარმდგენი პირის ინტერესს. მხარეთა შეთანხმებისას ამ ინსტიტუტების სახელების აღრევა უმნიშვნელოა და რეალური შინაარსის დადგენა განმარტების გზითაა შესაძლებელი.<sup>20</sup> როდესაც გაურკვეველია, ბათილია მხოლოდ ვალდებულებითი თუ ასევე სანივთო გარიგებაც, ასეთ დროს პირს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, დაარეგისტრიროს როგორც საჩივარი, ისე წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში, თუმცა რეალურად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში მხოლოდ ერთ-ერთ მათგანი წარმოშობს მატერიალურ დაცვას.<sup>21</sup> რადგანაც განუჭვრეტადია, რა გადაწყვეტილებას მიიღებს სასამართლო,

ამის გამო განცხადების წარმდგენი არ უნდა დაზარალებეს.<sup>22</sup>

## 3. საჩივრის რეგისტრაციის წინაპირობები

საჩივრის წარმდგენის წინაპირობაა საადგილმამულო წიგნის ამჟამინდელი<sup>23</sup> უსწორობა, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს უფლების დაკარგვა, მისი მესამე პირის მიერ მოპოვების გამო.<sup>24</sup> ჩანაწერი მაშინაა არასწორი, თუ უფლება საერთოდ არ არის შეტანილი ან შეტანილია არასწორი შინაარსით.<sup>25</sup> გადამწყვეტია საჩივრის წარმდგენის სუბიექტური აღქმა, რომ, მისი აზრით, იგი არასწორია – ანუ პირი სადავოდ უნდა ხდიდეს რეესტრის სისწორეს (ანუ, რეალურად, ჩანაწერი შეიძლება სწორი იყოს). საჩივრის შეტანა შეიძლება არამხოლოდ რეგისტრირებული მესაკუთრის, არამედ ასევე მესამე პირების მიმართაც, რომლებსაც რეგისტრირებული მესაკუთრე გადასცემს შეზღუდულ სანივთო უფლებას, მაგრამ ვერ მოიპოვებენ მას, მაგალითად, არაკეთილსინდისიერების გამო.<sup>26</sup> საჩივარი, გარკვეულ შემთხვევებში,<sup>27</sup> დასაშვებია თავად რეესტრში წინასწარი ჩანაწერის წინააღმდეგ.<sup>28</sup>

საჩივრის რეგისტრაცია შეუძლებელია საადგილმამულო წიგნში არსებული ისეთი ჩანაწერის წინააღმდეგ, რომელიც არ განაპირობებს კეთილსინდისიერ შექენას.<sup>29</sup> ასეთებია, მაგალითად, რეგისტრირებული ფაქტობრივი გარემოებები<sup>30</sup>, (შინაარსიდან გამომდინარე) ბათილი<sup>31</sup> და დაუსშვებელი<sup>32</sup> რეგისტრაციები. რადგანაც მათ არ შეუძლიათ გამოიწვიონ უფლების კეთილსინდისიერი შექენა, არ არსებობს საფრთხე მისი დაკარგვისა და საჩივრის რეგისტრაციაც არაა საჭირო. რეესტრის ჩანაწერი შეიძლება შესწორდეს დამოუკიდებლად და ასეთი მოთხოვნა რაიმე ფორმით (მითუმეტეს საჩივრის რეგისტრაციის გზით) დაცვასა და უზრუნველყოფას არ საჭიროებს. საჩივარი არ შეიძლება წარმდგენი იქნეს არც საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული განკარგვის უფლების შეზღუდვების წინააღმდეგ,<sup>33</sup> რადგანაც ისინი არ წარმოქმნიან ილუზორულ სამართლებრივ მდგომ-

<sup>10</sup> RGZ 117, 346, 351; KGJ 26 A 250, 253.

<sup>11</sup> *Wolff/Raiser*, Sachenrecht, 10. Aufl., Tübingen 1957, § 47 III 1.

<sup>12</sup> RGZ 128, 52 (55); *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 132.

<sup>13</sup> RGZ 117, 346 (351); 129, 185; KGJ 47 A 169, 177; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 19.

<sup>14</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 20.

<sup>15</sup> სკ-ში რეესტრში წინასწარი ჩანაწერი მოწესრიგებული იყო სკ-ის 315-ე მუხლში, თუმცა სამუხაროდ, ეს ნორმაც გაუქმდა, რაც ყოვლად გაუმართლებელია.

<sup>16</sup> „Der Widerspruch protestiert, die Vormerkung prophezeit“, *Westermann/Eickmann/Gursky*, Sachenrecht, 8. Aufl., Heidelberg 2011, § 82 Rn. 49.

<sup>17</sup> *ქიუმი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 3; *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 bb; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 883 Rn. 8.

<sup>18</sup> *ქიუმი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 2.

<sup>19</sup> *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 aa.

<sup>20</sup> RGZ 139, 353 (355); შდრ. *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 885 Rn. 21.

<sup>21</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 1.

<sup>22</sup> *Bassenge*, in Palandt, 64. Aufl. 2005, § 883 Rn. 6; *Baur/Stürner*, Sachenrecht, 17. Aufl., München 1999, § 20 Rn. 13.

<sup>23</sup> RGZ 65, 98 (103); KG OLGE 25, 387; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 33.

<sup>24</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 3.

<sup>25</sup> იხ. *სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 2/2019, 44, 49.

<sup>26</sup> OLG Düsseldorf HRR 1936, 404; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 3.

<sup>27</sup> იხ., მაგ., BGHZ 25, 16, 24; KG OLGE 1978, 122, 124; LG Köln NJW-RR 2001, 306, 307, შდრ. *Knöpfle*, JuS 1981, 157, 166.

<sup>28</sup> იხილეთ ამასთან დაკავშირებით ვრცლად *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 4; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 883 Rn. 76.

<sup>29</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 5.

<sup>30</sup> KG OLGE 7, 197.

<sup>31</sup> *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 46.

<sup>32</sup> KG OLGE 18, 219, 221.

<sup>33</sup> *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn.3; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 41; KGJ 26 A 77, 79; HRR 1930, 239.

მარეობას (არ აქვთ პოზიტიური პუბლიციტეტის (საჯარო-ბის) ფუნქცია<sup>34</sup>). ამის საპირისპიროდ, საჩივარი დასაშვებია ასეთი განკარგვის შემზღვევის არასწორი წაშლის წინააღმდეგ,<sup>35</sup> რადგანაც ასეთი წაშლა იწვევს საადგილმამულო წიგნის არასწორ ნეგატიურ პუბლიციტეტს, რამაც შემძენის ნდობა და უფლების კეთილსინდისიერი მოპოვება შეიძლება განაპირობოს.<sup>36</sup> აქაც ძალაში რჩება მთავარი პრინციპი, რომ საჩივარმა უნდა დაიცვას ნამდვილი უფლების მქონე პირი და მოახდინოს მისი (რეესტრის ჩანაწერის შესწორების) მოთხოვნის უზრუნველყოფა. შესაბამისად, აქაც გადამწყვეტი კრიტერიუმი ის არის, რამდენად საჭიროა საჩივარი და, რეალურად, რამდენად შეძლებს იგი უფლების დაკარგვის თავიდან აცილებას. მეორე მხრივ, ყურადსაღებია ისიც, რომ თითოეულ შემთხვევაში, როდესაც ხდება საჩივრის საჭიროების შეფასება, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს არა მხოლოდ საკუთრების (უფლების) კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობა, არამედ ასევე მისი ხანდაზმულობით შეძენის ან ზოგადად მოთხოვნის ხანდაზმულად განხორციელების რისკიც.<sup>37</sup>

საჩივრის შეტანა დაუშვებელია თავად საჩივრის რეგისტრაციის<sup>38</sup> ან ამოშლის<sup>39</sup> წინააღმდეგ, რადგანაც საჩივარი არც უფლებაა და არც განკარგვის უფლებამოსილების შემზღვეველი საშუალება, რომელიც მოცული იქნებოდა საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნით<sup>40</sup>; ის არ უშლის ხელს მესაკუთრის მხრიდან განკარგვას და, შესაბამისად, არ უქმნის მას ამ მხრივ რაიმე ხელშესახებ დისკომფორტს<sup>41, 42</sup>.

გსკ-ის 899-ე მუხლის საფუძველზე საჩივრის რეგისტრაციის უფლება აქვს იმ პირს, რომელიც ითხოვს საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორებას ამავე კოდექსის 894-ე მუხლის შესაბამისად<sup>43, 44</sup>. ეს იმით, რომ საჩივარი სწო-

რედ ამ მოთხოვნის უზრუნველყოფას ემსახურება. ბუნებრივია, თუ არ არსებობს ასეთი მოთხოვნა, არც მისი უზრუნველყოფა დასაშვებია. საჩივრის წარდგენის უფლება არ აქვს საკუთარი თავის წინააღმდეგ იმ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია (არასწორად) საჯარო რეესტრში.<sup>45</sup> თუ მას ნამდვილი მესაკუთრის დაცვა სურს უფლების დაკარგვის საფრთხისგან, შეუძლია დამოუკიდებლად (ამ მესაკუთრის მონაწილეობის გარეშე) განაცხადოს თანხმობა ნებისმიერ წარდგენილ საჩივარზე<sup>46</sup> და ამ გზით გაამარტივოს მისი რეგისტრაცია. მართალია, ერთი შეხედვით, საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული პირი მაინც სხვაზე დამოკიდებული, რომ საჩივარი დარეგისტრირდეს – მას არ შეუძლია თვითონ წარადგინოს საჩივარი და მხოლოდ სხვის მიერ წარდგენილზე შეუძლია თანხმობის გაცხადება – მაგრამ საჩივარს წინააღმდეგ დაშვება სამართლის ელემენტარულ, მაგრამ ფუნდამენტურ პრინციპებთან მოვიდოდა წინააღმდეგობაში. შეუძლებელია პირმა საკუთარი თავის ან საკუთარი სამართლებრივი პოზიციის წინააღმდეგ შეიტანოს საჩივარი. ამასთან, ასეთი რამის საჭიროებაც არ არსებობს. თუ არ არსებობს პირი, რომელიც ითხოვს რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორებას, მაშინ საჩივარი ამრს კარგავს, ხოლო ასეთი პირის არსებობის შემთხვევაში რეგისტრირებულ არაუფლებამოსილ პირს უპრობლემოდ შეუძლია, განაცხადოს თანხმობა საჩივრის რეგისტრაციაზე.

საჩივარი მიემართება იმ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და რომლის სამართლებრივი პოზიციაც სადავოდ არის ქცეული. საჩივრის წარდგენა შესაძლებელია ერთობლივად, რამდენიმე პირის მიმართაც (თუ უფლება მრავალი პირის სახელზეა რეგისტრირებული) და ასეთ დროს ყველა<sup>47</sup> მათგანის თანხმობაა საჭირო, რომ საჩივარი დარეგისტრირდეს.<sup>48</sup> იმ პირის რეგისტრაცია, რომლის წინააღმდეგაც შეიტანება საჩივარი, სავალდებულოა, რადგანაც მხოლოდ რეგისტრირებულ პირს შეუძლია, გადასცეს საკუთრება კეთილსინდისიერ შემძენს, რისგან დაცვა-საც ისახავს მიზნად საჩივარი. დამატებით, საჩივარი შეიძლება შეტანილ იქნეს მხოლოდ ამჟამად რეგისტრირებული პირის (და არა მისი წინამორბედის) წინააღმდეგ, რომელსაც სანივთო უფლება არ მოუპოვებია კეთილსინდისიერად შეძენის გზით.<sup>49</sup> უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვების შემთხვევაში შემძენი ხდება ნამდვილი მესაკუთრე. ამით საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერი აღარაა არასწორი

<sup>34</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 5.

<sup>35</sup> Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 42.

<sup>36</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 5.

<sup>37</sup> რადგანაც საჩივარი უფლების ასეთი გზით დაკარგვასაც არიდებს მესაკუთრეს. იხ. Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 35; შტრ. OLG Köln DNotZ 1958, 487.

<sup>38</sup> GZ 117, 346, 351; KGJ 21 A 148 = OLGE 2, 60; KGJ 26 A 238, 242 = RJA 4, 48, 51; KGJ 39 A 248, 255; Frey ZBIFG 3 1903, 561; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 39.

<sup>39</sup> Brehm/Berger, Sachenrecht, 2. Aufl., Tübingen 2006, § 10.24; KGJ 49 A 179, 181; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 40.

<sup>40</sup> თუმცა არასწორად შეტანილი საჩივრის, როგორც ასეთის, წაშლა სწორედ საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნას უნდა დაეფუძნოს (გსკ-ის 894-ე პარაგრაფი). იხ. ამასთან დაკავშირებით Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d; შტრ. ებერპარტი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 17; განსხვავებული აზრისთვის (გსკ-ის 894-ე პარაგრაფის ანალოგიით გამოყენებასთან დაკავშირებით) Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 18 Rn. 26.

<sup>41</sup> იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ, II 6.

<sup>42</sup> Eckert, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 3; Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 6.

<sup>43</sup> ქართულ სამართალში ადრე რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნა გათვალისწინებული იყო 313-ე მუხლით, თუმცა რატომღაც 2007 წელს ესეც ამოღებულ იქნა კოდექსიდან.

<sup>44</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 7.

<sup>45</sup> შტრ. KGJ 47 A 182.

<sup>46</sup> Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 73; Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 7.

<sup>47</sup> LG Karlsruhe JFG 3, 421, 423.

<sup>48</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 8.

<sup>49</sup> BayObLGZ 28, 633 = BayZ 1928, 393.

<sup>50</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 8.

და, შესაბამისად, არც მისი ჩასწორების მოთხოვნა და არც საჩივრის რეგისტრაციის უფლება აღარ არსებობს.<sup>51</sup>

#### 4. რეგისტრაციის პროცესუალური საფუძვლები

ძირითადად, საჩივარი შეიძლება დარეგისტრირდეს ან არასწორად რეგისტრირებული პირის თანხმობით, ან სასამართლოს ძალით (უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით).<sup>52</sup> თანხმობა არ წარმოადგენს განკარგვას, როგორც ასეთს.<sup>53</sup> არამედ, უპირველეს ყოვლისა, ის არის ფორმისგან თავისუფალი მატერიალურ-სამართლებრივი ნების გამოვლენა.<sup>54</sup> მაგრამ საჩივრის რეგისტრაციისთვის საჭირო თანხმობა მხოლოდ მატერიალური მნიშვნელობის მქონე არ არის. იგი ამავდროულად ატარებს ფორმალურ-სამართლებრივ მნიშვნელობას<sup>55</sup> საადგილმამულო წიგნის შესახებ გერმანიის კანონის მე-19 და 29-ე მუხლების შესაბამისად.<sup>56</sup> ბუნებრივია, ასეთი ფორმალურ-სამართლებრივი თანხმობა ფორმის დაცვას მოითხოვს.<sup>57</sup> შესაბამისად, როდესაც მისი წარდგენა ხდება ფორმის დაცვით, ასეთი განაცხადით მოცულ თანხმობას აქვს ორივე მნიშვნელობა<sup>58</sup> – როგორც მატერიალური-, ისე ფორმალურ-სამართლებრივი. თანხმობა შეიძლება მოსდევდეს საჩივრის რეგისტრაციას.<sup>59</sup>

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საჩივრის რეგისტრაციის მეორე და უფრო გავრცელებული გზაა მისი რეგისტრაცია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ფარგლებში. ამ ღონისძიების გამოყენების უფლება აქვს იმ პირს, ვისაც აქვს საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნის უფლება.<sup>60</sup> ბუნებრივია, სხვა ვერ მოითხოვს მისი მოთხოვნის უზრუნველყოფას. სასამართლო მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას, რომ საჩივარი დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში, თუ მოთხოვნა არის დასაბუთებული. აქ მნიშვნელოვანია, ერთი მხრივ, თუ რა უნდა

ამტკიცოს განცხადების წარმდგენმა და, მეორე მხრივ, როგორ უნდა დაამტკიცოს მან იგი. მტკიცების სტანდარტთან დაკავშირებით აქვე შეიძლება აღინიშნოს, რომ შემჭიდროებული ვადებისა და პროცესის სწრაფად წარმართვის ობიექტური აუცილებლობიდან გამომდინარე, მას სრული მტკიცების სტანდარტის დაცვა არ უნდა მოეთხოვოს,<sup>61</sup> საკმარისია დასაბუთების ვარაუდის სტანდარტიც. მაგრამ პრობლემურია, თუ რა უნდა დაასაბუთოს მოსარჩელემ.

ზოგადად, გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 917-ე, 920 II, 936-ე პარაგრაფების მიხედვით, სარჩელის უზრუნველყოფის შუამდგომლობის დაყენებისას, უნდა დასაბუთდეს, რომ სარჩელის აღსრულებისას საფრთხე შეექმნება მოთხოვნის განხორციელებას.<sup>62</sup> მაგრამ საჩივრის რეგისტრაციის შემთხვევაში ასეთ დასაბუთებაზე უარი უნდა ითქვას,<sup>63</sup> რადგანაც ეს ამბის მოკლებული იქნებოდა. ეს ეფუძნება არა მხოლოდ კანონის პირდაპირ ჩანაწერს<sup>64</sup>, არამედ აქ ამოსავალი წერტილია თავად საჩივრის წარდგენის პრინციპი. ის შეიტანება იმ უფლების დაკარგვისგან თავდასაცავად, რომელიც შეიძლება მესამე პირმა შეიძინოს კეთილსინდისიერად.<sup>65</sup> შესაბამისად, აღარაა საჭირო, რომ მოსარჩელემ მიუთითოს<sup>66</sup> ან ამტკიცოს ის საფრთხე, რომ საჩივრის არარსებობის პირობებში, მან შეიძლება დაკარგოს უფლება.<sup>67</sup> საჩივარი ისედაც მხოლოდ ამ შემთხვევაში გამოიყენება. ერთადერთი, რაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს და, შესაბამისად, მოსარჩელემ უნდა დაასაბუთოს, ეს არის თავად რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნის დაკმაყოფილების სავარაუდოობა.<sup>68</sup>

მართალია, მოსარჩელეს არ უწევს საფრთხის არსებობის მტკიცება, მაგრამ მას შეიძლება დაუპირისპირდეს მოპასუხის მითითება, რომ ასეთი საფრთხე არ არსებობს.<sup>69</sup> ესეც სწორედ საჩივრის ზემოხსენებული ზოგადი პრინციპიდან გამომდინარე. თუ დასაბუთდება, რომ კეთილსინდისიერად შეძენის გზით (ან სხვაგვარად) უფლების დაკარგვის საფრთხე არ არსებობს, მაშინ უზრუნველყოფის მოთხოვნას ეცლება მატერიალური საფუძველი.<sup>70</sup> ასეთ დროს მოსარჩე-

<sup>51</sup> RGZ 65, 98, 102; 128, 52, 55; KGJ 31 A 271, 273; OLG Dresden JFG 1, 477, 480.

<sup>52</sup> *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 2. სხვა საფუძვლებთან დაკავშირებით იხ. ვრცლად *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 13.

<sup>53</sup> *Bassenge*, in Palandt, 69. Aufl. 2010, § 899 Rn 5; განსხვავებული აზრისთვის იხ. *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Fn. 1222.

<sup>54</sup> KG HRR 1928, 842; *Gursky*, in *Staudinger* BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 49, 55.

<sup>55</sup> Ertl Rpfleger 1980, 41, 46; *Schreiber*, Jura (2005), 241, 243; *Gursky*, in *Staudinger* BGB, Neub. 2013, § 892, Rn. 50.

<sup>56</sup> *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 3; *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 b.

<sup>57</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 12.

<sup>58</sup> აქ საქმე ეხება ორ დამოუკიდებელ (და არა ერთ) „თანხმობას“, რომელსაც ორი სხვადასხვა დატვირთვა და მნიშვნელობა აქვს, მაგრამ თავმოყრილია ერთ დოკუმენტში, იხ. *Brehm/Berger*, Sachenrecht, 2. Aufl., Tübingen 2006, § 10.24.

<sup>59</sup> იხ. *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 12; *Gursky*, in *Staudinger* BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 56; შდრ. ასევე საადგილმამულო წიგნში წინასწარ ჩანაწერთან დაკავშირებულ თანხმობაზე *Brehm/Berger*, Sachenrecht, 2. Aufl., Tübingen 2006, § 13.8.

<sup>60</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 9.

<sup>61</sup> *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 16.

<sup>62</sup> შდრ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლი.

<sup>63</sup> *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 b.

<sup>64</sup> იხ. გსკ-ის 899 II 2 მუხლი.

<sup>65</sup> მართალია, როგორც ზემოთ აღინიშნა, საჩივარი სხვა შემთხვევებისგანაც იცავს დაინტერესებულ პირს (მაგ., რეგისტრირებული არაუფლებამოსილი პირის მიერ საკუთრების ხანდამპოლობით მოპოვებისგან), მაგრამ ამ შემთხვევაში გამიჯვნა უმნიშვნელოა.

<sup>66</sup> შდრ. *Medicus*, AcP 163 1964, 1, 17.

<sup>67</sup> *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 3; *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 4; LG Essen BeckRS 2010, 14938.

<sup>68</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 9.

<sup>69</sup> KG ZMR 2014, 466, 467; OLG Köln BeckRS 2014, 10934; OLG Nürnberg BeckRS 2015, 09768 Rn. 25.

<sup>70</sup> *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 9.

ლეს საჩივრის რეგისტრაციაზე, სამართლებრივი ინტერესის არარსებობის გამო, უარი უნდა ეთქვას.<sup>71</sup>

საჩივრის რეგისტრაციის შესახებ სარჩელი წარდგენილ უნდა იქნას კონკრეტული<sup>72</sup> პირის მიმართ, რომლის სამართლებრივ პოზიციაზეც მოახდენს ამ მოცემულ მომენტში<sup>73</sup> საჩივარი გავლენას. გავლენის მოხდენაში ის იგულისხმება, რომ მოხდება მისი დავალდებულება, დასთანხმდეს რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორებას ან საჩივრის რეგისტრაციას.<sup>74</sup>

## 5. საჩივრის რეგისტრაცია

საჩივრის მოქმედებისთვის მის რეგისტრაციას აქვს კონსტიტუციური მნიშვნელობა.<sup>75</sup> როგორც ზემოთ აღინიშნა, პროცესუალურ საფუძველს მისი რეგისტრაციისთვის წარმოადგენს საადგილმამულო წიგნში შეტანილი პირის თანხმობა (რაც ძალიან იშვიათია)<sup>76</sup> ან სასამართლო გადაწყვეტილება უზრუნველყოფის ღონისძიების<sup>77</sup> ფარგლებში.<sup>78</sup> ასეთ დროს მნიშვნელოვანია, რომ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს და საჩივარი დარეგისტრირდეს რაც შეიძლება სწრაფად, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს ინსტრუმენტი აზრს კარგავს.<sup>79</sup>

საჩივარი რომ დარეგისტრირდეს, უნდა შეიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას: რა უფლებას ეხება, ვის წინააღმდეგაა შეტანილი, ვის სასარგებლოდაა შეტანილი და რაში მდგომარეობს არსებული ჩანაწერის შინაარსობრივი უსწორობა.<sup>80, 81</sup> ამ უკანასკნელის მითითება საჭირო არაა, თუ იგი ისედაც ცალსახაა.<sup>82</sup> შედეგად, საჩივარი მაქსიმალურად მინიმალისტურად უნდა იქნეს წარმოდგენილი. საჭირო არ არის უსწორობის საფუძვლის მითითება და, შესაბამისად, არასწორი საფუძვლის მითითებაც უმნიშვნელოა,<sup>83</sup> ოღონდ იმ დათქმით, რომ ეს უსწორობა გავლენას არ ახდენს საჩივრის დანარჩენ, ზემოხსენებულ ელემენტებზე. ასეთი იქნე-

ბოდა, მაგალითად, როდესაც ამ არასწორი საფუძვლიდან მცდარი ინფორმაცია გამომდინარეობს საადგილმამულო წიგნის არასწორი ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნის შინაარსსა და მფლობელზე.<sup>84</sup>

საჩივარი შეიტანება იმავე ამონაწერში, სადაც ეს უფლება დარეგისტრირებული, თუმცა ამონაწერში გრაფის შეცდომა ან არასწორი სახელის დარქმევა უმნიშვნელოა.<sup>85</sup> მთავარია, ამონაწერიდან იკითხებოდეს და გამომდინარეობდეს ის შინაარსი, რომელიც საჩივარს აქვს. მოხელე ვალდებულია, დაარეგისტრიროს სასამართლოს მიერ ნებადართული საჩივარი. მას მხოლოდ იმის გადამოწმების უფლება აქვს, შინაარსობრივად მოიცავს თუ არა წარდგენილი საჩივარი ზემოაღნიშნულ მინიმალურ ელემენტებს და დაცულია თუ არა გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 929-ე პარაგრაფით გათვალისწინებული ნამდვილობის ფარგლები.<sup>86</sup>

საჩივრის რეგისტრაცია დასაშვებია როგორც თავად უფლების რეგისტრაციასთან ერთად, ისე მანამდეც.<sup>87</sup> იმის გათვალისწინებით, რომ საჩივარს აქვს გამაფრთხილებელი ფუნქცია და იცავს უფლების ნამდვილ მფლობელს,<sup>88</sup> დაინტერესებული პირისთვის საჩივრის წინასწარ ან უფლებასთან ერთად რეგისტრაციაზე უარის თქმა არათანაბრობით შეზღუდვად მის უფლებებს, განსაკუთრებით იმ არგუმენტით, რომ ასეთ აკრძალვას არავითარი ლეგიტიმური მიზანი არ ექნებოდა, რომლის მისაღწევადაც იგი აუცილებელი იქნებოდა.

## 6. საჩივრის მოქმედება

რეგისტრირებულ საჩივარს გააჩნია აბსტრაქტული მოქმედება. საადგილმამულო წიგნის საჯაროობიდან გამომდინარე, იგი მოქმედებს მაშინაც, როცა შემძენმა მისი არსებობის შესახებ, რეალურად, არაფერი იცის.<sup>89</sup> თუმცა, ამისათვის აუცილებელია, რომ იგი რეგისტრირებული იყოს იმავე ამონაწერში, სადაც თავად უფლებას შეტანილი.<sup>90</sup> გარკვეულ (საგამონაკლისო) შემთხვევაში პირის ცოდნას შესაძლოა მაინც მიენიჭოს მნიშვნელობა. ეს მხოლოდ მაშინ ხდება, როდესაც საადგილმამულო წიგნიდან რეგისტრირებული საჩივარი შეცდომით წაიშლება და შემძენმა ამ შე-

<sup>71</sup> OLG Jena Urt. v. 6.2.2013 – 7 U 560/12.

<sup>72</sup> KGJ 31 A 371, 373.

<sup>73</sup> OLG Rostock OLGE 8, 109.

<sup>74</sup> *Kahler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 10.

<sup>75</sup> *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 681.

<sup>76</sup> *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 899 Rn. 4.

<sup>77</sup> თუმცა ქართულ საპროცესო სამართალში უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული ბუნდოვანებებისა და ხარვეზების გათვალისწინებით, საჩივრის რეგისტრაცია ასეთი რეგულაციის იმედად ვერ იქნება. იხ. ამასთან დაკავშირებით ვრცლად *ებერპარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 18.

<sup>78</sup> *ქუში*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 3.

<sup>79</sup> *ებერპარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 18.

<sup>80</sup> KGJ 23 A 133, 135; 43 A 243, 254; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 79.

<sup>81</sup> *Kahler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 16.

<sup>82</sup> მაგალითად, როდესაც საჩივარი შეტანილია უფლების არასწორი წაშლის შესახებ, იხ. *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, Rn. 79, 82.

<sup>83</sup> *Kahler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 16.

<sup>84</sup> KG OLGE 44, 56, 59 = JFG 2, 291, 293; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 83.

<sup>85</sup> *Kahler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 16.; RGZ 139, 353, 355.

<sup>86</sup> OLG Karlsruhe JFG 3, 422; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 76; გარკვეულ შემთხვევებში მოხელის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებით იხ. *Kahler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 14. მოხელის უფლებამოსილების შეზღუდვის საფუძვლებთან დაკავშირებით იხ. BayObLGZ 28, 633 = JFG 6, 265; KG HRR 1935, 131; OLG Köln DNotZ 1958, 487

<sup>87</sup> OLG Rostock OLGE 26, 6; *Medicus*, AcP 163 (1964), 1, 15.

<sup>88</sup> იხ. ზემოთ, II 2.

<sup>89</sup> *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 316.

<sup>90</sup> *ებერპარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 19.

ცდომის შესახებ იცის,<sup>91</sup> ანუ შემძენს საჩივრის ამოშლის მიმართ არაკეთილსინდისიერება ტვირთად აწევება.<sup>92</sup> ეს კი იმავე შედეგს იწვევს, რასაც შემძენის მესაკუთრედ ყოფნასთან დაკავშირებული არაკეთილსინდისიერება.

საჩივარი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ხელს უშლის უფლების კეთილსინდისიერ შექმნას, ისე, რომ თავად არ წარმოადგენს სანივთო უფლებას ან განკარგვის უფლებამოსილების შემზღვეველ საშუალებას.<sup>93</sup> იგი არც ზოგადად საადგილმამულო წიგნის მოქმედებას არ ბლოკავს.<sup>94</sup> საჩივარი მხოლოდ იმ უფლების მოპოვებას გამოირიცხავს კეთილსინდისიერად, რომლის წინააღმდეგაც არის შეტანილი, თანაც იმ პირის სასარგებლოდ, ვინც დაარეგისტრირა იგი. ამის საპირისპიროდ, თუ საჩივარი შეიტანა პირმა, რომელიც სინამდვილეში არ იყო მესაკუთრე, ნამდვილი მესაკუთრე მაინც დაკარგავს საკუთრებას მესამე პირის მიერ კეთილსინდისიერი შექმნის გამო, რადგანაც სხვა პირის მიერ რეგისტრირებული საჩივარი მას არ იცავს.<sup>95</sup>

სადავო შემთხვევა, როდესაც საჩივარი რეგისტრირებულია მხოლოდ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით, მაშინ როდესაც ეს საკუთრება, მაგალითად, იპოთეკითაა დატვირთული. ერთი მოსაზრებით,<sup>96</sup> საჩივარი ვრცელდება იპოთეკაზეც, რადგანაც ისიც საკუთრების უფლებას ეფუძნება. შესაბამისად, ამ შეხედულების მომხრეები ასეთ დროს გამოირიცხავენ იპოთეკის კეთილსინდისიერად შექმნის შესაძლებლობას. ამის საპირისპიროდ, გაბატონებული მოსაზრების თანახმად,<sup>97</sup> იპოთეკის კეთილსინდისიერად შექმნა შესაძლებელია იმდენად, რამდენადაც შემძენს შეუძლია ივარაუდოს, რომ თავად ის პირი, რომელიც გადასცემს მას იპოთეკას, მისი კეთილსინდისიერი (და, შესაბამისად, ნამდვილი) მფლობელია.

თუმცა ისიც გასათვალისწინებელია, რომ რეგისტრირებულმა საჩივარმა შესაძლოა ფაქტობრივად შეუშალოს ხელი უფლების განკარგვას, მაშინაც კი, როდესაც იგი უსაფუძვლოა. სწორედ ამიტომ რეგისტრირებულ პირს უნდა მიეცეს საშუალება, დაიცვას თავი ასეთი საჩივრისგან.<sup>98</sup>

გარდა საჯარო რეესტრის მიმართ არსებული ნდობის გაქარწყლებისა, საჩივარი ინარჩუნებს დაცული უფლების

რანგს,<sup>99</sup> თუმცა თავად მას რანგი არ გააჩნია.<sup>100</sup> მართალია, საჩივრით ხდება მითითება იმასზე, რომ გარკვეული უფლება საჩივრის წარმდგენს ეკუთვნის და ეს ინფორმაცია საჩივრის ფარგლებში შეიტანება საადგილმამულო წიგნში, მაგრამ ეს საკმარისი არ არის იმისთვის, რომ წარმოიშვას დაცვის ღირსი ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობა. სხვა სიტყვებით რომ ითქვას, საჩივარი არ წარმოშობს პოზიტიურ ნდობას უფლების არსებობის შესახებ.<sup>101</sup>

საჩივარი (თუ ის უსაფუძვლოა) არ ახდენს გავლენას იმ სამართლებრივი მდგომარეობის რეალურ წარმოშობაზე, რომლისთვისაც საჭიროა რეგისტრაციის გზით საკუთრების გადაცემა.<sup>102</sup> თუ ასეთი მდგომარეობის წარმოშობის წინაპირობა საკუთრების მოპოვებაა, ამ შემთხვევაში სწორედ ეს საკუთრება უკარგავს ძალას (უსაგნოს ხდის) საჩივარს და არა პირიქით.<sup>103</sup> ანუ, განკარგვა ნამდვილია, შემძენი მოიპოვებს საკუთრებას და საჩივარი მოკლებულია საფუძველს.

## 7. საჩივრის გაუქმება

საჩივარი მხოლოდ მაშინ ასრულებს თავის დანიშნულებას, თუ ის უფლება, რომელსაც იგი აპროტესტებს, რეგისტრირებულია სხვა პირზე, მაშინ როდესაც იგი, რეალურად, საჩივრის წარმდგენს ეკუთვნის.<sup>104</sup> წინააღმდეგ შემთხვევაში საჩივრის წარდგენა და მისი არსებობა ან საჭირო არ იქნებოდა ან უსაფუძვლო იქნებოდა. აქედან გამომდინარეობს საჩივრის აქცესორული ბუნება.<sup>105</sup> შესაბამისად, საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის ჩასწორების ან დაცული უფლების შეწყვეტის შემდეგ საჩივარი კარგავს მოქმედებას და უნდა გაუქმდეს.<sup>106</sup> გაუქმებით საჩივარი კარგავს ძალას ex-nunc-მოქმედებით.<sup>107</sup>

დამატებით, საჩივარი კარგავს ძალას, თუ ბათილი ხდება ის საფუძველი, რომლითაც დარეგისტრირდა იგი (მაგალითად, რეგისტრირებული პირის თანხმობა).<sup>108</sup> განსხვავე-

<sup>91</sup> Eckert, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 6.

<sup>92</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 27.

<sup>93</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 20.

<sup>94</sup> ქიუზი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 4; OLG Celle NJW-RR 2012, 1298 (1299); Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 17.

<sup>95</sup> Baur, Lehrbuch des Sachenrechts, 15. Aufl., München 1989, § 18 III 1; Wolf, Sachenrecht, 14. Aufl., München 1997, Rn. 379.

<sup>96</sup> RGZ, 129.124.

<sup>97</sup> Medicus, AcP 163 (1964), 1, 13; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 5; Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 c bb; რუსთაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 317; ქიუზი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 4.

<sup>98</sup> იხ. ამასთან დაკავშირებით ქვემოთ, II 8.

<sup>99</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 21; RG WarnR 1931 106 S. 219.

<sup>100</sup> Vgl. RGZ 129, 124, 127; RG WarnR 1931, 106, 219; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 23.

<sup>101</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 22.

<sup>102</sup> ასეთია, მაგალითად, გსკ-ის 311b I 2 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების ფორმის დაუცველობა „გამოსწორდება“ სანივთო გარიგების დადებითა და უფლების საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციით. იხ. ამასთან დაკავშირებით Ruhwinkel, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 311b Rn. 81.

<sup>103</sup> RGZ 109, 331, 334; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 15.

<sup>104</sup> Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 4, 9.

<sup>105</sup> Biermann, Widerspruch und Vormerkung nach deutschem Grundbuchrecht, Jena 1901, 96; გარკვეულ შემთხვევაში, როდესაც შესაძლებელია საჩივრის წარმდგენის მიერ უფლების გადაცემა, საჩივარიც გადაყვება მას და გადადის შემძენზე, იხ. ამასთან დაკავშირებით Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 22.

<sup>106</sup> Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d.

<sup>107</sup> Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 97.

<sup>108</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 28.

ბით წინა შემთხვევისგან, ასეთ დროს საჩივარი ძალას კარგავს ex-tunc-მოქმედებით.<sup>109</sup>

## 8. უსაფუძვლო საჩივრისგან დაცვა

ავტორთა აზრი იყოფა ასევე იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ უნდა დაიცვას თავი დაინტერესებულმა მხარემ საჩივრისგან, რომელიც შეტანილია იმ უფლების ამონაწერში, რომელიც მის სახელზეა რეგისტრირებული. უდავოა, რომ მას არასწორი და უსაფუძვლო საჩივრისგან თავის დაცვის საშუალება უნდა გააჩნდეს.<sup>110</sup> ფართოდ გავრცელებული შეხედულების თანახმად<sup>111</sup>, ასეთი დაცვის უფლება უნდა დაეფუძნოს გსკ-ის 894-ე პარაგრაფის (რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნა) ანალოგიით გამოყენებას. ამის საპირისპიროდ, მეორე შეხედულება<sup>112</sup>, 894-ე პარაგრაფის პირდაპირ გამოყენებას ემხრობა. რადგანაც არ არსებობს რაიმე გარემოება, რის გამოც 894-ე მუხლის პირდაპირი გამოყენება მხოლოდ საჩივრო უფლებებითა და განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვებით უნდა შემოიფარგლოს, ეს უკანასკნელი შეხედულება უფრო დამაჯერებელი ჩანს. საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებულ საჩივარზე 894-ე მუხლი პირდაპირ უნდა გავრცელდეს. ძალაში რჩება ასევე ვალდებულებებისამართლებრივი მოთხოვნებიც.<sup>113</sup>

## III. საჩივარი ქართულ სამართალში

### 1. საჩივარი 312-ე მუხლის გაგებით

ქართულ სამართალში საჩივარი გათვალისწინებულია სკ-ის 312 II მუხლში, რომლის მიხედვითაც, მისი არსებობა გამორიცხავს უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებას. აქ საჩივარი სწორედ იმ გაგებით მოიაზრება, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია – ანუ რეგისტრირებული რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გაპროტესტება და ამ პროტესტის ჩანაწერში დაფიქსირება კონტრ-რეგისტრაციის სახით. ეს იმითაც დასტურდება, რომ სკ-ის თავდაპირველად ინიცირებულ ვერსიაში, რომელიც კომისიამ შეიმუშავა, 312-ე მუხლში სწორედ სიტყვა „პროტესტი“ იყო გამოყენებული „საჩივრის“ ნაცვლად<sup>114</sup>. წესით, ასეთი საჩივრის მოქმედება უპრობლემოდ უნდა იყოს, მაგრამ ამას ხელს უშლის ერთი „მცირე“ დეტალი – არ არსებობს ნორმა, რომელშიც გაწერილი იქნებოდა საჯარო რეესტრში საჩივრის რეგისტრაციის წესი. ამის გამო 312-ე მუხლით გათვალისწინებული ეს

ალტერნატივა შესაძლოა მომაკვდავ<sup>115</sup> ნორმად იქნეს განხილული და იგი, ბუნებრივია, ვერ სთავაზობს მესაკუთრეს რეალურ დაცვას.

დაცვის ამ მექანიზმის ასამოქმედებლად, სხვა ღონისძიებების განხორციელებასთან ერთად, საჭიროა იმ საკანონმდებლო მოწესრიგების აღდგენა, რომელიც გათვალისწინებული იყო 2007 წლამდე.<sup>116</sup> კერძოდ, უნდა აღდგეს 313-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომელიც აწესრიგებდა საჩივრის წარდგენას. ამ ნორმის თანახმად, „[უფლების] მფლობელი-ს<sup>117</sup> დასადგენად შეიძლება შეტანილ იქნეს საჩივარი რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო. საჩივრის შეტანისას ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა“. ამით შეიქმნებოდა მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი, რომელიც პირს მისცემდა საჩივრის შეტანის უფლებას, ხოლო საპროცესო-სამართლებრივი მუხლები, ისედაც მოქმედებს, რომელთაც, გერმანული მოწესრიგების ანალოგიურად, შეიძლება დაეფუძნოს საჩივრის რეგისტრაცია. 2007 წლამდე მოქმედი სკ-ის 313-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული შინაარსითა და 198 III, 191-ე და მომდევნო, მე-8 I, II, მე-9 I მუხლების ერთობლიობით შეიქმნებოდა საჭირო ნორმატიული ბაზა<sup>118</sup> საჩივრის დასარეგისტრირებლად<sup>119</sup>. ამასთან, მიზანშეწონილია საჯარო რეესტრის შესახებ კანონითა და ინსტრუქციით დეტალურად გაიწეროს, თუ როგორ ხდება საჩივრის რეგისტრაცია. ასევე საჭიროა ნორმა, რომელიც ცალსახად მიუთითებდა, რომ საჩივრის შეტანა სასამართლო კონტროლს უნდა ექვემდებარებოდეს.<sup>120</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლომ თავის 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 3/4/550 გადაწყვეტილებაში „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ სწორად შენიშნა ის პრობლემა, რომელსაც საჩივრის რეგისტრაციის შეუძლებლობა იწვევს, მაგრამ, სამწუხაროდ, მსჯელობა სულ სხვა მიმართულებით განავითარა, რასაც შედეგად მდგომარეობის კიდევ უფრო გართულების მეტი არაფერი მოჰყოლია.

### 2. საჩივარი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“

<sup>109</sup> Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §899 Rn. 96; განსხვავებული აზრისთვის Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d.

<sup>110</sup> ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 17.

<sup>111</sup> Schreiber, Jura (2005), 241, 242; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 899 Rn. 92, Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 18 Rn. 26.; Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 6.

<sup>112</sup> Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 4 d.

<sup>113</sup> Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 899 Rn. 29.

<sup>114</sup> იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ინიცირებული ვერსია.

<sup>115</sup> ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12.

<sup>116</sup> ძველი მოწესრიგების აღდგენის საჭიროებასთან დაკავშირებით იხ. ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 19.

<sup>117</sup> 313-ე მუხლის მე-2 ნაწილში გამოყენებული სიტყვა „მფლობელი“, რაც დამაბნეველია. აქ რეალურად საჩივრო უფლების მფლობელი იგულისხმებოდა.

<sup>118</sup> თუმცა ტექნიკურად საჯარო რეესტრს ბევრი რამის გაცემა მოუწევდა საჩივრის რეგისტრაციის შესაძლებლობის დასანერგად.

<sup>119</sup> სკ-ის 313-ე მუხლის მე-2 ნაწილის აღდგენის გარეშე საჩივრის რეგისტრაცია ფანტასტიკის სფეროს განეკუთვნება.

<sup>120</sup> წარმოებასთან დაკავშირებით იხ. ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 16.



როგორც უკვე აღინიშნა, საჩივრის პრობლემატიკამ განსაკუთრებული აქტუალურობა შეიძინა 2017 წლის შემდეგ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების – „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ – შედეგად.<sup>121</sup> მაშინ, როდესაც საჩივრის მოქმედების პირველი დეკადა მისი კოდექსიდან თითქმის უკვალოდ ამოშლით დასრულდა, კიდევ ათი წლის შემდეგ საკონსტიტუციო სასამართლომ არსებული სამართლებრივი მოწესრიგება არაკონსტიტუციურად მიიჩნია. შეგვიძლია, მხოლოდ ვიმედოვნოთ, რომ ამ ხარვეზის მოწესრიგებას კიდევ ერთი დეკადა არ დასჭირდება და საჩივრის რეგულირება 2027 წლამდე მოხდება. გადაწყვეტილებაში „დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ საკონსტიტუციო სასამართლომ მეტად საეჭვო მსჯელობა განავითარა, რამაც კიდევ უფრო დაამძიმა სამართლის ამ ფიგურის ისედაც არასრულყოფილი მოწესრიგება ქართულ სამართალში. მიუხედავად ამისა, საკონსტიტუციო სასამართლოს ეს გადაწყვეტილება მნიშვნელოვან როლს თამაშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობების განსაზღვრისას და ამიტომ მისი დეტალური ანალიზი აუცილებელია.

**ა) გადაწყვეტილების ზოგადი მიმოხილვა**

საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალმა, იმ ფაქტზე მითითებით, რომ მისი კუთვნილი უძრავი ნივთი ჯერ გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთარი სახელზე დაარეგისტრირა სხვა პირმა და შემდეგ კი რამდენჯერმე გასხვისდა, მიმართა საკონსტიტუციო სასამართლოს და მოითხოვა სკ-ის 185-ე და 312 II მუხლების არაკონსტიტუციურად და, შესაბამისად, ძალადაკარგულად გამოცხადება.<sup>122</sup> მოცემულ შემთხვევაში სადავოდ იყო გამხდარი აღნიშნული მუხლების კონსტიტუციურობა საკუთრების უფლებასთან მიმართებით (კონსტიტუციის იმდროინდელი რედაქციის<sup>123</sup> 21-ე მუხლი). საკონსტიტუციო სასამართლო დავის არსებით განხილვამდე ამოწმებს სარჩელის დასაშვებობას, რისთვისაც აუცილებელია, რომ გამოკვეთილი იყოს „აშკარა და ცხადი შინაარსობრივი მიმართება“ სადავო ნორმასა და კონსტიტუციის იმ დებულებებს შორის, რომლებთან დაკავშირებითაც მოსარჩელე მოითხოვს სადავო ნორმების არაკონსტიტუციურად ცნობას.<sup>124</sup> მოცემულ შემთხვევაში საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა ასეთი მიმართება სადავო ნორმებსა და კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებს შორის და სარჩელი ნაწილობრივ ცნო დასაშვებად.<sup>125</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას შემდეგი „სტრუქტურა“ აქვს: სასამართლო ჯერ აფასებს, ზოგადად, საკუთრების უფლების არსს, შემდეგ სადავო ნორმების შინაარსს და ამოწმებს შეზღუდვის არსებობას, ბოლოს კი ამოწმებს, გამართლებულია თუ არა ეს შეზღუდვა. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ყველაზე მეტად პრობლემური სწორედ ეს ბოლო ორი ნაწილია – სადავო ნორმების შინაარსისა და შეზღუდვის გამართლებულობის შეფასება. ამიტომ სწორედ მათი დეტალური ანალიზია უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენისთვის განსაკუთრებით საინტერესო.

**ბ) სადავო ნორმების ნორმატიული შინაარსი**

ბუნებრივია, ნორმათა კონსტიტუციურობის შეფასების უშუალოდ დაწყებამდე საკონსტიტუციო სასამართლო, პირველ რიგში, შეეცადა სადავო ნორმების ნორმატიული შინაარსის განსაზღვრას, რაც წარუმატებელი აღმოჩნდა. საკონსტიტუციო სასამართლომ ამ ეტაპზე არაერთი შეცდომა დაუშვა, რამაც, სამწუხაროდ, მთელი შემდეგი მსჯელობის აბსურდამდე დაყვანა გამოიწვია.

პირველ რიგში, ყველაზე მნიშვნელოვანი შეცდომა, რომელსაც საკონსტიტუციო სასამართლო უშვებს, არის 185-ე და 312-ე II მუხლების ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად შეფასების აუცილებლობაზე მითითება.<sup>126</sup> სასამართლოს აზრით, ნორმათა შორის არსებობს კოლიზია, მაგრამ მან ნორმათა კონსტიტუციურობა ამ კოლიზიის გადაწყვეტის გარეშე უნდა შეაფასოს, ისე, რომ არ მიიღოს მხედველობაში ის შედეგი, რომელიც ნორმათა ერთობლივი მოქმედების შედეგად დგება.<sup>127</sup> თუმცა რთულია იმის განსაზღვრა, თუ რამ გამოიწვია საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ ასეთი დასკვნის გამოტანა (საკონსტიტუციო სასამართლომ უბრალოდ ვერ შეძლო ნორმათა ამ „კოლიზიის“ გადაჭრა ან გა-

<sup>121</sup> იხ. ამ გადაწყვეტილების კრიტიკისთვის ქიუზი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 6; ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 14; რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კამუსების კრებული), თბილისი 2019, 314-ე და მომდევნო გვერდი.

<sup>122</sup> იხ. კონსტიტუციური სარჩელი №550 საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 1.

<sup>123</sup> საკონსტიტუციო რეფორმის შედეგად, კონსტიტუციის ახალი რედაქციით, საკუთრების უფლება მოწესრიგებულია მე-19 მუხლში. მიუხედავად ამ ცვლილებისა, აქ მითითებული იქნება კონსტიტუციის ძველი რედაქციის მუხლი, რადგანაც საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ძველ რედაქციას ეფუძნება და, გარდა ამისა, მუხლის შინაარსი ამ მხრივ, რეალურად, უცვლელია.

<sup>124</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის №1/3/469 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე კახაბერ კობერიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 1; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2011 წლის 13 მაისის №1/1/500 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე რევამ ჩაგუნავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 1; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 თებერვლის №1/2/541 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე მაია ხელაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 6.

<sup>125</sup> დამატებით იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 14 მაისის საოქმო ჩანაწერი 2/4/550 საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, III პირველი და მომდევნო პუნქტები.

<sup>126</sup> ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 14.

<sup>127</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 11.



ნზრას აარიდა ამას თავი, რადგან, თუ ნორმათა ერთობლივი მოქმედებით „დამაკმაყოფილებელი“ შედეგი დადგებოდა, მისი მსჯელობა მეტწილად უსაგნო გახდებოდა), მაგრამ ნათელია, რომ ის არგუმენტები, რომელთაც იგი თავად იშველიებს, ვერანაირად ვერ ამართლებს მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას.

არგუმენტი, რომ ერთი ნორმის კონსტიტუციურობა ვერ იქნება მეორე ნორმაზე დამოკიდებული და სასამართლოსთვის ამ ნორმის დამოუკიდებელი მნიშვნელობაა გადამწყვეტი, მხოლოდ ერთი შეხედვითაა სწორი. ცოტაოდენი დაკვირვების შემდეგ ნათელია, რომ ასეთი რამ ერთი მართივი მიზეზის გამოა გაუმართლებელი. სანამ ნორმის კონსტიტუციურობა შეფასდება, მანამდე უნდა განისაზღვროს მისი ნორმატიული შინაარსი (როგორც გადაწყვეტილების სტრუქტურულიდან ჩანს, ამ აზრს საკონსტიტუციო სასამართლოს იზიარებს). კოდექსის მუხლებს კი ძალიან ხშირად ასეთი ნორმატიული შინაარსი დამოუკიდებლად არ აქვთ – ანუ მათი სრული შინაარსი მხოლოდ სხვა ნორმებთან ერთობლიობაშია ამოკითხვადი<sup>128</sup>. ბუნებრივია, საკითხის მთლიანი მოწესრიგება ერთ ნორმაში, ერთ მუხლში შეუძლებელია და ის შეიძლება გადანაწილებული იყოს რამდენიმე მათგანზე. ამრიგად, შეიძლება, სამოქალაქო კოდექსის ცალკე აღებული არცერთი მუხლი არ იყოს კონსტიტუციური, თუ მისი შინაარსი სხვა მუხლებთან ერთობლიობაში არ იქნება წაკითხული.<sup>129</sup> ნორმათა სისტემური განმარტება, კოლიზიის გადაჭრა სამართალში ჩვეულებრივი მოვლენაა და სასამართლოს მხრიდან იმაზე მითითება, რომ მას ამის უფლება არ აქვს, ლოგიკის რაიმე ჩარჩოში მოქცევის ჰიპოთეტურ შესაძლებლობასაც კი მოკლებულია.

უფრო მეტიც, საკონსტიტუციო სასამართლოს მხოლოდ ჰგონია, რომ კოლიზიის გადაჭრას თავი აარიდა. სინამდვილეში, იმით, რომ ეს ორი ნორმა ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად განიხილა, იმით, რომ მიუთითა საჩივრის არსებობის ფარგლებშიც 185-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობაზე<sup>130</sup>, მან ამით უკვე გადაჭრა თავისებურად კოლიზიის საკითხი და დაადგინა, რომ 185-ე მუხლი 312 II მუხლთან შედარებით უპირატესად გამოსაყენებელი ნორმაა. ის, რომ ეს, რა თქმა უნდა, არასწორია, აქვე უნდა აღინიშნოს. 312 II მუხლი მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ გავრცელდებოდა საკუთრების შექმნაზე, თუ იგი არ გაითვალისწინებდა ზოგად, ყველა

უფლების მომცველ ჩანაწერს და მხოლოდ საკუთრების მსგავსი უფლებების შექმნას მოიცავდა.<sup>131</sup> ორი აზრი არ არსებობს, რომ 312 II მუხლი და იქ მითითებული გარემოებები ვრცელდება უძრავი ნივთების შექმნაზე – არსებობს მხოლოდ ეს აზრი და საკონსტიტუციო სასამართლოს შეხედულება.

სასამართლოს დანარჩენი არგუმენტების დაუსაბუთებლობაზე მითითება რამდენიმე წინადადებით შეიძლება შემოიფარგლოს. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო იმომწმებს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს<sup>132</sup> და აღნიშნავს, რომ სპეციალური ან იერარქიულად მაღლა მდგომი კანონის მოქმედების შედეგად, სადავო ნორმის ამა თუ იმ ნორმატიული შინაარსის პრაქტიკაში გამოყენების გამორიცხვა მისი კონსტიტუციურობის საკითხის დამოუკიდებლად შეფასებას ვერ დააბრკოლებს.<sup>133</sup> საკუთარი თავის ციტირებაში საკონსტიტუციო სასამართლოს გამორჩა, რომ 185-ე და 312 II მუხლების შემთხვევაში (ანუ იმ ნორმების შემთხვევაში, რომლებზეც მსჯელობდა) არავითარ კავშირში არ იყო არც სპეციალური და იერარქიულად მაღლა მდგომი ნორმები და არც პრაქტიკაში გამოყენების შედეგად მათი ნორმატიული შინაარსის გამორიცხვა. ეს ორი მუხლი გამოყენებულ უნდა იქნეს ელემენტარული განმარტების ხერხების მოშველიებით, რომლებიც, ყველა იურისტისთვის ცნობილია. მათ პრაქტიკაში გამოყენებას კი არ „შეეცვალა“ ნორმატიული შინაარსი, არამედ თავად კანონმდებელმა შექმნა ისინი ამავე მნიშვნელობით და კოლიზიის გაჩენის გინდ პრაქტიკისთვის და გინდ თეორიისთვის მიწერა კრიტიკას ვერ უძლებს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ნორმის კონსტიტუციურობის (სწორი) განსაზღვრის წინაპირობა ამ ნორმათა შინაარსის დადგენაა. შესაბამისად, შინაარსის არასწორად განსაზღვრა მისი კონსტიტუციურობის არასწორ შეფასებას იწვევს. მაგრამ, სამწუხაროდ, საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობის პრობლემურობა მხოლოდ ნორმათა შინაარსის არასწორ განსაზღვრას არ უკავშირდება. გადაწყვეტილების მთავარი ნაკლი ნათელი ხდება სასამართლოს მიერ შემზღუდვის გამართლებულობის შემოწმებისას წარმოდგენილი მსჯელობის მცდელობის ანალიზიდან.

### გ) შემზღუდვის გამართლებულობა

შემზღუდვა, რომლის „მართებულობასაც“, ანუ კონსტიტუციურობას, ამომწმებს საკონსტიტუციო სასამართლო, არის მესაკუთრისთვის მისი ნების გამოვლენის გარეშე საკუთრების უფლების ჩამორთმევის გზით ამ უფლების შე-

<sup>128</sup> დაუშვებელია იმის დაშვება, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოსთვის უცნობია, მაგალითად, სისტემური განმარტების მეთოდის არსებობის შესახებ.

<sup>129</sup> საკონსტიტუციო სასამართლოს ლოგიკით, თუ ერთი ნორმის კონსტიტუციურობა „დამოუკიდებლად“ უნდა შეფასდეს, ისე, რომ არ იქნეს გათვალისწინებული სხვა ნორმა, შესაძლოა არაკონსტიტუციური იყოს, მაგალითად, 477-ე მუხლი, რადგანაც ის არ ითვალისწინებს ხელშეკრულებიდან გასვლას, ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობას, შეცილების უფლებას და ა. შ. და ის, რომ ეს საკითხები სხვა მუხლებით წესრიგდება, თურმე არ უნდა ახდენდნენ 477-ე მუხლის ნორმატიულ შინაარსსა და მის კონსტიტუციურობაზე გავლენას.

<sup>130</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 10.

<sup>131</sup> *ქვერპარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 15.

<sup>132</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 27 აგვისტოს №1/2/434 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 9.

<sup>133</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 11.

ზღუდვა.<sup>134</sup> საკონსტიტუციო სასამართლო ჯერ განსაზღვრავს შემზღუდვის ლეგიტიმურ მიზანს, ხოლო შემდეგ აფასებს ამ ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად გამოყენებული საშუალებების გამოსადეგობასა და აუცილებლობას; ბოლოს მოწმდება პროპორციულობა ვიწრო გაგებით. სასამართლოსთვის შემზღუდვის არსებობა ნაკლებად სადავოა, რადგანაც, მისი აზრით, „შემზღუდა“ გაგებულ უნდა იქნეს, როგორც საკანონმდებლო ჩარჩოების დადგენა სახელმწიფოს მიერ, რაც ამ შემთხვევაში მოცემული იყო.<sup>135</sup>

სასამართლოს მსჯელობა, ლეგიტიმური მიზნისა და მიზნის მისაღწევად გამოყენებული საშუალებების გამოსადეგობის ნაწილში მეტ-ნაკლებად გამართულია. ლეგიტიმურ მიზნად იგი ასახელებს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიაფის უზრუნველყოფას,<sup>136</sup> რის მისაღწევადაც სადავო ნორმებს გამოსადეგ საშუალებად<sup>137</sup> მიიჩნევს. აქ პრობლემური მხოლოდ ის არის, რომ სასამართლო ზედმეტ მნიშვნელობას ანიჭებს ნივთებზე სამოქალაქო ბრუნვის სისწრაფეს. უძრავი ნივთის განკარგვისთვის საჭირო დროის დაჩქარების მიზნით კანონმდებლის მიერ რაიმე კომპრომისების გათვალისწინება, სინამდვილეში, ყოველად გაუმართლებელია.<sup>138</sup>

ყველაზე საინტერესო და საშუხაროა საკონსტიტუციო სასამართლოს მოსაზრებები, როდესაც ის ცდილობს, შეაფასოს შემზღუდვის აუცილებლობა ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად. მსჯელობის მარტივი და ზედაპირული ხაზი<sup>139</sup> მთლიანად ემყარება სიღრმისეულ შეცდომათა განსაკუთრებით რთულ ჯაჭვს.

პირველი რგოლი ამ ჯაჭვისა, არის საკონსტიტუციო სასამართლოს მხრიდან შემძენის მიერ გადამოწმებისა და ინფორმაციის მოძიების (თუნდაც მინიმალურ) ვალდებულებაზე საუბარი.<sup>140</sup> ეს ბაღებს იმის ეჭვს, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს ბოლომდე არ ესმის 185-ე და 312 II მუხლებით გათვალისწინებული არაკეთილსინდისიერების სტანდარტი, რომელიც მხოლოდ ცოდნაზე მიუთითებს და,

განსხვავებით მოძრავი ნივთებისგან, შემძენისთვის მოკვლევა-გადამოწმების ვალდებულების დაკისრებისთვის ადგილს არ ტოვებს.<sup>141</sup> ნორმის მხოლოდ წაკითხვაც საკმარისია იმის შესაძენად, რომ იქ წერია „იცოდა“ და არა „უნდა სცოდნოდა“. სწორედ ამ განსხვავებას ეფუძნება მთელი უძრავი ნივთების სამართალი და ამიტომ მისი უგულებელყოფა დაუშვებელია.

კიდევ უფრო უარესადაა საქმე, როდესაც საკონსტიტუციო სასამართლოს ეს ხარვეზიანი მსჯელობა კულმინაციას აღწევს – ანუ როდესაც იგი 185-ე მუხლში საჩივრის არგათვალისწინებაზე საუბრობს. საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ 185-ე მუხლი იმაზე მეტ შემთხვევებში ზღუდავს მესაკუთრის უფლებებს, ვიდრე ეს აუცილებელია, რადგანაც იგი არ თვალისწინებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამორიცხვას მაშინ, „როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის<sup>142</sup> ცნობილია“.<sup>143</sup> სანივთო ურთიერთობაში ვალდებულებით-სამართლებრივი ტერმინის „მყიდველის“ გამოყენება უკიდურესად დილეტანტურია და მისი გაიგივება „შემძენთან“ 185-ე მუხლის გაგებით ისეთი უხეში შეცდომაა, რომელსაც ვერავითარი კვალი-არგუმენტი ვერ გაამართლებს. გარდა ამისა, ცალსახაა, რომ სასამართლოს არ ესმის 312-ე მუხლში გათვალისწინებული „საჩივრის“ მნიშვნელობა. ეს რომ ასე იყოს, იგი, სულ მცირე, შემძენის მიერ საჩივრის შესახებ ცოდნაზე არ ისაუბრებდა. როგორც ზემოთ არაერთხელ აღინიშნა, საჩივარს გააჩნია აბსტრაქტული მოქმედება<sup>144</sup> და ის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე იწყებს მოქმედებას – წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს იმისგან დამოუკიდებლად, იცის თუ არა მისი არსებობის შესახებ შემძენმა.<sup>145</sup> მიუხედავად ამისა, საკონსტიტუციო სასამართლო მაინც მიუთითებს საჩივრის შესახებ ცოდნაზე. ამით ის კიდევ შორებს ერთმანეთს 185-ე და 312 II მუხლებს, რომლებიც, წესით, ერთსა და იმავე პრობლემას უნდა არეგულირებდეს.<sup>146</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლოს „საჩივრის“ ახალი ცნება შემოაქვს, რომელშიც, სავარაუდოდ, ნებისმიერი ტიპის დავას მოიაზრებს.<sup>147</sup> მიუხედავად იმისა, რომ საკონსტიტუციო

<sup>134</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 15.  
<sup>135</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 14.  
<sup>136</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 22.  
<sup>137</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 25.  
<sup>138</sup> Stürner, Das deutsche Immobiliarsachenrecht und die Funktion des deutschen Notariats im Spiegel der Rechtsvergleichung, DNotZ 2017, 904; ქიუზი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 11.  
<sup>139</sup> კრიტიკისთვის იხ. ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12.  
<sup>140</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 35, 36.

<sup>141</sup> იხ. ამასთან დაკავშირებით ვრცლად სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 2/2019, 44, 55.  
<sup>142</sup> აქ და კიდევ სხვა მრავალ ადგილას „მყიდველის“ გამოყენება უხეში შეცდომაა, რადგანაც ამ ვალდებულებითსამართლებრივ ტერმინს სანივთო სამართალში და სანივთო გარიგებაში არაფერი ესაქმება. თუმცა, როგორც ჩანს, საკონსტიტუციო სასამართლოს „მყიდველისა“ და „შემძენის“ ერთმანეთისგან გამიჯვნაც უჭირს.  
<sup>143</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 40.  
<sup>144</sup> იხ. ზემოთ, II 6.  
<sup>145</sup> რეესტრს სწორედ იმიტომ ჰქვია „საჯარო“, რომ იქ რეგისტრირებული ინფორმაცია ავტომატურად ხდება საჯარო და დამატებითი ცოდნა ალარაა საჭირო სამართლებრივი შედეგის დასადგომად.  
<sup>146</sup> ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 14.  
<sup>147</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 36, 37.

სასამართლო თავად მიუთითებს რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნისა და რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შესახებ ცოდნის გამიჯვნის აუცილებლობაზე,<sup>148</sup> საბოლოოდ, თავადვე ურევს ამ ორს ერთმანეთში. შედეგად, მას არასწორად გადმოაქვს 312 II მუხლის რეგულაცია 185-ე მუხლში. ამ აღრევას კი ის სჯობდა, რომ სასამართლოს ან მთლიანად ძალადაკარგულად გამოეცხადებინა 185-ე მუხლი, რითაც მხოლოდ 312 II იმოქმედებდა ან (თუ მისი თვითმიზანი ამ მუხლში ახალი ნორმის „ჩამატება“ იყო<sup>149</sup>) 185-ე მუხლში ზუსტად გადმოეტანა 312 II მუხლის ფორმულირება.<sup>150</sup>

ამ მსჯელობის შემდეგ საკონსტიტუციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საბაზრო გარიგებების“<sup>151</sup> ნაწილში სადავო ნორმები აუცილებელ საშუალებას წარმოადგენენ ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად.<sup>152</sup> რთულია ისეთი შემთხვევის წარმოდგენა, როდესაც სასამართლო ამაზე უფრო დიდ არასერიოზულობას გამოავლენდა. ამდენი მსჯელობის შემდეგ, რომელიც იმას ეფუძნებოდა, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება და ანუ 185-ე და 312-ე მუხლების გამოყენება მხოლოდ „საბაზრო გარიგებების“ ფარგლებშია შესაძლებელი,<sup>153</sup> სასამართლო უცებ აღნიშნავს, რომ მისი აქამდე ვაკეთებული შეფასებები „საბაზრო გარიგებებზე“ არ ვრცელდებოდა. თუ 185-ე და 312 II მუხლები მხოლოდ „საბაზრო გარიგებებზე“ ვრცელდება და ასეთი გარიგებებისას ამ მუხლების კონსტიტუციურობა უდავოა, მაშინ რა შემთხვევებშია ისინი არაკონსტიტუციური? თუ 185-ე მუხლი „არასაბაზრო გარიგებებზე“ საერთოდ არ ვრცელდება, როგორღა აწესებს იგი ასეთი გარიგებებისთვის იმაზე მეტ შეზღუდვას, ვიდრე ეს „აუცილებელია“? ამ კითხვებზე პასუხის გაცემა შეუძლებელია. როგორც ჩანს, საკონსტიტუციო სასამართლო თავად გაიხლართა მსჯელობის მეტად მარტივ, მაგრამ გრძელ დაფი და 42-ე პუნქტში უკვე აღარ ახსოვს, რა აღნიშნა მე-13-ში. მსჯელობის გამართვის ასეთი წარუმატებელი მცდელობა კი შეუძლებელია სერიოზულად შეფასდეს და იგი, უბრალოდ, მორიგ შეცდომად უნდა იქნეს მიჩნეული შეცდომათა ზემოაღნიშნულ ჯაჭვში.

ამ ყველაფრის შემდეგ გასაკვირი აღარაა, რომ საკონსტიტუციო სასამართლომ 185-ე მუხლში ისეთი ნორმა „ჩა-

ამატა“, რომელიც შინაარსობრივად და სისტემურად ყოველად გაუმართავია.<sup>154</sup> მიუხედავად ამისა, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალით, საჩივრის (დავის) არსებობა და მის შესახებ ცოდნა განხილულ უნდა იქნეს საკუთრების კეთილსინდისიერად შექმნის გამომრიცხველ გარემოებად. ერთადერთი დადებითი, რაც ამ გადაწყვეტილებას უდავოდ გააჩნია, არის ის, რომ პრობლემა სწორად იქნა დანახული და საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთგვარი ბიძგი მისცა კანონმდებელს ხარვეზის გამოსასწორებლად, რამაც თანმიმდევრული რეფორმის შედეგად მართლაც შეიძლება უზრუნველყოს სწორი ბალანსი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შექმნის ინტერესების დაცვას შორის.<sup>155</sup>

### 3. რამდენად შესაძლებელია დღეს საჩივრის რეგისტრაცია?

ზოგადად, საჩივრის რეგისტრაცია იმდენად შეუძლებელია, რამდენადაც არ არსებობს ამისთვის საჭირო მატერიალური და საპროცესო სამართლებრივი ნორმატიული ბაზა. ის, რომ კანონმდებლობა დასახვეწია, საჩივრის რეგისტრაციის კონკრეტული წესი გასაწერია და ამ ცვლილების გარეშე შეუძლებელია საჩივრის ინსტიტუტის სრულყოფილი ამოქმედებით მესაკუთრისა და შექმნის ინტერესების დაბალანსება, უდავოა. მაგრამ მიუხედავად ყველაფერი ზემოთ აღნიშნულისა, ისმის კითხვა, ხომ არ არის რაიმე ფორმით საჩივრის რეგისტრაცია დღესაც შესაძლებელი?

მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნების გადალახვა მეტად რთულად, მაგრამ მაინც შესაძლებელია. რა თქმა უნდა, აუცილებელია, რომ კოდექსში სრულყოფილად მოწესრიგდეს საჩივრის ცნება და მოქმედება, მაგრამ რადგანაც 312-ე მუხლში საჩივარი დღესაც მოხსენიებულია და, ისტორიული განმარტების გზით, დასაშვებია ამ მომავლადვი ნორმის გაცოცხლება. 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილში აღნიშნულია, რომ რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრემუმფიცია არ მოქმედებს, „როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი“. ამ სიტყვების იგნორირება უფრო რთული და გაუმართლებელია, ვიდრე განმარტების გზით მათი შინაარსის დადგენა. ის, თუ რა მატერიალურ-სამართლებრივი შინაარსი აქვს ამ „საჩივარს“, დგინდება (ისტორიული) განმარტებით, შემდეგ გარემოებებზე დაყრდნობით: 1. სკ-ის 312-ე მუხლი შექმნილია გსკ-ის 892-ე მუხლის მიხედვით. საჩივარიც სწორედ იქ მოხსენიებულ „Widerspruch-ს“ შეესაბამება და იმავე შინაარსს ატარებს. სწორედ ამ შინაარსითა და დატვირთვით სურდა კანონმდებელს საჩივრის გადმოტანა ქართულ სამართალში და ასეც მოიქცა. ამიტომ „საჩივარი“, სწორედ „Widerspruch-ის“ ექვივალენტურად უნდა იქნეს აღქმული. ის, რომ საჩივარი

<sup>148</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 36.

<sup>149</sup> რაც უხეშად სცილდება კონსტიტუციის შესაბამისი ტელეოლოგიური რედუქციის ფარგლებს. იხ. ამასთან დაკავშირებით *ჭიუში*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 9.

<sup>150</sup> *ეკერპარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 15.

<sup>151</sup> ის, რომ ამ ცნების შინაარსი საკონსტიტუციო სასამართლოს საერთოდ არ ესმის. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებასთან დაკავშირებით იხ. *სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 2/2019, 44, 50.

<sup>152</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 42.

<sup>153</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 13.

<sup>154</sup> იხ. *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 317-ე და მომდევნო გვერდები.

<sup>155</sup> *ჭიუში*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 11; *ეკერპარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 14.

არის სამართლებრივი მექანიზმი, რომელიც საჯარო სამართლის უტყუარობის პრეზუმფციას გამოიხატავს, ეს თავად მოქმედი 312-ე მუხლიდანაც ცალსახად ჩანს. 2. გარდა ამისა, შესაძლებელია, კვლავ ისტორიული განმარტების გზით, „საჩივრის“ შინაარსის დადგენა დაეფუძნოს გაუქმებულ 313-ე მუხლს. სწორედ მის მეორე ნაწილში იყო გაწერილი, თუ რას გულისხმობდა საჩივარი. ის, რომ 313-ე მუხლი დღეს აღარ მოქმედებს, სულაც არ უშლის ხელს 312-ე მუხლში გამოყენებული სიტყვის შინაარსის ამ ფორმით დადგენას. დღეს რომ 313-ე მუხლი კვლავ ძალაში იყოს, მაშინ გამოყენებული იქნებოდა არა ისტორიული, არამედ სისტემური განმარტება. ისტორიული განმარტების გამოყენება სწორედ იმიტომაცა საჭირო (და შესაძლებელი), რომ 313-ე მუხლი ძალადაკარგულია. 312-ე და 313-ე მუხლები ერთად იქნა მიღებული. ორივე მათგანი შეეხებოდა „საჩივარს“. ეს სიტყვა<sup>156</sup> ორივე ნორმაში ერთი და იმავე შინაარსის მატარებელი იყო. ბუნებრივია, იმით, რომ 313-ე მუხლი გაუქმდა, ამით არ დაუკარგავს შინაარსი 312-ე მუხლში მოხსენიებულ საჩივარს, რადგანაც ეს მუხლი დღესაც მოქმედებს და დღესაც უთითებს, რომ ქართული სამართალი იცნობს საჩივარს, რომელსაც შეუძლია საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის გამოიხატვაც. ეს შინაარსი 312-ე მუხლს მისი მიღების დღიდან გააჩნდა და დღესაც გააჩნია. თუ კანონმდებელს სურდა, რომ ამ მუხლს დაეკარგა ასეთი შინაარსი, მაშინ 313-ე მუხლთან ერთად 312-ედანაც უდნა ამოქმად „საჩივარი“. მაგრამ მან ეს არ გააკეთა, ნორმა და მათ შორის „საჩივარიც“ დატოვა ძალაში და მისი უგულებელყოფა დაუშვებელია.

თუმცა მხოლოდ საჩივრის მატერიალურ-სამართლებრივი შინაარსის განსაზღვრადობა არაა საკმარისი მისი მოქმედებისთვის. საჭიროა, არსებობდეს საპროცესო სამართლებრივი ბაზაც. კონკრეტული წესი საჩივრის რეგისტრაციისთვის არ არსებობს, რაც ყოველად გაუმართლებელია, მაგრამ შესაძლოა საჩივრის რეგისტრაცია განხორციელდეს ზოგადი წესის საშუალებით, თუმცა მეტად საგამონაკლისო შემთხვევაში. კერძოდ, როდესაც საჩივრის გამოყენება ხდება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილში ჩამოთვლილი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები არაა ამომწურავი და შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს სხვა საშუალებაც, მთავარია, რომ მისი გამოყენებლობა გააძნელებს ან შეუძლებელს გახდის გადაწყვეტილების აღსრულებას, როგორც ეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლის პირველ ნაწილშია მითითებული. საჯარო რეესტრში საჩივრის არ დარეგისტრირების შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, შესაძლოა მესამე პირმა კეთილსინდისიერად მოიპოვოს საკუთრება. ამიტომ, თუ პირს აღძრული აქვს სარჩელი და ითხოვს არასწორად რეგისტრირებული პირის სახელზე ქონების რეგისტრაციის გაუქმებას, ეს სარჩელი შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნეს

სწორედ საჩივრის რეგისტრაციით. რეალურად, საჩივარი უფრო ნაკლებ ზიანს აყენებს რეგისტრირებულ პირს/მოპასუხეს, ვიდრე ყადაღა. საჩივარი, ყადაღისგან განსხვავებით, არ ყინავს საჯარო რეესტრს<sup>157</sup>, არამედ გამოიხატავს კეთილსინდისიერ შექმნას, თუ მოსარჩელე მართლაც მესაკუთრეა. ამიტომ, თუ შესაძლებელია სარჩელის უზრუნველყოფისთვის ყადაღის გამოყენება, მით უფრო შესაძლებელი უნდა იყოს საჩივრის გამოყენება, როგორც ნაკლები ზიანის მოპასუხის ინტერესებში. იმის აღიარებით, რომ საჩივარიც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სარჩელის უზრუნველყოფის სახედ, ნათელი ხდება, რომ იგი უნდა დარეგისტრირდეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე და მომდევნო მუხლების შესაბამისად. ზუსტად ისე, როგორც ხდება ყადაღის რეგისტრაცია. სწორედ ეს შეიძლება იქნეს მიჩნეული იმ საპროცესო სამართლებრივ ნორმატიულ ბაზად, რომელიც საჭიროა სკ-ის 312-ე მუხლში მოხსენიებული საჩივრის რეგისტრაციისთვის. ამიტომ მიჩნეულ უნდა იქნეს, რომ ამ გზით, სარჩელის უზრუნველყოფის სახით, საჩივრის რეგისტრაცია დღესაც შესაძლებელია. თუმცა, ბუნებრივია, ეს ვერ უზრუნველყოფს ამ უმნიშვნელოვანესი მექანიზმის სრულ და სრულყოფილ ფუნქციონირებას და აუცილებელია დეტალურად გაიწეროს კონკრეტულად საჩივრის რეგისტრაციის როგორც მატერიალური, ისე საპროცესო სამართლებრივი საკანონმდებლო ბაზა.

#### IV. შეჯამება

საჯარო რეესტრში საჩივრის შეტანა უმნიშვნელოვანესი მექანიზმია მესაკუთრის ინტერესების დასაცავად და მის გარეშე მესაკუთრისა და შემძენის ინტერესებს შორის სწორი ბალანსის პოვნა შეუძლებელია. საჩივარი განუყოფელი ნაწილია არა მხოლოდ საკუთრების კეთილსინდისიერი შექმნის ინსტიტუტის, არამედ მთლიანად სანივთო სამართლისა. ეს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომაც კი დაინახა, თუმცა გადაწყვეტილებაში „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ არაერთი სერიოზული შეცდომა დაუშვა და მისი მსჯელობის მცდელობა, როგორც ზემოთ აღინიშნა, აბსურდამდე მივიდა.

1997 წელს მიღებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებდა საჩივარს. 2007 წელს კანონმდებელმა 313-ე მუხლი, რომელიც სამართლის ამ ინსტიტუტს შეეხებოდა, გააუქმა, თუმცა დატოვა 312-ე მუხლი, რომელიც დღესაც საუბრობს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის გამოიხატვას საჩივარზე. 2017 წელს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად მიიჩნია სკ-ის 185-ე მუხლი, რომელიც საჩივარს არ ითვალისწინებდა და თვითონ შეეცადა, ჩაემატებინა ეს ამ მუხლში, რაც სრულებით წარუმატებელი მცდელობა აღმოჩნდა.

<sup>156</sup> ინიცირებულ ვერსიაში სიტყვა „პროტესტი“.

<sup>157</sup> RGZ 117, 346, 351; KGJ 26 A 250, 253.

ერთი მხრივ, შესაძლებელია იმაზე ფიქრი, ხომ არ არსებობს დღესაც რაიმე არაპირდაპირი გზა საჩივრის რეგისტრაციისთვის, თუმცა რეალურად რომ პრაქტიკაში ასეთი რამ მოხდეს, ნაკლებ სავარაუდოა. ნებისმიერ შემთხვევაში

სანივთო და სამოქალაქო სამართლისთვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია საჩივრის რეგისტრაციის კონკრეტული მატერიალურ-პროცესუალური საფუძვლების დეტალური გაწერა და ეს უმოკლეს დროში უნდა განხორციელდეს.