

უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან

ლადო სირდაძე

ვიადრინას ევროპული უნივერსიტეტის დოქტორანტი, საქართველოს პარლამენტის იურიდიულ საკითხთა კომიტეტის მთავარი სპეციალისტი

I. შესავალი

საკუთრების განკარგვა პირის ფუნდამენტური უფლებაა. ის უშუალოდ ეფუძნება კონსტიტუციით გარანტირებულ ორ უფლებას – თავად საკუთრებასა და პიროვნების თავისუფლად განვითარების უფლებას. ეს უკანასკნელი მოქალაქეს აძლევს გარანტიას, თავისუფლად დადოს გარიგება – მისი ნების გამოვლენა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაში მაქსიმალურად იქნება უზრუნველყოფილი და დაცული. როგორც წესი, სახელმწიფო, რაც შეიძლება, მინიმალურად უნდა ჩაერიოს ორ პირს შორის არსებულ ურთიერთობებში, მაგრამ ეს იმას არ ნიშნავს, რომ ასეთი სამართლებრივი ურთიერთობები კანონმდებლობის დონეზე არ უნდა დარეგულირდეს. პირიქით, სახელმწიფო ვალდებულია, შექმნას ისეთი ნორმები და ისე მოაწესრიგოს პირის მიერ საკუთრების (მათ შორის, უძრავ ნივთზე საკუთრების) განკარგვა, რომ შეძლებისდაგვარად დაბალანსებული იყოს როგორც გამსხვივების, ისე შემძენის (და ამით, ზოგადად, სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის) ინტერესები. ამ კონსტიტუციური ვალდებულების შესასრულებლად სახელმწიფო სამოქალაქო კოდექსში ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების გარიგებისმიერი გადაცემის ორ ძირითად წესს – საკუთრების განკარგვა უფლებამოსილი პირის მიერ და მისი განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

ერთი შეხედვით, დასახელებული პრობლემა იმდენად ფუნდამენტურია, რომ არსებობს მოლოდინი, ის როგორც კანონმდებლობის დონეზე, ისე სასამართლო პრაქტიკასა და სამართლის მეცნიერებაში ნათლად უნდა იყოს განსაზღვრული. მაგრამ, სამწუხაროდ, ეს არც ერთ შემთხვევაში არაა ასე. გარდა ზოგადი ხარვეზებისა, რომლებიც კანონმდებლობაში ყოველთვისაა, საკუთრების შეძენის მარეგულირებელ ნორმებზე გავლენა მოახდინა ორმა ასპექტმა, რის შედეგადაც ისინი დღეს არასრულფასოვნადაა მოწესრიგებული. პირველია ის, რომ ქართველმა კანონმდებ-

ლმა უარი თქვა აბსტრაქციის პრინციპზე და მხოლოდ გამიჯვნის პრინციპი აღიარა¹. ამიტომ გერმანულიდან ზუსტად არ იქნა გადმოტანილი საკუთრების გადაცემის მარეგულირებელი მუხლის რედაქცია, რასაც ბევრი საკანონმდებლო უზუსტობა მოჰყვა.

მეორე, რამაც განსაკუთრებული გავლენა მოახდინა საკუთრების შეძენის მარეგულირებელი ნორმების დღეს არსებულ რედაქციაზე, ეს არის 2006 წელს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლებიც 2007 წლიდან შევიდა ძალაში და არა მხოლოდ ნორმათა ფორმულირებები, არამედ სანივთო სამართლის პრინციპებიც კი შეცვალა. ამ ცვლილებებმა² კიდევ უფრო მეტი ბუნდოვანება შემოიტანა და უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის წესი კიდევ უფრო ასისტემური გახადა.

ბუნებრივია, ასეთი (ბუნდოვანი და ცვალებადი) საკანონმდებლო ბაზის ფარგლებში როგორც სასამართლოსთვის, ისე სამართლის მეცნიერებისთვის რთული აღმოჩნდა, თავის თავზე აეღო საკითხის მოწესრიგება. მაგრამ აღნიშნული ტენდენცია თანდათან იცვლება და ამ ბოლო დროს ორივე მათგანს მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს საკუთრების მოპოვების შემადგენლობების სათანადო მოწესრიგებაში.

II. უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი პირისგან

უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების სტანდარტული შემთხვევაა მისი შეძენა უფლებამოსილი პირისგან. ეს ხდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (სსკ-ის) 183-ე მუხლის შესაბამისად. პირს აქვს უფლება, თავისი შეხედუ-

¹ რუსთაშვილი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, მე-20 და მომდევნო გვერდები.

² რომლებიც უარყოფითი შედეგების გამო კრიტიკას იმსახურებს. იხ. ამასთან დაკავშირებით *ქიუზი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 5; *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 14.

ლებისამებრ განკარგოს ნივთი, რომელიც მის საკუთრებაშია, მაგრამ ამისათვის საჭიროა, დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი წესი. სხვაგვარად რომ ითქვას, იმისათვის, რომ განკარგავს მოპყვეს შესაბამისი შედეგი – საკუთრება გადავიდეს მესაკუთრიდან შემძენზე – სახეზე უნდა იყოს უძრავ ნივთზე უფლებამოსილი პირისგან საკუთრების მოპოვების ყველა წინაპირობა.

1. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება

უფლებამოსილი მფლობელისგან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების პირველი წინაპირობაა ნამდვილი ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება, რომელიც იდება ორ პირს, მაგალითად, გამყიდველსა და მყიდველს, შორის. ასეთი ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, გადასცეს უძრავ ნივთზე საკუთრება და მფლობელობა მყიდველს, რისთვისაც საჭიროა ქვემოთ განხილული ყველა წინაპირობის შესრულება.

ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების დადება და ნამდვილობა წესრიგდება სამოქალაქო სამართლის ზოგადი წესების შესაბამისად და რაიმე თავისებურება უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემისას, ძირითადად, თავს არ იჩენს. ყურადღების გამახვილებას საჭიროებს მხოლოდ ხელშეკრულების ფორმა.

უძრავი ნივთზე ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულება (მაგალითად, ნასყიდობა) უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება ბათილია სსკ-ის 59 I მუხლის შესაბამისად. ამასთან, საკმარისია მარტივი წერილობითი ფორმა და სანოტარო წესით დამოწმება საჭირო არ არის.³ (მარტივ) წერილობით ფორმას ითვალისწინებს სსკ-ის 323-ე მუხლი. ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება კი არ შეიძლება სავალდებულოდ იქნეს მიჩნეული, რადგანაც ამისთვის არ არსებობს არავითარი ნორმატიული საფუძველი. სადავობის შემთხვევაში (როდესაც კანონის პირდაპირი ჩანაწერი საკმარისი არ არის) შეიძლება მოშველიებულ იქნას ისტორიული განმარტება. სსკ-ის 323-ე მუხლის ძველი რედაქცია ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებისთვის ითვალისწინებდა სანოტარო ფორმას. მაგრამ 2007 წელს აღნიშნული ვალდებულება ამ ნორმიდან ამოღებულ იქნა. შესაბამისად, ისტორიული განმარტების გზით, ნათელია კანონმდებლის ნება⁴, რომ დაუშვებელია, მხარეებს ვალდებულებითსამართლებრივი გა-

რიგების დადებისთვის რთული წერილობითი ფორმის დაცვა მოეთხოვოთ. დაბნეულობა შეიძლება გამოიწვიოს სსკ-ის 311¹ მუხლმა, რომელიც ითვალისწინებს ვალდებულებას სანოტარო წესით დამოწმებული დოკუმენტის წარდგენის შესახებ. მაგრამ სინამდვილეში აქ სანოტარო ფორმა სანივთო გარიგების რეგისტრაციისთვის არის საჭირო, მხოლოდ რეგისტრაციაზე ახდენს გავლენას და ანაცვლებს მხარეთა ალტერნატიულ შესაძლებლობას, იქვე მოაწერონ ხელი სანივთო ხელშეკრულებას.⁵ სსკ-ის 311¹ მუხლზე დაყრდნობითა და სსკ-ის 323-ე მუხლის სრული უგულვებელყოფით ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებისთვის სანოტარო წესით დამოწმების ვალდებულების მოთხოვნა ყოველად გამართლებელი იქნებოდა.

2. სანივთო გარიგება

უფლებამოსილი პირისგან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების შემდეგი წინაპირობაა ნამდვილი სანივთო გარიგება⁶. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით (ნასყიდობით) პირი მხოლოდ იმ ვალდებულებას კისრულობს, რომ გადასცეს ნივთზე საკუთრება და მფლობელობა მყიდველს. ეს პირდაპირაა გაწერილი სსკ-ის 477-ე მუხლში. ბუნებრივია, ნასყიდობის დადება მის შესრულებას არ ნიშნავს. ანუ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების ადება არ არის საკმარისი მის გადასაცემად. ამისათვის საჭიროა, მესაკუთრემ, როდესაც ის მზად იქნება ვალდებულების შესასრულებლად – საკუთრების გადასაცემად, გამოავლინოს ნება, რომ უშუალოდ გადასცემს საკუთრებას შემძენს. დროში შეიძლება ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებები ერთმანეთს მეტად დაცილებული იყოს და ნასყიდობის დადების მომენტში ნივთი სულაც არ ეკუთვნოდეს გამყიდველს.⁷ მაგალითად, სააგენტო (გამყიდველი) დებს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას პირთან (მყიდველთან). ნასყიდობის საგანი სააგენტოს ჯერ კიდევ არ ეკუთვნის. ნასყიდობით – ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით – მხოლოდ ის ვალდებულება წარმოიშვა, რომ სააგენტომ გადასცეს ნასყიდობის საგანზე საკუთრება მყიდველს. ამისთვის სააგენტოს სჭირდება, ჯერ თავად შეიძინოს ნივთზე საკუთრება. მას შემდეგ, რაც ის გარკვეულ დროში იყიდის იმჟამინდელი მესაკუთრისგან ნივთს და მოიპოვებს მასზე საკუთრებას, სააგენტო მზად იქნება, დადოს სანივთო გარიგება თავის კლიენტთან – მყიდველთან. სწორედ ამ სანივთო გარიგების ფარგლებში ავლენს სააგენტო ნებას, გადასცეს პირს საკუთრება უძრავ ნივთზე, ხოლო შემძენი აცხადებს თანხმობას, გახდეს მესაკუთრე – მიიღოს საკუთრება. საკუთრების მოპოვების ამ კონსტრუ-

³ ეს პირდაპირ გამომდინარეობს კანონის ჩანაწერიდან და აღიარებულია სამართლის თეორიაშიც და სასამართლო პრაქტიკაშიც. იხ., მაგალითად, *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 297; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება № ას-875-817-2017.

⁴ იხ. განმარტებითი ბარათი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტზე (07-1/360/6), ხელმისაწვდომია – <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/125288?>, უკანასკნელად ნანახია – 1.8.2019.

⁵ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 297.

⁶ სანივთო გარიგებასა და ქართულ სამართალში მოქმედ გამიჯვნის პრინციპთან დაკავშირებით იხ. *რუსიაშვილი*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, მე-20 და მომდევნო გვერდები.

⁷ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 324.

ქციაში არც გასაკვირი და არც საგანგაშო არაფერია – სამართალი არ არის მექანიკურ მოძრაობათა ერთობლიობა, არამედ აქ გადაწყვეტა პირის ნება. საკუთრების გადაცემისასაც (ისევე, როგორც, მაგალითად, საკუთრების გადაცემის ვალდებულების კისრებას) დამოუკიდებელი ნების გამოვლენა სჭირდება. არ შეიძლება გარიგებამ მოიცვას იმაზე მეტი, ვიდრე პირის ნების გამოვლენა იყო – ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (ნასყიდობა) საკუთრების გადაცემის მხოლოდ ვალდებულებას წარმოშობს, ხოლო სანივთო – უშუალოდ მოიცავს ამ საკუთრების გადაცემის ნებას. რა თქმა უნდა, ეს არ გამოირიცხავს ამ ორი ნების გამოვლენის თანადამთხვევას და მათ თუნდაც ხელშეკრულების ერთი ტექსტის ფარგლებში მოქცევას.⁸ ასეთ დროს ნების განმარტების გზით უნდა დადგინდეს, რა სურდათ მხარეებს. თუ მათი ნების გამოვლენა მხოლოდ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების აღებას გულისხმობდა, მათ სამართალმა არ უნდა უთხრას, რომ საკუთრების უშუალოდ გადაცემაზე, როგორც ასეთზე, მათ უკვე დადეს შეთანხმება (ეს იგივე იქნებოდა, რომ, როდესაც მხარეები ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით კისრულობენ ნივთის გადაცემის ვალდებულებას (ნივთზე მფლობელობის გადაცემის ვალდებულებას), მიჩნეულ იქნეს, რომ ნივთი (ნივთზე მფლობელობა) უკვე გადაცემულია).

სანივთო გარიგების არსებობა ქართულ სამართალში ბოლო დროს განხილვის აქტუალური საგანი იყო, მაგრამ თანდათან ეს დისკუსია დასასრულს უახლოვდება, რადგანაც არა მხოლოდ სასამართლო⁹, არამედ მეცნიერებაში გაბატონებული აზრიც¹⁰ (მათ შორის ის ავტორებიც, რომლებიც ადრე კითხვის ნიშნის ქვეშ აყენებდნენ სანივთო გარი-

გების არსებობას¹¹) უკვე აღიარებს ქართულ სამართალში სანივთო გარიგების არსებობას.

მართალია, სსკ-ის 183-ე მუხლში არ არსებობს პირდაპირი მითითება სანივთო გარიგებაზე, მაგრამ ეს, ცალკე აღებული, არაფრის მთქმელია (მაგალითად, ამ მუხლში არც გამსხვივების მესაკუთრედ ყოფნაზე რაიმე ნათქვამი, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ საკუთრების მოპოვება სსკ-ის 183-ე მუხლის საფუძველზე არამესაკუთრისგანაც შეიძლება¹²). მიუხედავად იმისა, რომ სსკ-ის 183-ე მუხლში სანივთო გარიგებაზე არაფერია ნათქვამი, მისი აუცილებლობა გამომდინარეობს სხვა არაერთი ნორმის ანალიზიდან. რადგანაც კანონმდებელმა სხვა ნორმების ისეთი ფორმულირება გაითვალისწინა, რომელთათვისაც სანივთო გარიგების არსებობა აუცილებელი წინაპირობაა, ნათელია მისი ნება, ელიარებინა გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სამართალში.

ერთ-ერთი ასეთი ნორმა, რომლის არსებობაც გამიჯვნის პრინციპისა და სანივთო გარიგების არსებობის გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა¹³, არის სსკ-ის 188-ე მუხლი – პირობადებული საკუთრება. აქ მხოლოდ სანივთო გარიგება შეიძლება იყოს პირობადებული, რადგანაც ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების პირობადებულად მიჩნევა გამოიწვევდა იმას, რომ მხარეთა შორის ნასყიდობა ჯერ კიდევ არ იქნებოდა დადებული და არ იარსებებდა, მაგალითად, არც ფასის გადახდის მოთხოვნა.¹⁴ ეს კი მხარეთა ნების უხეში უგულვებელყოფა იქნებოდა.

გარდა ამისა, სანივთო გარიგება პირდაპირაა აღიარებული სამოქალაქო კოდექსის არაერთ მუხლში, როგორებიცაა, მაგალითად, სსკ-ის 102, 114 და 184-ე მუხლები.¹⁵ მიუხედავად იმისა, რომ აქ ტერმინი „სანივთო გარიგება“ არ არის გამოყენებული, აქ გამიჯვნის პრინციპის ვერამოკითხვა, უხეში შეცდომა იქნებოდა.

იმ ნორმათა ჩამონათვალი, რომლებიც სანივთო გარიგების არსებობის გარეშე აზრს დაკარგავდნენ, ვრცელია. მაგრამ მთავარია, იმ დანიშნულების გააზრება, რომელიც მათ უკან დგას. სანივთო გარიგება საკუთრების გადაცემას უკავშირებს უშუალოდ პირის ნების გამოვლენას და არა მის მიერ საკუთრების გადაცემის ვალდებულების კისრებას. ეს

⁸ Stadler, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Tübingen 1996, 7.

⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის განჩინება № ას-1283-1538-09; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება № ას-221-213-2012; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება № ას-483-457-2012; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 ოქტომბრის განჩინება № ას-304-289-2013; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 14 ივლისის განჩინება № ას-1147-1094-2014; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 9 თებერვლის განჩინება № ას-1504-1424-2017.

¹⁰ რუსიაშვილი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 22; შიძე, ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი 2003, მე-9 და მომდევნო გვერდები; რუსიაშვილი/სირდაძე/ევგენიაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 106; ჭავჭავაძე, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემა, ქართული კერძო სამართლის კრებული I, თბილისი 2004, 90-ე და მომდევნო გვერდები; მარიაშიძე, კაზუსები სანივთო სამართალში I, თბილისი 2014; რუსიაშვილი, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015, 257-ე და მომდევნო გვერდი; ებერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 16, 19; დანელია, ქართული სამართლის მიმოხილვა – სპეციალური გამოცემა (2008), 31, 64-ე და მომდევნო გვერდი; ბეგიაშვილი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი (2013), 53, 61;

¹¹ ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, ჭანტურია (რედ.), 2017, მუხ. 50-ე მე-17 ველი (რა თქმა უნდა, განკარგვითი გარიგება სხვა არაფერია, თუ არა სანივთო გარიგება).

¹² იხ. ამასთან დაკავშირებით ქიუმი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 5, სქოლიო 32.

¹³ ეს შეუძლებლობა ნათელია ფრანგული სამართალში მოქმედი კონსტრუქციიდანაც. იხ. Honsell, FS für Wolfgang Wiegand, Bern-München 2005, 349, 353; Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 7. Aufl., Bern 2003, § 14.

¹⁴ რუსიაშვილი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 20, 22.

¹⁵ იხ. ამ მუხლებთან დაკავშირებით რუსიაშვილი/სირდაძე/ევგენიაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 114.

იძლევა შესაძლებლობას, შემოწმდეს არა მხოლოდ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების დადების ნების ნამდვილობის, არამედ უშუალოდ საკუთრების მოპოვების/განკარგვის ნების ნამდვილობის წინაპირობები. სანივთო გარიგების არარსებობის პირობებში დაუცველი დარჩებოდა პირი, რომელიც ქმედუნარიანობას კარგავს ნასყიდობის დადების შემდეგ, მაგრამ საკუთრების გადაცემამდე ან არასრულწლოვანი, რომელიც წარმომადგენლის მეშვეობით დებს ვალდებულებითსამართლებრივ გარიგებას, თუმცა მოგვიანებით მათ გარეშე აცხადებს თანხმობას, მიიღოს საკუთრება ნივთზე ისეთ მდგომარეობაში, როგორშიც ისაა.¹⁶

სწორედ ამ და კიდევ სხვა მრავალი არგუმენტის გათვალისწინებით, დღეს სასამართლო პრაქტიკაც და სამართლის მეცნიერებაში გაბატონებული შეხედულებაც თანხმდება, რომ სანივთო გარიგებისთვის თავის არიდება უბრალოდ შეუძლებელია.

მაგრამ სანივთო გარიგების დადება, ბუნებრივია, არ ნიშნავს, რომ იგი ავტომატურად ნამდვილია. ისევე, როგორც ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება, ისიც შეიძლება იყოს ბათილი. სანივთო გარიგებაც ემორჩილება გარიგების ნამდვილობის ზოგად წესს. აქ ყურადღების გამახვილება საჭიროა მხოლოდ იმ საფუძველზე, რომელიც შეიძლება გახდეს მხოლოდ სანივთო გარიგების და არა ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ბათილობის საფუძველი.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლი ამომწურავად ჩამოთვლის, თუ ვის საკუთრებაში შეიძლება იყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამ კანონის 4 II ა მუხლით, უცხოელის საკუთრებაში ასეთი უძრავი ნივთი მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება იყოს, თუ მან იგი მემკვიდრეობით მიიღო. შესაბამისად, სხვა შემთხვევაში, ნებისმიერი სანივთო გარიგება, რომელიც მიზნად ისახავს უცხოელისთვის საკუთრების მოპოვებას, ბათილია სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, როგორც კანონსაწინააღმდეგო. აქ არ დგება ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების ბათილობის საკითხი. უცხოელსაც შეუძლია, დადოს მესამე პირის სასარგებლოდ ნასყიდობა უძრავ ნივთზე და ამით საკუთრება მოუპოვოს საქართველოს მოქალაქეს. ამ შემთხვევაში, ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებაც ნამდვილი იქნება და სანივთოც, რადგანაც საკუთრებას უცხოელი არ მოიპოვებს – სანივთო გარიგება იდება საქართველოს მოქალაქესთან. ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება არ იწვევს საკუთრების მოპოვებას. ანუ ის ვერ იქნება კანონსაწინააღმდეგო იმ მოტივით, რომ მის საფუძველზე უცხოელი იძენს საკუთრებას, რაც აკრძალულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს ორგანული კანონ-

ის მე-4 მუხლით. ამ მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის საფუძველზე მხოლოდ სანივთო გარიგება შეიძლება გახდეს ბათილი.

3. გამსხვისებლის უფლებამოსილება

მიუხედავად იმისა, რომ სსკ-ის 183-ე მუხლი (სსკ-ის 186-ე მუხლისგან განსხვავებით) არ ითვალისწინებს პირდაპირ მითითებას არც იმაზე, რომ შემძენისთვის საკუთრების გადაცემის უფლება მესაკუთრეს გააჩნია, ეს არ ნიშნავს, რომ გამსხვისებლის უფლებამოსილება საკუთრების გადაცემის წინაპირობა არაა. ასეთი დაშვება აზრს დაუკარგავდა სსკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების ინსტიტუტს.¹⁷ გამსხვისებლის უფლებამოსილება უდავოდ უნდა იქნეს მიჩნეული საკუთრების გადაცემის წინაპირობად. მისი არარსებობისას საკუთრების მოპოვება მხოლოდ სსკ-ის 183-ე მუხლის საფუძველზე გამოირიცხებოდა და უნდა შემოწმდეს, ხომ არ მოიპოვა შემძენმა საკუთრება კეთილსინდისიერად.¹⁸

გამსხვისებელი უფლებამოსილ პირად ითვლება, თუ არის ნივთის მესაკუთრე ან სხვა რაიმე საფუძველით აქვს მიჩნეული გასხვისების უფლებამოსილება.

4. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

საკუთრების მოპოვების საბოლოო წინაპირობაა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ეს უძრავი ნივთების შემთხვევაში იმავე ფუნქციას ასრულებს, რასაც გადაცემა მოძრავის შემთხვევაში.¹⁹ საკუთრების შეძენისთვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას აქვს კონსტიტუციური მოქმედება.²⁰ შესაბამისად, თუ პირი გარიგების საფუძველზე ცდილობს შეიძინოს საკუთრება, იგი მესაკუთრე მანამდე ვერ გახდება, სანამ არ დასრულდება მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაცია წარმოებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას აქვს პუბლიციტეტის, იგივე საჯაროობის, ფუნქცია.²¹ რადგანაც სანივთო უფლებებს აბსოლუტური მოქმედება გააჩნია, ანუ ყველა პირს მიემართება, აუცილებელია მათი მესაკუთრე გარეგნულად აღქმადი იყოს, რასაც უძრავი ნივთების შემთხვევაში საჯარო რეესტრი უზრუნველყოფს.²² გარდა ამისა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოშობს ილუმორულ სამართლებ-

¹⁷ ქიუმი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 5, სქ. 32.

¹⁸ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობებთან დაკავშირებით იხ. ქვემოთ, II.

¹⁹ ქიუმი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1.

²⁰ Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 I 3.

²¹ Wilhelm, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 33.

²² Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 1 II 3.

¹⁶ იხ. რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 109-ე და მომდევნო გვერდები.

ბრივ მდგომარეობას. ამ მოჩვენებითი მდგომარეობის მიმართ ნდობა დაცვის ღირსია და ის (სხვა წინაპირობების არსებობასთან ერთად) განაპირობებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას.²³

რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად წარმოიშობა როგორც პოზიტიური, ისე ნეგატიური საჯაროობა.²⁴ ეს განაპირობებს საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმციას. მაგრამ ეს პრეზუმცია არ გრცელდება ნებისმიერ ჩანაწერზე, არამედ მხოლოდ რეგისტრაციაუნარიან უფლებებსა და განკარგვის უფლების შეზღუდვებზე.²⁵ ის არ მოიცავს არც რეგისტრირებული ქონების ფაქტობრივ (მაგალითად, მდგომარეობასა და ფართობს)²⁶ და არც რეგისტრირებული პირის პიროვნულ მახასიათებლებს²⁷ (მაგალითად, რეგისტრირებული პირის უფლებაუნარიანობასა და ქმედუნარიანობას,²⁸ განკარგვის უფლებამოსილებასა და წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას²⁹ - გარდა რეესტრში რეგისტრირებული წარმომადგენლობისა).³⁰

რეესტრში რეგისტრაცია მხოლოდ სხვა მატერიალურსამართლებრივ წინაპირობებთან ერთად წარმოშობს პირის საკუთრების უფლებას.³¹ ახალი რეგისტრაციით უქმდება ძველი - ანუ ხდება მესაკუთრე პირის ცვლილება. ამის საპირისპიროდ, რეესტრში შეიძლება ორი სხვადასხვა პირის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები ნაწილობრივ გადაფარავდეს ერთმანეთს. ასეთ დროს უფრო ახალი რეგისტრაციისთვის უპირატესობის მინიჭება გამოიწვევდა იმას, რომ ძველ მესაკუთრეს საკუთრება მხოლოდ სხვა პირის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ავტომატურად ჩამოერთმეოდა, რაც გაუმართლებელია.³² ამიტომ ასეთი გადაფარვის დროს უპირატესობა ძველ რეგისტრაციას უნდა მიენიჭოს.

²³ იხ. ამასთან დაკავშირებით ვრცლად ქვემოთ, II 3.

²⁴ *Weber*, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, § 8 Rn. 4.

²⁵ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 3; *Weber*, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, § 8 Rn. 10.

²⁶ *Weber*, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, § 8 Rn. 12.

²⁷ RGZ 69, 263, 268; 84, 242, 245; 88, 83, 89; 134, 283; RG WarnR 1936, 2, 7; KG OLG 18, 110; *Gursky*, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67.

²⁸ RGZ 69, 263, 268; *Gursky*, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67.

²⁹ RG LZ 1925, 1070, 1071; *Gursky*, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67.

³⁰ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 15.

³¹ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 I 3.

³² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 4 მაისის განჩინება № ას-144-137-2013; 2015 წლის 27 აპრილის განჩინება № 463-439-2012; 2015 წლის 17 აპრილის განჩინება № ას-314-299-2013; 2014 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება № ბს-359-349 (4კ-13).

5. შუალედური შეჯამება

როგორც ზემოთ წარმოდგენილი ანალიზიდან ჩანს, უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისთვის საჭიროა (ნამდვილი) ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (რომლითაც პირი იღებს ვალდებულებას, გადასცეს საკუთრება მყიდველს), სანივთო გარიგება (რომლითაც მესაკუთრე უშუალოდ გადასცემს შემძენს საკუთრებას), გამსხვივების უფლებამოსილება და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მაგრამ არც თუ ისე იშვიათად უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის მიზნით ხელშეკრულება იდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირთან, რომელიც სინამდვილეში არ არის მესაკუთრე. ასეთ დროს ჯერ კიდევ არსებობს შესაძლებლობა, რომ შემძენმა მოიპოვოს საკუთრება, მაგრამ ამისთვის დაკმაყოფილებული უნდა იყოს არაუფლებამოსილი პირისგან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების წინაპირობები.

III. უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება არაუფლებამოსილი პირისგან

შემძენმა საკუთრების მოპოვების მიზნით გარიგება შეიძლება დადოს იმ პირთანაც, რომელსაც არ აქვს ამ ნივთის განკარგვის უფლება. ეს ავტომატურად არ გამოორიცხავს მისი მხრიდან საკუთრების მოპოვების შესაძლებლობას. სსკ-ის 185-ე მუხლი ითვალისწინებს საკუთრების შეძენას კეთილსინდისიერად, მაგრამ გარკვეული წინაპირობების გათვალისწინებით.

1. ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებები

უძრავ ნივთზე საკუთრების არაუფლებამოსილი პირისგან მოპოვების შემთხვევაშიც საჭიროა, რომ მასთან დაიდოს ნამდვილი ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებები. ასეთ შემთხვევაშიც გარიგებები იმავე სამართლებრივ რეჟიმს ექვემდებარება, რომელსაც საკუთრების უფლებამოსილი პირისგან მოპოვების შემთხვევაში.

ყურადღების გამახვილება მიზანშეწონილია მხოლოდ იმაზე, რომ არაუფლებამოსილ პირთან გარიგების დადება არ აქცევს მას არანამდვილად. როგორც ვალდებულებითსამართლებრივი, ისე სანივთო გარიგება შეიძლება დადოს არაუფლებამოსილმა პირმა და ის ნამდვილი იქნება.³³ ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება ნივთზე შეიძლება დადოს ნებისმიერმა პირმა. ნასყიდობის ნამდვილობის წინაპირობა არ არის მესაკუთრედ ყოფნა. პირს ყოველთვის რჩება შესაძლებლობა, ნამდვილი ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგებით იკისროს საკუთრების გადა-

³³ *რუსთაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 323-ე და მომდევნო გვერდი.

ცემის ვალდებულება, შემდეგ შეიძინოს ეს ნივთი და ასე გადასცეს მყიდველს საკუთრება. რაც შეეხება სანივთო გარიგებას, არაუფლებამოსილი პირის მიერ დადება მას არანაშვადი არ ხდის, რადგანაც არსებობს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობა. ასეთი გარიგებები არ არის ბათილი სსკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით, რადგანაც შეუძლებელია, კანონსაწინააღმდეგო ან ამორალური იყოს ის, რაც პირდაპირაა კანონით გათვალისწინებული.

2. არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი

უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერი მოპოვების შემდეგი წინაპირობაა გამსხვისებლის არაუფლებამოსილება. მხოლოდ მაშინაა საჭირო კეთილსინდისიერი შეძენის მარეგულირებელი ნორმების გამოყენება, როდესაც გამსხვისებელს რეალურად არ ჰქონდა ნივთის გასხვისების უფლება. თუ პირს გააჩნია ასეთი უფლებამოსილება, საქმე ეხება უფლებამოსილი პირისგან საკუთრების შეძენას და ის უნდა შეფასდეს არა საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის, არამედ წინა თავში განხილული წინაპირობების შემოწმების ფარგლებში. სწორედ გასხვისების უფლებამოსილების ქონა არის წყალგამყოფი საკუთრების მოპოვების ამ ორ შემადგენლობას შორის. გასხვისებაში აქ იგულისხმება უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა და არა მასზე ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგების (ნასყიდობის) დადება, რადგანაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა³⁴, ზოგადად, ნებისმიერ პირს შეუძლია, დადოს ნასყიდობა სხვის ნივთზეც კი.³⁵

გამსხვისებელი არაუფლებამოსილია, თუ ის არ არის მესაკუთრე და არც რამე ფორმით არ აქვს მესაკუთრისგან მინიჭებული გასხვისების უფლებამოსილება. იმის შესაფასებლად, არის თუ არა პირი მესაკუთრე, გადამწყვეტია მისი ნამდვილი სანივთო პოზიცია (და არა რეესტრის ჩანაწერი).

დროის თვალსაზრისით, გამსხვისებლის არაუფლებამოსილებისთვის გადამწყვეტია სანივთო გარიგების დადებასა და საკუთრების საბოლოო მოპოვებას შორის მთლიანი პერიოდი. ეს იმას ნიშნავს, რომ თუ პირი სანივთო გარიგების დადებისას ან მას შემდეგ, ვიდრე შეძენი საბოლოოდ მოიპოვებს საკუთრებას (რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში), კარგავს განკარგვის უფლებამოსილებას, შემძენი ვერ იძენს საკუთრებას „ჩვეულებრივად“ და უნდა შემოწმდეს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობები.

მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება, რომ გამსხვისებელს არ ჰქონდა განკარგვის უფლება, უნდა შემოწმდეს საკუთრების კეთილსინდისიერი მოპოვების წინაპირობები, უპირველეს ყოვლისა კი, ანიჭებდა თუ არა მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერი გამსხვისებელს.

3. გამსხვისებლის მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერით

საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შემდეგი წინაპირობაა გამსხვისებლის მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერით. სსკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი მესაკუთრედ ითვლება. აქვეა მითითება იმაზე, რომ აღნიშნული წესი შეძენის ინტერესების დაცვას ემსახურება. სახელმწიფო, რომელიც აწარმოებს საჯარო რეესტრს, იმით, რომ იცავს შეძენის (კეთილსინდისიერ) ნდობას, იღებს გარკვეულ გარანტიას მისი უფლებების დასაცავად. შესაბამისად, იმ არაუფლებამოსილ პირთან გარიგების დადება, რომელიც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, იმავე შედეგს იწვევს, რაც დადგებოდა გარიგების ნამდვილ მესაკუთრესთან დადების შემთხვევაში, ანუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ნამდვილი რომ ყოფილიყო.³⁶

თუ ნივთს განკარგავს არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, გამოდის, რომ რეესტრის ჩანაწერი არის არასწორი³⁷. „არასწორში“ იგულისხმება, რომ რეესტრში გაცხადებული სამართლებრივი მდგომარეობა განსხვავდება რეალური მატერიალური სამართლებრივი მდგომარეობისაგან.³⁸ თუმცა საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების კონტექსტში მნიშვნელოვანი არ არის საჯარო რეესტრის ნებისმიერი სახის უსწორობა. საქმე ეხება მხოლოდ უფლებას უძრავ ნივთზე, უფლებას რაიმე სხვა უფლებაზე ან განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვას.³⁹ მხოლოდ ამ გარემოებებთან დაკავშირებულმა უსწორობამ შეიძლება მოახდინოს გამსხვისებლის მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია. ასეთ დროს რეესტრში შეტანილი უფლება სინამდვილეში არ არსებობს ან ის არ ეკუთვნის რეგისტრირებულ პირს, უფლება არსებობს, მაგრამ არასწორი შინაარსით ან რანგითაა რეგისტრირებული, არსებული უფლება არ არის რეგისტრირებული ან არასწორად ამოიშალა რეესტრიდან.⁴⁰ ამასთან, რადგანაც კეთილსინდისიერ შეძენაზე მხოლოდ იმ მონაცემმა შეიძლება მოახდინოს გავლენა, რომლის რეგისტრაციაც საერთოდ ნებადართულია, არავითარი მნიშვნელობა არ ენიჭება ისეთი მონაცემის უსწორობას, რომელიც არ არის რეგისტრაციაუნარიანი.⁴¹ რეესტრში არასწორი სამართლებრივი მდგომარეობის ასახვით რეესტრი ავტომატურად

³⁴ იხ. ზემოთ, II 1.

³⁵ რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენაბაშვილი, სანივთო სამართალი (კამუხების კრებული), თბილისი 2019, 324.

³⁶ ქიუში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 2.

³⁷ თუ არ იქნებოდა დაშვებული, რომ რეესტრი შეიძლება არასწორი იყოს, მაშინ, ფაქტობრივად, გამოვიდოდა, რომ უფლების მოპოვება ხდება მხოლოდ მისი რეგისტრაციით და სხვა წინაპირობა საჭირო არაა, იხ. ამასთან დაკავშირებით Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 1.

³⁸ Eckert, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 2.

³⁹ Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892, Rn. 22.

⁴⁰ Staudinger, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 892 Rn. 8.

⁴¹ BGH DNotZ 07, 946, 948.

ხდება არასწორი. არავითარი მნიშვნელობა არ ენიჭება, თუ რა საფუძვლითაა გამოწვეული არასწორი მონაცემის შეტანა ან სწორი მონაცემის წაშლა-არშეტანა.⁴²

საჯარო რეესტრს არასწორად არ აქცევს (და შესაბამისად ვერც უფლებამოსილ პირს ვერ ანიჭებს ლეგიტიმაციას) არც მესაკუთრის მიერ სხვა პირთან დადებული ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება⁴³, რომლითაც ის კისრულობს საკუთრების გადაცემის (სანივთო გარიგების დადების) ვალდებულებას და არც წინასწარი ჩანაწერი რეესტრში, რომელიც ამას „წინასწარმეტყველებს“.⁴⁴ რაიმე გავლენას საჯარო რეესტრის სისწორეზე არ ახდენს არც სანივთო გარიგება. განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვა ასეთი გარიგების საფუძველზე მხოლოდ მხარეთა შიდა ურთიერთობაში მოქმედებს და ის რეესტრის ჩანაწერს არასწორს ვერ გახდის.⁴⁵ რაც შეეხება თავად სანივთო უფლების წარმოშობას, არც ამის გამო არ ახდენს სანივთო გარიგება, როგორც ასეთი, საჯარო რეესტრის სისწორეზე გავლენას – უფლების წარმოშობისთვის საჭიროა არა მხოლოდ გარიგების დადება, არამედ მისი რეგისტრაცია.⁴⁶

საჯარო რეესტრის არასწორი ჩანაწერით პირის რეგისტრაცია მესაკუთრედ უკვე საკმარისია იმისათვის, რომ პირს გარეგნულად მიენიჭოს განკარგვის უფლება.⁴⁷ ეს ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობა მოქმედებს აბსტრაქტულად. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ არამესაკუთრეს განკარგვის ეს მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია ენიჭება იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც კონტრაქტის სულაც არ ამოწმებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერს და პირდაპირ ენდობა მას.⁴⁸

საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ წარმოშობს ილუზორულ სამართლებრივ მდგომარეობას გამსხვიებლის პიროვნებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, რეესტრის მიმართ ნდობა არ მოქმედებს რეგისტრირებული და განმკარგავი პირის იდენტურობის ვარაუდზე.⁴⁹ თუ შემძენი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე რწმუნდება გამსხვიებლის ვინაობაში, აქ რეესტრი არავითარ როლს არ თამაშობს. რეესტრის ჩანაწერი სწორია და ის ადასტურებს მესაკუთრის უფლებამოსილებას. შემძენის წინაშე მყოფი პირი მართლაც მესაკუთრეა თუ არა, ამას საჯარო

რო რეესტრის ჩანაწერი ვერ განსაზღვრავს და, შესაბამისად, ვერც ყალბი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მიმართ ნდობას ვერ დაიცავს.⁵⁰

4. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება

4.1. ზოგადი მიმოხილვა

სამართალი საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენის მექანიზმს ითვალისწინებს, რადგანაც სახელმწიფო ვალდებულია, დაიცვას მოქალაქეთა ნდობა, რომელიც მათ წარმოემართა ერთმანეთის მესაკუთრედ ყოფნასთან დაკავშირებით. ნამდვილი მესაკუთრის უფლება უკან იხევს შემძენის უფლებისა და სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესის წინაშე. უძრავი ნივთების შემთხვევაში სახელმწიფოს აქვს მონოპოლია საჯარო რეესტრზე – იგი სავალდებულო წესით აღრიცხავს ყველა პირის საკუთრებას და აიძულებს მოქალაქეებს, მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე განკარგონ ქონება. ასეთ დროს, ბუნებრივია, სახელმწიფოს აქვს ვალდებულება, შექმნას საკმარისი დაცვის მექანიზმი იმ პირთათვის, რომლებიც ენდობიან (სახელმწიფოს მიერ ნაწარმოებ) რეესტრს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუ რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე წარმოშობილი ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ არსებული ნდობა დაცული არ იქნებოდა, რეესტრი საერთოდ აზრს დაკარგავდა. მაგრამ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ნდობა დაცვას არ იმსახურებს ყველა სახის განკარგვისას. ერთი მხრივ, აუცილებელია, სახეზე იყოს გარიგებისმიერი განკარგვა, ხოლო, მეორე მხრივ, დაცულია არა ნებისმიერი გარიგება, არამედ მხოლოდ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება.⁵¹

4.2. გარიგებისმიერი შეძენა

შემძენს ნდობა იმის მიმართ, რომ გამსხვიებელი მესაკუთრეა – ანუ გამსხვიებლის მოჩვენებითი სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ – მხოლოდ მაშინ შეიძლება გააჩნდეს, როდესაც იგი ამ გამსხვიებელთან გარიგებას დებს. ამის საპირისპიროდ, თუ შეძენა ხდება კანონის საფუძველზე, ასეთი ნდობა არ არსებობს და, შესაბამისად, არც მისი დაცვა საჭირო. სხვა სიტყვებით რომ ითქვას, კანონის საფუძველზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხებულია.⁵² ასეთი რამ მხოლოდ გარიგების საფუძველზეა შესაძლებელი.⁵³ მხოლოდ გარიგების დროს შეიძლება დაუპირისპირდეს მესაკუთრის ინტერესებს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესს და გადაწონოს კიდევ იგი. თუ საკუთრების შეძენა კანონის საფუძველზე ხდება, ასეთ დროს

⁴² RGZ 73, 125, 130; BGH Rpfleger 2006, 181 (182); OLG München BeckRS 2010, 12211.

⁴³ RGZ 62, 137; RG ZBIFG 6, 673, 675; WarnR 1928, 128.

⁴⁴ Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892, Rn. 23.

⁴⁵ RGZ 73, 50, 53; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §892 Rn. 28.

⁴⁶ Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892 Rn. 23.

⁴⁷ Weber, Sachenrecht II: Grundstücksrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2015, § 8 Rn. 17.

⁴⁸ რუსთაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაბუსების კრებული), თბილისი 2019, 299; BGHZ 104, 139, 143.

⁴⁹ RGZ 128, 276, 279; Gursky, in Staudinger BGB, 15. Aufl. 2008, § 892 Rn. 67.

⁵⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 20 დეკემბრის განჩინება № ას-926-873-2010; შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის განჩინება № ას-465-435-2010.

⁵¹ Eckert, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8.

⁵² BGHZ 9, 250, 253 = NJW 1953, 898.

⁵³ Kindl, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, §932 Rn. 3.

სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის საჭიროებაზე საუბარი ზედმეტია.⁵⁴ როგორც ზემოთ აღინიშნა, კანონმდებელი იმიტომ ითვალისწინებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობას, რომ ეს აუცილებელია მოქალაქეთა მიერ საკუთრების კონსტიტუციური უფლებით სარგებლობისთვის – თუ შემძენს არ აქვს გარკვეული გარანტია, რომ მისი ნდობა შემძენის მესაკუთრედ ყოფნის მიმართ (უძრავი ნივთების შემთხვევაში – საჯარო რეესტრის საფუძველზე წარმოშობილი ილუმორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ) დაცული იქნება, იგი თავს აარიდებს გარიგების დადებას და ამით მოხდება სამოქალაქო ბრუნვის პარალიზება. ეს კი არა მხოლოდ ზოგადად სახელმწიფოს ეკონომიკურ კრიზისს გამოიწვევს, არამედ მოქალაქეებს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეუზღუდავს საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.⁵⁵ მაგრამ ასეთი გამონაკლისის დაშვება არ არის აუცილებელი, თუ საკუთრების მოპოვება კანონის საფუძველზე ხდება (მაგალითად, მემკვიდრეობისას⁵⁶). თითოეულ შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა დადგინდეს, მოიპოვებს თუ არა პირი საკუთრებას. ლოგიკურ აბსურდამდე მივიდოდა ის მსჯელობა, რომ კანონის საფუძველზე პირს საკუთრება არ ეკუთვნის, მაგრამ კანონის საფუძველზევე, საბოლოოდ, მაინც ეკუთვნის, რადგანაც კეთილსინდისიერი იყო. რის ან ვის მიმართ იყო იგი კეთილსინდისიერი, თუ გარიგება არავისთან დაუდია, ანუ თუ მისი ნდობა ილუმორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ არ გადაზარდოდა მის მიერ ნების გამოვლენაში, რომ არაუფლებამოსილ პირთან დაედო გარიგება? რადგანაც ასეთი კეთილსინდისიერება არ არსებობს, მისი დაცვის საჭიროების საკითხიც არ დაისმის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, არც სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვამდე მიდის საქმე. შედეგად, კანონისმიერი საფუძვლით საკუთრების მოპოვება კეთილსინდისიერად გამორიცხულია და ის მხოლოდ გარიგების ფარგლებშია შესაძლებელი.

4.3. სამოქალაქო ბრუნვის ფარგლებში დადებული გარიგება

ყველა სახის გარიგება არ იძლევა საკუთრების კეთილსინდისიერად შეძენის შესაძლებლობას, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის ნაწილს – ანუ როდესაც იდება სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება.⁵⁷ ძალაში რჩება ამოსავალი პრინციპი, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების საგამონაკლისო წესი მხოლოდ მაშინ მოქმედებს, თუ შემძენისა და სამოქალაქო ბრუნვის

ნვის დაცვის ინტერესი გადაწონის მესაკუთრის ინტერესს.⁵⁸ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება შესაძლებელია მხოლოდ ისეთი გარიგებებისას, სადაც შემძენის ნდობა გამსხვიებლის მოჩვენებითი სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ დაცვის ღირსია. ასეთი ნდობა შემძენს გააჩნია მხოლოდ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების დადებისას.⁵⁹ როგორც წესი, გარიგება, რომლითაც პირი საკუთრებას მიიპოვებს, არის კიდევ სამოქალაქო ბრუნვის, თუმცა არსებობს რამდენიმე გამონაკლისიც.⁶⁰ ასეთი საგამონაკლისო შემთხვევების შესწავლა და მათზე ხაზგასმის უმნიშვნელოვანესია, რადგანაც ასეთ დროს შემძენს არ გააჩნია დაცვის ღირსი ნდობა და ვერ იძენს საკუთრებას კეთილსინდისიერად.

4.3.1. შემძენისა და გამსხვიებლის მხარეს მონაწილე პირების იდენტურობა

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არსებობისთვის აუცილებელია, რომ შემძენი და გამსხვიებელი არა მხოლოდ სამართლებრივად, არამედ ეკონომიკურადაც არაიდენტური პირები იყვნენ.⁶¹ ამ შემთხვევაში ხდება მესაკუთრის მხოლოდ ტექნიკური ცვლილება და არა საკუთრების გადაცემა სამოქალაქო ბრუნვის ფარგლებში.⁶² ბუნებრივია, ასეთ დროს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესი ვერ გადაწონის მესაკუთრის ინტერესს და ის არ უნდა იქნეს დაცული. ამასთანავე, არც შემძენის ინტერესი მოითხოვს დაცვას, რადგანაც ეკონომიკური იდენტურობისას საკუთრების გადასვლა ხდება პირის „ერთი ხელიდან მეორეში“.

გამსხვიებელი და მესაკუთრე ეკონომიკურად იდენტურია, თუ მათ მხოლოდ სამართლებრივი ფორმა განასხვავებს ერთმანეთისგან, მაგალითად, როდესაც სპს გადასცემს საკუთრებას იმავე პარტნიორებისგან შემდგარ შპს-ს ან შპს-ის ერთადერთი პარტნიორი ამ შპს-ისგან იძენს უძრავ ქონებას.⁶³ აქ შპს-ს ბენეფიციარი მესაკუთრე (გამსხვიებელი) და შემძენი ერთი და იგივე პირია, ანუ ადგილი აქვს არა სამოქალაქო ბრუნვას, არამედ „საკუთარი უფლებების სამართლებრივი პოზიციის შეცვლას“⁶⁴. ეს კი კანონმდებლის მხრიდან დაცვას არ საჭიროებს. ზოგადად, მხოლოდ ილუმორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ არსებული კეთილსინდისიერი ნდობაა დაცვის ღირსი.

⁵⁴ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b.

⁵⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება № 3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 21.

⁵⁶ დამატებით უნდა აღინიშნოს, რომ მემკვიდრეობით საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება, საბოლოოდ, ყველა ვარიანტში გამორიცხულია, თუნდაც სკ-ის 990-ე მუხლის საფუძველზე, რადგანაც მემკვიდრე უსასყიდლოდ მოიპოვებდა საკუთრებას და ვალდებული იქნებოდა, დაებრუნებინა იგი ნამდვილი მესაკუთრისთვის.

⁵⁷ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b.

⁵⁸ *Kindl*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 932 Rn. 1; *Berger*, in Jauernig BGB, 15. Aufl. 2014, § 932 Rn. 2.

⁵⁹ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §892 Rn. 97; *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 33.

⁶⁰ *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 711.

⁶¹ BGHZ 173, 71, 77 = NJW 2007, 3204; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892, Rn. 33.

⁶² *Wiegand*, in Staudinger BGB, Neub. 2016, Vor § 932 ff. Rn. 42.

⁶³ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b; BGH 78, 325.

⁶⁴ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892 Rn. 33.

როდესაც საქმე ეხება ეკონომიკურად იდენტურ შემძენსა და გამსხვიანებულ შორის საკუთრების გადაცემას, აქ შემძენი ვერ მიუთითებს, რომ იგი ენდობოდა მისივე შპს-ს სახელზე გაკეთებულ არასწორ ჩანაწერს და ამიტომ უნდა მოიპოვოს საკუთრება მან, ხოლო ნამდვილმა მესაკუთრემ დაკარგოს იგი. ხაზგასასმელია ისიც, რომ აქ შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას მნიშვნელობა არ ენიჭება – არავითარ როლს არ თამაშობს, თუ რა ინფორმაცია აქვს მას შპს-ს სამართლებრივ პოზიციასთან დაკავშირებით. საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხულია უკვე ობიექტური წინაპირობების ეტაპზევე, რადგანაც მხარეთა შორის არ არის დადებული სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება. საჭირო არ არის შემძენის ნდობის შემოწმება, რადგანაც არავითარ როლს არ თამაშობს ის, გააჩნდა თუ არა პარტნიორს ნდობა, რომ საზოგადოების სახელზე რეგისტრირებული ქონება მართლაც მის საკუთრებაში იყო.⁶⁵ როდესაც ერთადერთი პარტნიორი ნივთს საკუთარი შპს-ისგან იძენს, მასზე რისკი, რომ ეს შპს არასწორადაა მესაკუთრედ რეგისტრირებული. ამის გამო ნამდვილი მესაკუთრე არ უნდა დაზარალდეს. საწინააღმდეგოს დაშვების შემთხვევაში არასწორად რეგისტრირებული საზოგადოების ერთადერთ პარტნიორს შეეძლება, შეეძინა ნივთი ამ საზოგადოებისგან და ამით მოპოვებინა მასზე ნამდვილი საკუთრება. გარიგებათა ჯაჭვში დამატებითი რგოლის ჩართვით გაიხსნებოდა გზა „უფლების გათეთრებისთვის“. ნებისმიერ ქონებას შემძენი ჯერ გააფორმებდა ისეთ საზოგადოებაზე, რომლის ერთადერთი პარტნიორიც თავადაა და ამის შემდეგ შეიძენდა საკუთრებას ამ საზოგადოებისგან. ეს კი გაუმართლებელი შედეგია. თუ პირი საკუთრებას ვერ მოიპოვებდა, თავდაპირველი მესაკუთრისგან (მაგალითად, მემკვიდრეობისას – იხ. ამასთან დაკავშირებით ზემოთ), მან საკუთრება არც იმ შემთხვევაში არ უნდა მოიპოვოს, თუ საკუთრებას ჯერ მისი შპს მიიღებს და მას მომდევნო დღეს გადასცემს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, იგივე შემთხვევაა, როდესაც საკუთრება გადადის არა საზოგადოებიდან მის პარტნიორზე/პარტნიორებზე, არამედ ერთი საზოგადოებიდან იმავე პარტნიორებისგან შემდგარ მეორე საზოგადოებაზე, მაგალითად, შპს-დან სპს-ზე. აქაც მხოლოდ ფორმალურად ხდება მესაკუთრის ცვლილება და რეალურად ბენეფიციარი არ იცვლება.

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ყოველთვისაა სახეზე, თუ შემძენის მხარეს, სულ მცირე, ერთი პირი მაინცაა ისეთი, რომელიც არ არის გამსხვიანებლის მხარეს,⁶⁶ უფრო ზუსტად კი – რომელიც მატერიალურად (და არა მხოლოდ ფორმალურად) განსხვავდება გამსხვიანებლის მხარეს მყოფი

პირისგან.⁶⁷ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებას არ წარმოადგენს ის გარიგება, რომლითაც მემკვიდრეები ინაწილებენ მათ სახელზე საერთო საკუთრებაში დატოვებულ სამკვიდროს⁶⁸ ან ნებისმიერ შემთხვევაში, როდესაც თანასაკუთრება იყოფა ამავე თანამესაკუთრებზე.⁶⁹ ასეთ დროს შემძენი და გამსხვიანებელი ეკონომიკურად იდენტური პირები არიან.

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება არ არის სახეზე არც მაშინ, როდესაც საზოგადოების დაშლისას ქონება იყოფა პარტნიორებზე.⁷⁰ ასეთ დროს განკარგვა არ წარმოადგენს საზოგადოებისა და პარტნიორების დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესის გარიგების დადებაში გადაზრდილ ნებას. ამიტომ უარყოფილ უნდა იქნეს სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არსებობა, რომელიც პარტნიორებს საკუთრებას კეთილსინდისიერად მოუპოვებდა. ამის საპირისპიროდ, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება არ უნდა გამორიცხოს ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც საკუთრება საზოგადოებიდან გადაეცემა მის რომელიმე პარტნიორს.⁷¹ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება მოცემულია, როდესაც მრავალი პარტნიორიდან ერთ-ერთი მოიპოვებს უძრავ ნივთზე საკუთრებას საზოგადოებისგან.⁷² ასეთ დროს ჯერ კიდევ შენარჩუნებულია შემძენისა და გამსხვიანებლის დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესები.

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ყოველთვის მოცემულია, როდესაც შემძენის მხარეს უფრო მეტი პირია, ვიდრე გამსხვიანებლის მხარეს.⁷³

4.3.2. საკუთრების მოპოვების კანონისმიერი საფუძვლის ჩანაცვლება გარიგებით

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არსებობა, გარდა შემძენისა და გამსხვიანებლის მხარეს მონაწილე პირებისა, დამოკიდებულია ასევე თავად გარიგების „ფუნქციამზე“. თუ გარიგება მხოლოდ ფორმალურად ანაცვლებს კანონის საფუძველზე განკარგვას, მაშინ იგი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებად.⁷⁴ აქ საქმე არ ეხება მხარეთა მიერ დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესების მისაღწევად გარიგებისმიერი ნების გამოვლენას. ასეთი ეკონომიკური ინტერესის არარსებობის გარდა, დამატებითი არგუმენტია, რომ მსგავს შემთხვევებში სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების აღიარება, გაუმართლებელ მექანიზმს შე-

⁶⁵ შემძენის ცოდნის უმნიშვნელობაზე მიუთითებს (რაც, ფაქტობრივად, იგივეა) *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 114.

⁶⁶ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8.

⁶⁷ *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 711.

⁶⁸ BGH, NJW 2001, 1069; OLG Hamm, FamRZ 1975, 510, 513; *Wellenhofer*, JuS (2015), 941, 942; *Wacke*, Jura (1985), 435, 436.

⁶⁹ *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 8.

⁷⁰ BGH 30, 256.

⁷¹ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 101 I b.

⁷² RG JW 1929, 1387.

⁷³ RGZ 117, 257, 267; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, §892 Rn. 102, 109; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, §892 Rn. 37.

⁷⁴ *Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 711.

ქმნიდა საკუთრების კანონისმიერი საფუძვლით მოპოვების-სთვის თავის ასარიდებლად და, შესაბამისად, მისი კეთილსინდისიერად შექმნისთვის. შედეგად, ჩესი, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება კანონის საფუძველზე შეუძლებელია, აზრს დაკარგავდა.

ასეთი შემთხვევა, როდესაც გარიგება მხოლოდ ფორმალურად ანაცვლებს კანონისმიერი საფუძვლით საკუთრების მოპოვებას, არის მემკვიდრეობის სავალდებულო წილში ჩათვლის მიზნით გარიგების დადება მამკვიდრებელსა და მემკვიდრეს შორის.⁷⁵ თუ მემკვიდრე ვერ მოიპოვებს ნივთზე საკუთრებას კეთილსინდისიერად მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრეობით – კანონის საფუძველზე (ანუ თუ მამკვიდრებელი არ იყო რეალური მესაკუთრე), მაშინ მხოლოდ იმიტომ, რომ მემკვიდრემ სავალდებულო წილში ჩათვლის მიზნით მამკვიდრებლის სიცოცხლე-შივე მიიღო ნივთი, არ ნიშნავს, რომ ის საკუთრებას მოიპოვებს კეთილსინდისიერად. სანამ ასეთი განკარგვა ჯერ კიდევ სამემკვიდრეო სამართლის ფარგლებშია და არ წარმოადგენს დამოუკიდებელი ეკონომიკური ინტერესით ნაკარნახებ ნების გამოვლენას, შეუძლებელია საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებაზე საუბარი, რადგანაც არ იდება სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება.

4.3.3. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება ხელშეკრულების უკუქცევისას

სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება არ არის სახეზე, როდესაც საკუთრების მოპოვება ხდება ხელშეკრულების უკუქცევის ფარგლებში.⁷⁶ ასეთი შემთხვევაა სახეზე, უპირველეს ყოვლისა მაშინ, როდესაც არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი გადასცემს ნივთზე საკუთრებას კეთილსინდისიერ შემქმნის, მაგრამ მოგვიანებით განკარგვის საფუძვლად მდებარე ვალდებულებითსამართლებრივი ხელშეკრულებიდან გასვლის გზით⁷⁷ უნდა მოხდეს გარიგების უკუქცევა. ასეთ დროს დაუშვებელია, თავდაპირველმა გამსხვისებელმა მოიპოვოს ნამდვილი საკუთრება.⁷⁸ არაუფლებამოსილმა პირმა ნივთის განკარგვით (მითუმეტეს ისეთით, რომელიც საბოლოო შედეგამდე ვერც კი აღწევს და ხდება მისი უკუქცევა) სარგებელი არ უნდა მიიღოს.⁷⁹ მას მხოლოდ ის სამართლებრივი პოზიცია უბრუნდება, რომელიც ჰქონდა. ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ გარიგება, რომლის საფუძველზეც შექმნი უბრუნებს გამსხვისებელს ნივთზე საკუთრე-

ბას, არის „შიდა ბრუნვის ნაწილი“⁸⁰ და არ წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებას. თავდაპირველი განკარგვისას შექმნი არ მოიპოვებს საკუთრებას სამუდამოდ, რომელსაც გადასცემდა კეთილსინდისიერ შემქმნის.⁸¹ არამედ უბრუნებს გამსხვისებელს იმას, რაც მიიღო. მან არ უნდა დაუბრუნოს გამსხვისებელს იმაზე მეტი, რაც ამ გამსხვისებელს თავდაპირველად ჰქონდა – ანუ არ უნდა გადასცეს საკუთრება. აქ გასათვალისწინებელი და გადამწყვეტია ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი, რომელმაც ასეთი მართივით მანიპულაციის გამო არ უნდა დაკარგოს საკუთრება.⁸²

უფრო რთულადაა საქმე, როდესაც ხდება განკარგული ნივთის გამოსყიდვა.⁸³ ასეთი შექმნა, რადგანაც იგი ხდება ნამდვილი მესაკუთრისგან, ერთი შეხედვით, უპრობლემოა და თავდაპირველმა გამსხვისებელმა უნდა მოიპოვოს საკუთრება.⁸⁴ მაგრამ კანონმდებელმა არ უნდა გაუხსნას გზა პირთა არაკეთილსინდისიერებას. აბსურდული იქნებოდა, სამართალი შეჰგუებოდა იმ შედეგს, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი განკარგვის შემდეგ გარიგების უკუქცევისას ყველა შემთხვევაში მოიპოვებდეს ნამდვილ საკუთრებას.⁸⁵ დოგმატური თვალსაზრისით, საკუთრების ასეთი შექმნა წარმოადგენს უფლებამოსილი გამსხვისებლისგან საკუთრების მოპოვების პრობლემატიკის ნაწილს, მაგრამ რადგანაც იგი რეალურად სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების არარსებობის პარალელურ შემთხვევას⁸⁶ წარმოადგენს, მისი განხილვა სწორედ მოცემულ ადგილასაა უფრო მეტად მიზანშეწონილი.

ასეთ დროს გამსხვისებლის უფლებამოსილებაზე და, შესაბამისად, საკუთრების ჩვეულებრივ შექმნაზე მიუთითებს არა მხოლოდ სასამართლო პრაქტიკა⁸⁷, არამედ ასევე გარკვეული ავტორებიც⁸⁸. მაგრამ ასეთი მიდგომის უგამონაკლისოდ აღიარება ყურადღების მიღმა დატოვებდა კეთილსინდისიერი შექმნისა და, შესაბამისად, სსკ-ის 185-ე მუ-

⁷⁵ RGZ 123, 52; 129, 119, 122; BayObLG DNotZ 1988, 781; BGH NJW 1998, 1482, 1484;

⁷⁶ *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 10 I 1 b.

⁷⁷ აბსტრაქციის პრინციპის მოქმედებისას კი განსაკუთრებით ხშირად მისი ბათილობის გამო. იხ. ამასთან დაკავშირებით *Oechsler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932 Rn. 25.

⁷⁸ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁷⁹ D. 20, 6, 10, 1.

⁸⁰ *Oechsler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 24.

⁸¹ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁸² *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

⁸³ ასეთ დროს ხელშეკრულების უკუქცევა ხდება ახალი, დამოუკიდებელი ხელშეკრულების – ახალი კაზუსის საფუძველზე. იხ. ამასთან დაკავშირებით *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 235; OLG Königsberg OLG GE 25, 378, 380.

⁸⁴ *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 235; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁸⁵ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

⁸⁶ *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁸⁷ BGH NJW-RR 2003, 171.

⁸⁸ *Westermann/Eickmann/Gursky*, Sachenrecht, 7. Aufl., Heidelberg 1998, § 47 II 3.

ხლის მიზნებს.⁸⁹ კანონმდებლის მიერ გათვალისწინებული ეს საგამონაკლისო მექანიზმი იცავს საკუთრების კეთილსინდისიერ მომპოვებელს და არა არაუფლებამოსილ გამსხვი-სებელს.⁹⁰ ამიტომ, თუ შემძენი (ანუ თავდაპირველი გამსხვისებელი) დაცვას არ იმსახურებს, მან საკუთრება ვერ უნდა მოიპოვოს. ეს გამომდინარეობს, უპირველეს ყოვლისა, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან (სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი).⁹¹ ამის საპირისპიროდ, დაცვას საჭიროებს სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესები, რაც გარკვეულ შემთხვევებში საკუთრების მოპოვების გამორიცხვის გარეშე შეუძლებელია.⁹² ასეთი გამონაკლისის დაწესება, ტელელოგიური რედუქციის გზით⁹³, გარდა გასვლის/კონდიქციის ფარგლებში უკუქცევისა, აუცილებელია კიდევ ორ შემთხვევაში.

პირველ რიგში, შემძენმა არ უნდა მოიპოვოს საკუთრება, თუ მან მანამდე წინასწარი განზრახვით გაასხვისა ნივთი, რომ შემდეგ თავად შეეძინა იგი და უკვე ნამდვილი საკუთრება მოეპოვებინა.⁹⁴

მეორე შემთხვევაა, როდესაც ხდება ისეთი გარიგების უკუქცევა, რომლის ძალითაც საკუთრება შემძენზე ისედაც არ გადადის სამუდამოდ (მაგალითად, საკუთრების უზრუნველსაყოფად გადაცემა).⁹⁵ არც ამ დროს არ უნდა დაიბრუნოს თავდაპირველმა არაუფლებამოსილმა გამსხვისებელმა (სრული) საკუთრება.

მაგრამ თუ ამ უკუქცევის ფარგლებში საკუთრება არ „უბრუნდება“ არაუფლებამოსილ გამსხვისებელს, მაშინ ვის გადასცემს მას უკუქცევის ფარგლებში განმკარგავი? ერთადერთ გამართლებულ გამოსავლად მიჩნეულ უნდა იქნეს მისი ნამდვილი მესაკუთრისთვის დაბრუნება.⁹⁶ მას გააჩნია დაცვის ღირსი ინტერესი, რომელსაც ვერ გადაფარავს შემძენის ნდობის დაცვის აუცილებლობა.⁹⁷ საკუთრება ნა-

მდვილ მესაკუთრეს უბრუნდება ავტომატურად⁹⁸, ex-nunc-მოქმედებით.

4.3.4. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს „გაგებით“

ზემოთ წარმოდგენილი მსჯელობიდან გამომდინარე, ნათელია, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების მნიშვნელობა საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას, ხოლო, მეორე მხრივ, ის კრიტერიუმები და წინაპირობები, რომლებსაც ეფუძნება იგი. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებაზე მსჯელობას თავი ვერ აარიდა საკონსტიტუციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.¹⁰⁰ მაგრამ სასამართლომ, სხვადასხვა მიზეზის გამო, ასეთი გარიგების თავისებური ინტერპრეტაცია წარმოადგინა. სამწუხაროდ, საბოლოო ჯამში, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების საკონსტიტუციო სასამართლოსეული „გაგება“ სხვა არაფერია, თუ არა დიდი გაუგებრობა. სასამართლოს „სამოქალაქო ბრუნვაზე“ უფრო მეტად „ბაზარი“ მოსწონს და ამ გარიგებას „საბაზრო“ გარიგებას არქმევს.¹⁰¹ რა თქმა უნდა, ტერმინი, როგორც ასეთი, არ არის გადაწყვეტი. მთავარ პრობლემას წარმოადგენს ის, რა შინაარსსაც საკონსტიტუციო სასამართლო ასეთ გარიგებას ანიჭებს, უფრო სწორად – ცდილობს, მიანიჭოს. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ამრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება თურმე მხოლოდ სასყიდლიანი შეიძლება იყოს.¹⁰² ეს არა მხოლოდ დოგმატური თვალსაზრისითაა აბსურდი, არამედ პრაქტიკაშიც შესაძლოა (თუ ვინმეს აზრად მოუვა ამ შეხედულების გამოარება) მტკიცების ტვირთის განაწილებისას მნიშვნელოვანი პრობლემები შექმნას. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების ეტაპზე სასყიდლიანობის ელემენტის შემოტანა თავდაყირა აყენებს¹⁰³ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების მთელ კონსტრუქციას.

⁸⁹ Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl., München 1999, § 52 D II 2; Schwab/Prütting, Sachenrecht, 31. Aufl., München 2003, Rn. 438.

⁹⁰ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

⁹¹ Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁹² Oechsler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 24.

⁹³ Hoffmann, AcP 215 (2015), 794, 825.

⁹⁴ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 197.

⁹⁵ Oechsler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 24.

⁹⁶ Nüssgens, Der Rükckerwerb des Nichtberechtigten, Bonn 1939, 125; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 236.

⁹⁷ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 196.

⁹⁸ Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 39.

⁹⁹ განსხვავებული აზრისთვის იხ. Nüssgens, Der Rükckerwerb des Nichtberechtigten, Bonn 1939, 148.

¹⁰⁰ რაც ძალიან მნიშვნელოვანი და მისასალმებელია, რადგანაც საქართველოში, რომელმაც დაინახა ამ ინსტიტუტზე (რომელიც მანამდე როგორც სასამართლოს, ისე სამართლის მეცნიერებას ყურადღების მიღმა დარჩა) მითითებისა და მასზე მსჯელობის აუცილებლობა. იხ. მანამდე მხოლოდ რუსიაშვილი, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015, 282.

¹⁰¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება № 3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 12.

¹⁰² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება № 3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 12.

¹⁰³ უფრო მართებულია, ითქვას, რომ „საკონსტიტუციო სასამართლო ცდილობს დააყენოს“, რადგანაც ერთი არასწორი მსჯელობა ვერაფერს დააკლებს ლოგიკაზე დაფუძნებულ საკუთრების მოპოვების სქემასა და კონსტრუქციას. სასამართლოს მხრიდან ამ – ყოველგვარ საფუძველს მოკლებული – მსჯელობის განვითარების მცდელობა, ისევე არაფრის

გარდა ამისა, საკონსტიტუციო სასამართლო სამოქალაქო ბრუნვის გარეგნობაზე მსჯელობისას უთითებს „მხართა დამოუკიდებლობაზე“¹⁰⁴ და არა „ეკონომიკური თვალსაზრისით დამოუკიდებელ მხარეებზე“, რაც არსობრივად ორი სრულიად განსხვავებული რამაა. ასეთ ფუნდამენტურ შეცდომებზე დაფუძნებულ „გადაწყვეტილებას“ კი შეუძლებელია რაიმე პრობლემის რეალური გადაწყვეტის პრეტენზია ჰქონდეს.

5. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების დროსაც ძალაში რჩება შემძენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ვალდებულება. სწორედ ეს წარმოადგენს უფლების შეძენის საბოლოო წინაპირობას და მისი ათვისების წერტილს. რეგისტრაციას იგივე ფუნქციები გააჩნია, რაც უფლებამოსილი პირისგან შეძენის შემთხვევაში და იგი იმავე წესით ხორციელდება. შესაბამისად, საკითხის დამატებითი განხილვა საჭირო არ არის.¹⁰⁵

6. გამომრიცხველი გარემოებების არარსებობა

როგორც წესი, ზემოხსენებული წინაპირობების არსებობა საკმარისია უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებისთვის. მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევაში შესაძლოა მოცემული იყოს რაიმე გარემოება, რომელიც გამომრიცხავს საკუთრების შეძენას.

6.1. შეძენის არაკეთილსინდისიერება

საკუთრების მოპოვება სსკ-ის 185-ე მუხლის საფუძველზე, უპირველეს ყოვლისა, მაშინაა გამომრიცხველი, თუ შეძენი არაკეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერება საკუთრების ამ საფუძველით მოპოვების ფუნდამენტური ელემენტია. მიუხედავად ამისა, დოგმატური თვალსაზრისით, მისი არსებობა-არარსებობა უნდა შემოწმდეს არა საკუთრების მოპოვების წინაპირობებთან ერთად, არამედ, პირიქით, მისი გამომრიცხველი გარემოებების ფარგლებში. სხვაგვარად რომ ითქვას, სსკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით საკუთრების მოპოვების წინაპირობა არ არის შეძენის კეთილსინდისიერება.¹⁰⁶ არამედ შეძენის არაკეთილსინდისიერება გამომრიცხავს საკუთრების მოპოვებას.¹⁰⁷ ამას უდიდესი

პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, რადგანაც ეს აბრუნებს მტკიცების ტვირთს. ივარაუდება, რომ პირი კეთილსინდისიერია, და ის, ვინც ამას ეჭვქვეშ აყენებს, ანუ მიუთითებს, რომ იგი არაკეთილსინდისიერია და ამიტომ საკუთრება ვერ მოიპოვა, ვალდებულია, დაამტკიცოს ეს.¹⁰⁸

პირის არაკეთილსინდისიერებას სსკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით იწვევს ცოდნა, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე. მსგავსი სტანდარტია გათვალისწინებული სსკ-ის 312 II მუხლშიც, როდესაც არაკეთილსინდისიერებას იწვევს ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ ცოდნა. კანონმდებელი სპეციალურად შემოსაზღვრავს შეძენის არაკეთილსინდისიერებას მხოლოდ პოზიტიური ცოდნით.¹⁰⁹ უძრავი ნივთების შეძენის შემთხვევაში შეძენს არ აქვს მოკვლევისა და გადამოწმების ვალდებულება¹¹⁰, რადგანაც საჯარო რეესტრი კიდევ უფრო მაღალ ნდობას წარმოშობს, ვიდრე მფლობელობა მოძრავი ნივთების შემთხვევაში.¹¹¹

სამწუხაროდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოსთვის სსკ-ის 185-ე მუხლი მეტად მოკლე აღმოჩნდა და მისი დაგრძელება თავის თავზე აიღო. სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში დარწმუნებით აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება გამომრიცხველია, თუ პირმა იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.¹¹² თუმცა რთულია იმის დადგენა, თუ რა ვერ შეძლო სასამართლომ – ნორმის კითხვა დაესრულებინა იქ, სადაც ის სრულდება, ერთმანეთში არ არეოდა კოდექსის ორი მუხლი (სსკ-ის 185-ე და 187-ე, რომელთა ნუმერაციაც ერთმანეთს მეტად ჰგავს) თუ იმის გაანალიზება, რომ უძრავ და მოძრავ ნივთებზე შეძენის განსხვავებული წესი ვრცელდება¹¹³ – ცალსახაა, რომ სასამართლოს რაიმე დასაბუთების მცდელობა რომც ჰქონოდა თავისი „მიდგო-

მომცემად დარჩება, როგორც მთლიანად ეს გადაწყვეტილება, თუ არ მოხდა მისი სინთეზი სასამართლოს ერთიან სისტემასთან.

¹⁰⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება № 3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 12.

¹⁰⁵ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით იხ. ზემოთ, I 4.

¹⁰⁶ ეს ამოკითხული უნდა იქნეს თავად სსკ-ის 185-ე მუხლში. საკანონმდებლო ტექნიკის თვალსაზრისით, ასეთ შემთხვევებში კანონმდებელი საკუთარი ნების გამოსახატავად მიზანმიმართულად იყენებს ტერმინს „გარდა იმ შემთხვევისა, როცა“. შესაბამისად, ამ ფრაზის შემდეგ გათვალისწინებული ელემენტი წარმოადგენს „ანტიწინაპირობას“ და არა წინაპირობას.

¹⁰⁷ Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 23 Rn. 30; RGZ 117, 180, 187.

¹⁰⁸ ქიუმი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1, 2; Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 45; OLG München OLG R 2009, 385 386; BGH NJW-RR 2013, 789 Rn. 15; BGH NJW 2015, 619 Rn. 20 mit Anm. Clemente ZfIR 2015, 214.

¹⁰⁹ BGH NJW-RR 2013, 789 Rn. 15; RGZ 90, 395, 398; KGJ 49 A 204; OLGZ 1973, 76, 82; OLG Köln OLGZ 1969, 171, 174; Gursky, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 161.

¹¹⁰ სამწუხაროდ, ქართული სასამართლო არათუ აღიარებს ასეთ ვალდებულებას, არამედ ზოგჯერ ძალიან შორსაც მიდის. მაგალითად, მემობლის მხრიდან მოკვლევის ვალდებულებასთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 3 ივლისის განჩინება № ას-1026-1219-08.

¹¹¹ Staudinger, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 892 Rn. 2.

¹¹² იხ., მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება № ას-505-741-08; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 12 თებერვლის განჩინება № ას-691-1021-07.

¹¹³ რის უფლებასაც თვით საკონსტიტუციო სასამართლოც კი „ანიჭებს“ კანონმდებელს, იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება № 3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 22.

მის“ გასამართლებლად, ეს მცდელობა დასაწყისშივე წარუმატებლობისთვის იქნებოდა განწირული.¹¹⁴

ერთადერთი გზა, რომ ერთი ნორმის ჩანაწერი გავრცელდეს ისეთ ურთიერთობაზე, რომელსაც იგი პირდაპირ არ მოიცავს, არის ანალოგია¹¹⁵. მაგრამ ანალოგიის გამოყენება გამორიცხულია, თუ კანონმდებელმა მიზანმიმართულად შეიკავა თავი ასეთი რეგულაციის გათვალისწინებისგან. მოცემულ შემთხვევაში, რადგანაც სახელმწიფოს მიერვე ნაწარმოები საჯარო რეესტრი უფრო მეტად იცავს ილუზორულ სამართლებრივ მდგომარეობას, ვიდრე მოძრავი ნივთის მფლობელობა,¹¹⁶ ეს იწვევს არაკეთილსინდისიერებისთვის განსხვავებული სტანდარტის დაწესებას. სასამართლო კი ამ განსხვავებას ან საერთოდ ვერ ამჩნევს, ან ვერ ხვდება მის უკან მდგომ დასაბუთებას.

ცოდნას არ უთანაბრდება არც უსწორობის ეჭვი¹¹⁷ და არც არაპირდაპირი განზრახვისას არსებული ვარაუდი^{118, 119}. ასეთი დაშვება აზრს დაუკარგავდა უძრავი ნივთების შემთხვევაში გათვალისწინებულ არაკეთილსინდისიერების სტანდარტს.

სსკ-ის 185-ე მუხლის შემთხვევაში არაკეთილსინდისიერებისთვის საკმარისია იმის ცოდნა, რომ რეგისტრირებული პირი არ არის მესაკუთრე. სსკ-ის 312 II მუხლის შემთხვევაში საკმარისია იმის ცოდნა, რომ ჩანაწერი არასწორია. რეესტრის უსწორობის შესახებ ცოდნა ნიშნავს ფაქტობრივი გარემოებების ცოდნას¹²⁰ და ამავე დროს ამ ფაქტობრივი გარემოებებიდან სამართლებრივი დასკვნის¹²¹ გაკეთებას.¹²² თუმცა ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ ცოდნა ყოვე-

114 ისევე, როგორც განწირულია რამდენიმე ავტორის მცდელობა, დაასაბუთოს (გადმოწეროს) სასამართლოს მსჯელობა. იხ. *თათლოაძე*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხ. 185 მე-3 ველი.

115 თუმცა სასამართლო ამ სიტყვის მოშველიებითაც კი არ იწუხებს თავს და პირდაპირ მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების მოპოვება გამორიცხებულია, თუ შემძენს „უნდა სცოდნოდა“ გამსხვისებლის არაუფლებამოსილების შესახებ.

116 ამას უზენაესი სასამართლოც აღიარებს. სასამართლოს თქმით, უძრავ და მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა არსობრივად ერთნაირი შემთხვევა არაა. მოძრავი ნივთების სამოქალაქო ბრუნვა უფრო გაიოლებულია და დაკავშირებულია მეტ რისკთან, ვიდრე ეს უძრავ ნივთებთან მიმართებაში ხდება. სასამართლოს აზრით, მფლობელობა უფრო ნაკლებად იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვიდრე საჯარო რეესტრის რეგისტრაცია. იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება № ას-189-182-2013.

117 RGZ 156, 122 (128); RG JW 1929, 581 mit Anm. Fischer; 1931, 2695, 4; 1936, 804, 15.

118 RG JW 1929, 581 mit Anm. Fischer; 1934, 1034 = HRR 866; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 161; OLG Schleswig FGPrax 2004, 264, 266 = NotBZ 2004, 320; aA Ratz AcP 128 (1928), 342.

119 *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 40.

120 Vgl BGH NJW 2013, 2182 Rn. 14 zu §§ 819 Abs. 1, 990 Abs. 1 S. 2; *Clemente* ZfR 2015, 214 (214).

121 RG JW 1936, 804; *Lutter*, AcP 164 (1964), 122, 163; *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, Rn. 145.

122 *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 48.

ლთვის არ არის საკმარისი სამართლებრივი დასკვნის გასაკეთებლად, რაც, საბოლოო ჯამში, შემძენის არაკეთილსინდისიერებას გამოიწვევდა.¹²³ ამის საპირისპიროდ უნდა აღნიშნოს, რომ მსგავსი გადაწყვეტა ყოველთვის არ არის სავალდებულო. ეს მაშინ, როდესაც ფაქტობრივი გარემოებები აშკარად და გარდაუვლად მეტყველებენ სამართლებრივ შედეგზე.¹²⁴ ამავე პოზიციას იზიარებს ქართული სასამართლო, როდესაც საქმე ეხება, მაგალითად, კომლის გაუქმების შედეგად თანასაკუთრების წარმოშობას.¹²⁵ პირმა რომც არ იცოდეს ამ იურიდიული შედეგის შესახებ, თუ მას აქვს ინფორმაცია კომლის გაუქმების თაობაზე, მაშინ ვერ მიუთითებს, რომ არ იცოდა, გამსხვისებელი მხოლოდ თანამესაკუთრე და არა მესაკუთრე რომ იყო.

წარმომადგენლის მიერ დადებული გარიგებისას, როგორც წესი, გამომწვევტია წარმომადგენლის კეთილსინდისიერება.¹²⁶

კეთილსინდისიერი უნდა იყოს შემძენი საკუთრების გადაცემის საბოლოო დასრულებამდე¹²⁷, რაც, როგორც წესი, არის რეგისტრაცია.¹²⁸

6.2. საჩივარი

სსკ-ის 312 II მუხლით, საკუთრების კეთილსინდისიერ შექმნას გამორიცხავს საჩივარი. თუმცა ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში, თანაც იმავე ამონაწერში, სადაც საკუთრებაა შეტანილი.¹²⁹ მხოლოდ ამ შემთხვევაში შეიძლება გააჩნდეს საჩივარს აბსტრაქტული მოქმედება¹³⁰, რომელიც გამორიცხავს საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრემუმფიციას. მაგრამ დღეს მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციებით, საჩივრის რეგისტრაცია შეუძლებელია, რის გამოც სსკ-ის 312 II მუხლის ეს დანაწესი, ფაქტობრივად „მომავკდავი“ ნორმაა.

მიუხედავად საჩივრისთვის მოქმედი ამ ფუნდამენტური პრინციპისა, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ საკითხი განსხვავებულად დაინახა და ჩათვალა, რომ თუ რეესტრის ჩანაწერი სადავოდ არის გამხდარი და ამ დავის

123 *Eckert*, in BeckOK BGB, 50. Edit. 2019, § 892 Rn. 12; *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 48 იქ მითითებული წყაროებით.

124 *Staudinger*, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 892 Rn. 18.

125 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება № ას-505-741-08.

126 *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 52; KG NJW 1973, 56 (58); *Gursky*, in Staudinger BGB, Neub. 2013, § 892 Rn. 165.

127 *Vieweg/Werner*, Sachenrecht, 7. Aufl., München 2015, § 5 Rn. 30.

128 *Wieling*, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 3 g; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 12 თებერვლის განჩინება № ას-691-1021-07.

129 *ებერჰარდი/სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 19.

130 *რუსიაშვილი/სირდაძე/გენატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 316.

შესახებ შემდგომ იცის, საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხული უნდა იყოს. როგორ შეიძლება აბსტრაქტულად მოქმედი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სი-სრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია გამორიცხოს (ნები-სმიერი) დავის შესახებ უბრალო ცოდნამ, საკონსტიტუციო სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში არც ინტერესდება. შედეგად კი მსჯელობის წარუმატებელი მცდელობის შემდეგ სსკ-ის 185-ე მუხლის ახალ რეგულაციას – საკუთრების კეთილსინდისიერად შექმნის ახალ გამომრიცხველ გარემოებას „ამატებს“.

საჩივართან დაკავშირებული პრობლემატიკის კომპლექსურობიდან გამომდინარე, იგი შეიძლება დამოუკიდებელი კვლევის საგანი გახდეს და აქ საკითხის დამატებით გა-ვრცობა მიზანშეწონილი არაა.

6.3. რეესტრის ჩანაწერის ცვლილება შემქმნის ნების საწინააღმდეგოდ (სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 3 მუხლის ანალოგია)

სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლის საფუძველზე მოძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხულია, თუ ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან. საინტერესოა, შესაძლოა თუ არა ამ დანაწესის ანალოგიით გავრცელება უძრავ ნივთებზეც, ე.ი. უნდა იქნეს თუ არა იგი მიჩნეული უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერი მოპოვების გამომრიცხველ გარემოებად. რადგანაც სსკ-ის 187 II 1 მუხლი პირდაპირ მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე ვრცელდება, ერთადერთი გზა ამ წესის უძრავ ნივთებზე გავრცელებისთვის არის მისი ანალოგიით გამოყენება. ამასთან, პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ნივთის შემთხვევაში განხილულ უნდა იქნეს რეესტრის ჩანაწერის მესაკუთრის ნების გარეშე ცვლილება და არა ნივთზე მფლობელობის დაკარგვა. ეს გამომდინარეობს თავად სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლის ლოგიკიდან. აქ აქცენტი გაკეთებულია მფლობელობის დაკარგვაზე, რადგანაც მოძრავი ნივთების შემთხვევაში სწორედ მფლობელობას ეფუძნება მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია, ანუ, სხვაგვარად რომ ითქვას, სწორედ მფლობელობა წარმოშობს შემქმნის დაცვის ღირს ნდობას. თუ მესაკუთრემ მფლობელობა საკუთარი ნებით/ქმედების შედეგად დაკარგა, მაშინ მას სამართალი უფრო მკაცრად ექცევა, ხოლო თუ ეს მისი ნებისგან დამოუკიდებლად მოხდა, მაშინ მას იცავს სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლი და საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება გამორიცხულია. ე. ი. გადაწყვეტია, რა როლი მიუძღვის მესაკუთრეს იმ ილუზორული გარემოების შექმნაში, რომელიც განაპირობებს შემქმნის ნდობას. უძრავი ნივთების შემთხვევაში ასეთი ილუზორული გარემოება არის არა მფლობელობა, არამედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შესაბამისად, სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 3-ის ანალოგიით გამოყენებისას უნდა შეფასდეს მესაკუთრის ნება და წვლილი არა მფლობელობის დაკარგვაში, არამედ საჯარო რეესტრში არასწორი ინფორმაციის რეგისტრაციაში. მაგალითად, თუ

მოძრავი ნივთის შემთხვევაში გადაწყვეტია, მესაკუთრეს ნივთი მოჰპარეს თუ მან საკუთარი ნებით გაანათხოვრა იგი გამსხვივებულზე, უძრავი ნივთის შემთხვევაში შესაფასებელია, საკუთარი ნებით გადაუფორმა გამსხვივებულს უძრავი ქონება მესაკუთრემ თუ ეს მოხდა გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე მისი ნებისგან დამოუკიდებლად.

სსკ-ის 187-ე მუხლი ვრცელდება მოძრავ ნივთებზე, მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ სსკ-ის 187 II 1 მუხლის ანალოგიით გამოყენება არ შეიძლება. სსკ-ის 187-ე მუხლი რომ უძრავ ნივთებზე(ც) ვრცელდებოდეს, ანალოგიის გამოყენების საჭიროება საერთოდ არ იქნებოდა. სწორედ იმიტომ დაისმის ანალოგიის გამოყენების საკითხი, რომ სსკ-ის 187 II 1 მუხლი უძრავ ნივთებზე არ ვრცელდება და აქ გადაწყვეტი ის უნდა იყოს, მიზანმიმართულად ხომ არ შეიკავა კანონმდებელმა თავი უძრავ ნივთებზე მსგავსი დანაწესის გავრცელებისგან.

ერთი შეხედვით, მოძრავი და უძრავი ნივთის მესაკუთრე თანაბრად უნდა იყოს დაცული, მაგრამ ასეთი ანალოგიის გამოყენებაზე, საბოლოოდ, ორი არგუმენტის გათვალისწინებით, მაინც უარი უნდა ითქვას. სახელმწიფო თავად აწარმოებს საჯარო რეესტრს და აიძულებს ყველა მოქალაქეს, მიენდოს მას საკუთრების შექმნისას. სახელმწიფო ვალდებულია, მაქსიმალურად უზრუნველყოს საჯარო რეესტრის სისწორე,¹³¹ მაგრამ მაინც არსებობს რისკი, რომ ჩანაწერი იქნება არასწორი.¹³² თუ სახელმწიფო მხოლოდ იმ შემთხვევაში დაიცავდა შემქმნის ნდობას, თუ რეესტრის ჩანაწერის¹³³ უსწორობა თავად მესაკუთრის ქმედებამ გამოიწვია, ეს განსაკუთრებით დაავიწროებდა უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად შექმნის ინსტიტუტის მოქმედების არეალს და, ფაქტობრივად, აზრს დაუკარგავდა მას. რაც, საბოლოოდ, სამოქალაქო ბრუნვის სრულ პარალიზებას გამოიწვევდა.

მეორე არგუმენტი, რომელსაც შეიძლება დაეფუძნოს ანალოგიის გამოყენებაზე უარის თქმა, გამომდინარეობს იმ მსჯელობიდან, რომ ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ კეთილსინდისიერი ნდობის მიუხედავად პირისთვის საკუთრების მოპოვების გამორიცხვა წარმოადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, რომელიც მხოლოდ მაშინ უნდა გაითვალისწინოს კანონმდებელმა, თუ ეს აუცი-

¹³¹ საინტერესოა საკონსტიტუციო სასამართლოს მითითება სახელმწიფოს ამ ვალდებულებაზე, იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება № 3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 32.

¹³² როგორც ზემოთ აღინიშნა, ასეთი რისკის გამორიცხვა მხოლოდ მაშინ იქნებოდა შესაძლებელი, თუ რეგისტრაცია საკუთრების მოპოვების ერთადერთ წინაპირობად იქნებოდა აღიარებული, იხ. ამასთან დაკავშირებით *Wieling, Sachenrecht*, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 II 1.

¹³³ რომელიც უფრო მეტი დაცვით სარგებლობს, ვიდრე მოძრავი ნივთის მფლობელობა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება № ას-189-182-2013.

ლებელია მესაკუთრის ინტერესების დასაცავად.¹³⁴ როდესაც მოძრავ ნივთზე მფლობელობა ვიღაც პირმა მესაკუთრის ნებისგან დამოუკიდებლად მოიპოვა, მისი მიკვლევა მესაკუთრისთვის, ფაქტობრივად, შეუძლებელია. მას არავითარი მექანიზმი არ აქვს თავის დასაცავად და ამიტომ კანონმდებელი ვალდებულია, სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 1-3 მუხლებით გათვალისწინებული გამონაკლისით დაიცვას ის. მაგრამ, თუ მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, ვინმე საკუთარ სახელზე დაარეგისტრირებს უძრავ ნივთს, მესაკუთრეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების გზით ძალიან მარტივად შეუძლია, არა მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერის ცვლილების ფაქტი შეიტყოს, არამედ ზუსტად მიიღოს კიდევ ინფორმაცია, თუ ვის სახელზე დაარეგისტრირდა ნივთი. ამიტომ მისთვის ასეთი გამონაკლისის დაწესება (რომელიც კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებას შეზღუდავდა) აუცილებელი არაა.

რადგანაც სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 3 მუხლის ანალოგიით უძრავ ნივთებზე გავრცელება დაუშვებელია, საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამორიცხვა ამ საფუძვლით გაუმართლებელია.

6.4. უსასყიდლო შეძენა

მიუხედავად იმისა, რომ სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 3-ის ანალოგიით გამოყენება უძრავ ნივთებზე დაუშვებელია, ეს არ ნიშნავს, რომ იგივე უნდა გავრცელდეს სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 4-ზეც, რომელიც გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას მოძრავ ნივთზე, თუ იგი პირმა უსასყიდლო გარიგების (კაუზას) საფუძველზე შეიძინა. როგორც წინა შემთხვევაში, აქაც ამ დანაწესის მხოლოდ ანალოგიით გამოყენების საკითხი დგას.

სსკ-ის 187 II 1 მუხლის მე-4 ვარიანტი სრულიად განსხვავებულ პრინციპს ეფუძნება, ვიდრე მე-3 ვარიანტი. ამ შემთხვევაში გადაწყვეტი ის კი არაა, რამდენად საჭიროებს დაცვას მესაკუთრე, არამედ ის, თუ რამდენად იმსახურებს დაცვას შემძენი.¹³⁵ ის, რომ უსასყიდლოდ შემძენი ნაკლები დაცვით სარგებლობს, ეს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი პრინციპია.¹³⁶ თუ შემძენს საკუთრების მოპოვებისთვის არაფერი არ აქვს გაღებული, მაშინ იგი ამ საკუთრების ვერმოპოვებით არაფერს არ კარგავს.¹³⁷ ამის საპირისპიროდ, მესაკუთრეს ჩამოერთმეოდა საკუთრება. მათი ინტერესების შეპირისპირებისას ნათელია, რომ შემძენის ინტერესებმა უკან უნდა დაიხიოს მესაკუთრის ინტერესების წინაშე, რაც

ამართლებს სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგიით გამოყენებას.¹³⁸

ანალოგიის გამოყენების დასასაბუთებლად დამატებითი არგუმენტი ისაა, რომ საკუთრების საბოლოო მოპოვება ისედაც გამორიცხული იქნებოდა სსკ-ის 990-ე მუხლის შესაბამისად. ამით ნათელია, რომ კანონმდებლის მიზანმიმართული ნება არ ყოფილა, უძრავი ნივთის უსასყიდლოდ შემძენს კეთილსინდისიერად მოპოვებინა მასზე საკუთრება.¹³⁹

შედეგად, უსასყიდლო შეძენა, სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგიით, მიჩნეულ უნდა იქნეს უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამომრიცხველ გარემოებად. აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ ქართული სასამართლოც გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას უძრავ ნივთზე, თუ მას საფუძველად უსასყიდლო გარიგება უდევს. მაგრამ სასამართლო ნაცვლად სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგიით გამოყენებისა, საერთოდ უარს ამბობს ასეთ შემთხვევებში სსკ-ის 185-ე მუხლის გამოყენებაზე.¹⁴⁰

7. შუალედური შეჯამება

არაუფლებამოსილი პირისგან საკუთრების მოპოვება წარმოადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, რაც მხოლოდ შემდეგი წინაპირობების დაკმაყოფილებისას არის შესაძლებელი. ამ შემთხვევაშიც, ისევე, როგორც უფლებამოსილი პირისგან საკუთრების მოპოვებისას, საჭიროა ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (რომლითაც პირი კისრულობს ვალდებულებას, გადასცეს საკუთრება მყიდველს), სანივთო გარიგება (რომლითაც არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი უშუალოდ გადასცემს შემძენს საკუთრებას), სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება, გამსხვისებლის არაუფლებამოსილება, მისი მოჩვენებითი ლეგიტიმაცია საჯარო რეესტრის არასწორი ჩანაწერით და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან, არ უნდა არსებობდეს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების გამომრიცხველი რაიმე გარემოება. ასეთია შემძენის არაკეთილსინდისიერება, რეგისტრირებული საჩივარი, ჩანაწერის შესახებ დავის არსებობა და მის შესახებ ცოდნა ან საკუთრების მოპოვების ვალდებულებითსამართლებრივი საფუძვლის - კაუზას - უსასყიდლობა.

IV. დასკვნა

უძრავ ნივთზე საკუთრების გარიგებისმიერი შემძენის ქართული სამართალი ითვალისწინებს ორ შემადგე-

¹³⁴ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 301.

¹³⁵ რუსიაშვილი/სირდაძე/ევნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 306.

¹³⁶ შდრ. სსკ-ის 197 II, 989-ე, 990-ე მუხლები.

¹³⁷ Oechsler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 33.

¹³⁸ შდრ. Peters, Der Entzug des Eigentums an beweglichen Sachen durch gutgläubigen Erwerb, Tübingen 1991, 116.

¹³⁹ Oechsler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 932, Rn. 33.

¹⁴⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2015 წლის 17 ივნისის განჩინება № 491-465-2015.

ნლობას – ერთი მათგანი განსაზღვრავს საკუთრების მოპოვებას უფლებამოსილი პირისგან, ხოლო მეორე – არაუფლებამოსილისგან.

უფლებამოსილი გამსხვისებლის შემთხვევაში შემძენი მხოლოდ იმ შემთხვევაში გახდება მესაკუთრე, თუ დადებულია (ნამდვილი) ვალდებულებითსამართლებრივი გარიგება (რომლითაც პირი იღებს ვალდებულებას, გადასცეს საკუთრება მყიდველს) და სანივთო გარიგება (რომლითაც მესაკუთრე უშუალოდ გადასცემს შემძენს საკუთრებას), გამსხვისებელი იყო გასხვისებაზე უფლებამოსილი პირი და შემძენი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. აქ ყველაზე მეტად პრობლემურია სანივთო გარიგების საკითხი. მიუხედავად იმისა, რომ დღეს იგი აღიარებულია როგორც სასამართლოს, ისე სამართლის მეცნიერებაში გაბატონებული აზრის მიერ, მისი არსებობა კანონმდებლობის დონეზე მხოლოდ სხვადასხვა ნორმის ერთობლივი ანალიზიდან გამომდინარეობს და იგი პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით, რაც ზოგისთვის შეიძლება დამაბნეველი იყოს. ამიტომ რეკომენდაციის სახით შეიძლება აღინიშნოს, რომ საკანონმდებლო ცვლილებით მიღებულ უნდა იქნას სსკ-ის 183-ე მუხლის ისეთი რედაქცია, რომელიც საკუთრების გადაცემისთვის სანივთო გარიგების საჭიროებას პირდაპირ გაითვალისწინებს – დღეს პრაქტიკაში ეს ისედაც ასე ხდება (მას ვალდებულოდ მიიჩნევენ როგორც საჯარო რეესტრი, ისე სასამართლო) და გამომდინარეობს კიდევ სხვა ნორმების ანალიზიდან. მაგრამ, საკანონმდებლო ტექნიკის თვალსა-

ზრისით, მისი სსკ-ის 183-ე მუხლში დაფიქსირება მნიშვნელოვნად შეუწყობდა ხელს საკუთრების მოპოვების ამ ელემენტის ბოლომდე სწორად გაგებასა და გამოყენებას.

რაც შეეხება უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებას არაუფლებამოსილი პირისგან, ამ შემთხვევაშიც საჭიროა ვალდებულებითსამართლებრივი და სანივთო გარიგებების დადება და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. დამატებით საჭიროა, რომ დადებული სანივთო გარიგება იყოს სამოქალაქო ბრუნვის. აქ გამსხვისებლის უფლებამოსილება აღარაა საკუთრების მოპოვების წინაპირობა – პირიქით, ის არ უნდა იყოს უფლებამოსილი, რათა შემოწმდეს საკუთრების კეთილსინდისიერი შექმნა. მაგრამ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელს ლეგიტიმაციას უნდა ანიჭებდეს საჯარო რეესტრის (არასწორი) ჩანაწერი, რომელიც განაპირობებს ილუზორული (მოჩვენებითი) სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ ნდობას. საკუთრების მოპოვება არაუფლებამოსილი პირისგან გამორიცხულია, თუ შემძენი არაკეთილსინდისიერია (სსკ-ის 185-ე მუხლი), ჩანაწერის წინააღმდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საჩივარი (სსკ-ის 312 II მუხლი), შემძენმა იცის საკუთრების შესახებ არსებული დავის შესახებ (სსკ-ის 185-ე მუხლი) ან საკუთრების მოპოვების კაუზა იყო უსასყიდლო გარიგება (სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 4 მუხლის ანალოგია). სსკ-ის 187 II 1 ვარ. 3 მუხლი ანალოგიით არ გამოიყენება. საჩივარი საჭიროებს როგორც დამატებით შესწავლას სამართლის მეცნიერების მხრიდან, ისე დამატებით საკანონმდებლო მოწესრიგებას კანონმდებლის მიერ.