

სანივთო გარიგების მნიშვნელობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემისას

ასოც. პროფ. დოქ. გიორგი რუსიაშვილი

თინათინ წერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის მეცნიერი თანამშრომელი, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორი

I. შესავალი

სანივთო გარიგება არის მართლწესრიგში გამიჯვნის პრინციპის მოქმედების შედეგი. გამიჯვნის პრინციპის მიხედვით, განკარგვა წარმოადგენს დამოუკიდებელ გარიგებას, რომელიც, ფაქტობრივი შემაღვნილობის მხრივ, შეიძლება ემთხვეოდეს მავალდებულებელ შეთანხმებას, თუმცა სამართლებრივად როგორც დამოუკიდებელი გარიგება, ისე უნდა შეფასდეს. ამ მოდელის პირობებში საკუთრების, ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა სანივთო უფლების, გადაცემა ხდება შემდეგნაირად: იდება ვალდებულებითი გარიგება — მაგალითად, ნასყიდობა — საიდანაც გამსხვისებელი კისრულობს საკუთრების გადაცემის ვალდებულებას. შემდეგ იდება სანივთო გარიგება, უშუალოდ ამ საკუთრების გადაცემის გარიგება, შესაბამის რეალაქტთან ერთად (იქნება ეს მფლობელობის გადაცემა თუ რეგისტრაცია). სანივთო გარიგების არდაშვების შემთხვევაში, საკუთრების გადაცემისათვის საკმარისია ვალდებულებითი გარიგება და რეალაქტი, რასაც, როგორც ქვემოთ ვიხილავთ, სრულებით გაუმართლებელ შედეგებამდე მივყავართ.

მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შექმნისას სკ-ის 186-ე მუხლიდან მექანიკურად ამოშალეს სანივთო გარიგება, თუმცა ის დარჩა ყველა სხვა დანაწესში და არა მხოლოდ კონკრეტულ მუხლებში,¹ არამედ მისით არის განპირობებული სამოქალაქო კოდექსის მთლიანი სისტემატიკა. უძრავ ნივთებზე უფლების გადაცემის კონტექსტში განსაკუთრებით ხაზგასასმელია სკ-ის 311 II მუხლი. უძრავ ნივთებზე დადებული გასხვისების მავალდებულებელი გარიგებისათვის, სკ-ის 323-ე მუხლის მიხედვით, აუცილებელია მხოლოდ მარტივი წერილობითი ფორმის დაცვა. თუმცა სკ-ის 311¹ მუხლის თანახმად, რეგისტრაციისათვის საჭიროა რეესტრში ან სანოტარო ფორმით დამოწმებული გარიგების წარდგენა (311¹ I), ან ამ ხელშეკრულებაზე მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით ხელის მოწერა (311¹ II). აქიდან არც ერთი არ წარმოადგენს მარტივ წერილობით ფორმას. ეს ნიშნავს იმას, რომ თუ სკ-ის 323-ე და 311-ე მუხლებში ერთი და იმავე გარიგება, კერძოდ, ვალდებულებითი გარიგება იგულისხმება — და ეს გარდაუვალია, თუ არ არსებობს სანივთო გარიგება — ეს ორი დანაწესი ერთმანეთთან სრულ წინააღმდეგობაშია. ერთი ნორმის მიხედვით, უძრავი ნივთის ნასყიდობისათვის საკმარისია მარტივი წერილობითი ფორმა, თუმცა, მეორეს მიხედვით, ეს საკმარისი არ არის. საკმაოდ აბსურდულია,

კანონი გარიგების ნამდვილობისთვის ითვალისწინებდეს რაიმე ფორმას და ამავდროულად შეუძლებელი იყოს ამ ფორმით დადებული გარიგების შესრულება და აუცილებელი იყოს შესრულებამდე მისი ახალი ფორმით დადება. სხვაგვარადაა საქმე, თუ სკ-ის 323-ე მუხლში უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფორმა იგულისხმება, ხოლო სკ-ის 311-ე კი სანივთო გარიგების ფორმას განსაზღვრავს. ეს შეესატყვისება სკ-ის 311-ე მუხლის გრამატიკულ გაგებასაც: მოცემული ნორმა საუბრობს უფლების რეგისტრაციაზე, ანუ ამ უფლების გადაცემის გარიგებაზე, ხოლო, როგორც ეს სკ-ის 477-ე მუხლში და ყველა სხვა ვალდებულებითი ხელშეკრულების მომწესრიგებელ ნორმაშია აღნიშნული, მავალდებულებელი გარიგებით სანივთო უფლების გადაცემა არ ხდება; მავალდებულებელი გარიგებით წარმოიშობა მხოლოდ ამ უფლების გადაცემის ვალდებულება.

II. გამიჯვნის პრინციპის კრიტიკა

გამიჯვნის პრინციპის კრიტიკას გრძელი ისტორია აქვს, თუმცა ის ერთი მარტივი წინადადებით შეიძლება შევამდგინო: აბსურდულია ფუნთუშის ნასყიდობისას დაიდოს სამი გარიგება — ერთი ნასყიდობა და ორი სანივთო გარიგება პურზე და ფულზე. ეს სინამდვილეში ასე არ არის, უფრო ზუსტად კი, ის, რომ მოცემული კონსტრუქცია აბსურდულად ჟღერს, არ ნიშნავს, რომ არასწორია. ზუსტად ასევე აბსურდულად ჟღერს, იურისტისათვის ლინგვისტური კონსტრუქციები ან მათემატიკური ფორმულები, თუმცა ეს სრულებითაც არ აკნინებს მათ რეალურ მნიშვნელობას. თუ ნასყიდობისას, ფუნთუშის ნასყიდობა იქნება ეს თუ ნებისმიერი სხვა ნასყიდობა, ყველაფერი წესრიგშია — გამყიდველი ვალდებულებას ასრულებს უნაკლოდ და მყიდველიც იხდის დათქმულ ფასს —, მაშინ უმნიშვნელოა, აქ სამი გარიგება დაიდოს თუ მხოლოდ ერთი, რადგან სამივე, როგორც ერთი, ისე შესრულდა. თუმცა სამად დანაწევრება აუცილებელია, თუ ყველაფერი წესრიგში არ არის, მაგალითად, ერთი გარიგება უნდა გაბათილდეს ისე, რომ მეორე ძალაში დარჩეს და ამავდროულად საკუთრება არ გადავიდეს. ანუ, მოკლედ რომ შევჯამოთ, რთული სამართლებრივი კონსტრუქცია ფაქტობრივ ხდომილებას არაფრით არ ართულებს; ფუნთუშის ნასყიდობა ზუსტად ისევე იდება და სრულდება, როგორც მის გარეშე, თუმცა, თუ ეს ფაქტობრივი ხდომილება თავისთავად გართულებულია, — მაგალითად, გამყიდველი ნასყიდობის დადებასა და საკუთრების გადაცემას შორის შუალედში შეურაცხადი ხდება — მხოლოდ გამიჯვნის პრინციპის მეშვეობით შეიძლება დამაკმაყოფილებელი შედეგის მიღწევა. მხოლოდ მისი წყალობით არის შესაძლებელი, კაუზალური ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობა, მაშინაც კი, როდესაც სანივთო გარიგება არანამდვილი უნდა იყოს.

¹ მაგ., სკ-ის მუხლები: 477, 188, 102, 982 II, I, ვარ. 1, 199 II 1, 324, 114, 184, 299, 272, 238 I, 260¹, 300 I, 301 I¹ და ა. შ., იხ. გ. რუსიაშვილი, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ჟურნალი 1/2019, მე-20 და მომდევნო გვერდები.

საკუთრების გადაცემის ეს დანაწევრება ორ სამართლებრივ შემადგენლობად, რომლებიც განსხვავებულ წინაპირობებზეა დამოკიდებული, იძლევა საკუთრების გადასვლის ჩაშლის შესაძლებლობას მაშინაც, როდესაც ვალდებულებითი გარიგება ნამდვილია.² გამიჯვნის პრინციპის გარეშე ეს შედეგი საკმაოდ რთულად მისაღწევია, რადგან, თუ არ არსებობს სანივთო გარიგება, მაშინ ვალდებულებითი გარიგება ყველა მის შედეგს საკუთარ თავში მოიცავს. ანუ მავალდებულებელი გარიგების შინაარსის ნებისმიერი ტიპის გამართვა ავტომატურად აისახება სანივთო სიბრტყეში და ამის გამო ყოველთვის არ ხერხდება საკუთრების გადასვლის უარყოფა ამავდროულად მავალდებულებელი გარიგების გაბათილების გარეშე. თუმცა ეს ყოველთვის არ არის შესაძლებელი და მიღებული შედეგი ხანდახან პირდაპირ ეწინააღმდეგება მხარეთა ინტერესებს.

ეს პრობლემატიკა განსაკუთრებით აქტუალურია და ნათლად ჩანს ისეთი კომპლექსური სამართლებრივი ურთიერთობების შემთხვევაში, როგორც არის უძრავი ნივთების გასხვისება. სწორედ ამ საკითხს ეხება ქვემოთ მოყვანილი ოთხი შემთხვევა საჯარო რეესტრის პრაქტიკიდან.

III. ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირის მიერ განხორციელებული რეესტრაცია

კაბუსი 1: მარტოხელა მოხუცებულ ქალბატონ ლამარას გააჩნდა მხოლოდ ერთადერთი ბინა. მწვავე სიდუხჭირის გამო, დიდი ყოყმანის შემდეგ, გადაწყვიტა ამ ბინის გაყიდვა და აღებული ფულით მომცრო ბინის შეძენა, ხოლო მონარჩენით — სიბერის უბრუნველყოფა. ლამარას ბინაზე უკვე დიდი ხანია თვალი ჰქონდა დადგმული მეორე მემობელს, რომელიც მის შემოერთებას აპირებდა. ამიტომაც, ამ მემობელმა ყველას დაასწრო და პირველმა დადო ლამარასთან ნასყიდობის ხელშეკრულება. ეს იყო ატიპური ნასყიდობა, რადგან მყიდველმა იკისრა არა მხოლოდ ფასის გადახდა, არამედ ასევე ლამარასთვის სადმე გარეუბანში მომცრო ბინის მოძებნა. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მხარეებმა სპეციალურად გაითვალისწინეს, რომ, სანამ მემობელი ლამარას ბინას არ მოუძებნიდა და ფულს არ გადაუხდიდა, ლამარა არ იყო ვალდებული „გადაფორმებინა“ საკუთარი ბინა. ხელშეკრულება დაიდო მარტივი წერილობითი ფორმით. სანამ ყველაფერი მოგვარდებოდა, ლამარა მოხვდა ავარიისში, რომლის შედეგადაც დაუზიანდა თავის ქალა. სომატური ჩივილები მალევე გაუქრა, თუმცა, როგორც შემდეგში აღმოჩნდა, ისე დაუზიანდა ტვინი, რასაც თან დაერთო ასევე ასაკი, რომ დაკარგა რეალობის გაცნობიერება.

ბის უნარი. მიუხედავად ამისა, მარტივ მოქმედებებს სწორად ახორციელებდა. მემობელმა, რომელმაც მალევე გაიგო ყველაფერი, არ გაუშვა ეს შანსი; ჩაიყვანა ლამარა საჯარო რეესტრში და გადააფორმებინა ბინა. ფული, რა თქმა უნდა, არ გადაუხადა.

1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების გადაცემის პროცედურა
ამ კონტექსტში განსამარტია უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობისა და გაუქმების საკითხები, რომლებიც ცხდება მხოლოდ რეგისტრაციის პროცედურის ფარგლებს. ქართული საჯარო რეესტრის სამართალში არ მოქმედებს გერმანიაში მოქმედი ე. წ. „თანხმობის პრინციპი“,⁴ რომლის მიხედვითაც, რეესტრში ნებისმიერი ცვლილების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ იმ პირის თანხმობით, რომელიც ამ პოზიციამაზე რეგისტრირებული. საქართველოში რეგისტრაცია ხდება შესაბამისი უფლების მიმნიჭებელი ხელშეკრულების საფუძველზე — ყოველგვარი დამატებითი თანხმობის გაცხადების გარეშე. რეგისტრაციისათვის აუცილებელია რეესტრის სამსახურისათვის ხელშეკრულების წარდგენა, რომელიც წარმოადგენს შესაბამისი რეგისტრაციის საფუძველს.⁵ რეგისტრაციის გაუქმებაც ამავე წესით ხდება: რეესტრის მიერ დაშვებულ ტექნიკურ შეცდომას თუ არ გავითვალისწინებთ, ყველა სხვა შემთხვევაში, პირველ რიგში, სასამართლოს მიერ უნდა გაუქმდეს რეგისტრაციის საფუძველად მდებარე ხელშეკრულება. თუმცა არსებობს შემთხვევები, როდესაც, ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობისდა მიუხედავად, რეგისტრაცია მაინც გასაუქმებელია, მაგრამ, სანივთო გარიგების არაღიარების შემთხვევაში, სრულებით გაუგებარია, თუ რა წარმოადგენს ამ გაუქმების საფუძველს.
მაგალითად გამოდგება შემთხვევა, როდესაც ნასყიდობის დადებისა და საკუთრების გადაცემას შორის შუალედში გამყიდველი შეურაცხადი ხდება. იგივე შეიძლება ითქვას ყველა იმ კონსტელაციაზე, როდესაც ნასყიდობა ნების ნაკლის გარეშეა დადებული, მაგრამ მხარეები მოგვიანებით რეესტრის ფორმულარს ხელს აწერენ უკვე ნების ნაკლის საფუძველზე (შეცდომა, მოტყუება, იძულება). ნების ნაკლის გათვალისწინება მხოლოდ გარიგების სიბრტყეშია შესაძლებელი. თუმცა, თუ ნასყიდობის გარდა სხვა გარიგებში სმიერი სიბრტყე არ არსებობს, მაშინ რეგისტრაცია ძალაში უნდა დარჩეს, რაც, რა თქმა უნდა, არასწორია. ცალსახაა, რომ, თუ ნასყიდობა ნების ნაკლის გარეშე დაიდო, ის ნამდვილი უნდა დარჩეს, მაგრამ ამავდროულად ასევე ცალსახაა, რომ რეგისტრაცია გასაუქმებელია, თუმცა რეგი-

² St. *Habermeier*, Das Trennungsdenken: Ein Beitrag zur europäischen Privatrechtstheorie, Das Archiv für die civilistische Praxis (AcP) 195 (1995), 293.
³ სანივთო გარიგებაზე საუბრისას ყოველთვის მოჰყავთ ის არგუმენტი, რომ მას პრაქტიკაში არანაირი მნიშვნელობა არ შეიძლება ჰქონდეს, თუმცა ეს ასე არ არის. ქვემოთ მოყვანილია სწორედ რეალობასთან მიახლოებული შემთხვევები, რომელთა დამაკმაყოფილებლად გადაწყვეტაც სანივთო გარიგების გარეშე შეუძლებელია. იხ. დამატებით *გ. რუსიაშვილი/ლ. სირდაძე/დ. ვენაბაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, მე-6 და მომდევნო კაბუსები; *გ. რუსიაშვილი*, კაბუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015, 257-ე და მომდევნო გვერდები.

⁴ შდრ. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-11 და საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-12 მუხლები; იხ. დამატებით ამასთან დაკავშირებით *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენაბაშვილი*, სანივთო სამართალი, მე-6 მთ სქ. 4, 251.
⁵ საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 26 I ბ) და საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 17 II მუხლი.
⁶ აქ არადადამავრებულია იმის თქმა, რომ მყიდველი შეიძლება რეგისტრირებულ მესაკუთრედ დარჩეს, რადგან გამყიდველი მაინც ინარჩუნებს მის მიმართ ნასყიდობის ფასის მოთხოვნის უფლებას. ეს არასწორია, რადგან ნაადრევი რეგისტრაციით გამყიდველმა შეიძლება დაკარგოს, მაგალითად, დაკავების უფლება — როგორც ეს მოცემულ შემთხვევაში — ეს კი მას დააკისრებდა რისკს, რომელიც თავდაპირველი ნასყიდობით არ ჰქონია ნაკისრი და რომლის მოგვიანებით კისრებასაც გარიგებისმიერი ნების გამოხატვა სჭირდებოდა, რაც აქ ნების ნაკლის გამო ჩაიშალა. დაკავების უფლების გარეშე, მხოლოდ ფასის მოთხოვნის შენარჩუნება გამყიდველს ვერაფერში დაეხმარება, თუ მყიდველი ვაკო-

სტრაციის გაუქმება შეუძლებელია მის საფუძვლად მდებარე გარიგების გაუქმების გარეშე. შესაბამისად, ერთადერთ გამოსავალს წარმოადგენს ნასყიდობის ძალაში დატოვება, მაგრამ სანივთო გარიგების ბათილად ცნობა და სწორედ ამ საფუძვლით რეგისტრაციის გაუქმება (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 26 I ბ მუხლი) და საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 17 II მუხლი).

2. 1-ლი კაზუსის გადაწყვეტა

შედეგის მხრივ აქ ცალსახაა, რომ მეზობელმა საკუთრება არ უნდა მოიპოვოს, რადგან რეგისტრაციის მომენტში ლამარა შეურაცხადი იყო. მუხედავად ამისა, სანივთო გარიგების გარეშე ამ შედეგის მიღწევა შეუძლებელია.

ა) რეესტრში დადებული „ნასყიდობა“

პირველ რიგში, აქ დასადგენია, თუ ზოგადად რად უნდა დაკვალიფიცირდეს ეს მეორე ხელშეკრულება, რომელსაც მხარეებმა რეესტრში მოაწერეს ხელი და რომელიც, ისევე, როგორც პირველი ხელშეკრულება, „ნასყიდობად“ იყო დასათაურებული. ეს წარმოადგენს სტანდარტულ შემთხვევას, როდესაც მხარეები დებენ უძრავი ნივთის ნასყიდობას წერილობითი ფორმით, რაც ნამდვილია სკ-ის 323-ე მუხლის მიხედვით, თუმცა ვერ არეგისტრირებენ მას სკ-ის 311-ეს გამო და ამიტომაც უშუალოდ რეესტრში თავიდან ავსებენ რეესტრის ნასყიდობის ფორმულას. ამ სიტუაციაში იმის თქმა, რომ რეესტრში კიდევ ერთი ნასყიდობა დაიდო, პრინციპულად არასწორი იქნებოდა. როდესაც მხარეებმა უკვე შეათანხმეს ერთი ნასყიდობა შესაბამისი ფორმის დაცვით და როდესაც ამის შემდეგ მიდიან და თავიდან ავსებენ ე. წ. ნასყიდობის ფორმულას, ამით მათ არ სურთ ახალი ნასყიდობის დადება, ან უკვე დადებული თავიდან დადება. აქ მოქმედებს წესი, რომ ერთი და იმავე მხარეებს შორის იმავე საგანზე დადებული ყოველი მომდევნო, იმავე ტიპის გარიგება, აუქმებს წინას — მაგალითად, თუ მხარეებმა დადეს ნივთის ნასყიდობა 5000 ლარად და მეორე დღეს იმავე ნივთზე დადეს ნასყიდობა 4000 ლარად, ამ მეორე გარიგებიდან იკითხება წინას გაუქმების შეთანხმება (ე. წ. გაუქმების ხელშეკრულება).⁷ მხარეებს, რომლებიც ჯერ წერილობით ნასყიდობას დებენ, ხოლო შემდეგ მიდიან რეესტრში და თავიდან ავსებენ ფორმულას, ეს არ სურთ. მათ სწორედ რომ არ უნდათ აქ ახალი ნასყიდობის დადება და ამით ფორმის დაცვით დადებული ძველი ნასყიდობის გაუქმება. ფორმულარის შევსებით მათ სურთ მხოლოდ უკვე დადებულის შესრულება — უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა. ამიტომაც, მიუხედავად იმისა, რომ ფორმულას აწერია ნასყიდობა, რეალურად ეს არის უკვე დადებული ნასყიდობის შესრულების გარიგება, ანუ სანივთო გარიგება. რატომ გამოიწვევდა სხვაგვარი დაშვება გაუმართლებელ შედეგებს? ანუ იმის დაშვება, რომ რეესტრში თავიდან იდება ახალი ნასყიდობა, რომელიც წინას აუქმებს? იმიტომ, რომ, ჩვეულებრივ, მხარეებს, როდესაც მათ უკვე დადეს ნასყიდობა შესაბამისი ფორმის დაცვით და გაითვალისწინეს მასში სხვადასხვა პირობები (მაგ. ფასის განწილვადებული გადახდა, ცალკეული დამატებითი ვალდებულებები და ა. შ.), რეესტრის ფორმულარში ეს პირობები უკვე აღარ გადააქვთ. ამ ფორ-

მულარს არ აქვს შესაბამისი გრაფები, რეესტრში არც საკმარისი დრო არ არის ამისათვის და მხარეები, ზოგადად, ვერ ხედავენ ამის აუცილებლობას, მათ ხომ უკვე უჭირავთ ხელში ნამდვილი ნასყიდობა. ამიტომაც, თუ რეესტრის შევსებული ფორმულარი ჩაითვლებოდა ახალ ნასყიდობად, მაშინ ეს გააუქმებდა წინა ნასყიდობას ყველა იმ პირობასთან ერთად, რომელიც მხარეებმა მასში ჩადეს. ეს ნასყიდობა კი, რომელშიც შეიძლება ფასიც კი არასწორადაა მითითებული — იმიტომ რომ მხარეები ფასს აქ გადაწყვეტენ მნიშვნელობას აღარ ანიჭებენ — იქნებოდა ნამდვილი. ამიტომაც რეესტრში დადებული გარიგება უნდა ჩაითვალოს არა ახალ ნასყიდობად, არამედ — სანივთო გარიგებად. ამ შემთხვევიდან ნათლად ჩანს, რომ, ფუნქციის ნასყიდობის შემთხვევისაგან განსხვავებით, აქ სწორედ ვალდებულებითი და სანივთო გარიგების ერთმანეთისაგან გამიჯვნა შეესაბამება მხარეთა ინტერესებს და არა ერთი და იმავე ნასყიდობის ორჯერ დადება. ეს პრობლემა დგება, მაგალითად, უძრავ ნივთზე დადებული ყოველი ატიპიური ნასყიდობის დროს, როდესაც მხარეები ხელშეკრულების მარტივ წერილობით ვერსიას ხუნძლავენ სხვადასხვა დამატებითი პირობებით და ვალდებულებებით, თუმცა რეესტრის ფორმულარში მათ აღარ უთითებენ, აქაც თუ შევსებული მახლობლი მეორე (და პირველი ნასყიდობის გამაუქმებელ) ნასყიდობად ჩაითვლებოდა, მხარეები საკმაოდ რთულ მდგომარეობაში აღმოჩნდებოდნენ; რადგან ყველა ის დამატებითი პირობა, რის გამოც დადეს ნასყიდობა, ძალას დაკარგავდა.

ბ) საკუთრების გადაცემის გაუმართლებლობა

ზემოგანხილული არ არის მთავარი არგუმენტი სანივთო გარიგების სასარგებლოდ. მთავარი არგუმენტი მდგომარეობს შემდეგში: როგორ უნდა გადაწყდეს ეს შემთხვევა სანივთო გარიგების გარეშე? აქ ცალსახაა მხოლოდ ის, თუ როგორ არ უნდა გადაწყდეს, ანუ რა შედეგი არ უნდა მივიღოთ. ეს შედეგია: მეზობელზე საკუთრების სამუდამოდ და შეუქცევადად გადასვლა, რადგან ამ გადაცემის მომენტში ლამარა იყო შეურაცხადი სკ-ის 58 III მუხლის მიხედვით. ამ დროს კი კანონმდებელი მიიჩნევს, რომ პირს არ უნდა ჰქონდეს გარიგებით საკუთარი ქონების გაცემის შესაძლებლობა.

მართალია, ამ კონტექსტში ხშირად მოჰყავთ არგუმენტი, რომ მოცემულ სიტუაციაში ლამარას მიერ საკუთრების დაკარგვა არანაირ პრობლემას არ წარმოადგენს, რადგან ნასყიდობის გადახდის მოთხოვნა მას მაინც რჩება. თუმცა ეს რეალურად ასე არ არის: თუ მეზობელი ლამარას ბინაზე საკუთრების დარეგისტრირების შემდეგ მას მალევე გადაყიდის და მიღებულ ფულთან ერთად უცხოეთში გადაიხვეწება, მის მიმართ მოთხოვნის უფლება ლამარას ვერ დაეხმარება — ლამარას კი ექნება მთელი ამ დროის განმავლობაში ფასის გადახდის მოთხოვნა, მაგრამ ეს მოთხოვნა ვერაფერს უშველის კრედიტორს, როდესაც მოვალე გადახდისუუნაროა, არ იძენება და ა. შ. სწორედ ამ შედეგის თავიდან აცილებას ისახავს მიზნად დაკავების უფლება სკ-ის 369-ე მუხლის მიხედვით — მხარე არ არის ვალდებული შეასრუ-

⁸ გარდა ზემოთ თქმულისა, ეს დაშვება პირდაპირ წინააღმდეგობაში მოდის კანონის დანაწესთან, კერძოდ სკ-ის 323-ე მუხლთან, რომლის მიხედვითაც უძრავი ნივთის ნასყიდობა შეიძლება დაიდოს წერილობითი ფორმით და არის ნამდვილი. ზემოთ აღწერილი კონსტრუქციის მიხედვით კი, ვერ იქნება ნამდვილი, რადგან მხარეებს აუცილებლად მოუწევთ მისთვის ახალი ფორმის მიცემა (311 II) და ამით მისი გაუქმება, თუ სურთ მისი შესრულება.

ტრდა, მანამდე კი მოასწრო ნივთის გადაყიდვა და ფულის გაფლანგვა. ამ რისკისაგან მისი დაცვა მხოლოდ დაკავების უფლებას შეუძლია.
⁷ სხვაგვარი განმარტება შეუძლებელია, იმიტომ რომ თუ ორივე ნამდვილი იქნა, რა ფასად უნდა გადასცეს გამყიდველმა ეს ნივთი მიყიდველს, 5000 თუ 4000 ლარად?

ლოს პირველმა, საპირისპირო შესრულების მიღების გარეშე, რათა არ დარჩეს ხელცარიელი, იმიტომ რომ მეორე მხარე არ ან ვერ ასრულებს. აქ ეს დაკავების უფლება სპეციალურად გაითვალისწინეს მხარეებმა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, ანუ ლამარამ შეგნებულად დაიზღვია თავი ამ რისკისაგან, თუმცა შემდეგ გახდა შეურაცხადი და ამ მგომარობაში უარი თქვა მისი დაცვის ამ მექანიზმზე, თავის არსებულ სამართლებრივ პოზიციაზე. მაგრამ სწორედ ამას ემსახურება სკ-ის 58 III მუხლი — დაიცვას ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირი საკუთარი სამართლებრივი პოზიციების თავისივე ხელით განიავებისაგან. ამგვარად, უალტერნატივოა, რომ ფსიქიკური აშლილობის მქონე პირს არ უნდა ჰქონდეს საშუალება დამოუკიდებლად, საკუთარი ნების გამოხატვით, დაკარგოს საკუთრება უძრავ ქონებაზე როგორც ზოგადად, ისე მოცემულ შემთხვევაში და ეს სადავო ვერ იქნება. პრობლემატურია მხოლოდ ის კონსტრუქცია, რომლის მეშვეობითაც მიიღწევა ეს შედეგი — საკუთრების არგადასვლა. სანივთო გარიგების გარეშე მისი მიღწევა შეუძლებელია. თუ არ არსებობს სანივთო გარიგება, ანუ საკუთრების გადასვლისათვის მხოლოდ ნასყიდობის დადება და რეგისტრაცია საჭირო, რომელიც რეალაქტს წარმოადგენს, მაშინ აქ შეუძლებელია საკუთრების მეზობელზე გადასვლის ჩაშლა. რადგან ნასყიდობა დაიღო ნების ნაკლის გარეშე — მისი დადების მომენტში ლამარა სრულებით შერაცხადი იყო — ხოლო რეგისტრაციას, როგორც რეალაქტს, ნების ნაკლი ვერ ჩაშლის, იმიტომ რომ ეს არ არის გარიგება ან რაიმე გარიგებისმიერი მოქმედება.⁹ შესაბამისად ნასყიდობის დადების შემდეგ წარმოშობილი ფსიქიკური აშლილობა ამ რეალაქტს ძალას ვერ დააკარგვინებს. ეს ნიშნავს იმას, რომ მეზობელი ვახდება და დარჩება ნივთის მესაკუთრე და ამას ვერაფერი ვერ შეცვლის.

გ) საკუთრების გადაცემის ჩაშლა სანივთო გარიგების მეშვეობით

სხვაგვარად არის საქმე სანივთო გარიგების არსებობის შემთხვევაში. მისი მეშვეობით შესაძლებელი ამ უსამართლო შედეგის თავიდან აცილება. კერძოდ, თუ სანივთო გარიგება არსებობს და ის საკუთრების რეგისტრაციის წინაპირობას წარმოადგენს, რაზეც მიანიშნებს ყველა ზემოთ მოყვანილი დანაწესი, უძრავი ნივთების შემთხვევაში კი, განსაკუთრებით, სკ-ის 311¹ მუხლი (იხ. ზევით), მაშინ აუცილებელია, რომ ნების ნაკლი სახეზე არ იყოს არა მხოლოდ ნასყიდობის, არამედ ასევე, მოგვიანებით, რეესტრში დადებული სანივთო გარიგების მომენტშიც.¹⁰ წინააღმდეგ შემთხვევაში, მართალია, ნასყიდობა და მისგან წარმომდგარი ვალდებულება ძალაში რჩება, თუმცა საკუთრება სანივთო გარიგების ბათილობის გამო შემძენვე ვერ გადავა. ეს არის კიდევაც მოცემულ სიტუაციაში ერთადერთი გამა-

⁹ F. Baur/R. Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009, § 64 Rn. 58 (929).

¹⁰ ნების ნაკლი, როგორც ამას თავად ცნება გვეუბნება, შეიძლება ახასიათებდეს მხოლოდ ნების გამოხატვას. რეალაქტს, რომელიც არის ფაქტობრივი ხდომილება და არა ნების გამოხატვა, ის ბათილად ვერ აქცევს.

¹¹ რეესტრში სანივთო გარიგება იდება არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც მხარეები რეესტრში აწერენ ხელს ხელშეკრულებას, არამედ მაშინაც, როდესაც ერთი ან ორივე მხარე ნოტარიალური ფორმით დადებულ ხელშეკრულებას რეგისტრაციის მიზნით წარადგენს რეესტრში. ამ დროს ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული შეთანხმება საკუთრების გადასვლასთან დაკავშირებით და მისი წარდგენა საჯარო რეესტრში კუმულატიურად ასრულებს სანივთო გარიგების შემადგენლობას და აკმაყოფილებს სკ-ის 311¹ მუხლის მოთხოვნებს.

რთლებული შედეგი — სანივთო გარიგების გაბათილება სკ-ის 58 III მუხლის საფუძველზე იმისათვის, რათა ლამარამ არ დაკარგოს საკუთრება. ყოველგვარი სხვა შედეგი 58-ე მუხლში დაფიქსირებული მიზნის უგულვებელყოფა იქნებოდა.

მოცემული სიტუაცია, ანუ შემთხვევა, როდესაც ნასყიდობა იდება ნების ნაკლის გარეშე, ხოლო, მოგვიანებით, საკუთრების გადაცემის მომენტისათვის ნების ნაკლია სახეზე, შესაძლებელია ათასგვარ ვარიაციაში გათამამდეს. ნების ნაკლი შეიძლება გამოწვეული იყოს იმით, რომ შუალედში პირს ემართება ფსიქიკური აშლილობა ან არასრულწლოვანთან გვაქვს საქმე, რომელსაც კანონისმიერი წარმომადგენელმა დაუდო (ვალდებულებითი) გარიგება, თუმცა მოგვიანებით განხორციელებული საკუთრების გადაცემაში ეს წარმომადგენელი უკვე აღარ მონაწილეობდა. იგივე ეხება კანონისმიერი აკრძალვისა თუ არაუფლებამოსილი წარმომადგენლის შემთხვევებს. ამ ჩამონათვალის გაგრძელება უსასრულოდ შეიძლება. ნების ნაკლის ვარიაციები უამრავია. როგორ წყდება ეს შემთხვევები? პრობლემა მდგომარეობს იმაში, რომ თუ გვაქვს მხოლოდ ნასყიდობა და რეალაქტი. ანუ მხარეები დებენ მხოლოდ ნასყიდობას და საკუთრებას კი რეგისტრაციის რეალაქტით გადასცემენ, ასეთ პარადიგმაში შუალედში მომხდარი ნების ნაკლის გათვალისწინება შეუძლებელია — რეალაქტი არის რეალური ხდომილება და ის ვერ მოხდება ისე, რომ რეალურად მოხდეს, თორღნ სამართლებრივად იყოს ნაკლოვანი, ანუ არ წარმოშვას არანაირი სამართლებრივი შედეგები. რეალაქტი ან ხდება, ან არ ხდება. მფლობელობის გადაცემა და რეგისტრაცია, რომლებიც რეალაქტებია, სახეზეა — და იწვევს სამართლებრივ შედეგებს — მაშინაც კი, როდესაც გადაცემის მომენტში გამცემი იყო თორმეტი წლის ან ფსიქიკური აშლილობის მქონე (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საერთოდ ვერ აცნობიერებდა საკუთარი მოქმედების შინაარსს). ამგვარად, რეალაქტზე ნების ნაკლი ვერ აისახება, რის გამოც ვიღებთ შედეგს: ნასყიდობა ნების ნაკლის გარეშე დადებული და ნამდვილია, ხოლო რეალაქტი კი ნამდვილია იმიტომ, რომ მოხდა, ანუ საკუთრება უნდა გადავიდეს, რაც სრულებით გაუმართლებელი შედეგია.

IV. სანივთო გარიგების კონვენსია

კამუსი 2: მეზობლები ა და ბ ერთმანეთს უცვლიან კუთვნილ ბინებს. იმის გამო, რომ ეჩქარებათ და თან ნოტარიუსის ხარჯების დაზოგვაც სურთ, თვითონ ადგენენ გაცვლის ხელშეკრულებას მარტივი წერილობითი ფორმით, აწერენ ხელს და მიდიან რეესტრში. რეესტრი არ იღებს მათ წერილობით ხელშეკრულებას და სთავაზობს რეესტრის სახელშეკრულებო ფორმულარის შევსებას. თუმცა აქ წარმოიშობა ერთი პრობლემა — რეესტრს არ აქვს გაცვლის ფორმულარი. ამიტომაც, რეესტრის თანამშრომელი, როგორც მისი რეაქციიდან ჩანს არაპირველად, ურჩევს მხარეებს ორი ჩუქების დადებას რეესტრის შაბლონის მეშვეობით; რადგან მხარეთა მიზანი მაინც ისაა, რომ თავ-თავიანთ ბინებზე ერთმანეთს საკუთრება გადასცენ, ეს შესაძლებელია ორი ჩუქების მეშვეობითაც, ანუ ა-მ უნდა აჩუქოს თავისი ბინა ბ-ს და ბ-მაც იგივე უნდა გააკეთოს. მხარეები, საბოლოო ჯამში, ასეც იქცევიან. ავსებენ ჩუქების შაბლონებს და ამგვარად გადასცე-

მენ ერთმანეთს საკუთრებას. მოგვიანებით აინტერესებთ, აქვს თუ არა ამ ყველაფერს სამართლებრივი ძალა.

1. სანივთო გარიგების დამოუკიდებლად გარდაქმნის აუცილებლობა

სანივთო გარიგების დამოუკიდებლად, ანუ მავალდებულებელი გარიგების გარეშე, გარდაქმნა (შეცილება, კონვერსია და ა. შ.) მხოლოდ მაშინ არის შესაძლებელი, როდესაც ეს სანივთო გარიგება აღიარებულია მართლწესრიგის მიერ, ანუ გამოცალკევებულია ვალდებულებითი გარიგებისაგან.¹² სანივთო გარიგების გარდაქმნის შესაძლებლობა არც თუ ისე უმნიშვნელო როლს თამაშობს პრაქტიკაში, რადგან ყოველთვის არ არის ხოლმე საკუთრების გადაცემასთან ერთად, ასევე, მის საფუძვლად მდებარე კაუზალური გარიგება იმავე ან სხვა მიზეზით საცილო. მაგალითად:¹³ მხარეები დებენ ნასყიდობას, თუმცა იმის გამო, რომ გამყიდველს მყიდველის გადახდისუნარიანობაში ეჭვი ეპარება, ფასის სრულად დაფარვამდე ის მხოლოდ პირობადებული საკუთრების (მოლოდინის უფლების¹⁴) გადაცემას კისრულობს, თუმცა საკუთრების გადაცემამდე მყიდველი მოახერხებს დაარწმუნოს გამყიდველი საკუთარ გადახდისუნარიანობაში, რაც არ შეესატყვისება სიმართლეს, მაგრამ ეს განაპირობებს იმას, რომ გამყიდველი გადასცემს მას სრულ საკუთრებას ყოველგვარი პირობის დადების გარეშე. აქ სახეზეა მოტყუება. თუმცა მოტყუება სკ-ის 81-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით იძლევა მხოლოდ გარიგების საცილობის შესაძლებლობას. მაგრამ რომელია აქ ეს მოტყუებით დადებული გარიგება? ნასყიდობა ვერ იქნება მოტყუებით დადებული, იმიტომ რომ ნასყიდობის დადებისას მყიდველს გამყიდველისთვის არანაირი მცდარი ცნობა არ მიუწოდებია. მოტყუება მოხდა მხოლოდ მისი შესრულებისას, ანუ მეორე დონეზე. თუმცა, თუ ამ მეორე დონეზე არ იარსებებს გარიგება — კერძოდ, სანივთო გარიგება, მაშინ შეუძლებელია მოტყუების სამართლებრივ სფეროში შემოტანა და მისი გათვალისწინება, ანუ შეუძლებელია რეალურად მოტყუებით გადაცემული საკუთრების უკუქცევა, რაც, რა თქმა უნდა, არაა დამაკმაყოფილებელი შედეგია.¹⁵ სხვაგვარად არის საქმე საკუთრების გადაცემის სანივთო გარიგებად დაკვალიფიცირებისას, რა დროსაც ის აქ შეცილებადი იქნებო-

¹² იხ. სანივთო გარიგების შეცილებასთან დაკავშირებით *Th. Mayer-Maly*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 3. Aufl. 1993, § 142 Rn. 19; *St. Grundmann*, Zur Anfechtbarkeit des Verfügungsgeschäfts, JA 1985, 82; *OLG Hamm VersR* 1975, 814; *Heinrichs*, in *Palandt BGB Kommentar*, 73. Aufl. 2014, § 142 Rn. 4; Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, hrsg. von Benno Mugdan, Band I, 473; *H. H. Jakobs/W. Schubert*, Die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuches in systematischer Zusammenstellung unveröffentlichter Quellen, Berlin-New York 1985, 738; *H.-P. Haferkamp*, Anfechtung von Grund- und Erfüllungsgeschäft, Jura 1988, 512.

¹³ მაგალითი ადებულია: *H. P. Westermann* in *Westermann/Eickmann*, Sachenrecht, 7. Aufl., Heidelberg 1998, § 4 IV I.

¹⁴ იხ. მოლოდინის უფლებასთან დაკავშირებით *რუსიაშვილი/სირაძე/ე-გნატაშვილი*, სანივთო სამართალი, ზემოთ სქ. 4, 159-ე, 171-ე, მე-200 და მომდევნო გვერდები.

¹⁵ მოტყუებულს უნდა ჰქონდეს ვაკოტრებული კონტაქტისაგან შეცილების მეშვეობით საკუთრების უკუქცევითი ძალით დაბრუნების უფლება და ამით თავისი ნივთის ვაკოტრების მასიდან გამოცალკევების შესაძლებლობა, შდრ. *Grundmann*, JA 1985, ზემოთ სქ. 13, 84; *A. Lindemann*, Die Durchbrechungen des Abstraktionsprinzips durch die höchststrichterliche Rechtsprechung seit 1900, Konstanz 1989, 53; *J. T. Fuller*, Eigenständiges Sachenrecht? Tübingen 2006, 144 და იქ მითითებული ლიტერატურა.

და და გამყიდველს საკუთრება უკუქცევითი ძალით დაუბრუნდებოდა (59 II 1).

2. რეესტრში სხვა ტიპის ხელშეკრულების ფორმულარზე ხელის მოწერა

საჯარო რეესტრში სხვა ტიპის ხელშეკრულების ფორმულარზე ხელის მოწერა არის საკმაოდ გავრცელებული გადაწყვეტა რეესტრის პრაქტიკაში. როდესაც რეესტრში არ მოიპოვება სასურველი ხელშეკრულების ფორმულარი, მხარეები — ხშირად თავად რეესტრის თანამშრომლის რჩევით — ავსებენ სხვა მსგავსი ხელშეკრულების ფორმულარს და ამ გზით გადასცემენ ერთმანეთს შესაბამის უფლებას.

ეს გადაწყვეტა მოცემულ შემთხვევაში (ისევე, როგორც ყველა სხვა შემთხვევაში) საკმაოდ პრობლემურია, გამომდინარე იქიდან, რომ ორივე ჩუქება მოჩვენებითი გარიგებაა სკ-ის 56 I მუხლის მიხედვით და არის ბათილი. აქ ნების გამოხატვა მოხდა ურთიერთშეთანხმებით მხოლოდ მოსაჩვენებლად — არც ერთი მხარე აპირებდა ბინის ჩუქებას და არც მეორე მხარე მისგან ამ საჩუქრის მიღებას. შესაბამისად, თუ ორივე ჩუქება ბათილია და საკუთრების გადაცემის გარიგებისმიერ საფუძველს მხოლოდ ისინი წარმოადგენდნენ, მაშინ საკუთრება არ გადასულა და ორივე მხარეს აქვს გადაცემული ბინების უკუმოთხოვნის უფლება, რაც არც თუ ისე მომხიბლავი პერსპექტივაა. მართალია, მხარეებს შორის მანამდე (წერილობითი ფორმით) დადებული გაცვლის ხელშეკრულება ნამდვილია, თუმცა ეს ამ კონტექსტში ვერაფერს შეცვლის — საკუთრების რეგისტრაცია მოხდა ამ ორი ჩუქების და არა გაცვლის საფუძველზე.

ამ მიდგომის შედეგად მივიღებთ იმას, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების არც თუ ისე უმნიშვნელო წილი უკუსაქცევი იქნება, რაც, რა თქმა უნდა, აბსურდულია. ერთადერთი მისაღები გამოსავალი ამ შემთხვევებში არის ვალდებულებითი გარიგებისაგან — აქ ბათილი ჩუქებისაგან — დამოუკიდებელი გარიგებისმიერი შემადგენლობის გამოცალკევება სანივთო გარიგების სახით, რომელიც შეიძლება „გადარჩეს“ და წარმოადგენდეს ნამდვილი გაცვლის შესრულებას, რასაც ქვემოთ დეტალურად შევხებით.

3. სანივთო გარიგების ვალდებულებითისაგან გამოცალკევება და კონვერსია

ვალდებულებითი გარიგების გარდა უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემისათვის აუცილებელია აგრეთვე სანივთო გარიგების დადება — შეთანხმება უშუალოდ საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებით, მაშინ აქ მხარეებმა ეს სანივთო გარიგება დადეს საჯარო რეესტრში, ჩუქების ფორმულარზე ხელის მოწერით, საიდანაც იკითხებოდა არა მხოლოდ ბინის ჩუქების, არამედ ასევე — მასზე საკუთრების გადაცემის ნება, რაც წარმოადგენს კიდევ სანივთო გარიგებას. ანუ ჩუქების ფორმულარი შეიცავს როგორც ვალდებულებით, ისე სანივთო გარიგებას.

თუმცა ჩუქების ხელშეკრულება იყო ბათილი, როგორც მოჩვენებითი გარიგება. საკითხავია, თუ როგორ აისახება ეს იმავე ფორმულარში დაფიქსირებული სანივთო გარიგების ნამდვილობაზე. ეს სანივთო გარიგება, მიუხედავად მოცემული ტექსტუალური ბმისა ჩუქებასთან, არის არა მისი ნაწილი, არამედ დამოუკიდებელი შეთანხმება და მისი გარიგებისმიერი შემადგენლობის ნამდვილობის შენარჩუნებისათვის სკ-ის 62-ე მუხლის გამოყენება აუცილებელი არ არის. მიუხედავად ამისა, კაუზალობის პრინციპის თანახმად,

სანივთო გარიგება, მაშინაც კი, როდესაც ნების ნაკლის გარეშე დადებული, ვერ გამოიღებს შედეგს, თუ მას საფუძვლად ნამდვილი კაუზალური გარიგება არ უდევს. ამ შემთხვევაში ეს კაუზალური გარიგება ვერ იქნება გაბათილებული ჩუქება, თუმცა, როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, მოჩვენებითი ჩუქების გარდა სახეზეა ასევე გაცვლა, რომელიც ნამდვილია და საიდანაც წარმოსდგებოდა მხარის მოთხოვნის უფლება იმავე ბინაზე საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებით (521 I). მიუხედავად ამისა, სანივთო გარიგება, რომელიც დაიდო ჩუქების შესასრულებლად ავტომატურად ვერ ჩაითვლება გაცვლის შესასრულებლად დადებულად, მხოლოდ იმის გამო, რომ ეს უკანასკნელი ნამდვილია, ხოლო პირველი კი — ბათილი. აქ სანივთო გარიგება დაიდო ჩუქების შესასრულებლად, ანუ „ვალის დაფარვის მიზანი“ მიმართული იყო ამ საფუძვლისაკენ. ვალის დაფარვის მიზანი წარმოადგენს გარიგებისდარ მოქმედებას,¹⁶ რომელიც შეიძლება საივლო გახდეს ისევე, როგორც ნების გამოხატვა¹⁷ და ზოგადად ექვემდებარება ნების გამოხატვის წესებს.

საკითხავია, შეიძლება თუ არა მოცემულ შემთხვევაში ამ ვალის დაფარვის მიზნის „ტრანსფორმირება“ და მისი ბათილი ჩუქების შესრულებიდან გაცვლის შესრულების გარიგებად ქცევა. ეს, მართალია შეუძლებელია მისი განმარტების მეშვეობით,¹⁸ რადგან აქ მხარეებს არ სურდათ გაცვლის შესასრულებლად საკუთრების გადაცემა და არ დაურქმევიათ მისთვის მხოლოდ არასწორი სახელი — „ჩუქების შესასრულებლად საკუთრების გადაცემა“ — არამედ უნდოდათ სწორედ მოჩვენებითი ჩუქების საფუძველზე საკუთრების გადაცემა და ამით იმავე მიზნის მიღწევა, რაც დაფარული გაცვლის ხელშეკრულებით იყო დასახული. მხოლოდ საერთო მიზნის ქონა არ არის საკმარისი იმისათვის, რათა ჩუქების შესრულების მიზანი გაცვლის შესრულების მიზნად განიმარტოს. თუმცა იდენტური საერთო მიზნის გათვალისწინება შესაძლებელია ამ „ვალის დაფარვის მიზნის“ კონვერსიის გზით მე-60 მუხლის მიხედვით.¹⁹

კონვერსიის წინაპირობაა მხარეთა მიერ დადებული გარიგების არანამდვილობა და ჩამნაცვლებელი გარიგების — რომელშიც კონვერტირდება თავდაპირველი გარიგება —

წინაპირობების შესრულება. გარდა ამისა, ჩამნაცვლებელი გარიგების შედეგები არ უნდა იყოს უფრო შორსმიმავალი, ვიდრე თავდაპირველი გარიგებისა და შეესატყვისებოდეს მხარეთა სავარაუდო ნებას. იგივე წესი მოქმედებს გარიგებისდარი მოქმედების კონვერსიის შემთხვევაშიც. აქ კონვერსიის ყველა წინაპირობა სახეზეა. ვალის დაფარვის მიზანი არ არის უფრო შორსმიმავალი — ორივე შემთხვევაში საქმე ეხება საკუთრების გადაცემის ვალდებულების შესრულებას, ეს მიზანი მოცემული შინაარსით გამოიწვევდა საკუთრების გადასვლას და ის შეესატყვისება მხარეთა ნებას.

ამგვარად, მოჩვენებითი ჩუქების დაფარვის მიზანი უნდა კონვერტირდეს გაცვლის დაფარვის მიზნად, რაც სანივთო გარიგებას ამ უკანასკნელი ხელშეკრულების შესრულების გარიგებად აქცევს. შედეგად, სანივთო გარიგება უნდა ჩაითვალოს გაცვლის შესრულების გარიგებად და მის საფუძველზე თითოეულმა მხარემ უნდა მოიპოვოს ბინაზე საკუთრება.

რა თქმა უნდა, აქაც ზედმეტია კიდევ ერთხელ იმის გამეორება, რომ ამ კონსტრუქციის აგება მხოლოდ მაშინ არის შესაძლებელი, თუ ვალდებულებითი გარიგებიდან (ბათილი ჩუქებიდან), სანივთო გარიგების სახით, დამოუკიდებელ გარიგებისმიერ შემადგენლობას გამოვაცალკევებთ, რომელიც ვალის დაფარვის მიზნის კონვერსიის საფუძველზე გაცვლის შესრულებად გარდაიქმნება.

V. „ბინის გირავნობა“

კამუხი 3: ა და ბ, რომლებიც ფიზიკური პირები არიან, გადაწყვეტენ, რომ ბ-ს მიერ ა-სათვის მიცემული სესხის უზრუნველსაყოფად უნდა გამოიყენონ ა-ს ამჟამინდელი საცხოვრებელი ბინა, რომელშიც ბ პირადად აპირებს ცხოვრებას. თუმცა იმის გამო, რომ ბ-ს სასარგებლოდ უკვე არის რეგისტრირებული ორი სხვა იპოთეკა საცხოვრებელ ბინებზე, მხარეები აცნობიერებენ, რომ იპოთეკის როგორც უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენება აქ არ მოხერხდება და აინტერესებთ, არსებობს თუ არა, რაიმე სხვა, ალტერნატიული საშუალება.

1. „ბინის გირავნობა“ ქართულ პრაქტიკაში

საერთო სურათის შექმნისათვის აუცილებელია ასევე იმ შემთხვევაზე მითითება, რომლებიც ნათელყოფენ, რომ მხოლოდ გამიჯვნის პრინციპის მეშვეობითაა შესაძლებელი კაუზალური გარიგებისა და მისი შესრულების აქტის შინაარსობრივად დამაკმაყოფილებლად გამართვა. ის გარემოება, რომ პირობადებული საკუთრების დოგმატურად გამართული კონსტრუქციის აგება მხოლოდ სანივთო გარიგების კონსტრუქციის მეშვეობით ხერხდება, ზემოთ უკვე ვახსენეთ. ეს მესამე შემთხვევა ამ თემის გაგრძელებაა და ეხება ე. წ. „ბინის გირავნობის“ ხელშეკრულებას, რომელიც უკვე საკმაოდ გავრცელებულია და უფრო გახშირდება იმ ყოველად გაუმართლებელი და არაკონსტიტუციური ცვლილებების გამო, რაც კანონმდებელმა იპოთეკის სამართალში განახორციელა.

2018 წლის 21 ივლისს იპოთეკის სამართალში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით, სხვა, მთელ

¹⁶ Wenzel, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 362 Rn. 14.

¹⁷ Schwab, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2017, § 812 Rn. 49.

¹⁸ შესრულების მიზნობრივი გამოწვევის თეორიის (OLG Hamm, NJW-RR 1989, 700: მაგალითად, დანიშნულების მითითება საბანკო ვადარიცხვისას) მიხედვით, 427-ე მუხლის გაგებით შესრულების ეფექტის გამოწვევისათვის აუცილებელია ე. წ. ვალის დაფარვის მიზანი, სულ მცირე, ისეთ შემთხვევებში, როდესაც არაა ცალსახა, თუ რომელი ვალდებულება სრულდება, მაგალითად, მესამე პირის მიერ განხორციელებული შესრულებისას 372-ე მუხლის მიხედვით ან იმ შემთხვევაში, როდესაც არაა ცალსახა, თუ რომელი ვალდებულების შესრულებას წარმოადგენს კონკრეტული ქმედება (Dennhardt, in Bamberger/Roth BGB, 3. Aufl. 2012, § 362 Rn. 21). ისევე, როგორც კრედიტორს შეუძლია შეთავაზებული საგნის მიღება-არმიღებით განსაზღვროს, ექნება თუ არა მოვალის ქმედებას 427-ე მუხლით გათვალისწინებული ეფექტი, ასევე მოვალესაც აქვს უფლება, ვალის დაფარვის მიზნის მეშვეობით მიაკუთვნოს შესრულება კონკრეტულ სამართლებრივ საფუძველს (მაგალითად, მოვალე ვალდებულია ერთი და იმავე კრედიტორს გადაუხადოს 10 000 სესხიდან და იგივე თანხა ნასყიდობიდან. როდესაც ის იხდის მხოლოდ „ერთ“ 10 000-ს, მაშინ მხოლოდ ვალის დაფარვის მიზნის მეშვეობით უნდა დადგინდეს, წარმოადგენს თუ არა ეს ნასყიდობის ფასის დაფარვას, თუ სესხის დაფარვას იმავე ოდენობით (387 I, ვარ. 1).

¹⁹ იხ. რუსიაშვილი/სირაძე/ევნასტაშვილი, სანივთო სამართალი, ზემოთ სქ. 4, 280.

²⁰ R. Chattopadhyay, Zur Wirkung von Tilgungsabreden, ZJS 2 (2010), 154.

²¹ იხ. შედარებითი სამართლის ჟურნალი 1/2019, 37-ე და მომდევნო გვერდები.

რიგ ახალ ცვლილებასთან ერთად, აიკრძალა კერძო პირი-საგან აღებული ვალის იპოთეკით უზრუნველყოფის შესაძლებლობა. სკ-ის 286 VI 1 მუხლში დატოვებული შესაძლებლობა, კერძო პირის სასარგებლოდ იპოთეკის შეთანხმებისა — რომელიც ბინის „დაგირავების“ სამართლებრივი აღიარების მცდელობას წარმოადგენს, ამ შემთხვევაში მხარეებს არ გამოადგებათ, რადგან ბ-ს მიერ გაცემული ორი სხვა სესხი უკვე უზრუნველყოფილია იპოთეკით, რის გამოც სკ-ის 286 IV მუხლით გათვალისწინებული აკრძალვა ამ შემთხვევაზეც ვრცელდება (286 VI 2).

2. „ბინის გირავნობის“ სამართლებრივი კონსტრუქცია

ამ ე. წ. „ბინის გირავნობის“ სამართლებრივად გამართვის სამი ვარიანტი არსებობს: 1. მოვალემ აიღოს სესხი, უზრუნველყოს ის იპოთეკით და გარდა ამისა, მიანიჭოს კრედიტორს ბინით სარგებლობის უფლება; 2. ზეპირად ან წერილობით შეათანხმონ სესხი, ხოლო რეესტრში ხელი მოაწერონ ნასყიდობას, რომლის ფარგლებში ვითომ-მყიდველი რეალურად სესხის თანხას გადაიხდის როგორც ნასყიდობის ფასს, მეორე მხარე გადასცემს მას საკუთრებას, თუმცა ამავდროულად შეათანხმებენ გამოსყიდვის უფლებას იმ ფასად, რაც შეესატყვისება სესხის ძირ თანხას დამატებულ პროცენტებს; 3. გააფორმონ სესხი და მის უზრუნველსაყოფად მსესხებელმა გამსესხებელს ბინაზე საკუთრება გადასცეს, რომელიც სესხის ვასტუმრების შემდეგ მსესხებელს უკან დაუბრუნდება, ე. წ. „უზრუნველყოფილი საკუთრება“.

ა) სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის კომბინაცია

ამგვარად, პირველი ვარიანტი ეს არის სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის კომბინაცია. ბინის გირავნობის აუცილებელი ელემენტია სესხის ხელშეკრულება სკ-ის 623-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით (625 III მუხლით გათვალისწინებული ფორმის დაცვით), რომლის ფარგლებშიც ერთი პირი გადასცემს მეორე პირს ფულად თანხას, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია, უხადოს პროცენტები და სესხის ვადის გასვლის შემდეგ დააბრუნოს ეს თანხა. გამსესხებლის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით (286-ე და მომდევნო მუხლები). გარდა ამისა, გამსესხებელს სურს ასევე პირადად ისარგებლოს ბინით, რისთვისაც მხარეები დამატებით გამსესხებლისათვის სარგებლობის უფლების მიმნიჭებელ ხელშეკრულებას დებენ.

მართალია, პრაქტიკაში ეს გადაწყვეტა ყველაზე გავრცელებულია, თუმცა მოცემული კონსტრუქცია ამ სიტუაციაში არ შეესატყვისება მხარეთა, უფრო ზუსტად კი, გამსესხებლის, ინტერესებს. „ბინის გირავნობისას“ მხარეებს სურთ, რომ ვალის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში გამსესხებელი ავტომატურად გახდეს მესაკუთრე, მეორე მხარის ყოველგვარი დამატებითი თანაქმედების გარეშე. იპოთეკის უფლება ამ მიზნის მიღწევისათვის გამოუსადეგარია. ის, მართალია, ითვალისწინებს იპოთეკით დატვირთული ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის შესაძლებლობას (300), თუმცა ეს ხდება არა ავტომატურად, არამედ მხარეები ამაზე დამატებით უნდა შეთანხმდნენ, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების გაჭიანურების შემდეგ.²³ მა-

ნამდე მიღწეული შეთანხმება არანამდვილია.²³ ამიტომაც, თუ მოვალე, სესხის დაბრუნების გაჭიანურების შემთხვევაში, უარს იტყვის შეუთანხმდეს იპოთეკარს ბინის მის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით, კრედიტორს არ დარჩება სხვა გზა გარდა იპოთეკის საგნის რეალიზაციისა, რაც სკ-ის 300-ე და მომდევნო მუხლებით გათვალისწინებულ შემდგომ ექვემდებარება და იპოთეკარისათვის მოცემულ სიტუაციაში ცალსახად არამოგებიანია.²⁴ ამის გამო, ბინის იპოთეკით დატვირთვა აქ საერთოდ არ შეესატყვისება გამსესხებლის ინტერესს — სესხის ვერდაფარვის შემთხვევაში ავტომატურად და სამუდამოდ დარჩეს ნივთის მესაკუთრედ.

გარდა სხენებულია, მოვალეს, იპოთეკის დადგენის მიუხედავად, რჩება შესაძლებლობა, გაასხვისოს ნივთი მესამე პირზე. მართალია, ამ მესამე პირზე იპოთეკით დატვირთული საკუთრება გადავა, თუმცა მას ექნება იპოთეკარის დაკმაყოფილებისა და ამ გზით, უკვე მის საკუთრებაში მყოფი, ნივთის გამოსხვის უფლებამოსილება (292 I). დიდია ალბათობა იმისა, რომ ის ამას გააკეთებს, რადგან სესხის თანხა, ჩვეულებრივ, ბევრად ჩამოუვარდება ნივთის ღირებულებას და ახალი მესაკუთრისათვის ნივთის გამოსხვა ნებისმიერ შემთხვევაში მოგებიანია. ახალი შემძენისათვის „ნივთის გამოსხვის“ შესაძლებლობის დატოვება სრულებით მიუღებელია გამსესხებლის პოზიციიდან, რადგან, ბინის „გირავნობის შემთხვევაში“, სესხის დაბალი პროცენტები განპირობებულია არა იმ სარეალიზაციო პოტენციალით, რასაც ბინა საკუთარ თავში შეიცავს, არამედ მოვალის მიერ ვალის ვერგასტუმრების შემთხვევაში ბინის სამუდამოდ კრედიტორის საკუთრებაში დარჩენის შანსით. ეს შანსი იკარგება, თუ მსესხებელს დარჩებოდა ბინის სხვა პირზე გასხვისების შესაძლებლობა. გარდა ამისა, თუ გამსესხებელი გახდება მხოლოდ იპოთეკარი და არა მესაკუთრე, მას არ ექნება მესამე პირის მიმართ ვინდიკაციური და ნეგატორული მოთხოვნები (172), მათი მხრიდან მფლობელობისა და სარგებლობის ხელყოფის აღსაკვეთად.

ყველა ეს არგუმენტი ნათელყოფს იმ გარემოებას, რომ იპოთეკარის პოზიცია, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, არ შეესატყვისება გამსესხებლის ინტერესებს. გარდა ამისა, მართალია, სკ-ის 286 IV მუხლით გათვალისწინებული აკრძალვა არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როდესაც ფიზიკური პირი-იპოთეკარი უძრავ ნივთს საცხოვრებელ სადგომად იყენებს (286 IV 1)²⁵, თუმცა, თუ ეს უკვე მის სასარგებლოდ დატვირთული მესამე ბინაა, ზემოსხენებული აკრძალვა მაინც ვრცელდება (286 IV 2), რაც ნიშნავს იმას, რომ ის მოცემულ კაზუსში მხარეებს არ გამოადგებათ.²⁶

ბ) სესხის „შეფუთვა“ ნასყიდობად

„ბინის გირავნობის“ სამართლებრივად გამართვის მეორე ვარიანტი შემდეგია: მხარეებმა უნდა დადონ ნასყიდობა; ვითომ-გამყიდველი (სინამდვილეში: მსესხებელი) გადასცემს საკუთრებას, ხოლო ვითომ-მყიდველი (სინამდვილეში: გამსესხებელი) ნასყიდობის ფასს, რომელიც ექნება რე-

²³ *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხ. 300 მე-6.

²⁴ *H. Bölling*, Das Sicherungseigentum an Immobilien nach dem georgischem ZGB (Teil 1), Wirtschaft und Recht in Osteuropa (WiRO) (2004), 4.

²⁵ ამით კანონმდებელს სავარაუდოდ სწორედ ბინის „დაგირავების“ დასაშვებად ცნობა სურდა.

²⁶ *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი, ზემოთ სქ. 4, 286.

²² *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხ. 300 მე-4 და მომდევნო ველები.

ალურად სესხის თანხა. ამავდროულად მხარეები შეათანხმებენ ე. წ. „გამოსყიდვის უფლებას“ (რამაც 509-ე და მომდევნო მუხლები მხოლოდ შერჩევითად და ანალოგიით ვრცელდება), რომელიც ვითომ-გამყიდველს მინიჭებს უფლებამოსილებას გარკვეული დროის (რეალურად სესხის ვადის) გასვლის შემდეგ გამოისყიდოს ნივთი გამრდილი ღირებულებით (სესხის ძირი თანხა + პროცენტები).

ეს კონსტრუქცია, სესხის შეფუთვა ნასყიდობად, ამ სამიდან ყველაზე სარისკოა. მისი მთავარი ნაკლი მდგომარეობს იმაში, რომ სამართალი მას არ აღიარებს. მოცემული ნასყიდობა იქნება ბათილი სკ-ის 56 I მუხლის მიხედვით, რაც ნიშნავს იმას, რომ თუ მოვალე მისი დადებიდან ერთი თვის შემდეგ ფულს იშოვის, ან ნასესხები თანხა აღარ დასჭირდება, ის განაცხადებს ნასყიდობის არანამდვილობის შესახებ, გამოასახლებს კრედიტორს და დაუბრუნებს მას გადაცემულ თანხას. ამ ხელშეკრულებით შებოჭილი არ იქნება არც კრედიტორი. ვარდა ამისა, გამოსყიდვის უფლებას ვერ ექნება სანივთო ძალა, რაც ნიშნავს იმას, რომ თუ შუალედში მესაკუთრედ დარეგისტრირებული მყიდველი ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს, მსესხებელ-გამყიდველის გამოსყიდვის უფლება უფასურდება, რადგან ის ნივთს უკან ვეღარ დაიბრუნებს — შეუძლია მოთხოვოს მხოლოდ მისი ღირებულება.

გ) ფიდუცია – უზრუნველყოფი საკუთრება

არსებობს სესხიდან წარმომდგარი მოთხოვნის უზრუნველყოფის მესამე ალტერნატივა. ეს არის ე. წ. საკუთრების უზრუნველსაყოფად გადაცემა (Sicherungsübereignung). კრედიტის უზრუნველყოფის ეს ფორმა ცნობილი იყო ჯერ კიდევ რომის სამართალში,²⁷ ფიდუციის სახელით, ცალსახად არის აღიარებული გერმანულ მართლწესრიგში²⁸ და მას, ამ თუ იმ ფორმით, იცნობენ (ან იცნობდნენ) სხვადასხვა ევროპული თუ არაევროპული მართლწესრიგები.²⁹ საქართველოშიც ეს სამართლებრივი ინსტიტუტი თავის დროზე დასაშვებად იყო მიჩნეული.³⁰ მოგვიანებით, კანონში რეგისტრირებული გირავნობისა და როგორც იპოთეკის, ისე გირავნობის შემთხვევაში, დატვირთული ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის დათქმის შემოტანით, მისი აუცილებლობა თითქოს აღარ არსებობდა,³¹ თუმცა უკანასკნელი საკანონმდებლო ცვლილებების შემდეგ, რომლებიც ზემოთ ვახსენეთ, ამ ინსტიტუტის აქტუალობა ერთი-ორად გაიზარდა. საბოლოო ჯამში, მოთხოვნის უზრუნველყოფის ეს საშუალება რჩება საბანკო

კრედიტის ერთადერთ ალტერნატივად. მოთხოვნის უზრუნველყოფის მოცემული ფორმა ყველაზე მეტად შეესატყვისება იმას, რასაც მხარეები „ბინის გირავნობის“ ქვეშ მოიაზრებენ.

„უზრუნველყოფი საკუთრებისას“ კრედიტის უზრუნველყოფა ხდება უშუალოდ საკუთრებით. მოვალე კრედიტორს გადასცემს საკუთრებას მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, იმ პირობით, რომ ვალის არდაბრუნების შემთხვევაში ეს საკუთრება კრედიტორს დარჩება. ანუ შესაბამისი ფორმით დადებული სესხიდან წარმომდგარი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფისათვის, ამ შემთხვევაში გამოიყენება არა იპოთეკა, არამედ საკუთრების გადაცემა. უზრუნველყოფი საკუთრების გადაცემის (ფიდუციის) ფორმას წარმოადგენს საკუთრების გადაცემისათვის პირობის დადება. ამასთან, შეიძლება როგორც გადადების (96), ისე გაუქმების (97) პირობის გამოყენება.³² პირველ შემთხვევაში კრედიტორზე საკუთრების გადასვლა ხდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოვალე არ დააბრუნებს დათქმულ დროში სესხად აღებულ თანხას — ნეგატიური პირობა (94).³³ მეორე შემთხვევაში მოვალე, სესხის თანხის მიღებასთან ერთად, გადასცემს მას საკუთრებას, თუმცა თანხის დაბრუნება — პოზიტიური პირობა (93), როგორც პირობა სკ-ის 97-ე მუხლის გაგებით, აუქმებს ამ საკუთრების გადაცემას და ის ისევ მოვალეს უბრუნდება.³⁴

საჯარო რეესტრი იძლევა სანივთო გარიგებისათვის დადებული პირობის გასაჯაროებისა და ზოგადად პირობადებული სანივთო გარიგების რეგისტრაციის, შესაძლებლობას.³⁵

თუმცა, სანივთო გარიგების გარეშე, უზრუნველყოფი საკუთრების კონსტრუქციის აგება შეუძლებელია. მის გარეშე პირობა მხოლოდ ვალდებულებით გარიგებას — უზრუნველყოფასთან დაკავშირებულ შეთანხმებას შეიძლება დაედოს, თუმცა ამ შეთანხმებით, ისევე, როგორც ყველა სხვა

²⁷ Gai. 2, 60; *W. Erbe*, Die Fiduzia im römischen Recht, Weimar 1940; *H. Hausmaninger/W. Selb*, Römisches Privatrecht, Wien 1981; 179; *M. Kaser/R. Knütel*, Römisches Privatrecht, 18. Aufl., München 2005, 149; *H. Honsell*, Römisches Recht, Berlin-Heidelberg 2015, 76.

²⁸ *M. Aschenbrenner*, Die Sicherungsübereignung im deutschen, englischen und brasilianischen Recht, Tübingen 2014, მე-7 და მოდერნო გვერდები.

²⁹ *მდრ. B. Reich*, Das stille Pfandrecht der Niederlande, Göttingen 2006, 52, 62; *Aschenbrenner*, Die Sicherungsübereignung, ზემოთ სქ. 29, 211; *C. H. M. Waldock*, The Law of Mortgages, 2nd ed., London 1950, 75.

³⁰ *ლ. ჭანტურია*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი 1999, მუხ. 302, 300; *Bölling, WiRO* (2004), ზემოთ სქ. 25, 1, 33.

³¹ რეალურად ეს ასე არ არის; უზრუნველყოფი საკუთრებას აქვს უპირატესობა როგორც რეგისტრირებულ გირავნობასთან, ისე (საკუთრებაში გადასვლის დათქმით შეთანხმებულ) იპოთეკასთან მიმართებით, უკანასკნელი საკანონმდებლო ცვლილებების გარეშეც, იხ. *რუსიაშვილი-სირდაძე/ევხატიაშვილი*, სანივთო სამართალი, ზემოთ სქ. 4, 162-ე და მომდევნო გვერდი.

³² *Bölling, WiRO* (2004), ზემოთ სქ. 25, *WiRO* 2004, 1, 35.

³³ ეს შემთხვევა ყველაზე ახლოს დგას პირობადებულ საკუთრებასთან 188-ე მუხლის მიხედვით, იმ განსხვავებით, რომ გადადების პირობა არის არა ფასის გადახდა, არამედ სესხის თანხის ვერდაბრუნება. თუმცა ამ შემთხვევაშიც, კრედიტორს სკ-ის 188-ე მუხლის ანალოგიით უნდა ჰქონდეს მოლოდინის უფლება ნივთზე, რომლის საკუთრებაში გადაზრდისათვის ხელის შეშლა, ყოველგვარი სხვა ხერხით, ვარდა სესხის დაბრუნებისა, მოვალეს ეკრძალება (95, 98).

³⁴ ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს უზრუნველყოფი საკუთრების გადაცემის ვალდებულებითი და სანივთო მხარე. აქვს, ისევე, როგორც საკუთრების სამუდამოდ გადაცემისას, აუცილებელია ვალდებულებითი გარიგების დადება — კაუზალური შეთანხმება, რომლის ძალითაც მოვალე ვისრულობს ვალდებულებას, კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გადასცეს მას საკუთრება საკუთარ ნივთზე — და სანივთო შეთანხმება, რომლითაც მოვალე უშუალოდ გადასცემს კრედიტორს საკუთრებას და რომელსაც დადებული აქვს ზემოთ ხსენებული პირობა.

³⁵ მაგალითად, რეესტრის პრაქტიკაში შიორია ხოლმე დათქმა: „... მყიდველი (მომავალი მესაკუთრე) რეგისტრირდება ნასყიდობის საგნის მომავალ მესაკუთრედ თანხის სრულად გადახდამდე და არა აქვს უფლება გაყიდოს, დააგირაოს არ რამე სხვა სახით განკარგოს ნასყიდობის საგანი. ... თანხის სრულად გადახდის შემდეგ გაფორმდება მიღება-ჩაბარება და მხოლოდ მას შემდეგ გახდება მყიდველი სრული და ერთპიროვნული მესაკუთრე.“ აქ, რა თქმა უნდა, საქმე ეხება 188-ე მუხლის გაგებით საკუთრების პირობადებულ გადაცემას და არა უზრუნველყოფი საკუთრებას, თუმცა ეს უნდა იქნებოდა. მთავრია, რომ საჯარო რეესტრი ტექნიკურად იძლევა იმის საშუალებას, რომ მასში აისახოს სანივთო გარიგებისათვის დადებული პირობა, რითიც უზრუნველყოფილია ამ პირობის საჯაროობა. გადადების პირობა დაედება სანივთო გარიგებას თუ გაუქმების პირობა (ან გადადების ნეგატიური პირობა), ეს უკვე უნდა იქნებოდა, რადგან, თუ დასაშვებია ერთი, დასაშვებია უნდა იყოს ასევე მეორეც.

ვალდებულებითი შეთანხმებით, წარმოიშობა მხოლოდ ვალდებულება; პირობის დადება კი გამოიწვევს მხოლოდ მისი წარმოშობის გადადებას ან გაუქმებას და ვერ ექნება პირდაპირ სანივთო უფლებებზე ზემოქმედების (სანივთო) ძალა.

ფიდუციის არსებობა, როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთებზე, შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს სანივთო გარიგება. მხოლოდ პირობადებული სანივთო გარიგების შემთხვევით არის შესაძლებელი, მოცემულ შემთხვევაში, კრედიტორისა და მოვალის ურთიერთდაპირისპირებული ინტერესების მორიგება. ერთი მხრივ, კრედიტორს სურს, რომ მოვალის მიერ ვალის ვერაფარვის შემთხვევაში ავტომატურად — მეორე მხარის თანაქმედების გარეშე — დარჩეს ნივთზე საკუთრება, ხოლო მოვალეს კი უნდა, რომ ვალის დაფარვის შემთხვევაში ასევე ავტომატურად დაიბრუნოს უკან ეს საკუთრება. ამას პირობადებული ვალდებულებითი გარიგება ვერ უზრუნველყოფს.

თუ უზრუნველყოფის (ვალდებულებით) ხელშეკრულებაში ჩადებულია დათქმა, რომ ვალის არდაფარვის შემთხვევაში საკუთრება გადაეცემა კრედიტორს, აუცილებელია ამ შემთხვევის დადგომისას დამატებითი შეთანხმება საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებით. თუ მოვალე მხოლოდ ვალდებულია გადასცეს კრედიტორს საკუთრება (ვალდებულებითი შეთანხმების ფარგლებში მხოლოდ ვალდებულება შეიძლება არსებობდეს), კრედიტორი ამ მოვალის თანაქმედების გარეშე ვერ გახდება მესაკუთრე. ასევე პირიქით — როდესაც კრედიტორს საკუთრება თავიდანვე გადაეცემა ვალის უზრუნველსაყოფად, თუ ის უარს ამბობს ვალის დაფარვის შემდეგ საკუთრების უკან გადმოცემაზე, მოვალე მას ავტომატურად ვერ დაიბრუნებს.

რაც შეეხება ბინით სარგებლობის ურთიერთობას, უზრუნველყოფი საკუთრებით სარგებლობის ხელშეკრულება (ვალდებულებითი და არა სანივთო გარიგება) წარმოადგენს ფიდუციარულ გარიგებას, საკუთრების მინდობას (725-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით³⁶) მინდობილის ინტერესებში. ეს ხელშეკრულება ანიჭებს კრედიტორს ნივთის ფლობისა და მისით სარგებლობის უფლებას.

VI. სანივთო გარიგების საცილობა

კაზუსი 4: მარცვლეულის გადამამუშავებელი კომპანია ყიდულობს ა-საგან კასპის რაიონში მდებარე 10 ჰექტარ მიწის ნაკვეთს იმ პირობით, რომ, თუ ნიადაგის გრანულომეტრული და ქიმიური შემადგენლობა არ იქნება გამოსადეგი მარცვლეული კულტურის მოყვანისათვის, მყიდველის მოთხოვნის საფუძველზე, ის საკუთრებას გადასცემს სხვა, ქარელის რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ასევე გამყიდველს ეკუთვნის და იმავე ფართობისაა. ამის შემდეგ გამყიდველი აყალბებს ნიადაგის შემადგენლობასთან დაკავშირებულ ექსპერტიზის დასკვნას და მყიდველი სიხარულით იფორმებს მიწის ნაკვეთს. ის ნიადაგის უვარგისობას აღმოაჩენს მხოლოდ ორი წლის შემდეგ, როდესაც იქ დათესილი არც ერთი კულტურა არ იხარებს. ამის შემდეგ მყიდველს

სურს თავდაპირველი პირობით სარგებლობა და ქარელში მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების გადაცემის მოთხოვნა.

სანივთო გარიგების ვალდებულებითი გარიგებისგან დამოუკიდებლად საცილობა, როგორც ზემოთ, კონვენციის კონტექსტში, უკვე ვახსენეთ, შეიძლება პრაქტიკაში არც თუ ისე უმნიშვნელო როლს თამაშობდეს. მაგალითის სახით შესაძლებელია შემდეგ შემთხვევაზე მითითება: გამყიდველი კისრულობს 2018 წლის 3.5 ძრავიან ტოიოტა კამრიზე საკუთრების გადაცემას. ეს წარმოადგენს ჩვეულებრივ გვაროვნულ ვალდებულებას, ანუ გამყიდველს ევალება ამ მონაცემების მქონე საშუალო ხარისხის ავტომობილზე საკუთრების გადაცემა (380). თუმცა ის შეცდომით არჩევს მის გარაჟში გაჩერებული იმ 10 მანქანიდან, რომელიც ამ გვარის ქვეშ ექცევა, მოდელს, რომელსაც დამატებით გააჩნია სპეციალური ფილა და რის გამოც მისი ფასი საშუალოს ფასს ორჯერ აღემატება. მიუხედავად ამისა, ეს სპეციალური მოდელი მაინც ექცევა შეპირებული გვარის ქვეშ, რაც ნიშნავს იმას, რომ გამყიდველს მასზე საკუთრების გადაცემა ეთვლება ჯეროვან შესრულებად სკ-ის 362 II მუხლის მიხედვით და გადაცემის შემდეგ მას უკან ვეღარ მოითხოვს, ვერც ერთი საფუძველით. უკან დაბრუნების ერთადერთ შესაძლებლობას წარმოადგენს შეცილება ნივთის თვისებაში შეცდომის გამო (74 I) — გამყიდველს არ ჰქონია ამ ძვირადღირებული მოდელის გადაცემის ვალდებულება და ეს მხოლოდ შეცდომით მოუვიდა. თუმცა ამ შეცილების წინაპირობაა, რომ ნასყიდობის — რომელიც უშეცდომოდ დაიდო — გარიგებისმიერი შემადგენლობიდან გამოვაცალკეოთ სანივთო გარიგების შემადგენლობა, სწორედ რომელიც იქნებოდა შეცდომის საფუძველზე დადებული.

ზემოთ მოყვანილი მე-4 კაზუსის გადაწყვეტაც სწორედ სანივთო გარიგების შეცილების შემთხვევითაა შესაძლებელი. მყიდველი მხოლოდ მაშინ მოახერხებს სხვა ნაკვეთის გადაცემის პირობის „გაცოცხლებას“, თუ მანამდე გააქარწყლებს კასპის ნაკვეთზე დადებულ სანივთო გარიგებას და ამით გამოწვეულ შესრულების ეფექტს.

1. მეორე ნაკვეთზე საკუთრების გადაცემის მოთხოვნა

მყიდველს სურს მეორე (ქარელის) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების გადაცემა და მიღებულის დაბრუნება. ეს პრობლემაური ჩანს, რადგან, ერთი შეხედვით, მან სწორედ იმ ნაკვეთზე მოიპოვა საკუთრება, რომელიც შეპირებული იყო ნასყიდობის ფარგლებში და რასაც უნდა გაექარწყლებინა მისი მოთხოვნის უფლება შესრულებით (427). შეცილების შემთხვევით ამ ეფექტის გაქარწყლება შეუძლებელია, რადგან შესრულების არც ერთი თეორიის მიხედვით შესრულების ეფექტის გამოწვევაში კრედიტორის ნების გამოხატვა არ მონაწილეობს.³⁹

³⁶ იხ. შედარებითი სამართლის ჟურნალი 1/2019, მე-20 და მომდევნო გვერდები.

³⁷ 726 II, III მუხლების მოქმედება გამორიცხულია კონკლუდენტურად.

³⁸ Bölling, WiRO 2004, ზემოთ სქ. 25, 1.

³⁹ იხ. ამ თეორიებთან დაკავშირებით BGH NJW 1991, 1295; BGH NJW 1992, 2699; Heinrichs, in Palandt, 73. Aufl. 2014, § 362 Rn. 5; K. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts AT, 14. Auflage, München 1987, § 18 I 1, შეკამებისათვის: რუსთიაშვილი/სირდაძე/ვინაბაშვილი, სანივთო სამართალი, ზემოთ სქ. 4, 135.

2. სანივთო გარიგების საცილობა

თუმცა შესრულების ეფექტის გაქარწყლება შესაძლებელია სანივთო გარიგების, შეცილების გზით, გაბათილების მეშვეობით.

შეცილების საფუძველს აქ შეიძლება წარმოადგენდეს შეცდომა ან/და მოტყუება, თუმცა ორივესათვის აუცილებელია მცდარი წარმოდგენის არსებობა, რომელიც გახდა სანივთო გარიგების დადების საფუძველი. მიწის ნაკვეთის თვისებებთან დაკავშირებით მყიდველი, რა თქმა უნდა, შეცდომაში იყო შეყვანილი, თუმცა ეს ცალსახად ვერ იქნება ნასყიდობის საცილობის საფუძველი, რადგან მისი დადების მომენტისათვის მყიდველმა იცოდა, რომ ნიადაგი შეიძლება არ ყოფილიყო შესაბამისი ხარისხის და ვერ ექნებოდა ამასთან დაკავშირებით მცდარი წარმოდგენა. ეს მცდარი წარმოდგენა მას შეექმნა უშუალოდ სანივთო გარიგების დადების მომენტში, როდესაც გამყიდველმა წინ დაუდო არასწორი დასკვნა. თუმცა შეცილებისათვის აუცილებელია, რომ შეცდომის გარეშე გამორიცხული იყოს გარიგების დადება. ეს აქ საკმაოდ პრობლემური ჩანს, რადგან გამყიდველმა სწორედ ნასყიდობით შეპირებულ ნაკვეთზე გადასცა საკუთრება. თუ მყიდველს სწორი ინფორმაციის ქონის შემთხვევაშიც არ ექნებოდა არჩევანი, კასპის ნაკვეთზე საკუთრების მიღება-არმიღებას შორის — ვადაგადაცილებულად (390, 400)⁴⁰ გახდომის გარეშე — ანუ მაინც იძულებული იქნებოდა დაედო ეს სანივთო გარიგება, მაშინ ეს უკანასკნელი, რა თქმა უნდა, ვერ ჩაითვლება ტყუილით/შეცდომით განპირობებულად.

3. ჩანაცვლების უფლება

თუმცა შეიძლება სხვა შედეგი გამომდინარეობდეს იმ გარემოებიდან, რომ მყიდველს გარიგებით მინიჭებული ჰქონდა შესრულებაზე ერთჯერადად უარის თქმისა და მის მაგივრად სხვა შესრულების მოთხოვნის უფლება. ეს დათქმა წარმოადგენს ე. წ. ჩანაცვლების უფლებას (facultas alternativa), ანუ კრედიტორის უფლებას, შეპირებული შესრულების მაგივრად მოითხოვოს სხვა შესრულება. აქ მყიდველს ჰქონდა უფლება, ნიადაგის უვარგისობის საბაბით, უარეუო კასპის ნაკვეთზე საკუთრების გადაცემის შეთავაზება — შეპირებული ჯეროვანი შესრულება — და მის მაგივრად სხვა შესრულება მოეთხოვა. ჩანაცვლების უფლება წარმოადგენს ე. წ. გარდაქმნით უფლებას,⁴¹ რომლის გამოყენებაც ხდება ცალმხრივი მიღება სავალდებულო ნების გამოხა

ტვით. მარცვლეულის გადამამუშავებელი კომპანია აქ ამ უფლებას აუცილებლად გამოიყენებდა, თუ ეცოდინებოდა, რომ ნაკვეთი რეალურად უვარგისი იყო, რათა შეენარჩუნებინა მეორე ნაკვეთზე საკუთრების მოთხოვნის შესაძლებლობა. შესაბამისად, სანივთო გარიგება კასპის ნაკვეთზე არ დაიდებოდა. ნიადაგის ქიმიური ექსპერტიზის გაყალბებით გამყიდველმა მყიდველს ხელი ააღებინა ამ ჩანაცვლების უფლების გამოყენებაზე. ამგვარად, მოტყუება — ექსპერტიზის არასწორი დასკვნის განზრახ წარდგენა — იყო კაუზალური სანივთო გარიგების დადებისათვის. ა-ს განზრახვით მოცულია ასევე ეს კაუზალობაც.

მყიდველს ჰქონდა გამყიდველი ა-ს მოტყუების გამო გარიგების შეცილების უფლება სკ-ის 81 | 1 მუხლის მიხედვით,⁴³ რითიც ქარწყლება შესრულების ეფექტი (427) და მას უჩნდება ჩანაცვლების უფლების გამოყენების შედეგად ქარელის ნაკვეთზე საკუთრების მოთხოვნის შესაძლებლობა.

VIII. შეჯამება

სამართლის სისტემაში, სადაც მოქმედებს, მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, ტრადიციის პრინციპი და რეგისტრაციის აუცილებლობა, უძრავი ნივთების შემთხვევაში, ანუ ნასყიდობის გარდა აუცილებელია მფლობელობის გადაცემა ან, თუ უძრავ ნივთს ეხება საქმე, მისი რეგისტრაცია, სანივთო გარიგებას გვერდს ვერ ავუვლით. ტრადიცია და რეგისტრაცია აუცილებლობის ძალით განაპირობებს იმას, რომ ნასყიდობის დადებასა და საკუთრების გადასვლას შორის ჩართული იყოს დამატებითი გარიგებისმიერი მომენტი, არა მხოლოდ რეალაქტის, არამედ გარიგების სახით, წინააღმდეგ შემთხვევაში თავად ამ რეალაქტის მიკუთვნება კონკრეტული ნასყიდობისათვის, ნასყიდობის დადების შემდეგ წარმოშობილი ნების ნაკლის გათვალისწინება, კონვენსიის მეშვეობით ფორმალური აქტის მხარეთა ნამდვილ ნებასთან შესაბამისობაში მოყვანა და, ზოგადად, ფაქტობრივი მოცემულობის მხრივ, გართულებულ შემთხვევებში, დამაკმაყოფილებელი შედეგის მიღწევა, სრულებით შეუძლებელი ხდება.⁴⁴ სამართალი არსებობს არა მხოლოდ იმისათვის რათა მოაწესრიგოს ფუნთუშის ნასყიდობის შემთხვევა, არამედ სწორედ ზემოთ აღწერილი კომპლექსური კონსტელაციების ერთმნიშვნელოვნად და დამაკმაყოფილებლად გადაწყვეტისათვის.

⁴⁰ ნასყიდო ნივთის მიღება მყიდველისათვის წარმოადგენს არა მხოლოდ ე. წ. „საკუთარი თავის წინაშე მოვალეობას“ (Obliegenheit), არამედ „ნამდვილ“ — სასამართლო წესით გამოძალვად ვალდებულებას (477 II, ვარ. 2). ამიტომაც მყიდველი შესრულების მიღების ვადის გადაცილებასთან ერთად ხდება როგორც ვადაგადაცილებული კრედიტორი, ისე ვადაგადაცილებული მოვალე.

⁴¹ მაგალითად, თუ ნასყიდობა იდება წყალგაყვანილობის არმქონე ნაკვეთზე, თუმცა უშუალოდ გადაფორმების მომენტში გამყიდველი უცხადებს მყიდველს, რომ წყალი უკვე გაყვანილია, რაც სიმართლეს არ შეესაბამება, მყიდველი ამ მოტივით (სანივთო გარიგების) შეცილებას ვერ განაცხადებს, რადგან მას მაინც არ ჰქონდა უკეთესი ნაკვეთის მოთხოვნის უფლება და იძულებული იქნებოდა მიედო საკუთრება ნაკვეთზე წყლის გარეშე; სხვა შემთხვევაში ჩაითვლებოდა ვადაგადაცილებული კრედიტორად და მოვალედ, მთელი თანმდევი პასუხისმგებლობით.

⁴² უფლება, რომელიც მხარეს ანიჭებს შესაძლებლობას, ცალმხრივად შეცვალოს ან გააუქმოს არსებული ურთიერთობა.

⁴³ ამ კაზუსის ამოხსნა, საბოლოო ვაშში, იდენტურია იმ შემთხვევის გადაწყვეტისა, როდესაც გამყიდველი დაუფიქრებლად აწერს ხელს დათქმას „ფასი გადახდილია“, რასაც შეიცავს ქართული საჯარო რეესტრის ფორმულარი. ეს შემთხვევა უკვე არაერთხელ გახდა სასამართლოს მსჯელობის საგანი და მისი გადაწყვეტა ყოველთვის პრობლემურია ხოლმე. აქ შეგვეძლო სწორედ მისი მოყვანა, მაგრამ მოცემული მაგალითი უფრო მარტივად შლის იმ თემას, რასაც შეცდომით დადებული სანივთო გარიგების საცილობა ქვია, იხ. „ფასი გადახდილია“ — დათქმასთან დაკავშირებით *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი, ზემოთ სქ. 4, 262-ე და მომდევნო გვერდები.

⁴⁴ H. J. Wieling, Sachenrecht, Band 1, 2. Aufl., Heidelberg 2006, § 1 III 1 b (29-30).

⁴⁵ Brandes in Bork/Schäfer (Hrsg.), (2012), GmbHG, § 16 Rn. 38.