

სკ-ის 300 I მუხლის შედეგები უძრავ ნივთში არსებულ მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში

სკ-ის მე-300 მუხლი, როგორც საგამონაკლისო შემთხვევა *lex commissoria*-ს აკრძალვიდან,¹ უშვებს იპოთეკარის დაკმაყოფილებას მის მიერ იპოთეკის საგანზე საკუთრების მოპოვებით. თუმცა იგივე დანაწესი არ ანესრიგებს უძრავ ნივთში მოთავსებული მოძრავი ნივთების სამართლებრივ ბედს. მათი სამართლებრივი ბედი დამოკიდებულია ნივთების იპოთეკის საგანთან მიმართებასა და მოვალის საკუთრების მიტოვების ნების არსებობაზე.

I. მოთავსებული მოძრავი ნივთების ბუნება

გამომდინარე იქიდან, რომ ვალდებულების შესრულების გაჭიანურების შემდეგ სკ-ის 300 I მუხლით განსაზღვრული შეთანხმების მიზანი კრედიტორის დაკმაყოფილებაა და, ნორმის მიხედვით, მისი საგანი მხოლოდ დატვირთული ნივთია, ის არ მოიცავს უძრავ ნივთში მოთავსებულ მოძრავ ნივთებს. იპოთეკის მასად მოიაზრება უძრავი ნივთი მისი არსებითი თუ არა-არსებითი² შემადგენელი ნაწილებით.³ დასატვირთ ნივთზე იპოთეკის დადგენით, თუკი სხვა რაიმე განსაზღვრული არ არის, იპოთეკა ვრცელდება საკუთვნებელზეც, რაც მისი მთავარ ნივთთან ეკონომიკური ერთიანობის შენარჩუნების პრინციპს ემსახურება.⁴ საკუთვნებელი, რომელიც იპოთეკის დადგენამდე სხვისი

საკუთრება გახდა, იპოთეკის მასაში არ ექცევა.⁵ საპირისპიროდ წყდება იმ საკუთვნებლის ბედი, რომელიც, მართალია, თავიდანვე სხვისი ნივთი იყო, თუმცა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მასზე მოლოდინის უფლება აქვს.⁶

ისეთ შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთში დარჩენილი მოძრავი ნივთები ვერ მიიჩნევა მის შემადგენელ ნაწილებად ან საკუთვნებლად, იპოთეკით იტვირთება მხოლოდ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ნივთი, შესაბამისად, სკ-ის 300-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტორი საკუთრებაში მხოლოდ მას იღებს.

II. მოძრავი ნივთების მესაკუთრის ვინაობის დადგენის ვალდებულება

სკ-ის მე-300 მუხლით გადაცემულ უძრავ ნივთში მოთავსებული მოძრავი ნივთების კონკრეტული პირისადმი კუთვნილება უნდა გადამწყდეს სანივთოსამართლებრივი პრეზუმციების გამოყენებით. საკუთრება განსაზღვრულ სივრცეზე (მაგალითად, ბინაზე) ვრცელდება მასში მოთავსებულ საგნებზეც. ამდენად, სკ-ის მე-300 მუხლით გათვალისწინებულ შეთანხმებამდე იპოთეკით დატვირთული საგანში არსებულ იპოთეკით დაუტვირთავი ნივთები მიეკუთვნება თავდაპირველ მესაკუთრეს. ამ ვარაუდის გამაქარწყლებელი გარემოებების მოკვლევა იპოთეკარს⁷ არ ევალება - ამ ვალდებულების მისთვის დაკისრება აზრს უკარგავს საკუთრების პრეზუმციის არსებო-

¹ *Lieder*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 8. Aufl. 2020, § 1149 Rn. 1-2; გ. რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, II ტომი, თბილისი, 2018, 300-ე მუხლი, ველი 1.

² არაარსებით შემადგენელ ნაწილზე დამოუკიდებელი უფლების არსებობის შესაძლებლობის მიუხედავად, *Stresemann*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 8. Aufl. 2018, &93 Rn. 32.

³ *Lieder*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 8. Aufl. 2020, § 1120 Rn. 11.

⁴ გ. რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, II ტომი, თბილისი, 2018, 293-ე მუხლი, ველი 5.

⁵ *Lieder*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 8. Aufl. 2020, § 1120 Rn. 25.

⁶ *BeckOK BGB, Bamberger/Roth/Hau/Poseck* 53. Edition, § 1120 Rn. 8.

⁷ აქ და შემდგომ უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიმდები იპოთეკარად, ხოლო საკუთრების გადამცემი მოვალედ იწოდება მხოლოდ პირობითად, რადგან იპოთეკარის დაკმაყოფილების შემდეგ მოთხოვნის უზრუნველყოფი იპოთეკა წყდება.

ბას, რომლის დანიშნულებაც მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში უფლების საჯაროობის პრინციპის განხორციელებაა.⁸ მოძრავი ნივთის მესაკუთრის ვინაობის მოკვლევის ვალდებულება არ ეკისრება დაკარგული ნივთის მპოვნელსაც კი,⁹ რომელსაც კანონმდებლობა ვარაუდებით მოქმედების არავითარ შესაძლებლობას არ ანიჭებს, არამედ პირდაპირ პოლიციისა და ადგილობრივი ორგანოსკენ ამისამართებს. პირს, რომელსაც საკუთრებაში გადმოეცემა უძრავი ნივთი, აქვს პრივილეგია, ივარაუდოს, რომ ამ ნივთში მოთავსებული საგნები უძრავი ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეს ეკუთვნის. ამ არგუმენტაციას ამყარებს კანონმდებლის მიდგომა აღმასრულებლის ქმედებების დეტალურად განერისას: „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 40 VI მუხლის მიხედვით, მოძრავი ქონების დაყადაღებისას მისი აღწერისა და დაყადაღების აქტიდან ქონების ამორიცხვა შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც მასზე უფლების განმცხადებელი მესამე პირი წარმოადგენს საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტს და კრედიტორი გასცემს თანხმობას. აქედან გამომდინარე, კანონმდებლის პოზიციით, აღმასრულებელი ვარაუდობს, რომ მოძრავი ნივთები, რომელსაც ის პოულობს მოვალის ბინაში (დასახელებული ნორმა მოიცავს ამ შემადგენლობასაც) მასვე ეკუთვნის, ამ პრეზუმფციის გაქარწყლების ვალდებულება სახელმწიფოს იძულებითი აპარატის წარმომადგენელსაც კი არ აწევს. მით უფრო, ეს ვერ მოეთხოვება კერძო პირს, რომელსაც საჯარო ხელისუფლებასთან შედარებით ამისი დადგენის გაცილებით ნაკლები რესურსი აქვს.

III. Post contractum finitum

ხელშეკრულების დასრულების შემდგომ წარმოშობილი ვალდებულებების (post contractum finitum) ძალით,¹⁰ იპოთეკარი ვალდებულია, იპოთეკის მოვალეს დაპატრონებულ უძრავ ნი-

ვთში დარჩენილი მოძრავი ნივთების წაღება შესთავაზოს. ამ შესაძლებლობის გამოყენებაზე ცალსახა უარი დერელიქციაა, რის შედეგადაც, იპოთეკარი მოძრავ ნივთებზე საკუთრებას მოიპოვებს სკ-ის 190 I მუხლის მიხედვით.

ერთი შეხედვით, პრობლემური შეიძლება იყოს ყველა ის შემთხვევა, როდესაც საკუთრების მიტოვების ნება რეალურად არ არსებობს, თუმცა შექმნილი გარემოებებიდან გამომდინარე ნებისმიერი ობიექტური პირი ივარაუდებდა, რომ მესაკუთრეს ნივთებისადმი არანაირი ინტერესი აღარ აქვს და მათ მოკითხვას აღარ აპირებს. იქიდან გამომდინარე, რომ დერელიქცია არამიღებასავალდებულო ნების გამოვლენაა, მისი განმარტება ნებისმიერი სხვა (მაგალითად, მიმღების - ასეთი პირი უბრალოდ არ არსებობს) თვალსაწიერიდან, გარდა მისი გამომვლენის რეალური ნების მხედველობაში მიღებისა, დაუშვებელია.¹¹ აღნიშნული ხელს არ უშლის საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენას, სკ-ის 165 I მუხლის მიხედვით. ამის მიუხედავად, იპოთეკარის ინტერესები დაცული უნდა იყოს იმდენად, რამდენადაც მას არ ევალებოდა მესაკუთრის ნამდვილი ნების დადგენა, რის გამოც მოძრავი ნივთების ბედისადმი მესაკუთრის ნეიტრალური დამოკიდებულება უნდა შეფასდეს მათი ჩუქებისადმი მიმართული ნების კონკლუდენტურ გამოვლენად, რაც მიმღების თვალსაწიერიდან განიმარტება. ამდენად, ასეთ შემთხვევაში იპოთეკარი ნივთებზე საკუთრებას მოიპოვებს სკ-ის 186 I მუხლის საფუძველზე.

თუკი იპოთეკის მოვალეს საკუთრება არ მიუტოვებია, იპოთეკარი შებოჭილია, მას მოძრავი ნივთების ადგილმდებარეობის შესახებ შეატყობინოს და მათი გატანა შესთავაზოს. თუკი უძრავი ნივთის მესაკუთრეს რაიმე მიზეზით ვერ მოეთხოვება თავის საკუთრებაში მოძრავი ნივთების განთავსების თმენა ან დგება სკ-ის 434 I მუხლის წინაპირობები, ის უფლებამოსილია, შესრულებისგან დეპონირებით გათავისუფლდეს.

იპოთეკარი არაა ვალდებული, მესამე პირთა მოთხოვნების საფუძველიანობა უძრავი ნივთის

⁸ ზარანდია, საწივით სამართლის საფუძვლები, ქონება, მფლობელობა, საკუთრება, თბილისი, 2016, 49.
⁹ თოთლაძე, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, II ტომი, თბილისი, 2018, 191-ე მუხლი, ველი 10.
¹⁰ Bachmann, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 241, Rn. 109.

¹¹ Oechsler, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 959 Rn. 6.

თავდაპირველ მესაკუთრესთან არკვიოს იმ შემთხვევაში, როდესაც ამ უკანასკნელს ნივთები არ მიაქვს.¹² ხელშეკრულების შემდგომი ვალდებულებები პირს ზედმეტად არ უნდა ტვირთავდეს, რადგან მას გააჩნია ლეგიტიმური ინტერესი, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესრულების შედეგად ვალდებულებისგან თავისუფალი იყოს.¹³ აქედან გამომდინარე, იპოთეკარი გამორიცხულია მესამე პირთა და უძრავი ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეს შორის წარმოშობილი ურთიერთდაპირისპირებული მოთხოვნებიდან. გამონაკლისად ჩაითვლება მხოლოდ ისეთი გარემოებები, როდესაც პირის პრეტენზია იმდენად უსაფუძვლოა, რომ მისთვის ნივთის გადაცემა ვერ პასუხობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის წინდახედულობის მინიმალურ მოთხოვნებს.

IV. მოძრავი ნივთების განადგურება

თუკი იპოთეკარმა გაანადგურა მოძრავი ნივთები, რომლებიც მესამე პირის აღმოჩნდა, დელიქტური პასუხისმგებლობა არ დგება ზიანის გამომწვევი ქმედების არაბრალეულობის გამო. ნივთები განზრახ განადგურებულად ვერ მიიჩნევა იმიტომ, რომ ბრალის ეს ფორმა

აუცილებლად უნდა მოიცავდეს მართლწინააღმდეგობის გაცნობიერებასაც.¹⁴ მოცემულ გარემოებებში ეს სახეზე იქნებოდა იმ შემთხვევისთვის, თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ეცოდინებოდა, რომ დატოვებული ნივთები მესამე პირთა საკუთრებაა.¹⁵ ნივთების გამნადგურების ქმედება არც გაუფრთხილებლად უნდა შეფასდეს, რისთვისაც აუცილებელია, მას სიფრთხილის ვალდებულება ეკისრებოდეს. ამის საწინააღმდეგოდ, მას არ ევალება ნივთების მესაკუთრეების ვინაობის მოკვლევა და ეძლევა უფლება, ივარაუდოს, რომ ისინი უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრისაა. ამდენად, თუკი იპოთეკარმა უძრავ ნივთში დარჩენილი მოძრავი ნივთები გაანადგურა, დელიქტური პასუხისმგებლობა გამოირიცხება.

შედეგი უცვლელია იმ შემთხვევისთვისაც, როდესაც ვარაუდი გამართლდება და ნივთების მესაკუთრე მოვალე აღმოჩნდება. ნივთების ბედისადმი ინტერესის არარსებობა ჩუქებისკენ მიმართული ნების კონკლუდენტური გამოვლენაა, რომელიც მიმღების პოზიციიდან განიმარტება (იხ. ზემოთ) და განადგურებისას მართლწინააღმდეგობის შეცნობის ელემენტს გამოირიცხავს. შესაბამისად, ასეთ მოცემულობაშიც იპოთეკარის ქმედება არაბრალეულია.

ნინო ქავშაია

¹² თუ მოთხოვნას აყენებს როგორც იპოთეკის მოვალე, ისე მესამე პირი, იპოთეკარმა ზემოთ აღწერილი ვარაუდით უნდა იხელმძღვანელოს და ნივთები უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრეს გადასცეს.

¹³ *Bachmann*, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 8. Aufl. 2019, § 241, Rn. 109.

¹⁴ *რუსიაშვილი/ვენატაშვილი*, კაზუსები კანონისმიერ ვალდებულებით ურთიერთობებში, თბილისი, 2016, 205-206.

¹⁵ თუკი მესამე პირმა მანამდე მოითხოვა ნივთების გადმოცემა, იპოთეკარისთვის მისი საკუთრების შესახებ ცნობილია, ამდენად, შემდგომი მსჯელობა არააქტუალურია და პასუხისმგებლობა დგება სკ-ის 992-ე მუხლის მიხედვით.