

# რეესტრების ჰუნგლები 21-ე საუკუნეში\*

არკადიუმ ვუდარსკი\*\*

ვიადრინას ევროპული უნივერსიტეტისა და ზიელონა გორას უნივერსიტეტის პროფესორი

ლადო სირდაძე

ვიადრინას ევროპული უნივერსიტეტის დოქტორანტი

## I. რეგისტრაციის ტენდენცია ევროპაში

### 1. რეესტრი დღევანდელ სამართლებრივ რეალობაში

მუდმივად მზარდი და სულ უფრო მეტად გლობალიზებული ეკონომიკური და სამართლებრივი სამყარო დღეს, როგორც არასდროს, მრავალფეროვანი და კვლავ განვითარებადი სამართლებრივი ურთიერთობების დახარისხებისა და გარკვევით ასახვისთვის საჭიროებს სანდო ინსტრუმენტებს, რომლებიც სამოქალაქო ბრუნვის გამჭვირვალეობასა და უსაფრთხოებას უზრუნველყოფენ. სწორედ ამ აუცილებლობამ განაპირობა რეგისტრაციის პრინციპის ჩამოყალიბება, რომელიც საუკუნეების განმავლობაში უალტერნატივო იყო და დღესაც ასეთად რჩება. რეესტრების არსებობა თანამედროვე სამართლებრივი ცხოვრების განუყოფელი ნაწილია და ასახავს უამრავ სხვადასხვა ასპექტზე დაფუძნებულ საერთო სურათს. ზოგადად, რეესტრები გავლენას ახდენენ როგორც პროფესიულ, ისე პირად სფეროზე, თანაც ძალიან ხშირად ჩვენი ნებისგან დამოუკიდებლად. რეესტრი თან სდევს ადამიანის ცხოვრებას დაბადებიდან გარდაცვალებამდე და ზოგჯერ ზოგიერთ მათგანს მხოლოდ პირის გარდაცვალების შემდეგ ენიჭება განსაკუთრებული მნიშვნელობა<sup>1</sup> ან საერთოდ ამის შემდეგ

წარმოიშობა<sup>2</sup>. ამ გაგებით რეესტრი ურთიერთობებს ჩვენი გარდაცვალების შემდეგაც აწესრიგებს. (კვაზი-) იურიდიული პირებისთვის რეესტრში შეტანას ეგზისტენციალური მნი-

---

im europäischen Kontext, in: A. Wudarski (Hrsg.), Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts, Duncker & Humboldt Verlag, Berlin 2016, S. 23 – 81.

\*\* არკადიუმ ვუდარსკი (*Arkadiusz Wudarski*) არის ვიადრინას ევროპული უნივერსიტეტის პროფესორი პოლონური და ევროპული სამართლის, ასევე შედარებითი სამართლის მიმართულებით, ზიელონა გორას უნივერსიტეტის პროფესორი სამოქალაქო სამართლის, სამოქალაქო საპროცესო სამართლისა და შედარებითი კერძო სამართლის მიმართულებით (<http://wudarski.eu/>).

<sup>1</sup> შდრ., მაგალითად, სამემკვიდრეო რეესტრი, გერმანიის ფედერალური ნოტარიუსთა პალატის მიერ წარმოებული ცენტრალური ანდერძების რეესტრი (§ 78 II Nr. 2 Bundesnotarordnung vom 13. Februar 1937 (RGBl. I 191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1961 (BGBl. I 97) (BNotO) i.V.m. Verordnung zur Einrichtung und Führung des Zentralen Testamentsregisters (Testamentsregister-Verordnung) vom 11. Juli 2011 (BGBl. I 1386) (ZTRV)), სამკვიდრო მონმობათა რეესტრი, (*rejestr aktów poświadczania dziedziczenia Art. 95h–Art. 95i Gesetz vom 14. Februar 1991 – Notariatsrecht (Dz.U. 1991 Nr. 22 Pos. 91, einheitliche Fassung: Dz.U. 2014 Pos. 164) - Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. 1991 nr 22 poz. 91, tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 164) (NotarG)).*

<sup>2</sup> მაგალითად, საანდერძო მასის აღწერისას, პოლონეთის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (*Gesetz vom 17. November 1964 – Zivilverfahrensgesetzbuch (Dz.U. 1964 Nr. 43 Pos. 296, einheitliche Fassung: Dz.U. 2014 Pos. 101) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964 nr 43 poz. 296, tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 101) (ZVGB)) 637-ე მუხლი; გსკ-ის § 1993.*

\* სტატია ნაწილობრივ ეფუძნება: *Wudarski, Das Grundbuch in der Registerwelt. Eine rechtsvergleichende Untersuchung zum deutschen und polnischen Grundbuch*

შენელობა აქვს<sup>3</sup>. რეესტრების მეშვეობით წარმოიშობა ნივთები<sup>4</sup> და უფლებები<sup>5</sup>, ფუძნდება სამართლებრივი პოზიცია, რომელიც მოქმედ-

<sup>3</sup> შდრ. მაგალითად, საქართველოში: სკ-ის 25 IV მუხლი; პოლონეთში: Art. 37 § 1 Gesetz vom 23. April 1964 – Zivilgesetzbuch (Dz.U. 1964 Nr. 16 Pos. 93, einheitliche Fassung: Dz.U. 2014 Pos. 121) - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 121) (plZGB), Art. 12, Art. 251 § 1, Art. 94, Art. 109 § 1, Art. 134 § 1, Art. 163 Nr. 5, Art. 272, Art. 289 § 1, Art. 306 Nr. 4 Gesetz vom 15. September 2000 Handelsgesellschaftengesetzbuch (Dz.U. 2000 Nr. 94 Pos. 1037, einheitliche Fassung: Dz.U. 2013 Pos. 1030) Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. 2000 nr 94 poz. 1037, tekst jednolity: Dz.U. 2013 poz. 1030) (HGGB); გერმანიაში: § 2, § 106 I Handelsgesetzbuch vom 10. Mai 1897 (RGBl. I 219) (HGB), § 36 I Aktiengesetz vom 6. September 1965 (BGBl. I 1089) (AktG), § 7 I Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung vom 20. April 1892 (RGBl. I 477) (GmbHG).

<sup>4</sup> მაგალითად, უძრავი ნივთის წარმოშობა სამართლებრივი გაგებით მისი უძრავი ნივთების რეესტრში შეტანის შემდეგ (პოლონეთში: Art. 21 Gesetz über Grundbücher und Hypothek vom 6. Juli 1982 (Dz.U. 1982 Nr. 19 Pos. 147, einheitliche Fassung: Dz.U. 2013 Pos. 707) Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147, tekst jednolity: Dz.U. 2013 r. poz. 707) (GBHG); გერმანიაში: § 7 I Grundbuchordnung vom 24. März 1897 (RGBl. 139) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I 1114) (GBO), § 890 I BGB).

<sup>5</sup> მაგალითად რეესტრირებული გირავნობა (სკ-ის 255 ბ) მუხლი, პოლონეთში: Art. 2 I Gesetz vom 6. Dezember 1996 über das Registerpfand und das Pfandregister (Dz.U. 1996 Nr. 149 Pos. 703, einheitliche Fassung: Dz.U. 2016 Pos. 297) Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. 1996 nr 149 poz. 703, tekst jednolity: Dz.U. 2016 poz. 297) (RPG), მუდმივი უზუფრუქტი (პოლონეთში: Art. 27 S. 2 Gesetz vom 21. August 1997 über die Bewirtschaftung von Liegenschaften (Dz.U. 1997 Nr. 115 Pos. 741, einheitliche Fassung: Dz.U. 2015 Pos. 1774) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741, tekst jednolity: Dz.U. 2015 r. poz. 1774) (BLG)), აქცია (გერმანიაში: § 67 II AktG), იპოთეკა (სკ-ის 286-ე მუხლი, პოლონეთში: Art. 67 GBHG; გერმანიაში: § 873 I i.V.m. § 1115 I BGB), Grundschuld (გერმანიაში: § 1192 I i.V.m. § 873 I BGB), აღნაგობა (სკ-ის 233-ე მუხლი, გერმანიაში: § 873 I BGB i.V.m. § 11, § 14 Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (RGBl. I 72, 122) (Erbbaurechtsgesetz)); გსკ-ის § 873 I BGB წარმოადგენს გენერალურ დათქმას უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებების გარიგებისმიერი წარმოშობისთვის. სანივთო გარიგებისა და საჯარო რეესტრში რეესტრაციის გარეშე ასეთი უფლება არ წარმოიშობა. იგივე წესი მოქმედებს საქართველოშიც. სკ-ის 311<sup>1</sup> მუხლი საუბრობს სანივთო გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე უფლების რეესტრაციაზე.

ბს მესამე პირების მიმართ<sup>6</sup> და ხდება სამართლებრივი სიკეთების გადაცემის ორგანიზება<sup>7</sup>. ზოგადად, რეესტრები და რეესტრაცია წარმოადგენს ყველა - არა მხოლოდ ევროპული - მართლწესრიგის განუყოფელ ნაწილსა და თავისებურებას. სავალდებულო რეესტრაციის პრინციპი მოქმედებს სხვადასხვა მართლწესრიგში და ხშირად განსხვავებული ფორმით ვლინდება. რეესტრები ჩამოყალიბდა როგორც საჯარო, ისე კერძო სფეროების მოსაწესრიგებლად და აქვთ როგორც მატერიალურსამართლებრივი, ისე პროცედურულსამართლებრივი დატვირთვა. აქედან გამომდინარე, რეესტრის სამართალი არ შეიძლება მიეკუთვნოს რომელიმე ტრადიციულ სამართლის დარგს და გააჩნია დარგთაშორისი ხასიათი<sup>8</sup>.

განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება რეესტრს კერძო სამართლის სხვადასხვა დარგის განვითარებასთან ერთად. ის გამოიყენება სახელშეკრულებო<sup>9</sup>, სანივთო<sup>10</sup>, საოჯახო<sup>11</sup>, მე-

<sup>6</sup> მაგალითად, საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია (სკ-ის 312 I მუხლი; გერმანიაში: § 891 i.V.m. § 892 BGB; პოლონეთში: Art. 3 i.V.m. Art. 5 GBHG) სავაჭრო რეესტრის (გერმანიაში: § 15 HBG); სასამართლოს რეესტრის პოზიტიური და ნეგატიური პუბლიციტეტი (პოლონეთში: Art. 14, Art. 17 Gesetz vom 20. August 1997 über das Landes-Gerichtsregister (Dz.U. 1997 Nr. 121 Pos. 769, einheitliche Fassung: Dz.U. 2015 Pos. 1142) Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. 1997 nr 121 poz. 769, tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz. 1142) (LGRG)).

<sup>7</sup> მაგალითად, საკუთრების გადაცემის რეესტრაცია უძრავ ნივთზე (სკ-ის 183-ე მუხლი ითვალისწინებს სანივთო გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეესტრაციას საჯარო რეესტრში; გერმანიაში: § 925 I, § 873 I BGB); იპოთეკის გადაცემას ცესიის საადგილმამულო წიგნში რეესტრაციით (გერმანიაში: § 1154 III, § 873 I BGB).

<sup>8</sup> იხ. ევროპის პატენტების რეესტრი (Art. 127 Übereinkommen über die Erteilung europäischer Patente (Europäisches Patentübereinkommen) vom 5. Oktober 1973 (BGBl. 1976 II 649, 826, 915) (EPÜ)), ხარისხის უზრუნველყოფის სააგენტოების ევროპული რეესტრი (Nr. 3 Empfehlung 2006/143/EG), Unionsregister für das EU-Emissionshandelsystem (Art. 1 VO 389/2013), დასაშვებ ავტოსატრანსპორტო საშუალებათა ევროპული რეესტრი (Art. 34 I RL 2008/57/EG, DB 2011/665/EU).

<sup>9</sup> პოლონეთში: მაგალითად, ხელშეკრულების ნიმუშთა აკრძალულ დებულებათა რეესტრი (rejestr postanowień wzorców umowy uznawanych za niedozwolone, Art. 47945 § 2 ZVGB).

<sup>10</sup> საქართველოს საჯარო რეესტრი, გერმანიის საადგილმამულო წიგნი, პოლონეთის გირავნობის რეესტრი (rejestr zastawów, Art. 36–Art. 44 RPG) და „მუდმივი წიგნი“ (księga wieczysta, Art. 1–Art. 582 GBHG), პოლონე-

მკვიდრებით<sup>12</sup>, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების<sup>13</sup>, შრომით<sup>14</sup>, სამენარმეო და ეკო-

ნომიკურ სამართალში<sup>15</sup>, ისევე როგორც საპროცესო<sup>16</sup> და აღსრულების<sup>17</sup> სამართალში.

თის მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების ევიდენტურა (ewidencja gruntów i budynków, Art. 20–Art. 26 RGKG); გერმანიის უძრავი ნივთების კადასტრი (§ 2 II GBO i.V.m. mit Landesgesetzen, z. B. in Bayern Art. 5–Art. 11 Bremisches Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 16. Oktober 1990 (GBl. 313) (VermKatG)).

<sup>12</sup> საქართველოს სერტიფიცირებულ ბავშვის მომვლელთა (ძიძების) რეესტრი (ბავშვის უფლებათა კოდექსის 88 II მუხლი); გერმანიის მზრუნველების ცენტრალური რეესტრი (§ 78 II Nr. 1 BNotO i.V.m. Verordnung über das Zentrale Vorsorgeregister vom 21. Februar 2005 (BGBl. I 318) (VRegV)) და სხვა.

<sup>13</sup> სამკვიდრო მონუმბათა რეესტრთან და ცენტრალურ ანდერძების რეესტრთან დაკავშირებით იხ. სქ. 1.

<sup>14</sup> მაგალითად, საქართველოში სამრეწველო საკუთრების რეესტრი, პოლონეთში rejestry: patentowy, wzorów użytkowych, wzorów przemysłowych, znaków towarowych, oznaczeń geograficznych, topografii układów scalonych, Art. 228 I Gesetz vom 30. Juni 2000 – Industrieigentumsrecht (Dz.U. 2001 Nr. 49 Pos. 508, einheitliche Fassung: Dz.U. 2013 Pos. 1410) Ustawa z dnia 30 czerwca 2000 r. – Prawo własności przemysłowej (Dz.U. 2001 nr 49 poz. 508, tekst jednolity: Dz.U. 2013 poz. 1410) (IGRG)); გერმანიაში Register anonymer und pseudonymer Werke (§ 138 Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) vom 9. September 1965 (BGBl. I 1273) (UrhG)), Markenregister (§ 4 Nr. 1, § 32 I Gesetz über den Schutz von Marken und sonstigen Kennzeichen vom 25. Oktober 1994 (BGBl. I 3082; 1995 I 156; 1996 I 682) (MarkenG)), Patentregister (§ 30 I PatentG), Register für eingetragene Designs (§ 19 I Gesetz über den rechtlichen Schutz von Design (Designgesetz) vom 12. März 2004 (BGBl. I 122) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2014 (BGBl. I 122) (DesignG)).

<sup>15</sup> საქართველოში, მაგალითად, დასაქმების კერძო სააგენტოს სახელმწიფო რეესტრი; პოლონეთში არასრულწლოვან დასაქმებულთა ევიდენტურა (ewidencja pracowników młodocianych, Art. 193 Gesetz vom 26. Juni 1974 – Arbeitsgesetzbuch (Dz.U. 1974 Nr. 24 Pos. 141, einheitliche Fassung: Dz.U. 2014 Pos. 1502) Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. 1974 nr 24 poz. 141, tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 1502) (AGB)), შრომითი უბედური შემთხვევების რეესტრი (rejestr wypadków przy pracy, Art. 234 § 3 AGB), ასევე სხვა არაერთი რეესტრი: rejestr chorób zawodowych, Art. 235 § 4 i.V.m. Art. 237 § 4 Nr. 1 AGB und Verordnung des Gesundheitsministers vom 1. August 2002 über die Art und Weise der Dokumentation der Berufskrankheiten und die Auswirkungen dieser Erkrankungen (Dz.U. 2002 Nr. 132 Pos. 1121, einheitliche Fassung: Dz.U. 2013 Pos. 1379) Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 1 sierpnia 2002 r. w sprawie sposobu dokumentowania chorób zawodowych i skutków tych chorób (Dz.U. 2002 nr 132 poz. 1121, tekst jednolity: Dz.U. 2013 poz. 1379) (KHR-VO)), rejestr układów zbiorowych, Art. 2419 § 5 AGB, Art. 241<sup>11</sup> § 1, § 6 AGB i.V.m. Verordnung des Ministers für Arbeit und Sozialpolitik vom 4. April 2001 über das

Registrierungsverfahren von Tarifverträgen, die Registerführung der Tarifverträge und Registrierungsakten sowie Muster für die Registrierungsklauseln und Registerkarten (Dz.U. 2001 Nr. 34 Pos. 408) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 4 kwietnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania w sprawie rejestracji układów zbiorowych pracy, prowadzenia rejestru układów i akt rejestrowych oraz wzorów klauzul rejestracyjnych i kart rejestrowych (Dz.U. 2001 nr 34 poz. 408) (TVR-VO), Art. 241<sup>27</sup> § 2 AGB, rejestr prac w kontakcie z substancjami chemicznymi, ich mieszaninami, czynnikami lub procesami technologicznymi o działaniu rakotwórczym lub mutagennym oraz rejestr pracowników zatrudnionych przy tych pracach, Art. 222 § 2 i.V.m. Art. 222 § 3 Nr. 2–3 AGB und Verordnung des Gesundheitsministers vom 24. Juli 2012 über Chemikalien, Chemikalienmischungen, Faktoren oder technologische Prozesse mit krebserregender oder erbgutverändernder Wirkung am Arbeitsplatz (Dz.U. 2012Pos. 890) – Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 24 lipca 2012 r. w sprawie substancji chemicznych, ich mieszanin, czynników lub procesów technologicznych o działaniu rakotwórczym lub mutagennym w środowisku pracy (Dz.U. 2012 poz. 890) (ANR-VO), rejestr prac narazających pracowników na działanie szkodliwych czynników biologicznych oraz rejestr pracowników zatrudnionych przy takich pracach, Art. 222<sup>1</sup> § 2 i.V.m. Art. 222<sup>1</sup> § 3 Nr. 4 AGB und Verordnung des Gesundheitsministers vom 22. April 2005 über biologisch schädliche Faktoren für die Gesundheit am Arbeitsplatz und über den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer, die beruflich diesen Gefährdungen ausgesetzt sind (Dz.U. 2005 Nr. 81 Pos. 716) (BFR-VO), ewidencja czasu pracy, Art. 25 I Gesetz vom 16. April 2004 über die Arbeitszeit von Kraftfahrern (Dz.U. 2004 Nr. 92 Pos. 879, einheitliche Fassung: Dz.U. 2012 Pos. 1155) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o czasie pracy kierowców (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 879, tekst jednolity: Dz.U. 2012 poz. 1155) (AZFG), Art. 149 § 1 AGB; გერმანიაში სამუშაო დროის აღრიცხვასთან დაკავშირებულ შდრ. § 16 II Arbeitszeitgesetz vom 6. Juni 1994 (BGBl. I 1170, 1171) (ArbZG), საგზაო ტრანსპორტისთვის იხ. 21a VII ArbZG, დასაქმებული ახალგაზრდების ნუსხა § 49 Gesetz zum Schutz der arbeitenden Jugend vom 12. April 1976 (BGBl. I 965) (JArbSchG)), ტარიფების რეესტრი § 6 Tarifvertragsgesetz vom 9. April 1949 (WiGBl. 55, 68) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1969 (BGBl. I 1323) (TVG).

<sup>16</sup> საქართველოში მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი; გერმანიაში: Vermittlerregister (§ 11a Gewerbeordnung vom 21. Juni 1869 (BGBl. 245) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I 202) (GewO)), Handelsregister und Unternehmensregister (§ 8–§ 12 HGB), Partnerschaftsregister (§ 4 I Gesetz über Partnerschaftsgesellschaften Angerhöriger Freier Berufe (Partnerschaftsgesellschaftsgesetz) vom 25. Juli 1994 (BGBl. I 1744) (PartGG) i.V.m. Verordnung über die Einrichtung und Führung des Partnerschaftsregisters

აღსანიშნავია ასევე რეესტრების როლი ეკონომიკურ ურთიერთობებში. ამას ადასტურებს მათი რიცხვის ზრდა ცენტრალურ და აღმოსავლეთ ევროპაში 1989 წელს პოლიტიკური ცვლილებების შემდეგ. რეესტრის სხვადასხვა ფორმით შექმნა უკავშირდება თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას და ეს არის ეკონომიკური წყობის მთლიანი ცვლილების შედეგი. რეესტრი აღიქმება, როგორც ეკონომიკური საქმიანობის სანდო და გამჭვირვალე საფუძველი. მას საზოგადოებრივი წესრიგის კუ-

თხით აქვს განსაკუთრებული ფუნქცია, შეაქვს რა წვლილი სამოქალაქო ბრუნვის სიმარტივესა და უსაფრთხოებაში. საზოგადოების ინტერესების დაცვის საჭიროებიდან გამომდინარე მუდმივად ხორციელდებოდა და ხორციელდება მანამდე არსებული რეესტრების ძირეული რეფორმები და ამის შედეგად, არც თუ ისე იშვიათად, წარმოიშობა სრულიად ახალი რეესტრები.

## 2. უძრავი ნივთების რეგისტრაცია

გარდა ეკონომიკურ სფეროში<sup>18</sup> რეესტრის ახალი სისტემების შემოღებისა, ცალკეა გამო-

(Partnerschaftsregisterverordnung) vom 16. Juni 1995 (BGBl. I 808) (PRV)), Genossenschaftsregister (§ 10 Gesetz betreffend die Erwerbs- undWirtschaftsgenossenschaften

(Genossenschaftsgesetz) vom 1. Mai 1889 (RGBl. 55) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I 2230) (GenG) i.V.m. Verordnung über das Genossenschaftsregister

(Genossenschaftsregisterverordnung) vom 11. Juli 1889 (RGBl. 150) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I 2268) (GenRegV), Vereinsregister (§ 21 BGB i.V.m. Vereinsregisterverordnung vom 10. Februar 1999 (BGBl. I 147) (VRV)); პოლონეთში: księga przychodów i rozchodów, Art. 24a Gesetz vom 26. Juli 1991 über die Einkommensteuer (Dz.U. 1991 Nr. 80 Pos. 350, einheitliche Fassung: Dz.U. 2012 Pos. 361) Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 1991 nr 80 poz. 350, tekst jednolity: Dz.U. 2012 poz. 361) (ESPG), იხ. ასევე Verordnung des Finanzministers vom 26. August 2003 über die Führung des Steuerbuches über Einkommen und Ausgaben (Dz.U. 2003 Nr. 152 Pos. 1475, einheitliche Fassung: Dz.U. 2014 Pos. 1037) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów (Dz.U. 2003 nr 152 poz. 1475, tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 1037) (FEAB-V), księgi rachunkowe, Art. 9 9 Gesetz vom 29. September 1994 über das Rechnungswesen (Dz.U. 1994 Nr. 121 Pos. 591, einheitliche Fassung: Dz.U. 2013 Pos. 330) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591, tekst jednolity: Dz.U. 2013 poz. 330) (RWG).

<sup>16</sup> გერმანიაში: § 374–§ 401 Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I 2586) (FamFG).

<sup>17</sup> საქართველოში მოვალეთა რეესტრი; გერმანიაში Schuldnerverzeichnis (§ 882b Zivilprozessordnung vom 30. Januar 1877 (RGBl. 83) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I 3202; 2006 I 431; 2007 I 1781) (ZPO) i.V.m. Verordnung über die Führung des Schuldnerverzeichnisses vom 26. Juli 2012 (BGBl. I 1654) (SchuFV)), Vermögensverzeichnis § 802k ZPO i.V.m. Verordnung über das Vermögensverzeichnis Vermögensverzeichnisverordnung) vom 26. Juli 2012 (BGBl. I 1663) (VermVV); პოლონეთში გადახდისუუნარო მოვალეთა რეესტრი - rejestr dłużników niewypłacalnych, Art. 55–Art. 60 LGRG.

<sup>18</sup> პოლონეთში მოქმედებს ეკონომიკური საქმიანობის დუალური რეგისტრაციის სისტემა, რომელიც დამოკიდებულია მენარმის სამართლებრივ ფორმაზე. ამ მხრივ, ცენტრალური ადგილი უჭირავს სასამართლოს რეესტრს (Krajowy Rejestr Sądowy – KRS), რომლის ფარგლებშიც იწარმოება მენარმეთა რეესტრი (rejestr przedsiębiorców). მენარმეთა რეესტრში შეიტანება როგორც კაპიტალური საზოგადოებები, ამხანაგოებები და სახელმწიფო საწარმოები, რომლებიც ეწევიან ეკონომიკურ საქმიანობას, ისე პერსონალური საზოგადოებები. მენარმეთა რეესტრში შესატან პირთა ჩამონათვალი განისაზღვრება კანონით (Art. 36 LGRG). თუმცა, ის არ არის ამომწურავი და მიუხედავად რეესტრის სახელწოდებისა, მასში შეტანილი სუბიექტები არ არის აუცილებელი, რომ მენარმეები იყვნენ (Zamojski, Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym. Komentarz, Warszawa 2009, S. 250 f.; კრიტიკულად Stawecki, Rejestry publiczne. Funkcje instytucji, Warszawa 2005, S. 270; Kosikowski, PiP Nr. 4/2001, S. 25 f.). რეგისტრაცია ამ შემთხვევაში არ წარმოშობს სამართალსუბიექტურობას, არამედ მხოლოდ უფლებაუნარიანობას განაპირობებს. გარდა მენარმეთა რეესტრისა, სასამართლოს რეესტრი მოიცავს ორ სხვა რეესტრსაც: არაკომერციული იურიდიული პირების (rejestr stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, Art. 49–Art. 53a LGRG) და გადახდის უუნარო მოვალეების რეესტრს (Art. 55 –Art. 60 LGRG). ყველა რეესტრი იწარმოება ელექტრონულად სარეგისტრაციო სასამართლოს შესაბამისი განყოფილების მიერ. სასამართლოს რეესტრს, კანონმდებლის ნების შესაბამისად, გააჩნია ორი მთავარი მიზანი - ლეგალიზებისა და ინფორმირების მიზანი Zamojski (2009), S. 10; ეკონომიკური საქმიანობისა და მენარმეთა რეესტრებთან და ევიდენტურებთან დაკავშირებით იხ. Sowiński, Rejestry i ewidencje działalności gospodarczej i przedsiębiorców, Wrocław 2007, passim.

ფიზიკური მენარმე პირების რეგისტრაციაზე პასუხისმგებელია ე. წ. „ცენტრალური ევიდენტურა და ინფორმაცია ეკონომიკური საქმიანობის შესახებ“ (centralna ewidencja i informacja o działalności gospodarczej – CEIDG, Art. 23–Art. 39 FWT) - (Art. 23 III Nr. 1 FWT). მან ჩაანაცვლა ეკონომიკური საქმიანობის ევიდენტურა, რომელსაც აწარმოებდნენ მუნიციპალიტეტები (შდრ.

საყოფი კომუნისტური მოდელის ფარგლებში შედარებით უგულვებელყოფილი უძრავი ნივთების რეესტრის აღორძინება და მისთვის რეალური ეკონომიკური დატვირთვის მინიჭება. გერმანიაში ეს რეესტრი (საადგილმამულო წიგნი), რომელიც ამ სახის უძველესი რეესტრია, საუკუნეების განმავლობაში მოქმედებდა და უძრავი ნივთების სამოქალაქო ბრუნვაში დღესაც უცვლელად უჭირავს ცენტრალური ადგილი<sup>19</sup>. უძრავ ნივთებს სამართლებრივ და ეკონომიკურ ურთიერთობებში დიდი მნიშვნელობა ენიჭებათ (არამხოლოდ მათი ღირებულების გამო). უძრავი ნივთების ბრუნვის უსაფრთხოებისა და მათი დატვირთვისას მოვალის სანდოობის განსაზღვრისთვის უძრავი ნივთების სამართლებრივი სტატუსის ცალსახად დადგენა პირველი რიგის ამოცანას წარმოადგენს. ამ ტიპის ურთიერთობებში საკმარისი სიცხადის მიღწევისათვის მართლწესრიგი საჭიროებს ისეთ ინსტრუმენტს, რომლის დახმარებითაც შესაძლებელია უძრავ ნივთებზე სამართლებრივი მდგომარეობის სისტემატიზებული, ცალსახა და ამომწურავი ინფორმაციის მოპოვება. ამისათვის ევროპის კავშირის ქვეყნებში, თუ მის ფარგლებს გარეთ - მაგალითად, საქართველოში - შეიქმნა უძრავი ნივთების ეროვნული რეესტრები - (*Grundbuch, księga wieczysta, land register, registres des formalités*, საჯარო რეესტრი და ა. შ.). მათი ამოცანაა, ასახონ საკუთრების ურთიერთობები უძრავ ნივთებზე, მესაკუთრის განკარგვის უფლებამოსილების შეზღუდვები, უძრავი ნივთების დატვირთვები, ანუ სამართლებრივი ურთიერთობები უძრავი

ნივთის მესაკუთრესა და უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების მქონე პირებს შორის. გერმანიის უზენაესი ფედერალური სასამართლო საადგილმამულო წიგნს უწოდებს უძრავ ნივთებზე კერძო სანივთო უფლებების სარკეს<sup>20</sup>. გარდა ამისა, უძრავი ნივთების რეესტრი წარმოადგენს სტაბილური საკრედიტო ბაზრის გარანტს და ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ელემენტარულ ფუნდამენტს. ის გვევლინება, როგორც შეუცვლელი ინფორმაციის მატარებელი და ამით საჭირო ინსტრუმენტი უძრავი ნივთების სამოქალაქო ბრუნვის ფუნქციონირებისთვის. ის ჰგავს ნავიგაციის სისტემას, რომელიც მის მფლობელს მასში მოცემული მონაცემებით დაინშნულების ადგილამდე მიიყვანს. სავალდებულო რეგისტრაციის პრინციპი, რომელიც საფუძვლად უდევს საჯარო რეესტრის სისტემას, უძრავი ნივთების გარდა, სხვა სამართლებრივ სიკეთეებზეც ვრცელდება. სწორედ ამიტომ საჯარო რეესტრი შეიძლება ნიმუშად იქნეს გამოყენებული ახალი რეესტრების დაფუძნებისას.

საქართველოში უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეესტრის შექმნის საჭიროება წარმოიშვა საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ. მანამდე, 1964 წლის საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო კოდექსის 93-ე მუხლით მიხედვით, მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და ის მხოლოდ სარგებლობისთვის შეიძლება გადასცემოდა სხვა პირს. დღეს საკუთრების მოპოვება შეუძლიათ როგორც ფიზიკურ, ისე იურიდიულ პირებს. სკ-ის 183 მუხლი, გარდა სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებებისა, საკუთრების გადაცემისთვის ითვალისწინებს ასევე რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, რომელსაც იგივე ფუნქცია აქვს, რაც გერმანიაში საადგილმამულო წიგნს. მაგრამ 1997 წელს, როდესაც ეს მუხლი და მთლიანი სამოქალაქო კოდექსი ძალაში შევიდა, საქართველოში არ არსებობდა საჯარო რეესტრი. ამიტომ სკ-ის 1514-ე მუხლი დროებით ითვალისწინებდა საკუთრების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში რეგისტრაციას. 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ უკვე ითვალისწი-

Art. 7a–Art. 7i WTR; dazu *Zdyb/Sieradzka*, Ustawa o swobodzie dzialalności gospodarczej. Komentarz, LEX 2013, Art. 23 Rn. 1–3; mehr dazu *Szydło*, MoP Nr. 17/2009, Zusatzheft, S. 10 ff., 29 ff.). ეს რეესტრი 2011 წლის პირველი ივლისიდან ეკონომიკის სამინისტროს მიერ ელექტრონულად ინარმოვება (Art. 23 II FWT) და ონლაინ რეჟიმშია ხელმისაწვდომი *ceidg.gov.pl*. მონაცემთა გადატანა მუნიციპალიტეტებიდან ახალ რეესტრში 2011 წლის 31 დეკემბერს დასრულდა. ამ რეესტრს კანონის საფუძველზე (Art. 23 III FWT) გააჩნია ევიდენციის, ინფორმირების, დაცვისა და ფისკალური ფუნქციები; *Szydło*, MoP Nr. 17/2009, Zusatzheft, S. 32 ff.; *Zdyb/Sieradzka* (2013), Art. 23 Rn. 4.

<sup>19</sup> შდრ. *Böhringer*, BWNotZ 1999, S. 161 f.; საადგილმამულო წიგნის ისტორიასთან დაკავშირებით იხ. *Strewing*, Rpfleger 1989, S. 445 ff.

<sup>20</sup> BGHZ 80, S. 127.

ნება რეესტრაციის სახელმწიფო სამსახურის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების რეესტრაციას. ამ კანონის 3 V მუხლით, საქართველოს მასშტაბით იქმნებოდა გეოგრაფიული ზონის მიწის რეესტრატურები, რომლებიც განთავსებული იყო ადმინისტრაციულ ცენტრებში და, ამავე მუხლის მე-6 პუნქტით, პასუხისმგებელი იყო მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების რეესტრაციასთან ერთად ასევე იმ ხელშეკრულებების რეესტრაციაზეც, რომლებიც ამ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას შეეხებოდნენ. ამავე რეესტრატურაში ინახებოდა ასევე კადასტრული რუკები და ტოპოგრაფიული გეგმები.

2005 წლის 28 დეკემბრის კანონით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრაციის შესახებ დეტალურად მოწესრიგდა რეესტრაციის წესი. ამ კანონის 13 I მუხლით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეესტრირდებოდა უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები.

2008 წელს მიღებულ იქნა ახალი კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ. ეს ემსახურებოდა საქართველოში რეესტრების რეფორმას. ამ კანონის 4 I მუხლის მიხედვით, დღეს საჯარო რეესტრი აერთიანებს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეთა (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრებს. შესაბამისად დღევანდელი რეესტრი (ისევე, როგორც ნაწილობრივ მანამდეც<sup>21</sup>) არის არა მხოლოდ უძრავი ნივთების რეესტრი, არამედ მოიცავს რამდენიმე სხვადასხვა რეესტრს.

გარდა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონისა, საქართველოში რეესტრის საქმიანობა წესრიგდება ასევე ინსტრუქციით, რომელიც 2019 წლის 31 დეკემბერს იქნა მიღებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის № 487 ბრძანებით და ჩაანაცვლა მანამდე მოქმედი 2015 წლის ი-

ნსტრუქცია. ეს ინსტრუქცია, კანონთან ერთად განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ფუნქციებს და შეიცავს რეესტრაციასთან დაკავშირებულ ტექნიკურ დეტალებს<sup>22</sup>.

### 3. მოძრავი ნივთების რეესტრი

ევროპაში რეესტრაციის ტენდენცია ძალაშია განსაკუთრებით მოძრავი ნივთების უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებისას<sup>23</sup>. ტრადიციული მფლობელობითი გირავნობის ნაცვლად, რომელიც ვეღარ პასუხობს დღევანდელი ეკონომიკური განვითარების მოთხოვნებს<sup>24</sup> და საკმაოდ შეზღუდულად გამოიყენება, ევროპის კავშირის ბევრმა ქვეყანამ და საქართველომ შემოიღო მფლობელობისგან დამოუკიდებელი გირავნობა<sup>25</sup>. სხვადასხვა ეროვნული ნიმუშების გარდა, ამაში წვლილი შეიტანა საერთაშორისო კონვენციებმა<sup>26</sup> და მოდერულმა კანონებმა<sup>27</sup>.<sup>28</sup> ცენტრალურ და აღმო-

<sup>22</sup> იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბერის ბრძანება № 487 „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე.

<sup>23</sup> Baur/Stürmer, Sachenrecht, München 2009, § 14 Rn. 6; ზოგიერთ მართლწესრიგში რეესტრირებული გირავნობის ისტორიულ მიმოხილვასთან დაკავშირებით იხ. Widlo, Zastaw rejestrowy na prawach, Warszawa 2008, S. 51 ff.; Lukas, in: Schauer (Hrsg.), Ein Register für Mobiliarsicherheiten im österreichischen Recht, Wien 2007, S. 21 ff.; მოძრავი ნივთებზე უზრუნველყოფის საშუალებათა „რეესტრაციის“ წესსა და ფუნქციასთან დაკავშირებით იხ. Kieninger, RNotZ 2013, S. 216 ff.

<sup>24</sup> შდრ. Schauer, in: Habdas/Wudarski (Hrsg.), Ius est ars boni et aequi – Festschrift für Stanisława Kalus (FS Kalus), Frankfurt/Main u. a. 2010, S. 451 f.

<sup>25</sup> Baur/Stürmer (სქ. 23), § 64 Rn. 89 (საფრანგეთი), Rn. 96 (იტალია), Rn. 100 (ესპანეთი), Rn. 109 (ინგლისი).

<sup>26</sup> იხ. UNCITRAL-Convention on the Assignment of Receivables in International Trade, (Annex Art. 3 ff.), გამოქვეყნებულია United Nations, New York 2004, ხელმისაწვდომია: <www.uncitral.org> (უკანასკნელად ნანახია 1.5.2020); გერმანული ვერსია: Schulze/Zimmermann, Europäisches Privatrecht, Basistexte, Baden-Baden 2012, Nr. II.35; UNIDROIT-Convention on International Investments in Mobile Equipment (Cape Town Convention) v. 16. 11. 2001; გერმანული ვერსია: Schulze/Zimmermann, (2012), Nr. II.40; ხელმისაწვდომია <www.unidroit.org> (უკანასკნელად ნანახია 1.5.2020); იხ. ამასთან დაკავშირებით Widlo (სქ. 23), S. 148 ff.; Kieninger, AcP 208 (2008), S. 197 f. m.w.N.

<sup>27</sup> UNCITRAL-Legislative Guide on Secured Transactions 2007, UN-Dokument Nr. A/CN.9/637 v. 28. 9. 2007, გამოქვეყნებულია United Nations, New York 2010, ხელმისაწვდომია <www.uncitral.org> (უკანასკნელად ნანახია

<sup>21</sup> შდრ. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრაციის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე და მომდევნო მუხლები.

სავლეთ ევროპაში რეფორმაზე განსაკუთრებული გავლენა მოახდინა ევროპის ბანკის<sup>29</sup> ინიციატივით შექმნილმა უზრუნველყოფის გარიგებების მოდელურმა კანონმა<sup>30</sup>, რომელიც ითვალისწინებდა უზრუნველყოფის საშუალებათა რეესტრს არამფლობელობითი გირავნობისთვის - რეესტრაციის კონსტიტუციური მოქმედებით (რეესტრირებული გირავნობა)<sup>31</sup>. იქ ასახული პრინციპები გათვალისწინებულ იქნა, მაგალითად, უნგრეთის მთხოვნის უზრუნველყოფის სამართლის რეფორმისას<sup>32</sup>. მოდელურმა კანონმა გავლენა იქონია ასევე აზერბაიჯანში, ყირგიზეთში, მოლდავეთში, რუსეთის ფედერაციაში, სლოვაკეთში, ლატვიაში<sup>33</sup>, უკრაინაში, ესტონეთში, ლიეტუვაში, ბულგარეთში, რუმინეთში, ჩეხეთსა და სერბეთში<sup>34</sup> განხორციელებულ რეფორმებზე. პოლონეთში არამფლობელობითი გირავნობა დამკვიდრდა რეესტრირებული გირავნობისა და გირავნობის რეესტრის შესახებ კანონით<sup>35</sup>, რომელიც 1998

წლის პირველ იანვარს შევიდა ძალაში<sup>36</sup>, ხოლო საქართველოში სამოქალაქო კოდექსში 2005 წელს განხორციელებული ცვლილებით, რომელიც 2006 წლის 1 მარტს ამოქმედდა. ამით შესაძლებელი გახდა მფლობელობის რეგისტრაციით ჩანაცვლება და რომ რეესტრირებული გირავნობის საგანი არა მხოლოდ მოძრავი ნივთი, არამედ ნებისმერი განკარგავდი ქონება ყოფილიყო<sup>37</sup>. რეესტრირებული გირავნობით, ნივთების გარდა<sup>38</sup>, შესაძლებელია, უპირველეს ყოვლისა, მოთხოვნების, არამატერიალური სამართლებრივი სიკეთეების, ფასიანი ქაღალდებიდან წარმოშობილი უფლებების<sup>39</sup> და სხვა ფინანსური ინსტრუმენტების<sup>40</sup>, ასევე მომავალში უზრუნველყოფის მიერ შეძენილი გირავნობის საგნის<sup>41</sup> დატვირთვა. საქართველოში ეს საკანონმდებლო ცვლილება მომზადდა ევროპის განვითარებისა და რეკონსტრუქციის ბანკის მხარდაჭერით და, სხვებს შორის, გაზიარებულ იქნება პოლონეთის გამოცდილება.<sup>42</sup> გერმანიაში, რომელიც ამ ევროპულ განვითარებას, ავსტრიის მსგავსად<sup>43</sup>, თუმცა სხვა საფუძვლით<sup>44</sup>, ჯერჯერობით არ მისდევს<sup>45</sup>, არამფლობელობითი რეესტრირებული გირავნობის ცნება სრულიად უცხო არ არის და ვინრო გამოყენე-

1.5.2020); იხ. ამასთან დაკავშირებთ *Veneziano*, in: Eidenmüller/Kieninger (Hrsg.), *The Future of Secured Credit in Europe*, Berlin 2008, S. 113 ff., *Lukas*, in: dies., S. 135 ff.; *Kieninger*, AcP 208 (2008), S. 198 f. m.w.N. (S. 183 Fn. 2).

<sup>28</sup> *Baur/Stürmer* (სქ. 23), § 14 Rn. 6.  
<sup>29</sup> ევროპის განვითარებისა და რეკონსტრუქციის ბანკის დაარსებასა და განვითარებასთან დაკავშირებთ იხ. *Röver*, *Vergleichende Prinzipien dinglicher Sicherheiten*, München 1999, S. 65 ff.; ხელმისაწვდომია: <[www.ebrd.com](http://www.ebrd.com)> (უკანასკნელად ნანახია 1.5.2020).  
<sup>30</sup> European Bank for Reconstruction and Development, *Model Law on Secured Transactions*, London 1994; გერმანული ვერსია: *Röver* (სქ. 29), S. 191–226; იხ. ამასთან დაკავშირებთ *Andová*, *Das Mobilarpfandrecht in Österreich, Ungarn, Tschechien und in der Slowakei*, Schriftenreihe des österreichischen Notariats, Band 27, Wien 2004, S. 74 ff. m.w.N.; *Dahan/Simpson*, in: *Kieninger* (Hrsg.), *Security Rights in Movable Property in European Private Law*, Cambridge 2004, S. 98 ff.  
<sup>31</sup> Art. 6.2. i.V.m. Art. 8 MGS; იხ. *Dageförde*, ZEuP 1998, S. 696 ff.  
<sup>32</sup> *Harmathy*, in: *Norton/Andenas* (Hrsg.), *Emerging Financial Markets and Secured Transactions*, London/Den Haag/Boston 1998, S. 197 ff.; ისტორიულ კონტექსტთან ერთად იგივე, in: *Kreuzer* (Hrsg.), *Mobilarsicherheiten Vielfalt oder Einheit?*, Baden-Baden 1999, S. 75 ff.; *Andová* (სქ. 30), S. 90 ff.  
<sup>33</sup> *Röver* (სქ. 29), S. 75.  
<sup>34</sup> *Andová* (სქ. 30), S. 75 f. m.w.N.  
<sup>35</sup> საქართველოში რეესტრირებულ გირავნობასთან დაკავშირებით იხ. *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, ჭანჭურია (რედ.), 2018, მუხ. 255 მე-3 და მომდევნო ველები, პოლონეთში რეესტრირებულ გირავნობასა და გირავნობის რეესტრთან დაკავშირე-

ბით იხ. *Mojak/Widło*, *Zastaw rejestrowy i rejestr zastawów. Komentarz*, Warszawa 2015, *passim*.  
<sup>36</sup> გამონაკლისისთვის იხ. პოლონეთში: Art. 42 I –II და Art. 43 RPG.  
<sup>37</sup> რა თქმა უნდა, იმ გამონაკლისებით, რომლებიც იპოთეკის საგანი შეიძლება იყოს.  
<sup>38</sup> ასეთი შეიძლება იყოს როგორც ინდივიდუალური ნიშნით განსაზღვრული, ისე გვაროვნული ნივთი.  
<sup>39</sup> პოლონეთში: Art. 7 II Nr. 4–6 RPG.  
<sup>40</sup> პოლონეთში: Art. 7 II Nr. 7 RPG i.V.m. Art. 2 I Nr. 2 UFIG.  
<sup>41</sup> პოლონეთში: Art. 7 III RPG.  
<sup>42</sup> იხ. განმარტებითი ბარათი საქართველოს კანონის პროექტზე „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ 07-2/114/6, 3.  
<sup>43</sup> ავსტრიის თანამედროვე მიდგომებსა და კანონპროექტთან დაკავშირებთ იხ. *M. Schauer*, *Ein Register für Mobilarsicherheiten – der österreichische Entwurf, das polnische Recht und der DCFR im Vergleich*, FS Kalus (2010), S. 454 ff.  
<sup>44</sup> მფლობელობის კონსტიტუციით უზრუნველყოფი საკუთრების დასაშვებობასთან დაკავშირებით გერმანულ და ავსტრიულ მართლწესრიგში არსებული განსხვავებებისთვის იხ. *Schauer* (სქ. 43), S. 453 f.  
<sup>45</sup> გერმანული სამართლის რეფორმასა და მოძრავ ნივთებზე უზრუნველყოფის საშუალების რეესტრის შექმნასთან დაკავშირებით იხ. *Kieninger*, RNotZ 2013, S. 224 f.

ბით<sup>46</sup> მოქმედებს. რეესტრი განსაკუთრებით<sup>47</sup> საპაერო სატრანსპორტო საშუალებებზე<sup>48</sup> საკუთრების უფლების დატვირთვისთვის (**zastaw rejestrowy na statkach powietrznych**)<sup>49</sup> გამოიყენება. უძრავი ნივთების რეესტრის მსგავს ფუნქციას ასრულებს საზღვაო ხომალდების რეესტრი<sup>50</sup> (**rejestr okrętowy**), რომელშიც სხვებს შორის გემებზე იპოთეკა<sup>51</sup> ან ე. ნ. „საზღვაო იპოთეკა“ (**hipoteka morska**)<sup>52</sup> შეიძლება იქნეს შეტანილი<sup>53</sup>. სავალდებულო რეგისტრაციის გზით მოძრავ ნივთებზე უძრავი ნივთებთან დაკავშირებული სამართლებრივი მიდგომა ვრცელდება და ამით მათი ბრუნვა ნაწილობრივ უძრავი ნივთების ბრუნვის მახასიათებლებს იძენს. ის, რომ ეს ფიქცია მოქმედებს მხოლოდ გემებისა და თვითმფრინავებისთვის და არ ვრცელდება სხვა მოძრავ ნივთებზე, თუნდაც სატრანსპორტო საშუალებებზე (ველოსიპედი, თხილამურები, ცხენი), მიუთითებს მის ეკონომიკურ შინაარსზე. ამ გადაწყვეტილების სასარგებლოდ მეტყველებს სამოქალაქო ბრუნვის სიმარტივისა და პრაქტიკულობის უზრუნველყოფის მიზანი. თუმცა საბოლოოდ მაინც კანონმდებელზეა დამოკიდებული, რომელი მოძრავი ნივთები უნდა იყოს რეგისტრაციაუნარიანი თუ რეგისტრაციასავალდებულო. მოძრავი ნივთების ქვეყანათაშორისი უზრუნველყოფის ფართო შედეგები და მოძრავი ნივთების უზრუნველყოფის ერთიანი რეესტრის უპირატესობა მთელი ევროპისთვის დადასტურებულია მრავალწლიანი შედარებითსამართლებრივი კვლევებით. ზოგიერთი სატრანსპორტო საშუალების რეგისტრაციას შეიძლება გაა-

<sup>46</sup> *Baur/Stürmer* (სქ. 23), § 55 Rn. 6.

<sup>47</sup> საზღვაო სადენებზე უზრუნველყოფის საშუალების რეესტრთან დაკავშირებით შდრ. გერმანიაში: § 2 I, § 16–§ 23 KAPfG.

<sup>48</sup> გერმანიაში: § 5 I, § 78 –§ 97 LuftFzG.

<sup>49</sup> Art. 38 Ia LRG.

<sup>50</sup> საქართველოს გემების სახელმწიფო რეესტრი (საქართველოს საზღვაო კოდექსის 28 დ) მუხლი); გერმანიაში: საზღვაო და შიდა წყების გემების რეესტრი (§ 3 SchRegO) ნავთმშენებლობის რეესტრი (§ 65–§ 74 SchRegO); პოლონეთში: გემებისა და იახტების რეესტრი *Schiffs- und Yachtregister* (Art. 23 SeeGB) ასევე ნავთმშენებლობის რეესტრი (Art. 25 Nr. 3 SeeGB).

<sup>51</sup> გერმანიაში: § 8, § 24–§ 81a SchRG.

<sup>52</sup> პოლონეთში: Art. 76 –Art. 89 SeeGB.

<sup>53</sup> გერმანიაში: § 8 II i.V.m. § 3 SchRG; პოლონეთში: Art. 76 § 2 SeeGB.

ჩნდეს საჯაროსამართლებრივი მიზანი. ასეთია, მაგალითად, საავტომობილო ტრანსპორტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სავალდებულო რეგისტრაცია საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში. თუმცა ამ რეესტრში შეტანას არ აქვს საკუთრების წარმოშობისთვის კონსტიტუციური მნიშვნელობა, მას აქვს საჯარო სამართლებრივი დატვირთვა და შესაძლოა საკუთრების კეთილსინდისიერი მოპოვებისას ითამაშოს გადამწყვეტი როლი.<sup>54</sup> ამ რეესტრში ისეთი სანივთო უფლების - წმინდა სამოქალაქო-სამართლებრივი გაგებით - რეგისტრაცია, როგორებიცაა საკუთრება ან გირავნობა, შეუძლებელია.

განხორციელებული კვლევები ხაზს უსვამენ მოძრავი ნივთების უზრუნველყოფის სამართლის ერთიანობის მნიშვნელობას და სამართლებრივ საფუძველს, უპირველეს ყოვლისა, DCFR-ში<sup>55</sup> პოულობენ. ეს სამართლებრივი დოკუმენტი, რომელიც შედგენილია როგორც ქონებრივი ურთიერთობების მომწესრიგებელი კანონი ევროპის ქვეყნებისათვის, ეფუძნება არამფლობელობით, რეგისტრირებულ გირავნობას და ავითარებს უზრუნველყოფის საშუალებების ევროპული რეესტრის (**European register of proprietary security**) იდეას<sup>56</sup>. გარდა ამისა, ევროპის მასშტაბით სამართლის სხვა დარგებში - განსაკუთრებით სავაჭრო და საკორპორაციო სამართალში<sup>57</sup>, უკვე დიდი ხანია, არსებობს წესები რეესტრის წარმოებისთვის.

შედეგად რეესტრები თანდათან სულ უფრო მოთხოვნადი ხდება. ისინი იპყრობენ სამართლის ახალ სფეროებს, ანაცვლებენ ან ავრცობენ მანამდე არსებულ არასაკმარისად ეფექტიან ინსტრუმენტებს უფლებათა დაცვისთვის და უფლების შინაარსის გამართვისთვის.

<sup>54</sup> *რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 214.

<sup>55</sup> *von Bar/Clive/Schulter-Nölke*, Principles, Definition and Model Rules of European Private Law, Draft Common of Reference, Outline Edition, München 2009, *passim*.

<sup>56</sup> შდრ. IX. – 3:301-3:333 DCFR; პოლონურ და ავსტრიულ სამართალში გარკვეული საკითხების DCFR-ის შესაბამისად გადაწყვეტასთან დაკავშირებით შედარებითსამართლებრივ ჭრილში იხ. *Schauer* (სქ. 43), S. 453 ff.

<sup>57</sup> შდრ. RL 68/151/EWG in der Fassung von RL 2009/101/EG.



ს, აქვთ ტრანსნაციონალური და ინტერდისციპლინური ხასიათი, შეესაბამებიან ევროპული ჰარმონიზაციის იდეას და წარმოადგენენ პუბლიციტიტის (საჯაროობის) უმნიშვნელოვანეს განმაპირობებლებს. დღეს არ არსებობს სანდო მონაცემები მსოფლიოს სხვადასხვა ქვეყნებში არსებული რეესტრების რაოდენობის შესახებ<sup>58</sup> და ამას თავისი საფუძველი აქვს. ამ რეესტრების „ჯუნგლებში“ საკმაოდ რთული იქნებოდა ევროპის ქვეყნების რეესტრების თავმოყრა. თუ მაინც მოხდებოდა მათი ამოკრეფა, ეს მონაცემები მალევე დაკარგავდა აქტუალობას, რადგანაც ახალი რეესტრების შექმნა მუდმივად ახალი კანონების საფუძველზე ხდება, რომლებიც უწყვეტ რეჟიმში აქტუალიზდება და ეს ტენდენცია ჯერჯერობით უცვლელია. ჩვენ ვცხოვრობთ რეესტრების ხანაში და ისინი გავლენას ახდენენ ჩვენს მსოფლმხედველობასა და ცხოვრების ხარისხზე.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 4 I მუხლით, მოძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი შედის საჯარო რეესტრის შემადგენლობაში. ამავე კანონის 16 I მუხლის მიხედვით, ამ რეესტრში შეიტანება, მაგალითად, გირავნობა და ლიზინგი. 16 II მუხლით რეგისტრაციას აქვს კონსტიტუტიური<sup>59</sup> მოქმედება. სწორედ ამ გზით უზრუნველყოფს საქართველოს საჯარო რეესტრი მოძრავი ნივთების დატვირთვაუნარიანობას. სწორედ ის იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ საქართველოში საერთოდ არსებობს რეგისტრირებული გირავნობა და - როგორც ზემოთ აღინიშნა - საქართველოც მიხედვს ამ თანამედროვე ტენდენციას.

#### 4. რეესტრების მომავალი

რეესტრთა რიცხვის ზრდას არა მხოლოდ დადებითი, არამედ უარყოფითი მხარეც აქვს. გამუდმებით ახალი რეესტრების დაარსება ქმნის რეესტრების ჯუნგლებს. ადვილი წარმო-

სადგენია, რომ ახლო მომავალში ყველაფრისთვის ცალკე რეესტრი იარსებებს, რაც ძალიან არაპრაქტიკული იქნება. რეესტრებს აქვთ განსხვავებული ფუნქციები და მოწყობის განსხვავებული ლოგიკა. რა შეიძლება იყოს მოსავალი ამ ჯუნგლებიდან? ასეთ დროს შეიძლება გადამწყვეტი როლი ითამაშოს ტექნოლოგიურმა მიღწევებმა. რეესტრების ჯუნგლებში ლიგალტიკისა და სამართლის ავტომატიზაციის დანერგვით შესაძლებელი იქნებოდა ბევრი სხვადასხვა რეესტრის გაერთიანება. ამგვარად იარსებებდა ერთი ვირტუალური მონაცემთა ბანკი, რომელიც კონტექსტის მიხედვით ხელმისაწვდომს გახდიდა საჭირო ინფორმაციას და დაამზადებდა შესაბამის ამონაწერს. ყველა მონაცემი შეტანილი იქნებოდა ელექტრონულად და სისტემა მათ ერთმანეთთან ავტომატურად დააკავშირებდა. მაგალითად, პირს შეეძლებოდა საკუთარი სახელით მოეძებნა ნებისმიერი რეგისტრირებული ინფორმაცია. შემდეგ ის ამოიჩვენებდა, რომელი ამონაწერი სჭირდებოდა ამ ვირტუალური რეესტრიდან. რეგისტრირებულ მონაცემებზე წვდომის უფლება განისაზღვრებოდა კანონმდებლობის შესაბამისად: სახელმწიფოსთვის ხელმისაწვდომი იქნებოდა ყველა რეგისტრირებული მონაცემი. ნებისმიერ პირს ექნებოდა წვდომა საკუთარ სახელზე რეგისტრირებულ ყველა ინფორმაციაზე. ყველას შეეძლებოდა მიეღო ინფორმაცია საკუთრებასა და რეგისტრირებულ გირავნობასთან დაკავშირებით.

რეესტრების დიგიტალიზაციითა და ავტომატიზაციით რეგისტრაციის პროცესი უფრო ეკონომიური გახდებოდა. არ იარსებებდა ახალი რეესტრების შექმნის საჭიროება. ამის ნაცვლად ამ რეესტრს დაემატებოდა ახალი „ფუნქციები“. ამ გზით შესაძლებელი იქნებოდა მონაცემთა ავტომატური დამუშავება - დამატებითი ხარჯებისა და დროის გარეშე. საჯარო სერვისების მიღება (მაგალითად, რეესტრის ამონაწერის დამზადება) მოქალაქეებისთვის უფრო სწრაფი იქნებოდა და არავითარ ხარჯს არ გამოიწვევდა. ამ რეესტრთან დაკავშირებული იქნებოდა ყველა სხვა ოფიციალური მონაცემთა ბანკი და სასამართლოს გადანაცვლებებისა და ადმინისტრაციული ორგანოების ინდაქტი-

<sup>58</sup> *Stawecki-ის* [(სქ. 18), S. 11] მიხედვით, პოლონეთში ოფიციალური რეესტრების რიცხვი 2005 წელს 150-ზე მეტი იყო. თუმცა ამ მხრივ ოფიციალური სტატისტიკური მონაცემები არც პოლონეთში, არც გერმანიაში და არც საქართველოში არ არსებობს.

<sup>59</sup> *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხ. 258 მე-5 ველი.

ბის შესაბამისად ამ რეესტრში ახალი სამართლებრივი მდგომარეობა ავტომატურად, რამდენიმე წამში აისახებოდა.

დიგიტალიზებული და ავტომატიზირებული რეესტრები უფრო უსაფრთხოცაა. უფრო ადვილია ყველა განხორციელებული ცვლილების გადამონმება და მონაცემების დაცვა გაყალბებისგან. ამ თვალსაზრისით მეტად პროგრესულია<sup>60</sup> საქართველოს საჯარო რეესტრი, რომელშიც უკვე იმპლემენტირებულია ბლოკჩეინ-ტექნოლოგია<sup>61</sup>.

## II. რეესტრის სამართალი, როგორც გამოუკვლეველი დარგი

### 1. კვლევის საგანი

მიუხედავად მათი დინამიკური განვითარებისა, რეალურად რეესტრებს მაინც არ ეთმობა სათანადო ყურადღება. ისინი ძალიან იშვიათად ექცევიან სამეცნიერო კვლევების ცენტრში.<sup>62</sup> ის ხშირად კანონმდებლის მიერაც უგულვებელყოფილია. კანონმდებლობის ანალიზი ადასტურებს რეესტრის აღმნიშვნელი ტერმინების სხვადასხვა მნიშვნელობით გამოყენების პრაქტიკას და მათი არაკრიტიკულად, ხშირად შემთხვევითობაზე დაფუძნებულ გამოყენებას, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ კანონმდებელი ცნებით აპარატს სათანადო ყურადღებას არ უთმობს<sup>63</sup>. არ არსებობს რეესტრთა ფუნდამენტური ტიპოლოგია. რეესტრები აღიქმება, როგორც ტექნიკური, მხოლოდ დამხმარე ხასიათის მქონე საშუალება სხვა სამართლებრივი ინსტიტუტების მოწესრიგებისათვის. სინამდვილეში ისინი მეტწილად დამოუკიდებელი სამართლებრივი ინსტრუმენტებია და მთელ რიგ

შემთხვევაში გადამწყვეტ როლს თამაშობენ სხვა ინსტიტუტების მოწესრიგებაში. ისინი აგროვებენ და ახარისხებენ სამართლებრივად მნიშვნელოვან ინფორმაციას, განაპირობებენ იურიდიული პირების, ნივთებისა და უფლებების დაფუძნებას, სახეცვლასა და არსებობის შეწყვეტას, წვლილი შეაქვთ საზოგადოებრივი ცხოვრების გამჭვირვალეობასა და სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებაში. ამით ხელს უშლიან კორუფციასა და უფლებით ბოროტად სარგებლობას, აძლიერებენ საჯარო ხელისუფლების ეფექტიანობასა და სამართლებრივი დაცვის უზრუნველყოფას. მათი რიცხვის ზრდა ბოლო წლებში აღიქმება, როგორც ინდივიდებისა და სხვადასხვა საზოგადოებრივი ჯგუფის აქტივობის, ავტონომიისა და თვითგანსაზღვრის ზრდად და ავტორიტარული სახელმწიფოს პირობებში მოქალაქეთა ქმედებების პოლიტიკური წარმართვის ხელშემშლელად<sup>64</sup>. თუმცა რეესტრები სახელმწიფოს ანიჭებენ ადამიანთა ქმედებების გარკვეული სახით კონტროლის შესაძლებლობას. მათი მოწყობა გავლენას ახდენს ძირითადი უფლებების განხორციელებაზე, განსაკუთრებით ხელშეკრულების, ეკონომიკური საქმიანობის, გაერთიანების, ინფორმაციისა და საკუთრების თავისუფლებაზე<sup>65</sup>. ამით შეიძლება შეიზღუდოს კერძო ავტონომია და დაირღვეს პირადი სფერო. გარდა ამისა, სავალდებულო რეგისტრაციის პრინციპი საკუთარ თავში შეიცავს მთელ რიგ სხვა პრობლემურ მომენტს, რომელთა შინაარსიც იცვლება რეესტრთა პროფილისა და მიხედვით. კოლიზიური ინტერესების სწორი აღქმა, უპირველეს ყოვლისა, მოითხოვს მათ სწორ შეპირისპირებას. ეს უნდა მოხდეს კონსტიტუციის შესაბამისად. მათი გათანაბრების მცდელობას თან ახლავს აქსიოლოგიური მოსაზრებები და ასახავს მართლწესრიგისთვის საფუძვლად მდებარე ღირებულებების სისტემას. ყველა რეესტრი ამ საზომით უნდა შეფასდეს. ისინი უნდა ემსახურებოდნენ მოქალაქეებსა და სახელმწიფოს და მათი არსებობა თვითმიზანი არაა. რეესტრი არის მხოლოდ მიზნის მიღწევის საშუალება და

<sup>60</sup> იხ. ამასთან დაკავშირებით: <https://napr.gov.ge/p/1508> (უკანასკნელად ნანახია: 1.3.2020).

<sup>61</sup> ბლოკჩეინ სისტემასთან დაკავშირებით იხ. შ. ბრაიდენბახი/ფ. გლატცი, სამართლის დიგიტალიზაცია, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2020, 4.

<sup>62</sup> შდრ. Stawecki (სქ. 18), *passim*; Oleński, Rejestry administracyjne i systemy katastralne w infrastrukturze informacyjnej państwa, *Wiśła* 2005, S. 1 ff.; Nyczaj/Ruszkowski, *Wiadomości statystyczne* Nr. 12/2009, S. 20 ff.; Sowiński (სქ. 18), *passim*.

<sup>63</sup> იხ. ქვემოთ III.1.

<sup>64</sup> იხ. Stawecki (სქ. 18), S. 13.

<sup>65</sup> იხ. Stawecki (სქ. 18), S. 14.

მისი ხარისხი სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი მახასიათებელია.

ეს მიდგომა აჩენს ზოგადი ხასიათის ძირეულ შეკითხვებს: რა იგულისხმება რეესტრის ქვეშ? რას ემსახურებიან ისინი? რა ფუნქციებს ასრულებენ ისინი მოქალაქისა და სახელმწიფოსთვის? აისახება თუ არა ეს რეალურად სამართლებრივი ინსტიტუტების მოწყობასა და სასამართლო პრაქტიკაში? რა კრიტერიუმების გათვალისწინებით შეიძლება რეესტრების კლასიფიკაცია? რამდენად იზღუდება ძირითადი უფლებები რეესტრის წარმოებით? გამართლებულია ასეთი შეზღუდვები? არსებობს რეესტრის უკეთესი ალტერნატივა? უპირველეს ყოვლისა, გადამწყვეტია ცნებათა სწორი განმარტება, ფუნქციების განსაზღვრა, პრობლემატური მიმართებების იდენტიფიცირება და შემოწმება, როგორ ფუნქციონირებდა აქამდე ეს ყველაფერი. ეს ყველაფერი ქმნის ამოსავალ წერტილს მეცნიერული ანალიზისა და შეფასებისთვის, რის შედეგადაც მოსალოდნელია, ერთი მხრივ, რეესტრების ფუნქციონირების შესახებ ცნობიერების გაზრდა და, მეორე მხრივ, თანამედროვე რეესტრების სისტემის განვითარება. ამისათვის საჭიროა ეროვნულ დონეზე სიღრმისეული, დარგთაშორისი კვლევა. მეორე მხრივ, ევროპულ მართლწესრიგებს გააჩნიათ სხვადასხვა მიდგომა, თუ რა და როგორ უნდა დარეგისტრირდეს. განსაკუთრებული სირთულე იმაში მდგომარეობს, რომ ეროვნულ მართლწესრიგებთან დაკავშირებული საკითხები გააზრებულ იქნეს შედარებითსამართლებრივ ჭრილში ევროპული სამართლის დაახლოების პროცესის გათვალისწინებით. ეს მოიცავს ეროვნულ რეესტრების სამართალში შესაძლო ინტეგრაციის შემაფერხებელი გარემოებების კვლევას, რა დროსაც განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს შიდა ბაზრის პროდუქტიულობასა და კონკურენტუნარიანობას.

**2. გამიჯვნა და კვლევის მიზნის განსაზღვრა**

ყველა რეესტრის შესწავლას მრავალწლიანი კვლევა დასჭირდებოდა. ამიტომ ამ ეტაპზე ყურადღების გამახვილება მიზანშეწონილია უძვე-

ლესი რეესტრებიდან ერთ-ერთზე - უძრავი ნივთების რეესტრზე (საადგილმამულო ნიგნზე-საჯარო რეესტრზე), რომელიც მრავალი გაგებით უნიკალურია და ნიმუშის ფუნქციას ასრულებს სხვა რეესტრებისთვის. ამასთან უძრავი ნივთების რეესტრის სამართალი წარმოდგენს შედარებითსამართლებრივ და ინტერდისციპლინურ კვლევით დარგს. უპირველეს ყოვლისა, საინტერესოა უძრავი ნივთების რეესტრთან დაკავშირებული ეროვნული მიდგომები. გერმანული, პოლონური და ქართული რეესტრის ანალიზი შესაძლებელს ხდის საერთო სურათის დანახვას.

ევროპის ქვეყნების ეტაპობრივი სწრაფვა არა მხოლოდ სახელშეკრულებო სამართლის დაახლოებისკენ, არამედ ასევე სანივთო სამართლის - მათ შორის უძრავი ნივთების სამართლის ჰარმონიზაციისკენ, დამატებითი მოტივაციაა უძრავი ნივთების რეესტრის ძირეული შედარებითსამართლებრივი კვლევისთვის<sup>66</sup>. აღსანიშნავია, რომ წარსულში რეესტრებს არასოდეს ეთმობოდა სათანადო ყურადღება, მიუხედავად იმისა, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული უზრუნველყოფის საშუალებების ერთიანი ევროპული ფორმისა (ე. წ. ევროიპოთეკა)<sup>67</sup> და მინის ნაკვეთების საერთო რეგისტრაცია

<sup>66</sup> იხ. ამასთან დაკავშირებით *Baur/Stürner* (სქ. 23), § 64 Rn. 74 ff.

<sup>67</sup> ევროიპოთეკასთან დაკავშირებით იხ. *Stöcker*, Die „Eurohypothek“. Zur Bedeutung eines einheitlichen nicht-akzessorischen Grundpfandrechts für den Aufbau eines Europäischen Binnenmarktes für den Hypothekarkredit mit einer Darstellung der Verwendung der Grundschuld durch die deutsche Hypothekarkreditpraxis sowie des französischen, spanischen und schweizerischen Hypothekenrechts, Berlin 1992, *passim*; *Kircher*, Grundpfandrechte in Europa – Überlegungen zur Harmonisierung der Grundpfandrechte unter besonderer Beachtung der deutschen, französischen und englischen Rechtsordnung, Berlin 2004, *passim*; *Kiesgen*, Ein Binnenmarkt für den Hypothekarkredit, Köln 2004, *passim*; *Wehrens*, WM 14/1992, S. 557 ff.; *Kaindl*, NZ 12/1993, S. 277 ff.; *Habersack*, JZ 18/1997, S. 857 ff.; *Wolfsteiner/Stöcker*, ZBB 4/1998, S. 264 ff., DNotZ 1999, S. 451 ff.; *Wachter*, WM 2/1999, S. 49 ff.; *Köndgen/Stöcker*, ZBB 2/2005, S. 112 ff.; *Drewicz-Tułodziecka* (Hrsg.), Basic guidelines for a Eurohypothek, Mortgage Credit Foundation, Warszawa 2005, *passim*; *A. Wudarski*, W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki, Kwartalnik Prawa Prywatnego, 1/2009, S. 207 ff.

ციის (ე. წ. ევრო-ტიტულების სისტემა)<sup>68</sup> კონცეფციები ან თუნდაც პროექტი - მიწის ნაკვეთებზე ინფორმირების ევროპული სამსახური (EULIS – European Union Land Information Service)<sup>69</sup> საკმაოდ მჭიდროდაა დაკავშირებული უძრავი ნივთების რეესტრის საკითხებთან. თუმცა თვალშისაცემია სიღრმისეული შედარებითსამართლებრივი კვლევების ნაკლებობა, რომელთა ცენტრშიც უძრავი ნივთების რეესტრი მოექცეოდა.

### 3. საჯარო რეესტრი, როგორც რეესტრის ერთ-ერთი ტიპი

განსაკუთრებით საინტერესოა უძრავი ნივთების რეესტრის, როგორც რეესტრის ერთ-ერთი ნაირსახეობის, ადგილის განსაზღვრა. ამისათვის საჭიროა მრავალ ცნებას შორის გამოიჯვანა, რათა სწორად განისაზღვროს ძირეული ტერმინოლოგიური აპარატი. მნიშვნელოვანია ასევე სასამართლო პრაქტიკისა და ლიტერატურის მიერ რეესტრთა კლასიფიკაციის კრიტიკული ანალიზი და რეესტრების ტიპოლოგიისთვის გამოსადეგი კრიტერიუმების პოვნის მცდელობა. უძრავი ნივთების რეესტრი (საადგილმამულო წიგნი/საჯარო რეესტრი) უნდა შევადაროთ სხვა რეესტრებს და მათგან გავმიჯნოთ. ეს კი უნდა მოხდეს რეესტრთა ფუნქციური კონტექსტის გათვალისწინებით. თუმცა რეესტრების „ჯუნგლებში“ კანონზომიერების პოვნა, რომელიც საერთო სურათს უფრო აღქმადს გახდიდა და უკეთესი მიდგომების შემუშავებას შეუწყობდა ხელს, კომპლექსური ამოცანაა. საქმეს კიდევ უფრო ართულებს ის, რომ რეესტრების ტიპოლოგიას წარსულში არც ლიტერატურაში, არც სასამართლო პრაქტიკაში და არც კანონმდებლის მიერ არ ეთმობოდა საკმარისი ყურადღება<sup>70</sup>. კლასიფიკაციის აქა-

მდე არსებული მცდელობებიდან გამომდინარე, გადამწყვეტია, თუ რა რეგისტრირება, ვის მიერ და რა მიზნით. შედეგად გამიჯვნის კრიტერიუმებად გვევლინება რეესტრის შინაარსი, მარეგისტრირებელი ორგანო და რეესტრის ფუნქცია. განსაკუთრებით საინტერესოა ამ კრიტერიუმების მართებულობის გადამოწმება საჯარო რეესტრის მაგალითზე. თუმცა მანამდე უნდა შემოწმდეს, ხომ არ გვანვდის თავად რეესტრების დასახელება გარკვეულ ორიენტირს.

## III. რეესტრების დასახელება

### 1. ცნებათა სიმრავლე

რეესტრებს აქვთ სხვადასხვა დასახელება და ფორმა<sup>71</sup>: რეესტრი, მონაცემები, მონაცე-

<sup>68</sup> იხ. Ploeger/Nassarre-Aznar/van Loenen, GIM-International, The Global magazine for Geomatics, 29/12/2005, Vol. 19, Issue 12.

<sup>69</sup> იხ. H. Ploeger/B. van Loenen, EULIS – At the Beginning of the Road to Harmonization of Land Registry in Europe, ERPL 2004, S. 379 ff.

<sup>70</sup> რეესტრების კლასიფიკაციის ზოგადი მიმოხილვისთვის იხ. Nyczaj/Ruszkowski, Wiadomości statystyczne Nr. 12/2009, S. 25 ff.; Nyczaj, Zdrowie Publiczne Nr. 2/2009, S. 186 ff.; შდრ. ასევე Stawecki (სქ. 18), S. 31 ff., S. 255 f.

<sup>71</sup> მაგალითად: გერმანიაში: DNA-Analyse-Datei (§ 9 I Nr. 5 Verordnung über die Art der Daten, die nach den §§ 8 und 9 des Bundeskriminalamtgesetzes gespeichert werden dürfen (BKA-Daten-Verordnung) vom 4. Juni 2010 (BGBl. I 716) (BKADV)) und Haftdatei (§ 9 II Nr. 2 BKADV), Antiterrordatei (§ 1 ATDG) und Datei zur Bekämpfung des gewaltbezogenen Rechtsextremismus (§ 1 Gesetz zur Errichtung einer standardisierten zentralen Datei von Polizeibehörden und Nachrichtendiensten von Bund und Ländern zur Bekämpfung des gewaltbezogenen Rechtsextremismus (Rechtsextremismus-Datei-Gesetz) vom 20. August 2012 (BGBl. I 1798) (RED-G)), Handelsregister und Unternehmensregister (§ 8–§ 12 HGB), Schornsteinfegerregister (§ 3 Gesetz über das Berufsrecht und die Versorgung im Schornsteinfegerhandwerk (Schornsteinfeger-Handwerksgesetz) vom 26. November 2008 (BGBl. I 2242) (SchfHwG)), Berufsregister für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (§ 37 Gesetz über eine Berufsordnung der Wirtschaftsprüfer (Wirtschaftsprüferordnung) vom 24. Juli 1961 (BGBl. I 1049) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 1975 (BGBl. I 2803) (WiPrO)), Ausländerzentralregister (§ 1 Gesetz über das Ausländerzentralregister vom 2. September 1994 (BGBl. I 2265) (AZRG)), Zentralregister und Erziehungsregister (§ 1 I Gesetz über das Zentralregister und das Erziehungsregister (Bundeszentralregistergesetz) vom 21. September 1984 (BGBl. I 1229; 1985 I 195) (BZRG)), zentrales staatsanwaltschaftliches Verfahrensregister (§ 492 StPO), Fahreignungsregister (§ 28 StVG), Register über Gewerbeeinrichtungen (§ 8–§ 9 TPG i.V.m. Verordnung über das Register der Gewerbeeinrichtungen nach dem Transplantationsgesetz (TPG-Gewerbeeinrichtungen-Registerverordnung) vom 15. Dezember 2008 (BGBl. I 2446) (TPG-GewRegV)), Rechtsanwaltsverzeichnis (§ 31 BRAO), Schuldnerverzeichnis (§ 882b–§ 882h ZPO), Verzeichnis

მთა ბანკი/ბაზა, ნუსხა, ინფორმაციული სისტემა, ინვენტარი, კატალოგი, ნიგნი, სია, სარჩევი, ევიდენტურა (Evidenz/ewidencja), აღრიცხვა, კადასტრი და სხვა. ამავე დროს, ისინი არ გამოიყენებიან ერთი კონკრეტული შინაარსით, როგორც *termini technici*. არამედ ისინი ხშირად გვხვდება ერთად<sup>72</sup>, როგორც ალტერნატიული დასახელებები - როგორც „რეესტრის“ სინონიმი<sup>73</sup>. ცნებების დონზე გაიგივებას ზოგჯერ თავად კანონმდებელიც ახდენს<sup>74</sup>. შესაბამისად, სხვადასხვა ტერმინის გამოყენება არ ატარებს სისტემურ ხასიათს<sup>75</sup>. მათი გამოყენება ხშირად გადაიფარება. დასახელებების მრავალფეროვნება სხვადასხვა საფუძველზეა დამოკიდებული, რომლებიც ნაწილობრივ გამონეულია ისტორიული განვითარებითა და საზოგადო ლინგვისტური გამოყენებით. შედეგად, ამ ტერმინებს შორის შეუძლებელია რაიმე ხელჩასაჭიდის მოძებნა, რომელიც გამოდგებოდა რეესტრების სამართლებრივი კლასიფიკაციისთვის<sup>76</sup>. რეესტრების დასახელება, როგორც წესი, არაფერს ამბობს რეგისტრაციის მნიშვნელობაზე, მარეგისტრირებელი ორგანოს კონტროლის მოცულობაზე ან რეგისტრაციის ფუნქციაზე, როგორც ასეთზე. რეესტრის აღსანიშნავად სხვადასხვა ცნების არასისტემატიზირებული გამოყენების შედეგად თავად ტერმინი „რეესტრი“ აღარაა დაკავშირებული რაიმე კონკრეტულ მახასიათებლებთან, რომლებიც ექსკლუზიური იქნებოდა მხოლოდ რეესტრად მოხსენიებული ინსტიტუტებისთვის და რომელთა საფუძველზეც „რეესტრის“ გამიჯვნა მარტივი იქნებოდა. ამიტომაც სამართალში ჯერ კიდევ

ვად კანონმდებელიც ახდენს<sup>74</sup>. შესაბამისად, სხვადასხვა ტერმინის გამოყენება არ ატარებს სისტემურ ხასიათს<sup>75</sup>. მათი გამოყენება ხშირად გადაიფარება. დასახელებების მრავალფეროვნება სხვადასხვა საფუძველზეა დამოკიდებული, რომლებიც ნაწილობრივ გამონეულია ისტორიული განვითარებითა და საზოგადო ლინგვისტური გამოყენებით. შედეგად, ამ ტერმინებს შორის შეუძლებელია რაიმე ხელჩასაჭიდის მოძებნა, რომელიც გამოდგებოდა რეესტრების სამართლებრივი კლასიფიკაციისთვის<sup>76</sup>. რეესტრების დასახელება, როგორც წესი, არაფერს ამბობს რეგისტრაციის მნიშვნელობაზე, მარეგისტრირებელი ორგანოს კონტროლის მოცულობაზე ან რეგისტრაციის ფუნქციაზე, როგორც ასეთზე. რეესტრის აღსანიშნავად სხვადასხვა ცნების არასისტემატიზირებული გამოყენების შედეგად თავად ტერმინი „რეესტრი“ აღარაა დაკავშირებული რაიმე კონკრეტულ მახასიათებლებთან, რომლებიც ექსკლუზიური იქნებოდა მხოლოდ რეესტრად მოხსენიებული ინსტიტუტებისთვის და რომელთა საფუძველზეც „რეესტრის“ გამიჯვნა მარტივი იქნებოდა. ამიტომაც სამართალში ჯერ კიდევ

von allgemein beeidigten Dolmetscherinnen und Dolmetschern und ermächtigten Übersetzerinnen und Übersetzern (§ 2 Gesetz über Dolmetscher und Übersetzer sowie zur Aufbewahrung von Schriftgut in der Justiz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 29. Januar 2008 (GV. NRW. 2008 125) (DÜG NRW)), Liste der im Land Brandenburg anerkannten Prüfungsingenieure für Standsicherheit und Brandschutz (§ 6 V i.V.m. § 2 Verordnung über die Anerkennung von Prüfeningenieuren und über die bautechnischen Prüfungen im Land Brandenburg (Brandenburgische Bautechnische Prüfungsverordnung) vom 1. September 2003 (GVBl. II 542); am 1. Juli 2006 außer Kraft gesetzt durch Verordnung vom 11. Mai 2006 (GVBl. II 104) (BbgBauPrüfV)); პოლონეთში: rejestr przedsie biorców, Art. 36–Art. 47a LGRG, rejestr tłumaczy, Art. 15–Art. 17 GSG, rejestr zastawów, Art. 36–Art. 44 RPG, rejestr zezwoleń na prowadzenie hurtowni farmaceutycznej, Art. 83 I Gesetz vom 6. September 2001 – Arzneimittelrecht (Dz.U. 2001 Nr. 126 Pos. 1381, einheitliche Fassung: Dz.U. 2008 Nr. 45 Pos. 271) Ustawa z dnia 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne (Dz.U. 2001 nr 126 poz. 1381, tekst jednolity: Dz.U. 2008 nr 45 poz. 271) (PHRG), rejestr zezwoleń na prowadzenie aptek ogólnodostępnych, punktów aptecznych oraz rejestr udzielonych zgód na prowadzenie aptek szpitalnych, zakładowych i działów farmacji szpitalnej, Art. 107 I PHRG, ewidencja gruntów i budynków, Art. 20–Art. 26 RGKR, banki tkanek i komórek, Art. 25 EVTG და ა. შ.

<sup>72</sup> მაგალითად, პოლონეთში: Art. 25 SeeGB; გემების რეესტრი შედგება სარეგისტრაციო ნიგნებისგან გემებისთვის, რომლებიც (1) პოლონეთის საკუთრებაში იმყოფებიან (მუდმივი რეესტრი), (2) დროებით განეკუთვნებიან პოლონეთს (დროებითი რეესტრი) და (3) მშენებლობის პროცესში არიან (ნავთმშენებლობის რეესტრი); Art. 73 § 3 Nr. 1–2 SeeGB: მუდმივი სარეგისტრაციო ნიგნი (księga rejestru stałego).

<sup>73</sup> მაგალითად, პოლონეთში: ადვოკატებისა და რეფერანტების სიის გარდა, არსებობს ადვოკატთა და რეფერანტთა ეროვნული რეესტრი, (krajowy rejestr adwokatów i aplikantów adwokackich, ხელმისაწვდომია [www.rejestradwokatow.pl](http://www.rejestradwokatow.pl) (უკანასკნელად ნანახია 1.5.2020); შდრ. ფიცის ქვეშ მყოფი თარჯიმნების სია (Art. 6, Art. 8–Art. 12 Gesetz vom 25. November 2004 über den Beruf des vereidigten Dolmetschers (Dz.U. 2004 Nr. 273 Pos. 2702, einheitliche Fassung: Dz.U. 2015 Pos. 487) Ustawa z dnia 25 listopada 2004 r. o zawdzie tłumacza przysięgłego (Dz.U. 2004 nr 273 poz. 2702, tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz. 487) (DBG)) და თარჯიმანთა რეესტრი (Art. 15–Art. 17 Gesetz vom 19. August 2011

über die Gebärdensprache und andere Kommunikationsmittel (Dz.U. 2011 Nr. 209 Pos. 1243) Ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz.U. 2011 nr 209 poz. 1243) (GSG)); გერმანიაში: Dolmetscherliste/Übersetzerliste (§ 8 II Gesetz über die öffentliche Bestellung und allgemeine Beerdigung von Dolmetschern und Übersetzern (Dolmetschergesetz) vom 1. Oktober 1953 (BayRS IV 516) (DolmG)) vs. Verzeichnis von allgemein beeidigten Dolmetscherinnen und Dolmetschern und ermächtigten Übersetzerinnen und Übersetzern (§ 2 DÜG NRW).

<sup>74</sup> პოლონეთში: Art. 3 Nr. 5 DTG, Art. 24b I Nr. 3 Gesetz vom 17. Mai 1989 – Geodätisches und kartographisches Recht (Dz.U. 1989 Nr. 30 Pos. 163, einheitliche Fassung: Dz.U. 2015 Pos. 520) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163, tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz. 520) (RGKG), Art. 2 Nr. 12 Gesetz vom 29. Juni 1995 über die öffentliche Statistik (Dz.U. 1995 Nr. 88 Pos. 439, einheitliche Fassung: Dz.U. 2012 Pos. 591) Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. 1995 nr 88 poz. 439, tekst jednolity: Dz.U. 2012 poz. 591) (ÖSG).

<sup>75</sup> ჯანდაცვის სფეროში რეესტრის, ევიდენტურისა და ნუსხის გამიჯვნასთან დაკავშირებით იხ. *Nyczaj/Ruszkowski*, *Wiadomości statystyczne* Nr. 12/2009, S. 23–25; *Nyczaj*, *Zdrowie Publiczne* Nr. 2/2009, S. 186.

<sup>76</sup> შდრ. *Stawecki* (სქ. 18), S. 22–27.

არ არსებობს იურიდიული აპარატი, რომლითაც რეესტრის აღმნიშვნელი მრავალი ტერმინის სისტემატიზაცია იქნებოდა შესაძლებელი და მათ ტექნიკურ-სამართლებრივი მნიშვნელობა მიენიჭებოდა. ტერმინთა ამ სიმრავლეში რეესტრს ზოგადი ცნების ფუნქცია აქვს. მაგრამ იმალება რაიმე მნიშვნელობა ან ლოგიკა განსხვავებული ან ერთი და იმავე ცნების გამოყენების მიღმა? რა შემთხვევაში ატარებენ რეესტრის აღმნიშვნელი ტერმინები სამართლებრივ მნიშვნელობას და რა დროს გამოიყენება ისინი საყოფაცხოვრებო მნიშვნელობით? არის თუ არა საადგილმამულო წიგნი და ტელეფონების წიგნი, მეზალის წიგნაკი და უბის წიგნაკი, ასოციაციაში განეწიანებულ ადვოკატთა ჩამონათვალი და ევროპის ქვეყნების ჩამონათვალი, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხვა და სტუდენტთა დასწრების აღრიცხვა, ამომრჩეველთა სია და კონკურში მონაწილეთა სია, მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხა და საყიდლების ნუსხა, წითელი წიგნი და მონადირის წიგნი, რომლებიც იდენტური დასახელებით აღინიშნება, უკლებლივ ყველა რეალური რეესტრი? საერთოდ რა არის რეესტრი სამართლებრივი გაგებით?

## 2. რეესტრის ცნება

ტერმინი „რეესტრი“ თანაბრადაა გავრცელებული გერმანულ, პოლონურ და ქართულ მართლწესრიგში და მრავალი სხვადასხვა შინაარსით გამოიყენება. რეესტრი არის სამართლებრივი ტერმინი, რომელიც თუმცა ხშირად გამოიყენება კანონებსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებებში, როგორც წესი, არ განიმარტება. იშვიათ შემთხვევებში რეესტრი განმარტებულია ცალკეული კანონის მიზნებისთვის. მაგალითად, ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონში „რეესტრი“ განიმარტება, როგორც საგნების, სახელების, ქმედებების ან სხვა ინფორმაციის ფორმალური ან/და ოფიციალური ჩანაწერი. მხოლოდ საგამონაკლისო შემთხვევებში და გარკვეულ კონტექსტში ახლავს რეესტრს განსაზღვრება. მაგალითად ესაა „ოფიციალური რეესტრისა“ და „საჯარო რეესტრის“ შემთხვევებში,

რომლებიც ზოგ კანონში განიმარტება კიდევ. რადგანაც საქართველოში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ხდება, საქართველოში ეს ტერმინი განსაკუთრებულ როლს თამაშობს. თუმცა ეს ვერ განაპირობებს მთლიანი მართლწესრიგისთვის სავალდებულო ლეგალურ დეფინიციას. ამიტომაც, პირველ რიგში, საინტერესოა, რა როლს თამაშობს საყოველთაო ენობრივი გამოყენება ტერმინის განმარტებაში<sup>77</sup>.

სიტყვა „რეესტრი“ მომდინარეობს ლათინური ენიდან (*registrum, regesta*<sup>78</sup>, *registrum* და (კიდევ უფრო ადრე) *regestum*<sup>79</sup>; ძველ პოლონურში: *rejistr/rajistr*<sup>80</sup>) და აღნიშნავდა ჩამონათვალს, რომელშიც თავდაპირველად შეიტანებოდა ეკლესიებისა და ქალაქების წესები. ზოგადად ის განიმარტება, როგორც „განახლებადი, ერთმანეთთან დაკავშირებული, ერთიანი აღქმადი ჩამონათვალი“<sup>81</sup>. ენათმეცნიერებაში რეესტრის ქვეშ გაიგება გარკვეული სისტემით მოწესრიგებული ერთი და იმავე მახასიათებლის მქონე ელემენტების წერილობითი ნუსხა<sup>82</sup> ან საკითხების, პირებისა და საგნების ჩამონათვალი<sup>83</sup>. ამ განმარტების განზოგადება დამოკიდებულია რეესტრის ტერმინის მრავალმხრივ გამოყენებაზე. მის მრავალმნიშვნელოვნობაზე ზოგად ენობრივ გამოყენებაშიც მიუთითებენ<sup>84</sup>. ტერმინი რეესტრი გამოიყენება ასევე ყოველდღიურ საუბარშიც, სხვადასხვა ფრაზეოლოგიურ კონტექსტში<sup>85</sup>. გარდა ამისა,

<sup>77</sup> პოლონეთში რეესტრის ცნების სამართლებრივი და საზოგადო გამოყენების გადაფარვასთან დაკავშირებით იხ. *Stawecki* (სქ. 18), S. 20 f.

<sup>78</sup> *Duden*, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, Mannheim/Leipzig/Wien/Zürich 2001, S. 1291.

<sup>79</sup> *J. Grimm/W. Grimm*, Deutsches Wörterbuch, Band 8, Leipzig 1893, S. 540.

<sup>80</sup> *Boryś*, Słownik etymologiczny języka polskiego, Kraków 2005, S. 513.

<sup>81</sup> *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 79), S. 540.

<sup>82</sup> *Duden* (სქ. 78), S. 1732.

<sup>83</sup> *Boryś* (სქ. 80), S. 513.

<sup>84</sup> *Duden* (სქ. 78), S. 1291, Nr. 1a –d.

<sup>85</sup> პოლონეთში: „რეესტრში შეტანა“ (*brać/przyjmować coś na rejestr*) ან „რაც იყო და აღარ არის, რეესტრში არ იწერება“ (*co było, a nie jest, nie pisze się w rejestr*), *Kłosińska/Sobol/Stankiewicz*, Wielki słownik frazeologiczny z przysłowiami, Warszawa 2005, S. 437; გერმანიაში: *jemandem etwas ins Register schreiben*, *etwas ins Register stellen*, *das alte Register hervor ziehen*, *das Register beschließen*, *einen ins schwarze*

ეს სიტყვა გამოიყენება სხვადასხვა სფეროში - მუსიკაში, ბექდურ ტექნოლოგიებში, მონაცემთა დამუშავებასა და ლინგვისტიკაში<sup>86</sup>. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია რეესტრი ტექნიკური დატვირთვით - ის აღნიშნავს საგნობრივ რეესტრს (დანართს, საძიებელს), ლიტერატურის, შემოკლებათა და ავტორთა საძიებელს, შინაარსობრივ მონაცემებს წიგნში<sup>87</sup> ან ტერმინთა ანბანურ სიას ლექსიკონში.

ამ ცნების სამართლებრივი მნიშვნელობა უკავშირდება მის გამოყენებას სასამართლო პრაქტიკაში. მე-14 საუკუნიდან გერმანიაში „რეესტრი“ გამოიყენებოდა პროცესის (პროტოკოლის) აღსანიშნად<sup>88</sup>. დღეს რეესტრის ქვეშ იგულისხმება ოფიციალურად წარმოებული ჩამონათვალი საჯარო ინტერესის მქონე სამართლებრივ პროცესებზე<sup>89</sup> (სამართლებრივად მნიშვნელოვანი მოვლენები<sup>90</sup>, ფაქტები<sup>91</sup> ან განსაზღვრული სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე ურთიერთობები<sup>92</sup>). რეესტრის ცნება არ უკავშირდება მონაცემთა აღრიცხვის ტექნიკას ან სამართლებრივ სიკეთეთა სახეს. ამ ყველაფრის გათვალისწინებით, რეესტრის მხოლოდ ზოგადი დეფინიციის შემუშავებაა შესაძლებელი. ამ მხრივ, რეესტრი სამართლებრივად შეიძლება განიმარტოს, როგორც ინფორმაციათა სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარკვეული მიზნის მისაღწევად შექმნილი და განსაზღვრული კრიტერიუმებით წარმოებული ერთობლიობა, რომლის წარმოებაც საკანონმდებლო დონეზეა მონესრიგებული.

ქართულ იურიდიულ ლექსიკაში საკანონმდებლო დონეზე „რეესტრი“ უნივერსალურ ტერმინად გვევლინება. „საჯარო რეესტრი“, „მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი“, „სამოქალაქო რეესტრი“, „სამრეწველო საკუთრების რეესტრი“, „მოვალეთა რეესტრი“, „მედიატორთა ერთიანი რეესტრი“, „ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრი“, „გადასახადის გადამხდელთა რეესტრი“ და სხვა.

### 3. საჯარო რეესტრისა და საადგილმამულო წიგნის ცნება

საჯარო რეესტრი, რომელიც გერმანიაში საადგილმამულო წიგნის სახელით არის ცნობილი, უმნიშვნელოვანესი რეესტრია უძრავი ნივთების სექტორში. განსხვავებით საქართველოსგან, მისი ლეგალური დეფინიცია არ გვხვდება არც გერმანულ და არც პოლონურ კანონმდებლობაში. სკ-ის 311 I მუხლით, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ეს განმარტება საკმაოდ მრავლისმომცველია, თუმცა სრულყოფილი მაინც არ არის. სკ-ის 311 I მუხლში არსებული ჩამონათვალი, თუ რა რეესტრირება საჯარო რეესტრში, მხოლოდ ეგზემპლარულია და არ გამორიცხავს, მაგალითად, საჩივრის რეესტრაციას<sup>93</sup> ან წინასწარი ჩანაწერის შეტანას. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონითა და ინსტრუქციით უფრო დეტალურადაა განერილი, თუ რა და როგორ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. ზოგადად, რთულია ცნების შინაარსის დადგენა რეესტრის დასახელებიდან. გერმანული სამართლებრივი ტერმინი „საადგილმამულო წიგნი“<sup>94</sup> მხოლო-

Register bringen, bei jemandem im schwarzen Register stehen, ins alte Register gelangen, *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 79), S. 541 f. m.w.N.  
<sup>86</sup> *Der Knaur*, Universallexikon, Band 11, München 1993, S. 4208; *Duden* (სქ. 78), 1291, Nr. 2-5; *Bańko*, Wielki słownik wyrazów obcych, Warszawa 2010, S. 1074; ამ ტერმინთან დაკავშირებით სხვა მაგალითებისთვის იხ. *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 79), S. 542.  
<sup>87</sup> შდრ. *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 79), S. 542 (Nr. 3).  
<sup>88</sup> *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 79), S. 540.  
<sup>89</sup> *Duden* (სქ. 78), S. 1291, Nr. 1c; ადრე ასევე გამოყენი-სას ორგანიზატორის მიერ დამზადებული სამართლებრივი ცნობების ნაკრები (Nr. 1d).  
<sup>90</sup> *Wahrig-Burfeind*, Großwörterbuch Deutsch als Fremdsprache, Warszawa 2008, S. 827.  
<sup>91</sup> *Der Knaur* (სქ. 86), S. 4208.  
<sup>92</sup> *Köbler*, Lexikon der europäischen Rechtsgeschichte, München 1997, S. 409.

<sup>93</sup> *სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2020, 17.  
<sup>94</sup> უძრავი ნივთების რეესტრის აღმნიშვნელ გერმანულ ტერმინ „Grundbuch-ს“ შეიძლება სულ სხვა არასამა-

დ იმაზე მიუთითებს, რომ ინარმოება წიგნი ადგილ-მამულისთვის (*Grund-ისთვის*)<sup>95</sup>, როგორც მინის ზედაპირის კონკრეტული ნაწილისთვის (მინის ნაკვეთისთვის). ანუ ყურადღება მახვილდება რეესტრაციის საგანზე. ამის საპირისპიროდ, პოლონური ტერმინი *księga wieczysta* სიტყვა-სიტყვით ნიშნავს „მუდმივ წიგნს“. ეს მეტყველებს იმ ვალდებულებაზე, რომ ეს წიგნი, განსხვავებით სხვა ოფიციალური ჩანაწერებისა, მუდმივად უნდა იქნეს წარმოებული და დაცული. ადრე ყურადღება მახვილდებოდა ასევე ამ რეესტრის კრედიტის უზრუნველყოფის ფუნქციაზე და ის მოიხსენიებოდა, როგორც „იპოთეკის წიგნი“<sup>96</sup>. არაფერს ცვლის ის, რომ ფუნქციურად იმავე რეესტრზე იყო საუბარი. ყველა ეს ცნება ხაზს უსვამს მის სხვადასხვა ნიშან-თვისებას. თუმცა ამ ტერმინთან არცერთი არ გადმოსცემს სრულად რეესტრის რეალურ მნიშვნელობას და მის შინაარსს.

საქართველოში უძრავი ნივთების რეესტრი მოიხსენიება „საჯარო რეესტრად“. ეს განაპირობებს, რომ მასთან დაკავშირებული ყველა სამართლებრივი ცნება ნაწარმოები უნდა იყოს „რეესტრის“ გამოყენებით. უხეში შეცდომაა, მაგალითად, რეესტრის იპოთეკის „წიგნის იპოთეკად“<sup>97</sup> მოხსენიება. ამ შეცდომის ამოსაცნობად საკმარისია იმის გაცნობიერება, რომ საქართველოში არსებობს „საჯარო რეესტრი“ და არა „საჯარო წიგნი“ ან „საადგილმამულო წიგნი“. ტერმინ „საჯარო რეესტრით“ კანონმდე-

რთლებრივი მნიშვნელობა ჰქონდეს: (1) ელემენტარული წიგნი, (ანბანის შემსწავლელი წიგნი, *tabula elementaris*) – პირველი, ცოდნის საფუძვლების შემსწავლელი წიგნი (2) ძირეული, არსებითი შინაარსის მქონე სახელმძღვანელო (3) შეიარაღებულ ძალებთან კავშირში მყოფი პირებისა და ცხენების სია (სამხედრო გაგებით); *J. Grimm/W. Grimm, Deutsches Wörterbuch, Band 4, Leipzig 1935, S. 767.*

<sup>95</sup> ტერმინის წარმოშობასა და სხვადასხვა მნიშვნელობასთან დაკავშირებით იხ. დეტალურად *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 94), S. 667 ff., ტერმინის მინის ნაკვეთის აღსანიშნავად გამოყენებისთვის S. 685 ff.

<sup>96</sup> *Ignatowicz/Stefaniuk, Prawo rzeczowe, Warszawa 2006, S. 337; C. Stewing, Geschichte des Grundbuchs, Rpfleger 1989, S. 446 f.; W. Böhringer, 100 Jahre Grundbuchordnung – Die Grundlagen der Grundbuchführung im Wandel der Zeiten, BWNotZ 1999, S. 161 f.*

<sup>97</sup> არასწორია *შოთაძე*, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, 197.

ბელი ხაზს უსვამს რეესტრის პუბლიციტეტის<sup>98</sup> ფუნქციას. ეს მიანიშნებს ასევე საკუთრების რეესტრაციის კონსტიტუტიურ<sup>99</sup> მოქმედებასა და რეესტრის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციაზე<sup>100</sup>. ამ მხრივ, უძრავი ნივთების რეესტრის ქართული დასახელება გერმანულთან და პოლონურთან შედარებით უფრო შორსმიმავალია და უფრო კარგად გამოხატავს რეესტრის მნიშვნელობას და მასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ რეგულაციებს. თუმცა ამ „მონაპოვარს“ აზრს უკარგავს სასამართლოების მიერ ცალკეულ შემთხვევებში საჯარო რეესტრის საჯაროობის არალიარება. საკონსტიტუციო სასამართლოსთვისაც<sup>101</sup> კი - რომლისთვისაც „საჯარო“ უფრო ახლოსაა, ვიდრე „კერძო“, შეუძლებელი აღმოჩნდა იმის დანახვა, რომ საჯარო რეესტრი საჯაროა, და მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში რეესტრირებული ინფორმაცია პირს იმ შემთხვევაში შეერაცხება, თუ მან რეალურად იცის ის<sup>102</sup>. თუ სასამართლოს გამორჩა საჯარო რეესტრის აბსტრაქტული<sup>103</sup> მოქმედების ელემენტარული და არც თუ ისე მხოლოდ კერძოსამართლებრივი პრინციპი, პარალელის გავლება შეიძლებოდა, მაგალითად, უფრო მარტივ „საჯარო შეტყობინებასთან“. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის პრეზუმციული მოქმედებისათვის წინაპირობად მისი რეალური გაცნობის აუცილებლობის მიჩნევა, ისევე აბსურდულია, როგორც საჯარო შეტყობინებისთვის რეალურად გაცნობის დავალდებულება იქნებოდა. საჯარო რეესტრი არის „საჯარო“ და არა „სავალდებულო“, ანუ სავალდებულოდ ჩასახედი.

<sup>98</sup> *ქიუზი, ტიციაანა*, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების – „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ – ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 1; *Wilhelm, Sachenrecht, 4. Aufl., Berlin (u. a.) 2010, Rn. 33.*

<sup>99</sup> *Wieling, Sachenrecht, 5. Aufl., Berlin (u. a.) 2007, § 20 I 3.*

<sup>100</sup> *სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 2/2019, 48.

<sup>101</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 40, III 1.

<sup>102</sup> *სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2020, 16.

<sup>103</sup> *რუსიაშვილი/სირდაძე/ევგენატაშვილი*, სანივთო სამართალი, თბილისი 2019, 299; BGHZ 104, 139, 143.



ამიტომაც რეგისტრირებული უფლების შემძენი არ არის ვალდებული, ჩაიხედოს იქ ყოველი ტრანზაქციის წინ და მაინც ისეთ მდგომარეობაში იქნება ჩაყენებული, როგორშიც იქნებოდა რეალური ჩახედვის შემთხვევაში და ეს რეალური ჩახედვაც ვერ დაეხმარება, თუ ამის შედეგად რეესტრიდან მოჩვენებით (მაგ., გაყალბებული ამონაწერის საფუძველზე) ისეთი ინფორმაცია ამოიკითხა, რომელიც რეალურად იქ რეგისტრირებული არ ყოფილა. შესაბამისად, „ლოგიკა“, რომლის მიხედვითაც „საჩივრის რეგისტრაციის“ ნაცვლად დავის შესახებ ცოდნაზე/საჩივრის შეტანის შესახებ ცოდნაზე<sup>104</sup> მოხდა მითითება, მსუბუქად რომ ითქვას, გაუგებარია.

როგორც აღინიშნა, გერმანიაში გამოიყენება ტერმინი საადგილმამულო წიგნი. თუმცა, ის იქმნება არა მიწის ნაკვეთისთვის, არამედ სხვადასხვა უძრავ ნივთზე საკუთრებისა და სხვა უფლებებისთვის. რეგისტრაციის საგნის მრავალფეროვნება განაპირობებს საერთო ტერმინის - „საზოგადო საადგილმამულო წიგნების“ დამკვიდრებას<sup>105</sup>. თავად ტერმინი „წიგნიც“ არ შესატყვისება რეესტრის წარმოების რაიმე განსაკუთრებულ ფორმას ან მის რაიმე დამახასიათებელ ნიშანს<sup>106</sup>. მის გამოყენებას არ უდევს

საფუძვლად რაიმე სისტემური მოსაზრებები. შესაბამისად, ის გვხვდება ერთმანეთისაგან სრულებით განსხვავებულ კონტექსტებში. რეესტრის წიგნებისთვის არ არსებობს შინაარსობრივად საერთო სახელწოდება. გარდა ამისა, საადგილმამულო წიგნი მონაცემთა ელექტრონულად დამუშავების ზრდასთან ერთად არამხოლოდ ტრადიციული წიგნის ფორმით ინარჩუნება, არამედ თანდათან სულ უფრო ელექტრონულ სახეს იძენს<sup>107</sup>. საადგილმამულო წიგნის წარმოების წესის ასეთი ცვლილება ახალ შესაძლებლობებს იძლევა მისი ფუნქციების გაუმჯობესებისთვის. შესაბამისად, როგორც გერმანული, ისე პოლონური აღნიშვნა მხოლოდ ისტორიულადაა მნიშვნელოვანი და დღეს სიტყვა-სიტყვით არ უნდა იქნეს გაგებული. არც ეს აღნიშვნები - როგორც ეს სხვა რეესტრების შემთხვევებშია - არ წარმოადგენს გამიჯვნის რაიმე კრიტერიუმს. შესაბამისად, გაუმართლებელია „წიგნად“ მოხსენიებული რეესტრის რეესტრის დამოუკიდებელ სახედ (წიგნის რეესტრად) მიჩნევა. ამის საპირისპიროდ, ქართული ტერმინი „საჯარო რეესტრი“ ტექნოლოგიური განვითარების კვალდაკვალ უფრო გამართლებულია. საჯარო რეესტრის ფუნქციონირებაში ბლოკჩეინ სისტემის<sup>108</sup> ჩართვა მას კიდევ უფრო „საჯარო“ ხასიათს სძენს.

ტერმინი „მუდმივი წიგნი“ როგორც გერმანული, ისე ქართული ენისთვის უცნობია. მისი, როგორც ნეოლოგიზმის შემოტანა, არავითარ წვლილს არ შეიტანდა საკითხის უკეთ აღწერაში, არამედ პირიქით, მეტ გაურკვევლობას გამოიწვევდა, რადგანაც ეს ცნება არ ემთხვევა

<sup>104</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II 40, III 1.

<sup>105</sup> შდრ. B. Nowak, in: Meikel, GBO Kommentar, Köln/München 2015, § 2 Rn. 8.

<sup>106</sup> გერმანიაში Grundbuch-ის (საადგილმამულო წიგნის) გარდა ასევე არსებობს, მაგალითად Personenstandsbücher, Bundes- und Landesschuldbücher (§ 232 I BGB), Wasserbücher (§ 87 WHG), Waffenbücher (§ 23 Waffengesetz vom 11. Oktober 2002 (BGBl. I 3970, 4592; 2003 I 1957) (WaffG), Zuchtbücher (§ 2 Nr. 4 Tierzuchtgesetz vom 7. Juli 1949 (WiGBL. 181) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 3294) (TierZG)), Weinbücher (§ 29 Weingesetz vom 8. Juli 1994 (BGBl. I 1467) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 2011 (BGBl. I 66) (WeinG)), Viehhandels- und Transsportkontrollbücher (§ 21 Verordnung zum Schutz gegen die Verschleppung von Tierseuchen im Viehverkehr (Viehverkehrsverordnung) vom 6. Juli 2007 (BGBl. 1274, 1967) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2010 (BGBl. I 203) (ViehVerkV)), Lagerbücher (§ 9 II Verordnung zur Durchführung des Biersteuergesetzes (Biersteuerverordnung) vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I 3262) (BierStV)) და Ausbildungsbücher (§ 5 Verordnung über die Aus- und Fortbildung der Seelotsen

(Seelotsenaus- und -fortbildungsverordnung) vom 25. Februar 2014 (BGBl. I 234) (SeeLAUFV)). კანონიკურ სამართალში (Can. 535 § 1 S. 1 CIC) არსებობს საეკლესიო წიგნები (Taufbuch, Ehebuch, Totenbuch und andere Bücher); კანონიკური სამართლის ინგლისურ თარგმანში ტერმინი წიგნის ნაცვლად გამოიყენება რეესტრი.

<sup>107</sup> A. Wudarski, Auf dem Weg zum EDV-Grundbuch, „Zeitschrift zur Rechts- und Wirtschaftsentwicklung in den Staaten Mittel- und Osteuropas, Wirtschaft und Recht in Osteuropa“ (WiRO) Teil I: Nr. 5/2011, S. 139 ff. იგივე, Auf dem Weg zum EDV-Grundbuch, „Zeitschrift zur Rechts- und Wirtschaftsentwicklung in den Staaten Mittel- und Osteuropas, Wirtschaft und Recht in Osteuropa“ (WiRO) Teil II: Nr. 6/2011, S. 176 ff.

<sup>108</sup> ბლოკჩეინ სისტემასთან დაკავშირებით იხ. ბრაიდენბახი (სქ. 61), 4.

მის რეალურ შინაარსს. სტატიის მიზნებისთვის შესაძლებელია როგორც გერმანული საადგილმამულო ნიგნის, ისე პოლონეთის მუდმივი ნიგნის ზოგ შემთხვევებში საჯარო რეესტრად მოხსენიება. ტერმინოლოგიური განსხვავება არსებობს სხვა ქვეყნების უძრავი ნივთების რეესტრებს შორისაც. ამ მხრივ, აღსანიშნავია ჩეხეთის უძრავი ნივთების კადასტრი (*katastr nemovitosti*)<sup>109</sup>, რომელშიც 1964 წელს საადგილმამულო ნიგნი და კადასტრი გაერთიანდა<sup>110</sup>. დღეს ჩეხეთის უძრავი ნივთების კადასტრში შეტანას აქვს სანივთო უფლების წარმოშობისთვის, გადაცემისთვისა და შეწყვეტისთვის კონსტიტუციური მოქმედება<sup>111</sup>. ამით ის შინაარსობრივად - თუმცა არა დასახელების მხრივ - ემთხვევა გერმანულ საადგილმამულო ნიგნსა და ქართულ საჯარო რეესტრს.

გასამიჯნია მატერიალური და ფორმალური საჯარო რეესტრის სამართალი<sup>112</sup>. მატერიალური საჯარო რეესტრის სამართალი განსაზღვრავს წინაპირობებს უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის, გადაცემისა და შეწყვეტისთვის, მაშინ, როცა ფორმალური საჯარო რეესტრის სამართალი ანესრიგებს საჯარო რეესტრის წარმოების პროცესს (განსაკუთრებით საჯარო რეესტრისა და საჯარო რეესტრის სააგენტოების შექმნისა და მოწყობის წესს, რეესტრში შეტანის წინაპირობებს). ფორმალური საჯარო რეესტრის სამართალი მიზნად ისახავს საჯარო რეესტრში სწორ და სწრაფ რეგისტრაციას. შედეგად, მატერიალურ საჯარო რეე-

სტრის სამართალთან მიმართებით აკისრია დამხმარე ფუნქცია. თუმცა მათმა ორმხრივმა გადაფარვამ შედეგად უნდა უზრუნველყოს საჯარო რეესტრის ერთიანი სისტემის შემქნა<sup>113</sup>.

საადგილმამულო ნიგნს გერმანიაში<sup>114</sup> დიდი ტრადიცია გააჩნია. ის გამოიყენებოდა არა მარტო განსაზღვრული მიწის ნაკვეთისთვის წარმოებული ამონაწერის (საადგილმამულო ნიგნის ამონაწერის) აღსანიშნავად, არამედ ფართო გაგებით ასევე გულისხმობდა გარკვეული მხარის საერთო საადგილმამულო ნიგნების ერთობლიობასაც (საადგილმამულო ნიგნების სისტემას). ეს ორმაგი მნიშვნელობა გვიანი შუასაუკუნეების პერიოდში ცნობილი იყო სხვა ქვეყნებშიც, მათ შორის პოლონეთშიც<sup>115</sup>. საჯარო რეესტრის ფუნქციების სხვადასხვა პერსპექტივიდან ანალიზი შესაძლებელია მისი განსხვავებულ სიბრტყეებში დაკვირვების შედეგად.

#### IV. შეჯამება

21-ე საუკუნეში რეესტრები თითოეული სახელმწიფოს მართლწესრიგში უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებენ. თუმცა მათი შექმნის მზარდი ტენდენცია სამართლის ამ ისედაც შეუსწავლელ დარგს კიდევ უფრო ბუნდოვანს ხდის. რაც უფრო მეტ სფეროში იქმნება რეესტრი (რაც ბუნებრივი და გარდაუვალი პროცესია), მით უფრო ასისტემური ხდება ზოგადად რეესტრის ცნებაც. თუ არ მოხდება საკითხის სიღრმისეული შესწავლა და გარკვეული კრიტერიუმების შემუშავება, არსებობს საფრთხე, რომ რეესტრები მთლიანად დაკარგავენ სამართლებრივ მნიშვნელობას და მხოლოდ ტექნიკური ჩამონათვალის აღმნიშვნელ საყოფაცხოვრებო ცნებებად დარჩებიან. არსებული გაურკვეველი სისტემა, რომელიც ჯუნგლებს ე-

<sup>109</sup> კადასტრის შესახებ კანონის Nr. 344/1992 Slg. (*Zákon o katastru nemovitostí – katastrální zákon*) § 1 II 2 მიხედვით, უძრავი ნივთების კადასტრი არის ჩეხეთის რესპუბლიკაში უძრავი ნივთების შესახებ არსებული მონაცემების ერთობლიობა, რომელიც მოიცავს მათ გამოსახვასა და აღწერას, გეომეტრიულ და მდებარეობის განსაზღვრებებს. სპეციალური მონესრიგების საფუძველზე კადასტრში წარმოდგენილია უძრავ ნივთებზე არსებული საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები (უძრავ ნივთზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების შეტანის შესახებ კანონი Nr. 265/1992 Slg. *zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*).

<sup>110</sup> უძრავი ნივთების ევიდენციური შესახებ კანონი, 31.1.1964, Nr. 22/1964 Slg., (*zákon ze dne 31. 1. 1964, č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí*).

<sup>111</sup> *Zásada konstitutivní (intabulační)*, § 2 II, კანონი Nr. 265/1992.

<sup>112</sup> *Baur/Stürmer* (სქ. 23), § 14 Rn. 7.

<sup>113</sup> *Böttcher*, in: Meikel (2015), Einl A Rn. 6 f.

<sup>114</sup> *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 94), S. 766, საადგილმამულო ნიგნს, ერთი მხრივ, განმარტავენ, როგორც აღმინისტრაციულად წარმოებულ საჯარო ნიგნს, რომელშიც შეტანილია ყველა მიწის ნაკვეთი და მათზე არსებული უფლებები, მეორე მხრივ, კი როგორც კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის წარმოებულ ნიგნს.

<sup>115</sup> *J. Grimm/W. Grimm* (სქ. 94), S. 766 f.

მსგავსება, ვერ გაუძლებს უამრავ კუნძულე-ბრივ წარმონაქმნს. ამდენად, საჭიროა საერთო კრიტერიუმების განსაზღვრა. რეესტრების განვითარებაში მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ასევე თანამედროვე ტექნოლოგიური მიღწევებიც. რეესტრები ცდილობენ თანდათან ფეხი აუწყონ მათ. ლიგალტეკისა და ავტომატიზაციის დანერგვით შესაძლებელი იქნებოდა ბევრი რეესტრის გაერთიანება და ერთ სივრცეში თავმოყრა. შედეგად იარსებებდა ერთიანი ვირტუ-

ალური ბაზა, რომელიც კონტექსტის მიხედვით საჭირო ადგილას საჭირო მონაცემს გამოსახავდა და ამონაწერსაც შესაბამისად შექმნიდა. ამით შესაძლებელი იქნებოდა ყველა რეესტრის ერთიანი სისტემატიზება, საჯარო რეესტრის, როგორც ცენტრალური ინსტიტუტისა და მისი ქოლგის გარშემო, რაც ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად გადაწყვეტდა ამ რეესტრთა ფუნქციონალურ და სისტემურ საკითხებს.