

## სასამართლო პრაქტიკა

### ▶ 1.1 - 11/2020

#### უძრავი ნივთის ყადაღისგან გათავისუფლება

მყიდველს, რომლის უძრავ ნივთზე მოთხოვნის უფლებაც წინასწარი ხელშეკრულების ფორმით საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული, აქვს ამ ქონების ყადაღისგან გათავისუფლებისა და მის სასარგებლოდ აღრიცხვის მოთხოვნის უფლება, თუ მისი უფლების წარმოშობა წინ უსწრებდა ყადაღის დადებას.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება № ას-861-804-2017

სკ-ის 323-ე, 327-ე, 477-ე მუხლები

#### I. ფაქტობრივი გარემოებები

ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მყიდველი უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდებოდა მხოლოდ საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ. აღნიშნული უფლება საჯარო რეესტრში წინასწარი ხელშეკრულების ფორმით დარეგისტრირდა. მყიდველმა თანხა სრულად გადაიხადა, თუმცა მოგვიანებით ნივთს ყადაღა დაედო. მყიდველმა სარჩელი აღძრა გამყიდველისა და იმ კრედიტორების წინააღმდეგ, ვის სასარგებლოდაც მიმდინარეობდა სააღსრულებო წარმოება ნივთის ყადაღისგან გათავისუფლებისა და მის სასარგებლოდ აღრიცხვის მოთხოვნით. მოპასუხეთა ნაწილმა სარჩელი ცნო.

#### II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი სკ-ის 323-ე, 327-ე, 477-ე მუხლებზე დაყრდნობით დააკმაყოფილა. სააპელაციო სასამართლომ შედეგი უცვლელი დატოვა იმ დასაბუთებით, რომ პირველ მოპასუხეს (გამყიდველს) წარმოეშვა საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულება უძრავ ქონებაზე, ხოლო წინარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით მხარეებმა გამოიციხეს ამ ქონებაზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაცია. საკაცო სასამართლომ საჩივარი, რომელშიც მითითებული იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების ფორმალური წინაპირობების დაუცველობაზე, დაუშვებლად ცნო.

#### III. კომენტარი

გაუგებარია, რა გზით აღწევს სამივე ინსტანციის სასამართლო კანონით პირდაპირ გამოიციხულ შედეგს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12 II მუხლის მიხედვით, ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამოიციხავს გარიგების საფუძველზე ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას და საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას. სააღსრულებო წარმოების განმავლობაში გამოყენებული ყადაღის ამ ნორმაში მოაზრება არასწორია, რადგან ყადაღის დადება არის არა მესამე პირის უფლება, რომელიც გამომდინარეობს გარიგებიდან, არამედ იძულებითი აღსრულების ფარგლებში კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული ღონისძიება. არასწორი იქნებოდა მითითება იმაზე, რომ სკ-ის 312-ე მუხლი, როგორც მესამე პირთა დამცავი ნორმა, არ გამოიყენება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის სპეციალური მონესრიგების გა-

მო,<sup>1</sup> რადგან ამ არგუმენტის გამოყენებისთვის მოსარჩელეს ნივთზე საკუთრება უკვე მოპოვებული უნდა ჰქონოდა. ამის საპირისპიროდ, ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდა და უძრავი ნივთის მფლობელობაში მიღება არ უტოლდება მესაკუთრის პოზიციას (სკ-ის 183 I მუხლი).

მოცემულ საქმეში სამივე ინსტანციის სასამართლომ ნივთზე ვალდებულებითი მოთხოვნის არსებობა გაუთანაბრა მასზე საკუთრებას, რისი დასაბუთებაც შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში ის, ვინც დადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას, ავტომატურად ნივთის მესაკუთრედ უნდა მიგვეჩნია, რაც არა ქართულ სამართალში მოქმედი გამიჯვნის,<sup>2</sup> არამედ მისთვის სრულიად უცხო - ერთიანობის პრინციპის გამოვლინებაა. ამას დაუშვებელს ხდის თავად უფლების წინასწარი რეგისტრაციის დანიშნულებაც: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12 IV მუხლის მიხედვით, უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უქმდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით სხვა პირის საკუთრების რეგისტრაციით. თუკი იმავე კანონის 12 II მუხლში მოაზრებული იქნება ნივთზე ნებისმიერი, მათ შორის, არაგარიგებისმიერი წარმომავლობის, უფლების რეგისტრაციის აკრძალვა, 12 IV მუხლს მოქმედების სფერო საერთოდ არ დარჩებოდა. შესაბამისად, უფლების წინასწარი რეგისტრაცია აფერხებს ნივთზე მხოლოდ გარიგებისმიერი უფლებების რეგისტრაციას, თუმცა სააღსრულებო პროცესს წინ ვერ აღუდგება. მესაკუთრეს არ უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა, სააღსრულებო მასიდან ამორიცხოს ის ნივთი, რომელზე საკუთრებაც ჯერ არავისთვის გადაუცია.

ამდენად, უფლების წინასწარ რეგისტრაციას გააჩნია არა სანივთო პოზიციის მიკუთვნების, არამედ ვალდებულებითი მოთხოვნის ფიქსაციის ფუნქცია, რომლითაც იბლოკება ნივთზე სხვა გარიგებისმიერი უფლების რეგისტრაცია. აქედან გამომდინარე, „საჯარო რეე-

<sup>1</sup> სუსგ № ას-621-588-2015, 2016 წლის 3 ივნისი.

<sup>2</sup> რუსიაშვილი, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 22-ე და შემდგომი გვერდები.

სტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლით გათვალისწინებული ინსტრუმენტის გამოყენება ნივთის ყადაღისგან გათავისუფლების მიზნებისთვის გაუმართლებელია.

ნინო ქავშაია

► 1.2 - 11/2020

**მიუღებელი სარგებლისა და ნივთზე განუღებელი ხარჯების ანაზღაურება**

1. სკ-ის 992-ე მუხლი იცავს ქონებას მხოლოდ შემცირებისგან და არ ითვალისწინებს მიუღებელი სარგებლის ანაზღაურებას.

2. არაუფლებამოსილი მფლობელის მიერ ნივთით სარგებლობის შესაძლებლობა ანაზღაურდება არა სკ-ის 164-ე მუხლით, არამედ უსაფუძვლო გამდიდრების დანაწესებით.

3. თუკი არამართლზომიერი მფლობელი აუმჯობესებს ნივთს, თუმცა ამავდროულად მისგან სარგებელს იღებს, სკ-ის 987-ე მუხლის გამოყენება გამორიცხულია სკ-ის 984 II მუხლის გამო. ამ შემთხვევაში ნივთზე განუღებელი ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნა ეფუძნება სკ-ის 164-ე მუხლს.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება № ას-472-448-2013

სკ-ის 164, 411, 976, 982, 984, 992-ე მუხლები

**I. ფაქტობრივი გარემოებები**

არაუფლებამოსილი პირი წლების განმავლობაში ფლობდა უძრავ ნივთს, თუმცა საბოლოოდ მესაკუთრემ ნივთზე მფლობელობა დაიბრუნა. არაუფლებამოსილმა მფლობელმა აღძრა სარჩელი მესაკუთრის წინააღმდეგ და მოითხოვა ნივთის გაუმჯობესებაზე (სარეკონსტრუქციო და სარემონტო სამუშაოები, რამაც არსებითად შეცვალა ფართის, როგორც კონსტრუქცია, ისე ფუნქცია) გაღებული ხარჯების ანაზღაურება. მესაკუთრემ შეგებებუ-