

უხეში გაუფრთხილებლობის ცოდნასთან გათანაბრება უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერად შეძენისას

(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებების ანალიზის საფუძველზე)

ნატალი გოგიაშვილი, LL. M. (Chicago), LL. M. (Münster)

ადვოკატი

I. შესავალი

სკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენი არაკეთილსინდისიერია, თუ მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, ხოლო სკ-ის 187-ე მუხლი შემძენს არაკეთილსინდისიერად მიიჩნევს, არამხოლოდ მაშინ, როდესაც მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, არამედ მაშინაც, როდესაც მას აღნიშნულის შესახებ უნდა სცოდნოდა.¹ ანუ ბრალის ფორმის თვალსაზრისით, თუ უძრავი ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერად მისაჩნევად უნდა არსებობდეს განზრახვა, როგორც ბრალის პირველი ფორმა,² მოძრავი ნივთების შემძენის არაკეთილსინდისიერების გამოწვევისთვის გაუფრთხილებ-

ლობაც საკმარისია, რამდენადაც ბრალის აღნიშნული მეორე ფორმა ცოდნის ელემენტის არსებობას არ მოითხოვს და პირი არაკეთილსინდისიერი ხდება უკვე მაშინ, როდესაც მას უკანონო ქმედების შესახებ „უნდა სცოდნოდა“.³

მოძრავი და უძრავი ნივთების შემთხვევაში ბრალის განსხვავებული ფორმების გამოყენება ნაკარნახევია შემძენის ნდობის დამაფუძნებელი ობიექტურ გარემოებებს შორის განსხვავებით, კერძოდ, მფლობელობას შემძენში არ შეუძლია გამსხვისებლის მესაკუთრეობის შესახებ წარმოშვას ისეთივე ძლიერი ნდობა, როგორც საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. შესაბამისად, მოძრავი ნივთის შემძენს, უძრავი ნივთის შემძენისგან განსხვავებით, მოეთხოვება უფრო მეტი

¹ იხ. დეტალურად საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობები *რუსიაშვილი / სირდაძე / ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 297 - 300. უძრავ ნივთზე კეთილსინდისიერებით საკუთრების მოპოვების წინაპირობები - *სირდაძე*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2/2019, 44-ე და შემდეგი გვერდები.

² BGH NJW 1965, 962 (963); MüKo/Grundmann, §276 Rn. 154; Staudinger/Casper, § 276 Rn. 22; Bamberger/Roth/Lorenz, § 276 Rn. 10; *Enneccerus L./Nipperdey*

H. C., BGB AT, S. 764; *Schmidhäuser E.*, JuS 1980, 241; *Grünwald A.*, JZ 2017, 1062 (1069); *Herzberg R.*, JZ 2018, 122 (123).

³ შდრ. *Staudinger/Casper*, § 276 Rn. 92 f.; *Bamberger/Roth/Lorenz*, § 276 Rn. 11; *Schmidhäuser E.* Jus 1980, 241; *Grünwald A.*, JZ 2017, 1062 (1069); *Herzberg R.* JZ 2018, 122 (123).

წინადახედულობისა და ყურადღების გამოჩენა გარიგების დადების დროს.⁴

თუმცა, მიუხედავად კანონმდებლის მიზანმიმართული გადანვეტილებისა, შემოელო განსხვავებული ბრალის ფორმები მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შექენისას, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადანვეტილებაში უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერად შექენის დამაბრკოლებელ გარემოებად ხშირად გვხვდება გაუფრთხილებელი ბრალის ფორმისთვის დამახასიათებელი ფორმულირება „უნდა სცოდნოდა“,⁵ რაც იურიდიულ ლიტერატურაში კრიტიკის საგანს წარმოადგენს.⁶

შესაბამისად, ისმის შეკითხვა, თუ რა მიზნით იყენებს საქართველოს უზენაესი სასამართლო გაუფრთხილებლობის ბრალის ფორმულირებას და ზოგადად, ხომ არ არსებობს გარკვეული გამონაკლისი შემთხვევები, როდესაც დასაშვებია სკ-ის 185-ე მუხლით განსაზღვრული ცოდნის ელემენტის უხეში გაუფრთხილებლობით არცოდნამდე რელატივირება.

ასეთი საგამონაკლისო შემთხვევის დაშვება შეიძლება საჭირო გახდეს პროცესუალურ კონტექსტში, რამდენადაც ცოდნა, როგორც ადამიანის შინაგანი წარმოდგენების ერთობლიობა, ადამიანის გონებაში რჩება⁷ და ნამდვილ მესაკუთრეს, როგორც პროცესუალურ მონინააღმდეგეს არ შეუძლია გაარკვიოს და დაამტკიცოს, თუ რა სუბიექტური მოსაზრებები და წარმოდგენები ჰქონდა შემძენს შესაბამის დროს.⁸ სამა-

გიეროდ, მოსარჩელეს შეუძლია პროცესზე დაამტკიცოს, რომ ნებისმიერ კეთილსინდისიერად მოქმედ გონიერ ადამიანს შეეძლო, საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სიმცდარის ამოცნობა.⁹ შესაბამისად, ასეთ დროს შემძენის მიერ სინამდვილეში მიღებული, ინდივიდუალური დასკვნა სრულად უმნიშვნელოა და მას ცოდნა შეერაცხება.¹⁰ ანუ იგი არაკეთილსინდისიერად მიიჩნევა იმიტომ, რომ მას „უნდა სცოდნოდა“ გამსხვილებლის არამესაკუთრეობის შესახებ, მიუხედავად რეესტრის ჩანაწერისა. ე. ი. აღნიშნული მიდგომით, ცოდნა უთანაბრდება უხეში გაუფრთხილებლობით გათვალისწინებულ კოგნიტურ ელემენტს.

მსგავს შემთხვევებში შესაძლოა მოექცეს ორი სავარაუდო კონსტელაცია:

1. შემძენმა, მიუხედავად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შეცნობისთვის საკმარისი ნიშნების არსებობისა, მისი ინდივიდუალური უნარების გათვალისწინებით (მაგ. გამოუცდელობა, ემოციური მდგომარეობა) ვერ მოახერხა გამსხვილებლის არამესაკუთრეობის შესახებ სწორი დასკვნის გაკეთება, მაშინ როდესაც კეთილსინდისიერი მესამე პირი ასეთ დასკვნას გააკეთებდა (გაუცნობიერებელი სამართლებრივი სიბრმავე).

2. შემძენმა მიუხედავად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შეცნობისთვის საკმარისი ნიშნების არსებობისა, განზრახ დახუჭა თვალი სიმართლეზე („განზრახ თვალის დახუჭვა“).¹¹

⁴ იხ. დეტალურად განსხვავებული სუბიექტური ელემენტის არსებობის მიზეზები მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შექენისას - გოგიაშვილი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 12/2023, მე-40 და შემდეგი გვერდები.

⁵ სუსგ №ას-1639-2019, 7 ივლისი, 2021; სუსგ. №ას-355-334-2014, 21 ივლისი, 2014 წელი; №ას-375-352-2014, 14 ივლისი, 2014 წელი; №ას-607-2019, 4 ივლისი, 2019 წელი.

⁶ იხ. დეტალურად რუსიაშვილი/სირდაძე/ვენატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 299.

⁷ შდრ. BGH NJW 1984, 661. Buch P., Wissen und juristische Person S. 89. Riedhammer M., Kenntnis, grobe

Fahrlässigkeit und Verjährung, S. 188; Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, 47.

⁸ MüKo/Kohler, §892 Rn. 49; Staudinger/Picker, § 892 Rn. 174; Rosenberg L., Die Beweislast, 77.

⁹ შდრ. Staudinger/Picker, § 892 Rn. 174; Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 97 ff. Reichel H., Gutgläubigkeit beim Fahrmisrecht, 16.

¹⁰ Buch P., Wissen und juristische Person 76. Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188.

¹¹ შდრ. Wesen der bewussten Rechtsblindheit in MüKo/Grundmann, §276 Rn. 159; Bamberger/Roth/Lorenz, § 276 Rn. 13; Martinek M., JZ 1996, 1099 ff.; Zu §990 BGB შდრ. BGHZ 26, 256 (269), zu § 819 BGB, შდრ. BGHZ 133, 246 (250). Riedhammer M., Kenntnis,

შედეგად, ორივე კონსტელაციაში პირი იმიტომ კი არ ხდება არაკეთილსინდისიერი, რომ მან იცოდა გამსხვისებლის არამესაკუთრეობის შესახებ, არამედ იმიტომ, რომ მას აღნიშნულის შესახებ „უნდა სცოდნოდა“, ანუ ორივე შემთხვევაში პირის არაკეთილსინდისიერება გამოწვეულია უხეში გაუფრთხილებლობის ბრალის ფორმის გამო.¹²

შესაბამისად საკითხავია, სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული ცოდნის დეფინიციის მსგავსი რელატივირება ორივე კონსტელაციაში რამდენად გამართლებულია, ამასთან, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გაანყვეტილებებში გამოყენებული ფორმულირება „უნდა სცოდნოდა“ ხომ არ არის ნაკარნახევი პროცესუალური თვალსაზრისით მტკიცების ტვირთის გამარტივებით.

მოცემულ შეკითხვაზე პასუხის გასაცემად, სტატიაში უპირველესად მიმოხილული იქნება როგორც სიმართლეზე „განზრახ თვალის დახუჭვა“, ასევე გაუცნობიერებელი სამართლებრივი სიბრმავის არსი და მისი გამოყენების ფარგლები ჯერ ზოგადად, შემდეგ კი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის ანალიზზე დაყრდნობით და საბოლოოდ, წარმოდგენილი იქნება შემაჯამებელი პოზიცია.

II. გაუცნობიერებელი სამართლებრივი სიბრმავე

პირველი კონსტელაცია, როდესაც უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის შემთხვევაში ცოდნა შესაძლოა, უხეში გაუფრთხილებლობით, არცოდნას გაუთანაბრდეს, არის სიმართლეზე „განზრახ თვალის დახუჭვა“. ამ შემთხვევაში, შემძენს გამოაქვს მცდარი დასკვნა არა

იმიტომ, რომ მიზანმიმართულად თვალი დახუჭა სიმართლეზე, არამედ მისი სუბიექტური (მაგ. ინტელექტუალური ან ემოციური) უუნარობის გამო. მოცემულ შემთხვევაში, შემძენი არ მოქმედებს ბოროტი განზრახვით და მისი ინდივიდუალური უუნარობაც შეიძლება პროცესუალურად დამტკიცებადი იყოს.

ამიტომაც ისმის შეკითხვა, გაუცნობიერებელი სამართლებრივი სიბრმავე და შესაბამისად, შემძენის სინამდვილის აღქმის სუბიექტური უუნარობა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერად შექმნისას რამდენად უნდა იქნეს გათვალისწინებული.

გერმანიის სასამართლო პრაქტიკასა და ლიტერატურაში ამ კითხვაზე პასუხი არ არის ცალსახა. იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერად შექმნისას შემძენის სუბიექტური უნარების გათვალისწინება (ე. წ. სუბიექტურობის თეორია)¹³ მაშინ მისი პერსონალური უუნარობა ნამდვილ მესაკუთრეს დაანება ტვირთად, რამდენადაც იგი მაინც დაკარგავს ნივთზე საკუთრების უფლებას, ხოლო თუ შემძენის ინდივიდუალური უნარები უგულებელყოფილი იქნება (ე. წ. ობიექტურობის თეორია),¹⁴ მაშინ შემძენი არაკეთილსინდისიერად ჩაითვლება და ნამდვილი მესაკუთრე შეინარჩუნებს საკუთრების უფლებას სადავო უძრავ ნივთზე.

რადგან ზემოაღნიშნული თეორიებისა და, შესაბამისად, შეფასების მასშტაბების გამოყენება განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგებს იწვევს, უპირველესად დამოუკიდებლად უნდა მიმოვიხილოთ სუბიექტურობისა და ობიექტურობის თეორიების არსი. შემდგომში უნდა გაანალიზდეს, რომელი შეფასების მასშტაბი უნდა

grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 118 ff.; Eberhard S., Wissenszurechnung im Zivilrecht, 292 ff.

¹² შდრ. RGZ 73, 125 und RGZ 117 180 (189). ცოდნის შერაცხვის გამოყენება განსაკუთრებით თვალშისაცემია ისეთი შემთხვევების დროს, როდესაც სადავო საკითხი ეხება მიწის ნაკვეთის საზღვარს. თუ შემძენმა კონკრეტული დასკვნა გამოიტანა, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვარი აქ არის და არსად სხვაგან, ივარაუდება რომ მან „იცის“ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ - Lutter M., AcP 164 (1964), 122 (165).

¹³ შდრ. BGH VersR 1967, 909 (910); BGH NJW 1988, 1265 (1266); BGH NJW 1992, 316 (317); BGH NHW 2001, 2092 (2093); BGH NJW 2003, 1118 (1119); NGH NJW 2007, 2988; BGH NJW 2009, 1482; BGH VersR 1967, 909 (910); BGH NJW 1988, 1265 (1266).

¹⁴ შდრ. RGZ 141, 129 (131); RGZ 163, 104 (106); BGHZ 10, 14 (16); BGH NJW 1992, 3235 (3236); BGHZ 145, 337 (340); BGH NJW 2007, 2988, BGH NJW-RR 2014, 90 RGZ 127, 313 (315); BGHZ 24, 21 (27); BGH NJW 1994, 2232 (2233); BGH NJW 2001, 1786 (1787); BGH 2003, 2022 (2024).

იყოს გამოყენებული უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერად შექმნის დროს.

1. ობიექტურობის თეორია

ობიექტურობის თეორიის მიხედვით, შემძენის ინდივიდუალური უნარები არ უნდა იყოს გათვალისწინებული და ყოველი განხორციელებული ქმედება მხოლოდ შესაძარებელი პირისგან მოსალოდნელი წინდახედულობის მიხედვით უნდა შეფასდეს.¹⁵ აღნიშნულის დასაბუთება მდგომარეობს იმაში, რომ სამოქალაქო ბრუნვა ნდობის დაცვას მოითხოვს.¹⁶ ანუ თითოეულ, კონკრეტულ სიტუაციაში საჭირო წინდახედულობა უნდა განისაზღვროს ზოგადად მოქმედი და შედარებადი შეფასების მასშტაბით და მისი არსებობა არ უნდა იყოს დამოკიდებული თითოეული ინდივიდის პერსონალურ უნარებზე.¹⁷ სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილე პირს ყოველთვის უნდა შეეძლოს იმის განსაზღვრა, პირმა სამოქალაქო ბრუნვისთვის აუცილებელი წინდახედულობა უგულებელყო თუ არა.¹⁸ კერძო სამართალში საკითხი ეხება არა „ცოდვებს“, არამედ ზიანის სამართლიან გადანაწილებასა და მის თავიდან აცილებას.¹⁹

ობიექტური შეფასების მასშტაბის გამოყენების გასამართლებლად ასევე შეგვიძლია მოვიხმოთ ე. წ. „ბრალის ნებაყოფლობის საკუთარ თავზე აღების“ თეორია. აღნიშნული თეორიის მიხედვით, სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილე პირი თავის თავზე იღებს რისკს როდესაც იგი საკუთარი ნების შესაბამისად კისრულობს რთული და სარისკო დავალების შესრულებას და მისი

პერსონალური თვისებები მოსალოდნელ სტანდარტს არ შეესაბამება.²⁰

2. სუბიექტურობის თეორია

სუბიექტურობის თეორია ეფუძნება კერძო სამართალში აღიარებულ ბრალის პრინციპს.²¹ საჭირო წინდახედულობის უგულებელყოფისას ქმედების განმახორციელებელი პირი პასუხს აგებს იმიტომ, რომ იგი თავისი ფიზიკური თუ კოგნიტური მდგომარეობის საფუძველზე ისეთ მდგომარეობაშია, რომ მას სამართლებრივად გადამწყვეტი გარემოებების შეცნობა არ შეუძლია.²² ბრალი არის გასაკიცხი ქმედება და ამ გაკიცხვადობის წინაპირობას წარმოადგენს, რომ მოქმედ პირს მეტი წინდახედულობის გამოჩენა მართებდა.²³

ბრალის პრინციპი ემსახურება პრევენციას.²⁴ ანუ არასასურველი შედეგი მაშინ შეიძლება იქნეს აცილებული, თუ ქმედების განმახორციელებელ პირს შეუძლია და სურს კიდევ კანონის შესაბამისად იმოქმედოს.²⁵ თუ ქმედების განმახორციელებელ პირს თავისი სუბიექტური უნარებიდან გამომდინარე არ შეუძლია საჭირო წინდახედულობის გამოჩენა, მას ასევე არ უნდა ჰქონდეს უფლება, თავიდან აიცილოს ზიანის მომტანი ქმედების სამართლებრივი შედეგებისათვის მოსალოდნელი პასუხისმგებლობა.

როგორც ციტელმანი აღწერს, ქმედების განმახორციელებელი პირის ქმედება ორ საფეხურად უნდა შეფასდეს. თავდაპირველად, პირის მიერ განხორციელებული ქმედება უნდა შევადაროთ გონიერი და მონესრიგებული საშუალო

¹⁵ შდრ. RGZ 127, 313 (315); BGHZ 24, 21 (27); BGH NJW 1994, 2232 (2233); BGH NJW 2001, 1786 (1787); BGH 2003, 2022 (2024); *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 28; *Jacob M.M.*, *Beurteilung grober Fahrlässigkeit*, 39; *Röhl F.K.*, *JZ 1974*, 521 (526); *Bokelmann E.*, *Grobe Fahrlässigkeit*, 16 ff.

¹⁶ *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 2 Aufl. München, 29.

¹⁷ *Jacob M.M.*, *Beurteilung grober Fahrlässigkeit*, 39.

¹⁸ *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 2 Aufl. München, 29.

¹⁹ *Röhl F.K.*, *JZ 1974*, 521 (522).

²⁰ *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 2 Aufl. München, 29.

²¹ BGH VersR 1967, 909 (910); BGH NJW 1988, 1265 (1266); *Röhl F.K.*, *JZ 1974*, 521 (526); *Jacob M.M.*, *Beurteilung grober Fahrlässigkeit*, 39. Mehr dazu *Deutsch E.*, *Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt*, 25 ff.; *Bokelmann E.*, *Grobe Fahrlässigkeit*, 19.

²² BGH NJW 2015, 2419; *Deutsch E.*, *AcP 202* (2002), 889 (894 ff.); a.A. *Englisch K.*, *Untersuchungen über Vorsatz und Fahrlässigkeit im Strafrecht*, 15 ff.

²³ *Leonhard F.*, *Fahrlässigkeit und Unfähigkeit*, 44.

²⁴ შდრ. *Röhl F.K.*, *JZ 1974*, 521 (522).

²⁵ იხ. დეტალურად *Röhl F.K.*, *JZ 1974*, 521 ff.

სტატისტიკური ადამიანის ქმედებებს და მხოლოდ ამის შემდგომ უნდა დაისვას შეკითხვა, ქმედების განმარტოებელ პირს შეეძლო თუ არა ემოქმედა, მისი პიროვნული უნარების გათვალისწინებით, უფრო წინდახედულად.²⁶

3. ობიექტურ-ტიპიზირებულობის თეორია

ობიექტურ-ტიპიზირებულობის თეორია აკონკრეტებს ობიექტურობის თეორიას და მოითხოვს საოქალაქო ბრუნვაში მონაწილე პირისგან მეტი ცოდნისა და უნარების გამოყენებას.²⁷ რაც იმას ნიშნავს, რომ თითოეული მოქმედი პირისგან ისეთი მაღალი წინდახედულობის მასშტაბი უნდა იყოს მოთხოვნილი, როგორც, ტიპურად მოსალოდნელი იქნებოდა იმ ჯგუფის საშუალო სტატისტიკური წარმომადგენლისაგან, რომელსაც ის მიეკუთვნება.²⁸ ასეთი ჯგუფები შეიძლება განისაზღვროს მაგალითად, განათლების ან სოციალური მდგომარეობის მიხედვით, თუმცა არავითარ შემთხვევაში ასაკის, სქესის ან ჯანმრთელობის მდგომარეობის მიხედვით.²⁹

მაგალითად, თუ პირი ფლობს განსაკუთრებულ ცოდნასა და უნარებს თავის პროფესიაში, იგი ვალდებულია გამოიყენოს კიდევ ეს პროფესიული ცოდნა სამოქალაქო ბრუნვაში.

III. „განზრახ თვალის დახუჭვა“

გერმანული სასამართლო პრაქტიკა, ისევე როგორც იურიდიული ლიტერატურა, პირს მიიჩნევს არაკეთილსინდისიერად, თუ მან საჯარო

რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე მიზანმიმართულად დახუჭა თვალი.³⁰ მისი მოსაზრების მიხედვით, ბოროტი განზრახვით თვალის დახუჭვას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც არსებობს არაგონივრული სამართლებრივი ხარვეზი, რადროსაც შემძენი არ იმსახურებს კანონისმიერ დაცვას.³¹ აღნიშნულის სამართლებრივ საფუძვლად ქართულ კანონმდებლობაში შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს სკ-ის 98 I მუხლის ანალოგია, რომლის მიხედვითაც, თუ პირობის დადგომა არაკეთილსინდისიერად დააბრკოლა მხარემ, რომლისთვისაც პირობის დადგომა ხელსაყრელი არ არის, პირობა დამდგარად ჩაითვლება.

მიუხედავად ზემოაღნიშნული დასაბუთებისა, ცოდნის გაცნობიერებული უარყოფა არასდროს არ არის ცოდნა, რომლის არსებობასაც მოითხოვს სკ-ის 185-ე მუხლი, რადგან კანონმდებელმა მუხლის სიტყვასიტყვითი ფორმულირებით მიზანმიმართულად შემოიტანა შემძენის არამესაკუთრეობის შესახებ პოზიტიური ცოდნის მოთხოვნა, რათა დაცული ყოფილიყო სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა და სიცხადე.³²

თუმცა სამოქალაქო სტაბილურობა ვერ იქნება დაცული, თუ შემძენის სუბიექტური, შინაგანი ცოდნის არსებობა პროცესუალურმა მონინალმდეგემ უნდა დაამტკიცოს. უპირველესად იმიტომ, რომ მტკიცების ტვირთის მქონე პირს შემძენის აღნიშნული ინდივიდუალური წარმოდგენები არ შეუძლია ამოიცნოს და ამასთან, შემძენს ყოველთვის ექნებოდა შესაძლებლობა, თავისი რეალური ცოდნა მიზანმიმართულად კითხვის ნიშნის ქვეშ დაეყენებინა.³³

²⁶ Zitelmann E., Allg. Teil, 158.

²⁷ Jacob M.M., Beurteilung grober Fahrlässigkeit, S. 39; Deutsch E., Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt, 30 ff., Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 96.

²⁸ Jacob M.M., Beurteilung grober Fahrlässigkeit, 40.

²⁹ იხ. დეტალურად Deutsch E., Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt, 33 ff.

³⁰ OLG Stuttgart BWNotZ 1978, 124 f.; OLG Hamm NJW-RR 1993, 1295 (1298); Staudinger/Gursky, 2002, § 892, S. Rn. 150.

³¹ შდრ. Bewusste Rechtsblindheit zu § 819 BGB in Martinek M., JZ 1996, 1099 (1102). Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 118 ff.; Martinek M.,

JZ 1996, 1099 ff.; Reuter D./Martinek M., Ungerechtfertigte Bereicherung, 643.

³² იხ. დეტალურად განსხვავებული სუბიექტური ელემენტის არსებობის მიზეზები მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შექმნისას - გოგიაშვილი, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 12/2023, 40 და შემდეგი გვერდები.

³³ შდრ. Schreiber K., JuS, 1978, 230; Martinek M., JZ 1996, 1099; Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 119; BGHZ 19, 378 (390) იმ პირის ქმედება, რომელიც საქმის რელევანტური გარემოებების შესახებ საკუთარ ცოდნას სინამდვილის საპირისპიროდ კითხვის ნიშნის ქვეშ აყენებს, ეწინააღმდეგება გერმანიის საპროცესო კოდექსის 138 I პარაგრაფს და

მტკიცების ტვირთის ნაწილში ცოდნის უხეშ გაუფრთხილებლობამდე გათანაბრება, ჯერ კიდევ რომის სამართალშია დაფიქსირებული. მართალია, რომის სამართალი *dolus* (განზრახვას) *culpa lata*-სგან (გაუფრთხილებლობისგან) მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით განასხვავებდა,³⁴ თუმცა ბრალის ფორმებს შორის ეს განსხვავება პრაქტიკაში ქრებოდა, ხოლო ცოდნა კი არ მტკიცდებოდა, არამედ შესაბამის პირს *culpa*-ს მიხედვით შეერაცხებოდა.³⁵ *culpa lata*-ს *dolus*-თან გათანაბრება მე-19 საუკუნის პანდეკტიკაში იმით მართლდებოდა, რომ თუ ყურადღების ნაკლებობა სცილდება ყველა ზღვარს, ის ყოველთვის ბადებს ეჭვს, რომ ზიანის მიმყენებელი არა მხოლოდ უყურადღებოდ, არამედ განზრახ მოქმედებდა.³⁶ მისი განცხადება იმის შესახებ, რომ მან არ იცის ის, რაც ყველამ იცის, უნდა განიხილებოდეს როგორც უბრალო საბაბი და შესაბამის პირს უნდა შეერაცხოს სამართლებრივი ცოდნის პასუხისმგებლობის შედეგები.³⁷

მართალია, გაცნობიერებული ცოდნის უარყოფა არ არის ნამდვილი ცოდნა, თუმცა მათი გათანაბრება ფიქციით შესაძლებელია.³⁸

IV. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის მიმოხილვა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ცოდნის შეფასების ჭრილში

სამწუხაროდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებათა უმრავლესობა უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას ცოდნის ალტერნატივად იყენებს უხეშ გაუფრთხილებლობის ბრალის ფორმისთვის დამახასიათებელ ფორმულირებას „უნდა სცოდნოდა“, რაც თავისთავშივე მიუღებელია, რადგან გაუფრთხილებლობა, როგორც ბრალის

ალტერნატიული ფორმა, უძრავი ნივთების კონსტელაციაში არავითარ შემთხვევაში არ გამოიყენება.

აქვე, უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლო უძრავი ნივთის შემძენის ცოდნის შეფასებისას პრიორიტეტს ანიჭებს ობიექტურობის თეორიას, ხოლო მენარმე სუბიექტებთან მიმართებით ამკაცრებს პასუხისმგებლობას მათ მიერ დაგროვილი ცოდნისა და გამოცდილების გამო და მოითხოვს არამენარმე სუბიექტებისგან განსხვავებით მეტი წინდახედულობისა და ყურადღების გამორჩენას და შესაბამისად იყენებს ობიექტურ-ტიპიზირებულობის თეორიას. ამასთან მენარმე სუბიექტში საქართველოს უზენაესი სასამართლო მოიაზრებს, როგორც ფიზიკურ, ასევე იურიდიულ პირებს. მოცემული მოსაზრებების გასამყარებლად ქვემოთ წარმოგენილი იქნება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილებები.

1. გაუფრთხილებლობის ბრალის ფორმის გამოყენება უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ცოდნის შეფასებისას

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 24 ნოემბრის ას-1071-2022 განჩინება

სახელმძღვანელო წინადადება:

(8)

„ს.კ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებით გათვალისწინებული ცოდნის გამორკვევისას „გამოსაკვლევი შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით ან უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა

ასეთი პროცესუალური „ტყუილი“ იგნორირებულ უნდა იქნეს.

³⁴ Engelm W., Irrtum und Schuld, 180. Hoffmann H. J., Die Abstufungen der Fahrlässigkeit in der Rechtsgeschichte, 40.

³⁵ Kaser M., Das römische Privatrecht, Erster Abschnitt, 511. Hoffmann H. J., Die Abstufungen der Fahrlässigkeit in der Rechtsgeschichte, 71.

³⁶ Windscheid B./ Kipp T., Lehrbuch des Pandektenrechts, Band I, 522 ff.

³⁷ Hasse J. H./ Bethmann- Hollweg A., Die Culpa des römischen Rechts, 85 ff.

³⁸ შდრ. Bewusste Rechtsblindheit zu § 819 BGB in Martinek M., JZ 1996, 1099 (1102).

თუ არა სადავო ფაქტის შესახებ. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (შდრ. სუსგ. №ას-355-334-2014, 21.07.2014 წ.; №ას-375-352-2014, 14.07.2014 წ.) [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“

ფაქტობრივი გარემოებები:

2012 წლის 12 ოქტომბერს A-მ თავისი მიწის ნაკვეთი წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიჰყიდა მოსარჩელეს, რომელიც ამ უკანასკნელმა არ დაირეგისტრირა, თუმცა ახორციელებდა მის ექსპლუატაციას.

2018 წელს A გარდაიცვალა, ხოლო მისმა მემკვიდრემ, შემდგომში პირველმა მოპასუხემ, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რომელშიც სადავო მიწის ნაკვეთი არ იყო მოხსენიებული, A-ს დატოვებული ქონება მემკვიდრეობით მიიღო. პირველმა მოპასუხემ 2020 წელს თავისი წარმომადგენლის მეშვეობით და ზემოაღნიშნული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სადავო მიწის ნაკვეთის თავის სახელზე რეგისტრაცია, რაც განხორციელდა კიდევ 2020 წლის 23 ივლისს. ამის შემდეგ, პირველმა მოპასუხემ ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა თავისი წარმომადგენლის მეუღლესთან, შემდგომში მეორე მოპასუხესთან, რომელმაც 2020 წლის 29 ივლისს ეს მიწის ნაკვეთი თავის სახელზე დაირეგისტრირა.

შესაბამისად, მოსარჩელე ითხოვდა პირველ და მეორე მოპასუხეებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

სამართლებრივი დასაბუთება:

მოცემულ საქმეში უზენაესმა სასამართლომ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს პოზიცია და მეორე მოპასუხე არ ჩათვალა კეთილსინდისიერ შემძენად სკ-ის 185-ე მუხლის საფუძველზე და მიუთითა შემდეგზე:

(8)

„სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებით გათვალისწინებული ცოდნის გამორკვევისას „გამოსაკვლევია შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით ან უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტის შესახებ. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (შდრ. სუსგ. №ას-355-334-2014, 21.07.2014 წ.; №ას-375-352-2014, 14.07.2014 წ.).“

(9)

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გარიგების მხარეებმა იცოდნენ, რომ მამკვიდრებელმა სადავო ნივთი მოსარჩელეს სიცოცხლეშივე მიჰყიდა, შესაბამისად, იგი სამკვიდრო მასაში არ შედიოდა, მიუხედავად ამისა, მეორე მოპასუხის მეუღლემ დახმარება აღმოუჩინა პირველ მოპასუხეს, სადავო ქონება ჯერ საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა, ხოლო შემდგომ მინდობილობის საფუძველზე ა.ა-ზე გაეხსვისებინა.

შესაბამისად, მოქმედებს პირველი მოპასუხის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის ფლობის პრეზუმცია, რაც კასატორმა სარწმუნო და დამაჯერებელი არგუმენტებით ვერ გააქარწყლა. აქედან გამომდინარე, ვლინდება 2020 წლის 29 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან, პირველი მოპასუხე არ იყო უფლებამოსილი, თავის სახელზე აღერიცხა სადავო ქონება და შემდგომ წარმომადგენლის მეშვეობით მეორე მოპასუხისთვის მიეყიდა სხვის საკუთრებაში არსებული ნივთი [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“

2. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ცოდნის შეფასება ობიექტური მასშტაბით

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ქვემოთ მოხმობილი გადაწყვეტილების მიხედვით, უარს ამბობს შემძენის ნამდვილი სუბიექტური

ცოდნის გამოკვლევაზე, არამედ ახლო ნათესავთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გამო აყალიბებს პრეზუმფციას, რომ შემძენისთვის გამსხვისებლის არამესაკუთრობის შესახებ ცნობილი უნდა ყოფილიყო, სანინააღმდეგოს მტკიცების ტვირთს კი მოპასუხეს აკისრებს. შესაბამისად, საქართველოს უზენაესი სასამართლო უძრავი ნივთის შემძენის ცოდნის შესაფასებლად იყენებს ობიექტურობის თეორიას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 30 ოქტომბრის ას-964-2022 განჩინება

მთავარი წინადადება: (28)

„დადგენილია, რომ სადავო 2018 წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები პირველი მოპასუხის ახლო ნათესავები არიან, ხოლო 2018 წლის 6 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ქონების შემძენი პირველი მოპასუხის შვილია. ამასთან, ხელშეკრულება დადებულია მას შემდეგ, რაც მოსარჩელის მოთხოვნით, მინის ნაკვეთის თაღლითური დაუფლების ფაქტზე სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება დაიწყო. ამდენად ივარაუდება, რომ ნათესავებისათვის მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის ქონების თაობაზე არსებული დავის შესახებ ცნობილი იყო. აღნიშნული პრეზუმფციის სანინააღმდეგო მტკიცება მოპასუხეებს არ წარუდგენიათ [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“

ფაქტობრივი გარემოებები:

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2006 წლის 14 ივნისს გაიცა უძრავი ქონებისა და 26,26 ჰა მინის ნაკვეთის შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №142. ქონება დარეგისტრირდა მოსარჩელის სახელზე და მიენიჭა საკადასტრო კოდი. 2006 წლის 27 დეკემბერს, გარდაბანში, ნოტარიუს სოფიო ხალოვას სანოტარო ბიუროში, გაფორმდა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც მო-

სარჩელემ თავის ძმას – პირველ მოპასუხეს სადავო უძრავი ქონება აჩუქა. თუმცა დადგენილია, რომ 2006 წლის 27 დეკემბერს მოსარჩელე საქართველოში არ იმყოფებოდა და ჩუქების ხელშეკრულებაზეც ხელი არ მოუწერია.

2008 წლის 23 ოქტომბერს პირველმა მოპასუხემ იპოთეკით დატვირთა სადავო უძრავი ქონება, რომელიც ხელახლა დაიტვირთა იპოთეკით 2010 წლის 29 სექტემბერს სს „ვ.ბ.ჯ-ის“ სასარგებლოდ. მოსარჩელემ ამის შესახებ შეიტყო 2018 წლის გაზაფხულზე და დაუყოვნებლივ წარადგინა განცხადება შსს-ს გარდაბნის სამმართველოში. ამის პარალელურად, 2018 წლის 28 მარტს, პირველმა მოპასუხემ სასწრაფოდ გაასხვისა აღნიშნული უძრავი ქონება თავისი უახლოესი ნათესავის – მეორე მოპასუხის სახელზე, მოგვიანებით კი, ამ უკანასკნელმა – მესამე მოპასუხეზე (06.09.2018 წელს), რომელიც არის პირველი მოპასუხის ოჯახის წევრი – ქალიშვილი. მოსარჩელემ მოითხოვა 2006 წლის 27 დეკემბერის ჩუქების ხელშეკრულების, 2018 წლის 28 მარტისა და 2018 წლის 6 სექტემბერის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებათა ბათილად ცნობა და სადავო ქონების მის საკუთრებაში დაბრუნება.

სამართლებრივი დასაბუთება: (27)

„.....როდესაც საქმე უკავშირდება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია, დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც, სინამდვილეში, უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები. ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობით გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ კომპონენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ საკითხის გამორკვევისას გამოსაკვლევიან შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან

მიმართებით ან უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტის შესახებ. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (შდრ. სუსგ. №ას-355-334-2014, 21 ივლისი, 2014 წელი; №ას-375-352-2014, 14 ივლისი, 2014 წელი; №ას-607-2019, 4 ივლისი, 2019 წელი).

(28)

დადგენილია, რომ სადავო 2018 წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები პირველი მოპასუხის ახლო ნათესავები არიან, ხოლო 2018 წლის 6 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ქონების შემძენი პირველი მოპასუხის შვილია. ამასთან, ხელშეკრულება დადებულია მას შემდეგ, რაც მოსარჩელის მოთხოვნით, მინის ნაკვეთის თაღლითური დაუფლების ფაქტზე სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება დაიწყო. ამდენად ივარაუდება, რომ ნათესავებისათვის მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის ქონების თაობაზე არსებული დავის შესახებ ცნობილი იყო. აღნიშნული პრეზუმფციის საწინააღმდეგო მტკიცება მოპასუხეებს არ წარუდგენიათ. შესაბამისად, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ მეორე და მესამე მოპასუხე უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენები არ არიან. ამდენად, საკასაციო პალატის დასკვნით, ნასყიდობის ხელშეკრულებები დაიდო მხოლოდ იმ მიზნით, რომ მოსარჩელეს სადავო უძრავი ქონების დაბრუნების პროცესში დაბრკოლება შეჰქმნოდა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებები [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“

3. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნის ცოდნის შეფასება ობიექტურ-ტიპიზირებულობის თეორიით

საქართველოს უზენაესი სასამართლო მენა-

რმე სუბიექტების კეთილსინდისიერების შეფასებისას იყენებს ობიექტურ-ტიპიზირებულობის თეორიას, რამდენადაც მათგან მოითხოვს, არამენარმე სუბიექტებთან შედარებით, მეტი წინდახედულობისა და ყურადღების გამოჩენას ხელშეკრულების დადებისას, მათ მიერ დაგროვილი ცოდნისა და გამოცდილების გათვალისწინებით. ამასთან, უზენაესი სასამართლო მოცემულ გამკაცრებულ პასუხისმგებლობას იყენებს, როგორც მენარმე ფიზიკურ, ასევე იურიდიულ პირებთან მიმართებით.

ა) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 5 თებერვლის ას-950-2020 განჩინება

მთავარი წინადადება:

(34)

„საკასაციო სასამართლო სავსებით იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას, რომ კასატორი მენარმე სუბიექტს წარმოადგენს, რომელსაც მისი ყოველდღიური საქმიანობის გამოცდილებიდან გამომდინარე, მოეთხოვება მეტი წინდახედულება და გონივრულობა გარიგებების დადებისას. [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“

ფაქტობრივი გარემოებები:

A-ს (შემდგომში მოსარჩელე) სახელზე ირიცხებოდა მინის ნაკვეთი. B-მ (შემდეგში პირველი მოპასუხე) გააყალბა მინდობილობა, რომელშიც მიუთითა, თითქოს იგი იყო მოსარჩელის წარმომადგენელი და უფლებამოსილება ჰქონდა, ნებისმიერი სახით განეკარგა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება. მინდობილობის გამოყენებით პირველ მოპასუხესა და მის რძალს (შემდგომში მეორე მოპასუხე) შორის, 2017 წლის 17 ივლისს, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მეორე მოპასუხემ შეიძინა მინის ნაკვეთი, რომელიც 2017 წლის 18 ივლისს, რეესტრში დაირეგისტრირა და აღნიშნული მინის ნაკვეთი გაყო ორ ნაწილად – 2 000 კვ.მ და 1 263 კვ.მ მინის ნაკვეთებად. 2017 წლის 20 ივლისს მეორე მოპასუხესა და შპს-ს შორის 1 263 კვ.მ მინის ნაკვეთზე დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება,

რომლითაც ნასყიდობის საგნის ღირებულება 189 500 აშშ დოლარად განისაზღვრა და ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის საგნის საფასური მყიდველმა სრულად გადაიხადა. ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეგისტრაციის მიზნით, იმავე დღეს წარედგინა რეესტრს.

მოსარჩელე ითხოვდა ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას და 2 000 კვ.მ და 1 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე მესაკუთრედ აღიარებას.

თავის მხრივ, შპს არ ეთანხმებოდა მოთხოვნას და უთითებდა, რომ იგი გახდა 1 263 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერი შემძენი.

სამართლებრივი დასაბუთება:

(34)

„საკასაციო სასამართლო სავსებით იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას, რომ **კასატორი მენარმე სუბიექტს წარმოადგენს, რომელსაც მისი ყოველდღიური საქმიანობის გამოცდილებიდან გამომდინარე, მოეთხოვება მეტი წინდახედულება და გონივრულობა გარიგებების დადებისას. მოცემულ შემთხვევაში, კასატორს, რომელმაც სადავო გარიგების საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება უნდა გამოეჩინა მეტი წინდახედულება ქონების წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი სანოტარო აქტის ნაკლის მიმართ, ამასთან, იმ გარემოების სანაღმდეგოდ, თუ რატომ არ შეეძლო სანარმოს უშუალოდ უძრავი ქონების ნამდვილი მესაკუთრის წარმომადგენლისაგან შეეძინა მისთვის სასურველი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დასაბუთებული მტკიცება არ შეუთავაზებია სასამართლოსათვის. სააპელაციო სასამართლომ სავსებით მართებულად იმსჯელა მესამე პირის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის არაკეთილსინდისიერებაზე და შესაძენი ქონების ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის შესახებ ცოდნაზე, რაც ვერც ერთი მტკიცებულებით გააქარწყლა კასატორმა [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“**

ბ) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2024 წლის 14 მარტის ას-406-2023 განჩინება

მთავარი წინადადება:

(27)

„მოპასუხეთა განმარტებით, მინას ბიზნეს ინტერესებიდან გამომდინარე იძენდნენ, მისი შემდგომი განვითარებისა და სამშენებლოდ გამოყენების მიზნით. ასეთ პირობებში, **მათ როგორც ბიზნესსაქმიანობაში ჩაბმულ ფიზიკურ პირებს, მეტი წინდახედულობის გამოჩენა მოეთხოვებოდათ, რათა მინის გასხვისებასთან დაკავშირებით მესაკუთრის ნამდვილი ნება გაერკვიათ და მხოლოდ საჯარო რეესტრისა და საექვო ფორმის მინდობილობის მონაცემებს არ დაყრდნობოდნენ [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“**

ფაქტობრივი გარემოებები:

2012 წლის 21 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ირანის მოქალაქეებმა (შემდგომში მოსარჩელეებმა) 132 000 აშშ დოლარად შეიძინეს მიწის ნაკვეთი, რომელიც საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, თანასაკუთრებაში დაირეგისტრირეს.

2016 წლის 18 მაისს, ვ.კ-ძემ, ყალბი მინდობილობის საფუძველზე (რომელზეც მესაკუთრეთა ხელმოწერა არ ყოფილა და რომელიც თითქოსდა ბაქოს N1 სანოტარო ბიუროს ნოტარიუსის მიერ 2016 წლის 5 მაისს დამოწმებული იყო) უძრავი ქონება პირველ მოპასუხეზე 200 000 აშშ დოლარად გაასხვისა. ორი დღის შემდეგ, 2016 წლის 20 მაისს, პირველმა მოპასუხემ უძრავი ნივთი მეორე მოპასუხეს მიჰყიდა, რომელიც ერაცის მოქალაქეა. აღნიშნულ შემთხვევაშიც, ნასყიდობის ფასად 200 000 აშშ დოლარია მითითებული. მოპასუხეთა შორის ხანგრძლივი ბიზნეს-პარტნიორული ურთიერთობა არსებობდა. უძრავი ქონების რეგისტრაციის განცხადების შეტანისას მეორე მოპასუხის საცხოვრებელ მისამართად თავისივე პარტნიორის – პირველი მოპასუხის თბილისის მისამართი ფიქსირდებოდა, დავის მომენტში კი უძრავი ნივთი მეორე მოპასუხის საკუთრებაში ირიცხებოდა.

მოსარჩელეები ითხოვდნენ 2016 წლის 18 მაისისა და 2016 წლის 20 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთებზე თანასაკუთრების უფლების აღდგენას.

**სამართლებრივი დასაბუთება:
(27)**

„საკასაციო პალატა სრულად იზიარებს საპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას იმის თაობაზე, რომ გარიგების დადებისას პირველ მოპასუხეს მეტი წინდახედულობა და გონივრულობა მოეთხოვებოდა. ამ მოსაზრებას ამყარებს საქმეზე გამოკვეთილი რამდენიმე გარემოება, კერძოდ:

1). პირველი მოპასუხე უძრავი ქონების ნასყიდობის ოპერაციებში გამოცდილი პირია, რომელსაც, მისივე განმარტებით, მინდობილობების გაფორმების თვალსაზრისითაც დიდი გამოცდილება აქვს. შესაბამისად, მისთვის როგორც გონივრულად მოაზროვნე საშუალოსტატისტიკური ადამიანისთვის შეუიარაღებელი თვალთაც ცხადად შესამჩნევი უნდა ყოფილიყო, რომ მინდობილობაზე, რომელიც არც ლეგალიზებული იყო და არც აპოსტოლით დამონმებული არ ყოფილა, მესაკუთრეთა ხელმოწერები ერთი და იგივე პირის მიერ იყო შესრულებული.

2). მოპასუხეთა განმარტებით, მიწას ბიზნეს ინტერესებიდან გამომდინარე იძენდნენ, მისი შემდგომი განვითარებისა და სამშენებლოდ გამოყენების მიზნით. ასეთ პირობებში, მათ როგორც ბიზნესსაქმიანობაში ჩაბმულ ფიზიკურ პირებს, მეტი წინდახედულობის გამოჩენა მოეთხოვებოდათ, რომ მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებით მესაკუთრის ნამდვილი ნება გაერკვიათ და მხოლოდ საჯარო რეესტრისა და საეჭვო ფორმის მინდობილობის მონაცემებს არ დაყრდნობოდნენ.

მით უმეტეს, მათივე განმარტებით, ვ.კ-ძე სხვადასხვა მოტივებს იშველიებდა, თუ რატომ არ იმყოფებოდნენ ადგილზე მიწის უშუალო მესაკუთრეები, თუმცა აღნიშნული გარემოებები შემძენისათვის (პირველი მოპასუხე) საკმარისი არ აღმოჩნდა, რათა მესაკუთრის ნების ნამდვილობა დაეზუსტებინა.

ამდენად, პირველ მოპასუხეს, რომელმაც უძრავი ქონება 2016 წლის 18 მაისის სადავო გარიგების საფუძველზე შეიძინა, საქმესთან დაკავშირებით ქვემდგომი ინსტანციების მიერ დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით ქონების წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი სანოტარო აქტის თვალში-საცემი ნაკლის მიმართ მეტი წინდახედულება უნდა გამოეჩინა [ავტორის შენიშვნა: სასამართლოს სტილი და ორთოგრაფია დაცულია].“

IV. დასკვნა:

სკ-ის 185-ე მუხლი იმპერატიულად მოითხოვს, რომ უძრავი ნივთის შემძენმა საქმეში არსებული გარემოებების საფუძველზე გააკეთოს დასკვნა გამსხვისებლის არამესაკუთრეობის შესახებ, თუმცა რამდენად მოახერხებს პირი რეალურ ცხოვრებაში ასეთი დასკვნის გამოტანას, მაინც მის ინდივიდუალურ ცოდნაზე, გამოცდილებაზე და უნარებზეა დამოკიდებული.³⁹ შესაბამისად, გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში სუბიექტურობის თეორიის მომხრეთა მოსაზრების მიხედვით, ქმედების განმახორციელებელი პირის პერსონალური ცოდნა თითოეულ შემთხვევაში ინდივიდუალურად უნდა იყოს გამოკვლეული.⁴⁰ ცალკეული პირის ცოდნა მცდარად არ უნდა იყოს მიჩნეული მხოლოდ იმიტომ, რომ მისი წარმოდგენები სხვებისას არ ემთხვევა.⁴¹

ზემოაღნიშნული შეხედულებისგან განსხვავებით, გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში, ობიექტურობის თეორიის მომხრეთა მიხედვით, შემძენის ცოდნის შესაფასებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს „კეთილსინდისიერად მოაზროვნე პირის“ შეფასების მასშტაბი,⁴² რომელიც უარყოფს თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში მოქმედი პირის სუბიექტური ცოდნის გამოკვლევისა და მის მტკიცებას.⁴³ ე. ი. თუ კეთილსინდი-

³⁹ Sallawitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, 24.

⁴⁰ სუბიექტურობის თეორიასთან მიმართებით დეტალურად იხ. Thur A. v., Allg. Teil, Band II, 127; მსგავსი პოზიცია დეტალურად იხ. Becker C., Kennen und Kennen-Müssen, 7 f.

⁴¹ Greger R., Beweis und Wahrscheinlichkeit, 21.

⁴² შდრ. OLG Stuttgart BWNotZ 1978, 124f.; OLG Hamm NJW-RR 1993, 1295 (1298); Lutter M., AcP 164 (1964), 122 (165).

⁴³ შდრ. Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, 47. Riedhammer M.,

სიერად მოაზროვნე ადამიანი, კონკრეტულ სიტუაციაში, უძრავი ნივთის გამსხვისებელს არამესაკუთრედ ჩათვლის, გამსხვისებლის არამესაკუთრეობის შესახებ ცოდნა უნდა შეერაცხოს მოქმედ პირსაც.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო პრაქტიკა პრიორიტეტს ობიექტურობის თეორიას ანიჭებს, იგი შემძენს (მაგ. გამსხვისებლის ახლო ნათესავს) შემძენის არამესაკუთრეობის შესახებ ცოდნას მიაწერს და საწინააღმდეგოს მტკიცების ტვირთს მასვე აკისრებს.

აღნიშნული პოზიცია სრულიად უნდა იქნეს გაზიარებული სამართლის სიცხადის აუცილებლობიდან გამომდინარე,⁴⁴ რამდენადაც თუკი ყველა პირს ერთ დონეზე მოეპყრობიან⁴⁵ და მათი ცოდნის შესაფასებლად ზოგადი შეფასების კრიტერიუმები იქნება გამოყენებული, სამოქალაქო ბრუნვა უკეთ იქნება დაცული.⁴⁶

ობიექტურობის თეორიის გამოყენების პრიორიტეტულობა განსაკუთრებით ჩანს მტკიცების ტვირთის ნაწილში.⁴⁷ სუბიექტური ცოდნის პირდაპირი და სრულყოფილი მტკიცება პრაქტიკაში შეუძლებელია, რადგან ის როგორც შინაგანი ფაქტი, ყოველთვის ადამიანის გონებაში რჩება და აღიარების გარდა მისი დამტკიცება

თითქმის შეუძლებელია.⁴⁸

ხაზგასასმელია ის გარემოებაც, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლო როგორც მენარმე ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირებისგან უძრავი ნივთების შეძენისას მეტ წინდახედულობისა და სიფრთხილის გამოჩენას ითხოვს, რაც ასევე მისაღები და გასაზიარებელია.

თუმცა, კრიტიკულად უნდა შეფასდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ გაუფრთხილებლობის, როგორც ბრალის ალტერნატიული ფორმის გამოყენება უძრავი ნივთის შემძენის ცოდნის შესაფასებლად. ამიტომ, საკასაციო სასამართლომ გადანყვეტილებების ფორმულირებისას უნდა ამოიღოს შაბლონად ქცეული შემდეგი წინადადება: **„ან უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტის შესახებ“**.

საბოლოოდ, შეიძლება ითქვას, რომ ცოდნის დეფინიციის ობიექტურობის მასშტაბით შეფასება მტკიცების ტვირთის სწორ დანაწილებას, სამოქალაქო ბრუნვაში ნდობის განმტკიცებასა და პროცესის მონაწილე პირთა მხრიდან არაკეთილსინდისიერი ქმედებებების განხორციელებას შეუშლის ხელს.

Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188; Buch P., Wissen und juristische Person, 84 ff.

⁴⁴ შდრ. BGH NJW 1993, 648 (653); Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188.

⁴⁵ Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188.

⁴⁶ Jacob M.M., Beurteilung grober Fahrlässigkeit, 39.

⁴⁷ Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 101 ff.

⁴⁸ შდრ. BGH NJW 1984, 661. Buch P., Wissen und juristische Person S. 89. Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, 188; Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, 47.