

მომავალის გაცოცხლების ამოცანა

ვოლფრამ ებერჰარდი

ბერლინის რაიონული სასამართლოს ყოფილი მოსამართლე

ლადო სირდაძე

საქართველოს პარლამენტის იურიდიულ საკითხთა კომიტეტის მთავარი სპეციალისტი

2007 წელს უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენისა და საჯარო რეესტრის მარეგულირებელმა კანონმდებლობამ მეტად საეჭვო ცვლილება განიცადა, რის შედეგადაც საკუთრების შემძენს პრივილეგირებული სამართლებრივი მდგომარეობა მიენიჭა. სხვაგვარად რომ ითქვას, კეთილსინდისიერების დაბალანსებული დაცვა 2007 წლიდან მოყოლებული მომავალად – ის შეიძლება ჯერ კიდევ მოქმედებდეს, როცა ამას სასამართლოები მოისურვებენ, მაგრამ კარგი დაკვირვების შედეგად ნათელია, რომ ის, რეალურად, უკვე ვეღარ ფუნქციონირებს.

აღნიშნულის გამოსასწორებლად აუცილებელია სათანადო ღონისძიებების გატარება. სწორედამას შეეცადა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“. ეს მცდელობა მართლაც მისასალმებელია, თუმცა, სამწუხაროდ, იგივე არ იქნის შედეგზე.

უპირველეს ყოვლისა უნდა აღინიშნოს, რომ სტატიაში გამოყენებული ტერმინოლოგია შესაძლოა, დამაბნეველი იყოს. სიტყვა „საჩივარს“ აქვს ორი გაგება. ერთ შემთხვევაში მასში იგულისხმება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სადავოდ ქცევა ნებისმიერი ფორმით, იქნება ეს სარჩელის აღძვრა თუ ადმინისტრაციული საჩივარი. ასეთ ფართო მნიშვნელობას ამ სიტყვას საკონსტიტუციო სასამართლო ანიჭებს თავის გადაწყვეტილებაში. ამიტომ, თუ ტერმინი „საჩივარი“ ამ შინაარსით იქნება გამოყენებული, ფრჩხილებში მიეთითება „საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით“.

„საჩივარი“ (Widerspruch) — რა მნიშვნელობითაც ის გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 899-ე პარაგრაფშია გამოყენებული — გულისხმობს კანონით გათვალისწინებული პროცედურის დაცვით წარდგენილ ფორმალურ და დასაბუთებულ გაპროტესტებას რეესტრის ჩანაწერის სისწორისა. ეს გაპროტესტება ფიქსირდება რეესტრის იმავე გრაფაში, სადაც დაფიქსირებულია სადავო უფლება. ეს სიტყვა ამ დაცვით გათვალისწინებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312 II მუხლში. ამიტომ, სტატიის ტექსტში თუ „საჩივარი“ ამ მნიშვნელობით იქნება გამოყენებული, ფრჩხილებში მიეთითება „312-ე მუხლის გაგებით“.

I. პრობლემის არსი

განხილვის მთავარ საგანს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312 II მუხლები (შემდეგში გამოყენებული ყველა მუხლი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისაა, თუ სხვაგვარად სპეციალურად არ იქნება მითითებული), რომელთა მეშვეობითაც უნდა მოხდეს ბალანსის პოვნა განკარგვაზე უფლებამოსილი პირის დაცვასა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფას შორის, უძრავ ნივთებზე საკუთრების გარიგებისმიერი განკარგვისას.

სხვაგვარად რომ ითქვას, აღნიშნული ნორმებით უნდა დადგინდეს, სადამდე ვრცელდება რეესტრის ჩანაწერიდან გამომდინარე ნდობა. ერთი შეხედვაც საკმარისია, რომ აღნიშნულმა ნორმებმა მკითხველის გაღიზიანება გამოიწვიოს: 2007 წლამდე არსებულ რედაქციაში, ხოლო მას შემდეგ მოქმედ რედაქციაში უფრო მეტადაც კი, უპირატესობა ენიჭება კეთილსინდისიერების დაცვას. შედეგად, ამ ნორმების დაცვითი მიზანი მხოლოდ ნაწილობრივ და არასრულყოფილად წარმოდგენილი. 185-ე მუხლი იცავს უძრავი ნივთის შემძენს, რომელსაც, რეესტრის ჩანაწერიდან გამომდინარე, უფლება აქვს, ივარაუდოს, რომ გამსხვისებელი ნივთის მესაკუთრეა. ამით — განსხვავებით რომის სამართლისაგან, რომელიც მხოლოდ (ნამდვილ) მესაკუთრეს იცავდა და არაუფლებამოსილი პირისაგან საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას გამოიწვევდა¹ — მესაკუთრის ინტერესებთან შედარებით უპირატესობა ენიჭება რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებულ ნდობას.² მაგრამ, ის ყოველთვის ვერ იქნება დაცული, რადგანაც გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სამოქალაქო ბრუნვის ორივე მონაწილის ინტერესი; შესაბამისად, რათა მესაკუთრე სრულებით დაუცველი არ დარჩეს, 185-ე მუხლი არ იცავს ე. წ. არაკეთილსინდისიერ შემძენს^{3,4}

1 M. Kaser, Das Römische Privatrecht, München 1971, § 91 II 2; M. Kaser/R. Knütel, Römische Privatrecht, 19. Aufl., München 2008, § 24 Rn. 3; R. Sohm, Institutionen des römischen Rechts, Berlin 1884, § 53; G. Schiemann, Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, Jura 1981, 631, 635.

2 Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, § 892 Rn. 1 ff.; Gursky, in Staudinger, BGB, Neubearb. 2013, § 892 Rn. 1 ff.

3 Vgl. § 892 BGB, dazu Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, § 892 Rn. 1.

4 განსხვავებით მოძრავი ნივთებისგან, ილუზორული სამართლებრივი

რეესტრის ჩანაწერიდან გამომდინარე მოჩვენებითი სამართლებრივი გარემოების არსებობიდან ასეთი გამონაკლისის დაშვება, უფრო ზუსტად რომ ითქვას, ამ მოჩვენებითი გარემოების მოქმედების გაქარწყლება, ძალიან თეორიულია, რაც ერთი შეხედვითაც კი აშკარაა.⁵ არაკეთილსინდისიერების დამტკიცება ხშირად რთულია.⁶ შედეგად, პრაქტიკული თვალსაზრისით, შემძენის დაცვა მიუხედავად ამ ჩანაწერისა, მაინც ძალიან ფართოა. როგორც ჩანს, აღნიშნული ადრე ქართული კანონმდებლისთვისაც კარგად იყო შესამჩნევი და სწორედ ამიტომ კეთილსინდისიერების დაცვას დამატებითი და (რეალურად) ბევრად უფრო პრაქტიკული შებენი დაუწესა: 312 II მუხლით, უძრავ ნივთზე უფლების შემძენის კეთილსინდისიერება მაშინაც გამოირიცხება, თუ ამონაწერში შეტანილია საჩივარი (312-ე მუხლის გაგებით),⁷ ანუ პროტესტი რეესტრის ჩანაწერის სისწორის წინააღმდეგ. (სხვა საკითხია, რომ სამართლის შემფარდებელმა არ იცის, როგორ დაარეგისტროს საჩივარი და როგორაა ამასთან დაკავშირებული პროცედურა, რის შესახებაც ქვემოთ იქნება საუბარი.) საყურადღებოა, რომ აქ არაფერ შუაშია შემძენის ცოდნა საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) შესახებ, არამედ მხოლოდ საჩივრის რეესტრში შეტანის ფაქტია გადამწყვეტი.⁸ თუ შემძენი არ ამოწმებს რეესტრის ამონაწერს, სანამ ის უძრავ ნივთს „იყიდის“, ეს მას აწევა ტვირთად.

185 და 312 II მუხლების ერთობლივ ანალიზს ნორმათა გამოყენების მხოლოდ გაცემა შეუძლია (რადგანაც ის მოელის, რომ სიტყვების „გარდა იმ შემთხვევისა“ შემდეგ ერთი და იგივე ფორმულირება იქნება, ე. ი. წესიდან ერთი და იგივე გამონაკლისი იქნება გაწერილი). 185-ე მუხლი, კოდექსის თავის სათაურის შესაბამისად, არეგულირებს საკუთრების შეძენას უძრავ ნივთებზე; ის მესაკუთრესთან დაკავშირებულ რეესტრის ჩანაწერს, ანუ მოჩვენებით სამართლებრივ მდგომარეობას, გადამწყვეტ მნიშვნელობას ანიჭებს უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისას.

ამის საპირისპიროდ, 312 II მუხლი ეხება რეესტრში შეტანილი ნებისმიერი უფლების მოპოვებას და აქ ჩანაწერის მიმართ

ნდობასთან შედარებით უფლების მფლობელის უპირატესად დაცვის სხვა მასშტაბია არჩეული: 312 II მუხლი, გარდა უფლების მფლობელთან (მესაკუთრესთან) დაკავშირებული რეესტრის ჩანაწერისა, ანგარიშს უწევს ასევე ამ ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ „საჩივარს (312-ე მუხლის გაგებით)“. სხვაგვარად რომ ითქვას, ინტერესთა დაცვა ნამდვილი მესაკუთრისაკენ უფრო მეტადაა გადახრილი. შედეგად, განსხვავებული მიმართულებებით მიმავალ ინტერესებს შორის არსებითად უფრო ძლიერი ბალანსია ნაპოვნი, ვიდრე 185-ე მუხლში.

უძრავ ნივთზე „რეესტრიზებული მესაკუთრისაგან“ საკუთრების მომპოვებელი 185-ე მუხლის საფუძველზე არსებითად უფრო ძლიერი დაცვით სარგებლობს, ვიდრე ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე ან სხვა უფლების შემძენი. აღნიშნულისთვის რაიმე გამამართლებელი საფუძვლის მოძებნა შეუძლებელია. სხვაგვარად რომ ითქვას, არ იკვეთება რაიმე დამაჯერებელი გარემოება, რომელიც გამამართლებდა, რომ, სხვა სანივთო უფლების შემძენს — რომელიც კეთილსინდისიერად მოპოვებაც მხოლოდ 312-ე მუხლის საფუძველზეა შესაძლებელი (მაგალითად, აღნაგობა) — უფრო ცუდად მოექცეს სამართალი, ვიდრე უძრავ ნივთზე საკუთრების შემძენს.

უძრავ ნივთზე უფლებების რაც შეიძლება შეუფერხებელი და სწრაფი მიმოცვლის დაცვა მოითხოვს რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე წარმოშობილი მოჩვენებითი სამართლებრივი მდგომარეობის ბოლომდე გათვალისწინებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც უკვე, აბსოლუტური გამონაკლისის სახით, სახეზეა და მტკიცდება შემძენის არაკეთილსინდისიერება.⁹ ამასთან, თანაბარი დაცვა უნდა მიენიჭოს ყველა უფლებას უძრავ ნივთზე. ე. ი., თუ 185-ე მუხლი ამგვარადაა ფორმულირებული, 312 II მუხლიც მხოლოდ არაკეთილსინდისიერების გამონაკლისს უნდა შეიცავდეს (დამოუკიდებლად იმისა, უძრავი ნივთების ტრანზაქციის სისწრაფე ქართული სამართლის მართლაც დაცვის ღირსი ელემენტია, როგორც ამას საკონსტიტუციო სასამართლო აღნიშნავს,¹⁰ თუ მას უბრალოდ ზედმეტ მნიშვნელობას ანიჭებენ¹¹).

აქ გადამწყვეტი ისაა, რომ 185-ე მუხლის დღეს არსებული რედაქცია — ადრე მოქმედთან შედარებით — რისკის პოტენციალს არსებითად ზრდის. გასცენებისთვის: 2007 წლამდე ნორმა ჩაკეტილი იყო საკუთრების გადაცემისას საჭირო უფრო მკაცრი ფორმის ჯებრებით. 183-ე მუხლის ძველი რედაქცია¹² საკუთრების შეძენის ნამდვილობისათვის

მდგომარეობის მიმართ ნდობა და მის საფუძველზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება არ იზღუდება იმის მიხედვით, შეიტანა თუ არა მესაკუთრემ რაიმე წვლილი ამ სამართლებრივი ილუზიის განპირობებაში, როგორც ეს მოძრავი ნივთების შემთხვევაშია (გავიდა თუ არა ნივთი მესაკუთრის ნებით მისი მფლობელობიდან), *J. Lieder Die Lehre vom unwirksamen Rechtsscheinträger*, AcP 210 (2010), 869 ff.; *H. Westermann, Die Grundlagen des Gutgläubensschutzes*, JuS 1963, 6; *Gursky*, in Staudinger, BGB, Neubearb. 2013, § 892 Rn. 7.

5 *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, § 892 Rn. 4 ff.

6 BGH NJW-RR 2013, 789 Rn. 15; RGZ 90, 398; KGJ 49 A 204 f.; OLGZ 1973, 82; OLG Köln OLGZ 1969, 174; *Gursky*, in Staudinger, BGB, Neubearb. 2013, § 892 Rn. 161.

7 იხ. ამასთან დაკავშირებით ვრცლად *ქიუზი*, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების — „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ — ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, ამავე ჟურნალში წინა სტატია.

8 Vgl. RGZ 128, 55; OLG Düsseldorf DNotZ 1976, 170; *Gursky*, in Staudinger, BGB, Neubearb. 2013, § 892 Rn. 188.

9 *Kohler*, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, § 892 Rn. 2.

10 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-42, 44.

11 როგორც ამას *ქიუზი* დამაჯერებლად ასაბუთებს. იხ. *ქიუზი*, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების — „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ — ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, ამავე ჟურნალში წინა სტატია.

12 *მუხლი 183. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის საფუძველი 1. უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული*

ითვალისწინებდა სავალდებულო სანოტარო დამოწმებასა და ხელშეკრულებაში შეძენის საფუძვლის მითითების ვალდებულებას. შედეგად, ამ სახელშეკრულებო მოქმედებებს შორის ჩაშენებული იყო მნიშვნელოვანი „სამუხრუჭე ხუნდები“. აღნიშნული გამოტოვებულია 183-ე მუხლის დღეს მოქმედ რედაქციაში და, შესაბამისად, საკმარისია მარტივი წერილობითი ფორმა და აღარაა სავალდებულო ნოტარიუსის მიერ რჩევის მიცემა და პროცესის ზედამხედველობა. ეს კიდევ ერთი თვალსაჩინო მაგალითია კანონისა და მისი ერთიანობის მიმართ დაუდევარი და უპასუხისმგებლო მოპყრობისა, რაც, სამუხრუჭოდ, არა მხოლოდ ქართველ კანონმდებელს ახასიათებს. გარკვეულწილად ამის შედარება შესაძლებელია ადამიანის სხეულებრივ მთლიანობასთან. თუ ოპერაციისას მთლიანი სხეულის ერთიანი სტრუქტურა არ იქნება გათვალისწინებული, ის დაიშლება და ვეღარ შეძლებს ისე ფუნქციონირებას, როგორც ის შექმნილი იყო. სხვა სიტყვებით, თუ ადამიანის სხეულს მნიშვნელოვან ორგანოს მოაშორებენ, მაშინ ის ან ძალიან რთულ მდგომარეობაში აღმოჩნდება, ან საერთოდ მოკვდება. 185-ე მუხლისთვის 183-ით გათვალისწინებული დაცვის მექანიზმების გარეშე არსებობის უფლების მიცემა ნიშნავს მთლიანი სისტემის შერყევას. ასევე დაუდევარი და საზიანო იყო 313–315-ე მუხლების გაუქმება, თუმცა ამის შესახებ აქ საუბარი არ იქნება.

ის ფაქტი, რომ საქართველოში უძრავი ნივთის ყიდვა ისეთივე მარტივია, როგორც ნებისმიერი ყოველდღიური მოხმარების ნივთის (თუ წარმოვიდგენთ, რომ ესეც ხშირად წერილობით ხდება), სამუხრუჭოდ, აჩენს ეჭვს, რომ სამოქალაქო კოდექსში 2007 წელს შეტანილი ცვლილებების ავტორებს სრულიად სხვა მიზნები ჰქონდათ, ვიდრე მხოლოდ უძრავი ნივთების ბრუნვის სიჩქარის უზრუნველყოფა...

II. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ზოგადი კრიტიკა

განმეორებით უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ მართლაც დიდი მიზანი დაისახა – უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და შემძენის დაცვას შორის დაბალანსებული კავშირის მოძებნა. სამუხრუჭოდ, ამ მიზნის განხორციელება ძალიან ბევრს მოითხოვს:

საკონსტიტუციო სასამართლო აღიარებს, რომ 185-ე მუხლი და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ერთმანეთისგან განსხვავდება,¹³ მაგრამ ისინი ერთსა და იმავე დროს გამოიყენება¹⁴. მისი თქმით,

საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც გამსხვილებულს, ისე შემძენს. 2. საბუთში ზუსტად უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის შემძენის საფუძველი. თუ ერთ-ერთი მხარე მონაწილეობს წარმომადგენლის მეშვეობით, მაშინ საბუთში ზუსტად უნდა აღინიშნოს ამის შესახებ.

13 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-10.

14 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-11.

სასამართლოებს უნდა დარჩეთ არჩევანი, როგორ გადაჭრან ეს კოლიზია.¹⁵ სამუხრუჭოდ, სასამართლო პრობლემად არ მიიჩნეს და დროს არ კარგავს იმაზე ფიქრისთვის, რომ ამით უძრავი ნივთის შემძენი გაურკვევლობის წინაშე დგება, ძირითადი ეცლება სამართლებრივ სტაბილურობას და საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ ხაზგასმით აღნიშნული უძრავი ნივთების ბაზრის სისწრაფე მთლიანად შეიძლება განადგურდეს.

მაგრამ მაშინაც კი, თუ დავუშვებდით, რომ შესაძლებელია საკონსტიტუციო სასამართლოს იმ მოსაზრების გაზიარება, თითქოს მან წარმოდგენილი 185-ე და 312 II მუხლების კონსტიტუციურობა „ინდივიდუალურად“ უნდა შეამოწმოს და არ გადაჭრას მათ შორის არსებული კოლიზია, ეს შემოწმება არ შეიძლება ისე შორს წავიდეს, რომ მათ შორის არსებული ნაპრალი კიდევ უფრო გაიზარდოს: საკონსტიტუციო სასამართლოს სურს, რომ 185-ე მუხლი არ მოქმედებდეს მაშინ, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ „საჩივარია“ (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით)“ შეტანილი და შემძენმა ამის შესახებ იცის. ამით თავდაყირა დგება სამართლის უამრავი პრინციპი. არათუ არ ხდება 185-ე მუხლის საგამონაკლისო დანაწესის 312 II მუხლის მსგავსად შევსება, როგორც ეს მწყობრად აგებული კანონის ფარგლებში იქნებოდა მოსალოდნელი, არამედ ამის ნაცვლად შემოტანილ იქნა ტერმინი „საჩივარი“ (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით)“, ანუ ნებისმიერი შედავება (სასამართლოს წინაშე, რეესტრის წინაშე ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე), განსხვავებით 312 II მუხლის გაგებით „საჩივრისგან“ (ანუ ფორმალური პროტესტისგან, რომელიც მოქმედებისთვის რეესტრში რეგისტრაციას საჭიროებს)¹⁶. მიუხედავად იმისა, რომ საჭირო იყო მათი უნიფიცირება, რაც 185-ე და 312 მუხლების მსგავს შემადგენლობებს ერთმანეთთან დააახლოებდა.

185-ე და 312-ე მუხლების საგამონაკლისო შემთხვევები კიდევ უფრო დაშორდა ერთმანეთს, რისთვისაც არ არსებობს გამამართლებელი საფუძველი ან, სულ მცირე, ეს საფუძველი სასამართლოს მსჯელობიდან არ იკითხება.

აქამდე 185-ე მუხლი მხოლოდ ერთ საგამონაკლისო შემადგენლობას მოიცავდა (შემძენის გამომრიცხველ ერთადერთ საფუძვლად სახელდებოდა შემძენის არაკეთილსინდისიერება), მაშინ, როცა 312 II მუხლი ალტერნატივის სახით იყო ფორმულირებული (საჩივარი (312-ე მუხლის გაგებით) რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ ან არაკეთილსინდისიერება).

არა მხოლოდ უარი ითქვა 185-ე მუხლში გამომრიცხველი გარემოებების მხოლოდ ერთი შემადგენლობის დატოვებაზე, არამედ მის ადგილას შემოტანილ იქნა ორნაწილიანი საგამონაკლისო შემთხვევები, რითაც შეიცვალა აქამდე არსებული (ერთნაწილიანი) შემადგენლობის ბუნება.

15 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-11.

16 შდრ. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 899-ე პარაგრაფი.

რეგისტრირებული პირისა და ნამდვილი მესაკუთრის აცდენის შემთხვევაში შემძენის არაკეთილსინდისიერების ფუნქციურ ექვივალენტად ჩნდება საჩივარი (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) (ვის მიერ, ვის მიმართ?) და შემძენის ცოდნა ამ საჩივართან დაკავშირებით.

185-ე მუხლის საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ „ჩამოყალიბებული“ ახლებური რედაქცია აგრძელებს შემძენის დაცვაზე თითქმის დაუმუხრუჭებელ ხაზგასმას, რადგანაც აქაც საჭიროა, რომ შემძენს დაუმტკიცონ ცოდნა, ე. ი. რომ ის იყო ინფორმირებული რეესტრის წინააღმდეგ შეტანილი „საჩივრის“ (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) შესახებ. ამით რეალურად არ მომხდარა 185-ე მუხლის არსისგან სერიოზული გადახვევა. პრაქტიკაში შემძენისთვის ძალიან ხშირად იქნება შესაძლებელი, რომ საჩივრის (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) შესახებ ცოდნა უარყოს. განა ამ ახლებური რედაქციით მიიღწევა „ლეგიტიმური მიზანი“ (რომელსაც საკონსტიტუციო სასამართლო ასეთი სიამაყით მოიხმობს ისე, რომ ოდნავაც კი არ უღრმავდება საკითხს და რაიმე შინაარსობრივი დასაბუთებით თავს არ იწუხებს)? ყოველ შემთხვევაში, საკონსტიტუციო სასამართლოსეული შედეგი ეფუძნება დებულებებს, რომელთა გაზიარებაც, ყურადღებით დაკვირვების შემდეგ ნათელია, რომ შეუძლებელია.

როგორც უკვე ითქვა, საკონსტიტუციო სასამართლომ თავი ვალდებულია ჩათვალოს, როგორც 185-ე, ისე 312 II მუხლი ინდივიდუალურად შეემოწმებინა, მაგრამ არა ორივე ნორმის ერთობლივი მოქმედება. რა შეიძლება ამართლებდეს ამას, მკითხველისთვის საიდუმლოდ შემოინახეს. სულ მცირე, გაუმართლებელია შედეგი, რადგანაც კანონი არის ცოცხალი ორგანიზმი, რომელშიც არც ერთი ორგანო არ ფუნქციონირებს იზოლირებულად. ნორმის შემოწმება ისე, რომ არც მარჯვნივ და არც მარცხნივ არ გაიხედო (თითქოს თვალახვეულმა), იწვევს აცდენილი, არაქმედითი სურათის წარმოდგენას. სხვაგვარად რომ ითქვას, ნორმა დამოუკიდებლად უნდა იყოს კონსტიტუციასთან შესაბამისი ან კონსტიტუციასთან შესაბამისად განმარტებადი, მაგრამ, გარდა ამისა, უნდა ჩაჯდეს კონტექსტში. როგორც ზემოთ აღინიშნა, აქ ეს ასე არაა.

ალბათ, ეს ყველაფერი საკონსტიტუციო სასამართლომაც შენიშნა (სამწუხაროდ, ისე, რომ ამის შესახებ არაფერს ამბობს). სავარაუდოდ, სწორედ ამიტომ მიმართავს სასამართლო ერთადერთ შესაძლო ინსტრუმენტს, რომელიც გაამართლებდა მის მიდგომას და ისეთ არგუმენტაციას მოიხმობს, რომ მკითხველს ეგონოს, თითქოს 185-ე მუხლი 312 II-სთან შედარებით უპირატესად გამოსაყენებელი ნორმაა. სამწუხაროდ, სასამართლო არც აქ სთავაზობს მკითხველს დასაბუთებას.

სასამართლოს ეს მიდგომა არადამაჯერებელია: 185-ე მუხლი არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნის მესამე კარის მესამე თავის ნაწილი, რომელიც შეეხება საკუთრების მოპოვებას უძრავ ნივთებზე. ამის საპირისპიროდ, 312 II მუხლი მოცემულია მეოთხე კარში, რომელიც შეეხება საჯარო რეესტრს. ეს უკანასკნელი ნორმა არა უძრავი

ნივთების, არამედ უძრავი ნივთების მსგავსი უფლებების შეძენის მარეგულირებელი ნორმატიული კომპლექსის ნაწილი რომ ყოფილიყო, შეიძლებოდა იმის დაშვება, რომ ის არავითარ შედეგს არ ახდენს მოცემულ შემთხვევაზე, რომელიც ეხება საკუთრების შეძენას. თუმცა მხოლოდ იმის გამო, რომ 312-ე მუხლი სხვა კონტექსტშია მოცემული და თავისი სიტყვათწყობით შეუზღუდავ მოქმედებას მოითხოვს, შეცდომაა, რომ 185-ე მუხლი უპირატესად გამოსაყენებელ ნორმად იქნეს განხილული. სულ მცირე, საჭიროა, ამ ნორმათა შექმნის ისტორიიდან გამომდინარეობდეს, რომ აღნიშნული უპირატესობა კანონმდებლის ნება იყო. მაგრამ ეს არაფრიდან არ გამომდინარეობს. 312 II მუხლი – როგორც საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა¹⁷ – უფრო მეტად ინარჩუნებს წონასწორობას მხარეთა ინტერესებს შორის, მაშინ, როცა 185-ე მუხლი გაუმართლებლად იცავს მხოლოდ შემძენის ინტერესებს, მესაკუთრის ინტერესებთან შედარებით.

ნებისმიერ შემთხვევაში, ორივე ნორმის კონსტიტუციურობის დამოუკიდებლად შემოწმებისას, ნორმათა ზემოხსენებული კონტექსტის გათვალისწინებით, საჭირო იყო სიღრმისეული ანალიზი, სანამ კოლიზიის გადაჭრა უმნიშვნელოდ ან სულაც დაუშვებლად იქნებოდა წარმოჩენილი.

ამ მიდგომის ფატალური შედეგია ის, რომ სასამართლოებს მოუწევთ აღწერილი კოლიზიის გადაჭრა. ჯერჯერობით, როგორც ჩანს, ეს ვერ ხერხდება, როგორც ეს, მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებებით¹⁸ დასტურდება. პირველ შემთხვევაში სასამართლო შეეხება მხოლოდ 312-ე მუხლს, ხოლო მეორე გადაწყვეტილებაში იგი მოიხმობს ორივე ნორმას, მაგრამ, საბოლოოდ, 312-ე მუხლზე ჩერდება. აქ იკვეთება სწორედ ის, რისი საშიშროებაც არსებობდა: სასამართლოებმა არ იცინან, როგორ უნდა მოექცნენ ამ ნორმათა კოლიზიას ან, სულ მცირე, მათ არ შეუძლიათ 312-ე მუხლის უპირატესი გამოყენების დასაბუთება. ეს ქმნის სამართლებრივი გაურკვევლობისა და არასტაბილურობის უდიდეს რისკს მხარეებისთვის. ვინც გაბედავს, რომ მიმართოს სასამართლოს, მზად უნდა იყოს სიურპრიზებისთვის – რაც ყოველად გაუმართლებელია.

ამ დაავადებას საკონსტიტუციო სასამართლო არათუ არ კურნავს, არამედ მას უფრო ამძიმებს. როგორც ზემოთ (I.) დაწვრილებით აღინიშნა, სასამართლომ ერთმანეთისაგან კონკურირებადი ნორმები კიდევ უფრო დააშორა ერთმანეთს, ვიდრე ეს აქამდე იყო და ამით კოლიზიის პოტენციალი კიდევ უფრო გაზარდა. გაუგებარია, რატომ არ გამოაცხადა საკონსტიტუციო სასამართლომ 185-ე მუხლი „უბრალოდ“ არაკონსტიტუციურად (ბალანსის დარღვევის საფუძველით). ამის შედეგი იქნებოდა, რომ იმოქმედებდა მხოლოდ 312 II მუხლი. ამის ნაცვლად, სასამართლო შეეცადა კონსტიტუციის

17 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის № 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-37.

18 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება № 524-498-2013; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 6 მარტის განჩინება № 1298-1236-2014.

შესაბამის განმარტებას, რომელიც, რეალურად, გასცდა სამართლის ამ ფიგურის საზღვრებს. კონსტიტუციის შესაბამისი მხოლოდ მაშინ იქნებოდა განმარტება, თუ ის კანონმდებლის მანამდე არსებული მიდგომით იხელმძღვანელებდა და, მაგალითად, 312 II მუხლის საგამონაკლისო დანაწესს 185-ე მუხლზეც გაავრცელებდა. ახალი საგამონაკლისო რეგულაციის შემოტანით – საჩივრის (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) არსებობა და მის შესახებ ცოდნა, განსხვავებით საჩივრისგან (312-ე მუხლის გაგებით) ან რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის შესახებ ცოდნისგან – სასამართლო აბიჯებს თავის უფლებამოსილებას, რადგანაც ის ამით კვაზისაკანონმდებლო საქმიანობას ეწევა. სხვაგვარად რომ ითქვას, სასამართლომ ორი არსობრივად ერთი და იგივე შემადგენლობა სრულიად განსხვავებულ მოწესრიგებას დაუქვემდებარა – არადა მხოლოდ კანონმდებელს აქვს (კონსტიტუციის ფარგლებში) ამის უფლება. სასამართლოს უკეთ გამოუვიდოდა, რომ ახალი, უფრო გამძაფრებული არასტაბილურობის შექმნის ნაცვლად, სამართლებრივი მშვიდობისთვის ებრუნა. ამისათვის ან 185-ე მუხლი უნდა დაექვემდებარა კონსტიტუციის შესაბამისი განმარტების გზით 312 II მუხლის საგამონაკლისო რეგულაციებისთვის, ან 185-ე მუხლი საერთოდ ძალადაკარგულად უნდა გამოეცხადებინა და კანონმდებლისთვის გაეკეთებინა მითითება, როგორ ჩამოეყალიბებინა ახალი რეგულაცია.

III. საჩივრის წარდგენა და მისი მოქმედება

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საწინააღმდეგო არგუმენტები კიდევ უფრო იმატებს, როდესაც დაისმის შეკითხვა, როგორ უნდა იმოქმედოს „საჩივარმა (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით)“ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ და, საერთოდ, როგორი სახე უნდა ჰქონდეს მას. სხვათა შორის, იგივე ბუნდოვანებაა 312 II მუხლის შემთხვევაშიც.

1. ორნაირი საჩივრის (312-ე მუხლისა და საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) მიზანი

საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ – შეძენის ცოდნის გათვალისწინებით – საჩივარი (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) თავისთავად გამოიყენება კეთილსინდისიერ შეძენას. ამით უძრავ ნივთებზე სამოქალაქო ბრუნვა და მისი შეუფერხებელი ფუნქციონირება უდიდესი წინხისთვისაა განწირული. ნებისმიერ პირს (განა საკონსტიტუციო სასამართლო მხოლოდ მანამდე სწორად რეგისტრირებულ მესაკუთრეს აღიარებს საჩივრის (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) შეტანაზე უფლებამოსილ პირად?) შეუძლია ბოროტად ისარგებლოს ამით და შეაფერხოს სანივთო გარიგების დადება. 185-ე მუხლის საკონსტიტუციო სასამართლოსეული ფორმულირების მიხედვით, მნიშვნელობა არ ენიჭება, საჩივრის შეტანის სწორად აპროტესტებს თუ არა რეესტრის ჩანაწერს. საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ მრავალჯერ ნახსენები უძრავი ნივთების ბაზრის განვითარების ხელშეშლა და აქედან გამომდინარე

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების შეფერხება ვერ იქნა თავიდან აცილებული, არამედ უფრო გაძლიერდა 185-ე მუხლის ახლებური რედაქციით.

სხვა სიტყვებით რომ ითქვას: წარმოდგენილი მსჯელობაც საკმარისად ცხადს ხდის, რომ მხოლოდ საჩივრის (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით) წარდგენა შეუძლებელია, გადაწყვეტი კრიტერიუმი იყოს უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის ნამდვილობისა და არანამდვილობის შესაფასებლად. საჭიროა, რომ წარდგენილი იყოს საჩივარი 312-ე მუხლის გაგებით. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ამ საჩივარს (312-ე მუხლის გაგებით) მხოლოდ იმ შემთხვევაში გააქარწყლებს რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფციას, თუმცა საფუძვლად არსებული ფაქტები საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) წარმდგენს (სულ მცირე) სავარაუდოდ რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნას წარმოუშობს, ე. ი. გამართლებულია საჩივარი (312-ე მუხლის გაგებით) რეესტრის ჩანაწერის შინაარსის წინააღმდეგ; ის გადამოწმებული იქნება მიუკერძოებელი ორგანოს, მაგალითად, სასამართლოს მიერ და საჩივარი აისახება რეესტრის ამონაწერში.

მაგრამ მტკიცების როგორი სტანდარტი უნდა იყოს საკმარისი რეესტრში საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) შეტანის მოთხოვნისთვის?

მხოლოდ მაშინ უნდა იქნეს მიჩნეული საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) მოთხოვნა საკმარისად დასაბუთებულად, თუ დაკმაყოფილებული იქნება სრული მტკიცების სტანდარტი, ანუ ისეთი მტკიცება, რომელიც გამოიყენებოდა ყველა გონივრულ ეჭვს საჩივრისთვის საფუძვლად მდებარე ფაქტების სინამდვილის მიმართ? თუ საკმარისი უნდა იყოს საჩივრის დასაბუთებულობის გარკვეული ვარაუდი?¹⁹

თუ საჭიროდ მიჩნეული იქნება სრული მტკიცების სტანდარტი, მაშინ ხშირად საკმაოდ დრო გავა, სანამ საჩივარი გამართლებულად იქნება მიჩნეული. სათანადო დოკუმენტების წარდგენასთან ერთად საჭირო იქნება მათი ნამდვილობის გამოკვლევა; საჭირო იქნება ასევე საექსპერტო დასკვნა და/ან მოწმეთა დაკითხვა. ამით უძრავ ნივთებზე სამოქალაქო ბრუნვის ზემოაღნიშნული ხელშეშლა კულმინაციას მიაღწევდა.

შედეგად საჭიროა შუალედის მოძებნა, რომელიც, მაქსიმალურად თანაბრად გაითვალისწინებდა, ერთი მხრივ, შეძენის უფლებებს, უძრავ ნივთებზე სამოქალაქო ბრუნვისა და აგრეთვე სახელმწიფოს ინტერესებს და, მეორე მხრივ, ნამდვილი მესაკუთრის უფლებებს. სხვა სიტყვებით რომ ითქვას, უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სწრაფი პროცესი, რომლის ფარგლებშიც გადაწყვეტი იქნება საჩივრის გამართლებულობის ან გაუმართლებლობის სავარაუდოობის საკმარისი დონე. ამ დილემის გადაჭრის ერთ-ერთი გზა შეიძლება დაეფუძნოს სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 42-ე მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებს, კერძოდ წერილობით გარანტიას, რომელიც სიცრუის შემთხვევაში

¹⁹ Kohler, in Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, § 899 Rn. 9.

სისხლისსამართლებრივი დევნის საფუძველი გახდებოდა.

ამ (სიყალბის შემთხვევაში სისხლისსამართლებრივად დასჯად) საგარანტიო დოკუმენტს, როგორც გამარტივებული წარმოების ნაწილს (რომლის შესახებაც ქვემოთ იქნება საუბარი), შეუფასებელი უპირატესობა აქვს – საჩივრის შემტანი არ არის ვალდებული, თავისი მოთხოვნა სრული მტკიცების სტანდარტით გაამყაროს, რაც დიდ დროს მოითხოვდა, მაგრამ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 42-ე მუხლის საფუძველზე ამ პროცესის დაჩქარებისას ის იღებს გარკვეულ მსხვერპლს. საჩივრის წარმდგენი მზად უნდა იყოს შესაბამისი სასჯელისთვის, თუ ის ყალბ გარანტიას გასცემს.

როგორც უკვე აღინიშნა, წერილობითი გარანტია არ არის და არც შეიძლება იყოს ერთადერთი ელემენტი გამარტივებული წარმოებისთვის. მის გარდა დასაშვებია უნდა იყოს როგორც საჩივრის აღმძვრელი, ისე მესამე პირებისთვის, რომ გამოიყენონ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული სხვა მტკიცებულებებიც, მაგრამ, რათა პროცესი არ შეყოვნდეს და გაიწელოს, მნიშვნელოვანია, რომ მხარეებს მტკიცებულებები უკვე ამ მომენტისათვის ჰქონდეთ ხელთ. ანუ არც საჩივრის შემტანს და არც მოწინააღმდეგე მხარეს არ მიეცემა შესაძლებლობა, წარმოდგინონ მტკიცებულებები მოწმეთა ოფიციალური დაბარებით ან ექსპერტთა ოფიციალური მოწვევის გზით. ეს იმას ნიშნავს, რომ მოწმეები და ექსპერტი მზად უნდა იყვნენ, მისცენ ჩვენება დაუყოვნებლივ, ზეპირ სხდომაზე დაბარების გარეშე; დოკუმენტები (მათ შორის წერილობითი საექსპერტო დასკვნები) მზად უნდა იყოს დაუყოვნებლივ წარდგენისათვის; თვითმხილველი მოწმის დაკითხვა უნდა შეიძლებოდეს ადგილზე.

გარდა ამისა, აუცილებელია, რომ სისწრაფის საჭიროებიდან გამომდინარე, პროცესი მხოლოდ წერილობით, მოწინააღმდეგე მხარის მოსმენის გარეშე წარმართოს (რაც მტკიცებულებებს შემოსაზღვრავდა მხოლოდ დოკუმენტებითა და წერილობითი გარანტიით). რა თქმა უნდა, მოსალოდნელია, რომ დოკუმენტებზე წერილობითი გარანტიისა და მტკიცებულებათა ზემოაღნიშნული შემოღების გათვალისწინებით ყოველთვის ვერ მიიღწევა სრული მტკიცების სტანდარტი. მაგრამ ასეთი შემოღების გარეშე საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) ინსტიტუტი „ბლაგვ მახვილად“ გადაიქცეოდა.

არ არის საჭირო იმის ხაზგასმა, რომ გამარტივებული წარმოება არ ნიშნავს ყველაფრის დასასრულს. თუ მხარეებს სურთ, შესაძლოა ამის შემდეგ დაიწყოთ რეესტრის ჩანაწერის ჩასწორების პროცესი (რატომ გაუქმდა 313-ე მუხლი?), რომელშიც საჭირო იქნებოდა რეესტრის ფორმულირების შესახებ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება.

დასკვნა: საჩივრის (როგორც საკონსტიტუციო სასამართლოს, ისე 312-ე მუხლის გაგებით) წარდგენა არ შეიძლება იყოს საკმარისი 185-ე და 312 II მუხლებით გათვალისწინებული ვარაუდის გასაქარწყლებლად. მაგრამ საკონსტიტუციო სასამართლო ამას მოცემული ნორმების განხილვისას საერთოდ არ უწევს ანგარიშს.

2. ვინ უნდა იყოს საჩივრის (როგორც საკონსტიტუციო სასამართლოს, ისე 312-ე მუხლის გაგებით) ადრესატი?

აქ არსებითად ორი შესაძლებლობა არსებობს, თუ არ იქნება გათვალისწინებული ის უცნაური იდეა, რომ საჩივარი 185-ე მუხლის (ანუ საკონსტიტუციო სასამართლოს) გაგებით უკვე მაშინაა მოცემული, როდესაც ის საჯაროდ (ან თუნდაც პირადად?) რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით უფლებამოსილი პირის წინაშე გაცხადდება.

დაინტერესებულ პირს შეიძლება მიეცეს ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე, უფრო ზუსტად, რეესტრის წინაშე, არასწორი ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის წარდგენის უფლება. ეს – სულ მცირე, როდესაც რეესტრია საჩივრის ადრესატი – დიდწილად სარგებლიანი იქნებოდა. მაგრამ მნიშვნელოვანი უარყოფითი მხარეა საჩივრის გამართლებულობის შემოწმების საკითხი. თუ საჩივარი შეიძლება დაეფუძნოს მხოლოდ საჩივრის წარმდგენის ვარაუდებს, მის ნებაზეა დამოკიდებული, უძრავ ნივთებზე სამოქალაქო ბრუნვა ძალიან მარტივად და, სავარაუდოდ, ხანგრძლივი დროით შეფერხდება თუ არა. ამის საპირისპიროდ, თუ საჩივრის წარმდგენისთვის საჭირო იქნებოდა მისი მტკიცებულებებით გამყარება, ცხადია, მოხელეს – სამოსამართლო განათლების არქონისა და წარდგენილი მტკიცებულებების შემოწმების მექანიზმის არქონის გამო – მხოლოდ შემთხვევით თუ გამოუვა, რომ დამაკმაყოფილებლად წარმართოს პროცესი. როგორ შეძლებს ის დაკითხოს მოწმე ან ექსპერტი? ის, რომ ეს თითქმის შეუძლებელია, ნათელი ხდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში ჩახედვისთანავე. თუ პროცესი შემოიფარგლებოდა მხოლოდ – იმედი, გაუყალბებელი – დოკუმენტების წარდგენით, ეს საჩივრის წარმდგენს მტკიცებას გაურთულებდა.

გადაწყვეტილებაში საკონსტიტუციო სასამართლოს უნდა ეცადა, არსებული გაურკვევლობები აღმოეფხვრა, ნაცვლად იმისა, რომ ისინი კიდევ უფრო გაეღრმავებინა, გაემყარებინა და სრულიად ახალი სირთულეები შეექმნა. ამასთან დაკავშირებით, საკონსტიტუციო სასამართლოს, სულ მცირე, იმ საკითხზე უნდა ემსჯელა, ხომ არ შევიდოდა სამართლებრივი უსაფრთხოების ინტერესში, შექმნილიყო ისეთი ნორმა, რომლის მიხედვითაც, საჩივარს (საკონსტიტუციო სასამართლოს გაგებით), არაკეთილსინდისიერების გამოწვევის გარდა, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა ექნებოდა და ცალკე აღებული გამოიყენებოდა უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვებას. თუმცა ეს მოქმედება შეიძლება ჰქონდეს მხოლოდ „ნამდვილ“ საჩივარს (312-ე მუხლის გაგებით), ანუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ პროტესტის რეგისტრაციას, რაც მხოლოდ სასამართლოს ჩართულობითაა შესაძლებელი. დამატებითი მითითებები საკონსტიტუციო სასამართლოს მხრიდან შესაქმნელი რეგულაციების ფარგლებთან დაკავშირებით მართლაც ეფექტიანი იქნებოდა.

IV. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და გამარტივებული წარმოება

იმით, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს არ დაუსვამს შეკითხვა, როგორ შეიძლება მიღწეულ იქნეს მის მიერ სწორად ხაზგასმული სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება (როგორც ნაწილი თანამომხრების პრინციპისა), ე. ი. როგორ უნდა მოხდეს რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის წარდგენა, ის იქცევა ისე, როგორც მანამდე ასევე გაუაზრებლად მოქმედი კანონმდებელი საკუთარი გადაწყვეტილების მიღებისას.

აქ საჭიროა ექსკურსი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასა და გამარტივებული წარმოების პრობლემატიკასთან დაკავშირებით. ეს პრობლემატიკა არსებობს არამხოლოდ არასწორი ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ საჩივართან დაკავშირებით. ამიტომ ის საფუძვლიანად უნდა იქნეს შესწავლილი ქართული საპროცესო სამართლის სხვა სფეროებშიც. ყველა ამ სფეროში გამარტივებული წარმოებისთვის საჭირო პროცედურის მნიშვნელობა მეტად დაკნინებულია, რაც იმაში გამოიხატება, რომ ის ძალიან მწირედ და, შესაბამისად, არაეფექტიანად ან საერთოდ არ არის რეგულირებული. სხვაგვარად რომ ითქვას, კანონმდებელი სასამართლოს აყენებს არჩევნის წინაშე, გადაწყვეტილება მიიღოს საკუთარი დისკრეციით (რაც ხშირად თვითნებობას უტოლდება) ან აწარმოოს ფორმალური მტკიცების პროცესი, რომელიც ხშირად დიდ დროს მოითხოვს და გამარტივებულ წარმოებას აზრს უკარგავს, რადგანაც მისი მიზანი, რომ უზრუნველყოფილი იყოს სწრაფი და, შესაბამისად, ეფექტიანი სამართლებრივი დაცვა, ვერ სრულდება.

განსაკუთრებით დამაფიქრებელია, როდესაც კანონმდებელი მოსამართლის ნაცვლად მოხელეს, განსაკუთრებით აღმასრულებელს, მიანდობს გამარტივებულ წარმოებას, მიუხედავად იმისა, რომ ის არც (ზემოთ აღწერილი) სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტრუმენტიცაა სრულად აღჭურვილი და არც სრული მტკიცების სტანდარტის გამოყენებით „ნორმალური“ მტკიცების პროცესის წარმართვა შეუძლია.

აქ შესაძლოა ინტერესოიყოს სამოქალაქო სამართლებრივი საპროცესო რეგულაციების (თუნდაც არასრულყოფილი) მიმოხილვა. ყველაზე მძიმე შემთხვევაა სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 912 და მომდევნო მუხლები. მასში დროებითი დაცვის მექანიზმი, გამარტივებული წარმოება, ანუ წარმოება, რომელიც, უპირველეს ყოვლისა, ფაქტების გამოკვლევის პროცესია და ამით სასამართლოს უმთავრეს დავალებას წარმოადგენს, სახელმწიფო აღსრულების ორგანოს დაექვემდებარა. მაგრამ ეს ყველაფერი არ არის. ამ ნორმებში ერთი სიტყვაც კი არ არის ნათქვამი, თუ როგორ უნდა იქნეს ის ფაქტები გამოკვლეული, რომლებიც საჭიროა ამ განხილვის პროცესისთვის. თუ მოხელე, რომელიც, წესით, საკმარისი განათლების და დამოუკიდებლობის არქონის გამო პროცესის წარმართვისთვის არ გამოდგება, გადაწყვეტილების სწრაფად მიღებას მოისურვებს, მას მხოლოდ ის დარჩენია, ვარაუდებს დაეყრდნოს. თუ ის სააღსრულებო წარმოებათა

შესახებ კანონის 917 I მუხლით დადგენილ ვადას ყურადღებას არ მიაქცევს და საქმის სრულყოფილ შესწავლას დაიწყებს (თუმცა როგორ უნდა შეძლოს მან ეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული ინსტრუმენტების გარეშე?), ამით, ასეთი პროცესისთვის საჭირო დიდი დროის გამო დამიანდება განცხადების წარმდგენი მხარის ინტერესები. სანამ მოხელე გადაწყვეტილებას მიიღებს, „პავლეს უკვე ტყავს გააძრობენ“.

მსგავსი ხარვეზების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე და მომდევნო მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესშიც. მართალია, აქ მხოლოდ სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, გამოიყენოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, მაგრამ არაფერია ნათქვამი გადაწყვეტილების მიღების მეთოდზე – ფაქტების გამოკვლევაზე. თუ კანონმდებლის მიზანი ის იყო, რომ სასამართლოს სრული მტკიცების სტანდარტით ეხელმძღვანელა, მაშინ პროცესის ფარსამდე დეგრადირება გარდაუვალია. გადაწყვეტილების მიღების სისწრაფე, რომლის შესახებაც უკვე არაერთხელ აღინიშნა, ასეთ დროს უკვე მიუღწევადია.

სრული მტკიცების სტანდარტის გამოყენების წინააღმდეგ მეტყველებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 193-ე მუხლი, რომელიც სასამართლოს მოკლედ და კონკრეტულად მიუთითებს, რომ გადაწყვეტილება ერთ დღეში მიიღოს. მაგრამ რა წესებით? მხოლოდ მოსარჩელე მხარის ვარაუდებზე დაყრდნობით?

მსგავსი პრობლემაა, მაგალითად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 67-ე და 268 I და სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 184, 23, 31, 36 II და 503 მუხლებში. ყველა ეს ნორმა (და კიდევ მრავალი სხვა!) გარდაუვლად მოითხოვს იმას, რომ გადაწყვეტილების მიმღებმა ორგანომ ხშირად არაადამიანური, ზებუნებრივი თვისებები გამოავლინოს, რითაც პროცესი ემსგავსება ლოტოს თამაშს და, საბოლოოდ, ერთ-ერთი ან ზოგჯერ მესამე მხარეც კი ზარალდება.

V. რეკომენდაციები სამართლებრივი მოწესრიგების გასაუმჯობესებლად

წარმოდგენილი მსჯელობის შედეგად ნათელი უნდა იყოს, რომ რეესტრის არასწორი ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) პრობლემატიკა, უპირველეს ყოვლისა, კანონმდებლის მიერ არის იგნორირებული. სამწუხაროდ, საკონსტიტუციო სასამართლომაც აარიდა თავი ჭრილობიდან სისხლდენის შეკავებას. ასეთ დროს მომაკვდავის გამოცოცხლება შეუძლებელია, არადა მის გადაუდებელ რეანიმაციაზე ვერავინ იტყვის უარს, ვისაც მართლაც სურს დაბალანსებული გამოსავლის პოვნა. რისი გაკეთებაა საჭირო ამისთვის?

გემოაღნიშნული მსჯელობიდან ცალსახაა, რომ გამყიდველისა და მყიდველის დაცვა უნდა მოხდეს გარიგების ფორმის გამკაცრებით; დაინტერესებული მხარეების ინფორმირება რეესტრის ჩანაწერის (მისი შეცვლის) შესახებ

უნდა იქნეს უფრო ეფექტიანად უზრუნველყოფილი; საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) წარდგენის პროცესი საკანონმდებლო დონეზე უნდა მოწესრიგდეს, რის ფარგლებშიც გამარტივებული წარმოება უფრო პრაქტიკულად და სამართლიანად გაიწეროს (რაც მრავალ სხვა მსგავს შემთხვევაშიც გამოსადეგი იქნებოდა); შესაძლებელი უნდა იყოს სასამართლოს მიერ რეესტრის სისწორის საბოლოო კონტროლი.

2007 წელს მეტად ბუნდოვანი მიზეზების გამო მიღებული 183-ე მუხლის განახლებულმა რედაქციამ უნდა დაიბრუნოს თავისი პირვანდელი სახე. მასში უნდა გაიწეროს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისთვის საჭიროა ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები და შემძენის რეგისტრაცია. ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით, რაც აიძულებს ნოტარიუსს, არა მხოლოდ მხარეთა პიროვნება შეამოწმოს და წაუკითხოს მათ ხელშეკრულების ტექსტი, არამედ აგრეთვე ისიც, რომ მისი შინაარსი დეტალურად განმარტოს.

მართალია, ასეთი ცვლილებებით, ანუ ძველი (მეტად საჭირო) მოწესრიგების აღდგენით, კანონმდებლობა აღარ იქნება „უთანამედროვესი“, როგორც სხვა ქვეყნების მართლწესრიგებია და როგორც ამას დაინტერესებული მხარეები პირადი მიზნებისთვის უჭერენ მხარს, მაგრამ 2007 წლის ცვლილებებით მიღებული შედეგები უნდა იყოს საკმარისი გაფრთხილება და მინიშნება იმაზე, რომ კანონმდებელს უძრავი ნივთების ბრუნვის მოწესრიგებისას მეტი სიფრთხილე მართებს.

თუ, მაგალითად, რეესტრში იცვლება მესაკუთრედ მითითებული პირი, სავალდებულო უნდა იყოს, რომ მოხდეს „ძველი“ მესაკუთრის შესაბამისი ინფორმირება. ამისთვის უზრუნველყოფილი უნდა იყოს პროცესი, რომელიც ყველა ფორმალურ კრიტერიუმს ითვალისწინებს, რომლებიც სასამართლოზე დაბარებისთვისაა გათვალისწინებული²⁰. ამით რეგისტრირებული მესაკუთრე თავიდან აიცილებს ყოველგვარ მოულოდნელობას დამამთავრებელ შესაძლებლობა, წარადგინოს შესაბამისი, ფორმალური საჩივარი (312-ე მუხლის გაგებით) მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის ამ რეგისტრირებული პოზიციის წინააღმდეგ. მსგავსი წესი უნდა გავრცელდეს სხვა რეგისტრირებული უფლების ცვლილებისასაც.

რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ მიმართული საჩივარი (312-ე მუხლის გაგებით) უნდა აისახოს იმავე ამონაწერში. მხოლოდ მაშინ შეიძლება, რომ ცოდნისგან დამოუკიდებლად იგი ტვირთად დააწვეს შემძენს. მხოლოდ ასე იქნება მესაკუთრე დაცული მტკიცებასთან დაკავშირებული გარდაუვალი პრობლემებისგან და ამით უზრუნველყოფილი იქნება ზემოთ არაერთხელ აღნიშნული ბალანსი მხარეთა შორის. საჩივრის (312-ე მუხლის გაგებით) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს მხოლოდ და მხოლოდ

სასამართლომ ამავე საჩივრის შემტანის მოთხოვნით.

გამარტივებული წარმოების წესები უნდა გავრცელდეს ამ შემთხვევაზეც. თუმცა ეს პროცესი დაუყოვნებლივ უნდა გადაიხედოს, ისე, რომ ნორმის შემფარდებელს – როგორც ამ, ისე სხვა, მსგავს შემთხვევებშიც – მიეცეს შესაძლებლობა, დაბალანსებულად იმუშაოს. სამწუხაროდ, აღნიშნული შეუძლებელია საქართველოს სამოქალაქო პროცესის 191-ე და მომდევნო მუხლების დღეს მოქმედი რედაქციით გათვალისწინებული გამარტივებული წარმოებით. აქ საჭიროა, ჩატარდეს ძირეული „წმენდა“, რათა დაუშვებელი გაურკვევლობები თავიდან იქნეს აცილებული. სხვა სიტყვებით რომ ითქვას: გამარტივებულ წარმოებასთან დაკავშირებული პროცესიც უნდა იყოს განჭვრეტადი და ის არ უნდა იყოს შემთხვევითობის პრინციპზე დამოკიდებული.

პროცესის საბოლოო შედეგი იმაზე უნდა იყოს დამოკიდებული, შეუძლია თუ არა მოსარჩელეს, რეესტრში მოთხოვნილი ცვლილებების წინააღმდეგ ისეთი ფაქტები წარადგინოს, რომლებიც აშკარად ეწინააღმდეგებიან და კრძალავენ მას. როდესაც საქმე საჩივარს ეხება, იმ საფრთხეზე მითითება, რომელიც საფრთხეს უქმნის მოთხოვნას (როგორც ეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191 | 2 მუხლშია მითითებული) აღარ უნდა იყოს საჭირო, რადგანაც ასეთი საფრთხე, როგორც პრაქტიკაში არაერთხელ დადასტურდა, ყოველთვის არსებობს.

გემოაღნიშნული ვარაუდი უნდა იქნეს გამყარებული წერილობითი, დარღვევის შემთხვევაში სისხლისსამართლებრივად დასჯადი, გარანტიით და/ან დაუყოვნებლივ (როგორც ზემოთ აღინიშნა) უზრუნველყოფადი მტკიცებულებებით – გამყარებული იმ გაგებით, რომ იკვეთებოდეს დიდი ალბათობა ამ ვარაუდის ნამდვილობისა, ისე, რომ არ იყოს საჭირო გონივრულ ეჭვს მიღმა სტანდარტის არსებობა.

დასაშვები უნდა იყოს, როგორც რეესტრის ჩანაწერის შესწორებისკენ, ისე ამ ჩანაწერის ცვლილებაზე თანხმობის მოთხოვნით სარჩელის აღძვრა. პირველთვის საჭიროა, რომ 313-ე მუხლი აღდგეს 2007 წლამდე არსებული რედაქციით, რომლის გაუქმებაც სრულებით გაუგებარია. ამ ცვლილებით გამოირიცხა სასამართლოს უფლება შეცდომების (და უარესის) გამოსწორებისა, რაც 185-ე მუხლის უტყუარობის ვარაუდსაც არაღვეტიმურს ხდის. 312 | მუხლში აღნიშნულია, რომ პრემუმფიცია მოქმედებს, სანამ უსწორობა არ დამტკიცდება. ეს უკანასკნელი ნორმა აზრს კარგავს, თუ დაინტერესებულ მხარეს არ მიეცემა უფლება, დაამტკიცოს უსწორობა. რა თქმა უნდა, შემძენსაც უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, რომ წარმატებით აღძრას სარჩელი სასამართლოში და მოითხოვოს იმ პირისგან თანხმობა, რომელიც ცდილობს, დაიცვას თავი რეესტრის ჩანაწერის შეცვლისგან.

20 იხ. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე და მომდევნო მუხლები.