

საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა ქართულ სამართალში

ბესარიონ ზოიძე

ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი,
თინათინ წერეთლის სახელობის სახელმწიფო და სამართლის ინსტიტუტის მთავარი მეცნიერთანამშრომელი,
თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტთან არსებული თანამედროვე კერძო სამართლის
ინსტიტუტის დირექტორი

I. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სანდოობის საფუძველი

1. უფლებისადმი სანდოობა თანამედროვე ქართული კერძო სამართლის, და არამარტო კერძო სამართლის, მნიშვნელოვანი მონაპოვარია. სიცოცხლისუნარიანი, ინტერესებით დაბალანსებული, მშვიდობიანი და უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვა წარმოუდგენელია მისი მონაწილეების მხრიდან ურთიერთნდობის ფაქტორის არსებობის გარეშე. ამ ნდობის დამცავ მექანიზმებს კანონმდებლობა აყალიბებს. პირველ რიგში ეს ნდობა ემყარება სამოქალაქო ურთიერთობის ცოცხალ მონაწილეებს და ამის შემდგომ, სამართლით აღიარებულ ხელოვნურ და ფიქციურ დაწესებულებებს, რომლებიც განამტკიცებენ და ავსებენ უფლების მიმართ ნდობის ლეგიტიმურ საფუძვლებს. მათგან ერთ-ერთია საჯარო რეესტრის ინსტიტუტი, რომლის შექმნაც განაპირობა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებამ.¹ მისი მთავარი

ფუნქციაა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ხოლო ის ფაქტი, თუ რაა საჭირო იმისათვის, რომ მოხდეს ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადასვლა, ამას სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს. ამასთან, ეს კოდექსი განსაზღვრავს ასევე საჯარო რეესტრის დანიშნულებასა და მასში რეგისტრირებული მონაცემებისადმი სანდოობას. სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისაგან განასხვავებს ამ სანდოობის გულებების (ვარაუდის) საფუძვლებს მოძრავი და უძრავი ნივთების შეძენის შემთხვევაში. მოძრავი ნივთის გასხვისება მთლიანად მინდობილია მისი მესაკუთრისა და შეძენის ურთიერთდამოკიდებულებაზე. როგორც ამ კოდექსის 158-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი გადმოგვცემს, „ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე“. ეს ვარაუდი რომის სამართლიდან მოყოლებული განუყოფელია თანამედროვე კერძო სამართლის სისტემისათვის და თითქმის ხელუხლებელია, მაშინ, როცა უძრავი ნივთის შეძენის დროს სანდოობის ვარაუდისადმი შეიმჩნე-

* ზაარლანდის უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტზე წაკითხული მოხსენება გადამუშავდა ქართულ ენაზე ამჟამად არსებული ლიტერატურის გათვალისწინებით.

¹ იხ. ზოიძე, სანივთო სამართალი, თბილისი, 2003, 363-381; ლაფაჩი, საჯარო რეესტრი - უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, „სამართლის ჟურნალი“, 2/2011, 77-99. შოთაძე, სკ-ის კომენტარი, ნიგნი II,

311-ე, 311¹-ე, 312-ე მუხლების კომენტარი, 597-631. ფალავანდიშვილი, უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, 2/2012, 210-234. კვინიკაძე, უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, 2/2019, 112-128.

ვა განსხვავებული დამოკიდებულებები. თუ არა მოძრავი ნივთის მფლობელისადმი ნდობა, არ არსებობს სხვა გზა ამ ნდობის მოსაპოვებლად. ნივთის მფლობელთან ასეთი პირისპირ დგომა ავტომატურად ავალდებულებს ქონების შემძენს გამოიჩინოს ჯეროვანი ყურადღება, ვინაიდან შესაძლოა გამსხვილებელი არ აღმოჩნდეს უფლებამოსილი პირი. ეს გარემოება გვიდგენს კეთილსინდისიერების უფრო მაღალ სტანდარტს, ვიდრე უძრავი ნივთების შეძენის შემთხვევაში.

2. საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი სანდოობას განაპირობებს მასში დაცული მონაცემების „უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია“, რაც გვაფიქრებინებს იმას, რომ რეესტრში ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა (სსკ. მ. 312, I). ეს კი მიგვანიშნებს იმაზე, რომ რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ფორმალური ყოფიერება შეესაბამება მის ნამდვილ ბუნებას, ე.ი. ვინც მესაკუთრეა რეგისტრირებული, ის პირი ითვლება ქონების მესაკუთრედ, თუნდაც, რომ სინამდვილეში არ იყოს მისი მესაკუთრე. სისწორის პრეზუმფიცია გამორიცხავს უსწორობის ვარაუდს. მაგრამ, თუკი აღმოჩნდება (დამტკიცდება), რომ სინამდვილეში რეესტრის მონაცემები იყო არასწორი, ეს სისწორის პრეზუმფიციის თანმხლებ მოვლენად უნდა ჩაითვალოს. მართალია, ნებისმიერი პრეზუმფიციის მიზანია, უფლების ფორმალური სახე ისე დაგვანახოს, როგორც ის რეალურად არსებობს, მაგრამ ეს ყოველთვის ვერ ხერხდება სინამდვილის განზრახ დამახინჯების ან მისი უცოდინრობის გამო. ამიტომაცაა, საერთო სასამართლოები თავიანთ პრაქტიკაში საგანგებოდ აღნიშნავენ, რომ საჯარო რეესტრში არასწორი მონაცემების ასახვა ეჭვის ქვეშ არ აყენებს სისწორის პრეზუმფიციას. ამიტომაცაა რეესტრის მონაცემების მიმართ სისწორის პრეზუმფიცია უპირობო.² რეესტრში რეგისტრირებულ პირს არ ევალება თავისი უფლების მტკიცება, ვინაიდან ივარაუდება, რომ ის ნამდვილად ამ უფლების მატარებელია. უფლება ივარაუდება, როგორც

არსებული. აქედან გამომდინარე, სისწორის პრეზუმფიცია „ორ ნისკვილზე ასხამს წყალს“. ერთია ის, რომ რეგისტრირებული პირი უფლების ლეგიტიმურ მფლობელად აღიქმება და მეორე კი, პრეზუმფიცია მესამე პირებს უჩენს იმის ნდობას, რომ მისგან შეძენილი უფლება უფლებამოსილი პირისგან შეძენილი უფლებაა. ეს კი, საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენის სიმტკიცეს განაპირობებს. როცა საჯარო რეესტრი აღნიშნული სისწორის პრეზუმფიციით არწმუნებს, რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობას ენდონ, ასეთ შემთხვევაში რეესტრის ჩანაწერი ვერ დააბრკოლებს უსწორო საკუთრების შეძენას, გარდა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამიტომაც, მცდარი უნდა იყოს საერთო სასამართლოების ის პრაქტიკა, რომელიც გვამცნობს, რომ „რეესტრის სისწორის კანონისმიერი პრეზუმფიცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს“.³ როგორც შემდგომ დავინახავთ, სასამართლოს ამისი მტკიცება დასჭირდა იმის დასაბუთებლად, რომ არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებული განკარგვა, რაშიც საერთოდ არ მონაწილეობდა ნამდვილი მესაკუთრე, ვერ გამოიწვევდა საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენას.

საკასაციო სასამართლო არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს ამ პოზიციას და ჩათვალა, რომ იგი ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიციას, რომელიც, მართალია, მესამე პირთა უფლებების დაცვის მნიშვნელოვანი საშუალებაა, მაგრამ ამასთან არ გამორიცხავს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას. „შესაბამისად, თუ გავიზიარებდით იმ მსჯელობას, რომლის თანახმადაც რეესტრის სისწორის პრეზუმფიცია არსებობს მხოლოდ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების მიმართ დიდ საფრთხეს შევუქმნით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ვინაიდან შემძენს დავაკისრებდით რეე-

² იხ. Wäcke, in MüKo BGB, 4. Aufl., 2004, §892, Rn. 1-76; შოთაძე, სკ-ის კომენტარი, წიგნი II, 2018, მუხ. 312, ველი 1-36.

³ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N 28/1232-12.

სტრის მონაცემების შემონმების ტვირთს, რაც მისთვის შეუძლებელი იქნებოდა.⁴ უნდა დავეთანხმეთ საკასაციო სასამართლოს მსჯელობას, ოღონდ იმ შენიშვნით, რომ აღნიშნული პრეზუმფცია თავისთავად მოიცავს ხარვეზის არსებობის შესაძლებლობას. ამიტომაც, თვისებრივად და საგნობრივად შეუძლებელი მას ჩამოვაშორეთ რეესტრში ხარვეზიანი მონაცემების შესაძლებლობა და ვთქვათ, რომ იგი მოიცავს მხოლოდ სწორ მონაცემებს.

3. გერმანული სამართლის ანალოგიურად, საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების ნამდვილობის პრეზუმფცია ეხება მხოლოდ რეგისტრაციუზნარიან არა რეგისტრაციუზნარო უფლებებს. ამასთან, იგი ეხება მხოლოდ სანივთო და არა ვალდებულებითსამართლებრივ უფლებებს.⁵ ეს უკანასკნელი რეესტრშიც რომ იყოს შეტანილი, მათზე აღნიშნული პრეზუმფცია მაინც ვერ გავრცელდება. ასევე, მხედველობაშია მხოლოდ კერძოსამართლებრივი და არა საჯარო უფლებები.⁶ მნიშვნელოვანია იმის აღნიშვნა, რომ დასახელებული პრეზუმფცია ეხება გარიგებისმიერ განკარგვებს, კერძოდ, საჯარო რეესტრში გარიგებისა და არა კანონის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულ უფლებებს. მესამე პირების მხრიდან ნდობა სწორედ ნამდვილობის პრეზუმფციას დაქვემდებარებულ უფლებებს ეხება.

ამასთან, აქვე გვინდა აღვნიშნოთ, რომ თუკი მოძრავი ნივთების მფლობელის მიმართ ისეთივე ნდობა გვექნება, როგორც უძრავის შემთხვევაშია რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ, მაშინ აქ კეთილსინდისიერი შეძენის სტანდარტიც შესაბამისად შეიცვლებოდა. ჰოლანდიის სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც არსებითად იმგვარად აწესრიგებს მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერ შეძენას, როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 368-ე მუხლის მე-3 ნაწილში ითვალისწინებს ისეთ სპეციფიკურ მონერიგებას, რომელიც იცავს კეთილ-

სინდისიერ შემძენს მაშინაც, როცა ნამდვილი მესაკუთრის ხელიდან ნივთი მისი ნების საწინამდეგოდ გავიდა. ეს ეხება იმ ვითარებას, როცა გამსხვიებული ჩვეულებრივი სამენარმეო საქმიანობის ფარგლებში ჰყიდის ნივთს, ვთქვათ, ველოსიპედს, რომელზე მფლობელობა ნამდვილმა მესაკუთრემ ნების გარეშე დაკარგა.⁷ როგორც ჩანს, ამას განაპირობებს სამენარმეო სუბიექტებისათვის წაყენებული კეთილსინდისიერების მაღალი სტანდარტი, რაც მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენში აღძრავს შეძენილი უფლების ნამდვილობის მიმართ მაღალ ლეგიტიმურ ნდობას.

4. როგორც ითქვა, საჯარო ნდობა გარიგებისმიერ განკარგვებს ეხება. კეთილსინდისიერი შეძენა სწორედ რომ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებებს ეხება. უნდა ითქვას, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებამ ე.წ. „სავაჭრო გარიგების“ მცდარი განმარტების საფუძველზე,⁸ უბიძგა ქართველ ცივილისტებს ყურადღება გაემახვილებინათ „სამოქალაქო ბრუნვის გარიგებაზე“.⁹ როგორც ეს გერმანულ სამართალშია ცნობილი, საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელია მხოლოდ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების შემთხვევაში და არა საკუთრების კანონისმიერი გზით შეძენისას. სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება კი ისეთი გარიგებაა, რომელშიც გამსხვიებული და შემძენი პიროვნულად და ეკონომიკურად იმიჯნებიან ერთმანეთისაგან.¹⁰ აუცილებელია ქონების ტრანსპორტირება (გასხვისება) მოხდეს ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში.¹¹ მხარეთა სამართლებრივი და ეკონომი-

⁴ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე N ას-189-182-2013.

⁵ იხ. *Wellenhofer*, *Sachenrecht*, 32. Aufl., 2017, §19, Rn. 5.

⁶ იხ. *ზოიძე*, *სანივთო სამართალი*, 2003, 367.

⁷ იხ. *ვილემსი*, ქართული და ჰოლანდიური ვალდებულებითი სამართლის შედარებითი ანალიზი. წიგნში: *თოდუა, ვილემსი*, ვალდებულებითი სამართალი, 2006, 80.

⁸ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის N 3/4/550 გადაწყვეტილება (პუნქტები: 41-42).

⁹ იხ. დანვრილებით: *სირდაძე*, უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2/2019, 50-55. *რუსიაშვილი*, *სირდაძე*, *ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, 2019, 184.

¹⁰ იხ. *Wieling*, *Sachenrecht*, 2. Aufl., 1994, 109.

¹¹ იხ. *Wäcke*, in *MüKo BGB*, 4. Aufl., 2004, §892, Rn. 30.

კური იდენტიფიკაციის შემთხვევაში ფაქტობრივად სამოქალაქო ბრუნვა არ არსებობს. რუდოლფ იერინგის ტერმინოლოგია რომ გამოვიყენოთ, აქ არ არსებობს ერთმანეთთან დაპირისპირებული ეგოისტური ინტერესები, ვინაიდან არ არსებობენ დაპირისპირებული მხარეები. მაშასადამე, არ არსებობს სამოქალაქო ბრუნვა. ეს ისეთი შემთხვევებია, როდესაც სამართლებრივი ფორმების გამოყენებით იქმნება იმის ილუზია, თითქოს ადგილი ჰქონდეს ქონების მიმოქცევას (ბრუნვას) განსხვავებული ინტერესების მქონე პირთა შორის. სინამდვილეში კი, ეკონომიკური იდენტიფიკაციის ადგილი აქვს საკუთრების ერთი და იმავე პირის ხელიდან მეორე ხელში გადასვლას. მაგალითად, სპს გადასცემს ქონებას იმავე პარტნიორებისაგან შემდგარ შპს-ს. შპს-გან ქონებას იძენს ერთადერთი პარტნიორი. ეს ცხადია ვერ იქნება სამოქალაქო ბრუნვა, ვინაიდან იცვლება მხოლოდ „საკუთარი უფლების სამართლებრივი პოზიცია.“ ვინაიდან საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისგან საბოლოო და არაუკუქცევადია, არაბრუნვითი (ბრუნვის მიღმა) გარიგებების გამოიყენება „უფლების გათვრებისთვის“, კერძოდ, უფლებრივად საეჭვო და ხარვეზიანი ქონება გაფორმდებოდა ისეთ საზოგადოებაზე, რომლის ერთადერთი პარტნიორი იქნებოდა შემდგომ მისი შემძენი.¹²

5. საკონსტიტუციო სასამართლო „სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების“ ნაცვლად იყენებს „საბაზრო გარიგების“ ტერმინს. აქ ტერმინებში იმდენად არაა პრობლემა, რამდენადაც მათ უკან მოაზრებულ შინაარსში. საკონსტიტუციო სასამართლოს აზრით, მხოლოდ სასყიდლიანი გარიგებანი უნდა ჩაითვალოს საბაზრო გარიგებად. ამ ლოგიკით, მთელი სამოქალაქო სამართლებრივი გარიგებები, რომლებიც სასყიდლიანი (ნაცვალგებითი) ხასიათისაა, საბაზრო გარიგებებად უნდა ჩაითვალოს.

II. საჯარო რეესტრში არსებული უსწორო ჩანაწერი და კეთილსინდისიერი შეძენა

1. უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობაა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ფორმალურ და რეალურ (მატერიალურ) ყოფიერებას შორის შეუსაბამობა.¹³ კერძოდ, ეს მაშინაა, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული პირი არაუფლებამოსილია განკარგოს ის უფლება, რომელიც ფორმალურად მის სახელზეა შეტანილი. უფრო მარტივად, სამოქალაქო კოდექსის ენაზე რომ ვთქვათ, ქონების გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე (მ. 185), რეესტრის ჩანაწერი უზუსტოა (მ. 312 II). ეს არის საჯარო რეესტრში ასახული ფორმალური სინამდვილის ობიექტური მდგომარეობა.

2. სამოქალაქო კოდექსი კეთილსინდისიერების ცნებას განსაზღვრავს ნეგატიურად, რაც იმის მაჩვენებელია, რომ შემძენი კი არაა ვალდებული ამტკიცოს თავისი კეთილსინდისიერება, არამედ დაინტერესებულმა პირმა უნდა ამტკიცოს მისი არაკეთილსინდისიერება.¹⁴ მაშასადამე, ვიდრე არ დამტკიცდება ქონების შემძენის არაკეთილსინდისიერება, მანამდე ის ითვლება კეთილსინდისიერად. ამიტომაც, სავსებით შესაძლებელია, რომ პირი სინამდვილეში იყოს არაკეთილსინდისიერი, მაგრამ საკუთრება შეიძინოს იმის გამო, რომ არავისთვის საეჭვო არ გამხდარა მისი არაკეთილსინდისიერება. მართალია, ეს მომენტი სამართლებრივი შეფასების მიღმაა, მაგრამ მაინც იმის მანიშნებელია, რომ საკუთრების შეძენისას არაკეთილსინდისიერების გამოსარკვევად ობიექტური ფაქტების მიმართ შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულებანია მაკვალიფიცირებელი.

3. სამოქალაქო კოდექსის დასახელებული მუხლებიდან ჩანს, რომ არაკეთილსინდისიერე-

¹³ იხ. *Wieweg, Werner, Sachenrecht*, 6. Aufl., 2013, § 13, Rn. 43.

¹⁴ იხ. *ქიუზი*, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 2; *Wolfgang Lücke, Sachenrecht*, 2009, Rn. 198.

¹² იხ. *სირდაძე*, დასახელებული ნაშრომი, 51-52.

ბა უკავშირდება რეესტრში რეგისტრირებული პირის არაუფლებამოსილების ცოდნის ფაქტორს. საჭიროა გვეკონდეს შემძენის პოზიტიური ცოდნა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის უსწორობის შესახებ.¹⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილში საუბარია ჩანაწერის უზუსტობაზე. მართალია უზუსტობა პრაქტიკულად ისე განიმარტება, როგორც უსწორობა, თუმცა, კანონმდებლის მიერ ნაგულისხმევი საგნის სახე-ღებების შესაფერისი შესატყვისი არ უნდა იყოს. როცა კანონმდებელი საუბრობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სისწორის პრეზუმფციაზე („რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად“), ლოგიკურია ჩანაწერის უსწორობა უპირისპირდებოდეს მას და არა უზუსტობა. ამის საფუძველს იძლევა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 892 I, რომელშიც საუბარია უსწორობაზე (*Unrichtigkeit*). ამიტომაც, მიგვაჩნია, რომ რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ უნდა გამოვიყენოთ ისეთი ტერმინები, როგორიცაა: სწორი და მისი საპირისპირო - არასწორი, რომლებსაც კოდექსი იყენებს კიდევაც.

4. რეესტრის მონაცემების უსწორობის ცოდნა, რაზედაც საუბარია სამოქალაქო კოდექსის 312 მუხლის 1-ლ ნაწილში, გამორიცხავს ცოდნის შესაძლებლობას. პირს არაკეთილსინდისიერად ერაყება ფაქტების ცოდნა და არა მათი ცოდნის ვალდებულება. არცოდნა შეიძლება გამოწვეული იყოს იმით, რომ შემძენი საკუთრების შეძენისას მოქმედებდა უხეში გაუფრთხილებლობით, ე.ი. ყურადღებიანობისა და წინდახედულობის ელემენტარულ მოთხოვნებსაც კი არ იცავდა, რომელთა შესრულების შემთხვევაში მისთვის ცხადი შეიქმნებოდა რეესტრის მონაცემთა უსწორობის მდგომარეობა. კეთილსინდისიერების ნეგატიური ფართო ცნება ამასაც მოიცავს. ამ შემთხვევაში არაკეთილსინდისიერია არამარტო ის, ვინც არ იცოდა როგორი იყო საგანთა ჭეშმარიტი მდგომარეობა, არამედ ისიც, რომელსაც უნდა სცოდნოდა ეს. მაშასადამე, არ ვიცოდი, მაგრამ უნდა მცოდ-

ნოდა, იმიტომ, რომ ამას მავალდებულებს სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება.

5. საინტერესოა ამ საკითხთან დაკავშირებით ქართული სასამართლოების დამოკიდებულება. პრაქტიკის ანალიზიდან ჩანს, რომ სასამართლოები უძრავ ნივთებთან მიმართებითაც, უმეტესწილად, ავითარებენ და მხარს უჭერენ არაკეთილსინდისიერების იმ შინაარსით გამოყენებას, როგორც ეს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 1-ლ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული. აქ კი ნათქვამია: „კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.“ პრობლემა „უნდა სცოდნოდა“ მოთხოვნაშია. შემძენის მიმართ ასეთი ტვირთის დაკისრება ფაქტობრივად გულისხმობს საჯარო რეესტრის მონაცემთა შემოწმების ვალდებულების დაკისრებას, რაც ეწინააღმდეგება ამ მონაცემების მიმართ საჯარო ნდობის პრეზუმფციას. სასამართლოები უძრავი ქონების შემძენებს აფრთხილებენ, რომ რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია არ გამორიცხავს უსწორო ჩანაწერის არსებობას (გაპარვას), ამიტომაც, მას არამარტო უნდა ენდო, არამედ საეჭვოობისას კიდევ უნდა შეამოწმო. საკასაციო სასამართლო პრეცედენტებში წინა პლანზეა წამოწეული შემძენის მიერ გონივრული წინდახედულობის მოთხოვნის დარღვევა, რაც უსწორობის არცოდნას განაპირობებს. სასამართლოს გადანყვეტილებებში ვკითხულობთ: „... შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არამარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.“¹⁶

აქედან მოკიდებული, უფრო ადრინად თუ არა, საკასაციო სასამართლო თავის გადანყვეტილებებში აძლიერებს „უნდა სცოდნოდა“ კონცეფციას და სამოქალაქო კოდექსის 312 მუხლის მე-2 ნაწილს კეთილსინდისიერების დეფი-

¹⁵ იხ. ქიუზი, დასახელებული ნაშრომი, 2.

¹⁶ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის გადანყვეტილება საქმეზე N ას-524-869-07.

ნიციაში აახლოებს 187-ე მუხლთან. ამრიგად, სასამართლოების პრაქტიკაში მტკიცეა დაამკვიდრებული წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში მოქმედების კონცეფცია.¹⁷ მართალია, წინდახედულობა, ყურადღებიანობა ბრუნვის უსაფრთხოებისათვის და მასში მონაწილე სუბიექტებისათვის ინტერესების დაცვისთვის მნიშვნელოვანი გარემოებანია, მაგრამ აქედან გამომდინარე იმ დასკვნის გაკეთება, რომ ვინც ასე არ იქცევა, არაკეთილსინდისიერია, არ იქნებოდა სწორი. სასამართლოები, ჩვენი აზრით, ზოგადი, ობიექტური კეთილსინდისიერების გავლენის საფუძველზე აკეთებენ ასეთ დასკვნებს. რაც ყველაზე მნიშვნელოვანია, ანგარიში არ ეწევა იმას, რამდენად ლეგიტიმურია და განხორციელებადია საჯარო რეესტრის მონაცემების შემოწმების ვალდებულების დაკისრება. ასეთი ვალდებულების არსებობა სრულიად აბსურდულია. შეუძლებელია რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებზე საჯარო რეესტრზე მეტი ინფორმაცია ჰქონდეს კეთილსინდისიერ შემძენს. ასე რომ იყოს, რეესტრის მონაცემებისადმი საჯარო ნდობას აზრი დაეკარგებოდა. სურვილის შემთხვევაშიც კი, შემძენისთვის შეუძლებელია, გადაამოწმოს რეესტრში დაცული ინფორმაცია, ვინაიდან მას არც ამის უფლებამოსილება გააჩნია. ამიტომაც არ არსებობს რეესტრის მონაცემთა გადამოწმების ვალდებულება. შეუძლებელია შემძენმა გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში დაიწყოს იმის ჩხრეკა-ძიება, უსწორო ხომ არ არის საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. არცერთი ფაქტი - არც უსწორობის ცოდნა ან სავარაუდო ცოდნა, არ უკავშირდება შემძენის ვალდებულებას. სამართალს აინტერესებს უსწორობის ცოდნის ფაქტი. თუ იცი ჩანაწერის უსწორობის შესახებ, მაშინ ხარ არაკეთილსინდისიერი. ამიტომაც კატეგორიულად მიუღებელია საკასაციო სასამართლოს განაცხადი, რომ „ოდნავი ეჭვის არსებობის შემ-

თხვევაში, შემძენი არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს კეთილსინდისიერად.“¹⁸

6. საკასაციო სასამართლო მის მიერვე ჩამოყალიბებულ კონცეფციას, რომელიც ფართოდ დამკვიდრებული პრაქტიკის სახით არსებობს, კონკრეტული მაგალითების (შემთხვევების) საფუძველზე ამართლებს. სასამართლოების პრაქტიკაში კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობების გამორკვევისას, შეუფასებიათ ისეთი გარემოებები, რომლებსაც შეიძლება გავლენა მოეხდინა შემძენის არაკეთილსინდისიერად კვალიფიკაციაზე. კერძოდ, ასეთი გარემოებებია: შემძენის ნათესაური, მეგობრული კავშირი გამსხვისებელთან, შეძენილი ბინის წინასწარი დათვალიერება, გამსხვისებლის მეზობლური კავშირი შემძენთან და ა.შ.¹⁹ სასამართლოების მხრიდან შემძენის მიმართ ასეთი დამოკიდებულება ერთგვარი ბიძგია საკუთრების მფლობელობითი პრეზუმფციის მიმართულებით, რაც გამომწვეული უნდა იყოს უძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერების იმ დეფინიციის გამოყენებით, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლშია ასახული. აქ კეთილსინდისიერება ბევრად ვიწრო მნიშვნელობითაა წარმოდგენილი, ვიდრე სამოქალაქო კოდექსის 312 მუხლის მე-2 ნაწილში.

III. რეესტრის ჩანაწერის სანაწაღმდეგოდ შეტანილი საჩივრის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე

1. საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია, როცა საჯარო რეესტრის „ჩანაწერის სანაწაღმდეგოდ შეტანილია საჩი-

¹⁷ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე N ას-189-182-2013, 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე N ას-394-373-2013.

¹⁸ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე N ას-849-813-2014; არც საკონსტიტუციო სასამართლო ჩამორჩება საერთო სასამართლოთა სისტემას, როცა ნოდარ დვალის საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებაში არ ინდობს შემძენს და მას ვალდებულად თვლის „გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია“ (პუნქტი 37).

¹⁹ იხ. ზარანდია, უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში. იხ. ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძღვნილ კრებულში: ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები, 2014, 64-70.

ვარი“ (მ. 312 II). ის, თუ როგორია საჩივრის მატერიალური და პროცესუალური მეტყველება, შედეგობრივი ქმედუნარიანობის თავისებურება, მასზე უფლებამოსილი სუბიექტები, კეთილსინდისიერი შეძენის მდგომარეობაზე ზემოქმედება და ბევრი სხვა რამ, საკამათო და საჭოჭმანო საკითხებს მიეკუთვნება. ამის მიზეზები უნდა იყოს საჩივრის საკითხის საკანონმდებლო მოუწესრიგებლობა, არასრულყოფილი და წინააღმდეგობრივი სასამართლო პრაქტიკა და დოქტრინალური ინტერესის მხოლოდ ახლავა გამოვლინება,²⁰ რასაც ხელი შეუწყო საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დასახელებულმა გადაწყვეტილებამ საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქმეზე.²¹

2. ის სამეცნიერო კვლევები, რომლებიც ბოლო დროს განხორციელდა, ძირითადად საკონსტიტუციო სასამართლოს გარშემო ტრიალებს და დაგვანახებს საჩივრის ჭეშმარიტ ბუნებას იმ ქვეყნის სამართალში (ასეთია გერმანული სამართალი), რომლიდანაც არის გადმოტანილი ქართულ სამართალში უძრავ ნივთებზე საკუთრების მომწესრიგებელი ნორმები. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან ჩვენი კვლევის ამ ნაწილში ორ საკითხს შევხებით: ერთი ეხება საჩივრის ბუნებას, მეორე კი მისდამი შემძენის დამოკიდებულებას.

²⁰ ამ კვლევებს საფუძველი დაუდო ზაარლანდის უნივერსიტეტის პროფესორმა, ქალბატონმა ტიციანა ქიუზიმ თავისი დასახელებული სტატიით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით: იხ. ტიციანა ქიუზი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 1-12; იხ. ასევე ებერჰარდი/სირდაძე, მომაკვდავის გაცოცხლების ამაო მცდელობა, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2019, 12-20, ლადო სირდაძე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2020, 7-20; რუსიაშვილი, სირდაძე, ეგნატაშვილი, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, თბილისი, 2019, 310-330.

²¹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის N 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე: „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

3. საჩივრის საკითხი ქართულ კანონმდებლობაში იმდენად არასრულყოფილადაა მოწესრიგებული, რომ ამან საკონსტიტუციოს გადანყვეტილებაში საეჭვო დებულებების გაჩენას შეუწყო ხელი. ეს ის შემთხვევაა, როცა სასამართლო უძღურია „შეცვალოს“ კანონმდებლობა. ყველაფერი დაიწყო იმით, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შემუშავების პროცესში ჩვენ ყოველთვის არ თუ ვერ ვიცავდით სამართლის ნორმათა ორგანული კავშირის (ე.წ. მთლიანობის) კონცეფციას და სამოქალაქო კოდექსის პროექტში გადმოგვექონდა შეკრეჭილ-შემცირებული ვარიანტი გერმანული სამოქალაქო კოდექსის ნორმებისა. სასამართლო პრაქტიკამ აჩვენა სამართლის რეცეფციის ეს ხარვეზი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილში გადმოვიტანეთ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §892-ში გათვალისწინებული „პროტესტი“ (Widerspruch) და ამ სახელწოდებით შევიტანეთ სამოქალაქო კოდექსში. ამას ემატებოდა სამოქალაქო კოდექსის დღეს უკვე გაუქმებული 313-ე მუხლი, რომელიც უზუსტო ჩანაწერის შესწორებას ეხება და ვერ ჩაითვლება §894-ის წარმატებულ რეცეფციად. დღეისათვის სამოქალაქო კოდექსის მხოლოდ დასახელებულ 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილშია საუბარი საჩივარზე, სადაც არ ჩანს არც საჩივრის ბუნება და არც მისი რეგისტრაციის წესი. ეს გარემოება 312-ე მუხლით გათვალისწინებულ ბუნებას საჩივართან მიმართებით ფაქტობრივად უმოქმედოდ აქცევს.²² გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი იტყობინება, რომ საქმე ეხება საჩივარს, რომელიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციაზე უფლების მოპოვება კი ხდება სასამართლოს განჩინებით, ან უფლებამოსილი პირის შეთანხმებით იმ პირთან, რომლის უფლების შესწორებასაც ეხება საჩივარი (§899). მაშასადამე, საქმე გვაქვს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საჩივართან, რომელიც რეესტრის საჯარო ორგანიზმის ნაწილი ხდება. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანყვეტილება არ ტოვებს ასეთი ნათელი მიდგო-

²² იხ. სირდაძე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგოდ შეტანილი საჩივარი, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2020, 13.

მის საფუძველს, რისი ერთ-ერთი მიზეზი სამოქალაქო კოდექსით ამ საკითხის ხარვეზიანი მონესრიგება უნდა იყოს. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლში საჩივარზე უფლება ისეა ფორმულირებული, რომ იგი ტოვებს საჩივრის ფართო მნიშვნელობით განმარტების შესაძლებლობას.²³ ცალსახა ინტერპრეტაცია შესაძლებელი იქნებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ კანონმდებელი პირდაპირ მიუთითებდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საჩივრის თაობაზე. არ იქნება ურიგო, თუ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილში საჩივარზე არსებული ფორმულირება შეიცვლება შემდეგი სახით: „ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ რეგისტრირებულია საჩივარი“. ცხადია ტერმინი „შეტანილია“ იმავეს უნდა აღნიშნავდეს, მაგრამ, როგორც საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან ჩანს, იგი ფართო ინტერპრეტაციის საფუძველს ქმნის.

4. საჩივართან დაკავშირებით მონესრიგებული უფლების პირობებში, როგორც ეს არის გერმანულ სამართალში, შეუძლებელია რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარი შეიტანოს ნებისმიერმა პირმა და ამით არეულობა შეიტანოს საკუთრების შეტანის პროცესში. სწორედ ამასთან დაკავშირებით გამოთქვამს შიშს „ნოდარ დვალის საქმეზე“ მოსამართლეთა ერთი ჯგუფი თავიანთ განსხვავებულ აზრში.²⁴

5. ახლა ვნახოთ, რა ურთიერთდამოკიდებულებაა საჩივრის არსებობის ფაქტსა და მასთან მიმართებით შემძენის ცოდნის ფაქტორს შორის. უფრო ზუსტად რომ ვთქვათ, რა კავშირია საჩივრის შეტანასა და კეთილსინდისიერ შეძენას შორის: მარტოოდენ საჩივრის არსებობის ობიექტური ფაქტი გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენას თუ იმავდროულად

აუცილებელია ამის შესახებ იცოდეს შემძენმა? საკონსტიტუციო სასამართლოს კონცეფციით, საამისოდ აუცილებელია ორივე ფაქტორის ერთდროულად არსებობა. ვფიქრობთ, ეს დამოკიდებულება, კერძოდ, შემძენის მხრიდან ცოდნის ფაქტორის თანაარსებობა საჩივართან ერთად, განპირობებული უნდა იყოს საჩივრის სახის მეტყველების ბუნდოვანი და მისი უმისამართო ბუნებით, რაზედაც მაღალი აკადამიური კულტურით მიგვანიშნებს პროფესორი ტიცია-ნა ქიუზი და გვთავაზობს სამართლებრივ გზებს, თუ როგორ „გამოვძვრეთ“ ამ უხერხული მდგომარეობიდან.²⁵ ეტყობა, საკონსტიტუციო სასამართლო, მართალია, სამართლებრივ პოზიციებს არ აფიქსირებს საჩივრის საკითხის აღნიშნულ ბუნებასთან დაკავშირებით, თუმცა, კარგად გრძნობს მასთან დაკავშირებულ გაუგებრობებს და ცდილობს შემძენის ცოდნის ფაქტორზე ყურადღების გადატანით გადაჭრას არსებული წინააღმდეგობანი. ამიტომაც აყალიბებს ცალკეულ დებულებებს საჩივრის არსებობაზე ცოდნის ხელმისაწვდომობასთან დაკავშირებით (იხ. გადაწყვეტილების 34-40 პუნქტები). სასამართლოს გადაწყვეტილებაში განვითარებულ პოზიციას არსებითად ემიჯნებიან გასხვავებული აზრის მქონე მოსამართლეები, თუმცა ბოლომდე ისინიც ვერ ახერხებენ გადაჭრით გადაწყვეტონ, გამორიცხავს თუ არა ობიექტური ფაქტი საკუთრების შეძენას საჩივრის არსებობის, თუ ასევე საჭიროა მისი ცოდნის ფაქტი. მათ აქცენტი გადააქვთ საჩივრის ცოდნის დავალდებულების უარყოფით შედეგებზე, რასაც, მათი აზრით, გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებული პოზიცია უკავშირდება. განსხვავებული აზრიდან ჩანს, რომ გადამწყვეტი საკითხი საჩივრის საკითხის მოუწესრიგებლობაა. როგორც ჩანს, როცა უფლების განმსაზღვრელი კანონმდებლობა არ არის სრულფასოვანი, ეს იწვევს ამ უფლების ადრესატებში სუბიექტური ფაქტორისადმი გადამეტებული ყურადღების მიქცევას. ეს ძალიან კარგად ჩანს საკონსტიტუციო სასამართლოს მოცემული გადაწყვეტილებიდან. ისეთი შთაბეჭდილება იქმნება, თითქოს უფლების შემძენი სუბიექტები თავია-

²³ იხ. *სირდაძე*, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილი საჩივარი, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 1/2020, 16; *რუსიაშვილი*, *სირდაძე*, *ევნატაშვილი*, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, 2019, 315-316.

²⁴ იხ. მოსამართლეების: ირინე იმერლიშვილის, გიორგი კვერენჩილაძის და მაია კოპალეიშვილის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის N 3/4/550 გადაწყვეტილებაზე: „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

²⁵ იხ. *ქიუზი*, დასახელებული ნაშრომი, 9-10.

ნთი ვალდებულებითი პოზიციებით საჯარო რეესტრისგან გამიჯნულები კი არ არიან, არამედ რეესტრის მოხელეების ფუნქციურ გაგრძელებას (დანამატს) წარმოადგენდნენ. ის, რაც ვერ შენიშნა რეესტრის მოხელემ შემძენია ვალდებული შენიშნოს, რეესტრის ჩანაწერი, მართალია, სანდოა, მაგრამ, როგორც იტყვიან: ენდე, მაგრამ მაინც შეამონმე.

6. საჩივრის არსებობასთან დაკავშირებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობამ და ცოდნის ფაქტორის ლამის გაფეტიშებამ, საკონსტიტუციო სასამართლოს უბიძგა ერთმანეთისგან სრულიად გამიჯნულად შეეფასებინა სამოქალაქო კოდექსის სადავო ნორმები და არაკონსტიტუციურად ეცნო 185-ე მუხლის ნორმატიული შინაარსი. რადგანაც 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილში საჩივარზე საუბარი და იგი გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენას, აქედან გამომდინარე, სასამართლომ გააკეთა დასკვნა, რომ 185-ე მუხლი, რომელშიც საჩივარი არც კია ნახსენები, უშვებს იმის შესაძლებლობას, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა მოხდეს მაშინაც, როცა რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი ცნობილია შემძენისთვის. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, საჩივარი არ აუქმებს რეესტრის ჩანაწერის სანდოობის პრეზუმფციას. სასამართლოს მსჯელობიდან გამოდის, რომ 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი საჩივართან მიმართებით კონსტიტუციურია, იმიტომ რომ აქ საჩივრის არსებობის ფაქტის ცოდნა გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენას, 185-ე მუხლი კი მას არ გამორიცხავს. როგორც ვხედავთ, შემძენის მხრიდან საჩივრის ფაქტის არსებობის შესახებ ცოდნა, საკუთრების შეძენის მაკვალიფიცირებელი ფაქტორია. პრინციპში, ცხადია, ეს არ არის სწორი, რაც კარგად ჩანს გერმანული სამართლიდან. ამასაც რომ თავი დავანებოთ, სწორი დასკვნის გაკეთება სავსებით შესაძლებელია როგორც 185-ე, ისე 312-ე II მუხლების მართებული განმარტების საფუძველზე. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შეძენა, როგორც საკუთრების მოპოვების გზა უკავშირდება რეესტრში არსებული ჩანაწერის უსწორობასა და არა რეესტრში საჩივრის შეტანას. ამიტომაცაა, რომ მხოლოდ ამ

უკანასკნელ შემთხვევაშია მნიშვნელოვანი შემძენის მიერ უსწორობის ცოდნის მტკიცება. სხვანაირად მას ვერ ჩავთვლით არაკეთილსინდისიერად. მოკლედ, შემძენი ჩაითვლება თუ არა კეთილსინდისიერად, დამოკიდებულია სუბიექტურ ფაქტორზე. რაც შეეხება საჩივრის შემთხვევას, აქ მთავარია მისი არსებობის ობიექტური ფაქტი და არა მის მიმართ შემძენის დამოკიდებულების ფაქტი. საჩივრის არსებობა აუქმებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სანდოობის პრეზუმფციას და შესაბამისად გამორიცხავს საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენას. თუმცა, საჩივარი არ იწვევს საჯარო რეესტრის ბლოკირებას.²⁶ შემძენი ხდება უფლების ანუ-ლირების (დაკარგვის) რისკის მატარებელი. თუნდაც რომ გვერდზე მივწიოთ საჩივრის არსებობასთან დაკავშირებით ცოდნა-არცოდნის ფაქტორი, სასამართლოს არაკონსტიტუციურად არ უნდა ეცნო 185-ე მუხლი მის მიერვე ჩამოყალიბებული შინაარსით. საჭირო იყო ამ მუხლის კონსტიტუციურად ცნობილ 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილთან ერთად წაკითხვა და განმარტება, რაზედაც მიგვანიშნებს პროფესორი ტიციანა ქიუზი²⁷ და დღემდე დაგროვილი პრაქტიკა საერთო სასამართლოებისა.

IV. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენისას 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ანალოგიით გამოყენების შესახებ

1. ჯერ საერთო სასამართლოებისა და შემდგომ საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაში დაისვა საკითხი მოძრავი და უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის ურთიერთდამოკიდებულებასთან დაკავშირებით. საქმე ისაა, რომ მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენის სივრცე გაცილებით ვიწროა, ვიდრე ეს უძრავი ნივთების შემთხვევაშია. მოკლედ, მოძრავი ნივთის შემთხვევაში უფლებრივი სასწორი ნამდვილი მესაკუთრის სასარგებლოდაა გადახრილი, უძრავი ნივთის შემთხვევაში კი - კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ. ეს განსხვავება ჩანს არამართო კეთილსინდისიერ

²⁶ იხ. Wäcke, in MüKo BGB, 4. Aufl., 2004, §892, Rn. 44.

²⁷ იხ. ქიუზი, დასახელებული ნაშრომი, 10.

რების ნეგატიურ კვალიფიკაციაში, რაზედაც ზემოთ გვქონდა საუბარი, არამედ მოძრავისა და უძრავის ნამდვილი მესაკუთრეების ე.წ. „უფლებრივ უთანასწორობაში“, რაზედაც ყურადღება გამახვილდა საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ნოდარ დვალის საქმეზე (იხ. პ. 28-28). მოსარჩელე ამტკიცებდა უძრავი ნივთების შეძენისას სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის გამოყენების აუცილებლობას, რომელიც მოძრავ ნივთებს შეეხება. მხედველობაშია ამ მუხლის ის დებულება, რომელშიც აღნიშნულია, რომ „კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე (უმჯობესია კანონმდებელს ეთქვას: ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია - მ. 8), თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან.“ აქედან ცხადად ჩანს, რომ როცა მოძრავ ნივთზე მესაკუთრე მფლობელობას კარგავს ისე, რომ მისი ნება არ მონაწილეობს ამ პროცესში, იგი ამ ქონებას ნებისმიერი შემძენისაგან უკან იბრუნებს. მოსარჩელე ნოდარ დვალმაც საკუთარი ნების გარეშე დაკარგა უძრავი ქონება და, ცხადია, თუკი სწორად იქნება მიჩნეული უძრავი ქონების მიმართ 187-ე მუხლის ანალოგიით გამოყენება, ეს გამორიცხავდა მის კეთილსინდისიერ შეძენას და მიზანიც მიღწეული იქნებოდა. საკონსტიტუციო სასამართლომ საჭიროდ არ ჩათვალა ანალოგიით ამ საკითხის მოწესრიგება და ძალიან მცირე კომენტარით დაკმაყოფილდა. სამაგიეროდ, მასთან დაკავშირებით ცხარე კამათი გაიმართა საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილებებში. მნიშვნელოვანია გაირკვეს, რამდენად გამართლებულია მოძრავი და უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ნებისადმი ასეთი განსხვავებული დამოკიდებულება. საერთო სასამართლოების პრაქტიკაში სააპელაციო სასამართლო ცდილობს დაამკვიდროს უძრავი ქონების შეძენის მიმართ მოძრავი ნივთის მოწესრიგების იდენტური პრაქტიკა, რომელიც გამორიცხავს საკუთრების შეძენას იქ, სადაც არ მონაწილეობს მესაკუთრის ნება და იგი უარყოფილია არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის მხრიდან დანაშაულებრივი მოქმედებით, როგორცაა დოკუმენტების გაყალბება და საკუ-

თარი თავის მესაკუთრედ დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო, ემყარება რა თანაბარი მოპყრობის პრინციპს, ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში²⁸ აღნიშნავს: „უძრავი ნივთის შეძენის დროს სკ 185-ე მუხლის ფარგლებში, უნდა გამოირიცხოს შემძენის კეთილსინდისიერება მესაკუთრის ნების წინააღმდეგოდ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, როგორც ხდება სკ 187.2 მუხლის დანაწესით.“ არადა, უძრავზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენა უმეტესწილად მესაკუთრის ნების წინააღმდეგოდ გასხვისებას მოსდევს. კონკრეტული შემთხვევა, რამაც სასამართლოს გააკეთებინა ეს დასკვნა, ის იყო, რომ არაუფლებამოსილი პირის „მესაკუთრედ რეგისტრაცია განხორციელდა დანაშაულებრივი გზით, ნამდვილი მესაკუთრის ... ნების გამოვლენის გარეშე.“ აქედან ჩანს, რომ მესაკუთრის მხრიდან ნების გამოვლენის უარყოფა (არქონაა) ის ფაქტორი, რომელიც, სასამართლოს აზრით, იწვევს კეთილსინდისიერი შეძენის გამორიცხვას ორივე შემთხვევაში. საკასაციო სასამართლომ²⁹ არ გაიზიარა სააპელაციოს პოზიცია და უძრავი და მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენის მიმართ ჩამოაყალიბა განსხვავებული მიდგომის კონცეფცია, რაც პრინციპში სწორად უნდა ჩაითვალოს. მან ყოველი მესაკუთრის ნების გამოვლენაზე წინ კეთილსინდისიერი შემძენის ნების გამოვლენა დააყენა. მაინც რა უნდა იყოს ის მიზეზი, რაც შეიძლება გამორიცხავდეს 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ანალოგიით გამოყენებას 185-ე მუხლით მოწესრიგებულ ურთიერთობებში. დავინყოთ იმით, რომ ერთიანი საკუთრებითი წესრიგის შიგნით არსებული სპეციალური (განსხვავებული) ურთიერთობები წესრიგდება მათი ბუნების ადეკვატური სამართლებრივი ნორმებით. სააპელაციო სასამართლოს, რომელმაც უძრავი და მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერ შეძენაზე განსხვავებული

²⁸ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N 23/1232-12.

²⁹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის N ახ-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

პრეცედენტი შემოგვთავაზა, ეჭვიც კი არ შეპარვია საკუთრების წარმოშობის იმ განსხვავებულ წესზე, რაც კანონმდებლობით არის დადგენილი მათ მიმართ (მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს ფუნქციური თვალსაზრისით არ იძლევა სხვაგვარად მიდგომის შესაძლებლობას). თუკი ჩვენ შედეგობრივად დავუახლოვებით ერთმანეთს, როგორც სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, თანაბარი მოპყრობის საფუძველზე, მოძრავი და უძრავი ნივთების მიმართ არსებულ წესებს, ამით იგნორირებას გავუკეთებდით საგანთა ბუნებას და ჩამოვშლიდით მათ ავტონომიურ ყოფიერებას. რა გვაქვს მხედველობაში? ის, რაზედაც სპეციალურადაა ყურადღება გამახვილებული ახალგაზრდა მკვლევარების შრომებში.³⁰ ზოგ რამეში მსგავსების მიუხედავად, ცალსახაა არსებული განსხვავებებიც. ეს კარგად გამოჩნდება იმ ინტერესების იდენტიფიცირებითა და მათი ერთმანეთთან შეწონვით, რაც დამახასიათებელია მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის პროცესისათვის. არ უნდა დავგავიწყდეს, რომ ნებისმიერი სისტემა ინტერესებზე აგებული ორგანიზმია, რაშიც ვლინდება მისი სახის მეტყველება და დანიშნულება.

რა ინტერესები უნდა იყოს ასეთი? ასეთია როგორც ქონების ნამდვილი მესაკუთრის, ისე კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები, დაბოლოს, მათი გამაერთიანებელი და ამ ინტერესთა დამაბალანსებელი ზოგადი ინტერესი, როგორიცაა სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება. ეს უკანასკნელი, დანარჩენთათვის, როგორც მიზნობრიობის მქონე ფასეულობებისათვის, საშუალების როლს ასრულებს. რაც უფრო გამართულია სისტემა, რომელიც საკუთრების სამოქალაქო წესრიგს განაპირობებს, მით უფრო სამართლიანი და განონასწორებულია აღნიშნული ინტერესები.

2. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, ერთმანეთის პირისპირ დგანან ნივთის მფლობელი,

რომელშიც მესაკუთრე ივარაუდება (სსკ. მ. 158 I) და მისი კეთილსინდისიერი შემძენი, ხოლო უძრავი ნივთის შემთხვევაში, ეს უკანასკნელი და საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი (სსკ. მ. 185). ორივე შემთხვევაში საჯარო ნდობა წარმოადგენს საკუთრების უხარვეზოდ შეძენის საფუძველს. სადაც მეტია ნდობის მტკიცე საფუძველი, მით უფრო გარანტირებულია საკუთრების არაუკუქცევადად შეძენა. ერთ შემთხვევაში ნდობის გამომწვევია პირი, რომელიც მოძრავ ნივთს ფლობს, როგორც საკუთარს, მეორე შემთხვევაში, უძრავი ნივთის დროს, ეს ნდობა დისტანცირებულია მესაკუთრის პიროვნული ფაქტორისაგან და საჯარო რეესტრს აქვს ხელში ალებული მთელი პასუხისმგებლობა. მოძრავი ნივთის შემთხვევაში, ნივთის რამდენი მფლობელიცაა, შეიძლება ნდობის განმაპირობებელი ფაქტორებიც იმდენივე იყოს. კანონი ჩვენ იმასაც გვავალდებულებს, რომ მომეტებული ყურადღებანიობა გამოვიჩინოთ, არ დაუშვათ უხეში გაუფრთხილებლობა, თორემ ნივთის მფლობელის გამსხვისებლად მიჩნევის მართოდენ შიშველი ფაქტი ვერ იქნება საკმარისი საფუძველი საკუთრების შესანარჩუნებლად. მაშასადამე, შემძენი ამ შემთხვევაში მეტი რისკების პირისპირაა, ვინაიდან მარტივად შესაძლებელია, რომ გამსხვისებელი არ იყოს ნივთის მესაკუთრე და მისი მოქმედება ხელყოფდეს ნამდვილი მესაკუთრის ნების თავისუფლებას. ვინაიდან საკუთრების შეძენა მფლობელობის ფაქტს უკავშირდება, ადვილი შესაძლებელია, რომ ნივთი სხვადასხვა პირის ხელში აღმოჩნდეს მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, როგორც ამაზე საუბრობს 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. ასეთ ვითარებაში, ნების გამოვლენის გარეშე საკუთრების დაკარგვის რისკი ნივთის მესაკუთრისათვის ბევრად მეტია, ვიდრე ესაა უძრავი ნივთის შემთხვევაში. ამ დროს გამსხვისებლისადმი საჯარო ნდობას განაპირობებს ამ ინსტიტუტის ფუნქციური დანიშნულება, რაც გამოიხატება იმაში, რომ არ დაუშვას რეესტრში იმ პირის რეგისტრაცია, რომელიც არაა მესაკუთრე. ამიტომაცაა, რომ საკუთრებას ვინც იძენს, მისი ნდობის ლეგიტიმური საფუძველი საჯარო რეესტრის მიმართ მაღალია. ეს კი ლოგიკურად აისახება შენაძე-

³⁰ იხ. სირდაძე, უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისაგან, შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2/2019, 57-58; რუსიაშვილი, სირდაძე, ევანატაშვილი, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, 2019, 295-310.

ნის სიმტკიცეზე მაშინაც, როდესაც ნამდვილი მესაკუთრის ნების უგულვებელყოფით ხდება არაუფლებამოსილი პირის მიერ საკუთრების გასხვისება. მაშასადამე, საჯარო რეესტრისადმი მაღალი ლეგიტიმური ნდობა უკანა პლანზე აყენებს ნამდვილი მესაკუთრის ნების მომენტს და წინა პლანზე სვამს კეთილსინდისიერი შეძენის ინტერესებს, რომელსაც ბრალად ერაყება მხოლოდ იმისი ცოდნა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი არ არის უძრავი ქონების ნამდვილი მესაკუთრე. გარდა აღნიშნულისა, უძრავი ნივთების შემთხვევაში ნამდვილი მესაკუთრისათვის არც იმის გარკვევაა რთული, თუ ვინ მოახდინა მისი საკუთრების მითვისება, რაც შეიძლება მარტივად გავიგოთ საჯარო რეესტრში ჩახედვით. ეს კი ამსუბუქებს უფლების დაცვის გზას, რასაც ვერ ვიტყვით მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით, ვინაიდან ნივთის უკანონო მიმთვისებლის მიკვლევა თითქმის შეუძლებელია³¹ და მესაკუთრის პირისპირ მყოფი (მდგომი) კეთილსინდისიერი პირი ვერ შეინარჩუნებს საკუთრებას ამ საფუძვლით.

3. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ულოგიკოდ გვეჩვენება მოძრავი ნივთებისათვის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული მონესრიგების ანალოგიით გამოყენება უძრავი ნივთების მიმართ. სამაგიეროდ, ამის შესაძლებლობა აღიარებულია როგორც სასამართლო პრაქტიკის,³² ისე სამეცნიერო დოქტრინის მხრიდან უძრავი ნივთების უსასყიდლო შეძენასთან მიმართებით. საერთო სასამართლოებიცა და საკონსტიტუციო სასამართლო გამორიცხავენ არაუფლებამოსილი პირისგან კეთილსინდისიერ შეძენას და ეს ხდება არა იმიტომ, რომ მაღალია საჯარო რეესტრისადმი სანდოობა, არამედ იმიტომ, რომ საკუთრების შეძენა უსასყიდლოა და ნამდვილი მესაკუთრის სასარგებლოდ ამ საკითხის გადაჭრა არაფერს არ აკარგვინებს კეთილსინდისიერ პირს. ამიტომაც ამ შემთხვევაში მოძრავი ნივთებისათვის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესი, რომელიც გამორიცხავს კეთილსინდისიერ

შეძენას, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ანალოგიით 185-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში.³³ უსასყიდლო შეძენის არამტკიცე ხასიათი კერძო სამართლისათვის ისტორიულადაა დამახასიათებელი და 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესი ამისი გამოხატულებაა. მას არაფერი აქვს საერთო საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ შემოთავაზებულ „საბაზრო გარიგებასთან“, რომელსაც უძრავი ქონების ბაზრის ეკონომიკურ კატეგორიას უკავშირებს საკონსტიტუციო სასამართლო.³⁴

V. კეთილსინდისიერების მოქმედების დრო

1. უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის პროცესი დაკავშირებულია სხვადასხვა სამართლებრივ მოქმედებასთან, რომლებიც ერთიანობაში იწვევს საკუთრების გადასვლას კეთილსინდისიერ შემძენზე. საკითხავია კეთილსინდისიერების ფაქტი საკუთრების წარმოშობის ხანგრძლივი პროცესის რა ეტაპამდე უნდა არსებობდეს, რომ მან გამიზნული შედეგი გამოიწვიოს. მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი ადგენს, რომ „კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე“. გადაცემით მთავრდება საკუთრების წარმოშობის პროცესი და ცხადია ამის შემდეგი იმისი გაგება (შეტყობა) რომ გამსხვისებელი არ იყო უფლებამოსილი ნივთის განკარგვაზე, ვერ გამოიწვევს უკვე დამდგარი შედეგის უკუქცევას. მოკლედ, შემდგომდროინდელი არაკეთილსინდისიერება ვერ გააცუდებს (ძალას ვერ დაუკარგავს) მანამდელ კეთილსინდისიერებას.

2. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით აღნიშნული საკითხი კანონმდებელმა ღიად დატოვა. ამან კი სასამართლოებს ბიძგი მისცა განსხვავებული პრეცედენტები შეექმნათ, იმის მიხედვით, თუ რას მიიჩნევენ ისინი ყველაზე არსებით გარემოებად საკუთრების წარმოშობის პროცესში. საკასაციო სასამართლოს ერთ-ერთი პრეცედენტის მიხედვით, კეთილსინდისიერ

³¹ იხ. სირდაძე, დასახელებული ნაშრომი, 58.

³² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე N ას-643-611-2013.

³³ იხ. სირდაძე, დასახელებული ნაშრომი, 58.

³⁴ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N 3/4/550.

რება უკავშირდება გარიგების დადების ფაქტს. თუ პირი ამ დროს კეთილსინდისიერია, მისი შემდგომი არაკეთილსინდისიერება ვერ გახდება დამაბრკოლებელი გარემოება საკუთრების დასარეგისტრირებლად.³⁵ ასეთი განაცხადით, ჩვენი აზრით, სასამართლო აღიარებს, რომ საკუთრების უფლება კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის სივრცეში ჩნდება და შესაბამისად კეთილსინდისიერების ფაქტმა აქ უნდა ითამაშოს თავისი როლი. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ეს არის უკვე წარმოშობილი უფლების რეგისტრაცია და ამდენად, იგი, როგორც საჯაროსამართლებრივი ურთიერთობა, ვერ მოახდენს გავლენას უკვე არსებული უფლების ყოფიერებაზე. სხვა პრეცედენტის თანახმად, შემძენის კეთილსინდისიერება უნდა არსებობდეს უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.³⁶ ეს მიდგომა უფრო მიახლოებულია გერმანულ სამართალში არსებულ გადაჭრასთან. გერმანული სასამართლო პრაქტიკის თანახმად,

კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაციამდე და, ამდენად, ამ მომენტამდე შემძენისათვის არ უნდა იყოს ცნობილი საჯარო რეესტრის უსწორობის შესახებ.³⁷ მას შემდეგ რაც მოხდება რეგისტრაცია, საკუთრების შეძენის საფუძვლიანობა განსჯას აღარ ექვემდებარება. როგორც რომელი იურისტები იტყოდნენ, „*Mala fides superveniens nocet*“ – *späterer böser Glaube schadet (nicht)*“.³⁸ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §892 II ითვალისწინებს აქედან გამონაკლისს, რომლის მიხედვითაც, შემძენის მიერ საჯარო რეესტრში განცხადების შეტანის შემდეგ იმის შეტყობა, რომ თურმე რეესტრის ჩანაწერი ყოფილა უსწორო, ვერ მოახდენს გავლენას კეთილსინდისიერ შეძენაზე, განაცხადის შეტანიდან მას აღარ ეკისრება რაიმე მოქმედების განხორციელების ვალდებულება და, შესაბამისად, ვერც რეგისტრაციის დასრულებამდე გამოვლენილი უსწორობის რისკის მატარებელი იქნება.³⁹

³⁵ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N ას-543-511-2010.

³⁶ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე N ას-691-1021-07.

³⁷ იხ. *Wellenhofer*, Sachenrecht, 32. Aufl., 2017, §19, Rn. 23.

³⁸ იხ. *Lateinische Rechtsregeln und Rechtssprichwörter*, Zusammengestellt, übersetzt und erläutert von Detlef Liebe, 2007, S. 130 (M 6).

³⁹ იხ. *Wellenhofer*, Sachenrecht, 32. Aufl., 2017, §19, Rn. 23.