

საზიარო საგნის მართვა და განკარგვა

ასოც. პროფ. დოქ. თამარ ზარანდია

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის დეკანი

I. ზოგადი დებულებები

საზიარო საგნის მართვასთან და განკარგვასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ საკითხებს აწესრიგებს სკ-ის 956-ე და შემდგომი მუხლები, რომელთა მიხედვითაც, მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების შემთხვევაში საქმე გვაქვს მონილეთა კოლექტიური გადაწყვეტილების უფლებამოსილებასთან.¹ განსახილველ ნორმათა ძირითად სულისკვეთებას წარმოადგენს საზიარო უფლების ერთობლივი მართვის პრინციპებისა და წესების განსაზღვრა.² ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს სსკ-ის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული წესი, რომელიც ეხება საზიარო საგნის მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღებას ხმათა უმრავლესობით. უნდა აღინიშნოს ასევე ის ფაქტი, რომ საზიარო საგნის კოლექტიურ მართვასთან დაკავშირებული წესები, რომელიც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კანონმდებლობით, უკან იხევს ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ადგილი აქვს, ცალკეული მონილის მიერ ისეთ ინდივიდუალურ უფლებათა განხორციელებას, როგორიცაა ნაყოფზე უფლება (სსკ-ის 955-ე მუხლი), საკუთარი წილის განკარგვა (სსკ-ის 959-ე მუხლი) და ა. შ.³

სსკ-ის 956-ე და 957-ე მუხლების სიტყვასიტყვითი განმარტებაც კი საკმარისია იმ დასკვნის გასაკეთებლად, რომ კანონმდებელი ერთმანე-

თისაგან განასხვავებს მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების და მართვის ღონისძიებების გატარების უფლებასა თუ შესაძლებლობას. გარდა ამისა, კანონმდებელი სსკ-ის 958-ე მუხლის მე-2 ნაწილით ასევე ითვალისწინებს მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღებაში მონაწილეობის ვალდებულებას. აღნიშნულისაგან განსხვავებით, მართვასთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელების ზოგადი მოვალეობა კანონით ცალსახად არ არის განსაზღვრული.⁴ სწორედ ამ ფაქტში შესაძლოა დავინახოთ წილადი საზიარო უფლების თანამემკვიდრეობის ინსტიტუტისაგან განმასხვავებელი გარემოება. კანონმდებელი, ამ შემთხვევაში პირდაპირ და ცალსახად არ განსაზღვრავს მონილის ვალდებულებას, აქტიური მონაწილეობა მიიღოს საზიარო უფლების მართვაში. თუმცა მსგავსი ვალდებულება შეიძლება მხოლოდ გამონაკლისის სახით, დამატებითი ვალდებულების ფორმით, მონილეთა შორის განსაკუთრებული ურთიერთობიდან გამომდინარეობდეს. ასევე შესაძლებელია, რომ სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების განხორციელების უფლებაც იქცეს მოვალეობად.

II. მართვა და სარგებლობა

ცნებები „მართვა“ და „სარგებლობა“ სსკ-ის 956-ე და 957-ე მუხლებში ერთგვაროვნად არ არის გამოყენებული. თუმცა, აღნიშნული განს-

¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 1.

² შეად. Gehrlein in BeckOK BGB, Hau/Poseck, 58. Edition, Rn. 1.

³ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 1.

⁴ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 2.

ხვადების საფუძელი არ მდგომარეობს იმ ფაქტში, რომ სსკ-ის 956-ე მუხლი ეხება ერთობლივი მართვის, ხოლო სსკ-ის 957-ე მუხლი მართვასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილების ხმათა უმრავლესობით მიღების შესაძლებლობას. საზიარო უფლების მართვასა და სარგებლობას შორის არსებული განსხვავების იდენტიფიცირებისათვის მნიშვნელოვანია ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს მართვასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილება და ამ გადანაცვეტილების საგანი ან შინაარსი. სსკ-ის 956-ე მუხლში კანონმდებელი საუბრობს საგნის მართვასა (პირველი ნაწილი) და საგნის შენახვაზე (მეორე ნაწილი), რაც საგნის მოვლა პატრონობისათვის საჭირო ღონისძიებების გატარებას გულისხმობს. აღნიშნული საგან განსხვავებით, სსკ-ის 957-ე მუხლი ეხება, როგორც საზიარო საგნის მართვას, ასევე საზიარო საგნით სარგებლობას. შეიძლება ითქვას, რომ სსკ-ის 957-ე მუხლში ნახსენებ მართვასა და სარგებლობაში იგულისხმება მხოლოდ მართვასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილებების საგანი თუ შინაარსი და არა საკუთრივ გადანაცვეტილება. შესაბამისად, მართვასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილების შინაარსი მოიცავს, საზიარო საგნის, როგორც მართვასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს, ასევე ამ საგნით სარგებლობას.

საზიარო საგნის მართვა გამოყენება და სარგებლობა წარმოადგენს მართვასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილებების საგანს.⁵ მართვას, ამ გაგებით, განეკუთვნება ღონისძიებები, რომლებიც ეხება ყველა მოწილის ერთობლივ ინტერესს საზიარო უფლებაში, განსაკუთრებით, საზიარო საგნის მოვლა-პატრონობას ან შეცვლას ან მის გამოყენებას; აღნიშნულის საპირისპიროდ, („ნაყოფის“) გამოყენება და სარგებლობა სსკ-ის 955-ე მუხლის გაგებით, ემსახურება ინდივიდუალური მოწილის ინტერესებს. მართვის კოლექტიური გადანაცვეტილება ქმნის ინდივიდუალური გამოყენების წინაპირობებს.⁶ თუ რა ექცევა აღნიშნულში, განისაზღვრება საზიარო საგნის სახეობის, თვისებების

და არსებულ ვითარებასთან კავშირით. მართვას განეკუთვნება ყველა გადანაცვეტილება და ღონისძიება, რომელიც მოიცავს საქმის ვითარების დადგენას (დარეგულირებას) სამართლებრივი და ფაქტობრივი თვალსაზრისით და რომელიც მიღებულ უნდა იქნეს ყველა მოწილის ინტერესების სასარგებლოდ და ამიტომ ერთობლივად უნდა იქნეს გადანაცვეტილი. სსკ-ის 955-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული სარგებლობისგან მართვა იმით განსხვავდება, რომ იგი სარგებლობის წინაპირობების, კერძოდ, პერსონალური გამოყენების თაობაზე იღებს გადანაცვეტილებას. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, როდესაც საკითხი ეხება მართვასთან დაკავშირებულ გადანაცვეტილებას, მართვასა და განკარგვას შორის მკაცრი განსხვავება არ არის აღიარებული. განკარგვები, თუ დასახელებული ფარგლები დაცულია, შეიძლება წარმოადგენდეს მართვასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილების საგანს.⁷ აქედან გამომდინარე, საზიარო საგნის გასხვისების საკითხის გადანაცვეტაც ექცევა სსკ-ის 956-ე და 967-ე მუხლების მოქმედების ფარგლებში.⁸ მოწილეს შეუძლია საგნის გამოყენება, რომელიც ზრდის ღირებულებას, მხოლოდ სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად და მხოლოდ სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად შეუძლია მას ამის სხვებისგან მოთხოვნა. თუ ეს წინაპირობები არ არის დაკმაყოფილებული, მაშინ მოწილე ვერც მართვის ან სარგებლობის ნებს დაეყრდნობა, ამიტომ მას არც ობიექტურად ღირებულების გამზრდელი ცვლილების მოთხოვნა შეუძლია.

მართვასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილებების საგნის მაგალითებს განეკუთვნება: გამოყენების და სარგებლობის ტიპის შესახებ ნებისმიერი გადანაცვეტილება, ფულადი სახსრების დაბანდება და ხარჯების დაფარვა, მმართველის დანიშვნა ან მისი დათხოვნა, მართვის განხორციელება მოწილის მიერ, საკუთრების მინდობის ხელშეკრულების დადება, გაქირავება ან იჯარით გაცემა, ქირის განსაზღვრა, ქირის მომატება, ისევე, როგორც იჯარის ან ქირავნობის ურთიერთობის მოშლა ან მისი გაგრ-

⁵ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 4.

⁶ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 744, Rn. 2.

⁷ შეად. Eickelberg, in Staudinger BGB, 2015, § 744 Rn. 9.

⁸ შეად. BGH NZG 10, 938; NJW 11, 61, 63.

ძელება;⁹ ასევე, პრინციპულად, არ არის გამო-
რიცხული, რომ განკარგვებიც წარმოადგენდეს
მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილე-
ბის საგანს.¹⁰ მართვას წარმოადგენს თავად სა-
გნის ფაქტობრივი ცვლილება, მაგალითად, სა-
მშენებლო ღონისძიებების შედეგად, მოვლა-პა-
ტრონობის ღონისძიებები 956-ე მუხლის მეორე
ნაწილის შესაბამისად შეიძლება წარმოადგენ-
დეს მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტი-
ლებების საგანს. ასე მაგალითად, შეკეთებას-
თან დაკავშირებული ხარჯები ან ვალის დაფა-
რვა იძულებითი აღსრულების თავიდან არიდე-
ბის მიზნით. აღნიშნულს ასევე განეკუთვნება
მოდერნიზაცია, რომლის საშუალებითაც ხდება
საზიარო ნივთის ტექნიკური განვითარების
ღონესთან მისადაგება. საზიარო საგნის მართ-
ვასთან დაკავშირებული უფლებამოსილების
ფარგლებში, მოწილეებს ასევე აქვთ შესაძლებ-
ლობა, მიიღონ გადაწყვეტილება საზიარო საგ-
ნის მართვის კომპეტენციის მესამე პირისთვის
მინიჭებასთან დაკავშირებით.¹¹ სსკ-ის 956-ე
მუხლის მოქმედების ფარგლებში ექცევა ნების-
მიერი ისეთი გადაწყვეტილების მიღება თუ ღო-
ნისძიების გატარება, რომელიც შეესაბამება
საზიარო უფლებით წარმოშობილი პირთა ერ-
თობის საერთო ინტერესებს და აუცილებელია
საზიარო საგნის, როგორც სუბსტანციისა და
ეკონომიკური ღირებულების მატარებელი სი-
კეთის შენარჩუნებისათვის.¹²

მართვას არ წარმოადგენს: საორგანიზაციო
აქტები, რომელთა საშუალებითაც მოწილეები
თავიანთი საზიარო უფლების მოწყობას აწეს-
რიგებენ,¹³ მაგალითად, საზიარო უფლების გა-
უქმება, საზიარო საგნის გაყიდვა, წილებთან
დაკავშირებით განკარგვის აკრძალვა.¹⁴ საზიარო
საგანთან დაკავშირებულ განკარგვებს (მა-

გალითად, იპოთეკით დატვირთვა) ჩვეულებრივ
განასხვავებენ მართვის ღონისძიებებისგან, მა-
გრამ ისინი შეიძლება წარმოადგენდნენ მართ-
ვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების
საგანს.

III. მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები საერთო კონსენსუსის საფუძველზე

1. ძირითადი პრინციპი

სსკ-ის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თა-
ნახმად მართვის ყოველი ღონისძიება შეიძლება
მხოლოდ ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე
ერთობლივად განხორციელდეს. მართვის ან
გამოყენების წესი შეიძლება, როგორც ეს არა-
პირდაპირ გამომდინარეობს სსკ-ის 957-ე მუხ-
ლის მეორე ნაწილიდან, იყოს შეთანხმებული ან
ერთხმად მიღებული. მართვა შესაძლოა განხო-
რციელდეს დიდი ხნის მანძილზე დამკვიდრე-
ბული პრაქტიკის ან კონკლუდენტური თანხმო-
ბის საფუძველზე, თუმცა უნდა დადასტურდეს
სსკ-ის 957-ე მუხლით გათვალისწინებული წი-
ნაპირობების შესაბამისად.¹⁵ სსკ-ის 957-ე მუხ-
ლის მეორე ნაწილის ზღვარი აქ არ მოქმედებს.
არც ერთ მოწილეს არ შეუძლია იმის მტკიცება,
რომ პირადად მის მიერ მოწონებული წესი არ
შეესაბამება მის ინტერესებს. ფაქტობრივი ურ-
თიერთობების მხოლოდ ერთმა ცვლილებამ შე-
იძლება წარმოშვას ამ ნორმით გათვალისწინე-
ბული მოთხოვნის უფლება.

მართვა შეიძლება გადაეცეს ერთ მოწილეს,
ან სულაც მესამე პირს.¹⁶ ჩვეულებრივ ეს, იმავე
დროულად, მიჩნეულ უნდა იქნეს უფლებამოსი-
ლების მინიჭებად მოქმედების სფეროს ამ ფარ-
გლებში. შიდა ურთიერთობაში ამ მოწილეს უჩ-
ნდება რწმუნებული პირის (მინდობილი მესა-
კუთრის) მოვალეობები. შეიძლება ასევე ჩამო-
ყალიბდეს მართვის ჩვეულებრივი სისტემა,
რომელიც საზიარო უფლების კანონით გათვა-

⁹ OLG Düsseldorf NJW-RR 1998, 11; BGHZ 56, 47, 50.

¹⁰ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 5.

¹¹ Saenger in Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, 10. Auflage 2019, Rn. 3; BGH NJW 1983, 449.

¹² შეად. Saenger in Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, 10. Auflage 2019, Rn. 4; Staudinger/v. Proff, 2015, § 744 Rn. 7; zust. Erman/Aderhold § 744 Rn. 2; missverständlich Soergel/Hadding § 744 Rn. 2.

¹³ შეად. JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 745, Rn. 2.

¹⁴ შეად. BGHZ 101, 24 = NJW 1987, 3177; BGHZ 140, 63 (68 f.) = NJW 1999, 781 (783)

¹⁵ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 3.

¹⁶ Saenger in Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, 10. Auflage 2019, Rn. 3; Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 3; BGH NJW 1983, 449.

ლისწინებული ტიპისთვის, როგორც ასეთი, უცხოა. ცალკეულ მოწილეებს შეიძლება მიენიჭოს სპეციალური უფლებები.¹⁷

2. შეთანხმება და გადაწყვეტილება

შეთანხმებებსა და გადაწყვეტილებებს შორის განსხვავება მათი ერთხმად მიღების შემთხვევაში, საკმაოდ თეორიულ საკითხს წარმოადგენს. სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილი მხოლოდ ხმათა უმრავლესობით მიღებულ გადაწყვეტილებას უპირისპირებს შეთანხმებას. თუ მიღწეულია ერთხმად მიღების უფლება, მაშინ გადამწყვეტი არ არის მოწვევა და შეკრება (გადაწყვეტილება) მანამდე განხორციელდა თუ არა (შეთანხმება). სსკ-ის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილებები ექვემდებარება ხმათა უმრავლესობის პრინციპს. ხმათა უმრავლესობით გადაწყვეტილების მიღება შეთანხმებებისგან განსხვავებით, ლეგიტიმაციისთვის საჭიროებს გადაწყვეტილების მიღების პროცედურის დაცვას.¹⁸ მაგრამ გადაწყვეტილებების წინაპირობას, ისევე როგორც შეთანხმებებისას, არ წარმოადგენს კრების მოწვევა. პირიქით, პრაქტიკულად მნიშვნელოვანია, მოწილეთა ნების მიხედვით უნდა შენარჩუნდეს თუ არა ერთხმად მიღებული მართვის წესი, როგორც უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, თუ ერთ-ერთი მოწილის ნების გამოვლენა ბათილია ან წარმატებით იქნა შეცდილებული. თუ სახეზეა მოწილის ასეთი ნების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, მაშინ ერთხმად მიღებული მართვის წესის იურიდიული ძალა დამოკიდებულია იმაზე, რომ ყოველმხრივი კონსენსუსი იყოს ნამდვილი (იურიდიული ძალის მქონე).

3. სიტყვიერი ან კონკლუდენტური შეთანხმება

სიტყვიერად ან კონკლუდენტურად შეიძლება მიღებულ იქნეს შეთანხმებები და ერთხმად

მისაღები გადაწყვეტილებები. თუ ორი თანამესაკუთრიდან ერთ-ერთი ქირაობს საზიარო ნივთს, მაშინ ეს იმავდროულად წარმოადგენს სარგებლობის შესახებ შეთანხმებას.¹⁹ ფაქტობრივი თანხმობა ცალმხრივად გამოყენებაზე და ტვირთის დაკისრებაზე შეიძლება მიუთითებდეს კონკლუდენტურ რეგულირებაზე, სავარაუდოდ ასევე ქორწინების შემდგომ სარჩოს გადახდის შემთხვევაშიც. თუ ხდება გარაჟის ან მისასვლელი ადგილის ხანგრძლივად გამოყენება ან შესაბამისად, არ გამოყენება გარკვეული მიზნით, მაშინ ესეც წარმოადგენს შეთანხმებას სარგებლობის თაობაზე. ამდენად, ზოგ შემთხვევაში გადაწყვეტილებები „დუმით“ შეიძლება მიიღებოდეს, მაგრამ ასეთი „გადაწყვეტილება“ მათთვის ვალდებულებას არ წარმოშობს. პრაქტიკული დასკვნა მდგომარეობს არა მხოლოდ უმრავლესობის ცვალებადი გადაწყვეტილებების თავისთავად ცხად შესაძლებლობაში. მეტიც, სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილის წინაპირობების მიხედვით, ცვლილება ნებისმიერ დროს შეიძლება იქნეს მოთხოვნილი ისე, რომ ამისთვის არ არის საჭირო ფაქტობრივი ურთიერთობების ცვლილება. რაიმე გარემოების ან პრაქტიკის უბრალოდ თმენა არ წარმოადგენს 957-ე მუხლის მეორე ნაწილის გამომრიცხველ კონსენსუსს.²⁰ თუ შეთანხმება ხარვეზებს შეიცავს, მაშინ ამ ხარვეზების გამოსწორება რეგულირდება სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილით.

4. ცვლილება

ყველასთან შეთანხმებული ან შესაბამისად, ერთხმად მიღებული მართვის რეგულაციების შეცვლა გადაწყვეტილების ერთხმად მიღებას მოითხოვს მხოლოდ მაშინ, თუ ეს შეესაბამება, ცალკეულ შემთხვევებში, მოწილეთა ნებას.²¹ ასეთი ნება ივარაუდება, როდესაც მოწილეებს სურდათ საბოლოო, ყველას თანხმობით ან სხვა შემთხვევაში, უმრავლესობის ნებიდან გამომდინარე გარანტირებული წესის მიღება. თუ წე-

¹⁷ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 14.

¹⁸ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 15.

¹⁹ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 744, Rn. 3.

²⁰ BGH NJW 1974, 364.

²¹ BGH NJW-RR 2010, 1312, 1313; Palandt/Sprau § 744 Rn. 2; unklar noch RGZ 160, 122, 128.

სი ხმათა უმრავლესობით მიღებული არ არის, მაშინ ცვლილება არა მარტო შეთანხმებული, არამედ უმრავლესობის კომპეტენციის ფარგლებში სსკ-ის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც შეიძლება იქნეს მიღებული.

IV. ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილებები (სსკ-ის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილი)

ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილება საზიარო საგნის შესაბამისი სათანადო მართვისა და ამ საგნით სარგებლობის შესახებ, წარმოადგენს მართვასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტილებას. გადაწყვეტილების საგანს არ წარმოადგენს საორგანიზაციო აქტები, რომელთა საშუალებითაც საზიარო უფლება შიდა ურთიერთობაში მოწყობის საკითხებს აწესრიგებს. ამ ნორმით საშუალება იქმნება მოხდეს შიდაორგანიზაციული საკითხების მოწესრიგება მოწილეთა ხმების უმრავლესობის გადაწყვეტილებით, იმ გამონაკლისით, რომ ადრე იგივე საკითხთან დაკავშირებით ერთხმად არ იყო მიღებული გადაწყვეტილება. ამასთან გადაწყვეტილების ხმათა უმრავლესობით მიღება, ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებებისაგან განსხვავებით დასაშვებია მხოლოდ შეზღუდულ ფარგლებში.²²

საყურადღებოა, რომ წილადი საზიარო უფლება არ წარმოადგენს წესდებით შექმნილ იურიდიულ პირს. საზიარო უფლების მოწილეებს შიდა ურთიერთობაში შეუძლიათ ე. წ. კვაზიკორპორატიული შიდა ორგანიზაციის ჩამოყალიბება კავშირის წესდებაზე დაყრდნობით.²³ ამგვარად, საზიარო უფლებას შეიძლება გააჩნდეს კრების, გამგეობის და ა. შ. „ორგანოები“ (953-ე მუხლი). ამით იგი „შიდა კორპორაციას“ ემსგავსება, რომელსაც საგარეო ურთიერთობაში უფლებაუნარიანობა არ გააჩნია.²⁴ შეთანხმების საშუალებით, მოწილეებს შეუძლიათ უმრავლესობის კომპეტენციის გაფართოება

სსკ-ის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილის ფარგლებს გარეთ.

1. პროცედურა

გადაწყვეტილების მიღების პროცედურა, დიდწილად მოწილეთა ერთობლიობის სურვილზეა დამოკიდებული. პროცედურასთან დაკავშირებული დებულებები არ არსებობს და სამართლის ზოგადი იდეიდან უნდა განვითარდეს. დასაშვებია გადაწყვეტილების მიღება როგორც ზეპირი (ასევე სატელეფონო), ისე წერილობითი (ასევე ელექტრონული) ფორმით. გადაწყვეტილებები შეიძლება ეხებოდეს სათანადო გამოყენების საკითხებს. ამასთან, უმრავლესობის გადაწყვეტილებამ არ შეიძლება მიგვიყვანოს არსებით ცვლილებებამდე, ვინაიდან მას შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდეს სხვა მენილეების ეკონომიკურ თუ სხვა სახის პირობებზე.²⁵

2. ფარგლები

ხმათა უმრავლესობის ძალაუფლების ფარგლები გამომდინარეობს ერთი მხრივ, გადაწყვეტილების საგნის შეზღუდვიდან, მეორე მხრივ კი, მატერიალური უმცირესობების დაცვიდან. თუმცა, გადაწყვეტილებების მიზანშეწონილობის ზოგადი კონტროლი არ ხდება.²⁶ ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილება არ არის საკმარისი, თუკი ნივთის მიზანი ან ფორმა არსებითად იცვლება.²⁷

უმრავლესობის კომპეტენციის ფარგლები განისაზღვრება სსკ-ის 957-ე მუხლის მესამე ნაწილით. ამ წესის მიხედვით, უმრავლესობის გადაწყვეტილება მაშინაც შეიძლება იყოს მართლსაწინააღმდეგო, როდესაც მიღებულ იქნა, თავის მხრივ, მართებული გადაწყვეტილება მართვის ღონისძიების შესახებ.

²² შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 745, Rn. 1.

²³ BGHZ 25, 311, 313; NJW 1957, 1800.

²⁴ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 18.

²⁵ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 744, Rn. 2.

²⁶ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 22.

²⁷ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 744, Rn. 3.

3. წილი სარგებლობაში

ცალკეული მოწილის წილი სარგებლობაში სსკ-ის 957-ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, დამოკიდებულია შესაბამისი მოწილის თანხმობაზე. დაცულია არა მხოლოდ ნაყოფზე წილობრივი უფლება (განსაკუთრებით გაქირავებიდან და იჯარიდან მიღებული შემოსავალი), არამედ ასევე სარგებლობით მიღებული სხვა სახის უპირატესობები.²⁸ მაგრამ სსკ-ის 957-ე მუხლის მესამე ნაწილი არ იძლევა სსკ-ის 955-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლების გარანტიას. იგი არსებობს მხოლოდ მანამ, სანამ მოწილეებს შორის არსებობს უსასყიდლო პირადი მოხმარების პრინციპი. აღნიშნულიდან გადახვევა შესაძლებელია მართვასთან დაკავშირებული წესის საშუალებით. მართვასთან დაკავშირებული წესი შეიძლება მდგომარეობდეს მესამე პირების ან მოწილისთვის ანაზღაურების სანაცვლოდ დათმობაში.²⁹ სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლების შემზღუდველი გადანაცვლებები იურიდიული ძალის არმქონე ვერ გახდება მხოლოდ იმიტომ, რომ საკუთარი მოხმარებისთვის გამოყენება უფრო ეკონომიური იქნებოდა. თუმცა, შესაძლებელია, რომ საზიარო საგანი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ მოწილეს გადაეცეს. სსკ-ის 957-ე მუხლის მესამე ნაწილის დარღვევას შეიძლება წარმოადგენდეს ისეთი შემთხვევა, როდესაც უმცირესობის ხმების სანაღმდეგოდ ხდება რეზერვების შენარჩუნების თაობაზე გადანაცვლებების მიღება.³⁰

4. არსებითი ცვლილებები

არსებითი ცვლილების თაობაზე გადანაცვლებების მიღება ხმათა უმრავლესობით არ არის შესაძლებელი. ასეთი ცვლილება სახეზეა, როდესაც ხდება საზიარო საგნების მიზნობრიობის ან ფორმის არსებითი ცვლილება. აღნიშ-

ნულს, ქონების დანაწილების მიზნის მქონე თანამემკვიდრეობისგან განსხვავებით, ასევე განეკუთვნება გადანაცვლებები მთლიანად გასხვისების შესახებ, თუნდაც გონივრული ფასის სანაცვლოდ. ³¹ნიშვნელოვანი ცვლილება მხოლოდ ამ მნიშვნელობის გამო ვერ იქცევა „არსებითად“. საგნის თვისებების შენარჩუნება (სსკ-ის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილი) უმრავლესობის გადანაცვლებების წინააღმდეგ მხოლოდ ამავე მუხლის მესამე ნაწილით არ არის უზრუნველყოფილი. ცვლილების არსებითობა უბრალოდ ბრუნვაში არსებული შეხედულების მიხედვით არ განისაზღვრება, არამედ იმის მიხედვით, თუ რამდენად მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს იგი საზიარო უფლებაზე. განსაკუთრებულ როლს ამ თვალსაზრისით ასრულებს, მაგალითად, საზიარო საგნის მოვლა-პატრონობის ხარჯები (960-ე მუხლი). მნიშვნელოვანი გაუარესებები ყოველთვის უნდა იქნეს მიჩნეული არსებით ცვლილებად. მე-3 ნაწილის დისპოზიცია თავიდან მხოლოდ საზიარო საგნით შემოიფარგლება, მაშინ, როდესაც თანამემკვიდრეობის მიმართ გამოყენებისას იგი მთლიანად სამკვიდროს ეხება.³¹ არსებითი ცვლილებაა, მაგალითად, მისასვლელი გზის ფილებით დაფარვა, ნაგავსაყრელი სისტემის ან ლიფტის, ან მანქანის დასაყენებელ ადგილას გარაჟის მშენებლობა და სხვა მსგავსი.³² ამის საპირწონედ, მაგალითად ქონების იჯარა/ქირავნობა არ იწვევს ნივთში არსებით ცვლილებას და ასეთ გადანაცვლებას არ მიეკუთვნება.

5. სამართლიანობის კონტროლი (სსკ-ის 957 II)

უმრავლესობის მიერ მიღებული გადანაცვლებების სამართლიანობის კონტროლი, ზოგადად, აღიარებულ ფარგლებს მიღმა არის შესაძლებელი, სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით. ³³მ თვალსაზრისით, ამ ნორმიდან გამომდინარე სარჩელი ნაწილობრივ საერთო კრების გადანაცვლებების წინააღმდეგ სა-

²⁸ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 24.

²⁹ OLG Köln NZM 2001, 994; Staudinger/Eickelberg, 2015, § 745 Rn. 14.

³⁰ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 24.

³¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 25.

³² შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 744, Rn. 3.

რჩელის ფუნქციას ითავსებს. 957-ე მუხლის მეორე ნაწილი მხოლოდ მაშინ კი არ გამოიყენება, როდესაც არ არსებობს გადაწყვეტილება, არამედ მაშინაც, როდესაც სამართლიანი შეფასების მიხედვით, არ არსებობს ყველა მონაწილის ინტერესის შესაბამისი წესი. 957-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული პროცედურა იძლევა უსამართლო წესების *ex nunc* შეცვლის შესაძლებლობას. 957-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, შესაძლებელია ასევე თანასწორი მოპყრობის პრინციპის დარღვევების გამოსწორება.³³ სამართლიანობის შესაბამისი წესის მიღების მოთხოვნა წარმოადგენს საჭირო კომპრომის შინაარსის კონტროლსა და სამართლებრივ უსაფრთხოებას შორის. თუმცა, მიზანშეწონილობის ზოგადი კონტროლი არც ამით არის აღიარებული.

6. სამართლებრივი შედეგები

ა) შიდა ეფექტი

უმრავლესობის მიერ მიღებული ნამდვილი გადაწყვეტილების სამართლებრივი შედეგები სადავოა. ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილების შიდა მოქმედება იმაში მდგომარეობს, რომ ყველა მონილე - მათ შორის წინააღმდეგ - ვალდებულია, რომ მონაწილეობა მიიღოს მის შესრულებაში.³⁴ ეს მოვალეობა გასაჩივრებადია; გარკვეულ გარიგებაზე თანხმობის მიცემის მოთხოვნის უფლების (და არა ზოგადად ხმათა უმრავლესობის მიერ მისაღები გადაწყვეტილებებისთვის თანხმობის მიცემის მოთხოვნის უფლების) დათმობა (უფრო სწორია: განსახორციელებლად დათმობა) შესაძლებელია ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილების ბენეფიციარის მიერაც.

ბ) გარე ეფექტი

სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ერთ-ერთ საშუალებას წარმოადგენს

ასევე ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილებების სულ უფრო მეტად აღიარებული გარე ეფექტი.³⁵ ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილება იძლევა განკარგვის ძალაუფლებას და წარმომადგენლობის უფლებამოსილებას.³⁶ ვისაც შიდა ურთიერთობაში მინიჭებული აქვს გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებამოსილება, მას შეუძლია საკუთარი, ისევე როგორც ყველა მონილის სახელით დადოს ამისათვის საჭირო გარიგებები მესამე პირებთან. თუ ხელშეკრულების პარტნიორი ამაზე მიდის, მაშინ ჩაითვლება, რომ მოქმედების განმხორციელებელი პირი ყველა მონილის სახელით მოქმედებს.³⁷ ხმათა უმრავლესობით მი-

³⁵ შეად. Eickelberg, in Staudinger BGB, 2015, § 745, Rn. 40.

³⁶ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 745, Rn. 2, Eickelberg, in Staudinger BGB, 2015, § 745 Rn. 44, Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 31.

³⁷ გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს პრაქტიკა ამ საკითხთან დაკავშირებით, თავიდან ბუნდოვანი იყო: თუმცა, BGHZ 49, 183 (192 f.) = NJW 1968, 743 (745) (თანამემკვიდრეობა), ყოველ შემთხვევაში, გადაუდებელი და სასწრაფო შემთხვევებისას ასეთი უფლებამოსილების სასარგებლოდ გამოდის. BGHZ 56, 47 (50) = NJW 1971, 1265 (1266)-ის მიხედვით ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილების განხორციელება, როდესაც იგი მოქმედებს თანამემკვიდრეობის სასარგებლოდ ან მათ წინააღმდეგ, ყოველ შემთხვევაში მაშინ არის შესაძლებელი, როდესაც იგი არ ეხება განკარგვებს. BGHZ 183, 131=NJW 2010, 765-ის (თანამემკვიდრეობა) შემდეგ და აქ წინა რედაქციებში გამოთქმული მოსაზრებებთან შესაბამისობაში, ასეთ შეზღუდვებზე უკვე აღარ არის საუბარი. BGH NJW 2011, 61-ის მიხედვით, თანამესაკუთრეთა უმრავლესობას, როგორც გამჭირავებელს, შეუძლია ყველა თანამესაკუთრის სახელით, შეწყვიტოს ქირავნობის ურთიერთობა ხელშეკრულების მოშლის გზით. იგივე წესი მოქმედებს, მაგალითად, საზიარო ანგარიშის შემთხვევაში. წინაპირობას წარმოადგენს გადაწყვეტილების ნამდვილობა (ა.ნ. 32). მისი ბათილობის შემთხვევაში კანონიერი ნდობის პრინციპით გათვალისწინებული დაცვა გამორიცხულია. საგარეო ეფექტის წინააღმდეგ არსებული სამართლიანი ძირითადი საწინააღმდეგო არგუმენტი მიმართულია წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებისკენ და მასში ყველა მონილის, სოლიდარული მოვალეების სახით გარე პასუხისმგებლობის შედეგისკენ (§427), ნაცვლად შიგა წილობრივი ვალდებულებებისა (§ 748). ამიტომ, ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილებით წარმოშობილი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ზღვარი გადის იქ, სადაც სახეზეა ფულადი ვალდებულების შესრულების ვალდებულებით-სამართლებრივი პირველადი ვალდებულება (მაგალითად, ნასყიდობა). მონილეს არ შეუძლია ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე უშუალოდ დაავალდებულოს სხვები თავიანთი კერძო ქონებიდან შეს-

³³ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 29.

³⁴ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 745, Rn. 8; Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 30.

ღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე განკარგვისა და წარმომადგენლობის უფლებამოსილების ფარგლები მდგომარეობს გადაწყვეტილების ნამდვილობაში, აგრეთვე განსაზღვრულობის პრინციპში.³⁸ მხოლოდ ისეთი გარიგებები, რომლებიც თავიანთი ტიპის და შინაარსის მიხედვით მიღებული გადაწყვეტილების მოქმედების ფარგლებში ექცევა, შეიძლება დაიდოს ისე, რომ საწინააღმდეგო აზრის მქონე მონილეთა მონაწილეობის გარეშე და მათი ნების წინააღმდეგაც კი, მათ საგარეო ეფექტი ჰქონდეთ ყველას სასარგებლოდ და საწინააღმდეგოდ. მაგალითად, საზიარო მიწის ნაკვეთის გაქირავება უნდა განხორციელდეს განსაზღვრული ან სულ მცირე, განსაზღვრადი ქირის საწევლოდ; მხოლოდ მიწის ნაკვეთის გაქირავების გადაწყვეტილება არ არის საკმარისი. ამასთან, არ შეიძლება გადამწყვეტი იყოს ის ფაქტი, პირდაპირ ითვალისწინებდა თუ არა უფლებამოსილების მინიჭებას ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილება.³⁹ თუ გადაწყვეტილება აკმაყოფილებს განსაზღვრულობის მოთხოვნას, მაშინ დებულებას უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე, მხოლოდ დაზუსტების მნიშვნელობა აქვს. თუ იგი არ აკმაყოფილებს ამ მოთხოვნას, მაშინ უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ დებულებასაც არავითარი აზრი არ ექნება. პრაქტიკაში რეკომენდებულია, რომ ყველა მონაწილის ინტერესების გათვალისწინებით, როგორც განკარგვების, ისე ვალდებულებების შემთხვევაში, ჩართულ იქნეს ყველა მონილე, შესაძლოა განკარგვის უფლებამოსილების ან წარმომადგენლობითი უფლე-

ბამოსილების ინდივიდუალურად გაცემის გზით. საეჭვო სამართლებრივი ვითარებიდან გამომდინარე, უმრავლესობას შეუძლია მოითხოვოს უმცირესობისგან ასეთი უფლებამოსილების მიმნიჭებელი დოკუმენტი ან შესაბამისად, მინდობილობა. მონაწილეებს შეუძლიათ თავად იზრუნონ სამართლებრივ უსაფრთხოებაზე, აუცილებლობის შემთხვევაში - ნამდვილობის აღიარების შესახებ სარჩელით, დამხმარე სახით - გარიგების მოწონების შესახებ სარჩელით. ეს სარჩელი არ იქნებოდა, მაგალითად, სამართლებრივი დაცვის ინტერესის არარსებობის ან გარიგების პრევენციული დადასტურების მოთხოვნის უფლების არასებობის გამო დაუშვებელი. თუმცა პირიქითაც, ასევე ნაკლებად არის დასაშვები ამ ყველაზე უსაფრთხო, მაგრამ რთული გზის ასარჩევად მონაწილეების იძულება. გარეგანი ნამდვილობის შიდა პროცესების საშუალებით უზრუნველყოფის შესაძლებლობა ხელს არ უშლის უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილებების უშუალო გარეგან ეფექტს.

7. მცდარი გადაწყვეტილებები

მცდარი გადაწყვეტილებები შეიძლება იყოს ბათილი ან შესაბამისად, ძალადაკარგული.⁴⁰ აღნიშნულის საპირისპიროდ, საზიარო უფლებაში შეცილებადი გადაწყვეტილებები არ არსებობს. აღნიშნულისგან უნდა განვასხვავოთ ხმის მიცემის შეცილება სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ზოგადი დებულებების მიხედვით, რომლებიც ასეთის არსებობის შემთხვევაში, გადაწყვეტილებასაც აუქმებს.⁴¹ პროცედურის დარღვევები ძალადაკარგულად, ან შესაბამისად, ბათილად აქცევს გადაწყვეტილებას, თუ ისინი გადაწყვეტილების შედეგისთვის მნიშვნელოვანია. გარდა ამისა, ბათილობის საფუძველზე წარმოადგენს შინაარსთან დაკავშირებული ყველა დარღვევა, განსაკუთრებით, დარღვევა სსკ-ის 957-ე მუხლის მესამე ნაწილთან მიმართებით. თუ დარღვეული ნორმა მხოლოდ

რულებასთან დაკავშირებით. სხვა გარიგებების შემთხვევაში (გაყიდვა, გაქირავება, იჯარით გაცემა) გარეგანი მოქმედება შენარჩუნებულია. როდესაც მოქმედება ყველა მონილის სახელით ხორციელდება, მაშინ უმცირესი წილის ბელიც იქცევა გამყიდველად, გამქირავებლად, მეიჯარედ და ა. შ. და იგი არ არის ვალდებული, რომ შიდა ურთიერთობაში ითმინოს ხელშეკრულების შესრულება. საზოგადოებაში საზიარო წილიდან ხმის უფლების ერთიანად განხორციელებაც, უპრობლემოდ ხდება მონილეთა ხმების უმრავლესობით. შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 31.

³⁸ შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 69 და შემდგ.

³⁹ Staudinger/Vogel, 11. Aufl. 1975, § 745, Rn. 10, მითითებულია: Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 32.

⁴⁰ შეად. Eickelberg, in Staudinger BGB, 2015, § 749 Rn. 47.

⁴¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 33.

ცალკეული პირის დაცვას ემსახურება, მაშინ გადაწყვეტილება შეიძლება პრეტენზიაზე უარის ან პრეტენზიის უფლების დაკარგვის გზით ანუ არაფორმალური „თანხმობით“ ან პრეტენზიის უფლების პრეკლუზიით გამოსწორდეს. ასეთ გამოსწორებას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც მოწილე მისთვის ცნობილ დანაშაულს შედეგების გარეშე იღებს (უშვებს). მხოლოდ შემდგომი ინფორმირება, როგორც „სასამართლო მოსმენა“ (§ 242-ის გამოკლებით) ასეთი თანხმობის გარეშე საკმარისი არ უნდა იყოს.¹⁸⁰ გნორირებულ მოწილესაც სასამართლო მოსმენის დარღვევის გასაჩივრება მხოლოდ გონივრული ვადის ფარგლებში შეუძლია. ძალადაკარგულობის (ბათილობის) თაობაზე პრეტენზიის წარდგენისთვის სპეციალური წესები არ არსებობს. ნებისმიერ პირს შეუძლია ნებისმიერ დროს და ნებისმიერ დავასთან დაკავშირებით გამოიყენოს გადაწყვეტილების ძალადაკარგულობა (ბათილობა).

V. მართვის და სარგებლობის სამართლიან წესზე მოთხოვნის უფლება (სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილი)

თითოეულ მოწილეს, სამართლიანი შეფასების საფუძველზე, გააჩნია უფლება, ყველა მოწილის ინტერესის შესაბამისი მართვის და სარგებლობის წესის განსაზღვრაზე. აღნიშნული პირდაპირ არის მითითებული სსკ-ის 957-ე მუხლის მე-2 ნაწილში, რომელიც თითოეულ მოწილეს ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს საზიარო საგნით ყველა მოწილის ინტერესის შესაბამისი მართვა და სარგებლობა, თუკი ეს შეთანხმებით ან უმრავლესობის გადაწყვეტილებით არ არის მოწესრიგებული.

სსკ-ის 957-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნა, რომელიც გულისხმობს ყველა მოწილის ინტერესის შესაბამის მართვასა და სარგებლობას, არსებობს, თუ სახეზე არ არის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მიღებული წესი მართვის შესახებ. კერძოდ, ამ ნორმის ძირითად წინაპირობას წარმოადგენს იმ ფორმისა და შინაარსის მართვისა და სარგებლობის განხორციელების უფლება, რომელიც შეესაბამება ყველა მოწილის ინტერესს. ამასთან, კანონმდე-

ბელი ასევე განსაზღვრავს დამატებით წინაპირობას, რომელიც გულისხმობს, რომ მართვისა და სარგებლობის ფორმისა თუ შინაარსის განმსაზღვრელ არც გადაწყვეტილებას და არც შეთანხმებას არ უნდა ქონდეს ადგილი. თუმცა კანონმდებლის აღნიშნული მიდგომა გარკვეულ ბუნდოვანებებს ქმნის იმ კუთხით, რომ სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილი მოთხოვნის უფლებას იმაზე დამოკიდებულს ხდის, რომ საერთოდ არ უნდა არსებობდეს არც შეთანხმება და არც გადაწყვეტილება. თუმცა აღნიშნული ფორმულირების ქვეშ აუცილებელია ასევე მოაზრებულ იქნეს ისეთი შემთხვევა, როდესაც მართალია მხარეებს შორის არსებობს ამ კუთხით გარკვეული შეთანხმება, თუმცა იგი გარკვეულ ასპექტებში ხარვეზებს შეიცავს და შესაბამისად, ცალკეულ შემთხვევაში ვერ ხერხდება კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება.⁴² ამასთან, აუცილებელია აღინიშნოს, რომ მსგავსი ხარვეზიანი შეთანხმებისა თუ გადაწყვეტილების შინაარსის ცვლილება მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს.⁴³ განსაკუთრებით, როდესაც მეუღლეები განქორწინების პროცესში არიან, შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს ახალი წესი მათ თანასაკუთრებაში არსებული და აქამდე საზიაროდ გამოყენებული საერთო ბინის მართვასა და სარგებლობასთან დაკავშირებით.⁴⁴ ცვლილებას ექვემდებარება ასევე გადაწყვეტილების ფორმით მიღებული წესები. თუმცა, ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილებების შეცვლის მოთხოვნა შეიძლება არა მხოლოდ ურთიერთობების შემდგომი ცვლილების შემთხვევაში. ვისაც გადაწყვეტილებით მიღებულ წესთან დაკავშირებით თანხმობა არ გამოუცხადებია მას შეუძლია სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე სარჩელით გაასაჩივროს გადაწყვეტილება ისე, რომ არ იქნება საჭირო ფაქტობრივ ურთიერთობებთან დაკავშირებით პრეტენზიის წარდგენა. მართალია, სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილი არ იძლევა მიზანშეწონილი წესის მიღე-

⁴² BGH NJW 1974, 364.

⁴³ BGHZ 34, 367, 370; NJW 1961, 1299, 1301; BGH NJW 1982, 1753; NJW 1984, 45, 46; 1993, 3326, 3327.

⁴⁴ BGHZ 87, 265; BGH NJW 1982, 1753; NJW 1986, 1340; NJW 1996, 2153, 2154; NJW-RR 1989, 1483; NJW 2000, 1425.

ბაზე ზოგადი მოთხოვნის უფლებას, მაგრამ ცვლილების განხორციელების მოთხოვნის უფლება არსებობს ყოველთვის მაშინ, როდესაც კანონისმიერი (მაგალითად 955-ე მუხლის მეორე ნაწილით) ან გადაწყვეტილების გზით მიღებული წესი, სამართლიანი შეფასების თანახმად, არ შეესაბამება ყველა მოწილის ინტერესს. სასამართლო გზით მოთხოვნის წინაპირობას წარმოადგენს ის, რომ სასურველი წესის მიღება შეთანხმებით ან გადაწყვეტილებით არ არის მიღწევადი.⁴⁵

მოთხოვნის საგანს წარმოადგენს არა სამართლიანობა, როგორც ასეთი, არამედ ყოველთვის მხოლოდ მოწილის მიერ მოთხოვნილი, მართვასა თუ სარგებლობასთან დაკავშირებული გარკვეული წესი. ეს არ გამორიცხავს იმას, რომ მოწილეს საქმის რთული გარემოებების შემთხვევაში, მრავალი გამოსავლიდან, სამართლიანობის გათვალისწინებით, გარკვეული არჩევანის უფლება გააჩნია. მოთხოვნა მიმართულია გონივრული შეფასების საფუძველზე მოწილის ინტერესების შესაბამისი მართვის და სარგებლობის წესისკენ *ex nunc*.⁴⁶

წესის შინაარსი გამომდინარეობს, ცალკეული შემთხვევის ყველა გარემოების გათვალისწინებით, სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილებიდან. პირველ წინაპირობას წარმოადგენს, რომ სასურველი მოწესრიგების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოწილების მიერაც უნდა იყოს შესაძლებელი. მეორე წინაპირობას წარმოადგენს ის, რომ სასურველი წესი, გონივრული შეფასების მიხედვით, უნდა შეესაბამებოდეს ყველა მოწილის ინტერესს. მესამეც, საბოლოოდ, დაცული უნდა იქნეს მესამე ნაწილის ზღვარი და თავიდან უნდა იქნეს აცილებული მოთხოვნის მოწინააღმდეგე მხარის გადაჭარბებული ფინანსური დატვირთვა.⁴⁷ შინაარსის კონტროლი (მეორე წინაპირობა) არ არის ისეთივე, როგორიც ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილების შემთხვევაში. უმრავლესობის გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, რომ არ განახორციელონ გარკვეული

ლონისძიება, შეიძლება შეესაბამებოდეს ყველა მოწილის ინტერესსა და სამართლიანობას, მაშინაც კი, როდესაც გადაწყვეტილება, ღონისძიების განხორციელების თაობაზე სავსებით შესაბამისი შეიძლებოდა ყოფილიყო ინტერესსა და სამართლიანობასთან.

VI. შენახვის ღონისძიებების განხორციელების ინდივიდუალური უფლება (სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილი)

სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიზანს წარმოადგენს ყოველი მოწილის ღირებულების შენარჩუნებასთან დაკავშირებული უფლების უზრუნველყოფა. სსკ-ის 957-ე მუხლის მეორე ნაწილისაგან განსხვავებით, სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილი იძლევა ღონისძიებათა განხორციელების უფლებას და არა მხოლოდ თანხმობაზე მოთხოვნის უფლებას. შესაბამისად, აქ წინაპირობებიც უფრო მკაცრია. ინდივიდუალური უფლების გამორიცხვა არც გადაწყვეტილებით და არც შეთანხმებით შეიძლება იქნეს წინასწარ გამორიცხული.⁴⁸ თუმცა, საორგანიზაციო შეთანხმების გზით შეიძლება იმის მოგვარება, რომ 956-ე მუხლის მეორე ნაწილის კონფლიქტური შემთხვევა არ დადგეს. ეს წარმოადგენს არა ინდივიდუალური სამართლის დაუშვებელ გამორიცხვას, არამედ პრევენციულ წესს. ამიტომ, აუცილებლობის შემთხვევაში, თითოეულ მოწილეს ყოველთვის შეუძლია ისარგებლოს ასევე ამ უფლებით. სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილთან ერთად, არ არის გამორიცხული მოწილის მიერ დავალების გარეშე სხვისი საქმის შესრულება სხვა პირისთვის. სხვისი საქმის შესრულება გამართლებული შეიძლება იყოს, განსაკუთრებით, იმ ღონისძიებების შემთხვევაში, რომლებიც არ ემსახურება შენარჩუნებას, მაგრამ სავალდებულო და გადაუდებელია. თუმცა, ეს წარმოადგენს გამონაკლის შემთხვევას, რადგან დაუშვებელია, რომ საქმის წარმოება ეწინააღმდეგებოდეს კოლექტიური მართვის უფლებამოსილებას. 956-ე მუხლის მეორე ნაწილი არ საუბრობს შენარჩუნების ღონისძიებების განხორციელების მოვალე-

⁴⁵ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 35.

⁴⁶ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 36.

⁴⁷ შეად. BGHZ 101, 24; BGH NJW 1953, 1427.

⁴⁸ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 41.

ობაზე. თუმცა, ცალკეულ შემთხვევაში, ის შეიძლება გამომდინარეობდეს მონილეთა შორის განსაკუთრებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან.

სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილის წინაპირობები უნდა შემოწმდეს ცალკეული მდგომარეობის გათვალისწინებით, გონივრულად და ეკონომიკურად მოაზროვნე დამკვირვებლის პოზიციიდან.⁴⁹ სახეზე უნდა იყოს შენარჩუნების ღონისძიება. ეს არის ღონისძიება, რომელიც ემსახურება საზიარო საგნის შენარჩუნებას არსებითად ან მისი გამოყენების შესაძლებლობის თვალსაზრისით. უფრო მეტიც, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, სსკ-ის 956-ე მუხლის მე-2 ნაწილი შინაარსობრივად მონილის უფლებასთან ერთად ასევე აწესრიგებს მის ვალდებულებას, აუცილებლობისას იმოქმედოს სხვა თანამესაკუთრეთა ინტერესებშიც და განახორციელოს იმგვარი მოქმედებები, რომელიც საზიარო უფლების საგნის ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისად შენარჩუნებას უზრუნველყოფს.⁵⁰ ღონისძიება შეიძლება წარმოადგენდეს მოქმედებას, მაგრამ ასევე გარიგებას. გამონაკლისის სახით, შეიძლება განკარგვის გარიგებებიც კი იქნეს განხილული. მოდერნიზება ან ნაწილების გამოცვლა შეიძლება წარმოადგენდეს შენარჩუნების ღონისძიებას. აღნიშნულის საპირისპიროდ, გამორიცხულია წმინდა შეცვლის ღონისძიებები; მაგალითად, როგორც წესი, რეკონსტრუქცია. მისი მოთხოვნა შეიძლება 957-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, მაგრამ შეუძლებელია 956-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით მისი ცალმხრივად განხორციელება. მით უმეტეს, გამორიცხულია ღონისძიებები, რომლებიც მიმართულია საზიარო საგნის აღდგენისკენ.⁵¹

VII. საზიარო საგნის მოვლის ხარჯები

საზიარო უფლების მქონე პირთა მიერ საზიარო საგნის მოვლის ხარჯების განაწილების სა-

კითხს განსაზღვრავს სსკ-ის 960-ე მუხლი. ხარჯების განაწილება ხდება წილების შესაბამისი ოდენობით, რაც ობიექტთან დაკავშირებული გაუყოფადი სამართლებრივი პასუხისმგებლობისა შედეგს წარმოადგენს.⁵² ვინაიდან წილადი საზიარო უფლება, როგორც ასეთი საზიარო უფლების ერთობლივად ფლობით ამოიწურება, ამიტომ ხარჯების განაწილებისთვის იგი დამატებით წესს საჭიროებს. სსკ-ის 960-ე მუხლი ემსახურება სსკ-ის 973-ე და 976-ე მუხლების გამოყენების საჭიროების გამორიცხვას. ძირითადი იდეა მდგომარეობს იმაში, რომ საზიარო საგანთან დაკავშირებული ხარჯები საზიარო საგნის ყოველ წილს აწვება ტვირთად, ისევე როგორ გაუყოფილი უფლებრივი კომპეტენციის შემთხვევაში, როდესაც ის მთლიანად საგანს აწვება ტვირთად.

სსკ-ის 960-ე მუხლი აწესრიგებს მონილევებს შორის მხოლოდ შიდა ურთიერთობას.⁵³ ეს რეგულაცია წარმოადგენს წილადი საზიარო უფლების მქონე პირებს შორის არსებული სპეციალური სამართალურთიერთობის გამოხატულებას და შემადგენელ ნაწილს. საგარეო ურთიერთობაში გარიგებების დადებისას გადამწყვეტია მონილეთა ერთობლივი მოქმედება. თუ რამდენიმე პირი კისრულობს ვალდებულებას, მაშინ საეჭვოობისას ისინი პასუხს აგებენ როგორც სოლიდარული მოვალეები.⁵⁴

არსებობს საერთო ობიექტის ტვირთის ტარების ვალდებულება.⁵⁵ დებულება მოქმედებს უშუალოდ მხოლოდ წილადი საზიარო უფლებებისთვის; თანამემკვიდრეობასთან დაკავშირებით, ან უბრალო ინტერესთა გაერთიანების შემთხვევაში შეიძლება რეკომენდებული იყოს ანალოგიით გამოყენება.⁵⁶

საზიარო საგანთან დაკავშირებული ხარჯების კომპენსირების ურთიერთობის კრედიტორებს და მოვალეებს წარმოადგენენ მხოლოდ მონილეები, და არა მესამე პირები, რომლებიც

⁴⁹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 42.

⁵⁰ სუსგ საქმე №აბ-600-2019, 14/11/2019, 1.3.1.

⁵¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 744, 745 Rn. 42.

⁵² JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 748, Rn. 1; BGH NJW-RR 2015, 1473 Rn. 36.

⁵³ შეად. Stürner in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021, Rn. 1.

⁵⁴ BGHZ 67, 232, 235; BGH NJW 1977, 1686.

⁵⁵ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 748, Rn. 3.

⁵⁶ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 748, Rn. 3.

მოწილეებთან განსაკუთრებულ სამართლებრივ ურთიერთობაში იმყოფებიან.

საზიარო უფლების მქონე პირთა ინდივიდუალურ შეთანხმებებს აქვთ პირველხარისხოვანი მნიშვნელობა. ასეთის არსებობისას, ნორმის გამოყენება არ ხდება.⁵⁷ ამდენად, ეს წესი დისპოზიციურია, ანუ შესაძლებელია განსხვავებულზე შეთანხმება.⁵⁸

ყოველ მოწილეს, რომელიც თავისი წილის შესაბამის ფარგლებს გარეთ რაიმე ვალდებულებით არის დატვირთული, შეუძლია მოითხოვოს გათავისუფლება.⁵⁹ გადახდის შემდეგ მას შეუძლია მიიღოს ანაზღაურება რეგრესის წესით.⁶⁰ დანარჩენი მოწილეები მის მიმართ პასუხს აგებენ როგორც მოვალეები, რომლებსაც ვალდებულების მხოლოდ ნაწილის შესრულება ეკისრებათ და არა როგორც სოლიდარული მოვალეები.⁶¹ დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა კანონის ძალით ამ მოთხოვნის გადასვლას (*cessio legis*) არ ენიჭება. სანამ მესამე კრედიტორი ჯერ დაკმაყოფილებული არ არის, მოწილის მოთხოვნის დაკმაყოფილება მის მიმართ შესრულებითაც არის შესაძლებელი. შესრულების მოთხოვნა მას არ შეუძლია. თუ საგარეო ურთიერთობაშიც მხოლოდ ნაწილობრივად შესასრულებელი ვალდებულებები არსებობს, რომლებიც შეესაბამება შიდა განაწილების პრინციპს, მაშინ გათავისუფლების მოთხოვნა გამოირიცხება, მაგრამ არა რეგრესის მოთხოვნა.⁶² გათავისუფლების ან შესაბამისად, რეგრესის მოთხოვნა, სსკ-ის 960-ე მუხლის მიხედვით ერთობლივად გასაწევ ხარჯთან დაკავშირებით, ყოველი პირისთვის ცალ-ცალკე დაანგარიშდება. გამოქვითვისა და დაკავების უფლება, სანამ ვალდებული მხარე არ შეასრულებს თავის ვალდებულებას, პრინციპში, უნდა შემოწმდეს თითოეულ მოწილესთან მიმართებაში.

აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობას შეიძლება სსკ-ის 394-ე მუხლის საფუძ-

ველზე მოჰყვეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, ამ შემთხვევაში არ მოქმედებს სსკ-ის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლება. თუმცა მუდმივმა შეუსრულებლობამ შეიძლება სსკ-ის 961-ე მუხლის საფუძველზე საზიარო უფლების გაუქმების საფუძველი შექმნას.

1. ხარჯები

კანონი საუბრობს შესრულებაზე, რომელიც უნდა განხორციელდეს დატვირთული საგნიდან და რომლებიც ამცირებს მისი სარგებლობის ღირებულებას. აღნიშნულს შეიძლება განეკუთვნებოდეს სახელმწიფო მოსაკრებლები,⁶³ აგრეთვე შენობის დაზღვევის სადაზღვევო პრემიები და სხვა. სანივთო უფლება, რომლითაც „დატვირთულია“ მიწის ნაკვეთი ან მოძრავი ნივთი, არ წარმოადგენს ხარჯს, ან ტვირთს ამ მუხლის მნიშვნელობით. ამასთან, ნივთის შენარჩუნების ხარჯები, მართვის და საზიარო სარგებლობის ხარჯები წარმოადგენენ საგნის შენარჩუნების მიზნით განეულ დანახარჯებს, გამოყენებისა და სხვაგვარ დანახარჯებს,⁶⁴ რომლებიც სსკ-ის 956-ე და 957-ე მუხლებით გამართლებულია. აღნიშნულს არ განეკუთვნება ხარჯები, რომლებიც გამონეულია ნივთის ცვლილების შეტანის ინტერესით, მაგრამ, მაგალითად დანგრეული საზიარო სახლის აღდგენის ხარჯები - კი. ასევე, საპროცესო ხარჯები, მაგალითად ნეგატორული სარჩელებიდან,⁶⁵ შეიძლება განეკუთვნებოდეს ასეთ ხარჯებს. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ რაიმე სახის „საკანონმდებლო მოთხოვნა“ ამ მნიშვნელობით „ტვირთად“ განხილული ვერ იქნება, თუმცა ასეთად შესაძლოა ჩათვალოს მასთან დაკავშირებული ხარჯი.⁶⁶ სსკ-ის 960-ე მუხლის გაგებით ხარჯად ასევე მიჩნეულ უნდა იქნეს სადაზღვევო პრემიების გადახდის ვალდებუ-

⁵⁷ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 748, Rn. 3.

⁵⁸ BGH NJW 1979, 80.

⁵⁹ BGH NJW 1992, 114; Schulze-Osterloh, Das Prinzip der gesamthänderischen Bindung, 1972, 56.

⁶⁰ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 748, Rn. 9.

⁶¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 748, Rn. 11.

⁶² შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 748, Rn. 11.

⁶³ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 748, Rn. 3.

⁶⁴ Stürner in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021, Rn. 8; Saenger in Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, 10. Auflage 2019, Rn. 1.

⁶⁵ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 748, Rn. 7.

⁶⁶ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 748, Rn. 3.

ბა, რომელიც ემსახურება საზიარო საგნის დაზღვევას.⁶⁷

2. გამონაკლისები

სსკ-ის 960-ე მუხლის მიხედვით ასანაზღაურებელ ხარჯებს არ განეკუთვნება ხარჯები, რომელთა შედეგადაც, წარმოიშობა, მაგალითად, საზიარო საგნის ღირებულების ზრდის გამომწვევი ცვლილებები და აქამდე არსებული გამოყენების სფეროს ფარგლებს მიღმა სარგებლობის შესაძლებლობა. თუ მონილე ასეთ ხარჯებს გასწევს სხვების თანხმობით, მაშინ საექვოობისას, უნდა ვივარაუდოთ შინაარსის ლოგიკურად მიღწეული (გამოვლენილი) შეთანხმება იმის თაობაზე, რომ წინასწარ შემსრულებელ პირს შესაბამისი წილობრივი მოთხოვნის უფლება გააჩნია ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე, ისევე როგორც სსკ-ის 960-ე მუხლის შემთხვევაში.⁶⁸ ამ შემთხვევაში, გადამწყვეტი არ იქნება ის, თუ რამდენად იყო დაცული სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები.

სსკ-ის 960-ე მუხლი არ ანიჭებს მონილეს საკუთარი საქმიანობისთვის შესაფერისი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას. დახარჯული დრო და სამუშაო ძალა არ წარმოადგენენ ხარჯებს.⁶⁹ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირების ანაზღაურებადი გამოყენება მიღებულია და მონილეთა ურთიერთობიდან გამომდინარე მოსალოდნელი იქნებოდა, მაშინ შეიძლება, ასეთი მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 973-ე მუხლიდან იქნეს მიღებული, როდესაც მონილე თავად ახორციელებს რაღაც ღონისძიებას. რეგულარული მომსახურებებისთვის, მაშინაც კი, თუ მონილეებს შორის ამხანაგობის ურთიერთობა არსებობდა, ანაზღაურების მოთხოვნა მხოლოდ სპეციალური შეთანხმების საფუძველზე არის დასაშვები, რომელიც შეიძლება დუმილითაც იქნეს დადებული.⁷⁰

VIII. საზიარო საგნის მართვის წესის გადასვლა უფლებამონაცვლეზე

სკ-ის 958-ე მუხლის მიხედვით, თუ მონილეებმა განსაზღვრეს საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, მაშინ ეს წესი გამოიყენება უფლებამონაცვლის მიმართაც. საზიარო უფლების ფარგლებში საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესები, თავისთავად, რელატიური მოქმედებისაა, ანუ ისინი მოქმედებს შესაბამის მონილეებს შორის. თუმცა, მათი არსი და მიზანი იმაში მდგომარეობს, რომ საზიარო უფლება, როგორც ასეთი, წარმოადგენს მონილეებს შორის არსებული შიდა ურთიერთობის გამოვლინებას. სსკ-ის 958-ე მუხლი კი იმის გარანტიას, რომ უნივერსალური თუ სპეციალური სამართალმემკვიდრეები ასევე არიან შეზღუდული საზიარო უფლებების მქონე პირთა შეთანხმებებით.⁷¹ აღნიშნული მიიღწევა სამართალმემკვიდრეებისთვის შესაბამისი ვალდებულებების დაკისრებისა თუ მათთვის ამ ვალდებულებების განსაზღვრის გზით. უნივერსალურ სამართალმემკვიდრეებს სსკ-ის 958-ე მუხლისაგან დამოუკიდებლადაც აკისრიათ ეს ვალდებულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მონილეებს თავად ჰქონდათ გამორიცხული თავიანთი მართვის ან სარგებლობის წესებისას ასეთი ვალდებულების გადაცემა. აქედან გამომდინარე, სსკ-ის 958-ე მუხლი მეტწილად აწესრიგებს სინგულარული სამართალმემკვიდრეების ვალდებულებას.

სსკ-ის 958-ე მუხლი გამოიყენება საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ნებისმიერი ერთობლიობის მიმართ. საგნობრივი გამოყენების სფერო მოიცავს საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ყოველ ერთობლიობას, თუ ამას არ უპირისპირდება სპეციალური წესი. საერთო საკუთრების შემთხვევებში თუ მართვის ან სარგებლობის წესი უფლებამონაცვლეთა მიმართ უნდა მოქმედებდეს, მაშინ იგი წილის დატვირთვის სახით რეესტრში უნდა იქნეს გაფორმებული, ხოლო თუ აღნიშნულთან არ გვაქვს საქმე, მაშინ ეს წესი სამართალმემკვიდრეზე უშუალოდ არ ვრცელ-

⁶⁷ BGH NJW 1997, 731, 733.

⁶⁸ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 748, Rn. 8.

⁶⁹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 748, Rn. 9.

⁷⁰ BGHZ 17, 299, 301; BGH WM 1962, 1086.

⁷¹ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 747, Rn. 1.

დება. ამასთან, ეს წესი არ ვრცელდება მონილულების ვალდებულებით-სამართლებრივ ვალდებულებაზე, რომელიც ითვალისწინებს მიღებული წესის შენარჩუნებისთვის ზრუნვას.⁷² სსკ-ის 958-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი უპირობოდ მოქმედებს ერთხმად მიღებული წესების მიმართ, მაგრამ ასევე იმოქმედებს ხმათა უმრავლესობით მიღებული გადაწყვეტილებების მიმართაც.

ნორმა, გამონაკლისის გარეშე, მოიცავს მართვის და სარგებლობის ყველა გადაწყვეტილებას სსკ-ის 956-ე და 957-ე მუხლების გაგებით, მიუხედავად იმისა, ეს წესები მიღებულია ერთობლივად (956-ე მუხლის პირველი ნაწილი), ხმათა უმრავლესობით (957-ე მუხლის პირველი ნაწილი) თუ 957-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, ასევე, სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი წესების მიმართაც.

გამოყენების სფერო მოიცავს ყველა სამართალმემკვიდრეს. ასეთებს, პირველ რიგში მიეკუთვნება უფლების შეძენა, რომელიც წილის გარიგებითი განკარგვის გზით, სსკ-ის 959-ე მუხლის პირველი წინადადების საფუძველზე ხორციელდება. სინგულარული სამართალმემკვიდრე არის საერთო საკუთრების წილის ან საერთო საკუთრების წილის ნაწილის ყოველი შემძენი. ამდენად, სამართალმემკვიდრეობა დგება უფლების ნებისმიერი შეძენისას, რომელიც მოსდევს საზიარო უფლებაში წილის გასხვისებას. საზიარო უფლებაში არასრული წილის შეძენა, ასევე წარმოადგენს სპეციალურ სამართალმემკვიდრეობას.⁷³ წილში საყურადღებოა, რომ თუ საერთო საკუთრების ნაწილი გასხვისების გზით რამდენიმე პირზე ან ნაწილობრივი გასხვისების გზით კიდევ უფრო დანაწილდება, მაშინ იქმნება არა ქვემდგომი საზიარო უფლება, არამედ ყოველი ნაწილობრივი შემძენი წარმოადგენს სინგულარულ სამართალმემკვიდრეს საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა თავდაპირველ ერთობლიობაში.⁷⁴ სინგულარული სამართალმემკვიდრე, გარდა საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე

პირთა ერთობლიობის წილის შემძენისა, ასევე წარმოადგენს შეზღუდული სანივთო უფლების შემძენს, მაგალითად, საერთო საკუთრების ნაწილზე უზუფრუქტის ან გირავნობის.

სსკ-ის 958-ე მუხლის სამართლებრივ შედეგს წარმოადგენს მართვისა და სარგებლობის წესების მოქმედება სამართალმემკვიდრეების სასარგებლოდ და მათ წინააღმდეგ. კეთილსინდისიერებას ან არაკეთილსინდისიერებას, ამ შემთხვევაში, არავითარი მნიშვნელობა არ ენიჭება,⁷⁵ რამეთუ დაუშვებელია საზიარო უფლების წილის მიღება ამ ტვირთის გარეშე.

IX. საზიარო საგნის განკარგვა

საზიარო საგნის განკარგვის წესს განსაზღვრავს სსკ-ის 959-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, თითოეულ მონილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. სსკ-ის 959-ე მუხლი მოქმედებს მხოლოდ იმ საგნებისთვის, რომლებზეც არსებობს საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა. იგი არ მოქმედებს საერთო თანაზიარო ქონების მიმართ და იმ ნივთების მიმართ, რომელთა დაკავშირებითაც არსებული უფლებები არ არის სხვადასხვა პირს შორის განაწილებული. ერთადერთ მესაკუთრეს, როგორც წესი, თავისუფლად შეუძლია მთელი საგნის განკარგვა. წილების განკარგვა, კი შესაძლებელია მხოლოდ საერთო ქონებაზე წილად საკუთრების შემთხვევაში. ამდენად, სსკ-ის 956-ე მუხლის საფუძველზე, ყოველ მონილეს როგორც უფლებამოსილ პირს, შეუძლია განკარგოს თავისი წილი; საზიარო საგანთან დაკავშირებული სამართლებრივი კომპეტენცია და შესაბამისი განკარგვის უფლებამოსილება, გამომდინარეობს საერთო საკუთრების ნაწილების ჯამიდან.

თითოეულ მონილეს შეუძლია საკუთარი წილის თავისუფალი განკარგვა.⁷⁶ განკარგვის ცნების დასაზუსტებლად უნდა ითქვას, რომ განკარგვებს, განსაკუთრებით, წარმოადგენს წილის ან შესაბამისად, საზიარო საგნის გასხ-

⁷² შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 746, Rn. 2.

⁷³ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 745, Rn. 2.

⁷⁴ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 746, Rn. 4.

⁷⁵ JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 745, Rn. 3.

⁷⁶ Gehrlein in BeckOK BGB, Hau/Poseck, 58. Edition, Rn. 1.

ვისება და დატვირთვა. საზიარო მოთხოვნის შემთხვევაში განკარგვას ასევე განეკუთვნება მისი გამოყენება ჩათვლისთვის.⁷⁷ განკარგვაა წილის ნაწილის გასხვიებაც. თუმცა, თუ ერთი პირის ხელში იყრის თავს ყველა წილი, საზიარო უფლება წყდება.⁷⁸ განკარგვას არ წარმოადგენს გაქირავება ან იჯარით გაცემა.⁷⁹

საყურადღებოა, რომ სსკ-ის 959-ე მუხლის პირველი წინადადება შედგება ორი ნაწილისაგან. ერთი ნაწილი განსაზღვრავს, რომ თითოეულ მონილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო მეორე ნაწილის მიხედვით, საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. ამდენად, ამ წინადადების პირველი ნაწილი განსხვავდება მეორე ნაწილისაგან და ნორმა ერთმანეთისაგან მიჯნავს ცალკეული მონილის მიერ საკუთარი წილის ინდივიდუალურად გასხვისებასა და საზიარო საგნის მთლიანად გასხვისებას მონილეთა ერთობლივი გადაწყვეტილებით.⁸⁰ როგორც კი განკარგვის უშუალო რეგულირების შინაარსი გასცდება საკუთარ წილზე უფლებამოსილების ფარგლებს, იგი მაშინვე საჭიროებს ყველა მონილის თანხმობას. თუ გასხვისების, დატვირთვის ან უშუალო სამართლებრივი შინაარსის შეცვლით, ხდება მთლიანად საგნის განკარგვა, მაშინ მოქმედებს სსკ-ის 956-ე მუხლის პირველი წინადადების მეორე ალტერნატივა. არსებობს განკარგვები, რომლებიც თავისი ბუნებით მთელ საგანს მოიცავს და რომელთა შეზღუდვა ცალკეულ წილებზე არ არის შესაძლებელი. ასე მაგალითად, იპოთეკის დაფარვისთვის, რომლითაც არის დატვირთული თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, აუცილებელია ყველა თანამესაკუთრის თანხმობა. საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის გაუქმება რეალური წილების შექმნით წარმოადგენს საერთო საგნის განკარგვას. ასევე გაუყოფელ საზიარო უფლებად არსებული რეალური

ნაწილების ნებისმიერი განკარგვა წარმოადგენს ამ საგნის მთლიანად განკარგვას.⁸¹

1. წილის განკარგვა

განკარგვის უფლებამოსილება სსკ-ის 956-ე მუხლის პირველი წინადადების პირველი ნაწილის მიხედვით, ეფუძნება მონილის პირად უფლებრივ კომპეტენციას. ყოველ მონილეს შეუძლია თავისი წილის, როგორც მხოლოდ მისი კუთვნილი სამართლებრივი საგნის განკარგვა. საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობაში არ არსებობს საერთო საკუთრების ნაწილების „საზიარო“ სანივთო ურთიერთდამოკიდებულება. გარიგების საფუძველზე არ შეიძლება განხორციელდეს გასხვისებადი უფლების განკარგვის შესაძლებლობის მთლიანად გამორიცხვა.⁸² ეს წესი მოქმედებს მაშინაც, როდესაც საერთო საკუთრების ნაწილზე უფლების მქონე პირებმა მათ საერთო საკუთრებაში არსებული საგნის ერთობლივი მართვისთვის მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივი შიდა საზოგადოება ჩამოაყალიბეს (ერთობლივი საქმიანობა - ამხანაგობა). განკარგვის ასეთი აკრძალვის არსებობა შეიძლება პირდაპირი შეთანხმების გარეშეც, მონილეთა შიდა ურთიერთობიდან გამომდინარეობდეს, თუმცა რეალური ეფექტი საკამათოა, რადგან, მაგალითად, ასეთი აკრძალვის რეგისტრაცია, არ ხდება.⁸³ სსკ-ის 961-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის გამორიცხვას სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით, როგორც ასეთს, ასევე არ გააჩნია გასხვისების აკრძალვის მასშტაბები. მონილის უფლებამოსილება მისი წილის განკარგვასთან დაკავშირებით არც იმით შეიზღუდება, რომ სხვა მონილეს მის წინააღმდეგ საზიარო უფლებაზე დაფუძნებული მოთხოვნა გააჩნია. მონილეს სსკ-ის 964-ე მუხლის შესაბამისად შეუძლია თავისი წილის განკარგვა მაშინაც, როდესაც ეს საზიარო უფლე-

⁷⁷ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 747, Rn. 2.

⁷⁸ შეად. JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 747, Rn. 2.

⁷⁹ Staudinger/Eickelberg, 2015, Rn. 10.

⁸⁰ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 747, Rn. 5.

⁸¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 747, Rn. 3.

⁸² შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 224 და შემდგ.

⁸³ შეად. JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 747, Rn. 3.

ბის დასრულებას იწვევს, გაყოფის პროცედურის დროსაც კი.⁸⁴

2. საზიარო საგნის განკარგვა

საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. ყოველმხრივი უფლებრივი კომპეტენციის პრინციპი არ შეიძლება შეიცვალოს სსკ-ის 957-ე მუხლით გათვალისწინებული უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით. განკარგვა უნდა განახორციელოს ყველა მოწილემ. თუ ერთი ყველას სახელით განკარგავს, მაშინ ყოველმა დანარჩენმა მოწილემ უნდა მიაღწიოს მას შესაბამისი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება სსკ-ის 103-ე და შემდგომი მუხლების შესაბამისად, ან მოიწონოს იგი სსკ-ის 111-ე მუხლის შესაბამისად იმისათვის რათა, ამ გარიგებას ჰქონდეს იურიდიული ძალა და წარმოშვას შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები. მოწილეებს შორის არსებული შეთანხმებიდან შეიძლება გამომდინარეობდეს განკარგვების შემთხვევაში თანამონაწილეობის ვალდებულებით-სამართლებრივი მოვალეობა. თუ განკარგვები სათანადო მართვისა და სარგებლობის ფარგლებში ხორციელდება, მაშინ უმრავლესობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებიდანაც შეიძლება გამომდინარეობდეს თანამონაწილეობის ვალდებულება. მოწილების კანონისმიერი მოვალეობა შეიძლება გამომდინარეობდეს სსკ-ის 956-ე მუხლის მეორე ნაწილიდანაც.

სსკ-ის 959-ე მუხლის პირველი წინადადებით გათვალისწინებული განკარგვის სამართლებრივი კონსტრუქცია სადავოა. ერთი მხრივ, ყველა მეწილეს შეუძლია განკარგოს საკუთარი წილი, მეორე მხრივ, კი საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. შესაძლოა მივყვეთ კანონის ტექსტს და ვთქვათ, რომ განკარგვის საგანს ამ წინადადების პირველი ნაწილით წარმოადგენს წილი, ხოლო მეორე ნაწილის შემთხვევაში კი საზიარო საგანი, რომლის განკარგვაც მხოლოდ ერთობლივად ხდება. ეს შეესაბამება კანონის ტექსტს და ერთი შეხედვით, პროცესის რეალობასაც. აღნიშნულის თანახმად, ყველა ერთობლივად განკარგავს ერთ საგანს, რომელიც ცალკეულად არც ერთ კონკრეტულ მოწილეს არ ეკუთვნის. ამდენად, საზიარო საგნის განკარგვა წარმოადგენს ყველა მოწილის მიერ თანასაკუთრებაში თავისი წილის კოორდინირებულ განკარგვას, და არა ჯგუფის მიერ მთლიანად საზიარო საგნის განკარგვას. განკარგვის მიზანს წარმოადგენს საგნის გასხვისება ან დატვირთვა ერთიანობაში, მაგრამ ეს მიზანი მიიღწევა თანაზიარი უფლების მქონე ყველა პირის ინდივიდუალური განკარგვების შეკრების (ჯამის) საშუალებით. ეს საკითხი მნიშვნელოვანია ისეთი შემთხვევების დასარეგულირებლად, რომლებშიც ერთი მოწილის განკარგვა ბათილია. ყველა მოწილის განკარგვა ამ ნორმის მიხედვით, ჩვეულებრივ მიბმულია მათი ნამდვილობის ერთმანეთის მიმართ მოქმედ პირობაზე.

⁸⁴ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 747, Rn. 11.