

საზიარო უფლებების სამართლებრივი ბუნება და გობადი დახასიათება

ასოც. პროფ. დოქ. თამარ ზარანდია

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის დეკანი

I. ზოგადი მიმოხილვა

1. ტერმინოლოგია და მიზანი

ქართული ენის განმარტებით ლექსიკონში „საზიარო“ განმარტებულია როგორც საამხანაგო, რაც რამდენიმე პირს ეკუთვნის¹, საერთოდ, ზიარად, სანილოდ. საზიარო უფლებები სამართლებრივად შეიძლება შეფასდეს, როგორც სამოქალაქო უფლებათა განსაკუთრებული სიახლოვე, როგორებიცაა ოჯახი, გარკვეული ამხანაგობა, ინტერესების გაერთიანება, ასოციაცია და ა.შ. საზიარო უფლებების ცნების ლეგალურ დეფინიციას სსკ-ის 953-ე მუხლი გვათავაზობს. აღნიშნული ნორმის ძირითადი მიზანია საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობისა და თანაზიარი გაერთიანების ერთი სამართლებრივი ინსტიტუტის ქოლგის ქვეშ მოქცევა. საზიარო უფლება წარმოადგენს სამართლის რამდენიმე სუბიექტის მიერ უფლების იდეალურ წილებად ფლობას.² ასეთ მოცემულობას „მარტივ“, ან „ჩვეულებრივ“ სამართლებრივ ერთობლიობასაც უწოდებენ.³ თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში საზიარო უფლებების სამართლებრივი ფიგურა გარკვეული მოდიფიკაციებით რომის სამართალში არსებულ ანალოგიურ სამართლებრივ ინსტიტუტს ეფუძნება.⁴ ამასთან, განსახი-

ლველი სამართლებრივი კატეგორია მნიშვნელოვნად განსხვავდება საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობისაგან. საზიარო საგანზე თანასაკუთრების არსებობა მნიშვნელოვნად ზღუდავს ცალკეული სუბიექტის მიერ ამ საგნით დამოუკიდებელი სარგებლობის თავისუფლებას, ვინაიდან ამ პროცესში აუცილებელია სხვა თანამესაკუთრის ინტერესის გათვალისწინება.⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, საზიარო უფლების შემთხვევაში, საკუთრების საზიარო ფორმიდან გამომდინარე, ნივთით სარგებლობის თავისუფლება გარკვეულწილად იზღუდება, რაც სხვა თანამესაკუთრეთა არსებობით და მათი ინტერესების გათვალისწინების ვალდებულებითაა განპირობებული.⁶ ამ მახასიათებლებზე დაყრდნობით შეიძლება ითქვას, რომ საზიარო უფლება საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობას წარმოადგენს.⁷

2. საზიარო უფლებების სამართლებრივი სტრუქტურა

სამართლებრივ დოქტრინაში მიდგომები საზიარო უფლებების ორგანიზებისა და საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის დოგმატური სტრუქტურის მიმართ ერთგვაროვანი მიდგომებით ნაკლებად

¹ ჩიქობავა(რედ), ქართული ენის განმარტებითი ლექსიკონი, 1986, გვ.386.

² Stürner in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021, Rn. 1.

³ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 1.

⁴ შეად. Langhein/Proff, in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 7, გვ. 10.

⁵ შეად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 5 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №ს-222-212-216.

⁶ სუსგ საქმე №ას-195-2019, 26/03/2021, ვ. 9.

⁷ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 1.

გამოირჩევა.⁸ იურიდიულ ლიტერატურაში მოძველებულად ითვლება მიდგომა რამდენიმე პირის მართლზომიერ უფლებას დაქვემდებარებული საგნის რეალური გაყოფის შესაძლებლობის შესახებ. აღნიშნულის შედეგად საზიარო უფლებების სამართლებრივ ფიგურასთან მიმართებით ფართო აღიარება ჰპოვა ერთიანობის თეორიამ. ამ თეორიის მიხედვით გაყოფილია არა საზიარო საგანი (მათ შორის, არც იდეალურად გაყოფილი), არამედ გაყოფილია იურიდიული კომპეტენცია, რომელიც შეიძლება პირს ამ საგანზე გააჩნდეს.⁹ ყოველ მოწილეს აქვს სხვათა თანაზიარო უფლების პროპორციულად შეზღუდული უფლება მთელ, გაუყოფელ საგანზე. ამდენად, საზიარო საგანთან მიმართებით არსებული წილები არის იდეალური, წმინდა არითმეტიკული კატეგორია და იგი არ უნდა იქნეს გაგებული წილის რეალური მნიშვნელობით.¹⁰ ამასთან, ცალკე აღებული ეს ნაწილობრივი უფლება სამოქალაქო ბრუნვაში დამოუკიდებელ ქონებრივ ობიექტს ქმნის. მაგალითად, ნივთების ერთმანეთთან არსებითი დაკავშირებით, წარმოიშობა თანასაკუთრების უფლება,¹¹ ხოლო თანასაკუთრების წილი, თავისთავად წარმოადგენს უფლებამოსილი პირის საკუთრებას. შესაბამისად, საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა არის სუბიექტთა სიმრავლე და არა მათი ერთიანობა.¹² საყურადღებოა, რომ ეს საერთო, საზიარო უფლება არ ემსახურება საზიარო უფლების მფლობელთა რაიმე საერთო მიზანს, ისევე როგორც, ამ ერთიანობის შენარჩუნებაც არ არის საზიარო უფლებების არსებობის თვითმიზანი.¹³ საზიარო უფლების სახით არსებული სამართლებრივი ინსტიტუტის მთავარი დანიშნულება და ფუნქცია მდგომარეობს იმაში, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივ სივრცეში არსებობდეს გონივრული მართვის პირობებში საერ-

თო ეკონომიკური ღირებულების მქონე ინტერესის დაცვისა და ამ საერთო ინტერესთან მიმართებით ჩამოყალიბებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონესრიგების საკანონმდებლო საფუძველი.¹⁴ ამდენად, საზიარო უფლება შეიძლება განვიხილოთ, როგორც უფლების მქონე პირთა სიმრავლის კოორდინაცია თავად საზიარო უფლების ფარგლებში. საყურადღებოა, რომ სპეციალურობის პრინციპიდან გამომდინარე, საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა, ობიექტური თვალსაზრისითაც, არსებობს არა ქონების ცნებაზე, არამედ ყოველთვის მხოლოდ განცალკევებულ ნივთებზე.¹⁵ საზიარო უფლების მქონე პირს ეკუთვნის თავისი წილი ამა თუ იმ საგანზე. ამასთან, თითოეული წილი შეუზღუდავად არის მიკუთვნებული ინდივიდუალური მოწილისთვის და მას გააჩნია ამ წილის განკარგვის უფლება. თავად საზიარო საგანი არ ეკუთვნის მის მოწილეს, მაგრამ წილის თითოეულ მფლობელს ეკუთვნის საზიარო სრული უფლების წილი, რომელიც, თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეული მოწილისათვის თანაბარია. საზიარო საგანთან დაკავშირებული იურიდიული კომპეტენცია შედგება წილის თითოეული მფლობელის ინდივიდუალური იურიდიული კომპეტენციისაგან შესაბამის წილზე. საზიარო საგნის ფარგლებში თითოეული მოწილის მიერ საკუთარი წილის განკარგვის უფლებამოსილების შედეგს ითვალისწინებს სსკ-ის 959-ე და შემდგომი მუხლები.

3. საზიარო უფლებების ფუნქცია

საზიარო უფლებების დროს სახეზეა საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების უფლების მქონე პირთა ერთობლიობა. ამ შემთხვევაში საქმე ეხება ნაწილობრივ საზიარო საგანზე და ნაწილობრივ წილზე უფლების მქონე პირთა ერთობლიობას, რომელიც, თავის მხრივ, საზიარო საგანთან მიმართებით ამ პირების ერთობლივ იურიდიულ კომპეტენციას ეფუძნება. იმა-

⁸ შეად. Langhein/Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 8.

⁹ შეად. Soergel/Hadding, vor § 741 Rn. 4 f.

¹⁰ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 741, Rn. 7.

¹¹ შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 370 და შემდგ.

¹² Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 2.

¹³ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 741, Rn. 1.

¹⁴ შეად. Schuldverhältnisse, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Kommentar, Band II, Teil § 631-811, § 741, Rn. 1, 1978, Walter de Gruyter, Berlin, New York.

¹⁵ შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 69 და შემდგ.

ვდროულად, საზიარო უფლების არსებობა მონილევს შორის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობების არსებობის საფუძველია.¹⁶ ამდენად, საზიარო უფლების შემთხვევაში ყალიბდება სპეციალური კერძო ხასიათის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის შედეგად წარმოშობილი ვალდებულებების დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა საზიარო უფლებების თავით გათვალისწინებულ სპეციალურ ნორმებთან ერთად, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი წესებით განისაზღვრება. ასევე მნიშვნელოვანია მხედველობაში იქნეს მიღებული, რომ საზიარო უფლება, უპირველეს ყოვლისა, არის ქონების გაერთიანება და არა პირთა გაერთიანება. ამასთან, საზიარო უფლება არ წარმოადგენს რაიმე სახის ორგანიზაციულ კავშირს,¹⁷ თუმცა ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლოა რაიმე ფორმით იყოს მასთან დაკავშირებული.

II. გამიჯვნა მსგავსი სამართლებრივი ურთიერთობებისაგან

1. საზიარო უფლება და ერთობლივი საქმიანობა (ამხანაგობა).

ა. ზოგადი განმასხვავებელი მახასიათებლები.

მიუხედავად იმისა, რომ ორივე სამართლებრივი ფიგურისთვის დამახასიათებელია პირთა სიმრავლე, საზიარო უფლება (მუხლები 953-968) და ერთობლივი საქმიანობა (ამხანაგობა - 930-940 მუხლები) წარმოადგენენ ერთმანეთისგან განსხვავებულ სამართლებრივ კონსტრუქციებს. ხშირ შემთხვევაში, შესაძლოა, სახეზე გვექონდეს მხოლოდ ერთ-ერთი მათგანი. ამასთან, ეს ინსტიტუტები ერთმანეთს არ გამოირიცხავენ, თუმცა, განსხვავებულ საკითხებსა თუ ურთიერთობებს აწესრიგებენ. ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება სამო-

ქალაქო სამართალში აფუძნებს პირთა გაერთიანებას, რომელიც ვალდებულებით-სამართლებრივი მიზნის მიღწევის მექანიზმსა თუ საშუალებას წარმოადგენს. ამ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით ორი ან მეტი პირი საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნის მისაღწევად კისრულობს ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით ერთობლივად მოქმედების ვალდებულებას. ამხანაგობის შემთხვევაში სახეზეა ის ნიშნები, რაც დამახასიათებელია ორგანიზაციული წარმონაქმნებისათვის და იგი ისეთი თვისებებით გამოირჩევა, როგორცაა კორპორაციული სტრუქტურა, ქონებრივი დამოუკიდებლობის ელემენტები და სხვა თვისებები, რაც საბოლოოდ ამ გაერთიანების მონაწილეთა მიერ დასახული მიზნის მიღწევას უზრუნველყოფს.¹⁸ ამასთან, ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი და მას არ ახასიათებს კლასიკური სახით კორპორაციული მონყობა,¹⁹ მაგრამ ამის მიუხედავად ასეთი ამხანაგობებიც აღიარებულია სამართლის დამოუკიდებელ სუბიექტად. ამხანაგობა დამოუკიდებელი, არაკორპორაციულად მონყობილი, პირთა ერთობაა, რომელიც გარიგებებში, როგორც დამოუკიდებელი სუბიექტი, ისე შედის. ამხანაგობა, როგორც წესი, მიმართულია მესამე პირებთან ურთიერთობების დამყარებისაკენ, შესაბამისად, იგი სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეობს თავისი წარმომადგენლის მეშვეობით. იგი არის უფლებაუნარიანი იმდენად, რამდენადაც თავად იძენს უფლებებს და კისრულობს ვალდებულებებს, ხშირ შემთხვევაში აქვს საკუთარი ანგარიში და კოდი საგადასახადო მიზნებისათვის, ასევე აქვს გამოცალკევებული საკუთრება.²⁰ „თანაზიარი ქონების“ საგნები, გაყოფის

¹⁶ ხეცურიანი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, თბ., 2001, გვ. 331, ჭეჭელაშვილი, სანივთო სამართალი, 2014, გვ.110 და შემდგ.
¹⁷ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 3

¹⁸ შეად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №ას-866-808-2017 გადაწყვეტილება.
¹⁹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 3
²⁰ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე No23/16715. საყურადღებოა, რომ გერმანულ სამართალში ერთმანეთისაგან განასხვავებენ შიდა და საგარეო ამხანაგობებს, მიკუთვნება წყდება შემდეგი მახასიათებლების საფუძველზე: საერთო მიზანი, ხელშეკრულების დადება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ხელშეწყობის ვალდებულება; ამასთან დაკავშირებით დეტალურად იხ. Schäfer in

გარეშე ეკუთვნის ამხანაგობას - ერთობლივი საქმიანობისათვის შექმნილ ამ კავშირს. საზიარო უფლებების შემთხვევაში სახეზე არ არის პირთა გაერთიანება ერთობლივი საქმიანობის მიზნით, ან რაიმე შესატანის შეტანის განხორციელების ვალდებულება, როგორც ეს ამხანაგობის შემთხვევაში გვაქვს (მუხლი 932), ან საქმეების ერთობლივად ან ცალკეული მონაწილის მიერ გაძღოლის ვალდებულება (მუხლი 934). გარდა ამისა, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობა) ურთიერთობა და საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა ხშირად დაკავშირებულია ერთმანეთთან. მაგალითად, ერთობლივი საქმიანობის დროს, ამხანაგობის წევრებს შორის შესაძლებელია ერთობლივი მიზნის ხელშეწყობისათვის, ჩამოყალიბდეს თანასაკუთრება. ასევე შესაძლებელია, რომ საზიარო წილზე უფლებების მქონე პირებმა, წმინდა საზიარო უფლების ფლობის მიღმაც დადონ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება. ამდენად, შესაძლებელია ერთმანეთის გვერდით გვექონდეს ამხანაგობაც, როგორც ერთობლივი საქმიანობის ფორმა და საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა, როგორც ასეთ ქონებაზე იურიდიული კომპეტენციის ფორმა. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ აქ ერთმანეთს უპირისპირდება არა საზიარო უფლება და ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) კონსტრუქციები, არამედ, მიდგომა ქონების მიმართ - ერთ შემთხვევაში კომპეტენცია საერთო ქონების ნაწილზე და მეორე შემთხვევაში - ამხანაგობის ქონება. საყურადღებოა, რომ კომპეტენცია საერთო ქონების ნაწილზე და „თანაზიარო გაერთიანების კომპეტენცია“ ერთმანეთს გამოირიცხავენ.²¹ საზიარო უფლებების შემთხვევაში, სახეზეა საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა, რომელიც სხვა არაფერია, თუ არა ამ პირთა ერთობლივი იურიდიული კომპეტენცია საგანზე. ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შემთხვევაში კი, სსკ-ის 932-ე მუხლით გათვალისწინებული შესატანების შემთხვევაში, მონილეთა საერთო

საკუთრება წარმოშობს არა საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლივი კომპეტენციას, არამედ ამხანაგობის ერთიანი კომპეტენციას, ანუ, მაგალითად, არა მონილეთა თანასაკუთრებას ნივთზე, არამედ ამხანაგობის, როგორც ერთიანი სუბიექტის საკუთრებას.²² ამხანაგობის საკუთრება ხდება, მაგალითად, ამხანაგობის საერთო მიზნის განსახორციელებლად საერთო სახსრებით შექმნილი ქონება.²³

ბ. სხვაობა ქონებრივ რეჟიმსა და მიზანში

განცალკევებული ქონების რეჟიმი უფრო თვალსაჩინოა იურიდიულ პირებთან მიმართებით, მაგრამ, აღნიშნული, ასევე მოქმედებს ერთობლივი საქმიანობის შემთხვევებზეც. ამხანაგობა ის დამოუკიდებელი, არაკორპორაციული მონილობილი პირთა ერთობაა, რომელიც გარიგებებში მონაწილეობს და შესაბამის, უფლება-მოვალეობებს იძენს როგორც დამოუკიდებელი სუბიექტი. ამავე გარიგებების საფუძველზე მის სახელზე ირიცხება ქონება.²⁴ ამხანაგობის ქონების ჩამოყალიბებისთვის საჭიროა, რომ ეს უფლება გადაეცეს თავად ამხანაგობას განცალკევებული, ერთპიროვნული უფლების სახით (მაგალითად, ამხანაგობის საკუთრებაში), მაშინაც კი, თუ მანამდე არსებობდა ამხანაგობის წევრთა წილობრივი კომპეტენცია ქონებაზე (მაგალითად, თანასაკუთრება). საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების უფლების მქონე პირთა უბრალო შეთანხმებები საზიარო საგნის მართვის ან გამოყენების შესახებ, საკმარისი არ არის იმისათვის, რომ ვივარაუდოთ ამხანაგობის არსებობა.²⁵ ამდენად, საზიარო უფლებებთან დაკავშირებული მოცემულობისაგან განსხვავებით, ერთობლივი საქმიანობის

MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 705, Rn. 1. და შემდგომი.

²¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 4.

²² ამხანაგობის წევრთა მიერ შესატანის სახით ამხანაგობის საკუთრებაში ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით იხ. მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1003-964-2014.

²³ შეად. ჩიტოშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეოთხე, ტომი II, „სამართალი“, 2001, გვ.284.

²⁴ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე No28/16715.

²⁵ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 4.

(ამხანაგობის) მიზანი²⁶ განცალკევებული ქონების „ფლობა და მართვაა.“ მოძრავი ან უძრავი ნივთის, ამხანაგობის წილის ან გამოგონებაზე უფლების - „ფლობა და მართვა“ - შეიძლება ასევე წარმოადგენდეს საერთო მიზანს სსკ-ის 930-ე მუხლის გაგებით. ამდენად, საკითხი იმის თაობაზე, თუ რასთან გვაქვს საქმე: წილობრივი უფლებამოსილება თუ ამხანაგობის ქონება, უნდა გადაწყდეს მხარეთა ნების განმარტების საფუძველზე. აღნიშნულის სამართლებრივი შედეგები კი, შესაბამისად, შესაძლოა სრულიად განსხვავებული იყოს. თუ სახეზე გვაქვს ამხანაგობის ქონება, მაშინ საგანი მთლიანად ეკუთვნის ამხანაგობას და ამხანაგობის წევრებს, სსკ-ის 959-ე მუხლით საზიარო უფლების მქონე პირებისთვის გათვალისწინებული უფლებამოსილებისაგან განსხვავებით, არ შეუძლიათ, როგორც „თანაზიარ“ მესაკუთრეებს, განკარგონ საზიარო საგნის წილები. ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის ჩამოყალიბებისათვის აუცილებელია მასში მონაწილე პირთა მიერ შესაბამისი ნების გამოვლენა. სხვა შემთხვევაში, ერთობლივი შექმნა აფუძნებს საერთო საკუთრებას სსკ-ის 173-ე მუხლის მნიშვნელობით, მაშინაც კი, როდესაც მართვის და სარგებლობის წესები ამხანაგობის შესახებ მომწესრიგებელი ნორმებით, სსკ-ის 930-ე და შემდგომი მუხლებით იქნა დადგენილი.²⁷ ამასთან, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, ერთობლივი საქმიანობის საზიარო უფლებების მომწესრიგებელ ნორმათა დებულებებისაგან განმასხვავებელ ერთ-ერთ გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ საზიარო უფლებები კანონისმიერი ვალდებულების სფე-

როს მიეკუთვნება, ერთობლივი საქმიანობის მონაწილეთა თანასაკუთრება სახელშეკრულებო ურთიერთობის ნაირსახეობაა და ამ უფლების ადრესატების სამართლებრივი კავშირი თანასაკუთრების ობიექტთან სსკ-ის 930-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულების მიზნის მიღწევას ემსახურება.²⁸

2. საზიარო უფლება და „საერთო თანაზიარო საკუთრება“

საზიარო უფლება (წილადი საზიარო უფლება) და საერთო თანაზიარო საკუთრება წარმოადგენენ ერთმანეთისგან სრულიად განსხვავებულ კატეგორიებს. ერთი და იგივე საგანი შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს წილების სახით ან წარმოადგენდეს საერთო თანაზიარო საკუთრებას. ორივე სახის საკუთრების ერთდროულად არსებობა არ არის შესაძლებელი.²⁹ ამის მიზეზი ის არის, რომ საზიარო უფლების შემთხვევაში სანივთო წილობრივი კომპეტენცია დანაწილებულია სუბიექტებს შორის - წილზე უფლების მქონე ყველა პირის იურიდიული კომპეტენციით და ობიექტურად შემოიფარგლება კონკრეტულ საგანზე საზიარო უფლებით. რაც შეეხება საერთო თანაზიარო საკუთრებას, თანაზიარო საკუთრება მაშინაა სახეზე, როდესაც საკუთრების უფლება ნივთზე რამდენიმე პირს იმგვარი სახით აქვს, რომ თითოეული პირი ნივთის წარმოსახვით-არითმეტიკულ წილად ნაწილზეა უფლებამოსილი, მაგრამ, რომელიც მთლიან ნივთზე არსებობს და ე.წ. იდეალური წილი არა არის კონკრეტული ნაწილით (ნივთის წილით) შემოსაზღვრული.³⁰ საერთო თანაზიარო საკუთრება ნიშნავს რეალურ უფლებას, რომელიც ნივთზე კოლექტიურად ეკუთვნის რამდენიმე პირს.³¹ მაგალითად, საერთო კედელი, ან შენობის საერთო ნაწილები - კიბის უჯრედი; მეუღლეთა საკუთრება, რომელიც თანაცხოვრებისას არის შექმნილი, საერთო სახსრებით შექმნილი ნივთი და ა. შ. ამდენად, საერთო თანაზიარო საკუთრება არის პირთა სიმ-

²⁶ საყურადღებოა, რომ ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება იდება ორი ან რამდენიმე პირის მიერ საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად. ამხანაგობის მიზანი შეიძლება იყოს იდეალური ან მატერიალური, მაგრამ, არა სამეწარმეო. სამეწარმეო მიზნის არსებობის პირობებში ორი ან მეტი პირი ამხანაგობის მსგავს პერსონალური ტიპის კორპორაციულ საზოგადოებას აარსებს, მაგალითად, როგორცაც, სპს, კს. ამდენად, თუ საერთო მიზანი სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებაა, მაშინ სამოქალაქო სამართლის ამხანაგობის ფორმის გამოყენება დაუშვებელია, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე No2ბ/16715.

²⁷ შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 224.

²⁸ სუსგ საქმე №ას-1040-960-2017, 05/07/2018.
²⁹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 5.
³⁰ შეად. Wolf/Wellenhofer, Sachenrecht, §2, Rn. 7.
³¹ შეად. Terré, Simler, Droit civil, Les biens, 8-e édition, Dalloz, 2010, გვ. 447.

რავლის საფუძველზე არსებული უფლება, რომელიც მხოლოდ ერთობლივი კომპეტენციის პირობებში არსებობს. ეს კომპეტენცია „საერთო თანაზიარ საკუთრებაში“ გაუყოფელია: ყოველი საგანი, გაყოფის გარეშე წარმოადგენს „თანაზიარო საკუთრების“ ობიექტს.³² ამასთან, საზიარო უფლებასა და საერთო საკუთრებას შორის აღწერილი განსხვავებები თეორიული ხასიათისაა და ფუნქციურ განსხვავებებს, გარდა ქონების მიკუთვნებასთან დაკავშირებული განსხვავებისა, მომეტებული პრაქტიკული და-ნიშნულება არ გააჩნიათ.³³

II. საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის წინაპირობები

1. უფლებამოსილ პირთა სიმრავლე

იმისათვის, რომ ადგილი ქონდეს საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობას, აუცილებელია, სახეზე იყოს რამდენიმე მოწილე. იმ ფაქტს, რომ ერთ ნივთზე ან უფლებაზე არსებობს ერთზე მეტი ადამიანის უფლება, აუცილებლად მივყავართ საზიარო უფლებების გამოყენებამდე, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.³⁴ მოწილეები შეიძლება იყვნენ ფიზიკური პირები, იურიდიული პირები, უფლებაუნარიანი ამხანაგობები ან სხვა „თანაზიარო გაერთიანებები“, ისეთები, როგორცაა, მაგალითად, თანამემკვიდრეები. აღნიშნული არ წარმოშობს ე.წ. თანაზიარო გაერთიანებების უფლებაუნარიანობის საკითხს, არამედ ეფუძნება იმას, რომ წილი გაუყოფელი რჩება, მაშინაც კი, თუ იგი მემკვიდრეობით გადაეცემა თანამემკვიდრეს ან საქორწინო ხელშეკრულებით ან კანონით გათვალისწინებული გათვალისწინებულ შემთხვევებში საერთო ქონებად იქცევა.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ უფლება საერთო საკუთრების იდეალურ ნაწილზე წარმოადგენს საზიარო უფლების წინაპირობას (და

არა სამართლებრივ შედეგს). როგორც კი ეს დისპოზიცია დაკმაყოფილებულია, გამოიკვეთება საზიარო უფლება. თუ ეს პირობა არ არსებობს, მაშინ არც საზიარო უფლება არსებობს. **საზიარო უფლება კანონის ძალით არსებობს ან არ არსებობს, მაშინაც კი, როდესაც საზიარო უფლების დისპოზიცია გარიგების საფუძველზე განხორციელებული შექმნის შედეგად დგება.** ამდენად, შეუძლებელია მოწილეების მიერ გარიგების საშუალებით მისი „დაფუძნება“ და „ლიკვიდაცია“. თუმცა, ეს იმას არ ნიშნავს, რომ საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის წარმოშობა შესაძლებელია მხოლოდ კანონისმიერი შემთხვევითობის შედეგად (ე.წ. *communio incidens*). საზიარო უფლების წინაპირობები, კერძოდ უფლების ფლობა რამდენიმე უფლებამოსილი პირის მიერ, უმრავლეს შემთხვევაში სწორედ გარიგების საშუალებით იქმნება. თუმცა ეს არ ცვლის იმ მოცემულობას, რომ წილადი საზიარო უფლების სამართლებრივი ურთიერთობა ამ დისპოზიციის კანონისმიერ შედეგს წარმოადგენს. საყურადღებოა ისიც, რომ საზიარო უფლების გამოყენება არ შეიძლება გამოირიცხოს მხარეთა შეთანხმებით.³⁵

2. უფლებები, როგორც საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის საგანი

საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის საგანი ყოველთვის არის უფლება. საერთო ნივთზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა არის საერთო წილადი თანასაკუთრება სსკ-ის 173-ე მუხლის მნიშვნელობით. წილობრივი თანაზიარო უფლების ფლობის წინაპირობაა ასევე, საერთო საკუთრების ნაწილების სახით მინიჭებული უფლებების ერთგვაროვნება. სსკ-ის 953-ე და შემდგომი მუხლებით დადგენილი წესების გამოყენება მესაკუთრესა და სარგებლობის უფლების მქონე პირებს შორის, მხოლოდ ანა-

³² შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 5.

³³ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.

³⁴ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 741, Rn. 4.

³⁵ შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 14.

ლოგის საფუძველზე შეიძლება განხორციელდეს.³⁶

3. ძირითადი გამოყენების შემთხვევები

სსკ-ის 953-ე და შემდგომი მუხლების გამოყენების მთავარ მაგალითს წარმოადგენს ნილობრივი თანასაკუთრება (მუხლი 173). მაგალითად, მეუღლეთა ნილობრივი თანასაკუთრება, ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში.³⁷ საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობის საგანს ისევე შეიძლება წარმოადგენდეს მოთხოვნები,³⁸ როგორც შეზღუდული სანივთო უფლებები, მაგალითად, უზუფრუქტი ან სერვიტუტი, შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობაში. უფრო მეტიც, საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის სანივთო უფლების, სოლიდარული კრედიტორებისათვის გათვალისწინებული სსკ-ის 458-ე და შემდგომი მუხლების მიხედვით, რამდენიმე „სოლიდარულად უფლებამოსილ პირზე“ მიკუთვნებამ შეიძლება გამოიწვიოს საზიარო უფლებების, კერძოდ სსკ-ის 953-ე და შემდგომი ნორმების გამოყენება.³⁹

ა. წილები საზოგადოებებში

საზოგადოებებში წილებზე საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობები გვხვდება, როგორც თანასაკუთრება, რომელიც განისაზღვრება წილით საზოგადოებაში ან ფასიან ქალაქზე საკუთრების საშუალებით (სახელობითი აქცია, სანარმომადგენლო აქცია). სხვა შემთხვევებში კი, როგორც 953-ე მუხლით გათვალისწინებული საზიარო უფლება. ეს წესი მოქმედებს, მაგალითად, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისთვის და სააქციო საზოგადოებისთვის.**⁴⁰

ბ. სამკვიდროს წილი

სამკვიდროს წილზე საერთო წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობა იქმნება სამკვიდროს წილის გაყოფით. ასე მაგალითად, როდესაც თანამემკვიდრე თავისი სამკვიდროს წილის მხოლოდ ნაწილს ასხვისებს. ასეთ შემთხვევაში ხდება არა სამკვიდროს წილების, არამედ სამკვიდროს გაუყოფელ წილთან დაკავშირებული ნილობრივი კომპეტენციის ზრდა.⁴¹ თუ ყველა მემკვიდრის წილმა თავი მოიყარა ერთი პირის ხელში, საერთო საკუთრება წყვეტს არსებობას როგორც საკუთრებითი ერთიანობა, რადგან იურიდიულად დაკავშირებული საკუთრების ნაწილები სახეზე არ იქნება.⁴² აღნიშნულს განაპირობებს ის ფაქტი, რომ საზიარო უფლებით გათვალისწინებული წილები ერთი პირის ხელში მოიყრის თავს.⁴³

გ. ზოგიერთი გამონაკლისი. მფლობელობა

მფლობელობა არ უნდა წარმოადგენდეს საერთო ქონებაზე წილადი საკუთრების მქონე პირთა ერთობლიობისათვის გამოსადეგ საგანს. თუმცა არსებობს სხვაგვარი შეხედულებებიც,⁴⁴ კერძოდ, რომ ნილობრივი მფლობელობა უნდა დაკვალიფიცირდეს, როგორც საერთო მფლობელობის ნაწილი.⁴⁵ ამასთან, ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვავოთ მფლობელობის უფლება და მფლობელობა, როგორც ფაქტი. მ უკანასკნელ შემთხვევაში შესაძლოა სახეზე იყოს თანამფლობელობა (სსკ-ის 155 მუხლის მე-4 ნაწილი), მაგრამ არა მფლობელობა იდეალურ ნაწილებად. აღნიშნული ვერ იქნებოდა თავსებადი მფლობელობასთან, როგორც ფაქტოვრივი ბატონობის ურთიერთობასთან.⁴⁶ ასე-

³⁶ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.
³⁷ შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 178.
³⁸ შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn.77 ff.
³⁹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.
⁴⁰ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.

⁴¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.
⁴² შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 6.
⁴³ Stürmer in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021, Rn. 3.
⁴⁴ მფლობელობასთან მიმართებით გამოყენების თაობაზე იხ. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 741, Rn. 1; Stürmer in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021, Rn. 5.
⁴⁵ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 741, Rn. 10.
⁴⁶ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.

ვე, ვალდებულებები არ გამოდგება საზიარო უფლების საგნად.⁴⁷ მაშინაც კი, თუ სამართლებრივი ურთიერთობა საზიაროა (ერთობლივია), არ არსებობს მისგან გამომდინარე ვალდებულებების მიმართ სსკ-ის 953-ე და შემდგომი მუხლებით გათვალისწინებული განცალკევებული საზიარო უფლება. საყურადღებოა, რომ წილადი საზიარო უფლების საგანი ვერ იქნება სანარმო.⁴⁸ საზიარო უფლებებთან დაკავშირებული ნორმები გამოიყენება სამეზობლო ურთიერთობებში, თუ არ არსებობს სხვაგვარი მონესრიგება.⁴⁹

4. წარმოშობის საფუძვლები

საზიარო უფლება შეიძლება წარმოიშვას კანონის ან გარიგების საფუძველზე.⁵⁰ ამასთან, როგორც წესი, საზიარო უფლების წარმოშობა ხდება რეალური ქმედების საფუძველზე თუმცა საზიარო უფლება, როგორც სამართლებრივი ურთიერთობა, ყოველთვის წარმოადგენს საერთო საკუთრების ნაწილზე უფლების კანონისმიერ (შედეგს) და არა საზიარო უფლების დაფუძნების მიზნით მოწილეთა მიერ დადებული სადამფუძნებლო ხელშეკრულების შედეგს. ამიტომ, **კანონისმიერი და გარიგებისმიერი წარმოშობის საფუძვლები** განსხვავდება ერთმანეთისგან მხოლოდ იმით, რომ საერთო საკუთრების ნაწილების შექმნა ერთ შემთხვევაში კანონის ძალით, ხოლო მეორე შემთხვევაში გარიგების საფუძველზე ხდება. წილადი საზიარო უფლების ამ გზით შექმნილი დისპოზიცია, ყოველთვის კანონისმიერია.

ა. წარმოშობა კანონის საფუძველზე

კანონის საფუძველზე საზიარო უფლების წარმოშობა სახეზეა, როდესაც უფლება საზიარო უფლების სახით ჩნდება (მაგალითად, თანაავტორთა საზიარო უფლება). გარდა ამისა, ნა-

რმოშობის კანონისმიერ საფუძველზე განეკუთვნება ისეთი საფუძველები, როდესაც საზიარო უფლების წარმოშობა ეფუძნება კანონს (მაგალითად, საკუთრების შექმნა ნივთის მიწის ნაკვეთთან არსებითი დაკავშირებით;⁵¹ მოძრავი ნივთების დაკავშირება;⁵² საკუთრების შექმნა მასალის გადამუშავების შედეგად;⁵³ საკუთრების შექმნა განძზე.⁵⁴).

ბ. წარმოშობა გარიგების საფუძველზე

წარმოშობის გარიგებისმიერი საფუძველები სახეზეა, როდესაც უფლება (მაგალითად, მოთხოვნის უფლება), გარიგების საშუალებით, საზიარო უფლების სახით წარმოიშობა ან როდესაც უფლება (მაგალითად, ნივთზე საკუთრების უფლება) რამდენიმე პირისათვის გადაცემის ან ნაწილობრივი გადაცემის გზით იდეალურად არის გაყოფილი. კლასიკური მაგალითია **თანა-საკუთრების წარმოშობა ერთობლივი (საზიარო) შექმნით**.

5. შეწყვეტის საფუძველები

საზიარო უფლება უპირობოდ წყდება, როდესაც აღარ არსებობს კომპეტენცია საერთო საკუთრების ნაწილზე. თუკი თავდაპირველად წილობრივი საკუთრება არსებობდა **A, B** და **C**-ს შორის და **A** და **B**-მ თავისი საკუთრების წილი გადასცეს **C**-ს, მაშინ იგი ხდება ერთპიროვნული მესაკუთრე.⁵⁵ ამდენად, თუ საზიარო უფლება ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება იგი წყვეტს არსებობას, ვინაიდან პრინციპულად არ

⁵¹ მოძრავ ნივთს, რომელსაც აქვს დამოუკიდებელი სუბსტანცია და მასზე ვრცელდება დამოუკიდებელი საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთთან არსებითი დაკავშირებით, ამ თვისებას კარგავს, მიერთების/არსებითი დაკავშირების მომენტიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც, შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 370.

⁵² როდესაც აღრინდელი ნივთების მესაკუთრეები ხდებიან ახალი ნივთის თანამესაკუთრეები, სამართლებრივი შედეგის თაობაზე იხ. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 371.

⁵³ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 741, Rn. 1; ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 372 და შემდგ.

⁵⁴ შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 367 და შემდგ.

⁵⁵ შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 68 და შემდგ.

⁴⁷ შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 123.

⁴⁸ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.

⁴⁹ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 741, Rn. 1.

⁵⁰ BGH NJW 1984, 1357; BGH MDR 1991, 646; OLG Zweibrücken NJW-RR 1997, 973.

არსებობს „ერთი პირის საზიარო უფლება.“⁵⁶ ამ წილების გაერთიანების გამო საზიარო უფლება წყდება, რადგან შეუძლებელია ერთ პირს ჰქონდეს წილადი საზიარო უფლება სსკ-ის 953-ე მუხლის მნიშვნელობით.

III. თანაბარი წილების პრეზუმფცია

1. ზოგადი მიმოხილვა

სსკ-ის 954-ე მუხლის მიხედვით, კანონმდებელი სპეციალური მოწესრიგების არარსებობის პირობებში მიიჩნევს, რომ მოწილეებს საზიარო უფლებიდან ეკუთვნით თანაბარი წილი. შეიძლება ითქვას, რომ თანაბარი წილები გაითვალისწინება მხოლოდ როგორც განმარტების წესი იმდენად, რამდენადაც მხარეთა შეთანხმებას აქვს უპირატესი ძალა.⁵⁷ ამდენად, ნორმა, ერთი მხრივ, შეიცავს კანონმდებლის მიერ დაშვებულ პრეზუმფციას წილების თანაბრობის შესახებ წილადი გარიგებისმიერი საზიარო უფლების შემთხვევისთვის და მეორე მხრივ, განმარტების წესს. თუ წილების ურთიერთდამოკიდებულება საგარეო ურთიერთობისთვისაც მნიშვნელოვანია, მაშინ მესამე პირებს, ისევე როგორც მოწილეებს, შეუძლიათ დაეყრდნონ ამ წესს.

ეს წესი მოქმედებს ზოგადად ყოველი წილადი საზიარო უფლების მიმართ, და შეიცავს ასეთი საზიარო უფლებებისათვის საკანონმდებლო პრეზუმფციას,⁵⁸ რომელიც მოქმედებს, მათ შორის, მიწის ნაკვეთებზე თანასაკუთრების და მიწის ნაკვეთზე არსებულ უფლებებზე წილადი საზიარო უფლების მიმართაც. ამასთან, უძრავ ნივთებთან მიმართებით, მხოლოდ ამ წესზე მითითება საკმარისი არ უნდა იყოს. გარდა ამისა, მოძრავ ნივთებზე წილადი საკუთრების დადგენისას სსკ-ის 158-ე მუხლით გათვალისწინებულ მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუ-

მფციას⁵⁹ ამ შემთხვევაში შეუძლია დამხმარე ფუნქციის შესრულება.

2. დისპოზიციური და სავალდებულო ხასიათი

სსკ-ის 954-ე მუხლში სპეციალური მომწესრიგებელი დებულებებისთვის უპირატესობის მინიჭებით კანონმდებელი ამ ნორმით ასევე განსაზღვრავს მის დისპოზიციურ ხასიათს. მსგავსი მიდგომა მთლიანად საზიარო უფლების თავში არაერთ ნორმასთან მიმართებით არის განვითარებული. კერძოდ, აღნიშნულ თავში არსებული ნორმები თავადავე ითვალისწინებენ, რომ დადგენილი წესიდან გადახვევ სპეციალურ დებულებებს ენიჭება პრიორიტეტი.⁶⁰

წილების დამდგენ ნებისმიერ სპეციალურ დებულებას ან ინსტრუმენტს გააჩნია უპირატესობა სსკ-ის 954-ე მუხლთან მიმართებით.⁶¹ თუკი სპეციალური წესები ან განსაკუთრებული გარემოებები წილთა თანაბრობის საწინააღმდეგოდ მეტყველებენ, წილები ამ გარემოებების გათვალისწინებით უნდა დადგინდეს.⁶² შეიძლება ითქვას, რომ სსკ-ის 954-ე მუხლით დადგენილი პრეზუმფცია წარმოადგენს *ultima ratio*-ს და გამოიყენება მხოლოდ ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ცალკეულ საზიარო უფლებასთან დაკავშირებით არ არსებობს სპეციალური მოწესრიგება. ამ კუთხით განსახილველ ნორმას სუბსიდიარული და დამხმარე ხასიათი გააჩნია.⁶³ შეიძლება არსებობდეს ისეთი სპეციალური დებულებები, რომლითაც წილების სხვაგვარი დადგენა იქნება შესაძლებელი და ამ შემთხვევაში წესის მოქმედება იზღუდება.

სსკ-ის 954-ე მუხლი საუბრობს საზიარო უფლების ფარგლებში წილთა პროპორციულობის განმსაზღვრელ სპეციალურ მოწესრიგებაზე. თუმცა კანონმდებელი არ აკონკრეტებს თუ რა სახის მოწესრიგებაზე არის ამ შემთხვევაში სა-

⁵⁶ Stürner in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021, Rn. 3; Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 741, Rn. 8.

⁵⁷ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 1.

⁵⁸ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 742, Rn. 1.

⁵⁹ შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 166 და შემდგ.

⁶⁰ შეად. Proff, Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 6.

⁶¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 742, Rn. 3.

⁶² შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 742, Rn. 1.

⁶³ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 1.

უბარი. ბუნდოვანია, საქმე ეხება სპეციალურ საკანონმდებლო მონესრიგებას, თუ კანონმდებელი ამ ნორმის შინაარსის ქვეშ ასევე მოიაზრებს მხარეთა შეთანხმებასაც. აღნიშნულისაგან განსხვავებით, სსკ-ის 954-ე მუხლის ანალოგიური ნორმა გერმანულ სამოქალაქო კანონმდებლობაში (გსკ-ის 742-ე პარაგრაფი) არ საუბრობს ამ ურთიერთობის მომნესრიგებელ სპეციალურ დებულებებზე. გსკ-ის 742-ე პარაგრაფი ნილთა თანაბრობის პრეზუმფციას უკავშირებს მხოლოდ საექვოობას („საექვოობისას ივარაუდება, რომ მონილევს აქვთ თანაბარი ნილები). აღნიშნულ მიდგომათა განსხვავებების მიუხედავად ნორმათა მიზანი იდენტურია - ორივე მათგანი ემსახურება ისეთი შემთხვევის გადაწყვეტას, როდესაც ურთიერთობა სპეციალურად არ არის მონესრიგებული და ცალსახად ვერ დგინდება მონილეთა ნილებს შორის პროპორცია. ასეთი „საექვო“ მიდგომარეობა კი შეიძლება შეიქმნას იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს არც მხარეთა შეთანხმება და არც სპეციალური საკანონმდებლო მონესრიგება, რომელიც კონკრეტულ შემთხვევაში საზიარო უფლებასთან დაკავშირებულ ნილთა თანაფარდობას დაადგენდა. აქედან გამომდინარე, უნდა ითქვას, რომ სსკ-ის 954-ე მუხლის ტელეოლოგიური საფუძველი სწორედ ასეთი იურიდიული შემთხვევის მონესრიგებაა. შესაბამისად, სსკ-ის 954-ე მუხლით გათვალისწინებული ნილთა თანაბრობის პრეზუმფცია მოქმედებს ისეთ შემთხვევებში, როდესაც მონილეთა ნილების ოდენობა და მათი თანაფარდობის დადგენა შეუძლებელია მხარეთა შეთანხმების ან სპეციალური საკანონმდებლო მონესრიგების არარსებობის გამო.⁶⁴ იგივე მიდგომარეობა იქნება სახეზე, როდესაც მართალია არსებობს მხარეთა გარკვეული შეთანხმება, თუმცა მისი ბუნდოვანება შეუძლებელს ხდის ნილთა ზუსტი მოცულობების განსაზღვრას.

ამ კუთხით ერთ-ერთ სპეციალურ საკანონმდებლო მონესრიგებად უნდა ჩაითვალოს სსკ-ის 195-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა, რომლის დროსაც მასალის გადამუშავების შედეგად, მწარმოებელი და მასალის მესაკუთრე ხდებიან ახალი ნივთის თანამესაკუთ-

რები და ნილი განისაზღვრება მასალის ღირებულებისა და წარმოების ხარჯების პროპორციულად.⁶⁵ ამ შემთხვევაში კანონმდებელი სპეციალურად ადგენს ნილთა განსაზღვრის წესს და შესაბამისად, ასეთ დროს სსკ-ის 954-ე მუხლი, როგორც სუბსიდიარული ხასიათის ნორმა, არ გამოიყენება. ამასთან, სსკ-ის 195-ე მუხლი ასეთ დროს მიჩნეულ უნდა იქნეს სსკ-ის 954-ე მუხლით გათვალისწინებული სპეციალური მონესრიგების შემთხვევად.

არსებობს ნილთა განსაზღვრის სპეციალური მონესრიგების მეორე ალტერნატივა. ამ შემთხვევაში საუბარია მხარეთა შეთანხმებაზე. თუ საზიარო უფლება წარმოიშობა გარიგების საფუძველზე, მაშინ გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მხარეთა ნებას. მაგალითად, მემკვიდრეთა ერთობლიობის ნილად საზიარო უფლებად გარდაქმნის შემთხვევაში, საექვოობისას, მხარეთა ნება მიმართული იქნება იქითკენ, რომ შენარჩუნდეს არსებული ნილები.⁶⁶ ამის საპირისპიროდ, მეუღლეებს შორის, შესაძლებელია ერთობლივად შექმნილ საკუთრებაზე, გარემოებების გათვალისწინებით, არათანაბარი წვლილის შემთხვევაშიც თანაბარი ნილები იქნეს შეთანხმებული.⁶⁷ თუ მეუღლეებს ერთობლივად შეაქვთ წვლილი საერთო აქტივების ფორმირებაში, ქორწინების ხასიათიდან გამომდინარე და სხვაგვარი შეთანხმების არარსებობისას, ნილები განხილულ უნდა იქნეს, როგორც ექვივლენტური.⁶⁸

⁶⁵ შეად. ზარანდია, სანივთო სამართალი, გვ. 372 და შემდგ.

⁶⁶ Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 742, Rn. 3.

⁶⁷ საყურადღებოა, რომ როდესაც საქმე ეხება მაგალითად მეუღლეთა მიერ ერთობლივი თანაცხოვრებისთვის შექმნილ მოძრავ ნივთებს, ძირითადად ნაკლებმნიშვნელოვანია, ვინ იყო მათი შემქმნი ან როგორია ამ შექმნისას თვითოეული მეუღლის ნილი. როგორც წესი, ივარაუდება ნილთა თანაბრობა, ხოლო ამ შექმნის იურიდიულ ფორმას, როგორც წესი, აქვს მხოლოდ აკადემიური მნიშვნელობა, შეად. Proff, Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 29.

⁶⁸ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 2.

⁶⁴ შეად. Proff, Staudinger BGB, 2015, § 741 Rn. 5.

3. საზიარო ანგარიში, საზიარო დეპოზიტი

საზიარო ანგარიშის შემთხვევაში თანაბარი წილების ვარაუდის გამოყენება სადავოა.⁶⁹ ანგარიშზე არსებული სახსრების შემთხვევაში შემომწმებას საჭიროებს მათი ამა თუ იმ პირისადმი მიკუთვნება. თუ ამ მიკუთვნების დადგენა განმარტების საფუძველზე არ არის შესაძლებელი, მაშინ შესაძლებელია ამ წესის მხოლოდ უკიდურეს შემთხვევაში გამოყენება. საზიარო ანგარიშის არსებობამ არ უნდა გვიბიძგოს სისტემურად თანაბარი წილების მიღებისაკენ, რადგან ანგარიშებისა და დეპოზიტების დროს სხვა მტკიცებულებების გამოკვლევაც აუცილებელია.

4. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

სსკ-ის 954-ე მუხლი მოქმედებს წილადი საზიარო უფლებების მიმართ ისეთ უფლებებზეც, რომლებიც საჭიროებენ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მაგალითად, მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების მიმართ. ამასთან, გაუგებრობის თავიდან ასაცილებლად რეგისტრაციისას **წილების ზუსტად მითითება აუცილებელია.**

საყურადღებოა, რომ პრაქტიკაში, უძრავი ქონების შექმნისას სსკ-ის 183-ე მუხლის მნიშვნელობით, წილზე უფლების მქონე რამდენიმე პირის რეგისტრაციისას (მაგალითად თანასაკუთრების შემთხვევა) წილების მითითება ხშირად არ ხდება. ასეთ დროს, წილების განუსაზღვრელად განხორციელებული რეგისტრაცია, ცხადია არასრულყოფილია, მაგრამ ის მაინც ნამდვილია.⁷⁰ უნდა ითქვას, რომ წილებად შექმნა არ უქმდება საჯარო რეესტრში წილების ოდენობის მიუთითებლობის გამო, ასეთი რეგისტრაციის დროს ყოველთვის ვერ ვივარაუდებთ თანაბარ წილებად რეგისტრაციას სსკ-ის 953-ე მუხლის საფუძველზე, მიუხედავად იმისა, რომ წარმოდგენილ სარეგისტრაციო დოკუ-

მენტაციას აკლია საპირისპირო მონაცემი. ერთი მხრივ, დარეგისტრირებული პირები, სანივთო-სამართლებრივად ფლობენ საზიარო უფლებას და ამ თვალსაზრისით, სწორად არიან დარეგისტრირებული, მაგრამ მეორე მხრივ რეგისტრაციის შესწორება და წილთა კვოტის დაზუსტება ნებისმიერ დროს არის შესაძლებელი.

5. მტკიცების ტვირთი

გაბატონებული მოსაზრების თანახმად, სსკ-ის 954-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაში, რომლებშიც წილების ღირებულებითი ურთიერთმიმართება სამართლებრივი თვალსაზრისით, საეჭვოა. ეს წესი არ გამოიყენება, მხოლოდ მაშინ, როდესაც ფაქტობრივი თვალსაზრისით არ არსებობს წილების დადგენისათვის მნიშვნელოვანი მტკიცებულებები. ამ კუთხით ერთმანეთისაგან ასევე უნდა გაიმიჯნოს საკუთრივ საზიარო უფლების არსებობისა და არსებულ საზიარო უფლებაში წილის მოცულობის მტკიცების ტვირთი. პირი, რომელიც სსკ-ის 954-ე მუხლისგან განსხვავებული წესის არსებობაზე დავობს, ვალდებულია ამტკიცოს საზიარო უფლებისა და ამ საზიარო უფლებაში სადავოდ გამხდარი საკუთარი წილის მოცულობა. ამ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ პირს, რომელიც განსხვავებული წესის მოქმედებას ამტკიცებს. თუ უდავო ან დამტკიცებულია, რომ სსკ-ის 954-ე მუხლისაგან განსხვავებული წესი მოქმედებს (მაგალითად, სსკ-ის 194-ე მუხლი, თანასაკუთრება მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად ან საზიარო გამოგონება), მაშინ სსკ-ის 954-ე მუხლი უკანა პლანზე გადაინაცვლებს.

მტკიცების სტანდარტთან დაკავშირებით, მკაცრი მტკიცებულების წარმოდგენა აუცილებელია მხოლოდ საზიარო უფლების არსებობასთან დაკავშირებით. თუ მტკიცების ტვირთის მატარებელი შეფასებისთვის არასაკმარის ინფორმაციას წარმოადგენს, მაშინ სსკ-ის 954-ე მუხლის მიხედვით, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მონილევს თანაბარი წილები ეკუთვნით. ასეთ შემთხვევაში განსხვავებული კვოტების არსებობის დამტკიცების შეუძლებლობა იწვევს განწყვეტილების მიღებას სსკ-ის 954-ე მუხლის

⁶⁹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 742, Rn. 5.

⁷⁰ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 742, Rn. 6.

საფუძველზე. თუ მტკიცების სირთულე მხოლოდ ცალმხრივ ხასიათს ატარებს ან ყოველ შემთხვევაში, კვოტების განსხვავებულობა დადგენილია, მაშინ გადაწყვეტილების პირდაპირ გამოტანა სსკ-ის 954-ე მუხლის საფუძველზე არ არის შესაძლებელი. წილადი საზიარო უფლებამოსილების არსებობის მტკიცების ტვირთის მატარებელმა პრეტენდენტმა უნდა დაამტკიცოს თავისი წილობრივი მონაწილეობის მოცულობა. საჭიროების შემთხვევაში სასამართლომ სამართლიანად უნდა შეაფასოს კვოტების ურთიერთმიმართება, მიიღოს მხედველობაში ყველა გარემოება, რამაც, ასევე შეიძლება მიგვიყვანოს ცალკეულ შემთხვევებში თანაბარ წილებამდე.⁷¹

IV. მონილის უფლება ნაყოფზე და საზიარო საგნით სარგებლობაზე

1. ზოგადად

საზიარო უფლება არ შემოიფარგლება მონილების მიერ საზიარო საგნის მხოლოდ ფლობით, არამედ იგი ასევე მოიცავს მის გამოყენებას, დატვირთვას და ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას. თითოეულმა მონილემ უნდა მიიღოს ურთიერთობიდან სარგებელი იმდენად, რამდენადაც იგი თავად მონაწილეობს საზიარო უფლებაში. ამ მიზნით, სსკ-ის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილი ანიჭებს მონილეს თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნულისაგან განსხვავებით, განსახილველი მუხლის მე-2 ნაწილი მონილეს ანიჭებს სხვათა სარგებლობის დაუზიანებლად საკუთარი წილით სარგებლობის უფლებას. არც ერთი მოთხოვნა არ ექვემდებარება ხანდაზმულობას.⁷² ამასთან, სსკ-ის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნა ინდივიდუალურია და მიმართულია საზიარო უფლების მქონე სხვა პირების

მიმართ და ვრცელდება მხოლოდ ნაყოფის პროპორციულ წილზე.⁷³

ნორმა ეხება შიდა ურთიერთობას მენილეებს შორის და გარანტირებულს ხდის ნაყოფის მიღებაში წილის პროპორციულად მონაწილეობას. ამ კუთხით სსკ-ის 955-ე მუხლი აწესრიგებს მონილეებს შორის შიდა ურთიერთობას.⁷⁴ ამასთან სსკ-ის 955-ე მუხლით გარანტირებული ნაყოფის მიღების უფლება არ გამორიცხავს სსკ-ის 957-ე მუხლის საფუძველზე საზიარო საგნის მართვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღებას.⁷⁵ თანაავტორობის შემთხვევაში, საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ კანონის მე-11 მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად თანაავტორთა შორის ურთიერთობა განისაზღვრება ხელშეკრულებით. როგორც წესი, ნაწარმოებიდან მიღებული ამონაგები ეკუთვნის თანაავტორებს ნაწარმოების შექმნაში მათი წვლილის შესაბამისად, თუ მხარეთა შორის სხვა რამ არ ყოფილა შეთანხმებული.

1. ნაყოფი და გამოყენებისგან მიღებული სარგებელი

სსკ-ის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილი უზრუნველყოფს ნაყოფზე საზიარო უფლებაში წილობრივი მონაწილეობის პროპორციული წილის მიღების შესაძლებლობას. ნაყოფი შეიძლება იყოს პირდაპირი ბუნებრივი ნაყოფი. მაგრამ ამ მუხლის პირველი ნაწილი ნაყოფის ქვეშ გულისხმობს სარგებელსა და უპირატესობას და არა მხოლოდ უშუალო ნაყოფს. ნაყოფის ქვეშ ამ შემთხვევაში ასევე მოიაზრება შემოსავალი, რომელსაც ნივთი ან უფლება იძლევა (სამოქალაქო ნაყოფი, ან არაპირდაპირი ნაყოფი), მაგალითად, ქირავნობის, იჯარის, ლიზინგის შემოსავალი რაც ამ ნივთის ან უფლების გამოყენებიდან მიღებულ უპირატესობას წარმოადგენს.⁷⁶ ამასთან, სსკ-ის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილი თავისთავად ითვალისწინებს

⁷¹ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 6.

⁷² შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 743, Rn. 1.

⁷³ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 743, Rn. 1, ასევე, JurisPK-BGB/Ehlers, 2015, § 745, Rn. 1.

⁷⁴ Stürmer in Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch 18. Auflage 2021, Rn. 1.

⁷⁵ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 743, Rn. 1.

⁷⁶ შეად. Proff in Staudinger BGB, 2015, § 743 Rn. 3.

საზიარო უფლებებში წილის მქონე პირის ინდივიდუალურ მოთხოვნას ამ უფლებებში მონაწილე სხვა მონილის ან მონილეების მიმართ.⁷⁷ ამასთან, სსკ-ის 955-ე მუხლზე საუბურისას აუცილებელია ერთმანეთისაგან მკაფიოდ გაიმიჯნოს სხვა მონილეთა და მესამე პირთა მიმართ ასრებული მოთხოვნები.

2. მონაწილეობის მოთხოვნის უფლება

გარდა ამისა ერთმანეთისაგან უნდა გაიმიჯნოს ასევე **სარგებლობის წინაპირობები და სარგებლობაში მონაწილეობა**. ამ მუხლის პირველი ნაწილი უზრუნველყოფს მხოლოდ არსებულ სარგებლობაში მონაწილეობას. მისგან უნდა განვასხვავოთ საზიარო საგნით სარგებლობის წინაპირობები. ისინი წარმოადგენენ მონილეთა მმართველობითი გადაწყვეტილებების საგანს (სსკ-ის 956-ე მუხლი - საზიარო საგნის მართვა, სსკ-ის 957-ე მუხლი - გადაწყვეტილებების მიღება საზიარო საგნის მართვისას) და შეიძლება 957 - მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ხმათა უმრავლესობით გადაწყვეტას ექვემდებარებოდეს.

3. შიდა ურთიერთობებით შემოფარგვლა

პირველი ნაწილი მოქმედებს **მხოლოდ მონილეთა შორის** და არ ეხება მესამე პირებს. ამასთან, სსკ-ის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს მონილის მოთხოვნის უფლებას შესრულებაზე, მაგრამ არა ჩარევის უფლებას. ყოველმა მონილემ პატივი უნდა სცეს სსკ-ის 955-ე მუხლის პირველ ნაწილს. ნაყოფის მიღების უფლება, მაგალითად გაქირავების ან იჯარით გაცემის ან ქირის მიღების, - მხოლოდ საკუთრივ მას არ ეკუთვნის. ამასთან, თუკი, მაგალითად უძრავ ნივთზე ვრცელდება საზიარო უფლება და ეს უძრავი ნივთი ქირავნობით ან იჯარით არის გაცემული, ქირა ან იჯარის საზღაური გადახდილი უნდა იქნეს ყველა საზიარო უფლების მქონე პირისათვის.⁷⁸ ამდენად, ასეთ

შემთხვევებში სსკ-ის 955-ე მუხლის პირველი ნაწილი არ ანიჭებს მონილეს უფლებას მესამე პირისგან მოითხოვოს შესაბამისი ქირა ან იჯარის თანხა მისი წილის პროპორციულად. აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნა გულისხმობს მხოლოდ სხვა მონილეთა მიმართ მოთხოვნის შესაძლებლობას და შესაბამისად, თითოეულ მონილეს აქვს უფლება მოითხოვოს მისი წილის პროპორციული თანხა საზიარო საგნის გაქირავებით ან იჯარით გაცემის შედეგად მიღებული შემოსავლებისაგან.

4. სარგებლობის ფარგლები და გამოყენების ტიპი

საყურადღებოა, რომ სსკ-ის 955-ე მუხლის მე-2 ნაწილის რეგულირების შინაარსს წარმოადგენს არა სარგებლობის ტიპი, არამედ მისი მასშტაბები. გამოყენების ფორმა/მასშტაბები ასევე უნდა იყოს შეთანხმების საგანი.⁷⁹ სსკ-ის 957-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე სარგებლობის წესის თაობაზე გადაწყვეტილება შეიძლება მიღებულ იქნას ხმათა უმრავლესობით საზიარო საგნის თავისებურებების გათვალისწინებით.⁸⁰ ამდენად, ასეთი გამოყენების წესები შეიძლება შეთანხმებულ იქნეს ხელშეკრულებით ან გადაწყვეტილებით. გამოყენების სახეობის განსაზღვრა მნიშვნელოვანია ამ მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული უფლებებისათვის. მხოლოდ მონილეთა შორის მოქმედი გამოყენების ტიპის ფარგლებში შეუძლია მონილეს, რომ ისარგებლოს თავისი გამოყენების უფლებით. მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე უფლება პირველი ნაწილის უფლების საპირისპიროდ არ არის დაცული უმრავლესობის გადაწყვეტილებებისგან⁸¹ ან ინტერესების შესაბამის მართვასა და გამოყენებაზე მოთხოვნის უფლების განხორციელებისგან. იგი ცალკეული მონილის თანხმობის გარეშეც შეიძლება შეიზღუდოს.

⁷⁷ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 743, Rn. 2.
⁷⁸ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 3.

⁷⁹ შეად. Sprau in Palandt BGB, 79. Auflage, 2020, C.H.BECK, § 743, Rn. 4.
⁸⁰ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 6.
⁸¹ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 743, Rn. 9.

მე-2 ნაწილი თითოეულ მონილეს ანიჭებს სარგებლობის უფლებას, რადგან სახეზეა საკუთარი მიზნებისთვის უფლებამოსილი სარგებლობა სხვების თანასარგებლობის უფლებაში ჩარევის გარეშე. თუ მხოლოდ ერთი პირი სარგებლობს საზიარო უფლების მქონე სხვა პირებისათვის სარგებლობიდან შესაბამისი წილის გადახდის გარეშე, თუ ეს შეთანხმებული არ არის, სახეზე იქნება მოსარგებლის უსაფუძვლო გამდიდრება არამოსარგებლე საზიარო უფლების მქონე პირებთან მიმართებით.⁸² სარგებლობის უფლება წარმოადგენს საზიარო უფლებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის ნაწილს და როგორც ასეთი, მისი დათმობა არ არის შესაძლებელი. მაგრამ მონილეს შეუძლია თავისი სარგებლობის უფლება განკარგოს ამ წილად უფლებაზე სანივთო უფლების, მაგალითად **უზუფრუქტის დადგენით**.⁸³ ზოგადად თანამესაკუთრეს შეუძლია, რომ მესამე პირებს მხოლოდ თავისი საკუთარი გამოყენების უფლების შესაბამისად და მის ფარგლებში მისცეს ნივთის გამოყენების უფლება. მაგალითად, შენობის ნაწილის გამოყენების

თანხმობა, როგორც წესი, თავის თავში მოიცავს ნებართვას გამოსაყენებელი სივრცის ეკონომიკურ გამოყენებაზე, როგორც პირადად, ასევე, მესამე პირებისათვის იჯარით გაცემის გზით, იმ შემთხვევების გარდა, როდესაც არსებობდა აშკარად გამოხატული თანხმობა სივრცის მხოლოდ პირადი გამოყენების შესახებ.⁸⁴ მაგალითად, საერთო შესასვლელი ორ სახლს შორის, თანაზიარ მესაკუთრეთა შეთანხმებით, შესაძლოა ერთ-ერთ მესაკუთრეს დაეთმოს საკუთარი მანქანის დასაყენებლად, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ საზიარო უფლების მქონე პირები ამით თანხმობას გამოთქვამენ ამ სივრცის იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით.

სარგებლობის უფლების შეფერხების წინააღმდეგ მონილეს შეუძლია თავის დაცვა **ნეგატიური სარჩელის** გამოყენებით (სსკ-ის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილი). მონილეთა შორის ურთიერთობაში თმენის მოთხოვნის უფლება არაპირდაპირ გამომდინარეობს მე-2 ნაწილიდან. სარგებლობის უფლებისთვის ბრალეულად ზიანის მიყენება მონილეთა შორის ინვესტის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების წარმოშობას.⁸⁵

⁸² შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 6.

⁸³ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 743, Rn. 10.

⁸⁴ შეად. Soergel/Hadding, Verlag W.Kohlhammer, 2012, § 742, Rn. 6.

⁸⁵ შეად. Schmidt in MüKo BGB, 7. Aufl., 2017, § 743, Rn. 11.