

განსხვავებული სუბიექტური ელემენტის არსებობის მიზეზები მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენისას

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

სარჩევი

I. შესავალი	40
II. კეთილსინდისიერი შეძენის კონცეფციის სამართლებრივი მოწესრიგება ქართულ კანონმდებლობაში	41
III. ობიექტური ნდობის ელემენტები	43
1. მფლობელობა	43
2. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი	44
IV. სუბიექტური ნდობის ელემენტები	44
1. კეთილსინდისიერება ზოგადად	45
2. კეთილსინდისიერება მოძრავი ნივთების შეძენისას	45
ა) სამართლებრივი ხარვეზი	45
ბ) უხეში გაუფრთხილებლობა	46
3. კეთილსინდისიერება უძრავი ნივთების შეძენისას	48
ა) სამართლებრივი ხარვეზი	48
ბ) პოზიტიური ცოდნა	49
V. განსხვავებული სუბიექტური წინაპირობების არსებობის მიზეზები საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების მოდელებში	51
1. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, როგორც უფრო ძლიერი ნდობის ელემენტი	52
2. მფლობელობა, როგორც უფრო სუსტი ნდობის განმაპირობებელი	53
ა. მფლობელობის გადაცემა არაუფლებამოსილი გამსხვიებლისგან	53
ბ. მფლობელობის გადაცემა მესამე პირისგან	54
3. ობიექტური და სუბიექტური ელემენტების კორელაცია	54
VI. დასკვნა	55

I. შესავალი

ზოგადად, კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში, მხოლოდ მესაკუთრეა უფლებამოსილი სხვა პირს გადასცეს ნივთზე საკუთრების უფლება.¹ აღნიშნული კონცეფცია ეფუძნება

ჯერ კიდევ რომის სამართლისათვის ცნობილ პრინციპს: *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (არავის შეუძლია სხვა პირს გადასცეს იმაზე მეტი უფლება, ვიდრე მას თავად აქვს).² თუმცა ქართველი კანონმდებელი

¹ შდრ. BGH NJW 2000, 1719 (1720); Staudinger/Althammer, § 903 Rn. 10; MüKo/Brückner, § 903 Rn. 1f.; Mugdan B., Materialien, Band III, S. 145.

² MüKo/Oechsler, § 932 Rn.1; Heck P., Das abstrakte dingliche Rechtsgeschäft, S. 20; შდრ. ასევე Winter M., Das Lösungsrecht nach gutgläubigem Erwerb, S. 108 ff.

მოძრავი (სკ-ის 186 I, 187 I) და უძრავი ნივთების (სკ-ის 183, 185) კეთილსინდისიერ შემძენს საგამონაკლისოდ აძლევს შესაძლებლობას, გახდეს იმ ნივთის მესაკუთრე, რომლის გამსხვისებელიც არაუფლებამოსილი პირი იყო. რის შედეგადაც, ნამდვილი მესაკუთრე კარგავს ნივთზე საკუთრების უფლებას მისი ნების ნაწინააღმდეგოდ და ვეღარ მოსთხოვს კეთილსინდისიერ შემძენს ამ ნივთის უკან დაბრუნებას.³

ამასთან, აღნიშნული საგამონაკლისო წესი მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შემძენი კეთილსინდისიერია. სკ-ის 187 I-ის მუხლის მიხედვით მოძრავი ნივთის შემძენი არ ჩაითვლება კეთილსინდისიერად, თუ მან იცოდა ან უხეში გაუფრთხილებლობით მისთვის უცნობი იყო გამსხვისებელის არამესაკუთრეობის ფაქტი. ხოლო უძრავი ნივთების შემძენი არაკეთილსინდისიერია, თუ მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე (სკ-ის 185). აღნიშნული მუხლების ანალიზით ცალსახაა, რომ თუ მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენისას, უხეში გაუფრთხილებლობა, როგორც სუბიექტური ელემენტი, საკმარისია შემძენის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისთვის, უძრავი ნივთების შემთხვევაში, კანონმდებელი მხოლოდ შემძენის პოზიტიურ ცოდნას მიიჩნევს კეთილსინდისიერების დამაბრკოლებელ გარემოებად და მას ყოველგვარი დამატებითი კვლევის ვალდებულებისგან ათავისუფლებს.⁴

შეკითხვა, თუ რატომ განსაზღვრა ქართველმა კანონმდებელმა განსხვავებული სუბიექტური წინაპირობები მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენის მოდელებში, წამოიჭრა კიდეც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ განხილულ საქმეში, „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“,⁵ სადაც მოსარჩელე დაობდა, რომ უძრავ

ნივთებთან მიმართებით მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებული წესის დადგენა არაკონსტიტუციური იყო. სამწუხაროდ, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მოცემულ საკითხზე არ უმსჯელია.

შესაბამისად, აღნიშნული სტატიის მთავარი მიზანი იქნება: განიხილოს ის სავარაუდო მიზეზები, რომლებიც მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენის მოდელებში განსხვავებული სუბიექტური ელემენტების არსებობას განაპირობებს, ამავე კონტექსტში დეტალურად იქნება მიმოხილული და გაკრიტიკებული საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანყვეტილება საქმეზე, „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, სადაც სასამართლომ შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისთვის დამატებითი წინაპირობები შემოიღო. აქვე, სტატია წამოჭრის კიდეც ერთ პრობლემას, თუ რამდენად გამართლებულია მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენის ყველა სავარაუდო კონსტელაციაში უხეში გაუფრთხილებლობის, როგორც ერთიანი სუბიექტური შეფასების მასშტაბის შემოტანა, თუმცა მოცემული საკითხის გადაჭრის გზები არ იქნება განხილული ამომწურავად.

II. კეთილსინდისიერი შემძენის კონცეფციის სამართლებრივი მოწესრიგება ქართულ კანონმდებლობაში

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, პირს შეუძლია, კეთილსინდისიერების კონცეფციის გამოყენებით, როგორც მოძრავ (სკ-ის 186 I, 187 I), ასევე უძრავ (სკ-ის 183, 185) ნივთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება, თუმცა ამისთვის კუმულატიურად უნდა არსებობდეს სუბიექტური და ობიექტური ელემენტების ერთობლიობა, კერძოდ, უძრავი ნივთის

³ საერთაშორისო სამართლის მიმართულებით არსებობს მრავალფეროვანი დათქმები, რომლებიც მხარეებს შორის არსებულ ინტერესტთა კონფლიქტს განსხვავებულად აწესრიგებს. მაგალითად, შვეიცარიული მოწესრიგების მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია კეთილსინდისიერი შემძენისთვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ გასხვისებული ნივთი უკან დაიბრუნოს. (934 II შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი).

⁴ მიუხედავად იმისა, რომ ქართველი კანონმდებელი ცალსახად განასხვავებს ერთმანეთისგან სუბიექტურ

ელემენტებს უძრავ და მოძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერებით საკუთრების მოპოვების კონსტელაციებში, სასამართლო პრაქტიკა და ზოგჯერ ქართული იურიდიული დოქტრინაც ურევს ამ ორ შემთხვევას ერთმანეთთან და უხეში გაუფრთხილებლობის სუბიექტური ელემენტს იყენებს უძრავი ნივთების შემთხვევებშიც - იხ. დეტალურად რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 299.

⁵ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3834338?publication=0> (ბოლოს ნანახია 28.12.2023)

შემთხვევაში, არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უნდა იყოს როგორც მესაკუთრე და შემძენმა არ უნდა იცოდეს მისი უფლებამოსილების არ არსებობის შესახებ (სკ-ის 185), ხოლო მოძრავი ნივთების შემთხვევაში – შემძენმა ნივთზე უნდა მოიპოვოს პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელობა (სკ-ის 186 I) და, სულ მცირე, უხეში გაუფრთხილებლობით არ უნდა იცოდეს გამსხვისებლის საკუთრების უფლების არარსებობის შესახებ (სკ-ის 187 I).⁶

შესაბამისად, თუ მოცემული წინაპირობები კუმულატიურად არსებობს, ნამდვილი მესაკუთრე ზარალდება არამხოლოდ სანივთოსამართლებრივად, რამდენადაც საკუთრების უფლებას კარგავს ნივთზე, არამედ, მასვე უწევს არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის გაკოტრების რისკის ტარებაც. აქვე, ნამდვილი მესაკუთრე კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ ვერც დელიქტური და ვერც უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე მოთხოვნას ვერ დააყენებს, რადგან პირველ შემთხვევაში სკ-ის 187 I მუხლი, როგორც სპეციალური ნორმა, სკ-ის 992 მუხლის გამოყენებას უხეშ გაუფრთხილებლობამდე (უხეში გაუფრთხილებლობის ზღვრის მიღწევამდე) გამორიცხავს, ხოლო სკ-ის 990-ე მუხლის მიხედვით, ნამდვილ მესაკუთრეს შეუძლია შემძენს მოსთხოვს ნივთი უკან მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შემძენმა ნივთი უსასყიდლოდ მიიღო.

აქედან გამომდინარე, კეთილსინდისიერების კონცეფციის მომწესრიგებელი ქართული მოდელი შემძენსა და ნამდვილ მესაკუთრეს შორის გარდუვალად წარმოშობილ კონფლიქტს კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს და ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესებს საგრძნობლად ზღუდავს.

გერმანულ სამართალში კეთილსინდისიერი შემძენის კონცეფციის ამგვარი მოწესრიგება გამართლებულია სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებისა და სიცხადის არგუმენტებით.⁷ ასევე შემძენის ინდივიდუალური ინტერესის, კერძოდ, ტრანზაქციისადმი მისი ნდობის დაცვით.⁸ რაც გულისხმობს იმას, რომ თუ გარეგნულად აღქმადი გარემოება, როგორც ობიექტური ნდობის განმაპირობებელი ელემენტი⁹, არაუფლებამოსილი პირის მესაკუთრედ ყოფნის ილუზიას უქმნის შემძენს¹⁰ და მას ხელშეკრულების დადებისკენ უბიძგებს¹¹, მაშინ გარიგებისადმი მისი ნდობა სამართლებრივი თვალსაზრისით დაცვას იმსახურებს. თუმცა, აღნიშნული ობიექტური ელემენტი სუბიექტური ელემენტით ანუ კეთილსინდისიერებით უნდა იყოს შევსებული.¹² ანუ, მაგალითად თუ შემძენისთვის რეალურად ცნობილია, რომ გამსხვისებელი არ არის ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, ობიექტური გარემოებები, რომლებიც საწინააღმდეგოზე მიუთითებს და გამსხვისებელს მესაკუთრედ წარმოაჩენს, აღარ გაითვალისწინება და შემძენი კეთილსინდისიერ პირად ვეღარ განიხილება.

⁶ იხ. დეტალურად საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების წინაპირობები *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 297 - 300. უძრავ ნივთზე კეთილსინდისიერებით საკუთრების მოპოვების წინაპირობები - *სირდაძე*, *შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი*, 2/2019, 44 და შემდეგი გვერდები.

⁷ შდრ. *MüKo/Oechsler*, § 932 Rn.3; *Bamberger/Roth/Kindl*, § 932 Rn. 1; *Wadler E.*, JZ 1974, 689 (696); *Hübner H.*, *Der Rechtsverlust im Mobiliarsachenrecht*, S. 77; *Voigt U. M.*, *Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliarerwerb*, S. 213; აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ *Witt C.H.*, AcP 201 (2001), 165 (169 ff.).

⁸ BGH NJW 1971, 750 (751); *Staudinger/Wiegand*, Vor §§ 932 ff. Rn. 11; *MüKo/Oechsler*, § 932 Rn. 8; *Canaris C. W.*, *Die Vertrauenshaftung im deutschen Privatrecht* S. 491 ff.; *Voigt U.M.*, *Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliarerwerb*, S. 210 f.

⁹ გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში გარდა ტერმინის „ობიექტური ნდობის ელემენტი“ („objektiver Vertrauensstatbestand“) ასევე ხშირად გამოიყენება სხვა იგივე მნიშვნელობის ცნებები, როგორებიცაა, „Anscheinstatbestand“, „Rechtsscheinposition“, „Rechtsscheinbasis“. შდრ. *Staudinger/Wiegand*, Vor §§ 932 ff. Rn. 15.

¹⁰ *Voigt U.M.*, *Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliarerwerb*, S.261.

¹¹ *Hager J.*, *Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb*, München, 1990, S. 226.

¹² შდრ. LG Düsseldorf NJW-RR 1999, 615 (616); OLG München JZ 1957, 444 f.; *MüKo/Oechsler*, § 932 Rn. 30 ff.; *Staudinger/Wiegand*, § 932 Rn. 7; *Bamberger/Roth/Kindl*, § 932 Rn. 11; *Wiegand W.*, JuS 1978, 145 f.; *Westermann H.*, JuS 1963, 1 ff.; *Musiak H.J.*, JuS 1992, 713 ff.; *Reichel H.*, *Gutgläubigkeit beim Fahrnisrecht*, S. 31; *Vieweg K./Werner A.*, *Sachenrecht* S. 139.

შესაბამისად, შემძენის სამართლებრივად დაცვის ღირსი ნდობის ჩამოსაყალიბებლად კუმულატიურად უნდა არსებობდეს ობიექტური და სუბიექტური გარემოებების ერთობლიობა და სავარაუდოდ, სწორედ, მათი კორელაცია განაპირობებს განსხვავებული სუბიექტური წინაპირობების არსებობას მოძრავი და უძრავი ნივთების კონსტელაციებში. აღნიშნული ვარაუდის გასამტკიცებლად, თავდაპირველად მიმოიხილება უძრავი და მოძრავი ნივთების შეძენისთვის კანონმდებლით დადგენილი ჯერ ობიექტური, შემდეგ სუბიექტური ელემენტები ცალ-ცალკე და ბოლოს, მოხდება მათ შორის სავარაუდოდ არსებული კორელაციის დადგენა.

III. ობიექტური ნდობის ელემენტები

1. მფლობელობა

როგორც ზემოთ აღინიშნა, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის არსებობა სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებასა და სიცხადეს ემსახურება.¹³ კერძოდ, როდესაც პირი მოძრავ ნივთს ყიდის, მყიდველს, როგორც წესი, არ შეუძლია მიხვდეს, აქვს თუ არა გამსხვისებელს შესაბამისი სანივთო უფლება მოცემულ ნივთზე, ხოლო, ნებისმიერი დეტალური კვლევა ნამდვილი სამართლებრივი ურთიერთობის დასადგენად ხელს შეუშლიდა ტრანზაქციის სწრაფ და შეუფერხებლად განხორციელებას და ძალიან არაპრაქტიკული იქნებოდა.¹⁴ ამასთან, მყიდველის მხრიდან გასხვისების მთელი ჯაჭვის გადამონმების ვალდებულება წარმოშობდა ინფორმაციის მოპოვების არათანაზომიერ ხარჯებს¹⁵ და

ზოგჯერ შეუძლებელიც კი იქნებოდა. ზემოაღნიშნული სირთულეების თავიდან ასაცილებლად, ქართველმა კანონმდებელმა უარი თქვა მოძრავი ნივთის შემძენისთვის (უხეში გაუფრთხილებლობის ზღვრამდე) კვლევის ვალდებულების დაკისრებაზე და სანაცვლოდ გადაწყვიტა დაეცვა მყიდველის ნდობა გამსხვისებლის საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ,¹⁶ რომლის არსებობაზეც გარეგნულად აღქმადი გარემოებები მიუთითებს და რომელიც უზიძგებს შემძენს, დადოს ხელშეკრულება მოჩვენებით მესაკუთრესთან.¹⁷

ასეთ გარეგნულად აღქმად გარემოებად, უპირველესად, შესაძლოა მივიჩნიოთ თავად არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის ქცევა, რომელიც პირდაპირ ან კონკლუდენტურად მიანიშნებს შემძენს, რომ იგი აღნიშნული ნივთის მესაკუთრეა. თუმცა მოცემული გარემოება მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული მის პიროვნებაზე, ანუ, გამსხვისებლის პერსონალურ კეთილსინდისიერებაზე და მას არ შეუძლია შემძენში მაღალი ნდობის გამოწვევა. ამასთან, მოცემულ კონსტელაციაში, როგორც ნამდვილი მესაკუთრე, ასევე, კეთილსინდისიერი შემძენი „ერთნაირ“¹⁸ ნდობას უცხადებენ არაუფლებამოსილ გამსხვისებელს, კერძოდ, ნივთის ნამდვილ მესაკუთრეს სჯერა, რომ პირი, რომელსაც ნივთზე მფლობელობა გადასცა, მისი თანხმობის გარეშე, ნივთს არ გაასხვისებს,¹⁹ ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს სჯერა, რომ იგი ნამდვილი მესაკუთრეა, რადგან ნივთს ასხვისებს.

შესაბამისად, ვინაიდან ორივე პირს ერთიანი იმავე ხარისხის ნდობის ბაზისი გააჩნიათ არაუ-

¹³ შდრ. MüKo/Oechsler, § 932 Rn.3; Bamberger/Roth/Kindl, § 932 Rn. 1; Wadler E., JZ 1974, 689 (696); Hübner H., Der Rechtsverlust im Mobiliarsachenrecht, S. 77; Voigt U. M., Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliarerwerb, S. 213; აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ Witt C.H., AcP 201 (2001), 165 (169 ff.).

¹⁴ შდრ. MüKo/Oechsler, § 932 Rn.3; Staudinger/Wiegand, § 932 Rn. 55 ff.; Binding K., Die Ungerechtigkeit des Eigentumserwerbs vom Nichteigentümer, S. 1 ff.; Wieacker F., Wandlungen der Eigentumsverfassung, S. 30 ff.; თანამედროვეობაში Rusch A. F. Rechtsscheinlehre in der Schweiz, S. 32; Peters F., Eigentumsentzug durch gutgläubigen Erwerb, S. 11 ff.;

¹⁵ Schäfer H.B./Ott C., Lehrbuch der ökonomischen Analyse des Zivilrechts, S. 517 f.; Bartels K., AcP 205 (2005),

687 ff.; Rusch A. F., Rechtsscheinlehre in der Schweiz, S. 32.

¹⁶ BGH NJW 1971, 750 (751); Staudinger/Wiegand, vor §§ 932 ff. Rn. 11; MüKo/Oechsler, § 932 Rn. 8; Canaris C. W., Die Vertrauenshaftung im deutschen Privatrecht S. 491 ff.; Voigt U.M., Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliarerwerb, S. 210 f.

¹⁷ Hager J., Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb, München, 1990, S. 226.

¹⁸ Peters F., Eigentumsentzug durch gutgläubigen Erwerb, S. 58.

¹⁹ Peters F., Eigentumsentzug durch gutgläubigen Erwerb, S. 58. Voigt U.M., Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliarerwerb, S. 212; Peters F., Eigentumsentzug durch gutgläubigen Erwerb, S. 58.

ფლებამოსილი გამსხვისებლის მიმართ, მფლობელობა არის ის გადამწყვეტი ობიექტური გარემოება, რომელსაც შემძენში გამსხვისებლის მესაკუთრედ ყოფნის მიმართ ნდობის წარმოშობა შეუძლია.

ზოგადად, სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილე პირები საკუთრებასა და მფლობელობას ნაკლებად ასხვავებენ ერთმანეთისგან და როგორც წესი, ვარაუდობენ, რომ ის პირი, რომელიც ნივთზე ფიზიკურ ბატონობას ახორციელებს, ამავე დროს მისი მესაკუთრეცაა (სკ-ის 158 I).²⁰ შესაბამისად, როდესაც არაუფლებამოსილი პირი ფაქტობრივად ფლობს ნივთს, რომელსაც შემძენს პირდაპირ მფლობელობაში გადასცემს, ამ უკანასკნელს უჩნდება გამსხვისებლის მესაკუთრედ ყოფნის ვარაუდი, რომელიც სამართლებრივად დაცვის ღირსია, რამდენადაც ეს წარმოდგენა არაპიროვნულ, გარეგნულად აღქმად ფაქტს ეფუძნება.²¹

შემძენის აღნიშნულ წარმოდგენას აძლიერებს ისიც, რომ ნივთზე ფიზიკური ბატონობის მოპოვებით მას უჩნდება საკუთრების უფლების სრულყოფილად მიღების წარმოდგენა, ასევე, ნივთის უკეთ დაცვის მოლოდინი თვითდახმარების გამოყენებით (სკ-ის 118) და ამასთან, ნივთთან მიმართებით მოიპოვებს უკეთეს მფლობელობით პოზიციას, ვიდრე ნამდვილ მესაკუთრეს გააჩნია.²²

თუმცა, ზემოთ ჩამოთვლილი ნდობის დამაფუძნებელი გარემოებები ქრება იმ შემთხვევაში, როდესაც არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი კეთილსინდისიერ შემძენს პირდაპირი მფლობელობის ნაცვლად ნივთზე გადასცემს არაპირდაპირ მფლობელობას. მოცემულ საკითხს დეტალურად ქვემოთ შევხებით.

2. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი

სკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენს მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეუძლია უძრავ ნივთზე კეთილსინდისიერებით საკუთრების უფლების მოპოვება, თუ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი მესაკუთრედ არის რეესტრირებული საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი გვევლინება, როგორც ობიექტური ნდობის ელემენტი,²³ რომელსაც შემძენი შეუძლია დაეყრდნოს. მართალია, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის ფორმალიზებისა და საჯარო რეესტრის მონაწილეობის შედეგად აღნიშნული პროცესი მეტნაკლებ კონტროლს ექვემდებარება და ძირითად შემთხვევებში საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ასახავს სწორ სამართლებრივ მიმართებას უძრავ ნივთსა და მასზე უფლების მქონე პირს შორის, თუმცა უზუსტობები და პრობლემები ამით სრულად ვერ იქნება აღმოფხვრილი. ამიტომაც, ქართველმა კანონმდებელმა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სანდოობის განსამტკიცებლად შემოიტანა საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია (სკ-ის 312), რაც გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი მანამდე ითვლება სწორად და სრულყოფილად, სადამდეც თავად მიუთითებს ამაზე.²⁴ ამასთან, თუკი რომელიმე უფლება არ არის მითითებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერში, ივარაუდება, რომ ასეთი უფლება არ არსებობს.²⁵ ანუ მოკლედ რომ ითქვას: „რეესტრის დუმილს შეგვიძლია ვენდოთ“.²⁶

IV. სუბიექტური ნდობის ელემენტები

როგორც უკვე აღინიშნა, შემძენი კეთილსინდისიერად ითვლება მაშინ, თუ სუბიექტური და

²⁰ შდრ. *Rusch A. F.*, *Rechtsscheinlehre in der Schweiz*, S. 22.

²¹ BGHZ 56, 123 (128); BGHZ 10, 80 f.; *MüKo/Oechsler*, § 932 Rn. 6.; *Staudinger/Wiegand*, § 932 Rn. 21; *Bamberger/Roth/Kindl*, § 932 Rn. 11; *Wiegand W.*, JuS 1978, 145 f.; *Westermann H.*, JuS 1963, 1 ff.; *Musielak H.J.*, JuS 1992, 713 ff.; *Reichel H.*, *Gutgläubigkeit beim Fahrnisrecht*, S. 31; *Vieweg K./Werner A.*, *Sachenrecht* S. 139. Die Publizitätsfunktion des Besitzes ist seit Langem kritisiert Vgl. *Rebe B.*, AcP 173 (1973), 186 ff.; *Hager J.*, *Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb*, S. 241 ff.

²² შდრ. RGZ 89, 348 (350); RGZ 135, 75 (79); RGZ 137, 23 (27); BGH NJW 1959, 1536 (1538); BGH NJW

1979, 2037 (2038); *MüKo/Oechsler*, § 932 Rn. 6; *Bamberger/Roth/Kindl*, § 934 Rn. 7;

²³ შდრ. *Staudinger/Picker*, § 892 Rn.4 ff.; *MüKo/Kohler* § 892 Rn.2ff.; *Sallawitz H. J.*, *Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis*, S. 115 f.; *Westermann H.*, JuS 1963, 1 (4); *Locher E.*, *Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechtes*, 122 ff. *Lutter M.*, AcP 164 (1964), 122 ff.

²⁴ *Wegmann A. M.*, *Der Streit um den positiven öffentlichen Glauben des Handelsregisters*, S. 10.

²⁵ სრულად: *Staudinger/Picker*, § 891 Rn. 43 ff.

²⁶ *Hartwig H.*, *Sachenrecht und Wertpapierrecht mit Hinweisen auf den Zivilprozess* S. 55.

ობიექტური ნდობის ელემენტები ერთდროულად არსებობს. თუ მაგალითად შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე, მიუხედავად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის არსებობისა, იგი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი პირი. შესაბამისად, კეთილსინდისიერება, როგორც სუბიექტური ნდობის ელემენტი, წინ ეღობება მხარეთა მიერ სამართლის ბოროტად გამოყენებას და ადგენს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების საზღვრებს.²⁷

ნივთის კეთილსინდისიერად შეძენის კონცეფციაში, სუბიექტური ელემენტის უკეთ გაგებისთვის, ჯერ განვიხილავთ ზოგადად კეთილსინდისიერების ცნებას და შემდგომში განისაზღვრება მისი ფარგლები შემძენის სუბიექტური ცოდნის მაგალითზე.

1. კეთილსინდისიერება ზოგადად

კეთილსინდისიერების ცნება ქართულ კანონმდებლობაში შინაარსობრივად არაზუსტად არის გადმოცემული და არასისტემატიზირებულია. მოცემული ტერმინთან დაკავშირებულ ბუნდოვანებას ხელს უწყობს საკანონმდებლო დონეზე ერთიანი დეფინიციის არარსებობა და ასევე მისი გამოყენება განსხვავებული მნიშვნელობებით სხვადასხვა სამართლებრივ ნორმებში (სკ-ის 5 II, 8 III, 81 II ა. შ.). ქართულ სასამართლო პრაქტიკაშიც, სამწუხაროდ, მისი კონკრეტიზაციის რაიმე მცდელობა არ შეინიშნება.

გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში კეთილსინდისიერება განისაზღვრება, როგორც „სამართლებრივი ხარვეზის არაბრალეული არცოდნა“.²⁸ ხოლო შვეიცარიის სასამართლო კეთილსინდისიერების არსებობისთვის მოითხოვს, რომ რწმენა არარსებული ფაქტის არსებობის შესახებ ეფუძნებოდეს საპატიებელ შეცდომას.²⁹

კეთილსინდისიერებას ხშირად ასევე განსაზღვრავენ, როგორც „ცოდნის მდგომარეობას,

რომელიც ეფუძნება სამართლებრივ ხარვეზს და საკმარისია, იმისთვის რომ მოხდეს სამართლებრივი ხარვეზის შედეგად გამოწვეული შედეგების აღმოფხვრა ან შესუსტება“.³⁰

კეთილსინდისიერების ცნებას მოცემული დეფინიციების მიხედვით, მოკლედ რომ შევაჯამოთ, ორი მთავარი ნიშანი გააჩნია:

- უნდა არსებობდეს სამართლებრივი ხარვეზი (მაგ. გამსხვისებელს არ უნდა ჰქონდეს საკუთრების უფლება).
- და მოცემულ სამართლებრივ ხარვეზს უნდა ეფუძნებოდეს პირის სუბიექტური მდგომარეობა (მაგ. შემძენის ცოდნა ან უხეში გაუფრთხილებლობით არცოდნა).

შესაბამისად, კეთილსინდისიერების საკითხის განხილვა მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენის კონსტელაციებში მოხდება მისი ამ ორი ნიშნის მიხედვით.

2. კეთილსინდისიერება მოძრავი ნივთების შეძენისას

ა) სამართლებრივი ხარვეზი

სკ-ის 187 I მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. შესაბამისად, ნორმის სიტყვასიტყვითი განმარტების მიხედვით, შემძენის ცოდნა მისი არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისთვის უნდა ეფუძნებოდეს გამსხვისებლის საკუთრების და არა განკარგვის უფლებამოსილების არარსებობას.³¹

რაიხელი ზოგადად ასეთ დათქმას „მკაცრ და სამოქალაქო ბრუნვისთვის“ მიუღებელ შეზღუდვად მოიხსენიებს.³² მისი მოსაზრებით, თუ კანონმდებელმა საკუთრების უფლების შეძენა კეთილსინდისიერების საშუალებით ერთხელ უკვე აღიარა, აღნიშნული „შედეგად“ დაშვებული უნდა იყოს უფრო ფართო გამოყენებით და არა

²⁷ BGH NJW 1968, 1382; MüKo/Oechsler, § 932 Rn. 31 f.; *Ernst W.*, *Fs Gernhuber* 1993, 95 (109).

²⁸ *Meier H.*, *Vertrauensprinzip*, S. 155

²⁹ BGE von 01.05.1931/ 57 II 255 <http://www.servat.unibe.ch/dfr/pdf/c2057253.pdf> (ბოლოს ნანახია: 30.12.2023).

³⁰ შდრ. *Jäggi P.*, *Berner Kommentar Art. 3 ZGB Rn. 26.*

Staudinger/Wiegand, § 932 BGB Rn.38; MüKo/Oechsler, § 932 Rn. 33; *Wiegand W.*, *JuS* 1974, 204 (206); S. 31; *Vieweg K./Werner A.*, *Sachenrecht* S. 139. *Quantz T.*, *Besitz und Publizität*, S. 317 ff.; აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ *Reichel H.*, *Gutgläubigkeit beim Fahrnisrecht*, S. 31 f.

³² *Reichel H.*, *Gutgläubigkeit beim Fahrnisrecht*, S. 31.

მხოლოდ საკუთრების უფლების არსებობის ვარაუდით.³³ რაც ნიშნავს იმას, რომ როდესაც კეთილსინდისიერ შემძენს გარეგნულად აღქმადი ნიშნებით სჯერა რომ გამსხვისებელს შეუძლია მას ნივთზე საკუთრების უფლება გადასცეს, ეს რწმენა დაცული უნდა იყოს, იმისგან დამოუკიდებლად, ის ეფუძნება გამსხვისებლის საკუთრების თუ განკარგვის უფლებამოსილების არსებობას.

იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული სხვა მოსაზრება ამ შეზღუდვას მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმციის ნორმაზე (სკ-ის 158) მითითებით ამართლებს, რამდენადაც იგი წარმოშობს ვარაუდს, რომ ნივთის ფაქტობრივი მფლობელი მისი მესაკუთრეცაა და კეთილსინდისიერი შემძენი აღნიშნულს ენდობა.³⁴ შესაბამისად, სკ-ის 158-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმცია მოქმედებს საკუთრების და არა განკარგვის უფლებამოსილების მიმართ, რომელიც „სანივთო უფლებიდან წარმოებული მეორადი უფლებაა და რომელსაც არავითარი კავშირი მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმციასთან და კეთილსინდისიერ შემძენთან არ აქვს“.³⁵ ანუ, თუ, მაგალითად, შემძენი შეიტყობს, რომ გამსხვისებელს არ აქვს საკუთრების უფლება ნივთზე, წყდება სკ-ის 158-ე მუხლის მოქმედება და, დამოუკიდებლად იმისა, მიაჩნია თუ არა შემძენს გამსხვისებელი განკარგვის უფლებამოსილების მქონედ, იგი ვეღარ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად.

თუმცა, მოცემული მოსაზრება გაკრიტიკებულია გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში. მაგალითად, რეპე მიუთითებს, რომ მესაკუთრედ ყოფნის პრეცეპტი ემსახურება არა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმციით აღჭურვას, არამედ მტკიცების ტვირთის გამარტივებას.³⁶

აღსანიშნავია, რომ მოცემული პრეზუმციით კანონმდებლის ფორმულირების გამართლება

პრობლემური შეიძლება იყოს იმ მიზეზითაც, რომ საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების ნორმები მოქმედებს შემძენზე არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემის დროსაც, ანუ, როდესაც გამსხვისებელი არ ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას და არც სკ-ის 158-ე მუხლის პრეზუმცია არ მოქმედებს.

საბოლოოდ, იმისდა მიუხედავად, მოცემული შეზღუდვის არსებობას რა საფუძვლით გავამართლებთ, სკ-ის 187-ე მუხლის სიტყვასიტყვითი განმარტებით ცალსახაა, რომ შემძენის ცოდნა/უხეში გაუფრთხილებლობით არცოდნა უნდა მიემართებოდეს გამსხვისებლის არამესაკუთრეობას და არა განკარგვის უფლებამოსილების არარსებობას.

ბ) უხეში გაუფრთხილებლობა

სკ-ის 187-ე მუხლი აწესებს კეთილსინდისიერების საზღვრებს და შემძენს არაკეთილსინდისიერად მიიჩნევს მაშინაც, როდესაც მან უხეში გაუფრთხილებლობით არ იცოდა გამსხვისებლის საკუთრების უფლების არარსებობის შესახებ.³⁷ ანუ, მოცემულ შემთხვევაში პირი ისჯება იმის გამო, რომ მან საკმარისად არ გამოიკვლია, იყო თუ არა გამსხვისებელი მესაკუთრე.³⁸

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისგან განსხვავებით, არ იცნობს გაუფრთხილებლობის დეფინიციას. მაგრამ, იგი ერთმანეთისგან განასხვავებს მართივ და უხეშ გაუფრთხილებლობას, თუმცა მათი გამიჯვნის კრიტერიუმებს არ აწესრიგებს საკანონმდებლო დონეზე.

გერმანელი კანონმდებელი, მართალია, განსაზღვრავს გაუფრთხილებლობის ცნებას საკანონმდებლო დონეზე (გაუფრთხილებლობით მოქმედებს პირი, რომელიც ვერ იჩენს სამოქალაქო ბრუნვაში აუცილებელ წინდახედულებას (გსკ-ის 276 II)), თუმცა, იგი მიზანმიმართულად

³³ Reichel H., Gutgläubigkeit beim Fahrnisrecht, S.31.

³⁴ Quantz T., Besitz und Publizität, S. 317 ff.

³⁵ შდრ. Reichel H., Gutgläubigkeit beim Fahrnisrecht, S. 31.

³⁶ Rebe B., AcP 173 (1973), 186 (194).

³⁷ შდრ. BGH NJW 1961, 777; MüKo/Oechsler, § 932 Rn. 38 ff.; Sautinger/Wiegand, § 932 Rn. 47 ff.; Palandt/Bassenge, § 932 Rn. 9 ff.; Müller-Erzbach R., Das

private Recht der Mitgliedschaft als Prüfstein eines kausalen Rechtsdenkens, S. 330; König V., Die grobe Fahrlässigkeit, S. 36; Bokelmann E., Grobe Fahrlässigkeit, S. 8 ff.

³⁸ MüKo/Oechsler, § 932 Rn. 41 ff.;

უარს ამბობს უხეში გაუფრთხილებლობის ფორმულირებისგან იმ საბაბით, რომ მისი დეფინირების საჭიროება არ არსებობს.³⁹ გერმანულ ლიტერატურაშიც იზიარებენ აღნიშნულ პოზიციას და მიუთითებენ, რომ უხეში გაუფრთხილებლობის დეფინირების ყოველგვარი მცდელობა „შინაარსისგან დაცლილი ტავტოლოგიაა“.⁴⁰ ამიტომაც, „გაუფრთხილებლობის შინაარსი და ხარისხი ყოველ ინდივიდუალურ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს“.⁴¹

თუმცა, გერმანულ ლიტერატურასა თუ სასამართლო პრაქტიკაშიც არსებობს უხეში გაუფრთხილებლობის ფორმულირების არაერთი მცდელობა.⁴² სტანდარტული დეფინიცია, რომელსაც გერმანული სასამართლო პრაქტიკა იყენებს, ჟღერს შემდეგნაირად: „პირი მოქმედებს უხეში გაუფრთხილებლობით, როდესაც სამოქალაქო ბრუნვისთვის საჭირო წინდახედულება, გარემოებების ერთობლივი ანალიზის მიხედვით, უჩვეულოდ მაღალი მასშტაბით დაირღვა და ის, რაც მოცემულ შემთხვევაში ყველასთვის აშკარა უნდა ყოფილიყო, უგულვებელყოფილ იქნა.“⁴³

დეფინირების აღნიშნულ მცდელობებს ამართლებენ იმით, რომ სტანდარტული დეფინიცია წარმოადგენს ორიენტირების საშუალებას,⁴⁴ სასამართლოს ჰქონდეს გაცილებით ნაკლები ინტერპრეტაციის სივრცე და ასევე ნაკლები შესაძლებლობაც, რათა ერთი და იმავე სიტუაციაში განსხვავებული გადანყვეტილებები მიიღოს.⁴⁵

თუმცა, უხეში გაუფრთხილებლობის მარტივი გაუფრთხილებლობისგან გამიჯვნა გერმანულ სამართალში ერთ-ერთ ყველაზე დიდ გამოწვევად რჩება.⁴⁶

გერმანულ ლიტერატურაში მათ გასამიჯნად ამოსავალ წერტილად იღებენ იმ გარემოებას, თუ რამდენად მარტივი იყო პირისთვის ამა თუ იმ სიტუაციაში სამართლებრივად რელევანტური გარემოებების აღქმა.⁴⁷

ჯუსოვის მოსაზრებით, არასწორი ქმედება განსაკუთრებულად წინდაუხედავად უნდა შეფასდეს მაშინ, თუ ქმედების განმახორციელებელი პირი არ იჩენს ნათელ და ცხად სიტუაციებში გამოსაჩენ ელემენტარულ ყურადღებას.⁴⁸ ამის სანინააღმდეგოდ, იგივე არასწორი ქმედება რთულ, კომპლექსურ სიტუაციებში შესაძლებელია მარტივ გაუფრთხილებლობად შეფასდეს, რადგან სამართლებრივად რელევანტური გარემოებები მოცემულ შემთხვევაში უფრო დიდი ძალისხმევის შედეგად შეიძლება იყოს აღქმული.⁴⁹

მოცემული გამიჯვნის კრიტერიუმის აქილევსის ქუსლად უნდა ჩაითვალოს ის გარემოება, რომ სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილე პირებს მათი ინტელექტუალური, ფიზიკური თუ ემოციური (მაგ. ახლომხედველობა ან გამოუცდელობა) მდგომარეობის გათვალისწინებით, განსხვავებული უნარი გააჩნიათ, აღიქვან საქმისთვის რელევანტური გარემოებები და საჭირო წინდახედულება გამოიჩინონ.

შეკითხვაზე, თუ რამდენად სწორი იქნებოდა, ასეთ შემთხვევებში პირის ინდივიდუალური

³⁹ Motive I, S. 280; Lohe H. W., VersR 1968, 323 („bewusst davon abgesehen“); sowie Roesch H., VersR 1971, 1097 (1098).

⁴⁰ Bokelmann E., Grobe Fahrlässigkeit, S. 8; Wendt, AcP 1899, 422 (429); Deutsch E., JuS 1967, 496 (498).

⁴¹ Sanden G., VersR 1967, 1013 (1016) („durch Gericht feststellbar“), Weingart O., VersR 1968, 427 (428).

⁴² König V., Die grobe Fahrlässigkeit, S. 39 ff.

⁴³ BGHZ 10, 14, (16). აღნიშნული ცნება გერმანულ სამართალში გამოიყენება ყველა კერძო-სამართლებრივ ნორმათა ჯგუფში, სადაც უხეში გაუფრთხილებლობა, როგორც ბრალის ფორმა, ისეა წარმოდგენილი. შდრ. RGZ 141, 129 (131); BGH NJW 2019, 3147 f.; ყველა სხვა დეფინიცია, მიუხედავად გარკვეული ცვლილებებისა, მაინც ეფუძნება სასამართლო პრაქტიკის სტანდარტულ დეფინიციას. König V., Die grobe Fahrlässigkeit, S. 44.

⁴⁴ Larenz K./Canaris C.W., Methodenlehre der Rechtswissenschaft, S. 482; Jacob M.M., Beurteilung grober Fahrlässigkeit, S. 37.

⁴⁵ Jacob M.M., Beurteilung grober Fahrlässigkeit, S. 37.

⁴⁶ Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, S. 77.

⁴⁷ Riedhammer M., Kenntnis, grobe Fahrlässigkeit und Verjährung, S. 78; Wussow W., Unfallhaftpflichtrecht, S. 24.

⁴⁸ Wussow W., Unfallhaftpflichtrecht, S. 24.

⁴⁹ Wussow W., Unfallhaftpflichtrecht, S. 24. აღნიშნული მოსაზრების სანინააღმდეგოდ Röhl F.K., JZ 1974, 521 (524). Röhl-ის მოსაზრების მიხედვით, მარტივ გაუფრთხილებლობას შესაძლოა ჰქონდეს დიდი შედეგი, რაც სამოქალაქო სამართლისთვის შესაძლოა შეუსაბამო იყოს. ამიტომ იგი მოცემული საკითხის განმარტების სხვა წესს გვთავაზობს: „უხეში გაუფრთხილებლობა არსებობს მაშინ, როდესაც წინდახედულობის დარღვევა ხდება განგრძობად სიტუაციაში. თუმცა სწრაფად ცვალებად სიტუაციაში წინდახედულობის ნორმების დარღვევა უნდა შეფასდეს მარტივ გაუფრთხილებლობად“ - Röhl F.K., JZ 1974, 521 (524).

უნარების გათვალისწინება, გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში განსხვავებული მოსაზრებები არსებობს, რისი დეტალური განხილვაც აღნიშნულ სტატიაში არ მოხდება.

აქ მხოლოდ მოკლედ იქნება აღნიშნული, რომ გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში შემძენის კეთილსინდისიერების შესაფასებლად მისი ინდივიდუალური უნარების გათვალისწინებას იმ დასაბუთებით ეწინააღმდეგებიან,⁵⁰ რომ ასეთ შემთხვევაში შემძენი ორმაგად მოგებული დარჩებოდა, უპირველესად იმით, რომ სამართალში ზოგადად დაშვებულია ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვება და, მეორე იმით, რომ შემძენი პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლდებოდა მისი ინდივიდუალური უნარებიდან გამომდინარე.⁵¹ ბოკელმანი აქვე აღნიშნავს⁵², რომ როდესაც ნამდვილი მესაკუთრე ნივთზე საკუთრების უფლებას კარგავს, გერმანელი კანონმდებელი მის პერსონალურ უნარებს უგულვებელყოფს, შესაბამისად სწორი იქნება, შემძენის ინდივიდუალური უნარებიც ყურადღების მიღმა დარჩეს.

როიტერი იზიარებს ანალოგიურ მიდგომას იმ მოსაზრებით, რომ კეთილსინდისიერების ნორმა იცავს არა ინდივიდის ინდივიდუალურ უნარებს, არამედ სამოქალაქო ბრუნვას.⁵³

სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებისა და სიმარტივის გამო დოიჩი ასევე ეწინააღმდეგება სუბიექტური თეორიის გამოყენებას.⁵⁴

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ უხეში გაუფრთხილებლობის დეფინირება და შემდგომში მისი პრაქტიკული გამოყენება სამართლის არც თუ ისე მარტივი საკითხია, ამიტომაც ზოგიერთი ქვეყანა გაცილებით ამარტივებს ამ მიდგომას, და მაგალითად ავსტრიული სამართლისა⁵⁵ თუ DCFR-ის⁵⁶ მიხედ-

ვით, მარტივი გაუფრთხილებლობაც კი საკმარისად ითვლება შემძენის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისთვის.

3. კეთილსინდისიერება უძრავი ნივთების შემძენისას

ა) სამართლებრივი ხარვეზი

სკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნული მუხლის დეფინიციით ცალსახაა, რომ შემძენი მხოლოდ მაშინ არის არაკეთილსინდისიერი, თუ აქვს პოზიტიური ცოდნა იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არასწორია და რეგისტრირებული პირი არ არის რეალური მესაკუთრე.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით პრაქტიკული პრობლემა წამოიჭრება მაშინ, როდესაც შემძენი უძრავი ნივთის შემძენისას თავად არ ამოწმებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, ენდობა მხოლოდ გამსხვისებლის მტკიცებას, და შესაბამისად, მოქმედებს უკიდურესად დაუდევრად და „ბედს მინდობილი“.⁵⁷ გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმული ცალკეული მოსაზრებების მიხედვით, ვინაიდან შემძენის ნდობა არ ეფუძნება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორეს, იგი არ იმსახურებს სამართლებრივ დაცვას.⁵⁸

მოცემული მოსაზრება გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაშივე მეტწილად უკუგდებულია მტკიცების ტვირთის სირთულიდან გამომდინარე.⁵⁹ აღნიშნულ პოზიციას აძლიერებს გე-

⁵⁰ MüKo/Oechsler, § 932 Rn. 47; Deutsch E., Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt, S. 346; Bokelmann E., Grobe Fahrlässigkeit, S. 44; Reuter E., Grobe Fahrlässigkeit im Privatversicherungsrecht, S. 36; Röhl F.K., JZ 1974, 521.

⁵¹ Bokelmann E., Grobe Fahrlässigkeit, S. 44.

⁵² Bokelmann E., Grobe Fahrlässigkeit, S. 45 f.

⁵³ Reuter E., Grobe Fahrlässigkeit im Privatversicherungsrecht, S. 36.

⁵⁴ Deutsch E., Fahrlässigkeit und erforderliche Sorgfalt, S. 346.

⁵⁵ Ditttrich R./Tades H., Das allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, § 367 ABGB, Rn.3.

⁵⁶ Die Regelungsentwurf der DCFR, შდრ. VIII. – 3:101 I. C

⁵⁷ Schmelzeisen G.K., AcP 151 (1950/1951), 461.

⁵⁸ RGZ 61, 195 (202); Wiegand W., JuS, 1978, 145 (149f.);

ebenso Schmelzeisen G.K., AcP 151 (1950/1951), 461.

⁵⁹ Vgl. RGZ 86, 353 (356); BGH NJW 1980 2413 (2414); BGH NJW 1990, 975; BGHZ 140, 54 (61); OLG Jena Rpfleger 2012, 517; Staudinger/Picker, 2019, Rn. 7, 128, 140, 184; Bamberger/Roth/Eckert, § 892 Rn. 13; Hager

რმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიღებისას არსებული განმარტებებიც, სადაც მითითებულია, რომ „საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შინაარსი მონაწილეებისთვის მიჩნეულ უნდა იქნეს ცნობილად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ პირი მას ფაქტობრივად არ ნახავს.“⁶⁰ საჯარო რეესტრში ჩახედვის საჭიროების იგნორირება ემსახურება სამოქალაქო ბრუნვის აბსოლუტურ დაცვას.⁶¹

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაცულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შემძენის არა ნამდვილი, არამედ ფიქტიური ნდობა. აღნიშნულ მოსაზრებას იზიარებენ ასევე ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაშიც და უთითებენ, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ნდობა 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით დაცულია აბსტრაქტულად, ანუ მაშინაც კი, როდესაც შემძენს რეალურად არც კი ჩაუხედავს რეესტრში.⁶²

ბ) პოზიტიური ცოდნა

როგორც ქართული, ასევე გერმანული კანონმდებლობა არ იცნობს სამოქალაქო სამართლისთვის რელევანტური ცოდნის დეფინიციას. გერმანულ სასამართლო პრაქტიკაში ცოდნა განიმარტება, როგორც (სამართლებრივ სიტუაციასთან დაკავშირებული) ფაქტების ცოდნა, როდესაც პირის სუბიექტური წარმოდგენები თანხვედრაშია ობიექტურ მოცემულობასთან.⁶³

ზოგადად, ცოდნაში მოიაზრება დაუეჭვებელი, დარწმუნებული ცოდნა სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარემოებების არსებობის ან

არარსებობის შესახებ.⁶⁴ დარწმუნებული ცოდნა არსებობს მხოლოდ მაშინ, როდესაც პირი ყველა სავარაუდო სუბიექტურ ეჭვს გადალახავს და პერსონალური დარწმუნებულობის საფეხურს მიაღწევს.⁶⁵

ის ვინც ეჭვობს, არ შეუძლია ამავდროულად დარწმუნებულიც იყოს, რამდენადაც ეჭვი დარწმუნებული ცოდნის კონდიციის მიღწევას აფერხებს.⁶⁶ შესაბამისად, ეჭვი და დარწმუნებულობა წარმოადგენენ კონტროვერსიულ წყვილს.⁶⁷

ამიტომაც, გერმანულ სასამართლო პრაქტიკისა და იურიდიულ ლიტერატურაში მიუთითებენ, რომ გონივრული, თუნდაც ძალიან ძლიერი, ეჭვიც კი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ არ არის საკმარისი პირის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისთვის გსკ-ის 892-ე მუხლის გაგებით, რადგანაც როგორც ზემოთ აღინიშნა, პოზიტიური ცოდნა ეჭვს, თუნდაც გონივრულს, სამართლებრივად მნიშვნელოვანი საკითხის არსებობის ან არარსებობის შესახებ, სრულებით გამოორიცხავს.⁶⁸

შესაბამისად, როდესაც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმეზე „ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“⁶⁹ არაკონსტიტუციურად ცნო სკ-ის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, შემძენი კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება, თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია, აღნიშნული განმარტება ეწინააღმდეგება პოზიტიური ცოდნის დეფინიციას და

J., Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb, S. 419 ff.; Höland A., AcP 198 (1998), 539 (566).

⁶⁰ Mugdan B., Materialien, Band III, S. 547

⁶¹ შდრ. Lutter M., AcP 164 (1964), 122 (123); Hager J., Verkehrsschutz durch redlichen Erwerbs S. 421. Hager აკრიტიკებს სიტყვა „აბსოლუტურის“ გამოყენებას მოცემულ კონტექსტში, რადგან სიტყვა „აბსოლუტური“ სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის შინაარსის ქვეშ შესაძლოა გაგებულ იქნეს ასევე ისეთი შემთხვევებიც, როდესაც სამართლებრივი შედეგები არაკეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ შეიძლება დადგეს.

⁶² შდრ. რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი, საწინააღმდეგო (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 221

⁶³ RG WarnRespr. 1915, 231.

⁶⁴ Sallawitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, S. 50; Döhring E., Die Erforschung des Sachverhaltes im Prozess, S. 466 ff.

⁶⁵ RGZ 61, 245 (248); RGZ 102, 385 (387); BGHZ 26, 256 (261); Greger R., Beweis und Wahrscheinlichkeit, S. 18.

⁶⁶ Reichel H., Gutgläubigkeit beim Fahrnisrecht, S. 23.

⁶⁷ Greger R., Beweis und Wahrscheinlichkeit, S. 23. თუმცა გერმანიის ფედერალურმა უმაღლესმა სასამართლომ სხვა გადაწყვეტილებებში დარწმუნებულობის სხვა დეფინიციაც შემოიტანა. მისი მოსაზრებით, „კანონი არ მოითხოვს ეჭვისგან თავისუფალ დარწმუნებულობას“ - BGH NJW 1973, 1924 (1925).

⁶⁸ RGZ 156, 122 (128); RG JW 1928, 102; RG JW 1929, 581f.; RG JW 1931, 2695; RG JW 1936, 804; BayObLGZ 1989, 136 (144); Staudinger/Picker, § 892 Rn. 161; MüKo/Kohler, § 892 Rn.48; Sallawitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, S. 19; a.A. KG Berlin JW 1926, 2215; BayObLG 1927, 2215; OLG Karlsruhe DNotV 1927, 408; 42. Ratz., AcP 128 (1928), 309 (342); Locher E., Die Neugestaltung des Liegenschaftsrechtes, 124

⁶⁹ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3834338?publication=0> (ბოლოს ნანახია 30.12.2023)

წინააღმდეგობაში მოდის კანონმდებლის ნებასთან.

წინააღმდეგობა და შესაბამისად, მოცემული გადაწყვეტილების პრობლემურობა გამოიხატება იმაში, რომ შემძენმა კიდეც რომ იცოდეს მის მიერ შეძენილი უძრავი ქონების ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობასთან დაკავშირებით რეესტრში საჩივრის არსებობის შესახებ, ეს ჯერ სულაც არ ნიშნავს, რომ მას აქვს დარწმუნებული ცოდნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობაზე. მოცემულმა გარემოებამ შესაძლოა შემძენს გაუჩინოს გარკვეული ეჭვები, თუნდაც საფუძვლიანი, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირის მესაკუთრეობის შესახებ, თუმცა ეჭვი ცოდნას არ ნიშნავს და ცოდნის ელემენტის შემსუბუქება ეჭვის დონემდე არც კანონმდებლის მიზანთან მოდის შესაბამისობაში.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ცოდნის დეფინიცია მისი შინაარსის მიხედვით იყოფა ორ ჯგუფად: ფაქტების ცოდნად (*Tatsachenkenntnis*) და სამართლებრივი შედეგის (*Rechtskenntnis*) ცოდნად.⁷⁰ პირველი კატეგორია ანუ ფაქტების ცოდნა (*Tatsachenkenntnis*) არსებობს მაშინ, როდესაც პირი ფლობს ცოდნას მხოლოდ და მხოლოდ სამართლებრივ სიტუაციასთან დაკავშირებული არსებითი გარემოებების შესახებ.⁷¹ ხოლო რა დასკვნა გააკეთა მან ამ ფაქტებიდან, უმნიშვნელოა. ამის საწინააღმდეგოდ, სამართლებრივი შედეგის ცოდნა (*Rechtskenntnis*) მოითხოვს, რომ პირმა მისთვის ნაცნობი გარემოებებიდან გამომდინარე სწორი სამართლებრივი დასკვნის გაკეთება მოახერხოს.⁷²

სკ-ის 185-ე მუხლის დეფინიციიდან ცალსახად იკვეთება, რომ კანონმდებელმა უპირატესობა მიანიჭა სამართლებრივი შედეგის ცოდნას (*Rechtskenntnis*), რამდენადაც მუხლის ფორმუ-

ლირებაში შემძენის არაკეთილსინდისიერებისთვის მოითხოვა, რომ მან საქმეში არსებული რელევანტური გარემოებებიდან გამომდინარე, გამოიტანოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ გამსხვილებელი არ არის მესაკუთრე. ამის საწინააღმდეგოდ, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებით,⁷³ უარყო აღნიშნული მიდგომა და სამართლებრივი შედეგის ცოდნის ნაცვლად (*Rechtskenntnis*), ფაქტების ცოდნას (*Tatsachenkenntnis*) მიანიჭა პრიორიტეტი, რადგანაც დაადგინა, რომ თუ შემძენმა იცის სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარემოება, ანუ რეესტრში საჩივრის არსებობა, მიუხედავად იმისა რა დასკვნას გამოიტანს, ის მაინც ვერ გახდება კეთილსინდისიერი შემძენი. შესაბამისად, აღნიშნული განმარტება წინააღმდეგობაში მოდის კანონმდებლის ნებასთან და ნორმის სიტყვასიტყვით განმარტებასთან.

აქვე აღსანიშნავია ისიც, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება სკ-ის 185-ე მუხლის ისტორიულ განმარტებასაც. როგორც ცნობილია, ქართული სამოქალაქო კოდექსი წარმოადგენს გერმანული სამოქალაქო კოდექსის რეცეფციას, ამიტომაც, ამა თუ იმ ნორმის ისტორიული განმარტებისთვის, მნიშვნელოვანია ყურადღება მიექცეს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში არსებულ ანალოგიური ურთიერთობის მომწესრიგებელ იდენტურ ნორმას (გსკ-ის 892 I). კერძოდ, როდესაც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის პირველი სამუშაო ვერსია მიიღეს, შემძენის არაკეთილსინდისიერების დადგენისთვის იმ ფაქტის ცოდნას საკმარისად მიიჩნევდა, რომელიც საჯარო რეესტრის მცდარობას მიუთითებდა.⁷⁴ თუმცა შემდეგში გერმანელმა კანონმდებელმა განზრახ უარყო ეს მიდგომა და სამართ-

⁷⁰ შდრ. Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, S. 46 ff.; Sallawitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, S. 83 ff.; დეტალური ახსნა ფაქტების ცოდნისა (*Tatsachenkenntnis*) და სამართლებრივი შედეგის (*Rechtskenntnis*) ცოდნის - Buck P., Wissen und juristische Person S. 71 ff.

⁷¹ შდრ. Sallawitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, S. 83ff. Buck P., Wissen und juristische Person S. 71; Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, S. 47.

⁷² შდრ. MüKo/Kohler, § 892 Rn.48; Staudinger/Picker, § 892 Rn. 146; Ratz, AcP 128 (1928), 309 (321 ff.). Sallawitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, S. 83ff. Buck P., Wissen und juristische Person S. 71; Jung S., Wissenszurechnung und Wissensverantwortung bei juristischen Personen, S. 47.

⁷³ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3834338?publication=0> (ბოლოს ნანახია 30.12.2023)

⁷⁴ იხ. აღნიშნული ფორმულირება § 837 Abs. 2 S. 1 გსკ-ის პირველ პროექტში - Mugdan B., Materialien, Band III, S.

ლებრივი შედეგის ცოდნა (*Rechtskenntnis*) განსაზღვრა წინაპირობად იმ დასაბუთებით, რომ მხოლოდ ფაქტების ცოდნის საკმარისობა შეასუსტებდა საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციას და ასევე სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და უსაფრთხოებას.⁷⁵

ამას ემატება ის პრობლემა, რომ საკონსტიტუციო სასამართლომ გადანყვეტილებაში არ განმარტა, თუ რა ინფორმაციას უნდა ფლობდეს შემძენი საჩივართან მიმართებით მისი არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისთვის, მაგალითად, საკმარისია მხოლოდ იმ ფაქტის ცოდნა, რომ საჩივრის შემტანი აპროტესტებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორეს, თუ აუცილებელია რომ აღნიშნული საჩივარი იყოს საკმარისად დასაბუთებული, რომელიც „გამორიცხავდა ყველა გონივრულ ეჭვს საჩივრისთვის საფუძვლად მდებარე ფაქტების სინამდვილის მიმართ“ და ეს გარემოებები ცნობილი იქნებოდა შემძენისთვის.⁷⁶ ასევე საკონსტიტუციო სასამართლო ღიად ტოვებს საკითხს, რამდენად უნდა იყოს გათვალისწინებული შემძენის ინდივიდუალური უნარები, აღიქვას და გამოიტანოს სწორი დასკვნა საჩივარში არსებული ფაქტებისა და გარემოებების სისწორის ან სანდოობის შესახებ. ამასთან, გაურკვეველია, მოცემულ კონტექსტში ვის თვლის საკონსტიტუციო სასამართლო საჩივრის შემტან უფლებამოსილ პირად, რათა ბოროტად არ მოხდეს საჩივრის წარდგენით ტრანზაქციის შეფერხება და ამით უფლების ბოროტად გამოყენება.⁷⁷

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, ფაქტია, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანყვეტილება საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“⁷⁸ წინააღმდეგობაში მოდის ნორმის სიტყ-

ვასიტყვით, ნორმატიულ თუ ისტორიულ განმარტებასთან, არ არის შესაბამისობაში კანონმდებლის ნებასთან, აჩენს იმაზე მეტ კითხვას, ვიდრე პასუხობს და როგორც ამბობენ, წარმოადგენს „მომაკვდავის გაცოცხლების ამაო მცდელობას“⁷⁹.

შესაბამისად, ზემოაღნიშნული კითხვებისა და პრობლემების თავიდან ასაცილებლად, ქართველმა კანონმდებელმა უნდა გაითვალისწინოს გერმანულ-სამართლებრივი მოწესრიგება და გსკ-ის 899-ე მუხლის მსგავსად, საჩივარი კეთილსინდისიერების დამაბრკოლებელ გარემოებად მხოლოდ იმ შემთხვევაში უნდა განიხილოს, თუ კი ეს საჩივარი დაფიქსირებული იქნება საჯარო რეესტრის იმ ამონაწერში, სადაც თავად საკუთრების უფლებაა შეტანილი.⁸⁰ მართალია, დღეს არსებული სამართლებრივი რეგულაციების მიხედვით, საჩივრის რეგისტრაცია შეუძლებელია,⁸¹ თუმცა საჭიროა, მოცემულ საკითხს ქართველი კანონმდებლის მხრიდან სათანადო ყურადღება დაეთმოს და შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებებიც განხორციელდეს. ის, რასაც საკონსტიტუციო სასამართლო „საჩივრად“ მიიჩნევს – სამოქალაქო სარჩელი, ადმინისტრაციული საჩივარი – საერთოდ ვერ ჩაითვლება გერმანული *Widerspruch*-ის მიხედვით შექმნილ „რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ საჩივრად“.⁸²

V. განსხვავებული სუბიექტური წინაპირობების არსებობის მიზეზები საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების მოდელეებში

უხეში გაუფრთხილებლობისა და პოზიტიური ცოდნის, როგორც განსხვავებული სუბიექტური ელემენტების, შემოტანის მიზეზები უნდა ვეძებოთ განსხვავებული ობიექტური ელემენ-

540 f. დაწვრილებით - *Ratz, AcP 128 (1928), 309 (328 ff.)*.

⁷⁵ შდრ. *Ratz, AcP 128 (1928), 309 (321 ff.)*.

⁷⁶ დეტალურად იხ. *ეპერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 16*.

⁷⁷ *ეპერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 16*.

⁷⁸ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3834338?publication=0> (ბოლოს ნანახია 30.12.2023)

⁷⁹ *ეპერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12*.

⁸⁰ იხ. *სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2/2019, 56; ეპერჰარდი/სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1/2019, 12, 19. რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი, საწინვით სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 316*.

⁸¹ შდრ. *სირდაძე, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2/2019, 56*.

⁸² დეტალურად იხ. *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი, საწინვით სამართალი (კაზუსების კრებული), თბილისი 2019, 316*.

ტების არსებობაში, რომლებიც შემძენს სხვადასხვა სიძლიერის ნდობას წარმოუშობენ. ამ მიზნით, უპირველესად განხილულ იქნება საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, როგორც უფრო ძლიერი ნდობის ჩამომყალიბებელი საფუძველი, შემდგომში მფლობელობა, როგორც შედარებით სუსტი ნდობის დამაფუძნებელი გარემოება და საბოლოოდ, ამ ობიექტური და სუბიექტური ნდობის ნიშნებს შორის კორელაცია.

1. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, როგორც უფრო ძლიერი ნდობის ელემენტი

სკ-ის 183 I მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია მხარეებს შორის წერილობითი შეთანხმება, რომლის ნამდვილობაც სამოქალაქო კოდექსის მატერიალური ნორმების მიხედვით მოწმდება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემძენზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ანუ საჯარო რეესტრის მარეგულირებელი ფორმალური, საპროცესო ნორმების დაკმაყოფილება.

ზოგადად, რეესტრი ამოწმებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაკეთებისთვის მხოლოდ ფორმალურ წინაპირობებს, მატერიალურ სამართალს კი ყურადღების მიღმა ტოვებს.⁸³ საჯარო რეესტრის ეს მიდგომა სხვათაშორის გაკრიტიკებული იყო საკონსტიტუციო სასამართლოში განხილულ საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ წარმოდგენილ სასამართლო მეგობრის მოსაზრებაში, რომელიც მიუთითებდა, რომ საჯარო რეესტრი და შესაბამისად, სახელმწიფო უნდა ყოფილიყო პასუხისმგებელი რეესტრში წარდგენილი გაყალბებული დოკუმენტის შედეგად წარმოშობილ ზიანზე, რადგანაც სწორედ რეესტრის ქმედების შედეგად დადგა ეს ზიანი.⁸⁴

სამწუხაროდ, საკონსტიტუციო სასამართლოს არც მოცემულ მოსაზრებაზე უმსჯელია, თუმცა ეს შეხედულება არ უნდა ჩაითვალოს მა-

რთებულად, რადგან ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხი განეკუთვნება მატერიალურ ანუ კერძო სამართლის საკითხს, და საჯარო რეესტრს, როგორც ადმინისტრაციულ დაწესებულებას, არ უნდა შეეძლოს კერძო სამართლებრივი ნორმების პირდაპირი გამოყენება და ვალდებულებითი თუ სანივთო გარიგების ნამდვილობის საკუთარი გადმოსახედით შეფასება.⁸⁵ ამას გარდა, ასეთი პასუხისმგებლობის დაკისრება საჯარო რეესტრისთვის, გამოიწვევდა უძრავი ქონების ბრუნვის სისწრაფის შენელებას.⁸⁶

შესაბამისად, მართალია, ქართველმა კანონმდებელმა მატერიალური და ფორმალური-სამართლებრივი ნორმები უძრავ ქონებაში ერთმანეთისგან გამიჯნა, და საჯარო რეესტრს მხარეებს შორის მიღწეული შეთანხმების ნამდვილობის შემოწმების ფუნქცია მოუხსნა, თუმცა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის უზრუნველსაყოფად, ქართველმა კანონმდებელმა მოძრავი ნივთებისგან განსხვავებით, მაინც საკმაოდ ბევრი წინაპირობა განსაზღვრა. უპირველესად, მხარეებს დააკისრა მატერიალური შეთანხმების წერილობითი ფორმით გააფორმება, და ასევე ამ შეთანხმების საჯარო რეესტრში წარდგენა.

ამასთან, გარდა ზემოაღნიშნული ფორმალურობისა და ადმინისტრაციული კონტროლის შემოტანისა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნდობის ყველაზე დიდ საფუძველს მაინც საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია ქმნის (სკ-ის 132), რომელიც შემძენის ყველა თუნდაც საფუძველიან და გონივრულ ეჭვზე სანდოდ უნდა იქნეს მიჩნეული. როგორც სალავიცი ამბობს: „ინდივიდს არ უნდა ჰქონდეს უფლება ივარაუდოს, რომ მას საეჭვო საკითხების გადანყვეტა უფრო სწორად შეუძლია, ვიდრე საჯარო რეესტრს.“⁸⁷

⁸³ Bauer H. J., Kommentar zur GBO, S. 765 ff.; Ertl R., Rpfleger, 1980, 41 (42).

⁸⁴ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3834338?publication=0> (ბოლოს ნანახია 30.12.2023)

⁸⁵ შდრ. Bauer H. J., Kommentar zur GBO, S. 765 ff.; Ertl R., Rpfleger, 1980, 41 (42). Nieder H., JuS, 1984, 329

(330); Jun G., Das deutsche und koreanische Grundbuch, S. 10.

⁸⁶ შდრ. Bauer H. J., Kommentar zur GBO, S. 765 f.

⁸⁷ Sallawitz H. J., Gleichstellung grobfahrlässiger Unkenntnis mit Kenntnis, S. 19.

2. მფლობელობა, როგორც უფრო სუსტი ნდობის განმაპირობებელი

საჯარო რეესტრის ჩანაწერისგან განსხვავებით, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემა არ არის ფორმალიზებული. მხარეებს არ სჭირდებათ წერილობითი შეთანხმება ან მისი წარდგენა საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, მფლობელობა წარმოადგენს გარეგნულად აღქმად იმ ერთადერთ ნიშანს, რომელსაც შეუძლია მიაწოდოს გამსხვისებელსა და ნივთს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა.⁸⁸

თუმცა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერისგან განსხვავებით, რომელიც მოიცავს რეგისტრირებული უფლების მფლობელის, შინაარსისა და ფარგლების შესახებ სრულყოფილ და ამომწურავ ინფორმაციას, მფლობელობას შეუძლია მიაწოდოს მხოლოდ გამსხვისებლის საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ, თუმცა სხვა დანარჩენ საკითხებზე ინფორმაციის არ იძლევა.

ამასთან, თუკი უძრავი ქონების შემთხვევაში, შემძენის ნდობა ეფუძნება ფორმალობასა და ადმინისტრაციულ კონტროლს დაქვემდებარებულ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, რომლის სისრულესა და უტყუარობას განსაკუთრებით აძლიერებს სკ-ის 132-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმცია, მოძრავ ნივთებთან მიმართებით მფლობელობას არც ერთი მათგანი არ ახასიათებს.

აღნიშნულს ემატება ისიც, რომ არსებობს ორი სახის, პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა, რომელთაც არ შეუძლიათ შემძენში გამსხვისებლის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით ერთი და იმავე ნდობის ხარისხის წარმოქმნა.

მაგალითად, თუკი პირდაპირი მფლობელობის დროს შემძენის ნდობა ეფუძნება პიროვნებისგან დამოუკიდებელ გარემოებას, გამსხვისებლის მხრიდან ნივთზე ფიზიკურ ბატონობას,

რომელიც, მართალია, არ არის ისეთივე ამომწურავი და გამომხატველი, როგორც საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, თუმცა იგი შემძენს უჩენს მოლოდინს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა და აღნიშნულ მოლოდინს უძლიერებს სკ-ის 158-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმცია, არაპირდაპირი მფლობელობის დროს ნივთზე ფიზიკური ბატონობა, როგორც ნდობის დამაფუძნებელი გარემოება ქრება და შესაბამისად, ჩნდება შეკითხვა, მაშინ რატომ იცავს ქართველი კანონმდებელი შემძენს უხეში გაუფრთხილებლობის ზღვრამდე.

აღნიშნულზე პასუხის გასაცემად, უპირველესად უნდა გაანალიზდეს რა სავარაუდო კონსტელაციებს მოიაზრებს ქართველი კანონმდებელი არაპირდაპირი მფლობელობის მინიჭების შემთხვევებში, რა დროსაც დასაშვებია კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის გამოყენება და ნდობის დამაფუძნებელი რა ტიპის გარემოებები არსებობს ასეთ კონსტელაციებში.

აღნიშნულის სადემონტრაციოდ ერთმანეთიგან უნდა გაიმიჯნოს, ერთის მხრივ, შემთხვევა, როდესაც შემძენი არაპირდაპირ მფლობელობას იღებს არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისგან და მეორეს მხრივ, მესამე პირისგან.

ა. მფლობელობის გადაცემა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისგან

როდესაც არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი თავის მოთხოვნის უფლებას და ამით, არაპირდაპირ მფლობელობას შემძენს უთმობს, შესაძლებელია გამოყენებული იყოს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი.⁸⁹

მაგალითად, არაუფლებამოსილმა გამსხვისებელმა, გიორგიმ, რომელსაც გასაყიდი პროდუქცია დასაწყობებული ჰქონდა შემნახველ პირთან, გაყიდა კეთილსინდისიერ შემძენ ანაზე. ამასთან, ანასთვის მფლობელობის მინიჭების

⁸⁸ MüKo/Oechsler, § 932 Rn. 6; Bamberger/Roth/Kindl, § 932 Rn. 11; Staudinger/Wiegand, § 932 Rn. 18; Wiegand W., JuS 1974, S. 201. Quantz T., Besitz und Publizität, S.25; Voigt U.M., Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliärerwerb, S. 255; Peters F., Eigentumsentzug durch gutgläubigen Erwerb, S. 58; Rusch A. F., Rechts-scheinlehre in der Schweiz, S. 22.

⁸⁹ შდრ. BGH NJW 1968, 1382 ff. აღნიშნული გადაწყვეტილებით გერმანიის ფედერალურმა უმაღლესმა სასამართლომ დაადასტურა, რომ პირდაპირი მფლობელობის მინიჭებას შედეგობრივად შეუძლია გამოიწვიოს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის გამოყენება. Staudinger/Wiegand, § 934 Rn. 1; MüKo/Oechsler, § 934 Rn. 2.;

მიზნით, გიორგიმ თავისი მოთხოვნის უფლება შემნახველი პირის მიმართ დაუთმო ანას.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან გამსხვისებელს შემნახველთან გაფორმებული აქვს მიზარების ხელშეკრულება, მოთხოვნის უფლების შემძენისთვის დათმობით, შემძენს ნივთზე მიაჩნა არაპირდაპირი მფლობელობა.

აღნიშნული კონსტელაციის მიხედვით, შემძენის ნდობა არ ეფუძნება გამსხვისებლის ქმედებისგან დამოუკიდებელ გარემოებას, ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, არამედ, მაგალითად, მიზარების ხელშეკრულებას, ან თავად გამსხვისებლის მტკიცებას მისი მესაკუთრედ ყოფნის შესახებ.

თუმცა, გამსხვისებელს ყველა ამ ნდობის გამომწვევ გარემოებაზე ძლიერი გავლენის მოხდენა შეუძლია და შესაბამისად, იგი ვერ შეძლებს შემძენში გამოიწვიოს იგივე ხარისხის ნდობა, როგორც პიროვნებისგან დამოუკიდებელმა ობიექტურმა გარემოებამ, ნივთზე ფაქტობრივმა ბატონობამ.

ბ. მფლობელობის გადაცემა მესამე პირისგან

კიდევ ერთი კონსტელაცია, როდესაც კეთილსინდისიერ შემძენს მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება შეუძლია, არის შემთხვევა, როდესაც მას მფლობელობა ენიჭება არა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისგან, არამედ მესამე პირისგან.

მაგალითად: გიორგი ყიდის პირობადებული საკუთრებით ნივთს ანაზე, რომელიც გიორგიმ შემნახველ ზაზასთან დაასაწყობა. ანამ აღნიშნული პროდუქცია შემნახველი ზაზას მიმართ არსებული ვითომ მოთხოვნის უფლების დათმობით გაასხვისა კეთილსინდისიერ შემძენს ნინოზე. ნინომ შემნახველისგან მოითხოვა დადასტურება, რომ შემნახველი ნივთს მისთვის ინახავდა. ზაზამ აღნიშნული დაადასტურა.

მოცემული მაგალითი აჩვენებს, რომ ვინაიდან მიზარების ხელშეკრულება ნამდვილ მესაკუთრესა და შემნახველს შორის გაფორმდა და

შესაბამისად, შემნახველი ნივთს გიორგის სასარგებლოდ ინახავდა, ნივთზე ანას არც პირდაპირი და არც არაპირდაპირი მფლობელობა არ გააჩნდა და შესაბამისად, მას შემძენზე მფლობელობის გადაცემაც არ შეეძლო. ერთადერთი პირი, რომელსაც შემძენისთვის მფლობელობის უფლების მინიჭება შეეძლო იყო შემნახველი ზაზა, რომელმაც ეს გააკეთა კიდევ, როდესაც ნინოს დაუდასტურა, რომ ნივთს მისთვის ინახავდა.

აღნიშნული მაგალითი აჩვენებს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის ნორმების გამოყენებისთვის გამსხვისებლის მხარეს მფლობელობის უფლების არსებობა არ არის აუცილებელი.⁹⁰ ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში შემძენი მფლობელობას იღებს მხოლოდ იმიტომ, რომ შემნახველი ნებას გამოხატავს, რომ მას სურს ნივთები კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ ჰქონდეს მფლობელობაში. შესაბამისად, შემძენი ენდობა მფლობელობის მიმნიჭებელი პირის მტკიცებას, რომელიც როგორც მიზანმიმართულად, ასევე შეცდომით შესაძლოა იყოს მცდარი.⁹¹ მაგალითად, როდესაც მან მოთხოვნის უფლების ბევრჯერადად დათმობის გამო არ იცოდა, რომელი პირის სასარგებლოდ ახორციელებდა მფლობელობას.

შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაშიც ნდობის დამაფუძნებელი გარემოება ასევე პიროვნებაზე დამოკიდებულ ხასიათს ატარებს.

3. ობიექტური და სუბიექტური ელემენტების კორელაცია

განსხვავებული სუბიექტური მასშტაბის არსებობა უძრავ და მოძრავ ნივთებში შესაძლოა გამართლებული იყოს იმით, რომ ობიექტურ და სუბიექტურ ელემენტებს შორის არსებობს კორელაცია. კერძოდ, რაც უფრო სუსტია ნდობის წარმომშობი ობიექტური ელემენტი, მით უფრო მკაცრია სუბიექტური მოთხოვნები შემძენის მიმართ. შესაბამისად, სუბიექტური ელემენტის კლასიფიცირება დამოკიდებულია იმაზე, რომელი ნდობის დამაფუძნებელი გარემოება არსებობს, რამდენად სარწმუნოა იგი და რამდენად

⁹⁰ Bamberger/Roth/Kindl, § 934 Rn. 6; MüKo/Oechsler, § 934 Rn. 10; Staudinger/Wiegand, § 934 Rn.12; Quantz T., Besitz und Publizität, S. 268.

⁹¹ Voigt U.M., Die Funktion mittelbaren Besitzes beim Mobiliarerwerb, S. 324 ff.

ძლიერი ნდობის გამოწვევა შეუძლია მას შემდეგნაირად. მოცემული კრიტერიუმების ერთად შეჯამების მიხედვით შეიძლება აღნიშნული განისაზღვროს შემდეგნაირად: რაც უფრო სანდოა გარემოება, რომელიც გამსხვისებლის არარსებულ საკუთრების უფლებას მიაწოდებს, მით უფრო ძლიერ ნდობას უწყალობებს შემძენს, და რაც უფრო ძლიერია ნდობა, მით უფრო ნაკლები ზრუნვისა და სამართლებრივი მდგომარეობის გამოკვლევის ვალდებულებები ეკისრება შემძენს.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, როგორც კანონმდებლის მიერ ხელოვნურად შემოღებულ სუბიექტურ ელემენტს, შემძენში შეუძლია წარმოშვას ყველაზე მაღალი ხარისხის ნდობა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის არარსებული საკუთრების უფლების შესახებ, რამდენადაც ის ერთმნიშვნელოვნად აქვეყნებს მონაცემებს რეგისტრირებული უფლების მესაკუთრის, შინაარსისა და საზღვრების შესახებ. ასევე, მას ზურგს უმაგრებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია (სკ-ის 312).

მფლობელობას კი შეუძლია მიაწოდოს ნივთის მესაკუთრის ვინაობის შესახებ, მაგრამ არ საჭიროებს ადმინისტრაციულ კონტროლს და შემძენში ვერ გამოიწვევს ისეთივე ძლიერ ნდობას, როგორც საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ნდობის დამფუძნებელი გარემოებები სხვადასხვა კონსტელაციებში განსხვავებულად სანდოა და შესაბამისად, შემძენის ნდობის ხარისხიც ვერ იქნება თანაბრად ძლიერი.

მაგალითად, თუ პირდაპირი მფლობელობის მინიჭებისას, ნივთზე ფიზიკური ბატონობა, როგორც პიროვნების გავლენისგან დამოკიდებული ნდობის ბაზისი, ისე წარმოდგება ურთიერთობებში, არაპირდაპირი მფლობელობის დროს ნდობის საფუძველს პიროვნებაზე დაფუძნებული გარემოებები განაპირობებენ, რაც არაუფლებამოსილი პირის ძლიერი გავლენის გამო ნაკლებად სანდოდ წარმოდგება.

შესაბამისად, პირდაპირი მფლობელობის მინიჭება საჯარო რეესტრის ჩანაწერისგან განსხვავებით უფრო სუსტი, თუმცა არაპირდაპირი

მფლობელობის მინიჭებისგან განსხვავებით, უფრო ძლიერი ნდობის ელემენტია.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის აღნიშნული მაღალი სანდოობიდან გამომდინარე, ქართველმა კანონმდებელმა უძრავი ნივთების შემძენს არ დააკისრა არავითარი ვალდებულება გამოეკვლია ნამდვილი სამართლებრივი მდგომარეობა და მხოლოდ სამართლებრივი შედეგის ცოდნა, როგორც ერთადერთი კეთილსინდისიერების დამაბრკოლებელი გარემოება, განსაზღვრა.

ამის საპირისპიროდ, მფლობელობა არ წარმოადგენს ნდობის ისეთივე ძლიერ საფუძველს, როგორც საჯარო რეესტრის ჩანაწერი. ამიტომაც, შემძენი უნდა მოქმედებდეს უფრო მეტი სიფრთხილით და ქართველმა კანონმდებელმაც უხეში გაუფრთხილებლობა ჩათვალა უკვე საკმარის საფუძვლად, შემძენის არაკეთილსინდისიერებისთვის.

აქვე, კრიტიკულად უნდა შეფასდეს ის გარემოებაც, რომ არაპირდაპირი მფლობელობის მინიჭების კონსტელაცია გათანაბრებულია პირდაპირი მფლობელობის მინიჭების შემთხვევებთან კეთილსინდისიერ შემძენში, მიუხედავად იმისა, რომ პიროვნებაზე დამოკიდებულ და მისგან დამოუკიდებელ გარემოებებს არ შეუძლიათ ადამიანში ერთიდაიგივე ნდობის ხარისხის დაფუძნება და შესაბამისად, გაუმართლებლად უნდა ჩაითვალოს უხეში გაუფრთხილებლობის სუბიექტური ელემენტის შემოტანა არაპირდაპირი მფლობელობის მინიჭების შემთხვევებზე.

VI. დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ ქართველმა კანონმდებელმა მოძრავი და უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერად შეძენის კონსტელაციებში განსხვავებული სუბიექტური ელემენტები მიზანმიმართულად შემოიტანა სუბიექტური და ობიექტური ნდობის ელემენტების კორელაციაში ყოფნის გამო.

კერძოდ, საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, როგორც ადმინისტრაციული წესით განსაზღვრული ნდობის დამფუძნებელი გარემოება, ქართველმა კანონმდებელმა მიიჩნია უფრო სანდო ობიექტურ ელემენტად, ვიდრე პირდაპირი მფლობელობა, რომელსაც არ აძლიერებს საჯარო

რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია (სკ-ის 312), ხოლო ყველაზე სუსტი ნდობის ხარისხი არაპირდაპირი მფლობელობის მინიჭების დროს ფიქსირდება, რამდენადაც ნდობის დამაფუძნებელი გარემოებები არაუფლებამოსილი პირის ძლიერი გავლენის გამო პიროვნებაზეა დამოკიდებული.

ზემოაღნიშნული ობიექტური გარემოებების მიხედვით არსებული ნდობის გრადაციიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის შემძენს, როგორც ნესი, გამოკვლევის არავითარი ვალდებულება არ აქვს, ხოლო, მოძრავი ნივთების შემთხვევაში

პირიქით, შემძენს გაცილებით მეტი ყურადღების და ზრუნვის გამოჩენა მართებს.

შესაბამისად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებამ საქმეზე „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, რომლითაც დაადგინა, რომ თუ შემძენმა რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის არსებობის შესახებ იცის, მაშინ იგი არაკეთილსინდისიერია, ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნულ გრადაციას, პოზიტიური ცოდნის დეფინიციას, კანონმდებლის ნებასა და სკ-ის 185-ე მუხლის ტელეოლოგიურ და ისტორიულ განმარტებას.