

საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის  
სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტი  
კერძო სამართლის ინსტიტუტი  
იუსტიციის სასწავლო ცენტრი

პესარიონ ზოიძე

# სანიჰთო სამართალი



გამომცემლობა "უფლება"  
თბილისი, 1999

67.99(27).0  
347(479.22)  
ზ777

ნაშრომი ეძღვნება სანივთო სამართალს, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნს წარმოადგენს. მასში შესწავლილია ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხები, როგორცაა: ქონება, მფლობელობა, საკუთრება, საჯარო რეესტრი. წიგნში გაანალიზებულია დასავლეთის ქვეყნების სასამართლო პრაქტიკისა და დოქტრინის მიღწევები. ნაშრომი გათვალისწინებულია იურიდიული ფაკულტეტის სტუდენტებისათვის, მეცნიერ-მუშაკებისა და პრაქტიკოსი იურისტებისთვის, აგრეთვე სანივთო სამართლით დაინტერესებულ სხვა პირთათვის.

რედაქტორი პროფესორი ლადო ჭანტურია  
პროფესორი ზურაბ ანვლედიანი ✠

გამომცემლობა "უფლება", 1999  
ბ. ზოიძე



# წინათქმა

წიგნი ეძღვნება

პროფესორ სერგო ჯორბენაძის და

პროფესორ შურაბ ასყლედიანის

ნათელ სსოცნას

სამოქალაქო კოდექსის მიღებით საქართველო კვლავ დაუბრუნდა კონტინენტური ევროპის სამართლებრივ სივრცეს. ამ გადაწყვეტილებით მან საბოლოოდ აღიარა სოციალური საბაზრო ეკონომიკისათვის ჩვეული პრინციპები, როგორცაა საკუთრების, ხელშეკრულებისა და კონკურენციის თავისუფლებანი. სამოქალაქო კოდექსის წყალობით ჩვენი ქვეყანა მტკიცედ ჩაერთო სამართალთა ჰარმონიზაციის პროცესში, რომელიც ერთობ აახლოებს ერთმანეთს განსხვავებული სამართლებრივი სისტემის ქვეყნებს. დასანანია, რომ საქართველომ ეს უფლება ასე გვიან მოიპოვა და თითქმის ორი საუკუნე ხელ-ფეხ შებორკილი იყო რუსულ სამართლებრივ სივრცეში იძულებითი ყოფნის გამო. ვინ იცის როგორ დატრიალდებოდა ჩვენში სამართლის განვითარების საქმე, ეს ჩატეხილი ხიდი რომ არ ყოფილიყო. აკი უცხოელი იურისტებიც იმას აღიარებენ, რომ ვახტანგ VI საკანონმდებლო კრებულის სახით საქართველოში ადგილი ჰქონდა სამართალთა ჰარმონიზაციას ფეოდალური სამართლის დონეზე.

არც თუ ისე დიდი დროა გასული სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან და საქართველოს მოქალაქეებმა უზომოდ შეიყვარეს იგი. უკვე საფუძველი ეყრება სამოქალაქო კოდექსის ცხოვრებაში დანერგვის გრანდიოზულ პროცესს. ამაზე მეტყველებს ის დიდი ინტერესი, რაც სასამართლო რეფორმის პროცესში გამოვლინდა სამოქალაქო კოდექსის მიმართ. იურისტები ცდილობენ სულმოუთქმელად აითვისონ ყველაფერი ის, რაც ამ კოდექსმა მოიტანა ცხოვრებაში. საამისოდ საფუძველი ეყრება იმ ლიტერატურის შექმნას, რითაც შესაძლებელი გახდება სამოქალაქო სამართლის სწავლება. ამ მოკლე დროში გამოქვეყნდა კომენტარები, ასევე სახელმძღვანელოები სამოქალაქო კოდექსის ზოგად დებულებებზე, ვალდებულებით სამართალზე, საოჯახო და მემკვიდრეობით სამართალზე.

ამჯერად მკითხველს ვთავაზობ ჩემს ნააზრევს სანივთო სამართალში. სწორედ ამ დარგმა განიცადა ყველაზე დიდი დარტყმა საბჭოთა წყობილების ბატონობის ხანაში. ყველაზე მეტად გაძარცულ-დამცირებული სწორედ რომ სანივთო სამართალი მოვიდა დღემდე. საბჭოთა

სისტემაში სახელმწიფო საკუთრების დიქტატურით უარი თქვა კერძო საკუთრებაზე და მასთან დაკავშირებულ ძველთაძველ ინსტიტუტებზე. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში საკუთრება კვლავ ისტორიულ უფლებებშია აღდგენილ-წარმოჩენილი. მასში მტკიცედ მოიცილა ფეხი ისეთმა ინსტიტუტებმა, როგორცაა აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტები, იპოთეკა და ა.შ. რეფორმატორებმა შეძლეს ქართულ სინამდვილეში მოხდინათ ევროპული სანიუთო სამართლის, უპირატესად გერმანულის შემოქმედებითი რეცეფცია.

და ბოლოს, მადლობის სიტყვებით მინდა მოვიგონო პროფ. ს. ჯორბენაძე და პროფ. ზ. ახვლედიანი, რომლებთანაც მრავალი წლის მეცნიერული თანამშრომლობა დიდად დამეხმარა ამ ნაშრომის შექმნაში. ასევე ჩემი კეთილი განწყობილება მინდა გამოვხატო პროფ. ლ. ჭანტურიასა და პროფ. რ. კნიპერის მიმართ, რომლებთანაც გამართულმა მეცნიერულმა დისკუსიებმა შესაძლებლობა მომცა ახლებურად დამენახა სანიუთო სამართლის მრავალი პრობლემა.

ამ ნაშრომის შექმნაში დიდად დამეხმარა იუსტიციის სასწავლო ცენტრში მოსამართლეებთან წაკითხული ლექციები. ჩემი პატივისცემა მინდა გამოვხატო ამ დაწესებულების მიმართ, რომლის ხელშეწყობითაც მოხერხდა ნაშრომის გამოქვეყნება.

არ შეიძლება მადლობის სიტყვებით არ გავიხსენო მაქს-პლანკის საერთაშორისო და კერძო სამართლის ინსტიტუტი ქ. ჰამბურგში, სადაც ორჯერ (1996, 1998) მომეცა შესაძლებლობა მემუშავა მის მდიდარ ბიბლიოთეკასა და უაღრესად თბილ თანამშრომლებთან. რომ არა მაქს პლანკის საზოგადოების ეს თანადგომა ძნელი იქნებოდა ამ ნაშრომის შექმნა.

იმედი მაქვს რომ მკითხველი საზოგადოება ინტერესით გაეცნობა ჩემს ნააზრევს. დიდად კმაყოფილი დავრჩები თუკი იგი ოდნავ მაინც წაადგება ჩვენში ახალი სამართლის დამკვიდრებას.

**ბესარიონ ზოიძე**

## V O R W O R T

Mit der Annahme des Zivilgesetzbuches wird Georgien in den Raum des kontinentalen Europas wiederkehren. Durch diesen Beschluss hat es die für die soziale Marktwirtschaft eigene Grundsätze, wie die Eigentums-, Vertrags- und Konkurrenzfreiheiten sind endgültig anerkannt. Dank dem Zivilgesetzbuch schliess sich unser Land dem Prozess der Harmonisierung von Rechten fest an, der die Länder mit unterschiedlichen Rechtssystemen näherbringt. Schade aber, dass Georgien dieses Recht so spät erworben hat und faste zwei Jahrhunderte wegen des Zwangsverbleibens im russischen Rechtsraum an Händen und Füssen gefesselt war. Wer weiss, wie die Sache der Entwicklung des Rechts bei uns spielen wurde, wenn diese Brücke nicht abgebrochen wurde. Die Tatsache, dass die gesetzgebende Sammlung von Vachtang des VI. eine Form der Harmonisierung des Rechts unter Bedingungen des feudalen Rechts in Georgien war, haben ja auch ausländische Juristen anerkannt.

Es ist nicht so viel Zeit nach der Annahme des Zivilgesetzbuches vergangen, aber die Bürger Georgiens haben es schon lieb gewonnen. Es wird dem grandiosen Prozess der Durchsetzung des Zivilgesetzbuches in die Wirklichkeit der Grund gelegt. Dafür spricht auch das grosse Interesse, das im Prozess der Rechtsreform für das Zivilgesetzbuch gezeigt wurde. Die Juristen verwenden alles Mühe um alles, was dieses Gesetzbuch ins Leben gebracht hat anzueignen, Es wird dazu die Literatur geschaffen, die die Möglichkeit geben wird das Zivilrecht zu studieren. In dieser kurzen Zeit wurden Kommentare sowie Anleitungen zu allgemeinen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, zum Schuldrecht, Familien-und Erbrecht, veröffentlicht.

Ich möchte hier der Lerschaft meine Betrachtungen über das Sachenrecht vorlegen. Gerade dieser Bereich hat während der Herrschaftsperiode der sowjetischen Ordnung den grossten Schlag erliden. Das Sachenrecht kam bis zum heutigen Tag als am grössten beraubter und erniedrigter Rechtsbereich. Das sowjetische System hat durch die Diktatur des staatlichen Eigentums auf das Privateigentum und die mit ihm verbundenen ältesten Institute verzichtet. Im georgischen Zivilgesetzbuch ist das Eigentum in seinen historischen Rechten wiedereingesetzt. In ihm wurden solche Institute wie Erbbaurecht, üsusfruktus, Servitude, Hypothek usw. entwickelt. Es gelang den Reformatoren die schöpferische Rezeption des europäischen Sachenrechts und vorzugsweise des deutschen zu verwirklichen.

Zum Schluss möchte ich Herrn Prof. S. Dshorbenadse und Herrn

Prof. S. Achwiediani, die langjährige wissenschaftliche Zusammenarbeit mit denen mir bei dieser Arbeit geholfen hat, mit Dankesworten erwähnen. Ich möchte auch meine Erkenntlichkeit Herrn Prof. L. Tschanturia und Herrn Prof. R. Knieper aussprechen, die wissenschaftliche Diskussionen mit denen mir die Möglichkeit gegeben haben mehrere Probleme des Sachenrechts auf neue Art zu sehen.

Bei dieser Arbeit haben mir ebenfalls die im Lehrzentrum der Justiz vor den Richtern gehaltenen Vorlesungen geholfen. Ich will meinen Respekt gegenüber dieser Einrichtung äussern, unter deren Mithilfe die Veröffentlichung dieser Arbeit möglich wurde.

Man kann auch nicht das Max-Planck-Institut für Ausländisches und Internationales Privatrecht im Hamburg mit seinen herzlichsten Mitarbeitern und der reichen Bibliothek in dem ich die Möglichkeit hatte zweimal (1996, 1998) zu arbeiten mit grosser Dankbarkeit nicht erwähnen. Hätte ich die Unterstützung der Max-Planck-Gesellschaft nicht gehabt, wäre es schwierig diese Arbeit zu schreiben.

Ich hoffe, dass die Leserschaft sich mit meinen Gedanken mit Interesse vertraut machen wird. Ich werde sehr zufrieden, wenn sie vielleicht selbst ein wenig zur Sache der Einbürgerung des neuen Rechts in meinem Land beitragen wird.

Bessarion Soidse

# შესავალი დებულებანი

სანივთო საქართველოს ცნება და ადგილი სამოქალაქო  
საქართველოს სისტემაში

§1. სანივთო საქართველოს ცნება .....	1
§2. სანივთო ვარიანტი .....	5
§3. სანივთო საქართველოს სისტემა და პრინციპები .....	8
I. ქონება .....	8
II. მფლობელობა .....	10
III საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები .....	13
IV საჯარო რეესტრი .....	18

## კარი პირველი ქონება

§1. ქონების ცნება .....	19
§2. ნივთების სახეები: მოძრავი და უძრავი ნივთები. ....	23
§3. ნივთის არსებითი შემაღენელი ნაწილი .....	25
§4. ნივთის საკუთრებელი .....	29
§5. არაშატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნება .....	31
§6. ნივთისა და უფლების ნაყოფი .....	33
§7. აქცესორული და შეზღუდული უფლებები .....	35

## კარი მეორე მფლობელობა

§1. მფლობელობის ცნება .....	38
§2. მფლობელობის სახეები .....	41
§3. მფლობელობის შეწყვეტა. მფლობელობის მემკვიდრეობა .....	45
§4. მფლობელობა, როგორც საკუთრების გარაუდი .....	46
§5. კეთილსინდისიერი მფლობელი .....	50
§6. კეთილსინდისიერი მფლობელის დაცვა .....	51
§7. კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება ხელშეშლის აღკვეთაზე .....	52
§8. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები .....	53
§9. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი .....	54
§10. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი .....	56

## კარი მესამე

### საკუთრება

#### თავი პირველი

§1. საკუთრების ცნების ერთიანობა .....	58
§2. საკუთრება, როგორც ნივთთან ურთიერთობა .....	59
§3. საკუთრება, როგორც აბსოლუტური უფლება .....	60
§4. საკუთრება, როგორც აღამიანის ბუნებითი უფლება .....	62
§5. საკუთრება, როგორც პიროვნული თავისუფლების საფუძველი .....	64
§6. საკუთრება, როგორც ვალდებულება .....	66
§7. საკუთრება და სახელმწიფო სუვერენიტეტის პრობლემა .....	68
§8. საკუთრების უფლების პარმონიზაცია .....	69
§9. საკუთრების უფლების დაცვა .....	71
§10. საერთო საკუთრება .....	76
I. საერთო საკუთრების ცნება .....	76
II საერთო საკუთრების სარგებელობა, განკარგვა, დატვირთები და მოვლა-პატრონობა .....	77
III. უპირატესი შესყიდვის უფლება .....	78

#### თავი მეორე

##### სამეზობლო სამართალი

§1. სამეზობლო სამართლის ცნება .....	80
§2. სამეზობლო ზემოქმედებათა თქენის ვალდებულება .....	81
§3. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა .....	83
§4. მეზობლის უფლება ნაყოფზე .....	85
§5. ფულადი კომპენსაცია თქენის ვალდებულებისათვის .....	88
§6. აუცილებელი გზის პრობლემა სამეზობლო სამართალში .....	89
§7. სასასღვრო მიჯნის აღმართვა-სარგებლობის ურთიერთობანი .....	91

#### თავი მესამე

##### საკუთრების შექენა და დაკარგვა

§1 უპირავ ნივთებზე საკუთრების შექენა .....	96
§2 მოპირავ ნივთებზე საკუთრების შექენა .....	102
§3 მოპირავ ნივთებზე საკუთრების შექენის სახეები: .....	107
I საკუთრების შექენა პირობით .....	107
II საკუთრების შექენა ფასიანი ქაღალდების	

	მეშეგობით .....	108
	III საკუთრების შექმნა უპატრონო ქონებაზე .....	109
	IV. საკუთრების შექმნა ნაბოვარზე .....	111
	V საკუთრების შექმნა განძზე .....	115
	VI საკუთრების შექმნა ნივთების გადამუშავეების შედეგად .....	116
	VII საკუთრების შექმნა ნივთების შეერთება-შერწყმის შედეგად .....	118
§4.	საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით .....	120
	I. საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნის ცნება .....	120
	II. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი .....	123
	III. უპირავე ნივთებზე საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით .....	124
	IV. ნივთის ხანდაზმულობითი მფლობელობის შეწყვეტა .....	125
	V. მფლობელობითი ხანდაზმულობა, როგორც ნივთის უპირატესი შექმნის საფუძველი .....	126
§5	საკუთრების შექმნა უფლებებსა და მოთხოვნებზე .....	127
	I მოთხოვნის დათმობის მოკლე ისტორიული ანალიზი .....	128
	II მოთხოვნის დათმობის ცნება .....	130
	III ხელშეკრულების დადების ფორმა. შეტყობინების ვალდებულება .....	131
	IV მოთხოვნის დათმობის საგანი .....	132
	V ახალი მფლობელის სამართალსუბიექტობა .....	133
	VI მოთხოვნის დათმობის გავლენა მესამე პირთა უფლებებზე .....	134
	VII მოთხოვნის რამდენჯერმე დათმობა .....	135
	VIII ვალის გადაკისრების ცნება .....	136
	IX ახალი მოვალის უფლებრივი მდგომარეობა .....	138

## თავი მეოთხე

### ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში

§1.	ბინის საკუთრების ცნება და მისი მოწესრიგების საფუძველები .....	139
§2.	ბინის მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობანი .....	141
§3.	ბინის საკუთრების მართვა .....	144

# თავი მეხუთე

## სხვისი საკუთრების შეზღუდული სარგებლობა

§1. აღნაგობა .....	146
I აღნაგობის უფლების ცნება .....	146
II მიწის ნაკვეთი, როგორც დატვირთვის საგანი .....	148
III ნაგებობის ქონა, როგორც აღნაგობის უფლების არსებითი ელემენტი .....	148
IV აღნაგობის უფლების ვადები .....	149
V საკუთრების პრობლემა აღნაგობის ურთიერთობებში .....	150
VI ნაგებობის აღმართვის, მოვლა-პატრონობისა და დაზღვევის მოვალეობანი .....	151
VII აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია და დატვირთვები .....	152
VIII აღნაგობის უფლების განკარგვა-გასხვისება .....	152
IX სახლური აღნაგობის უფლებისათვის .....	153
X აღნაგობის უფლების შეწყვეტა და მისი შედეგები .....	154
§2. უზუფრუქტი .....	156
I უზუფრუქტის ცნება .....	156
II უზუფრუქტის წარმოშობის საფუძვლები და სახეები .....	158
III უზუფრუქტუარის მიერ ნივით სარგებლობის უფლება .....	160
IV უზუფრუქტუარის მოვალეობანი .....	162
V უზუფრუქტის შეწყვეტა .....	164
VI სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება .....	165
§3 სერვიტუტები .....	165
I სერვიტუტის ცნება .....	165
II სერვიტუტის შინაარსი .....	167
III სერვიტუტის სახეები .....	168
IV სერვიტუტების დადგენა .....	170
V სერვიტუტის მოქმედების ფარგლები .....	172
VI სერვიტუტის პრობლემა მიწის ნაკვეთების გაყოფისას .....	173
VII უფლებამოსილი პირის სასერვიტუტო უფლებების დაცვა .....	175
VIII სერვიტუტის შეწყვეტა .....	176
IX პირადი სერვიტუტი .....	178



## თავი მეექვსე

საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

§1. გირავნობა .....	180
I გირავნობის ცნება .....	180
II გირავნობის აქცესორული ხასიათი .....	181
III გირავნობის საგანი .....	182
IV გირავნობის სუბიექტები .....	183
V გირავნობის წარმოშობა .....	184
VI სუროგაცია .....	185
VII კეთილსინდისიერი მოგირავნის უფლებები .....	186
VIII გირავნობის სახეები .....	186
IX. რამდენიმე გირაოზე უფლება .....	188
X. საჯნის რამდენჯერმე დაგირავება .....	189
XI. მოგირავნის მიერ საჯნის დაგირავება .....	190
XII. გირაოს შენახვის ვალდებულება .....	191
XIII. გირაოთი სარგებლობა .....	193
XIV. გირაოს მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის აკრძალვა .....	194
XV. გირაოზე გარიგების დადების წესი .....	195
XVI. გირაოს გადასვლა ახალ კრედიტორზე .....	196
XVII. გირაოს გამოსყიდვის უფლება .....	197
XVIII. გირაოს შემოსაჯალზე უფლება .....	198
XIX. მოგირავნის უფლების დაცვა .....	199
XX. გირავნობის უფლების გაუქმება .....	200
XXI. გირაოს სარეალიზაციოდ მფლობელობა .....	203
XXII. გირაოს რეალიზაციის უფლება .....	204
XXIII გირაოს რეალიზაციის მუქარის შეტყობინება .....	205
XXIV. გირაოს აუქციონზე რეალიზაცია .....	207
XXV გირაოს ვაყიდვის ადგილი და დრო .....	209
XXVI. გირაოს ნაღდ ფულზე ვაყიდვა .....	209
XXVII. გირაოს მასალის ღირებულებით რეალიზაცია .....	210
XXVIII. დაუტვირთავი საკუთრების შექენა აუქციონზე. კეთილსინდისიერი შექენა .....	210
§2 იპოთეკა .....	211
I. იპოთეკის ცნება .....	211
II იპოთეკის წარმოშობა .....	213
III საკრედიტო (საგარანტიო) იპოთეკა .....	214
IV საერთო იპოთეკა .....	216
V იპოთეკა, როგორც მასუხისმგებლობის ობიექტი .....	217
VI საიპოთეკო მოთხოვნის გასწვსება .....	219

VII კრედიტორის უფლებები იპოთეკის ვადის დადგომამდე (ნივთის მოვლის ვალდებულება) .....	221
VIII საიპოთეკო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სუბიექტები .....	222
IX მესაკუთრის იპოთეკა .....	224
X მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა .....	225
XI კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე .....	225
XII იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნა .....	227
XIII დაუტვირთავი საკუთრების გადასვლა ახალ მესაკუთრეზე .....	227
XIV იპოთეკის რეალიზაცია .....	228
XV იპოთეკის შეშენის კეთილსინდისიერება .....	232
XVI სეკვესტრი .....	232

**კარი მეოთხე  
საჯარო რეესტრი**

§1 საჯარო რეესტრის ცნება .....	235
§2. უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმუცია .....	237
§3. უზუსტო ჩანაწერის შესწორება .....	240
§4. რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა .....	241
§5. წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში .....	244

**B. Soidse Sachenrecht (Zusammenfassung) .....** 248

**დანართი**

საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები ძველ ქართულ სამართალში (ნაპოვარი და განძი) .....	261
საუცხოო გამოკვლევა სანივთო სამართალში .....	276
მფლობელობის (possessio) ცნება საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში .....	288
სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია .....	295
სამოქალაქო სამართლის რეფორმის ისტორიული ძირები საქართველოში .....	301
საერთო (ინგლისურ-ამერიკული) სამართლის გავლენა ქართულ სამოქალაქო კოდექსზე .....	312

# შესავალი ღებულებანი

სანივთო(ო) სამართლის ცნება და აღბილი  
სამ(ო)ქალაქ(ო) სამართლის სისტემაში

## §1. სანივთო სამართლის ცნება

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა სანივთო სამართლის განსაზღვრებას. სამაგიეროდ კოდექსში მოცემულია ცალკეულ სანივთო უფლებათა განსაზღვრებანი. დოქტრინის მიხედვით, სანივთო სამართალი წარმოადგენს იმ ნორმათა ერთობლიობას, რომლებიც აწესრიგებენ პირთა (სამართლის სუბიექტთა) ურთიერთობებს ნივთებთან (სამართლის ობიექტებთან).<sup>1</sup> ეს განსაზღვრება სულაც არ გამორიცხავს პირთა შორის ურთიერთობას. მაგრამ პირის ნივთთან ურთიერთობა წარმოადგენს სანივთო სამართლის სუბსტანციას. სწორედ ეს განმარტება იქცა საბჭოთა ხანაში კრიტიკის ძირითად ობიექტად. თუ ცოტას მაინც ჩაეიხედავთ ესტორიაში, დავინახავთ, რომ სანივთო სამართალი საბჭოთა წყობილების პირველი დღიდანვე არ გამქრალა. პირველი საბჭოთა კოდექსები ძველი ტრადიციების გავლენით ისევ ინარჩუნებდნენ ამ ცნებას. თანდათანობით კედება სანივთო სამართლის ცალკეული ინსტიტუტები, როგორცაა უზუფრუქტი, სერვიტუტი, აღნაგობა, იპოთეკა, გირავნობა ვალდებულებით სამართალში თავსდება, საკუთრება ერთობ ვიწროვდება და ასე ქრება სამოქალაქო ბრუნვიდან სანივთო სამართალი. მხოლოდ ახლა გახდა შესაძლებელი მისი დაკარგულ უფლებებში აღდგენა. თუ კიდევ უფრო შორს გავიხედავთ, დავინახავთ, რომ ძველ საქართველოს განვითარებული სანივთო სამართალი ჰქონია. მართალია სისტემატიზაციით არ იყო სრულყოფილი, მაგრამ თითქმის ყველა სანივთო უფლება იყო იქ მოწესრიგებული. ასე, მაგალითად, საკუთრების ცნების გამომხატველი ტერმინი ჩვენში ჯერ კიდევ ადრეფეოდალური ხანიდან დასტურდება, მაშინ, როცა რიგ ქვეყნებში (მაგალითად, რუსეთსა და გერმანიაში) XIII საუკუნიდან და ზოგან კიდევ XVI საუკუნიდან ყალიბდება. ყოველივე ეს უნდა აიხსნას ძველ საქართველოში კერძო სამართლებრივი მართლშეგნების მაღალი დონით. ქართული სასამართლო პრაქტიკა შეეცავს გადაწყვეტილებებს სერვიტუტების თაობაზე, გამოკვეთილია გირავნობის მოწესრიგებაში ბერძნულ-რომაული სამართ-

<sup>1</sup> იხ. Schwab. Prutting, Sachenrecht, 25 Auflage. Verlag C.H. Beck. Munchen. 1994, გვ. 1.

ლის გავლენები.

კოდექსის ამ მეორე წიგნს სანივთო სამართალიც სწორედ ზემოთ აღნიშნული თვისების გამო ჰქვია. ცხადია, სანივთო სამართალი იმავდროულად ქონებრივი სამართალიცაა, მაგრამ ეს უკანასკნელი გაცილებით უფრო მეტს ნიშნავს. მთელი ვალდებულებითი სამართალიც ხომ ქონებრივი სამართალია. ამიტომ უმჯობესია სიტყვა სამარებაში მივმართოთ სანივთო სამართალს.

სანივთო სამართალი სამოქალაქო კოდექსების განუყოფელი ნაწილია. ქართული სანივთო სამართალი ყველაზე მეტ მსგავსებას გერმანულთან ამჟღავნებს. გერმანულისაგან განსხვავებით, იგი გაცილებით მარტივად და თანამედროვედ გამოიყურება. რიგი სიახლეები, რაც დოქტრინაში ერთსულღოვნადაა მიღებული, ასახულია ქარულ კოდექსში, მაშინ როცა იგი ჯერ-ჯერობით, გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში არ შეუტანიათ. ამის მაგალითად გამოდგება მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება, რაც გერმანულ სამართალში ისევ ვალდებულებითი სამართლის წიგნშია მოთავსებული. ან კიდევ ავიღოთ, ნივთების ცნება. მიუხედავად იმისა, რომ გერმანულ სამოქალაქო ბრუნვაში არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს დიდი მნიშვნელობა ენიჭება, კოდექსი ნივთების ქვეშ ისევ სხეულებრივ საგნებს მოიაზრებს. როგორც ჩანს, ტრადიციისადმი “ღალატი“ არც ისე ადვილი საქმეა. ჩვენში სიახლეებისათვის მოედანი თავისუფალი იყო, რამაც განაპირობა საკანონდებლო დონეზე მათი უმტიკვენეულო შემოღება.

სანივთო სამართალი მრავალი თავისებურებებით ხასიათდება, რითაც იგი განსხვავდება ვალდებულებითი სამართლისაგან. ჯერ-ერთი, ეს მდგომარეობს იმაში, რომ სანივთო უფლება აბსოლუტური უფლებაა, ვალდებულებითი კი — შეფარდებითი (რელატიური). ეს კი იმას ნიშნავს, რომ აბსოლუტური უფლების მატარებლის წინაშე ყველა პირი, როგორც ვალდებული პირი, მაშინ როცა შეფარდებითი უფლების მატარებელს უპირისპირდება განსაზღვრული პირი, როგორც კონკრეტულ უფლება-მოვალეობათა სუბიექტი (მაგალითად, ქირავნობის შემთხვევაში). აბსოლუტური ურთიერთობა მყარდება სამართლის ნორმატიული ნების საფუძველზე, შეფარდებითი კი — ძირითადად ურთიერთობის მონაწილის ნების საფუძველზე. მიუხედავად ამ განსხვავებისა, შეიძლება, რომ რელატიური უფლება თავად იქცეს აბსოლუტური ურთიერთობის ობიექტად. ასე მაგალითად, ყველა ვალდებულია პატივს სცემდეს მხარეთა სახელშეკრულებო კავშირს და ხელს არ უშლიდეს მის განხორციელებას. რადგანაც ამ საკითხზე საკუთრების თავშიც გვაქვს მოთხრობილი, მეტს აღარ გავაგრძელებთ და შევეხებით სანივთო უფლების სხვა თავისებურებებს.

სანივთო უფლებები numerus Clausas-ს პრინციპითაა განსაზღვრუ-

ლი. ეს იმას ნიშნავს, რომ სანივთო უფლებათა წრე, კანონით ამოშწურავადაა მოხაზული, არსებობს იმდენი სანივთო უფლება, რამდენიც კანონითაა აღიარებული. ესენია საკუთრება, აღნაგობა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, გირავნობა, იპოთეკა, არც მეტი და არც ნაკლები. ვალდებულებითი სამართალი თავისუფალია ასეთი იმპერატიული ფორმულირებისაგან, მას არა აქვს სისრულის მსგავსი პრეტენზია. ამიტომაც იუწყება კოდექსი, რომ მხარეებს უფლება აქვთ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც მართალია კანონით არაა გათვალისწინებული, მაგრამ არ ეწინააღმდეგებიან მას. ასეთი მითითება კოდექსში, რომც არ ყოფილიყო, სამართლის ანალოგია იქნებოდა აღნიშნული დისპოზიციურობის წყარო.

ამ განსხვავების მიზეზი სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა შინაარსშია ჩადებული. სანივთო უფლების შინაარსი ძირითადად კანონის ნორმატიული ნებით განისაზღვრება. სანივთო უფლების ფარგლები ხომ პირის ნივთთან მიმართებაში დგინდება. ამიტომაც ამ მიმართებას ძირითადად კანონი მოხაზავს. თუმცა, ეს არ გამორიცხავს სანივთო უფლების თაობაზე მხარეთა ცალკეულ შეთანხმებებს, მაგალითად, როგორც ესაა სერვიტუტის, უზუფრუქტის შემთხვევებში. ყოველივე ეს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარის გარანტიას წარმოადგენს. თუ იქნებოდა იმისი შესაძლებლობა, მხარეებს თავად მოეფიქრებინათ რაიმე ახალი სანივთო უფლება, ეს სამოქალაქო ბრუნვას სირთულის მეტს არაფერს მოუტანდა. რაც შეეხება ვალდებულებით უფლებებს, აქ სამოქალაქო ბრუნვა შეიძლება იყოს ახალ უფლებათა შემოქმედი. თუ გადავხედავთ სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა ცალკეულ სახეებს ჩვენს საუკუნეში, აშკარად შესამჩნევი იქნება, რომ სანივთო უფლებათა ჩამონათვალი იგივე დარჩა, მაშინ როცა ვალდებულებათა რიცხვი საგრძნობლად გაზრდილია.<sup>2</sup>

სანივთო უფლების სხვა თვისებად უნდა ჩაითვალოს მისი საჯაროობა და განსაკუთრებული ნდობაუნარიანობა. სანივთო უფლება ისეთ ფორმაში ჰპოვებს გამოხატულებას, რომ იგი ადვილად შესამჩნევი ხდება ყოველი დანტერესებული პირისათვის. ეს კი მიიღწევა, სანივთო უფლებათა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, რასაც ვერ ვიტყვით ვალდებულებით უფლებათა შესახებ. თუ ვინმეს აინტერესებს შეამოწმოს ჩემი საკუთრება, მას თავისუფლად შეუძლია ჩაიხედოს საჯარო რეესტრში და იქიდან მიიღოს

---

<sup>2</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 1994, გვ. 133. სწორად შენიშნავს პროფ. ს. ჯორბენაძე, რომ იმპერატიულ ნორმებს უფრო ხშირად სანივთო სამართალში აქვს ადგილი მაშინ, როცა ვალდებულებით სამართალში სჭარბობს დისპოზიციური ნორმები – იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი, თბ.; 1999, გვ. 39.

მისთვის საინტერესო ინფორმაცია. მაგრამ თუ იგი დაინტერესდება გაეცნოს ჩვენს მიერ დამყარებული ქირავნობის ურთიერთობის შინაარსს, მის შესახებ ცნობებს ვერ იხილავს საჯარო რეესტრში და ამდენად ჩემზე იქნება დამოკიდებული მისი „ცნობისმოყვარეობის“ დაკმაყოფილება. სანივთო უფლების ამ თვისებამ მისი მეორე თავისებურებაც განსაზღვრა, ეს ისაა, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, კეთილსინდისიერი შემძენი გაცილებით უკეთაა დაცული სანივთო სამართალში, ვიდრე ვალდებულებითში, რომელშიაც მხარეთა სუბიექტური ნება გადამწყვეტი ფაქტორია უფლების ნამდვილობის შეფასებაში. თუ სანივთო სამართალში ივარაუდება, რომ რეესტრის ჩანაწერი ნამდვილია, ვალდებულებითში ივარაუდება მფლობელის კეთილსინდისიერება.

სანივთო უფლებას ახასიათებს მიდევნების (მიყოლის) თვისება. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ სანივთო უფლება მიყვება ნივთს, როცა იგი სხვა პირის ხელში გადადის. ასე მაგალითად, თუ ნივთზე საკუთრების უფლება სერვიტუტით ან გირავნობითაა დატვირთული, ნივთის ახალი მესაკუთრის ხელშიაც იგივე მდგომარეობა გვექნება. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა ერთი პირი მეორეს თავის ნაკვეთზე გზის უფლებას აძლევს სერვიტუტის სახით. ყოველი ახალი მესაკუთრის სერვიტუტი სახეზე იქნება. თუ გზის უფლება გაცემული იქნებოდა ვალდებულებითი გარიგებით, მაშინ მას ძალა ექნებოდა მხოლოდ მოცემულ სუბიექტებს შორის ურთიერთობაში და ახალი მესაკუთრე ავტომატურად არ იქნებოდა დატვირთული მისით. ამ ბოლო ხანებში გამოიკვეთა ვალდებულებით უფლებათა მსგავსი ტენდენციებიც. ასე, მაგალითად, დამქირავებელი ბინის ახალი მესაკუთრის ხელშიაც დამქირავებლად რჩება. ცხადია, ეს ვერ წაშლის ზღვარს სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა შორის, მაგრამ არაა გამორიცხული, რომ ზოგიერთი უფლება დროთა განმავლობაში იქცეს სანივთო უფლებად. ფრანგულ დოქტრინაში იჯარის უფლებას სანივთო უფლებად განიხილვენ. თუმცა, როგორც ითქვა, ესა თუ ის უფლება, რომ სანივთოდ ცნოთ, ეს უნდა მოხდეს საკანონდებლო-ნორმატიულ დონეზე.

სანივთო უფლებები აღნიშნულ თვისებათა წყალობით პრიორიტეტული უფლებებია ვალდებულებით უფლებებთან შედარებით. მათ შორის კოლიზიის შემთხვევაში, უპირატესობა ეძლევა სანივთო უფლებას. ასე, მაგალითად, თუკი სახეზეა რამდენიმე კრედიტორი, რომელთა მოთხოვნაც უნდა დაკმაყოფილდეს განსაზღვრული საგნიდან, მაშინ უპირატესობა ენიჭება იმ კრედიტორს, რომელსაც გირავნობის უფლება აქვს მოცემულ ნივთზე. გამონაკლისი უნდა იყოს ის შემთხვევა, როდესაც კოლიზიის

შემთხვევაში უპირატესობით სარგებლობს ვალდებულებითი უფლება. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს ფრანგული სამოქალაქო კოდექსის 2103 მუხლის ანალოგიურ დანაწესებს, როცა უძრავი ქონების გამყიდველი, რომელმაც ვერ მიიღო სყიდვის ფასი, უპირატესი უფლებით სარგებლობს ამ ქონების იპოთეკარის წინაშე.<sup>3</sup>

რაც შეეხება თვით სანივთო უფლებათა შორის კოლიზიას, ასეთი კოლიზია შესაძლებელია ერთი რანგის უფლებათა შორის. მაგალითად, თუკი ერთი და იგივე საგანი რამდენიმეჯერაა დატვირთული იპოთეკით, პრიორიტეტით სარგებლობს პირველი იპოთეკარი.

სანივთო და ვალდებულებითი უფლებები ერთმანეთისაგან განსხვავდებიან ნივთის სარგებლობის თავისუფლების ფარგლებითაც. სანივთო უფლების ფარგლები გაცილებით ფართოა, ვიდრე ვალდებულებითისა. სანიმუშოდ შეიძლება ერთმანეთს შეეადართ ქირავნობა (იჯარა) და უზუფურქტი. ეს უკანასკნელი გაცილებით ფართოა და გარანტირებული, ვიდრე პირველი. როგორც ჩანს საბჭოთა სამართლის უარი რიგ სანივთო უფლებებზე იმითაც იყო განპირობებული, რომ იგი ვერ ითმენდა სანივთო უფლებას თავისი რეალური შინაარსით. საკუთრება კი შემორჩა, მაგრამ იგიც ერთობ გაძარცვულ-დაკნინებული სახით.

## §2. სანივთო გარიგება

სანივთო გარიგება ახალი მოვლენაა ქართულ სამოქალაქო სამართალში. იგი მიმართულია სანივთო უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტისაკენ. თუმცა, სანივთო უფლებათა მიმართ იგივე შედეგებს ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგებაც იწვევს, მაგალითად საკუთრების უფლების წარმოშობა ნასყიდობის საფიძველზე.

ქართული სანივთო გარიგება არ ემთხვევა გერმანულ სამართალში მოცემულ სანივთო გარიგებას, რომელიც აბსტრაქციის პრინციპის იურიდიულ გამოხატულებას წარმოადგენს.<sup>4</sup> ქართველმა კანონდებელმა უარი თქვა აბსტრაქციის პრინციპზე, რომელიც ხელშეკრულების დუალისტურ საწყისებზეა აგებული. ამ მოძღვრებით ნასყიდობისას იდება არამართო ვალდებულებით-სამართლებრივი, არამედ სანივთო-სამართლებრივი გარიგება, რაც ამ ნივთის გადაცემაში გამოიხატება. ქართული სამართალი ხელშეკ-

---

<sup>3</sup> იხ. Гражданское и торговое право капиталистических государств, часть 1, М., 1983, გვ.217.

<sup>4</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ., გვ. 158.

რულების თვისობრივი ერთიანობის გზას დაადგა, ამიტომაცაა, რომ მისი გაგებით, აღნიშნულ შემთხვევაში სახეზეა მარტოოდენ ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება ნასყიდობისა.

სანიეთო გარიგების მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილის წესები გარიგებათა შესახებ, თუკი სანიეთო სამართალი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. სანიეთო გარიგების მიმართ გამოიყენება უფლებაუნარიანობისა და ქმედუნარიანობის საერთო წესები, ნების გამოხატვის ნაკლულობის წესები, გარიგების ფორმა და ა.შ.<sup>5</sup>

სანიეთო გარიგება განსხვავდება ვალდებულებითისაგან. ვალდებულებით სამართალში მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი. ეს კი ნიშნავს იმას, რომ ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას (მ.319, ნ.1., წ.1,2). სახელშეკრულებო თავისუფლების გამოხატვას უწყობს ხელს თვით საკანონდებლო დადგენილებათა ხასიათიც, რომლებიც უმეტეს შემთხვევაში დისპოზიციურია, ვიდრე იმპერატიული. მხარეებს შეუძლით შეცვალონ დადგენილი წესი და ხელშეკრულებით განსხვავებულად მოაწესრიგონ იგი. სამართლის ანალოგიის საფუძველზე მათ შეუძლიათ კანონში ჯერ კიდევ არ არსებული ურთიერთობანიც მოაწესრიგონ. მოკლედ, ვალდებულებით გარიგებაში გარიგების სუბსტანციის განსაზღვრაში დიდია მხარეთა ნების მნიშვნელობა.

სხვაგვარადაა მოწყობილი ურთიერთობანი სანიეთო გარიგებაში. როგორც ერთხელ უკვე ზემოთ ითქვა, აქ კანონის ნორმატიული ნება ბატონობს, სახელშეკრულებო თავისუფლება აქ სერიოზული შეზღუდვებით ხასიათდება. მართალია, მხარეები თავისუფალი არიან იმაში, საერთოდ დადებენ თუ არა სანიეთო გარიგებას, მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრაში ძირითადად იმპერატიულ დანაწესებს ემორჩილებიან. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, მართალია მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლება, მაგრამ იგი შენამებულია გარკვეულ ფორმალურ მოთხოვნათა დაცვის იძულების პრინციპთან.<sup>6</sup>

სანიეთო გარიგებათა თავისებურებანი კარგად ვლინდება შეზღუდულ სანიეთო უფლებებთან მიმართებაში. ეს ეხება მათ წარმოშობას, შეცვლას თუ შეწყვეტას, აღნაგობის უფლება სანიეთო გარიგების საფუძველზე ღვინდება, რომელიც იღება მიწის მესაკუთრესა და მეაღნაგეს შორის. არავის არ მოუვა აზრად, რომ აქ სახეზეა ვალდებულებითი გარიგება.

<sup>5</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ., გვ. 159.



იგივე უნდა ითქვას სერვიტუტების თუ უზუფრუქტის მიმართ. ასევე გირავენობისა თუ იპოთეკის თაობაზე. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრესთან სანივთო შეთანხმებით დგინდება შეზღუდული სანივთო უფლებანი. ამ უფლებათა შინაგანი ტრანსფორმაცია იგივე პრინციპს ემორჩილება და ყველა შემთხვევაში, ეს მოხდება ცალმხრივი თუ ორმხრივი ნების გამოხატვის საფუძველზე, სულერთია, სახეზე გვექნება სანივთო გარიგება. როცა საქმე ეხება მიწაზე სანივთო უფლების შინაარსის შეცვლას, საჭიროა რომ სანივთო შეთანხმების რეგისტრაცია მოხდეს საჯარო რეესტრშიაც.

სანივთო გარიგების საფუძველზე ხდება სანივთო უფლებაზე უარის თქმა. ის ვინც უძრავის საკუთრებაზე ამბობს უარს, საჭიროა ამის თაობაზე მისი ნების გამოვლენა განცხადების სახით და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (მ.184).

სანივთო გარიგებას წარმოადგენს მოთხოვნის დათმობა. აქ საკმარისია მარტოოდენ უბრალო შეთანხმება ძველსა და ახალ კრედიტორს შორის. ვალდებულებით ურთიერთობას რაც შეეხება, გერმანელი ცივილისტების აზრით, იგი კვლავაც აგრძელებს არსებობას ყოფილ კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაში და არ გადადის ახალ კრედიტორზე. დათმობისას მოთხოვნა გამოეყოფა, მის საფუძველად მყოფ ვალდებულებას და ახალი კრედიტორი იძენს მხოლოდ მოთხოვნას და არ იკაუებს ძველი კრედიტორის ადგილს ვალდებულებით ურთიერთობაში. ამასთან, გერმანულ დოქტრინაში არის სხვა პოზიცია, რომელიც თვლის, რომ შესაძლებელია ვალდებულებითი ურთიერთობის გავრცელება ახალ კრედიტორზე. ეს კი გულისხმობს აღნიშნული ურთიერთობიდან ერთი მონაწილის გამოსვლას და მის ადგილზე ახლის ჩანაცვლებას, რაც სამივე დანტერესებული მონაწილის შეთანხმებას უნდა საჭიროებდესო.<sup>7</sup>

სანივთო გარიგება ხშირად მიმართულია ვალდებულებითი ურთიერთობის შესასრულებლად. ამისი კარგი მაგალითია გირავენობა და იპოთეკა, რაშიაც არ არსებობს დამოუკიდებელი ინტერესი, გარდა ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფისა. მათი აქცესორული ხასიათი სწორედ ამითაა განპირობებული. არ არსებობს გირავენობა და იპოთეკა ვალდებულებითი ურთიერთობის გარეშე.

სანივთო გარიგებები გვხვდება მემკვიდრეობით სამართალში. სამემკვიდრო წილის დათმობა სხვა არაფერია თუ არა სანივთო გარიგება.

გერმანულ დოქტრინაში სანივთო გარიგებას განკარგვით გარიგებას ეძახიან. იგი იწვევს სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლას და წარ-

<sup>6</sup> იხ. Ян Шанп. Основы гражданского права Германии, М., გვ. 73-74.

<sup>7</sup> იხ. Ян Шанп, დასახ. ნაშრ., გვ. 83-84.

მოშობს აბსოლუტურ უფლებას, მაშინ როცა ვალდებულებითი გარიგება წარმოშობს ვალდებულებებს მხოლოდ ამ გარიგების მონაწილეთა შორის და ამდენად რელატიურ უფლებას.

დასასრულ უნდა ითქვას, რომ სანიეტო გარიგებანი ახალი მოვლენაა ქართული ყოფისათვის და ამდენად ჯერ-ჯერობით არც ისე ცხადი. მთავარი ისაა, რომ ქართულ სამართალში აბსტრაქციის პრინციპზე უარის თქმით მიღწეულია ამ გარიგების ინდივიდუალიზაცია ვალდებულებითი გარიგებისაგან. სანიეტო სამართლის ცალკეული საკითხების შესწავლა უფრო ნათლად დაგვანახებს მოცემული გარიგების არსებას.

### წ.3. სანიეტო სამართლის სისტემა და პრინციპები

სანიეტო სამართალი წარმოადგენს ლოგიკურად შეკრულ, ერთიან ორგანიზმს. მასში ჯერ გამორკვეულია ქონების რაობა (მ.147-154), ამის შემდგომ ნაჩვენებია ამ სიკეთეთა მფლობელობის მდგომარეობა (მ.155-169), შემდგომ – მფლობელობაში ნაგარაუდკვი ძირითადი უფლება-საკუთრება და სხვა სანიეტო უფლებები (მ.170-310) და ბოლოს, საჯარო რეესტრის როლი სანიეტო სამართალში (მ.311-315).

#### 1. ქონება

სამოქალაქო კოდექსის სიახლედ უნდა ჩაითვალოს ის, რომ ქონებად მიჩნეულია არა მარტო ყველა ნივთი, არამედ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც. გერმანული BGB ნივთებად მხოლოდ სხეულებრივ საგნებს მიიჩნევს. მართალია სამოქალაქო კოდექსი, როგორც ნივთებს, ისე არამატერიალურ სიკეთეებს, ქონების საერთო ცნებაში აერთიანებს, მაგრამ იგი ამით სულაც არ აიგივებს ერთმანეთთან. მთავარი ისაა, რომ ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა გაითვალისწინა თანამედროვე სამოქალაქო ბრუნვის თავისებურებანი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც ამ ბრუნვაში ჩართო. სწორედ ამისი გამოხატულებაა ის, რომ ვალდებულებით სამართალში ცალკე აქვს ადგილი დათმობილი ფასიანი ქაღალდების ბრუნვიდან წარმოშობილ ვალდებულებებს (მ.911-929). ამისი გამოხატულებაა ასევე კოდექსის მეოთხე წიგნი, რომელიც ინტელექტუალური საკუთრების სამართალს ეხება. მოკლედ არამატერიალური სიკეთე წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის ექვსივე წიგნის მოწესრიგების საგანს. თუ გავითვალისწინებთ საქართველოში სამოქალაქო ბრუნვის ტენდენციებს, სრულიად ბუნებრივად უნდა მივიჩნიოთ არამატერიალურ სიკეთეთა დიდი მომავალი ან ბრუნვის პროცესში. ისტორია ყველა ხალხს თავის ბედს არგუნებს ხოლმე, ზოგნი ნივთებით ვაჭრობენ, ზოგნი კიდეც – იდეებით. სულ რამ-

დენიშე წლის სასამართლო პრაქტიკითაც დასტურდება, რომ არამატერი-  
ალური ქონებრივი სიკეთეები კარგად ცნობიერდება სანივთო უფლებათა  
ჭრილში. სამოქალაქო ბრუნვაში ურყევად მკვიდრდება იმისი შეგნება, რომ  
საკუთრების საგანი შეიძლება იყოს არა მხოლოდ სხეულებრივი ნივთები,  
არამედ “უსხეულო ნივთებიც.” ყოველივე ეს მკვეთრად გამოვლინდა სამე-  
წარმეო პრაქტიკიდანაც.

სამოქალაქო კოდექსმა აღადგინა ნივთების კლასიკური დაყოფა მოძრავ  
და უძრავ ნივთებად.<sup>8</sup> უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მაში  
არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენო-  
ბა ნაგებობანი, რომელნიც მყარად დგას მიწაზე (მ.149). უძრავი ნივთების  
გაგებაში ასევე ფართოდ მოიკიდა ფეხი იურიდიულმა ფიქციამ, რომლის  
წყალობითაც მოძრავი ნივთი შეიძლება ჩაითვალოს უძრავ ნივთად. მარ-  
თალია ამ შემთხვევაში ნივთი კვლავაც მოძრავ ნივთად რჩება ფიზიკური  
აზრით და ასე ასრულებს ფუნქციონალურ დანიშნულებას, მაგრამ ნივთი,  
როგორც უფლება-მოვალეობებით დატვირთული საგანი, განიხილება უძრავად.  
ცხადია, ეს ფიქცია კანონისმიერი ფიქციაა და მას ვერ შექმნის სახელშეკ-  
რულებო სამართალი. ამ ფიქციას საფუძვლად უდევს საჯარო რეესტრში  
ქონების რეგისტრაცია. უძრავი ნივთების თავისებურება იმაშია, რომ ამ  
ნივთების სამართლებრივი რეჟიმი სოციალური ფუნქციითაა დატვირთული.  
რაც უფრო მეტი სოციალური ფასეულობა გააჩნია უძრავ ნივთს, მით  
უფრო შებოჭილია ამ ნივთის მფლობელი თავის უფლებებში.

უძრავი ნივთების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს. სანივთო სა-  
მართალში ცალკე არ გამოიყოფა მიწაზე საკუთრების თავისებურებანი,  
როგორც ეს გერმანულ BGB-შია ხოლმე. კოდექსი მხოლოდ იმ ზოგადი  
დებულებებით კმაყოფილდება, რაც დამახასიათებელია მიწის ნაკვეთი-  
სათვის, როგორც უძრავი ქონებისათვის. საქართველოში სამოქალაქო კოდ-  
ექსის მიღებამდე ძალაში შევიდა კანონი სასოფლო-სამეურნეო მიწის  
საკუთრების შესახებ, რამაც გათვალისწინებულია მოცემული კატეგორი-  
ის მიწების სამართლებრივი მოწესრიგების თავისებურებანი. როგორც  
ჩანს, საქართველოს პარლამენტს მოუხდება ანალოგიური ნორმატიული  
აქტების მიღება სხვა კატეგორიის მიწებზეც. ყველა შემთხვევაში მაინც  
ურყვევი იქნება უძრავი ნივთების საერთო სანივთო-სამართლებრივი რეჟი-  
მი.

<sup>8</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს  
მომავალ სამოქალაქო კოდექსში - კრებულში: “სამართლის რეფორმა საქართველო-  
ში“, თბ; 1994, გვ. 236.

## II. მფლობელობა

ქართული მფლობელობა არსებითად გერმანული სამართლის დებულებებს ემყარება. მფლობელობისადმი ასეთი დამოკიდებულება ჩვენში ჯერ კიდევ 20-იან წლებში გამოვლინდა, როცა ჟურნალ “სამართლის“ ფურცლებზე გაიმართა სერიოზული დისკუსია მფლობელობის დაცვის თაობაზე.<sup>9</sup> ჯერ კიდევ მაშინ დაინტერესდნენ ქართველი ცივილისტები გერმანული სამართლებრივი კონსტრუქციებით. მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობას განმარტავს, როგორც ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვების მდგომარეობას (მ.155, 6.1), თუმცა ნივთზე ყველა ფაქტობრივი მებატონე როდი შეიძლება ჩაითვალოს მფლობელად, ამიტომაცაა, რომ კოდექსის მიხედვით, მფლობელად არ მიიჩნევა პირი, რომელიც ნივთებზე ბატონობას ახორციელებს სხვისთვის, სხვის სასარგებლოდ. მფლობელად ამ შემთხვევაში ითვლება ის პირი, რომლის სასარგებლოდაც ხორციელდება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა (მ.155, 6.2). სამოქალაქო კოდექსს უცვლელად გადმოაქვს გერმანული სამართლის “აღმოჩენა“ და მფლობელობას ყოფს პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელობად (მ.155, 6.3).

ამრიგად, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს ორმაგი მფლობელობის შესაძლებლობას, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმას, რომ მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. სწორედ ასეთი მიდგომაა სამოქალაქო კოდექსისათვის ძირითადი. საკმარისია გავიხსენოთ საბჭოთა სამართლის დამოკიდებულება მფლობელობისადმი, როცა მფლობელობა უფლების სახით მონაზრებოდა. საბჭოთა სამართალი უარყოფდა რომის სამართალში გაბატონებულ დებულებას, რომ “მფლობელობის მტკიცებულება მდგომარეობს არა იმდენად უფლებაში, რამდენადაც ფაქტში“. მფლობელობა საბჭოთა ხანაში ასეთი გაგებით ასრულებდა საკუთრების სუროგატის როლს, რომელიც მართალია უფლებად კი აღიქმებოდა, მაგრამ იგი არც წმინდა სანივთო უფლება იყო და არც ვალდებულებითი, იგი ნაკლები უფლება იყო საკუთრების უფლებაზე და მეტი ვალდებულებით უფლებაზე.<sup>10</sup> სახელმწიფო საკუთრების ბატონობის ხანაში ეს იყო იძულებითი, ხელოვნური ნაბიჯი ვითომ საკუთრების უფლების შექმნით ადამიანში არსებული კერძო მესაკუთრუ-

<sup>9</sup> იხ. ვ. რცხილაძე, მფლობელობის დაცვა (დისკუსიის წესით). ჟურნალი “საბჭოთა სამართალი“, 1928, №1; კ. მიქელაძე, სცნობს თუ არა საბჭოთა “სამართალი მფლობელობით სარჩელი? (ამხ. რცხილაძის წერილის გამო). ჟურნალი “საბჭოთა სამართალი“, 1928, №7)

<sup>10</sup> იხ. ბ. ზოიძე, მფლობელობის (Possessio) ცნება საქართველოში მომავალ სამოქალაქო კოდექსში - კრებულში: “სამართლის რეფორმა საქართველოში“, თბ.; 1994, გვ. 279; იხ. აგრეთვე ამ წიგნის დანართი.

ლი გრძნობების შესაბოჭად. ამასთან, აქსიომად იყო მიღებული, რომ მფლობელობა არის საკუთრების უფლების ელემენტი. ეს ის ელემენტი, რომელიც თვითაა უფლება. ე.ი. საკუთრების უფლება, როგორც მთელი, შედგება მფლობელობის უფლებისაგან, როგორც ნაწილისაგან. ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც მთელშია ცაა და შეიძლება მის გარეთაც ვიხილოთ.

მფლობელობა მოქმედი სანივთო სამართლით გატანილია საკუთრების უფლებიდან და ცალკე ქონების შემდგომ განიხილება. მფლობელობის ცალკე მოწესრიგებას აქვს თავისი გამართლება. რახან მფლობელობა ფაქტია, ამ ფაქტის უკან საკუთრების უფლების გარდა სხვა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებებიცაა ხშირად. თავისთავად მფლობელობა, მის უკან მდგარი უფლების გარეშე, ქონებაზე მხოლოდ შიშველი ბატონობის ფაქტია. სწორედ მის უკან არსებული უფლებანი ანიჭებს ამ ფაქტს ბატონობისას ახალ თვისობრიობას. რა ურთიერთობაშიც არ უნდა წარმოვიდგინოთ მფლობელობა, ჩემის აზრით, თვითონ არსად არ აღიქმება უფლებად, უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მესაკუთრე, მფლობელობა აქ ფაქტია და საკუთრება უფლება; უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მოგირავენე, აქაც ჩემი მფლობელობა ფაქტია, გირავენობა კი უფლება; ან კიდევ, უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც დამქირავებელი, მფლობელობა ფაქტია და უფლება ქირავენობისა – ვალდებულებითი უფლებაა.

მიუხედავად მფლობელობის ასეთი გაგებისა, სამოქალაქო კოდექსში ჩემის აზრით, მფლობელობა არასწორადაა ჩათვლილი საკუთრების უფლების ელემენტად. ასე მაგალითად, 170-ე მუხლში, განსაზღვრულია რა საკუთრების შინაარსი, მასში ნათქვამია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგოს ქონება.

სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობაში ხედავს საკუთრების აჩრდილს და აფუძნებს რომის სამართალში აღიარებულ პრინციპს: ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე (მ.158, ნ.1). მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი დშვებულია მხოლოდ მოძრავი ნივთების მიმართ. ეს წესი არ გამოიყენება იმ ნივთების მიმართ, რომელთა მესაკუთრე საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს. ეს განსხვავება განპირობებულია მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის განსხვავებული რეჟიმით. თუ მოძრავი ნივთების შექმნისათვის საკმარისია ნივთის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადაცემის ფაქტი, უძრავი ნივთი შეიძინება მხოლოდ მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე. ამ შემთხვევაში მოძრავი ნივთის შემძენს თუ არა კონტრაქტის კეთილსინდისიერებისადმი მინდობა, სხვა სამართლებრივი გზა მფლობელის მესაკუთრეობის შემოწმებისა არ გააჩნია და ეს გამოწვეულია სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სიმარტივის ინტერესებით. ცხადია, კერძო ინიციატივა მან

შეიძლება კიდევ გამოიჩინოს, მაგრამ მეორე მხარემ სრულიად სამართლიანად ვერ შეძლოს ნივთზე საკუთრების უფლების დამტკიცება იმის გამო, რომ ეს უფლება ყოველთვის არ მოითხოვს სათანადო საბუთში გაფორმებული სახით არსებობას. თუკი მე ვყიდი როიალს, თუ არა ჩემი კთილსინდისიერება, სხვა რა მტკიცებულება მექნება დავარწმუნო მყიდველი, რომ მე ვარ მისი მესაკუთრე. ამიტომაცაა, რომ მფლობელის კეთილსინდისიერება საკუთრების ვარაუდთან დაკავშირებით სამოქალაქო ბრუნვის პრინციპია, ხოლო მისი არაკეთილსინდისიერება ამ ბრუნვისათვის დამახასიათებელი ნორმალური რისკი. რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, აქ ნივთის შემქმნის ადვილად შეუძლია შეამოწმოს ნივთზე ფაქტობრივი მებატონის მდგომარეობა, რადგან უძრავ ნივთებზე უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული და ნებისმიერ პირს შეუძლია გაეცნოს ამ უფლების მდგომარეობას, გაარკვიოს თუ ვინაა მისი მატარებელი.

სამოქალაქო კოდექსის არსებითი სიახლეა საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნის ინსტიტუტის შემოღება, რასაც ფართო გამოყენება ჰქონია ძველ ქართულ სამართალში.<sup>11</sup> სამწუხაროდ, საბჭოთა ხანაში ხანდაზმულობით კერძო პირი ვერაფერს ვერ შეიძენდა. ყველა შემთხვევაში ხანდაზმული ქონება სახელმწიფო საკუთრებად ცხადდებოდა. ხანდაზმულობით საკუთრების შექმნის ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელია ის, რომ ამ უფლებით სარგებლობს მხოლოდ კეთლსინდისიერი მფლობელი. მოძრავი ნივთების მიმართ საჭიროა ნივთის ხუთწლიანი მფლობელობა, ხოლო უძრავის მიმართ – თხუთმეუთწლიანი მფლობელობა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მფლობელობის ფაქტი საჯარო რეესტრში უნდა იყოს რეგისტრირებული. სამოქალაქო კოდექსის მიღების მომენტში დაისვა საკითხი იმის შესახებ მიგვეცა თუ არა ხანდაზმულობის ვადისათვის უკუქცევითი ძალა. კოდექსის გარდამავალ დებულებებში დაფიქსირდა ნორმა, რომლითაც აღნიშნული ვადები ათვლას ექვემდებარება 1993 წლიდან. საქმე იმაშია, რომ ხანდაზმულობის ამდაგვარი ინსტიტუტი პირველად 1993 წელს საკუთრების უფლების შესახებ კანონში დაფიქსირდა. ასე რომ, მოძრავ ნივთებზე სასამართლო პრაქტიკის შექმნას თუ ბევრი დრო აღარ დარჩენია, უძრავ ქონებაზე, ეს პრაქტიკა ოცდამეერთე საუკუნისათვის გადაიდო. საბჭოთა სამართლისაგან შემორჩენილი ამ უწესრიგობის ვითარებაში კანონმდებელმა საკითხის სწორედ ამგვარი გადაჭრა ჩათვალა მიზანშეწონილად, თორემ ბრუნვის მონაწილეთა დამოკიდებულება რადიკალურად განსხვავებულია. თუ მესაკუთრეები იწონებენ საკითხის ამგვარ გადა-

<sup>11</sup>იხ. ივ. სურგულაძე, საკუთრების უფლების ინსტიტუტი ფეოდალური საქაროველოს სამართლის ძეგლების მიხედვით - თსუ შრომები, 1949, XXXVII, გვ. 236.

წყვეტას, არამესაკუთრები — არ იწონებენ მას. პარლამენტში ბევრს ფიქრობენ იმის შესახებ, თუ როგორ მოხდეს წარსული დროის უსამართლობათა აღმოფხვრა და მშვიდობის დასყარება მესაკუთრეებსა და არა მესაკუთრეებს შორის საბინაო ურთიერთობებში.

### III საკუთრება და სხვა სანიკო უფლებები

საკუთრება სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთ ყველაზე ცენტრალურ ინსტიტუტს წარმოადგენს. კოდექსის სიახლე იმაშია, რომ უარია ნათქვამი საკუთრების ფორმებზე. საკუთრება გაგებულია, როგორც ერთიანი ცნება, რომლის მიმართაც ყველა მესაკუთრე თანასწორია. კოდექსზე მუშაობის პროცესში დიდხანს მიმდინარეობდა დისკუსია იმის შესახებ, თუ რამდენად იყო შესაძლებელი საკუთრების სოციალური გაგება და მინც, ბოლოს კოდექსში ბინა დაიდო საკუთრების უფლებამ, რომელიც ზომიერადაა დატვირთული სოციალური ფუნქციით. საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის პირობებში არც თუ ისე ადვილი აღმოჩნდა სოციალური ფუნქციით დატვირთული საკუთრების გაგება. და დღესაც ჰყავს ხოლმე კრიტიკოსები ქართული კოდექსის ასეთ გადაწყვეტილებას. მე ამას სრულიად ბუნებრივად ვხსნი. საქმე იმაშია, რომ ისევე როგორც სოციალიზმის შემოღებამ გამოიწვია კერძო ინტერესების სრული უგულვებელყოფა, საბაზრო ეკონომიკის დამკვიდრების დასაწყის ეტაპს ასევე ახლავს სოციალური ინტერესების უგულვებელყოფა. კერძო ინტერესებს მონატრებულ საზოგადოებას ყოველთვის როდი შესწევს დაიცვას ზომიერება. სამოქალაქო კოდექსში საკუთრება გაგებულია, როგორც კანონისმიერი და სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში არსებული ფასეულობა (მ.170). მართალია ჩვენ პირდაპირ არ ჩავვიწერია კოდექსში, რომ საკუთრება ავალდებულებს, მაგრამ ფაქტობრივად, სინამდვილეში ეს დანაწესი მივიღეთ. ამისი აუცილებლობა განსაკუთრებით საჭირო იყო ჩვენი საზოგადოებისათვის, რომელშიაც ინდივიდუალიზმი, კერძო ინტერესების ფეტიშიზმი ისტორიულად წარმოადგენდა დამახასიათებელს. მე ვიტყვოდი, თუ ზოგიერთ მეზობელ ხალხებს ერთგვარი სამართლებრივი სტიმულატორი სჭირდებათ კერძო მესაკუთრული ფსიქოლოგიის ვასალვიძებლად და კომუნისტური ფსიქოლოგიის დასაძლეევად, საქართველოში სრულიად საწინააღმდეგო სინამდვილე იკვეთება. ჩვენ ვეცადეთ შეგვექმნა ისეთი მექანიზმი, რომელიც ზომიერ სამართლებრივ “ლაგამს” ამოსდებდა ზღვარს გადასულ კერძო მესაკუთრულ ფსიქოლოგიას და ოპტიმალურად შეუხამებდა მას სოციალურ ინტერესებს. მიუხედავად ამისა, ახლაც გვხვდება ცალკეული

<sup>12</sup> იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, იბ.; 1997, გვ. 124-128.

სასამართლო გადაწყვეტილებანი, რომელშიაც საკუთრება აბსოლუტურად სტერილურადაა გაგებული. მე მსურს გავიხსენო საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ერთი გადაწყვეტილება, რომელზედაც ექსპერტად ვიყავი მიწვეული.<sup>12</sup> საქმე ეხებოდა საკუთრებისა და ქირავნობის უფლების ურთიერთდამოკიდებულებას, მესაკუთრისა და დამქირავებლის ურთიერთდამოკიდებულებას. მართალია მაშინ სამოქალაქო კოდექსი ჯერ კიდევ არ იყო მიღებული, მაგრამ ნორმა, რომლის კონსტიტუციურობის საკითხი იდგა, არსებითად ახალ კოდექსშიაც მეორდება. მოკლედ, რომ მოეხაზოთ, ცენტრალური კითხვა შეეხებოდა შემდეგს: აქვს თუ არა უფლება ბინის დამქირავებელს დარჩეს ნაქირავე ბინაში ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ? როგორც ძველი, ისე ახალი სამაქალაქო კანონმდებლობა ითვალისწინებს ერთგვარ გამონაკლისს, როცა მესაკუთრეს მხოლოდ პატივსადები მიზეზის შემთხვევაში აქვს ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც საკუთრების უფლება შებოჭილია ქირავნობის ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლებით. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ითქვა, რომ აღნიშნული ნორმით ილაზება მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაუქმებული იქნა ამგვარი შინაარსის მქონე ნორმა. მე, დღესაც იმ პოზიციაზე ვდგავარ, რომ სასამართლომ ვერ გაითვალისწინა ის, რომ საკუთრების უფლება ეს არ არის კუნძულზე ეულად განმარტოებული რობინზონ-კრუზოს საკუთრება, და რომ იგი შებოჭილია სოციალური ფუნქციით.

საკუთრებისადმი ჯერ კიდევ არსებული მსგავსი დამოკიდებულების საფუძველია ცნობილი დებულება, რომ საკუთრება არის პიროვნული თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტი. მე მესახება, რომ ეს დებულება ჩვენი საუკუნის სამართალში გარკვეულ კორექტირებას მოითხოვს. საქმე იმაშია, რომ მართო საკუთრება რომ იყოს პიროვნული თავისუფლების გარანტი, მაშინ საზოგადოების დიდი ნაწილი ვერ იქნებოდა თავისუფალი. ცხადია ვეველას აქვს ტანსაცმელი, ფეხსაცმელი და ელემენტარული პირადი მოხმარების საგნები, მაგრამ თავისუფლების დამფუძნებლად სწორედ, რომ მნიშვნელოვანი ღირებულების ქონებრივი სიკეთეები ივარაუდება. ძირითადად უძრავი ქონება მხედველობაში, შეიძლება ფასეული, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც იყოს ასეთი. დღევანდელ სამოქალაქო სამართალში ერთგვარად წინა პლანზე წამოიწია პიროვნული თავისუფლების ისეთმა გარანტმა, როგორიცაა არასაკუთრებითი უფლებები. მხედველობაშია ვალდებულებით-სამართლებრივი და შეზღუდული სანიეტო-სამართლებრივი უფლებები. რიგ ვალდებულებით უფლებებში უკვე ამკარად გამოიკვეთა სანიეტოსაკენ სწრაფვის ტენდენცია. ერთ-ერთი ასეთთა-



განი ქირავნობისა და იჯარის უფლებანია. როცა მთელი თაობები და-ქირავებულ ბინებში ცხოვრობენ, ბუნებრივია მათი ბინაზე უფლება ყოველთვის არ უნდა იყოს დამოკიდებული ბინის მესაკუთრის თავნებობაზე. თანამედროვე სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში, თითქოს საკუთრებამ დაკარგა თავისი ძველი დამოუკიდებლობა და ისე გახდა მიჯაჭვული ვალდებულებით სამართალზე, რომ ვითომდაც ვალდებულება აფუძნებდეს საკუთრებას და არა პირიქით. სამოქალაქო კოდექსში სწორედ რომ აღნიშნულ ფასეულობათა ურთიერთობის ისეთი მექანიზმია ჩამოყალიბებული, რაც სამოქალაქო ბრუნვის წესრიგის საფუძველი იქნება.<sup>13</sup>

საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსისათვის უცნობი იყო სამეზობლო სამართალი. თუმცა ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მეზობელთა შორის ურთიერთობები მოუწესრიგებელი იყო. საქმე იმაშია, რომ სამეზობლო ურთიერთობები სხვადასხვა სახის ნორმატიული აქტებითა და ხალხის ცხოვრებაში შემორჩენილი ტრადიციებით წესრიგდებოდა. მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი სამეზობლო სამართლის მოწესრიგების შესანიშნავი ნიმუშია. სამეზობლო სამართალი ესაა საკუთრების შინაარსის ახსნა, იმისი გამოხატულებაა, რომ საკუთრება შეზღუდულია როგორც ვალდებულებითი უფლებებით, ისე სხვათა საკუთრებითაც. სამეზობლო სამართლის მიზანია მშვიდობა ჩამოაგდოს მეზობელთა შორის ურთიერთობაში. ქართული კოდექსი ამ შემთხვევაში ძირითადად გერმანული BGB-ს გავლენას განიცდის;

კოდექსის დიდ მიღწევად უნდა ჩაითვალოს ის, რომ იგი დაუშვებლად მიიჩნევს საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებას. 170-ე მუხლი პირდაპირ გვეუბნება, რომ უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი, ისე რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. მე მართალია ზემოთ მოვიტანე სასამართლო პრაქტიკის მაგალითი, როცა სასამართლოს გადაჭარბებულად ესმოდა მესაკუთრის უფლებამოსილების ფარგლები, მაგრამ პრაქტიკაში ასევე დაფიქსირებულა შემთხვევა, როდესაც სასამართლოს გამოუყენებია 170-ე მუხლის მეორე ნაწილი და დამქირავებელი დაუტოვებია მესაკუთრის ბინაში, რადგანაც არ ყოფილა სახეზე ამ უკანასკნელის ინტერესების უპირატესობა. უნდა ვიფიქროთ, რომ საკითხის ამდაგვარი გადაწყვეტა უკვე ბერის მთქმელია უფლების სწორად გაგების აზრით.

საკუთრების შექმნის დარგში სამოქალაქო კოდექსი გამოირჩევა მთე-

---

<sup>13</sup> იხ. ბ. ზოიძე, სანივთო უფლებათა სოციალური ფუნქცია, ჟურნალი "ადამიანი და კონსტიტუცია", თბ.: 1997, №4, გვ.72; იხ. აგრეთვე ამ წიგნის დანართი.

ლი რიგი ისეთი სიანხლებით, რაც არათუ ყოფილი საბჭოთა სახელმწიფოებისათვის, არამედ ევროპის ბევრი ქვეყნის სამოქალაქო კოდექსისათვისაც უცნობია. ამ შემთხვევაში მე მხედველობაში მაქვს მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების ადგილი სამოქალაქო კოდექსის სისტემაში. ეს ფასეულობანი როგორც საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსში, ისე უმეტეს თანამედროვე კოდექსებშიაც ვალდებულებითი სამართლის წიგნშია მოთავსებული. დიდი ხნის დისკუსიის შემდეგ გაზიარებული და მხარდაჭერილი იქნა პროფერსორ როლფ კნიპერის წინადადება და, როგორც მოთხოვნის დათმობამ, ისე ვალის გადაკისრებამ ბინა დაიღო სანივთო სამართალში, კერძოდ, ისინი ჩაითვალა როგორც საკუთრების შექმნის სანივთო სამართლებრივ საშუალებებად. მე ვფიქრობ, რომ ჩვენ სწორად მოვიქვეყით საკითხის ასეთი გადაჭრით. ფაქტობრივად არც მოთხოვნის დათმობა და არც ვალის გადაკისრება არ ცვლის მხარეთა შორის არსებული ძირითადი ურთიერთობის შინაარსს. იცვლებიან მხოლოდ მოთხოვნისა და ვალის სუბიექტები. თუ მოთხოვნის დათმობა ერთი პირის საკუთრებას წყვეტს ამ მოთხოვნაზე, სამაგიეროდ ამ მოთხოვნის შემძენი იძენს მასზე საკუთრებას. ამიტომაც, რომ ამ შემთხვევაში სახეზეა სანივთო სამართლებრივი გარიგება.

მრავალბინიან სახლებში ბინის საკუთრების საკითხი სერიოზული დისკუსიის საგანს წარმოადგენდა. თავდაპირველად განზრახული იყო ამ საკითხის მოსაწესრიგებლად ცალკე კანონის შემოღება. კიდეც მომზადდა კანონპროექტი, მაგრამ რადგანაც იგი თავდაყირა აყენებდა საბჭოთა საბინაო სამართალს, არ მოხერხდა მისი ცალკე მიღება, პროექტმა პარლამენტამდეც კი ვერ მიადწია. თუმცა, რაც მეტი დრო გადიოდა, მით უფრო მტკიცდებოდა აზრი მის სასარგებლოდ. ბოლოს მოვლენები ისე განვითარდა, რომ მიზანშეწონილად ჩაითვალა სამოქალაქო კოდექსში შესულიყო ბინის საკუთრება და ეს ასეც მოხდა. ამ დარგშიაც გერმანული სამართლის რეცეპციას ჰქონდა ადგილი, მხედველობაშია გერმანული ბინის კანონი.<sup>14</sup> ბინის საკუთრება ისეა მოწესრიგებული, რომ იგი მეზობელთა მშვიდობიანი ცხოვრების გარანტიებს ქმნის. აქაც ბინის მესაკუთრეთა უფლებების ურთიერთშეზღვევის მექანიზმი მოქმედებს. პროექტის ავტორებმა გაითვალისწინეს რიგი ისეთი ნორმები, რომლებიც კანონმდებელმა არ გაიზიარა იმის გამო, რომ მათში განსაკუთრებულად ესმებოდა ხაზი საკუთრების სოციალურ ფუნქციას. მე ერთ შემთხვევას დავასახელებ მხოლოდ. პროექტში გერმანული სამართლის გავლენით შევიდა ნორმა, რომელიც იუწყებოდა, რომ ბინის ამხანაგობას შეეძლო უარი ეთქვა ბინის მესაკუ-

<sup>14</sup> იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, 37 Auflage, DtV, 1995, გვ.562-584.

თრისათვის მიეყიდა ბინა ამა თუ იმ პირისათვის, თუკი სახეზე იქნებოდა სამართლებრივად მნიშვნელოვანი საფუძველი. კანონმდებელმა ამ ნორმის დანაწესი საკუთრების უფლების შელახვად მიიჩნია და უარი თქვა მასზე. თუმცა, მხარი დაუჭირა 222-ე მუხლს, რომელიც ითვალისწინებს ბინის გასხვისების ვალდებულებას, როცა მესაკუთრე უხეშად არღვევს ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავის მოვალეობებს. გერმანული სამართლისაგან განსხვავებით, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა ჩვენში არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს.

სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის უფლება მოიცავს ისეთ ტრადიციულ ინსტიტუტებს, როგორცაა აღნაგობის უფლება, სერვიტუტები და უზუფრუქტი. აღნაგობის უფლება 1922 წლის სამოქალაქო კოდექსშიაც არსებობდა. მისი საჭიროება განსაკუთრებით აუცილებელი შეიქმნა დღეს, როცა სამოქალაქო კოდექსში შემოღებული იქნა პრინციპი, რითაც მიწის მესაკუთრის კუთვნილებად ითვლება ყველაფერი, რაც კი მიწის შემადგენელ ნაწილს შეადგენს. ამ დანაწესით გამორიცხულია იქონიო სახლზე საკუთრების უფლება, თუკი მიწა წარმოადგენს სხვის საკუთრებას. აღნაგობის უფლება სწორედაც რომ ამ უხერხულობის დაძლევის ერთ-ერთი მცდელობაა. მართალია ამ უფლების მქონე პირი სხვის ნაკვეთზე აღმართულ ნაგებობაზე საკუთრებას ვერ იძენს, მაგრამ მესაკუთრის თითქმის ყველა უფლებამოსილება გააჩნია მას. მხედველობაში გვაქვს აღნაგობის უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნების, გაქირავების უფლება (მ.233). უზუფრუქტით დაინტერესება კოდექსის მიღებისთანავე გამოიკვეთა. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრომ სპეციალური ნორმატიული აქტიც კი მიიღო, რომელშიაც აღინიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების არამესაკუთრეთათვის სარგებლობაში გადაცემის ერთ-ერთი ფორმა უზუფრუქტია. რატომღაც, ჯერ-ჯერობით ბევრმა როდი შესძლო ამ ინსტიტუტის მნიშვნელობის ბოლომდე გაცნობიერება. უზუფრუქტი უძრავ ნივთებს შეეხება მხოლოდ. კარგი იქნებოდა მოძრავსაც რომ შეხებოდა იგი. მე აღარაფერს ვიტყვი სერვიტუტებზე. მისი მნიშვნელობა ძველთაგანვე გამოკვეთილი იყო საქართველოში. ძველი ქართული სასამართლო პრაქტიკა უხვად შეიცავს მაგალითებს სერვიტუტებზე.

სანივთო სამართალში საკუთრება ასევე განიხილება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. მხედველობაშია ისეთი აქცესორული უფლებები, როგორიცაა გირავნობა და იპოთეკა (მ.254-310). კოდექსის სიახლე ისაა, რომ კრედიტის უზრუნველყოფის ეს სანივთო სამართლებრივი საშუალებები სანივთო სამართლის წიგნშია მოთავსებული და არა ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილში, როგორც ეს იყო

ზოლმე საბჭოთა კოდექსში გირავნობასთან დაკავშირებით. ზოგიერთი ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკა ისევ საბჭოთა ტრადიციების ერთგული რჩება ამ საკითხში. მე ბევრს აღარაფერს ვიტყვი ამ უფლებათა თავისებურებებზე, მხოლოდ იმასღა აღვნიშნავ, რომ კოდექსის მიღებამდე საქართველოში მოქმედებდა კანონი გირავნობის შესახებ, რომელშიაც პირველად იყო გათვალისწინებული იპოთეკა. სამოქალაქო კოდექსის დებულებანი არსებითად განსხვავებულია უკვე გაუქმებული კანონის დანაწესებისაგან.

#### IV საჯარო რეესტრი

საჯარო რეესტრი წარმოადგენს სანიეტო სამართლის ფინალურ კარს. საჯარო რეესტრის მნიშვნელობა იმაშია, რომ იგი წარმოადგენს უფლება შემქმნელ ინსტიტუტს, მართალია მანამდე უფლების აღმოცენების პროცესი ბევრ გზას გაივლის, მაგრამ მისი გაფორმების ფინალი მაინც საჯარო რეესტრშია. ჯერ-ჯერობით, საქართველოში არ არსებობს ერთიანი კანონი საჯარო რეესტრზე, არაღა ცხოვრება ყოველდღიურად ადასტურებს მის აუცილებლობას. ერთადერთი რითაც ნაწილობრივ შეივსო ეს ვაკუუმი, ესაა კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ, მაგრამ მარტო მიწა როდია ის ქონება, რომელიც მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

დაახლოებით, ძალიან მოკლედ, ასე შეიძლება მოეხაზოთ ქართული სანიეტო სამართლის სისტემა. დაწვრილებით მას წიგნის ცალკეულ პარაგრაფებში გავეცნობით.

# პარი პირველი

## ქონება

### §1. ქონების ცნება

ქართული სამოქალაქო კოდექსი ქონებად აღიარებს არამატერიალურ ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებსაც. რომის სამართლიდან მოკიდებული, პირველი სხეულებრივი ნივთების (res corporales) სახელწოდებითაა ცნობილი, მეორე კი – უსხეულო ნივთების (incorporales) სახელით. ყველა შემთხვევაში, როგორც არ უნდა იყოს ნივთი, ქონებად იგი იქცევა იმ უფლება-მოვალეობათა წყალობით, რომელიც ამ ნივთთანაა დაკავშირებული. შეიძლება ითქვას, რომ ქონება უფლება-მოვალეობათა ერთიანობაცაა.

სამოქალაქო კოდექსი, როგორც ნივთებს, ისე არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, მართალია, ქონების საერთო ცნებაში აერთიანებს, მაგრამ იგი ამით სულაც არ აიგივებს მათ ერთმანეთთან. ნივთების სპეციფიკური თვისებაა მათი სხეულებრიობა, რაც ფიზიკური კანონებიდან გამომდინარეობს. სულერთია, მატერია მყარ მდგომარეობაში იქნება, თხევადში თუ გაზობრივში. თუმცა, არის საგნები, რომლებიც ფიზიკური აზრით, არავითარ მატერიას არა მიეკუთვნებიან და შესაბამისად არც ნივთებს არ წარმოადგენენ. ასეთია ელექტრობა, სითბო, გამოსხივება. ისინი სასამართლო პრაქტიკაშიაც არაა მიჩნეული ნივთებად.

ამიტომაცაა, რომ ნივთები პიროვნულობას მოკლებული საგნებია. ფიზიკური აზრით, ადამიანის სხეული მატერიას კი მიეკუთვნება, მაგრამ ნივთს არა წარმოადგენს, რადგანაც იგი არ შეიძლება განვიხილოთ, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი. ამდენად, ნივთები ბრუნვაუნარიანი საგნებია. სამოქალაქო სამართლის სუბიექტებს უნდა შეეძლოთ მათი თავისუფალი, შეუზღუდავი შექმნა, თუკი ეს აკრძალული არ იქნება კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობის ნორმებს. ცოცხალი ადამიანის სხეულს მოცილებული ნაწილები, შეიძლება განვიხილოთ, როგორც ნივთები, რომელთა ბრუნვა შესაძლებელია. ზოგიერთი ქვეყნის კანონდებლობით პირდაპირაა დაშვებული ადამიანის სხეულის წყვილი ორგანოების მიმართ, ერთ-ერთის განკარგვის შესაძლებლობა. მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ამის შესახებ არაფერია ნათქვამი, მაგრამ ადამიანი სხეულის ორგანოთა ტრანსპლანტაციის შესახებ კანონის პროექტი უშვებს ამის შესაძლებლობას.

არც ადამიანის გვამი არ წარმოადგენს ნივთს, ვიდრე იგი განასახიერებს პიროვნებას. მას შემდეგ რაც გვამი ანატომიის ინსტიტუტში მოთავსდება და მისი ანონიმიზირება მოხდება, ამით იგი კარგავს გარდაცვლილის პიროვნების სამოსელს და ნივთად იქცევა.<sup>1</sup>

ნივთები პირთა ბატონობას დაქვემდებარებული საგნებია. სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი პირდაპირ მოითხოვს, რომ შესაძლებელი უნდა იყოს ნივთებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა. ის, რაც ამ ბატონობას მოკლებულია, არ ჩაითვლება ნივთებად. ამიტომ, რომ ნივთებად ვერ ჩაეთვლით წყალს ზღვასა და მდინარეებში, ატმოსფერულ ჰაერს ღია მდგომარეობაში. იგივე შეიძლება ითქვას ციური სხეულების (ვთქვათ მზე, ვარსკვლავები, მთვარე) შესახებ.

ნივთები ნატურით გამიჯნული საგნებია. პირთა ბატონობის ობიექტი შეიძლება იყოს მხოლოდ ნატურით გამიჯნული საგანი. სწორედ ამიტომაც არ წარმოადგენენ ნივთებს წყალი ზღვასა და მდინარეებში, ატმოსფერული ჰაერი ღია, უსაზღვრო მდგომარეობაში. გაზი და სითხე მაშინ იქცევიან ნივთებად, როდესაც ისინი სივრცობრივად შემოფარგლული იქნებიან. ეს კი შესაძლებელია მათი რაიმე საგანში მოთავსების გზით. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, აქ არაა აუცილებელი სივრცობრივად მისი ნატურით გამიჯვნა. არც მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ღობე არ მიჯნავს ნატურით ამ ნაკვეთებს. მხოლოდ საადგილმამულო წიგნში გარკვეული ნომრით შეტანილი, როგორც ერთიანი მიწის ნაკვეთი, ითვლება ცალკე ნაკვეთად, თუნდაც რომ იგი უდგებოდეს ერთმანეთისაგან გაუმიჯნავი ნაწილებისაგან.<sup>2</sup>

ნივთები სხეულებრივად ერთიანი საგნებია. ეს მათ ფუნქციონალურ ერთიანობას განაპირობებს. როცა დაისმება საკითხი საკუთრების შესახებ, უნდა გავჩვენოთ სახეზე მრავალი ნივთის ერთობა თუ ნივთების მრავალი შემადგენელი ნაწილის ერთობა. ამას აქვს დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა. საწინააღმდეგოდ ავიღოთ საყვავილე, რომელიც შედგება ქაიხისის, მიწისა და ყვავილებისაგან, და ავტომატობილი, რომელიც შედგება ძარას, საბურავებისა, ძრავისა და სხვა ნაწილებისაგან. პირველ შემთხვევაში საყვავილის ცალკეულ შემადგენელ ნაწილს ინდივიდუალურად, მათი კავშირის მიუხედავად გააჩნია დამოუკიდებელი სარგებლობისი მნიშვნელობა. მეორე შემთხვევაში კი, ავტომატობილის ყველა შემადგენელი ნაწილს მხოლოდ ერთიანობაში აქვს ფუნქციონალური დატვირთვა. სწორედაც, რომ ამ უკა-

<sup>1</sup> იხ. Klaus Müller, Sachenrecht, 3., neubearbeitete Auflage, Köln, Berlin, 1993, გვ.7.

<sup>2</sup> იხ. Klaus Müller, დასახ. ნაშრ., გვ.8.

ნასკნელ შემთხვევაში საკუთრება ფუნქციონალური საკუთრებით წარმოსდგება (როგორც ერთ ნივთზე საკუთრება), მაშინ როცა პირველ შემთხვევაში იგი აღიქმება მრავალი საკუთრებით (როგორც სხვადასხვა ნივთზე საკუთრება).<sup>1</sup>

სპეციალური მოწესრიგების საგანს შეადგენს საჯარო ნივთები. მათი სამართლებრივი ხასიათი სამოქალაქო კოდექსით კი არა წესრიგდება, არამედ ცალკეული საჯარო-სამართლებრივი აქტებით. ეს ისეთი ნივთებია, რომლებიც საჯარო სანივთო ბატონობის ქვეშაა და საჯარო მიზნებს ემსახურებიან. ძველისაგან განსხვავებით, ამჟამად დამკვიდრებული აზრით, საჯარო ნივთები ემორჩილებიან კერძო სამართლებრივ რეჟიმს, თუმცა, მასზე კერძო საკუთრება დატვირთულია საჯარო-სამართლებრივი ვალდებულებებით. სხვანაირად, საჯარო ნივთები ბრუნვაში მყოფი სპეციფიკური ნივთებია, რომლებიც მიკუთვნებადობის აქტით საჯარო-სამართლებრივ წესებს ექვემდებარება. კიდევ უფრო ზუსტად, რომ ეთქვათ, საჯარო ნივთები დუალისტურ წესრიგს დაქვემდებარებული ნივთებია.<sup>1</sup>

საჯარო ნივთების სახეობანია: საერთო სარგებლობაში არსებული საჯარო ნივთები, სპეციალური სარგებლობის საჯარო ნივთები, საჯარო უფლების მქონე დაწესებულებათა სარგებლობაში არსებული ნივთები, მმართველობის ორგანიზაციებში არსებული საჯარო ნივთები.

საერთო სარგებლობაში არსებული საჯარო ნივთები მიკუთვნების საჯარო-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე იმყოფება ყველას სარგებლობაში ყოველგვარი, სპეციალური ნებართვისა და თანხმობის გარეშე. ასეთებია, საჯარო გზები (ავტომანქანისტრასები, გზები, ქუჩები), შიდაწყობები, როგორც საპატრანსპორტო გზები, ზღვის სანაპირო, საჰაერო სივრცე. ამ ნივთების თვისება ისაა, რომ მათი გამოყენება უნდა მოხდეს საჯარო-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მიზნებისათვის. ამ ნივთების შესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს მათი საერთო სარგებლობა. თუმცა, შეიძლება საჯარო ნივთებით სპეციალური სარგებლობაც, რაც ისეთი სარგებლობაა, რომელიც სცილდება საერთო სარგებლობის ფარგლებს. სპეციალურ სარგებლობას მიეკუთვნება საზოგადოებრივ გზებსა და მოედნებზე სავაჭრო ჯიხურების აღმართვა, სარეკლამო მიზნებისათვის მათი გამოყენება და ა.შ. სპეციალურ სარგებლობას, როგორც წესი, სჭირდება სპეციალური ნებართვა. სპეციალური ნებართვა აუცილებელია, როცა სპეციალური გამოყენება ხელშემშლელია საერთო სარგებლობისათვის, ზოლოთუკი არაა ხელშემშლელი, მაშინ ასეთი სარგებლობა გაფორმდება სამო-

<sup>1</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ., გვ. 9.

<sup>1</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ. 1994, გვ. 201.

ქალაქო სამართლებრივი წესით.<sup>5</sup>

სპეციალური სარგებლობის საჯარო ნივთები ისეთი ნივთებია, რომელთა გამოყენება ყველას კი არ შეუძლია, არამედ იმას, ვისაც სპეციალური სახელმწიფო აქტის საფუძველზე აქვს ასეთი უფლება. ესაა ძირითადად წყლები, რომელთა გამოყენებაც ხდება არა სანაოსნოდ, არამედ წყალ-სამეურნეო მიზნებისათვის, კერძოდ, ესაა შიდაწყლები, მიწისქვეშა და სანაპიროს წყლები.<sup>6</sup>

საჯარო უფლებების მქონე დაწესებულებათა სარგებლობაში არსებული ნივთები ისეთი ნივთებია, რომელთა გამოყენებაც შეუზღუდავად ყველას კი არ შეუძლია, არამედ მოქალაქეებს სპეციალური მოწმობის საფუძველზე. თვით საჯარო უფლებების მქონე დაწესებულებებია განათლების, ჯანდაცვის, თუ სხვა სფეროს დაწესებულებები. დაწესებულებათა სარგებლობაში არსებულ ქონებად ითვლება როგორც თვითონ დაწესებულებები (ბიბლიოთეკები, სკოლები, თეატრები, მუზეუმები და ა.შ.), ისე, ცალკეული საგნები (წიგნები საჯარო ბიბლიოთეკაში, სურათები მუზეუმში), ასევე წყლით, გაზითა და ელექტროენერგიით მომარაგება. საჯარო უფლებების მქონე დაწესებულებათა საჯარო ნივთების სამართლებრივი მდგომარეობა ძირითადად მოწესრიგებულია კომუნალური სამართლით.<sup>7</sup>

ცალკე გამოიყოფა მმართველობის ორგანოთა სარგებლობაში არსებული საჯარო ნივთები, რომლებიც განსხვავებით ზემოთაღნიშნული საჯარო ნივთებისაგან, უშუალოდ სახელმწიფო მიზნებს ემსახურებიან და ამ გზით მოქალაქეთა ინტერესებსაც. ამ სახის ნივთებს მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ნაგებობები თუ სხვა.<sup>8</sup>

საჯარო ნივთების განსაკუთრებულ ჯგუფს მიეკუთვნებიან წმინდა ნივთები (*res sacrae*). ესაა ნივთები, რომლებიც შეწირულია რელიგიური ორგანიზაციებისათვის ღვთის სამსახურად. ამ ნივთების მიზნებს განსაზღვრავენ აღნიშნული ორგანიზაციები. ღვთაებისადმი სამსახურის მიზნებითაა ამ ნივთების გამოყენების მიზნები შემოფარგლული.<sup>9</sup>

თუკი საჯარო ნივთები სამოქალაქო ბრუნვიდან ამოღებულ ნივთებს მიეკუთვნება, არის ნივთები, რომელთა სამოქალაქო ბრუნვა მხოლოდ შეზღუდულია. შეზღუდვის საფუძველი შეიძლება იყოს სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესები, მოსახლეობის ჯანმრთელობის დაცვა და

<sup>5</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ. 1994, გვ. 201-203

<sup>6</sup> იხ. იქვე, გვ. 204.

<sup>7</sup> იხ. იქვე, გვ. 205-206.

<sup>8</sup> იხ. იქვე, გვ. 206-207.

<sup>9</sup> იხ. Hans Josef Wieling, Sachenrecht, zweite Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg., 1994, გვ. 24



ა.შ. ასე, მაგალითად, სპეციალური ნებართვაა საჭირო იარაღის, ძლიერმოქმედი შხამიანი და ნარკოტიკული ნივთიერებების შესაძენად. ასევე შეზღუდულია საქართველოს ტერიტორიაზე უცხოური ვალუტის მიმოქცევა.

## §2. ნივთების სახეები: მოძრავი და უძრავი ნივთები.

საბჭოთა სამოქალაქო სამართალი არ იცნობდა ნივთების დაყოფას უძრავ და მოძრავ ნივთებად. სამოქალაქო კოდექსში აღდგენილია ნივთების ამგვარი კლასიკური დაყოფა. კოდექსი მხოლოდ უძრავი ნივთების ცნებას იძლევა (მ.149) და ამით ღუმილით გვამცნობს, რომ მოძრავად უნდა ჩაითვალოს ყველა ის ნივთი, რომელიც არ ითვლება უძრავად. ასეთ განმარტებას კიდევ შეიტყვედა კოდექსის პროექტის ერთ-ერთი ვარიანტი.

მიუხედავად იმისა, რომ ნივთების ფიზიკური ბრუნვაუნარიანობა კვლავაც რჩება უძრავ-მოძრავად მათი აღიარების მთავარ საფუძველად, თანამედროვე სამოქალაქო სამართალს გარკვეული კორექტივები შეაქვს ტრადიციულ ცნებებში. საქმე იმაშია, რომ იურიდიული ფიქციის წყალობით სავსებით შესაძლებელია ფიზიკური აზრით მოძრავი ნივთი, ჩავთვალოთ უძრავ ნივთად. საამისოდ აუცილებელია საჯარო რეესტრში აღნიშნული ნივთი გაფორმდეს, როგორც უძრავი ნივთი და ამით მასზე გავრცელდეს უძრავი ქონების სამართლებრივი რეჟიმი. მართალია, ნივთი კვლავაც მოძრავ ნივთად რჩება ფიზიკური აზრით და ასე ასრულებს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას, მაგრამ ნივთი, როგორც უფლება-შოვალეობებით დატვირთული საგანი, განიხილება უძრავად. ცხადია, ეს ფიქცია კანონისმიერი ფიქციაა და მას სახელშეკრულებო სამართალი ვერ შექმნის. ამ კანონისმიერ ფიქციას საფუძველად უდევს საჯარო რეესტრის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტები. რადგანაც საჯარო რეესტრში ყველა უფლება არ შეიტანება, ბუნებრივია, კანონით შეიძლება აღნიშნული ფიქციის აუცილებლობა დადგეს იმ მოძრავი ნივთების მიმართ, რომელთაც გააჩნიათ განსაკუთრებული სოციალური ფუნქცია. კონტინენტური ევროპის სამართალში ცნობილია, საპაერო და საზღვაო ხომალდების უძრავ ნივთებად აღიარების მაგალითები.

უძრავი ნივთების თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ რადგანაც მას მუდმივად ერთი და იგივე ადგილსამყოფელი აქვს, მისი სამართლებრივი მდგომარეობა განისაზღვრება იმ ქვეყნის კანონებით, სადაც იგი იმყოფება. მოძრავი ნივთები კი, გადაადგილების უნარიანობის გამო, შეიძლება იცვლიდეს თავის სამართლებრივ რეჟიმსაც.

უძრავი ნივთების მუდმივად ერთსა და იმავე ადგილზე ყოფნას ის პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, რომ უფრო ადვილია მასზე უფლების დასაბუთება, ვიდრე მოძრავი ნივთის მიმართ, რომლის იურიდიული წარსუ-

ლი შეიძლება სივრცეშივე დაიკარგოს.<sup>10</sup> ამას განაპირობებს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების პრეზუმფციის განსხვავებული მოწესრიგება. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში თუ მისი მარტოოდენ ფაქტობრივი მფლობელობაა საკმარისი საკუთრების პრეზუმფციისათვის, უძრავი ნივთების დროს ეს ვარაუდი საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს (მ.158). საჯარო რეესტრის ღირებულება ისაა, რომ იგი იძლევა უძრავი ნივთების სამართლებრივი რეჟიმის სტაბილურობის გარანტიას, ამ ნივთების შემქნთა უფლებების დაცვის გაცილებით მეტ შესაძლებლობებს, ვიდრე ეს მოძრავი ნივთების შემთხვევაშია (მ. 185).

განსხვავებულია უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის წესი (მ.183-185), მოძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის წესისაგან (მ.186-197). ამ განსხვავებულობის ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი მათი სოციალური ფუნქციით დატვითვულობის ხარისხშია. ცალკეული უძრავი ნივთების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს და უფლება-მოვალეობათა თვისობრივ სიახლოვეს. მიწის მესაკუთრე ვალდებულია ისარგებლოს ამ ნაკვეთით და მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, ზოგჯერ აქ სარგებლობა არ შეიცავს შესაძლებლობას, არ ისარგებლო ნივთით (მ.170, ნ.3).

სწორედაც, რომ უძრავი ნივთის აღნიშნული თვისებებითაა გამოწვეული ის, რომ მასზე ხანდაზმულობით საკუთრების შექმნისათვის საჭიროა კეთილსინდისიერი შემქმნის მიერ ამ ნივთის თხუთმეტი წლის განმავლობაში ფლობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან (მ.167), მაშინ, როცა მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში სამისოდ საკმარისია ზუთი წელიც (მ.165, ნ.1).

როგორც უძრავი, ისე მოძრავი ქონება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებანია. განსხვავება იმაშია, რომ მოძრავი ქონება გირავნობის საგანს წარმოადგენს, ხოლო უძრავი ჰიპოთეკის საგანს.

მოძრავი ნივთების თვისება ისაა, რომ შეიძლება მათი დამოუკიდებლად (თვითმოძრავი ნივთები) ან ადამიანის ხელით გადაადგილება მათი ძირითადი დანიშნულებისათვის ვნების მიუყენებლად. როცა მოძრავი ნივთი უძრავის კომპლექსში ჩაერთვება, როგორც შემადგენელი ნაწილი, იგი ვიდრე ამ მდგომარეობაშია, კარგავს მოძრავი ნივთის თვისებას.<sup>11</sup>

უძრავი ნივთების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს. ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთან დაკავშირებული ნივთია. აქ მოქმედებს

<sup>10</sup> იხ. P. Саватье, Теория Обязательств, М., 1972, გვ. 58.

<sup>11</sup> იხ. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая... Научно-практический комментарий/ Отв. ред. Г.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин. В.П. Мозолин. – М., 1996, გვ. 227.

ცნობილი პრინციპი: მიწის ნაკვეთს მიეკუთვნება ის, რაც მიწაზეა და ის, რაც მიწის ქვეშაა. პირველ რიგში აქ იგულისხმება მიწაში არსებული წიაღისეული. როგორც მიწა, ისე წიაღისეული შეიძლება იქცეს მოძრავ ნივთებად, თუ მოხდება სივრცობრივად მათი ნატურით გაიჯვენა. წიაღისეული სწორედ რომ მოძრავ ნივთად ქცევის საფუძველზე ასრულებს თავის სამომხმარებლო ფუნქციას. წიაღის გამოყენება-დაცვის სამართლებრივი მდგომარეობა ცალკე კანონით წესრიგდება.

ტრადიციულად უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. საქართველოში ქვიტკირის სახლების მშენებლობის ძველი ტრადიცია იმის მაუწყებელია, რომ ჩვენში ასევე ძველადვე უნდა გავრცელებულიყო შენობა-ნაგებობებზე უძრავი ნივთების ცნება. მიწასთან მყარი კავშირი სწორედ, რომ ქვით-კირის სახლებს გააჩნდათ. მყარი კავშირის თანამედროვე დეფინიციას კოდექსის 150-ე მუხლი იძლევა.

### §3. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა ნივთის შემდგენელი ნაწილის ზოგად ცნებას. დამკვიდრებული პრაქტიკით, ნივთის შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრებისას მხედველობაში მიიღება სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები, ხოლო თუ ასეთი არ არსებობს, თვით ნივთის სამეურნეო დანიშნულება. ნივთის შემადგენელ ნაწილად უნდა ჩაითვალოს ის, რაც მიზნობრივადაა დაკავშირებული მასთან. ასევე საჭიროა, რომ ამ კავშირის შედეგი განვიხილოთ, როგორც ერთიანი ნივთი. აქედან გამონაკლის რეჟიმს ექვემდებარება მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც ერთიანი მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილად ჩაითვლება მაშინაც, როცა ისინი ერთმანეთთან არ არიან დაკავშირებული ან სხვადასხვა სამეურნეო მიზნებს ემსახურებიან. ასევე ნივთები, რომლებიც დროებითი მიზნებით არიან დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან მასზე სანივთო უფლების განხორციელების გამო, არ ჩაითვლებიან შემადგენელ ნაწილებად.<sup>12</sup>

როცა ნივთების კავშირით არ იქმნება ერთიანი ნივთი, მაშინ შეიძლება ვილაპარაკოთ სხვადასხვა ნივთებზე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საკუთრების უფლებით. ასე, მაგალითად, მას შემდეგ რაც ავტომობილის ძარას დავამარებთ საბურავებს, ჩვენ მივიღებთ ერთიან ნივთს, რომლის შემადგენელ ნაწილებადაც ჩაითვლება საბურავები. სამაგიეროდ ავტომობილი და 'დომკრატი' განიხილება, როგორც დამოუკიდებელი ნივთები,

<sup>12</sup> იხ. Л. Эннеккерус, Курс Германского Гражданского права, Т. 1, полутом 2, М., 1950, გვ. 28-29.

რომლებიც არ ქმნიან რაიმე სანივთო-სამართლებრივ ერთიანობას. “დომკრატი“ შემადგენელ ნაწილს კი არ წარმოადგენს, არამედ საკუთვნებელია. ამიტომაცაა აქ ორი საკუთრება, ერთი – ავტომობილზე, მეორე – დომკრატზე.<sup>13</sup>

ნივთის შემადგენელი ნაწილის თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი ყოველთვის მეორე ნივთთანაა დაკავშირებული. ავტომობილის ზამთრის საბურავები, რომელიც გარაჟშია შენახული საჭირო სარგებლობისათვის არ წარმოადგენს შემადგენელ ნაწილს. ამ შემთხვევაში მთავარი არის ის, თუ ნივთებს შორის როგორი კავშირია – მტკიცე თუ სუსტი. ეს კავშირი შეიძლება სხვანაირადაც გამოიხატოს, მაგალითად, კამოდისა და მისი გამოსაწევი უჯრის კავშირი.<sup>14</sup>

ერთი ნივთის შემადგენელი ნაწილი თავის მხრივ შეიძლება შედგებოდეს სხვა შემადგენელი ნაწილებისაგან.

ასე, მაგალითად, 150-ე მუხლის მიხედვით თავად შენობა, რომელიც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, შეიძლება შედგებოდეს სარკმლის, კარებისა თუ სხვა ნივთებისაგან, როგორც შემადგენელი ნაწილებისაგან.

ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება არა ის, რაც ამ ნივთის არსებას განსაზღვრავს, არამედ ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს. სხვანაირად, არებითი შემადგენელი ნაწილის იურიდიული ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული ნივთთან და როგორც წესი, იგი არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი. შეუძლებელია შემადგენელი ნაწილის დამოუკიდებელი განკარგვა, მისი გირაოთი დატვირთვა. ეს უნდა მოხდეს მიწასთან ერთად და იგი ურთიერთობის მონაწილეთა ნებაზე არაა დამოკიდებული. თუ ყიდულობ მიწას, ივარაუდება, რომ ყიდულობ ამ მიწასთან დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებს და სხვა არსებით შემადგენელ ნაწილებს. თუკი არსებითი შემადგენელი ნაწილის გამოყოფა მოხდება ნივთებისაგან, მაშინ მასზე გაჩნდება დამოუკიდებელი საკუთრების უფლება და განკარგვაცა და დაგირავებაც დამოუკიდებელადვეა შესაძლებელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათილია ისეთი სახელშეკრულებო დათქმა, რითაც მხარეს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება მარტოოდენ არსებით შემადგენელ ნაწილებზე. მოკლედ, დამოუკიდებელი სანივთო უფლება არსებით შემადგენელ ნაწილებზე შეუძლებელია, სამაგიეროდ დასაშვებია დამოუკიდებელი ვალდებულებითი უფლებანი. ასე მაგალითად, შეიძლება გაქირავდეს სახლი და ა.შ.

<sup>13</sup> იხ. Wieling, დასახ. ნაშრ., გვ. 24-25.

<sup>14</sup> იხ. იქვე, გვ. 25.

150-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია ის, რისი გამოცალკევებაც შეუძლებელია ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების, ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. განადგურება გულისხმობს სარგებლიანობის დაკარგვას მისი სუბსტანციის მოსპობით. მაგალითად, შენობის დანგრევა, წიგნებიდან გვერდების ამოხევა განადგურება ზიანის მიყენების ტოლფასია.

როცა დანიშნულების მოსპობაზეა საუბარი, აქ მხედველობაშია ნივთის სამეურნეო, მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენების უნარის დაკარგვა, როგორც მთლიანად, ისე მნიშვნელოვანი სახით. ასეთად შეიძლება იქცეს როგორც მთლიანი ნივთი, ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი. სანიმუშოდ ავიღოთ ძველი კომოდის გამოსაწევი უჯრა, რომელიც კომოდისაგან გამოცალკევების შემდეგ კარგავს გამოყენებით დამიშნულებას სუბსტანციის მოსპობის გარეშე.<sup>15</sup> ან კიდევ ავიღოთ ფაბრიკის შენობა თავისი დანადგარებით, რომლებიც ითვლება ფაბრიკის არსებით შემადგენელ ნაწილად. თუკი მათი ერთმანეთისაგან განცალკევებით, როგორც შენობა, ისე დანადგარი დაკარგავს თავის მიზნობრივი გამოყენების უნარიანობას, უნდა ვიფიქროთ, რომ აქაა მათი დანიშნულების მოსპობა. ან კიდევ, საკმარისია ავტომობილს მოვაშოროთ ძრავა, რომ როგორც ერთი, ისე მეორე დაკარგავს თავის დანიშნულებას. ძრავა სწორედ, რომ სერიული გამოშვების ტექნიკური ნაწილია.

მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან. მყარად დაკავშირებულად შეიძლება ჩაითვალოს არამარტო შენობა-ნაგებობანი, არამედ სხვა ნივთებიც. მყარ კავშირად უნდა მივიჩნიოთ ისეთი კავშირი, როცა მიწის ნაკვეთიდან ნივთის მოცილება მოითხოვს დიდ ენერგიასა და დანახარჯებს, ან იწვევს უთანაზომოდ დიდ დაზიანებას. ამიტომაცაა, რომ ქვეითკირის გალავნები, ყრუ ღობეები, არხები, სადრენაჟო თუ სხვა მიწები, როგორც წესი, არსებით შემადგენელ ნაწილებს მიეკუთვნებიან.<sup>16</sup>

შენობა-ნაგებობა, როგორც მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, როგორც ითქვა, თავად შეიცავს არსებით შემადგენელ ნაწილებს. მართალია კოდექსი პირდაპირ არაფერს ამბობს ამის შესახებ, მაგრამ 149-ე და 150-ე მუხლთა არსებიდან გამომდინარე, ასეთად მიიჩნევა შენობის ასაგებად გამოყენებული ნივთები (სამშენებლო მასალები), შენობის კარები, სარკმლის ჩარჩოები და ა.შ. მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილებისაგან განსხვავებით, მყარი კავშირი, როგორც წესი, აქ არაა აუცილებელი. საკმა-

<sup>15</sup> იხ. Wieling, დანახ. ნაშრ., გვ. 27.

<sup>16</sup> იხ. Л. Энекерус, დანახ. ნაშრ., გვ. 33.

რისია, რომ ნივთი შედიოდა შენობა-ნაგებობის შემადგენლობაში.

მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად უნდა ჩაითვალოს მასთან დაკავშირებული პროდუქტები, როგორცაა ნაყოფი, ბოსტნეული, მარცვლეული კულტურები და ა.შ. რაც შეეხება ნიადაგს, ქვებს, ქვიშას, ხრემს, ტორფს და ა.შ. ისინი წარმოადგენენ არა არსებით შემადგენელ ნაწილებს, არამედ მიწის ნაკვეთთან ერთად განიხილება როგორც ერთიანი ნივთი, რომელთაგანაც შედგება მიწის ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთზე დამდგარი წყალი არის ამ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი.<sup>17</sup>

თესლი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად იქცევა დათესვის მომენტიდან, ხოლო მცენარეულობა დარგვის მომენტიდან.

არ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ნივთები, რომლებიც მიწასთან დაკავშირებულია დროებითი სარგებლობისათვის, გარდამავალი მიზნებისათვის. ასეთი შეიძლება იყოს მიწასთან როგორც მყარი, ისე არამყარი კავშირის მქონე ნივთები. ასე მაგალითად, არ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად მესაკუთრის მიერ მშენებლობის ადგილზე გაკეთებული ღობე, როგორი სახითაც არ უნდა იყოს იგი მასთან დაკავშირებული. იგივე უნდა ითქვას დროებითი ტიპის ნაგებობებზე, რომლებიც თან ახლავს სახლების მშენებლობის პროცესს. მათ რიცხვს უნდა მივაკუთვნოთ სავაჭრო ჯიხურები, საგამოფენო პავილიონები, ნაყოფის მომცემი მცენარეულობა, რომელიც გამიზნულია გასაყიდად და დროებითაა მიწასთან დაკავშირებული.<sup>18</sup>

ის რაც არ წარმოადგენს არსებით შემადგენელ ნაწილს, მასზე გავრცელდება მოძრავი ნივთების რეჟიმი.

ნივთის არაარსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნებას სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ არაარსებითად უნდა ჩაითვალოს ყველა ის შემადგენელი ნაწილი, რომელიც არაა არსებითი 150-ე მუხლის მიხედვით. არის აზრი, რომ არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი მხოლოდ მოძრავი ნივთების შემადგენელი ნაწილია. ასეთად უნდა ჩაითვალოს სერიულად გამოშვებული ტექნიკური მოწყობილობების ადვილად გაცვლადი ნაწილი<sup>19</sup>. სხვათა აზრით, არაარსებითი შემადგენელი ნაწილს უძრავი ნივთებიც შეიცავენ, მაგალითად, მიწის ზედაპირის ცალკეული ნაწილი, რომელიც ერთობლიობაში ქმნის მიწის ნაკვეთს, წარმოადგენს მის არაარსებით ნაწილს.

არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი სპეციალურუნარიანი ნაწილია.

<sup>17</sup> იხ. Wieling, დასახ. ნაშრ., გვ. 29.

<sup>18</sup> იხ. Wieling, დასახ. ნაშრ., გვ. 31.

<sup>19</sup> იხ. Л. Энциклопедия, დასახ. ნაშრ., გვ. 33

ერთის მხრივ, იგი ნივთის სამეურნეო ერთიანობას ემსახურება და ივარაუდება, რომ ნივთის მიმართ დადებული, როგორც ვადლებულებითი, ისე სანივთო გარიგებანი ეხება არარსებით შემადგენელ ნაწილსაც, მეორის მხრივ კი, შეიძლება, არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი წარმოადგენდეს ცალკე უფლების ობიექტს. ცხადია, ეს შესაძლებელია არა სამართლის ობიექტური ნების, არამედ გარიგების მონაწილეთა ნების საფუძველზე.

#### §4. ნივთის საკუთვნებელი

საკუთვნებელი მთავარი ნივთის საკუთვნებელია. იგი სამართლებრივად დამოუკიდებელი ნივთია და მთავარი ნივთის არც არსებით და არც არაარსებით შემადგენელ ნაწილს არ წარმოადგენს. საკუთვნებელი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოძრავი ნივთი, მთავარი ნივთი კი, შეიძლება იყოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი. ასე მაგალითად, შენობის, როგორც უძრავი ნივთის, საკუთვნებელი იქნება იქ არსებული ინვენტარი, მანქანა-დანადგარები, რომლებიც არაა შენობის შემადგენელი ნაწილი და სხვა თვისებებითაც შეიძლება საკუთვნებლად განვიხილოთ; იგივე უნდა ითქვას სასოფლო-სამეურნეო წარმოების იარაღებზე, მუშა-პირუტყვებზე, სოფლის მეურნეობის პროდუქციაზე. საკუთვნებლის თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი მთავარ ნივთთან დაკავშირებულია საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რაც გამოიხატება იმაში, რომ საკუთვნებელი განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისათვის. ერთიც და მეორეც ერთ მიზანს ემსახურებიან. საჭიროა რომ მთავარი ნივთისადმი სამსახური არ ატარებდეს გარდამავალ ხასიათს. ამდენად, საკუთვნებელი მთავარ ნივთთან დაქვემდებარებულ დამოკიდებულებაშია საერთო სამეურნეო დანიშნულების წყალობით. საკუთვნებელი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან. ამიტომაცაა, რომ შეიძლება ამ თუ იმ ნივთის საკუთვნებელი ფიზიკურად სხვა ნივთთან იყოს დაკავშირებული. საჭიროა აქ ადგილი ჰქონდეს მიზნობრივად გამოკვეთილ სივრცობრივ ურთიერთობას, როცა ნივთის საკუთვნებლობა ობიექტურად გარეგნულადაც შესაცნობი იქნება. ასე მაგალითად, ელექტროგაყვანილობის ქსელი, ანდა გაზსადენი მილები ითვლება იმ მიწის ნაკვეთის საკუთვნებლად, რომელზედაც განლაგებულია ელექტროსადგური ან გაზის ქარხანა. არც გაყვანილობა და არც მილები არ წარმოადგენენ სხვა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს, რომელზედაც ისინი გადიან. ამ აზრით, სხვა მიწის ნაკვეთის საკუთვნებლად შეიძლება ჩაითვალოს ასევე მეზობლის ნაკვეთზე აგებული დამხარე ნაგებობანი. ნივთის საკუთვნებლად ცნობისათვის ასევე საჭიროა, რომ იგი ასეთად ითვლებოდეს დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მხედველობაშია სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები. ეს ტრადიციები ჩვენში ახლა ყალიბდება. რიგი ქვეყნების

ბრუნვის ტრადიციებით კი ავეჯი არ წარმოადგენს საკუთვნებელს.<sup>20</sup>

საკუთვნებელი სპეციალურუნარიანი ნივთია. იგი წარმოადგენს დამოუკიდებელ ნივთს და მთავარ ნივთთან ერთად არ ქმნის რაიმე ნივთობრივ ერთობას. არც მთავარ ნივთთან დაკავშირებული უფლებები ვრცელდება ავტომატურად საკუთვნებელზე. შეიძლება მთავარ ნივთს სხვა მესაკუთრე ჰყავდეს და საკუთვნებელს კიდევ სხვა.<sup>21</sup> მიუხედავად ამისა, ხშირია შემთხვევები, როცა მთავარ ნივთთან დაკავშირებული, როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთოსამართლებრივი ურთიერთობანი საკუთვნებელზეც ვრცელდება. ასე მაგალითად, როცა პირი ვალდებულებას კისრულობს გაასხვისოს ან დატვირთოს თავისი ნივთი, მაშინ ეს ვალდებულება ვრცელდება საკუთვნებელზეც, თუკი მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არაა გათვალისწინებული (მ.324). ან კიდევ ავიღოთ გამოსყიდვის უფლება, როცა ნაყიდი ნივთი უნდა დაბრუნდეს საკუთვნებელთან ერთად (მ.511). სანივთო გარიგებაში საკუთვნებლის მიმართ რაიმე სპეციალური წესი არ მოქმედებს. საკუთვნებელიც მთავარი ნივთის ბედს იზიარებს. საამისოდ საჭიროა, რომ მთავარი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად საკუთვნებლის მესაკუთრეც იყოს. თუ საკუთვნებლის მესაკუთრე სხვა იქნება და მისი გასხვისება მაინც მოხდება მთავარი ნივთის მესაკუთრის მიერ, მაშინ საკუთვნებლის მფლობელის მიმართ გამოყენებული იქნება ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის წესები (მ.187). მართალია, სამოქალაქო კოდექსში პირდაპირ არაფერია ნათქვამი, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ სერვიტუტის, გირავნობისა და იპოთეკის სანივთო უფლებები საკუთვნებელზედაც ვავრცელდება.

მიწის ნაკვეთის საკუთვნებელი რაიმე სპეციალურ წესებს არ ექვემდებარება. მიწასთან კავშირი მას არ აქცევს შემადგენელ ნაწილად. მთავარია, ეს კავშირი ისეთი იყოს, რომ მიწისაგან მისმა მოცილებამ არ გამოიწვიოს სასაქონლო ღირებულების დაკარგვა ან არსებითი დანაკლისი. სხვა შემთხვევაში სახეზე იქნება შემადგენელი ნაწილი.

## წ5. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნება

ქართული სამოქალაქო კოდექსი იძლევა არა მხოლოდ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა ზოგად განმარტებას, არამედ მათ ცალკეულ სახეობათა დეტალურ მოწესრიგებასაც. ამ სიკეთეებს მიეკუთვნება ის

<sup>20</sup> Palandt. Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentare, 49. Aufl. 1990. გვ. 63.

<sup>21</sup> Wieling., დასახ. ნაშრ., გვ. 33., Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая.. Научно-практический комментарий. – М., 1996. გვ. 231.



მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეკმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოთხოვოს სხვა პირებს რაიმე (მ.152). არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს ტრადიციულად „უსხეულო ნივთებს“ უწოდებენ. გარკვეული ობიექტური სამართლებრივი ფორმით გამოიხატება, როგორც სხეულებრივი, ისე „უსხეულო ნივთები“, როგორც ერთი, ისე მეორე სამართლებრივ ფასეულობად იქცევა იმის წყალობით, რომ მათ უკან გარკვეული პირის უფლებებია გამოკეტილი. სხეულებრივი ნივთის უკან არსებული უფლებები, სწორედ, რომ ამ ნივთებზე არსებული უფლებებია და ამ აზრით, ფასეულობას წარმოადგენს საგნის თვით სხეული, იგივე ნივთი. სხვანაირად დგას საკითხი „უსხეულო ნივთების“ ვითარებაში. ამ შემთხვევაში თვით უფლება და მოთხოვნაა „ნივთი“, ხოლო ის მატერიალიზებული საგანი, რაშიაც ისინია გამოხატული, არ წარმოადგენს მათ სხეულს. ასე მაგალითად, ფასიანი ქაღალდი გარკვეული მატერიალიზებული ობიექტია, მაგრამ ვერ ვიტყვით, რომ იგი მასში გამოხატული მოთხოვნის სხეულია. ეს იმიტომ, რომ თვით ფასიანი ქაღალდი თავისი ფიზიკური თვისებით არავითარ სამართლებრივ ფასეულობას არ წარმოადგენს. ფასიანი ქაღალდი, რომ უფლების სხეულად მიგვეჩნია, მაშინ აქ სხეულებრივი საგნები გვექნებოდა სახეზე. მოკლედ, თუ ნივთების უკან არსებული უფლების სამიზნე თვით ეს ნივთებია, უსხეულო ნივთების უკან არსებული უფლების სამიზნე სრულიად სხვა საგნებია. სხვანაირად, თუ ერთ შემთხვევაში ნივთია უფლების მატარებელი, ვთქვათ, ავტომობილზე საკუთრების უფლებისა, სხვა დროს, თვით არამატერიალური სიკეთე, როგორც უფლება, სანივთო უფლების წყაროა. ასეთი იქნება ლატარიის ბილეთი, რომელსაც მოგების სახით წილად ხედავთ ავტომობილი.

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები ემორჩილებიან საკუთრების უფლების ცნებისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს. მათი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ისევეა შესაძლებელი, როგორც სხეულებრივი საგნებისა. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ სხეულებრივი ნივთების ფლობა გაცილებით ადვილია, ვიდრე უსახელო ნივთებისა. ასე მაგალითად, ნივთი შეიძლება სკივრში შეინახო და ამით გამორიცხო როგორც სხვათა მხრიდან მისი მფლობელობა, ისე სარგებლობა. მაგრამ, გაცილებით ძნელია იგივე სკივრში ჩაკეტო არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. აქ სხვათა ძალაუფლების უკანონოდ განხორციელების აღბათობა გაცილებით დიდია. ჩვენში საბაზრო ეკონომიკის დამკვიდრების მიმდინარე ეტაპზე ხშირია სამრეწველო საკუთრების უკანონოდ გამოყენების შემთხვევები. სასაქონლო ნიშანთა “ქურდობა” გაცილებით ძნელად შესამჩნევია, ვიდრე სხეულებრივი ნივთებისა. ერთი სხეულებრივი ნივთი ვერ იქცევა რამდენიმედ,

თვით პატრონსაც რომ დარჩეს და სხვებმაც მითვისონ, ისარგებლონ ამ საგნით. სამაგიეროდ, შესაძლებელია სასაქონლო ნიშნით ერთდროულად მესაკუთრეც სარგებლობდეს და მისი კანონიერი თუ უკანონო მფლობელი. ინტელექტუალური საკუთრების თვისებაც ისაა, რომ არსებობს მისი უსასრულო რეპროდუქციების შესაძლებლობა. ამიტომაცაა, რომ რამდენადაც დიდია ამ საკუთრების ანონიური სარგებლობის ფარგლები, იმდენად დიდია მისი უკანონო არამართლზომიერი სარგებლობის ფარგლებიც.

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს ეხება სამოქალაქო კოდექსის 24-ე თავი, რომელშიც მოწესრიგებულია ფასიანი ქაღალდების ბრუნვიდან წარმოშობილი ვალდებულებანი. კოდექსის ეს ნაწილი უნდა განვიხილოთ, როგორც ზოგადი ნაწილი ფასიანი ქაღალდების შესახებ, თორემ ცალკეული ფასიანი ქაღალდის შესახებ შეიძლება ცალკე კანონიც კი არსებობდეს. ასე მაგალითად, ჩეკისა და თამასუქის შესახებ კანონები სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე შევიდა ძალაში. აქციათა სამართლებრივი ბუნება მეწარმეთა შესახებ კანონითაცაა მოწესრიგებული.

სამოქმედოდ შემოღების დღიდან სამოქალაქო კოდექსი ცალკე წიგნსაც კი უთმობდა ისეთ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს, როგორიცაა ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი, რასაც ევროპული სამართლის ცნობილი სპეციალისტები ქართული კოდექსის ღირსებად მიიჩნევენ. სამწუხაროდ, აუხსნელ მიზეზთა გამო კოდექსში დღეს ინტელექტუალური საკუთრების აჩრდილი დარჩა მხოლოდ და იგი შეცვალა ცალკე კანონმა. სამრეწველო ნიმუშებისა და სასაქონლო ნიშნის შესახებ ცალკე ნორმატიული აქტია მიღებული.

არამატერიალურ ქონებრივი სიკეთეები წარმოადგენენ როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტებს. სასამართლო პრაქტიკაში უნდა გაიმიჯნოს ნივთებზე უფლება არამატერიალური ქონებრივ სიკეთეზე უფლებისაგან.

კერძო სამართლის განვითარების პირველი ნაბიჯები ზოგჯერ იმასაც იუწყება, რომ სამეწარმეო პრაქტიკაში, იქ სადაც წილზე უფლებაა, შეცდომით ნივთზე უფლება დაუფიქსირებიათ. საკონსტიტუციო სასამართლო ამ საკითხში სწორ პრაქტიკას ამკვიდრებს.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> იხ. გაზეთი „საქართველოს რესპუბლიკა“, 1998 წ. 17 თებერვალი, №39.

## §6. ნივთისა და უფლების ნაყოფი

სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა ნაყოფის ზოგად ცნებას. უნდა ვიფიქროთ, რომ ეს ცნება ერთიანია და მისი დაფუძნებისას მთავრია სამეურნეო ხასიათის მოსაზრებანი. ნაყოფი — ესაა სამეურნეო შემოსავლები, რასაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე იძლევა თავისი დანიშნულებით პირდაპირ (ბუნებრივი ნაყოფი) ან არაპირდაპირ, სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე (სამოქალაქო, იურიდიული ნაყოფი). ნაყოფის არსება ნაყოფის მომცემ სიკეთესთან მიმართებაში უნდა დადგინდეს. ის, რაც ნაყოფის მომცემი სიკეთის სამეურნეო დანიშნულების გარეთაა, ვერ ჩაითვლება ნაყოფად.<sup>23</sup> უცხოურ სასამართლო პრაქტიკასა და დოქტრინაში ნაყოფად პირველ რიგში მიჩნეული ნივთის ორგანული ნაყოფი, როგორცაა ხილ-ბოსტნეული, პირუტყვის ნამატი, რძე, მატყლი და ა.შ. აუცილებელია, რომ ნაყოფი სწორი სამეურნეო გამოყენების შედეგს წარმოადგენდეს. ნანადირევი, რომელიც მოპოვებულია აკრძალულ დროსა და აკრძალულ ადგილას, ვერ ჩაითვლება ნაყოფად. შედეგი სახეობა ნაყოფისა, ესაა სამეურნეო შემოსავლები, როგორცაა: ქვიშის საბადო, სამთო წიაღის, ტორფის დამუშავების შედეგად მიღებული ნაყოფი. აქაც აუცილებელია სწორი სამეურნეო გამოყენების მდგომარეობა. და ბოლოს, ესაა სამოქალაქო ნაყოფი, რომელიც მიიღება ქონების ქირავნობით და იჯარით, ასევე, ძირითადი ვალთან დაკავშირებული პროცენტი.

სამოქალაქო კოდექსით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებს აქ ჩამოთვლილ ნაყოფთა კატეგორიებიდან მიესადაგება ორგანული და სამოქალაქო ნაყოფი. რაც შეეხება სამეურნეო ნაყოფს, იგი გამოკეთილად არ ჩანს კოდექსში. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ბუნებრივი ნაყოფის თავისებურ სახესთან გვაქვს საქმე.<sup>24</sup>

ბუნებრივი ნაყოფი სამოქალაქო კოდექსის ენაზე ნივთის ნაყოფია. ესაა ნივთის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რასაც ეს ნივთი იძლევა. ნივთის ნაყოფი სწორედ, რომ ზემოთ ჩამოთვლილი ორგანული ნაყოფია და სამეურნეო შემოსავალია. ნაყოფად მიიჩნევა მხოლოდ ისეთი სიკეთე, რასაც ნივთი იძლევა ისე, რომ არ ისპობა მისი სუბსტანცია. ამიტომაც, რომ დაკლული ცხვრელის ხორცი არ ჩაითვლება ნივთის ნაყოფად. ასევე არ ითვლება ნაყოფად განძი, რომელიც მიწაშია ნაპოვნი.<sup>25</sup>

უფლების ნაყოფია შემოსავალი ანდა უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად. ასე მაგალითად, უზუფრუქტის გაცემა

<sup>23</sup> Л. Энекцперус, დასახ. ნაშრ. გვ. 43-44.

<sup>24</sup> იქვე, გვ. 44-45.

<sup>25</sup> იხ. Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentare, 49 Aufl. 1990, გვ. 64-65.

უზუფრუქტუარს უფლებამოსილს ხდის მიიღოს მისგან ნაყოფიცა და სარგებელიც (მ.245, 6.3). იგივე უნდა ითქვას იჯარის თაობაზე, როცა მოიჯარეს ეძლევა მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად ნაყოფის მითვისების შესაძლებლობა (მ.581. 6.1). უფლების ნაყოფი შეიძლება ითქვას თვით უფლებათა, რაც ნათლად ჩანს პროცენტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებში, როცა კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ძირითად ვალთან დაკავშირებული პროცენტი.

ნივთისა და უფლების არაპირდაპირი ნაყოფის მიღება ხდება სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. ზემოთ განხილულ შემთხვევაში უზუფრუქტუარიცა და მოიჯარეც ნაყოფს პირდაპირ ღებულობდნენ. მათზე მინიჭებული უფლების საფუძველზე. ნივთის არაპირდაპირ ნაყოფს წარმოადგენს, ვთქვათ, სახლის გაქირავებით მიღებული სარგებელი, ანდა 179-ე მუხლით გათვალისწინებული ფულადი კომპენსაცია, რასაც საზღვრის დამრღვევი მეზობელი უხდის მიწის მესაკუთრეს. უფლების არაპირდაპირი ნაყოფი იქნება პატენტზე ლიცენზიის გაცემის შედეგად მიღებული შემოსავალი.<sup>26</sup>

ნივთისა თუ უფლების ნაყოფის მიღების, როგორც ხანგრძლივობა, ისე მისი სიდიდე დამოკიდებულია ამ ნივთსა თუ უფლებაზე არსებული უფლებამოსილების მოქმედების დროსა და სიდიდეზე. უფლებამოსილების როგორც დრო, ისე სიდიდე შეიძლება განისაზღვროს კანონით ან ხელშეკრულებით.

ნაყოფზე უფლებას იძენს ის პირი, რომელსაც ნივთის ან უფლების მიმართ გააჩნია გარკვეული სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებამოსილებანი. ასეთია უზუფრუქტუარი, კეთილსინდისიერი შემძენი, მოიჯარე და ა.შ. მაგრამ თუ პირი ვალდებულია უკან დააბრუნოს ნაყოფი, მაშინ მას უფლება ეძლევა მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურება, რაც გასწია ნაყოფის მისაღებად. აუცილებელია, რომ ეს ხარჯები იყოს სწორი სამეურნეო საქმიანობის შედეგი. სავსებით შესაძლებელია, რომ პირმა გაცილებით მეტი ხარჯები გასწიოს ნაყოფის მისაღებად, ვიდრე ეს საჭიროა. შეიძლება ისეც მოხდეს, რომ ხარჯებმა გადაფაროს ნივთის ღირებულება. ასეთი ხარჯების რისკის მატარებელი მისი გამწვევი პირია და ცხადია აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებაზე მეტს ვერ მოითხოვს. თუ ნაყოფზე უფლების მქონე მხარე აჭიანურებს საზღაურის გადახდას, მაშინ შეიძლება გამოყენებულ იქნას 369-ე მუხლი, რითაც დაშვებულია უარის თქმა ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე.

ნაყოფი შეიძლება უფლებამოსილ პირს დაუბრუნდეს ნატურის სახით, ანდა სარგებლის შესატყვისი ფულადი კომპენსაციის სახით.

<sup>26</sup> Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentare, 49, Aufl. 1990. გვ. 64-65.

## §7. აქცესორული და შეხლედული უფლებები

აქცესორულია ისეთი უფლება, რომელიც სხვა უფლებაზეა დამოკიდებული. კოდექსის ენაზე რომ ვთქვათ, ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს (მ.153, ნ.1). სხვა უფლება მთავარ უფლებას წარმოადგენს. აქცესორული უფლება მასთან შეიძლება დაკავშირებული იყოს სხვადასხვა საფუძველით. თუ ესა თუ ის უფლება ერთ რომელიმე ურთიერთობაში აქცესორულია, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ სხვა ერთიერთობაშიც იგი აქცესორულად უნდა განვიხილოთ.<sup>27</sup>

აქცესორულია ისეთი უფლება, რომელიც მთავარი უფლების მიზანს ემსახურება, კერძოდ, მის გაფართოებას ან განმტკიცებას. ამ აზრით, აქცესორულია თავდების მიმართ მოთხოვნა, გირაუნობა, იპოთეკა, ასევე მოთხოვნა სახელშეკრულებო ან კანონისმიერ პროცენტზე, სასამართლო დევნის ხარჯებზე, ზიანის ანაზღაურებაზე ბრალეული შეუძლებლობის ან ვადის გადაცილებისათვის, სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოზე, დამატებით ვალდებულებით უფლებებზე ვინდიკაციისას.<sup>28</sup>

აქცესორული იქნება ისეთი უფლებებიც, რომლებიც დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთის საკუთრებასთან. აქ მხედველობაშია მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე უფლებები. ისინი მიწის ნაკვეთის ბედს იზიარებენ.

რიგ აქცესორულ უფლებებს არ აქვთ რაიმე დამოუკიდებელი ფასეულობა, მაგალითად, როგორცაა საკუთრება სავალო დოკუმენტზე, თავდებობა, გირაუნობა. სხვა დამატებითი უფლებები მატერიალურად აფართოებენ მთავარ უფლებებს, როგორცაა პროცენტი, ავანსი, პირგასამტეხლო.<sup>29</sup>

აქცესორული უფლების მიზნიდან ჩანს, რომ იგი არ წარმოიშობა მთავარი უფლების გარეშე, ასე მაგალითად, პროცენტზე მოთხოვნა მანამაა, ვიდრე არსებობს მთავარი მოთხოვნა. საკმარისია შესრულდეს იგი, რომ პროცენტის ზრდაც შეწყდება.

არ შეიძლება აქცესორულად ჩაითვალოს ყველა უფლება, რომელიც კი მეორესთან მჭიდროდაა დაკავშირებული. ასე მაგალითად, ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ნივთის დაზიანებას მოსდევს, მჭიდროდაა დაკავშირებული ნივთის საკუთრებასთან. მესაკუთრეს შეუძლია სულაც ნივთის აღდგენის ნაცვლად მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია და არც კი მოახზაროს იგი

<sup>27</sup> იხ. Andreas von Tuhr, Der Allgemeine teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, erster Band, Berlin. გვ.229-230.

<sup>28</sup> იხ. იქვე, გვ. 230.

<sup>29</sup> იხ. იქვე, გვ. 231.

ნიუთის თავდაპირველ მდგომარეობაში ჩაყანებას. ამიტომაცაა, რომ ნიუთის გასხვისებისას ზიანის ანაზღაურება არ ჩაითვლება საკუთრების ipso jure-დ.<sup>30</sup>

მთავარი უფლების შეწყვეტა იწვევს ისეთი აქცესორული უფლების შეწყვეტას, მაგალითად, როგორცაა თავდებობა, გირავნობა, იპოთეკა და ა.შ. მთავარი და აქცესორული უფლების ურთიერთდამოკიდებულება ვლინდება მათი გადაცემის შროცესშიაც. აქცესორული უფლება გადაცემისას თან მიჰყვება მთავარ უფლებას. ზოგიერთი მათგანის თაობაზე პირდაპირაა მითითებული კოდექსში. ასე მაგალითად, 267-ე მუხლის პირველი ნაწილი იუწყება, რომ „სხვა პირისათვის მოთხოვნის გადაცემით ამ პირზე (ახალ კრედიტორზე) გადადის გირავნობის უფლებაც,“ ხოლო 295-ე მუხლი ადგენს, რომ იპოთეკა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული.“ ყველა აქცესორული უფლების მიმართ არ გვაქვს ასეთი მითითებანი, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ საეჭვოობის შემთხვევაში კი მთავარ უფლებას მიჰყვებიან ისინი. ზოგჯერ შეიძლება მოთხოვნა გადავიდეს აქცესორული უფლების გარეშე. მაგალითად, თუ შეუძლებელია მოთხოვნის გადაცემისას გირაოს გადასვლა, მაშინ ისპობა გირავნობის უფლებაც (მ.267, ნ.3, წ.2). ამას კი მაშინ აქვს ადგილი, როცა დაგირავებული საგანი ისპობა, ნადგურდება. სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს მისი აღდგენისა თუ სხვა ობიექტით შეცვლის ვალდებულებას.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ასევე შეზღუდული უფლების ცნებას. ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისაგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით (მ.153, ნ.2). აქცესორული უფლებისაგან განსხვავებით, მოცემული უფლება დამოუკიდებელი უფლებაა. შეიძლება, რომ ეს უფლება ემსახურებოდეს რომელიმე მთავარი უფლების უკეთ განხორციელებასაც, მაგალითად, საკუთრების უფლების უკეთ გამოყენებას. შეზღუდული უფლებები შეიძლება იყოს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი უფლებები. ასეთი იქნება აღნაგობის, სერვიტუტისა და უზუფრუქტის უფლებები. აღნაგობის შემთხვევაში ეს უფლება საკუთრების უფლებიდანაა ნაწარმოები და საკუთრებასვე აწვება ტვირთად. იგივე ითქმის სერვიტუტებზე და ა.შ. ვალდებულებით უფლებებიდან შეიძლება დავასახელოთ ქირავნობის უფლება, რომელიც საკუთრებიდან იწარმოება და წარმოადგენს საკუთრებისვე სახელშეკრულებო დატვირთვას. იგივე აზრით შეიძლება განვიხილოთ ქვე-

<sup>30</sup> იხ. Andreas von Tuhr, Der Allgemeine teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, erster Band, Berlin. გვ. 232.

ქირაენობა ქირაენობასთან ძიმართებაში. ასევე შეიძლება წარმოვიდგინოთ იჯარა და ქირაენობა უზუფრუქტთან მიმართებაში.

შეზღუდული სანივთო უფლებების თვისება ისაა, რომ ისინი მიჰყვებიან ძირითად უფლებას, როცა იცვლება მისი მესაკუთრე. ასეთი თვისებით ხასიათდება მხოლოდ ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლება, მაგალითად ქირაენობისა.

სანივთო შეზღუდული უფლებების წარმოშობისათვის საჭიროა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რაც არაა საჭირო ვალდებულებითი უფლებების შემთხვევაში.

# პარი მეორე

## მფლობელობა

### §1. მფლობელობის ცნება

მფლობელობა ისტორიულადაც და ახლანდელ დროშიაც ერთ-ერთ ყველაზე თავსატეხ პრობლემას წარმოადგენს სამართლისა. ქართული სამართლის ისტორიკოსთაგან პირველი ივ. ჯავახიშვილი იყო, რომელიც დაინტერესდა ამ საკითხით, ძირითადად მისი ეტიმოლოგიით. მისი აზრით, მფლობელობის გამომხატველი უნდა ყოფილიყო ტერმინი „ქონება“, რომელიც იხმარებოდა არა საკუთრების მნიშვნელობით, არამედ დროებითი მფლობელობისა და მქონებლობის აზრით.<sup>1</sup> „ქონება“ უდრიდა რომაულ „*possessio naturalis*“-ს და გერმანულ „*Besitz*“-ს. მფლობელობის ასეთი გაგების ღირსება იმაშია, რომ იგი მფლობელობას კი არ აიგივებს საკუთრებასთან, არამედ მიჯნავს მისგან. ასევე მფლობელობა წარმოსდგება არა როგორც ქონების შიშველი პყრობის მდგომარეობა, არამედ უფლებებით დატვირთული ფასეულობა. სამართლის ძეგლებიდან დასტურდება, რომ „ქონება“ მფლობელობის აღმნიშვნელია და მის უკან შეიძლება არსებობდეს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი უფლებები.

გარდა „ქონებისა“, მფლობელობის გამოსახატავად გვიანფეოდალური ხანიდან გვხვდება ტერმინი „ჭერა“. ხშირად, ერთად, გვერდი-გვერდაა ორივე ტერმინი და თანაც, ერთი და იგივე სინამდვილის გამოსახატავად. მფლობელობის აღმნიშვნელი უნდა ყოფილიყო ასევე ტერმინი „პყრობა“. მას არ ჰქონია ისეთი გაქანება, როგორც „ჭერას“ და ხშირად ამ უკანასკნელის სინონიმად იყენებდნენ ხოლმე. „პყრობა“, როგორც მფლობელობა, ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის, განსაკუთრებული ძალაუფლებრივი მდგომარეობის გამომხატველია. მფლობელობის აზრით გამოიყენებოდა ასევე ტერმინი „ჯდომა“. ნიშანდობლივია ის ფაქტიც, რომ რომაული *possessio* ეტიმოლოგიურად გამოსულია *sedere* - ჯდომიდან.

რაც შეეხება საკუთრივ ტერმინ „მფლობელობას“, მასაც ვხვდებით სამართლის ძეგლებში, ხან დამოუკიდებლად და ხან კიდევ ანალოგიური შინაარსის მქონე სხვა ტერმინებთან, ხშირად პყრობასთან ერთად.

მიუხედავად მფლობელობის გამომხატველ ტერმინთა ასეთი სიჭრელისა, ყველა მათგანი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მდგომარეობას ასახავს.

1. ივ. ჯავახიშვილი, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტ. VII, თბ. 1984, გვ. 294.



მოკლედ, ძველი ქართული სინამდვილე ბევრად ეხმიანება მფლობელობის თანამედროვე ქართულ გაგებას, რომელიც იუწყება, რომ „მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით“ (მ.170, ნ.1)

მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად ორ ნიშანზე დაიყვანება: პირველი ესაა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა. ეს ბატონობა ნივთის მიმართ იურიდიული ბატონობაა და არ შეიძლება იგი დაეიყვანოს მის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. ასეც რომ იყოს, შეუძლებელი იქნებოდა ნივთის მიმართ ფიზიკური ბატონობის სრული განხორციელება, ყველა შემთხვევაში ჩვენი ბატონობის ქვეშ მოექცეოდა ის ნივთები, რომელსაც თან დავატარებთ, სახლი, რომლიდანაც ეს-ესაა გამოვედით, ამ ბატონობის გარეთ დარჩებოდა. ფაქტობრივი ბატონობის ასეთი გაგება ადამიანთა მოდგმის პრიმიტიული მართალშეგნების გამოძახილი იქნებოდა. მფლობელობა არ შეიძლება გაიზომოს ნივთთან სივრცობრივი კავშირ-ურთიერთობით. საეინის ობიექტური თეორია მფლობელობისა სწორედ ამ ხარვეზებით გამოირჩეოდა. თუმცა, ასე გულუბრყვილო როდი იყო თანამედროვეთათვის სათაყვანებელი ცივილისტი. იგი ფიქრობდა, რომ თუ არ იქნები ნივთის მფლობელი, სამაგიეროდ იქნები მასზე რაიმე უფლების მატარებელი. მფლობელობაში გამოხატული ბატონობის ფაქტი ნივთის მიმართ სამართლებრივი ძალაუფლების გამომხატველია. ამ ძალაუფლების განხორციელება სულაც არაა დამოკიდებული ნივთის ხელთ ჰყრობასთან. მესაკუთრეს შეუძლია თავისი ნივთების მიმართ არსებული უფლებამოსილებანი ყველა შემთხვევაში განახორციელოს, სულ ერთია სად იქნება ეს ნივთები. ამ ბატონობის ხარისხი კი იმაზედ იქნება დამოკიდებული, თუ მფლობელობის ქვეშ რა სახის უფლება იმალება. თუ ეს საკუთრების უფლებაა, ცხადია მეტი იქნება ამ ბატონობის ხარისხი, ვიდრე ამას ადგილი ექნება ქირავნობის დროს. ამრიგად, ფაქტობრივი ბატონობა არ არის იდენტური ფიზიკური ბატონობისა.

მეორე ნიშანი, რაზედაც ასევე იუწყება სამოქალაქო კოდექსი, ესაა ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვება. აქ ნებითი თეორიისაგან სიახლე იმაშია, რომ არაა აუცილებელი ნება მიზანმიმართული იყოს ქონების საკუთრად ფლობისაკენ. ასე რომ იყოს, მფლობელი მესაკუთრეც უნდა ყოფილიყო. მთავარია, რომ მფლობელობა, იმის მიუხედავად, თუ რა უფლება დგას მის უკან, მოპოვებული იყოს მფლობელის ნების გამოვლენით, ე.ი. მას სურდეს, რომ იყოს მფლობელი. ასე მაგალითად, პირი ყიდულობს ნივთს, დამქირავებელი ქირაობს, მონათხოვე თხოულობს და ა.შ. ყველა შემთხვევაში ისინი მფლობელები ხდებიან თავიანთი ნება-სურვილით. თუკი იძულებით ან მოტყუებით მოხდება ეს, მაშინ შეიძლება საკითხი დაისვას

ურთიერთობის გაბათილების შესახებ. იქ, სადაც სუბიექტის ნება არ მონაწილეობს, იქ არც მფლობელობაა. ამიტომაც, რომ პიროვნება, რომელსაც პოლიციელმა მალულად ნარკოტიკული ნივთიერება ჩაუდო ჯიბეში, ის არ ჩაითვლება მის მფლობელად.

სამოქალაქო კოდექსის ღირსებად უნდა ჩაითვალოს ის, რომ მფლობელობა გამიჯნულია საკუთრებისაგან. ჩვენ ჩავთვალეთ, რომ მფლობელი შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე არამესაკუთრეც. მფლობელობა ფაქტია და ამ ფაქტის უკან შეიძლება იდგეს როგორც სანივთო, ისე სხვა უფლებები. თუმცა, ყველაზე მჭიდრო კავშირი მფლობელობასა და საკუთრებას შორისაა. როგორც რუდოლფ ზომი იტყოდა ხოლმე, საკუთრება ნივთზე იურიდიული ბატონობაა, მფლობელობა კი - ფაქტობრივი.<sup>2</sup> მფლობელობის ცნება ისეთივე დამოკიდებულებაშია საკუთრების ცნებასთან, როგორც ფაქტის ცნება უფლების ცნებასთან. ფეოდალიზმის ხანაში საკუთრება თითქოს ჩაფლული, ჩამალულ-ჩაკარგულია მფლობელობაში. სამოქალაქო კოდექსის ავტორებმა ხანგრძლივი დისკუსიის შემდეგ შეძლეს ის, რომ მფლობელობას ცალკე ადგილი დათმობოდა და არ გათქვეფილიყო საკუთრებაში.

მიუხედავად აღნიშნულისა, მფლობელში ყოველთვის მესაკუთრის აჩრდილი იცქირება. ამ საკითხზე ცალკე გავჩერდებით, მაგრამ აქ ზოგიერთ მათგანს შეევხებით მხოლოდ. მხედველობაში მაქვს ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვა, რაც არსებითად საკუთრების ინტერესებითაა გამოწვეული. რუდოლფ იერიხტის თეორიით, უკანონო მფლობელობის დაცვა აუცილებელი ბოროტებაა და იგი ზდება საკუთრების უფლების ინტერესებისათვის. ამიტომაც, მფლობელობის დაცვა უნდა მოხდეს იქ, სადაცაა საკუთრების ვარაუდი და უარი უნდა ითქვას იქ, სადაც არაა ასეთი ვარაუდი. ასეთ ვითარებაში დაცვის ქვეშ შეიძლება აღმოჩნდეს უკანონო მფლობელობაც.<sup>3</sup> ქართული სამართლის ისტორიკოსთა მიერ დადგენილია, რომ ძველი ქართული სამართალი სცნობდა ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვას, საქართველოში არსებობდა სპეციალური მფლობელობითი დაცვა.<sup>4</sup> უფრო მეტიც, ყოფილა შემთხვევები, როცა უკანონო მფლობელობა კანონიერად ქცეულა.

ამრიგად, მოქმედ ქართულ სამოქალაქო სამართალში მფლობელობა ისევე განიხილებოდა, როგორც ეს გარმანული სამართლის ოჯახშია მიღე-

<sup>2</sup> იხ. Рудольф Зом, Институции, С-Петербург, 1910. გვ. 194.

<sup>3</sup> ციტირებულია შემდეგი წიგნიდან: იხ. Покровский Н. Основные проблемы гражданского права, С-Петербург, 1917, გვ. 24.

<sup>4</sup> იხ. ი. ფუტყარაძე, ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვა ფეოდალურ საქართველოში - „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, წიგნი III, თბ. 1979, გვ. 117.

ბული. ამით იგი ემიჯნება რომანული სამართლის ქვეყნებს, რომელშიაც მფლობელობა შედარებით განსხვავებულ პრინციპებზეა აგებული. ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი დაემყარა რა მფლობელობის საკანონმდებლო თეორიას, დიდხანს მფლობელებად მხოლოდ მესაკუთრეებს თვლიდა, ხოლო ყველა დანარჩენთ, რომელთაც მესაკუთრისაგან ქონდათ ქონება გადაცემული, მიიჩნევდა მჭერებად. მათ მხოლოდ 1975 წლიდან შეიძინეს დამოუკიდებელი უფლება მფლობელობით სარჩელზე.

## §2. მფლობელობის სახეები

მართალია ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება მფლობელობის კონსტიტუციური ელემენტია, მაგრამ არა ერთადერთი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ეს ბატონობა უნდა ხორციელდებოდეს თავისთვის და არა სხვის სასარგებლოდ. ამიტომაცაა, რომ 155-ე მუხლის მეორე ნაწილით მფლობელად არ მიიჩნევა პირი, რომელიც ნივთზე ბატონობას ახორციელებს სხვისთვის, სხვის სასარგებლოდ. მფლობელად ითვლება ის პირი, რომლის სასარგებლოდაც ხორციელდება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა. ნივთზე ფაქტობრივი მებატონე უნდა ჩაითვალოს ამ ნივთის მჭერად (მპყრობელად), მფლობელის მოსამსახურედ. ამ უკანასკნელს ნივთის ფლობასთან დაკავშირებით არ გააჩნია დამოუკიდებელი, პირადი ინტერესი. მისი დამოკიდებულება ნივთისადმი გარეგნულად შესაცნობია და ემყარება მფლობელთან სოციალურ კავშირ-ურთიერთობას, რომელიც შეიძლება ატარებდეს, როგორც საჯარო-სამართლებრივ (მაგალითად, ჯარისკაცის, პოლიციელის მიერ საბრძოლო იარაღის ფლობა), ისე კერძო-სამართლებრივ ხასიათს (მაგალითად, მუშა-მოსამსახურეების მიერ საწარმოში არსებული ნივთების ფლობა, შინამოსამსახურის ან გამყიდველის მიერ მპატრონის ნივთების ფლობა).<sup>5</sup>

რადგანაც მჭერი არ ითვლება მფლობელად, ამიტომაც მას არა აქვს მფლობელობითი დაცვის უფლება. არც თვით იმათ მიმართ, ვინც ფაქტობრივი ბატონობის უფლება მიანიჭა მას და არც მესამე პირთა მიმართ. თუმცა, მას კი შეუძლია წინ აღუდგეს მესამე პირთა აკრძალულ თვითნებობას. ამ შემთხვევაში გამოიყენება უფლების განხორციელების შესაბამისი ნორმები.<sup>6</sup> უფლებამოსილების მიმნიჭებელს შეუძლია მჭერის მეშვეობით შეიძინოს ახალი მფლობელობა სხვადასხვა ნივთებზე. აქ არა გვა-

<sup>5</sup> იხ. Bürgerliches Gesetzbuch. Mit Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Herg, von Othmar Jauerling, 8; neubearbeitete Auflage, München, 1997, გვ.951.

<sup>6</sup> იხ. იქვე, გვ.951.

ქვეს წარმომადგენლობა 103-ე მუხლის აზრით. მაგალითად, საწარმოს თანამშრომელმა საწარმოსათვის შეიძინა აუცილებელი საგნები, ანდა, შინამოსამსახურემ სახლის პატრონისათვის პროდუქტები. მართალია მჭერი ისე გამოიყურება, თითქოს წარმომადგენელი იყოს, მაგრამ, სინამდვილეში სახეზეა წარმომადგენლობის სუროგატი<sup>7</sup> და შესაბამისად უნდა ვიხელმძღვანელოთ სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლის წესებით. მფლობელობის შეძენისას მჭერის არაკეთილსინდისიერება აღიქმება, როგორც უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირის არაკეთილსინდისიერება და მოსარჩელის წინაშეც თვითონ იქნება პასუხისმგებელი, თუკი მან მჭერის შერჩევისა და მასზე ზედამხედველობის განხორციელების პროცესში არ გამოიჩინა სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახიასათებელი აუცილებელი ყურადღებანიობა.<sup>8</sup> მჭერსა და უფლებამოსილების მიმნიჭებელს შორის ურთიერთობაში უნდა გამოვიყენოთ 106-ე მუხლის წესები. თუკი უფლებამოსილების მიმნიჭებელი, აღმოჩნდება არაკეთილსინდისიერი, მაშინ 106-ე მუხლის პირველი პუნქტი აღარ გამოიყენება.

რადგანაც მფლობელობა ფაქტია, საკვებით შესაძლებელია ამ ფაქტის მიმართ ორი სხვადასხვა დონის მფლობელობა, კერძოდ: პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომ არაა მასზე ფიზიკური ბატონობის იდენტური, სწორედ ეს იძლევა ორმაგი მფლობელობის შესაძლებლობას. ნივთი შეიძლება ან მარტო პირდაპირი მფლობელის ბატონობაში იმყოფებოდეს, ანდა იმედროულად არაპირდაპირი მფლობელის ბატონობის ქვეშაც. ასე, მაგალითად, თუ მხოლოდ მესაკუთრე ფლობს ნივთს, აქ მხოლოდ პირდაპირი მფლობელობაა სახეზე. მაგრამ თუ ნივთის მფლობელობა სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე ხდება, აქ გვექნება როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელობა. თუმცა, სამართლებრივი ურთიერთობა შეიძლება იყოს როგორც სანივთო (უზუფრუქტის, გირავნობის, აღნაგობის, და სხვა). ისე ვალდებულებითი (ქირავნობის, იჯარის, თხოვების, მინდობილი საკუთრების და ა.შ). ამ ურთიერთობაში მესაკუთრე წარმომადგენს ნივთის არაპირდაპირ მფლობელს, ხოლო უზუფრუქტუარი, მოიჯარე და ა.შ. ამ ნივთის პირდაპირ მფლობელს. ფაქტობრივი ბატონობაც ამ შემთხვევაში გარკვეულ დროში მოცემული ბატონობაა, რომლის ფარგლებიც თვით მხარეთა შორის ურთიერთობის ხასიათით განისაზღვრება. ასეთ ვითარებაში მესაკუთრის ფაქტობრივი ბატონობა ნაკლები ხარისხის ბატონობა იქნება, ვიდრე მოიჯარისა. საქმეც იმაშია, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძ-

<sup>7</sup> იხ. Schwab, Prutting. Sachenrecht, 25; nebearb. Auflage, Munchen, 1994, გვ.34.

<sup>8</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ. გვ. 34-35.

ველზე ნივთზე უშუალო ძალაუფლებას, ბატონობას მოიჯარე ახორციელებს ხელშეკრულებით დადგენილ ფარგლებში და ამიტომაცაა იგი, პირდაპირი მფლობელი. მესაკუთრე იმდენად ახორციელებს თავის ძალაუფლებას ნივთზე, რამდენადაც მან ეს შეიზღუდა აღნიშნული ურთიერთობის დამყარებით. თავისთავად საკუთრების უფლება ნივთზე აბსოლუტური სახით ბატონობას გულისხმობს, მაგრამ გარკვეული ღრობით პირდაპირი მფლობელობის გამო იგი შეზღუდულია. ამ ურთიერთობათა ფარგლებში შესაძლებელია, რომ პირდაპირი მფლობელი, იგივე მოიჯარე, თავად იქცეს არაპირდაპირ მფლობელად, თუკი იგი გამოიყენებს ქვეიჯარით ნივთის გადაცემის უფლებას. მესაკუთრის ფაქტობრივი ბატონობის გამოვლინება იქნება ის, რომ პირდაპირი მფლობელი მისი თანხმობის გარეშე ამ უფლებით ვერ ისარგებლებს. ყოველივე ამის გამო, შეწყდება თუ არა მხარეთა შორის ურთიერთობა, შეუწყდება მეორე მხარეს პირდაპირი მფლობელობა და პირველის არაპირდაპირი მფლობელობა იქცევა ისევე პირდაპირ მფლობელობად.

მფლობელობითი კონფლიქტის ვითარებაში უპირატესობა ენიჭება პირდაპირ მფლობელობას. პირდაპირი მფლობელობა დაცულია თვით არაპირდაპირი მფლობელობისაგან. მათი ასეთი დამოკიდებულება სამოქალაქო წესრიგის საფუძველია. თავისთავად საკუთრების უფლება, რომ მეტი უფლებაა, ვიდრე სხვა რომელიმე სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლებანი, კონკრეტულ სამართლებრივ ურთიერთობაში ვერ გამოდგება მოიჯარის მფლობელობის მიმართ თვითნებობისათვის. აქ უფლებამოსილებათა ფარგლებს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო შეზღუდვის მექანიზმები განსაზღვრავენ. პირდაპირ მფლობელს უფლება ეძლევა დამოუკიდებლად დაიცვას თავისი მფლობელობა მესამე პირთა შემოტევისაგან, ეს იქნება ვინდიაკაციაზე უფლება თუ ნეგატორულ მოთხოვნაზე უფლება. მაგრამ, მისი ეს მდგომარეობა ხელფენშებორკილს როდი ხდის არაპირდაპირ მფლობელს. მას ასევე დამოუკიდებლად შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის დაცვა. ოღონდ, ეს უნდა მოხდეს მას შემდეგ, როდესაც პირდაპირი მფლობელი არ გამოიყენებს მასზე მინიჭებულ უფლებას, ან უძლური აღმოჩნდება დაიცვას საკუთარი მფლობელობა.

სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობის სამართლებრივი დანაწევრების ორ შემთხვევას იცნობს. პირველს მიეკუთვნება 155-ე მუხლის მესამე ნაწილში განხილული შემთხვევა, როდესაც ერთ საგანზე არსებობს პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა. მეორე შემთხვევა ამ მუხლის მეოთხე ნაწილითაა გათვალისწინებული, როცა ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ფლობს ერთდროულად. მათ შორის განსხვავება იმაშია, რომ თუ პირველ შემთხვევაში ორსაფეხუროვანი დაყოფა გვაქვს მფლობელობისა, მეორე შემთხვევაში თანამფლობელთა ფაქტობრივი ბატონობის მდგომარ-

ეობა ერთსაფეხურიანია, ან პირდაპირი მფლობელები არიან თანამფლობელები, ან კიდევ – არაპირდაპირი მფლობელები. თანამფლობელობა შეიძლება იყოს მარტივი, როცა ყოველ თანამფლობელს აქვს სანივთო ძალაუფლება, რასაც სხვებმა ანგარიში უნდა გაუწიონ.<sup>9</sup> მაგალითად, სახლის საერთო სამრეცხაოზე, ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს ყველა დამქირავებელი, იგივე ითქმის სახლის საერთო სარგებლობის ობიექტებზე, მეუღლეთა თანამფლობელობაზე ბინაში არსებული სიკეთების მიმართ, რითაც ისინი ერთად სარგებლობენ. კვალიფიციური (კოლექტიური) თანამფლობელობისას, ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა მხოლოდ კოლექტიურადაა შესაძლებელი, და ამდენად, იგი საერთო ხელშია. მაგალითად, როცა არაპირდაპირი მფლობელი ახორციელებს მფლობელობას რამდენიმე პირდაპირი მფლობელისათვის, ან კიდევ მჭერი ფლობს ნივთს მრავალი უფლებამოსილი პირისათვის ერთად.<sup>10</sup>

მარტივი თანამფლობელობის მდგომარეობას კარგად შეესაბამება საერთო თანაზიარი საკუთრება. ხოლო კვალიფიციურისას კი – წილადი საკუთრება.

155-ე მუხლის მეხუთე ნაწილში გატარებული აზრი შეესაბამება საერთო წილად საკუთრებას. ისევე, როგორც ყოველი მესაკუთრე საერთო ნივთის მასზედ კუთვნილი ნაწილის მესაკუთრეა, შესაბამისად მისი მფლობელობა, იგივე ფაქტობრივი ძალაუფლება, მხოლოდ ამ ნაწილზე ვრცელდება. ერთი ნივთის ნაწილებს შეიძლება ფლობდეს არამესაკუთრებებიც. შეიძლება ერთსა და იმავე საგანზე ადგილი ჰქონდეს როგორც თანამფლობელობას, ისე ნაწილების მფლობელობას. ასე, მაგალითად, მრავალბინიანი სახლი შეიძლება განვიხილოთ ისეთ ობიექტად, რომელშიც საერთო სარგებლობის საგნებზე თანამფლობელობაა, ხოლო ინდივიდუალური სარგებლობის საგნებზე მფლობელობა ამ სახლის ნაწილებზე მფლობელობაა. ნაწილების მფლობელობის სიდიდე განსაზღვრავს არა თანამფლობელის ფაქტობრივი ბატონობის ფარგლებს, რაც პრაქტიკულად შეუძლებელია, არამედ თანამფლობელის ვალდებულების მოცულობას სხვა თანამფლობელთა წინაშე. ნივთის ნაწილზე მფლობელად უნდა ჩაითვალოს მკვს საწესდებო კაპიტალზე წილის მფლობელი.

<sup>9</sup> იხ. Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch (kommentare). München, 1990, გვ. 1023.

<sup>10</sup> იხ. იქვე, გვ. 955-956.

### წმ. მფლობელობის შეწყვეტა. მფლობელობის მემკვიდრეობა

მფლობელობის შეწყვეტაში იგულისხმება ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის შეწყვეტა, იმის მიუხედავად თუ როგორია მფლობელობაზე უფლების ხანგრძლივობა. სხვანაირად რომ ვთქვათ, მფლობელობა ყოველთვის არ წყდება მასზე უფლების დასრულებისთანავე. ასე, მაგალითად, დამქირავებელი, რომელიც ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მართალია უკანონოდ რჩება ბინაში, მაინც ბინის მფლობელად ივარაუდება.<sup>11</sup>

მფლობელობა შეიძლება შეწყდეს როგორც თავისუფლად, პირის ნების გამოვლენის საფუძველზე, ისე უიმისოდაც. თავისუფალი იქნება მფლობელობის შეწყვეტა, როცა პირი ნივთის გასხვისებით ან მასზე უფლების მიტოვების გზით (მ.190, 6.2) უარს იტყვის ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობაზე. თუკი სახეზეა ერთდროულად პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა, მაშინ არაპირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტა ყოველთვის არ იწვევს პირდაპირი მფლობელობის შეწყვეტას. ასე, მაგალითად, ბინის დამქირავებელი ახალი მესაკუთრის დროსაც ისევ პირდაპირ მფლობელად რჩება, ხოლო თავად ახალი მესაკუთრე იძენს არაპირდაპირ მფლობელობას, რომელიც ნივთის გასხვისების გამო შეუწყდა თავდაპირველ მესაკუთრეს. მფლობელობა შეიძლება შეწყდეს მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდაც. ასე, მაგალითად, როცა იგი კარგავს ნივთს, ან პარავენ. ცხადია, ამ ნივთის მპოვნელი ან ქურდი იქნება მისი მფლობელი. აქ მხოლოდ მფლობელობა წყდება და არა მის უკან არსებული უფლება, რაც მფლობელობის აღდგენის საფუძველს წარმოადგენს.

გარდამავალი ხასიათის წინააღმდეგობანი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებისას არ უნდა იწვევდეს მფლობელობის შეწყვეტას. ასე მაგალითად, შევებულებისას დროებით ბინის მიტოვება არ ნიშნავს მფლობელობაზე უარის თქმას.<sup>12</sup>

როგორც წესი, ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობა მფლობელის გარდაცვალებით წყდება და ამ აზრით, იგი გადაუცემადია. ასეთ ვითარებაში რომ არა 157-ე მუხლის დანაწესი, სამკვიდრო მფლობელობით დაცვას მოკლებული იქნებოდა.<sup>13</sup> ამიტომაცაა, რომ მოცემული მუხლის ძალით, მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან. 157-ე მუხლის საფუძველზე მემკვიდრეთა მფლო-

<sup>11</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ. გვ. 29.

<sup>12</sup> იხ. Palandt, დასახ. ნაშრ. გვ. 952.

<sup>13</sup> იხ. იქვე, გვ. 952.

ბელობა არაა 155-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მფლობელობა, არამედ ესაა მფლობელობა სანივთო ბატონობის და ნების გარეშე. აქ მფლობელობის შექმნა არაა დამოკიდებული იმაზე მან იცის თუ არა თავისი მემკვიდრეობითი მდგომარეობის, სამკვიდრო ქონების ოდენობის, ანდა იმის შესახებ, რომ ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობა შელახულია. კოდექსი ამ შემთხვევაში ამოდის მფლობელობის საჯაროობის ფუნქციიდან, რომლის მიხედვითაც მფლობელობა დაცულია ყოველგვარი თვითნებობისაგან.<sup>14</sup> მას შემდეგ რაც მემკვიდრე-მფლობელი მოიპოვებს ფაქტობრივი ბატონობის უფლებას, იგი უკვე მფლობელად იქცევა 155-ე მუხლის აზრით. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მფლობელობა პირის სუბიექტურ ნებას ეფუძნება, განსხვავებით, ზემოთგანხილული მერყევი მდგომარეობისა, როცა სამართლის ობიექტური ნებით სავარაუდო მემკვიდრეა ცნობილი მფლობელად. ერთადერთი მიზანი ამ ფიქციისაა ისაა, რომ ვიდრე მოხდებოდა სამკვიდროს მიღება, მანამდე შენარჩუნებული იქნას მემკვიდრის მიერ დატოვებული მდგომარეობა და აღიკვეთოს სამემკვიდრო უფლების ხელყოფა. მოცემული მუხლის ეს დაცვითი ფუნქცია მემკვიდრე-მფლობელთა ინტერესებზეა მთლიანად აგებული.

ამდენად, მემკვიდრე ითვლება სამკვიდრო მასის მფლობელად სამკვიდროს გახსნის მომენტიდან, თუნდაც, რომ მან არ იცოდეს ამის შესახებ.

#### **§4. მფლობელობა, როგორც საკუთრების ვარაუდი**

ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე (მ. 158, ნ.1). კოდექსის ამ დებულებას დიდი ხნის ისტორია გააჩნია. თავდაპირველად გამოიკვეთა ნივთის ხელთაყრობის, ჭერის მდგომარეობა. რაც უფრო დიდხანს გრძელდებოდა ეს ურთიერთობა, მით უფრო ძლიერდებოდა ადამიანში იმის შეგნება, რომ მისია ყველაფერი, რაც მას ხელთ უპყრია. ნივთზე უბრალოდ ჭერის მდგომარეობა, თანდათანობით, საკუთრების უფლების სამოსელში ეხვეოდა. ნივთის აყრობა და ჭერა მასზედ საკუთრების გაფორმებით მფლობელობად იქცა. ასე თანდათანობით ერთადერთ მფლობელად მხოლოდ მესაკუთრე გამოიკვეთა. დებულების სახით ეს ასე შეიძლება ითქვას: “ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა“. სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებამ ხელი შეუწყო ამ აქსიომის ვარაუდად ქცევას. ეს მაშინ მოხდა, როცა მფლობელად ცნობის უფლება მოიპოვა ვალდებულებით თუ სხვა სანივთო უფლებათა მატარებელმა პირებმა (როგორიცაა დამქირავებელი, მოიჯარე, უზუფრუქტუარი და ა.შ.).

158-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი, ბუნებრივია იმ შემთხ-

<sup>14</sup> იხ. Schwab, Prutting. დასახ. ნაშრ. გვ. 36.



ვევებს ასახავს, როცა ბრუნვის მონაწილეთათვის უცნობია მფლობელობის უკან არსებული უფლება. როცა ცნობილია, რომ ჩვენს წინაშე მყოფი მფლობელი ნივთის დამქირავებელია, ცხადია, ვარაუდისათვის ადგილი აღარ რჩება. მაგრამ ხშირ შემთხვევაში ჩვენთვის უცნობია მფლობელის უფლებები. ამ დროს სამართლებრივი წესრიგი ჩვენგან მოითხოვს დავეყრდნოთ მფლობელის კეთილსინდისიერებას და იგი მივიღოთ, როგორც ნივთის მესაკუთრე. ბრუნვის მონაწილეთა ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება ხელს უწყობს თვით ბრუნვის, როგორც სიმყარეს, ისე სიმარტივეს. საკმარისი იქნება ხელი ავიღოთ ამ ვარაუდზე, რომ შეიძლება მთელი სამოქალაქო ბრუნვა თავდაყირა დადგეს და შეიქმნას ქაოსური მდგომარეობა. ასეთ ვითარებაში ნივთის სყიდვისას, გამყიდველი ვალდებული იქნებოდა ემტკიცებინა თავისი საკუთრების უფლება გასაყიდ ნივთზე, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების იქნებოდა ნივთი. საბჭოთა სამოქალაქო სამართალში ამის რეციდივებს კიდევ ჰქონდა ადგილი. ბრუნვის მონაწილეს უნდა შევხედოთ არა როგორც არკეთილსინდისიერ მხარეს, არამედ როგორც კეთილსინდისიერ სუბიექტს. ცხადია, როცა მყიდველისათვის ცნობილია, ან შეეძლო ცოდნოდა, რომ მფლობელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, ასეთ შემთხვევაში გარიგების ბათილობის უარყოფითი შედეგები მის მიმართაც გამოიყენება. მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდზე მიგვანიშნებს ამ ტერმინის ყოფით ცხოვრებაში მიღებული ტრადიცია. როცა ვიყენებთ გამოთქმას: “სახლის მფლობელები“, “ავტომობილის მფლობელები“, უპირატესად მასში ასოცირებულია მესაკუთრე.

მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდი მისი უკეთესი დაცვის გარანტიაცაა. შეიძლება მფლობელი არც იყოს მესაკუთრე, მაგრამ ყველა შემთხვევაში, პირდაპირ თუ არაპირდაპირ ჩვენ საკუთრების უფლებას ვიცავთ. ამ ვარაუდის ძალით, მფლობელობა დაცვის საგანი ხდება იმის მიუხედავად, სამართლებრივ საფუძველს ემყარება იგი თუ არა. რახან მფლობელობა ნივთზე ბატონობის ფაქტია, პირველ რიგში ჩვენ ფაქტის დაცვას ვახდენთ, რამეთუ მასზეა შემდგომ დამოკიდებული ამ ფაქტის უკან არსებული უფლების დაცვა.

მფლობელში მესაკუთრის ვარაუდი დაშვებულია მხოლოდ მოძრავი ნივთების მიმართ. ეს წესი არ გამოიყენება იმ ნივთების მიმართ, რომელთა მესაკუთრე საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს. ასეთი ნივთები კი უძრავი ნივთებია. ეს განსხვავება განპირობებულია მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის განსხვავებული რეჟიმით. თუ მოძრავი ნივთების შექენისათვის საკმარისია ნივთის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში მართლოდენ გადაცემის ფაქტი, უძრავი ნივთი შეიძინება მხოლოდ მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტით. მოძრავი ნივთის შემძენს

ამ შემთხვევაში, თუ არა კონტრაქტის კეთილსინდისიერებისადმი მიხედობა, სხვა სამართლებრივი გზა მფლობელის მესაკუთრეობის შემოწმებისა არ გააჩნია და ეს გამოწვეულია, როგორც ითქვა, სამოქალაქო ბრუნვის სიძვარისა და სიმარტივის ინტერესებით. ცხადია, კერძო ინიციატივა მან შეიძლება კიდევ გამოიჩინოს, მაგრამ მეორე მხარემ სრულიად სამართლიანად ვერ შეძლოს ნივთზე საკუთრების უფლების დამტკიცება იმის გამო, რომ ეს უფლება არ მოითხოვს სათანადო საბუთში გაფორმებას. თუკი მე ვყიდი როიალს, თუ არა ჩემი კეთილსინდისიერება, სხვა რა მტკიცებულება მექნება, დავარწმუნო მყიდველი რომ მე ვარ მისი მესაკუთრე, შეიძლება მოწმეც მოვიშველიო, მაგრამ ხომ შეიძლება არც იყოს ასეთი მოწმე, განა აუცილებელად უნდა იცოდეს ვინმემ რა ნივთებს ვფლობ მე. ამიტომაცაა, რომ მფლობელისათვის კეთილსინდისიერება საკუთრების ვარაუდთან დაკავშირებით ბრუნვის პრინციპია, ხოლო მისი არაკეთილსინდისიერება, ამ ბრუნვისათვის დამახასიათებელი ნორმალური რისკი. რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, აქ არსებობს შესაძლებლობა, რომ ნივთის შემძენმა არ დაუშვას შეცდომები, მას ადვილად შეუძლია შეამოწმოს ნივთზე ფაქტობრივი მებატონის მდგომარეობა. რახან უძრავ ნივთებზე უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული, ნებისმიერ პირს შეუძლია გაეცნოს ამ უფლების რეგისტრაციის ფაქტს და დარწმუნდეს თუ რა უფლება დგას ნივთის ფაქტობრივი მებატონის, ვთქვათ, ბინაში მცხოვრების უკან. მაგრამ ხომ შეიძლება რეესტრის ჩანაწერი აღმოჩნდეს არასწორი. ცხადია, ასეც შეიძლება მოხდეს, მაგრამ შემძენი აქ არაფერ შუაში იქნებოდა. შემძენმა იცის, რომ სამოქალაქო კოდექსის ძალით მას შეუძლია ენდოს რეესტრის მონაცემებს, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა ხოლმე მოძრავი ნივთის მფლობელთან მიმართებაში. ამიტომაცაა, რომ თუ არა შემძენის მხრიდან არაკეთილსინდისიერება, ყველა შემთხვევაში მისი ინტერესებიდან გამომდინარე, ნივთის გამსხვივებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (მ.185). ამდენად, სამართლებრივი წესრიგი როგორც ერთ, ისე მეორე მხარეს უსპობს დაბრკოლებას ურთიერთობის დამყარების გზაზე.

მარტივად, რომ ვთქვათ, ერთ შემთხვევაში, როცა მოძრავი ნივთია, ბრუნვის ინტერესები გვაიძულებს ვენლოთ მის მფლობელს, სხვა დროს კი, როცა უძრავი ნივთებია, ისევე ბრუნვის ინტერესები მოითხოვს, მფლობელისადმი ნდობა საჯარო რეესტრში დადასტურდეს. მოძრავი და უძრავი ნივთების ამ განსხვავებული რეჟიმის გაუთვალისწინებლობამ ბრუნვის მონაწილეები შეიძლება მძიმე მდგომარეობაში ჩააყენოს. საბჭოთა სასამართლო პრაქტიკაში ხშირი იყო თაღლითობის შემთხვევები, როცა უძრავი ნივთების ფაქტობრივი მებატონე მყიდველს მესაკუთრედ უცვნიდა, როცა ეს

უკანასკნელი სინამდვილეში არ იყო მისი მესაკუთრე. საჯარო რეესტრი სხვა ურთიერთობებშიაც სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე-სტაბილურობის გარანტი გახდება.

158-ე მუხლის მეორე ნაწილის მეორე წინადადება მოძრავი ნივთების საკუთრებას ეხება. რადგანაც აღიარებულია, რომ ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მფლობელობას მოკლებული ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე უკვე აღარაა მესაკუთრე. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ნივთი მესაკუთრის ხელიდან გამოდის მისი ნების გარეშე, ვთქვათ დაკარგა, მოპარეს. ცხადია, აქ საკუთრების ვარაუდი უნდა დაეუშავათ იმ პირთა მიმართ, რეალურად ვის ხელშიაცაა ქონება და ვინც ახორციელებს მის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ესენია ნივთის მპოვნელი და ქურდი, რომელთა იურიდიული მდგომარეობა ჯერ კიდევ გამორკვევის პროცესშია. შეუძლებელია ერთდროულად დაუშვათ საკუთრების ვარაუდი, როგორც ნივთის ძველი მფლობელის, ისე ახალი მფლობელის მიმართ. ძველი მფლობელის მიმართ საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში. ამიტომაცაა, რომ ძველი მფლობელი მესაკუთრედ ივარაუდებოდა მანამ, ვიდრე მისი ხელიდან აღნიშნული გზით გამოვიდოდა ქონება. ბრუნვის ინტერესებიდან გამომდინარე, საკუთრების ვარაუდისათვის მთავარია ნივთის მფლობელობის ფაქტი. ასეთ ვითარებაში მფლობელობაწართმეული ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე უფრო მძიმე მდგომარეობაში იმყოფება, ვიდრე მფლობელობაშემძენილი არამესაკუთრე, სანამ არ გამორკვეულა მათი ნამდვილი უფლებრივი მდგომარეობა. რადგანაც მარტოოდენ ფაქტი ნივთის მფლობელობისა, საკმარისია მის დასაცავად, ცხადია, ასეთ შემთხვევაში ამ უფლებით ისარგებლებს, როგორც ნივთის მპოვნელი ისე ქურდი. სხვანაირად, რომ ვთქვათ, როგორც მზე ანათებს მართალსაც და ბრალეულსაც, ისე მფლობელობითი დაცვის სიკეთე ვრცელდება უფლებამოსილებზეც და სამართალდამრღვევებზეც.<sup>15</sup> ცხადია, ვიდრე გაირკვეოდეს საქმის ნამდვილი მდგომარეობა, მხარეთა ადგილი სამართლებრივ ურთიერთობაში განისაზღვრება სამართლის ობიექტური ნებით და არა მარტო სუბიექტური წარმოდგენებით. მესამე პირთათვისაც მათი ეს მდგომარეობაა მთავარი. ძველი ქართული სასამართლო პრაქტიკა უხვად იცნობს ნივთის ფაქტობრივი მფლობელის დაცვის შემთხვევებს.<sup>16</sup> უკანონოდ ჩათვლილა ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ფაქტობრივი მფლობელობის თვითნებური წართმევა და საქმის ვითარების საბ-

<sup>15</sup> Покровский, Основные проблемы гражданского права, С-Петербург, 1917, гл. 214.

<sup>16</sup> იხ. ი. ფუტყარაძე. ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვა ფეოდალურ საქართველოში, — “ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები”, წიგნი III, თბ. 1979, გვ. 109-122.

ოლოო გამორკვევა-გადაწყვეტამდე, ნივთი ისევე ამ უკანასკნელს დაბრუნებია, როცა შეიძლება იგი ამ ნივთის ქურდიც კი ყოფილიყო. ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვაში საკუთრების ინტერესებია გამოკვეთილი. ეს დაცვა მესამე პირთა მხრიდან თვით ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესებსაც შეესაბამება. იგი დაინტერესებულია იმით, რომ ნივთი ვისაც არ უნდა ქონდეს, მათი მფლობელობის პერიოდშიაც დაცული იყოს, რათა ნორმალურ მდგომარეობაში მოხდეს მისი დაბრუნება. ცუდი პარალელი, რომ გავავლოთ, მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი, ისეთივე ვარაუდია, როგორც არაბრალეულობის ვარაუდი სისხლის სამართალში.

მოცემული მუხლის დანაწესები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მესაკუთრე თავისი ნებით სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე უყოფს მფლობელობას ხელშეკრულების მეორე მხარეს. აქ ვერ გამოვიყენებთ გამოთქმას ძველი და ახალი მფლობელი. ორივე მხარე ნივთის მფლობელია, ერთი პირდაპირი და მეორე არაპირდაპირი. საკუთრების ვარაუდი არაპირდაპირი მფლობელის მხარეზეა.

## წ5. კეთილსინდისიერი მფლობელი

მფლობელის კეთილსინდისიერება თუ არაკეთილსინდისიერება სუბიექტური შეფასების საგანს წარმოადგენს და მათში ვლინდება პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველებისადმი. ხოლო მფლობელობის კანონიერება თუ უკანონობა, ობიექტური, ნორმატიული ნების შეფასების საგანს შეადგენს. მფლობელობის ფაქტის შეფასებისას, მხედველობაში მიიღება, როგორც სუბიექტური, ისე ობიექტური ფაქტორები. მფლობელობის სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ განსხვავებულია ამ ფაქტორთა მნიშვნელობაც. თუკი ობიექტური ფაქტორები თვით მფლობელობის მდგომარეობის ბედ-იღბალს განსაზღვრავენ უპირატესად, სუბიექტური ფაქტორები, ძირითადად თვით მფლობელის უფლებრივ მდგომარეობაზე ახდენს გავლენას. თვით განმარტებას თუ მივმართავთ მოცემული კატეგორიებისა, მაშინ კანონიერი იქნება მფლობელობა, რომელიც ემყარება კანონის ნორმატიულ ნებას, ხოლო უკანონო იქნება მფლობელობა, რომელიც კონფლიქტშია კანონის ნორმატიულ ნებასთან. ამის შემდეგ აღარ უნდა იყოს ძნელი მისახვედრი კეთილსინდისიერი მფლობელობის არსი. მფლობელი ცხადია კეთილსინდისიერი იქნება, როცა იგი მფლობელობას იძენს მართლზომიერად, რაც იმისი მაუწყებელია, რომ მას გაცნობიერებული აქვს ნივთის შეძენის საფუძველთა მართლზომიერება. თუკი ნივთის შეძენა მოხდება არამართლზომიერად, ეს ჯერ კიდევ არ მეტყველებს იმაზე, რომ აქ აუცილებლად სახეზეა არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა. ამ შემთხვევაშიაც შეფასების საგანია მფლობელის დამოკ-

იდებულება მფლობელობის საფუძველთა ხარვეზიანობის მიმართ. თუკი პირს ვერ მოეთხოვთ, გაეცნობიერებინა ურთიერთობის არსებული დეფექტები, მაშინ იგი მაინც კეთილსინდისიერი მფლობელი იქნება, თუმცა უკანონი, ხოლო თუკი მფლობელს მოეთხოვებოდა დაენახა მფლობელობის ხარვეზიანობა, იგი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად ჩაითვლება. სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლში განვითარებული აზრით, თუ მფლობელი უფლებამოსილ პირად იქნება მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე, იგი არამართლზომიერიც რომ იყოს, მაინც კეთილსინდისიერ მფლობელად ჩაითვლება. აქვე გვსურს დავაზუსტოთ, რომ როცა მფლობელის კეთილსინდისიერებაზე საუბარი, ამ შემთხვევაში მისი სუბიექტური ნების შეფასების საგანს შეადგენს არამართლ სამართლის ობიექტური ნების ხასიათი, არამედ ცალკეულ შემთხვევებში, ამ ნების დამოკიდებულება ურთიერთობის უფლებრივი მდგომარეობის მიმართ.

### **წმ. კეთილსინდისიერი მფლობელის დაცვა**

სამოქალაქო კოდექსი იცავს კეთილსინდისიერ მფლობელობას (მ.160). თუკი კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია მოსთხოვოს ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება. უფლების დაცვის ეს ვადა სპეციალურ ვადას წარმოადგენს და ემყარება 129-ე მუხლის მესამე ნაწილს. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნივთის უკან გამოთხოვა ასევე დამოკიდებულია იმაზე, ახალი მფლობელი რა დონის მფლობელი იქნება და რა გზით შეიძენს იგი მფლობელობას. ვთქვათ, ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება, ასეთი იქნება მესაკუთრე, დამქირავებელი, მონათხოვრე და ა.შ. მფლობელები, რომელთა მფლობელობაც გარკვეულ სანივთო თუ ვალდებულებით უფლებაზეა დამყარებული. ასეთ შემთხვევაში კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნივთის გამოთხოვა დამოკიდებული იქნება იმაზედ, თუ რა გზით შეიძინა უკეთესმა მფლობელმა მფლობელობა. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როცა მესაკუთრე მპოვნელის ან ქურდისაგან იძენს თავის საკუთარ ნივთებს, რომელიც ამ გზით გამოვიდა კეთილსინდისიერი მფლობელის ხელიდან. ცხადია, ეს უკანასკნელი ვერ გამოითხოვს მესაკუთრისაგან ნივთებს. თუ იგივე მესაკუთრე მეგობართან სტუმრად ყოფნისას შენიშნავს თავის ნივთებს და ძალით დაუფლება მას და წაიღებს, კეთილსინდისიერი მფლობელი უფლებამოსილი იქნება უკან დაიბრუნოს ნივთები. ეს ცხადია, სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრე ვერ დაიბრუნებს თავის ნივთებს, კი დაიბრუნებს, ოღონდ უფლების დაცვის კანონით გათვალისწინებული წესით, კერძოდ, ვინდიკაციით და არა თვითნებობის საფუძ-

ველზე. ამიტომაცაა, რომ მფლობელობის უკეთესი უფლება მაშინაა დაცული კეთილსინდისიერი მფლობელობისაგან, როცა გამოირიცხულია თვითნებობა.

## §7. კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლება ხელშეშლის აღკვეთაზე

სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლი საგანგებოდ ეხება იმ შემთხვევას, როცა ნივთის მფლობელად კვლავაც კეთილსინდისიერი მფლობელი რჩება, მაგრამ სხვა პირთა უკანონო მოქმედების გამო, მას ერთმევა შესაძლებლობა ნივთის მიმართ განახორციელოს ფაქტობრივი ბატონობის ძალაუფლება. ასე, მაგალითად, ავტომობილის პატრონს ხელი ეშლება ავტომობილით სარგებლობაში იმის გამო, რომ მეზობელმა მისი „გარაჟის“ სიახლოვეს დაყარა სამშენებლო მასალა, ან კიდევ, იგივე მეზობელმა მფლობელის მიწის ნაკვეთის, ან სახლის სიახლოვეს აღმართა ნაგებობა, ანდა დარგო მცენარე, სამეზობლო სამართლის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც მფლობელს ხელი ეშლება სახლისა თუ მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში. ამ და ყველა სხვა მსგავს შემთხვევებში, მფლობელს მესაკუთრის მსგავსად, შეუძლია მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა. თუ დამრღვევის მიმართ პრეტენზიების წარდგენა შედეგს არ გამოიღებს, მაშინ მფლობელს შეუძლია ნეგატორული სარჩელით მიმართოს სასამართლოს. ხელშეშლის აღკვეთასთან ერთად, მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს ამ ხელშეშლით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებაც, თუკი მას ექნება ადგილი. ზემოთ მოტანილ შემთხვევაში, ავტომობილის მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გასწია იმის გამო, რომ გარკვეული დროის მანძილზე აღნიშნული ხელშეშლის გამო ვერ სარგებლობდა ავტომობილით. სათანადო საფუძვლის არსებობისას, შეიძლება დადგეს მიუღებელი შემოსავლების ანაზღაურების საკითხიც. ზიანის ანაზღაურების მოვალეობას არ აუქმებს ის ფაქტი, რომ ზოგჯერ შეუძლებელია მოთხოვნილ იქნას ხელშეშლის აკრძალვა. ამის ნიმუშად გამოდგება 175-ე მუხლი, რომელშიც განმტკიცებულია სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულება. ამ მუხლის მიხედვით, მეზობელი ვალდებულია მეზობლობის ხათრით ითმინოს მისი უფლების არამხოლოდ მცირე ხელყოფა, არამედ, ზოგჯერ არსებითიც. სამაგიეროდ, ის უფლებამოსილია მიიღოს შესაბამისი კომპენსაცია. შეიძლება ითქვას, რომ მფლობელობის დაცვის მოცემული წესი ისევე შეიძლება შეიზღუდოს, როგორც ეს იყო ცნობილი მფლობელობის დაცვის სავინდიკაციო წესის შემთხვევაში, როცა კეთილსინდისიერი მფლობელს ვერ მოსთხოვდი ნივთის უკან დაბრუნებას.

## წმ. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები

მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ამ შემთხვევაში მფლობელობის შეფასება ხდება სამართლის ობიექტური ნების საფუძველზე. ბუნებრივია, მართლზომიერი მფლობელია ნივთის მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები. ასე, მაგალითად, ნივთის დამქირავებელი, მონათხოვრე ამ ნივთის მართლზომიერი მფლობელებია მანამ, ვიდრე მათ აქვთ ნივთის ფლობის უფლება. დაუშვებელია, რომ მათ მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელები დაცული არიან იმათი თავნებობისაგან, ვისგანაც მიღებული აქვთ ნივთის მფლობელობა. ეს უკანასკნელნი მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში იმყოფებიან კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო შებოჭვის მდგომარეობაში. მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია თვით მესაკუთრის მხრიდანაც. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მიღებული ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის ნივთის მფლობელს. თუმცა, შეიძლება ცალკეულ შემთხვევაში ნივთის ნაყოფი დარჩეს უფლებამოსილების მიმცემს. ასე, მაგალითად, საკუთრების მინდობისას, ქონების ნაყოფი რჩება საკუთრების მიმდობს (მ.726, 6.3). გარდა ამისა, შეიძლება ნაყოფზე უფლება დატვირთული იყოს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებითაც. უზუფრუქტის ვითარებაში, თუკი უზუფრუქტი ნივთის სარგებელსა და ნაყოფს ლეზულობს არაჩვეულებრივი გამოყენების შედეგად, მაშინ იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც გამოწვეულია ნივთის ასეთი გამოყენების შედეგად (მ.245, 6.3).

ზემოთგანხილული შემთხვევები ეხება ასევე პირდაპირი მფლობელის ურთიერთობას არაპირდაპირ მფლობელთან. თუმცა, პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელის ურთიერთობა კიდევ უფრო ფართოდ შეიძლება წარმოვიდგინოთ. საქმე იმაშია, რომ ნივთის პირდაპირი მფლობელი არაა უფლებამოსილი თავის მხრივ სხვას გადასცეს ნივთი პირდაპირ მფლობელობაში. ცხადია, ამ უკანასკნელის მფლობელობა იქნება არამართლზომიერი და ნივთის პირველად მფლობელს უფლება აქვს მოითხოვოს ნივთის მასთან პირდაპირ მფლობელობაში მყოფი პირისათვის გადაცემა. თუ ეს არ მოხდება, იგი უფლებამოსილია, თვითონ გამოითხოვოს ნივთი. აქ ისეთი ვითარება ყალიბდება, როდესაც მართლზომიერი მფლობელობა ზორციელდება არამართლზომიერად, რის გამოც ფაქტობრივად მისი ტრანსფორმაცია ხდება არამართლზომიერ მფლობელობად. ამდენად, მფლობელობის მართლზომიერების საზომია არამართლი სამართლებრივი საფუძველის შიშვე-

ლი ფაქტი (ვთქვათ ხელშეკრულების ფაქტი), არამედ თვით ამ მფლობელობის სამართლებრივი ფარგლები.

### §9. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი

ყველა კეთილსინდისიერი მფლობელი როდია ვალდებული ნივთი დაუბრუნოს მასზედ უფლებამოსილ პირს. აუცილებელია მფლობელობის კეთილსინდისიერება თავიდანვე იყოს ნაწარმოები იმ შემთხვევებისაგან, როცა ნივთი მისი მფლობელის ხელიდან, სულერთია ვინ იქნება ეს, მესაკუთრე თუ სხვა პირი, გამოდის მისი ნების გარეშე (მოპარეს, დაკარგა და ა.შ.). მფლობელობის დაკარგვა ნებით რომ მომხდარიყო, უფლებამოსილი პირი კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან ვერ გამოითხოვდა ნივთს. რადგანაც კეთილსინდისიერია ასევე მართლზომიერი მფლობელი, მაგალითად, დამქირავებელი, მონათხოვრე და ა.შ., იგიც ვალდებულია მას შემდეგ, რაც შეწყდება მფლობელობის საფუძველი, ნივთი დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს. საჭიროა ასევე გაირკვეს მფლობელობის საგნებზე ახალი სანივთო უფლების წარმოშობა რა გავლენას ახდენს მფლობელის ვალდებულებით უფლებებზე, აუქმებს მას თუ უცვლელად ტოვებს.

კეთილსინდისიერ მფლობელს უფლება აქვს ისარგებლოს ნივთისა და უფლების ნაყოფით მანამ, ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის უფლებას ნივთის უკან დაბრუნებაზე (მ.163, ნ.1). მოკლედ, მას შემდეგ რაც უფლებამოსილი პირი წაუყენებს პრეტენზიებს კეთილსინდისიერ მფლობელს, ამ მომენტიდან მიღებული ნივთისა და უფლების ნაყოფიც უფლებამოსილ პირს ეკუთვნის. ამდენად, როცა ნივთი უფლებამოსილი პირის მიერ თავისი უფლების გაცხადებით მისი ინტერესის საგნად იქცევა, აქ უკვე კეთილსინდისიერი მფლობელის ნების ავტონომია მთავრდება და მისი მოქმედება ნორმატიული ნების შეფასების საგანი ხდება. ამიტომაცაა, რომ თუკი კეთილსინდისიერ მფლობელს პრეტენზიის წაყენების დროიდან ექნება შესაძლებლობა მიიღოს სარგებელი მეურნეობის სწორი გაძლოლით, მაგრამ იგი საამისოდ არ იმოქმედებს, მაშინ უფლებამოსილ პირს შეუძლია მოითხოვოს შესაბამისი საზღაურის გადახდევინება.

მართალია, კეთილსინდისიერ მფლობელს ერთმევა ნივთი, მაგრამ ეს არ ხდება უპირობოდ. მფლობელობის კეთილსინდისიერება მას 163-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უფლებების გარდა, სხვა უფლებებითაც აღჭურავს. ერთ-ერთი ასეთთაგანია ნივთზე გაწეული იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გასწია კეთილსინდისიერი მფლობელობის განმავლობაში. ასე მაგალითად, კეთილსინდისიერმა მფლობელმა მოახდინა სასლის რეკონსტრუქცია, რემონტი. როგორც



ხარჯების ანაზღაურების უფლება, ისე მისი სიდიდე პირდაპირ დამოკიდებულია მფლობელის მიერ ნივთის სარგებლობისა და მისგან მიღებული ნაყოფის სიდიდეზე. ანაზღაურდება მხოლოდ ის ხარჯები, რაც ამ უკანასკნელით არაა კომპენსირებული. ამიტომაცაა, რომ მფლობელი ვერ მოითხოვს სახლზე გაწეული რემონტის ხარჯების ანაზღაურებას, თუკი მის მიერ მიღებული სარგებლით იქვიოება ეს ხარჯები. თავისთავად ხარჯები შეიძლება იყოს აუცილებელი და ჩვეულებრივი. აუცილებელია, ჯერ-ერთი ის ხარჯები, რაც საჭიროა ნივთის სუბსტანციის შესანარჩუნებლად. მაგალითად, სახლის კაპიტალური რემონტი და მეორეც, ასეთად უნდა მივიჩნიოთ იმ ვალების გასტუმრება, რითაც ნივთი იყო დატვირთული. ჩვეულებრივი იქნება კოსმეტიკური, მიმდინარე რემონტის ხარჯები. იხადება კითხვა, 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით საერთოდ ხარჯებია შეფასების საგანი, თუ მარტოდენ აუცილებელი ხარჯები? მართალია მოცემულ მუხლში პირდაპირ არააფერია ნათქვამი, მაგრამ უნდა ვივარაუდოთ, რომ საქმე ეხება აუცილებელ ხარჯებს, რაზედაც ნივთის პატრონიც იქნებოდა ვალდებული გაეწია იგი. ნივთის გაუმჯობესებანი სრულიად დამოუკიდებელი ფასეულობანია და უფლებამოსილი პირი ვალდებულია მისი ანაზღაურება მოახდინოს ზემოთაღნიშნული წესით. მოცემული მუხლის მეორე ნაწილი პირდაპირ არააფერს იტყობინება, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ აქ საქმე ეხება ისეთ გაუმჯობესებებს, რომელთა გამოყოფა ნივთისაგან, მის დაუზიანებლად, შეუძლებელია. თუკი ეს შესაძლებელია, გაუმჯობესება შეიძლება დაიტოვოს კეთილსინდისიერმა მფლობელმა.

ხარჯების სიდიდის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება, არამარტო ნივთის ის სარგებელი და ნაყოფი, რაც მფლობელმა მიიღო, არამედ ისიც რაც მისი ბრალით არ იქნა მიღებული. სწორედ ამ მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. ასე, მაგალითად, ვთქვათ ხარჯების ღირებულება შეადგენს 1000 ლარს, სარგებლისა და ნაყოფის ღირებულება – 800 ლარს. მარტო ამით რომ დამთავრებულიყო საქმე, უფლებამოსილი პირი ვალდებული იქნებოდა 200 ლარი სხვაობა აენაზღაურებინა მფლობელისათვის. მაგრამ თუ მფლობელს შეეძლო მფლობელობის განმავლობაში ენახა კიდევ 200 ლარის ღირებულების სარგებელი და ეს ვერ მიიღო მისი ბრალით, მაშინ ამ თანხის გამოქვითვაც მოხდება ასანაზღაურებელი ხარჯების თანხიდან და მივიღებთ იმას, რომ სარგებელი და ხარჯები მთლიანად აბათილებენ ერთმანეთს.

მართალია კეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია დააბრუნოს ნივთი, მაგრამ სამაგიეროდ უფლებამოსილი პირიც თავის მხრივ ვალდებულია 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ვალდებულება შეასრულოს. ვიდრე კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნები არ დაკ-

მაყოფილდება, მანამ მას უფლება აქვს უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე. ნივთის დაკავების უფლება კეთილსინდისიერი შემძენის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მნიშვნელოვანი გარანტიაა. მსგავსი შემთხვევა გათვალისწინებულია ნასყიდობისა და ქირავნობის სამართალში. თუმცა, არც ისე აბსტრაქტულად უნდა გავიგოთ 163-ე მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესი. დაკავების უფლებით არ უნდა სარგებლობდეს არაკეთილსინდისიერი შემძენი. ამიტომაცაა, რომ 164-ე მუხლით არაა გათვალისწინებული მსგავსი ნორმა. არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა ვალდებულია პირველივე უნდა შეასრულოს და იგი არაა დამოკიდებული უფლებამოსილი პირის მიერ საპასუხო მოქმედების განხორციელებაზე. თუკი უფლებამოსილი პირი არ შეასრულებს თავის ვალდებულებას, არაკეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლების დაცვის საერთო წესი გამოიყენოს. 163-ე მუხლის მესამე ნაწილი ეხება ზოგადად ნივთებს, იმის მიუხედავად, რამდენად შესაძლებელია მათი დაკავების შედეგად ნივთის სუბსტანციის შენარჩუნება. ვთქვათ, გამოთხოვის საგანია მალფუჭებადი საგნები, რაც დაკავების უფლების განხორციელების შემდეგ ნადგურდება, მიუხედავად იმისა, რომ კეთილსინდისიერმა შემძენმა ყველა ზომა მიიღო მის სარეალიზაციოდ. უფლებამოსილი პირი ვერ მოითხოვს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებას. დაკავების უფლება უპირობოა და იგი არაა დამოკიდებული იმაზე, უფლებამოსილი პირი ბრალეულად ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას თუ ბრალის გარეშე. ცხადია, დაკავების უფლება არ აჩერებს ხანდაზმულობის ვადის დენას და უნდა ვიფიქროთ, რომ ამ ვადის გასვლის შემდეგ უფლებამოსილ პირს ესაზომა შესაძლებლობა კეთილსინდისიერი შემძენისაგან გამოითხოვოს ნივთი. ეს არც იმას ნიშნავს, რომ ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი მაშინვე მესაკუთრე გახდება. სამოქალაქო კოდექსი საკუთრების მოპოვების ასეთ გზას არ ითვალისწინებს. სხვა საქმეა საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით. როგორც ჩანს, მესამე ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ნივთი უნდა გაიყიდოს და იქიდან დაკმაყოფილდეს კეთილსინდისიერი შემძენის მოთხოვნები. დაკავების განმავლობაში მიღებული ნივთისა და უფლების ნაყოფიც მოთხოვნის ანგარიშში უნდა ჩაირიცხოს.

## **§10. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი**

არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მდგომარეობა არსებითად განსხვავდება კეთილსინდისიერი მფლობელის მდგომარეობისაგან. მათ შორის მსგავსება იმაშია, რომ როგორც ერთი, ისე მეორე ვალდებულია დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს ნივთი. არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ასევე ვალდებულია დაუბრუნოს მას მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. უფრო მეტიც, იგი ვალდებულია იმ ნაყოფის ღირებულებაც

აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს, რისი მიღებაც მეურნეობის სწორი წარმართვის შედეგად შესაძლებელი იყო, მაგრამ მან ბრალეულად ვერ მიიღო იგი. ასე მაგალითად, განზრახ ან გაუფრთხილებლად არ დაკრიფა მცენარეთა ნაყოფი, არ გააქირავა სახლი და ა.შ. ყველა შემთხვევაში არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოქმედების შეფასებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ არა მხოლოდ ის, თუ როგორ მოიქცეოდა უშუალოდ უფლებამოსილი პირი, მას რომ მფლობელობა არ ჰქონოდა წართმეული, არამედ სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული წესები, მისი ტრადიციები. ერთადერთი, რისი მოთხოვნის უფლებაც რჩება არაკეთილსინდისიერ მფლობელს, ესაა იმ ხარჯებისა და გაუმჯობესებათა ანაზღაურება, რაც მან ნივთის მოვლა-პატრონობისას გასწია. თუმცა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს ხარჯები და გაუმჯობესებანი მათი უკან დაბრუნების მომენტი-სათვის უფლებამოსილი პირის უსაფუძვლო გამდიდრებას იწვევს. უსაფუძვლო გამდიდრებას მაშინ ექნება ადგილი, როცა უფლებამოსილი პირისათვის ანაზღაურდება ნორმალური საქმიანობის მოთხოვნების შესაბამისად მიღებული სარგებელი და ნაყოფი. და კიდევ ამას ემატება ნივთზე გაწეული ხარჯებისა და გაუმჯობესების ანაზღაურებაც. ეს უკანასკნელი იქნება უსაფუძვლო გამდიდრების საგანი. გარდა ამისა, თუ სარგებელი და ნაყოფი არაა მიღებული აღნიშნული წესების დაცვით, მაშინ უფლებამოსილ პირს შეუძლია ნივთზე გაწეული სარგებიდან და გაუმჯობესებიდან გამოქვითოს იმ ოდენობის საზღაური, რაც საჭირო იქნებოდა ნორმალური, აუცილებელი სარგებლისა და ნაყოფის მისაღებად.

თვალსაჩინოებისათვის ყოველივე ასე შეიძლება წარმოვიდგინოთ: თუ არაკეთილსინდისიერ შემძენს შეეძლო მიეღო 1000 ლარის სარგებელი და ნაყოფი და კიდევ მიიღო მან ამდენი, მაშინ მის მიერ გაწეული 1000 ლარის ხარჯები და გაუმჯობესებანი მასვე უნდა დარჩეს. ეს უკანასკნელი რომ უფლებამოსილი პირს დარჩენოდა, მაშინ იგი უსაფუძვლოდ გამდიდრდებოდა 1000 ლარის ოდენობით. მაგრამ, თუ 1000 ლარის ნაცვლად, 500 ლარის სარგებელი და ნაყოფი მიიღო არაკეთილსინდისიერმა შემძენმა, ხოლო ხარჯები და გაუმჯობესებანი უცვლელი (1000 ლარი) დარჩა, მაშინ მას შეეძლება ამ უკანასკნელიდან მოითხოვოს მხოლოდ 500 ლარის საზღაური. დანარჩენი 500 ლარი ჩაითვლება სარგებლისა და ნაყოფის ღირებულებაში. უსაფუძვლოდ გამდიდრების მიმართ შესაბამისად გამოიყენება 976-991 მუხლების წესები.

# პარი მისამი

## საკუთრება

### თავი პირველი

#### საკუთრების ცნება და შინაარსი

##### §1. საკუთრების ცნების ერთიანობა

სამოქალაქო სამართლის რეფორმის ერთ-ერთი სერიოზული შედეგი ის არის, რომ საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების ცნების ერთიანობას იმის მიუხედავად, თუ ვინ იქნება ამ საკუთრების სუბიექტი. ამ შემთხვევაში ჩვენ მხედველობაში გვაქვს საკუთრების იმ ფორმებზე უარის თქმა, რომელზედაც ასე იყო “შეყვარებული” საბჭოთა სამართალი. საბჭოთა სამართალი აღიარებული საკუთრების ფორმები, როგორც იყო სახელმწიფო საკუთრება, საკოლმეურნე-კოოპერაციული საკუთრება, პროფკავშირული საკუთრება – ისტორიას ჩაბარდა.<sup>1</sup> თუკი დღეს ვინმე ლაპარაკობს სახელმწიფოს საკუთრებაზე, ამით იგი სახელმწიფოს უფლების რაიმე განსაკუთრებულობას კი არ უსვამს ხაზს, არამედ მხოლოდ იმას იუწყება, რომ ესა თუ ის ქონება სახელმწიფოს ქონებაა. სამოქალაქო კოდექსი თავის ზოგად ნაწილშივე განამტკიცებს უკვე ყველასათვის ცნობილ დებულებას, რომ სახელმწიფო სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობს ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი (მ.24, ნ.4). ამრიგად, სახელმწიფოს, როგორც კერძო სამართლის სუბიექტის უფლებები არაფრით არ განსხვავდება კერძო სამართლის სხვა პირთა უფლებებისაგან. სოციალისტური სამართლის ნაკლი სწორედ ის იყო, რომ სახელმწიფო სამოქალაქო ურთიერთობებში გამოდიოდა როგორც კერძო, ისე საჯარო უფლებამოსილებათა სუბიექტი. მაშინ, როცა დანარჩენი სუბიექტები მხოლოდ კერძო უფლებამოსილებებით იყვნენ აღჭურვილნი. სოციალიზმის დროს სახელმწიფოს საკუთრებითი მდგომარეობა შეიძლება შევადაროთ ფეოდალური ხანის საკუთრებას, როცა საკუთრება და საჯარო ძალაუფლება მჭიდროდ იყო

<sup>1</sup> საკუთრების საბჭოური გაგების უარყოფის პირველი სერიოზული დოგმატური თეორიებია პროფ. ლ. ჭანტურიას გამოკვლევაში: ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება. შედარებით-სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე), თბ., 1994.

ერთმანეთთან დაკავშირებული. საკუთრების ფორმებზე უარის თქმა პირველად საქართველოს კონსტიტუციაში განხორციელდა. განსხვავებით ძველი კონსტიტუციებისაგან, მასში საკუთრება ერთიანი ცნებით წარმოგვიდგება. იგივე მცდელობა იყო “საკუთრების უფლების შესახებ” კანონში, რაც ბოლომდე ვერ განხორციელდა და საკუთრების ფორმები კვლავაც აისახა ამ კანონში. სამოქალაქო კოდექსი საბოლოოდ უარყოფს საკუთრების ფორმებად დაყოფას და მის ერთიან ცნებას განამტკიცებს. თუკი ვერ კიდევ გვხვდება საკუთრების ფორმებზე საუბარი, ეს შეიძლება ითქვას მხოლოდ ეკონომიკურ ლიტერატურაზე. ეკონომიკური მეცნიერების აზრით, სრულიად ბუნებრივია საკუთრების ცალკეული ფორმების გამოყოფა, რასაც, ცხადია, არაერთიანი სამართლებრივი მნიშვნელობა არ ექნება. შეცდომა იქნებოდა ეკონომიკის დებულებათა ასლები სამართალში გადმოგვეტანა. ამიტომ, რომ ეკონომისტები უნდა შეეგუონ იმ აზრს, რომ სამართალში მომხდარმა რეფორმამ საბოლოოდ თქვა უარი საკუთრების ფორმებზე. მოქმედ სამოქალაქო სამართალში გაბატონდა პრინციპი: საკუთრება ერთიანია ყველა მესაკუთრისათვის, ყველა მესაკუთრე თანასწორია საკუთრების წინაშე; სამოქალაქო კოდექსით საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების თავისუფლებას, რაც თავის მხრივ საფუძველს წარმოადგენს სახელმეკრულებო თავისუფლებასათვის.

## §2. საკუთრება, როგორც ნივთთან ურთიერთობა

ერთ-ერთი ამოსავალი დებულება საკუთრების ცნებაში ისაა, რომ საკუთრება უპირველეს ყოვლისა განამტკიცებს მოვლენათა სტატიკურ მდგომარეობას. ამდენად, საკუთრებაში მთავარია პირის ნივთთან ურთიერთობის ხასიათი, მისი შინაარსი და გარანტიები. მოკლედ რომ ვთქვათ, საკუთრება პირის ნივთთან ურთიერთობაა.<sup>2</sup> მაშინ, როდესაც საბჭოთა სამართალი სრულიად საპირისპირო დებულებას განამტკიცებდა: საკუთრება პირთა შორის ურთიერთობაა ნივთების თაობაზედ. ერთი შეხედვით, უფრო გონივრულად შეიძლება მოგვეჩვენოს ეს მეორე დებულება; სამართალში ოდნავ მაინც ჩახედული კაცი იტყვის, რომ საკუთრება ნივთების თაობაზედ ადამიანთა შორის ურთიერთობაა. თუ კარგად ჩავუკვირდებით ამ ორი დებულების შინაარსს, არსებითი აღმოჩნდება პირველი დებულება. საქმე იმაშია, რომ არცერთი მათგანი არ უარყოფს ერთიმეორის შინაარსს; როცა ჩვენ ვამბობთ, რომ საკუთრება პირის ნივთთან ურთიერთობაა, ამით ჩვენ

<sup>2</sup> ეს დამოკიდებულება საკუთრების პოზიტიური მდგომარეობის გამომხატველია: იხ. Fritz Baur, Lehrbuch des Sachenrechts, 11. Auflage, Munchen, 1981, გვ. 209.

გამოვხატავთ საკუთრების რეალურ შინაარსს, ხაზს ვუსვამთ მის მოხმარებით და დანიშნულებით მდგომარეობას. მართლაც, თუ საკუთრების არსი მის სარგებლობაშია, ბუნებრივია ჩვენთვის ძირითადი იქნება ნივთთან ურთიერთობა. მაგრამ ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ ამ ურთიერთობას ადამიანები ისე ახორციელებენ თითქოს კუნძულზე მარტოდ მყოფი რობინზონი თუ მისთანები. მესაკუთრის სხვა პირებთან ურთიერთობა ამ შემთხვევაში საინტერესოა მისი განხორციელებისა და გარანტიების თვალსაზრისით. მეორე დებულება საკუთრებას ძალზედ აბსტრაქტულად განიხილავს: ნივთების თაობაზედ ადამიანთა შორის ურთიერთობა კონკრეტულად არაფერს გვეუბნება. აქაც, ფაქტობრივად პირის ნივთებთან ურთიერთობას ესმება ხაზი, ოღონდ ეს არ არის ამკარად გამოკვეთილი. ბევრი რომ არ გაეაგრძელოთ, საკუთრების ცნებაში პირველადია მისი პოზიტიური მდგომარეობა — საკუთრება, როგორც პირის ურთიერთობა ნივთთან. რა თქმა უნდა, ეს არ არის წმინდა მექანიკური, ფიზიკური ურთიერთობა, რომელიც მოკლებულია უფლებრივ ელემენტებს. ასე რომ იყოს, მაშინ საკუთრების ცნება დავიდოდა ნებისმიერი ცხოველის ნივთებთან ურთიერთობაზე. ამიტომაც, ვამბობთ, რომ მესაკუთრის ურთიერთობა მესამე პირებთან საკუთრების ცნების ნეგატიური მდგომარეობის გამომხატველია.

### §3. საკუთრება, როგორც აბსოლუტური უფლება

საბჭოთა სამართლებრივი სისტემა ისე მოკვდა, რომ ერთი ფართო ხასიათის ნაშრომიც კი არ შექმნილა აბსოლუტური და რელატიური უფლებების ზოგად სამართლებრივ თვისებებზე, თუ მხედველობაში არ მივიღებთ ცნობილი ცივილისტის რაიხერის არცთუ ისე დიდ ნაშრომს აბსოლუტური და შეფარდებითი უფლებების შეახებ, რომელიც ჯერ კიდევ ამ საუკუნის 20-იან წლებში გამოქვეყნდა ლენინგრადის ერთ-ერთი ინსტიტუტის სამეცნიერო შრომებში.<sup>3</sup> საკუთრების უფლება სწორედ რომ აბსოლუტურ უფლებათა მნიშვნელოვანი სახეა. აბსოლუტურობა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ფარგლები არაა ზღვარდადებული, თუმცა, ეს ტერმინი იმავდროულად ამ უფლებამოსილებათა ერთგვარი თავისუფლების მაუწყებელიცაა. უფლების აბსოლუტურობა უნდა განვიხილოთ ამ უფლების მატარებლის, იგივე მესაკუთრისა და ყველა დანარჩენ მესამე პირთა ურთიერთდამოკიდებულებაში. საკუთრების

<sup>3</sup> პროფ. ო. იოფეს დაკვირვებით ვ. რაიხერის ნაშრომი — “აბსოლუტური და შეფარდებითი უფლებები”, რომელიც ორ ნაბეჭდ თაბახს შეადგენდა წარმოადგენდა ერთ-ერთ ყველაზე სერიოზულ გამოკვლევას ამ საკითხისა. — იხ. О.С. Иоффе, Развитие цивилистической мысли в СССР, Ленинград, 1975, გვ.17.

თვისება სწორედ იმაშია, რომ ნივთის ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ამ დამოკიდებულებაში მესაკუთრე გამოიყურება როგორც უფლების სუბიექტი, ხოლო მესამე პირი როგორც – ვალდებულების სუბიექტი. ამ უფლება-ვალდებულების შინაარსი სულაც არაა რაიმე აქტიური მოქმედების განხორციელება. საკმარისია მოცემულ სუბიექტთა შორის დამყარდეს “ჩუმი მშვიდობა“, რომ ურთიერთობაც განხორციელებულად ჩაითვალოს. სწორედ ეს მშვიდობაა აუცილებელი იმისათვის, რომ მესაკუთრემ შეძლოს ნივთთან თავისუფალი ურთიერთობის განხორციელება. და მაინც, რას უნდა ნიშნავდეს ეს მშვიდობა? იგი ავალდებულებს ყველა მესამე პირს თავი შეიკავოს სხვისი საკუთრების უფლების დარღვევისაგან. მესაკუთრეს უფლება აქვს კიდევ მოითხოვოს ყოველივე ეს მათგან. თვითდაცვის ინსტიტუტიც სწორედ ამისი გამოხატულებაა. ამის დასტურია ისიც, რომ მესაკუთრეს საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევაში, შეუძლია მოითხოვოს როგორც უფლების დამღვევი მოქმედების აღკვეთა, ისე დარღვეული უფლებების სხვაგვარად აღდგენა, ვთქვათ, ვინდიკაციით. საკითხავია, შეიძლება თუ არა სამართლებრივად შემოიფარგლოს ამ ვალდებულ მესამე პირთა წრე. ამ საკითხზედ ცივილისტებს ბევრი უფიქრიათ და ჩემის აზრით, სწორი გადაწყვეტილებაც ასეთი უნდა იყოს: ვალდებულ პირებს მიეკუთვნება ყველა პოტენციური სამართალდამრღვევი, იმის მიუხედავად, თუ რა დამოკიდებულებაში არიან ისინი მესაკუთრესთან, იცნობენ მას თუ არა, მის ქვეყანაში ცხოვრობენ თუ სხვა ქვეყანაში. უხეშად რომ ვთქვათ, ერთი პირი ყველა პირის მიმართ უფლებამოსილ პირად გვევლინება. შეიძლება მესაკუთრემ მთელი ცხოვრება თავის გარშემომყოფთა წრეში გაატაროს, მაგრამ მათგან უვნებელი დარჩეს მისი საკუთრება, მაშინ როცა, სრულიად შესაძლებელია, რომ ვინმე უცხო ქვეყნიდან ჩამოსულმა პირმა ხელყოს იგი. გამოდის, რომ ყველა ადამიანი პოტენციური სამართალდამრღვევია ისევე, როგორც ყველა ადამიანი მოკვდავია. ცხადია, ამას ვერ ვიტყვით საბჭოთა სამართლის ბატონობის ხანაში, თუმცა, თვით სახელმწიფო ყველა ადამიანს პოტენციური სამართალდამრღვევის კუთხით უყურებდა და მთელი სამართლებრივი მექანიზმიც ამ დამოკიდებულებაზე იყო აგებული. ცოტა თუ გავაგრძელებთ ამ საგანზე მსჯელობას, შეიძლება ითქვას, რომ სამოქალაქო ბრუნვაც არაკეთილსინდისიერების კუთხით განიხილავდა მის მონაწილეს და არა კეთილსინდისიერების კუთხით, რითაც ხასიათდება მთელი დღევანდელი სამოქალაქო ბრუნვა. ჩვენმა მსჯელობამ უკვე იმ დასკვნამდე მიგვიყვანა, რომ აბსოლუტურ სამართლებრივ ურთიერთობებს ხშირად არ გააჩნიათ სახელმწიფოებრივი ფარგლები.

რადგანაც დასაწყისში რელატიური უფლებები ვახსენეთ, არ იქნებოდა ურიგო აბსოლუტური უფლება მასთან ურთიერთობაშიც დაგვეჩინა. მართალია, რელატიური უფლება კონკრეტულ პირთან ურთიერთობაში არსებული უფლებაა, მაგრამ იგი სულაც არ აუქმებს აბსოლუტურ უფლებას. ასე მაგალითად, თუ მე ჩემი საკუთრების ობიექტს ვინმეს მივაქირავებ, ბუნებრივია, ჩემს წინაშე კონკრეტულად ვალდებული პირი დამქირავებელი იქნება, მაგრამ ყველა დანარჩენი მესამე პირის თავშეკავების ვალდებულება კვლავაც ძალაში რჩება. მესამე პირთა მხრიდან დაცვის ობიექტი ხდება, არა მხოლოდ საკუთრების უფლება, არამედ ვალდებულებითი უფლებებიც. მესამე პირი, რომელიც ხელყოფს საკუთრების ობიექტს, ამით იგი ჯერ-ერთი, ხელყოფს დამქირავებლის ვალდებულებით (რელატიურ) უფლებას და მეორეც, მესაკუთრის როგორც რელატიურ, ისე საკუთრების უფლებას. თუმცა, ხელყოფის უშუალო ობიექტია საკუთრების აბსოლუტური უფლება, რასაც თან ახლავს რელატიურ უფლებათა ხელყოფაც.

#### **§4. საკუთრება, როგორც ადამიანის ბუნებითი უფლება**

საკუთრება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა. იგი ადამიანს დაბადებიდანვე გააჩნია. მისი არსებობა პირის უფლებაუნარიანობაზეა დამოკიდებული. უფლებაუნარიანი კი ყველა ადამიანია. სახელმწიფო მხოლოდ თავის კანონებში განამტკიცებს და გარანტირებულს ხდის ამ უფლებას. სხვადასხვა ქვეყნის სამართალი სწორედ იმით განსხვავდება ერთმანეთისაგან, თუ რამდენად დაცულია იქ საკუთრების უფლება. მე მინდა, ამასთან დაკავშირებით, გავიხსენო საბჭოთა სამართლის დამოკიდებულება საკუთრებისადმი. საკუთრება და ბევრი სხვა ბუნებითი უფლებაც სახელმწიფოს შემოქმედებად იყო მიჩნეული. სინამდვილე ისე იყო დახატული, თითქოს ეს უფლებები ერთ დიდ საწყობში ჰქონდათ შენახული და ადამიანს დამსახურებისამებრ ურიგებდნენ. საბჭოთა სამართლის ამ არასწორი დამოკიდებულების შესახებ აშკარად განაცხადა მოსკოვში ვიზიტად მყოფმა ამერიკის პრეზიდენტმა რონალდ რეიგანმა. დიდი დრო არ იყო გასული მას შემდეგ, რაც ცნობილი იურისტი კულრიავეცივი ერთ-ერთ თავის წერილში აღიარებს საბჭოთა სამართლის ამ შეცდომას.<sup>4</sup> საკუთრების უფლების ბუნებითი ხასიათი მნიშვნელოვანი გარანტიაა სახელმწიფოს დაუსაბუთებელი ჩარევისაგან. უფლება რომ ბუნებითია, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ეს უფლება აბსოლუტურად

<sup>4</sup> იხ. В. Кудрявцев, Е. Лукашева, Социалистическое Право Государство – «Коммунист» 1988, №11, გვ.49.



ლაგამშიშვებულა. მესაკუთრეზე, რომ იყოს ყველაფერი დამოკიდებული, მან შეიძლება, მართლაც, ვერ შეძლოს ამ უფლების ზომიერ კალაპოტში ჩაყენება. მაშინ ზოგიერთისათვის საკუთრების უფლება თავისუფლების მომტანი იქნება და ზოგისთვის, — უბედურებისა. სწორედ სახელმწიფოა ის დაწესებულება, რომელიც მართავს საკუთრების საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებას, მართავს იმ მიმართულებით, რომ მშვიდობამ დაისადგუროს მესაკუთრესა და მის გარშემო მყოფ პირთა შორის. უფლების ბუნებითი ხასიათი კიდევ იმის მაუწყებელია, რომ ვიდრე ადამიანი ცოცხალია, მას ეს უფლება თან ახლავს ხოლმე. ადამიანს მთელი ქონება რომ წაართვა და საერთოდ დედიშობილა დატოვო, იგი ამ უფლების მატარებელი მაინც იქნება იმიტომ, რომ საკუთრების უფლება ქონების შეძენის შესაძლებლობაა და არა თვით ეს ქონება. ეს სწორედ ის შესაძლებლობაა, რომელიც ადამიანს ბუნებამ უბოძა. საკუთრების უფლების ბუნებითმა ხასიათმა შობა ამ საკუთრების ხელშეუხებლობის მდგომარეობა; ხელშეუხებლობის ფსიქოლოგია ისტორიულად იმდენად ძლიერი იყო, რომ საკუთრების ხელყოფა აღიქმებოდა არანაკლებ, ვიდრე ეს ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის ხელყოფაა. საკმარისია, გადავხედოთ სამეფო სიგელებს და ჩვენ დავრწმუნდებით, თუ რამდენად თვლიდნენ ვალდებულად თავს მეფეები მათ წინაპარ მეფეთა მიერ აღიარებული საკუთრება ამა თუ იმ პირისა, თვითონაც დაემტკიცებინათ და განეახლებინათ. ამისი მაუწყებელია ასევე ლოცვა-კრულის ის უზარმაზარი ტექსტები, რომელიც მიმართულია საკუთრების უფლების ხელმყოფთა შესამჩვენებლად. რაოდენ საინტერესოა, რომ წოდებრივი სამართლის ხანაშიაც კი აღიარებული და დაცულია ყველა წოდების საკუთრების უფლება. სოციალური კიბის დაბალ საფეხურზე ყოფნა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მისი საკუთრება ფეხქვეშ გათელილია. მე ვერ მოვნახე ქართული სამართლის ძეგლებში ვერცერთი ისტორიული საბუთი, რომელშიც კი საკუთრების დაცვა დამოკიდებულია პიროვნების ზოგად უფლებრივ ადგილზე საზოგადოებაში. ამდენად, თვით წოდებრივი სამართალი აშაკარად არა, მაგრამ შენიღბულად მაინც ამოდის საკუთრების ბუნებითი უფლებიდან. ეს ასე რომ არ ყოფილიყო, მაშინ ამ უფლების ბედი მთლიანად საჯარო სამართლით გადაწყდებოდა. თუმცა, ძველი და თანამედროვე სამართლის მიდგომა ამ უფლების დაცვა-აღიარებაში სერიოზულად განსხვავებულია. თანამედროვე სამართლის ევოკულიურ გზას თუ გადავხედავთ, დავინახავთ, რომ ჯერ იყო და, საკუთრების ბუნებითი უფლების ფუნქცია უპირატესად კერძო ინტერესების დაკმაყოფილებაში იმალებოდა, შემდგომ კი, იგი სოციალური ფუნქციითაც ფართოდ დაიტვირთვა, რაც სამოქალაქო ბრუნვის გართულებამ გამოიწვია. ეს ფუნქცია ამჟერადაც ამ ბუნებითი უფლების მნიშვნელოვან ტვირთს

განეკუთვნება. თითქოს, ისეთი მდგომარეობა შეიქმნა, როდესაც მესაკუთრის ბუნებითი უფლების გვერდით მისსავე ქონებაზე წარმოიშვა საზოგადოების „საკუთრებითი უფლება,” რაც, მართლაც რომ, სახელმწიფოს შემოქმედებად შეიძლება გამოვაცხადოთ. საბაზრო ეკონომიკის ჩამოყალიბების პროცესში საკუთრების ხელვა მისი ბუნებითი მდგომარეობიდან მნიშვნელოვანი გარანტი იქნება ჩვენში კერძო საკუთრების დასამკვიდრებლად. ასეთ ვითარებაში, საკუთრება იმ ციხე-სიმაგრედ გვევლინება, რაც ადამიანს თავისუფალი და მყუდრო ცხოვრების საშუალებას აძლევს.

### **წმ. საკუთრება, როგორც პიროვნული თავისუფლების საფუძველი**

საკუთრება, როგორც ადამიანის ბუნებითი უფლება, მისი პიროვნული თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტიცაა.<sup>5</sup> ეს აზრი განსაკუთრებით მკვეთრად გამოიკვეთა ბურჟუაზიული რევოლუციების ეპოქაში. საბაზრო ეკონომიკის შემოდების პირობებში განსაკუთრებით ძლიერი იყო მისი როლი. ეს იდეა არყვედა ფეოდალურ საკუთრებით ურთიერთობებს. ასევე, მან დიდი როლი შეასრულა ე.წ. კაპიტალიზმის სახალხო კაპიტალიზმად ჩამოყალიბების პროცესში. სწორედ ამ დებულების გამოძახილი იყო ისეთი სამართლებრივი მექანიზმების შექმნა, რაც ყველა პიროვნებას აძლევდა შესაძლებლობას გამხდარიყო ქონებრივ ფასეულობათა მესაკუთრე. საკუთრებისადმი ასეთ მიდგომას ჰქონდა ადგილი საბჭოთა კავშირის დაშლის პროცესშიაც. თავისუფლების გზაზე შემდგარი ქვეყნებისათვის ძლიერი იყო ამ დებულების განცდა არა მხოლოდ პიროვნული თავისუფლების დონეზე, არამედ სახელმწიფოებრივი თავისუფლების დონეზეც. როცა უძრავი ქონების დიდი ნაწილი იმავდროულად სსრ კავშირის საკუთრებასაც წარმოადგენდა, ბუნებრივია, ყოფილი რესპუბლიკები თავიანთი თავისუფლების ერთ-ერთ გამოხატულებად საკუთრების რესპუბლიკის დონეზე თავისუფლებას მიიჩნევდნენ.<sup>6</sup>

დღეისათვის მოვლენები ისე ვითარდება, რომ აღნიშნული დებულებაც გარკვეულწილად საეჭვო გახდა. შეიძლება ქონებრივი უფლებებიდან მართო საკუთრება მივიჩნიოთ პიროვნული თავისუფლების საფუძველად? საქმე იმაში, რომ სამოქალაქო ბრუნვის გართულების პირობებში საკუთრების გვერდით გამოიკვეთა ისეთი უფლებები, რომლებიც ერთგვარ მეტოქეობასაც უწყვეტ საკუთრებას ამ თავისუფლების დაფუძნებაში. სანიშნოდ შეიძლე-

<sup>5</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრომ., გვ. 84-88.

<sup>6</sup> იხ. ამ საკითხზე: Г. Надарешвили, Д. Пурцеладзе, Б. Зондзе – «Республика: Право Собственности» - «Заря Востока», 1990, №26.

ბა მოვიყვანოთ ელემენტარული მაგალითი: წარმოვიდგინოთ, რომ პატარა ქალაქის მაცხოვრებელთა 90% ცხოვრობს კერძო სახლებში, რომელიც დანარჩენ 10%-ს ეკუთვნის საკუთრებაში. თუ ამოვალთ დასახელებული დებულებიდან, მაშინ თავისუფალი იქნება მხოლოდ მოსახლეობის 10%, დანარჩენი კი ვერ იქნება თავისუფალი. სინამდვილეში, თანამედროვე სამართალი სულ სხვანაირად უყურებს ამ ვითარებას. მისი დამოკიდებულებით თავისუფალია ამ ქალაქის მაცხოვრებელთა 90%-იც. ბუნებრივია, დაისმება კითხვა, თუ რატომ? იმიტომ, რომ დამქირავებელი მართალია სხვის ბინაში კი ცხოვრობს, მაგრამ ის უკვე აღარაა მესაკუთრის თავნებობაზე “მიგდებული” სუბიექტი. ვიდრე ის ბინაში ცხოვრობს ბინით სარგებლობის უფლებამოსილებას სრულად ახორციელებს და მისი მფლობელობა თვით მესაკუთრის მხრიდან უკანონო ჩარევისგანაც დაცულია. მეტიც, ქირავნობის უფლებით უკვე შებოჭილია საკუთრების უფლება და მოქმედი სამართლით დამქირავებელს იმის უფლებაც კი ეძლევა, რომ “არხეინად” გააგრძელოს ცხოვრება ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც. მოკლედ, მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის შემდგომი გაგრძელება და ჯეროვანი სამართლებრივი საფუძველი თუ არ დადგება, შეიძლება იგი ვერც კი ელირსოს დამქირავებლის ბინიდან გასახლებას. საკუთრების ასეთი შებოჭვა ბუნებრივია სამოქალაქო წესრიგითაცაა ნაკარნახევი. აქ უკვე გამოიკვეთა თანამედროვე კერძო სამართლის ერთი დიდი თვისება, როგორცაა ვალდებულებითი უფლებების სანივთოსაკენ სწრაფვის ტენდენცია. მართალია, დამქირავებელი ვერ გახდება მესაკუთრე, მაგრამ ამ საკუთრების უქონლობის გამო იგი არ შეიძლება მივიჩნიოთ თავისუფლებაწართმეულ სუბიექტად. ეს აზრი კიდევ უფრო მტკიცე შეიქმნება, თუკი გადავხედავთ საკუთრების განვითარების ტენდენციებს თანამედროვე საზოგადოებაში. ტენდენცია ისეთია, რომ მიღის საკუთრების კომერციალიზაციის პროცესი. კომერციული საკუთრების ვითარებაში მესაკუთრეთა ძალაუფლება მათი ხელიდან მენეჯერთა ხელში გადადის. თუ მარტივი წარმოების ვითარებაში მესაკუთრეს იოლად შეეძლო ფონს გასულიყო და ამ საკუთრების მართვის თითქმის ყველა პროცესში მიეღო მონაწილეობა, რთული წარმოების დროს, მესაკუთრე უძღურია დამოუკიდებლად მართოს ეს ქონება. ამიტომაც, ნებით თუ უნებლიეთ, საკუთრებითი ძალაუფლების მატარებელი ხდება ქონების მმართველი, მენეჯერი.<sup>7</sup> ყოველივე ამან ათქმევინა ცნობილ ეკონომისტს გელბრეიტს, რომ სააქციო საზოგადოებაში მესაკუთრეთა ძალაუფლება ნულის ტოლია, ხოლო მენეჯერთა ძალაუფლება შეუზღუდავია.

<sup>7</sup> იხ. Ян Лазар, Собственность в Буржуазной правовой теории, М, 1985. გვ. 66-73.

## წმ. საკუთრება, როგორც ვალდებულება

თანამედროვე სამართალში საკუთრების ბუნებამ იცვალა თავისი სახე და სოციალური ფუნქციის შეძენით, მთელი რიგი ვალდებულებები-თაც დაიტვირთა. საკუთრება კვლავაც რჩება როგორც ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სასაზღვრო-სამართლებრივი უფლება, მაგრამ მთელი რიგი კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი დატვირთვების გამო, იგი ვალდებულების სახითაც გვევლინება; ზოგიერთი ქვეყნის კონსტიტუციაში პირდაპირაა გაცხადებული: საკუთრება ავალდებულებს.<sup>8</sup> ამ შემთხვევაში, ავალდებულებს საკუთრება, როგორც უფლება. ქართული სამოქალაქო სამართალიც არსებითად ამ წესრიგითაა მოწყობილი. ვალდებულება საკუთრების უფლებას სოციალური წესრიგის კალაპოტში აყენებს. იგი იმისი მაუწყებელია, რომ საკუთრება სოციალური ფუნქციის მატარებელია, ხოლო თვითონ არაფრით არ შეიძლება ტოლი იყოს სოციალური ფუნქციისა, როგორც ამას თავის დროზე სამართლის შესახებ ამბობდა დიუგი. დებულება, საკუთრება ავალდებულებს, მეტნაკლები ხარისხით ეხება საკუთრების ყველა ობიექტს. ჯერ ერთი, საკუთრება ავალდებულებს იმიტომ, რომ არავის არ აქვს უფლება ბოროტად გამოიყენოს თავისი საკუთრება და ამით სხვებს მიაყენოს ზიანი; მეორეც, საკუთრება ავალდებულებს იმიტომ, რომ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია. თუ ელემენტარული პირადი მოხმარების საგნები მესაკუთრეს ავალდებულებს ეთიკურ-ზნეობრივი თვალსაზრისით და ზოგჯერ წმინდა სამართლებრივი აზრითაც, სუბსტანციური საკუთრება, მაგალითად, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, ყველაზე მეტად ავალდებულებს მესაკუთრეს. გავიხილოთ ეს საკითხი სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით. 170-ე მუხლიდან ჩანს, რომ მესაკუთრე უფლებამოსილია ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრების ობიექტებს კანონისმიერი და სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში. აქვე ესმება ხაზი იმ გარემოებას, რომ ამით არ უნდა ილაზხებოდეს მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები და არც უფლების ბოროტად გამოყენებას უნდა წარმოადგენდეს მესაკუთრის მოქმედება. მე ვფიქრობ, რომ სრულიად ზედმეტი იყო საკუთრების შინაარსის დეფინიციაში მფლობელობის ელემენტის შეტანა. მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება; ამიტომაც, როცა საკუთრებაზე ვლაპარაკობთ, ივარაუდება, რომ სახეზეა მესაკუთრის პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელობა. გამოთქმა: „თავისუფლად ფლობდეს“ ბევრი ვერაფრის მაუწყებელია. სხვა საქმეა ქონების

<sup>8</sup> მხედველობაში გვაქვს გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის კონსტიტუციის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტი. — იხ. გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის ძირითადი კანონი, თბ., 1995.

თავისუფლად სარგებლობა და განკარგვა, ამ მცირე გაუგებრობას ასწორებს კოდექსის ის ნაწილი, რომელშიც მფლობელობის მოწესრიგება გვაქვს. სარგებლობა სრულიად ახლებურადაა გაგებული სამოქალაქო კოდექსში. იგი არ ნიშნავს ნივთის მარტოოდენ პირდაპირი დანიშნულებით გამოყენებას. სარგებლობის უფლება, იმავედროულად მოიცავს ასევე შესაძლებლობას არ ისარგებლოს პირმა ნივთით. სამწუხაროდ, საბჭოთა სამართლის ვითარებაში ეს უკანასკნელი დებულება როდი იყო ფართოდ გაგებული. ასე მაგალითად, თუ პირი არა ისარგებლებდა საცხოვრებელი ბინით, შეიძლებოდა დამდგარიყო საკითხი მისი ჩამორთვეის შესახებ. მოკლედ, თუ არ სარგებლობდი ნივთით, ე.ი. არც საჭირო ყოფილა იგი შენთვის. კოდექსის ამ დანაწესში კიდევ ერთხელ აისახა სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეთა ნების თავისუფლება და მისი სუბიექტური წარმოდგენები საკუთრების მიმართ. სარგებლობა არ ნიშნავს აუცილებლად იმას, რომ პირმა გარკვეულ ვადაში აუცილებლად უნდა მოიხმაროს ნივთის ღირებულება. სარგებლობის უფლება ნივთით თავისუფალი სარგებლობის კანონით აღიარებული შესაძლებლობაა. ამიტომაცაა, რომ მისი განხორციელება მთლიანად შესაკუთრებზე დამოკიდებული. უფრო მეტიც, თავისთავად სარგებლობის შესაძლებლობის მდგომარეობა გარკვეული რეალური ფუნქციით დატვირთული მდგომარეობაა.

საკუთრება, როგორც ვალდებულება, ჩანს ასევე კოდექსის მიერ სარგებლობის ვალდებულების შემოღებაში. კოდექსი პირდაპირ გვეუბნება, რომ კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლის და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ასე მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის კანონით დაწესებულია, რომ მიწის მესაკუთრე, რომელიც ზედიზედ ორი წლის განმავლობაში არ ამუშავებს მიწას, არ იხდის მიწათსარგებლობისათვის დადგენილ გადასახადს, არ უძღვება მეურნეობას და ასეთ შემთხვევაში, იჯარით არ გასცემს სხვა პირზე, მის მიმართ გამოყენებული იქნება საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქციები (მ.20).

თუ მესაკუთრეს არ ძალუძს თვითონ მოიმოქმედოს რაიმე აღნიშნული ვალდებულებების შესასრულებლად, მას შეიძლება დაეკისროს შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში. იგივე შეიძლება ითქვას ნივთის მოვლისა და შენახვის ვალდებულებაზეც. იმ შემთხვევაში, როდესაც კულტურული თუ ისტორიული ღირებულების ნივთები კერძო პირთა ხელშია, მათ საკუთრება ავალდებულებს მიიღონ აუცილებელი ზომები ამ ქონების მოვლა-შენახვისათვის. ასეთ ვალდებულებებს საბჭოთა სამართალიც იცნობდა და მათ სპეციალურად აწესრიგებდა. ერთი შეეხებოდა ისტორიული ღირებულების ნაგებობის მოვლის ვალდებულე-

ბას და მეორე კი, — კულტურულ ფასეულობათა მოკლა-შენახვის ვალდებულებას. მოქმედი კოდექსისაგან განსხვავებით, მესაკუთრის მხრიდან უმოქმედობის შედეგი ის იყო, რომ მას აღნიშნული ქონება ჩამოერთმეოდა კონფისკაცია-რეკვიზიციის საფუძველზე.

## §7. საკუთრება და სახელმწიფო სუვერენიტეტის პრობლემა

თავიდანვე უნდა ითქვას, რომ სახელმწიფოს სუვერენიტეტი არაა დამოკიდებული ამ სახელმწიფოს საკუთრების უფლებაზე.<sup>9</sup> მე ამ საკითხს სპეციალურად იმიტომ ვაყენებ, რომ საქართველოში, როცა მთელი სიცხადით დაისვა საკუთრების მოწესრიგების საკითხი, მისდამი გამოიკვეთა ორი დიამეტრალურად საპირისპირო დამოკიდებულება. მე ამ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს მიწაზე საკუთრება. საკმაოდ ძლიერად მოიკიდა ფეხი იმ აზრმა, რომ მიწის პრივატიზაცია ხელყოფდა სახელმწიფოს ძლიერებას, რომ ამით ერთმანეთს დაუპირისპირდებოდა სახელმწიფო და პიროვნება და მოხდებოდა მიწების უწესრიგო გაცვლა-გამოცვლა. მათი წინადადებით, მიწა ისევ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა დარჩენილიყო და ფაქტობრივად, უნდა შემოღებულიყო დანაწევრებული საკუთრების მსგავსი მდგომარეობა: უზენაესი მესაკუთრე იქნებოდა სახელმწიფო, ხოლო დაქვემდებარებული მესაკუთრე კი, — ყველა სხვა პირი, რომელიც სახელმწიფოსაგან მიიღებდა ამ უფლებამოსილებას. ამ კონსტრუქციის ღირსებად ის მიაჩნდათ, რომ უზენაესი მესაკუთრის პრეროგატივა იქნებოდა მიწების გასხვისების უფლება. მოკლედ, ამ დამოკიდებულებაში კიდევ ერთხელ იჩინა თავი აღმოსავლური საკუთრების ფსიქოლოგიამ და მის ავტორებს დაავიწყდათ, რომ საქართველოში ისტორიულად არასდროს არ ჰქონია ადგილი ტიპიური აზიური ხასიათის საკუთრებას. ბიზანტიის სამართალმემკვიდრე ქვეყანა ამ საკითხში ისევ ევროპული დანაწესებისაკენ იხრებოდა. გარდა ამისა, ამ შეხედულების მომხრეებმა ვერ გაუწიეს ანგარიში სახელმწიფოსა და პიროვნების ურთიერთობის იმ მიდგომას, რასაც ძველთაგანვე ჰქონია ადგილი ჩვენში. ეს ურთიერთობა პიროვნებას თავისუფლების საკმაოდ ფართო ასპარეზს აძლევდა, რის გამოც იგი სახელმწიფოს მიიჩნეოდა როგორც მისი განვითარების აუცილებელ დაწესებულებად. კერძო ინტერესების მაღალი განცდა პიროვნებას ხშირად შეამბოხე-

<sup>9</sup>მე ვფიქრობ, რომ სახელმწიფოს სუვერენიტეტის დეფინიციაში საკუთრების ელემენტის შემოტანის მცდელობა საჯარო და კერძო სამართლის გაუმიჯნაობითაც უნდა ახსნილიყო. — იხ. ბ. ზოიძე, საკუთრების უფლების შესახებ — "საქართველოს რესპუბლიკა", 1991, № 247.

დაც კი ხდიდა, რაც შეიძლება მეტი რომ მიელო მას სახელმწიფოსაგან. მოჭარბებული ინდივიდუალიზმის ქვეყანაში, მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების უარყოფა ეს იქნებოდა ის ხელოვნური ნაბიჯი, რაც ჩვენში თავისუფალი, სამოქალაქო წესრიგის ქვეყანას კი არ შექმნიდა. არამედ ხელს შეუწყობდა ტოტალური არადემოკრატიული სახელმწიფოს მშენებლობას. აღნიშნული შეხედულების ავტორები ვერ მიჯნავდნენ ერთმანეთისაგან საკუთრებისადმი სახელმწიფოს და პიროვნების ფუნქციონალურ დამოკიდებულებას. სახელმწიფოს ფუნქცია სწორედ ისაა, რომ შექმნას საკუთრების თავისუფალი განვითარებისა და დაცვის გარანტიები. სახელმწიფო არ ერევა კერძო მესაკუთრის შინაგან ფუნქციებში, არამედ იგი საკუთრების პოლიტიკას განსაზღვრავს ქვეყანაში. მიწის კერძო პირის ხელში გადაცემა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ სახელმწიფო ამასთან დაკავშირებით უფლებააყრილ სუბიექტად იქცა. სახელმწიფო კვლავაც რჩება როგორც საჯარო უფლების სუბიექტი, რომლის მეშვეობითაც ახორციელებს საკუთრების პოლიტიკასთან დაკავშირებულ საკითხებს. აქ უკვე წამოიჭრება კერძო და საჯარო უფლების ურთიერთმიმართების პრობლემა. საჯარო უფლებები მაინც ძალადი დონის უფლებებია, ვინაიდან ამ უფლებების მატარებელია სახელმწიფო. მისი უფლება ამა თუ იმ მიწის ნაკვეთზე სუვერენიტეტიდან გამომდინარე ტერიტორიული უზენაესობის უფლებაა. ამიტომაც, ამ და სხვა უფლებათა ძალით, სახელმწიფო თავის ზემოქმედებას ახორციელებს მიწის კერძო მესაკუთრის მიმართ.

### წმ. საკუთრების უფლების ჰარმონიზაცია

თუ გადავხედავთ საკუთრების უფლების ევოლუციურ გზას, დავინახავთ, რომ კერძო სამართლის ინსტიტუტთაგან ყველაზე მეტად საკუთრების უფლებამ შეინარჩუნა ერთიანობა.<sup>10</sup> რომის სამართლიდან მოყოლებული კონტინენტური ევროპის სამართლით დამთავრებული, საკუთრების ზოგად სამართლებრივი თავისებურებანი ერთნაირი რჩება. თვით საბჭოთა სამართალშიაც საკუთრების ცნება ისეთივე იყო, როგორიცაა დღეს ევრო-

<sup>10</sup> იხ. საკუთრების უფლების შედარებით-სამართლებრივ შესწავლაზე პრ. ჯ. კნიპერისა და დოქტორ რ. კანდელჰარდის ბრწყინვალე გამოკვლევა: Роль Кннпер, Рональд Канделхард – Сравнительное исследование института собственности. Ташкент. 1996. ხანიშუმოდ მარტო ამ ინსტიტუტის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი დაცვა რომ ავიღოთ, დავინახავთ საოცარ მსგავსებას არა მარტო სამართლის ერთი სისტემის შიგნით, არამედ სხვადასხვა სისტემებში. ეს კარგად ჩანს რ. კნიპერისა და კანდელჰარდის დასახელებული ნაშრომიდან. იხ. აგრეთვე: Jan Wilhelm, Sachenrecht. Berlin, New-York, 1993. გვ. 221.

პულ სამართალში. როგორც ჩანს, ამას ბევრად განაპირობებდა საკუთრების უფლების ბუნებითი ხასიათი. ამ ერთიანობის მაუწყებელია ის გარემოებაც, რომ დღევანდელ სამართალშიც სანივთო უფლებები იმდენივეა, რომდღენსაც იცნობდა რომის სამართალი. ქართული სამოქალაქო კოდექსი საკუთრების უფლების უნიფიკაცია-პარმონიზაციის შედეგებით იკვებება, თუმცა, კვლავ მინდა ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ თავად საკუთრების უფლების აღნიშნული თვისება, თავისთავად, მისი ერთიანი მიწესრიგების გამოხატულებაა. ამიტომაცაა, რომ უნიფიცირების პროცესი, უფრო მეტად, ვალდებულებით სამართალს შეეხო. სწორედ ვალდებულებით სამართალში შემუშავდა მოდალური ნორმები ევროპის სახელმწიფოებისათვის.

სხვა საქმა ინგლისურ-ამერიკულ სამართალთან უნიფიცირების პროცესი. გავიხსენებ ყოფილ საბჭოთა რესპუბლიკებში სამოქალაქო კოდექსის შექმნის თავდაპირველ ისტორიას, როცა ზოგიერთი ქვეყანა სიამოვნებით იღებდა მინდობილი საკუთრების ინსტიტუტს. ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა ამ ინსტიტუტს ხარკი იმით გადაუხადა, რომ კოდექსში ცალკე ხელშეკრულებად იქნა გათვალისწინებული საკუთრების მინდობა.

ამ საუკუნის ბოლოს, საკუთრებისადმი ერთიანი მიდგომა ყველაზე მეტად სწორედ საკუთრების სოციალურ ფუნქციაში გამოვლინდა, თუმცა სხვადასხვა ქვეყნებს მათ წინაშე მდგარი პრობლემებიდან გამომდინარე, საკუთრების სოციალური დატვირთვები როდი მიუღიათ აბსოლუტური იდენტურობით. ასე, მაგალითად, რაც უფრო მეტად განვითარებულია სამოქალაქო ბრუნვა, მით მეტია საკუთრების კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი დატვირთვები.

ყველაზე მეტად უნიფიკაცია-პარმონიზაცია შეეხო საკუთრების ინტელექტუალურ, არაქონებრივ გამოვლინებას. სამოქალაქო კოდექსის ინტელექტუალური საკუთრების წიგნი ამის უშუალო გამოხატულებაა. თანაც, საკუთრების ეს სახე თანამედროვე სამართლის განვითარებაში ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ეტაპია. ქართული ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი ინტელექტუალური საკუთრების თაობაზე არსებული კონვენციების უშალო გამოვლინებაა. ამ სახის საკუთრების უნიფიკაციით დაინტერესება მრავალი ფაქტორითაა გამოწვეული, რომელთა შორის ერთ-ერთი უნდა იყოს ის, რომ ინტელექტუალური საკუთრება თავისი ბუნების გამო, მართლზომიერად თუ მართლსაწინააღმდეგოდ, ადვილად ლახავს ნაციონალური სახელმწიფოს ფარგლებს და შეიძლება, მთელ დედამიწას მოედოს. ამიტომაცაა, რომ ამ საკუთრების რეგულირებისა და დაცვის მექანიზმი გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება და მიუხედავად ამისა, საკუთრების ცნება აქაც იგივეა, რაც საერთოდაა აღიარებული სანივთო სამართალში.



## §9. საკუთრების უფლების დაცვა

რომის სამართლიდან მოკიდებული დღემდე ცივილისტურ აზროვნებას რაიმე განსაკუთრებული არაფერი შეუქმნია საკუთრების დასაცავად. ამჟამადც სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელები რჩება საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებულ სანივთო-სამართლებრივ საშუალებებად. თუმცა, საკუთრება ყოველთვის იყო სამართლის სხვადასხვა დარგების (სისხლის, ადმინისტრაციული თუ სხვა) დაცვის ობიექტი. როგორც ძველი, ისე ახალი სამართალი უმძიმეს სანქციებს ითვალისწინებდა საკუთრების უფლების ხელმყოფთა მიმართ. საბჭოთა სამართალი საკუთრების წინააღმდეგ მიმართულ დანაშაულს უფრო წინ აყენებდა, ვიდრე პიროვნების წინააღმდეგ მიმართულს. ქართული სინამდვილე ისტორიულად გარკვეულ ლოიალურ დამოკიდებულებას ამჟღავნებდა საკუთრების დამრღვევთა მიმართ. ეს გარკვეულწილად იმითაც უნდა აიხსნას, რომ ჩვენში კერძო ინტერესების მაღალი განცდის მიუხედავად, საკუთრება, იგივე ნივთები, არასდროს არ წარმოადგენდა ღირებულებათა იერარქიაში ფეტიშადქცეულ ფასეულობებს, როგორც ეს ზოგჯერ დამახასიათებელია ხოლმე სავაჭრო სახელმწიფოსათვის.

კონკრეტული მესაკუთრისათვის მთავარია არა იმდენად საკუთრების დამრღვევის პიროვნებაზე ზემოქმედება, რამდენადაც ამ საკუთრების დაცვის გარანტიები, რაც სწორედ რომ სანივთო სამართლებრივი გარანტიებია. დავიწყოთ საკუთრების დაცვის სავინდიკაციო სარჩელის მიმოხილვით. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა, როგორც იტყვიან ხოლმე, ვინდიკაცია ესაა სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა მესაკუთრის მიერ. თუმცა, ამ უფლებით არამესაკუთრებზეც სარგებლობენ. ვინდიკაციის ვითარებაში მესაკუთრეს შერჩენილი აქვს მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლება, რომელიც თავისთავად არამატერიალური უფლებაა და ვის ხელშიაც არ უნდა იყოს საკუთრების ობიექტები, მესაკუთრეს ეს უფლება არ წაერთმევა. ვინდიკირების წესი მთლიანადაა დამოკიდებული იმაზე, თუ რა გზით გამოვიდა მისი ხელიდან საკუთრების ობიექტები. ჯერ დავიწყოთ იმით, როცა მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან. ეს მაშინაა, როდესაც მესაკუთრე კარგავს ქონებას, ან ჰარავენ მას ამ ქონებას, ან კიდევ, როცა უკანონო სანქციებით ხდება მისი ჩამორთმევა. სამოქალაქო კოდექსი იუწყება, რომ ასეთ შემთხვევაში ვის ხელშიაც არ უნდა აღმოჩნდეს ქონება, ვინც არ უნდა იყოს მისი უკანასკნელი შემპენი, კეთილსინდისიერი თუ არაკეთილსინდისიერი, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია. სანიმუშოდ წარმოვიდგინოთ მესაკუთრის, ნივთის მპარავისა და

კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლის ნორმატიული ნებით განსაზღვრული ურთიერთობა. ამ ურთიერთობის პროცესში ადგილი აქვს ინტერესთა ურთიერთდაპირისპირებას, რაც საბოლოოდ მესაკუთრის სასარგებლოდ წყდება, მიუხედავად იმისა, რომ თავისი მოქმედების გამამართლებელი საბუთები კეთილსინდისიერ შემძენსაც გააჩნია. მითუმეტეს, რომ იგი მოქმედებს ცნობილი სამართლებრივი დანაწესის: „ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე“ შესაბამისად. ამ პოზიციიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის მოქმედებაში, მიუხედავად იმისა, რომ იგი არამართლზომიერ მფლობელად ითვლება, ვერ ვნახავთ დაგმობის საფუძველს, ვერც ობიექტური და ვერც სუბიექტური თვალსაზრისით. და მაინც, კეთილსინდისიერ შემძენს ნივთი ჩამოერთმევა და თავისი უფლების დასაცავად შეუძლია მიმართოს იმას, ვისგანაც შეიძინა ნივთი, მოკლედ ამ უკანასკნელისაგან მოითხოვოს გადახდილის უკან დაბრუნება. თუ ეს პირიც უცნობია, მაშინ სამართალი კეთილსინდისიერ შემძენს თანაგრძნობის მეტი ვერაფრით შველის. ინტერესთა ეს დაპირისპირება კანონმდებელმა იმით მოხსნა, რომ უპირატესობა მიანიჭა ნივთის მესაკუთრეს, სწორედ იმიტომ, რომ ნივთი მისი ხელიდან გამოდის მისი ნების გარეშე და ამ მდგომარეობაში შეიძლება აღმოჩნდეს ნებისმიერი მესაკუთრე.

ახლა კი განვიხილოთ ის შემთხვევა, როცა მესაკუთრის ხელიდან ნივთი გამოდის მისი ნებით. აქ მხედველობაში არა გვაქვს ნივთის მიტოვება მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების მიზნით. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია მესაკუთრის მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე ნივთის სხვა პირისათვის გადაცემა. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: მესაკუთრემ ნივთი გადასცა დამქირავებელს, დამქირავებელმა კი თავის მხრივ, ერთ შემთხვევაში, ეს ნივთი მიჰყიდა მესამე პირს, მეორე შემთხვევაში კი აჩუქა. ორივე შემთხვევაში შემძენი კეთილსინდისიერია. აქაც ინტერესთა დაპირისპირებისა და მისი მოხსნის ძველთაგანვე ცნობილი წესი გვაქვს. ოღონდ ზემოთ განხილული შემთხვევისაგან იმით განსხვავდება, რომ ეს კონფლიქტი ერთ შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ წყდება, ეს მაშინაა, როდესაც კეთილსინდისიერი შემძენი ნივთს სასყიდლიანად იძენს არამესაკუთრისაგან. ხოლო თუ იგი უსასყიდლო შემძენის როლში გამოდის, ეთქვათ, ჩუქნიან ნივთს, ასეთ შემთხვევაში მეორდება ზემოთ განხილული შემთხვევა და დავა მესაკუთრის სასარგებლოდ წყდება. როცა ვლავარაკობთ ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ წყდება დავა, ჩვენ მხედველობაში გვაქვს ის ფაქტი, თუ ვის დარჩება ნივთი, თორემ უფლების დაცვის სხვა საშუალებები არც ამ შემთხვევაშია გამორიცხული. მესაკუთრეს ისლა დარჩენია პასუხი მოსთხოვოს არაკეთილსინდისიერ კონტრაქტს, რომელმაც თვითნებურად გაასხვისა მისი ნივთი.

ბუნებრივია დაისმება კითხვა, მხოლოდ ფულადი კომპენსაციის უფლება უნდა მიეცეს მესაკუთრეს, თუ მსგავსი ნივთის გამოთხოვის უფლება. მე ვფიქრობ, რომ ამ შემთხვევაში რადგანაც ქირავნობის ხელშეკრულების საგანია ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთი, მესაკუთრეს მხოლოდ ისლა დარჩენია, მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია. რა თქმა უნდა, არავინ არ უკრძალავს მას კონტრაქტს მოსთხოვოს თავისი ნივთის დაბრუნება, მაგრამ ეს მიუღწევადია, რადგანაც კეთილსინდისიერი შემძენი უკვე ნივთის მესაკუთრე ხდება. საკითხის ასეთი გადაჭრა ნაკარნახევია სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარის მოთხოვნებიდან. გარდა ამისა, მას ბევრად განსაზღვრავს ურთიერთობის ფორმალურ-იურიდიული მხარე. მესაკუთრემ იცის, თუ ვისთან იმყოფება იგი სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და იცის, რომ თავის კონტრაქტს უნდა მოსთხოვოს პასუხი. რადგანაც იგი ხელმოცარული რჩება, ეს იმ რისკის უშუალო გამოხატულებაა, რასაც იგი ეწევა პარტნიორის არჩევაში. მოკლედ, ვინდობს ამ შემთხვევაში გამორიცხულია. სხვაგვარად ვითარდება მოვლენები და ჩვენი მთელი ეს მსჯელობა „თავდაყირა“ დგება, როცა კეთილსინდისიერი შემძენი უსასყიდლოდ იძენს ნივთს იგივე დაძქირავებლისაგან – ნივთი მას რჩება. ამ შემთხვევაში ურთიერთობის მთელ კონსტრუქციას განსაზღვრავს ნივთის შეძენის უსასყიდლო ხასიათი. სწორედ უსასყიდლო რომ იყო შეძენა, ამიტომაც წაერთვა ეს ნივთი კეთილსინდისიერ შემძენს. მოკლედ, კონტრაქტისაგან გვერდის ავლით შეუძლია მას ნივთი გამოითხოვოს კეთილსინდისიერი შემძენისაგან. მსურს ამ შემთხვევაში გავიხსენო სამოქალაქო სამართლის დამოკიდებულება უსასყიდლო შეძენის მიმართ. მთელ სამოქალაქო კოდექსს წითელ ზოლად გასდევს უსასყიდლო შეძენის არამტკიცე ხასიათი. თუ სასყიდლიანი შეძენა ყოველთვის მოუღვევარია და საკუთრების უფლებაც საბოლოოა, ამას ვერ ვიტყვით ჩვენ უსასყიდლო შეძენილზეც. ასე მაგალითად, გარდაცვლილად გამოცხადებული პირის უკან დაბრუნების შემთხვევაში მას უკანვე უბრუნდება უსასყიდლოდ გასხვისებული დარჩენილი ქონება, კოდექსი აღიარებს ნაჩუქარის უკან გამოთხოვის შესაძლებლობასაც; სამემკვიდრეო სამართალი ნაჩუქარ ნივთს მემკვიდრეს სამემკვიდრეო წილში უთვლის. უხეშად რომ ვთქვათ, ნაჩუქარი ქონება ყოველთვის არ შეიძლება ჩაითვალოს საბოლოოდ შეძენილად. სამართალი, როგორც ჩანს, ამ შემთხვევაში ემყარება იმ გარემოებას, რომ შემძენი არავითარ საპასუხო შესრულებას არ ახორციელებს და ამდენად, ნივთის ჩამორთმევით არ განიცდის ქონებრივ ზიანს. მე ვფიქრობ, რომ ეს ძველიდან მოყოლებული დამოკიდებულება გარკვეული კორექტივების შეტანას საჭიროებს. საქმე იმაშია, რომ მას შემდეგ, რაც პირი უსასყიდლოდ შეიძენს ნივთს, მას უყალიბდება ამ ნივთის მიმართ საკუთრების ჩვეულებრივი

განცდა და იგი გავლენას ახდენს ამ პირის სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეობაზე. რა უნდა მქონდეს ამ შემთხვევაში მე მხედველობაში? ასე მაგალითად, იმის გამო, რომ ნიეთი საბოლოოდ შექმნილად მიაჩნდა, თავის მხრივ, განახორციელა ისეთი მოქმედებანი, რასაც იგი არ მიმართავდა, თავიდანვე რომ სცოდნოდა უსასყიდლო შექმნის იურიდიული შედეგები. ნაჩუქარ ავტომობილზე საკუთრების უფლების შექმნით დაგულ-ვებულმა პირმა თავის მხრივ განახორციელა არანაკლები ფაქტი ნაჩუქრობისა. მოკლედ, ზნეობრივ ჭრილშიაც გარკვეულ უხერხულობას ქმნის სამოქალაქო კოდექსში არსებული კონსტრუქციები. ისინი თითქოს აღ-ამიანებს ანგარიშიანი და სასყიდლიანი მოქმედებებისაკენ მოუწოდებენ. თითქოს მხოლოდ ექვივალენტური გაცვლა იყოს ურყევი სამოქალაქო წესრიგის საფუძველი.

საკუთრების დაცვის პირველ და მეორე შემთხვევებს თუ შევადარებთ ერთმანეთს, დავინახავთ შემდეგ სურათს. პირველ შემთხვევაში მესაკუთრე უკეთეს მდგომარეობაშია, ვიდრე მეორე შემთხვევაში და ეს ყველაფერი ძირითადად დამოკიდებულია ნიეთის მესაკუთრის ხელიდან გამოსვლის ფაქტში მისი ნების მონაწილეობის მდგომარეობაზე. თუ იგივე ურთიერ-თობებს კეთილსინდისიერ შემქმნთა ინტერესების ჭრილში განვიხილავთ, მაშინ შეიძლება ისეთი ფრთხილი დასკვნაც კი გაკეთდეს, რომ კეთილსინ-დისიერ შემქმნთა უფლებების დაცვა მთლიანად ისეთ გარემოებებზეა დამოკ-იდებული, რაც მათთვის უცნობია. ამდენად, ამ ფაქტის შემთხვევითობაზეა დამოკიდებული, მას ნიეთი დარჩება თუ არა. ერთი წუთით წარმოვიდგი-ნოთ ორი კეთილსინდისიერი შემქმნი, რომლებიც ბაზრობაზე ყიდულობენ რაიმე ნიეთებს. ის, ვინც შემთხვევით ნიეთს მპოვნელის ან ქურდისაგან შეიძენს, მას ნიეთი ჩამოერთმევა, ხოლო რომელიც შემთხვევით მონათხ-ოვრის ან დამქირაველისაგან შეიძენს, მას ნიეთი დარჩება საკუთრებაში. მოკლედ, ყველაფერი დამოკიდებულია იმაზე, თუ შემთხვევით გარემოებათა წყალობით რა მდგომარეობაში აღმოვჩნდებით ჩვენ.

გარდა აღნიშნულისა, საკმარისია ინტერესთა დაცვის განხილულ კონ-სტრუქციას გადავხედოთ, დავინახავთ, რომ ვალდებულებით და სანივთო სამართლებრივ ურთიერთობათა შორის ერთგვარ წინააღმდეგობას აქვს ადგილი. მე ამ შემთხვევაში მეორე ვითარება მაქვს მხედველობაში. არაპე-საკუთრე ჰყიდის ნიეთს, მას იძენს კეთილსინდისიერი შემქმნი და ხდება მისი მესაკუთრე. წმინდა ვალდებულებით სამართლებრივი თვალსაზრისით, აქ საკუთრების შექმნა არ უნდა მოხდეს, ვინაიდანაც გამყიდველი არაა ნიეთის მესაკუთრე და არც სხვა საამისო უფლებამოსილება გააჩნია. მაგრამ ამ შემთხვევას ჩვენ უნდა შევხედოთ სანივთო სამართლებრივი პოზიციებიდან, რასაც გარკვეული კორექტივები შეაქვს მოვლენათა ვალდე-

ბულებით სამართლებრივ წყობაში. მოკლედ, ამ შემთხვევაში სახეზეა უფლების დაცვის სანივთო-სამართლებრივი კონსტრუქცია, რისთვისაც სრულიად ბუნებრივია ის, რაც შეიძლება არაბუნებრივი იყოს ტრადიციული სახელშეკრულებო ურთიერთობისათვის.

ვინდიაკაციის უფლება მანამაა, ვიდრე ნივთი სახეზეა და არ განადგურებულა. თუკი უკანონო მფლობელობაში არსებული ნივთი მოისპობა, ასეთ შემთხვევაში სარჩელის საფუძველიც შეიცვლება და საეინდიაკაციო სარჩელის ტრანსფორმაცია მოხდება დელიქტურ სარჩელად. აქ ისეთი ვითარება გვაქვს, როდესაც მესაკუთრის ხელიდან ქონება გამოდის მისი ნების გარეშე. თუკი ნივთის გამოთხოვაც მოხდება და მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაც, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ სახეზეა ორი სარჩელი. ზიანის ანაზღაურება საეინდიაკაციო სარჩელის თანამდევი ვალდებულებაა. სხვა საქმეა, როდესაც ნივთის უკანონო მფლობელად იქცევა სახელშეკრულებო პარტნიორი. ამ შემთხვევაში, როგორც ნივთის გამოთხოვა, ისე ზიანის ანაზღაურება სახელშეკრულებო სარჩელის საფუძველზე უნდა მოხდეს, ვინაიდანაც ხელშეკრულებით ევალებოდა პარტნიორს ურთიერთობის შეწყვეტის შემთხვევაში ნივთი დაებრუნებინა მესაკუთრისათვის.

საკუთრების უფლების დაცვის მეორე გავრცელებული საშუალებაა ნეგატორული სარჩელი. აქ ისეთი მდგომარეობა გვაქვს, როდესაც საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე. ასეთ ვითარებაში მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების აღკვეთა. თუ ესეც ვერ გამოიღებს შედეგს, მაშინ მას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს ხელშეშლის აღსაკვეთად (მ.172, ნ.2). სამოქალაქო კოდექსში ხშირია ისეთი შემთხვევები, როდესაც მეორე ნაწილის პირველი წინადადების გამოყენების შემდეგ უფლებამოსილ პირს შეუძლია მიმართოს თვითდაცვის უფლებას. განსაკუთრებით ხშირია ეს შემთხვევები სამეზობლო სამართალში. დოქტრინასა და პრაქტიკაში ეს საკითხი დღესაც საკამათოა, მაგრამ აზრი მაინც იმის სასარგებლოდ განვითარდა, რომ ვიდრე პირი თვითდახმარებას მიმართავდეს, მან უნდა გამოიყენოს პირველი ნაწილით გათვალისწინებული საშუალება. ამრიგად, როდესაც საკუთრების უფლება ირღვევა საკუთრების ობიექტის ჩამორთმევის გარეშე, როგორც წესი, მის აღსაკვეთად გამოიყენება ნეგატორული სარჩელი.

## §10. საერთო საკუთრება

### 1. საერთო საკუთრების ცნება

საერთო საკუთრება არ წარმოადგენს საკუთრების რაიმე ფორმას. იგი მხოლოდ იმის მაუწყებელია, რომ ქონება ერთობლივად შეიძლება ეკუთვნოდეს რამდენიმე პირს. თითოეული მათგანი იქნება ამ ქონების თანამესაკუთრე. მათ შორის ურთიერთობა წესრიგდება, როგორც სამოქალაქო კოდექსით, ისე სხვა ნორმატიული აქტებით. ამიტომაც, არ ყოფილა მცდელობა მისი ერთიანი სისტემატიზაციისა. საწინვთო სამართალი შეიცავს მხოლოდ ერთ ზოგად ნორმას (მ.173), დანარჩენი ურთიერთობანი კი მიმოხეულია, როგორც სამოქალაქო კოდექსის ცაკეულ წიგნებში, ისე სპეციალური ხასიათის კანონებში. ყველაზე მეტად საერთო საკუთრების ბუნებას ასახავს საზიარო უფლებები (მ.953-968).

საერთო საკუთრება შეიძლება წარმოიშვას როგორც კანონის, ისე გარიგების საფუძველზე. ასე მაგალითად, მეუღლეთა საერთო საკუთრება, რომელიც მხოლოდ კანონს ემყარებოდა ადრე, ამჟამად შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზეც. ან კიდევ, გვაროვნული ნივთების შენახვისას მათი შერევის შედეგად წარმოიშობა მიმბარებელთა საერთო საკუთრების უფლება (მ.786, 5.2).

საერთო საკუთრება შეიძლება არსებობდეს ორი სახით: წილადი და საზიარო საკუთრება. წილადი საკუთრების თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი საერთო საკუთრებაში, რომლის განკარგვაც მას შეუძლია. თანაზიარი საკუთრებისას თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე. თუ წილადი საკუთრებისას მესაკუთრის წილი ქონებაში წინასწარაა ცნობილი იდეალური წილის სახით, თანასაკუთრებისას — ეს წილი კონკრეტულად განისაზღვრება ქონების გაყოფის შემთხვევაში. მანამდე ივარაუდება, რომ ყველას წილი თანაბარია. ასე მაგალითად, სამეწარმეო საზოგადოებებში უპირატესად მოგების წილზე უფლებასთან გვაქვს საქმე, რომლის გასხვისებაც ხელეწიფება დამფუძნებელს, სამაგიეროდ ერთობლივი საქმიანობის შედეგად შეძენილი ქონება მის მონაწილეთა თანსაკუთრება იქნება. იგივე უნდა ითქვას მეუღლეთა საერთო ქონების მიმართ, რომელიც კანონის საფუძველზე წარმოადგენს მათ თანასაკუთრებას. საკუთრება წილადი იქნება თუ თანაზიარი, ამას ბევრად განსაზღვრავს არამართო მისი დამფუძნებლის ნება, არამედ თვით საკუთრების ობიექტის თავისებურებანი.

საერთო ქონების თანამესაკუთრე უფლებამოსილია მოთხოვნები წაუყენოს მესამე პირებს ამ ქონების გამო (მ.173, 5.1, წ:2), მნიშვნელობა არ აქვს, თუ როგორი სახით იქნება მისი საკუთრება გამოხატული. შეიძლება, რომ

ასეთი მოთხოვნის უფლება მინდობილი ჰქონდეს საერთო საკუთრების მართვის ორგანოებს, როგორც ესაა მრავალბინიან სახლებში. რაც შეეხება საკუთრების უფლების დაცვას, აქ კოდექსი ცალსახად იუწყება, რომ „ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნიუთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა მესაკუთრის სასარგებლოდ“ (მ.173, ნ.1, წ.3). ვფიქრობთ, რომ იგივე უფლება უნდა ჰქონდეს თანამესაკუთრეს უკანონო ხელშემლის აღკვეთის მოთხოვნაზეც, კერძოდ, ნეგატორულ სარჩელზე. ყველა შემთხვევაში არსებითია ის, რომ საკუთრების დაცვა ხორციელდება ყველა მესაკუთრის ინტერესების სასარგებლოდ.

## II საერთო საკუთრების სარგებლობა, განკარგვა, დატვირთვა და მოვლა-მატრონობა

საერთო საკუთრების სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით ან თანამესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმებით. ასე მაგალითად, მრავალბინიან სახლებში ყოველი ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად (მ.220, ნ.1). ან კიდევ ავიღოთ მეუღლეთა თანსაკუთრება, რომლის ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ხორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით (მ.1159). სამეწარმეო საზოგადოებებში საგანგებოდაა ეს საკითხი მოწესრიგებული. საკუთარი წილის გასხვისებისათვის ზოგჯერ საჭიროა პარტნიორთა თანხმობა, ზოგჯერ კი არა. ასე მაგალითად, სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაში პარტნიორს შეუძლია გაასხვისოს თავისი წილი კაპიტალი თუ ყველა დანარჩენი პარტნიორი წინასწარ განაცხადებს თანხმობას ან თუ საზოგადოების წესდებით დაშვებულია გასხვისება (მ.30, წ.1). იგივე უნდა ითქვას შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაზეც, სადაც აღიარებულია პარტნიორის წილის თავისუფალი გასხვისების პრინციპი, კანონით განსაზღვრული შეზღუდვების გათვალისწინებით, როგორცაა დანარჩენი პარტნიორების თანხმობა და ა.შ. სააქციო საზოგადოებაში გაცილებით მეტი თავისუფლებაა აქციის გასხვისებისას. წარმომდგენის აქციების გასხვისება თავისუფალია, სახელობითი აქციების გასხვისება შეიძლება დამოკიდებული იყოს საზოგადოების თანხმობაზე (მ.52, ნ.3).<sup>11</sup>

თანამესაკუთრის მიერ თანასაკუთრების სარგებლობა ელინდება იმაშიც, რომ მას შეუძლია თანამესაკუთრებთან შეთანხმებით დააგვიროს ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთოს საერთო ქონება თავისი ინტერესების სასარგებლოდ (მ.173, ნ.2). ასე მაგალითად, მას შეუძლია ბანკისაგან

<sup>11</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, თ. ნინიძე. მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარები, მეორე გამოცემა. თბ.; 1998, გვ. 318.

აილოს კრედიტი და გირაოდ გამოიყენოს ვთქვამთ, საერთო ავტომობილი. ამ შემთხვევაში ქონების დამგირავებლის როლში გამოდის ყველა თანამესაკუთრე და ცხადია, აღნიშნული ინტერესის მატარებელი თანამესაკუთრეც.

საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის ხარჯების გადანაწილება თანამესაკუთრეებს შორის ამ ქონების მართვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფუნქციაა. კოდექსის საერთო დანაწესით ასეთი ხარჯები თანამესაკუთრეებს ეკისრებათ, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (მ.173, ნ.3). თითოეული მოწილე სხვა მოწილეთა მიმართ ვალდებულია თავისი წილის თანაზომიერად იკისროს საზიარო საგანთან დაკავშირებული ხარჯები (მ.960). მრავალბინიან სახლებში ყოველი ბინის მესაკუთრე სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს საერთო საკუთრების ხარჯები, კერძოდ, სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვის, მიმდინარე რემონტის, მართვისა და საერთო საკუთრების ერთობლივი სარგებლობის ხარჯები (მ.220, ნ.2).

მართალია, საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა ერთობლივად ხორციელდება, მაგრამ თანამესაკუთრეს უფლება აქვს ცალკეულ შემთხვევებში დამოუკიდებლად განახორციელოს იგი. ასე მაგალითად, ბინის მესაკუთრე უფლებამოსილია სხვა ბინის მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც საერთო საკუთრებას უშუალოდ ემუქრება. სამაგიეროდ მას შეუძლია მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება (მ.224, ნ.2).

### III. უპირატესი შესყიდვის უფლება

თანასაკუთრება წარმოადგენს თანასაკუთრებაში კუთვნილი წილის უპირატესი შესყიდვის საფუძველს (მ.173, ნ.4). ამ შემთხვევაში გამოიყენება 516-520-ე მუხლთა წესები, რომელიც სპეციალურად უპირატესი შესყიდვის უფლებას ეხება. უპირატესი შესყიდვის უფლება გულისხმობს იმას, რომ თუ თანამესაკუთრე მონდომებს ნივთის გაყიდვას, ვიდრე მესამე პირს შესთავაზებდეს საგნის ყიდვას, მანამდე მან დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს თანამესაკუთრეს ნასყიდობის ხელშეკრულების შინაარსი. აუცილებელია ასევე, რომ გამყიდველმა ვადაც დაუნიშნოს, რა ვადაშიც მას შესაძლებლობა ეძლევა იყიდოს ნივთი. თუ თანამესაკუთრე თანახმა იქნება აღნიშნული პირობებით იყიდოს ნივთი, მაშინ ნასყიდობაც შედგება და მას ვერაფერი დაუდგება წინ (მ.517), თუ არადა, უპირატესი შესყიდვის უფლებაც ქარწყლდება და გამყიდველს ხელ-ფეხი ეხსნება მესამე პირს მიჰყიდოს ნივთი. აქედან უკვე აშკარად ჩანს, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება გარკვეულწილად ზღუდავს სახელშეკრულებო თავისუფლებას, თუმცა, ეს შეზღუდ-



ვაც სრულიად სამართლიანი ინტერესებითაა გამოწვეული.

როგორ მოვიქცეთ, როცა რამდენიმე პირს წარმოეშობა ერთდროულად უპირატესი შესყიდვის უფლება. ვთქვათ, თანამესაკუთრემ დააპირა თავისი წილი მიწის ნაკვეთის გასხვისება, რომელიც მესამე პირს აქვს გადაცემული იჯარით. აქ უპირატეს შესყიდვაზე უფლებამოსილია როგორც მოიჯარე, ისე თანამესაკუთრეები. ასეთ შემთხვევაში, ვფიქრობთ, რომ გადამწყვეტი სიტყვა ეკუთვნის გამყიდველს. მას შეუძლია რამდენიმე უფლებამოსილი პირიდან შეარჩიოს ერთ-ერთი და იმას მიჰყიდოს თავისი წილი საერთო საკუთრებაში.

უპირატესი შესყიდვის უფლება არ მოქმედებს, თუ თანამესაკუთრის წილი იყიდება საჯარო ვაჭრობის გზით, ვთქვათ, აუქციონზე. უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პრეტენდენტებს შეუძლიათ საერთო საფუძველზე სხვების თანაბრად მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში.

# თავი მეორე

## სამეზ(ო)ბლო სამართალი

### §1. სამეზობლო სამართლის ცნება

სამეზობლო სამართლის მომწესრიგებელი ნორმები 174-ე მუხლშივე ჩანს და საკუთრების უფლების შინაარსის გამომხატველია. სამეზობლო სამართლის ზოგადი პრინციპები, კერძოდ ის, რომ მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრენი ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. ამ დანაწესის მიზანია მშვიდობა ჩამოაგდოს მეზობელთა შორის ურთიერთობაში, რაც მათი ნორმალური ცხოვრების აუცილებელ პირობას წარმოადგენს. მართალია მეზობელთა ურთიერთ-უფლებამოვალეობანი ამ კოდექსითა და ზოგიერთი სხვა ნორმატიული აქტითაა განსაზღვრული, მაგრამ ის მაინც ვერ იქნება ამომწურავი. ამიტომაცაა, რომ აღნიშნული მუხლი მეზობელთა ზოგადსამართლებრივ ვალდებულებასაც ამკვიდრებს. ურთიერთპატივისცემა გულისხმობს ისეთი სახის ურთიერთობებს, რასაც სამართლებრივი მნიშვნელობა ექნება.

174-ე მუხლი მეზობელი უძრავი ქონების ცნებასაც განსაზღვრავს. მისი თავისებურება იმაშია, რომ მეზობლად მიიჩნევა არა სივრცობრივად და ფიზიკურად ერთმანეთთან ახლოს მყოფი მიწის ნაკვეთი, ანდა სხვა უძრავი ქონება, არამედ ამ სახის ქონება, საიდანაც შეიძლება გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება. ამრიგად, მეზობლად შეიძლება მივიჩნიოთ მესაკუთრის მიწის ნაკვეთიდან რამდენიმე კილომეტრით დაშორებული ნაკვეთი, რომელზედაც აღმართულია ნავთობის მოპოვებელი ნაგებობანი, რომელთაც შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მესაკუთრის ქონებაზე. ორმხრივ ზემოქმედებაში სწორედაც, რომ უარყოფითი ზემოქმედებანი იგულისხმება.

სამეზობლო სამართალი, რაც სრულიად ახალი მოვლენაა სამოქალაქო კოდექსისათვის, ადრეც არსებობდა, ოღონდ ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები პირველ რიგში შემონახული იყო ხალხის ტრადიციებში და სხვადასხვა სახის ნორმატიულ აქტებში, განსაკუთრებით — საადგილმამულო კანონმდებლობაში. 174-ე მუხლი იმისი გარანტიაა, რომ სასამართლომ არ მიიჩნიოს კანონებში მოცემული სამეზობლო თემნის ვალდებულებანი ამომწურავად და მხედველობაში მიიღოს ძველიდან შემორჩენილი და ჩვევად ქცეული ტრადიციები. უფრო მეტიც, სამეზობლო სამართლის გამოყენებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ ამა თუ იმ კუთხეში გაბატონებული წესიც. მთავარია ის, რომ სამეზობლო-სამართლებრივი დებულებები დისპოზიციურია და სამეზობლო-სამართლებრივ დატვირთვებს

აქთ სანიეთო-სამართლებრივი ხასიათი.<sup>12</sup> თუმცა, ისინი არ ქმნიან საკუთრებისაგან განსხვავებულ რაიმე დამოკიდებულ სანიეთო უფლებას.

ახალი დროის სამეზობლო სამართალი ბევრადა დამოკიდებული ბუნების დაცვის სამართალთან.<sup>13</sup> საქმე იმაშია, რომ ამ უკანასკნელის ძალით კიდევ უფრო გაძლიერებულია უარყოფითი ზემოქმედებათა აკრძალვები. თუმცა, სრულიად შესაძლებელია, რომ ის რაც სამეზობლო სამართლით დაუშვებლად შეიძლება ჩაითვალოს, ბუნების დაცვის სამართალი არ კრძალავდეს მას. ან კიდევ, შეიძლება ესა თუ ის უარყოფითი ზემოქმედება იკრძალე-ბოდეს, როგორც ერთის, ისე მეორის მოთხოვნათა მიხედვით. ამრიგად, სამეზობლო სამართლის განმარტებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ ბუნების დაცვის მოთხოვნები.

## §2. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლით განსაზღვრულია მესაკუთრეთა ურთიერთზემოქმედების ფარგლები. ამას საემისიო სამართალიც ქვია. ემისიის ცნებაში იგულისხმება ყველა ის ზემოქმედებანი, რაც მიწის ერთი ნაკვეთიდან მეორეზე გავრცელდება და გარკვეული აზრით ზიანს აყენებს მას.<sup>14</sup> ამისი მაგალითია სწორედ პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ზემოქმედებანი. ემისიებიც თავის მხრივ იყოფა არსებით და არარსებით ემისიებად.<sup>15</sup> არარსებითი ემისიების თმენის ვალდებულება უპირობოა, არსებითი ემისიები კი, მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში ექვემდებარებიან თმენის ვალდებულებას. დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში სადაოა იდეალური ემისიების, როგორცაა ესთეტიკური და ზნეობრივი ხასიათის ზემოქმედების საკითხი. საქმე იმაშია, რომ სამოქალაქო კოდექსი მას არ ითვალისწინებს. მაგალითად, მეზობელმა თავის ნაკვეთზე მოაწყო რაიმე უმსგავსო სანახაობა, ააშენა ბორღელი, ან კიდევ დაყარა ძველი ნიეთები: ტანსაცმელი, მანქანის ნაწილები და ა.შ. რაც მხოლოდ იდეალური აზრით, ზეღოფს მეზობელი ნაკვეთის მფლობელის უფლებებს. საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, შეიძლება თუ არა ამ შემთხვევაში 175-ე მუხლის ანალოგიის წესით გამოყენება. უცხოურ სასამართლო პრაქტიკაში დღესაც გადაუჭრელია ეს საკითხი. ცალკეულ შემთხვევებში სასამართლოები მი-

<sup>12</sup> იხ. Hedeman I. W. Sachenrecht des Burgerlichen Gesetzbuches, zweite Auflage, Berlin, 1950, გვ.118.

<sup>13</sup> იხ. Schwab. Prutting, Sachenrecht, 25. Auflage, Munchen, გვ. 135.

<sup>14</sup> იხ. იქვე.

<sup>15</sup> Munchener Kommentar Zum Burgerlichen Gesetzbuch, Band 4, Sachenrecht (§§854-1296), 2. Auflage, Munchen, 1986, გვ. 546.

მართავენ უფლების ბოროტად გამოყენების ნორმებს, ე.წ. შიკანას. სწორედ ამის საფუძველზე დაევალა მეზობელს აელო თავის ნაკვეთიდან გროვებად დაყრილი ძველმანები და სხვადასხვა ძველი ნივთები, რაც ესთეტიკური აზრით, ხელყოფდა მეზობელი ნაკვეთის მფლობელის უფლებებს.<sup>16</sup> 175-ე მუხლის პირველ ნაწილში გათვალისწინებული ზემოქმედების მიმართ, ბუნებრივია დაისმება კითხვა, როგორ შევაფასოთ ზემოქმედების ფარგლები, ის თუ რა სახის ზემოქმედება ჩაითვალის არაარსებითად-უშინშვნელოდ. ჯერ-ჯერობით, ეს საკითხი ერთიანი საკანონმდებლო მოწესრიგების გარეშეა. როგორც ჩანს სასამართლო დავის გადაჭრისას უნდა დაემყაროს ბუნებადაცვით, მოქალაქეთა ჯანმრთელობადაცვით თუ სხვა ხასიათის ნორამტიულ აქტებს. თუ ზემოქმედების რომელიმე სახე არაა განსაზღვრული, მაშინ თვითონ უნდა განსაზღვროს ზემოქმედების ადგილას მიღებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ჩაითვალოს თუ არა ზემოქმედება დაშვებულ ზემოქმედებად. ჩვენს სინამდვილეში როცა სამოქალაქო წესრიგი მხოლოდ ჩამოყალიბების პროცესშია, ხშირია აღნიშნულ ნიადაგზე მესაკუთრეთა დავები. ყველა შემთხვევაში მხედველობაში მისაღებია არა მხოლოდ ობიექტური, არამედ სუბიექტური ფაქტორები. ცხადია, ამ შემთხვევაში ამოსავალია ობიექტური მასშტაბები.

მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს ასევე არსებითი ზემოქმედებანიც, თუკი იგი გამოწვეულია მეზობელი ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების ჩვეულებრივი სარგებლობით, რაც მისი ნორმალური სამეურნეო საქმიანობით ხორციელდება. ნორმალური სამეურნეო საქმიანობა იქნება ვთქვათ, აეროპორტის საქმიანობა მისი მეზობელი უძრავი ქონების მფლობელთა მიმართ, იგივე შეიძლება ითქვას, ფეხბურთის მოედნის მიმართ, სადაც ხშირად იმართება საფეხბურთო მატჩები. იგივე შეიძლება ითქვას იმ მუსიკოსი მეზობლის მიმართ, რომელსაც ხშირად უხდება მუსიკალური ინსტრუმენტების გამოყენება თავის სახლში. ყველა ამ შემთხვევაში აღნიშნულ ზემოქმედებათა აკრძალვა ტოლფასი იქნებოდა მოცემული სახის საქმიანობის გაუქმებისა. შეიძლება ეკოლოგიური სამართლის მოთხოვნათა დარღვევის გამო, კიდევ დაისვას საკითხი საწარმოთა დახურვის, ანდა ადგილის შეცვლის შესახებ, მაგრამ ეს ყოველთვის არ მოხერხდება იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ მოცემული სახის საქმიანობა აუცილებელია და ზოგჯერ ასევე აუცილებელია იგი განხორციელდეს სწორედ მოცემულ ადგილზე. ქონების ჩვეულებრივი სარგებლობაც სწორედ იმისი მაუწყებელია, რომ ამ ქონების მესაკუთრე უბრალოა მკენე ზემოქმედების არსებობაში. შეიძლება ითქვას, ასეთი ზემოქმედება “აუცილებელი ბოროტე-

<sup>16</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ., გვ. 136-135.

ბაა“, რაც საჯარო-სამართლებრივი მოწესრიგების სფეროში ექცევა. დოქტრინაში გავრცელებული აზრით, სამოქალაქო ურთიერთობათა ერთგვარი ტრანსფორმაცია კი ხდება საჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობებად. უცხოური სასამართლო პრაქტიკა იმ პოზიციაზე დგას, რომ დაუშვებლადაა მიჩნეული ამ შემთხვევაში ნეგატორული სარჩელი.<sup>17</sup>

მესაკუთრეს 175-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში უფლება ეძლევა მოითხოვოს თმენის საზღაური, რაც უპირობოდ ყოველთვის კი არ გაიცემა, არამედ მაშინ, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

### §3. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა

ნაგებობის ქვეშ იგულისხმება ის, რაც აღამიანის ხელითაა აშენებული. ასევე აუცილებელია, რომ ეს ნაგებობა აღმართული იყოს მეზობელი მიწის მესაკუთრის, ანდა მოსარგებლის ნების გარეშე.<sup>18</sup> წინააღმდეგ შემთხვევაში, სახეზე გვექნებოდა სახელშეკრულებო შეზღუდვის მდგომარეობა და ამდენად პრეტენზიასაც საფუძველი გამოეცლება. უცხოური სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, კოდექსის 176-ე მუხლში მხედველობაშია ნაგებობანი ტრამვაის ხაზებისთვის, გზები, გარაჟები, ქვიშისა და სილის სათავსოები და ა.შ.<sup>19</sup> რაც შეეხება მეზობელ ნაკვეთზე დარღულ მცენარეებს, მათი ნაგებობასთან გატოლება დაუშვებელია. თვით მეზობელ ნაკვეთად ამ შემთხვევაშიაც მხედველობაშია 174-ე მუხლით გათვალისწინებული ნაკვეთი.

ნაგებობის აშენებით ან ექსპლოატაციით გამოწვეული, ზემოქმედებაში მხოლოდ დამატებითი, ზღვარგადასული ზემოქმედება ივარაუდება, ისეთი, რომელიც დაუშვებლად ხელყოფს ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა, ვთქვათ, ნაკვეთზე არსებული ბოსლიდან ან საკვამლე მილიდან მომდინარე ზემოქმედებანი. ისეთი ზემოქმედებანი, რაც არაპირდაპირ ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობას (უარყოფითი ზემოქმედებანი) 174-ე მუხლის მოწესრიგების საგანს არ შეადგენს, მაგალითად, ზემოქმედებანი, რაც იწვევს მეზობლის ნაკვეთზე მზის დაბნელებას, ჰაერის უკმარისობას, სახის დამახინჯებას, ესთეტიკური გრძნობებისათვის ენების მიყენებას და ა.შ.

176-ე მუხლით გათვალისწინებული რიგი ზემოქმედებანი 175-ე მუხლითაცაა მოწესრიგებული, მაგრამ 175-ე მუხლისაგან განსხვავებით, ამ

<sup>17</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 570.

<sup>18</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 577.

<sup>19</sup> იხ. იქვე, გვ. 578-579.

შემთხვევაში ნაკვეთის მესაკუთრეს არ ევალება ითმინოს უარყოფითი ზემოქმედებანი. მას უფლება აქვს მოითხოვოს ამ ზემოქმედების მოსპობა, თუნდაც, რომ საამისოდ საჭირო იყოს ნაგებობის დანგრევა. ამიტომაცაა, რომ 176-ე მუხლს პრევენციული მნიშვნელობაც აქვს ხარისხიან ნაგებობათა მშენებლობისათვის. შეიძლება კიდევ დაცული იყოს მშენებლობის წესები, მაგრამ თუ მაინც სახეზეა დაუშვებელი ხელყოფა, 176 მუხლის წესების გამოიყენება ვერაფერი შეუძლის ხელს. ამდენად, უფლების დაცვისათვის მთავარია თვით ობიექტური ფაქტი დაუშვებელი ხელყოფისა.

მართალია, 175-ე მუხლი პირდაპირ ნაკვეთის მესაკუთრეზე იუწყება, როგორც უფლების სუბიექტზე, მაგრამ ასეთად უდა მივიჩნით, როგორც სხვა სანივთო უფლების მატარებლები, უზურფაქტური, მეაღნავე, ისე ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლების მატარებელიც (დამქირავებელი, მოიჯარე). მოპასუხედაც ასევე არაა აუცილებელი მივიჩნით იმ მიწის მესაკუთრე, რომელზედაც აღმართულია ნაგებობა.

სამოქალაქო კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი წინადადების დანაწესი მიეკუთვნება 176-ე მუხლის იმ განსაკუთრებულ შემთხვევას, რომელიც ცალკე მოწესრიგების საგნადაა ქცეული. შენობის ქვეშ აღნიშნულ ვითარებაში ივარაუდება ყველანაირი ნაგებობა, რაც ადამიანის ხელითაა შექმნილი. თუ აღნიშნული საფრთხის მომტანი იქნება მცენარე ანალოგიის საფუძველზე, შეიძლება 177-ე მუხლის გამოყენება. საფრთხის თავიდან ასაცილებელ კონკრეტულ ღომისძიებას განსაზღვრავს ვალდებული პირი, შეიძლება მან შენობის გამაგრება მოახდინოს ან სულ დაანგრიოს იგი. მთავარია საფრთხის ნეიტრალიზაცია მოხდეს. მესაკუთრეს შეუძლია 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე მოითხოვოს მისი უფლების დარღვევის აღკვეთა, ხოლო თუ შენობა ჩამოიქცევა, კოდექსის 1004-ე მუხლის საფუძველზე შენობის მესაკუთრე ვალდებული იქნება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ამის შედეგად მიყენებული ზიანი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ზიანი არ არის გამოწვეული შენობის არასათანადო მოვლით ან მისი ნაკლით. (მოკლედ, შენობის პატრონის მხრიდან ბრალეულ მოქმედებას უნდა ჰქონდეს ადგილი). მნიშვნელობა არა აქვს შენობა მთლიანად დაინგრევა თუ ნაწილობრივ.

თუკი შენობის პატრონი არაფრად აგდებს მესაკუთრის პრეტენზიას, მაშინ აქვს თუ არა უფლება ამ უკანასკნელს, მიმართოს თვითდაცვას? უნდა ვივარაუდოთ, რომ მას შეუძლია გამოიყენოს თვითდახმარების უფლება და შესაბამისად დაეყრდნოს როგორც 118-120-ე მუხლების, ისე 969-975-ე მუხლების შესაბამის ნორმებს.<sup>20</sup> თვითდახმარების უფლება თავისი ში-

<sup>20</sup> იხ. თვითდახმარების უფლება აღიარებულია გერმანულ სასამართლოს პრაქტიკაში: იხ. Munchener Kommentar, გვ.586.

ნარსიდან გამომდინარე ვერ იქცევა თვითნებობად, როგორც ეს შეიძლება ერთი შეხედვით წარმოვიდგინოთ.

თუ გავითვალისწინებთ ჩვენში შექმნილ მდგომარეობას, როცა დიდი ქალაქების სახლების საკმაოდ დიდი ნაწილი ამორტიზირებულია, უნდა ვივარაუდოთ, რომ 177-ე მუხლის დანაწესი ხელის შემწყობი იქნება სამეზობლო დაეების გადაჭრაში.

სამეზობლო სამართალში ისტორიულად ჩამოყალიბდა მიწისზედა თუ მიწისქვეშა წყლების ბუნებრივი დინების უცვლელობის პრინციპი. ძველ ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში უხვად მოიძებნება გადაწყვეტილებანი სარწყავი თუ სასმელი წყლით სარგებლობაზე, რუს გატარების უფლებაზე. ყველა შემთხვევაში პრინციპად რჩება ცნობილი გამონათქვამი, რომ წყლის მიღმა უნდა გაიაროს წინ ორსული ქალის მუცელიც რომ შეხვდეს.

177-ე მუხლის მეორე წინადადებით გათვალისწინებული შემთხვევები არამართო სამოქალაქო, არამედ ეკოლოგიური და წყლის სამართლის მოწესრიგების საგანიცაა. წყლის მიმართულების შეცვლა და მიწისქვეშა წყლით მანიპულირება ხელშემშლელია სხვა მიწის ნაკვეთების გამოყენებაში და ამდენად აქაც შეიძლება 172-ე მუხლის საფუძველზე ხელშემშლელ მოქმედებათა აღკვეთა. ამასთან დაკავშირებულ დაეებს საბჭოთა სინამდვილეშიც ჰქონდა ადგილი, ოღონდ იგი წყდებოდა არა სასამართლოს მიერ, არამედ სახალხო საბჭოებისა და მათი აღმასკომების მიერ.

მდინარეთა ბუნებრივი დინების შეცვლა ასევე უარყოფითად მოქმედებს მიწის გამოყენება-სარგებლიანობის მდგომარეობაზე. ეს გლობალური საკითხია და მისი მოწესრიგება იმედროულად საჯარო-სამართლის საგანსაც წარმოადგენს.

#### §4. მეზობლის უფლება ნაყოფზე

სხვისი საკუთრების ნაყოფით სარგებლობის უფლება რომის სამართლიდან მომდინარე ფასეულობაა და მას ძველი ქართული სამართალიც იცნობდა. საბჭოთა სინამდვილე მხოლოდ ჩვეულებებისა და ტრადიციების საგნად მიიჩნევდა მას. კოდექსის პირველი წინადადების შემოტანით სწორდება ხელოვნურად შექმნილი ხარვეზი.

აღნიშნულ მუხლში ჩადებული ნაყოფის ცნება, არაა იდენტური კოდექსის 154-ე მუხლით გათვალისწინებული ცნებისა. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია მხოლოდ და მხოლოდ ნაყოფი თავისი ნატურალური გაგებით. მეზობელი ნაკვეთის საკუთრებად ჩაითვლება ის ნაყოფი, რომელიც მის ნაკვეთზე დავარდა. ვიდრე ნაყოფი ხესა თუ ბუჩქს მოშორდებოდეს, მანამდე იგი ითვლება იმ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, რომელზედაც დგას ეს ხე თუ ბუჩქი. ამიტომაცაა, ამ შემთხვევაში თუნდაც

დარღვეული იყოს საჰაერო სივრცე და მეზობლის ნაკვეთზე იყოს გადასული ნაყოფით დატვირთული მცენარის ტოტები, მეზობლეს მანც არა აქვს უფლება დაკრიფოს იგი.<sup>21</sup> სხვა საქმეა თუ როგორი შეთანხმება იქნება მათ შორის. ქართულ სამეზობლო სამართალში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მეზობელთა შორის 178-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული უფლების გაქვითვა ხდება იმით, რომ მიწის მესაკუთრე იძენს იმ ნაყოფზე უფლებას, რაც მის ნაკვეთზე გადასულ ტოტებს ასხია, მთლიანად ან ნაწილობრივ.

მეზობლის ნაკვეთზე ნაყოფი შეიძლება დავარდეს სხვადასხვა გარემოებათა ზემოქმედებით. აქ გასარკვევია, ადამიანთა ნებით ხდება ეს, თუ მის გარეშე. თუ ვინმე მეზობლის ნაყოფს თვითნებურად დარეკავს მის ნაკვეთზე და ამგვარად მიითვისებს, ცხადია მისი მოქმედება შეიძლება სისხლის სამართლის მსჯელობის საგნიც გახდეს. იგივე უნდა ითქვას იმ შემთხვევაზეც, როცა მეზობლის დაკრეფილ ნაყოფ თავის ნაკვეთზე გადმოყრის აქაოდა, ვითომც ხიდან დაცვივდაო. აქ არც ის შემთხვევა გამოდგება, როცა ხისა და ბუჩქის პატრონი მოსავლის აღების მიზნით, ვთქვით, ბერტყავს კაკლის ხეს, რომლის ნაყოფიც ცვივა მეზობლის ნაკვეთზე. კოდექსში პირდაპირ არაა მითითებული, მაგრამ სამეზობლო სერვიტუტებიდან გამომდინარე, უნდა ვიფიქროთ, რომ მეზობელს არა აქვს უფლება დაუშალოს თავის მეზობელს აკრიფოს აღნიშნული ნაყოფი. აქ შეიძლება საქმე არა მხოლოდ ნაყოფს, არამედ სხვა ნივთებსაც შეეხებოდეს.

178-ე მუხლის პირველ ნაწილში მხედველობაშია სწორედ იმ სახით დავარდნილი ნაყოფი, რაშიაც ადამიანის ხელი არ ურევია. მოკლედ, ბუნებრივად დავარდნილი ნაყოფი, რაც უმეტესწილად ხდება ამ ნაყოფის დამწიფების შემდეგ. შეიძლება სხვა ზემოქმედებათა შედეგად დაცვივდეს ნაყოფი. ვთქვათ წვიმის ან ქარის შედეგად, აქაც მხედველობაშია მისაღები თვით ამ უკანასკნელ ზემოქმედებათა ხასიათი. თუ ისინი გამოირჩევიან გამონაკლისი, არაჩვეულებრივი მდგომარეობით, როგორიცაა თავსხმა წვიმები, ქარიშხალი, რამაც შეიძლება მთელი ნაყოფი მიწაზე ჩამოიტანოს, ცხადია მიწის მესაკუთრეს ვერ მიეცემა ნაყოფის მითვისების უფლება.

როგორ მოვიქცეთ, როდესაც ნაყოფი დავარდება საჯარო, საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთზე. კოდექსი ამის თაობაზე პირდაპირ არაფერს იტყობინება. უნდა გამოვიყენოთ დამკვიდრებული ჩვეულებათრადიციები, როცა ნებისმიერ პირს უფლება აქვს დაუფლოს აღნიშნულ ნაყოფს.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 605.

<sup>22</sup> მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაში აძლევს ამ უფლებას ნებისმიერ პირს გერმანული სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები: იხ. Munchener Kommentar, გვ. 606.



178-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული უფლება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თვითდახმარების მნიშვნელოვანი უფლებაა. მაგრამ მისი შინაარსი არ უნდა გავიგოთ მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი აზრით, თითქოს მესაკუთრეს ყველა შემთხვევაში ეძლევა უფლება მოჭრას მის ნაკვეთზე გადასული ხის ფესვები თუ ტოტები. ამ ნორმის განმარტებისას უნდა ამოვიდეთ კოდექსის 115-ე მუხლისა და 170-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნებიდან. საქმე იმაშია, რომ მიწის მესაკუთრეს არ შეუძლია უფლება ბოროტად გამოიყენოს. მას მხოლოდ მაშინ ხელეწიფება მეორე ნაწილით გათვალისწინებული დაცვის გზას მიმართოს, თუკი ხისა თუ ბუჩქის ფესვები ან ტოტები ხელის შემშლელია მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში. ხელშემშლას კი მაშინ ექნება ადგილი, როცა მცირდება ნაკვეთის მოსავლიანობა, ძნელდება მისი დამუშავება ან სხვაგვარადაა ხელშემშლა გამოკვეთილი (როგორცაა სარკმლების ჩაბნელება თუ სხვა). მარტოოდენ შიშველი ფაქტი სამიჯნე ნიშნების გადალახვისა, არაა საკმარისი საფუძველი მეორე ნაწილის გამოსაყენებლად. საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს დაუყონებლივ შეუძლია გამოიყენოს მეორე ნაწილით გათვალისწინებული უფლებამოსილება თუ, ჯერ უნდა გამოიყენოს 172-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული დაცვის საშუალება. თუ ძველი სასამართლო პრაქტიკა და ლიტერატურა ევროპის ზოგიერთი ქვეყნისა თავდაპირველად მიიჩნევდა, რომ თვითდახმარება უნდა განხორციელებულიყო დარღვევის აღკვეთის მოთხოვნის გამოყენების გარეშე, დღევანდელი სინამდვილე მისი გამოყენების საჭიროებაზე მიგვანიშნებს.<sup>23</sup> საგანთა ასეთი მდგომარეობა გამართლებულია, როგორც სამართლებრივი, ისე ზნეობრივი თვალსაზრისითაც. თვითდახმარების უმაღლვე გამოყენება გაართულებდა მეზობელთა ურთიერთობას. ეს იქნებოდა თვითნებობისათვის ხელშეწყობა. ამიტომაცაა, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ მეზობელს ჯერ უნდა მოსთხოვოს აღნიშნულ უარყოფით ზემოქმედებათა აღკვეთა, დაუნიშნოს საამისოდ ნორმალური დრო და მხოლოდ ამის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მიმართოს თვითდახმარებას. ჩვენს სინამდვილეში სხვანაირად შეუძლებელია მეორე ნაწილის განმარტება.

კანონი არაფერს იტყობინება იმის შესახებ, თუ ვის საკუთრებაში რჩება მოჭრილი ტოტები და ფესვები. როგორც წესი, ის უნდა ჩაითვალოს ხისა და ბუჩქის მესაკუთრის საკუთრებად. ვიდრე მათი მოჭრა მოხდებოდეს, ისინი ითვლებიან ხისა და ბუჩქის არსებით შემადგენელ ნაწილებად. თუმცა, ზოგიერთი ქვეყნის (მაგალითად, გერმანიის) სამოქალაქო კოდექსი, თვლის, რომ მიწის მესაკუთრეს უნდა დარჩეს ხისა თუ ბუჩქის

<sup>23</sup> იხ. Soergel, Kommentar zum BGB, Bd. 6, Sachenrecht, 11. Aufl. 1978, გვ. 215.

მოჭრილი ტოტები და ამას მიიჩნევენ საერთო წესისაგან გამონაკლის შემთხვევად.<sup>24</sup>

თვითღანმარების უფლების გამოყენება გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას.<sup>25</sup>

## §5. ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის

179-ე მუხლით გათვალისწინებული ინტერესთა კოლიზიის განსაკუთრებული შემთხვევაა სამეზობლო სამართალში. ამ კოლოზიის მშვიდობიანი მოხსნა დამოკიდებულია მეზობელთა მიერ განხორციელებული მოქმედების ხასიათზე. ნორმის ახსნა-განმარტებიდან ჩანს, რომ თუკი საზღვრის დამრღვევი მეზობელი განზრახ მოქმედებს, მაშინ მშენებლობით გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედებათა აღკვეთის მოთხოვნას ვერაფერი დაუდგება წინ, ხოლო თუ მშენებლობის დროს მისი მოქმედება უიმგანზრახვოა, მაშინ აღნიშნული მოთხოვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია დასაშვები, თუკი უფლებადარღვეულმა მეზობელმა ამ დარღვევის შესახებ წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე პრეტენზია განაცხადა. აღნიშნული მაშინაა, როცა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ცნობილი ხდება მოსალოდნელი დარღვევის შესახებ, ან დარღვევა უკვე დაწყებულია და პროტესტიც თან მოსდევს მას, ანდა სხვადასხვა მიზეზთა (შვებულებაში, მოვლილებაში, საავადმყოფოში ყოფნის და ა.შ) გამო, ეს მისთვის უცნობი იყო, მაგრამ შეტყობინებისთანავე მოითხოვა დარღვევის აღკვეთა. დარღვევის აღკვეთაში იგულისხმება ის, რომ მეზობელს 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე მოეთხოვოს ნაგებობის მოშორება, დანგრევა<sup>26</sup> ან მისი სახეცვლილება, ანდა ნაკვეთის შესყიდვა. ყველა სხვა შემთხვევაში მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს აღნიშნული ზემოქმედება. თმენის ვალდებულება ესაა სამეზობლო ინტერესებიდან გამომდინარე საკუთრების კანონისმიერი შებოჭვა, რაშიაც ვლინდება საკუთრების შინაარსი, მისი კანონისმიერი დატვირთვები.<sup>27</sup>

საკუთრივ მშენებლობის ქვეშ იგულისხმება არამარტო სამეურნეო, არამედ დროებითი ნაგებობანიც. მშენებლობად ითვლება ასევე არსებული ნაკეთობის სახეცვლილება, ანდა გაფართოება. საზღვრის დარღვევად ჩითვლება ისეთი სახის მშენებლობა, როცა ნაგებობა მთლიანად, ან ნაწილობრივ სხვის ნაკვეთს იკავებს; ანდა ლახავს ამ ნაკვეთის საჰაერო სივრცეს (მაგალითად აივანი გადაღის სხვის ნაკვეთზე).<sup>28</sup>

<sup>24</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ.603.

<sup>25</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ.215.

<sup>26</sup> იხ. Schwab. Prutting, დასახ. ნაშრ., გვ. 143.

<sup>27</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 607-608.

<sup>28</sup> იხ. იქვე, გვ.609.

179-ე მუხლის გამოყენებისას მნიშვნელობა არა აქვს ვისი ბრალით მოხდა საზღვრის დარღვევა, მესაკუთრისა თუ სხვა პირთა მიერ, როგორცაა მშენებელი, მოიჯარე. თავის მხრივ, პრტენზიის გაცხადების უფლება აქვს არამხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არამედ ამ მიწის მეაღნაგეს თუ უზუფრუქტუარს.

თეორიასა და პრაქტიკაში საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, თუ რა ურთიერთდამოკიდებულება მყარდება სხვის ნაკვეთზე გადასულ ნაგებობასა და მიწის ნაკვეთს შორის. მიწის ნაკვეთი კვლავაც მისი პატრონის საკუთრებაში რჩება. როცა შენობის ერთი ნაწილი ერთ ნაკვეთზეა, მეორე – მეორეზე, ისეთი ვითარება იქმნება, რომ თითქოს მიწის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება იყოს აღნიშნული ნაგებობა. თუ ამოვალთ იმ დებულებიდან, რომ ნაგებობა მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მიწაზე საკუთრება მასზედაც ვრცელდება, მაშინ საეჭვო არ უნდა იყოს აღნიშნული. 179-ე მუხლი წარმოადგენს ამ საერთო წესიდან იშვიათ გამონაკლისს, როცა მიწის ნაკვეთი ერთი პირის საკუთრებაა, მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი კი მეორე პირის საკუთრებაა.

ზემოაღნიშნული თმენის ვალდებულება სასყიდლიანია. საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია ყოველწლიურად, წინასწარ გადაიხადოს კომპენსაცია, რომლის ოდენობის განსაზღვრა ხდება მეზობელთა შეთანხმებით. თუ შეთანხმება ვერ მიიღწევა, მაშინ სასამართლო განსაზღვრავს მის ოდენობას. თუ არ მოხდება აღნიშნული კომპენსაციის საადგილმამულო წიგნში შეტანა, მაშინ მას ძალა ექნება მხოლოდ სანიუთო შეთანხმების მონაწილეთა და მათ საერთო უფლებამონაცვლეთა მიმართ.<sup>29</sup>

## წ6. აუცილებელი გზის პრობლემა სამეზობლო სამართალში

სამეზობლო თმენის ვალდებულება (მ.180) ძველთაგანვე ცნობილი ვალდებულებაა. მას ვერ აუარა გვერდი ვერც საბჭოთა სამართალმა, თუმცა მისი მოწესრიგების ერთიანი მექანიზმი არ არსებობდა და ქაოსურად იყო მიმოხეული თმენის მავალდებულებელი ნორმები სხვადასხვა ნორმატიულ აქტებში. ხშირი იყო ამასთან დაკავშირებული დავები, როგორც ქალაქად, ისე სოფლად. 180-ე მუხლში აისახა საკუთრების კანონისმიერი შემოჭრის მდგომარეობა. თუ სახეზეა ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელს ისლა დარჩენია ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილიდან ჩანს, რომ

<sup>29</sup>ის. Münchener Kommentar, გვ. 614.

მეზობელი ნაკვეთის დასახელებული მიზნებისათვის გამოყენება ობიექტური გარემოებებით უნდა იყოს გამოწვეული და არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სპეკულაციური ზრახვებით. ეს კი მაშინაა, როდესაც მიწის ნაკვეთი მთლიანადაა იზოლირებული საჯარო გზებისაგან, ანდა მისი დიდი ნაწილია ამგვარ მდგომარეობაში. ან კიდევ, საამისოდ ადრე არსებობდა ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი გზა, მაგრამ ამჟამად შეუძლებელია მისი ამ მიზნით გამოყენება, როცა გზაზეა საუბარი აქ ცხადია მარტო ბილიკი, საცალფეხო გზა არ იგულისხმება, მხედველობაშია ასევე სამანქანე გზა. ევროპის ზოგიერთი ქვეყნის (მაგალითად, გერმანიის) სასამართლო პრაქტიკაში ეს უკანასკნელი საკითხი დიდხანს დაეის საგანს წარმოადგენდა. ამჟამად, ავტომობილის პატრონთა<sup>30</sup> აღნიშნული უფლება არსებითად აღიარებულია. სამეზობლო ურთიერთობებში ასევე ხშირია სხვისი მიწით სარგებლობის საჭიროება ელექტრო, ნავთობის, გაზის და წყალმომარაგების ქსელთან დასაკავშირებლად. ამ შემთხვევაშიაც სამეზობლო თმენის ვალდებულება ურყევია. საჭიროა რომ ყველა შემთხვევაში აღნიშნული მიზნით საჭიროება აუცილებელი კავშირით იყოს გამოწვეული, რასაც ძირითადად მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც სახეზეა სამეურნეო საჭიროება. თუ ეს არ არის და მაინც სურს მეზობელს სხვისი ნაკვეთით ისარგებლოს, მაშინ სამეზობლო თმენის ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას სახელშეკრულებო საფუძველზე. და ეს იქნება სახელშეკრულებო უფლება მესაკუთრისა 180-ე მუხლით გათვალისწინებული სანივთო უფლებისაგან განსხვავებით. ამ უკანასკნელის თვისება ისაა, რომ იგი შეიტანება საადგილამამულო წიგნში.<sup>31</sup> დასახელებული მიზნებისათვის მეზობლის ნაკვეთი ისე უნდა იქნას გამოყენებული, რომ იგი შეესაბამებოდეს ორივე ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს. აუცილებელი კავშირის კონკრეტული ვარიანტის შერჩევა უფლებამოსილი პირის ნებაზე ვერ იქნება მარტო დამოკიდებული. უთანხმოების შემთხვევაში, მხედველობაში მიიღება დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საფუძველიანი ინტერესები.

180-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერი თმენის ვალდებულება არაა უსასყიდლო ვალდებულება. სხვისი უფლებებით დატვირთული მიწის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია, რაც მხარეთა შეთანხმებით ერთჯერადი გადახდითაც შეიძლება გამოიხატოს. მიჩნეულია, რომ აუცილებელი კომპენსაციის უფლება მეზობელი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და მისი სხვაზე დამოუკიდებლად გადაცემა შეუძლებელია.

<sup>30</sup> იხ. Soergel, BGB Kommentar, Band 5, გვ. 215.

<sup>31</sup> იხ. იქვე, გვ. 227.

კომპენსაციაზე ვალდებული პირიც მხოლოდ მიწის მესაკუთრეა და არა სხვა ვინმე (მაგალითად, მოიჯარე).<sup>32</sup>

180-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ ვითარებაში მხედველობაშია ის შემთხვევა, როცა მესაკუთრეს ჰქონდა აუცილებელი დაკავშირება პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, მაგრამ მისი თვითნებური მოქმედებით მოისპო იგი. ასეთ ვითარებაში თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა და ვერც მეზობელი ნაკვეთი დაიტვირთება თვითნებურად მოქმედი მეზობლის უფლებებით. თვითნებური მოქმედება იქნება მაშინ, როცა მეზობელი ანგრევს ხიდს, აღმართავს კედელს, აშენებს სახლს<sup>33</sup>, რის გამოც უქმდება აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან თუ სხვა ობიექტებთან. მოკლედ, თვითნებურად მოქმედებს ის, ვინც ძველ კავშირებს სპობს, ახლის შექმნას კი არ ფიქრობს.

თავისთავად მიწის ნაკვეთის სამეურნეო დანიშნულების შეცვლა არ გამორიცხავს აუცილებელი დაკავშირების უფლებას.

ასეთ ვითარებაში მეზობელს ისლა დარჩენია აღადგინოს ძველი დაკავშირებანი, ან გაიყვანოს ახალი, ანდა მოელპარაკოს მეზობელი ნაკვეთის პატრონს, რათა მან მისცეს აღნიშნული დაკავშირების სახელშეკრულებო უფლება.

## **§7. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა-სარგებლობის ურთიერთობანი**

სამოქალაქო კოდექსის 181-ე და 182-ე მუხლები საფუძველს უყრიან ჩვენში სამიჯნე სამართლის ჩამოყალიბებას. დღემდე კანონდებლობა ნაკლებად იყო დაინტერესებული ამ საკითხებით და ძირითადად ჩვეულებათრადიციებით წესრიგდებოდა იგი. 181-ე მუხლის პირველ ნაწილს მხედველობაში აქვს მყარი სასაზღვრო მიჯნის, როგორცაა ბეტონის თუ ქვის ღობე-ყორე, რკინის ღობეები, რისი აღმართვაც მნიშვნელოვან ხარჯებთანაა დაკავშირებული და რომელთაც ხანგრძლივი ვადით გამოყენების უნარიანობა ახასიათებთ. ამიტომაცაა, რომ 181-ე მუხლი არ გამოიყენება, თუკი სახეზეა არამყარი ტიპის ღობე, როგორცაა მესერის, წნელის, ეკლის ხელოვნური ან ბუნებრივი ღობე. მართალია კოდექსი პირდაპირ არ მიუთითებს, მაგრამ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში მხედველობაშია მისაღები. ამა თუ იმ კუთხეში დამკვიდრებული ტრადიციები. ასევე საჭიროა გაირკვეს რა სახის მყარი მიჯნის აღმართვაა აუცილებელი, ან კიდევ საერთოდ საჭიროა კი მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვა. ერთი მეზობ-

<sup>32</sup> იხ. Soergel, BGB Kommentar, გვ. 227.

<sup>33</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 637.

ლის პრეტენზია მეორის მიმართ მიწაზე საკუთრების უფლებიდან გამომდინარეობს და ამდენად სანივთო-სამართლებრივი ხასიათისაა და არა ვალდებულებით-სამართლებრივის.<sup>34</sup> თავისთავად სასაზღვრო მიჯნა ორივე მეზობლის ინტერესებს ემსახურება და თუ მისი აღმართვის აუცილებლობა სახეზეა, მეორე მეზობელი უძლურია უარი თქვას მასზე. სწორედ ამ გარემოების გამო გამოიჯინის ხარჯები მეზობელთა შორის, როგორც წესი, თანაბრად ნაწილდება. ურთიერთშეთანხმებით შეიძლება სხვაგვარადაც განაწილდეს. ამ შემთხვევაში მეზობლები დებენ ხელშეკრულებას, რასაც კონსტიტუციური ძალა გააჩნია.<sup>35</sup>

მეზობელთა საერთო ვალდებულებას წარმოადგენს უკვე წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენა. ამ შემთხვევაშიაც ხარჯების განაწილების წესი იგივეა. 181-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნა ძალაშია ყველა შემთხვევაში, მეზობლები ერთად იმოქმედებენ მიჯნის აღმართვაში, თუ ერთ-ერთი მეზობლის ხარჯზე გაკეთდება იგი. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში გამოყენებულ იქნება კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმები, კერძოდ, 969-ე და 976-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესები.

181-ე მუხლის მიხედვით სარჩელზე უფლებამოსილია მესაკუთრე. ამ უფლებით სარგებლობს მეაღნაგე თავისი აღნაგობის უფლების ფარგლებში, ასევე ყოველი თანამესაკუთრე დამოუკიდებლად. მოპასუხეა მხოლოდ მესაკუთრე, რამდენიმე თანამესაკუთრე კი – ერთად.<sup>36</sup>

ზუსტი საზღვრის დადგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში, ნაკვეთების გასამიჯნავად გადამწყვეტი მნიშვნელობა ეძლევა მეზობელთა ფაქტობრივ მფლობელობას. კოდექსის ეს დებულება ემყარება 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესს, რომლიდანაც გამომდინარე უნდა ვივარაუდოთ, რომ თითოეული მეზობელი მესაკუთრეა იმ ოდენობის მიწის ნაკვეთისა, რომელსაც იგი ფლობს ამ შემთხვევაში. 158-ე მუხლის პირველი ნაწილი მიწის მიმართ გამოიყენება როგორც გამონაკლისი.<sup>37</sup> თუკი ფაქტობრივი მფლობელობის დადგენაც ჭირს, მაშინ სადაო ნაკვეთი მეზობლებს შორის, იგივე მათ ნაკვეთებს შორის, განაწილდება თანაბრად. თუ ეს განაწილებაც უსამართლო შედეგებს იწვევს, მაშინ სასამართლო წყვეტს საკითხს. სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას მხედველობაში იღებს საადგილმამულო წიგნის მონაცემებს მეზობელთა მფლობელობის მდგომარეობაზე. ასევე მტკიცებულებად გამოდგება ქვის მიჯნები, კერძო საბუთები, მოწმის

<sup>34</sup> იხ. Soergel, BGB Kommentar, გვ. 229.

<sup>35</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 642.

<sup>36</sup> იხ. Soergel, Kommentar, დასახ. ნაშრ., გვ. 229.

<sup>37</sup> იხ. Soergel, დასახ. ნაშრ., გვ. 230;

ჩვენებები და ა.შ.<sup>38</sup> სასამართლო გადაწყვეტილებით შეიძლება გავლენა იქნას ახალი საზღვარი. სასამართლოს გადაწყვეტილებას აქვს კონსტიტუციური მნიშვნელობა და იგი ემყარება არა ვალდებულებით-სამართლებრივ საჩელს, არამედ სანივთო-სამართლებრივს.<sup>39</sup> როცა მეზობლები საზღვრის გამიჯვნას ახდენენ, ისინი ვალდებული არიან საამისოდ სათანადო წერილობითი ხელშეკრულება დადონ.

კოდექსით მოწესრიგებულია სასაზღვრო ნაგებობათა სარგებლობის უფლება. თვით ნაგებობის ქვეშ იგულისხმება მეზობელთა ნაკვეთების გასამიჯნავად გამოყენებული ისეთი ნაგებობა, რაც მათი ურთიერთშეთანხმებითაა საამისოდ განკუთვნილი, ამ ნაკვეთების გამყოფ საზღვარს ქმნის და ემსახურება ორივე ნაკვეთის სარგებლიანობას.<sup>40</sup> ღობის გარდა მას მიეკუთვნება: კედელი, ჭა, არხი და ა.შ. არაა აუცილებელი, სამიჯნეს წარმოადგენდეს მიწაზე აღმართული ნაგებობა, ანდა მხოლოდ ადამიანის ხელით შექმნილი ნაგებობა. 182-ე მუხლის მიხედვით ასეთი შეიძლება იყოს დაუმთავრებელი სასაზღვრო მიჯნები ორ ნაკვეთს შორის. ვერ ჩაითვლება აღნიშნული პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ ნაგებობად სასაზღვრო ხაზის გვერდით აშენებული ნაგებობა, რომელიც მხოლოდ ერთ ნაკვეთზეა. მაგალითად, სამიჯნე კედელი, რომელიც მხოლოდ ერთი მეზობლის ნაკვეთზეა აღმართული. იგი მხოლოდ ამ ნაკვეთის პატრონის საკუთრება იქნება.<sup>41</sup> ამდენად, სასაზღვრო მიჯნა გამყოფ ხაზს უნდა ქმნიდეს ორ ნაკვეთს შორის და მისი ერთი ნაწილი ერთ ნაკვეთზე უნდა იყოს და მეორე კი — მეორე ნაკვეთზე. სწორედ ამ გარემოებებზეა დამოკიდებული სამიჯნედ გამოყენებული ნაგებობის სარგებლობის უფლება, ერთად ისარგებლებენ მეზობლები ნაგებობით, თუ მხოლოდ ერთ-ერთი მათგანია საამისოდ უფლებამოსილი.

პრაქტიკულად დიდი მნიშვნელობა აქვს მეზობელთა ნაკვეთების გამყოფი კედლით სარგებლობის წესს. მეზობელს შეუძლია კედელი გამოიყენოს, თუ რაიმე მშენებლობას განიზრახავს. კედლის აშენება დასაშვებია მხოლოდ მეზობლის ნებართვით, რაც შეიძლება აშკარად ან ღუმილით გამოითქვას. მოკლედ, მეზობლებმა საამისოდ უნდა დადონ ვალდებულებით-სამართლებრივი, ანდა სანივთო-სამართლებრივი ხელშეკრულება (როგორცაა, სერვიტუტი).<sup>42</sup>

კედელზე საკუთრების საკითხი უცხოურ სასამართლო პრაქტიკაში

<sup>38</sup> იხ. Soergel, დასახ. ნაშრ., გვ.230;

<sup>39</sup> იხ. იქვე;

<sup>40</sup> იხ. Soergel, Kommentar, დასახ. ნაშრ., გვ.231.

<sup>41</sup> იხ. Munchener Kommentar, s. 649.

<sup>42</sup> იხ. იქვე, გვ.645.

განსხვავებულად წყდება მშენებლობის დასრულებამდე და მისი დასრულების შემდეგ. მშენებლობის დასრულებამდე მშენებელს წარმოეშობა საკუთრების უფლება მთელ ნაგებობაზე, იმაზედ, რომელიც სხვის ნაკვეთზეა გადასული. ივარაუდება, რომ მშენებლობა განხორციელდა მეზობლის თანხმობით, ანდა 179-ე მუხლის შესაბამისად. სხვა შემთხვევაში, როცა მშენებელი მეზობლის ბრალით ხდება მშენებლობისას საზღვრის გადაცილება, მაშინ მიწის ნაკვეთის საკუთრება ჩნდება გადაცილებულ ნაწილზე; მშენებლობის დასრულების შემდეგ ნაგებობის რეჟიმი მთლიანად მიწის ნაკვეთის რეჟიმთან იქნება დაკავშირებული, ამიტომაც პრაქტიკაში გამოკვეთილია მისი გადაჭრის ორი ვარიანტი: ან ნაგებობის რეალური გაყოფა უნდა მოხდეს დამოუკიდებელი სარგებლობისათვის და ამდენად თითოეულ მათგანზე დამოუკიდებელი საკუთრების აღიარება, ანდა, მთლიანი ნაგებობა უნდა ჩაითვალოს მეზობელთა საერთო (იდუალური წილით) საკუთრებად და ასე განვიხილოთ იგი ორივე ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად.<sup>43</sup> 182-ე მუხლის საერთო სულისკვეთებიდან გამომდინარე, სწორად უნდა მივიჩნიოთ, აღნიშნულ მაგებობაზე მეზობელთა საერთო საკუთრების წარმოშობა.

მეზობლები უფლებამოსილი არიან ერთობლივად ისარგებლონ საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით. თითოეული მეზობლის სარგებლობის უფლება ვრცელდება მთელ ნაგებობაზე, მათ შორის იმაზეც, რომელიც მეზობლის ნაკვეთზეა გადასული. ამ შემთხვევაში სარგებლობის სიდიდე არაა დამოკიდებული ამ ნაგებობით დაკავებული მიწის ნაკვეთის სიდიდეზე. ეს უფლება შეზღუდულია მხოლოდ მეზობელთა ერთობლივი სარგებლობის უფლებით. თითოეულმა ისე უნდა განახორციელოს თავისი უფლება, რომ ამით ზიანი არ მიადგეს მეზობლის შესაბამის უფლებას. ასე მაგალითად, კედლით სარგებლობისას დაუშვებელია სარკმლის გაკეთება. ნაგებობის არამიზნობრივი გამოყენების შემთხვევაში, მეზობელს შეუძლია 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა.<sup>44</sup>

მეზობლები ვალდებული არიან თანაბრად გასწიონ ნაგებობის მოვლისა და შენახვის ხარჯები. ამ ხარჯებში იგულისხმება ნაგებობის მიზნობრივი სარგებლობისათვის საჭირო ხარჯები (მაგალითად სამიჯნე ნაგებობის განახლება, კედლის შეკეთება და ა.შ.). ხარჯების განაწილება ხდება არა მარტო ისე, როგორც ეს საზიარო უფლებების 954-ე და 960-ე მუხლებითაა გათვალისწინებული, არამედ იგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სარგებელი და მოგება ნახა მეზობელმა. თუკი ხარჯები გამოწვეულია

<sup>43</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 649, Soergel, დასახ. ნაშრ., გვ. 232-233.

<sup>44</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 648.



მარტოოდენ ერთ-ერთი მეზობლის მიერ სარგებლობით, მაშინ მხოლოდ თვითონაა პასუხისმგებელი მის დაფარვაზე. ამ შემთხვევაში ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში აღდგენის სარჯები შეიძლება დაეკისროს ზიანის მიყენებელს 992-ე მუხლის საფუძველზე.<sup>45</sup> მეზობლები ასევე ვალდებული არიან გასწიონ ხარჯები საზღვრად გამოყენებული ნაგებობის სამართავად. ისინი ერთობლივად მართავენ აღნიშნულ ქონებას. თითოეული მათგანი ასევე უფლებამოსილია მისი შენახვისათვის საჭირო ღონისძიებები განახორციელოს სხვა მონაწილეთა თანხმობის გარეშე (მ.956). აუცილებელი ხარჯები მაინც თანაბრად განაწილდება მეზობელთა შორის.<sup>46</sup>

მეზობლებს შეუძლიათ ხელშეკრულებით ნაგებობის სარგებლობისა და მართვის განსხვავებული წესი დაადგინონ, ვიდრე ესაა გათვალისწინებული 181-182 მუხლებით. მათი შეთანხმება ძალაში დარჩება მათი უფლებამონაცვლეების მიმართაც (მ.958). მეზობლებს არ აქვთ თავიანთი წილის განკარგვის უფლება. აქ არ გამოიყენება 959-ე მუხლის შესაბამისი დანაწესით.

რადგანაც საზღაურად გამოყენებული ნაგებობა ორივე მეზობლის ინტერესებს ემსახურება, მისი აღება, ისე შეცვლა ურთიერთშეთანხმებით უნდა მოხდეს. ერთ-ერთ მეზობელს, რომ დაეკარგა მის მიმართ ინტერესი, ეს არაა საკმარისი მისი აღება-შეცვლისათვის. ვიდრე აღება მოხდებოდეს, მეზობელს შეუძლია მეორე მეზობელს წაუყენოს სარჩელი 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად. 182-ე მუხლი ეხება მხოლოდ არსებულ სამიჯნე ნაგებობიდან გამომდინარე პასუხისმგებლობას და არა ახალი სამიჯნე ნაგებობის აგების ვალდებულებას.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> იხ. იქვე, გვ.648.

<sup>46</sup> იხ. იქვე, გვ.648-649.

<sup>47</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 649.

§1 უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა

სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისაგან განასხვავებს მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობას. ფორმალური თვალსაზრისით უძრავზე საკუთრების წარმოშობა გაცილებით უკეთ არის გამოკვეთილი, ვიდრე ეს მოძრავი ნივთების შემთხვევაშია. ეტყობა ეს იმიტაცაა განპირობებული, რომ პირველ შემთხვევაში საკუთრების წარმოშობის მთელი პროცესი გარკვეულ იურიდიულ ფორმაშია მოქცეული, როგორცაა მხარეთა წერილობითი შეთანხმება, მისი სანოტარო წესით დამოწმება და ბოლოს, ამ ფაქტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი მოძრავი ნივთის გადაცემის ტოლფასოვანი მნიშვნელობის იურიდიული ფაქტია.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის თანამედროვე სისტემების დამკვიდრებას ხანგრძლივი წინარე ისტორია აქვს. ძველ დროში საკუთრების წარმოშობის გზაზე დიდი მნიშვნელობა ენიჭებოდა სხვადასხვა საკრალური მოქმედების შესრულებას, რასაც ისეთივე ძალა გააჩნდა, როგორც დღეს ზემოთაღნიშნულ ფორმალობათა დაცვას ენიჭება. ძველი რომის სამართალში უძრავი ქონების ერთი პირის ხელიდან მეორე პირის ხელში გადასვლა საზეიმო და საჯარო ფორმით ხდებოდა. ქონების მფლობელობაში გადაცემის პრინციპი, რაც დღევანდელ სამართალშიც ფართოდაა მიღებული შედარებით გვიან მკვიდრდება.<sup>48</sup> რადგანაც მიწის ნაკვეთის ფიზიკური გადაცემა შეუძლებელი იყო, მისი იმიტაცია ხდებოდა მხარეების თანხმობის გამოხატვით მიწის საკუთრების გადაცემის თაობაზე. შემდგომ საკუთრების ამგვარი გადაცემა შეიცვალა კერძო დოკუმენტით, რომელიც საკუთრების გადაცემის განცხადებას შეიცავდა.<sup>49</sup>

ძველი გერმანული სამართალი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისათვის მოითხოვდა ეკლესიის, თემის ან სასამართლოს წინაშე საჯარო განცხადების გაკეთებას გარკვეული სიმბოლური მოქმედებების შესრულებით. ამ წეს-ჩვეულებას, რომელსაც Sala ეწოდებოდა, შემდგომ

<sup>48</sup> იხ. Гражданское Уложение, кн. 5, т. первый, С-Петербург, 1902, გვ. 341 - 342.

<sup>49</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ: 1994, გვ. 146.

დაემატა მფლობელობაში შეყვანის (investitura) წესი. ამდაგვარი საკრალური მოქმედებების შესრულება საერთო მახასიათებელს წარმოადგენდა ძველი ხალხებისათვის. რიგ ქვეყნებში საკუთრების გადაცემის დასტურად მიწის ნაჭერის გადაცემა აღიქმებოდა. ყოველ შემთხვევაში ერთი რამ აშკარად ჩანს, რომ უძრავზე საკუთრების წარმოშობის პროცესში ჯერ გამოკვეთილია მისი კერძო-სამართლებრივი ხასიათი, რაც საკუთრების ძველი ფორმებით უნდა აიხსნას. კერძო საკუთრების დამკვიდრების დროიდან იმავდროულად ძლიერდება საჯარო სამართლებრივი საწყისები, რაც ასევე განპირობებული უნდა იყოს უძრავი ქონების სოციალური ფუნქციით, მისი განსაკუთრებული ღირებულებით.

ამ ევოლუციამ საბოლოოდ გამოკვეთა უძრავზე საკუთრების წარმოშობის ორი ძირითადი სისტემა: კერძო სისტემა და საადგილმამულო წიგნის სისტემა.<sup>50</sup> კერძო სისტემები საკუთრების გადასვლას უკავშირებენ სამ ფაქტს: ა) მიწის ნაკვეთის გადაცემას; ბ) გასხვისების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემას; გ) ხელშეკრულების დადებას.<sup>51</sup>

კერძო სისტემას ადგილი აქვს როგორც ევროპულ, ისე ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში. მიწის ნაკვეთის გადაცემის სისტემა ცნობილია თანამედროვე ესპანურ სამართალში. გარდა მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა, საჭიროა მისი შემძენის მფლობელობაში გადაცემა. გადაცემა კი შეიძლება იყოს, როგორც რეალური, ისე იმიტირებული. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება ხდება.<sup>52</sup> აქ ხელშეკრულების რეგისტრაცია უფრო პროცესუალური მნიშვნელობისაა, ვიდრე მატერიალურ-სამართლებრივი. საკუთრება რეგისტრაციამდე წარმოიშობა, რეგისტრაცია კი ესაა, უკვე წარმოშობილი უფლების რეგისტრაცია. ეტყობა ამითაა განპირობებული ის, რომ ესპანეთში მიწის ნაკვეთების უმეტესი ნაწილი არაა რეგისტრირებული. მართალია 40-იან წლებში ყოფილა მცდელობა ამ ხარვეზების გამოსწორებისა და სავალდებულო რეგისტრაციის შემოღებისა, მაგრამ მას მხარი არ დასჭერია ისევ ძველი ჩვეულება-ტრადიციების სიმყარის გამო.<sup>53</sup>

დოკუმენტის გადაცემის ინსტიტუტს იცნობს ინგლისურ-ამერიკული სამართალი. მიწაზე საკუთრების წარმოშობა უნდა მოჰყვეს ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და გადაცემას. უძრავის გადაცემის გავრცელებული ფორმაა Deed, რომელიც წარმოადგენს ბეჭედდასმულ კერძო დოკუ-

<sup>50</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ; 1994, გვ. 146.

<sup>51</sup> იხ. იქვე, გვ. 147.

<sup>52</sup> იხ. იქვე.

<sup>53</sup> იხ. იქვე.

მენტს და რომელსაც ხელს აწერენ ხელშემკვერილი პირები. კერძო დოკუმენტით შეიძლება ნებისმიერი უფლების გადაცემა, თუმცა, იგი ყოველთვის არაა სავალდებულო. სავალდებულოა მხოლოდ უძრავისა და იმ უფლებათა გადასაცემად, რომლებიც ემყარება საერთო სამართალს. გამონაკლისია ცალკეული შემთხვევები, როდესაც მოძრავი ქონების გადასაცემად იმავდროულად საჭიროა უფლების ოფიციალურ რეესტრში რეგისტრაცია.<sup>54</sup>

ინგლისური სამართალი იცნობს უბეჭდო ხელმოწერილ წერილობით დოკუმენტებს, რომელთა მეშვეობითაც “შეიძლება ნებისმიერი უფლების გადაცემა, რომელიც ემყარება სამართლიანობის” სამართალს. რაც შეეხება ზეპირ გარიგებებს, მათი მეშვეობით დაუშვებელია უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემა, სულერთია, საერთო სამართალზე იქნება იგი დამყარებული თუ სამართლიანობის სამართალზე. სამაგიეროდ შესაძლებელია მოძრავის გადაცემა.<sup>55</sup>

გადაცემა (Delivery) ინგლისურ სამართალში გულისხმობს ქონების მფლობელობაში გადაცემას. იგი წარმოადგენს არა ცალმხრივ, არამედ ორმხრივ და მრავალმხრივ აქტს. ჭეშმარიტი არსი გადაცემისა იმაშია, რომ იგი წარმოადგენს ძველი მფლობელის უარს მფლობელობაზე სხვა პირის სასარგებლოდ, რომელიც ამის საფუძველზე ხდება მფლობელი.<sup>56</sup>

რაც შეეხება რეგისტრაციას, იგი გამონაკლის შემთხვევებში გამოიყენება უძრავი ქონების მიმართ. მართალია, 1925 წელს იქნა მიღებული რეგისტრაციის აქტი, რეგისტრირებული განკარგების საფუძველზე საკუთრების წარმოშობა სავალდებულო იყო ლონდონის საგრაფოს ფარგლებში. 1937 წლიდან გაფართოვდა ეს წრე, შემდეგომ, მდგომარეობა შეიცვალა და სავალდებულო რეგისტრაციას დაქვემდებარებული გადაცემა იურიდიული ძალის მქონედ ჩაითვალა. მხოლოდ გარიგების ფაქტორისადმი ასეთი მოკრძალება აიხსნება იმით, რომ ინგლისში საუკუნეების განმავლობაში მიწის ნაკვეთი ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადადიოდა მართოდ ნასყიდობის გარიგებით.<sup>57</sup>

აშშ სამართალშიაც დაახლოებით ანალოგიური წესია უძრავი ქონების საკუთრებაში გადასვლისა. ამასთან ბევრ შტატში ბეჭდით დამოწმებული საბუთის საფუძველზე გადაცემა გაუქმებულია. გამსხვისებლის ცალმხრივი მოქმედება ნივთის გადაცემაზე არაა საკმარისი, საჭიროა შემძენის მიერ

<sup>54</sup> იხ. Эдуард Дженкс, Английское право, М; 1947, გვ. 303- 305.

<sup>55</sup> იხ. იქვე, გვ. 307.

<sup>56</sup> იხ. იქვე, გვ. 309.

<sup>57</sup> იხ. იქვე, გვ. 312.

მისი მიღებაც. რიგ შტატში ცნობილია ამ პროცესის ე.ი. საკუთრების გადატანის რეგისტრაცია.<sup>58</sup>

კერძო სისტემებიდან ასევე ცნობილია ფრანგული სახელშეკრულებო სისტემა. მისი დედაარსი ისაა, რომ საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმების მომენტიდან. ვერც მოცემული პრინციპი ჩამოყალიბდებოდა საფრანგეთის რევოლუციამდე. ჩრდილოეთ პროვინციებში უძრავი ქონების შეძენის გერმანული საწყისები ჭარბობდა. სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ იგი მივიწყებას მიეცა და დამკვიდრდა დღევანდელი წესი, რომელიც განსხვავდება უძრავი ქონების შეძენის რომაული წესისაგან. 1138-ე მუხლის დებულების თანახმად, ნივთის გადაცემის ვალდებულების წარმოშობისათვის საკმარისია მარტოოდენ მხარეთა შეთანხმების ფაქტი. ამ მომენტიდან, მიუხედავად იმისა ნივთი გადაცემულია თუ არა, კრედიტორი ხდება მისი მესაკუთრე და რისკის მატარებელიც. 1583-ე მუხლი კი იუწყება, რომ მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება იმ მომენტიდან, რა დროსაც მხარეთა შორის მიღწეულია შეთანხმება ნივთისა და ფასის თაობაზე. მიუხედავად იმისა, ნივთი გადაცემული იქნება ან ფასი გადახდილი იქნება თუ არა.

ფრანგულ სამართალში მიწის რეესტრი პირველად შემოიღეს 1855 წელს, რითაც სავალდებულო გახდა მისი შეძენის საიფოტეკო რეესტრში რეგისტრაცია. რეგისტრაციას ის მნიშვნელობა ჰქონდა, რომ რეგისტრირებული შემძენი უპირატესობით სარგებლობდა არარეგისტრირებულ შემძენთან მიმართებაში. 1955 წელს ჩატარდა მიწის რეესტრის რეფორმა და რეგისტრაცია სავალდებულოდ გამოცხადდა, თუმცა იგი არ ქცეულა საკუთრების შეძენის სუბსტანციურ გარემოებად. რეგისტრაციის ფაქტს მფლობელობითი პრიორიტეტის ძალა ეძლეოდა. ფრანგული სამართალი დღესაც ერთგული რჩება 1138-ე და 1583-ე მუხლებში გატარებული აზრისა და უძრავი საკუთრების წარმოშობის მთელ პროცესს მოხაზავს შეთანხმების ფაქტში. საკუთრების წარმოშობის ეს გზა უაღრესად მარტივია და გარკვეული ხარვეზების შემცველიც.

საადგილმამულო წიგნის სისტემების გაქანებამ სერიოზული ხასიათი მიიღო. უძრავი ქონების გადაცემა ნამდვილად, ძალამოსილად ჩაითვლება თუკი იგი რეგისტრირებულია მიწის რეესტრში. მიწის რეესტრი საჯარო რეესტრს წარმოადგენს. მოქმედი ქართული სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობას სწორედ რომ ამ სისტემას უკავშირებს. მისი 183-ე მუხლი იუწყება, რომ საჭიროა შემძენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ქართული სამართალი ასეთი გადაწყვეტილებით

<sup>58</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 148.

მოექცა გერმანული სისტემის სამართლის სივრცეში. ამრიგად, საჯაროობის ფაქტი გადამწყვეტ მნიშვნელობას იძენს საკუთრების წარმოშობაში.

ამდენად, საადგილმამულო სისტემის დროს უძრავი საკუთრების გადასვლისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და შემძენის თანხმობა საკუთრების დათმობაზე და მისი რეგისტრაცია საადგილმამულო წიგნში.<sup>59</sup>

საადგილმამულო წიგნის შემოღებას ხელი შეუწყო საადგილმამულო კრედიტის ინსტიტუტის განვითარებამ. საკუთრების გადაცემის რომაული ინსტიტუტი უარყოფითად მოქმედებდა საადგილმამულო კრედიტზე. პირი, რომელიც აგირავებდა უძრავ ქონებას, არასდროს არ იყო გარანტირებული იმაში, რომ იგივე უძრავზე არ ყოფილიყო სხვა, ადრე წარმოშობილი გირავნობის უფლება. ამის გამო, კრედიტის გაცემა დაკავშირებული იყო დიდ რისკთან. ამიტომაც, საჭირო იყო საამისოდ კრედიტორებისაგან გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზნით იქმნება XVIII საუკუნის ბოლოს ევროპაში საიპოთეკო ჩანაწერები თუ საიპოთეკო წიგნები. საგირავნო უფლებებს ძალა ენიჭებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი მოხდებოდა მათი ჩაწერა სპეციალურ წიგნებში, რომელთაც ოფიციალური დაწესებულებები აწარმოებდნენ და ღია იქნებოდა ყველა დაინტერესებული პირისათვის. ასეთი წესის შემოღებით პირი, რომელიც სესხის უზრუნველსაყოფად მიმართავდა გირაოს, ადვილად არკვევდა ადრე იყო თუ არა ქონება დაგირავებული.<sup>60</sup>

საიპოთეკო წიგნის შემოღებამ გავლენა მოახდინა სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის ფარგლების გაფართოებაზე. გაჩნდა იმისი მოთხოვნილება, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყოველგვარი სანივთო უფლება გირაოსთან ერთად რეგისტრირებულიყო. ამ ევოლუციის შედეგად XIX საუკუნეში საიპოთეკო წიგნები გარდაიქმნა საადგილმამულო წიგნებად, და, შესაბამისად, საერთო პრინციპებიც შეიცვალა. საადგილმამულო წიგნების დანიშნულებაა ზუსტად ასახოს ყოველგვარი უძრავი ქონების იურიდიული მდგომარეობა.<sup>61</sup> სწორედ საადგილმამულო წიგნში შეტანიდან იძენს იგი ყველა მესამე პირისათვის იურიდიულ ძალას. აქედან წარმოსდგება ზემოთ აღნიშნული საჯაროობის პრინციპი. წიგნის თვისებაა სანდოობის თვისება. ამის თაობაზე საგანგებოდაა მითითებული სამოქალაქო კოდექსში.

გერმანული სამოქალაქო კოდექსით, უძრავზე საკუთრების წარმოშობისათვის საჭიროა მხარეთა განცხადება საადგილმამულო წიგნის

<sup>59</sup> იხ. იქვე, გვ. 149.

<sup>60</sup> იხ. Покровский И., Основные проблемы гражданского права, Петроград, 1917, გვ. 187.

<sup>61</sup> იხ. იქვე.

მწარმოებელი სამსახურისათვის მათი აუცილებელი მონაწილეობით (§925). სწორედ ეს სამსახური ადასტურებდა აღნიშნულ თანხმობას. შემდგომ, 1934 წლიდან ნოტარიუსებს მისცეს აღნიშნული დადასტურების ფაქულტატურული უფლება, 1969 წლიდან კი საადგილმამულო წიგნის სამსახურის ადგილი დაიკავეს ნოტარიუსებმა.<sup>62</sup>

რეგისტრაციის მომენტს უკავშირებს უძრავზე საკუთრების წარმოშობას მექსიკის სამართალი. რეგისტრაცია ხდება საკუთრების რეესტრში, რომელიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრს. რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება და მასთან დაკავშირებული სხვადასხვა სანივთო უფლებები. შემქმნი მესაკუთრის ტიტულით იმოსება მას შემდეგ, რაც მოხდება რეგისტრაციის ფაქტი. ამდენად, რეგისტრაციით ჯერ ერთი, ხდება მესაკუთრედ პირის ლეგიტიმაცია და შესაბამისად, დაცვის საშუალებებით მისი აღჭურვა; მეორე, რეგისტრაციით მოიხაზება საკუთრება, როგორც მისი პოზიტიური, ისე ნეგატიური მდგომარეობით; მესამე, რეგისტრაციით შესაძლებელი ხდება კეთილსინდისიერი შემქმნის ინტერესების დაცვა.<sup>63</sup>

საადგილმამულო წიგნის იდეამ ფართო გავრცელება ჰპოვა აფრიკის ქვეყნებში. 50-იანი წლებიდან მოკიდებული საამისოდ კანონები იქნა მიღებული კენიაში, კამერუნში, ტუნისში, და სხვა ქვეყნებში. მათ მიზანს სწორედ რომ უძრავის “ინდივიდუალიზაცია“ წარმოადგენდა იმატრიკულაციისა თუ რეგისტრაციის გზით.<sup>64</sup>

მიწაზე საკუთრების შექმნის ორიგინალურ სისტემას მიეკუთვნება ტორენსის სისტემა. ამ სისტემის თანახმად საკუთრების გადაცემისათვის განმცხადებელმა უნდა შეადგინოს ე.წ. “memorandum of transfer“. ამ დოკუმენტში განმცხადებელი აცხადებს, რომ იგი თავის საკუთრებას გადასცემს შემქმნს. ამ სისტემით რეგისტრაცია წარმოადგენს საკუთრების გადაცემის აუცილებელ ელემენტს და არა მხარეთა ნებას და მოქმედებას. საკუთრების შექმნა დამოუკიდებელია გარიგებისაგან და იგი საბოლოო და ხელშეუხებელია.<sup>65</sup>

ტორენსის სისტემას სათავე ედება 1858 წლიდან, როდესაც ავსტრალიამ უარყო კერძო სისტემა და დაადგა მიწის საკუთრების სავალდებულო რეგისტრაციის სისტემაზე. ამით ავსტრალიურ სისტემას სერიო-

<sup>62</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 149.

<sup>63</sup> იხ. Клишин А.А. Правовой статус гражданина, как частного собственника, Анализ Мексиканского законодательства - сборник: Правовое положение личности, М; 1987, გვ.260-262.

<sup>64</sup> იხ. Гражданское и семейное право развивающихся стран, М; 1989, გვ. 94.

<sup>65</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 151.

ზული კორექტივი შეჰქონდა ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში მიღებულ წესში. იმდენად საინტერესო აღმოჩნდა ავსტრალიური სისტემა, რომ მისი გავლენით ცვლილებები შევიდა ინგლისისა და უელსის სამართალში, რომლებშიც ნელ-ნელა შემოიღეს მიწის საადგილმამულო რეგისტრაციის ტორენსისეული პრინციპი.<sup>66</sup>

როგორც ზემოთ ითქვა, ქართული სამოქალაქო კოდექსი განამტკიცებს საადგილმამულო წიგნის სისტემას, რომელმაც განსაკუთრებული განვითარება ჰპოვა გერმანულ და შვეიცარიულ სამართალში.

საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციისთვის განცხადების შეტანის უფლება აქვს როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენს. დაშვებულია წარმომადგენლის მეშვეობითაც მონაწილეობა, ოღონდ აუცილებელია, რომ სანოტარო წესით დამოწმებულ საბუთში ზუსტად აღინიშნოს ამის შესახებ (მ. 183, ნ. 1,2).

მიწაზე საკუთრების მიტოვება განსხვავებულია მოძრავ ქონებაზე საკუთრების მიტოვებისაგან. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საამისოდ საკმარისია პირის ნებულობითი აქტი გაწყვიტოს ფიზიკური კავშირი ნივთთან, მაგალითად, მისი სადმე დატოვება, გადაგდება და ა.შ. ასეთი სიმარტივე განპირობებულია იმით, რომ აღნიშნულ ნივთზე საკუთრება მხოლოდ მესაკუთრის ტვირთითაა დატვირთული. სხვაგვარადაა საქმე უძრავის შემთხვევაში. კოდექსის 184-ე მუხლით დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ და განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, განცხადება უნდა ჩაბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას. აშკარად ჩანს, რომ უძრავზე საკუთრების მიტოვება ისეთივე წესით ხდება, როგორც მისი შექმნა — საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით. ეს კი იმითაა განპირობებული, რომ მიწაზე საკუთრება საჯარო ტვირთის მატარებელიცაა. ამიტომაც, რომ შეიძლება პირმა ფიზიკურად მიატოვოს მიწის ნაკვეთი, მაგრამ საკუთრებასა და მასთან დაკავშირებულ დატვირთვებს მაინც ვერსად გაექცევა. საჭიროა მიტოვების ნება-სურვილის რეესტრის 183-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით გაფორმება.

## §2. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა

როგორც ითქვა, მოძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის სიჭრელე ძირითადად ემთხვევა უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის პროცესს,

<sup>66</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ., გვ. 151.



მაგრამ აქ გაცილებით რთულადაა მოწყობილი საქმე, ვიდრე ეს უძრავთან მიმართებაშია. ქართული სამართალი ამ მხრივ ერთგვარი ზომიერებით გამოირჩევა და მასში უფრო ძველი რომაული ტრადიციებისაღმი ერთგულება ჩანს, ვიდრე ვთქვათ, გერმანული სამართლისაღმი, რომელიც უცნაურობებითაა სავსე ამ საკითხში. გერმანული აბსტრაქციის პრინციპმა ბევრი თავსატეხი გაუჩინა თვით გერმანელებს. ვიდრე მას დავახასიათებდე, მანამდე მსურს კვლავ რომის სამართალს მივმართო. რომის სამართლის თანახმად, ნივთის შეძენა როდი იყო შესაძლებელი მარტოოდენ შეთანხმების ფაქტით. საჭირო იყო იმავდროულად მხარეთა შეთანხმებული ნება მისი გადაცემის თაობაზე. რომის სამართლის კომენტატორები მოძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობის პროცესში ერთმანეთისაგან განასხვავებდნენ: საფუძველსა (titulus) და შეძენის გზას (modus). საფუძველად ითვლებოდა ხელშეკრულება, ხოლო საშუალებად – გადაცემა.<sup>67</sup> ხშირად ეს პროცესი ერთიან აქტად აღიქმება ხოლმე, რომელშიაც ერთმანეთს ემთხვევა მხარეთა ნება, რომელთაგანაც ერთი მიმართულია ნივთის გასხვისებისაკენ, მეორე კი – მისი შეძენისაკენ. დიგესტების თანახმად, შეთანხმება წარმოშობს მხოლოდ ნივთის გადაცემის ვალდებულებას, ხოლო თვით ამ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა ნივთის გადაცემის (traditio) მომენტიდან.

ნიშანდობლივია ის გარემოება, რომ იმ ქვეყნებმა, რომლებმაც უარი თქვეს რომაულ სისტემაზე, პრაქტიკულად მაინც რომის სამართლის დებულებებს ემყარებიან. ასე მაგალითად, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი მხარეთა შეთანხმების ფაქტიდან თვლის საკუთრებას წარმოშობილად. შეთანხმება, ხელშეკრულება გადამწყვეტი გარემოებაა საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სულერთია, ნივთი გადაცემული იქნება თუ არა. თუმცა, აქვე უნდა ითქვას, რომ ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი ერთგვარად უკან იხევს აღნიშნული პრინციპიდან და იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე პრეტენზია რამდენიმე პირს ექნება, უპირატესობას ანიჭებს იმას, რომელსაც ნივთი გადაცემული აქვს, მიუხედავად იმისა, რომ ამ უკანასკნელის უფლება პირველთან შედარებით გვიან იყო წარმოშობილი (მ.1141). ამ ვითარებას კიდევ უფრო განამტკიცებს კოდექსის 2279-ე მუხლი, რომელიც იუწყება, რომ “მოძრავთან მიმართებაში მფლობელობა უფლების დაფუძნების ”ტოლფასია”. ამ მუხლის დანაწესს განმარტავენ იმ აზრით, რომ ვინც კეთილსინდისიერად იძენს მფლობელობას, ის ნივთის მესაკუთრე ხდება. ამდენად, თუკი 1138-ე და 2279-ე მუხლები გამოხატავენ ფრანგულ სამართალში არსებულ პრინციპს, რომ საკუთრების უფლება

<sup>67</sup> იხ. Гражданское Уложение, гл. 370.

შეთანხმების მომენტიდან წარმოიშობა, 1141-ე და 2279-ე მუხლები რომაული დანაწესისაკენ გვიბიძგებენ და შეთანხმებასთან ერთად მოითხოვენ ნივთის გადაცემას.<sup>68</sup>

ფრანგული სამართალი კიდევ უფრო შორს მიდის რომაული ტრადიციის პრინციპისაკენ და როგორც ითქვა, 2279-ე მუხლში მოცემული დანაწესით შესაკუთრედ მიიჩნევენ იმ პირსაც, რომელსაც ნივთი არ შეუძენია ნამდვილი მესაკუთრისაგან, მართალია, ამ ფაქტის მიმართ იგი კეთილსინდისიერია.

რომაული ტრადიციის სისტემაზე აივო თავის დროზე მოძრავ ქონებაზე საკუთრების შექმნა გერმანულ კანონმდებლობაში, კერძოდ: პრუსიის საერობო სამართალში, ავსტრიის, საქსონიის და ციურიხის სამოქალაქო კოდექსებში, აგრეთვე შვეიცარიის კანონში ვალდებულებათა შესახებ. იგივე სისტემა იყო მიღებული ბალტიისპირეთის ქვეყნებში. და ბოლოს, ტრადიციის გერმანულმა სისტემამ დასკვნის სახით თავისი ასახვა ჰპოვა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, კერძოდ 929-935 პარაგრაფებში. ამ მუხლებში განმტკიცებულია საკუთრების გადაცემის ორიგინალური წესი, რომელსაც აბსტრაქციის პრინციპი ეწოდება. მისი შინაარსი ასე შეიძლება მოვხაზოთ: საკუთრების გადაცემისათვის არაა საკმარისი ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება, რითაც გამყიდველი ვალდებული ხდება ნივთი გადასცეს მყიდველს. საჭიროა მხარეთა დამატებითი შეთანხმება ამ ნივთის გადაცემის თაობაზე, იმის თაობაზე, რომ ამიერიდან ნივთი მყიდველის საკუთრება იქნება, რასაც სანივთო-სამართლებრივი, აბსტრაქტული სანივთო ხელშეკრულება ჰქვია. ამრიგად, ის ვინც იძენს საკუთრებას ორ გარიგებას მაინც დებს დამოუკიდებლად: ვალდებულებითსა და სანივთოს. თუ პირველით საკუთრების დათმობა ხდება, მეორე მის რეალურ გადასვლას უწყობს ხელს.

მნიშვნელოვან თავისებურებას აბსტრაქტული გარიგებისა წარმოადგენს ის, რომ მისი ნამდვილობა არაა დამოკიდებული ვალდებულებითი გარიგებისაგან. ეს უკანასკნელი ბათილიც რომ აღმოჩნდეს, სანივთო გარიგება მაინც ნამდვილი იქნება. მაგრამ რადგანაც მყიდველი უსაფუძვლოდ მდიდრდება, ის ვალდებულია ამ მიზეზით დაუბრუნოს ნივთი გამყიდველს.<sup>69</sup>

აბსტრაქტული სანივთო ხელშეკრულების შემოღება დაკავშირებულია ცნობილი პანდექტიისტიის საეინის სახელთან. იგი ცდილობდა სანივთო ხელშეკრულების აბსტრაგირება, ინდივიდუალიზაცია მოეხდინა ძირითადი ხელშეკრულებისაგან და კიდევ შეძლო ეს. სანივთო გარიგება

<sup>68</sup> იხ. Гражданское Уложение, გვ. 370-371.

<sup>69</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 152-153.

მისი მოძღვრებით მიმართულია საკუთრების გადატანისაკენ.<sup>70</sup>

აბსტრაქციის პრინციპს მრავალი მტერი გამოუჩნდა და საფუძველიანი მოსაზრებითაც. მათი ძირითადი შენიშვნა ის იყო, რომ აბსტრაქციის პრინციპი ხელოვნურად ანაწევრებს რამდენიმე დამოუკიდებელი იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტებად საკუთრების წარმოშობის ერთიან ურთიერთობას. ოტო გირკე აღნიშნულის ნათელსაყოფად კოდექსის პროექტის თაობაზე წერდა: “შინაარსობრივად არის ეს ცხოვრებისეული გაძალიანება (Vergevaltigung des Lebens), როცა პროექტი სახელმძღვანელო წიგნის მსგავსად წინადადებებით გვაიძულებს, რომ მოძრავი ნივთის უმარტივესი გასხვისებაც კი სამართლებრივად ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელ მინიმუმ სამ იურიდიულ პროცედურად უნდა დაიქსაქსოს. ვინც მალაზიაში შედის და ხელთათმანს ყიდულობს, რომლისთვისაც იგი იქვე იხდის ფულს და ხელთათმანი თან მიაქვს, მუდამ უნდა ფიქრობდეს, რომ სამგვარი რამ მოხდა: 1. დაიდო და შესრულდა ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება; 2. დადებულია ამავე დროს ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულებისაგან დამოუკიდებელი სანივთო ხელშეკრულება; 3. ამ ორი გარიგების გარდა არის კიდევ გადაცემა მიღწეული, რომელიც მართალია სამართლებრივი მოქმედებაა, მაგრამ არა სამართლებრივი გარიგება.”<sup>71</sup>

ამრიგად, გერმანული სამართლის მიხედვით, საკუთრების შესაძენად არ მარტო ვალდებულებითი ხელშეკრულების დადებაა საჭირო, არამედ აუცილებელია იმავდროულად ნივთის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შეთანხმება. ასე მაგალითად, თუ იყიდება ჯოგი, თითოეული პირუტყვის გადაცემა საჭიროებს ცალკე სანივთო შეთანხმებას.

როგორც ითქვა, ქართულმა სამართალმა არ გაიზიარა აბსტრაქციის პრინციპი, თუმცა, საერთოდ არ უთქვამს უარი სანივთო გარიგების თაობაზე. სანივთო გარიგება ქართულ სამოქალაქო სამართალში რამდენამდე ინდივიდუალიზირებული სახით წარმოგვიდგება. საამისოდ შეიძლება დავასახელოთ მოთხოვნის დათმობა და ვალის გატანა, რომელზედაც შემდგომ გვექნება ვერცლად საუბარი. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში ტუტულუსისა და მოდუსის პრინციპთა შეხამებას აქვს ადგილი. ქართველ იურისტებს დიდი ჯაფა არ დასჭირვებიათ აბსტრაქციის პრინციპის უნიადაგო ხასიათის საჩვენებლად, არც გერმანული ექსპერტების მხრიდან ყოფილა რაიმე “გაძალიანება.” პრაქტიკულად აბსტრაქციის პრინციპი დოგმატიკის მშვენიერა უფროა, ვიდრე პრაქტიკული სამოქალაქო ბრუნვისა. გირკეს სიტყვებს რომ დავესესხოთ, არავის აზრად არ მოუვა ხელთათმანის

<sup>70</sup> იხ.ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 153.

<sup>71</sup> იხ. იქვე. გვ. 154.

ყიდვისას, რომ იგი მრავალ იურიდიულ მოქმედებას ასრულებს. სამოქალაქო ბრუნვის ელემენტარული მონაწილე, მხოლოდ იმასღა ფიქრობს, რომ რახან მხარეები შეთანხმდნენ ნივთის გადაცემაზე, ამ შეთანხმების და არა ცალკე სხვა შეთანხმების ძალით მას უნდა გადაეცეს ნივთი. მოკლედ, ვალდებულებით-სამართლებრივი შეთანხმება ავალდებულებს ნივთის გადაცემაზე. ასეთ ვითარებაში აბსტრაქციის პრინციპს დაბნეულობის მეტი არაფერი არ შემოაქვს ბრუნვაში.

სამოქალაქო კოდექსის ავტორებმა ვერც ფრანგული წმინდა სახელშეკრულებო პრინციპი გაიზიარეს. აქ უკვე მეორე უკიდურესობას ეხვდებით. თუ აბსტრაქციის პრინციპით ზედმეტად გართულებულია საკუთრების გადაცემის პროცესი, აქ პირიქითაა, იგი ზედმეტად გამარტივებულია. ასეთი სიმარტივე ზედმეტი რისკის წინაშე აყენებს შემძენს. რადგანაც იგი შეთანხმების მომენტიდანვე ითვლება ნივთის მესაკუთრედ, აქედანვე ამ ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის რისკის მატარებელიც ხდება. გარდა ამისა, წმინდა სახელშეკრულებო პრინციპი ნაკლებ ყურადღებას აქცევს მფლობელობის ბუნებრივ როლს, როგორც საკუთრების გარეგნულ ნიშანს. ხშირად შეთანხმება კი არაა არსებითი შემძენი სუბიექტის დასადგენად, არამედ ის, თუ პირველი ვის მფლობელობაში აღმოჩნდება ეს ნივთი. ამ გარემოებას ფრანგული სამართალიც აქცევს ყურადღებას და მას 1138-ე და 2279-ე მუხლებში განამტკიცებს. მაგრამ აქ ეს წესი გამოიყურება როგორც გამონაკლისი საერთო წესიდან. მფლობელობა რომ საკუთრების გადასვლაში მთავარი მომენტია და ამ გზით გადაღის ნივთი საბოლოოდ მყიდველის ხელში, ეს აღიარებულია გერმანულ დოქტრინაში. მფლობელობის გარეშე საკუთრება რეალურობას მოკლებული და არამყარი საკუთრებაა. ამ გარემოებათა გამო წმინდა ხელშეკრულების თეორიას მხარს არ უჭერს გერმანელი კლასიკოსი ლარენცი.<sup>72</sup>

ქართული სამოქალაქო კოდექსი ამომწურავად მოხაზავს ნივთის გადაცემის შემთხვევებს (მ.186, ნ.2). პირველ რიგში აქ იგულისხმება შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეთა შეთანხმებისა და ნივთის გადაცემის მომენტები ერთმანეთს. ყოფითი გარიგებების უმეტესობა ამგვარად სრულდება. აქვე იგულისხმება ისეთი ვითარება, როდესაც ნივთი უკვე მყიდველის მფლობელობაშია. თუკი მე დამქირავებელს მივყიდი დაქირავებულ საგანს, ივარაუდება, რომ იგი უკვე გადაცემულია მყიდველის საკუთრებაში. აქ მართალია გადაცემა აღარ ხდება, მაგრამ ნივთზე მფლობელობის ტიტული იცვლება. თუ ადრე მფლობელობა ხორციელდება ვალდებულებით

<sup>72</sup> იხ. იქვე, გვ. 157, 158.

უფლებაზე დამყარებით, ამჯერად იგი ემყარება საკუთრების უფლებას. მოკლედ, თუ ადრე მფლობელობა ნაწარმოები იყო, ახლა იგი დამოუკიდებელი ხდება.

შეიძლება საკუთრების შემქმნელზე გადატანა ნივთის არაპირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით, როცა წინა მესაკუთრე ისევ პირდაპირ მფლობელად რჩება. წინა მესაკუთრის ასეთი უფლება მხარეთა შეთანხმებას ემყარება. ასე მაგალითად, ა ბ-საგან ყიდულობს ავტომობილს და ვინაიდან ა-ს მხოლოდ ორი თვის შემდეგ ექნება ავტოფარეზი, უთანხმდება ბ-ს, რომ მანამდე ავტომობილი დარჩება ამ უკანასკნელის პირდაპირ მფლობელობაში. ამ შემთხვევაში ა შეთანხმების მომენტიდან ხდება ავტომობილის მესაკუთრე. ამ შემთხვევაშიაც მფლობელობის გადაადგილება ხდება. თუკი პირველ შემთხვევაში ყოფილი ნაწარმოები მფლობელი ხდება ნივთის დამოუკიდებელი მფლობელი, ამ შემთხვევაში, ყოფილი მესაკუთრე კარგავს დამოუკიდებელ მფლობელობას და ინარჩუნებს მხოლოდ ნაწარმოებ მფლობელობას. დამოუკიდებელი მფლობელობა საკუთრების უფლებით მფლობელობაა სწორედ.

მეორე შემთხვევაში, რომელსაც 186-ე მუხლი ითვალისწინებს, ესაა საკუთრებაში ნივთის იმდავარი გადაცემა, როდესაც ნივთი მესამე პირის მფლობელობაშია და მესაკუთრე შემქმნის ანიჭებს უფლებას მისგან გამოითხოვოს ნივთი. მესამე პირის ხელში ნივთი შეიძლება აღმოჩნდეს ნათხოვრობის, სესხის, ქირაუნების თუ სხვა საფუძველით. მოკლედ, დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ნივთი მესამე პირის ხელშია. საჭირო არაა, რომ ნივთი ჯერ ჩამოერთვას მესამე პირს და შემდეგ გადაეცეს მესაკუთრის ხელიდან შემქმნის. ამ შემთხვევაში შეიძლება გამოიყენოთ მოთხოვნის დათმობის ინსტიტუტი. საკუთრების დათმობაზე შეთანხმებით შემქმნი იძენს უფლებას მესამე პირისაგან გამოითხოვოს ნივთი პირდაპირ მფლობელობაში. მესამე პირთან მიმართებაში იცვლება მოთხოვნის სუბიექტი და იგი ისევე ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთზე პირდაპირი მფლობელობა ახალ მესაკუთრეს, როგორც ამაზე ვალდებული იყო წინა მესაკუთრის მიმართ.

### **§3 მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნის სახეები:**

#### **I საკუთრების შექმნა პირობით**

როგორც წესი, მოძრავ ნივთზე საკუთრება წარმოიშობა ნივთის გადაცემის მომენტიდან. შეიძლება ეს ფაქტი მომხდარი იყოს, მაგრამ საკუთრება მაინც არ ჩაითვალოს წარმოშობილად. ეს მაშინ ხდება, როდესაც მხარეები დათქვამენ, რომ შემქმნელზე საკუთრება გადავა ნივთის

საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ (მ.188). ასეთ პირობადადებულ ნასყიდობაში ორივე მხარის ინტერესებია ჩაღებულნი. მყიდველს ნივთი უკვე გადაცემული აქვს და შესაბამისად კიდევ შეუძლია მოიხმაროს, გამყიდველი კი, რადგანაც სყიდვის ფასი ჯერ სრულად არ მიუღია, გაყიდულ ნივთზე იტოვებს საკუთრების უფლებას. თუ შემძენი გააჭიანურებს საფასურის გადახდას, ეს უფლებას აძლევს გამყიდველს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს თავდაპირველი მდგომარეობის აღდგენა. შესაბამისად განხორციელება ორმხრივი რესტიტუცია.

აქვე უნდა ითქვას, რომ გამყიდველის დაკმაყოფილება შეიძლება არამარტო საფასურის გადახდით, არამედ ნებისმიერი სხვა გზით. როგორც ჩანს, ასეთ ვითარებაში გამსხვისებელი ვერ დაიჩემებს, რომ მას აუცილებლად ფული გადაუხადონ. ასევე დაცული უნდა იყოს მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადები. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარეთა მიერ დათქმული პირობა შესრულებულად ჩაითვლება (მ.188, ნ.2).

## II საკუთრების შექმნა ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით

ფასიანი ქაღალდების მეშვეობით საკუთრების შექმნა არსებითად ისევე ხორციელდება, როგორც ეს მოძრავი ნივთები შემთხვევაში გვაქვს. ფასიანი ქაღალდის გადაცემის ფაქტი უკვე ტოლფასია ნივთის გადაცემისა. როგორც 189-ე მუხლი იუწყება, თუ შემძენზე საკუთრების გადასვლისთვის ნივთის გადაცემის სანაცვლოდ აუცილებელია ფასიანი ქაღალდის გადაცემა, საკუთრება გადასულად ითვლება იმ მომენტიდან, როცა გამსხვისებელი შემძენს გადასცემს ფასიან ქაღალდს. ვთქვათ, ვინმეს სურს გაასხვისოს საწყობში შენახული კარტოფილი, საამისოდ საკმარისი იქნება დადგენილი წესით შემძენისათვის სასაწყობო მოწმობის გადაცემა.

ფასიანი ქაღალდების გზით საკუთრების გადაცემის წესი განსხვავებულია იმისდა მიხედვით, თუ რა სახის ფასიანი ქაღალდი გვაქვს ხელთ. ყველაზე მარტივად ეს გადაცემა ხორციელდება საწარმდგენლო ფასიანი ქაღალდების შემთხვევაში. მისი გადაცემა უაღრესად მარტივია და არაფრით განსხვავდება ნივთების გადაცემისაგან. ვის ხელშიაც აღმოჩნდება ფასიანი ქაღალდი, ის იქნება მისი მესაკუთრე. რამდენადმე რთულადაა მოწყობილი საქმე საორდერო ფასიანი ქაღალდების შემთხვევაში. დოკუმენტში მოცემული უფლება შეიძლება გადაცემულ იქნეს ინდოსამენტიტ და დოკუმენტის გადაცემით. ინდოსამენტი კეთდება დოკუმენტზე ან მის დანართზე. ინდოსამენტი არ საჭიროებს ინდოსატარის აღნიშვნას და შეიძლება შედგებოდეს მხოლოდ ხელმოწერისაგან (მ.923).

### III საკუთრების შექმნა უპატრონო ქონებაზე

უპატრონო ქონება ხდება იმისი საკუთრება, ვინც მას დაეუფლება. დაუფლებას (occupatio), როგორც საკუთრების წარმოშობის საფუძველს, პირუფყოფილი საზოგადოებაში აქვს ძირები. ძველ დროში, როცა ჯერ კიდევ არ იყო ჩამოყალიბებული საკუთრების უფლება, ნივთზე პირის ძალაუფლება ვრცელდებოდა მანამ, სანამ იგი ფლობდა ამ ნივთს. ამიტომაც, ნივთის დაუფლება წარმოადგენდა პირველადსა და საერთო საშუალებას მასზე უფლების შესაძენად. საზოგადოების განვითარების კვალდაკვალ მცირდებოდა უპატრონო ქონების რიცხვი. მიუხედავად ამისა, თანამედროვე სამართალი მრავალ შემთხვევას იცნობს ქონების უპატრონობის ნიადაგზე დაუფლებისა. ქართული სამოქალაქო კოდექსი ერთადერთ 190-ე მუხლში განიხილავს მას და ერთობ ზოგადი დადგენილებით შემოიფარგლება.

უპატრონო ქონებას, 190-ე მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს მხოლოდ მოძრავი ნივთი. უპატრონოდ იგი ჩაითვლება თუკი უწინდელი მესაკუთრე უარს ამბობს მის საკუთრებაზე. უარის თქმა ვლინდება იმაში, რომ იგი მიატოვებს ნივთის მფლობელობას (მ.190, ნ.2). კანონის ამ დანაწესიდან კიდევ ერთხელ ჩანს, რომ თუ ნივთს არ ფლობ, არც მის მესაკუთრედ ივარაუდება. თავისთავად მფლობელობის დაკარგვა არაფრის მთქმელია, საჭიროა მისი ნებისმიერი მიტოვება, მიტოვება სწორედ საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით. ეს კი ცალმხრივი ნების გამოვლენით ზორციელდება, მაგალითად, პირი გადააგდებს ნივთს, ყველას თვალწინ მოისვრის ფულს და ა.შ. ამდენად, თუ სახეზეა ნების გამოვლენა და მფლობელობის შეწყვეტა, ნივთი უპატრონოდ ჩაითვლება. არაა აუცილებელი, რომ ნების გამოვლენა საჯაროდ განხორციელდეს. თუ არაა აღნიშნული ნების გამოვლენა, ასეთ შემთხვევაში, შესაძლებელია, რომ სახეზე გვქონდეს ნაპოვარი.

პირის მიერ ნივთის დაუფლება, მას ავტომატურად არ ხდის ამ ნივთის მესაკუთრედ, საჭიროა გაირკვეს ნამდვილად უპატრონოა ქონება თუ არა. როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი იუწყება, აღნიშნული მიზნით დაინტერესებულ პირს განცხადება შეაქვს სასამართლოში. განცხადებისადმი წაყენებული მოთხოვნებიდან ერთ-ერთი სწორედ ისაა, რომ დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარმოადგინოს “მტკიცებულება, რომლებიც ადასტურებენ მესაკუთრის მიერ ქონების მიტოვებას ამ ქონებაზე საკუთრების უფლების შენარჩუნების განზრახვის გარეშე” (მ.338). ნივთის უპატრონოდ ცნობის გარანტიაა ისიც, რომ ნივთზე უფლების მქონე პირებს შეუძლია სასამართლოს მიერ ადგილობრივ გაზეთში ცნობის გამოქვეყნებიდან 3 თვის მანძილზე განაცხადონ თავიანთი პრეტენზიები (მ.339). თუ ამას

არ ექნება ადგილი, მაშინ სათანადო მტკიცებულებათა შეფასების შემდეგ სასამართლო მოძრავ ქონებას ცნობს უპატრონოდ და გადასცემს საკუთრებაში იმ პირს, რომელიც მას დაეუფლება (მ.341).

190-ე მუხლის საფუძველზე საკუთრება არ წარმოიშობა, თუ პირი დაეუფლება ისეთ ნივთებს, რომელთა მითვისება კანონით აკრძალულია, ანდა მითვისებით ირღვევა იმ პირის უფლებები, რომელსაც მისი მითვისების უფლება ჰქონდა. თუ პირი დაეუფლება ნარკოტიკულ ნივთიერებას, რომელიც ნარკომანმა გადაყარა, ცხადია მასზე საკუთრება არ წარმოიშობა. ან კიდევ, თუკი ვინმე სხვის სანადირო ან სათევზაო ტერიტორიაზე დაეუფლება ნადირსა თუ თევზს, მას არ წარმოეშობა საკუთრების უფლება, ვინაიდანაც დარღვეულია სხვა პირის მიერ ამ ნივთების მითვისების უფლება.

უპატრონო ქონება გაცილებით ფართო ცნებაა, ვიდრე ამას სამოქალაქო კოდექსი იტყობინება. უპატრონოდ ითვლება ასევე ქონება, რომელსაც არ ჰყავს მესაკუთრე. ამას პირდაპირ ამბობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 341-ე მუხლი. იგივე აზრი უნდა ამოვიკითხოთ სამოქალაქო კოდექსის 190-ე მუხლის პირველ წინადადებაში. ასეთად უნდა მივიჩნიოთ გარეული ცხოველები ბუნებრივი თავისუფლების მდგომარეობაში. უპატრონოდ ვერ ჩაითვლება გარეული ცხოველები პარკებსა თუ ბაღებში, აგრეთვე თევზი, რომელიც წყალსატევებსა და კერძო მფლობელობაში არსებულ აუზებშია. თუკი მოშინაურებული ცხოველი, კვლავ გათავისუფლდება, იგი ამ დროიდან იქცევა უპატრონო ქონებად.

უპატრონო ქონების რეჟიმი ვრცელდება ფუტკრის მართვეზე. სამოქალაქო კოდექსი არაფერს იტყობინება აღნიშნულის თაობაზე. გერმანიის BGB შვიდ მუხლს (§958 – §964) უთმობს მას. ეტყობა ჩვენში ეს საკითხი ჩვეულებებით მოწესრიგების ფარგლებს არ გაცილებია. ფშაურ ჩვეულებას თუ მოვიხმობთ, დავინახავთ, რომ ველურ ფუტკარში წილის მოთხოვნის უფლება არავის ჰქონდა და იგი მხოლოდ ფუტკრის “მომხელავს” ეკუთვნოდა.<sup>73</sup> ვაჟა-ფშაველას ცნობით, “ვინც ველურ ფუტკარს იპოვნის ტყეში, ხეს რომელშიც ფუტკარი არის, ნიშანს დაადებს, მერე თუნდ სხვამ იპოვნოს იგივე ფუტკარი, წილს ვერ მოითხოვს იგი და ვერც დაისაკუთრებს”.<sup>74</sup>

გერმანიის სამოქალაქო სამართლის მიხედვით, თუკი ფუტკრის მართვე დატოვებს სკას, და პატრონი დაუყოვნებლივ არ გამოედევნება მას, ანდა თავს დაანებებს ღვენას, მაშინ ასეთი მართვე იქცევა უპატრონოდ. მართვეს პატრონი უფლებამოსილია დევნა გააგრძელოს სხვის მიწის

<sup>73</sup> იხ. ქართული ჩვეულებითი სამართალი, ტ.4, თბ., 1993, გვ. 84.

<sup>74</sup> იხ. ვაჟა-ფშაველა, ტ.9, თბ., ... გვ. 76.



ნაკვეთზე. თუკი ერთმანეთში შეერევა რამდენიმე მართვე, მაშინ მასზე წარმოიშობა საერთო საკუთრების უფლება.

უპატრონო ქონების რეჟიმი არ ვრცელდება უძრავ ქონებაზე. როგორ მოვიქცეთ, როცა უძრავის, ვთქვათ, სახლის მესაკუთრემ უძრავი ქონების დადგენილი წესით უარი თქვა საკუთრებაზე, ასეთ სახლს “დაეუფლა” ვინმე მოქალაქე და მოითხოვა მისი საკუთრების აღიარება უპატრონობის მოტივით.

უნდა ითქვას, რომ მას ამ გზით არ წარმოეშობა მფლობელობა. უძრავზე მფლობელი საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს. უპატრონობის დასადგენად არც სასამართლოა საჭირო, ვინაიდან საჯარო რეესტრიდან ჩანს, რომ მესაკუთრემ უარი თქვა მასზე. ამ გარემოებათა გამო უძრავის მიმართ არ გამოიყენება უპატრონო ქონების კატეგორია. ვფიქრობთ, რომ აქ ისეთივე რეჟიმი უნდა გავრცელდეს, როგორც ეს გვაქვს უმკვიდრო ქონების შემთხვევაში, როცა მესაკუთრე ხდება ხაზინა ან კანონით გათვალისწინებული სხვა სუბიექტები (მ.1343).

#### IV. საკუთრების შექმნა ნაპოვარზე

ნაპოვარი საკუთრების უფლების წარმოშობის ძველთაგანვე ცნობილი საფუძველია. ქართული სამართლის ძეგლები დეტალურად აწესრიგებენ ნაპოვარის ბედი-იბბალს. მას იცნობდა საბჭოთა სამართალიც, თუმცა მპოვნელის უფლებრივი მდგომარეობა ერთობ შეზღუდული იყო და არსებითად იგი ვალდებულების სუბიექტს წარმოადგენდა ნივთის პოვნასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში: მპოვნელი ვერც მესაკუთრე ხდებოდა ამ ნივთისა და არც რაიმე ჯილდოს ღებულობდა კეთილსინდისიერი ქცევისათვის. ნაპოვარი ესაა დაკარგული, მფლობელობის გარეშე დარჩენილი სხეულებრივი ნივთი და ამდენად მისი პატრონის ძალაუფლებას მოკლებული ნივთი.<sup>75</sup> ნაპოვარი არ შეიძლება იყოს უძრავი ნივთი, შეუძლებელია მესაკუთრემ დაკარგოს სახლი, მიწა და ა.შ. თუმცა, შეიძლება მის საკუთრებაზე უარი თქვას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. განსხვავება ნაპოვარსა და უპატრონო ქონებას შორის იმაშია, რომ ნაპოვარს ჰყავს მესაკუთრე, უპატრონო ქონებაზე კი მესაკუთრეს უარი აქვს ნათქვამი. დაკარგულად არ შეიძლება ჩაითვალოს ნივთები, რომელზედაც მფლობელობა ისევ მისი მეპატრონის ხელშია. როგორიცაა მაგალითად, ნივთები, რომლებიც დაიკარგა ბინაში, სახლში, დაწესებულებაში. ასევე არ ჩაითვლება ნაპოვარად დამალული ნივთი. თავისი სამართლებრივი ბუნებით ნივთის პოვნა წარმოადგენს არა გარიგებას, არამედ ფაქტობრივ მდგომარეობას, რომელიც მოკლებულია ნების

<sup>75</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ.375.

გამოვლენის ელემენტებს. სხვა საქმეა, როცა ნივთების პოვნა შეგნებული, განზრახული მოქმედების შედეგია. ამ შემთხვევაში სახეზე გვექნება გარიგება და შესაბამისად ნივთის პოვნა მოწესრიგდება ვალდებულებით-სამართლებრივი ნორმებით და არა სანივთო სამართლებრივი ნორმებით.

ნივთის მპოვნელია ის, ვინც დაკარგულ ნივთს ნასავს, შეინახავს და ამ სახით დაუფლება მას. თავისთავად ნივთის შემჩნევა არავითარ სამართლებრივ შედეგებს არ უკავშირდება. პირი მპოვნელად რომ ჩაითვალოს, აუცილებელია რომ ის ნივთს დაუფლოს და შეინახოს იგი. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ერთად მიმავალი ორი პიროვნებიდან ერთ-ერთი შენიშნავს ნივთს, მეორე კი დაუფლება მას. მპოვნელად ჩაითვლება სწორედ ეს მეორე პიროვნება.<sup>76</sup> სხვაგვარად გადაწყვდობდა ეს საკითხი, ნივთის პოვნა უმალევე რომ წარმოშობდეს მასზე საკუთრების უფლებას, მაშინ დაუფლების ფაქტი კი არ იქნებოდა გადაწყვეტი, არამედ მისი შემჩნევის ფაქტი. რადგანაც საკუთრების უფლების საკითხი მრავალ ფაქტორზეა დამოკიდებული და იგი ნივთის პოვნასთან დაკავშირებული ურთიერთობის განვითარების გარკვეულ ეტაპზე წყდება, ამიტომაც ნივთის შემჩნევა-დაუფლება თავიდან რაიმე რეალურ უფლებას არ წარმოშობს, მართალია უფლების გაჩენის შესაძლებლობას კი ქმნის. სულაც შეიძლება ისე მოხდეს, რომ მპოვნელმა ვალდებულებით დაიტვირთოს, თუ მხედველობაში არ მივიღებთ ნივთის შენახვასთან დაკავშირებული ხარჯების საზღაურს და უმნიშვნელო ჯილდოს პოვნისათვის.

ნივთის პოვნასთან დაკავშირებით წარმოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის მხარეებია მპოვნელი და უფლებამოსილი პირი. ეს უკანასკნელი ყოველთვის არ არის ნივთის დამკარგავის იდენტური. ასე მაგალითად, თუ მოპარულ ნივთს დაკარგავს ქურდი, მისი შემძენი იქნება არა ისევ ქურდი, არამედ ამ ნივთის მესაკუთრე.<sup>77</sup>

სამოქალაქო კოდექსი საკმაოდ დეტალურად მოხაზავს მპოვნელის ვალდებულებებს ნივთის პოვნასთან დაკავშირებით. ამ შემთხვევაში გამოიყენება სხვისი საქმეების დავალების გარეშე შესრულების ნორმები. მპოვნელის უფლებების განამდვილებაც იმაზეა დამოკიდებული, თუ რამდენად ასრულებს იგი თავის ვალდებულებებს.

მპოვნელი იპოვის თუ არა ნივთს, დაუყოვნებლივ უნდა განუცხადოს მასზე უფლებამოსილ პირს. ამ შემთხვევაში მპოვნელს არ ევალება იდიოს უფლებამოსილების საფუძვლები, თუმცა, ბრუნვის ტრადიციებიდან გამომდინარე, გარკვეული სიფრთხილე კი უნდა გამოიჩინოს. შეიძლება ითქვას, აქ მოქმედებს ორმხრივი კეთილსინდისიერების პრეზუმფცია; რომელსაც

<sup>76</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ., გვ. 216.

<sup>77</sup> იხ. Baur, Stumer, Lehrbuch des Sachenrechts, 16 Auflage, München, 1992, გვ. 548.

ემყარება, როგორც მპოვნელის, ისე ნივთზე პრეტენდენტის ქცევა. არაკეთილსინდისიერების შემთხვევაში, მათი მოქმედება იმავდროულად არამართლზომიერიც იქნება და უარყოფითი სამართლებრივი შედეგებით დამთავრდება, როგორც ერთის, ისე მეორისათვის.

მპოვნელის ვალდებულება ნივთის შენახვაზე პირდაპირ არაა ცალსახად გათვალისწინებული, როგორც ეს გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში (§.966, 5.1). უფრო მეტიც 191-ე მუხლის პირველი ნაწილი ავალდებულებს მპოვნელს რომ მან ნივთის პატრონის დაუდგენლობის შემთხვევაში, ეს ნივთი ჩააბაროს პოლიციას, ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს. ეს დანაწესი ცხადია არ გამორიცხავს იმას, რომ ნივთს ინახავდეს მპოვნელი. აღნიშნული მუხლის მესამე ნაწილიდან გამომდინარე, შეიძლება აღნიშნულმა დაწესებულებამ ნივთი შესანახად დაუტოვოს მპოვნელს. გარდა ამისა, ყველა შემთხვევაში, ვიდრე ნივთი აღნიშნულ დაწესებულებას გადაეცემა, მანამდე ხომ შემნახავს თვით მპოვნელი წარმოადგენს. ნივთის შენახვა გრძელდება ერთი წლის განმავლობაში, რის შემდეგაც დღის წესრიგში დადგება მპოვნელის საკუთრების უფლება მოცემულ ნივთზე. თუკი სახეზეა ცხოველები, მალფუჭებადი ან ისეთი ნივთები, რომელთა შენახვა დიდ ხარჯებს მოითხოვს, მაშინ ერთწლიანი ვადა არ გამოიყენება და ხდება მათი გასხვისება, პატრონს კი გასხვისების შედეგად მიღებული თანხა გადაეცემა (მ.191, 5.5). შემნახველს ნივთის შენახვისას ვერ მოვთხოვთ იმაზე მეტი ყურადღებებიანობის გამოჩენას, ვიდრე ის ამას გამოიჩენდა საკუთარი საგნების შენახვის დროს (მ.765). რადგანაც შენახვა უსასყიდლოა და კანონისმიერი ვალდებულებაა, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ შემნახველი პასუხისმგებლობას მოკლებული სუბიექტია. ნივთის პოვნასთან დაკავშირებულ ურთიერთობაში შესული პირი უკვე კანონისმიერ უფლება-ვალდებულებითაა დატვირთული. ამიტომაცაა, რომ თუკი ნივთს ზიანი მიაღდება მისი მხრიდან განზრახ ან უხეში გაუფრთხილებლობის გამო, ამაზედ იგი პასუხისმგებელია. სხვისი საქმეები პირმა კეთილსინდისიერად უნდა შეასრულოს (მ.969).

მპოვნელის უფლებები დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ განვითარდება ურთიერთობა, პატრონი გამოჩნდება დადგენილი ვადის ფარგლებში თუ არა. დავიწყოთ ყველაზე უპირობო უფლებით, რაც მპოვნელის კეთილსინდისიერებისათვის ჯილდოს წარმოადგენს, ესაა ე.წ. საპოვნელი. ტერმინი ძველი ქართული სამართლიდანაა შემოტანილი. მისი ოდენობა არც თუ ისე დიდია და ყველა შემთხვევაში შეადგენს ნივთის ღირებულების ხუთ პროცენტს რა ღირებულებისაც არ უნდა იყოს ეს ნივთი. რიგი ქვეყნების კანონმდებლობაში ნივთის ღირებულების გაზრდა იწვევს საპოვნელის პროცენტული შეფერადების შესაბამის შემცირებას. ეტყობა

ასეთი დამოკიდებულების მიზანია მპოვნელის “უსაფუძვლო გამდიდრებისაგან” თავის დაზღვევა. ეს ხუთპროცენტისანი ჯილდო მართლაც გარკვეული სიმბოლური დატვირთვის მატარებელია.

მპოვნელს უფლება აქვს მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღურებაც, რომელიც მან გასწია ნივთის შენახვა-მოვლასთან დაკავშირებით. ცხადია ანაზღაურდება ხარჯები, რაც აუცილებლად იქნა მიჩნეული ნივთის შესახად. რადგანაც ნივთზე პატრონობა სხვისი ინტერესებისათვის ხდება, აუცილებელი ხარჯებიდან უმნიშვნელო გადამეტებაც ნივთის დამკარგავმა უნდა გაილოს. ისევე, როგორც შენახვისას, ხელმომჭირნობა, არავითარ შეღავათებს არ აძლევს შემნახველს, ასევე მისი ზომიერი ხელგამწილობაც არ უნდა დააწვეს მას ტვირთად.

ნივთებზე მპოვნელის მიერ საკუთრების შექმნა მოცემული ურთიერთობის ფინალური ნაწილია. იგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ განვითარდება მოვლენები ნივთის შენახვიდან ერთი წლის განმავლობაში. თუკი ამ ხნის მანძილზე მესაკუთრე არ გამოჩნდება, მპოვნელი იძენს ნივთზე საკუთრების უფლებას. თუკი მპოვნელისათვის ამ ხნის მანძილზე ცნობილი გახდება მესაკუთრე, ანდა თვით მესაკუთრეს თავისი უფლების შესახებ პოლიციაში უკვე გაცხადებული ექნება, მპოვნელს საკუთრების უფლება არ წარმოეშობა (მ.191, ნ.2). თუკი ნივთი პოლიციის დაწესებულებაშია, მპოვნელს შეუძლია მოითხოვოს მისი გადმოცემა.<sup>78</sup> თუ მპოვნელი არ გამოიყენებს თავის უფლებას და ამით უარს იტყვის ნივთის საკუთრებაზე, მაშინ აქედან მოკიდებული ერთი წლის გასვლის შემდეგ, კომპეტენტურ ორგანოს შეუძლია ნივთი აუქციონზე გაყიდოს, მიღებული მოგება მას რჩება. თუკი ნივთის ღირებულება უმნიშვნელოა, სულაც შეუძლია უსასყიდლოდ გაასხვისოს ან გაანადგუროს იგი (მ.191, ნ.4).

აქვე წამოიჭრება საკითხი მპოვნელის უფლებებზე, როცა ერთი წლის ვადის გასვლამდე მოხდება 191-ე მუხლის მეხუთე ნაწილით გათვალისწინებული ნივთების გასხვისება. ცხადია, თუ მესაკუთრე გამოჩნდება, თანხებიც მას გადაეცემა, მაგრამ როდემდე ენახება მას ეს თანხები, კოდექსი ამაზედ პირდაპირ არაფერს იუწყება. უნდა ვივარაუდოთ, რომ მხოლოდ ერთი წლის განმავლობაში. ამ ხნის მანძილზე აღნიშნული თანხა შეცვლის უკვე რეალიზებულ ნივთს და მისი გასვლის შემდეგ გადაეცემა მპოვნელს. დაახლოებით ანალოგიურადაა გადაწყვეტილი საკითხი გერმანულ სამართალში (§975). ამრიგად, 191-ე მუხლით ფუძნდება საკუთრების შექმნის ორიგინალური გზა. საკუთრების შექმნის შემდეგ მპოვნელის უფლებები გასხვისებადი და მემკვიდრეობით გადაცემადი ხდება.<sup>79</sup> გარ-

<sup>78</sup> იხ. Baur, Stürner, დასახ. ნაშრ; გვ. 549.

<sup>79</sup> იხ. იქვე; გვ. 549.

და ამისა, ნაპოვარი ნივთი მპოვნელის ხელში გადადის როგორც უფლებრივად უნაკლო ნივთი და შესაბამისად უქმდება მასზე სხვა უფლებები. გერმანული სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ მიუთითებს ამის შესახებ (§973). ეს უნდა აიხსნას იმით, რომ ნაპოვარზე შეძენილი საკუთრება საკუთრებაზე მონაცვლეობის შედეგი კი არაა, არამედ ნაპოვარის, როგორც ამ უფლების პირველადი წყაროს შედეგია. ასეთ ვითარებაში, ისლა დაგვრჩენია ნივთზე საკუთრება სამოქალაქო ბუნებაში პირველად შემოსულად მივიჩნიოთ.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი მპოვნელის ვალდებულებას, შეინახოს ნაპოვანი ნივთი, ყველა შემთხვევაში საჭიროდ მიიჩნევს, მიუხედავად იმისა, თუ რა ღირებულებისაა ნივთი. გერმანული სამართლით, თუ ათ მარკაზე ნაკლები ღირებულების აღმოჩნდება ნივთი, იგი შეიძლება მაშინათვე მპოვნელმა მიითვისოს. ვფიქრობთ, სწორია ქართული სამართლის გადაწყვეტილება, რამეთუ ნივთების ღირებულება მართო ფულადი სახით კი არ შეიძლება გამოიხატოს, არამედ მესაკუთრისათვის მისი განსაკუთრებული მნიშვნელობითაც. ყოველივე ეს ცხადი ხდება პოვნასთან დაკავშირებული ურთიერთობის განვითარების პროცესში. ან კიდევ, საერთოდ შეიძლება ნებისმიერ მპოვნელს ხელეწიფებოდეს მისი შეფასება. ძველი ქართული სამართლის ცნობილი ძეგლი “ხელმწიფის კარის გარიგება“ ექვთიმე თაყაიშვილმა სანაგვე ყუთში აღმოაჩინა. მისი და მისთანების მეტი ვერავინ გაიგებდა ამ ძეგლის მნიშვნელობას ჩვენი ისტორიისათვის. ხელმომჭირნე მეურნეს შეიძლება გადაგდების ნაცვლად, იგი რაიმე საგნის გასახვევად გამოეყენებინა.

#### V საკუთრების შექენა განძზე

განძი, სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ისეთი ქონებაა, რომელიც ისე ღიდ ხანს იყო მიწაში დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა (მ.192). ამრიგად, განძის თავისებურება ისაა, რომ იგი ღიდი ხნის მანძილზე უცნობია ადამიანთათვის და მათი სარგებლობიდანაც გამოსულია. ამ დროს შეფასება სწორედ მესაკუთრის დადგენასთან მიმართებაში უნდა მოხდეს. შეიძლება ერთ დროს ჰყავდა ეს მესაკუთრე, მაგრამ იმდენი ხანია გასული, რომ შეუძლებელია გაირკვეს მისი ვინაობა. არ შემორჩენილან პირები, რომელთაც შეუძლიათ დაამტკიცონ თავიანთი უფლება მის მიმართ. სრულიად შესაძლებელია, რომ სულ ახლახანს დაიკარგა ნივთი, რომელიც მიწის ქვეშ აღმოჩნდა და ვერ დადგინდა მისი მესაკუთრე. ასეთი ნივთი განძი იქნება.<sup>80</sup> მართალია, კოდექსი მიწაში ნივთის დაფლულობაზე საუბრობს, მაგრამ იგივე განძი იქნება ნივთი, თუ იგი

<sup>80</sup> იხ. Hans Wieling, Sachenrecht, zweite Auflage, Berlin. 1994, გვ. 152.

დაფლული იქნება შენობის კედლებში, ან სხვა რაიმე ფორმით იქნება დამალული. ვფიქრობთ, სხვანაირად განძის ცნება უსაფუძვლოდ დავიწროვდებოდა.

სამოქალაქო კოდექსი არც იმაზე არაფერს იტყობინება თუ რა სახის ფასეულობაა განძი. გავრცელებულიაზრით, განძი პირველ რიგში განძეულობაა, ე.ი. ნივთები, რომელთაც აქვთ მნიშვნელოვანი ღირებულება.

ტრადიციულად განძს წარმოადგენს ძვირფასი ნივთები, როგორცაა ოქროს, ვერცხლისა თუ ბრილიანტის ნივთები (ნაკეთობანი). საზოგადოდ განძის ცნება ძალზედ ფართოა, განძს წარმოადგენს ხელნაწერი, საბუთი, ადამიანის ჩონჩხი და ა.შ. რასაც განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს კულტურული თუ სახელმწიფოებრივი ისტორიის თვალსაზრისით. არ ჩავთვალოთ „ხელმწიფის კარის გარიგების“ აღმომჩენი განძის აღმომჩენად. ვფიქრობთ, რომ საკანონმდებლო დონეზე უნდა გამოიკვეთოს თუ რაზე მიუწვდება ხელი კერძო პირს და რაზე არა. ვიდრე ეს მოხდებოდეს, თუ სპეციალური კანონებით სხვა რამ არ არის დადგენილი, განძზე საკუთრების უფლების პრეტენზია აქვს მხოლოდ მის აღმომჩენს. თუ კერძო პირის ხელში აღმოჩნდება განსაკუთრებული კულტურული ღირებულების ნივთი, ასეთ შემთხვევაში კოდექსის 170-ე მუხლის მესამე ნაწილის წესები შეიძლება გამოვიყენოთ და დავაკისროთ მის პატრონს ნივთის მოვლის ვალდებულება. თუ სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესი შედეგს ვერ მოიტანს, მაშინ შეიძლება საჯარო სამართლის ნორმათა გამოყენება.

არაა აუცილებელი, რომ განძის პოვნა მოხდეს შემთხვევით, შეიძლება პირი სპეციალურად ეძებდეს მას. აქ მთავარი ისაა, რომ მას სამსახურებრივად არ ევალებოდეს განძის პოვნა. თუ ასე იქნება, მასზე ვერ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას.

განძზე საკუთრების საკითხი მოქმედ სამოქალაქო კოდექსში ისეა მოწესრიგებული, როგორც ეს იყო რომის სამართალსა და ძველ ქართულ სამართალში. განძი იმის საკუთრებაა, ვის მიწაშიცაა იგი ნაპოვნი, მაგრამ თუ მპოვნელი არაა მესაკუთრე, მაშინ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მიწის მეპატრონისა (მ.193).

## VI საკუთრების შეძენა ნივთების გადამუშავების შედეგად

მასალის გადამუშავების საფუძველზე საკუთრების წარმოშობა რომის სამართლიდან მომდინარეობს და იგი “სპეციფიკაციის” (Spezifikazion) სახელწოდებითაა ცნობილი. მას იცნობდა საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსიც. ახალი ქართული სამოქალაქო კოდექსი სრულიად განსხვავებულად აწესრიგებს ამ შემთხვევაში საკუთრების წარმოშობის საკითხს, ვიდრე ეს იყო ჩვენს ადრე მოქმედ სამართალსა და ამჟამინდელ გერმანულ სამარ-

თალშია. მთავარი განსხვავება იმაშია, რომ ქართული სამართალი აღიარებს გადამუშავებულ ნივთზე დაპირისპირებულ მხარეთა თანასაკუთრებას (მ.195), მაშინ როცა გერმანული სამართალი კატეგორიულად უარყოფს მას. ვიდრე საკითხს არსებითად შევხებოდეთ, გავარკვიოთ სპეციფიკაციის არსება. აქ ჩვენ ისეთი ვითარება გვაქვს, როდესაც ადამიანის ხელისმიერ ერთი ან რამდენიმე მასალის გადამუშავების შედეგად მზადდება სრულიად ახალი ნივთი. ასე მაგალითად, რკინის გადამუშავების შედეგად მზადდება ფოლადი, ფოლადის გადამუშავების შედეგად კი — ლიანდაგები. სხვის ტილოზე იქმნება ნახატი, სხვისი მასალისაგან მზადდება ნახევარფაბრიკატები და ა.შ.

სამართლის ტრადიციული სისტემები ახალ ნივთზე საკუთრების უფლების საკითხის გადაჭრას უკავშირებენ მასალის და ახალი ნივთის შექმნაზე დახარჯული შრომის ღირებულების ურთიერთმიმართებას. ასე, მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §950-ის მიხედვით, ვინც სხვის ნივთს გადაამუშავებს ან გადააკეთებს ახალ ნივთად, ის იძენს ამ ნივთზე საკუთრებას, თუკი მწარმოებლის შრომის ღირებულება დიდად არ ჩამორჩება მასალის ღირებულებას. მოკლედ, საკუთრების საკითხი წყდება ე.წ. შრომითი თეორიის საფუძველზე. ინტერესთა კოლიზია — დაპირისპირების მდგომარეობა ამ შემთხვევაში ცალმხრივადაა გადაჭრილი და მომეტებული მნიშვნელობა ეძლევა შრომის ღირებულების ფაქტორს. ქართულმა სამართალმა დაძლია ეს წინააღმდეგობა და მიუხედავად იმისა, რომ გერმანული სამართლისაგან ბევრი რამ ვადმოიღო, საკითხის ამგვარ გადაჭრაზე კატეგორიულად უარი თქვა. როგორც დასაწყისშივე ვთქვით, სამოქალაქო კოდექსის 195-ე მუხლი აღიარებს მასალის პატრონისა და მისი მწარმოებლის თანასაკუთრებას ახალ ნივთზე და ამით უფრო სამართლიანად წყვეტს ინტერესთა დაპირისპირების პრობლემას. მასალის პატრონიცა და მწარმოებელიც, ნივთის მესაკუთრეები ხდებიან, იმის მიუხედავად, რა ღირებულებისა იყო მასალა და რა შრომა დაიხარჯა მის გადამუშავება-გადაკეთებაზე. მთავარია, რომ სახეზეა ახალი ნივთი. საესეებით შესაძლებელია, ახალი ნივთის ღირებულება ნაკლებიც კი იყოს მასალის ღირებულებაზე.

მასალისა და მწარმოებლის შრომის ღირებულება გავლენას ახდენს მხოლოდ თანასაკუთრებაში მათი წილის განსაზღვრაზე. სულაც შეიძლება წილის ოდენობა მხარეთა შეთანხმებით იყოს დადგენილი. ასევე შესაძლებელია ამ თანასაკუთრების როგორც “ერთ, ისე მეორე მხარეზე” პირთა სიმრავლეს ჰქონდეს ადგილი, იმისდამიხედვით, თუ რამდენი პირი იქნება მასალის მეპატრონე და რამდენი მისი მწარმოებელი.

რადგანაც სპეციფიკაციის საფუძველზე იქმნება ახალი საკუთრება, ეს

საკუთრება მესაკუთრეებზე უფლებრივად დაუტვირთავი სახით გადადის და ამდენად მასზე ქარწყიდება ყველა სხვა უფლება, რითაც მასალაზე საკუთრება იყო დატვირთული (მ.196).

ნივთის გადამუშავება-გადაკეთება ადამიანური მოქმედებაა და არა სამართლებრივი გარიგება. გერმანულ სამართალში გავრცელებული აზრით, მისი იურიდიული შედეგები სულაც არაა დამოკიდებული სპეციფიკატორის ნების მიმართულებაზე. იგი შეიძლება იყოს ამ მასალის როგორც კეთილსინდისიერი, ისე არაკეთილსინდისიერი მფლობელი. ქურდიც კი მოიპოვებს მის მიერ მოპარული ტყავის მასალისაგან დამზადებულ ფეხსაცმელზე საკუთრების უფლებას.<sup>81</sup> ერთი შეხედვით ქართული სამართალი ვერ გაიზიარებს სპეციფიკატორის ნებისადმი ასე „ხელგაშლილ“ დამოკიდებულებას. სპეციფიკატორის მოქმედება ნების გამოვლენის სამოქალაქო-სამართლებრივ სივრცეში უნდა თავსდებოდეს. სხვანაირად ძნელი წარმოსადგენია ნივთის თანამესაკუთრებს წარმოადგენდნენ მასალის მეპატრონე და ამ მასალის ქურდი. ასეთი თანასაკუთრების დაწესება მშვიდობიანი საკუთრების ხელყოფა იქნებოდა, რადგანაც ძნელად შესაძლებელია ასეთი გზით შეხვედრილმა თანამესაკუთრებმა შეძლონ ამ საკუთრების მოვლა-პატრონობა (მართვა).

სამწუხაროდ, საკითხის სხვანაირად გადაჭრის გზა არ ჩანს. თანასაკუთრება 195-ე მუხლით აუცდენელია. თუ შეუძლებელი იქნება მშვიდობიანი თანასაკუთრება, თანამესაკუთრეს შეუძლია გაასხვისოს თავისი წილი და ამით გაითავისუფლოს თავი უხერხული თანამესაკუთრის მდგომარეობიდან.

## VII საკუთრების შექმნა ნივთების შეერთება-შერწყმის შედეგად

1. საკუთრების წარმოშობის ამ ორიგინალურ გზას იცნობდა რომის სამართალი. მას შემდეგ მრავალმა წყალმა ჩაიარა, მაგრამ ძირითადი დებულებები დღესაც უცვლელი რჩება. ნივთების შეერთებით ეს ნივთები არ კარგავენ თავიანთ ფიზიკურ სახეს, სამართლებრივ რეჟიმს კი იცვლიან. ამ რეჟიმის ცვალებადობა კი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სახის ურთიერთობა დამყარდება შეერთებულ ნივთებს შორის. 193-ე მუხლიდან ირკვევა, რომ ამ შემთხვევაში მოძრავი ნივთი უკავშირდება მიწის ნაკვეთს ისე, რომ იგი ამ უკანასკნელის არსებითი შემადგენელი ნაწილი ხდება. ამდენად, ახალი სამართლებრივი რეჟიმი ისეთი იქნება, როგორი დამოკიდებულებაცაა მთავარ ნივთსა და მის არსებით შემადგენელ ნაწილს შორის (მ.150). სინამდვილეში იცვლება მოძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობა და მხოლოდ ამ აზრით, უძრავის რეჟიმიც. შეერთების შედეგად შეერთებულ

<sup>81</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ; გვ. 201.



ნივთზე იქმნება ერთიანი საკუთრება, მოძრავი ნივთიც იმის საკუთრება ხდება, ვისიცაა უძრავი ნივთი. ამდენად, მოძრავ ნივთზე ძველი საკუთრება წყდება და იქმნება ახალი. ამ შემთხვევაში საკუთრების აღმოცენება არაა დამოკიდებული ნივთის თავდაპირველ მესაკუთრეთა ნების მიზანმიმართულებაზე. ნივთების შეერთება სამართლებრივი გარიგება კი არაა, არამედ კანონისმიერი გზაა საკუთრების წარმოშობისა. მაგალითად, სხვისი სამშენებლო მასალით სხვის ნაკვეთზე აშენებული ნაგებობა, თუკი შეიძლება იგი განვიხილოთ არსებით შემადგენელ ნაწილად, ჩაითვლება ნაკვეთის პატრონის საკუთრებად. საკუთრება საბოლოოდ წარმოშობილად ითვლება. შემდგომში შეერთებული ნივთების კვლავ გამოცალკეება რომ მოხდეს, ამით ძველი საკუთრება არ აღდგება.<sup>82</sup>

შეერთებისაგან უნდა განვასხვაოთ მოძრავი ნივთების შერწყმა, რაც სამოქალაქო კოდექსის 194-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. თუ შეერთების დროს ნივთები არასდროს არ კარგავენ დამოუკიდებელი საკუთრების სტატუსს, აქ ეს სავსებით შესაძლებელია. თუ მოძრავი ნივთები შეერთება-შერწყმის შედეგად იქცევიან ახალი ერთიანი ნივთების არსებით შემადგენელ ნაწილებად, მაშინ ყველა მათგანზე ძველი საკუთრება გაუქმებულად ჩაითვლება და წარმოიშობა ერთიანი საკუთრება ამ ნივთზე. ეს იქნება თავდაპირველი ნივთების მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, რაშიაც მათი წილი განისაზღვრება ამ ნივთების შეერთების დროს არსებული ღირებულებით.

ნივთების შეერთების დროს შეიძლება განმეორდეს 194-ე მუხლით გათვალისწინებული რეჟიმი, ოღონდ ეს იქნება ურთიერთობა არა მთავარ ნივთსა და არსებით შემადგენელ ნაწილს შორის, არამედ მთავარ ნივთსა და საკუთვნებელს შორის (მ.151). ეს საკითხი ბრუნვის მიხედულობით წყდება. როცა დამკვიდრებული შეხედულებით ერთი ნივთი შეიძლება განვიხილოთ, როგორც მთავარი ნივთი, მეორე კი მისი საკუთვნებელი, მაშინ ამ უკანასკნელზე საკუთრებაც მთავარი ნივთის პატრონს ეკუთვნის (მ.154, ნ.1.).

თუკი ნაგებობა რამდენიმე მიწის ნაკვეთზეა აღმართული, მაშინ მიწის მესაკუთრენი მოიპოვებენ საკუთრებას შენობის იმ ნაწილებზე, რაც მათ ნაკვეთზეა გადასული. მშენებლობის მიჯნის დარღვევისას, უნდა გაირკვეს არაბრალეულად მოხდა ეს თუ ბრალეულად. ამ ბოლო შემთხვევაში სახლზე საკუთრება გაიყოფა სამიჯნე ხაზის მიხედვით<sup>83</sup>

<sup>82</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ; გვ. 187.

<sup>83</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ.345.

## §4. საკუთრების შექენა ხანდაზმულობით

### 1. საკუთრების ხანდაზმულობით შექენის ცნება

საკუთრების ხანდაზმულობით შექენა სრულიად ახალი ინსტიტუტია სამოქალაქო ცხოვრებისათვის. მას საბჭოთა სამოქალაქო სამართალი არ იცნობდა. ქართულ სამართალში რომის სამართლის მსგავსი დანაწესები მოქმედებდა. სასამართლო პრაქტიკის მასალიდან ჩანს, რომ ეს ინსტიტუტი შეეხებოდა როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ქონებას. საკუთრების შექენის ეს ორიგინალური გზა იმ ფაქტის აღიარებაა, რომ არ შეიძლება ნივთზე უფლება უსასრულოდ გაურკვეველ (მერყევ) მდგომარეობაში იმყოფებოდეს. არსებითად აქ ისეთი ვითარება ფიქსირდება, როდესაც სამართლებრივი ბურუსითაა მოცული ნივთზე უფლებრივი ურთიერთობა და ერთადერთი მისი მფლობელის მხრიდან „იჭყიტება“ სინათლე, რაც მფლობელობითი ხანდაზმულობის წყალობით უფლების წარმოშობის წყაროდ იქცევა. სწორედ ეს ინსტიტუტი ემსახურება საკუთრების პოზიციის გარკვევას.

საერთო ხანდაზმულობის ინსტიტუტისაგან მფლობელობითი ხანდაზმულობა იმით განსხვავდება, რომ თუ პირველი უფლების დაცვისაკენაა მოწოდებული, მეორე უფლების აღიარება-შექენისკენაა მიზანმიმართული. მფლობელობის თავში მისი მოწესრიგება გამოწვეულია იმ გარემოებით, რომ საკუთრების უფლება სწორედ, რომ მფლობელობითი ხანდაზმულობით შეიძინება. სწორედ ნივთის მფლობელობა წარმოადგენს ამ ინსტიტუტის კონსტიტუციურ ელემენტს.

მფლობელობით ხანდაზმულობას, როგორც ამას უცხოური სასამართლო პრაქტიკა მოწმობს, არც ისე დიდი გამოყენება ჰქონია. ბუნებრივია, იქ სადაც სამოქალაქო ბრუნვა ნორმალური სამოქალაქო წესრიგის პირობებში ვითარდება, ცხადია, ამ ინსტიტუტის მნიშვნელობაც ნაკლები იქნება. ამჯერად კი, საბჭოთა სინამდვილიდან შემორჩენილი, დროებით შემკვიდრეობად მიღებული, ჯერ კიდევ მოუწესრიგებელი საკუთრების პირობებში, თუ ერთნი ამ ინსტიტუტის ამოქმედებაში ზედავენ საკუთრების უფლების სამართლიან აღიარებას, სხვები — პირიქით, მასში ზედავენ საკუთრების უფლების უსამართლოდ ხელყოფას. ამ გარემოებამაც განაპირობა ის, რომ მფლობელობით ხანდაზმულობას არ მისცემოდა უკუქცევითი ძალა და „ძველი ტიკვილების“ გადასაჭრელად გამოიხატულიყო სხვა გზა. საამისოდ პარლამენტმა კიდევ მიიღო სპეციალური ნორმატიული აქტი.

მფლობელობითი ხანდაზმულობა გამოიყენება ძირითადად ორ შემთხვევაში: ერთი მათგან, როცა ცდომილებით ხდება საკუთრების შექენა, და მეორეც — დავიწყებულ-გაურკვეველია საკუთრების მდგომარეობა. პირვე-

ლი შემთხვევა გვექნება 186-ე მუხლის ვითარებაში, როდესაც ნივთზე საკუთრების გადაცემა ნაკლოვანია, ან კიდევ, როცა არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებულია ბათილი განკარგვა. მაგალითად, არაუფლებამოსილი პირი ასხვისებს ნივთს, მაშინ როცა ეს ხელეწიფებოდა მხოლოდ მესაკუთრეს. იგივე ვითარება გვექნება როცა ნაკლოვანია უპატრონო ქონების დაუფლება, ანდა ნივთის დაუფლებით ირღვევა სხვათა იგივე უფლება; მეორე შემთხვევის სამაგალითოდ გამოდგება ვითარება, როდესაც მემკვიდრეები განკარგავენ მემკვიდრეების მიერ ნათხოვარ, ან მისთვის შესანახად მიბარებულ ნივთს, ვითარცა სამკვიდრო ქონებას.<sup>84</sup>

მფლობელობითი ხანდაზმულობა ვრცელდება არა მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე, არამედ უძრავზეც, მათ შორის საჯარო ნივთებზეც.<sup>85</sup> ეს წესი არ ვრცელდება იმ ნივთებზე, რომლებიც ამოღებულია სამოქალაქო ბრუნვიდან, ვინაიდან საერთოდ დაუშვებელია მათი შექმნა. ასეთი შეიძლება იყოს ცხოველი ან მცენარე, რომელიც განსაკუთრებული დაცვის საგანს შეადგენს, მაგალითად, რომელიც წითელ წიგნშია შეტანილი. ან კიდევ, ისეთი საგანი, რომლის ბრუნვაში მიმოქცევა დაუშვებელია სახელმწიფოთა ერთობლივი შეთანხმების საფუძველზე; საეჭვობისას იგივე შეიძლება ითქვას საბრძოლო შეიარაღებაზე (იარაღებზე), უმეტესწილად იმ საგნებზე, რომელთა შექმნა საჯარო სამართლებრივ ნებართვებს საჭიროებს, მაგალითად, მფლობელობითი ხანდაზმულობით საკუთრება არ შეიძლება წამოიშვას ასაფეთქებელ ნივთიერებებზე.<sup>86</sup>

მფლობელობითი ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია არსებობდეს 165-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ყველა პირობა, როგორცაა: 1) ნივთის ფლობა როგორც საკუთარისა (possessio); 2) ნივთის ფლობა კეთილსინდისიერად; 3) ნივთის ფლობა კანონით განსაზღვრული დროის განმავლობაში.

ნივთის ფლობა როგორც საკუთარისა გამომხატველია მფლობელის სუბიექტური დამოკიდებულებისა ნოვთზე უფლების მიმართ. მოკლედ, მფლობელის დამოკიდებულება ნივთის მიმართ საკუთრებითი ურთიერთობის ანალოგიური უნდა იყოს. ამ შემთხვევაში არსებითი არაა ის, თუ თავად ნორმატიული ნების დამოკიდებულება როგორია. მფლობელის ამდაგვარი დამოკიდებულება იუწყება იმასაც, რომ იგი ნივთს ფლობს ღიად, საჯაროდ და არა მალულად. ასეთი მფლობელობით მიიღწევა მფლობელისადმი, როგორც მესაკუთრისადმი გარშემომყოფთა სუბიექტური დამოკიდებულება. დოქტრინაში ღიად ფლობას ზოგჯერ მფლობელობითი ხან-

<sup>84</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 770

<sup>85</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 775

<sup>86</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 776

დაზმულობის ცალკე კონსტიტუციურ ნიშნადაც გამოყოფენ, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ სამოქალაქო კოდექსში არ იყო ამისი საჭიროება, როდესაც ვამბობთ, რომ მფლობელი ისე ფლობს ნივთს, როგორც საკუთარს, განა შესაძლებელია ასეთ ვითარებაში ვინმე მალულად ფლობდეს მას. თვით ნივთის მფლობელობა შეიძლება იყოს როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი. საკუთრების შექმნა არ წარმოადგენს რაიმე გარიგებას. შემქმნის ქმედუნარიანობა არაა აუცილებელი. არაქმედუნარიანებიც უფლებამოსილი არიან შექმნაზე, მთავარია მათი ბუნებრივი ნება.<sup>87</sup>

კეთილსინდისიერი მფლობელობა საკუთრების შექმნის კონსტიტუციური ელემენტია. კოდექსის შემმუშავებელი კომისია ერთსულოვნად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არაკერთილსინდისიერი მფლობელობა არ შეიძლება საფუძვლად დადებოდა საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნას. არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია ნივთი დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს და შეასრულოს კანონით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებანიც (მ.164). მფლობელობის კეთილსინდისიერება უნდა ემყარებოდეს 159-ე და 187-ე მუხლის მოთხოვნებს. 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის პირველი წინადადება, რომ შემქმნი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერი შექმნის საერთო დეფინიციასთან კავშირში. ასეთ ვითარებაში მეორე ნაწილის დებულება, რომელიც გარკვეული გაუგებრობის წყარო გახდა, უნდა გავიგოთ იმ შემთხვევად, როცა შემქმნმა იცოდა, რომ იგი დაკარგულ, მოპარულ, ანდა მესაკუთრის ხელიდან მისი ნების გარეშე სხვაგვარად გამოსულ ნივთებს იძენდა. მითუმეტეს, მეორე ნაწილი თავისი სიტყვა-სიტყვითი აზრით, ასახავს ხოლოდობიერებას, რომელიც მესაკუთრის მფლობელობიდან ნივთის გამოსვლისა. თუ გონივრული, ამ ნორმაში ჩადებული ნამდვილი აზრიდან ამოვალთ, მაშინ გამოთქმა „ვერ იქნება კეთილსინდისიერი,“ ტოლი იქნება გამოთქმისა: „არაკეთილსინდისიერი,“ და შესაბამისად ამ ტერმინში ჩადებული შინაარსის მიხედვით უნდა განიმარტოს მეორე ნაწილიც.

მოდრავი ნივთის მფლობელობითი ხანდაზმულობა ხუთი წლის ტოლია, ხოლო უძრავისა თხუთმეტი წელი (მ.167). ამ ხნის მანძილზე ნივთის ფლობა უწყვეტ ხასიათს უნდა ატარებდეს და მფლობელობის სიმტკიცეს უნდა ჰქონდეს ადგილი. ეს აუცილებელია იმისათვის, რომ გამოიკვეთოს ნივთის ფლობა, როგორც საკუთარისა და შესაბამისად დაიბადოს მფლობელის საკუთრების უფლება მასზე. ამიტომაც, ნივთის ხუთწლიანი მფლობელობა ვერ იქნება საკუთრების შექმნის საფუძველი, თუკი მაგალითად, პირი ორ წელიწადს უწყვეტად ფლობს ნივთს, შემდეგ

<sup>87</sup>იხ. Sorgel, Kommentar, გვ. 340.

ორ წელიწადს კი სხვა ფლობს მას, ამის შემდეგ კი – სამ წელიწადს კვლავ თვითონ ფლობს ამ ნივთს. ასეთი წყვეტალობით რამდენ წელიწადსაც არ უნდა ფლობდეს პირი ნივთს, ჩვენ ვერ ვიტყვი, რომ იგი უწყვეტად ფლობდა ხუთ წელიწადს. საქმე იმაშია, რომ მფლობელობის ხანგრძლივობა აითვლება იმ მომენტიდან, როცა მთავრდება სხვა პირის მფლობელობა და იწყება მისი მფლობელობა. ასე ჯამობრივად ას წელიწადსაც, რომ ფლობდეს პირი ნივთს, 165-ე მუხლს ვერ გამოვიყენებთ. სხვა საქმეა 166-ე მუხლით გათვალისწინებული ნივთის ფლობის უწყვეტობის პრეზუმფცია. ახალი მფლობელის ხელშიაც მფლობელობითი ხანდაზმულობა თავიდან იწყებს დენას და ძველი ხანდაზმულობა არ ჩაითვლება სათვალავში. გამონაკლისს უნდა წარმოადგენდეს სამემკვიდრო ურთიერთობა. ხანდაზმულობითი ვადის გამოთვლისას გამოყენება 122-ე მუხლისა და 123-ე მუხლის შესაბამისი წესები.

არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა გამორიცხავს საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნას. თუ პირი თავიდან კეთილსინდისიერი იყო თავისი მფლობელობის მიმართ, მაგრამ ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე გაიგო, რომ მისი მფლობელობა არამართლზომიერია და ნივთი მას არ ეკუთვნის, ამ შემთხვევაშიაც არ გამოიყენება 165-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უფლება. თუ ამას პირი შეიტყობს ხუთწლიანი სავალდებულო ვადის გასვლის შემდეგ, ვფიქრობთ, ეს არ უნდა იყოს დაბრკოლება უფლების მოსაპოვებლად და სარჩელის სასამართლოში წარსადგენად.

## II. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი

იმისათვის, რომ ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების შექმნა მოხდეს, საჭიროა, ნივთის მფლობელმა ამტკიცოს, რომ იგი ნივთს ფლობდა უწყვეტად. ამ შემთხვევაში მის მდგომარეობას ამსუბუქებს 166-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფცია. საკმარისია პირმა დაამტკიცოს, რომ იგი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, რომ ვივარაუდოთ მისი მფლობელობა დროის შუა პერიოდშიაც. ამიტომაცაა, რომ თუ ამ ვარაუდის მიმართ საწინააღმდეგო არ იქნება გაცხადებული, შეიძლება სინამდვილეში პირი არც კი ფლობდა ნივთს დროის შუა პერიოდში, მაგრამ იგი მაინც მფლობელად ჩაითვალოს და ასე განისაზღვრის მფლობელობის უწყვეტობა. მოცემული ვარაუდი ემყარება მფლობელობისა და საკუთრად მფლობელობის ნებას. ცხადია, თუკი ამ ვარაუდის წინააღმდეგ გამოსული პირი დაამტკიცებს, რომ მფლობელი არ ფლობდა ნივთს დროის შუა მონაკვეთში, მაშინ მფლობელობა ვერ ჩაითვლება უწყვეტად. საეჭვო ვითარება უნდა გადაწყდეს მფლობელის სასარგებლოდ. როგორც ადრე ითქვა, ვარაუდის ანულირების ვი-

თარებაში მფლობელობითი ხანდაზმულობა აითვლება ბოლოდროინდელი მფლობელობიდან, და ამდენად, იგი ჩაითვლება მფლობელობის დასაწყისად და ამით ქარწყლდება ის მფლობელობაც, რომელიც დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში იყო.

სამოქალაქო კოდექსი მოცემულ თავში არაფერს იტყობინება მფლობელობითი ხანდაზმულობის დენის შეჩერებაზე. უნდა ვიფიქროთ, რომ მის მიმართ გამოიყენება საერთო, ხანდაზმულობისათვის გათვალისწინებული შესაბამისი წესები. სწორედ ამ აზრით უნდა განიმარტოს 168-ე მუხლში მოცემული ნორმა.

### III. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით

უძრავი ქონების ხანდაზმულობით შექმნის ძირითადი ნიშნები ისეთივეა, როგორც ეს 165-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. ამასთან, აქ გვაქვს რიგი თავისებურებაც, ვცნაიდანაც ნივთის მფლობელობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ჩნდება. რადგანაც არაუფლებამოსილი პირის მფლობელობა ადვილად შესამჩნევია მისი ნამდვილი მესაკუთრისათვის, ამ უკანსკნელს შეუძლია ხანდაზმულობის საერთო ვადის ფარგლებში მოახდინოს ნივთის გამოთხოვა. თუ ამ უფლებას არ გამოიყენებს, ივარაუდება, რომ მას დაუკარგავს ნივთის დაბრუნების შესაძლებლობა. შესაბამისად თხუთმეტწლიანი ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ უძრავი ქონების არამესაკუთრე მფლობელი ავტომატურად იძენს ქონებაზე საკუთრებას.<sup>88</sup> მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, შემძენი აუცილებლად მესაკუთრის სახით უნდა იყოს რეესტრში რეგისტრირებული. ამიტომაცაა, რომ ამ შემთხვევაში არსებითია თვით საჯარო რეესტრის ცნობა და არა იმდენად პირის სუბიექტური დამოკიდებულება შექმნის ნამდვილობაზე. შეიძლება ითქვას, რომ ეს რეგისტრაცია კიდევ აბათილებს არაკეთილსინდისიერ ნებას. შემძენის კეთილსინდისერებაზე სპეციალურადაა მითითებული 165-ე მუხლის მეორე ნაწილში.

მიწაზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების შექმნისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრად მფლობელი რეგისტრირებული იყოს საჯარო რეესტრში. საკუთრადმფლობელი და რეგისტრირებული ერთსა და იგივე პირს უნდა წარმოადგენდეს. თანამოსახელეზე შემთხვევითი რეგისტრაცია გამორიცხავს იდენტურობას. რეგისტრაცია სამართლებრივად ცხადი უნდა იყოს. ამიტომაცაა, რომ თუკი რამდენიმე რეგისტრაცია გვექნება სხვადასხვა საჯარო რეესტრებში, სხვადასხვა პირთა, ასეთ შემთხვევაში აღარც იმ ვარაუდის საფუძვლი რჩება, რომ თუკი საადგილმამულო წიგნში შეიტანება ვისიმე სახელზე ესა თუ ის უფლება,

<sup>88</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ. 785

ეს უფლება მას ეკუთვნის (მ.312. 61). ვინც მართლსაწინააღმდეგოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია, როგორც მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრე, მას შეუძლია ამ რეგისტრაციის საფუძველზე ძოთხოვოს საკუთრება თანასაკუთრების მისთვის კუთვნილ ნაწილზე.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი უნდა იყოს საკუთრად მფლობელი, როგორც ამას იუწყება 167-ე მუხლი. საკუთრად ფლობა მაშინაა, როცა სახეზეა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და პირის დამოკიდებულება ნივთისადმი, როგორც საკუთარისადმი.

167-ე მუხლის მიხედვით, საჭიროა 15 წლიანი ხანდაზმულობა საკუთრად მფლობელი მესაკუთრე რომ გახდეს. ვადის გამოთვლისას გამოიყენება 166-ე მუხლის პრეზუმფცია.

ამ ვადის დინება სამოქალაქო კოდექსის 1507-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის მიხედვით აითვლება 1993 წლის 23 ივლისიდან, საკუთრების შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებიდან.<sup>89</sup>

#### IV. ნივთის ხანდაზმულობითი მფლობელობის შეწყვეტა

165-167-ე მუხლებით გათვალისწინებული მფლობელობის შეწყვეტა ორი სახით შეიძლება წარმოვიდგინოთ. ჯერ ერთი, საკუთრივ მფლობელობის შეწყვეტით (მ.156.) და მეორეც, საკუთრად მფლობელობის შეწყვეტით 165-167-ე მუხლების აზრით.<sup>90</sup>

მფლობელობითი ხანდაზმულობა შეიძლება შეწყდეს მოთხოვნის აღიარებით (მ.137), ან კიდევ, როცა მფლობელის მიმართ სარჩელი იქნება შეტანილი სასამართლოში (მ.138-139). მფლობელის მომსახურე პირის მიმართ სარჩელის წაყენება არ გამოიწვევს ხანდაზმულობის შეწყვეტას. მხოლოდ ნამდვილი მესაკუთრის მიმართ სარჩელს შეუძლია გამოიწვიოს ხანდაზმულობის შეწყვეტა.<sup>91</sup> სარჩელის შეტანა არ გამოიწვევს მფლობელობის შეწყვეტას, თუკი მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით იგი განუხილველად იქნება დატოვებული (მ.140).

ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტის შედეგი იქნება ის, რომ მის შეწყვეტამდე განვლილი დრო მხედველობაში არ მიიჩნევა და ვადა დაიწყება თავიდან (მ.141). თუკი მფლობელობა კიდევ გაგრძელდება, იგი ხელმოკრედ წარმოშობილად უნდა ჩაითვალოს და ამდენად სახეზე გექნება ახალი მფლობელობა 165-167-ე მუხლებით გათვალისწინებული სახით. სიცხადისათვის წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: პირი, რომელიც რაიმე

<sup>89</sup> იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გარდამავალი დებულებანი (მ.1507).

<sup>90</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ.787

<sup>91</sup> იხ. იქვე.

ნივთს ფლობდა 4 წლის განმავლობაში, მის მიმართ სასამართლოში წაყენებულ იქნა სარჩელი, რომელზედაც სასამართლომ გამოიტანა რაიმე გადაწყვეტილება. თუკი პირი კვლავაც გააგრძელებს ამ ნივთის ფლობას, ამ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე განვილი დრო სათვალავში არ ჩაითვლება, ე.ი. ხანდაზმულობის დენა თავიდან დაიწყება.

## V. მფლობელობითი ხანდაზმულობა, როგორც ნივთის უპირატესი შექმნის საფუძველი

ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება არაა ახალი ინსტიტუტი, მას ფართოდ იცნობდა ძველი ქართული სამართალი. მისი თავისებურება ძველ ქართულ სამართალში ის იყო, რომ უპირატესობას ძირითადად აფუძნებდა პირთა ნათესაური კავშირები, განსაკუთრებით მაშინ, როცა საქმე შეეხებოდა უძრავი ქონების ნასყიდობას. ასე მაგალითად, ძველი ქართული სამართალი ფართოდ იცნობდა ძმის მიერ ძმის ადგილ-მამულის პირველ რიგში შესყიდვის ფლებას. თანამედროვე ქართულ სამართალში პირთა შორის არსებული ფორმალურ-სამართლებრივი ურთიერთობანია ამ უფლებისათვის განმსაზღვრელი, სისხლისმიერ-ნათესაური კავშირები კი სამემკვიდრეო ურთიერთობისათვის წარმოადგენს კვლავაც უცვლელ ფაქტორებს.

ნივთის უპირატესი შესყიდვის ნორმატიული მოწესრიგება ძირითადად ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილშია მოცემული. ნასყიდობის ხელშეკრულების 516-519 მუხლები დეტალურად განსაზღვრავენ ამ უფლების შინაარსს. ამასთან, კოდექსის სხვა ნორმებშიაც ვხვდებით მისი გამოყენების შესაძლებლობებს. ამ უფლების თვისება ისაა, რომ იგი შეიძლება წარმოეშვას, როგორც რელატიური, ისე აბსოლუტური უფლების მატარებელს, მთავარია რომ ისინი 169-ე მუხლით გათვალისწინებულ მფლობელებს წარმოადგენდნენ. ეს გარემოება ცხადია ვერ მისცემს უპირატესი შესყიდვის უფლებას დუალისტურ ხასიათს, იგი კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ, რელატიურ უფლებას წარმოადგენს. თუმცა, შეიძლება ხელშეკრულებითაც განისაზღვროს.

კოდექსის 169-ე მუხლი ზოგად ნორმას წარმოადგენს, რომლის შესაბამისადაც ათწლიანი მფლობელობა ნივთისა საკმარისია მისი პირველ რიგში შესყიდვისათვის. ივარაუდება, რომ სახეზეა ნივთის პირდაპირი მფლობელობა მასზე უფლებამოსილ პირთან, მესაკუთრესთან მიმართებაში, თორემ შეიძლება პირდაპირი მფლობელი იმავდროულად სხვა პირებთან მიმართებაში, ვთქვათ ქვემოქირავნესთან, არაპირდაპირ მფლობელსაც წარმოადგენდეს. მფლობელობის საგანი შეიძლება იყოს, როგორც მოძრავი,



ისე უძრავი ნივთი. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით კოდექსი სპეციალური ნორმის შემცველიცაა. ასე, მაგალითად, ბინის დამქირავებლებს, რომლებმაც სამ წელზე მეტ ხანს იცხოვრეს ბინაში, აქვთ ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლება (მ.209, ნ.1, წ.1). სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების კანონი მიწის საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობის უპირატესი შესყიდვის უფლებას აძლევს მოიჯარეს, რომელიც ათი წელია თვითონ უძღვება ამ მეურნეობას (მ.10). რადგანაც 169-ე მუხლის ნორმა ზოგადი ნორმაა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ იგი გამოიყენება ყველა შემთხვევაში, სულერთია მათზე კანონში სპეციალურად მითითებული იქნება თუ არა, ასე მაგალითად, თუკი მე ათ წელზე მეტ ხანს ვფლობ ნათხოვარ ნივთს, შემიძლია გამოვიყენო 169-ე მუხლის ნორმა.

### **§5 საკუთრების შექენა უფლებებსა და მოთხოვნებზე**

ქართული სამოქალაქო კოდექსი მოთხოვნის დათმობასა და ვალის გადაკისრებას მიიჩნევს საკუთრების წარმოშობის გზად და მათ სანივთო სამართალში მიუჩენს ადგილს. ამით ქართული სამოქალაქო კოდექსი განსხვავდება არა მარტო საბჭოთა, არამედ ყოფილი მოკავშირე რესპუბლიკების ყველა ამჟამინდელი სამოქალაქო კოდექსისა და ევროპის უმეტესი ქვეყნების კოდექსის სისტემისაგან, რომლებშიაც ამ ინსტიტუტს ტრადიციულად ვალდებულებით სამართალში შეისწავლიან. აზრი, რომელიც ქართველ ცივილისტებს გერმანელმა ექსპერტებმა შესთავაზეს, ფართოდისკუსიის შემდეგ იქნა გაზიარებული. მთელი დავა ეხებოდა იმას, თუ რა სახის გარიგებებს წარმოადგენს მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება. თუ ჩვენ მას ჩავთვლით ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებად, მაშინ მისი ადგილი, ტრადიციულად ვალდებულებითი სამართლის სისტემაში უნდა დარჩენილიყო, ხოლო თუ ვცნობდით მას სანივთო-სამართლებრივ გარიგებად, მაშინ სანივთო სამართალში უნდა მოხვედრილიყო. ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა გაიზიარა ევროპულ დოქტრინაში მოცემული თვალსაზრისი და ეს ფასეულობანი ჩათვალა სანივთო-სამართლებრივ კატეგორიებად, კერძოდ, საკუთრების წარმოშობის საფუძვლად. ჩვენი პოზიციის მართებულობაში დავრწმუნდებით თუ კარგად გავაცნობიერებთ რა ხდება მოცემულ შემთხვევაში. მოთხოვნის დათმობისას მოვალის მიმართ მოთხოვნა ერთი კრედიტორიდან მეორის მფლობელობაში გადადის, ვალის გადაკისრებისას კი კრედიტორის წინაშე ახალი მოვალე იკავებს ადგილს. მთელი ეს პროცედურა გარიგების საფუძველზე ზორციელდება და ისე მთავრდება, რომ ხელუხლებელი რჩება ურთიერთობის შინაარსი, იცვლება მხოლოდ მისი მონაწილე, თუ ადრე რაიმე სამართ-

ლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე იყო კრედიტორი ა, შემდეგ მის ადგილს იკავებს ბ, თვით ა-სა და მოვალე დ-ს შორის არსებული ურთიერთობის შინაარსი არ იცვლება. მაშასადამე, მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრებისას პირთა ჩანაცვლება ხდება ურთიერთობაში. ეს მოვლენა ვალდებულებით-სამართლებრივი ხასიათისა რომ ყოფილიყო, მაშინ ურთიერთობის შინაარსიც უნდა შეცვლილიყო. ამ სახის ურთიერთობა ვერ ჯდება ვალდებულებით-სახელშეკრულებო ურთიერთობის ვერცერთ კატეგორიაში. ასე რომ, შეთანხმება, რომელსაც ჩვენ სანივთო შეთანხმებად ვაღიარებთ, ერთი სუბიექტის მიმართ წყვეტს საკუთრების უფლებას და წარმოშობს მას მეორის მიმართ. ამიტომაც, თუ მას დამოუკიდებელ ვალდებულებით გარიგებად ვერ განვიხილავთ, სამაგიეროდ შეიძლება სანივთო გარიგებად ვცნოთ. სწორედ ამ სირთულეთა გამოა, რომ მისი ვალდებულებითი ბუნების მომხრე ავტორებიც კი სერიოზულად მსჯელობენ ამ ინსტიტუტის რაობაზე.<sup>92</sup>

### 1 | მოთხოვნის დათმობის მოკლე ისტორიული ანალიზი

რომის სამართალში გაბატონებული იყო პრინციპი, რომელიც დაუშვებლად მიიჩნევდა ვალდებულებით უფლებათა ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადაცემას. დიგესტების ფორმულა ასეთი იყო: “ვისიმეს სასარგებლოდ ერთხელ წარმოშობილი მოთხოვნის უფლება, როგორც წესი, არ გადადის სხვაზე, მექვიდრებზე გადაცემის გარდა“. ყოველივე ეს ბევრ უხერხულობას ქმნიდა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთათვის, რის გამოც ისინი იძულებული იყვნენ მიემართათ არაპირდაპირი გზებისათვის. პირველი ასეთი საშუალება კრედიტორის შესაცვლელად იყო ნოვაცია. ნოვაციის ნაკლი ის იყო, რომ იგი კრედიტორების ცვლას ვალდებულების შეცვლით ახდენდა. კრედიტორების შეცვლას დელეგაცია ეწოდებოდა. არც გაიუსის დროიდან მომხდარა რაიმე არსებითი ცვლილებები ამ დარგში. ნოვაციის დროს მოთხოვნის დათმობისათვის საჭირო იყო მოვალის თანხმობა. თანაც მოთხოვნის დათმობა კი არ ხდებოდა, არამედ წყდებოდა ძველი უფლება და მის ადგილზე ჩნდებოდა ახალი უფლება. შესაბამისად, ძველი კრედიტორების მიმართ მოვალის პრეტენზიები ახლის მიმართ ვერ გამოიყენებოდა.<sup>93</sup> მეორე საშუალება, რომელშიაც თანამედროვე ცესია ჩაისახა, ეს იყო ჯერ წარმომადგენელ – კოგნიტორის, შემდგომში კი – პროკურატორის ინსტიტუტები. კრედიტორის შესაცვლელად ძველი კრედიტორი ნიშნავდა ახალს თავის პროკურატორად, იგივე წარმომადგენლად,

<sup>92</sup> იხ. М.М. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право, общие положения. М; 1998, გვ.373.

<sup>93</sup> იხ. Римское частное право, М; 1948, გვ. 321.

რომელიც უფლებამოსილი იყო თავის სასარგებლოდ მოეხდინა გადახდევინება.<sup>94</sup> ცესია რომის სამართალში განიხილებოდა, როგორც უფლების ნასყიდობის სახეობა. ე.ი. ისეთი მდგომარეობა, როცა ცედენტი ყიდის თავის მოთხოვნის უფლებას მოვალის მიმართ. ეს თვისება ცესიისა გამოხატულება იყო სასარჩელო მოთხოვნათა ნასყიდობის გავრცელებული პრაქტიკისა. მხოლოდ შუა საუკუნეების სამართალში მოხერხდა ცესიის ცალკე გამოყოფა.

რომის სამართლის გავლენით უნდა აიხსნას ფრანგულ სამოქალაქო კოდექსში ცესიის ნასყიდობის თავში მოთავსება. ფრანგი ავტორები ამას შეცდომად მიიჩნევენ და სამართლიანად თვლიან, რომ ცესია შესაძლებელია არამართო ნასყიდობისას, არამედ გასხვისებასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებაშიაც, როგორცაა გაცვლილობა, ნაჩუქრობა და ა.შ. ფრანგულთან შედარებით წინ გადადგმულ ნაბიჯად უნდა ჩაითვალოს იმ კოდექსების სისტემა, რომლებშიაც ცესია ვალდებულებითი სამართლის ზოგად ნაწილშია მოქცეული, თუმცა, როგორც ზემოთ ვთქვით, ქართული სამოქალაქო კოდექსის მიდგომა უნდა ჩაითვალოს უფრო საფუძვლიანად.

ცესიის დამკვიდრებას აძნელებდა ის გარემოება, რომ მოთხოვნის უფლებას უკავშირებდნენ გარკვეულ პირს, რომელშიაც იგი იყო განივთებული. მოთხოვნის გადასვლა შესაძლებელი იყო იქ, სადაც შესაძლებელი იყო პიროვნების უფლებამონაცვლეობა. ასეთად ძველ დროში მიჩნეული იყო მემკვიდრეობა. შემდგომ, თანდათანობით მოხდა პიროვნული ფაქტორების განეიტრალება და მხოლოდ ქონებრივი უფლებამონაცვლეობის აღიარება. ცესიას სწორედ მაშინ მიეცა გასაქანი. ეს ამბავი სრულყოფილად შუა საუკუნეებში უნდა მომხდარიყო.<sup>95</sup>

იმ ქვეყნების კოდექსებში, რომელთაც განიცადეს ბუნებითი სამართლის გავლენები, ცესიისადმი ერთგვარი აღმაცერი დამოკიდებულება გვაქვს. მოთხოვნის დათმობა იქ ბათილად ითვლება, თუკი მისი ადრესატი იქნება სასამართლო ჩინოვნიკი, ადვოკატი ან ნოტარიუსი, რომლებიც ახორციელებენ თავიანთ საქმიანობას სასამართლო იურისდიქციის დარგში და რომლებმაც შეიძლება განიხილონ სარჩელი ამ მოთხოვნის მიმართ (მაგალითად, როგორცაა პრუსიის საერობო სჯულდება, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი (მ.1597, მ.1699), იტალიის სამოქალაქო კოდექსი (მ.1261)).<sup>96</sup>

<sup>94</sup> იხ. Е. Годэмэ, Общая теория обязательств, М; 1948, гл. 460-461.

<sup>95</sup> იხ. И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц, Общее учение об обязательствах, М; 1950, гл. 223.

<sup>96</sup> იხ. К. Цвайгерт, Х. Кетц, Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права, т. 2, М; 1998, гл. 162.

## II მოთხოვნის დათმობის ცნება

სამოქალაქო კოდექსი მოთხოვნის დათმობას ზოგადი ნორმითაც აწესრიგებს და სპეციალურითაც, კერძოდ 198-ე მუხლი (6.1.) იუწყება, რომ “მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათ მფლობელს შეუძლია საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს.” 199-ე მუხლი კი სპეციალურად ეხება მოთხოვნის დათმობას, კერძოდ, მისი პირველივე ნაწილი ადგენს, „რომ მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს“. აქ მთავარი ისაა, რომ მოთხოვნა ან უფლება ახალი მფლობელის საკუთრებაში გადადის. ამიტომაც ამახვილებს ყურადღებას 198-ე მუხლი საკუთრებაში გადაცემის მომენტზე. აკი მოთხოვნის ან უფლების დათმობა საკუთრების შექმნის წყაროებია.

მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობაც ხდება, წარმოადგენს ქონებრივი ფასეულობის ნივთიერ ან სხვა არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს. იგი ხორციელდება სამი სახის სუბიექტებს შორის ურთიერთობაში, როგორცაა: მოთხოვნის დამთმობი (კრედიტორი), მოთხოვნის შემძენი (ახალი კრედიტორი) და მოვალე. თვით მოთხოვნის დათმობა ხორციელდება ახალ და ძველ კრედიტორს შორის შეთანხმებით. ამ შეთანხმების ბუნებაზე დოქტრინაში არაა აზრთა ერთიანობა. ამ ბოლო ხანებში რუსულ ლიტერატურაში გაჩნდა კითხვა მოცემული ხელშეკრულების რაობაზე, რაც იმითაა საინტერესო, რომ ამაგრებს ჩვენი სამოქალაქო კოდექსის პოზიციას. კერძოდ, სახელშეკრულებო სამართლის ავტორები თვლიან, რომ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენს დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას, ვინაიდან სახელშეკრულებო სისტემაში მას არა აქვს დამოუკიდებელი ადგილი, დამოუკიდებელი კონსტრუქცია.<sup>97</sup>

დასაშვებად უნდა მივიჩნიოთ სამომავლო მოთხოვნის დათმობაც, რასაც კატეგორიულად უარყოფს რუსული სასამართლო პრაქტიკა. სამომავლო მოთხოვნის დათმობა ნამდვილი იქნება ამ მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან.<sup>98</sup>

ამ გაურკვევლობის მიზეზი ის არის, რომ რუსული სამართალი რიგ-ანად არც კი იცნობს სანივთო გარიგებას. მოთხოვნის დათმობა როგორც შესავალში ვთქვით, სწორედ რომ ასეთი გარიგებაა. ამ გარიგებით ფიქსირდება მოთხოვნის სუბიექტთა მონაცვლეობა, მისი ერთი პირის ხელიდან მეორეში გადასვლა. გერმანული სამართლით აქ სახეზეა ხელშეკ-

<sup>97</sup> იხ. М.М. Брагинский, В.В. Витрянский. დასახ. ნაშრ.; გვ. 373.

<sup>98</sup> იხ. Dieter Medicus, Bürgerliches Recht, Zehnte Auflage, Köln, Berlin. 1981, გვ. 335 - 336.

რულება, რომლის შინაარსსაც წარმოადგენს მოთხოვნის განკარგვა. ამიტომ, იგი უნდა განვიხილოთ კაუზალური გარიგებისაგან (როგორცაა, ნასყიდობა, უზრუნველყოფის ხელშეკრულება, ნაჩუქრობა და ა.შ.). გერმანული აბსტრაქციის პრინციპის მიხედვით, მოთხოვნის ნამდვილობა პრინციპულად დამოუკიდებელია კაუზალური გარიგების ნამდვილობისაგან, ამიტომაც, რომ მოთხოვნის დათმობა შეიძლება ნამდვილი იყოს მაშინაც, როცა მის საფუძველად მდგარი ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია. ამდენად, ძირითადი გარიგების დეფექტი არ იწვევს მოთხოვნის დათმობის ბათილობას. ისინი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი გარიგებანია. ასე მაგალითად, თუკი მოთხოვნის დათმობას ადგილი აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულებისას, მყიდველი მოთხოვნის უფლებას ინარჩუნებს მაშინაც, როცა ნასყიდობა შეცდომის ნიადაგზე საცილო გახდება და გაბათილდება.<sup>99</sup>

შვეიცარიის ვალდებულებითი კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს ვალდებულებით და განკარგვით გარიგებებს და მოთხოვნის დათმობას ამ უკანასკნელს მიაკუთვნებს. განკარგვით გარიგებად ცნობს მათ გერმანული სამართალიც.

### III ხელშეკრულების დადების ფორმა. შეტყობინების ვალდებულება

მოცემული ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენენ მოთხოვნის დათმობი და მოთხოვნის შემძენი (მ.199, ნ.2.) ხელშეკრულების ფორმა თავისუფალია, თუმცა უნდა ვივარაუდოთ, რომ თუკი დათმობა ხდება ისეთი მოთხოვნებისა, რომელიც გამომდინარეობენ წერილობითი ხელშეკრულებიდან, მაშინ დათმობის ხელშეკრულებაც წერილობით უნდა გაფორმდეს. მოვალის ნების გამოვლენა საჭირო არაა. ერთად-ერთი რასაც კოდექსი ითვალისწინებს, ესაა მოვალისათვის მოთხოვნის დათმობის შესახებ შეტყობინება. კოდექსი კატეგორიულად არც შეტყობინების ვალდებულებას ითვალისწინებს. შეტყობინების ფორმა თავისუფალია. შეტყობინებას ის მნიშვნელობა აქვს, რომ ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე შესრულდეს. მოვალე, რომელსაც ეცნობა მოთხოვნის დათმობის შესახებ, ვალდებულია მოვალეობა სწორედ მის წინაშე შეასრულოს. თუკი იგი არ იქნება ამის შესახებ ინფორმირებული, მაშინ მოვალეს უფლება აქვს ვალდებულება შეასრულოს მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე (მ.200). მოვალეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ უნდა ეცნობოს სწორედ, რომ ძველი კრედიტორის მიერ. შეტყობინება ცალმხრივ გარიგებას წარმოადგენს და აუცილებელია იგი მიიღოს მოვალემ. კოდექსი არფერს

<sup>99</sup> იხ. K. Цвайгерт, X. Кетц. დასახ. ნაშრ.; გვ. 165.

ამბობს დანარჩენი მესამე პირებისათვის შეტყობინების შესახებ. უნდა ვივარაუდოთ, რომ შეუტყობინებლობით გამოწვეული უარყოფითი შედეგები ახალ კრედიტორს დააწვება ტვირთად. ქართული სამართალი მესამე პირთა შეტყობინების საკითხში გერმანულ სამართალს ჩამოგავს. არსებითად ასე იყო იგი მოწესრიგებული ისევე გერმანული სამართლის გაკლენით, საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსში. სრულიად განსხვავებულადაა გადაჭრილი საკითხი ფრანგულ სამართალში. აქ შეტყობინების საჯაროობის მდგომარეობაა გამოკვეთილი. სამოქალაქო კოდექსის 1690-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს, რომ „პირი, რომელზეც გადავიდა მოთხოვნა, მის შემძენად ითვლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი ამის შესახებ შეტყობინებულია მოვალე.“ შეტყობინება ოფიციალურად უნდა მოხდეს ან ძველი კრედიტორის, ანდა ახალი კრედიტორის მიერ სასამართლო პრისტავის (huissier) ანდა ნოტარიუსის მიერ. თუ ამგვარ შეტყობინებას არ ექნება ადგილი, მოვალე მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ახალ კრედიტორთან დაკავშირებულად, თუკი იგი სანოტარო აქტში გამოთქვამს თავის თანხმობას. მესამე პირი შეიძლება იყოს ასევე პირი, რომლის მოთხოვნა დაგირავებული იყო. კრედიტორი, რომელმაც ყადაღა დაადო მოთხოვნას, მოვალის ქონების საკონკურსო მმართველია.<sup>100</sup>

ფრანგულ სასამართლო პრაქტიკაში ასევე ცნობილია, რომ მოვალის თანხმობა მოთხოვნის დათმობაზე შეიძლება გამოიხატოს მარტივი სახის კერძო დოკუმენტში, თუკი იგი წარდგენილი იქნება სარეგისტრაციოდ. თანხმობაც რეგისტრაციის დღიდან აითვლება.<sup>101</sup>

#### IV მოთხოვნის დათმობის საგანი

სამოქალაქო კოდექსი დათმობის საგნად აცხადებს ისეთ მოთხოვნას, რომელთა დათმობა და დაგირავება შესაძლებელია. დაუშვებელია ასეთი დათმობა, თუკი ეს ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან კრედიტორის შეთანხმებას ან კანონს (მ. 199, ნ.1. წ.1). ეს ყველაფერი მხოლოდ გამონაკლისია წესიდან, რომლის თანხმობაც, მოთხოვნა დათმობადია. ვალდებულების არსის შეუთავსო დათმობა შეიძლება კანონითაც იკრძალებოდეს. თუ მოთხოვნა კრედიტორის პიროვნებასთანაა დაკავშირებული, მისი დათმობა შეუძლებელია, მაგალითად, როგორცაა საალიმენტო მოთხოვნები, ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნები, რჩენის ვალდებულებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები, პენსიის მიცემასთან დაკავშირებული მოთხოვნე-

<sup>100</sup> იხ. С.К. Май, Очерк общей части буржуазного обязательственного права. М; 1953, გვ.192.

<sup>101</sup> იხ. იქვე.

ბი და ა.შ. აღნიშნულ მოთხოვნათა დათმობა შეუძლებელია ხელშეკრულებითაც.

კანონსაწინააღმდეგო დათმობის შემთხვევებს თავად კანონი ითვალისწინებს. ასე მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლი ადგენს, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება არც სხვა პირს გადაეცემა და არც შემკვიდრებით გადადის.

მხარეთა შეთანხმებითაც შეიძლება უარი ითქვას მოთხოვნის დათმობაზე. ამ შემთხვევაში გადამწყვეტია მოვალის ინტერესები. ამ შეთანხმებით შეზღუდულია მოთხოვნის მფლობელი. ამიტომ, ადგენს კოდექსი, რომ მოვალესთან შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს პატივისცადები ინტერესი. (მ.199, ნ.1. წ.1). მოვალის პატივისცადებ ინტერესად უნდა ჩაითვალოს სამართლებრივად ანგარიშგასაწევი ინტერესი.

## V ახალი მფლობელის სამართალსუბიექტობა

მოთხოვნის დათმობით ახალი მფლობელი ცვლის ძველ მფლობელს და ამდენად მასზე გადადის ამ მოთხოვნასთან დაკავშირებული ყველა ტვირთი, როგორც სარგებლის მომტანი, ისე უსარგებლო. მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც. (მ. 201 ნ.1) ასე მაგალითად, თუ მოვალეს ჰყავს თავლები, იგი ახალ კრედიტორთან მიმართებაშიაც შეინარჩუნებს ძალას, ან კიდევ, თუკი მოთხოვნა უზრუნველყოფილია გირაოთი, იგი ძალაში რჩება ახალი კრედიტორის მიმართაც, ახალ კრედიტორზე გადადის სარგებლის (პროცენტის) მიღების უფლება. იგივენაირად პირველი კრედიტორის მიმართ არსებული პრეტენზიებიც ძალას ინარჩუნებს ახალი კრედიტორის მიმართ. ამ პრეტენზიათა სიდიდე განისაზღვრება არა მოთხოვნის დათმობის მომენტიდან, არამედ მოვალეზე შეტყობინების მომენტიდან.<sup>102</sup>

მოთხოვნის ნამდვილობაზე პასუხისმგებელია თავდაპირველი კრედიტორი, იგი ვალდებულია გადასცეს ახალ კრედიტორს ახალ უფლებასთან ერთად მისი დამადასტურებელი დოკუმენტები და რეალიზაციისათვის აუცილებელი ცნობები. რუსული სამოქალაქო კოდექსი მოვალეს უფლებას აძლევს არ შეასრულოს ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე, თუკი ეს უკანასკნელი მას არ წარუდგენს საამისო მტკიცებულებებს. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ასეთ მოთხოვნებს, ვინაიდანაც ზმირად მოთხოვნის დათმობა ზეპირად ხორციელდება და მხარეთა კეთილსინდისიერებაა გადამწყვეტი მტკიცებულება.

<sup>102</sup> იხ. И.Б. Брагинский, В.В. Витрянский, *ლასახ. ნაშრ; გვ. 225.*

სავალო მოთხოვნის გამყიდველი პასუხს აგებს მოთხოვნის ნამდვილობაზე, მაგრამ იგი არაა პასუხისმგებელი დაკმაყოფილების ნამდვილობაზე. მოკლედ, ძველი კრედიტორი არ წარმოადგენს მოთხოვნის რეალიზაციის გარანტს, იგი არაა პასუხისმგებელი მოვალის გადახდისუნარიანობისათვის. ეს მომენტი განსაკუთრებით გამოკვეთილია ფრანგულ სამართალში. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი მხოლოდ მაშინ უშვებს ასეთ პასუხისმგებლობას, როდესაც ძველი კრედიტორი თავად კისრულობს მოვალის აღნიშნულ პასუხისმგებლობას. სხვა შემთხვევებში იგი პასუხისმგებლობისაგან თავისუფალია. იგივე კოდექსი იუწყება, რომ ვინც ყიდის სამკვიდროს, ისე რომ არ უთითებს მასში შემავალ ნივთებზე ლეგალურად, პასუხს აგებს მხოლოდ იმისათვის, რომ იგი მემკვიდრეა (მ.1696).

შეიძლება წამოიჭრას საკითხი დასაშვებია თუ არა არასაკმარისად განსაზღვრული მოთხოვნის გადაცემა.<sup>103</sup> უნდა ითქვას რომ შეიძლება. მოთხოვნა, რომელიც დამოკიდებულია გარკვეულ ვადაზე, პირობაზე და ჯერ საბოლოოდ არაა გამოკვეთილი, შეიძლება გადაეცეს ახალ კრედიტორს, ამ შემთხვევაში მისი მდგომარეობა ისევე გაურკვეველი იქნება, როგორც თავდაპირველი კრედიტორისა. ასეთი სანივთო მოთხოვნების ნამდვილობას აღიარებს გერმანული სამართალი.<sup>104</sup>

## VI მოთხოვნის დათმობის გავლენა მესამე პირთა უფლებებზე

რადგანაც მოთხოვნა ახალი კრედიტორის ხელში იმავე სახით გადადის, როგორც ეს იყო ძველი კრედიტორის ხელში, ამდენად მოვალის ვალდებულებანი არ იცვლება. შეუძლებელია სხვას გადასცე იმაზე მეტი უფლებები, რაც გააჩნია. მოვალეს ისლა დარჩენია შეეგუოს თავის ბედს, ვინაიდანაც იგი მხოლოდ მოვალეობის სუბიექტია. მოვალე, რომელმაც კეთილსინდისიერად მოახდინა გადახდევინება ბათილი მოთხოვნის დათმობისას, უნდა ჩაითვალოს ვალგასტუმრებულ მოვალედ.<sup>105</sup> მოთხოვნის დათმობით მოვალე თავისუფლდება ძველი კრედიტორის წინაშე შესრულებისაგან, ვინაიდანაც ახლის წინაშე ხდება ვალდებული. რადგანაც ახალი კრედიტორი ძველის სრული უფლებამონაცვლეა მოთხოვნასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში, ეს უფლებას აძლევს, მოვალეს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ. შესაგებელზე უფლება განისაზღვრება მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროის მომენტიტ და არა მოთხოვნის დათმობის მომენტიტ (მ.201 5.2). დროის მომენტის ასეთი არჩევანი განპირობებულია

<sup>103</sup> იხ. И.Б. Новицкий, Я.А. Лунц, დასახ. ნაშრ; გვ. 222.

<sup>104</sup> იხ. Dieter Medicus, დასახ. ნაშრ; გვ. 336.

<sup>105</sup> იხ. В.И. Синайский. Русское гражданское право. 1918, გვ. 47.



იმით, რომ შეტყობინებამდე მოვალე უძღურია შეუსაბამოს თავისი მოქმედება მოთხოვნის დათმობას და ამდენად მოთხოვნის დათმობის არცოდნის შემთხვევაში, მან შეიძლება არც კი გამოიყენოს ზოგიერთი შემხვედრი უფლება იმ ანგარიშით, რომ ამას გააკეთებდა კრედიტორის წინაშე პრეტენზიის ფორმით.<sup>106</sup>

იგივე უნდა ითქვას სხვა მესამე პირების მიმართაც, რომლებიც სამართლებრივ კავშირში არიან მოთხოვნასთან. მოვალის დარად ისინიც ახალ კრედიტორთან აღმოჩნდებიან ურთიერთობაში. ასე მაგალითად, თუკი ძველ კრედიტორს მოთხოვნა დაგირაეებული ჰქონდა, ახლა დამგირაეებული ხდება ახალი კრედიტორი.

## VII მოთხოვნის რამდენჯერმე დათმობა

შეიძლება მოხდეს ისე, რომ კრედიტორმა თავისი მოთხოვნა ერთდროულად რამდენიმე პირს დაუთმოს. ასეთ შემთხვევაში წამოიჭრება ხოლმე როგორც მოვალის, ისე ახალი კრედიტორების უფლებათა დაცვის საკითხი. სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხს არსებითად გერმანული სამართლის ანალოგიურად წყვეტს და ადგენს, რომ თუ მოთხოვნის თაობაზე მისი მფლობელი რამდენიმე პირს შეუთანხმდება, მაშინ პრიორიტეტი მიეცემა იმ პირს, რომელთანაც მოთხოვნის მფლობელმა სხვაზე ადრე დაამყარა ურთიერთობა (მ.202 ნ.1). კოდექსის ასეთი გადაწყვეტილება გამოწვეული უნდა იყოს იმით, რომ პირველი დათმობის მომენტიდან მოთხოვნა გამოირიცხება მფლობელობიდან და ცხადია შემდგომდროინდელი დათმობა უსაგნო იქნება. ამდენად, უფლებამოსილი პირის დასადგენად მთავარია მოთხოვნის დათმობის მომენტი და არა მოვალეზე მისი შეტყობინების მომენტი. თუ სიცხადეა ამ საკითხში, მაშინ მნიშვნელობა არ ეძლევა ვისგან გაიგებს მოვალე ამ დათმობის შესახებ. მაგრამ თუ საეჭვო მდგომარეობა შეიქმნება და გაურკვეველი აღმოჩნდება პირველი ვის დაეთმო მოთხოვნა, მაშინ სამოქალაქო კოდექსი შეტყობინების მომენტს ანიჭებს გადამწყვეტ მნიშვნელობას და აცხადებს, რომ უპირატესობა ეძლევა იმ პირს რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა. ავსტრიის სამოქალაქო სამართლისათვის სულერთია, დადგენილი იყო თუ არა პირთა რიგითობა, ყველა შემთხვევაში უპირატესობა ეძლევა იმ მფლობელს, რომელიც სხვებზე ადრე შეატყობინებს მოვალეს ამ დათმობის შესახებ.<sup>107</sup>

რა უფლებით სარგებლობს მოვალე, რომელმაც არ იცოდა მოთხოვნის მფლობელ პირთა აღნიშნული უფლებრივი წყობა და დააკმაყოფილა იმისი მოთხოვნა, რომელსაც გვიან დაეთმო იგი. მოვალის ინტერესების დაცვიდან

<sup>106</sup> იხ. И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц, დასახ. ნაშრ.; გვ. 225-226.

<sup>107</sup> იხ. К. Цвайгерт. Х. Кетц. დასახ. ნაშრ.; გვ. 166-167.

გამომდინარე ასეთი შესრულება ნამდვილად ჩაითვლება და მოვალე გათავისუფლება ვალდებულებისგან.<sup>108</sup> ამის შემდეგ შეიძლება მოთხოვნის პირველმა მფლობელმა უსაფუძვლო გამდიდრების წესების საფუძველზე შესრულება გამოითხოვოს მისი არაუფლებამოსილი მფლობელისგან.

აღნიშნული პრობლემა საერთო სამართლის პრობლემაცაა. ინგლისის სამართალი უპირატესობას ანიჭებს კეთილსინდისიერ პირს, რომელიც პირველი აცნობებს მოვალეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ. აშშ სამართალი შედარებით განსხვავებულად წყვეტდა ამ საკითხს. მის მრავალ შტატში უპირატესობა ეძლეოდა იმას, რომელსაც დროში პირველს დაეთმო მოთხოვნა, მოკლედ ისე როგორც ეს გერმანულ და დღევანდელ ქართულ სამართალშია. თუმცა, აშშ სამართალში 1940 წლიდან პრიორიტეტის საკითხმა განსაკუთრებით მწვავე ხასიათი მიიღო და ცალკეულმა შტატმა კანონიც კი მიიღო იმ პირის პრიორიტეტის თაობაზე, რომელსაც პირველად დაეთმო მოთხოვნა, თუნდაც, რომ მომდევნო პირველი ეცნობებინა მოვალისათვის და მიეღო მისგან შესრულება.<sup>109</sup>

### VIII ვალის გადაკისრების ცნება

მოთხოვნის დათმობის ანალოგიურად ვალის გადაკისრება წარმოადგენს სანივთო-სამართლებრივ გარიგებას, რითაც იცვლება ურთიერთობის პასიური მხარე, როგორცაა მოვალე. ეს ინსტიტუტიც მოთხოვნის დათმობის პარალელურად ყალიბდება. მას არ იცნობდა რომის სამართალი, რის გამოც იგი შემოვლით გზას, კერძოდ ნოვაციას მიმართავდა. ნოვაცია კი იწვევდა ძველი ვალდებულების შეცვლას და ამით ხერხდებოდა ურთიერთობაში ახალი სუბიექტის ჩანაცვლება. რომის სამართალთან სიახლოვეს ამჟღავნებს თანამედროვე ფრანგული და ინგლისური სამართალი. იქაც ვალის გადაკისრებით, იგივე დელეგაციით, იცვლება მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შინაარსი.<sup>110</sup>

ქართული სამოქალაქო კოდექსი გერმანული სამართლის მიღწევებს ფიქარება და მისი ყველა ნორმა გერმანული სამოქალაქო კოდექსიდანაა ნასესხები. ჩვენში ვალის გადაკისრება უცვლელად ტოვებს არსებულ ურთიერთობას. სწორედ ეს გარემოება გვაფიქრებინებს ჩვენ ამ ინსტიტუტის სანივთო სამართალში მოთავსების კანონზომიერებას.

ვალის გადაკისრების პროცესში ნების გამოვლენა მოთხოვნის დათმობისაგან პრინციპულად განსხვავდება. თუ ამ უკანასკნელ შემთხვევაში

<sup>108</sup> იხ. К. Цвайгерт. Х. Кетц. დასახ. ნაშრ. გვ. 166-167.

<sup>109</sup> იხ. დაწვრილებით იქვე, გვ. 175-177.

<sup>110</sup> იხ. С.К. Май, დასახ. ნაშრ. გვ. 195.

მოვალე პასიურ სუბიექტს წარმოადგენდა ნების გამოვლენისა, აქ უკვე მისი ნება შედარებით აქტიურია. სამოქალაქო კოდექსი ვალის გადაკისრების ორ შესაძლებლობას ითვალისწინებს: პირველი, როცა ვალის გადაკისრებაზე თანხმდებიან მოთხოვნის მფლობელი და ახალი მოვალე (მ.253) და მეორეც, როცა ასეთი გადაკისრება ემყარება მესამე პირსა და მოვალეს შორის შეთანხმებას (მ.204). ამრიგად, სამოქალაქო კოდექსი ვალის გადაკისრების საკითხში ანგარიშგასაწევად მიიჩნევს, როგორც კრედიტორის, ისე მოვალის ნებას. ორივე შემთხვევაში ახალი მოვალის პიროვნებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს კრედიტორისათვის, რამეთუ ახალ მოვალეზე გადადის ვალდებულების რეალური შესრულების მთელი ტვირთი. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს ვალის ისეთ გადაკისრებას, როცა ამავე ტვირთის მატარებელი იმავდროულად რჩება ძველი მოვალეც. ვალის ასეთ გადაკისრებას კუმულატიური დელეგაცია ეწოდება, როდესაც ძველი და ახალი მოვალე სოლიდარულად აგებენ პასუხს კრედიტორის წინაშე.<sup>111</sup> ვალის გადაკისრება კრედიტორის ინიციატივით არ მოითხოვს იმავდროულად ძველ მოვალესთან შეთანხმებას, თუმცა, ძველ მოვალეს შეუძლია არ დაერთანხმოს ვალის გადაკისრებას და თვითონ შეასრულოს თავისი მოვალეობა. აქედან უკვე ცხადი ხდება, რომ ძველი მოვალის პრეტენზიამ შეიძლება ბათილად აქციოს კრედიტორსა და ახალ მოვალეს შორის შეთანხმება. როდემდე შეიძლება ველოდოთ ძველი მოვალის უთანხმოებას. ჩვენის აზრით, ვალის გადაკისრების დროიდან თუკი ძველი მოვალე გონივრულ ვადაში საწინააღმდეგოს არ განაცხადებს, მისი მხრიდან ღუმელი თანხმობის ნიშნად უნდა მივიჩნიოთ.

კრედიტორსა და ახალ მოვალეს შორის დადებული გარიგება ფორმით თავისუფალია. მეორე შემთხვევაში ვალის გადაკისრებით დაინტერესებულია მოვალე. მართალია ვალის გადაკისრება ხდება ძველ მოვალესა და ახალ მოვალეს შორის შეთანხმებით, მაგრამ მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია კრედიტორის თანხმობაზე.<sup>112</sup> თანხმობა შეიძლება იყოს წინასწარი (ნებართვა) და შემდგომდროინდელი (მოწონება). ამ თანხმობის გარეშე მოვალეთა შორის დადებული გარიგება ბათილია. თანხმობის მიცემა ხდება იმ დროიდან, როცა გარიგების ერთ-ერთი მონაწილე მინც შეატყობინებს ამის შესახებ კრედიტორს. თანხმობის მიღებამდე შეთანხმება არ ვრცელდება მხარეებზე, როგორც ვალის გადაკისრების შეთანხმება. ამიტომაცაა, რომ მათ შეუძლიათ შეცვალონ ან გააუქმონ ეს თანხმობა.

<sup>111</sup> იხ. В. И. Синайский, დასახ. ნაშრ; გვ. 51.

<sup>112</sup> იხ. Schellhammer, Zivilrecht nach Anspruchsgrundlagen, BGB Allgemeiner teil, Heidelberg, 1994, გვ. 661.

თუკი კრედიტორი უარს იტყვის თანხმობაზე, გარიგება ბათილად ჩაითვლება. შეიძლება რომ თანხმობის მიღებაზე მესამე პირმა და მოვალემ ვადაც კი დაუნიშნონ კრედიტორს. თუ ამ ვადაში კრედიტორი უარს იტყვის, გარიგება არ შედგება. დუმილი ჩემის აზრით, თანხმობის გამოხატულებად უნდა მივიჩნიოთ.

### IX ახალი მოვალის უფლებრივი მდგომარეობა

ახალი მოვალე იკავებს ძველი მოვალის ადგილს და ხდება მისი უფლებამონაცვლე, იმ მოცულობით იღებს ვალდებულებას, როგორც ეს იყო ძველი მოვალის ხელში. ამიტომაც, რომ მას შეუძლია მოთხოვნის მფლობელის წინააღმდეგ წამოაყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომლებიც გამომდინარეობს მოთხოვნის მფლობელსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის ურთიერთობიდან (მ. 205, ნ 1). მას არა აქვს უფლება გაქვითოს ის მოთხოვნები, რომლებიც თავდაპირველ მოვალეს ეკუთვნოდა. (მ. 105, ნ 2). ამდენად, პირადი ხასიათის შესაგებელი, რომელიც პერსონალურად მოცემულ მოვალეს ეკუთვნის, არ გადადის ახალ მფლობელზე. ეს შეიძლება ეხებოდეს სასამართლოს მიერ ვალდებულების შესრულების გადავადებას, მოვალის ქონებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებას, რაც ავტომატურად არ გადადის ახალ მფლობელზე. თუკი ახალი მოვალისა თუ კრედიტორის შეღავათები სპეციალური შეთანხმებითაა დადგენილი და არ ატარებს პერსონალურ ხასიათს, მაშინ მათი უფლებამონაცვლეობა ახალი მოვალის ხელში დასაშვებია.<sup>113</sup>

ვალის უფლებამონაცვლეობის შედეგები მესამე პირის მიმართ განსხვავებულად წყდება. კანონი ცალსახად იტყობინება, რომ ვალის გადაკისრებისთანავე შეწყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირავნობა. თუმცა, კანონის ეს ნორმატიული გადაწყვეტილება ასევე არ უკრძალავს მესამე პირს, თუ მათ სურვილი ექნებათ, კვლავაც გააგრძელონ აღნიშნულ ურთიერთობაში ყოფნა (მ.206). უზრუნველყოფის საშუალებების მიმართ კანონის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია იმით, რომ ისინი ატარებენ აქცესორულ ხასიათს და სწორედ, რომ კონკრეტული მოვალის გადახდისუნარიანობას უზრუნველყოფენ. მესამე პირებმა ვალდებულება სწორედ, რომ მოცემული კონკრეტული მოვალის მიმართ იკისრეს, ამიტომაც, რომ ახალი მოვალის წინაშე ისინი ავტომატურად სულაც არ ხდებიან ვალდებულნი. ეს აზრი კიდევ უფრო ცხადი შეიქმნება თუკი გავითვალისწინებთ იმას, რომ როგორც თავდებობა, ისე გირავნობა ემყარება მესამე პირსა და მოვალეს შორის განსაკუთრებულ, ახლო, პირადი ხასიათის ურთიერთობებს.

<sup>113</sup> იხ. И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц, დასახ. ნაშრ.; გვ. 231.

ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში

§1. ბინის საკუთრების ცნება და მისი მოწესრიგების საფუძვლები

მრავალბინიან სახლებში საკუთრების საკითხი მთელი რიგი თავისებურებებით გამოირჩევა. სწორედ ამან განაპირობა მისი ცალკე მოწესრიგება სამოქალაქო კოდექსში. მრავალბინიან სახლებში განასხვავებენ ინდივიდუალურ საკუთრებასა და საერთო საკუთრებას. ინდივიდუალური საკუთრების თვისება იმაშია, რომ იგი იზოლირებული უნდა იყოს საერთო საკუთრებისაგან. ასეთს კი მიეკუთვნება ბინა და შენობის ის ნაწილი, რომელიც არ გამოიყენება ბინად, მაგრამ თავისი დანიშნულებითა და განლაგებით ბინის მესაკუთრის მფლობელობაშია, როგორცაა არასაცხოვრებელი ფართი, მაგალითად, სარდაფი. ინდივიდუალურ საკუთრებად ჩაითვლება მანქანის დასაყენებელი ადგილები, თუკი საზღვრები გამოკვეთილია ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამოყენების შედეგად (მ.208).

ინდივიდუალურ საკუთრებას მიეკუთვნება ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის ის შემადგენელი ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ფართს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ანდა არ შეიცვალოს შენობის გარეგნული სახე. (მ. 211, 6.1).

ბინაზე ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობის ან შეწყვეტისათვის აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული გარიგება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საერთო საკუთრებას მიეკუთვნება ის ობიექტები, რომლებიც საერთო სარგებლობაშია. მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებას მიეკუთვნება საერთო სამზარეულო, საერთო საპირფარეშო, კიბეები, ეზო, შენობის მზიდი კედლები, საძირკველი, სახურავი და ა.შ. საერთო საკუთრების ცალკეული ობიექტები შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების სივრცეში იყოს განთავსებული. თუკი დაზიანდება კედელი, მისი შეკეთება ევალება ბინის ყველა მესაკუთრეს, იმის მიუხედავად, სად მდებარეობს ეს კედელი. კოდექსის 211-ე მუხლი პირდაპირ იუწყება, რომ შენობის ნაწილები,

რომლებიც აუცილებელია ამ შენობის სიმტკიცისა და უსაფრთხოებისათვის, ისევე, როგორც ბინის მესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობანი, არ შეიძლება იყოს ინდივიდუალური საკუთრების საგანი მაშინაც კი, როცა ისინი ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცეულ ფართობზეა განლაგებული.

საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის მიხედვით. ხოლო თვით ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან (მ.212, ნ.1).

ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება ფუნქციონალური დანიშნულებით ისე ახლოსაა ერთმანეთთან, რომ დაუშვებელია ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისება, დაგირავება ან სხვაგავარად დატვირთვა საერთო საკუთრების შესაბამისი წილის გაუთვალისწინებლად (მ.213, ნ.1).

სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი მითითებით ბინის მესაკუთრეთა პირი და ამდენად ეს შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი. გერმანულ დოგმატიკაში მესაკუთრედ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს მიიჩნევენ, იურიდიული პირი არ შეიძლება ბინაში მაცხოვრებელს წარმოადგენდეს.<sup>114</sup>

ბინის მესაკუთრეთა შორის ურთიერთობანი წესრიგდება სამოქალაქო კოდექსით. ამასთან, მათ შეუძლიათ ურთიერთშეთანხმებით კოდექსით დადგენილისაგან განსხვავებულად მოაწესრიგონ საბინაო ურთიერთობანი. შესაძლებელია პირათათვის ამ შეთანხმებას ძალა რომ ჰქონდეს, საჭიროა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შეთანხმებით შეიძლება შეიცვალის გადაწყვეტილების მიღების წესი. ბინის მესაკუთრეთა კანონისაგან განსხვავებული შეთანხმებანი სანივთო-სამართლებრივ გარიგებას წარმოადგენს.

ბინის მესაკუთრეთა გადაწყვეტილებები, რომელიც მიღებულია კანონის ან მათი შეთანხმების საფუძველზე, ხმათა უმრავლესობით, სავალდებულოა შესასრულებლად იმ მესაკუთრეთათვისაც, რომელთაც არ მიუღიათ მონაწილეობა კენჭისყრაში ან გადაწყვეტილების წინააღმდეგ მისცეს ხმა. (მ.215).

კანონი არსად არ მოხაზავს მესაკუთრეთა შეთანხმების ფარგლებს. ნებისმიერ შემთხვევაში ეს შეთანხმებანი სამართლიანი უნდა იყოს და მომეტებული რისკისაგან თავისუფალი. სხვა სიტყვებით, არ უნდა ირღვეოდეს საჯარო წესრიგი.

ბინის მართვა ხორციელდება ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ. ამხანაგობა არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს, ამხანაგობას ყავს თავისი

<sup>114</sup> იხ. Klaus Müller, Sachenrecht, გვ. 475.

მართვის ორგანოები, რისი მეშვეობითაც იგი წყვეტს ბინის მესაკუთრეთა შორის წამოჭრილ საკითხებს და გამოდის სამოქალაქო ურთიერთობებში. ამხანაგობა განსხვავდება საბჭოთა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისაგან, რომლებიც იურიდიული პირის უფლებით სარგებლობდნენ. 1997 წ. 25 ნოემბრიდან ყველა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი ჩაითვალა გაუქმებულად და მათ უფლებამობაცვლედ გამოცხადდა ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობანი. ამხანაგობის თავისებურება ისაა, რომ მესაკუთრე ვერ მოითხოვს მის დაშლას, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შენობა მთლიანად ან ნაწილობრივ ინგრევა (მ.217).

როცა შენობა ინგრევა და ზიანი არ არის დაზღვევით ან სხვა საშუალებით უზრუნველყოფილი, მესაკუთრეებს არ შეიძლება დაეკისროთ მისი აღდგენა-რეკონსტრუქციის ვალდებულება. ამ შემთხვევაში ამხანაგობა უქმდება (მ.219, 5.2).

ამხანაგობის მიზანია მოაწესრიგოს მრავალბინიანი სახლის გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხები, უმთავრესი რაცაა სახლის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებაა. იძლენად, არსებითია მასთა დაკავშირებული მოვალეობანი, რომ შეიძლება მან გავლენაც კი მოახდინოს პირადი საკუთრების უფლებაზე (მ.222). ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის მიმართ გამოიყენება ამხანაგობის ხელშეკრულების ნორმები. მათ შორის კოლიზიის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება პირველს, როგორც სპეციალურ ნორმებს.

## **§2. ბინის მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობანი**

სამეზობლო სამართლისა და სერვიტუტების მოქმედების სფერო ბინის საკუთრებაშიც ვლინდება. მობინადრე შებოჭილია მეორე მობინადრის ინტერესებით, თუმცა, მთავარი, რაც საკუთრებას ახასიათებს, მესაკუთრეს გააჩნია, კერძოდ, მას შეუძლია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები და გამორიცხოს სხვა პირთა დაუშვებელი ზემოქმედებანი (მ.218, 5.1). მოკლედ, ბინის მესაკუთრე თავისუფლად სარგებლობს და განკარგავს თავის საკუთრებას. კოდექსი ითვალისწინებს ბინის გასხვისების ვალდებულებასაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ბინის მესაკუთრე უხეშად არღვევს თავის ვალდებულებას სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე, რომელიც კოდექსის 219-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როცა საერთო საკუთრების ობიექტების, ვთქვათ, მზიდი კედლების სარემონტოდ საჭიროა მესაკუთრის ბინაში შესვლა; ის კი ამის უფლებას არ იძლევა. ასეთ შემთხვევაში თუკი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ მესაკუთრე კვლავ უხეშად არღვევს თავის მოვალეობას, საერთო კრება

უფლებამოსილია ხმის უფლების მქონე წევრთა ორი მესამედის უმრავლესობით, დააკისროს მას ბინის გასხვისება (მ.222). გერმანიის სამოქალაქო კანონდებლობა ამხანაგობას ამ უფლებას აძლევს იმ შემთხვევაშიაც, როცა ბინის მესაკუთრე არ იხდის სახლის მოვლა-პატრონობისათვის მასზე შეხვედრილ თანხმებს, როცა მას შეეძლო ბანკისაგან სესხი აედო და უზრუნველყოფის საშუალებად ბინის იპოთეკა შეეთავაზებინა, მაგრამ ეს არ გააკეთა. ვფიქრობთ, მესაკუთრის მიმართ ბინის გასხვისების ვალდებულება მის მიერ სხვა მესაკუთრეების წინაშე ნაკისრ ვალდებულებათა პირდაპირი შედეგია. სამოქალაქო კოდექსის პროექტი, კიდევ უფრო "გაბედულ" ნორმებს ითვალისწინებდა, რაც კანონდებელმა არ გაითვალისწინა და ისტორიის კუთვნილება დარჩა. საქმე ეხება ნორმას, რომლის თანახმადაც თუკი ბინის გარკვეულ პიროვნებაზე მიყიდვით შეილახებოდა ბინის სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები, ამხანაგობას უფლება ეძლეოდა უარი ერთქვა მესაკუთრისათვის ასეთ გასხვისებაზე. ერთი შეხედვით ამაზე მეტი რით უნდა შეილახოს საკუთრების თავისუფლება, მაგრამ თუ ცხოვრებისეულ მაგალითებს მოვიშველიებთ, დავინახავთ, რომ მთლად ასე არაა საქმე. წარმოვიდგინოთ, ასეთი შემთხვევა, როცა თქვენი მეზობელი ბინას ყიდის თქვენს მოსისხლე მტერზე, რამდენად გარანტირებული იქნება ამ შემთხვევაში სამეზობლო მშვიდობა? ცხადია, შეიქმნებოდა მისი დარღვევის საშიშროება. ამიტომაცაა, რომ მსგავსი ზოგადი ნორმა გერმანიის ბინის კანონში მშვიდად აგრძელებს არსებობას. როგორც ჩანს ჩვენმა კანონდებელმა მასზე უარი თქვა თვითნებობის თავიდან აცილების მოტივითაც.

რადგანაც ვახსენეთ 219-ე მუხლი, ვამჯობინებთ ამჯერად გავეცნოთ მის შინაარსს. ბინის მესაკუთრეს ევალება იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება, რომ ამით არ შეილახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ მათ ზიანი. ასეთივე ვალდებულება ეკისრება ყველა მათ, ვისაც დროებით სარგებლობაში გადასცემს მესაკუთრე თავის საკუთრებას. მოკლედ, ვალდებული ხდება ის, ვინც აღნიშნული ობიექტების მფლობელობაში შევა. მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს ისეთი ზემოქმედებანი, რაც სამეზობლო სამართლით მიღებულია. მესაკუთრე ასევე ვალდებულია ნება დართოს უფლებამოსილ პირებს შევიდნენ მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებში და გამოიყენონ ისინი, როცა ეს აუცილებელია საერთო საკუთრების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად. სამგიეროდ ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს ბინის მესაკუთრეს. იგივე წესი მოქმედებს მაშინაც, როცა თმენა გამოწვეულია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოწყობით,



ოსილებათა გამოყენება დროში შემოსაზღვრულია და შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ აღნაგობის უფლების მოქმედების მანძილზე.

რაც შეეხება ნაგებობას, მისი ცალკე განხილვა აღნიშნული თვალსაზრისით შესაძლებელია მხოლოდ აღნაგობის უფლებასთან ერთად. ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და ამ აზრით, შეიძლება ვილაპარაკოთ ნაგებობის საკუთრების უფლებაზე.

**VI ნაგებობის აღმართვის, მოვლა-პატრონობისა და დაზღვევის მოვალეობანი**

აქ ჩამოთვლილ მოვალეობათაგან კანონი არცერთს არ ითვალისწინებს. მათი დადგენა შეიძლება მხარეთა შეთანხმებით. ნაგებობის აღმართვა მეაღნაგის უფლებას წარმოადგენს. თუმცა შესაძლებელია, რომ იგი მოვალეობადაც იქცეს. მართალია კოდექსი ამის შესახებ არაფერს იტყობინება, მაგრამ უნდა დავუშვათ, რომ თუკი აღნაგობის ურთიერთობის მონაწილენი ნაგებობის აღმართვის მოვალეობას აღნაგობის უფლების შინაარსის რეკვიზიტად ჩათვლიან, მაშინ მეაღნაგე არამართო უფლებამოსილი, არამედ ვალდებული სუბიექტი იქნება აღნიშნული თვალსაზრისით. ამისი პრაქტიკა ხშირია გერმანულ სამართალში.<sup>129</sup> საბჭოთა აღნაგობის სამართალს თუ გავიხსენებთ, ვნახავთ, რომ ნაგებობის აღმართვა მხოლოდ მოვალეობას შეადგენდა მეაღნაგისა, ისიც კი იყო განსაზღვრული, თუ რა ვადაში უნდა აშენებულიყო ნაგებობა.

აღნაგობის ურთიერთობის მონაწილეთა შეთანხმებით დასაშვები უნდა იყოს ნაგებობის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის ვალდებულების გათვალისწინება. მართალია, მეაღნაგე თავადაა დაინტერესებული ნაგებობის მოვლა-პატრონობით, სხვანაირად ეს უფლება უშინაარსო იქნებოდა. მაგრამ, რადგანაც აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ მესაკუთრეს ნაკვეთი ნაგებობიანად უბრუნდება, ჩანს, რომ ამ ნაგებობის ბედ-იღბალით იგიცაა დაინტერესებული. მოკლედ, მეაღნაგის უფლება შეიძლება დაიტვირთოს მოვალეობითაც, რომელიც მესაკუთრის ინტერესებიდან მოდის. სა მისოდ აუცილებელია აღნაგობის უფლების შინაარსში შევიდეს ეს ვალდებულება.

ასევე შესაძლებელია მხარეთა შეთანხმებით ნაგებობის მიზნობრივი გამოყენება იქცეს აღნაგობის უფლების შინაარსის ელემენტად. ასე მაგალითად, თუ გათვალისწინებულია აშენდეს ფაბრიკა, დაუშვებელი იქნება მისი გამოყენება საცხოვრებელი მიზნით. ეს მოვალეობა საჯარო რეესტრშიაც უნდა იქნას შეტანილი. თუკი მეაღნაგე დაარღვევს მას, მაშინ იგი

<sup>129</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 713

### §3. ბინის საკუთრების მართვა

ბინის საკუთრების მართვას მრავალი პირი ახორციელებს: ბინის მესაკუთრეები, საერთო კრება, ამხანაგობის თავმჯდომარე ერთპიროვნულად და საკონსულტაციო საბჭო.

სამოქალაქო კოდექსის 224-ე მუხლი დეტალურად ჩამოთვლის ბინის მესაკუთრეთა უფლებამოსილებებს საერთო საკუთრების მართვასთან დაკავშირებით. მართვის ფუნქციების ნაწილს ბინის მესაკუთრეები დამოუკიდებლად ახორციელებენ, უმეტესად კი ამხანაგობის თავმჯდომარისა და საერთო კრების მეშვეობით. მაგალითად, ბინის მესაკუთრეს შეუძლია სხვა ბინის მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც საერთო საკუთრებას უშუალოდ ემუქრება. სამაგიეროდ მას უფლება აქვს მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. დანარჩენ მესაკუთრეებს არა აქვთ უფლება უარი თქვან ამ ზიანის ანაზღაურებაზე, რადგანაც კანონი ასეთ გადაუდებელ შემთხვევაში არ ითვალისწინებს მათ თანხმობას. თუ წყლის მილი დაზიანდება და მას ბინის მესაკუთრე სასწრაფოდ შეაკეთებს, ან მიიღებს აუცილებელ ზომებს ხანძრის ჩასაქრობად, ანდა განახორციელებს სხვა აუცილებელ მოქმედებას, ეს არ იქნება სხვისი საქმეების წარმოება.

არის საკითხები, რომელსაც ბინის მესაკუთრენი წყვეტენ ერთობლივად. ასეთს მიეკუთვნება: სამეურნეო და საფინანსო გეგმის შედგენა, შენობის მთლიანად ან ნაწილობრივ აღდგენა, შინაგანაწესის მიღება, ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა და გათავისუფლება, შენობის შენახვის ხარჯების ოდენობის განსაზღვრა (მ.225).

ბინის მესაკუთრეთა მართვის უმაღლესი ორგანოა ბინის მესაკუთრეთა კრება. სწორედ კრებაზე იღებენ გადაწყვეტილებებს ბინის მესაკუთრენი. კრება მოიწვევა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ წელიწადში ერთხელ მაინც. ბინის მესაკუთრეთა კრება მოიწვევა თავმჯდომარის მიერ მაშინაც, როცა მას მოითხოვს მესაკუთრეთა ერთ მეოთხედზე მეტი. კრება შეიძლება მოიწვიოს ბინის ერთ-ერთმა მესაკუთრემაც, თუკი თავმჯდომარე არ არის ადგილზე, ან უსაფუძვლოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას (მ.227). ეს ნორმა შესანიშნავი საშუალებაა საქმის გაჭინაურებისაგან თავის დასაზღვევად.

გადაწყვეტილების მიღებისას ყოველ მესაკუთრეს თითო ხმა აქვს. თუ რამდენიმე მესაკუთრე ყავს ბინას, მაშინ მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ (მ.228, ნ.1). ამდენად, თუ ბინას ორი ან სამი მესაკუთრე ჰყავს, მაინც ერთი ხმით სარგებლობენ ისინი.

თუ ერთი პირი რამდენიმე ბინის მესაკუთრეა, ხმებიც მისი შესატყვისი იქნება. მოკლედ, თუ ერთ ბინაზე საერთო საკუთრება ვერ წარმოშობს რამდენიმე ხმის უფლებას, სამაგიეროდ ერთი პირის ხელში რამდენიმე ბინა ზრდის მესაკუთრის ხმათა რაოდენობას.

კრება გადაწყვეტილებაუნარია თუკი მას ესწრება ბინის მესაკუთრეთა ნახევარზე მეტი. თუ პირველ კრებაზე არ დაესწრება მესაკუთრეთა ეს რაოდენობა, მაშინ მეორე კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი იქნება მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად. ხოლო თვით გადაწყვეტილების მიღებას სჭირდება ხმათა უბრალო უმრავლესობა, თუ კოდექსი ან ამხანაგობის დებულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს (მ.228).

ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია განახორციელოს საერთო კრების გადაწყვეტილებანი და უშუალო ორგანიზაცია გაუკეთოს ბინის მართვასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს თავმჯდომარე ბინის მესაკუთრეთა კანონიერი წარმომადგენელია (მ.229).

საკონსულტაციო საბჭოს შექმნა სავალდებულო არაა. საკონსულტაციო საბჭო ეხმარება თავმჯდომარეს დაკისრებული ამოცანების განხორციელებაში.

§1. აღნაგობა

I აღნაგობის უფლების ცნება

ვიდრე ამ უფლების ეტიმოლოგიასა და მოკლე ისტორიულ მიმოხილვას მოვახდენდე, მანამდე განვსაზღვროთ მისი შინაარსი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის განმარტებით, აღნაგობის უფლება გულისხმობს პირის შესაძლებლობას ისარგებლოს სხვისი ნაკვეთით ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება.

ამ ინსტიტუტის დღევანდელი ეტიმოლოგია შედარებით გვიანდელია. ქართულ განმარტებით ლექსიკონებში გვხვდება “აღნაგი”<sup>15</sup>, რომელიც ნაშენისა და აგებულების აზრით გამოიყენება. ტერმინი აღნაგობაც სწორედ, რომ აქედან წარმოებულად უნდა მივიჩნიოთ. ჩანს, რომ იგი ნაგებობის აშენება-აღმართვის მნიშვნელობითაც გამოიყენება. საქართველოს პარლამენტში სამოქალაქო კოდექსის პროექტის განხილვისას, აღნაგობის ტერმინზე სერიოზული დისკუსიაც გაიმართა. იყო აზრი, რომ აღნიშნულ უფლებას “აშენების” ანდა “განაშენიანების” უფლება რქმეოდა. ეს აზრი არ იქნა მიღებული პარლამენტის მიერ. სადისკუსიოდ საკითხი იმიტომაც შეიქმნა, რომ ძველ ქართულ სამართალში ამ ინსტიტუტის ზუსტი ქართული შესატყვისი არ მოგვეპოვება.

რომის სამართალში აღნაგობის უფლების შესატყვისი ინსტიტუტი იყო „superficiis”. იგი წარმოადგენდა სამემკვიდრეო და გასხვისებად უფლებას. სახლის აშენება ზდებოდა მიწის ნაკვეთის დამქირავებლის, იგივე სუპერფიციარის მიერ. ნაგებობაზე საკუთრების უფლებას კი იძენდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. ამის საფუძველი იყო ცნობილი დებულება – „semper superficiem solo cedere” – ის, რაც მიწაზეა მიწის მესაკუთრისაა. სუპერფიციარი იძენდა ამ უფლების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში ნაგებობით სარგებლობის უფლებას. სუპერფიციაცია რომის სამართალში განიხილებოდა როგორც სხვის ნივთზე უფლება.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> იხ. სულხან-საბა ორბელიანი, თბ. 1991, გვ. 79. დავით ჩუბინაშვილი, რუსულ-ქართული ლექსიკონი, თბ., 1984, გვ. 70.

<sup>16</sup> იხ. Римское частное право, под. ред. И.Б. Новицким, И.С. Перетерским, М. 1984. გვ. 230-231.

აღნაგობის უფლება ფართოდ ყოფილა გავრცელებული ინგლისში (Lease). ამ უფლების საფუძველზე აშენებულა ქალაქები, მათ შორის ლონდონის დიდი ნაწილი. ინგლისში თავდაპირველად სამშენებლოდ მიწების გაცემა ხდებოდა 999 წლის ვადით, შემდგომ, 99 წლის ვადით, ბოლოს კი 70-80 წლით.<sup>117</sup> ფართოდ მოიკიდა ფეხი აღნაგობის უფლებამ ევროპის სამართალში. იგი საშუალებას აძლევდა უმიწაწყლო მოქალაქეებს სხვისი მიწის ნაკვეთები გამოეყენებინათ საბინაო პრობლემების გადასაჭრელად. სახლზე მოპოვებული სანივთო უფლებები მნიშვნელოვნად უზრუნველყოფდა მათი მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებას. ეს უფლება ხელს აძლევდა მიწის მესაკუთრესაც, ვინაიდან აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ იგი უკან იბრუნებდა მიწასაც და მასზე აშენებულ ნაგებობასაც.<sup>118</sup> გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში თავიდანვე აისახა აღნაგობის უფლება აღნაგობის მემკვიდრეობითი უფლების სახით, შემდგომ, 1919 წელს ცალკე კანონითაც მოწესრიგდა იგი. მას ითვალისწინებს შვეიცარიის, ავსტრიისა თუ სხვა ქვეყნების კანონმდებლობა.

საბჭოთა სამართლის დამკვიდრების პერიოდში აღნაგობის უფლება თავიდანვე არ გამქრალა. პირველი საბჭოთა კოდექსები საკმაოდ დეტალურად აწესრიგებდნენ ამ უფლებას. კოდექსების მიღებამდე, ჯერ კიდევ 1921 წელს, სამოქმედოდ შემოვიდა კანონი აღნაგობის უფლების შესახებ, რომლის დებულებებმა შემდგომ სამოქალაქო კოდექსებში დაიდო ბინა. მათში ჯერ საკუთრებაა მოწესრიგებული და ამის შემდგომ აღნაგობის უფლება (მ.71-83) და გირავნობის უფლება.<sup>119</sup> როგორც ჩანს, ევროპული სამართლის ტრადიციებზე ჯერ კიდევ არ იყო მთლიანად უარი ნათქვამი. მითუმეტეს, კერძო საკუთრებაზე უარის თქმის ვითარებაში, აღნაგობის უფლება აღმოჩნდა ერთ-ერთი სამართლებრივად გამართლებული საშუალება სახელწიფო საკუთრების მიწებზე კერძო პირთა მიერ სახლების ასაშენებლად.

აღნაგობის უფლების მომწესრიგებელი ნორმები სამოქალაქო კოდექსში შევიდა. კოდექსი საკმაოდ დეტალურად განიხილავს მას და ამდენად ცალკე კანონის მიღების საკითხი არ დამდგარა.

<sup>117</sup> იხ. Ф. Вольфсон, Учебник гражданского права, М; 1919. გვ.130.

<sup>118</sup> იხ. იქვე, გვ. 130.

<sup>119</sup> იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. თბ., 1950, გვ.38

## II მიწის ნაკვეთი, როგორც დატვირთვის საგანი

აღნაგობის უფლება შეზღუდული სანივთო უფლებაა, რომლითაც დატვირთულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. დატვირთვის საგანს შეიძლება შეადგენდეს ის ნაკვეთი, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაკვეთით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას (მ.233. ნ.2). სხვანაირად რომ ვთქვათ, აღნიშნული უფლება ვრცელდება არა მარტო იმ ნაკვეთზე, რომელიც ნაგებობის სამშენებლოდაა გამიზნული, არამედ იმაზეც, რომელიც თავისი სამეურნეო დანიშნულებით ემსახურება ამ ნაგებობას. მაგალითად, როგორიცაა ბალ-ბოსტანი, ეზო, გარაჟი და ა.შ.<sup>120</sup>. მიწის ერთ ნაკვეთზე შეიძლება წარმოიშვას აღნაგობის მხოლოდ ერთი უფლება.<sup>121</sup>

აღნაგობის უფლება თავის მხრივ, ყოველი სხვა სანივთო უფლების დატვირთვის საგანს შეადგენს, იმ სანივთო უფლებისა, რომლისთვისაც მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დატვირთვის საგანს. ეს იმასაც ნიშნავს, რომ შეიძლება ერთი აღნაგობის უფლება დატვირთული იყოს მეორე აღნაგობის უფლებით, როგორც დაქვემდებარებული აღნაგობის უფლებით. თავისი არსებით ეს უკანასკნელი აღნაგობის უფლება დამოკიდებულია ძირითად აღნაგობის უფლებაზე.<sup>122</sup> სანივთო უფლებათა ასეთი ურთიერთდატვირთვები, კვლავ ვიმეორებთ, არ ნიშნავს იმას, რომ ერთი მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია რამდენიმე აღნაგობის უფლება. საქმე ეხება სხვადასხვა ნაკვეთებზე წარმოშობილ აღნაგობის უფლებებს. სწორედ დატვირთული აღნაგობის უფლებაა მთავარი აღნაგობის უფლება.

## III ნაგებობის ქონა, როგორც აღნაგობის უფლების არსებითი ელემენტი

მეაღნაგეს მიწის ნაკვეთი სწორედ, რომ ნაგებობის სამშენებლოდ ეძლევა. თუ სხვა მიზნით იქნება იგი გამოყენებული აღნაგობის უფლება გაბათილდება. ნაგებობის ცნებაში იგულისხმება, როგორც მიწისზედა, ისე მიწისქვეშა ნაგებობა, სხვანაირად, ყველა სახის ნაგებობა, როგორიცაა საცხოვრებელი სახლი, საწარმოო ნაგებობა, ხიდები, მალაროები და ა.შ. შეიძლება გაჩნდეს კითხვა, შესაძლებელია კი აღნაგობის უფლება შემოიზღუდოს ნაგებობის მხოლოდ ნაწილზე? სამოქალაქო კოდექსი ამაზედ ჰირდაპირ

<sup>120</sup> იხ. Hans Josef Wieling, Sachnrecht, zweite Auflage, Springer-Verlag, Berlin, Haidelberg....1994, გვ. 352

<sup>121</sup> იხ. Klaus Muller, Sachenrecht, 3., neubearbeitete Auflage, Carl Heymans Verlag KG. Koln, Berlin... 1993, გვ.710.

<sup>122</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ., გვ.710

ოაფერს იტყობინება. გერმანული სამართალი ამას დაუშვებლად მიიჩნევს უფლებრივი სიცხადის მოტივიდან გამომდინარე. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა. ა-მ გადაწყვიტა ნაგებობის აშენება, რომელიც ერთდროულად კვეთს ბ-ს, გ-ს და დ-ს ნაკვეთებს. წარმოეშობა კი თითოეულ მათგანს აღნაგობის უფლება შენობის ნაწილებზე. სამეზობლო სამართლებრივი აღნაგობის უფლება აქ დაუშვებელია. ამ შემთხვევაში წარმოიშობა გაურკვეველი სამართლებრივი მდგომარეობა, ვინაიდანაც საკუთრებითი წესრიგი ნაგებობაზე დამოკიდებულია სამართლებრივად დამოუკიდებელი აღნაგობის სამ უფლებაზე, რომლებიც სამ სხვადასხვა მიწის ნაკვეთზე არსებობს.<sup>123</sup>

აღნაგობის უფლება დასაშვები უნდა იყოს ისეთ ნაკვეთებზეც, რომელზედაც დაუშვებელი ან დანგრეული შენობებია. ვფიქრობთ, ჩვენს სინამდვილეში მას ფართო გამოყენება ექნება. საბჭოთა სამართალი ამ შემთხვევაში აღნაგობის უფლებას უშვებდა იმ პირობით, თუკი ნაგებობის აღდგენის ან დასრულების ღირებულება დაუშვებელი შენობის 30%-ს შეადგენდა.<sup>124</sup> ვფიქრობთ, ეს ვითარება დღესაც მხედველობაშია მისაღები.

მეაღნაგე ვალდებულია ააშენოს ნაგებობა. ესეც აღნაგობის უფლების შინაარსის აუცილებელი ელემენტია, მართალია სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ ამაზედ არაფერს იუწყება. მეტიც, ნაგებობის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვაც კი შეიძლება დაეკისროს მეაღნაგეს აღნაგობის უფლებით. საჭიროა მხოლოდ ის, რომ ეს ვალდებულება საჯარო რეესტრში იქნას შეტანილი.

#### IV აღნაგობის უფლების ვადები

აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადა მხარეთა შეთანხმებით დგინდება. იგი არ უნდა აღემატებოდეს ორმოცდაცხრამეტ წელს (მ.233, ნ.3). განსხვავებულია ეს ვადები სხვადასხვა ქვეყნის კანონმდებლობაში. საერთო ისაა, რომ ეს ვადები იშვიათად გამოიხატება ხოლმე დამრგვალებული ციფრით და ყოველ ათეულზე ერთით ნაკლებია. გავიხსენოთ ზემოთ მოტანილი შემთხვევა ინგლისური სინამდვილიდან. ჯერ იყო და ეს ვადა არ აღემატებოდა 999 წელს, შემდგომ 99 წელს, ბოლოს – საშუალოდ 70-80 წელს. ვადების განსაზღვრის ეს წესი ძნელად თუ აიხსნება რაიმე რაციონალური მოსაზრებებით. უბრალოდ ეშინოდათ მიწის გაცემა საუკუნოდ, ძველ დროში ხომ საუკუნოდ ითვლებოდა ათასწლეული, შემდგომ –

<sup>123</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 711-712

<sup>124</sup> იხ. А. Гойхбарт, Гражданское право РСФСР, М., 1924, გვ. 131

ასწლეული. ამიტომაც, ერთი წლით ნაკლები ვადით ხდებოდა მიწის გაცემა.<sup>125</sup> მხოლოდ ჩვენს დროში შეიცვალა მდგომარეობა და გარკვეულწილად დაირღვა ეს ტრადიცია. ნაკვეთის გაცემის ვადის ხანგრძლივობა დაუკავშირდა ნაგებობის ამორტიზაციისათვის საჭირო დროს. ცალკეულ შემთხვევაში ვადა არც კი განისაზღვრება წლების მიხედვით. ასე მაგალითად, გერმანული სამართალი მის ხანგრძლივობას უკავშირებს მეაღნაგის სიცოცხლის ხანგრძლივობას.<sup>126</sup>

საბჭოთა აღნაგობის უფლება განსხვავებულ ვადებს ითვალისწინებდა ხისა და ქვის ნაგებობისათვის. თუ პირველი ვადა 40 წლამდე იყო დასაშვები, მეორისა – 60 წლამდე იყო შესაძლებელი. ეს განსხვავება მოტივირებული იყო მათი ამორტიზაციის განსხვავებული შესაძლებლობებით.<sup>127</sup>

### V საკუთრების პრობლემა აღნაგობის ურთიერთობებში

თავდაპირველად შევეხოთ მიწის ნაკვეთის საკუთრებას. იგი კვლავაც მისი თავდაპირველი მეპატრონის საკუთრებაში რჩება. ოღონდ, აღნაგობის უფლების მოქმედების მანძილზე ამ ნაკვეთის ფაქტობრივი მესაკუთრე მეაღნაგე ხდება, სწორედ რომ მას ხელეწიფება ნაკვეთის მიმართ ძალაუფლების განხორციელება. თუმცა, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ აღნაგობის ვადის გასვლამდე მესაკუთრე აბსოლუტურად გაუცხოებულია ნაკვეთის მიმართ უფლებებისაგან. ნაკვეთის უკან გამოთხოვის უფლება უნდა მივიჩნიოთ აღნაგობის უფლების შინაარსის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ელემენტად.<sup>128</sup> ეს კი შესაძლებელია, როცა მეაღნაგე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, კერძოდ არ იხდის შეთანხმებულ საზღაურს (მ. 236). მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან. ამიტომაცაა, რომ იგი წარმოადგენს ნაკვეთის მესაკუთრის ცალმხრივი ნების გამოვლინებას და ამ უკანსაკნელს შეუძლია მიმართოს მას მეაღნაგესთან შეუთანხმებლად.

ახლა კი საკუთრების პოზიციებიდან შევხედოთ თვით აღნაგობის უფლებას და ნაგებობაზე უფლებას. აღნაგობის უფლება უნდა მივიჩნიოთ მეაღნაგის საკუთრების უფლებად. კოდექსიდან ჩანს, რომ მეაღნაგეს არსებითად მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილება გააჩნია, რაც ყველაზე მთავარია, მას შეუძლია ამ უფლების როგორც გასხვისება, ისე მემკვიდრეობით გადაცემა (მ.233, ნ.1). ოღონდ, მისი თავისებურება ისაა, რომ ამ უფლებამ-

<sup>125</sup> იხ. იქვე, გვ.130

<sup>126</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 713

<sup>127</sup> იხ. Ф.Вольфсон, Учебник Гражданского права, М., 1919. გვ.133

<sup>128</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 715



ოსილებათა გამოყენება დროში შემოსაზღვრულია და შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ აღნაგობის უფლების მოქმედების მანძილზე.

რაც შეეხება ნაგებობას, მისი ცალკე განხილვა აღნიშნული თვალსაზრისით შესაძლებელია მხოლოდ აღნაგობის უფლებასთან ერთად. ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და ამ აზრით, შეიძლება ვილაპარაკოთ ნაგებობის საკუთრების უფლებაზე.

## VI ნაგებობის აღმართვის, მოვლა-პატრონობისა და დაზღვევის მოვალეობანი

აქ ჩამოთვლილ მოვალეობათაგან კანონი არცერთს არ ითვალისწინებს. მათი დადგენა შეიძლება მხარეთა შეთანხმებით. ნაგებობის აღმართვა მეაღნაგის უფლებას წარმოადგენს. თუმცა შესაძლებელია, რომ იგი მოვალეობადაც იქცეს. მართალია კოდექსი ამის შესახებ არაფერს იტყობინება, მაგრამ უნდა დავუშვათ, რომ თუკი აღნაგობის ურთიერთობის მონაწილენი ნაგებობის აღმართვის მოვალეობას აღნაგობის უფლების შინაარსის რეკვიზიტად ჩათვლიან, მაშინ მეაღნაგე არამართო უფლებამოსილი, არამედ ვალდებული სუბიექტი იქნება აღნიშნული თვალსაზრისით. ამისი პრაქტიკა ზშირია გერმანულ სამართალში.<sup>129</sup> საბჭოთა აღნაგობის სამართალს თუ გავიხსენებთ, ვნახავთ, რომ ნაგებობის აღმართვა მხოლოდ მოვალეობას შეადგენდა მეაღნაგისა, ისიც კი იყო განსაზღვრული, თუ რა ვადაში უნდა აშენებულყო ნაგებობა.

აღნაგობის ურთიერთობის მონაწილეთა შეთანხმებით დასაშვები უნდა იყოს ნაგებობის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის ვალდებულების გათვალისწინება. მართალია, მეაღნაგე თავადაა დაინტერესებული ნაგებობის მოვლა-პატრონობით, სხვანაირად ეს უფლება უშინაარსო იქნებოდა. მაგრამ, რადგანაც აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ მესაკუთრეს ნაკვეთი ნაგებობიანად უბრუნდება, ჩანს, რომ ამ ნაგებობის ბედ-იღბალით იგიცაა დაინტერესებული. მოკლედ, მეაღნაგის უფლება შეიძლება დაიტვირთოს მოვალეობითაც, რომელიც მესაკუთრის ინტერესებიდან მოდის. სა მისოდ აუცილებელია აღნაგობის უფლების შინაარსში შევიდეს ეს ვალდებულება.

ასევე შესაძლებელია მხარეთა შეთანხმებით ნაგებობის მიზნობრივი გამოყენება იქცეს აღნაგობის უფლების შინაარსის ელემენტად. ასე მაგალითად, თუ გათვალისწინებულია აშენდეს ფაბრიკა, დაუშვებელი იქნება მისი გამოყენება საცხოვრებელი მიზნით. ეს მოვალეობა საჯარო რეესტრშიაც უნდა იქნას შეტანილი. თუკი მეაღნაგე დაარღვევს მას, მაშინ იგი

<sup>129</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 713

ვალდებული იქნება ზიანი აუნაზღაუროს მესაკუთრეს.

მხარეთა შეთანხმებითა და საჯარო რეესტრში შეტანით, ნაგებობის დაზღვევის ვალდებულებაც შეიძლება გახდეს აღნაგობის უფლების შინაარსის ელემენტი.<sup>130</sup>

### VII აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია და დატვირთვები

აღნაგობის უფლება, როგორც სანივთო უფლება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. იგი საჯარო რეესტრში შეიტანება, როგორც პირველი რიგის უფლება სხვა სანივთო უფლებებს შორის. კანონის ეს მოთხოვნა იმპერატიულია და არ შეიძლება მისი შეცვლა მხარეთა შეთანხმებით. ვთქვათ, მიწის ნაკვეთი უკვე დატვირთულია იპოთეკით და ამის შემდეგ მოხდება მისი აღნაგობით დატვირთვა. ეს უკანასკნელი იქნება პირველი რიგის უფლება და არა იპოთეკა, მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრში პირველად იპოთეკის რეგისტრაცია მოხდა. ამ უპირატესობათა მიზეზი უნდა ვეძიოთ იმაშიაც, რომ იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და იგი ვალდებულებითი უფლების სამსახურშია, აღნაგობა დამოუკიდებელი სანივთო უფლებაა და თავისი შინაარსით საკუთრების ერთგვარი “სუროგატის” ფუნქციას ასრულებს.

აღნაგობის უფლება, როგორც შეზღუდული სანივთო უფლება თავად შეიძლება იყოს დატვირთული სხვა უფლებებით, სამოქალაქო კოდექსში მხოლოდ იპოთეკაზეა საუბარი, თუმცა, ასევე შესაძლებელია სერვიტუტითაც იყოს იგი დატვირთული. სრულიად ნორმალური სამართლებრივი მდგომარეობა იქნება თუკი მეაღნაგე, ვთქვათ, სავალო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთავს თავის აღნაგობის უფლებას.

ამ მსჯელობიდან ის დასკვნაც გამოდის, რომ თუ სანივთო უფლება შეზღუდული ხასიათის სანივთო უფლებაა, მისი სხვა სანვთო უფლებებით დატვირთვა შეიძლება.

### VIII აღნაგობის უფლების განკარგვა-გასხვისება

როგორც წესი, მეაღნაგე თავისუფალია აღნაგობის უფლების განკარგვაში. მას შეუძლია მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ეს უფლება როგორც გაასხვისოს, ისე გაანათხოვროს და გააქირავოს (მ.233). ამასთან, რადგანაც აღნაგობის უფლება მხარეთა ხელშეკრულებითაც შეიძლება მოწესრიგდეს, კანონი უშვებს ამ თავისუფლების შეზღუდვის შემთხვევასაც, კერძოდ, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება დადგინდეს, რომ აღ-

<sup>130</sup> იხ. იქვე, გვ.713-174

ნაგობის უფლების გასხვისება ან გაქირავება მოხდება მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით. ცხადია, მესაკუთრემ ბიროტად არ უნდა გამოიყენოს ხელშეკრულებით მინიჭებული ეს უფლება. ამიტომაც აღგენს კანონი, რომ თანხმობაზე უარის თქმა მას შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი საამისოდ არსებობს მნიშვნელოვანი საფუძველი (მ.235). თუკი მეაღნაგე არაფრად ჩააგდებს ასეთი თანხმობის მიცემას და უიშისოდ გაასხვისებს აღნაგობის უფლებას, ასეთი გასხვისება ჩაითვლება ბათილად, ისევე, როგორც ბათილი იქნება მხარეთა შეთანხმება, რითაც მეაღნაგეს საერთოდ ესპობა აღნაგობის უფლების გასხვისების უფლებამოსილება. თუ რა ჩაითვლება მნიშვნელოვან საფუძველად, ამას იურიდიული პრაქტიკა განსაზღვრავს. ეტყობა ასეთად უნდა მივიჩნიოთ ის შემთხვევა, როცა მესაკუთრეს საქმიანი თუ პიროვნული ურთიერთობიდან გამომდინარე, არ სურს ურთიერთობა ახალ მეაღნაგესთან ან დამქირავებელთან. ვისთვისაც სულერთია, თუ ვინ იქნება ახალი მეაღნაგე, ან დამქირავებელი, ის აღნიშნულ შეთანხმებას არც კი მოიწადინებს. აქ ისიცაა მხედველობაში მისაღები, რომ თუკი მხარეები ვერ მორიგდებიან 235-ე მუხლით გათვალისწინებულ თანხმობაზე, ავტომატურად კანონისმიერი წესი კი არ იმოქმედებს, უბრალოდ აღნაგობის ურთიერთობა არც კი წარმოიშობა, ვინაიდანაც, შეთანხმება მიიჩნევა ამ უფლების შინაარსის აუცილებელ რეკვიზიტად.

თანხმობა ცალმხრივი ნების გამოვლენას წარმოადგენს და იგი შეიძლება გამოკვეთილად ან კონკლუდენტური მოქმედებით გამოიხატოს. რადგან მესაკუთრეს არა აქვს უფლება დაუსაბუთებლად უარი უთხრას მეაღნაგეს ამ თანხმობაზე, აქედანვე ცხადი ხდება, რომ უარის შემთხვევაში ამ უკანასკნელს წარმოეშობა კანონისმიერი მოთხოვნის უფლება მესაკუთრის მიმართ.<sup>131</sup>

## IX საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის

აღნაგობის უფლებით სარგებლობისათვის საზღაური შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ ხელშეკრულებით. ყველა სხვა შემთხვევაში უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ უფლებით სარგებლობა უსასყიდლოა. სწორედ სასყიდლიანობისას ჩანს უფრო გამოკვეთილად მესაკუთრის ინტერესები და ეტყობა ამ სახის აღნაგობა ფართოდ უნდა იყოს გავრცელებული. უსასყიდლო აღნაგობის უფლება იქ უნდა იყოს მეტად შესაძლებელი, სადაც მხარეთა შორის განსაკუთრებული ახლო ურთიერთობაა. საზღაურზე უფლება სანივთო ხასიათის უფლებაა და ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ იგი

<sup>131</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 719

განუყოფელია ნაკვეთზე მესაკუთრის საკუთრების უფლებისაგან (მ.236, ნ.1): რადგან მესაკუთრის სუბიექტურ ნებაზეა დამოკიდებული საზღაურის საკითხის წამოჭრა, ითვლება, რომ სახეზეა სუბიექტური სანივთო უფლება. სხვა საქმე იქნებოდა, ცალსახად, კანონის ობიექტური ნებით რომ ყოფილიყო დადგენილი, რომ მეაღნაგე ვალდებულია გადაიხადოს საზღაური. ცხადია, მესაკუთრეს ამ შემთხვევაშიაც შეუძლია უარი თქვას საზღაურზე, მაგრამ ეს მაინც ვერ აქცევს მისი გადახდის ვალდებულებას სუბიექტურ სანივთო უფლებად, უფლება მაინც ობიექტური სანივთო უფლება იქნება. საზღაურზე უფლების სანივთო ხასიათზე მეტყველებს ისიც, რომ ეს უფლება წარმოიშობა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი მხარეთა სანივთო შემთანხმების საფუძველზე შეიტანება საჯარო რეესტრში.<sup>132</sup>

მიუხედავად საზღაურზე უფლების სანივთო ხასიათისა, შესაძლებელია გარკვეულ ვითარებაში მისი ვალდებულებით-სამართლებრივ მოვალეობებთან შეგუება.<sup>133</sup> ამის უფლებას იძლევა 236-ე მუხლის მესამე ნაწილი, რომელშიც ნაგარაუდევია ვალდებულებით-სამართლებრივი მოვალეობანი გარკვეული დროის შუალედის გასვლის შემდეგ (ამ შემთხვევაში ათწლიანი ვადაა მხედველობაში), საზღაურზე ხელმეორედ შეთანხმება და რაც ყველაზე მთავარია, ესაა შეცვლილ გარემოებებთან მისი მისადაგების მოვალეობა. კოდექსი პირდაპირ ავალდებულებს მხარეებს ეკონომიკური პირობების არსებითი შეცვლის შემთხვევაში თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე. შეთანხმება უკვე ვალდებულებით-სამართლებრივი ხასიათისა იქნება და იგი საჯარო რეესტრში შეიტანება.<sup>134</sup>

### X აღნაგობის უფლების შეწყვეტა და მისი შედეგები

აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ნორმალური საფუძველია ვადის გასვლა. ამის სპეციალურად საჯარო რეესტრში შეტანა არაა აუცილებელი. თუ იქნება შეტანილი, მას მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათი ექნება.<sup>135</sup>

შეწყდება თუ არა აღნაგობის უფლება, ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და ამდენად ამ ნაკვეთის მეპატრონის საკუთრება. ცხადია, ეს არ ხდება უსასყიდლოდ, მიწის მესაკუთრე ვალდებულია მეაღნაგეს მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურება ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც უნდა შეადგენდეს.

<sup>132</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 721

<sup>133</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 721.

<sup>134</sup> იხ. Schwab, Sachenrecht. გვ. 359-360.

<sup>135</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 728

ბათილი იქნება მსარეთა შეთანხმება, რომლის მიხედვითად აღნაგობის უფლების გასვლის შემდეგ ნაგებობა მეაღნაგეს დარჩება საკუთრებაში. კანონი უშვებს მხოლოდ აღნაგობის უფლების გაგრძელების შესაძლებლობას. მიწის მესაკუთრეს შეუძლია საზღაურის სანაცვლოდ მეაღნაგეს შესთავაზოს ამ უფლების გაგრძელება ნაგებობის სავარაუდო არსებობის ვადით. თუ ამაზე მეაღნაგე უარს იტყვის, მაშინ იგი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც კარგავს (მ.239) და ამდენად ნაგებობა უსასყიდლოდ გადადის მიწის მესაკუთრის ხელში. ჩანს, რომ მიწის მესაკუთრის ნებაზე ჰკიდია აღნიშნული უფლების გაგრძელების შესაძლებლობა. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას ორმხრივი ვალდებულება ჩნდება. ჯერ მეაღნაგემ უნდა შეასრულოს ვალდებულება და შემდეგ მიწის მესაკუთრემ. კანონით არაა გათვალისწინებული მეაღნაგის გირავნობის უფლება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ნაგებობაზე, არც მისი დაკავების უფლებაზეა კანონში საუბარი. საქმე იმაშია, რომ უფლება ვადის გასვლით წყდება და არაა იმაზე დამოკიდებული თუ როგორ განვითარდება უფლებრივი მოვლენები ამის შემდეგ. 239-ე მუხლის მესამე ნაწილი ცალსახად იუწყება, რომ აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები. უნდა ვიფიქროთ, რომ შემადგენელ ნაწილში იგულისხმება, მხოლოდ არსებითი შემადგენელი ნაწილი.

ამდენად, მეაღნაგემ ნაგებობა უნდა გადასცეს მიწის მესაკუთრეს. მესაკუთრის ვალდებულება გადაიხადოს შესაბამისი ანაზღაურება, როდი იქცევა ვალდებულებით-სამართლებრე მოვალეობად. იგი კვლავაც სანიეთო-სამართლებრივ ვალდებულებად რჩება. ამაზე მეტყველებს 240-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესი, რომელიც იუწყება, რომ აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ, აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო რეესტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას. ეს უკვე იმის მაუწყებელია, რომ მეაღნაგის უფლება მიიღოს საზღაური, უპირატესი უფლებათა სხვა სანიეთო უფლებებთან შედარებით. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: მიწაზე მესაკუთრემ აღნაგობის შეწყვეტის შემდეგ იპოთეკით დატვირთა მიწის საკუთრება, აღნაგობიდან წარმომდგარი საზღაური კი ჯერ არ გადაუხდია. პირველ რიგში უნდა დაკმაყოფილდეს მეაღნაგის მოთხოვნა, ვიმეორებთ იმიტომ, რომ იგი კვლავაც სანიეთო მოთხოვნად რჩება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ.

სხვანაირად წყდება საკითხი, როდესაც თვით აღნაგობის უფლება იყო დატვირთული იპოთეკით. ამ შემთხვევაში იპოთეკიდან გამომდინარე ვალდებულებანი მეაღნაგეს ეკისრება. აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემ-

დეგ იპოთეკის ტვირთი არ გადადის მიწის მესაკუთრეზე. ამიტომაცაა რომ თუ იპოთეკა ჯერ კიდევ სახეზეა, ამ ტვირთის მატარებელი კვლავაც ყოფილი მფაღნაგე იქნება, ხოლო დატვირთვის საგნად იქცევა მფაღნაგის ანაზღაურების მოთხოვნა. მაგრამ რადგანაც იპოთეკით იტვირთებოდა უძრავ ქონებაზე ან აღნაგობის უფლებაზე საკუთრება, ამ შემთხვევაში ყოფილ იპოთეკარს გირავნობის უფლება გაუქმდება ანაზღაურების მოთხოვნაზე. ამრიგად, იპოთეკარი პირობითად ისევ იპოთეკარად რჩება, ხოლო იპოთეკა იქცევა გირავნობად.

აღნაგობის უფლება არ ისპობა მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით. ეს იმიტომაცაა, რომ აღნაგობის უფლება არაა ნაგებობაზე უფლების ტოლფასი, აღნაგობის უფლება შენობა-ნაგებობის აღმართვის უფლებაა და ამდენად, მფაღნაგე უფლებამოსილია ახალი ნაგებობა ააშენოს.

აღნაგობის უფლების შეწყვეტა არ იწვევს ავტომატურად მასთან დაკავშირებულ უფლებათა შეწყვეტას. 241-ე მუხლის ძალით, „აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე“. ეს გარემოება კიდევ ერთხელ გამოკვეთავს ვალდებულებით უფლებათა სანივთოსთან დაახლოების ტენდენციას.

## §2. უზუფრუქტი

### 1. უზუფრუქტის ცნება

უზუფრუქტი რომის სამართლიდან მოსული ინსტიტუტია. იგი სანივთო უფლებაა და სხვისი ქონებით სარგებლობის გაცილებით უკეთესი საშუალებაა, ვიდრე რომელიმე ვალდებულებითი უფლება. რომაელთა განმარტებით, უზუფრუქტი ესაა სხვისი მოუხმარებადი ნივთის აშკარად პირადი და სრული სარგებლობის უფლება, რითაც არ იცვლება მისი სუბსტანცია.<sup>136</sup>

დეტალურადაა მოწესრიგებული ეს უფლება ევროპის სამოქალაქო კოდექსებით. გერმანულ სამართალში იგი ცნობილია „Niesbrauch“-ის სახელწოდებით, ფრანგულ სამართალში, რომიდან მომდინარე სახელწოდება არ შეცვლილა და უზუფრუქტი ეტიმოლოგიურად უზუფრუქტადვე დარჩა.

სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობის პროცესში ბევრი ჩხრეკა-ძიების შემდეგ ჩვენს სინამდვილეშიაც ვერ დაიძებნა აღნიშნული ინსტიტუტის

<sup>136</sup> იხ. Система римского гражданского права Ю. Барона. С-Петербург. 1908. გვ.91.

ქართული შესატყვისი, ამიტომაც კოდექსში დარჩა ტერმინი უზუფრუქტი. მიუხედავად ამისა, ქართული უზუფრუქტი რიგი თავისებურებებით ხასიათდება. უზუფრუქტის კოდექსისეული განმარტებიდან ჩანს, რომ უზუფრუქტუარის სანივთო უფლებაში “შეზღუდული მესაკუთრის” აზრდელი იცქირება, ისევე როგორც ფრანგულ დოქტრინაშია მიღებული. უზუფრუქტუარის საკუთრება “შიშველი” საკუთრების უფლებაა.<sup>137</sup> მოვინშობთ სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლის გამონათქვამს, რომელშიც აღნიშნულია, რომ უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა”. კოდექსის იგივე მუხლიდან კარგად ჩანს, რომ უზუფრუქტუარი მოკლებულია მესაკუთრის რიგ უფლებებს, კერძოდ, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, დაგირავების ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. უზუფრუქტუარი მოკლებულია უფლებას დამოუკიდებლად შევიდეს რიგ სახელშეკრულებო ურთიერთობაშიაც, კერძოდ, ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულების დასაღებად მას სჭირდება მესაკუთრის თანხმობა. ყოველივე ეს ვერ ამცირებს ამ უფლების სანივთო-სამართლებრივ ხასიათს და იგი გაცილებით მეტ გარანტიებს უქმნის ნივთით მოსარგებლე პირებს, ვიდრე რიგი სახელშეკრულებო ურთიერთობანია. სანიშუშოდ მოვიტანთ მასთან ყველაზე ახლოს მდგარ ქირავნობისა და იჯარის ურთიერთობას. უზუფრუქტის პირველი უპირატესობა ისაა, რომ იგი სანივთო უფლებაა, ქირავნობა და იჯარა ვალდებულებით, მეორეც ის, რომ უზუფრუქტუარის მფლობელობა გაცილებით უკეთაა დაცული, ვიდრე დამქირავებელისა თუ მოიჯარისა. სხვა განსხვავება იმაშია, რომ იჯარა-ქირავნობისას ნივთის ნივთობრივ ხარისხს არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება, უზუფრუქტის მიმართ მსგავსი მინიშნება არ გვხვდება კოდექსში.<sup>138</sup> უზუფრუქტისას ნივთით სარგებლობის ფარგლები გაცილებით მეტია, ვიდრე ეს ქირავნობისა და იჯარის შემთხვევაშია.

სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლიდან ჩანს, რომ უზუფრუქტი მარტოოდენ უძრავ ქონებაზე ვრცელდება. გერმანულ სამართალში უზუფრუქტით იტვირთება როგორც უძრავი ქონება, ისე მოძრავიცა და უფლებებიც.<sup>139</sup> ფრანგული სამართლითაც უზუფრუქტის საგანი როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება, როგორც სხეულებრივი საგანი, ისე უსხეულო, როგორცაა მოთხოვნის უფლება, საავტორო უფლებები. მეტიც, უზუფრუქტის

<sup>137</sup> იხ. Л. Жюллино Дела Морандьер, гражданское право Франции Т.2, М., 1960, გვ. 94.

<sup>138</sup> იხ. Л. Жюллино Дела Морандьер, დასახ. ნაშრ; გვ. 95-96.

<sup>139</sup> იხ. Schwab. Prutting, Sachenrecht, 25 Auflage, Munchen, გვ. 373.

ობიექტი შეიძლება იყოს, სხვა უზუფრუქტიც. ასე მაგალითად, მშობელს ეკუთვნის სარგებლის მიღების უფლება უზუფრუქტიდან, რომელიც მან აჩუქა, ან უანდერძა არასრულწლოვან ვაჟსა თუ ქალიშვილს.<sup>110</sup>

ქართული სამოქალაქო კოდექსის მიდგომა უნდა აიხსნას იმით, რომ მოძრავი ნივთი უძრავთან შედარებით ნაკლებუნარიანია გაუძლოს უზუფრუქტის სიმძიმეს. უზუფრუქტი, ხომ ნივთის სრული გამოყენების შესაძლებლობას იძლევა და თანაც არ უნდა იცვლებოდეს მისი სუბსტანცია. გარდა ამისა, სარგებლობის იმ თავისებურებებით, რაც უზუფრუქტს ახლავს, უპირატესად უძრავი ნივთები გამოირჩევიან, მაგალითად, როგორცაა ნაყოფით სარგებლობა. სამაგიეროდ, შესაძლებელია მოძრავი ნივთებით სარგებლობა ვაღდებულებითი ხელშეკრულებების სახით გაფორმდეს, როგორცაა ქირავნობა, თხოვება თუ სხვა.

ამასთან, მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ როცა უძრავ ქონებაზე საუბარი, უზუფრუქტით იტვირთება ყველა მოძრავი ნივთიც, რომელიც მის საკუთვნელებს წარმოდგენს და უძრავის სამსახურისთვისაა გამიზნული.

## II უზუფრუქტის წარმოშობის საფუძვლები და სახეები

უზუფრუქტი სანივთო უფლებაა და მისი წარმოშობის საფუძვლებიც ისეთივეა, როგორც უძრავი ნივთების შეძენის შემთხვევაში გვაქვს (მ.243). ეს კი ნიშნავს მის წარმოშობას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად.

უზუფრუქტი შეიძლება წარმოიშვას როგორც კანონის, ისე გარიგების საფუძველზე, მათ შორის, როგორც ცალმხრივი გარიგების, ისე ხელშეკრულების საფუძველზე. კანონისმიერი უზუფრუქტი უმეტესწილად გამოიყენება სახელმწიფო ქონების საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სარგებლობაში გადაცემის შემთხვევაში. ასე მაგალითად, კანონი საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის შესახებ იუწყება, რომ აკადემია სახელმწიფო ქონებას ფლობს უზუფრუქტის უფლებით. ასეთ ვითარებაში უზუფრუქტი ცვლის რუსულ სამართალში მიღებულ სახელმწიფო ქონების ოპერატიულ მმართველობასა და სრულ სამეურნეო გამგებლობას, რომელთაც საბჭოთა სამართალში აქვთ ძირები.

უზუფრუქტზე ნების გამოვლენა, სანივთო-სამართლებრივი მიმართულებითაა. უზუფრუქტის ცალმხრივი გარიგებით დადგენის მაგალითია საანდერძო დანაკისრის შემთხვევა, რომელიც 1385-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. ეს მუხლი კი იუწყება, რომ მონადერძე უფლებამოსილია დააკისროს მემკვიდრეს, რომელზედაც საცხოვრებელი სახლი, ბინა ან სხვა საცხ-

<sup>110</sup> იხ. П. Жюллио Дела Морандьер; დასახ. ნაშრ; გვ. 96.



ოვრებელი სადგომი გადადის, ამ საცხოვრებელი სადგომით, ან ბინის სამისდღეშიო სარგებლობის უფლება იმ პირისათვის, რომელიც მონადერძესთან ერთად ცხოვრობდა არანაკლებ ერთი წლის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნამდე. მოკემული უზუფრუქტუარის ეს უფლება ხელუხლებლი რჩება ამ ქონების ყოველი ახალი შემძენის ხელშიაც.

ბრუნვის მონაწილეებს შეუძლიათ უზუფრუქტი დაადგინონ გარიგების საფუძველზედაც. ასეთი გარიგება სანივთო სამართლებრივი გარიგება იქნება.

უზუფრუქტის წარმოშობის სხვა საფუძველს ჩვენი სამართალი არ იცნობს. ზოგიერთი ქვეყნის სამართალი აღიარებს უზუფრუქტს შემძენითი ხანდაზმულობის საფუძველზე. ასე, მაგალითად, ფრანგული სამოქალაქო კოდექსის 2265-ე მუხლის მიხედვით, თუ მამკვიდრებელი ვინმეს უანდერძებს უზუფრუქტს ქონებაზე, რომელიც მას არ ეკუთვნის და კეთილსინდისიერი ლელატარი ათი ან ოცი წლის განმავლობაში ახორციელებს მასზე უფლებას, ასეთ შემთხვევაში აღნიშნული პირი იძენს უზუფრუქტის უფლებას და უპირისპირდება ნამდვილ მესაკუთრეს.<sup>141</sup> გერმანული სამართალი მფლობელობით ხანდაზმულობას თვლის მოძრავ ქონებაზე უზუფრუქტის წარმოშობის საფუძველად (§1033).

უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი და უსასყიდლო. უსასყიდლო უზუფრუქტი იქაა შესაძლებელი, სადაც მხარეთა შორის განსაკუთრებული ურთიერთობანია, შეიძლება ეს იყოს ნათესაური თუ სხვა სახის ურთიერთობანი. იგი შეიძლება არსებობდეს, როგორც გარიგების, ისე კანონისმიერი ფორმით. ასე, მაგალითად, სახელმწიფო საკუთრების ობიექტები სახელმწიფო საბიუჯეტო ორგანიზაციებს გადაეცემა უსასყიდლო უზუფრუქტის სახით. ზოლო იმ ორგანიზაციებს, რომელთა ფინანსური მეურვეობაც სახელმწიფოს არ ევალება, მათ სახელმწიფო ქონება ძირითადად სასყიდლიანი უზუფრუქტით გადაეცემა. მეცნიერებათა აკადემიას, როგორც საბიუჯეტო დაფინანსებაზე მყოფ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, სახელმწიფო ქონება გადაეცემა უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით.

უზუფრუქტის მოქმედების ვადები განსხვავებულია. უზუფრუქტი პირადი ხასიათის უფლებაა და ამიტომაცაა, რომ დაუშვებელია მისი გასხვისება, დაგირავება ან მემკვიდრეობით გადაცემა. ეს კი გავლენას ახდენს მისი მოქმედების ფარგლებზე. ერთ შემთხვევაში იგი შეიძლება არსებობდეს გარკვეული დროით, რაზედაც მხარეები თანხმდებიან. ვთქვათ, ისინი შეთანხმდნენ და უზუფრუქტის მოქმედების ვადად განსაზღვრეს 20 წელი. თუ ამ ვადის გასვლამდე უზუფრუქტუარი გარდაიცვლება, უზუფრუქტიც

<sup>141</sup> იხ. ლ. ჯიოლინო *Дела Морандьер, гражданское право Франции*, М., 1960,

წყდება, ვინაიდანაც იგი მეძვედრობით არ გადადის. სხვა შემთხვევაში, უზუფრუქტის მოქმედების ხანგრძლივობა შეიძლება განისაზღვროს აბსტრაქტულად და დაუკავშირდეს უზუფრუქტუარის სიცოცხლის ხანგრძლივობას. როცა ფიზიკური პირი გარდაიცვლება, ან მოხდება იურიდიული პირის ლიკვიდაცია, იმ დროიდან უზუფრუქტიც გაუქმებულად ჩაითვლება (მ.244).

### III უზუფრუქტუარის მიერ ნივთით სარგებლობის უფლება

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია ნივთით ისარგებლოს მხოლოდ იმ მიზნით, რა მიზნითაც გაიცა იგი. მას არა აქვს უფლება მესაკუთრის თანხმობის გარეშე შეცვალოს სარგებლობის მიზანი, იგი ვალდებულია შეუნარჩუნოს ნივთს მისი თავდაპირველი სამეურნეო დანიშნულება. როგორც რომაელები იტყოდნენ ზოლმე მას არა აქვს უფლება კერძო აბანო აქციოს საჯაროდ, მან არ უნდა შეცვალოს ნივთის ფორმა, თუნდაც, რომ ამით იზრდებოდეს მისი სარგებლიანობა, ამიტომაც არ ხელეწიფება მას პარკი აქციოს ხეხილის ბაღად, სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთი – მაღაროდ და ა.შ.<sup>142</sup> ცხადია, არაარსებითი ცვლილებების შეტანა სარგებლობის მიზანში მას შეუძლია.

უზუფრუქტი ვრცელდება ყველა იმ ქონებაზე, რომელიც წარმოადგენს მთავარი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილსა თუ საკუთვნებელს. თუნდაც, რომ მთავარ ნივთთან მათი დაკავშირება უზუფრუქტის დადგენის შემდეგ მომხდარიყოს. ამიტომაცაა რომ როცა მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს უზუფრუქტის ობიექტს, ამ უფლებით დაიტვირთება ყველა ის ნაგებობა, რომელიც მასზეა აღმართული ან აღიმართება უზუფრუქტის მოქმედების დროის განმავლობაში. იგივე უნდა ითქვას სერვიტუტის თაობაზე.

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს ნივთის ნაყოფიცა და სარგებელი, როგორც წესი, ისეთი, რომელიც სწორი მეურნეობის შედეგად მიიპოვება. თუმცა, სამოქალაქო კოდექსი, უზუფრუქტუარს ამასთანავე უფლებას ანიჭებს მიითვისოს ის ნაყოფი და სარგებელიც, რომელიც არაა მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. ასეთ შემთხვევაში უზუფრუქტუარი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიადგა ნივთს ასეთი გამოყენების შედეგად (მ.245, ნ.3.) მართალია, ამ დროს უცვლელია ნივთით სარგებლობის მიზანი, მაგრამ დარღვეულია მეურნეობის სწორად წარმართვის წესები, მაგალითად,

<sup>142</sup> იხ. Система римского гражданского права Ю. Барона. ვვ.90.

უზუფრუქტუარის მოქმედება იწვევს მიწის გამოფიტვას, განაივებს და ა.შ.

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მოიპოვოს მიწის ნაკვეთზე ქვა, ხრეში, სილა, ცარცი თუ სხვა წიაღისეული, თუკი ამით არსებითად არ შეიცვლება მიწით სარგებლობის მიზანი.

ფრანგულ სამართალში მიღებული წესის თანახმად, უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს, როგორც ბუნებრივი ისე სამრეწველო ნაყოფი. ასე, მაგალითად, ნაყოფი, რომელიც ჯერ კიდევ მცენარეს ასხია უზუფრუქტის დადგენის მომენტში, უზუფრუქტუარისაა, ხოლო იგივე ნაყოფი, რომელიც უზუფრუქტის შეწყვეტის მომენტში ასევე ჯერ კიდევ დაუკრეფავია, ჩაითვლება მესაკუთრის საკუთრებად. ორივე შემთხვევაში ნაყოფს ისაკუთრებს ის, ვისაც არ გაუწევია შრომა, თანაც ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე. ფრანგი ცივილისტები ასეთ გადაწყვეტილებას უსამართლოდ მიიჩნევენ.

უზუფრუქტის იურიდიული ნაყოფის წყაროა სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგებანი. თუ უზუფრუქტუარი გააქირავენ ან იჯარით გასცემს ქონებას, აქედან მიღებული შემოსავალი (ქირა) მის საკუთრებას წარმოადგენს. ეს იმდენად ცხადი უფლებაა უზუფრუქტუარისა, რომ სამოქალაქო კოდექსი სპეციალურად მასზე არ ჩერდება. მთავარია ის, რომ კოდექსის ძალით უზუფრუქტუარს შეუძლია მესაკუთრესთან შეთანხმებით გააქირაოს და იჯარით გასცეს ქონება. სამოქალაქო, იგივე იურიდიულ ნაყოფზე უზუფრუქტუარის უფლება განმტკიცებულია ფრანგული, გერმანული თუ სხვა ქვეყნების კანონმდებლობით. სამწუხაროდ, ჩვენში ამ საკითხმა სერიოზული კამათი გამოიწვია სახელმწიფო ქონების უზუფრუქტის შემთხვევაში. ბიუჯეტის შესახებ არსებული კანონი იუწყება, რომ სახელმწიფო ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავლები (მხედველობაშია საიჯარო ქირა) ირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში. ასეთ ვითარებაში უზუფრუქტუარი გამოიყურება ისეთ სუბიექტად, რომელსაც ქონების გაცემის უფლება აქვს, აქედან ნაყოფის მიღების უფლება კი არა. მე ვფიქრობ, რომ აღნიშნული სპეციალური კანონით დადგენილი წესი ეწინააღმდეგება სახელმეკრულებო სამართლის არსებას, სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტუალურ პრინციპებს და ამდენად კონსტიტუციასაც. სპეციალური კანონი თუ ნორმა არ უნდა ანგრევდეს ამა თუ იმ დარგის სუბსტანციის განმსაზღვრელ დადგენილებებს.

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია ქონება გააქირაოს ან იჯარით გასცეს უზუფრუქტის მოქმედების ფარგლებში. თუ უზუფრუქტი აღნიშნულ ურთიერთობათა მოქმედების ვადამდე შეწყდება, მაშინ მესაკუთრე დაიკავებს უზუფრუქტუარის ადგილს არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში.

უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია ნორმალური საქმიანობის ფარგლებში გაასხვისოს ცალკეული საგნები. აქ მხედველობაში ის შემთხვევაა, როდესაც უზუფრუქტის საგანია მიწის ნაკვეთი ინვენტართან ერთად. უზუფრუქტუარს შეუძლია გაასხვისოს ცალკეული ინვენტარი.<sup>143</sup> სამაგიეროდ, გასხვისებული საგნების ადგილს იკავებს მის მიერ შეძენილი საგნები (მ.245, 5.7). არ უნდა იყოს აუცილებელი მსგავსი საგნების შეძენა. გარდა ამისა, თუ უზუფრუქტუარი საერთოდ არ შეიძენს საგნებს, ასეთ შემთხვევაში იგი ვალდებული იქნება მესაკუთრეს აუნაზღაუროს გასხვისებული საგნის ღირებულება.

უზუფრუქტუარს უფლება აქვს თავისი მფლობელობა დაიცავს ნებისმიერი მესამე პირის უკანონო მოქმედებისაგან, მათ შორის, მესაკუთრისგანაც. ამ დროს იგი სარგებლობს საკუთრების დაცვის სარჩელებით.

#### IV უზუფრუქტუარის მოვალეობანი

უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტების აღწერა მხარეთა ურთიერთმხრივ მოვალეობას წარმოადგენს. თავისთავად მხარეები არ არიან ვალდებული აღწერონ ქონება, კოდექსის ენაზე რომ ვთქვათ, მათ შეუძლიათ ასე მოიქცნენ. უნდა ვივარაუდოთ, რომ თუ რომელიმე მხარე მოითხოვს მის აღწერას, ეს აღწერა უკვე სავალდებულოდ იქცევა მეორე მხარისათვისაც. მოკლედ, აღწერა შეიძლება არ ჩატარდეს, თუკი ამაზე თანახმანი არიან მხარეები. ე.ი. კანონის ნორმატიული ნება კი არ ხდის მას სავალდებულოდ, არამედ მხარეთა სუბიექტური ნება. სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის პირველი წინადადება ძალზედ მუნწ ინფორმაციის იძლევა აღნიშნულის თაობაზე. სამაგიეროდ, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ანალოგიური ნორმა იძლევა მეტ გასაღებს აღწერის საკითხის გამოსარკვევად. მისი 1035-ე მუხლიდან ჩანს, რომ აღწერა მაშინ ტარდება, როცა ნივთთა ერთობლიობა გვაქვს, მხარეები კი, ურთიერთმხრივ ვალდებულნი არიან ხელი შეუწყონ ქონების აღწერას, აღწერის აქტს ხელს აწერენ მხარეები, თითოეულ მათგანს შეუძლია მოითხოვოს ხელმოწერის დამოწმება დადგენილი წესით, ასევე შეუძლია მოითხოვოს, რომ აღწერა ჩატარდეს თანამდებობის პირის ან ნოტარიუსის მიერ. აღწერის ხარჯები ეკისრება იმ მხარეს, რომელიც მოითხოვს აღწერის ჩატარებას ან მის დამოწმებას. ვფიქრობთ, ქართული სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმა ანალოგიური განმარტების საფუძველს იძლევა.

ქონების აღწერა ტარდება უზუფრუქტის დაწყების წინ. თუ მხარეებმა გადაწყვიტეს რომ აღწერონ ქონება, აღწერამდე უზუფრუქტუარს არა აქვს ამ ქონებით სარგებლობის უფლება.

<sup>143</sup> იხ. Schwab. Prutting, დასახ. ნაშრ. გვ.375.

ზიანება, უზუფრუქტუარის უარი უზუფრუქტზე.<sup>146</sup> მართალია ასეთი დეტალური პირდაპირი ჩამონათვალი ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს, მაგრამ მათი უმეტესობა ჩვენშიაც უნდა იწვევდეს უზუფრუქტის შეწყვეტას, მე ეფიქრობ, მხოლოდ ოცდაათწლიანი ვადით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა.

## VI სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება

უზუფრუქტთან ახლოსაა სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება. რომანული სამართლის ქვეყნები დეტალურად აწესრიგებენ ამ ინსტიტუტს, განსაკუთრებით ეს ითქმის ფრანგულ სამართალზე. სარგებლობის უფლებას (usus) რომის სამართალი განმარტავს, როგორც სხვისი მოუხმარებადი ნივთით სარგებლობის ამკარად პირად უფლებას ნაყოფის მიღების გარეშე. ასეთი უფლებით სარგებლობდნენ ახლობლები, მოსამსახურეები, სტუმრები. დაშვებული იყო ამ უფლების სხვაზე დათმობა. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება ისეთივე წესით წარმოიშობა და წყდება, როგორც უზუფრუქტი. სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების დათმობა ან გააქირავება დაუშვებელია (მ.625-636).

სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება უნდა უდრიდეს გერმანულ სამართალში არსებულ პირად სერვიტუტს, იგივე უნდა ითქვას ქართულ სამართალზეც. ფრანგულ სამართალში აღნიშნულ უფლებათა ცალკე გამოყოფა, როგორც ჩანს, განაპირობა სერვიტუტების თავისებურმა შინაარსმა. ფრანგული სამართალი არ იცნობს პირად სერვიტუტებს. სერვიტუტი ფრანგული სამოქალაქო კოდექსით მხოლოდ ქონებათა ურთიერთდამოკიდებულებაში არსებულ დატვირთვეს ეხება. პირად სერვიტუტსა და უზუფრუქტს შორის ძველ დროში არც ისე დიდი ზღვარი იყო. ამიტომაც განიხილავს მას ფრანგული სამართალი, როგორც უზუფრუქტის მონათესავე ინსტიტუტს.<sup>147</sup>

## §3 სერვიტუტები

### I სერვიტუტის ცნება

სერვიტუტის თანამედროვე ცნება არსებითად რომის სამართლიდანაა გადმოღებული. რომელმაც იურისტებმა მოგვცეს სერვიტუტებზე იმდენად დასვეწილი მოძღვრება, რომ დიდი კოდიფიკაციების ეპოქამ თითქმის

<sup>146</sup> იხ. Л. Жолионо Дела Морандьер, гражданское право Франции, Т.2, гл. 108.

<sup>147</sup> იხ. Система римского гражданского права Ю: Барона, гл.96.

თვითონ უზუფრუქტუარი, მაშინ მას შეუძლია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მოაშროს ნივთს ის საგნები, რომლებიც მან ამ ღონისძიებათა შედეგად მიუმატა, ან მოსთხოვოს მესაკუთრეს ამ საგნების სათანადო კომპენსაცია (მ.245, ნ.6. წ.2). ყველა ხარჯი, რაც უზუფრუქტუარის მოვალეობას აღემატება, მას უნდა აუნაზღაურდეს.

უზუფრუქტუარი ვალდებულია დააზღვიოს ქონება (მ.245, 6.5). საქმე ეხება ხანძრისაგან თუ სხვა უბედური შემთხვევებისაგან დაზღვევას ქონებით სარგებლობის მანძილზე. დაზღვევა ისე უნდა მოხდეს, რომ მზღვეველის მიმართ მოთხოვნის უფლება ჰქონდეს მესაკუთრეს. სადაზღვეო შესატანს იხდის უზუფრუქტუარი, მაგრამ თუ ქონება დაზღვეული იყო მესაკუთრის ხელში, მაშინ უზუფრუქტუარზე მოვა მისი მფლობელობიდან წარმოშობილი შესატანის გადახდის ვალდებულება, ამასთან, იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც იგი ვალდებული იყო დაეზღვია ქონება.

სასყიდლიანი უზუფრუქტისას, უზუფრუქტუარი ვალდებულია იხადოს მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი ქირა. ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევას, ვფიქრობთ, შედეგად მოჰყვება ქირავნობით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის ვადის გასვლის შემდეგ, ნივთი დაუბრუნოს მესაკუთრეს (მ.246, 6.1). თუ უზუფრუქტის მიმცემი არაა მესაკუთრე, მაშინ უზუფრუქტუარი ვალდებულია ქონება მის ნამდვილ მესაკუთრეს დაუბრუნოს. საქმე იმაშია, რომ როცა უზუფრუქტის მიმცემი არამესაკუთრეა, უზუფრუქტუარი კი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, უზუფრუქტი მაინც ნამდვილი იქნება.<sup>145</sup>

## V უზუფრუქტის შეწყვეტა

სამოქალაქო კოდექსი უზუფრუქტის შეწყვეტაზე პირდაპირ მხოლოდ ერთ შემთხვევაში საუბრობს. 246-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, უზუფრუქტი ისპობა თუ იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება. ვთქვათ, უზუფრუქტუარმა შეისყიდა ქონება, ანდა მესაკუთრისაგან მემკვიდრეობით მიიღო იგივე ქონება.

დეტალურადაა უზუფრუქტის შეწყვეტის საფუძველები მოწერიებული ფრანგულ სამართალში. გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, ასეთ საფუძველად გამოიყურება უზუფრუქტუარის სიკვდილი, ვადის გასვლა (რაც ქართული სამოქალაქო კოდექსის 244-ე მუხლიდანაც ჩანს), ასევე, უზუფრუქტუარის მიერ თავისი უფლების განუხორციელებლობა ოცდაათი წლის განმავლობაში, ნივთის სრული განადგურება, უზუფრუქტუარის მიერ სარგებლობის უფლების ბოროტად გამოყენება, რამაც გამოიწვია ნივთის და-

<sup>145</sup> იხ. Schwab. Prutting, Sachenrecht, გვ.377.

ზიანება, უზუფრუქტუარის უარი უზუფრუქტზე.<sup>146</sup> მართალია ასეთი დეტალური პირდაპირი ჩამონათვალი ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს, მაგრამ მათი უმეტესობა ჩვენშიაც უნდა იწვევდეს უზუფრუქტის შეწყვეტას, მე ვფიქრობ, მხოლოდ ოცდაათწლიანი ვადით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა.

## VI სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება

უზუფრუქტთან ახლოსაა სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება. რომანული სამართლის ქვეყნები დეტალურად აწესრიგებენ ამ ინსტიტუტს, განსაკუთრებით ეს ითქმის ფრანგულ სამართალზე. სარგებლობის უფლებას (usus) რომის სამართალი განმარტავს, როგორც სხვისი მოუხმარებადი ნივთით სარგებლობის ამკარად პირად უფლებას ნაყოფის მიღების გარეშე. ასეთი უფლებით სარგებლობდნენ ახლობლები, მოსამსახურეები, სტუმრები. დაშვებული იყო ამ უფლების სხვაზე დათმობა. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება ისეთივე წესით წარმოიშობა და წყდება, როგორც უზუფრუქტი. სარგებლობისა და ცხოვრების უფლების დათმობა ან გააქირავება დაუშვებელია (მ.625-636).

სარგებლობისა და ცხოვრების უფლება უნდა უდრიდეს გერმანულ სამართალში არსებულ პირად სერვიტუტს, იგივე უნდა ითქვას ქართულ სამართალზეც. ფრანგულ სამართალში აღნიშნულ უფლებათა ცალკე გამოყოფა, როგორც ჩანს, განაპირობა სერვიტუტების თავისებურმა შინაარსმა. ფრანგული სამართალი არ იცნობს პირად სერვიტუტებს. სერვიტუტი ფრანგული სამოქალაქო კოდექსით მხოლოდ ქონებათა ურთიერთდამოკიდებულებაში არსებულ დატვირთვებს ეხება. პირად სერვიტუტსა და უზუფრუქტს შორის ძველ დროში არც ისე დიდი ზღვარი იყო. ამიტომაც განიხილავენ მას ფრანგული სამართალი, როგორც უზუფრუქტის მონათესავე ინსტიტუტს.<sup>147</sup>

## §3 სერვიტუტები

### I სერვიტუტის ცნება

სერვიტუტის თანამედროვე ცნება არსებითად რომის სამართლიდანაა გადმოღებული. რომელმაც იურისტებმა მოგვცეს სერვიტუტებზე იმდენად დასვეწილი მოძღვრება, რომ დიდი კოდფიკაციების ეპოქამ თითქმის

<sup>146</sup> იხ. Л. Жолионо Дела Морандьер, гражданское право Франции, Т.2, гл. 108.

<sup>147</sup> იხ. Система римского гражданского права Ю. Барона, гл. 96.

ხელუხლებლად დატოვა იგი. ქართულ სამართალში ძველთაგანვე დასტურდება სერვიტუტების ფართოდ გამოყენება, უპირატესად ამის საბუთს სასამართლო პრაქტიკა წარმოადგენდა. როგორც ჩანს, ძველმა ქართულმა სამართალმა ამ დარგშიაც განიცადა რომის სამართლის გავლენა. სერვიტუტების ფართოდ მოქმედებას თვით სამოქალაქო ცხოვრების კანონები განაპირობებდა. სერვიტუტის აუცილებლობას საკუთრების სრული გამოყენების საჭიროება მოითხოვდა. ამიტომაცაა, რომ სერვიტუტი, როგორც უფლება, ნაკლებად შეიძლება მივიჩნიოთ პოზიტიური სამართლის კმნილებად. ამის სამაგალითოდ საბჭოთა სამართლის ისტორიაც საკმარისია. მართალია საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსებში ნახსენებიც არ იყო ეს ინსტიტუტი, მაგრამ მას ცხოვრება იცნობდა და მისი მოწესრიგებაც ტრადიციული გზებით ხდებოდა.

ამას ემატებოდა სხვადასხვა კანონებსა თუ კანონქვემდებარე აქტებში მიმობნეული ნორმები, რომლებიც ამათუ იმ სახეობის სერვიტუტს ეხებოდა. მოკლედ, საბჭოთა ხანაში, სერვიტუტი არსებობდა, როგორც არაპოზიტიური, ისე პოზიტიური სამართლის ფორმით, მართალია თვით ტერმინი “სერვიტუტი“ არ გამოიყენებოდა. გარდა ამისა, კერძო საკუთრების არარსებობის გამო ერთობ დამცრობილი იყო მისი მოქმედების ფარგლები.

ამდენად, პოზიტიურ სამართალს შეუძლია მოხაზოს სერვიტუტის მოქმედების ფარგლები.

ქართულ სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობის პროცესში გამოიკვეთა ის აზრი, რომ თანამედროვე კოდექსების მსგავსად, სერვიტუტები ცალკე მოწესრიგებულიყო. თუმცა, კოდექსის დანაწესები ერთობ ზოგადი ხასიათით გამოირჩევა, რაც იმისი მაუწყებელიცაა, რომ სერვიტუტის ცალკეული კერძო შემთხვევა, სხვა ნორმატიულ აქტებშიაც შეიძლება ვიხილოთ.

ქართულ სამოქალაქო კოდექსში სერვიტუტი ტრადიციულად განმარტება. კოდექსის 247-ე მუხლი გერმანული BGB-ს §1018-ის ანალოგიურად იუწყება, რომ “მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთების მიმართ (სერვიტუტი)“.

კოდექსის განმარტებიდან ჩანს, რომ სერვიტუტი შეზღუდული საწივით უფლებაა, ნივთთა შორის ისეთი ურთიერთმიმართება, როცა ერთი ნივთი დგება მეორე ნივთის სამსახურში ამ უკანასკნელის უკეთ გამოყენების მიზნით. მიწის ნაკვეთს, რომლის სასარგებლოდაც დგინდება სერ-



ვიტუტი, მთავარი მიწის ნაკვეთი ეწოდება, ხოლო დატვირთული მიწის ნაკვეთი მომსახურე ნაკვეთად იწოდება. ევროპის რიგი ქვეყნების (საფრანგეთი, გერმანია და ა.შ.) სამართალში. აუცილებელია, რომ მთავარი და მომსახურე მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა პირის საკუთრებას წარმოადგენდნენ. თორემ, როგორც რომაელები ამბობდნენ: “არავის არ შეიძლება “ემსახურებოდეს“ საკუთარი ნივთი”.<sup>148</sup>

სერვიტუტი ერთ დროს არასრულ საკუთრების უფლებადაც კი ითვლებოდა. ძველი რუსული სამართლის წიგნთა X ტომში იგი “არასრული საკუთრების უფლების“ თავის ქვეშ განიხილებოდა. თუმცა, რუსული კანონდებლობა მას პირდაპირი მნიშვნელობითაც იცნობდა.<sup>149</sup>

## II სერვიტუტის შინაარსი

სერვიტუტით გათვალისწინებული დატვირთვას ერთ შემთხვევაში გააჩნია პოზიტიური შინაარსი, ეს მაშინაა, როცა სერვიტუტზე უფლებამოსილს შეუძლია გარკვეული სახით ისარგებლოს სხვისი მიწის ნაკვეთით, მეორე შემთხვევაში – ნეგატიური შინაარსი, ეს კი მაშინაა, როდესაც თვით მომსახურე ნაკვეთის მესაკუთრესაც ეკრძალება ამა თუ იმ სახით თავისი ნაკვეთით სარგებლობა. ორივე შემთხვევაში ნაკვეთით სარგებლობა, თუ არსარგებლობა ხორციელდება მთავარი ნაკვეთის სასარგებლოდ. სერვიტუტების ასეთი დაყოფა დოქტრინაში ზოგჯერ ცნობილია დადებითი და უარყოფითი სერვიტუტების სახით. სერვიტუტის ორივე სახე ერთდროულადაა გავრცელებული რეალურ ცხოვრებაში. დადებითი სერვიტუტის შინაარსი გვექნება, როდესაც სახეზეა სხვისი მიწის ნაკვეთზე გავლის უფლება, წყლის არხების გატარების უფლება, მიწის ისეთი შემადგენელი ნაწილებისა მოპოვების უფლება, როგორიცაა ქვა, ქვიშა, და ა.შ. უარყოფითი სერვიტუტის შინაარსი გულისხმობს მომსახურე ნაკვეთზე გარკვეული სახის მშენებლობის აკრძალვას, გარკვეული სამეწარმეო საქმიანობის აკრძალვას. ასე მაგალითად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ა. უთანხმდებ თავის მეზობელ ბ-ს იმის თაობაზე, რომ ამ უკანასკნელის ნაკვეთზე აშენდება მხოლოდ გარკვეული სიმაღლის ნაგებობა, ან კიდევ გარკვეული მანძილის დაშორებით მისი ნაკვეთიდან. ასეთი შეთანხმება შეიძლება გაფორმდეს ბ-ს ნაკვეთზე სერვიტუტის სახით. ან კიდევ ავიღოთ ასეთი შემთხვევა, როცა მესაკუთრეა თავის ნაკვეთზე აშენებს საწარმოს, რომლის კვამლიც სპეციალური მოწყობილობით გაივლის მეზობელ ბ-ს ნა-

<sup>148</sup> იხ. Л. Жюллис-де ла Морандьер, Гражданское право Франции, гл. II.

<sup>149</sup> იხ. Гражданское Уложение, кн. 3, вотчинное право, т. 2, С-Петербург, 1902, гл. 85.

კვეთზე, კოდექსის 175-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ბ-ს შეუძლია სათანადო საფუძვლის შემთხვევაში უარი უთხრას ა-ს ამაზე. მაგრამ შეიძლება (მათ შორის შეთანხმებით) ბ-ს ნაკვეთზე დადგინდეს სერვიტუტი. ამ შემთხვევაში სერვიტუტის შინაარსი გამოიხატება ზოგიერთი სამეზობლო უფლების განუხორციელებლობაში ბ-ს მხრიდან.<sup>150</sup>

აკრძალვები დასაშვებია მხოლოდ იმ ზღვრამდე, რაც აუცილებელია მთავარი მიწის ნაკვეთის უკეთ სარგებლობისათვის. ამიტომაცაა, რომ დაუშვებელია აკრძალვის სახით გაფორმდეს ის, რომ პირი არ გაასხვისებს მიწის ნაკვეთს ან არ დატვირთავს რაიმე სხვა უფლებებით. უცხოური სასამართლო პრაქტიკა (გერმანული) იცნობს გამოწვევის შემთხვევებს, როცა შეიძლება დადგინდეს, რომ მესამე პირებს არ გადაეცემა სარგებლობაში მიწის ნაკვეთი.<sup>151</sup>

### III სერვიტუტის სახეები

რომის სამართლიდან მოკიდებული სერვიტუტები იყოფა სანივთო და პირად სერვიტუტებად. ეს კლასიფიკაცია გაიზიარა ბერნა ქვეყანამ, მათ შორის ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმაც. თუმცა, უნდა ითქვას, რომ 247-ე მუხლში სერვიტუტის სუბსტანცია სანივთო სერვიტუტითაა ახსნილი. პირად სერვიტუტს ეძღვნება 253-ე მუხლი. კოდექსის ასეთი ერთობ სიმუნწე ამითაც უნდა აიხსნას, რომ ისტორიულად უზუფრუქტი პირადი სერვიტუტის სახეობად განიხილებოდა და ამდენად ამითაც უნდა ივსებოდეს 253-ე მუხლის შინაარსი. თუმცა, დღევანდელი კოდექსები, მათ შორის ქართულიც, როდი აიგივებენ უზუფრუქტს სერვიტუტთან. ამ საკითხზე უზუფრუქტის განხილვისას გვექონდა საუბარი და ამიტომაც მარტოოდენ ამ გახსენებით შემოვიფარგლებით.

სერვიტუტების ამდაგვარ კლასიფიკაციაში რომის სამართლის გზას დააღმა გერმანული სამართალი. იგი სერვიტუტებს ყოფს საადგილმამულო და პირად სერვიტუტებად. ფრანგული სამართალი მარტოოდენ საადგილმამულო სერვიტუტს აღიარებს. მისთვის უცნობია სერვიტუტი, რომელიც დგინდება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ. იგივე მდგომარეობა გვაქვს იტალიურ სამართალში. როგორც ერთის, ისე მეორის თანახმად, სერვიტუტი შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ უძრავი ქონების სასარგებლოდ. მოკლედ, ერთი ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს მეორის სასარგებლოდ.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა სანივთო სერვიტუტების

<sup>150</sup> იხ. Bürgerliches Gesetzbuch (kommentar), Herausgegeben von prof. Othmar Jauring, 8, neubearbeitete, Auflage München, 1997, გვ 1072.

<sup>151</sup> იხ. Klaus Müller, Sachenrecht, München, 1993, გვ. 448

სახეობრივ კლასიფიკაციაში. იგი მარტოოდენ ზოგადი პრინციპებით კმაყოფილდება. აქაც ქართული სამართალი დააადგა გერმანული სამართლის გზას, რომელიც ანალოგიურად აწესრიგებს მას. სამაგიეროდ, რიგი ქვეყნების სამოქალაქო კოდექსები დეტალურად გადმოსცემენ ცალკეულ სანივთო სერვიტუტებს. ასეთია ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი, იგივე ჰქონდათ განზრახული რევოლუციამდელ რუსულ სამართალში, როცა სამოქალაქო კოდექსის პროექტს ადგენდნენ. ამრიგად, ერთი სისტემით ყველა სერვიტუტი კოდექსმა უნდა დაითიოს, სხვა სისტემით, კოდექსი ზოგადი მოძღვრებით უნდა დაკმაყოფილდეს. ამ უკანასკნელ ვითარებაში სანივთო სერვიტუტების ცალკეულ სახეობებს სხვადასხვა ნორმატიული აქტები ითვალისწინებენ. ეტყობა, ეს მიდგომა უფრო გამართლებული უნდა იყოს სამოქალაქო კანონმდებლობის სისტემაში სამოქალაქო კოდექსის ადგილდანიშნულებიდან გამომდინარე. ამიტომაცაა, რომ სერვიტუტები შეიძლება ვიხილოთ მიწის, წყლის, ტყის, ბუნებადაცვით თუ სხვა კანონმდებლობაში.

სანივთო სერვიტუტები მრავალნაირია. თანამედროვე სამართალი არ მიჯნავს ერთმანეთისაგან სასოფლო და საქალაქო სერვიტუტებს, როგორც ეს იყო რომის სამართალში. სასოფლო სერვიტუტი დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის გამოყენების სასარგებლოდ. საქალაქო კი – ნაგებობების უკეთ გამოყენების მიზნით. რომის სამართალში სანივთო სერვიტუტებს მიეკუთვნებოდა: პირუტყვის გარეკვის სერვიტუტი, ნაგებობის გარკვეულ სიმაღლემდე მშენებლობის ვალდებულება, სხვისი მიწის ნაკვეთზე (მიწისქვეშ ან მის ზედაპირზე) წყლის გატარების უფლება, სხვისი ნაკვეთიდან წყლის აღების უფლება, სხვის ნაკვეთზე წვიმის წყლის მიშვების უფლება, ზემოთ მდებარე ნაკვეთიდან წყლის მიღების ვალდებულება, სხვის ნაკვეთზე ცარცის მოპოვების უფლება, სხვის ნაკვეთზე გავლის უფლება, სხვის ნაკვეთზე კვამლის გატარების უფლება, ქვიშის მოპოვების უფლება, ქვეთად სიარულის სერვიტუტი, სხვის ნაკვეთზე ქვის მოპოვების სერვიტუტი. საერთო ან სხვის კედელში სარკმლის გამოჭრის უფლება, სხვის წყალსატევში წყლის გატარების უფლება, მეზობლის კედლის გამოყენების უფლება საკუთარი ნაგებობის სამშენებლოდ, სხვის ნაკვეთზე პირუტყვის ძოვების უფლება, სხვის ტყეში შეშის დამზადების უფლება და ა.შ.<sup>152</sup>

ბევრი სახეობა სერვიტუტებისა დღევანდელ ყოფაშიაც იგივე შინაარსისაა, რაც რომის სამართალში იყო. ამას თვით ცხოვრების კანონები განაპირობებენ, სხვისი მიწის ნაკვეთზე გავლის, წყლის გატარებისა თუ სხვა უფლების მოწესრიგებას ყოველთვის ექნება ადგილი. ამიტომაც ვერ აცდა სერვიტუტს საბჭოთა სამართალი.

<sup>152</sup> იხ. Милан Бартошек Римское право, М., 1989, გვ. 295-296.

#### IV სერვიტუტების დადგენა

სერვიტუტი, როგორც სხვის ნივთზე უფლება, ორი გზით დგინდება: ერთი, კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე და მეორე პირთა სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხს საგანგებოდ არ ეხება და უნდა ვივარაუდოთ, რომ სერვიტუტის წარმოშობა სანივთო უფლებათა წარმოშობის საერთო კანონ-ზომიერებას ემორჩილება. გერმანული სამართალი ემყარება რა რომინშ სამართალს, სერვიტუტის წარმოშობის საფუძველად მიიჩნევს, გარიგებას, ხანდაზმულობასა და სახელმწიფოებრივ აქტს.<sup>153</sup> ფრანგული სამართლის მიხედვით, სერვიტუტების ერთი ჯგუფი წარმოიშობა მიწის ნაკვეთთა ბუნებრივი მდგომარეობის საფუძველზე. ასე მაგალითად, ქვედა ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია გაატაროს ზედა ნაკვეთიდან ბუნებრივად, ადამიანის ჩარევის გარეშე მოსული წყალი. მას ეკრძალება რაიმე ისეთი კედლის აღმართვა, რაც საამისოდ ხელშემშლელი იქნება (მ. 640). ჩანს, რომ ქვედა ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლება ამ ნაკვეთის ბუნებრივი მდგომარეობითაა გამოწვეული. მეორე ჯგუფი სერვიტუტებისა კანონით დადგენილი სერვიტუტებია. ესენია ურთიერთობანი, რომელიც დაკავშირებულია საერთო კედელთან, რომელიც ყოფს მომიჯნავე ნაკვეთებს, სამეზობლო ურთიერთობანი, აქვეა ის დატვირთვები, რაც ადევს ნაკვეთს საზოგადოებრივი ინტერესების, ანდა სხვა ნაკვეთის სასარგებლოდ. ასე მაგალითად, სხვის ნაკვეთზე გავლის, გატარების სერვიტუტი, როცა არაა კავშირი საზოგადოებრივ გზებთან. და ბოლოს, სერვიტუტები, რომელთა დადგენა ხდება მიწის მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.<sup>154</sup>

კანონისმიერი სერვიტუტი პირს შეუძლია გამოიყენოს და შეუძლია კიდევ არა. აქ მთავარი ისაა, რომ კანონი იძლევა ამის შესაძლებლობას დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ. სხვა საქმეა გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი სერვიტუტი. ფრანგი ცივილისტების აზრით, ესაა ნამდვილი სერვიტუტი. გარიგებას სანივთო შეთანხმება ჰქვია და იგი სანივთო უფლების წყაროს წარმოადგენს. შეთანხმება ხდება მთავარი და მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შორის სერვიტუტის კონკრეტული სახეობის მითითებით. ასეთი შეთანხმება ფორმით თავისუფალია. მაგრამ, სერვიტუტის წარმოშობისათვის ეს არაა საკმარისი, საჭიროა, რომ საჯარო რეესტრში იქნას შეტანილი მომსახურე მიწის ნაკვეთზე არსებული დატვირთვები. არაა აუცილებელი, რომ მთავარი

<sup>153</sup> იხ. Bürgerliches Gesetzbuch (kommentar), Herausgeben von prof. Othmar Jauerling, München, 1997, გვ. 1071-1072.

<sup>154</sup> იხ. Л. Жюллио де ла Морандьер, დასახ. ნაშრ. გვ. 112-113.

ნაკვეთის მიმართაც აღნიშნული უფლება რეესტრში იქნას შეტანილი. საადგილმამულო სერვიტუტი ისე ნათლად და გარკვევით უნდა იყოს რეესტრში შეტანილი, რომ მესამე პირთათვის მისი არსი ადვილად შესაცნობი აღმოჩნდეს. ასე მაგალითად, თუკი საადგილმამულო სერვიტუტი იქნება გზის უფლება, აუცილებელია, რომ გამოკვეთილად ჩაიწეროს საადგილმამულო წიგნში, რომ იქ შეტანილია “გზის უფლება ა. ნაკვეთის სასარგებლოდ“ ბ-ს ნაკვეთზე.<sup>155</sup>

სხვისი ნაკვეთით სარგებლობის უფლება შეიძლება შექმნილ იქნას ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგებითაც. ასეთი გარიგება არ ტარდება საადგილმამულო წიგნში და არც სანიეთო უფლებას წარმოადგენს. ამიტომაც მისი მოქმედება ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადით შემოიფარგლება.

სერვიტუტის თვისებას შეადგენს ისიც, რომ დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არაა ვალდებული რაიმე აქტიური მოქმედებანი განახორციელოს მესერვიტუტის სასარგებლოდ. მისი ერთად-ერთი ვალდებულებაა ხელი არ შეუშალოს ამ უკანასკნელს სერვიტუტის განხორციელებაში. ამდენად, სერვიტუტზე უფლების სარეალიზაციო ხარჯები დაინტერესებული სუბიექტის კისერზეა. ამ საერთო პრინციპს გამოხატავს სამოქალაქო კოდექსი, როცა ადგენს, რომ თუ სერვიტუტის სათანადოდ განხორციელება მოიცავს დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობასაც, მაშინ უფლებამოსილ პირს ეკისრება ამ ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულება“ (მ.249. 6.1). უფლებამოსილი პირის მოცემული ვალდებულება ამგვარადეა განსაზღვრული ევროპის მრავალი ქვეყნის სამოქალაქო კოდექსით. ქართული ნორმა მთლიანად გერმანული BGB-ს 1020-ე მუხლის მეორე წინადადების შესატყვისია. საილუსტრაციოდ მოეუხმით ასეთ შემთხვევას: ეთქვათ, უფლებამოსილ პირს სხვის ნაკვეთზე აქვს წყლის გატარების სერვიტუტი. საამისოდ აუცილებელი წყალსაქაჩი ნაგებობა-მოწყობილობის მოვლის ხარჯები დაეკისრება უფლებამოსილ პირს. მთავარია, რომ იგი ემსახურებოდეს უფლებამოსილი პირის ინტერესებს. ამასთან, კოდექსი არ გამორიცხავს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრეზე ხარჯების დაკისრებას, თუკი ეს ხორციელდება უფლებამოსილ პირსა და მას შორის შეთანხმებით. ასეთი შეთანხმება დასაშვებია. თუკი ამას ითხოვს უფლებამოსილი პირის ინტერესები (მ.249. 6.2). ამრიგად, როგორც კანონისმიერი, ისე სახელშეკრულებო წესი, ხარჯების გაწვევის ვალდებულებას აფუძნებს უფლებამოსილი პირის ინტერესებზე, ვინაიდანაც სერვიტუტი ნაგებობა-მოწყობილობასაც მოიცავს და მის

<sup>155</sup> იხ. Klaus Muller, დას. ნაშრ. გვ. 164

სათანადო განსორციელებას ემსახურება იგი. ნაგებობის მოვლა-პატრონობა მარტიოდენ რომ დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებში ყოფილიყო, მაშინ მასზე არც სერვიტუტი გვექნებოდა და საკამათოც არაფერი იქნებოდა.

როგორ მოვიქცეთ, როცა ნაგებობით სარგებლობს, როგორც უფლება-მოსილი პირი, ისე დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრე. მაგალითად, გზით სარგებლობს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრეც. ქართული სამოქალაქო კოდექსი ამაზედ არაფერს იუწყება. გერმანული სამოქალაქო კოდექსით კი დადგენილია, რომ ამ შემთხვევაში, შეიძლება დათქმულ იქნას, რომ უფლებამოსილი პირი შეინახავს ნაგებობას, რამდენადაც ეს აუცილებელია მისი ინტერესების განსორციელების მიზნით. (§1021, ნ.1, წ.2). ამრიგად, ამ შემთხვევაში დატვირთული მესაკუთრე გარკვეული შეღავათით სარგებლობს და როგორც ჩანს ეს უნდა იყოს მისი საკუთრების შეზღუდვით გამოწვეულ შედეგთა კომპენსაციის ერთგვარი გამოხატულება. არის ამ საკითხის გადაწყვეტის სხვა ვარიანტებიც. რიგი ქვეყნების სამართალით, მაგალითად, ავსტრიისა და იტალიის სამოქალაქო კოდექსებით, ნაგებობის მოვლა-პატრონობის ხარჯები უნდა გაიყოს უფლებამოსილ პირსა და დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრეს შორის სარგებლობის დარად (თანაზომიერად).

რადგანაც ქართული სამოქალაქო კოდექსი ღიად ტოვებს ამ საკითხს, ეტყობა სასამართლო პრაქტიკამ უნდა აჩვენოს, თუ რომელი გადაწყვეტილება იქნება მისაღები. მე კი ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მერყენება, რომ გერმანული BGB-ს გადაწყვეტილება უნდა იყოს სწორი.

## V სერვიტუტის მოქმედების ფარგლები

სერვიტუტს თავისი მოქმედების ფარგლები გააჩნია. რადგანაც სერვიტუტი სხვისი საკუთრების შეზღუდვას იწვევს, მისი დადგენისას კარგად უნდა გაირკვეს თუ რამდენად აუცილებელია იგი. სამოქალაქო კოდექსი ცალსახად პასუხობს ამ კითხვას და აცხადებს, რომ სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთის უკეთ სარგებლობის შეღავათს (მ.248, ნ.1). ეს ზოგადი წესი ვრცელდება სერვიტუტის ყველა სახეობაზე და ცხადია დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს იცავს დაუსაბუთებელი შეზღუდვებისაგან. როცა სერვიტუტის დადგენის აქტში მისი ფარგლები არასაკმარისადაა მოხაზული ან საერთოდ განუსაზღვრელია.<sup>156</sup> ქართული სამართლის ანალოგიურ დანაწესებს იცნობს გერმანიის (§1019) და იტალიის (მ.747) სამოქალაქო კოდექსები. როგორც

<sup>156</sup> იხ. Гражданское уложение. გვ. 256.

ჩანს, ეს თავისებურება სერვიტუტისა, რომის სამართლიდან უნდა იყოს შემოხიზნული.

სერვიტუტი ისე უნდა დადგინდეს, რომ ამან სხვისი საკუთრება ნულად არ აქციოს. ყოველგვარი შეთანხმება, რითაც დაირღვევა სერვიტუტის მიზანი, ის, რომ მან სარგებელი მოუტანოს მთავარ ნაკვეთს და დაუსაბუთებლად არ შეზღუდოს მომსახურე ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები, ბათილი იქნება.

სერვიტუტის განხორციელებით მესაკუთრეთა შორის კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობის ანალოგიური ვითარება წარმოიშობა. როგორც ერთი, ისე მეორე მესაკუთრე სერვიტუტიდან გამომდინარე უფლებამოსილებათა მატარებლები ხდებიან. მთავარი მიწის მესაკუთრე კალდებულა თავის სანივთო უფლებათა გამოყენების პროცესში გაუფრთხილდეს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს. იგი ვალდებულაა შეძლებისდაგვარად “დაინდოს” დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები და ეცადოს უარყოფითი ზემოქმედებანი მინიმუმამდე დაიყვანოს. მან არ უნდა დაივიწყოს, რომ სერვიტუტზე უფლება თავისი რანგის მიხედვით ნაკლები უფლებაა, ვიდრე ეს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლებაა. მოკლედ, მას არ უნდა შეექმნას “მესაკუთრის” ილუზია დატვირთული ნაკვეთის გამოყენებული ნაწილის მიმართ. წარმოვიდგინოთ, რომ სერვიტუტის საგანია სხვის ნაკვეთზე გზის უფლება. მან ეს გზა ისე უნდა გაიყვანოს, რომ ამით დაუშვებლად არ ხელყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები. სერვიტუტზე უფლებამოსილება ისე უნდა განხორციელდეს, რომ ორივე ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები იყოს დაცული. ასე, მაგალითად, შეიძლება გარეშე ზემოქმედებისაგან დასაზღვევად გზა ჩაკეტილი იყოს ალყაფის კარებით, მაგრამ უფლებამოსილს მის გამოსაყენებლად მიეცეს ერთი ცალი გასაღები.<sup>157</sup>

თუკი მესერვიტუტე დაარღვევს სერვიტუტის განხორციელების წესებს, მაშინ ვალდებულ პირს შეუძლია გამოიყენოს ნეგატორული სარჩელი (მ.172).

## VI სერვიტუტის პრობლემა მიწის ნაკვეთების გაყოფისას

პირველად განვიხილოთ ის შემთხვევა, როდესაც იყოფა მთავრი მიწის ნაკვეთი. აქ შეიძლება ორი ვითარება დავაფიქსიროთ. პირველი, როცა სერვიტუტი, მაგალითად, პირუტყვის ძოვების უფლება ან ქვიშის მოპოვების უფლება, ემსახურებოდა უფლებამოსილი პირის ნაკვეთის არა ერთ რომელიმე ნაწილს, არამედ მთელ ნაკვეთს. მეორე ის შემთხვევაა,

<sup>157</sup> იხ. Klaus Müller. დასახ. ნაშრ; გვ. 454.

როდესაც აღნიშნული სერვიტუტი მიწის ნაკვეთის რომელიმე ნაწილს ემსახურება. ქართული სამოქალაქო კოდექსი მხოლოდ პირველი ვითარების კონსტატაციას ახდენს და საკითხს წყვეტს ფრანგული (მ.700) და გერმანული (§1025) სამართლის ანალოგიურად, კერძოდ, 250-ე მუხლით დადგენილია, რომ ასეთ შემთხვევაში სერვიტუტი გავრცელდება თითოულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. ე.ი. სერვიტუტი, როგორც ერთიანი უფლება ისე გამოიყენება. თითოეულ ახლადწარმოქმნილ მესაკუთრესთან მიმართებაში სერვიტუტი კვლავაც საერთო ხელში რჩება. ამდენად, აქ გამოიყენება 953-ე მუხლის წესები. რაც შეეხება მეორე შემთხვევას, სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არაფერს იუწყება მის თაობაზე. ეტყობა ისევ 250-ე მუხლის განმარტებამ უნდა შეავსოს კანონის ეს „ხარვეზი“. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა უფლებამოსილ პირს უფლება აქვს გააკეთოს კედელი მეზობელი ნაკვეთის ნაპირზე. შემდეგ მთავარი ნაკვეთი გაიყოს ისე, რომ ნაკვეთის ეს ნაწილი გადავიდა ერთ-ერთი მესაკუთრის ხელში. აშკარაა, რომ სხვა ნაკვეთის მესაკუთრე კვლავ შეინარჩუნებს სერვიტუტის უფლებას.<sup>158</sup>

ეტყობა, სერვიტუტის მოქმედება გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე უპირობოდ არ ვრცელდება. სერვიტუტის მოქმედებისათვის აუცილებელია, რომ ის არ „გააუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას.“ (მ. 250, წ.2). სხვანაირად, რომ ვთქვათ, არათანაზომიერად, მომეტებულად არ უნდა იტვირთებოდეს მომსახურე ნაკვეთი. იბადება კითხვა, ჩაითვლება კი ასეთ დატვირთვად, თუკი ნაკვეთის გაყოფის შემდეგ მესაკუთრეთა რიცხვი ბევრად გაიზრდება, ვიდრე ეს გაყოფამდე იყო? ზოგიერთ შემთხვევაში ეს გავლენას არ ახდენს სერვიტუტის სიდიდეზე. მაგალითად, გზით სარგებლობის უფლების შემთხვევაში, ამ გზით მოსარგებლე პირთა ზრდა შესაბამისად არ ზრდის სერვიტუტის ფარგლებს. სერვიტუტი მიწის ნაკვეთების სასარგებლოდ დგინდება და არა პირთა სასარგებლოდ. ამიტომაც, პირთა რიცხვის თანაზომიერად, სერვიტუტის ფარგლებიც რომ იზრდებოდეს, შეიძლება ერთდროულად მომსახურე ნაკვეთზე საკუთრება ისე დამძიმდეს, რომ იგი ნულად იქცეს. ამიტომაცაა დადგენილი ფრანგული სამართლით, რომ როცა საქმე ეხება გავლის უფლებას, ყველა თანამესაკუთრე ვალდებულია ერთ ადგილას განახორციელოს იგი (მ.700, ნ2.) სხვა შემთხვევაში სერვიტუტის სიმძიმე უფლებამოსილ პირთა ზრდისას შეიძლება აშკარად შესამჩნევი აღმოჩნდეს, მაგალითად, როცა საქმე ეხება ჭიდან წყლით სარგებლობის ან ქვიშის მოპოვების უფლებას, მოცემული სერვიტუტის დადგენის შემთხვევაში

<sup>158</sup> იხ. Гражданское уложение, гл. 239



უნდა განისაზღვროს მისი მოქმედების ფარგლები.<sup>159</sup>

ახლა კი განვიხილოთ ის შემთხვევა, როცა იყოფა სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი. თუ სერვიტუტი გაყოფამდე მთელ ნაკვეთზე ვრცელდებოდა, ივარაუდება, რომ გაყოფის შემდეგაც იგი გავრცელდება მის თითოეულ ნაწილზე. ასე, მაგალითად, თუკი მიწის ნაკვეთი პირუტყვის ძოვების სერვიტუტით იყო დატვირთული, ეს უფლება მის თითოეულ განაყოფ ნაწილზედაც გავრცელდება. სერვიტუტის ასეთი მიდევნება განპირობებულია მისი თავისებურებიდან. ამ შემთხვევაზე სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არაფერს იტყობინება, თუმცა, 251-ე მუხლის დანაწესის ახსნა-განმარტებიდან ამ აზრის ამოცნობა არაა ძნელი. ეს მუხლი კი პირდაპირ მხოლოდ იმ შემთხვევებს აწესრიგებს, როცა სერვიტუტი თავიდანვე დატვირთული მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა. მისი გაყოფის შემდეგაც სერვიტუტი შენარჩუნდება ასევე მხოლოდ ნაკვეთის ამ ნაწილზე. ამდენად, ვის ხელშიაც ნაკვეთის ეს ნაწილი აღმოჩნდება, მისი საკუთრება შეზღუდული იქნება სერვიტუტით, დანარჩენი კი არა. ამის ნიშნად შეიძლება წარმოვიდგინოთ ჭის წყლით სარგებლობის სერვიტუტი. დატვირთული მიწის ნაკვეთის გაყიდვის შემდეგ ახალი ნაკვეთები, რომლებზედაც ადრე არ იყო ჭა და ამდენად არც სერვიტუტი, ასევე დაუტვირთავი სახით დარჩება ახალი მესაკუთრის ხელში. ქართული სამოქალაქო კოდექსი ამ შემთხვევაში საკითხს გერმანული BGB-ს §1026-ის ანალოგიურად აწესრიგებს.

## VII უფლებამოსილი პირის სასერვიტუტო უფლებების დაცვა

სამოქალაქო კოდექსი უფლებამოსილი პირის ინტერესებს იმგვარადვე იცავს, როგორც კეთილსინდისიერი შემხენისა (მ.252, მ.161). უფლებამოსილს შეუძლია მოითხოვოს იმ დარღვევის შეწყვეტა, რითაც მას ხელი ეშლება სერვიტუტზე უფლების განხორციელებაში. ასევე, იგი უფლებამოსილია ზიანის ანაზღაურებაც მოითხოვოს, თუკი ამას ექნება ადგილი.

უფლებამოსილი პირის უფლების დარღვევა მრავალი სახით შეიძლება გამოიხატოს. შეიძლება ეს მდგომარეობდეს იმაში, რომ ხელშემლის გამო სერვიტუტის დანიშნულებისამებრ გამოყენება გართულებულია ან საერთოდ შეუძლებელია. ამას ჯერ-ერთი მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ნაკვეთი ისეთ მდგომარეობაშია, რაც არ პასუხობს სერვიტუტის შინაარსს. მაგალითად, სერვიტუტის საწინააღმდეგოდ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია აკრძალული მშენებლობა.<sup>160</sup> სხვა შემთხვევაში, მი-

<sup>159</sup> იხ. Гражданское уложение, გვ. 239

<sup>160</sup> იხ. Гражданское уложение, გვ. 239-240გ

წის ნაკვეთზე ტარდება ისეთი ღონისძიებები, რითაც რთულდება, ან საერთოდ გამოირიცხება სერვიტუტი. მაგალითად, გზის უფლების განხორციელება რთულდება ამ გზის დავიწროების შედეგად.

ხელშემშლის აღკვეთის ვალდებულება ეკისრება არამართო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არამედ მესამე პირსაც, მაგალითად, დაქირავებულს.<sup>161</sup>

უფლებამოსილ პირს გარდა ხელშემშლის აღკვეთისა, შეუძლია მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაც. ამას პირდაპირ ითვალისწინებს კეთილსინდისიერი მფლობელობის დაცვა.

გერმანული BGB რამდენადმე განსხვავებულად წყვეტს ამ საკითხს. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დგება ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში, დელიქტური პასუხისმგებლობის საერთო წესებიდან გამომდინარე.<sup>162</sup>

### VIII სერვიტუტის შეწყვეტა

სამოქალაქო კოდექსი სპეციალურად არ ჩერდება სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველზე, როგორც ამას ადგილი აქვს ფრანგულ სამოქალაქო კოდექსში. ასეთ ვითარებაში გამოიყენება სანიეთო უფლების შეწყვეტისათვის გათვალისწინებული წესები. იმისდა მიხედვით, თუ რა სახის სერვიტუტთან გვექნება საქმე, განსხვავებული იქნება მისი შეწყვეტის საფუძველიც. ევროპულ კანონმდებლობასა და დოქტრინაში ყველაზე გავრცელებულ საფუძვლად მიიჩნევა სერვიტუტის შეწყვეტა გარიგების გზით. ამ შემთხვევაში გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი, როცა უფლებამოსილი პირი ცალმხრივი ნების გამოვლენით უარს ამბობს სერვიტუტზე. საამისოდ საჭიროა, საკუთრების უფლების ანალოგიურად, განცხადების გაკეთება საჯარო რეესტრში და მის შესახებ არსებული ჩანაწერის გაუქმება. სერვიტუტის შესაწყვეტად შეიძლება საჭირო იყოს მესამე პირის თანხმობაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც უფლებამოსილის მიწის ნაკვეთი დატვირთულია უზუფრუქტით. უზუფრუქტუარის თანხმობა აუცილებელია იმისათვის, რომ მესაკუთრის ცალმხრივი ნების გამოვლენა ნამდვილად ჩაითვალოს.<sup>163</sup>

სერვიტუტის შეწყვეტის ერთ-ერთ საფუძვლად აღიარებულია მისი გამოყენების შეუძლებლობა, როგორც სამართლებრივ, ისე ფაქტობრივ გარემოებათა გამო. ასე მაგალითად, თუ სერვიტუტის საგანი იყო სხვის ნაკვეთზე ჯართის შენახვა, ეს უფლება შეწყდება თუ კანონით აიკრძა-

<sup>161</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ.; გვ. 458.

<sup>162</sup> იხ. Othmar Jauernig... Bürgerliches Gesetzbuch (Kommentar), 8 Auflage, München, 1997, გვ. 1076.

<sup>163</sup> იხ. Klaus Muller, დასახ. ნაშრ. გვ. 462.

ლება ჯარტის შეგორება.<sup>164</sup>

სერვიტუტის შეწყვეტის ამ საფუძველს სპეციალურად აწესრიგებს ფრანგული და იტალიური სამოქალაქო კოდექსები. იქ მოცემული დადგენილებით, თუკი ესა თუ ის მამული ისეთ მდგომარეობაში აღმოჩნდება, რომ შეუძლებელი იქნება მისი სარგებლობა, სერვიტუტიც წყდება. ხოლო თუ ისინი კვლავაც შეიძენენ სარგებლობით თვისებებს, სერვიტუტიც აღდგება თუ არაა გასული მისი შეწყვეტის ვადა.<sup>165</sup>

უნდა ვივარაუდოთ, რომ აქ მხედველობაშია უძრავი ქონების, როგორც განადგურება, ისე მისი თვისებების დაკარგვა. თუ ხანძრის შედეგად დაიწვება ხის სახლი, რომლის პატრონსაც გააჩნდა უფლება ქონოდა სარკმლები მეზობლის ეზოს პირდაპირ, ცხადია, მის ადგილას ახალი ნაგებობის აშენებისას (თუნდაც, რომ ეს იყოს ქვის სახლი) იგივე უფლება ძალაში დარჩება. ამდენად, ამ შემთხვევაში სერვიტუტი შეიძლება შეწყდეს დროებით, შეიძლება მუდმივად.

სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველია ასევე ინტერესის დაკარგვა. თუკი სერვიტუტს პირდაპირი სარგებელი არ მოაქვს უფლებამოსილი პირისათვის 248-ე მუხლის აზრით, იგი უნდა შეწყდეს. ასე მაგალითად, თუკი სახეზეა წყლის სერვიტუტი, მაშინ წყაროს გამოფიტვა აქარწყლებს სერვიტუტის მიზანს.<sup>166</sup> ან კიდევ, თუკი სერვიტუტის საგანი იყო უფლებამოსილი პირის მიერ თავის ნაკვეთზე მოწეული სოფლის მეურნეობის პროდუქტების შენახვა, სერვიტუტი შეწყდება თუ პროდუქტების მოყვანის ნაცვლად მთავარ ნაკვეთზე სახლები აშენდება.<sup>167</sup>

სერვიტუტის შეწყვეტის სხვა საფუძველად რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა თვლის მთავარი და მომსახურე ნაკვეთების ერთი პირის საკუთრებაში გადასვლას. ფრანგული კოდექსი ცალსახად ადგენს, რომ ასეთ ვითარებაში უქმდება ყოველგვარი სერვიტუტი (მ.705). ასეთი დანაწესის საფუძველად მიჩნეულია ის, რომ სერვიტუტი სხვის ქონებაზე არსებული უფლებაა და ასეთ ვითარებაში იგი აზრს კარგავს, ვინაიდანაც უფლებამოსილ პირს შეუძლებელია ჰონდეს სერვიტუტი საკუთარი ქონების მიმართ. გერმანული სამართალი რამდენადმე წინააღმდეგობრივად წყვეტს ამ საკითხს. BGB-ს §889-დან გამომდინარე, ერთი პირის ხელში საკუთრების მოქცევა არ ახდენს გავლენას სერვიტუტზე. 890-ე მუხლიდან კი ჩანს, რომ როცა სერვიტუტი, როგორც მთავარ, ისე მომსახურე ნაკვეთზეა და

<sup>164</sup> იხ.იქვე, გვ. 463

<sup>165</sup> იხ. Гражданское Уложение. გვ. 224-226

<sup>166</sup> იხ. Г.Ф. Шершеневич, Учебник Русского Гражданского права, С-Петербург, 1907, გვ. 328.

<sup>167</sup> იხ. Klaus Muller, ლასახ. ნაშრ. გვ. 464.

ისინი ერთიან ნაკვეთად იქცევა მათი გაერთიანების ან რეესტრში ჩაწერით ისე, რომ ერთი ნაკვეთი მეორის შემადგენელი ნაწილი ხდება, სერვიტუტიც წყდება.<sup>168</sup> გერმანული სამართლის ასეთი პოზიცია ემყარება იმას, რომ სერვიტუტი ერთი მიწის ნაკვეთზე დგინდება მეორის უკეთ გამოყენების მიზნით. ამიტომაცაა, რომ იგი მხოლოდ მაშინ წყდება, როცა ნაკვეთები ერთიანდებიან ერთ ნაკვეთად და არა, როცა ერთ პირში ერთიანდება ამ ნაკვეთების მესაკუთრე.

ცნობილია, ასევე სერვიტუტის შეწყვეტის სხვა საფუძვლები, როგორცაა მომსახურე მიწის ნაკვეთის იძულებითი გაყიდვა, ხანდაზმულობის გასვლა ხელშემშლის აღკვეთის უფლებაზე.<sup>169</sup>

## IX პირადი სერვიტუტი

პირადი სერვიტუტი სერიოზული პრაქტიკული ღირებულების სამართლებრივ ინსტიტუტს წარმოადგენს. ვინაიდანაც მის შინაარსში ჩადებულია სხვისი ნივთით სარგებლობის უფლება. სასამართლოების პრაქტიკაში უკვე მრავლად დაფიქსირდა მისი გამოყენების შემთხვევები, განსაკუთრებით, სახლითა და ბინით სარგებლობასთან დაკავშირებით. განქორწინებულ მეუღლეს, რომელსაც არა აქვს სხვა საცხოვრებელი, შეიძლება მიეცეს პირადი სერვიტუტის უფლება ქმრის საკუთრებაში არსებულ სახლზე თუ ბინაზე.

პირადი სერვიტუტის თვისება ისაა, რომ სანივთო დატვირთვები ხორციელდება არა მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ, არამედ ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ. მისი პირადი ხასიათი ვლინდება იმაშიც, რომ სერვიტუტი მჭიდროდაა დაკავშირებული მისი მატარებლის პიროვნებასთან და ამდენად დაუშვებელია მისი გასხვისება, მემკიდრეობით გადაცემა. დაუშვებელია პირადი სერვიტუტის გაყოფა გადახდევინების მიქცევის გამო.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი ძალზედ ბუნწ ინფორმაციას იძლევა პირად სერვიტუტებზე. მისი ერთადერთი 253-ე მუხლი მხოლოდ შენობით სარგებლობის სერვიტუტს მიუთითებს. გაცილებით დეტალურადაა პირადი სერვიტუტი მიწესრიგებული ევროპის ქვეყნების კანონმდებლობით.

სერვიტუტი, როგორც სხვისი ნივთით სარგებლობის უფლება, გულისხმობს ამ ქონების იმ დონით სარგებლობას, რაც აუცილებელია მოსარგებლის პირადი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად. ნივთის ნაყოფსა და შემოსავალს, იგი ამ აზრით ითვისებს. რომაული usus-ის შემთხვევაში მოსარგებლეს არ ქონდა ნაყოფის მიღების უფლება, ასეთი უფლებით სარგებლობდა მხოლოდ უზუფრუქტუარი.

<sup>168</sup> იხ. Klaus, დასახ. ნაშრ. გვ. 463-464

<sup>169</sup> იხ. Klaus, დასახ. ნაშრ. გვ. 464

სხვისი სახლით სარგებლობის უფლება პირადი სერვიტუტის ყველაზე გავრცელებული უფლებაა. იგივე სერვიტუტით შეიძლება დაიტვირთოს სხვისი მიწის ნაკვეთი (ბაღით, ყანით სარგებლობის უფლება და სხვა).

პირადი სერვიტუტის სუბიექტს წარმოადგენს არამართო ფიზიკური პირი, არამედ იურიდიული პირებიც, როგორც კერძო, ისე საჯარო სამართალისა.

პირადი სერვიტუტი შეიძლება დადგინდეს როგორც სახელშეკრულებო, ისე კანონისმიერი გზით. შეიძლება სასამართლო გადაწყვეტილებითაც. საჭიროა პირადი სერვიტუტის რეგისტრაცია მოხდეს საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო კოდექსი არც მისი შეწყვეტის საფუძველს ჩამოთვლის. ასეთ საფუძველს უნდა წარმოადგენდეს უფლებამოსილი პირის მიერ მასზე ცალმხრივი უარი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, ასევე უფლებამოსილი პირის გარდაცვალება. შეიძლება პირადი სერვიტუტი შეწყდეს, თუკი შეუძლებელი აღმოჩნდება მისი გამოყენება დიდი ხნის მანძილზე.

საკუთრება, როგორც მოთხოვნის  
უზრუნველყოფის საშუალება

§1. გირავნობა

I გირავნობის ცნება

როდესაც მოვალე რამდენიმე კრედიტორთან იმყოფება ვალდებულებით ურთიერთობაში, ბუნებრივია გაჩნდება კითხვა იმის შესახებ, თუ პირველად რომელი კრედიტორის მოთხოვნა უნდა დააკმაყოფილოს მოვალემ. თუ სახეზე გვაქვს მარტოოდენ ვალდებულებითი ურთიერთობა, საკითხიც მარტივად წყდება და თითოეული მათგანის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება მოთხოვნის შესრულების დროის მიხედვით. აქ სულ სხვანაირადაა ვითარება, როდესაც რომელიმე მოთხოვნა უზრუნველყოფილია გირავნობით. გირავნობა ცხადია ვერ შეცვლის ვალდებულების შესრულების ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებს, მაგრამ შესრულების განხორციელებაზე კი მოახდენს გავლენას. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ერთი პირი სესხულობს ფულს ორი პირისაგან. ერთ-ერთის მოთხოვნას, რომელიც პირველთან შედარებით გვიან წარმოიშვა, იგი უზრუნველყოფს რაიმე საგნით (გირაოთი), ვთქვათ, ავტომობილით. ამ კრედიტორის პრიორიტეტზე იმაშია, რომ გირაოთი იგი თავს იზღვევს მოვალის ქონებრივი მდგომარეობის არასასურველი ცვლილებებისაგან და მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მას სხვებთან უპირატესად შეუძლია მოთხოვნა დაკმაყოფილოს დაგირავებული საგნით. მარტოოდენ ჩვეულებრივ ვალდებულებით ურთიერთობაში მყოფი კრედიტორის ბედ-იღბალი მთლიანად მოვალის გადახდისუნარიანობაზეა დამოკიდებული და ამდენად, იგი მეტი რისკის მატარებელიცაა. ამ შემთხვევაში ურთიერთობა გაცილებით მეტადაა დატვირთული ნდობისა და კეთილსინდისიერების ფასეულობებით, ვიდრე ამას ადგილი უნდა ჰქონდეს გირავნობით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობაში. თუმცა, ვერ ვიტყვით, რომ გირავნობა მარტოოდენ ცალმხრივი ინტერესების დაკმაყოფილებას უწყობს ხელს. გირავნობით თავს იზღვევს მხარეთა შორის ურთიერთობაში გაუთვალისწინებელი რისკისაგან, როგორც მოვალე, ისე კრედიტორი. ამ მნიშვნელობით, იგი, მოვალის სასარგებლოდაც უნდა მეტყველებდეს, თუმცა, ამაზე შეიძლება მხოლოდ არაპირდაპირი აზრით საუბარი. გირავნობა არსებითად მოგირავნისათვის გამოგონილი ფასეულობაა. უკვე ცხადი ხდება, რომ გირავნობის უფლება უფრო ძლიერი უფლებაა, ვიდრე წმინდა

სახელმეკრულებო უფლება.

დაგირავებული საგნით უპირატესი დაკმაყოფილება სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მოგირავნეს მოვალის სხვა ქონებაზე საერთოდ მოესპო უფლებები და აქ გაბატონდა მხოლოდ დანარჩენი კრედიტორების უფლებები. მოგირავნე კრედიტორი ისეთივე უფლებებით სარგებლობს ამ შემთხვევაში, როგორც ყველა დანარჩენი. მოვალის ქონების გირაოდ ინდივიდუალიზაცია – ეს არაა ამ ქონების მარტოოდენ ფიზიკური გამოცალკევება მოვალის სხვა ქონებრივი მასიდან, არამედ ესაა მისი სპეციალური სამართლებრივი მოწესრიგების ფარგლებში მოქცევა. ამიტომაცაა, რომ ამის შემდგომ, როგორცაა არ უნდა შეთანხმდნენ მხარეები ამ საგნით დაკმაყოფილებაზე, ყველა შემთხვევაში, დაკმაყოფილება უნდა მოხდეს გირავნობისათვის ვათვალისწინებული წესებით.

ამრიგად, სამოქალაქო კოდექსის ენაზე, რომ ვთქვათ, თუ მოვალესა და კრედიტორს შორის ამჟღადროულად გირავნობის ურთიერთობაცაა, მაშინ „კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატეს უფლებას. დააკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე“ (მ.254).

## II გირავნობის აქცესორული ხასიათი

გირავნობის უფლება აქცესორული უფლებაა. აქცესორულია ფლება, რომელიც დამატებითი ხასიათის უფლებაა და არ არსებობს ძირითადი უფლების გარეშე. აქცესორული ურთიერთობა მხოლოდ უფლებათა შორის ურთიერთობაა<sup>170</sup>, რომელშიც ერთი უფლება ემსახურება მეორის მიზნებს. გირავნობის უფლება, როგორც სანეთო უფლება, ვალდებულებითი უფლების უზრუნველყოფას ემსახურება.

გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა არ დაიყვანება მარტოოდენ ფულადი ხასიათის მოთხოვნამდე. გირავნობით შეიძლება არაფულადი მოთხოვნების უზრუნველყოფაც. ამასთან, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შეიძლება იყოს არამარტო ამჟამინდელი, არამედ სამომავლო პირობითი (მ.254, 5.2).

ცივილისტურ თეორიაში გირავნობის უფლების აქცესორულობის ხარისხი სამსაფეხუროვნადაა გამოკვეთილი: პირველი, როგორც მკაცრად აქცესორული უფლება; მეორე, როგორც მარტივად აქცესორული უფლება და მესამე, აბსტრაქტულად აქცესორული უფლება. გერმანელი ცივილისტის ვილჰელმ ჰედემანის განმარტებით, გირავნობა მკაცრად აქცესორული

<sup>170</sup> იხ. Andreas von Fur, Der Allgemeine teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Erstes Band, Berlin, გვ.229.

უფლებათა, იპოთეკა კი - მარტივად აქცესორული<sup>171</sup>.

გირავნობის უფლების აქცესორული ხასიათი ვლინდება მისი განვითარების მთელ მანძილზე, წარმოშობით დაწყებული, შეწყვეტით დამთავრებული. თუ არ წარმოიშობა მოთხოვნის უფლება, ისე არც გირავნობა წარმოიშობა. გირაოს პასუხისმგებლობასაც მოთხოვნის „ამჟამინდელი მდგომარეობა“ განსაზღვრავს. თუ გაიზრდება მოთხოვნის ფარგლები (მაგალითად, სარგებელზე) შესაბამისად გაიზრდება გირაოს პასუხისმგებლობაც, შემცირდება მოთხოვნის ფარგლები (მაგალითად, განვადებით გადახდით), შესაბამისად შემცირდება გირაოს პასუხისმგებლობა<sup>172</sup>. თუ კი მოთხოვნა გადავა ახალ კრედიტორზე, შესაბამისად მასზე გადავა გირავნობის უფლებაც. გირაო არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე (მ.267, ნ.2, წ.1); შეწყდება მოთხოვნა, შესაბამისად შეწყდება გირავნობის უფლებაც (მ.268). გირავნობის ურთიერთობის აქცესორული ხასიათი გამორიცხავს ერთი უფლების მიერ მეორის უსაფუძვლო „შევიწროვებას“. ამ აზრით, ორივე უფლება, როგორც დამატებითი, ისე ძირითადი, ერთნაირი დაცვის საგანს შეადგენს.

### III გირავნობის საგანი

თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში მკვეთრადაა გამოხატული გირავნობის საგანი, ანუ გირაოუნარიანი სიკეთეები. კოდექსის 254-ე მუხლის პირველივე ნაწილიდან ხდება ცხადი, რომ გირავნობა დასაშვებია მხოლოდ მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე, მაშინ როცა იპოთეკის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ და მხოლოდ უძრავი ქონება. სწორედ საგანთა ეს გამიჯნულობა უძევს საფუძვლად მოთხოვნის უზრუნველყოფის მოცემულ საშუალებათა ინდივიდუალიზაციას. გირავნობა ერთ დროს იპოთეკასაც შეიცავდა და მოძრავიცა და უძრავიც მის საგანს შეადგენდა. აქვე უნდა შევნიშნოთ, რომ ვერ იქნება გირაოუნარიანი ისეთი მოძრავი ნივთები, რომლებიც იურიდიული ფიქციის წყალობით სამოქალაქო ბრუნვაში ჩართული არიან, როგორც უძრავი ნივთები (მაგალითად, გემი, თვითმფრინავი).

გირაოუნარიანია ყველა მოძრავი ნივთი, რომელიც სარგებლობაუნარიანია და გასხვისებაუნარიანია. ვერ გამოდგება გირაოდ სახელი, ფირმა. გერმანული საპროცესო სამართალის მიხედვით, როგორც გამონაკლისი, შესაძლებელია მოვალემ დააგირაოს გირაოუნარო ნივთებიც (იხ. სამო-

<sup>171</sup> იხ. Wilhelm Hedeman, Sachenrecht des Bürgerlichen gesetzbuch, Berlin, 1950, გვ.377.

<sup>172</sup> იხ. Wilhelm Hedeman, დასახ. ნაშრ. გვ.377.



ქლაქო საპროცესო კოდექსის §811, §865, ნ.2).<sup>173</sup> დაუშვებელია გა-  
რეკნობა მარტოოდენ ნიეთის არსებით შემდგენელ ნაწილზე. თუკი შეი-  
ძლება მისი სარგებლობა მთავარი ნიეთისაგან გამოცალკეების შემდე-  
გაც, მაშინ შესაძლებელი იქნება ამ ნიეთის გირავნობაც. სხვის მიწის  
ნაკვეთზე ამენებული ნაგებობა შეიძლება იყოს გირავნობის საგანი, თუკი  
იგი გარდამავალი, დროებითი მიზნებისათვისაა განკუთვნილი და ამდენად,  
არ წარმოადგენს ამ ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს.

ნიეთის საკუთნებელი გირაოუნარიანია.<sup>174</sup> საკუთნელზე გირავნობა  
არ იწვევს მთავარი ნიეთის გირავნობასაც, მაშინ როცა ამ უკანასკნელ-  
ის გირავნობისას ივარაუდება, რომ საკუთნებელიც დაგირავებულია.  
საკუთნებელის გირავნობა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუკი იგი  
გამოცალკეებულია მთავარი ნიეთისაგან. ხშირად საკუთნებელი ფიზ-  
იკურად კიდევ ინდივიდუალიზირებულია მთავარი ნიეთისაგან.  
გამოცალკეებით საკუთნებელმა ერთ შემთხვევაში შეიძლება საერთოდ  
დაკარგოს თავისი დანიშნულება (მაგალითად, ავტომობილის გასაღები),  
მაშინ როცა სხვა დროს შეიძლება გამოყენებული იქნეს მსგავსი გვარის  
მთავარი ნიეთების სამსახურისათვის. სწორედ ამ სახის საკუთნებელია  
გირაოუნარიანი.

დაუშვებელია გირავნობა სამომავლო ნიეთებზე. შეიძლება დაგირავდეს  
საერთო საკუთრებაში არსებული წილი და არა თვით ნიეთის ნაწილი.

გირავნობის საგანი უნდა იყოს სარგებლობაუნარიანი.

#### IV გირავნობის სუბიექტები

გირავნობის ურთიერთობის სუბიექტური შემადგენლობა გარკვეული  
თავისებურებებით გამოირჩევა. საკმარისია თვალი გადავაგლოთ კოდექსის  
ნორმებს, რომ ადვილად შევნიშნავათ ამ ურთიერთობაში მონაწილე მრავალ  
სუბიექტს, როგორცაა: მოგირავნე, დამგირავებელი, პირადი მოვალე, მე-  
საკუთრე (მესამე პირი). თავისი უმარტივესი ფორმით ეს ურთიერთობა  
მარტოოდენ ორი სუბიექტის მოგირავნისა და დამგირავებლის ურთიერ-  
ობაა. ამ შემთხვევაში პირადი მოვალე და მესაკუთრე ერთი პირია და  
დამგირავებლის მხარეს წარმოადგენს.<sup>175</sup> იშვიათია ისეთი შემთხვევები,  
როდესაც გირავნობის ურთიერთობა სუბიექტური შემადგენლობის სიჭრე-  
ლით გამოირჩევა.

მოგირავნე ამ ურთიერთობის შეუცვლელი მხარეა, იგი მოთხოვნის  
უფლების სუბიექტია და ამდენად გირაოს კრედიტორი. რადგანაც მისი

<sup>173</sup> იხ. Soergel, გვ. 903.

<sup>174</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 903.

<sup>175</sup> იხ. Soergel, Kommentare, გვ. 899.

მხრიდან გირავნობის ურთიერთობა არ იცნობს „თანამონაწილეებს“, ამ აზრით, რაიმე გართულებებს არა აქვს ადგილი.

დამგირავებლის ადგილი სხვადასხვა კონტექსტში შეიძლება განვიხილოთ. წარმოვიდგინოთ გირავნობის ურთიერთობაში პირადი მოვალე და დამგირავებელი. პირადი მოვალე მოგირავენის პირადი მოვალეა, ვინაიდან იგი ძირითადი ვალდებულების სუბიექტითაა და ამ ვალის გასტუმრებას ემსახურება გირავნობაც. დამგირავებელი მესამე პირი სწორედ ის პირია, რომელიც მართალია მოგირავენისთან ვალდებულებით ურთიერთობაში არ იმყოფება, მაგრამ გირავნობით ურთიერთობაში კი შედის, იმით, რომ მოვალის მაგივრად დამგირავებლის როლში გამოდის. მოკლედ ეს პირი ორი სახის ურთიერთობაში ებმება: ვალდებულებითში – მოგირავენის პირად მოვალესთან და სანივთოში – ამ უკანასკნელის კრედიტორთან. დამგირავებლისა და პირადი მოვალის ურთიერთობის საფუძველი შეიძლება იყოს დავალების ხელშეკრულება.<sup>176</sup> ასეთი ურთიერთობანი პრაქტიკულად ისეთ პირთა შორისაა შესაძლებელი, რომელთაც ერთმანეთთან ახლო მეგობრულ ან ნათესაურ კავშირში იმყოფებიან. ამ ურთიერთობის სამართლებრივი შედეგი იქნება ის, რომ დაგირავებული ქონება ვალის გადახდის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება. დამგირავებელი კვლავაც რჩება თავისი ქონების მეპატრონე. ამიტომაცაა, ვალის მშვიდობიანი გასტუმრების შემთხვევაში ამ ქონებას მას უბრუნებენ და არა პირად მოვალეს. მასვე შეუძლია წაუყენოს მოგირავენს ის შესაგებლები, რომლის უფლებაც პირად მოვალეს აქვს (მ.259, ნ.1).

## V გირავნობის წარმოშობა

სამოქალაქო კოდექსი რაიმე სპეციალურ წესს გირავნობის გაფორმებისათვის არ ითვალისწინებს. ამ შემთხვევაში გამოიყენება მოძრავი ნივთებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების შეძენისათვის დადგენილი წესი.

გირავნობის წარმოშობა ხდება სანივთო გარიგების საფუძველზე. დამგირავებელი და მოგირავენე თანხმდებიან იმაზე, რომ გირაოთი მოხდება პასუხისმგებლობა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში. თუ არა გვაქვს შეთანხმება ან იგი ბათილია, არავითარი გირავნობა არ წარმოიშობა. შეთანხმება ხდება გირაოს მესაკუთრესა (დამგირავებელსა) და მოგირავენს შორის. თუ დამგირავებელი არამესაკუთრე, არაუფლებამოსილი პირია, მაშინ გირავნობის წარმოშობა დამოკიდებული

---

<sup>176</sup> იხ. Wilhelm Hedemann, Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Berlin, 1950, გვ.379.

ლია მოგირავენე-კრედიტორის კეთილსინდისიერებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გირავნობის საგანი მესაკუთრის ხელიდან მისი ნების გარეშე, გამოდის (მ. 187).<sup>17</sup> ცხადია, მესაკუთრის მხრიდან თანხმობა ცკლის ვითარებას და ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიაც გირავნობას მართლზომიერ ხასიათს ანიჭებს (მ. 102).

კოდექსი არც რაიმე სპეციალურ ფორმას ადგენს გირავნობის სანივთო გარიგებისათვის. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ზეპირადაც შესაძლებელია ნივთის დაგირავება. გირავნობის ფორმა და გირაოს მფლობელობა ერთმანეთთან პირდაპირ დამოკიდებულებაშია. ეს აზრი გამომდინარეობს 255-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან. მისი მეორე წინადადებაიდან ჩანს, რომ მხარეებს შეუძლიათ გირავნობა გააფორმონ სანოტარო წესით. ამის შემდეგ მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაც უნდა მოხდეს, რისი შედეგი იქნება ის, რომ აღარაა სავალდებულო გირაოს მოგირავენის მფლობელობაში გადაცემა. სხვა შემთხვევაში, უნდა ვივარაუდოთ, რომ გირავნობა წარმოიშობა სანივთო შეთანხმებისა და გირაოს მოგირავენის ხელში გადაცემით. მოგირავენის მიერ მისი მფლობელობა გვიადვილებს გირავნობის ურთიერთობის მტკიცებულებას. ერთი წუთით წარმოვიდგინოთ, რომ არაა სავალდებულო გირაოს გადაცემა მოგირავენის ხელში, მაშინ ზეპირი გარიგების შემთხვევაში, “სოლომონ ბრძენსაც” კი გაუჭირდებოდა გირავნობის მტკიცებულება. გადაცემის შემთხვევაში კი, ნივთის მფლობელობა მშვენიერი იარაღია უფლების დასამტკიცებლად. რეგისტრაციის მნიშვნელობა გირავნობის უფლების მტკიცებისა და მისი საჯაროობის უზრუნველყოფაშია. როცა გირავნობა რეგისტრირებულია, სხვა კრედიტორებისათვის ამის თაობაზე განცხადების გაკეთება აღარაა სავალდებულო, მათ შეუძლიათ ჩაიხედონ რეესტრში და გაეცნონ საქმის ვითარებას.

## VI სუროგაცია

სუროგაცია წარმოადგენს საგირავნო ურთიერთობის ისეთ ტრანსფორმაციას, როდესაც დაგირავებული მოთხოვნის ადგილს იკავებს შესრულება (მ.256). ამ მუხლის სიტყვა-სიტყვითი განმარტებიდან ულოგიკობაცაა, თუკი მოვალე ვალდებულებას ვადაზე ადრე ასრულებს აღარც გირავნობისათვის უნდა რჩებოდეს ადგილი. საქმეც იმაშია, რომ მოვალეში იგულისხმება არა მოგირავენის მოვალე, არამედ დამგირავებლის მოვალე, რომლის მიმართაც მას აქვს მოთხოვნის უფლება. ამიტომაც, სრულიად ლოგიკურია, შესრულებამ მოთხოვნის ადგილი დაიკავოს,

<sup>17</sup> იხ. Wilhelm Hedemann, დასახ. ნაშრ. გვ. 380. ასევე: Soergel. დასახ. ნაშრ. გვ.

როცა მოვალე ვალდებულებას ასრულებს გირავნობის ვადის გასვლამდე. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ა აგირავენს ბ-საგან აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად გ-ს მიმართ ავტომობილის მოთხოვნის უფლებას. თუ გირავნობის ვადის გასვლამდე ა-მ გ-საგან ძიილო ავტომობილი, მაშინ ეს ავტომობილი დაიკავენს გირაოს ადგილს. მოკლედ, სუროგაციისას მოთხოვნის უფლების ადგილს იკავენს რეალური შესრულება, როგორც სუროგატი.

## VII კეთილსინდისიერი მოგირავნის უფლებები

დამგირავებელს უნდა ჰქონდეს საგნის დაგირავების უფლებამოსილება. თუ ამას არა აქვს ადგილი, კეთილსინდისიერი მოგირავნის უფლებები ძინც დაცულია. კოდექსის 257-ე მუხლი სწორედ ამ შემთხვევაზე საუბრობს. თუმცა, მასში ისეთ ვითარებაზეა მსჯელობა, როდესაც საგნის სხვა პირზე გადაცემა ხდება საბუთის გადაცემით, მაგალითად, საგირავნო მოწმობის გადაცემით. სასაქონლო საწყობში შესანახად ჩაბარებული საქონლის დასაგირავებლად, მესაკუთრემ საგირავნო მოწმობაზე უნდა გააკეთოს სპეციალური წარწერა (ინდოსამენტი) და ისე გადასცეს დაინტერესებულ პირს (მ.795, ნ.1). თუ დამგირავებელი გირავნობის მოქმენისათვის ფლობს ნივთს (ან უფლებას) დაგირავების უფლებამოსილების გარეშე, მაშინ მოგირავნე კეთილსინდისიერად ითვლება, თუკი მან არ იცოდა და არც შეეძლო სცოდნოდა, რომ დამგირავებელი მოკლებული იყო აღნიშნულ უფლებამოსილებას. ასე მაგალითად, ამხანაგობის ერთ-ერთმა წევრმა, რომელთანაც ინახებოდა სასაქონლო მოწმობა, სხვების დაუკითხავად დააგირავა საწყობში შესანახად მიბარებული ნივთები. მოგირავნე ზემოთაღნიშნულ საფუძველთა გამო, კეთილსინდისიერ პირად ჩაითვლება. ამ კეთილსინდისიერებას თავისი იურიდიული შედეგები მოსდევს ხოლმე. როგორც დასახელებული მუხლი იუწყება „მოგირავნის ეს კეთილსინდისიერება აძლევს მას უპირატესობას მესამე პირთან შედარებით.“ ეს კი იმას ნიშნავს, რომ თუკი აღნიშნული ქონება სხვა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იქნება დაგირავებული, მაინც პირველ მოგირავნეს ექნება უპირატესობა ამ ქონების რეალიზაციით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა.

## VIII გირავნობის სახეები

ცნობილია გირავნობის სამი სახე: სახელშეკრულებო, კანონისმიერი და ყადაღისმიერი. პირველ ორს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს, მესამეს კი — საპროცესო.<sup>178</sup> ამათგან, ყველაზე გავრცელებულია სახელშეკრულებო გირავნობა. იგი წარმოადგენს მსარეთა შეთანხმების რე-

<sup>178</sup> იხ. Schwab, დასახ. ნაშრ. გვ. 328

ზულტატს და ამდენად მოვალის დაუკითხავად, მისი თავისუფალი გადაწყვეტილების გარეშე, არც კი წარმოიშობა. კანონისმიერი გირავნობის თვისება ისაა, რომ აქ არა გვყავს დამგირავებელი. გირავნობის უფლება მოვალისაგან დაუკითხავად ჩნდება, ეს უფლება თვით კანონითაა გათვალისწინებული და ამდენად იგი კანონის ნორმატიული ნების შედეგია. რადგანაც მოვალემ, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობის უშუალო მონაწილემ, იცის ამ უფლების შესახებ, ივარაუდება, რომ ხელშეკრულების დადებისას მისი შინაგანი ნება კანონის ნორმასთან თანხმობაში თუ არა, არც წინააღმდეგობაშია. მოთხოვნის სუბიექტის როლში კი შეიძლება აღმოჩნდეს, როგორც კრედიტორი, ისე მოვალე. კანონისმიერი გირავნობა გამოიყენება ძირითადად გრძელვადიან სახელშეკრულებო ურთიერთობებში. მაგალითად, მოიჯარის გირავნობის უფლება მის მფლობელობაში არსებულ მეიჯარის ინვენტარზე (მ.586), მენარდის გირავნობის უფლება მის მიერ დამზადებულ ან შეკეთებულ ნივთებზე (მ.634). სხვა დროს, გირაოს მფლობელობა არაა აუცილებელი, მთავარია, რომ მოგირავნის ქონებაში იგი შეტანილია მოვალის მიერ, მაგალითად, უძრავი ქონების გამქირავებლის გირავნობის უფლება დამქირავებლის ნივთებზე.

კანონისმიერი გირავნობის მიმართ გამოიყენება სახელშეკრულებო გირავნობის წესები, მართალია ამის თაობაზე პირდაპირი მითითება კოდექსში არაა, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია (იხ. §257).

კანონისმიერი გირავნობა შეიძლება აღმოცენდეს არა მარტო კერძო-სამართლებრივი, არამედ საჯარო-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე. ასე მაგალითად, საგადასახადო კოდექსი ითვისისწინებს დავალიანების მქონე გადასხდელის ქონებაზე საგადასახადო დაწესებულებათა გირავნობის უფლებას. ამ შემთხვევაშიაც სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესები გამოიყენება.

ყადალისმიერი გირავნობისას, გირავნობის უფლება წარმოიშობა ქონებაზე ყადაღის დადების შედეგად, რაც სასამართლოს მიერ ხორციელდება და საპროცესო კანონმდებლობითაა გათვალისწინებული. ამ შემთხვევაშიაც სახელშეკრულებო გირავნობის წესები გამოიყენება.<sup>179</sup>

ამრიგად, გირავნობის მრავალსახეობა მხოლოდ მისი წარმოშობის საფუძველთა მრავალფეროვნებაზე მიგვანაშნებს, თორემ ყველა შემთხვევაში ისინი სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ საერთო პრინციპებს ემორჩილებიან. ამიტომაცაა, რომ გირავნობის მოცემულ სახეთა შორისაც ფაქტობრივად კონკურენციაც მოხსნილია. თუკი ერთდროულად ნივთზე წარმოიშობა სხვადასხვა სახის გირავნობა, ვთქვათ: სახელშეკრულებო

<sup>179</sup> იხ. Wilhelm Hedemann, დასახ. ნაშრ. გვ: 376

და კანონისმიერი, არც ერთი რაიმე უპირატესობით არ სარგებლობს. პრიორიტეტი საერთო წესით წყდება.<sup>150</sup> ქართულ სამართალში არა გვაქვს გერმანულში არსებული გამონაკლისი (იხ. §1208).

### IX. რამდენიმე გირაოსზე უფლება

როცა მოთხოვნა უზრუნველყოფილია ერთდროულად დამგირავებლისა და მესამე პირის ქონებით, ანდა, თვით დამგირავებლის სხვადასხვა ქონებით, ბუნებრივია, განდება კითხვა თუ რა თანმიმდევრობით გავრცელდება მასზე მოგირავნის უფლებები. უნდა ვიფიქროთ, რომ რადგანაც აღნიშნული ქონება გირავნობის საგანს წარმოადგენს, შესაძლებელია მოხდეს, როგორც მთელი ქონებიდან დაკმაყოფილება, ისე ზითოეული მათგანიდან (ეს პრინციპი აშკარად გამოკვეთილია გერმანულ სამართალში. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში უფრო გამონაკლისები ჩანს). როგორც ჩანს, ყველაფრის მაუწყებელი იქნება გირაოს რეალიზაციის შედეგები. ვთქვათ, მოგირავენმ მოახდინა ერთი საგნის რეალიზაცია და იგი საკმარისი აღმოჩნდა ვალის დასაკმაყოფილებლად. რასან უკვე მოთხოვნა დაკმაყოფილებულია, უნდა ვიფიქროთ, რომ დანარჩენ ქონებაზე გირავნობა შეწყვეტილია. გირაოს რეალიზაცია თვითმიზანი სულაც არაა მოგირავნისათვის. ცხადია, როგორც წესი, მოგირავენე წყვეტს საკითხს, რომელი ქონებიდან მოხდეს დაკმაყოფილება. მაგრამ მისი უფლება არაა ყოველთვის აბსოლუტური. 259-ე მუხლში სწორედ ეს შემთხვევაა რეგლამენტირებული, მესამე პირის უფლება წინ დგას მოგირავნის უფლებაზე. მას შეუძლია მოითხოვოს, რომ მოთხოვნა ჯერ დაკმაყოფილდეს დამგირავებლის ქონებით და ცხადია, თუ ეს არ იქნება საკმარისი, შემდგომ, მისი ქონებით. მოკლედ, მესამე პირი პრიორიტეტით სარგებლობს თვით დამგირავებელთან მიმართებაშიაც, რაც სრულიად ბუნებრივია, ვინაიდანაც მისი ქონება სხვისი ვალის უზრუნველყოფას ემსახურება და აქედან გამომდინარე, შეღავათებიც საფუძვლიანია.

259-ე მუხლის მეორე წინადადება კიდევ უფრო აფართოებს მესამე პირთა უფლებებს, თუმცა, მისი სიტყვა-სიტყვითი განმარტებიდან ისეთი შთაბეჭდილება რჩება, თითქოს აქ მხოლოდ მოვალის ქონებაზეა საუბარი. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა მოვალე ორჯერ შევიდა ერთსა და იმავე სავალო ურთიერთობაში, ვთქვათ, ბანკისაგან აიღო ორჯერვე სესხი. პირველად დააგირავა თავისი და მესამე პირის ნივთები, მეორედ — მხოლოდ თავისი. როცა დადგება პირველი სესხის გადაუხდელობის გამო დაგირავებული ნივთების რეალიზაციის საკითხი, მესამე პირს უფლება

<sup>150</sup> იხ. Schwab, დასახ. ნაშრ. გვ. 342ჯ

აქვს ბანკს მოსთხოვოს თავისი ქონების ნაცვლად მოვალის მიერ ქიორე სესხის უზრუნველსაყოფი გირაოს რეალიზაცია, მართალია, ჯერ მოგირავენს მისი რეალიზაციის უფლება არა აქვს.<sup>181</sup>

როგორ მოვიქცეთ მაშინ, როდესაც ვალი ნაწილობრივ იქნება გასტუმრებული, შესაბამისად გირაოს ნაწილიც დაუბრუნოთ დამგირავებელს? როგორც წესი, ეს არაა მიღებული და დამგირავებელს არა აქვს უფლება საგნის უკან დაბრუნება მოითხოვოს.<sup>182</sup> ვიდრე საგნის რეალიზაცია არ მოხდება, მანამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილება მხოლოდ შესაძლებლობის მდგომარეობაშია.

#### X. საგნის რამდენჯერმე დაგირავება

ერთი და იგივე საგნის რამდენჯერმე დაგირავება ერთი შეხედვით გაუგებარი უნდა იყოს, შეიძლება კი ამ საგანმა რამდენიმე მოთხოვნას გაუძლოს? ადვილად წარმოსადგენია, ვინაიდანაც მრავალი მოთხოვნის სიმძიმე საგანს მხოლოდ შესაძლებლობაში ადევს, სინამდვილეში კი ამ მრავალიდან ერთ-ერთის სიმძიმე თუ დააწვება მას, თუ რომელი იქნება ეს ერთ-ერთი, დამოკიდებულია ჯერ ერთი იმაზე, თუ როგორი თანმიმდევრობით დაიტვირთება აღნიშნული გირავნობის საგანი და მეორეც, როგორ განვითარდება უზრუნველყოფილ მოთხოვნათა დაკმაყოფილების პროცესი ვალდებულებითი ურთიერთობის ფარგლებში. კოდექსი გარკვევით იუწყება, რომ ერთი და იგივე საგნის რამდენჯერმე დაგირავებისას რიგითობა განისაზღვრება დაგირავების მომენტის შესაბამისად. მოკლედ, ვისი გირავნობაც წინ უსწრებს, გირაოთი დაკმაყოფილების ჯერიც იმისია. თუკი მოვალე დაკმაყოფილებს კრედიტორს, მაშინ მისი გირავნობის უფლებაც წყდება და მომდევნო მოგირავენე იკავენს მის ადგილს, ასე გრძელდება ბოლომდე. თუ პირველი მოგირავენის გირავნობის უფლების განხორციელება დამოკიდებულია მხოლოდ მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მდგომარეობაზე, დანარჩენი გირავნობის უფლება, როგორც ამ ფაქტორზე, ისე წინა მოგირავენის გირავნობის უფლებაზე. თუკი წინა მოგირავენე იძულებული იქნება გამოიყენოს გირავნობის უფლება, ყველა მომდევნო გირავნობაც ქარწყლდება და მხარეები რჩებიან მარტოოდენ ვალდებულებითი ურთიერთობის შინაარსით შებოჭილნი (მ.275). თუნდაც, რომ მომდევნო მოგირავენის დაკმაყოფილების დრო ადრე დადგეს, ის მაინც ვერ გამოიყენებს თავის გირავნობის უფლებას. ამდენად, გირავნობის უფლება მერყევი ბუნების მატარებელია.

<sup>181</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ; 1999, გვ. 22.

<sup>182</sup> იხ. Soergel, Kommentar. გვ. 926

რიგითობის ეს წესი მოქმედებს არა მარტო თვით რამდენიმე სახელშეკრულებო გირავნობის ურთიერთმიმართებაში, არამედ სახელშეკრულებო გირავნობის სხვა უვლებებთან მიმართებაშიაც, როგორცაა კანონისმიერი გირავნობა, იპოთეკა, უზუფრუქტი.<sup>183</sup> იგივე წესი მოქმედებს პირობით სამომავლო მოთხოვნებზე.

მხარეთა შეთანხმების შეცვლა მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივ შედეგებს იწვევს.<sup>184</sup>

გირავნობის სანიეთო პრიორიტეტები არ შეიძლება ხელშეკრულებით განისაზღვროს.<sup>185</sup>

## XI. მოგირავნის მიერ საგნის დაგირავება

ქართულ სამოქალაქო სამართალში გირავნობის თავისებურებაა ისიც, რომ მოგირავნესაც ხელეწიფება გირავნობის საგნის შემდგომი დაგირავება, ოღონდ საამისოდ საჭიროა დამგირავებლის წინასწარი თანხმობა (მ.263). ამ შემთხვევაში მოგირავნე იმავდროულად დამგირავებელიც ხდება, რომელიც არაა დაგირავებული საგნის მესაკუთრე. მთელი ურთიერთობა ასე შეიძლება წარმოვიდგინოთ: დამგირავებელი – მოგირავნე (დამგირავებელი) – მოგირავნე. მოკლედ, მოგირავნისათვის (დამგირავებლისათვის) გირავნობის საგანი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა და ვალის დაკმაყოფილების საშუალებაც. ცხადია, ერთდროულად შეუძლებელია გირავნოს საგანმა შეასრულოს ორივე ფუნქცია, აქაც ძალაშია გირავნობის რიგითობის წესი. ამდენად, ვიდრე პირველი გირავნობის ურთიერთობა არ მოწესრიგებულა, მანამდე მეორე ურთიერთობა მხოლოდ რეზერვშია. უფლებათა ასეთი განლაგება არ უნდა ქმნიდეს დაბრკოლებებს მხარეთათვის. თუკი თავდაპირველ დამგირავებელთან ურთიერთობა მშვიდობიანად მოწესრიგდება (გირავნოს რეალიზაციის გარეშე), გირავნობის საგანი მეორე დამგირავებლის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება. საგნის ხელმეორედ დაგირავება მეტ-ნაკლებად გამოხატავს როგორც დამგირავებლის, ისე მოგირავნის (დამგირავებლის) ინტერესებს. მოგირავნემ შეიძლება იგი გამოიყენოს კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად, და თავისი ქირებრივი მდგომარეობა გამოაკეთოს, თავის მხრივ, დამგირავებელიც არ რჩება ხელმოცარული და „დამშვიდებული“ მოგირავნისაგან შეიძლება ამით შესრულების გადავადებასაც „გამოკრას ხელი.“ და ცხადია, ამით საგნის გაყიდვის გადავადების საფუძველიც იქმნება, რამეთუ მოგირავნე-კრედიტორისათვის საგანი მარტო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუ-

<sup>183</sup> იხ. იქვე, გვ. 917

<sup>184</sup> იხ. Westermann, BGB Sachenrecht, 1966, გვ. 655

<sup>185</sup> იხ. Soergel, Kommentar, დასახ. ნაშრ. გვ. 917



ალება აღარაა. მხარეთა მთელი ეს სოლიდარობა და კეთილგანწყობილება სამოქალაქო ბრუნვის მნიშვნელოვანი თავისებურებაა. შეიძლება მთელი ურთიერთობა ისე დასრულდეს, რომ საგანი საბოლოოდ კიდევ დაუბრუნდეს დამგირავებელს. თუ ასე წარიმართება მოვლენები, მაშინ პირველ დამგირავებელს საქმე ექნება თავის მოგირავენესთან. მას შეუძლია მოსთხოვოს გირაოს უკან დაბრუნება.

263-ე მუხლით გათვალისწინებული წინასწარი თანხმობა ესაა ცალმხრივი გარიგება და იგი არ წარმოადგენს საგნის ხელშეკრულად დამგირავების სანიუთო შეთანხმების შინაარსის ელემენტს. ამ შემთხვევაში თანხმობის მისაცემად გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 99-ე მუხლის წესები.

## XII. გირაოს შენახვის ვალდებულება

ვის ხელშია არ უნდა იყოს გირაონობის საგანი, ეს იქნება დამგირავებელი, თუ მოგირავენე, მისი შენახვა უნდა მოხდეს ისე, რომ მან არ დაკარგოს ვალდებულების უზრუნველყოფი ფუნქცია. არაჯეროვანი შენახვის უარყოფითი შედეგების რისკი იმ მხარეზეა, რომლის მფლობელობაშიაც იმყოფება გირაო.

გირაოს შენახვის ვალდებულება სანიუთო გარიგების საფუძველზე წარმოიშობა, რომელიც იდება დამგირავებელსა და მოგირავენეს შორის.<sup>186</sup>

გირაოს შენახვა წესრიგდება როგორც შენახვის ხელშეკრულების ნორმების (მ.763), ისე გირაონობის დებულებებით. ამ უკანასკნელთ, პირველთან შედარებით, როგორც სპეციალურ ნორმებს, გააჩნიათ უპირატესობა. ამიტომაცაა, რომ გირაოს შენახვისას არ გამოიყენება კოდექსის 764-ე მუხლი, რომელიც შენახვის საზღაურს ეხება, 769-ე მუხლი, რომლის ძალითაც შემნახველს შეუძლია ნებისმიერ დროს გამოითხოვოს მიბარებული ნივთი და ა.შ.

გირაოს შენახვის ვალდებულება მართალია ეხება, როგორც მოგირავენეს, ისე დამგირავებელს, თუმცა, მათი უფლებრივი მდგომარეობა ბევრად განსხვავებულია ამ ურთიერთობაში. მოგირავენე იმდენადაა ვალდებული სათანადოდ შეინახოს გირაო, რამდენადაც იგი მის მფლობელობაში გადაცემული არსებითად შენახვის მიზნით, დამგირავებელი კი, იმდენადაა ვალდებული ნივთის ჯეროვან შენახვაზე, რამდენადაც ამ ნივთზე მისი საკუთრების უფლება დატვირთულია გირაონობის უფლებით. თუ მოგირავენეს შესანახად გადაცემა ავალდებულებს, დამგირავებელს სანიუთო დატვირთვები ავალდებულებს. ყოველივე ეს მათი პასუხისმგებლობის რისკის განსხვავებულობაშიაც გამოიხატება. ნივთის შემთხვევითი დაღუპვის რის-

<sup>186</sup> იხ. Soergel, Kommentar. გვ. 921

კი, როგორც წესი, დამგირავებლის მხარეზეა და ნივთი მოგირავენის ხელთ იქნება თუ დამგირავებლისა, ყველა შემთხვევაში, ეს უკანასკნელი ვალდებული იქნება უზრუნველყოფის სხვა საშუალება შესთავაზოს მოგირავენს. თუმცა, პასუხისმგებლობის რისკი არაა ის კატეგორია, რომელიც აქარწყლებს მოგირავენის ბრალს. ამიტომაცაა, რომ მოგირავენე პასუხისმგებელი იქნება თავისი განზრახვი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებისათვის. კოდექსის 261-ე მუხლის მესამე ნაწილი პირდაპირ ავალდებულებს მოგირავენს, რომ საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხის შემთხვევაში, დაუყონებლივ აცნობოს დამგირავებელს, რათა მან ნივთი უკან დაიბრუნოს და უზრუნველყოფის ახალი საშუალება შესთავაზოს მოგირავენს. თუ დამგირავებელი, მოგირავენის მიერ დანიშნულ ვადაში არ შესთავაზებს უზრუნველყოფის სხვა საშუალებას, მაშინ მოგირავენს შეუძლია გაყიდოს საგანი გირაოს რეალიზაციისათვის გათვალისწინებული წესით. გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა იკავებს გირაოს ადგილს და გირავენობის ვადის გასვლამდე ინახება შესაბამისი დანარიცხებით.

დამგირავებლის მხრიდან საგნის ჯეროვანი შენახვის საკითხს აწესრიგებს 262-ე მუხლი. დამგირავებელი, ისევე როგორც მოგირავენე, ვალდებულია ჯეროვნად შეინახოს გირავენობის საგანი. თუ ამ ვალდებულებას იგი ვერ შეასრულებს, მოგირავენე უფლებამოსილი იქნება მოითხოვოს საგნის გადაცემა მისთვის, ისევე როგორც დამგირავებელს აქვს უფლება მესამე პირზე მოითხოვოს საგნის გადაცემა, თუკი მოგირავენე სათანადოდ არ ასრულებს დაკისრებულ მოვალეობას ნივთის შენახვასთან დაკავშირებით. (მ.261, 6.2).

სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს დაგირავებული საგნის ქურდობის, ხანძრის, დაზიანების შემთხვევებისაგან დაზღვევას.<sup>187</sup>

მოგირავენს საგნის შენახვის გარდა ევალება, დამგირავებელთან თანხმობის გარეშე, არ გადასცეს იგი მესამე პირს შესანახად (მ.766).

შენახვის ვალდებულება წყდება დამგირავებელზე საგნის გადაცემის მომენტიდან და არა გირავენობის ურთიერთობის შეწყვეტის მომენტიდან.

როცა სოლიდარული კრედიტორებია შემნახველები, მათ პასუხისმგებლობაც სოლიდარულად ეკისრებათ.

კანონისმიერი. გირავენობისას საგნის შენახვა ევალება კრედიტორს, საპროცესო ნორმებით გათვალისწინებული შენახვისას – სასამართლო აღმასრულებელს.

შეიძლება დაისვას საკითხი შენახვის ხარჯებთან დაკავშირებით. კოდექსი ამაზე სპეციალურად არაფერს ამბობს. როგორც წესი, ვინც კისრულობს დაგირავებული ნივთი შეინახოს, მან იგი ჯეროვნადაც უნდა შეინახოს.

<sup>187</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 922

თუ მოგირაენე კისრულობს შეინახოს ცხენი, მის საკვებზედაც თავად უნდა იზრუნოს. თუმცა, ცალკეულ შემთხვევებში, შეიძლება კიდევ დადგეს ხარჯების ანაზღაურების საკითხი. ამ დროს გამოიყენება დავალების და სხვისი საქმეების დავალების გარეშე წარმოების შესაბამისი ნორმები.

### XIII. გირაოთი სარგებლობა

როცა გირაენობის საგანი მოგირაენის მფლობელობაში გადადის, მაშინ მას უფლება აქვს ისარგებლოს ამ საგნით; მიღებული სარგებელი მიეთვლება უზრუნველყოფილ მოთხოვნას (მ.261, 5.1). მოგირაენის უფლება, რაც ფართოდ იყო გავრცელებული ძველ ქართულ სამართალშიაც, ცნობილია “ანტიხრეზისის“ სახელწოდებით. მოგირაენის ეს უფლება საზოგადოდ არ გამომდინარეობს, როგორც ერთი შეხედვით შეიძლება წარმოვიდგინოთ, 261-ე მუხლიდან, სამისოდ საჭიროა დამგირაეებელსა და მოგირაენეს შორის სპეციალური შეთანხმება. ცალკეულ შემთხვევებში თანხმობა დუმილითაც შეიძლება ივარაუდებოდეს, დაგირაეებული საგნის ბუნებიდან გამომდინარე.<sup>188</sup> ასე მაგალითად, თუ დაგირაეებულია პირუტყვი, ვთქვათ, ძროხა, ივარაუდება, რომ მოგირაენეს შეუძლია ისარგებლოს მისი ნაყოფით (რძით), მაშინ როცა ავტომობილის დაგირაეებისას, მხარეთა წაყრუება, სულაც არაა თანხმობის გამომხატველი.

გირაოთი სარგებლობა არ ნიშნავს საგნის სუბსტანციის მოხმარებას,<sup>189</sup> ასე მაგალითად, თუ გირაოს საგანია პირუტყვი, სარგებლობად ვერ ჩაითვლება მისი დაკვლა და ასე მოხმარება. მართალია, სარგებლობა სწორედაც, რომ საგნის ბუნებრივი და იურიდიული ნაყოფით სარგებლობაა. სარგებლობით, თანდათანობით, ნივთის ღირებულება მცირდება, მაგრამ, სამაგიეროდ, ამით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლებიც მცირდება.

მოგირაენე ხდება გირაენობის საგნისაგან გამოცალკეებული, ინდივიდუალიზირებული ნაყოფის მესაკუთრე. სარგებლობის მიზანია მოთხოვნის დაკმაყოფილების უზრუნველყოფა. ამიტომაცაა, რომ დამგირაეებელსა და მოგირაენეს შორის ანგარიშსწორებისას, სარგებლის ღირებულება დამგირაეებელს ჩაეთვლება თავის ვალში. თუ აღმოჩნდება, რომ სარგებელი უკვე აღუმატება მოგირაენის მოთხოვნას, მაშინ მხარეთა ერთგვარი ადგილმონაცვლეობა მოხდება და გირაოს დაბრუნებასთან ერთად, მოგირაენე ვალდებული იქნება უსაფუძვლოდ შექენილიც დაუბრუნოს დამგირაეებელს.

მოგირაენეს მოთხოვნიდან არ გამოექვითება ნივთის ისეთი სარგებლობა, რაც მისი ნორმალური შენახვისათვის იყო საჭირო. მაგალითად,

<sup>188</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 920,

<sup>189</sup> იხ. Hedemann, დასახ. ნაშრ. გვ. 382-383

მოგირავნე დაგირავებულ ავტომობილს დროგამოშვებით ქუჩაში დაატარებს იმ მიზნით, რომ ერთ ადგილას დიდი ხნით დგომის შედეგად არ დაიჟანგოს.

უნდა ვივარაუდოთ, რომ ვალის ანგარიშში ჩაითვლება გირაოდან მიღებული წმინდა შემოსავალი.

გირათი სარგებლობის უფლება დატვირთულია მოვალეობებითაც. სარგებლობით დაინტერესება ორმხრივია და ამდენად იგი ერთგვარ ვალდებულებასაც წარმოადგენს. მოგირავნე მოვალეა, როგორც კეთილსინდისიერი ბრუნვის მონაწილე ყველა აუცილებელი ზომა გამოიყენოს ნაყოფის მისაღებად. ეს კი შესაძლებელი იქნება საგნის ჯეროვანი, მიზნობრივი, სამეურნეო გამოყენების შემთხვევაში.

#### XIV. გირაოს მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის აკრძალვა

გირავნობის სამართლის მნიშვნელოვანი დანაწესია ის, რომ კანონი იცავს დამგირავებულს მოუფიქრებელი, გარემოებათა მაიძულებელი ნების გამოვლენისაგან, ამიტომაცაა, რომ ბათილად ცხადდება დამგირავებულ-მოგირავნის ისეთი შეთანხმება, რითაც გირავნობის საგანზე საკუთრება პირდაპირ გადადის მოგირავნეზე, თუკი მოთხოვნა არ იქნება დაკმაყოფილებული, ანდა დროულად ვერ დაკმაყოფილდება (მ.273). ერთი შეხედვით, შეიძლება ვიფიქროთ, რა კანონის ასაკრძალავია ასეთი გარიგება, იგი ხომ მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენას ემყარება. საქმეც იმაშია, რომ ხშირად ეს ნება არაა თავისუფალი და თუნდაც, რომ ეს ასე იყოს, ერთი პირის ნების თავისუფლებამ არ შეიძლება დაუსაბუთებლად შეუქმნას მეორე მხარეს სამართლებრივი სარგებელი. ამ აკრძალვით კანონი აღარ ტოვებს ადგილს შეთანხმების შედეგად წარმოშობილი გაუგებრობებისათვის. უხეშად, რომ ვთქვათ, თუ დამგირავებელი თავისი მძიმე მდგომარეობის გამო იძულებული წავიდეს ამგვარ გარიგებაზე, მოგირავნეს არ ეპატიება ამ მდგომარეობის ბოროტად გამოყენება. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, პირი იძულებულია 100 ლარი რომ ისესხოს, დააგირავოს 1000 ლარის ღირებულების ნივთი იმ პირობით, რომ საკუთრება გადავა მოგირავნეზე. რას მივიღებთ შედეგად, თუ არა ამჟამად არაექვივალენტურ ურთიერთობას, მაშინ როცა ამ შეთანხმების გარეშე, დამგირავებელს შეეძლო ვალიც გაესტუმრებინა და ნივთის გაყიდვიდან დარჩენილი საზღაურიც მიეღო. ამიტომაცაა, რომ მსგავსი შეთანხმება ეწინააღმდეგება მხარეთა ექვივალენტური ურთიერთობის მოთხოვნებს. ამდენად, კანონი იცავს დამგირავებელს სხვადასხვა გარემოებათაგან ნაკარნახევი მოქმედების უარყოფითი შედეგებისაგან, როგორც ამას ადგილი აქვს პროცენტის ზღვრული ოდენობის განსაზღვრის შემთხვევაში.

დაუშვებელია, სწორედ რომ მოთხოვნასთან დაკავშირებული შეთანხმება, თორემ მისგან დამოუკიდებელი შეთანხმება მისაღებია. ასევე დასაშვებია შეთანხმება გირაოს რეალიზაციაზე უფლების გასვლის შემდეგ.<sup>190</sup>

შეთანხმების ბათილობას შედეგად მოჰყვება უსაფუძვლოდ გამოძიების ნორმების გამოყენება.

273-ე მუხლი გამოიყენება მოთხოვნათა დაგირაების შემოხვევაშიაც, ასევე კანონისმიერი გირავნობისას.

#### XV. გირაოზე გარიგების დადების წესი

მას შემდეგ, რაც ამა თუ იმ საგანს გირაოს ფუნქცია დაეკისრება, დამგირაებლის უფლებები ამით ერთგვარად იბოჭება. ვინც არ უნდა იყოს დამგირაებელი, გირავნობის საგანზე გარიგების დადებისათვის მან წინასწარი თანხმობა უნდა მიიღოს მოგირავნისაგან. ამ შეზღუდვის მიზანი ისაა, რომ გირაომ შეინარჩუნოს თავისი ფუნქციონალური დანიშნულება და შემთხვევით დამგირაებელმა ისეთი გარიგება არ დადოს, რაც ხელშემშლელი იქნებოდა ამისათვის. მოკლედ, მოგირავნეს კანონი ერთგვარ კონტროლის ფუნქციას აკისრებს. ეს ბუნებრივიცაა, გირაოზე დამგირაებლის მიერ თავისუფლად დადებულმა გარიგებამ ამ უკანასკნელს შეიძლება სერიოზული სარგებელი მოუტანოს, მოგირავნის უფლებების დაკმაყოფილება კი საეჭვო გახადოს იმით, რომ საგნის ღირებულება მცირდება, ანდა, საერთოდ ნადგურდება საგანი. რადგანაც 264-ე მუხლი ცალსახად იუწყება, რომ საჭიროა მოგირავნის წინასწარი თანხმობა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ეს თანხმობა აუცილებელია ყოველთვის, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გარიგების მიზანია თვით გირავნობის საგნის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნება, ვთქვათ, მისი დაზღვევა. დამგირაებელს, როგორც მესაკუთრეს, რა უფლებებითაც არ უნდა იყოს მისი საგანი დატვირთული, უფლება აქვს იზრუნოს ამ საგნის შენარჩუნებისათვის. ცხადია, ეს მოქმედება მოგირავნის ინტერესებსაც ეხმიანება და რაღა უნდა ჰქონდეს მას ამის საწინააღმდეგო. ამგვარად, დამგირაებელ-მოგირავნის ურთიერთობა ურთიერთანხმობის ურთიერთობაა. თუ მოგირავნე დებს გარიგებას, ვთქვათ, ხელშეორედ ავგირავებს საგანს, საჭიროა დამგირაებლის წინასწარი თანხმობა (მ.263). წარმოვიდგინოთ, რომ როგორც ერთმა, ისე მეორემ, ამ თანხმობის გარეშე დადეს გარიგება, ასეთი გარიგება ჩაითვლება არა აბსოლუტურად ბათილად, არამედ მერყევად ბათილად, ვინაიდან მოწონებით შეიძლება გამოსწორდეს როგორც ერთის, ისე მეორის, წინასწარი თანხმობის ნაკლი.

ამ პარალელურიდან ერთი კითხვაც ჩნდება, აქვს კი მოგირავნეს გი-

<sup>190</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 933

რავნობის საგანზე დაგირავების მეტი სხვა გარიგების დადების უფლება. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ეს შესაძლებელია და იგი უნდა განხორციელდეს იმავე საფუძველზე, რც დამგირავებელთან დაკავშირებით ითქვა. აქვე შეიძლება გამოვიყენოთ სხვისი საქმეების და დავალების გარეშე წარმოების ნორმებიც.

## XVI. გირაოს გადასვლა ახალ კრედიტორზე

გირაოს ახალ კრედიტორზე გადასვლის წესში გირავნობის უფლების აქცესორული ხასიათი ვლინდება კიდევ ერთხელ. ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადაცემა იწვევს გირავნობის უფლების გადასვლასაც. ეს კი გამოწვეულია იმით, რომ გირავნობა ძირითადი ვალდებულების (მოთხოვნის) გარეშე არ არსებობს და მისი დამოუკიდებელი გადასვლა ახალ კრედიტორზე გამორიცხულია. სამაგიეროდ, შესაძლებელია მოთხოვნა გადავიდეს დამოუკიდებლად ახალ კრედიტორზე. ეს უკვე იმისი მაუწყებელი იქნება, რომ მხარეებმა უარი თქვეს გირავნობაზე და მოთხოვნა დატოვეს უზრუნველყოფის გარეშე. ამ შემთხვევაში გირავნობა ისპობა და ბუნებრივია, საამისოდ საჭიროა მხარეთა შეთანხმება. გირავნობის უფლების გადაცემისათვის არაა აუცილებელი ახალ კრედიტორზე გირაოს მფლობელობის გადაცემაც. თუმცა, ახალ კრედიტორს შეუძლია ძველი კრედიტორისაგან მოითხოვოს გირაოს გადაცემა. საამისოდ მას შეუძლია წაუყენოს ძველ კრედიტორს სათანადო პრეტენზია.<sup>191</sup>

თუკი მოთხოვნა ნაწილობრივ იქნება გადაცემული, მაშინ წარმოიშობა ძველი და ახალი კრედიტორის საერთო გირავნობის უფლება.<sup>192</sup> მას შემდეგ რაც ახალ კრედიტორზე გადავა გირაოს მფლობელობა, მესაკუთრესთან იგი აღმოჩნდება კანონისმიერ ვალდებულებით ურთიერთობაში. ახალ კრედიტორზე გადადის ძველი კრედიტორის როგორც უფლებები, ისე მოვალეობები დამგირავების წინაშე. ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს ძველი მოგირავნის პასუხისმგებლობას ახლის მოქმედებისათვის, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია მოთხოვნის სახელშეკრულებო წესით გადასვლის შემთხვევაში.<sup>193</sup>

თუკი ადგილი ექნება ისეთი მოთხოვნის გირაოთი უზრუნველყოფას, რომლის სხვა პირზე გადაცემაც შეუძლებელია, ცხადია გამორიცხულია გირაოს სხვა პირზე გადასვლაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ახალ კრედიტორს არა აქვს ინტერესი დაგირავებული საგნის მიმართ, ანდა, როცა დამგირავებელმა, რომელიც თვითონ არ არის მოთხოვნის

<sup>191</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნ.შრ. გვ. 350

<sup>192</sup> იხ. Soergel, Kommentar გვ. 948

<sup>193</sup> იხ. Schwab, იქვე, გვ. 350

პირადი მოვალე, მოგირაენისაგან შეიძინა მოთხოვნა და ა.შ.<sup>194</sup> ასევე გამორიცხულია გირაენობის უფლების კეთილსინდისიერი შექმნა, თუკი მოთხოვნა არ არსებობს, არ წარმოშობილა. ასევე გამორიცხულია მოთხოვნის არსებობის შემთხვევაში, არ არსებული, არ წარმოშობილი გირაენობის უფლების გადაცემა.<sup>195</sup>

ახალ კრედიტორზე გირაოს გადასვლა შეიძლება მოხდეს არა მარტო მოთხოვნის დათმობით, არამედ სამქალაქო უფლებამონაცვლეობის სხვა წესის შემთხვევაშიაც.

## XVII. გირაოს გამოსყიდვის უფლება

გირაოს გამოსყიდვის უფლება მნიშვნელოვანი სანიეტო ხასიათის უფლებაა. ამ უფლების შინაარსი იმაში მდგომარეობს, რომ ყოველ მესამე პირს, რომლის უფლებრივი მდგომარეობაც შეიძლება გირაოს გასხვისებით გაუარესდეს, შეუძლია მოგირაენე-კრედიტორის მოთხოვნა დააკმაყოფილოს და ამ გზით გირაენობის უფლება თავის თავზე აიღოს (მ.267, ნ.2). აქედან უკვე ცხადი ხდება, რომ გამომსყიდველი არა ყველა პირი, არამედ ის, ვინც-სამართლებრივად დაკავშირებულია გირაენობის ურთიერთობასთან. ასეთი კი პირველ რიგში გირაოს მესაკუთრეა, რომელიც არაა პირადი მოვალე, ასევე მოგირაენე-კრედიტორი დანარჩენ მოგირაენე-კრედიტორთან ურთიერთობაში, უზუფრუქტუარი, რომლის უფლებაც არაა პირველი რიგის უფლება.<sup>196</sup>

გირაოს გამოსყიდვის უფლება წარმოიშობა იმ დროიდან, რა დროიდანაც მოვალე და კრედიტორი გირაენობის ურთიერთობაში აღმოჩნდებიან და წყდება მაშინ, როდესაც გირაოზე საკუთრებას აუქციონზე შეიძენს მყიდველი. გამომსყიდველი მოვალეა ვალდებულია შეასრულოს მისი შესრულებისათვის გთვალისწინებული წესების დაცვით. ვალდებულების ნაწილობრივი შესრულება დასაშვებია, თუკი ეს მისაღებია მხარეთა შორის ურთიერთობაში. დასაშვებია კრედიტორის დაკმაყოფილება ურთიერთმოთხოვნათა ჩათვლითაც.<sup>197</sup>

როცა მრავალია გირაენობის საგანი, მაშინ ყოველ მესაკუთრეს ხელწიფება დაფაროს დამგირავებლის ვალი. ამ შემთხვევაში უნდა დაიფაროს მთელი ვალი, რის შემდეგაც გამომსყიდველი ხდება მთელი მოთხოვნისა და მისი უზრუნველმყოფი გირაოს მფლობელი. თავის მხრივ,

<sup>194</sup> იხ. ლ. ჭანტურია. საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. გვ. 33.

<sup>195</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 948.

<sup>196</sup> იხ. ც. გვ. 9-17

<sup>197</sup> იხ. იქვე. გვ. 9-17

მოგირაენე-კრედიტორი ვალდებულია ყველა გირაო გადასცეს გამომსყიდველს.

გირაოს გამოსყიდვა შეიძლება მაშინაც, როდესაც გამომსყიდველი თვითონაა პირადად პასუხისმგებელი მოგირაენის მოთხოვნაზე. გამომსყიდველი მოვალეა პირნათლად შეასრულოს ვალდებულება. მას არა აქვს მოითხოვოს ვალდებულების ერთდროულად შესრულება.<sup>198</sup>

გამოსყიდვის შემდეგ, მოთხოვნა, გირაოსთან და ყველა დამატებით უფლებასთან ერთად გადადის გამომსყიდველზე. თუკი მოხდება მოთხოვნის ნაწილობრივი გამოსყიდვა, თავდაპირველ კრედიტორ-მოგირაენესა და გამომსყიდველს გაუჩნდებათ ერთობლივი გირაენობის უფლება. მოთხოვნის გადასვლა არ უნდა განხორციელდეს დანარჩენ მოგირაენეთა საზიანოდ.<sup>199</sup>

გამოსყიდვის უფლების დათმობა შეიძლება მოხდეს მთლიანად და არა ნაწილობრივ.<sup>200</sup> 267-ე მუხლის მეორე ნაწილის წესები გამოიყენება კანონისმიერი გირაენობის შემთხვევაშიც.

### XVIII. გირაოს შემოსავალზე უფლება

მოგირაენის უფლება გირაოს შემოსავალზე ემყარება ტრადიციისა და სუროგაციის პირნციპებს (მ.285). შემოსავლის გადაცემით ხდება მოთხოვნის დაკმაყოფილება.<sup>201</sup> იგი სწორედაც, რომ საამისოდაა გამიზნული. დაკმაყოფილების პროცესში მესაკუთრის ნება არ მონაწილეობს, თუმცა, დაკმაყოფილება მისი მხრიდან შესრულებულად კი ითვლება. შემოსავლიდანვე ხდება ასევე დროებითი მოთხოვნებისა და ხარჯების გასტუმრებაც.

შემოსავალზე გადახდევინების მიმქცევი კრედიტორი მასზე იბენს გამონაკლის საკუთრებას, ვინაიდანაც მთელი ამონაგები მას ეკუთვნის. შეიძლება წარმოიშვას კრედიტორისა და გირაოს საგნის ყოფილი მესაკუთრის საერთო საკუთრებაც.<sup>202</sup> დაუფლება რა გადახდევინებაზე მიმქცევი კრედიტორი შემოსავლიდან თავის წილს, უკვე მისი გამონაკლისი საკუთრებაც უქმდება.<sup>203</sup>

თუკი ნასყიდობა ჩაითვლება არამართლზომიერად, მყიდველი ვერ შეიძენს მასზე საკუთრებას. ეს ფაქტი გავლენას ახდენს საკუთრებაზე

<sup>198</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 948

<sup>199</sup> იქვე, გვ. 248

<sup>200</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 248

<sup>201</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 946

<sup>202</sup> იქვე

<sup>203</sup> იქვე



და არა თვით გირავნობის უფლებაზე. თუკი შემქნი კეთილსინდისიერების წყალობით გახდება მესაკუთრე, მაშინ ამონაგები ყოფილ მესაკუთრეზე გადადის. იგი არ მიეცემა კრედიტორს. ამონაგებზე გრძელდება აგრეთვე გირავნობის უფლება სუროგაციის საფუძველზე. მესაკუთრის მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებაზე არამართლზომიერი ნასყიდობიდან გამომდინარე ხელშეუვალი რჩება.<sup>204</sup>

რამდენადაც შემოსავალი განკუთვნილია მოგირაენე-კრედიტორისათვის, როგორც ზემოთ ითქვა, იგი მესაკუთრისაგან დაკმაყოფილებულად ითვლება.<sup>205</sup> თუკი მესაკუთრე იმავდროულად მოვალეცაა, ამით იგი თავის ვალისაგან თავისუფლდება, თუკი არაა მესაკუთრე პირადი მოვალე, მოთხოვნა მასზე გადადის, ვინაიდან თავისი სანივთო ვალდებულებებით კრედიტორი კმაყოფილდება: ე.ი. ახლა მასზე გადავა მოთხოვნა მოვალის მიმართ. მასვე შეუძლია მიმართოს ზიანის ანაზღაურებისა თუ უსაფუძვლო გამდიდრების მოთხოვნას.<sup>206</sup>

ყველა შემთხვევაში მოგირაენე მესაკუთრისაგან დაკმაყოფილებულად ითვლება, სულ ერთია, მესაკუთრე პირადი მოვალეა, თუ არა.

როცა სახეზეა სოლიდარული მოთხოვნა, მაშინ თითოეული მოგირაენის მოთხოვნა შემოსავლის ნაწილზე გავრცელდება და ასე დაკმაყოფილება იგი.<sup>207</sup>

## XIX. მოგირაენის უფლების დაცვა

მოგირაენე უფლებამოსილია თავისი გირავნობის უფლება დაიცვას იმავე გზებით, რითაც ხდება მესაკუთრის მიერ თავისი საკუთრების დაცვა. სულერთია, მოგირაენე გირაოს უშუალო მფლობელი იქნება თუ არა, მთავარია, რომ მას გირავნობის საგანზე გააჩნია სანივთო უფლება, რაც, თუ მას უფლებამოსილს ხდის, სამაგიეროდ სხვებს ავალდებულებს.

მოგირაენის დაცვის შემხებლობა ვრცელდება ყველა მესამე პირზე, მათ შორის მესაკუთრეზეც. ბუნებრივია, როგორც პირადი მოვალე, ისე მესაკუთრე, უფლებამოსილი არიან პრეტენზიები წაუყენონ მოგირაენეს.

მოგირაენის უფლების დაცვის მნიშვნელოვანი გზაა გირაოს გამოთხოვა უკანონო მფლობელთა ხელიდან. ეფიქრობთ, რომ ამისი მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ იმ მოგირაენეს, რომლის ხელიდანაც გამოვიდა

<sup>204</sup> იქვე

<sup>205</sup> იქვე

<sup>206</sup> იხ. Soergel, Kommentar. გვ.946

<sup>207</sup> იქვე

გირაო. ნივთის ვინდიციების შეუძლებლობის შემთხვევაში, ხელუხლებელი რჩება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. გარდა ვინდიციონისა, მოგირავენე უფლებამოსილია მოითხოვოს გირავნობის უფლების განხორციელების ხელშემშლელი ნებისმიერი უსაფუძვლო მოქმედების აღკვეთა. ამიტომაცაა, რომ მოგირავენეს შეუძლია გირაო თვით დამგირავებელსაც ჩამოართვას, თუ ამ უკანასკნელის მფლობელობა ხელშემშლელი აღმოჩნდება მისი უფლებისათვის.

მოგირავენე უფლებამოსილია წინ აღუდგეს მესამე პირებს, რომლებიც შეეცილებიან მას თავისი სანივთო უფლების რიგითობის პრიორიტეტში.

მოგირავენის მფლობელობის მიმართ გამოიყენება საკუთრების უფლების ვარაუდი. თუ მოცემული ვარაუდი სადაოა, მოთხოვნის მიმართ იგი არ იწვევს ეჭვს.

თუკი სახეზეა რამდენიმე თანამოგირავენე-კრედიტორი, მაშინ მათი დაცვის უფლებამოსილება, ისევე წარიმართება, როგორც ეს თანამესაკუთრეთა შორისაა დადგენილი.

მოგირავენეს შეუძლია გამოიყენოს თავისი უფლებების დასაცავად დელიქტური და უსაფუძვლო გამდიდრების ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნები.

მოცემული წესები გამოიყენება ასევე უფლების გირავნობის მიმართაც, როდესაც მოგირავენე-კრედიტორს მფლობელობაში არსებულ დოკუმენტზე გააჩნია უფლებები.

## XX. გირავნობის უფლების გაუქმება

1. სამოქალაქო კოდექსი გირავნობის გაუქმების რამდენიმე საფუძველს ითვალისწინებს. მათ შორის ერთ-ერთი ძირითადი საფუძველი ამ უფლების აქცესორულ ბუნებასთანაა დაკავშირებული. ამიტომაცაა, რომ გირავნობა უქმდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს. (მ.263). თუმცა, შესაძლებელია გირავნობა გაუქმდეს მოთხოვნის გაუქმების გარეშეც. მოკლედ, მოთხოვნა განსაზღვრავს გირავნობის არსებობას და არა პირიქით, გირავნობა მოთხოვნის არსებობას.

მთლიანად თუ შეასრულებს ვალდებულებას დამგირავებელი, გირავნობაც მთლიანად გაუქმდება, ნაწილობრივ შეასრულებს – ნაწილობრივ გაუქმდება.<sup>208</sup> როგორ მოვიქცეთ, როცა მოგირავენე გაუშვებს მოთხოვნის ხანდაზმულობას. საერთო წესის თანახმად, უნდა ვიფიქროთ, რომ როდესაც გაქარწყლებულია მატერიალური უფლება მოთხოვნისა, შესაბამისად გაუქმე-

<sup>208</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 950

ბულად უნდა ჩაითვალოს გირავნობაც. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არა. გვაქვს გერმანული BGB-ს ანალოგიური დანაწესი, რომლითაც დადგენილია, რომ თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით ან გირავნობით, ამ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგაც შეუძლია უფლებამოსილ პირს მიიღოს დაკმაყოფილება დაგირავებული ქონებიდან.<sup>209</sup>

თუ გირავნობა უზრუნველყოფს კრედიტორის, როგორც ამჟამინდელ, ისე სამომავლო მოთხოვნებს, ერთ მოვლენასთან მიმართებაში, მაშინ სამომავლო მოთხოვნის გაუქმებისას, გირავნობა ძალაში დარჩება ამჟამინდელი მოთხოვნის მიმართ.<sup>210</sup>

ცალკეულ შემთხვევებში გირავნობის არსებობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ განვითარდება მოთხოვნასთან დაკავშირებული ურთიერთობანი. ასე მაგალითად, სხვადასხვა გარემოებათა გამო მოთხოვნა შეიძლება გაუქმდეს, ან კიდევ, მისი შესრულება შეუძლებელი აღმოჩნდეს. შეიძლება მოთხოვნის ტრანსფორმაცია მოხდეს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნად, რისი დაკმაყოფილებაც მოხდება გირაოთი. თუკი მოთხოვნა გარიგების ბათილობის გამო არ წარმოიშობა, გირაო პასუხს აგებს უსაფუძვლო გამდიდრებისათვის.

გირავნობა უქმდება ასევე გირაოს დაღუპვის (დამგირავებელი არაა ვალდებული შეცვალოს იგი ახალი საგნით), მოხმარების შედეგად, ასევე, გირაოს გარეშე მოთხოვნის დათმობით.

2. გირავნობის გაუქმება შეიძლება მოხდეს მოგირავნის ინიციატივით. რადგანაც გირავნობა მისი მოთხოვნის უზრუნველყოფას ემსახურება, იგი უფლებამოსილია თავისუფლად თქვას მასზე უარი. სამისოდ საჭიროა მოგირავნის ცალმხრივი ნების გამოვლენა დამგირავებლის წინაშე. თავისუფალია ნების გამოვლენის ფორმაც. ღუმილი მაშინ შეიძლება მივიჩნიოთ საკმარისად, როცა გაუქმების სურვილი მასში ნათლად იქნება გამოხატული. როცა რამდენიმე პირი დგას გირაოს უკან, საჭიროა თითოეული მათგანის მიმართ ნების გამოვლენა.<sup>211</sup>

ცალმხრივი ნების გამოვლენით მხოლოდ გირავნობის უფლება უქმდება. მოგირავნის პირადი მოთხოვნა ხელშეუვალი რჩება. მისი გაუქმებისათვის არაა საკმარისი ცალმხრივი ნების გამოვლენა, არამედ საჭიროა მხარეთა შორის შეთანხმება ვალის პატიებაზე (მ.448).

3. თუკი გირავნობა მფლობელობის გადაცემითა უზრუნველყოფილი, მაშინ მისი გაუქმებისათვის არაა საკმარისი მარტო იმისი გაცხადება,

<sup>209</sup> იქვე

<sup>210</sup> იქვე

<sup>211</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 952

რომ მოგირავენ უარს ამბობს გირაოზე. გირაენობა გაუქმებულად ჩაითვლება მხოლოდ მაშინ, როცა საგანი დამგირავებელს დაუბრუნდება. (მ.269, ნ.2). ამის აუცილებლობა გამოწვეულია იმით, რომ მოცემულ შემთხვევაში მყლობელობა გირაენობის უფლების მთავარი მტკიცებულებაა და თუკი იგი ისევე მოგირავენის ხელთ იქნება, ვერ ვიტყვით, რომ გირაენობა შეწყვეტილია. ნების გამოვლენას თან უნდა დაერთოს მფლობელობის ფაქტის მოწესრიგება, გირაო დამგირავებლის მფლობელობაში უნდა დაბრუნდეს. გირაოს უკან დაბრუნებას გერმანულ ლიტერატურაში არ მიიჩნევენ სამართლებრივ გარიგებად. მოგირავენის ხელში გირაოს, როგორც მიღების, ისე მისი უკან დაბრუნების შემთხვევაში მთავარია ნივთზე ფაქტობრივი ძალაუფლების გადაცემის მდგომარეობა. საამისოდ საკმარისია მოგირავენის ნებელობითი მოქმედება. არც ქმედუნარიანობაა აუცილებელი, თუმცა საჭიროა ნება ისე გამოიხატოს, რომ ჩანდეს ძალაუფლების გადაცემის მიმართულება.<sup>212</sup>

ვფიქრობთ, რომ გარიგება, ცალმხრივი ნების გამოვლენა, სახეზეა და მისი მიზანმიმართულებაც და სამართლებრივი შედეგებიც გამოკვეთილია. ესაა გირაენობის უფლების შეწყვეტა, რაც კიდევ მოსდევს მას შედეგად.

ბათილად უნდა ჩაითვალოს მხარეთა ისეთი დათქმა, რითაც გირაენობის უფლება, მიუხედავად გირაოს უკან დაბრუნებისა, ძალაში დარჩება. თუკი გირაო დამგირავებლის მფლობელობაშია, ივარაუდება, რომ იგი მას დაუბრუნდა მოგირავენის მიერ. ეს ვარაუდი დაუშვებელია, როცა გირაო მესამე პირის მფლობელობაშია. მართალია ქართული სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არაფერს ამბობს მესამე პირთა მდგომარეობის შესახებ, მაგრამ იგი დასაშვებად უნდა მივიჩნიოთ.

4. გირაენობის უფლება წყდება კონსოლოდაციით. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც საგანზე გირაენობის უფლებაც და საკუთრებაც ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება, სახელდობრ, იმ შემთხვევაში, როცა მოგირავენე საკუთრებას შეიძენს, ანდა მესაკუთრე მოგირავენის მოთხოვნას შეიძენს. ქართული სამოქალაქო კოდექსის დანაწესი სწორედ ასე უნდა განიმარტოს, მიუხედავად იმისა, რომ მასში პირდაპირ საუბარია გირაოს მოგირავენის საკუთრებაში გადასვლაზე. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როდესაც მესაკუთრე არაა მოვალე და იგი იძენს მოგირავენისაგან მოვალის მიმართ მოთხოვნის უფლებას. ასეთ შემთხვევაში მოგირავენე ეთიშება გირაენობის ურთიერთობას და მოთხოვნაც და გირაენობის უფლებაც ერთი პირის — მესაკუთრის ხელში ერთიანდება. მოგირავენის ხელში საკუთრების გადაცემის ნათელსაყოფად იგივე სუბიექტთა ურთიერთობა ასე შეიძლება

---

<sup>212</sup> იხ. იქვე, გვ. 951

წარმოვიდგინოთ: ვთქვათ, მოგირავენმ მემკვიდრეობით მიიღო ან შეისყიდა გირაო, რომელიც ეკუთვნოდა მესაკუთრეს. ამ შემთხვევაში როგორც მოთხოვნაზე, ისე გირაოზე საკუთრება ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება. ცხადია, როცა საგანი კრედიტორის საკუთრებაა იგი აღარც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა.<sup>213</sup>

გირაოს მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლა არ გამოიწვევს გირავნობის უფლების შეწყვეტას, როცა საგანი რამდენჯერმე დაგირავებული. თუ სახეზეა ორი მოგირავენე, ერთის მიერ გირაოს შესყიდვა, არ წყვეტს მეორესთან გირავნობის ურთიერთობას. პირველი მოგირავენე ასლა დამგირავებელი ხდება.

## XXI. გირაოს სარეალიზაციოდ მფლობელობა

თუ გირავნობის სანივთო უფლება ერთ შემთხვევაში დაკავშირებულია მოგირავენეზე მფლობელობის გადაცემასთან, სხვა დროს კი არა, მისი რეალიზაციის უფლების განხორციელება, ყოველთვის მოითხოვს გირაოზე მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობას. თუკი საგანი თავიდანვე მის უშუალო მფლობელობაშია, საკითხი მარტივად წყდება და მოგირავენეს ისლა დარჩენია გირაოს რეალიზაციის განზრახვის შესახებ, კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნის დაცვით, წინასწარ გააფრთხილოს დამგირავებელი. როცა გირაო არაა მის ხელთ, მაშინ დამგირავებელი ვალდებულია გადასცეს იგი მფლობელობაში მოგირავენეს მოთხოვნისთანავე (მ.276, ნ.1). უკეთუ გირაო მესამე პირთა მფლობელობაშია, მათგან გამოთხოვა ხდება საერთო წესების შესაბამისად, მაგალითად, 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე.<sup>214</sup>

276-ე მუხლის წესები არ გამოიყენება რამდენიმე კრედიტორი-მოგირავნის საერთო მფლობელობაში მყოფი გირაოს მიმართ, როცა მათი უფლებები ერთი რიგის უფლებებია. ამ შემთხვევაში გამოიყენება საზიარო უფლებათა წესები, რომლის მიხედვითაც, საზიარო საგნის განკარგვა ხორციელდება ერთობლივად და ამდენად გირაოს რეალიზაციაც ერთობლივად უნდა მოახდინეს.<sup>215</sup>

თუკი გირავნობის უფლება ვრცელდება მოთხოვნაზე, მოგირავენეს შეუძლია მოითხოვოს გირაოს საგნის რეალიზაციის მიზნით გადაცემა.<sup>216</sup>

ყველა შემთხვევაში, როცა კი ხდება მოგირავნის მფლობელობაში 276-ე მუხლის საფუძველზე გირაოს გადაცემა, ეს ხდება მხოლოდ

<sup>213</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 953

<sup>214</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 934

<sup>215</sup> იხ. Schwab, დასახ. ნაშრ. გვ. 346

<sup>216</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 934

დამგირავებლის მიერ. როცა გირაო სხვა პირთა ხელშია გადაცემული, ეს პირები არსებითად მისი ჯეროვანი შენახვის ვალდებულებით არიან დატვირთული, სარეალიზაციოდ, გირაო, სწორედ, რომ დამგირავებელს უნდა მოეთხოვოს.

მოგირავნის ხელში საგნის გადაცემა უშუალოდ დაკავშირებულია მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის ფაქტთან. თუ მანამდე გირაოს იურიდიული ბედ-იღბალი მერყევ მდგომარეობაში იყო, ახლა უკვე მასზე მთლიანად მოგირავნის მფლობელობითი ძალაუფლება ვრცელდება. გარდა ამისა, გირაოს რეალიზაციის წესიც ბევრად განაპირობებს იმ ამბავს, რომ გირაოს ფლობდეს მოგირავენე, რომელსაც ხელეწიფება მისი გასწავისება.

## XXII. გირაოს რეალიზაციის უფლება

მას შემდეგ, რაც მოგირავნის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება ვალდებულებით საქართველოში ურთიერთობის ფარგლებში, იგი უფლებამოსილია გირაოს რეალიზაციით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. გირაოს რეალიზაცია აუცილებელი უნდა იყოს საამისოდ, რაც გულისხმობს იმას, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მოსინჯული უნდა იყოს საქართველოში ვად ყველა აუცილებელი მოქმედება.

გირაოს რეალიზაციის გამოყენებისას, მოგირავენე, ბუნებრივია, ემყარება თავისი სანივთო უფლებამოსილების ტიტულს დამგირავებლის წინაშე, თუკი სახეზე არიან სხვა მოგირავენეებიც, მათ წინაშე პრიორიტეტის პრინციპს. რეალიზაციის უფლება ემყარება ასევე მფლობელობის მდგომარეობასაც.<sup>217</sup>

გირაოს რეალიზაცია გირავნობის უფლების იმანენტური სუბსტანციური ნიშან-თვისებაა. ამიტომაცაა, რომ დაუშვებელია მხარეთა შეთანხმებით გირაოს რეალიზაციაზე უარის თქმა, თუკი გამოძებნილი არ იქნება მისი შემცველი უზრუნველყოფის სხვა საშუალება. თუ მაინც შეთანხმდებიან მხარეები, ასეთი შეთანხმება ბათილი იქნება და მოგირავნის მხრიდან ნივთის ჭერა არც რაიმე უზრუნველყოფის თვისების მატარებელი იქნება. ასევე დაუშვებელია, რომ გირაოთი დაკმაყოფილების უფლება შემოვზღუდოთ მარტოდენ გირაოთი სარგებლობის უფლებით და ამრიგად, უარი ვთქვათ მის რეალიზაციაზე. თუ მოხდება ისე, რომ გირაოს რეალიზაციამდე მოგირავნის მიერ ნივთის გამოყენებით მიღებული სარგებელი საკმარისი აღმოჩნდება ვალის გასასტუმრებლად, ვფიქობთ, მაშინ გირავნობაც უნდა შეწყდეს. დაუშვებელია მხოლოდ წინასწარი შეთანხმე-

<sup>217</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 932

ბით რეალიზაციაზე უარის თქმა.<sup>218</sup>

გირაოს რეალიზაცია ბათილი იქნება, როდესაც მოთხოვნა გაუქმდება თუნდაც რომ დაგვიანებული შესრულებით. კეთილსინდისიერი შემქმნის ინტერესები ამ შემთხვევაში დაცულია. აქ ის შემთხვევა გვაქვს, როდესაც მოგირავენ არ იყო უფლებამოსილი გირაოს რეალიზაციაზე. თუკი შემქმნი კეთილსინდისიერი იქნება, მას საკუთრება შეუნარჩუნდება (მ.283, 6.2).

გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება წარმოიშობა ფულადი მოთხოვნის მთლიანად ან ნაწილობრივ შესრულების ვადის დადგომისას (მ.272, 6.2). არაა აუცილებელი, რომ მოთხოვნის თანხა იყოს უცილო. მოგირავენ არაა ვალდებული დამგირავებლის მიმართ ჯერ აღსრულება მოსინჯოს.<sup>219</sup> როგორც ჩანს, აქ არ გამოიყენება ის საერთო წესი, როდესაც კრედიტორი ვალდებულია მისცეს შესაძლებლობა მოვალეს, ვთქვათ, ვადის დანიშვნით მოვალეობის შესრულებისა. ეს უკანასკნელი ძირითადად მაშინ გამოიყენება, როდესაც შეუსრულებლობის შემდეგ მოსალოდნელია პასუხისმგებლობა. გირავნობის შემთხვევაში გირაოც შესრულების ფუნქციითა დატვირთული. ამიტომ, რომ თუ ვალი დღეს უნდა გასტუმრებულიყო, ფორმალურად ზვალთან მოგირავენს წარმოეშობა მისი რეალიზაციის უფლება.

თუკი ფულია გირავნობის საგანი, მაშინ კრედიტორს შეუძლია დაეუფლოს ფულადი თანხის იმ ოდენობას, რაც აუცილებელია მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.<sup>220</sup> თუკი ქართული ფული სავალუტო ვალდებულების უზრუნველყოფას ემსახურება, გამოყენებული ფულის გაანგარიშება ხდება ყოველდღიური კურსის მიხედვით.

თუკი არაფულადი მოთხოვნაა სახეზე, მაშინ გირაოს რეალიზაცია დასაშვებია, თუკი მოხდება მისი ფულად მოთხოვნად ტრანსფორმაცია.

მოგირავენს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა მოთხოვნის ვადის დადგომიდან რეალიზაციასთან დაკავშირებით. თუმცა, მოვალეს უფლება აქვს სხვადასხვა გარემოებათა არსებობისას დახმარება შესთავაზოს მოგირავენს. მას შეუძლია გირაოს გასხვისებასთან დაკავშირებით პასუხისმგებლობა თავის თავზე აიღოს.<sup>221</sup>

### XXIII გირაოს რეალიზაციის მუქარის შეტყობინება

მოგირავენ ვალდებულია მესაკუთრე გააფრთხილოს გირაოს მოს-

<sup>218</sup> იქვე

<sup>219</sup> იქვე

<sup>220</sup> იხ. Soergel დასახ. ნაშრ. გვ. 932

<sup>221</sup> იქვე, გვ. 932

ალოდნელი რეალიზაციის შესახებ, მას შემდეგ, რაც მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა ამოიწურება. გაფრთხილება ემსახურება ორივე პირის ინტერესებს. ჯერ-ერთი, მოგირავენე კიდევ ერთხელ ცდის ბედს მოთხოვნის მშვიდობიანი დაკმაყოფილებისა და მეორეც, შეიძლება თვით მესაკუთრეს ჰქონდეს მოფიქრებული მოთხოვნა დაფაროს და გირაო გადაარჩინოს გაყიდვას. ასევე, მას ეძლევა შესაძლებლობა მონაწილეობა მიიღოს გირაოს რეალიზაციის პროცესში. ამიტომაცაა, რომ კოდექსი ორკვირიან ვადას აწესებს გირაოს სარეალიზაციოდ მესაკუთრის გაფრთხილებიდან. ამ ვადაში მესაკუთრეც თავის პოზიციას გამოკვეთს და სხვა საკითხებიც მოგვარდება, რაც აუცილებელია გირაოს რეალიზაციისათვის. მარტოოდენ იმისი შეტყობინება, რომ მოგირავენე აპირებს გირაოს გაყიდვას, არაა საკმარისი, საჭიროა გირაოს ფასიც იყოს ნაჩვენები, რაც მესაკუთრის მიერ გადაწყვეტილების მოსაღებად აუცილებელია.<sup>222</sup> აქედან ცხადი ხდება, რომ გირაოს რეალიზაციის მუქარის შეტყობინება მოგირავენის მოვალეობაა და არა უფლება. ამიტომაცაა, რომ მოგირავენე სარგებლობს მისი შედეგებით იმის მიხედვით, თუ რა პოზიციას დაიკავებს მესაკუთრე. ასევე უნდა ითქვას, რომ მოგირავენის მუქარა ყოველთვის მესაკუთრისაკენაა მიმართული. ივარაუდება, რომ დამგირავენელი გირაოს მესაკუთრეა.

გირაოს საგნის თავისებურებებიდან გამომდინარე, ჩვენი აზრით, შეტყობინება შეიძლება არც კი იყოს საჭირო. ეს მაშინაა, როდესაც გირაო სწრაფი რეალიზაციის გარეშე შეიძლება გაფუჭდეს, განადგურდეს. უნდა ვიფიქროთ, რომ ამ დროს შეტყობინება მოგირავენის უფლებაა და იგი გარემოებათა შესაბამისად გადაწყვეტს, როგორ მოიქცეს. შეტყობინება აღნიშნული ორ კვირიანი ვადის დაცვის ვალდებულებას არ წარმოშობს. ამის შესახებ გირავენობის ურთიერთობა სამოქალაქო კოდექსში არ შეიცავს სპეციალურ მორმებს, მაგრამ იგი სახელშეკრულებო ურთიერთობებშია მიღებული.

თუკი უცნობია დამგირავენლის ადგილსამყოფელი, მაშინ შეტყობინების ვალდებულებაც წყდება. საამისოდ ოფიციალური საბუთის ჩაბარება არაა სავალდებულო. მოგირავენეა პასუხისმგებელი მტკიცების დროს გამოჩენილი უმოქმედობისათვის.<sup>223</sup>

სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ორ კვირიანი ვადა საერთო ვადაა. შეიძლება ცალკეულ შემთხვევაში განსხვავებული, უფრო ნაკლები ვადების დაწესებაც. ასე, მაგალითად, გერმანიის სავაჭრო კოდ-

<sup>222</sup> იხ. Soergel, დასახ. ნაშრ. გვ. 937.

<sup>223</sup> იხ. Soergel, დასახ. ნაშრ. გვ. 937



ექსით ურთიერთხრივ სავაჭრო გარიგებებში კანონისმიერი გირავნობის შემოსხვევაში ერთკვირიანი ვადაა გათვალისწინებული.<sup>224</sup>

თუკი მოგირავნე არ შეასრულებს კოდექსის 277-ე მეხლის მოთხოვნებს, გირაოს რეალიზაცია ბათილად ჩაითვლება და მოგირავნე-კრედიტორი ვალდებული იქნება ზიანის ანაზღაურებაზე შესაკუთრის წინაშე.<sup>225</sup>

შეიძლება მოთხოვნის რეალიზაცია დამოკიდებული იყოს ამა თუ იმ იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე, რაც დამგირავებელმა უნდა შეასრულოს მოგირავნის მოთხოვნის საფუძველზე. თუ ეს არ მოხდება ორკვირიანი ვადის გასვლის შემდეგ, თავად მოგირავნეა უფლებამოსილი შეასრულოს იგი (მ.276, ნ.2).

#### XXIV. გირაოს აუქციონზე რეალიზაცია

1. სამოქალაქო კოდექსში არა გვაქვს ზოგადი ნორმა (როგორც ეს გერმანულ BGB-შია, §156), რომელშიაც მოცემული იქნებოდა აუქციონით ნასყიდობის ცნება. არც ნასყიდობის თავი შეიცავს სპეციალურ ნორმებს მის შესახებ. აუქციონის შესახებ მარტოოდენ გირავნობისა და იპოთეკის თავებშია მოთხრობილი. კოდექსის შემუშავებისას გადაწყდა, რომ მასში შესულიყო არსებითი დებულებები, უფრორე მატერიალურ-სამართლებრივი სულისკვეთების. ამიტომაცაა, რომ სამოქალაქო კოდექსს არა აქვს პრეტენზია აუქციონით ნასყიდობის დეტალური მოწესრიგებისა, მის შესახებ ნორმებს შეიცავს საალსრულებო წარმოების შესახებ კანონი (მ.67-77) და სხვა საკანონმდებლო აქტები. ვფიქრობთ, რომ ცალკე ნორმატიული აქტის მიღება აუცილებელი იქნება. მდგომარეობას ამსუბუქებს ის გარემოებაც, რომ აუქციონით ნასყიდობა წარმოადგენს საერთოდ ნასყიდობის კანონისმიერ ფორმას.<sup>226</sup>

აუქციონით ნასყიდობის მხარეებია ერთის მხრივ მოგირავნე, როგორც გამყიდველი და მეორეს მხრივ, ნებისმიერი დაინტერესებული პირი, როგორც მყიდველი. მყიდველის როლში შეიძლება გამოვიდეს მოგირავნე და შესაკუთრეც. ისინი რაიმე შეღავათით არ სარგებლობენ და ყველას თანაბრად მონაწილეობენ აუქციონში. შესაკუთრის ადგილი აუქციონში იმით გამოირჩევა, რომ იგი გირაოს შეძენით ახალ საკუთრებას არ იძენს. საკუთრება მას არც დაუკარგავს აქამდე. მისთვის შეძენას ის მნიშვნელობა აქვს, რომ მოგირავნე-კრედიტორის უფლებებისაგან თავისუფალი ხდება მისი საკუთრება. აუქციონს ატარებს ამისათვის სპეციალურად უფლებამოსილი პირი — აუქციონის ჩამტარებელი. დღემდე ასეთი აუქციონები

<sup>224</sup> იქვე

<sup>225</sup> იქვე

<sup>226</sup> იხ. Westermann. დასახ. ნაშრ. გვ. 650

სასამართლოების მიერ ტარდება. მომავალში ალბათ შეიქმნება სპეციალიზებული აუქციონები, რომელთა მიზანიც დაგირავებული საგნების რეალიზაცია იქნება.<sup>227</sup>

კოდექსის 280-ე მუხლის საფუძველზე მესაკუთრესა და მოგირავნეს შეუძლიათ შეთანხმდნენ გირაოს რეალიზაციის სხვა წესზე, კერძოდ, ისინი შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ გირაო მიეყიდოს ამა თუ იმ პირს. მაგრამ, თუ ამ საგნის დაგირავებამდე, მესაკუთრეს სხვასთან ჰქონდა ნასყიდობა გაფორმებული, დაგირავების შემდეგ მისი მოგირავნესთან ზემოთაღნიშნული შეთანხმება საფრთხეს უქმნის პირველი ნასყიდობის რეალიზაციას. ამიტომაც ადგენს 280-ე მუხლი, რომ გირაო სხვაგვარი წესით რომ გაიყიდოს, საამისოდ საჭიროა უფლებამოსილი მესამე პირების თანხმობა. თუ ეს თანხმობა არ მიიღწევა, საბოლოო გადაწყვეტილებას მიიღებს სასამართლო.<sup>228</sup>

აუქციონით ნასყიდობა პრინციპულია, მაგრამ არა ყოველთვის სავალდებულო. ასე მაგალითად, როდესაც გირავნობის საგანს აქვს საბაზრო ან საბირჟო ფასი, მაშინ მოგირავნე უფლებამოსილია მისი გაყიდვა სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას მიანდოს. მოგირავნის ეს უფლება ემყარება იმას, რომ აუქციონით ვაჭრობამ გირაოს ფასის ამგვარი განსაზღვრულობის გამო, შეიძლება დიდი წარმატებები ვერ მოიტანოს, ვაჭრობის ორგანიზაციის ხარჯებით მომეტებულად დამძიმდეს გასაყიდი საგანი. დამგირავებელი ამ შემთხვევაში ვერ დაეყრდნობა იმას, რომ შეიძლება აუქციონით საგანი უფრო მაღალ ფასად გაყიდულიყო. მთავარი აქ ისაა, რომ საბირჟო და საბაზრო ფასი გირაოს სხვაგვარი რეალიზაციის უფლებას იძლევა.

აუქციონით ვაჭრობის წესების დარღვევა ნასყიდობის გაბათილებას გამოიწვევს. მოგირავნეს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებები დაეკისრება. კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში ვერ იქნება დაცული, მხარეთა ყოველგვარი შეთანხმება გირაოს რეალიზაციის წესების გვერდის ასავლელად ბათილი იქნება.<sup>229</sup>

მესაკუთრესა და მოგირავნეს შეუძლიათ მონაწილეობა მიიღონ აუქციონში. მართალია, 281-ე მუხლი პირდაპირ მათ ერთობლივ მონაწილეობაზე საუბრობს, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ მათი დამოუკიდებლად მონაწილეობაც შესაძლებელია.

<sup>227</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 45.

<sup>228</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, იქვე, გვ. 47-48.

<sup>229</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 938

## XXV გირაოს გაყიდვის ადგილი და დრო

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ნორმებს გირაოს რეალიზაციის დროისა და ადგილის შესახებ. მასზედ საუბარია სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონში. აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სასამართლო აღმასრულებელი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე 7 დღით ადრე აკეთებს სპეციალურ განცხადებას.

თუკი დაირღვევა გირაოს რეალიზაციის ადგილის მოთხოვნა, ვთქვათ სხვა ადგილას მოხდება მისი რეალიზაცია, ეს მაინც არ გამოიწვევს ნასყიდობის ბათილობას. დამგირავებელს წარმოეშობა ზიანის ანაზღაურებაზე უფლება, რაც შეიძლება გამოიხატოს იმაში, რომ დაოქმულ ადგილას გირაოს რეალიზაცია უკეთესი შედეგების მომტანი იქნებოდა.<sup>230</sup>

გირაოს რეალიზაციის დროისა და ადგილის შესახებ გამოცხადება ხდება საჯარო შეტყობინებით. მესაკუთრეს და მესამე პირს, რომელთაც გირაოზე სანივთო უფლებები აქვთ, სპეციალურად უნდა ეცნობოთ აღნიშნულის თაობაზე.<sup>231</sup>

ეს ვალდებულებები არ წარმოიშობა, თუკი გირაოს სწრაფი რეალიზაციაა საჭირო. სხვადასხვა პატივსაღებ გარემოებათა გამო, მაგალითად, არსებობს საფრთხე გირაოს გაფუჭების, ან საერთოდ განადგურების, მაშინ შეტყობინება-ვალდებულებაც უქმდება.<sup>232</sup>

საჯარო შეტყობინების დარღვევა ნასყიდობის ბათილობას იწვევს, მაშინ როცა მესაკუთრისა და მესამე პირის მიმართ შეტყობინების სპეციალური ვალდებულებების დარღვევა ამ შედეგებს არ იწვევს. ამ შემთხვევაში შეტყობინებაზე ვალდებულ პირს დაეკისრება ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

## XXVI. გირაოს ნაღდ ფულზე გაყიდვა

გირაენობის სამართლის აქსიომას წარმოადგენს წესი, რომლის მიხედვითაც გირაოს გაყიდვა იმ პირობით შეიძლება, თუკი მყიდველი ფასს მაშინათვე ნაღდი ფულით გადაიხდის (მ.282, ნ.1). ნაღდი ფულის ქვეშ თანამედროვე სამოქალაქო ბრუნვაში არ იგულისხმება მარტოოდენ ფულადი ნიშნების ხელიდან ხელში გადაცემა. ასე რომ იყოს, მაშინ მყიდველებს ზოგჯერ ტომრებით ფულის მიტანა მოუხდებოდათ აუქციონზე. ნაღდი ფულის გადახდაში იგულისხმება ასევე ჩეკის საფუძველზე გადახდაც, რაც ანგარიშსწორების მეტად გავრცელებული ფორმაა. მას შემდეგ, რაც მყიდველი შეასრულებს გადახდის ვალდებულებას, ამის შემდეგ

<sup>230</sup> იქვე

<sup>231</sup> იქვე

<sup>232</sup> იქვე

შეიძლება მას გადაეცეს გირაუნობის საგანი. თუკი იგი არ გადაიხდის შესყიდვის თანხას, ვერც გირაოს შეიძენს საკუთრებაში.

ნაღდი ფულით გადახდის პირობის გარეშე გაყიდვა მართალია არ გამოიწვევს ნასყიდობის ბათილობას, მაგრამ მოგირავენს აყენებს იმ საშიშროების წინაშე, რომ შეიძლება მისი დაკმაყოფილება გართულდეს.

### XXVII. გირაოს მასალის ღირებულებით რეალიზაცია

გირაოს გასხვისება დაუშვებელია მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად (მ.279, ნ.1). კიდევს ეს დებულება ვრცელდება გირაუნობის ნებისმიერ სხეულებრივ საგანზე. მსგავსი დანაწესია გერმანულ სამართალშიც, ოღონდ ეს დებულება შემოზღუდულია მხოლოდ ოქროსა და ვერცხლის საგნებით (§1240).

მასალის ღირებულების განსაზღვრა ხდება აუქციონით მისი გაყიდვის მომენტიდან არსებული ღირებულებით. მოგირავენმ საგანი არ უნდა დატოვოს შეფასების გარეშე. მისი მოთხოვნით გაყიდვის წინ მასალის ფასს ადგენს დამოუკიდებელი ექსპერტი (მ.279, ნ.1, წ.2).

279-ე მუხლის მოთხოვნის დარღვევა იწვევს ნასყიდობის ბათილობას.

თუკი აუქციონზე არ იქნება შემოთავაზებული ჯეროვანი ფასი, მაშინ შეიძლება გირაო გაიყიდოს საჯარო ვაჭრობის გარეშე.<sup>233</sup>

### XXVIII. დაუტვირთავი საკუთრების შექენა აუქციონზე.

კეთილსინდისიერი შექენა

აუქციონით გასხვისება საკუთრების წარმოშობის გავრცელებული გზაა. მყიდველი, რომელიც მეტ ფასს გაიღებს, იძენს ნივთზე საკუთრებას. კონსტუქციულად არც თუ ისე მარტივადაა მოწყობილი ნასყიდობის სუბიექტთა მონაცვლეობის პროცესი. როცა გამსხვისებელს არა აქვს ნივთის გასხვისების უფლება და მინც მოხდება მისი გასხვისება, არაკეთილსინდისიერი მყიდველი მასზე საკუთრებას ვერ შეიძენს.

შემძენი იძენს დაუტვირთავ საკუთრებას ყველა გირაუნობისა თუ უზუფრუქტისაგან და ამდენად მესამე პირთა უფლებები საგანზე ქარწყლდება. თუნდაც, რომ ამ უფლებების შესახებ შემძენმა იცოდა. ქარწყლდება ის უზუფრუქტიც, რომელიც პრიორიტეტით სარგებლობს ყველა დანარჩენი საგირაუნო უფლების მიმართ.<sup>234</sup>

სამოქალაქო კოდექსი საგანგებოდ მიაპყრობს ყურადღებას გირაოს კეთილსინდისიერი შექენის საკითხს (მ.283, ნ.2). მასზეა დამოკიდებული შემძენის მიერ საკუთრების შექენა. კეთილსინდისიერება ვლინდება გასხ-

<sup>233</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 940

<sup>234</sup> იხ. Justus Wilhelm Hedemann, გვ. 391.

ვისების ფაქტის ნაკლის მიმართ.

კეთილსინდისიერების მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც კეთილსინდისიერი შემძენი ზღბა ნივთის მესაკუთრე. აუქციონით რეალიზაციის თვისება ისაა, რომ მასზე არ ვრცელდება 187-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვები.

## §2 იპოთეკა

### 1. იპოთეკის ცნება

იპოთეკის შინაარსი არსებითად ისეთივეა, როგორც გირავნობისაა. განსხვავება მხოლოდ უზრუნველყოფის ობიექტებშია. იპოთეკა უძრავ ნივთებს ეხება, მაშინ როცა გირავნობის საგანი მოძრავი ნივთებია. ორივე კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებას წარმოადგენს. ჩამოყალიბება-განვითარების პროცესი იმდენად ერთიანია, რომ კიდევ ჭირს ცალკეულ ეპოქებში მათი ერთმანეთისაგან იდენტიფიკაცია. რომის სამართალი სამი სახის გირავნობას ანსხვავებდა: fiducia, pignus და hypoteca. იპოთეკას იგი განიხილავდა, როგორც გირავნობის ერთ-ერთ ფორმას. რომში იგი ჩამოყალიბებული უნდა ყოფილიყო აღმოსავლური სამართლის, კერძოდ, საბერძნეთისა და ეგვიპტის სამართლის გავლენით. ამაზე მეტყველებს თვით ტერმინ იპოთეკის ბერძნული წარმომავლობა. იპოთეკის თვისება ის იყო, რომ უზრუნველყოფის ობიექტზე მფლობელობა ისევ მოვალის ხელში რჩებოდა და არ გადადიოდა კრედიტორის ხელისუფლებაში.<sup>235</sup> იპოთეკის საგანს შეადგენდა როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება. თავდაპირველად მოგირავნეს არ ჰქონდა გირაოს გაყიდვის უფლება. მას მხოლოდ ნივთის ჭერა შეეძლო ვალის გადახდამდე. მხოლოდ შემდგომ, იმპერიის პერიოდში, შეიძინა მოგირავნემ ნივთის გასხვისების უფლება.<sup>236</sup>

შუა საუკუნეების ევროპის სამართალი XIII საუკუნემდე, არ იცნობდა გირავნობის უფლებას დღევანდელი გაგებით. საფრანგეთის კუტიუმების სამართლის მიხედვით, მოგირავნის უფლება, დაგირავებული მიწის ნაკვეთიდან შემოსავლების მიღების უფლებით ამოიწურებოდა მხოლოდ. დამგირავებელი კარგავდა მამულისაგან შემოსავლების მიღების უფლებას. ამიტომაც, ასეთ დაგირავებას “მგლური გირაო“ ეწოდებოდა. მისგან განსხვავდებოდა ცოცხალი გირაო, რაც იმაში გამოიხატებოდა, რომ მამულიდან მიღებული შემოსავალი მოვალეს ვალის ანგარიშში მიეთ-

<sup>235</sup> იხ. Римское Частное право, გვ. 359

<sup>236</sup> იხ. დოლიძე, ძველი ქართული სამართალი, გვ. 178.

ლებოდა. სწორედ XIII საუკუნიდან გაჩნდა გირავნობა, რომელიც თავისი არსით არ განსხვავდებოდა დღევანდელისაგან.

ძველი ქართული სამართალი იპოთეკას ცალკე არ გამოყოფს და მას გირავნობის სახელწოდებით მოიხსენიებს. სალხან-საბა ორბელიანის განმარტებით, „გირაო“ სპარსული სიტყვაა, რომელიც შუა საუკუნეების ბოლოს დამკვიდრდა ქართულ სამართალში. მანამდე გირაოს მნიშვნელობით ტერმინი „წინდი“ იხმარებოდა.<sup>237</sup>

ბექა-აღბუღას სამართლის მიხედვით, გირავნობის უფლება განვითარებულ სანიეთო უფლებას წარმოადგენდა. გირაოს ობიექტი შეიძლება ყოფილიყო როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება. ცნობილია როგორც სამამულო, ისე სასაქონლო ქონების დაგირავება. სამამულოში ივარაუდება მიწა, ყანა, ვენახი, ჭალა, სახლი და სხვ. სასაქონლოში კი ყოველგვარი მოძრავი ქონება.<sup>238</sup>

რომის სამართლის გავლენები შეიძლება შევნიშნოთ დღევანდელიობაშიაც. მიიღო თუ არა დამოუკიდებლობა საქართველომ, დაიწყო კერძო სამართლის რეფორმები და გაჩნდა კანონი გირავნობის შესახებ, რომელიც იპოთეკასაც გირავნობის ნაირსახეობად წარმოგვიდგენდა. ასალ საძოქალაქო კოდექსში მოხსნილია ეს გაუგებრობა. სამაგიეროდ ზოგიერთი ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკა დარჩა ძველი დანაწესების ერთგული. ასე, მაგალითად, სომხეთის ახალი სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკას განიხილავს, როგორც გირავნობის მეშვიდე სახეობას (მ.253) და ისე, როგორც ეს რომის სამართალში იყო, იპოთეკის საგნად მიჩნეულია როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება (მ.260). ანალოგიურადაა გადაჭრილი საკითხი რუსულ სამოქალაქო სამართალშიაც ძველი რუსული სამართლის გავლენის ძალით. იპოთეკა გაიგება, როგორც უძრავის გირავნობა. ისტორიულად ეს მართლაც ასე იყო, მაგრამ თანამედროვე ევროპულ სამართალში არამხოლოდ შინაარსობრივად, არამედ ეტიმოლოგიურად გამოკვეთილია გირავნობისა და იპოთეკის ერთმანეთისაგან გამიჯვნა. ქართული სამოქალაქო კოდექსი სწორედ ამ სინამდვილის ამსახველია. მასში უპირატესად გერმანული სამოქალაქო კოდექსის ნორმებია რეცეპტირებული, ამასთან გაცილებით გამარტივებული და დახვეწილი სახით, ვიდრე ეს თვით გერმანულ სამართალშია.

იპოთეკა არსებითად იმგვარადვე უზრუნველყოფს მოთხოვნას, როგორც გირაო. ორივე შემთხვევაში როგორც გირავნობა, ისე იპოთეკა აქცესორულ უფლებას წარმოადგენს და ისინი არ არსებობენ ძირითადი ვალდე-

<sup>237</sup> იხ. სულხან-საბა ორბელიანი, ლექსიკონი ქართული, I, თბ.; 1991, გვ. 161.

<sup>238</sup> იხ. ისიდორე დოლიძე, დასახ. ნაშრ. გვ. 182.

ბულებითი უფლების გარეშე. ამიტომაცაა, რომ ძირითადი უფლების შეწყვეტა წყვეტს როგორც ერთს, ისე მეორეს. თუმცა, შესაძლებელია, რომ ძირითადმა ურთიერთობამ უზრუნველყოფის საშუალებათა გარეშეც გააგრძელოს არსებობა.

აქცესორულობა ასევე ნიშნავს იმას, რომ მათ მოცულობასა და შინაარსს განსაზღვრავს მოთხოვნის მოცულობა და შინაარსი. მათზე უფლების დადგომის ვადა დამოკიდებულია მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომისაგან. მათი გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან ერთად. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის თვისება ისაა, რომ იგი შეიძლება იყოს არამართო ამჟამინდელი, არამედ ასევე სამომავლო ან პირობითი. მთავარია, რომ იპოთეკის დადგენის დროისათვის შეიძლებოდეს მისი განსაზღვრა. ამას უმეტესად მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც, ვთქვათ, უზრუნველყოფილი სესხი გაიცემა მხოლოდ იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ. ასე მაგალითად, თუკი დამგირავებელი იპოთეკით უზრუნველყოფს სესხს, რომელიც ჯერ არ მიუღია მოგირაუნისაგან, აქ ისეთი მდგომარეობა იქმნება, რომ იპოთეკით უზრუნველყოფილია ჯერ კიდევ არარსებული, მაგრამ სამომავლო მოთხოვნა. ე.ი. იპოთეკა სახეზეა, მოთხოვნა კი არაა. პირობითი მოთხოვნის დროს იპოთეკის წარმოშობაც პირობითია. თუ პირობა არ დადგება, იპოთეკა არ წარმოიშობა.<sup>239</sup>

## II იპოთეკის წარმოშობა

იპოთეკის წარმოშობის პროცესი რამდენიმე ეტაპს მოიცავს. პირველ რიგში საჭიროა, უძრავი ნივთის მესაკუთრესა და იპოთეკარს შორის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება. კოდექსის სიტყვებით რომ ვთქვათ, საჭიროა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთები, რომელსაც აღნიშნული პირები წარმოადგენენ. სწორედაც, რომ აქ პირველ რიგში მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ივარაუდება. ხელშეკრულების ქვეშ კი მხედველობაშია ძირითადი ურთიერთობის უზრუნველყოფის ხელშეკრულება. თუმცა, ასევე შესაძლებელია, რომ სანოტარო წესით დამოწმდეს ძირითადი სავალო დოკუმენტი, რომელზედაც გაკეთებულია აღნიშვნა იპოთეკის შესახებ.<sup>240</sup>

ამდენად, იპოთეკის მიმცემი ყოველთვის უძრავის ნივთის მესაკუთრეა. შეიძლება იგი ასეთად იყოს რეგისტრირებული რეესტრში შეცდომით. ცხადია დაიბადება კითხვა, ძალმოსილი იქნება კი ასეთი იპოთეკა. გერმანული სამოქალაქო სამართალი ასეთ მესაკუთრეს “წიგნით მესაკუთრეს”

<sup>239</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 59.

<sup>240</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 68.

(Bucheigentümer) უწოდებს და მიუხედავად ამ სიყალბისა კეთილსინდისიერი იპოთეკარის ინტერესებს იცავს ქონების ნამდვილ მესაკუთრესთან მიმართებაში (§892). აღნიშნულ მოქმედებათა განხორციელების შემდგომ, საჭიროა იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სწორედ ამ მომენტიდან წარმოიშობა იპოთეკა (მ.289, ნ.1. წ.1).

რეგისტრაცია ნამდვილი რომ იყოს, საჭიროა სანოტარო წესით დამოწმებულ საბუთებში აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი, ასევე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე, სარგებელი და შესრულების ვადა (მ.289, ნ.1. წ.2). შეიძლება აღინიშნოს უზრუნველყოფილი ვალდებულებითი ურთიერთობაც.

იპოთეკის წარმოშობისათვის მართალია რეგისტრაცია კონსტიტუციური ფაქტია, მაგრამ ასევე აუცილებელია, რომ არსებობდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. ვიდრე ეს მოთხოვნა არ წარმოშობილა, მანამდე არც იპოთეკა არსებობს.

სამოქალაქო კოდექსი არაფერს იტყობინება იმის შესახებ თუ რამდენად სავალდებულოა იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ შესაბამისი მოწმობის გაცემა. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში არაფერია ნათქვამი, როგორც ეს გერმანულ სამართალშია წიგნისმიერ და სააქტო იპოთეკაზე. ეს უკანასკნელი, რომელსაც ჩვეულებრივ იპოთეკადაც მოიხსენიებენ, გერმანული სამოქალაქო კოდექსით, მაშინ გვაქვს, როდესაც იპოთეკის რეგისტრაციას თან მოჰყვება საიპოთეკო მოწმობის გაცემა, პირველ შემთხვევაში კი, რეგისტრაციას არ ახლავს აღნიშნული მოწმობის გაცემის ფაქტი (§1116). მოწმობა მაშინ არ გაიცემა, თუკი ამის შესახებ დათქმული იქნება.

საიპოთეკო მოწმობა ესაა საჯარო დოკუმენტი, რითაც ხდება სააქტო იპოთეკის კრედიტორის ლეგიტიმაცია მის მიერ კუთვნილი უფლებების განხორციელებით. იგი არც ფასიანი ქალაქია. მისი მესაკუთრე კანონით ითვლება იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მფლობელად. იპოთეკის წარმოშობისათვის საჭიროა მოწმობა გადაეცეს კრედიტორს. ვიდრე ეს მოხდებოდეს, მანამდე ქონებაზე იპოთეკა ეკუთვნის მესაკუთრეს.<sup>241</sup>

### III საკრედიტო (საგარანტიო) იპოთეკა

ქართულმა სამოქალაქო სამართალმა გადმოიღო გერმანულ სამართალში არსებული საგარანტიო, იგივე საკრედიტო იპოთეკა. იგი გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მეორე ნაწილით და წარმოადგენს გერმანული სამოქალაქო კოდექსის .1184-ე და 1190-ე

<sup>241</sup> იხ. Г. Дорнбергер, Клейн и др. Гражданское право Германской демократической республики (вещное право), М; 1959, გვ.345-346.



მუხლების შემოქმედებითი რეცეპციის შედეგს.

საგარანტიო იპოთეკა, ჩვეულებრივისაგან იმით განსხვავდება, რომ იგი მკაცრად აქცესორული ხასიათისაა. ეს კი ნიშნავს იმას, რომ მისი წარმოშობა და შინაარსი მთლიანად დამოკიდებულია მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნისაგან.<sup>242</sup> იპოთეკიდან გამომდინარე კრედიტორის უფლება მესაკუთრის მიმართ მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად განისაზღვრება. კრედიტორს არ შეუძლია მოთხოვნის საბუთად (მტკიცებულებად) მიუთითოს რეგისტრაციაზე. მოთხოვნასთან ერთად ჩნდება იპოთეკა და მის გაუქმებასთან ერთად უქმდება იგი.<sup>243</sup>

განსხვავებულია იპოთეკის კეთილსინდისიერი შემქმნის მდგომარეობა ჩვეულებრივი და საგარანტიო იპოთეკის დროს. თუ პირველ შემთხვევაში მესაკუთრე იმ საშიშროების წინაშეა, რომ კეთილსინდისიერ შემქმნეზე გადავა იპოთეკა, მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნა არ არსებობს, საგარანტიო იპოთეკის დროს მესაკუთრე დაცულია თავისი უფლების დაკარგვისაგან. ამდენად, საგარანტიო იპოთეკის დროს წინა პლანზე წამოწეული არა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, არამედ მოთხოვნის არსებობა, მისი ნამდვილობა.

კანონი, როგორც ზემოთ ითქვა, კრედიტორის უფლებას განსაზღვრავს მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსით. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, მიწის მესაკუთრემ, რომელიც იმავდროულად პირადი მოვალეცაა, იპოთეკარს გადაუხადა სესხის გარკვეული ნაწილი, რისი რეგისტრაციაც არ მომხდარა საადგილმამულო წიგნში. თუკი კეთილსინდისიერი შემქმნი შეიძენს კრედიტორისაგან მიწის ნაკვეთზე იპოთეკის უფლებას, მიუხედავად იმისა, რომ ვალის ნაწილი გადახდილია, მას შეუძლია მოითხოვოს მთელი თანხის გადახდა. თუკი იქნებოდა საგარანტიო იპოთეკა, ამ შემთხვევაში კეთილსინდისიერება არ თამაშობს როლს იპოთეკის საფუძვლად მდებარე მოთხოვნასთან მიმართებაში. მას შეუძლია იპოთეკა შეიძინოს მხოლოდ რეალურად არსებული მოთხოვნის ფარგლებში. ამდენად, მესაკუთრეს აღარ მოუხდება ორჯერ გადაიხადოს ერთი და იგივე თანხა.<sup>244</sup>

ამიტომაცაა, რომ საგარანტიო იპოთეკა ბრუნვაუნარიანობას მოკლებულია და იგი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ როგორც „წიგნისმიერი“ იპოთეკა. საიპოთეკო მოწმობა ამ შემთხვევაში არ გაიცემა. საჯარო რეესტრისაგან გამოკვეთილად უნდა ჩანდეს, რომ აქ საქმე ეხება საგარანტიო იპოთეკას.

იპოთეკა, რომელშიაც განსაზღვრულია, მხოლოდ ზღვრული ფარ-

<sup>242</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ; გვ.323.

<sup>243</sup> იქვე, გვ.323.

<sup>244</sup> იხ. Г. Дорнбергер, Клейн, დასახ. ნაშრ; გვ.365-366.

გლები პასუხისმგებლობისა, ყოველთვის საგარანტიო იპოთეკაა. მხარეთა შეთანხმებით რეესტრში შეიტანება მხოლოდ მაქსიმალური თანხა, რა ფარგლებშიაც შეიძლება პასუხისმგებლობა. მოთხოვნის ოდენობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ღვინდება იპოთეკა, არაა განსაზღვრული. მითითებული თანხა საიპოთეკო უზრუნველყოფის რეალურ (ნამდვილ) სიდიდეს კი არ განსაზღვრავს, ვინაიდანაც იგი მხარეთათვის ჯერ უცნობია, არამედ სავარაუდო და ამასთან მაქსიმალურ ფარგლებს. თუკი შემდეგ აღმოჩნდება, რომ მოთხოვნა აღემატება უზრუნველყოფის სიდიდესაც, კრედიტორი მაინც აღნიშნულით უნდა დაკმაყოფილდეს.<sup>245</sup>

საგარანტიო იპოთეკის ბუნებიდან ჩანს, რომ იგი სამომავლო მოთხოვნას უზრუნველყოფს. ამდენად, იპოთეკის გამოყენებაც მაშინაა დასაშვები, როცა მოთხოვნა წარმოიშობა. მოთხოვნა კი შეიძლება სხვადასხვა მოცულობით დაკმაყოფილდეს. მესაკუთრემ შეიძლება კრედიტით ნაწილობრივ ისარგებლოს, ან მთლიანად ისარგებლოს, ან გზადაგზა ნაწილ-ნაწილ. ამიტომაც ვამბობთ, რომ მოთხოვნის შინაარსის მიხედვით განისაზღვრება კრედიტორის უფლება.

მართალია მოთხოვნა სავარაუდოა, მაგრამ გამოკვეთილად უნდა ჩანდეს ის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელსაც ეფუძნება მოთხოვნა. ეს კი შეიძლება იყოს ნასყიდობა და ა.შ.<sup>246</sup>

საგარანტიო იპოთეკა გამოიყენება უფრო მოკლევადიანი სესხის უზრუნველსაყოფად. მისი სუსტი კავშირი მოთხოვნასთან და საჯარო ვარაუდის გამორიცხვა საადგილმამულო წიგნისა, აძნელებს მის გადაცემას და ამდენად, გამოუყენებელია გრძელვადიანი კრედიტისათვის. ამ სახის იპოთეკა გამოიყენება ნასყიდობის ურთიერთობაში (მ.ნ.35). უზრუნველყოფი იპოთეკა იძლევა იმის გარანტიას, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილება ჩქარა მოხდება.

#### IV საერთო იპოთეკა

საერთო იპოთეკა მაშინაა, როდესაც მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით, სულერთია ამ შემთხვევაში ამ ქონებას ერთი მესაკუთრე ჰყავს თუ რამდენიმე. ასეთი იპოთეკის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადაცემა ხდება ყველა ქონებაზე არსებული იპოთეკის გადაცემით. ცალკე ქონება, რომ არ აღმოჩნდეს ასეთი გადაცემის საგანი, საჭირო, რომ შესაბამისი ჩანაწერი გაკეთდეს საჯარო რეესტრში თითოეული მათგანის შესახებ.

<sup>245</sup> იხ. Гражданское уложение, кн. 3, Т. 2, Вотчинное право. С объяснениями, С-Петербург. 1902, გვ.344.

<sup>246</sup> იქვე, გვ.345-346.

საერთო იპოთეკის პასუხისმგებლობის პრინციპი ჰგავს სოლიდარული პასუხისმგებლობის წესს, კერძოდ, ყოველი ნივთი გამოყენებულია მთელი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. კრედიტორს უფლება აქვს გამოიყენოს არჩევის უფლება და ნებისმიერი ნივთიდან მოითხოვოს სრული ან ნაწილობრივი დაკმაყოფილება. მას შემდეგ, რაც რომელიმე ნივთიდან მოთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდება დანარჩენებზე არსებული იპოთეკა ქარწყლდება.

საერთო იპოთეკის წესები გამოიყენება მაშინაც, როდესაც რამდენიმე თანამესაკუთრე ერთად დატვირთული იპოთეკით.

#### V იპოთეკა, როგორც პასუხისმგებლობის ობიექტი

უძრავი ნივთი წარმოადგენს საიპოთეკო პასუხისმგებლობის ობიექტს და აქედან ზდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, როგორც მოთხოვნის პროცენტების, ისე სასამართლო ხარჯების გასტუმრება (მ.293. ნ.2.). სულერთია, ეს პროცენტები სახელშეკრულებო იქნება თუ კანონისმიერი, მაგალითად, როგორიცაა ვადის გადაცილებასთან დაკავშირებული პროცენტები.

საიპოთეკო პასუხისმგებლობა ვრცელდება უძრავი ქონების როგორც გამოყოფილ, ისე გამოუყოფელ ნაყოფზე და შემადგენელ ნაწილებზე, თუკი ისინი გამოყოფის მომენტიდან სხვა პირის საკუთრება არ გამხდარა, ასევე საკუთვნებელზე, რომელიც ეკუთვნის მესაკუთრეს და უძრავის საკუთრებასთან დაკავშირებული სხვა უფლებების მიმართ. ეს ეხება ასევე წილს საკუთრებაში.<sup>247</sup>

როცა იპოთეკის საგანს შეადგენს მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული ნაგებობა, როგორც მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ასევე იპოთეკის ქვეშ მოექცევა.

უძრავი ნივთის ნაყოფი, შემადგენელი ნაწილები და საკუთვნებელი, მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს იპოთეკისაგან თავისუფლად, თუკი ისინი გასხვისებულია და ნივთისაგან მოცილებულია მანამ, ვიდრე არ მიღებულია გადაწყვეტილება აუქციონზე ნივთის გაყიდვის შესახებ. ამ დროიდან მოვალე კარგავს მასზე უფლებას (მ.303. ნ.1). თუკი უძრავი ნივთისაგან გამოყოფილი ობიექტების გასხვისება მოხდება აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, ეს გარემოება საიპოთეკო კრედიტორის საპირისპიროდ იმოქმედებს მხოლოდ მაშინ, თუკი აღნიშნული ობიექტების შემძენი იქნება კეთილსინდისიერი შემძენი. ასე მაგალითად, გლეხი, რომლის მიწის ნაკვეთის მიმართ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება აუქციონის წესით გაყიდვაზე და შესაბამისად ყადაღა დაედო ნაკვეთს, ამ ფაქტის შემდეგ

<sup>247</sup> იხ. Дорнбергер, Клейне, დასახ. ნაშრ; გვ.348.

ასხვისებს ძროხას ბ-ზე, რომელმაც არ იცოდა აღნიშნულის თაობაზე. აღნიშნულ გარემოებათა გამოისობით ბ. ხდება ძროხის მესაკუთრე და მასზე შეუძლებელია კრედიტორის მოთხოვნის მიქცევა.<sup>248</sup>

თუკი უძრავის მესაკუთრე ნაყოფს იღებს არა სწორი, ჩვეულებრივი, არამედ არანორმალური სამეურნეო საქმიანობის შედეგად, მაშინ იპოთეკა მასზედაც გავრცელდება. ვინაიდანაც ასეთმა საქმიანობამ შეიძლება საფრთხის წინაშე დააყენოს იპოთეკის საგნის ხარისხიანობა და შესაბამისად მოთხოვნის უზრუნველყოფის უნარიანობა. ამიტომაცაა, რომ იპოთეკა აქედან მიღებულ ნაყოფზედაც გავრცელდება. ასევე, არანორმალური სამეურნეო საქმიანობიდან მიღებულ შემოსავლად შეიძლება მივიჩნიოთ, მაგალითად, საგზაო სერვიტუტის შედეგად მიღებული შემოსავალი.<sup>249</sup>

თუკი დატვირთული უძრავი ნივთი ქირავდება ან იჯარით გაიცემა, იპოთეკა გავრცელდება აქედან წარმოშობილ მოთხოვნებზე, რომელიც ქირის მიღებას ეხება, მაგრამ დატვირთვები იხსნება, თუკი მესაკუთრე იპოთეკის რეალიზაციის გადაწყვეტილებამდე გაასხვისებს ქირას.<sup>250</sup>

უნდა ვივარაუდოთ, რომ იპოთეკა ვრცელდება ასევე სერვიტუტებზე, რომლებიც დადგენილია სხვა უძრავ ქონებაზე, დატვირთული უძრავი ქონების სასარგებლოდ.<sup>251</sup> იგივე უნდა ითქვას ყველა იმ გაუმჯობესებათა მიმართ, რაც განხორციელდება უძრავ ნივთზე, იპოთეკის დადგენის შემდეგ. საიპოთეკო პასუხისმგებლობის ობიექტი ხდება მიწის ნაკვეთზე იპოთეკის დადგენის შემდეგ აგებული შენობა-ნაგებობანი.<sup>252</sup>

საიპოთეკო პასუხისმგებლობის ობიექტს წარმოადგენს ნივთის დაზღვევიდან წარმოშობილი მოთხოვნა (მ.294, ნ.2). მართალია მზღვეველი ვალდებულია დაზღვევს, იგივე ნივთის მესაკუთრეს, გადაუხადოს სადაზღვევო თანხა მხოლოდ მაშინ, როცა ზიანის მიყენების ფაქტის თაობაზე ეცნობება იპოთეკარს. სადაზღვევო თანხის გადახდის მიზანს შეადგენს საგნის იპოთეკაუნარიანობის აღდგენა. დაზღვევეი ვალდებულია სწორედ ამ მიზანს მოახმაროს იგი. ამიტომაცაა, რომ კრედიტორს შეუძლია წინ აღუდგეს თანხის გადახდას, თუ იგი შიშობს, რომ თანხა არ იქნება გამოყენებული ნივთის აღსადგენად. ამდენად, ყველა შემთხვევაში, თანხა

<sup>248</sup> იქვე, გვ.350

<sup>249</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 74.

<sup>250</sup> იხ. Дорнбергер, Клейне, დასახ. ნაშრ; გვ.350.

<sup>251</sup> იხ. Л. Жилюли Де ла Морандьер, Гражданское право Франции. 3, М: 1961, გვ.496.

<sup>252</sup> იხ. Л. Жилюли Де ла Морандьер, Гражданское право Франции. 3, М: 1961, გვ.496.

იპოთეკის ობიექტი ხდება და მის მიმართ ეს უფლება წყდება, როდესაც საგანი აღდგენილი იქნება ან ანაზღაურებული იქნება მისი ღირებულება.

## VI საიპოთეკო მოთხოვნის გასხვიება

იპოთეკისა და ამ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სხვა პირზე გადაცემა შეიძლება მოხდეს ერთდროულად და ერთობლივად. (მ.295, ნ.1.წ.1.). ეს იმას ნიშნავს, რომ დაუშვებელია მოთხოვნის დათმობა და გარკვეული დროის შემდეგ იპოთეკის მიღვენება მასზე. იპოთეკა არ არსებობს მოთხოვნის გარეშე და ამიტომაც, შეუძლებელია მისი დამოუკიდებელი არსებობა. შეუძლებელია მესამე პირს მოთხოვნა დღეს დაუთმო და იპოთეკა ხვალ მიეყვს მას.

რაც შეეხება ახალ კრედიტორზე მათი გადაცემის წესს, ეს საკითხი განსხვავებულად წყდება. ევროპული სამართლის სიერცეში მყოფი ქვეყნების კანონდებლობით, შეიძლება გამოვყოთ სამი სისტემა. პირველი სისტემა, რომელიც მიღებულია რომანული სამართლის ქვეყნებში, თვლის რომ საიპოთეკო მოთხოვნის დათმობა შეიძლება, საერთო სამოქალაქო საწყისებზე, მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე. ასეთი სახის დათმობა ნამდვილია როგორც მოთხოვნის დამთმობ-შემძენის, ისე ყველა სხვა პირათათვის, ეს იქნება მესაკუთრე თუ სანივთო უფლების სხვა მატარებელი, ასევე პირადი მოვალე. მოთხოვნის დამთმობი ამ დათმობის დროიდან კარგავს როგორც მოთხოვნაზე უფლებას, ისე იპოთეკაზე უფლებას. ამდენად, მოცემული სისტემა წინა პლანზე აყენებს ვალდებულებითი უფლების ბრუნვის ფორმას და მის ბედს აზიარებს იპოთეკასაც.<sup>253</sup> მეორე სისტემა, რომელიც უფრო გერმანული სამართლის ქვეყნებშია, თვლის, რომ საიპოთეკო მოთხოვნის დათმობა შეიძლება მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. მას სხვა სიტყვებით წიგნისმიერ დათმობასაც უწოდებენ. საჯარო რეესტრში შეიტანება განუყოფლად, როგორც იპოთეკა, ისე იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. მისი ძირითადი ღირსება იმაშია, რომ იპოთეკის, როგორც პირველადი შემოღება, ისე მისი შემდგომი გადასვლა (მოძრაობა) ექვემდებარება რეგისტრაციის პრინციპს, რაც ყოველი მესამე პირისათვის ადვილად შესაძლებლობს ხდის იპოთეკას. საიპოთეკო მოთხოვნის შემძენს შეუძლია ენდოს იპოთეკის ნამდვილობას, რამეთუ იგი საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული.<sup>254</sup> მესამე სისტემა კი იუწყება, რომ საიპოთეკო მოთხოვნის დათმობა უნდა განხორციელდეს არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, არამედ საიპოთეკო აქტების მეშვეობით, რომელშიაც მოთხოვნის დათმო-

<sup>253</sup> იხ. Гражданское уложение. გვ.477-478.

<sup>254</sup> იხ. Гражданское уложение. გვ.478.

ბის აქტი დამოწმებული იქნება საამისოდ უფლებამოსილი ოფიციალური პირის მიერ.<sup>255</sup>

გერმანული სამართალი იცნობს საიპოთეკო მოთხოვნის. როგორც წიგნისმიერ, ისე სააქტო დათმობას. სამოქალაქო კოდექსის §1154 იუწყება, რომ მოთხოვნის დასათმობად აუცილებელია დათმობის თაობაზე წერილობითი განცხადება და საიპოთეკო მოწმობის გადაცემა (წიგნისმიერი დათმობა). თუმცა, შესაძლებელია აღნიშნული წერილობითი განცხადება შეიცვალოს საადგილმამულო წიგნში აღნიშნული დათმობის რეგისტრაციით (სააქტო დათმობა).

ქართული სამოქალაქო კოდექსის ფორმულა კი ასეთია: მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, „როცა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დადგენის შესახებ გადაეცემა ახალ კრედიტორს და საჯარო რეგისტრში იგი რეგისტრირებული იქნება როგორც ახალი კრედიტორი“ (მ.259, წ.3).

თუ ზემოთგანხილული სისტემების ფონზე შევაფასებთ ქართული სამოქალაქო კოდექსის დანაწესს, მასში დავინახავთ ერთგვარ შესამებას წიგნისმიერი და სააქტო დათმობისა. ეს კი იმაში ვლინდება, რომ მოთხოვნის დათმობისათვის საჭიროა ჯერ-ერთი, სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი, რაც ჩვენის აზრით, გერმანული საიპოთეკო მოწმობას უნდა უდრიდეს და მეორეც, ახალი კრედიტორი აუცილებლად საჯარო რეგისტრში უნდა იქნეს რეგისტრირებული, ცხადია აქ საქმე ეხება კრედიტორის რეგისტრაციას, როგორც უფლების სუბიექტის რეგისტრაციას, რაც გერმანული სააქტო დათმობის ანალოგიური უნდა იყოს.

ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლისას მოვალის უფლებები არ შეიძლება განისაზღვროს მოთხოვნის დათმობის წესებით. ამიტომაცაა, რომ მოვალე, რომელმაც გადაუხადა ძველ კრედიტორს, არ თავისუფლდება ახალი კრედიტორის წინაშე გადახდისაგან, თუნდაც, რომ იგი კეთილსინდისიერი იყოს და არაფერი იცოდეს ამ გადასვლის შესახებ (მ.296). თუ მოთხოვნის დათმობის ზოგადი წესებით მივუდგებით, მაშინ თავდაპირველი კრედიტორის წინაშე განხორციელებული გადახდა მას შესრულებულად ეთვლება და აღარაა ვალდებული ახალი კრედიტორის წინაშე. ეს თავისებურება იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის განპირობებული უნდა იყოს საიპოთეკო მოთხოვნის თავისებურებებით, სახელდობრ, საიპოთეკო მოთხოვნის საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციით. რეგისტრაცია ავალდებულებს, გადაუხადოს მან ახალ კრედიტორსაც. როგორც 297-ე მუხლი იუწყება ხოლმე, საჯარო რეგისტრში რეგისტრ-

---

<sup>255</sup> იხ. იქვე, გვ.480-481.

ირებული მონაცემები, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ამ წესს ვერ გამოვიყენებთ, თუკი ახალი კრედიტორი არაკეთილსინდისიერია და მან იცოდა რეესტრის არასწორი ჩანაწერის შესახებ.

ბუნებრივია მოვალეს არ შეუძლება ტვირთად დააწვეს ორჯერ განხორციელებული გადახდა. მას უფლება აქვს უსაფუძვლოდ გაამიდრების ნორმების საფუძველზე პრეტენზია წაუყენოს ძველ კრედიტორს და მისგან დაიბრუნოს უსაფუძვლოდ გადახდილი თანხები.

## VII კრედიტორის უფლებები იპოთეკის ყადის დადგომამდე (ნივთის მოვლის ვალდებულება)

იპოთეკის შემთხვევაში მის რეალიზაციამდე მესაკუთრის მოვალეობანი დაახლოებით ისეთივეა, როგორც გირაოს მფლობელს ეკისრებოდა გირავნობის შემთხვევაში. რადგანაც იპოთეკისას ნივთი კვლავაც მესაკუთრის მფლობელობაში რჩება, იგი ვალდებულია შეინარჩუნოს ნივთის რეალური ღირებულება. მოკლედ, ისე უნდა გამოიყენოს, რომ ნივთმა არ დაკარგოს, ან არსებითად არ შემცირდეს მოთხოვნის უზრუნველმყოფი ფუნქცია. სწორედ ამ გარემოებითაა გამოწვეული გარკვეული აზრით, 293-ე მუხლის მოთხოვნის არსებობა, რომელიც იუწყება, რომ იპოთეკა გავრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზედაც, თუკი იგი არანორმალური სამეურნეო საქმიანობის შედეგად იქნება მოპოვებული.

კრედიტორი უფლებამოსილია, აღნიშნული საფრთხის შემჩნევის შემთხვევაში თავად მესაკუთრეს მოსთხოვოს იმ აუცილებელი ზომების გატარება, რაც ნივთს შეუნარჩუნებს იპოთეკის ფუნქციას. საამისოდ შეუძლია დაუნიშნოს კონკრეტული ვადა. თუკი კრედიტორის მცდელობა უშედეგო აღმოჩნდება და მესაკუთრე არაფრად ჩააგდებს მის მოთხოვნას, ან საერთოდ უძღური აღმოჩნდება ჯეროვნად მიხედოს ნივთს, ასეთ შემთხვევაში კრედიტორს უფლება აქვს მოითხოვოს ნივთის სამართავად გადაცემა, რის თაობაზედაც გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო (მ.294, ნ,3). იძულებითი მართვის მიმართ გამოიყენება 310-ე მუხლის წესები. იძულებითი მართვის დაწესებაში მესაკუთრის ბრალეულობა არაა მნიშვნელოვანი საფუძველი. იგი შეიძლება დაწესდეს მაშინაც, როცა ნივთის გაუარესება მოხდა შემთხვევით გარემოებათა შედეგად. თუმცა, თუკი მესაკუთრე განზრახ მიაყენებს ზიანს საიპოთეკო კრედიტორს, მაშინ დადგება საკითხი ზიანის ანაზღაურების თაობაზე საერთო საფუძველებით.

საგნის მოვლა-სარგებლობასთან დაკავშირებით წამოიჭრება კიდევ

ერთი სერიოზული საკითხი. როგორც ცნობილია, ვიდრე იპოთეკის რეალური გამოყენება არ მოხდება, მანამდე მესაკუთრე ჩვეულებრივად სარგებლობს ნივთით და შეუძლია მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილება განახორციელოს, გარდა ისეთისა, რაც არ ეწინააღმდეგება 294-ე მუხლის პირველი და მესამე წინადადების მოთხოვნებს. მოკლედ, იპოთეკის მეპატრონე კვლავაც მესაკუთრეა და მას არ უნდა წაერთვას ეს უფლება, იგი შეთანხმებით იქნება გამოწვეული თუ კანონისმიერი დანაწესით. ამიტომაც, მიიჩნევა სამოქალაქო კოდექსი ბათილად ისეთ შეთანხმებას, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი. ასეთი შეთანხმება არც მესამე პირთათვის იქნება ნამდვილი და იგი არ შეიძლება იყოს კრედიტორის თანხმობაზე დამოკიდებული. ცხადია, მესაკუთრეს უფლება აქვს არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს და ა.შ. იპოთეკის საგნით, მაგრამ ეს მისი სურვილით, ნებით შეიძლება მოხდეს და არ შეიძლება წარმოადგენდეს შეთანხმების საგანს, სხვანაირად — ვალდებულებას. ასეთი შეთანხმება ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს, რომლის ერთ-ერთ განუყოფელ ელემენტს შეადგენს საკუთრების თავისუფლება. ამდენად, იგი ხელყოფს მესაკუთრის საკუთრების თავისუფლებას. ნივთი აღნიშნული ბათილი შეთანხმების გარეშეც შეასრულებს თავის უზრუნველყოფ ფუნქციას. იპოთეკა შეიძლება გაიყიდოს და მისი თვისება სწორედ ისაა, რომ იგი არ წყდება ახალი მესაკუთრის ხელშიაც, იგი შეიძლება სხვანაირადაც დაიტვირთოს, მაგრამ ყველა სხვა ტვირთი მხოლოდ მაშინ განამდვილდება, როცა მოიხსნება პირველი იპოთეკა. გარდა ნათქვამისა, აღნიშნული შეთანხმება ეწინააღმდეგება უძრავი ქონების სოციალურ ფუნქციას, მის სუბსტანციურ დანიშნულებას, რაც სწორედ რომ მისი ბრუნვაში მოქცევით გამოიხატება. ბათილი შეთანხმებით შეიძლება დაირღვეს ნივთის სარგებლობის ვალდებულება. ასეთი შეთანხმებანი მესაკუთრეს აქცევს საიპოთეკო ობიექტის უბრალო მმართველად.

### VIII საიპოთეკო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სუბიექტები

დაახლოებით აქაც ისეთივე სისტემაა სუბიექტებისა, როგორც ეს გვექონდა გირავნობის ურთიერთობებში, კერძოდ ესენია: იპოთეკარი, იპოთეკის მიმცემი, პირადი მოვალე და მესაკუთრე. უმეტეს შემთხვევაში სახეზეა იპოთეკარი და იპოთეკის მიმცემი, რომელიც წარმოადგენს თავისთავში პირად მოვალესა და მესაკუთრეს. მაგრამ არის შემთხვევები, როდესაც გართულებული კონსტრუქცია გვაქვს. ასე მაგალითად, პირადი მოვალე ერთია და მესაკუთრე სხვა. ამ შემთხვევაშიაც მათ შორის განსაკუთრებული ახლო ურთიერთობა რომ არა, არავინ არ ივალდუ-



ბულებდა სხვისი ვალის გადახდის უზრუნველსაყოფად საკუთარი უძრავი ქონება გაიმეტოს. ამ შემთხვევაში იპოთეკის მიმცემად მესაკუთრე გვევლინება და მასსა და იპოთეკარს შორის მყარდება სანიუთო-სამართლებრივი ურთიერთობა. მესაკუთრე თავისი ასეთი მდგომარეობის გამო უფლებამოსილი ხდება პირადი მოვალის უფლებებითაც ისარგებლოს იპოთეკართან მიმართებაში. ამიტომაც გვეუბნება 291-ე მუხლის პირველი ნაწილის ნორმა, რომ მას შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებლები, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, კერძოდ შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

კრედიტორის დაკმაყოფილების უფლება აქვს როგორც პირად მოვალეს, ისე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. მესაკუთრის ინტერესი იმაში შეიძლება დაეინახოს, რომ იგი ამით თავიდან აიცილნის უძრავი ნივთის აუქციონით გაყიდვას. ამაზე მიგვანიშნებს 298-ე მუხლის დანაწესი, რომელიც მესამე პირებს უფლებას აძლევს დააკმაყოფილონ კრედიტორი. ამიტომაცაა, რომ მესაკუთრე 292-ე მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას მხოლოდ მაშინ გამოიყენებს, თუ მას ექნება 298-ე მუხლით გათვალისწინებული ინტერესი. კრედიტორის დაკმაყოფილება კი შეიძლება იმ დროს, როცა მოთხოვნის შესრულების ვადა უკვე დადგა, ან როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება.

რა უნდა იგულისხმებოდეს შესაბამისი მოქმედების შესრულებაში? წარმოვიდგინოთ, რომ მოვალის მიერ აღებული სესხი პროცენტიანია. მოვალეს მხოლოდ სესხის გასტუმრებისათვის დათქმული ვადის დადგომისას შეუძლია ვალის დაბრუნება. ამ მომენტის დადგომისთანავე მესაკუთრესაც ზელეწიფება დააკმაყოფილოს იპოთეკარი.<sup>246</sup>

მაგრამ თუკი მესაკუთრე არ არის მოვალე, მაშინ თუკი იგი დააკმაყოფილებს კრედიტორს, პირადი მოვალის მიმართ მოთხოვნა მასზე გადადის. იპოთეკა უქმდება, მაგრამ წარმოიშობა ვალდებულებითი ურთიერთობა მესაკუთრესა და პირად მოვალეს შორის. ე.ი. ყოფილი კრედიტორის ადგილს იკავებს მესაკუთრე, ოღონდ უზრუნველყოფის საშუალების გარეშე (მ.292, 6.2). მესაკუთრის ამ უფლების გაფორმებისათვის საჭიროა, რომ მესაკუთრეს გადაეცეს ის საბუთები, რაც საჭიროა საჯარო რეესტრში სათანადო ჩანაწერის გასაკეთებლად ან იპოთეკის შესაწყვეტად (მ.292, 6.3).

კრედიტორის დაკმაყოფილების უფლება აქვთ ყველა სხვა დაინტერესებულ პირს, ეს იქნება დამქირავებელი, მეიჯარე თუ სხვა. ვთქვათ ა-

<sup>246</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 72.

აქვს ბ-ს მიწის ნაკვეთზე მეორე რიგის იპოთეკა. თუკი პირველი იპოთეკარი გ. მონინდომებს მიწის ნაკვეთიდან იძულებით შესრულებას, ა-ს შეუძლია გ. დააკმაყოფილოს და ამით შეინარჩუნოს იპოთეკა. ან კიდევ, წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ა-მ იქირავა სასაწყობო სათავსო ბ-ს იპოთეკით დატვირთულ გ-ს მიწის ნაკვეთზე. ამ შემთხვევაშიაც, თუ დადგება მიწის ნაკვეთის აუქციონით გასხვისების საკითხი, ა-ს შეუძლია ეს იმით აიცილნოს, რომ დააკმაყოფილებს ბ-ს. ორივე შემთხვევაში იპოთეკა გადადის ა-ზე, რომელმაც დააკმაყოფილა მოთხოვნა (მ.298, ნ.1).

თვალსაჩინოებისათვის წარმოვიდგინოთ ჯერ შემთხვევა, როცა მოთხოვნა არ წარმოშობილა. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როცა პირი იპოთეკით უზრუნველყოფს სავალო ურთიერთობას, რომელიც გარკვეულ დროში უნდა წარმოშობილიყო, მაგრამ არ წარმოიშვა. მოვირანენს, რომელმაც არ გასცა შეპირებული სესხი, არც მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა. ასეთ ვითარებაში უსაგნო იპოთეკა მოვალეზე, იგივე მესაკუთრეზე გადადის.

მოთხოვნის გაქარწყლება შეიძლება მრავალი საფუძვლით, როგორცაა: მოთხოვნის შესრულება, მოთხოვნის ბათილობა, მოთხოვნის შესრულების შეუძლებლობა. მოთხოვნა უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე შეიძლება გადავიდეს მოვირანენის მიერ მისი დათმობის გზითაც.<sup>257</sup>

## IX. მესაკუთრის იპოთეკა

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს მესაკუთრის იპოთეკას, რომელსაც ერთგვარი ფიქციაც შეიძლება ეწოდოს. იგი წარმოიშობა იმ შემთხვევაში, როცა მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა, იგი ქარწყლდება, ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე. იპოთეკაც გადადის მესაკუთრეზე (მ.288).

მესაკუთრის იპოთეკა იმ ფაქტად უნდა მივიჩნიოთ, რომელსაც ძნელად თუ მოეპოვება გამართლება. როცა მოთხოვნა მესაკუთრეზე გადადის, 288-ე მუხლიდან გამოდის, რომ მოცემული პირი მესაკუთრეცაა და იპოთეკარიც. სინამდვილეში მესაკუთრის საკუთრების უფლება ფარავს საიპოთეკო უფლებას, ვინაიდანაც არავინ არ შეიძლება შეიზღუდოს თავის უფლებებში თავისივე სხვა უფლებებით. სხვანაირად ხელოვნურად იზღივება მესაკუთრის პიროვნება. შეუძლებელია პირი მესაკუთრეც იყოს და იმ სხვისი ვალის უზრუნველმყოფი, რაზედაც თავად აქვს უფლება.<sup>258</sup>

<sup>257</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, გვ. 63-64.

<sup>258</sup> იხ. Гражданское уложение. გვ. 529-530.

## X. მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა

სამოქალაქო კოდექსი გერმანული სამართლის ანალოგიურად აწესრიგებს პირადი მოვალისა და მესაკუთრის ურთიერთობას. თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის ისე, რომ მას მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა შეუძლია (მ.289, 6.2). აქედან აშკარად ჩანს, რომ იპოთეკა უზრუნველყოფის საშუალებად იქცევა მესაკუთრესთან მიმართებაშიაც, ერთი შეხედვით ამ ნორმის დანაწესის სიტყვა-სტყვივით განმარტებას გაუგებრობამდე მივყავართ, პირადად მოვალემ დაფარა თავის ვალი და რისთვის უნდა აგოს პასუხი მესაკუთრემ მის წინაშე. საქმე იაშია, რომ მოცემულ შეთხვევაში საქმე გვაქვს პირად მოვალესა და მესაკუთრეს შორის არსებულ შინაგან ურთიერთობასთან, რაც იწვევს ნორმით გათვალისწინებულ შედეგებს.

რადგანაც მესაკუთრე თავის საკუთრებას რისკის წინაშე აყენებს, არაა გამორიცხული, რომ საამისოდ იგი პირადი მოვალისაგან გარკვეულ ანაზღაურებას ან ექვივალენტს იღებდეს. ამდენად, პირად მოვალესა და მესაკუთრეს შორის ურთიერთობა ვალდებულებითი ურთიერთობაა და ცალკე ხელშეკრულებით წესრიგდება. მოვალე თავის დაზღვევის მიზნით ითვალისწინებს დამატებით საშუალებებს. კერძოდ, თუკი იგი კრედიტორის მოთხოვნას დროულად ან ვადაზე ადრე შეასრულებს და ამიტომაც მესაკუთრის ქონების რეალიზაცია აღარ იქნება საჭირო, მას შეუძლია გარკვეული ანაზღაურება მოსთხოვოს მესაკუთრეს. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, პირადად მოვალემ ბანკისგან აიღო სესხი და მესაკუთრესთან ხელშეკრულებით იკისრა სახლის მშენებლობა 40000 ლარად, თუკი იგი ხუთი წლის განმავლობაში ვერ დაუბრუნებდა ბანკს სესხს, ხოლო თუ ამ სესხს ორ წელიწადში დაფარავდა, მაშინ მესაკუთრე კისრულობდა ვალდებულებას პირადი მოვალისათვის გადაეხადა 80%. პირადად მოვალემ ორ წელიწადში დაფარა ვალი. ეს კი შედეგად იწვევს იმას, რომ იპოთეკა კრედიტორისაგან გადმოდის მასზე აღნიშნული 80%-ის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად.<sup>259</sup>

ამრიგად, იპოთეკა პირად მოვალზე გადადის იმ მოცულობით (ოდენობით) რა ოდენობითაც მას შეუძლია მოითხოვოს ანაზღაურება მესაკუთრის ანდა მისი სართალმემკვირდისაგან.

## XI კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე

კრედიტორს სრული უფლება აქვს უარი თქვას, როგორც მოთხოვნაზე, ისე იპოთეკაზე. თუ იგი უარს იტყვის მოთხოვნაზე, ივარაუდება,

<sup>259</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 84.

რომ უარია ასევე ნათქვამი იპოთეკაზეც მისი აქცესორული ხასიათის გამო. თუკი კრედიტორი უარს იტყვის მარტოოდენ იპოთეკაზე, ამას ის შედეგი მოჰყვება, რომ მისი მოთხოვნა დარჩება უზრუნველყოფის გარეშე. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი და იპოთეკაც ამგვარად ქარწყლდება. თავის მხრივ, მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე უარი ნამდვილად ჩაითვლება, თუ იგი დამოწმდება სანოტარო წესით და რეგისტრაციაში გატარდება საჯარო რეესტრში (მ.299, 6.1).

კრედიტორის მხრიდან იპოთეკაზე უარის შედეგები რამდენადმე განსხვავებული იქნება, თუ მოვალეს ამ იპოთეკიდან ანაზღაურების მიღების უფლება აქვს. მიუხედავად იმისა, რომ კრედიტორის მოთხოვნა ავალდებულებს პირად მოვალეს, მას მაინც აქვს უფლება არ შეასრულოს ეს ვალდებულება მის წინაშე (მ.299, 6.2). აქ ისეთი შემთხვევა გვაქვს, როცა მესაკუთრე პირად მოვალესთან მიმართებაში ვალდებულ პირს წარმოადგენს; ვთქვათ, მან იკისრა ვალდებულება, დაეფარა პირადი მოვალის მიერ ბანკისგან აღებული სესხი, ხოლო მისი შეუსრულებლობისას კი, იპოთეკის რეალიზაციიდან დაიფარებოდა იგი. სამაგიეროდ, პირადი მოვალეც აღნიშნულის სანაცვლოდ კისრულობდა ვალდებულებას მესაკუთრისათვის მოეხდინა ექვივალენტური ღირებულების შესრულება. ასეთ ვითარებაში, თუ კრედიტორი უარს იტყვის იპოთეკაზე, პირადი მოვალე „მაინც თავისუფალი იქნება,” რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრე იქნება ვალდებული დაფაროს ბანკის ვალი, ვინაიდან პირად მოვალეს მისგან (იპოთეკიდან) „ანაზღაურების მიღების უფლება” აქვს. აქვე უნდა შევნიშნოთ, რომ მოცემული შემთხვევა ძალზედ იშვიათია პრაქტიკაში.

კოდექსი ითვალისწინებს იპოთეკაზე უარის თქმის ვალდებულებასაც. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როცა მესაკუთრეს ისეთი პრეტენზიები აქვს იპოთეკარის მიმართ, რომ იგი შესაძლებლობას აძლევს მას, უარი ათქმევინოს იპოთეკარს იპოთეკაზე. ნორმატიული ენით რომ ვთქვათ, მესაკუთრეს აქვს „შეცილების უფლება, რომლითაც გამოირიცხება იპოთეკის ხანგრძლივად გამოყენება” (მ.299, 6.3). ასე მაგალითად, პირადმა მოვალემ, რომელიც მესაკუთრეცაა, სესხი აიღო ბანკისაგან და იპოთეკის სახით გადასცა საცხოვრებელი სახლი. ამასობაში ისე მოხდა, რომ ბანკმა მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით ზიანი მიაყენა პირად მოვალეს. დადგა ვალის დაბრუნების დრო, მაგრამ პირადმა მოვალემ უარი თქვა მის დაბრუნებაზე, ვიდრე ბანკი არ აანაზღაურებდა ზიანს. მესაკუთრეს არამარტო ამისი უფლება აქვს, არამედ შეუძლია მოსთხოვოს იპოთეკარს. უარი თქვას იპოთეკაზე.<sup>260</sup>

<sup>260</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 85-87.

## XII იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნა

იპოთეკის რეალიზაცია თვითმიზანს არ წარმოადგენს. იგი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უკანასკნელი საშუალებაა. ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვავოთ პირადი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა იპოთეკის ვადისაგან. მოთხოვნის შეთანხმებულ ვადაში შეუსრულებლობისას, იპოთეკარი მაშინათვე კი არ ხდება უფლებამოსილი მიმართოს ნივთის რეალიზაციას, არამედ იგი ვალდებულია მისცეს საშუალება მოვალეს შესრულოს ვალდებულება. თუ საამისოდ გათვალისწინებულ დროშიაც არ მოხდება დაკმაყოფილება, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მოვალე აჭიანურებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და ამდენად იპოთეკარი უფლებამოსილი ხდება მოითხოვოს უძრავი ქონების რეალიზაცია (მ.300, 5.1).

შეიძლება, რომ ძირითადი მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომამდეც წარმოიშვას იპოთეკის რეალიზაციის უფლება. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც მოვალე აჭიანურებს დამატებითი ვალდებულების შესრულებას, როგორცაა: ვალის პროცენტის გადახდის ვადის სისტემატური დარღვევა, იპოთეკის საგნის დაუზღვეველობა; იგივე შედეგებს იწვევს ისეთი გარემოებანი, როგორცაა: მოვალის ან მესაკუთრის ქონებაზე გაკოტრების საქმის აღძვრა ან იძულებითი აღსრულებისა თუ იძულებითი მართვის გამოცხადება, იპოთეკის გასხვისება იპოთეკარის თანხმობის გარეშე და ა.შ.<sup>261</sup>

## XIII დაუტვირთავი საკუთრების გადასვლა ახალ მესაკუთრეზე

გირავნობის შემთხვევაში კოდექსი პირდაპირ იუწყება, რომ “შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება” (მ.283, 5.1). ეს ფორმულა შედარებით შეზღუდულად გამოიყურება იპოთეკის მიმართ. აქ ერთმანეთისაგან უნდა გავმიჯნოთ სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების შემდგომი ბედ-იღბალი ახალი მესაკუთრის ხელში. ჯერ სანივთო უფლებებს რაც შეეხება. ისინი ორ ჯგუფად იყოფიან: სანივთო უფლებები, რომლებითაც ნივთი დაიტვირთება იძულებით აღმსრულებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ასეთი სანივთო უფლებები უქმდებიან. თუ ნივთი კიდევ სხვა რამდენიმე იპოთეკით იყო დატვირთული, ყველა მათგანი უქმდება და ეს საიპოთეკო უფლებათა ურთიერთმიმართების წესრიგიდან გამომდინარეობს. იგივე შეიძლება ითქვას სხვა სანივთო უფლებების მიმართაც, რომლებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. მეორე რიგის სანივთო უფლებები, ესენია შეზღუდული სანივთო უფლებები, რომლებიც აღრე

<sup>261</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, დასახ. ნაშრ; გვ. 88-90.

იყო რეგისტრირებული, ვიდრე იპოთეკა დადგინდებოდა. ასე მაგალითად, ვთქვით, უძრავი ქონება დატვირთული იყო აღნაგობის უფლებით, იგი ახალი მესაკუთრის ხელშია იგივე უფლებით იქნება დატვირთული. (მ.307. 5.3). სხვაგვარადაა საქმე ვალდებულებით ურთიერთობებში. აქ ურთიერთობა არ წყდება და მისი შემკვიდრებითობა გარანტირებულია, იცვლება მხოლოდ ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე. როგორც კოდექსი იუწყება, ახალი მესაკუთრე ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირავნობისა და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე (მ.307, 5.4. წ.1.). ეს გარემოება კიდევ ერთხელ ადასტურებს ვალდებულებით უფლებათა სანივოსთან მსგავსებას.

არსებით სიახლეს წარმოადგენს ძველი მესაკუთრის უფლებრივი მდგომარეობა მისი საკუთრების გასხვისებისას. აქ ფიქსირდება ასეთი წესი: საკუთრების უფლება შობს ვალდებულებით უფლებას, კერძოდ, ქირავნობისას. თავად მისი შემოღება კი განპირობებულია საკუთრების სოციალური ფუნქციით. ამიტომაც იუწყება კოდექსი, რომ “თუ მოვალე მარტო ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით, მას უფლება აქვს დარჩეს დამქირავებლად და მოვალეა გადაიხადოს საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირა”. (მ.303, 5.2). ასე რომ ძველი მესაკუთრე განიხილება, როგორც დამქირავებელი (მ.307. 5.4, წ.2). ამ მოვლენას შეიძლება ვუწოდოთ კანონისმიერი ქირავნობის უფლება.

#### XIV იპოთეკის რეალიზაცია

იპოთეკის რეალიზაციის წესი ბევრად არაფრით განსხვავდება გირაოს რეალიზაციისაგან, ამიტომაც მოკლედ მოვხაზავთ მის ძირითად შინაარსს.

იპოთეკის იძულებითი რეალიზაცია მას შემდეგ ხდება, როდესაც დადგება მე-300 მუხლით გათვალისწინებული პირობები. იძულებით რეალიზაცია ხორციელდება სასამართლოს გადაწყვეტილებით. სასამართლო საამისოდ ნიშნავს სპეციალურ ექსპერტს (მ.301, 5.1). თვით იძულებითი რეალიზაცია ხორციელდება, როგორც აუქციონის მეშვეობით, ისე სხვა გზითაც. უმეტესწილად რეალიზაცია აუქციონის გზით ხორციელდება. შეიძლება მხარეებს ხელს აძლევდეს რეალიზაციის სხვა ფორმა, ვთქვით, მისი რომელიმე სავაჭრო ორგანიზაციისათვის მინდობა. ასეთ შემთხვევაში აუქციონისაგან განსხვავებულ რეალიზაციის წესს სასამართლო ადგენს, მას შემდეგ რაც მოუსმენს მხარეებს. სასამართლომ განსხვავებული წესის დადგენისას, კარგად უნდა გაარკვიოს რამდენად შესაძლებელი იქნება ამ გზით რეალიზაციამ დააკმაყოფილოს მხარეთა ინტერესები.

სასამართლო არაა ვალდებული დაადგინოს აუქციონისაგან განსხვავებული წესი, მას საამისო შესაძლებლობა აქვს მხოლოდ მაშინ, როცა ამას მხარეები მოისურვებენ.

აუქციონით რეალიზაცია ექვემდებარება საჯაროობის პრინციპს. აუქციონის ჩატარების წესის თაობაზე სასამართლო გადაწყვეტილება საჯაროდ ქვეყნდება. აუცილებელია, რომ აღნიშნულის თაობაზე ეცნობოს საჯარო რეესტრში შეტანილ უფლებამოსილ პირებს (მ.301, 6.2).

კოდექსი ითვალისწინებს აუქციონის შეჩერებასაც. ეს მაშინ ხდება, როდესაც სახეზეა მესაკუთრის პატივისცემი ინტერესები. სხვანაირად, რომ ვთქვათ, გადავადება შეიძლება მაშინ, როცა ამით მესაკუთრის ინტერესებიც იქნება დაცული და კრედიტორიც არ დადგება დიდი რისკის წინაშე. მოკლედ, ინტერესთა სამართლიან თანაფარდობას უნდა ჰქონდეს ადგილი. გადამწყვეტი მანაც კრედიტორის ინტერესებია. ამიტომაცაა, რომ მესაკუთრის განცხადება არ დაკმაყოფილდება, თუკი აუქციონის დროებითი შეჩერება გამოიწვევს შეუსაბამოდ უარყოფით შედეგებს კრედიტორისათვის. ცხადია, კრედიტორი, რომელიც გაკოტრების ზღურბლზეა მიმდგარი სამართლიანად იქნება დაინტერესებული მისი დროზე ჩატარებით. აუქციონის შეჩერება შესაძლებელია ჯერ-ერთი მაშინ, როცა უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ ამ შეჩერებით შეიძლება მისი თავიდან აცილება. სრულიად შესაძლებელია, რომ პირადი მოვალე მოელის ფინანსურ აღმავლობას წარმოების გაზრდის თუ სხვა გზით და ეს ქმნის აუქციონის თავიდან აცილების საფუძველს. ცხადია, სასამართლო არ უნდა დაეყრდნოს მარტოოდენ უფლებამოსილი პირის განცხადებას და უნდა შეამოწმოს მისი საფუძვლიანობა. მეორეც, აუქციონის შეჩერება შესაძლებელია მაშინ, როცა ეს მისაღებია მესაკუთრის პირადი და ეკონომიკური ურთიერთობებიდან ან ვალის ხასიათიდან გამომდინარე. (მ.304, 6.2). აქ შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული მესაკუთრის მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობა, შეიძლება ოჯახურიც. შეიძლება, რომ იპოთეკის ობიექტი მისი არსებობის ერთადერთი წყარო იყოს, ან კიდევ, იპოთეკა ბევრად აღემატება ვალს, მოკლედ, ვალი არაა იმ მოცულობის, რომ მისმა დროზე გადაუხდელობამ შეუსაბამოდ უარყოფითი შედეგები გამოიწვიოს კრედიტორისათვის.

აუქციონის შეჩერების ვადა არ უნდა აღემატებოდეს ექვს თვეს.

აუქციონში მონაწილეობის უფლება აქვს ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს, მათ შორის კრედიტორს, მოვალესა და მესაკუთრეს. კოდექსი ავალდებულებს მოვალესა და კრედიტორს ისეთი უზრუნველყოფის საშუალება წარმოადგინონ, რომელსაც ექსპერტი ჯეროვნად მიიჩნევს. (მ.305). უნდა ვიფიქროთ, რომ მოვალისა და კრედიტორის მიერ ისეთი უზრუნველყოფის საშუალება უნდა იქნას წარმოდგენილი, რომლითაც გარანტირებუ-

ლი იქნება როგორც მოთხოვნის, ისე მასთან დაკავშირებულ ვალდებულე-  
ბათა დაკმაყოფილება. ეს იმიტომ, რომ აუქციონი მათ ინტერესში შედის  
სწორედ ამ აზრით. რაც შეეხება აუქციონის სხვა მონაწილეებს, მათი  
მიზნები განსხვავებულია აღნიშნულისაგან და მიმართულია საკუთრების  
შეძენისაკენ, მათ სულ არ აინტერესებთ ნივთის რეალიზაციის შედეგად  
მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოხდება თუ არა. ამდენად, კანონდებელი  
მხოლოდ აღნიშნულ გამონაკლის შეზღუდვას ითვალისწინებს აუქციონ-  
ში თავისუფალი მონაწილეობიდან, თორემ არავის არ მოეთხოვება წინასწარ,  
როგორი უზრუნველყოფის საშუალებით მოვა აუქციონზე. ეს კი იმას  
ნიშნავს, რომ თუ ჩვეულებრივი მყიდველის მიერ შემოთავაზებული ფასი  
შეიძლება მისაღებად ჩაითვალოს, მოვალისა და კრედიტორის მხრიდან  
იგივეს შემოთავაზება არ ჩაითვალოს მისაღებად. 305-ე მუხლის ნორმა  
უნდა განვიხილოთ 306-ესთან მიმართებაში, როგორც სპეციალური ნორ-  
მა, რითაც დაზღვეული ვიქნებით აუქციონში მონაწილე მოვალე-კრედი-  
ტორის მხრიდან არაკეთილსინდისიერი მოქმედებისაგან.

აუქციონის ჩატარებისას ნივთის გასაყიდ ღირებულებას განსაზღვრავს  
ექსპერტი. ეს ღირებულება დამოკიდებულია იმაზედ, აუქციონი პირველად  
ტარდება თუ განმეორებით. თუ პირველად ტარდება, მაშინ ნივთზე შემო-  
თავაზებული ღირებულება არ უნდა იყოს ნივთის საექსპერტო შეფასების  
სამოცდაათ პროცენტზე ნაკლები. ამდენად, აღნიშნულზე ნაკლებად ნივთის  
გაყიდვა დაუშვებელია. თუ არავინ აღმოჩნდება ამ მოთხოვნის დაცვით  
მყიდველი, მაშინ აუქციონი ხელმეორედ უნდა ჩატარდეს. განმეორებითი  
აუქციონი იმავე ფორმით უნდა გამოცხადდეს, რა ფორმითაც პირველი  
აუქციონი. ამასთან უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება განმეორე-  
ბით. აუქციონის განმეორებით ჩატარების დროს ყველაზე დაბალი ფასი,  
სულ ცოტა, პროცენტის ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნებს მაინც  
უნდა ფარავდეს. თუ ეს არ მოხდება აუქციონი არ ჩატარდება. აუქციონის  
ხარჯები ეკისრება მესაკუთრეს (მ.306). რასხან აუქციონი არჩატარებუ-  
ლად ჩაითვლება, ეს უნდა მივიჩნიოთ იპოთეკის შეწყვეტის საფუძველად  
და არა იმის საფუძველად, რომ იპოთეკის საგანი ავტომატურად გადავიდეს  
კრედიტორის საკუთრებაში. ეს რომ ასე იყოს, მაშინ ადვილი შესაძლებე-  
ლია აუქციონის გაყალბება-იმიტაცია, იმ მიზნით, რომ კრედიტორი დაე-  
უფლოს ქონებას. რადგანაც აუქციონი არ ჩატარდა, იპოთეკაც მოხსნილ-  
ია და ამის შემდეგ, თუ სხვა იპოთეკა არა გვაქვს, მასზე გადახდევინება  
მიიქცევა ჩვეულებრივი წესით, სულაც შესაძლებელია მხარეთა შეთ-  
ანხმებით, გადახდევინების ანგარიშში ნივთი საკუთრებაში გადაეცეს  
კრედიტორს. ცხადია, ეს მაშინაა შესაძლებელი, როცა პირადი მოვალე  
და მესაკუთრე ერთი და იგივე პირია.



ვიდრე ნივთი იპოთეკითა დატვირთული, კრედიტორს მისი შეძენა მხოლოდ აუქციონზე შეუძლია. 306-ე მუხლის მოცემულ განმარტებას განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს, რამეთუ არასწორი იურიდიული პრაქტიკა ზოგჯერ იუწყება, რომ თუ ნივთი არ გაიყიდა, იგი კრედიტორს რჩება საკუთრებაში.

თუკი ჩატარდება აუქციონი, მყიდველი ვალდებულია სყიდვის ფასი ნაღდი ფულით გადაიხადოს. იგი ვალდებულია აღნიშნული ფასი გადასცეს აუქციონის ჩატარებაზე პასუხისმგებელ ექსპერტს. მყიდველი ნივთის შესაკუთრე ხდება მხოლოდ სყიდვის ფასის გადახდიდან (მ.307, 5.1,2).

რაც შეეხება იპოთეკის რეალიზაციიდან მიღებულ შემოსავალს (ფასს), ჯერ დაიფარება აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები, შემდეგ დაიფარება უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და ბოლოს, დარჩენილი თანხები გადაეცემა შესაკუთრეს. ასეთია უმარტივესი ფორმა სყიდვის ფასის განაწილებისა, როცა ერთადერთია იპოთეკარი. როცა რამდენიმეა იპოთეკარი, მართალია, იპოთეკის რეალიზაცია პირველი იპოთეკარის მოთხოვნით ხდება, მაგრამ თუ აუქციონიდან მიღებული შემოსავალი ხარჯების გამოკლებით ფარავს ყველა იპოთეკარის მოთხოვნას, მაშინ ექსპერტი სყიდვის ფასს გაუნაწილებს ყველა კრედიტორს (მ.308, 5.1).

თუკი სყიდვის ფასი არ იქნება საკმარისი ყველა კრედიტორის დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ექსპერტმა უნდა დააზუსტოს ხარჯები, დარჩენილი თანხა შეიტანოს სპეციალურ ანგარიშზე. ექსპერტი ადგენს ამ თანხების განაწილების გეგმას საჯარო რეესტრში შეტანილი რიგითობის მიხედვით და წარუდგენს მას სასამართლოს. სასამართლო ამტკიცებს ამ გეგმას და უთითებს ექსპერტებს, რომ განაწილება განახორციელონ გეგმის მიხედვით (მ.308, 5.1).

როცა საუბარია დარჩენილ თანხებზე, ივარაუდება, რომ პირველი კრედიტორი (იპოთეკარი) დაკმაყოფილებულია და ამის შემდეგ დარჩენილი თანხების ბედ-იღბალი წყდება 308-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, რამდენიმე იპოთეკარის არსებობა სულაც არ წარმოადგენს რაიმე დაბრკოლებას პირველი იპოთეკარისათვის. აქ ისეთ სიტუაციას ვღებულობთ, როცა სხვადასხვა თანმიმდევრობით რეგისტრირებულნი იპოთეკა იქცევა ერთ იპოთეკად, რომელშიც პირველი იპოთეკარის პრივილეგიებია გამოკვეთილი. პირველი იპოთეკის რეალიზაციით დანარჩენთა იპოთეკის რეალიზაციის იმიტაცია ხდება. თუკი საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლები ყველა იპოთეკარს ჰყოფნის, ყველა მათგანზე განაწილება იგი, მიუხედავად იმისა, მოთხოვნის ვადა დამდგარი იყო თუ არა.

აუქციონის ჩატარებაზე პასუხისმგებელია სახელმწიფო და ოფიციალური ექსპერტი. თუ ექსპერტი ვერ ართმევს თავს დაკისრებულ მოვალეობებს, ვთქვათ აჭიანურებს აუქციონის ჩატარებას, არ ატყობინებს უფლებამოსილ პირებს, არღვევს მისი ჩატარების სხვა წესებს, მაშინ წარმოშობილი ზიანისათვის სახელმწიფო და ექსპერტი სოლიდარულად აგებენ პასუხს (მ.309).

#### XV. იპოთეკის შემქმნის კეთილსინდისიერება

იპოთეკა და მოთხოვნა ისეთივე სახით გადადის ახალი კრედიტორის ხელში, როგორც იყო იგი ძველის ხელში. ამაშია იპოთეკის აქტესორულობის ერთ-ერთი გამოვლინება. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამის გამო მოვალე უფლებას მოკლებული ხდება მიუთითოს რომ მოთხოვნა არ არსებობს (მ.297). წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: ა. იპოთეკით ტვირთავს თავის მიწის ნაკვეთს ბ-ს სასარგებლოდ, რომელიც ჰპირდება მას სესხის მიცემას. ბ-მ არ გასცა სესხი. სამაგიეროდ იპოთეკა გადასცა კეთილსინდისიერ შემქმნ გ-ს. ბ არ იყო საიპოთეკო კრედიტორი, ვინაიდან მოთხოვნა ჯერ კიდევ არ იყო წარმოშობილი (მ.288). ამიტომაც, იპოთეკის მფლობელს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს მესაკუთრე ა და ამდენად, საჯარო რეესტრის ცნობაც არასწორია. მიუხედავად ამისა, ახალი შემქმნი თავისი კეთილსინდისიერებისა და რეესტრში საიპოთეკო კრედიტორად რეგისტრაციის საფუძველზე მანაც იძენს საიპოთეკო უფლებას მიწის ნაკვეთზე. თუმცა იგი ვერ შეიძენს ვერავითარ პირად მოთხოვნას ა-ს წინაშე. ა-სა და მას შეუძლიათ სარჩელი წაუყენონ ბ-ს. ზიანის ანაზღაურების თაობაზე.<sup>262</sup> თუკი ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ, მაშინ ეს წესი არ გამოიყენება (მ.297, 6.3.).

#### XVI სეკვესტრი

სეკვესტრი ერთგვარ კომპრომისულ ინსტიტუს წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა, როცა შესაძლებელი ხდება ნივთის აუქციონის წესით გასხვისების თავიდან აცდენა. ეს ინსტიტუტი დღეს ფართოდაა გავრცელებული ევროპულ სამართალში, განსაკუთრებით, რომანული სამართლის ოჯახში. ასე მაგალითად, ფრანგული სამართალი სეკვესტრს შენახვის ხელშეკრულების მიყოლებით განიხილავს. სამოქალაქო კოდექსი სეკვესტრს მიიჩნევს ისეთ ღონისძიებად, როცა სადაო ნივთის გადაცემა ხდება მესამე პირზე, რომელიც ვალდებულებას კისრულობს, დავის

<sup>262</sup> იხ. Г. Дорнбергер, Клейне, დასახ. ნაშრ; გვ.358-359.

დასრულების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი იმ პირს, რომლის უფლებამოსილებაც დადგინდება მის მიმართ (მ.1956). სეკვესტრის ეს სახეობა სახელშეკრულებო სეკვესტრია. ქართული სამართლის დანაწესებთან ახლოსაა სასამართლო სეკვესტრი, რომლის ერთ-ერთი დანიშნულება სწორედაც, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაა (მ.1961). სეკვესტრის შინაარსი მოწესრიგებულ-განსაზღვრულია სამოქალაქო კოდექსით (მ.310) და სააღსრულებო წარმოების შესახებ კანონით (მ.78-82). სეკვესტრი ქართულ სამართალში ნივთის იძულებითი მართვის ღონისძიებაა, რომელიც ცვლის აუქციონზე ნივთის იძულებით რეალიზაციას. იგი ხორციელდება იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლო გადაწყვეტილებით. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ნიშნავს მმართველს, ანდა მართვის ფუნქციას გადასცემს მესაკუთრეს (მ.310. 6.1). დაუშვებელია მმართველად დაინიშნოს სასამართლო აღმასრულებელი, კრედიტორი ან გადაწყვეტილების გამომტანი სასამართლოს წევრი, ან ამ პირების ახლო ნათესავი. მმართველის დანიშნისას, სასამართლომ კარგად უნდა შეაფასოს, თუ რამდენად მართვაუნარიანია მმართველად გამიზნული პირი.

ამიტომაცაა, რომ თუკი შემდგომ მმართველი ვერ გაართმევს თვის ფუნქციებს, მნიშვნელოვანი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, რაც შეიძლება იყოს მისი არაკეთილსინდისიერება, იგი ჩამოშორებულ იქნება ამ ფუნქციას.

მართალია იძულებითი მართვა კრედიტორის ინტერესებს ემსახურება, მაგრამ მისი დადგენისას, ასევე კარგად უნდა გაირკვეს დაუსაბუთებლად ხომ არ ხელყოფს იგი სხვა პირთა უფლებებს, რომლებიც საჯარო რეესტრში არიან რეგისტრირებული. მხედველობაშია ის პირები, რომელთაც სანიუთო უფლებები გააჩნიათ იპოთეკის ობიექტზე, ეს იქნება უზუფრუქტი თუ მეორადი იპოთეკა. თუ აუქციონის დროს ეს მიიღება მხედველობაში, აქ შეიძლება მათ ანგარიში გაეწიოს.

ნივთის იძულებითი მართვა სულაც არაა თვითმიზანი, მისი დანიშნულებაა მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ამიტომაც ადგენს კოდექსი, რომ “იძულებითი მართვა შეიძლება დაწესდეს მხოლოდ მაშინ, როცა მოსალოდნელია, რომ იძულებითი მართვის განხორციელების შედეგად მიღებული შემოსავლები აღემატება მართვის მიმდინარე ხარჯებს” (მ.310. 6.3). მხედველობაშია აქ მისაღები ისიც, რომ მმართველი ღებულობს კუთვნილ ანაზღაურებას.

სეკვესტრის თავისებურება ისაა, რომ მართალია პირადი მოვალე კვლავაც საგნის მესაკუთრედ რჩება, მაგრამ მისი უფლებები იმდენად შევიწროებულია, რომ თუ მოვალე თვითონ ან თავის ოჯახთან ერთად

ცხოვრობს სეკვესტრირებულ შენობაში, ან მის ნაწილში, მაშინ იგი ვალდებულია იძულებითი მართვის დაწყებიდან იხადოს ბინის ქირა საბაზრო პირობებით (მ.310. 6.4). უნდა ვიფიქროთ, რომ ეს ქირაც მართვის შედეგად მიღებულ შემოსავლებში ჩაირიცხება და ამდენად არ უნდა წარმოადგენდეს ღიდ ტვირთს მოვალისათვის.

კრედიტორის დაკმაყოფილება პერიოდულად ხდება. მმართველი ნივთისაგან მიღებულ ნაყოფს გაანაწილების გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, მართვის ხარჯების გამოკლებით, ანაწილებს წლის ბოლოს. იძულებითი მართვა გრძელდება მანამ, სანამ კრედიტორი არ დაკმაყოფილდება. დაკმაყოფილების დროიდან იგი უქმდება. იძულებითი მართვა უქმდება ასევე მაშინაც, როცა აშკარა შეიქმნება, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება (მ.310, 6.6).

საალსრულებო წარმოების შესახებ კანონი სპეციალურად აწესრიგებს მოვალის მმართველად დანიშვნის საკითხს. როცა მოვალე ინიშნება მმართველად, მასვე დაენიშნება ზედამხედველი. თუ მოვალე არავითარ ანაზღაურებას არ იღებს, ეს უკანასკნელი ღებულობს საზღაურს. ზედამხედველს ევალება თვალყური ადევნოს მოვალეს, თუ როგორ ასრულებს იგი თავის ფუნქციას. როცა მართვა ეხება მიწის ნაკვეთს, მოვალეს შეუძლია, დადგენილი ოდენობით, ისარგებლოს მისი შემოსავლითა და ამონაგებით.

# პარი მეოთხე

## საჯარო რეესტრი

### §1 საჯარო რეესტრის ცნება

საჯარო რეესტრი წარმოადგენს საჯარო-სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, სახელდობრ. როგორცაა უძრავ ნივთებზე საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, კერძოდ: სერვიტუტი, პიპოთეკა, გირავნობა და სხვა. საჯარო რეესტრი წარმოადგენს არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტს, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველს, უფლების წარმოშობის პროცესის ფინალს. ისევე როგორც უფლებაუნარიანობა ჩნდება ადამიანის დაბადებით რიგი უფლების დაბადებაც საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით ხდება. ასე მაგალითად, უძრავზე საკუთრების წარმოშობისათვის მხარეთა შეთანხმება და მისი სანოტარო დამოწმება, რაც აუცილებელი ფორმლობაა უფლების წარმოშობის გზაზე, არაფრის მთქმელი იქნება თუ არ მოხდება ამ უფლების რეესტრში შეტანა. და პირიქით, საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია ვერ შეიძენს უფლებაქმნადი ფაქტის მნიშვნელობას თუ ადგილი არ ექნება უძრავზე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებას. მარტოდენ მხარეთა შეთანხმება არაა საკმარისი მისი საჯარო რეესტრში შესატანად. რეგისტრაცია აუცილებელი პირობაა უძრავი ქონების მფლობელობისათვის. თუ ვინმე ამ რეგისტრაციის გარეშე ახორციელებს ფაქტობრივ ძალაუფლებას უძრავის მიმართ, ეს არ იქნება საკმარისი მასზე მფლობელობის ცნობისათვის და იმ პროცეპის აღიარებისთვის, რითაც მფლობელში შესაკუთრება ნავარაუდები. სამოქალაქო კოდექსის პროექტის ერთ-ერთი თავდაპირველი ვარიანტი ითვალისწინებდა რა გერმანული სამართლის გამოცდილებას, უშვებდა ნოტარიუსის გვერდის ავლით საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციას. კომისიამ არა გაიზიარა იგი და ვფიქრობთ, სწორადაც მოიქცა, რადგანაც ეს გამოიწვევდა ნოტარიატისა და საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებათა აღრევა-გაუმიჯნაობას. სავალდებულო რეგისტრაციას ექვემდებარებიან ზოგიერთი არასაკუთრებითი სანივთო უფლებები. მაგალითად, იპოთეკა არ ჩაითვლება კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად თუკი იგი არ იქნება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციის გარდა, ცნობილია უფლების რეგისტრაციის დისპოზიციურობა. ასე მაგალითად, გირავნობის

სანივთო უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშეც არსებობს. თუ მხარეები მას სანოტარო წესით დაამოწმებენ, მაშინ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნება. ამდენად, საჯარო რეესტრში შეიტანება მოძრავ ნივთებზე უფლებებიც, სარგებლობის, საგარანტიო თუ სხვა.

საჯარო რეესტრის თავისებურებაა ასევე ის, რომ იგი არა მხოლოდ უფლების ბრუნვის ბუნებრივი, ტრადიციული სახის დამფუძნებელია, არამედ უფლებათა ტრანსფორმაციის სახელოსნოდაც გვევლინება ზოგჯერ. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მხედველობაში გვაქვს რეესტრის შედეგად იურიდიული ფიქციების დაფუძნება. საჯარო რეესტრის გამოვლინებაა მოძრავი ნივთის უძრავ ნივთად გამოცხადება რეგისტრაციის საფუძველზე. ესაა იურიდიული სინამდვილის ტრანსფორმაცია, რაც წინააღმდეგობაში კი არ მოდის ნივთის დანიშნულებასთან, არამედ მისი სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევის საუკეთესო შესაძლებლობას ქმნის.

საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია. მიუხედავად საჯაროობის როლისა სამოქალაქო ურთიერთობებში, მას მაინც ვერ გამოვაცხადებთ ბრუნვის პრინციპად. იგი არსებითად ბრუნვის მონაწილის ინტერესების უზრუნველყოფა-დაცვას ემსახურება.<sup>1</sup>

რეესტრის საჯაროობა უადვილებს ბრუნვის მონაწილეს სრული ინფორმაცია მიიღოს თავისი პარტნიორის უფლებათა ნამდვილი მდგომარეობის შესახებ. რადგანაც უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული, მას შეუძლია არ დაკმაყოფილდეს პარტნიორის კეთილსინდისიერების ვარაუდით და რეესტრშიც ჩაიხედოს. თავის მხრივ, არც უფლების მატარებელი “დაისჯება“ არასრული ცნობების მოწოდებისათვის. აქ ისეთი ურთიერთდამოკიდებულება ყალიბდება, რომ თუ საჯარო რეესტრი ურთიერთობის ერთ მხარეს ავალდებულებს, მეორეს ამის ხარჯზე უმსუბუქებს მდგომარეობას. ამიტომაცაა, რომ თუ ვინმე ყიდულობს სახლს, რომელიც იპოთეკითაა დატვირთული, ურთიერთობის მოშლისათვის საბუთად ვერ გამოიყენებს ამ სანივთო დატვირთვის უცოდინრობას. მას შეეძლო საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა რეესტრში ამოეკითხა. ცხადია, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია არაკეთილსინდისიერებას კეთილსინდისიერებად ვერ აქცევს და ტყუილს — სინამდვილედ, მაგრამ როცა ამ როლში გვევლინება უფლების მატარებელი, უფლების შემძენი, თავის პრეტენზიას, ამ უფლების საჯაროობის გამო, ვერ დააფუძნებს უფლების განმკარგავის ქცევაზე. რეესტრის საჯაროობაა ხომ რეგისტრირებულ

---

<sup>1</sup> იხ. Dorothee Einsele Inhalt, Schranken und Bedeutung des Offenkundigkeitsprinzips — jz 21/1990, გვ. 361. (ეს აზრი განვითარებულია წარმომადგენლობითი უფლების საჯაროობაზე ნაშრომში.

უფლებათა დაუბრკოლებლად გაცნობის შესაძლებლობას იძლევა. ამიტომაც, „ავალდებულებს“ ბრუნვის მონაწილეს სამოქალაქო კოდექსი, არ დაეყრდნოს უფლების მფლობელის სუბიექტურ მდგომარეობას და გამოარკვიოს თუ როგორია სამართლის ობიექტური ნება მის მიმართ.

რეესტრის მონაცემებს შეიძლება გაეცნოს ნებისმიერი დაინტერესებული პირი. მონაცემში იგულისხმება სწორედ ის ინფორმაცია, რაც გაეღწეოს ახდენს ურთიერთობის მონაწილის უფლებრივ მდგომარეობაზე. თორემ, რიგი ინფორმაცია შეიძლება დახურულიც კი დარჩეს. მოკლედ, ინფორმაცია გაცნობადობის თვისებით უნდა ხასიათდებოდეს. რეესტრის სამსახური ვალდებულია გასცეს ასეთი ინფორმაცია. ჩვენში რეესტრის საჯაროობის მართლშეგნება ახლა ყალიბდება. სწორედ მისმა უქონლობამ შეიყვანა შეცდომაში ათასობით ადამიანი, გაკოტრების პირას მისულ ბანკებთან დაემყარებინათ ურთიერთობანი და მძიმე მდგომარეობაში ჩაეყენებინათ თავინათი თავი.

საჯარო რეესტრი ასრულებს მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას. სწორედ ამაშია მისი ძირითადი დანიშნულება.

## §2. უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია

საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა. ეს სამართლებრივი ფიქცია სერიოზული გარანტიაა კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვისათვის. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა,<sup>2</sup> ა-მ ბ-საგან საკუთრებაში შეიძინა საცხოვრებელი სახლი. შემდგომ გაირკვა, რომ ბ კი არა გ ყოფილა სახლის მესაკუთრე. მოკლედ, ამ არამათლზომიერი, სამართლებრივ სფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო ერთმანეთთან კონფლიქტში მოდის სახლის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესები. ამ კონფლიქტის მოხსნის საკანონმდებლო გადაჭრა შეიძლებოდა ორი მიმართულებით განვითარებულიყო: პირველი, პატივისცემად მიგვეჩნია მესაკუთრის მდგომარეობა, რომლის ნების საწინააღმდეგოდაც გასხვისდა აღნიშნული ქონება, დაგვეცვა მისი ინტერესები და შემძენისათვის ჩამოგვეერთმია ქონება. ამას შედეგად მოყვებოდა შემძენის ინტერესების დარღვევა, ვინაიდანაც იგი საპასუხო შესრულების განხორციელების, მიუხედავად, მაინც ხდება მესაკუთრე; მეორე, პატივისაღებად მიგვეჩნია შემძენის ინტერესები, რაც სინამდვილეში ასეცაა და საკუთრება შეგვეწარჩუნებინა მისთვის. ეს უკვე გამოიწვევდა ქონების ნამდვილი მესაკუთრის

<sup>2</sup> იხ. Schwab, Prutting, Sachenrecht, 25 Auflage, Munchen, 1994, გვ. 85.

ინტერესების უარყოფას და იგი მარტოდენ იმ საზღაურს უნდა დასჯერებოდა, რისი მოთხოვნის უფლება არამართლზომიერი გამსხვიების მიმართ ექნებოდა: მოკლედ, აქ ისეთი ვითარება ყალიბდება, როცა პატივისაღებ ინტერესთაგან ერთ-ერთს უნდა გაეწიოს ანგარიში და მეორე „მსხვერპლად“ უნდა შეეწიროს. 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი შემქმნის სასარგებლოდ წყვეტს ამ კონფლიქტს სწორედ საჯარო რეესტრის საშუალებით. ჩვენი მაგალითი სწორედ ის გამოჩვენებს, რაც შეიძლება „შექმთხვეს“ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებას. უმეტესწილად, რაც რეესტრში რეგისტრირებულია მართლაც უტყუარი და ზუსტია. ამიტომაცაა, რომ აქედან გამოჩვენის რაიმე საგანგებო მოწესრიგებას აღარ ემორჩილება და სამოქალაქო ბრუნვისათვის მისაღებ ნორმალურ რისკს წარმოადგენს.

საჯარო რეესტრის ნამდვილობის პრეზუმფცია ეხება მხოლოდ ამ რეესტრში რეგისტრაციაუნარიან უფლებებს და არა რეგისტრაციაუნარიან უფლებებს. პირველს მიეკუთვნება საკუთრება და შეზღუდული სანივთო უფლებები; მეორეს მიეკუთვნება ისეთი უფლებები, რომელთა ნამდვილობა არაა დამოკიდებული მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე, მაგალითად, როგორცაა ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლებები. ისინი რეესტრშიაც რომ იყვნენ შეტანილი, მათზე არ გავრცელდება აღნიშნული პრეზუმფცია. მხედველობაშია მარტოდენ კერძო უფლებები და არა საჯარო-სამართლებრივი; პრეზუმფცია არ ვრცელდება ასევე განკარგვაშეზღუდულ, საცილო უფლებებზე, ანდერძის აღსრულებაზე. ფაქტობრივი მონაცემების (ცნობების) მიმართ პრეზუმფცია დასაშვებია, თუკი ისინი მიგვანიშნებენ იმ საგანზე, რომელსაც განეკუთვნებიან უფლებები, განსაკუთრებით ეს მაშინაა, როცა მათი მეშვეობით მტკიცდება მესაკუთრის ურთიერთობა მიწის ნაკვეთთან; არ ვრცელდება პრეზუმფცია რეგისტრირებული სიკეთის სამართლებრივ თვისებებზე, მაგალითად, რეგისტრირებული კავშირის სამართალსუბიექტობის, ქმედუნარიანობის მიმართ და ა.შ.<sup>1</sup>

საჯარო რეესტრში შეცდომები შეიძლება დაშვებული იქნას სხვადასხვა გარემოებათა შედეგად, კერძოდ: რეესტრის სამსახურის მიზეზით, ეს მაშინაა, როდესაც შეცდომით ხდება უფლების შემქმნის რეგისტრაცია. მაგალითად, ჭილაძის მაგივრად ჭილაძე, ანდა შეცდომითაა რეგისტრირებული უფლების შინაარსი, მაგალითად 10000 ლარის იპოთეკა, შეტანილია 15000 ლარად.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> იხ. Soergel, Kommentar zum BGB, Bd. 6, Sachenrecht, 11 Auflage. 19.. გვ. 129-130.

<sup>1</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ; გვ. 85



საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემქმნეზე რეგისტრაციის სისწორეს, ისე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს. თვით საჯარო რეესტრის ყოველისმომცელობა-სისრულის პრეზუმუცია შეუძლებელია.<sup>5</sup> ვინაიდან 312-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი ეხება მხოლოდ იმ უფლებას, რომელიც რეესტრშია შეტანილი. ამ რეგისტრირებულ უფლებასთან დაკავშირებული რიგი უფლებები შეიძლება რეესტრის გარეთაც არსებობდნენ.

რეესტრის სისწორის ვარაუდი უადვილებს შემქმნს უფლების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს, შემქმნი შეიძლება დაეყრდნოს მარტოოდენ რეესტრის აღნიშნულ ვარაუდს.

რეესტრის უტყუარობის ფიქცია არაა სასწაულმოქმედი. 312-ე მუხლის მეორე ნაწილი სწორედ იმ შემთხვევებს ითვალისწინებს, როცა უფლების შექმნას ვერ შევლის რეესტრის სანდოობის აღიარება. ეს მაშინაა, როცა, ჯერ-ერთი რეგისტრირებული უფლების მიმართ შეტანილია საჩივარი და მეორეც, როცა შემქმნი არაკეთილსინდისიერია, ვინაიდან მან იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა უფლების ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამება რეესტრით გათვალისწინებულს, ვინაიდან ჩანაწერი არაა სწორი. შემქმნის კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში აბათილებს რეესტრის მონაცემთა უსწორობის მდგომარეობას.

უფლების შემქმნს ტვირთად აძევს რეესტრის არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის მიმართ ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შექმნის ნამდვილობას. ცოდნა, სწორედაც, რომ შეეხება უფლების სანივთო-სამართლებრივ მდგომარეობას. ამიტომაცაა, რომ თუ პირობითი უფლება რეგისტრირებული იქნება უპირობოდ ან კიდევ პირიქით, ეს არ იქნება ის „ცოდვა“, რითაც მოხდება უფლების გაუქმება.<sup>6</sup> ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. საეჭვო მდგომარეობა მის სასარგებლოდ წყდება.

კეთილსინდისიერი შექმნა საბოლოოა და ყოველი მომდევნო განკარგებიც ნამდვილი იქნება, თუნდაც რომ ყოველი შემქმნისათვის ცნობილი იყოს შექმნის თავდაპირველი ნაკლი. ის, რომ რეესტრში რეგისტრირებული პირი არ იყო უფლების მესაკუთრე. ასე მაგალითად, ა-მ მიყიდა

<sup>5</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ; გვ. 87.

<sup>6</sup> იხ. Soergel, Kommentar. გვ. 137.

ბ-ს მიწის ნაკვეთი, რომლის ნამდვილი მესაკუთრეცაა გ. ბ. შეიძენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრებას თავისი კეთილსინდისიერების წყალობით და თავის მხრივ ნაკვეთს მიყიდის დ-ს, რომლისთვისაც ცნობილია ა-ს არაუფლება-მოსილება. მიუხედავად ამისა, დ შეიძენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრებას.<sup>7</sup> მთავარია, რომ ვისგანაც იგი იძენს საკუთრებას იგი უფლებამოსილადაა მიჩნეული რეესტრის უტყუარობის ფიქციის საფუძველზე.

### წ3. უზუსტო ჩანაწერის შესწორება

313-ე მუხლი საჯარო რეესტრის შესწორების უფლებას იძლევა. საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა შეიძლება გამოიყენოს შესწორების სარჩელი, რომელიც ნეგატორული ხასიათისაა. თუმცა, ასევე შესაძლებელია სახელშეკრულებო და უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე სარჩელების წაყენება.<sup>8</sup> ყოველივე ამას განაპირობებს ის, რომ საჯარო რეესტრის უსწორობით სანივთო უფლებების გარდა, შეიძლება შეილახოს სხვა კატეგორიის უფლებებიც.

საჯარო რეესტრის შესწორების პრაქტიკული გამოცდილება ჩვენში მხოლოდ ახალა ყალიბდება. თუ დავეყრდნობით იმ ქვეყნების პრაქტიკას, რომლებსაც 313-ე მუხლის ანალოგიური ნორმები გააჩნიათ, მაშინ შესწორების საკითხი შემდეგი სახით შეიძლება წარმოვიდგინოთ: შესწორებაზე უფლება მხოლოდ მაშინ წარმოიშობა, როდესაც საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეესტრში შეტანილი არ შეესაბამებინ ერთმანეთს. ასეთ შემთხვევაში რეესტრის უზუსტობა სწორდება იმით, რომ იგი შესაბამისობაში მოდის სამართლებრივ რეალობასთან. შეიძლება უფლებები სწორადაც იყო რეესტრში შეტანილი, მაგრამ კანონის ძალით შეიცვალა უფლების მდგომარეობა, რასაც შესაბამისად უნდა მოყვეს ცვლილების შეტანა რეესტრშიაც; ან კიდევ წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როდესაც იხსნება სამკვიდრო და რეესტრში ისევ ძველი მესაკუთრის უფლებაა რეგისტრირებული. რეესტრის უსწორობის ტოლი იქნება ისეთი შემთხვევები, როდესაც ეს თუ ის სამართლებრივი სინამდვილე არასრულადაა ასახული რეესტრში, მაგალითად, მიწის ნაკვეთი იპოთეკითა დატვითული, მაგრამ რეესტრში ამის შესახებ არაფერია მინიშნებული; შესწორების უფლება წარმოიშობა მაშინაც, როდესაც ისინი არასწორადაა გაქუშებული.<sup>9</sup>

შესწორებაზე უფლებამოსილია ნებისმიერი პირი, რომელთა უფლებე-

<sup>7</sup> იხ. Schwab, Prutting, დასახ. ნაშრ. გვ. 95.

<sup>8</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 143.

<sup>9</sup> იხ. იქვე.

ბიც ირღვევა არასწორი ჩანაწერის შედეგად. პირველ რიგში ასეთია რეესტრში შეტანილი, ანდა უსწოროდ შეტანილი უფლების ნამდვილი შემძენი, მაგალითად, მესაკუთრე, რომლის საკუთრებაც სხვის სახელზეა შეტანილი, შეზღუდული სანივთო უფლებების მქონე პირები, რომელთა მოცემული უფლება საერთოდ არაა რეესტრში შეტანილი ან არასწორად-აა შეტანილი, ან კიდევ მესაკუთრე, რომელიც შეცდომით თანამესაკუთრე-დაა რეგისტრირებული, ანდა თანამესაკუთრე, რომლის უფლებამოსილე-ბანიც არასწორადაა შეტანილი.<sup>10</sup> 313-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, შესწორებაზე პასუხისმგებელ პირს მიეკუთვნება, ის რომლის უფლებრივ მდგომარეობასაც ეხება შესწორება. უმეტესწილად ესაა „რეესტრით უფლე-ბამოსილი“ პირი. მაგრამ ასევე ესაა ნამდვილად უფლებამოსილი (მაგალ-ითად, არასწორად გაუქმებული ჰიპოთეკისას). არა აუცილებელია პასუხ-ისმგებელი-ვალდებული პირი საჯარო რეესტრში იყოს შეტანილი, საკმა-რისია ის, რომ მის გარეშე შესწორება არ მოხდება.<sup>11</sup> ამიტომაცაა, რომ პირველი ნაწილი შესწორებისათვის ითხოვს უფლებამოსილი პირის თანხ-მობას.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა აბათილებს იმ ვარაუდს, რომ რეესტრში რეგისტრირებული პირი არის უფლების მფლობელი. ჩანაწერის შესწორებით შეიძლება დადგინდეს ნამდვილი მფლობელი. ჩანაწ-ერის უზუსტობაზე საჩივრის შეტანისას, ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერ-ის უზუსტობა. თუ არ დავუშვებთ ამ ვარაუდს, მაშინ შესწორების უფლე-ბაც გაქარწყლდებოდა.

#### §4. რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი ფუნქციაა რეგისტრირებულ უფლე-ბათა თანმიმდევრობა-რიგითობის საკითხის მოწესრიგება. რეესტრში შეი-ძლება შეტანილ იქნას სხვადასხვა სანივთო-სამართლებრივი დატვირთვე-ბი, რომლებიც სწორედაც რომ გარკვეულ დროში თანმიმდევრობის მეშვე-ობით ასრულებენ თავიანთ დანიშნულებას. ასე, მაგალითად, ერთსა და იმავე საგანზე შეიძლება არსებობდეს რამდენიმე გირავნობა. ამდენად, საჭიროა დადგინდეს პრიორიტეტი გირაოს გამოყენებისას. ამას კი განსაზღვრავს მატერიალური სამართალი, კერძოდ, პრიორიტეტები შეიძლება კანონით იმპერატიულად იყოს განსაზღვრული და შეიძლება ასევე წარმოადგენდეს პირთა შეთანხმების საგანს. ერთი შეხედვით უფლებათა კონკურენციას უნდა ჰქონდეს ადგილი, მაგრამ ეს ასე არაა. კონკურენცია ესაა უფლების

<sup>10</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 143-147.

<sup>11</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 147.

გამოყენების სამართლებრივ საფუძველთა კონკურენცია, მაშინ როცა ჩვენს შემთხვევაში სახეზეა ამა თუ იმ უფლების განკარგვითი უფლებამოსილების საკითხი.<sup>12</sup> უფლებათა ყოველგვარი კონფლიქტი არ შეიძლება განვიხილოთ ამ უფლებათა კონკურენციად.

საჯარო რეესტრით გათვალისწინებული რიგითობა-თანმიმდევრობის მოთხოვნები ძირითადად ეხება სანივთო დატვირთვებს, სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებებს. რიგითობა განისაზღვრება ამ უფლებათა რეგისტრაციის დროის თანმიმდევრობის შესაბამისად. ერთმანეთისაგან უნდა განვასხვავოთ რეესტრში დაფიქსირებული თარიღი და რეგისტრაციაზე განცხადების შეტანის თარიღი. სწორედ ეს უკანასკნელი მიიჩნევა რეგისტრაციის თარიღად. კოდექსის ასეთი გადაწყვეტილებით დატულია რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირის ინტერესები. ამდენად, ვისი განცხადებაც წინა დღეს იქნება შეტანილი, მისი პრიორიტეტიც გამოკვეთილია. თუკი ერთსადაიმევე დღესაა რეგისტრაციაზე განცხადებები შეტანილი, მაშინ უფლებათა თანმიმდევრობითი პრიორიტეტი გამორიცხებულია.

უფლების რეგისტრაციის შემდეგ რიგითობა შეიძლება შეიცვალოს ამ უფლების მატარებელთა შეთანხმებით. ასე მაგალითად, თუკი მიწის ნაკვეთი რამდენიმე იპოთეკით იქნება დატვირთული, იპოთეკართა შეთანხმებით შეიძლება რიგითობის შეცვლა. მართალია, შეთანხმება სახელშეკრულებო თავისუფლების მსგავსი მოვლენაა, მაგრამ იგი მაინც სანივთო-სამართლებრივ შეთანხმებასა და მისთვის დამახასიათებელი დისპოზიციურობის გამოხატულებას წარმოადგენს.<sup>13</sup>

რეგისტრაციის რიგითობის შეცვლა ეხება ყველა სანივთო უფლებას, რომელიც კი რიგითობაუნარიანია, როგორცაა, მიწის ნაკვეთზე უფლებები, ანდა მისი მსგავსი უფლებები, მომიჯნავე უფლებები, წინასწარი ჩანაწერით გათვალისწინებული მოთხოვნები ერთმანეთსშორის და ა.შ.<sup>14</sup> აქვე უნდა ითქვას, რომ შეცვლას ექვემდებარება მხოლოდ რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები. თვით რიგითობის შეცვლის მიზანი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეთანხმების მონაწილეთა ინტერესებით განისაზღვრება. როგორც ჩანს, იურიდიული პრაქტიკა გვიჩვენებს სამოქალაქო უფლების მოწესრიგებაში კერძო ავტონომიის როლის ზრდის ტენდენციებს.

როგორც ითქვა რიგითობის შეცვლა შეთანხმებით ხორციელდება. საჭიროა ამ შეთანხმების საჯარო რეესტრში შეტანა. თავისთავად შეთანხმება ფორმით თავისუფალია. შეთანხმების მხარეებს წარმოადგენს ერ-

<sup>12</sup> იხ. Munchener – Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 4, Sachenrecht (§§ 854-1296), 2 Auflage, München, 1986, გვ.250.

<sup>13</sup> იხ. Munchener – Kommentar, გვ.256.

<sup>14</sup> იხ. იქვე.

თის მხრივ, პირი, რომელიც უარს ამბობს რიგითობით მინიჭებულ თავის უფლებაზე და პირი, რომელიც იკავებს მის ადგილს. საჭიროა რომ მათ ჰქონდეთ განკარგვითი ძალაუფლება. როცა საერთო უფლების რიგითობა იცვლება, მაშინ საჭიროა ამ უფლების ყველა მფლობელის ნების გამოვლენა.<sup>15</sup>

რაც შეეხება მესაკუთრის თანხმობას, მართალია 314-ე მუხლის მეორე ნაწილი მის შესახებ არაფერს ამბობს, მაგრამ ცალკეულ შემთხვევებში საჭირო იქნება მისი თანხმობა, რაც შეიძლება გამოითქვას საჯარო რეესტრის სამსახურის წინაშე, ანდა რიგითობის შეცვლის სამართალური ერთობის მონაწილეთა წინაშე. მესაკუთრის თანხმობა უკანგამოუთხოვადია.<sup>16</sup>

314-ე მუხლის მესამე ნაწილი მესაკუთრის ინტერესებს გამოხატავს. იგი შესაძლებლობას აძლევს მას კორექტივები შეიტანოს თანმიმდევრობა-რიგითობის წესში. მეორე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა მხოლოდ სანივთო დატვირთვებზე უფლებამოსილ პირებს აძლევდა შესაძლებლობას შეეცვალათ რიგითობა. ამ შემთხვევაში ინიციატივა მესაკუთრისაგან მომდინარეობს. რიგითობაზე დათქმა სანივთო-სამართლებრივ შეთანხმებას წარმოადგენს და ამდენად საამისოდ საჭიროა მესაკუთრისა და იმ პირის შეთანხმება, რომლის უფლებაც იზღუდება ამ დათქმით. საჭიროა, რომ ეს შეთანხმება შეტანილი იყოს საჯარო რეესტრში, სხვანაირად მას ვალდებულებით-სამართლებრივი ხასიათი ექნება და არ წარმოშობს ამ ნაწილით გათვალისწინებულ შედეგებს.<sup>17</sup> ამასთან, ეს შეთანხმება პირობითი ხასიათისაა, არსებული უფლება რეალურად შეიძლება შეიზღუდოს, შეიძლება კიდევ არა, ყოველაფერი დამოკიდებულია იმაზედ, თუ რა სახით განვითარდება მესაკუთრის მიერ ჩაფიქრებული უფლების სამართლებრივი მდგომარეობა.

მართალია მესამე ნაწილი არაფერს ამბობს, მაგრამ უნდა ვივარაუდოთ, რომ მესაკუთრე აღნიშნული დათქმით არ უნდა იყოს შეზღუდული განკარგვის მიწის ნაკვეთი, უფრო მეტიც, განკარგვის შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეზე საკუთრება გადადის შეთანხმებულ დათქმასთან ერთად. ეს ფაქტი კიდევ ერთხელ მეტყველებს, რომ რიგითობაზე დათქმა სანივთო-სამართლებრივი ხასიათისაა. ცხადია ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ახალ მესაკუთრეს საერთოდ არ შეუძლია მოიშოროს წინა მესაკუთრისაგან ნაბოძები სიკეთე. რიგითობის დათქმაზე მესაკუთრეს შეუძლია სანივთო

<sup>15</sup> იხ. იქვე.

<sup>16</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 104.

<sup>17</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 105.



სამართლებრივი მოთხოვნები (მაგალითად, მოთხოვნები საგადასახადო ურთიერთობიდან გამომდინარე); მხოლოდ ისეთი მოთხოვნებია ჩაწერაუნარიანი, რომელთა შესრულებაც შესაძლებელია ჩაწერით, კერძოდ ასეთებია მოთხოვნები, რომლებიც ეხება სანივთო უფლებათა რიგითობას მათ გაუქმებას (შეწყვეტას), შინაარსისა და რიგითობის შეცვლას.<sup>21</sup>

წინასწარი ჩანაწერი აქცესორული ხასიათისაა. ეს არ ნიშნავს მარტო იმას, რომ მასზე უფლება არ წარმოიშობა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე და წყდება მოთხოვნის შეწყვეტასთან ერთად. ეს ნიშნავს იმასაც, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა გადადის უფლებამონაცვლებზე.<sup>22</sup>

როგორც ითქვა, მოთხოვნა უნდა იყოს პირობითი და სამომავლო, რაც იმას იუწყება, რომ მისი არც ნამდვილობა და არც წარმოშობა არაა დამოკიდებული ვალდებული პირის ნებაზე. ჩაწერაუნარიანი მოთხოვნებისათვის საკმარისია შემთხვევითი და პოტესტატური პირობები და არა წმინდა ნებაზე დამოკიდებული პირობა, ვინაიდანაც სამართლებრივი თვალსაზრისით ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენს პირობას.<sup>23</sup> მოთხოვნის სამომავლო ხასიათი, ისევე როგორც მისი პირობითობა, იმითაა შემოფარგლული, რომ იგი ვალდებული პირის ნებაზე უკვე აღარაა დამოკიდებული. სამომავლო მოთხოვნები გამოკვეთილად უნდა იყოს განსაზღვრული როგორც მისი მოცულობის, ისე საფუძველთა თვალსაზრისით. მოკლედ, აქ მოქმედებს განსაზღვრულობის პრინციპი.<sup>24</sup>

საჯარო რეესტრში ჩაწერაუნარიანია შეზღუდული სანივთო უფლებები. ასე მაგალითად, იპოთეკაზე, გირაოზე მოთხოვნების წინასწარი ჩაწერა დასაშვებია თუკი უზრუნველსაყოფი ურთიერთობანი უკვე ძალაშია.

315-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიზანია მოთხოვნის უზრუნველმყოფი წინასწარი ჩაწერის შემდეგ ვალდებული პირის მხრიდან მოთხოვნის მფლობელობის საზიანოდ განხორციელებული მოქმედებებისაგან თავის დაცვა. თუმცა, აღნიშნული მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი პოზიტიური კუთხით აფიქსირებს მას, რითაც არ გამოირიცხება ჩანაწერით დაცულ უფლებასთან დაკავშირებული განკარგვები. მთავარია, რომ ისინი არ ხელყოფდნენ მოთხოვნის სუბიექტის უფლებებს. მოკლედ, წინასწარი ჩანაწერის შესრულების შემდეგ გაკეთებული რეგისტრაცია დასაშვებია, თუკი იგი არ ხელყოფს ან არ აუქმებს პირის მოთხოვნას. სხვა შემთხვევაში იგი ბათილად გამოცხადდება.

ჩანაწერის საწინააღმდეგო განკარგვებს მიეკუთვნება ისეთი მოქმედებანი,

<sup>21</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 111.

<sup>22</sup> იხ. იქვე, გვ. 112.

<sup>23</sup> იხ. Münchener Kommentar, გვ.

<sup>24</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 113.

რის საფუძველზე ხდება უძრავ ქონებაზე უფლების გადაცემა, დატვირთვა ანდა შინაარსის შეცვლა, სულ ერთია ეს გარიგების შედეგად მოხდება თუ იძულებითი აღსრულების საფუძველზე.<sup>25</sup>

საჯარო რეესტრში ჩაწერილი მოთხოვნის საწინააღმდეგო განკარგვის შემთხვევას მიეკუთვნება, ამ მოთხოვნის ობიექტის ნასყიდობის შემთხვევაში, მისი გაქირავება ან იჯარით გაცემა. უფლებმოსილი პირი დაცული იქნება ამ მოქმედებათაგან და აღნიშნული განკარგვებიც ბათილად ჩაითვლება. რაც შეეხება დამქირავებელსა და მოიჯარეს, მათი უფლებები ზიანის ანაზღაურებით შემოიფარგლება.<sup>26</sup>

რეესტრში ჩანაწერის საწინააღმდეგო განკარგვები კრედიტორთან მიმართებაში მხოლოდ რელატიურად ბათილია. მოვალესა და მესამე პირს არ შეუძლიათ ეს ბათილობა ნამდვილად აქციონ.<sup>27</sup> რელატიური ბათილობა არ შეიძლება შევადაროთ სამოქალაქო კოდექსის 63-ე და 111-ე მუხლით გათვალისწინებულ ურთიერთობათა მერყევად ბათილ მდგომარეობას.<sup>28</sup>

აღნიშნულ განკარგვათა მხოლოდ რელატიური ბათილობა ნიშნავს ასევე იმას, რომ საჯარო რეესტრში წინასწარი ჩანაწერი არ იკრძალება.<sup>29</sup>

რელატიურად ბათილი ჩანაწერის საწინააღმდეგო განკარგვა მთლიანად ნამდვილი იქნება, თუკი 99-ე და 102-ე მუხლების საფუძველზე მათ მიმართ გამოხატული იქნება თანხმობა, ანდა თუკი ჩანაწერი გაუქმდება. აქ ერთმანეთისგან უნდა განვასხვავოთ სანივთო ძალის მქონე თანხმობა და ვალდებულებით-სამართლებრივი შეთანხმება. ეს უკანასკნელი წინასწარი ჩანაწერის შედეგებს ვერ აქცევს ნამდვილად.<sup>30</sup>

წინასწარი ჩაწერით შესაძლებელი ხდება უფლების მფლობელის დადგენა. ჩანაწერის გარეშე, უფლების დარღვევის შემთხვევაში, გაურკვეველი მდგომარეობა შეიქმნებოდა და შეუძლებელი აღმოჩნდებოდა უფლებისა თუ ნივთის მფლობელის დადგენა. მხედველობაშია მფლობელობაზე უფლების განსაზღვრა, თორემ ფაქტობრივი მფლობელი შეიძლება იყოს არაუფლებამოსილი პირიც.

წინასწარი ჩაწერის რეგისტრაცია ხდება იმ პირის თანხმობის (ნებართვის) საფუძველზე, რომლის სარეგისტრაციო ნივთსაც შეეხება ეს ჩანაწერი. თანხმობა ცალმხრივი ნების გამოვლენაა და არა მატერიალურ-სამართლებრივი შეთანხმება. მას არ სჭირდება რაიმე განსაკუთრებული

<sup>25</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ.320

<sup>26</sup> იხ. Munchener Kommentar, გვ.327

<sup>27</sup> იხ. იქვე.

<sup>28</sup> იხ. იქვე.

<sup>29</sup> იხ. იქვე.

<sup>30</sup> იხ. იქვე.



ფორმა. ნების გამოვლენა ხდება წინასწარი ჩანაწერის კრედიტორის მიმართ.<sup>31</sup> თუკი არ იქნება თანხმობა არც წინასწარი ჩაწერის რეგისტრაცია მოხდება. თუ მაინც ექნება იმას ადგილი, მაშინ ჩანაწერის "სამართლებრივი ბედი" დამოკიდებული იქნება უფლებამოსილი პირის მიერ მის მოწონებაზე. 315-ე მუხლის მესამე ნაწილის ასეთი განმარტება ყველაზე მეტად შეესაბამება ამ ინსტიტუტის ბუნებას.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იცნობს წინასწარ ჩაწერის რეგისტრაციის სხვა გზას, თუ არა თანხმობის საფუძველზე შესრულებულს. საჯარო რეესტრის ინსტიტუტის დიდი ხნის გამოცდილების ქვეყნებში, მაგალითად როგორცაა გერმანია, ცნობილია ჩანაწერის რეგისტრაცია სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზეც. ერთ შემთხვევაში გადაწყვეტილება ედება საფუძველად ჩანაწერის რეგისტრაციას, სხვა შემთხვევაში – თანხმობა. ბუნებრივია, ამას აქვს თავისი დადებითი მნიშვნელობა იმ აზრით, რომ მარტო თანხმობაზე არ იქნება მინდობილი წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციის ბედ-იღბალი. თუმცა, მისი სისუსტე ისაა, რომ იგი ერთგვარად ზღუდავს ცალმხრივი ნების გამოვლენის თავისუფლებას აღნიშნული ჩარევის საფუძველზე. ამიტომაცაა, რომ კერძო ავტონომიის და საერთოდ სამოქალაქო სამართალში არსებულ თავისუფლების მასშტაბებს 315-ე მუხლის მესამე ნაწილის გადაწყვეტილება უფრო პასუხობს.

წინასწარი ჩანაწერის გაუქმება ისევე ხდება, როგორც მისი წარმოშობა. ორივე შემთხვევაში ამ ფაქტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ხდება. 315-ე მუხლის მეორე ნაწილის ვითარებაში შესაბამისად გამოიყენება 184-ე მუხლის წესები. თვით ჩანაწერის გაუქმება ერთ შემთხვევაში კრედიტორის ნების გარეშე ხდება, სხვა დროს კი მისი ნებით. პირველი ვითარების ამსახველია ახალი კანონის ძალაში შესვლა, ამ დროს წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში მისი გაუქმების გარეშე წყდება. არსებული ჩანაწერი კი ბათილად ჩაითვლება. ჩანაწერი უქმდება მოთხოვნის შეწყვეტით. მოთხოვნა წყდება მისი შესრულებითაც. მეორე ვითარებას გამოხატავს ის შემთხვევა, როდესაც პირი, რომლის ნივთსაც ეხება წინასწარი ჩანაწერი, მოითხოვს მისი გაუქმება კრედიტორისაგან. საამისოდ აუცილებელია არსებობდეს სათანადო საფუძველი. 315-ე მუხლი პირდაპირ არააფერს იუწყება ამის შესახებ. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამას მაშინ ექნება ადგილი, როდესაც საჯარო რეესტრის შინაარსი არ შეესაბამება საქმის ნამდვილ მდგომარეობას. ასეთ ვითარებაში, ცხადია, ჩანაწერი თავისთავად ვერ გაუქმდება და საჭიროა საამისოდ სარჩელის შეტანა. ვიდრე არ დადგინდება საწინააღმდეგო, ვერ ვიტყვით, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არასწორია (ბათილია).

<sup>31</sup> იხ. Soergel, Kommentar, გვ. 120.

B. Soidse  
**Sachenrecht**  
(Zusammenfassung)

I. **Vorwort.** Das Sachenrecht stellt den Hauptpfeiler des georgischen Zivilgesetzbuches dar. Ihm wird das zweite Buch des Gesetzbuches – insgesamt 169 Artikel (147-315) – gewidmet. Bevor ich die Besonderheiten des Sachenrechts zu zeigen beginne, möchte ich von Anfang an betonen, dass das georgische Sachenrecht vor allem ein spezielles Beispiel für die Übertragung des neuesten deutschen Sachenrechts darstellt. Es ist aber nicht die direkte Übertragung des deutschen BGB, sondern ein Beispiel der schöpferischen Übernahme. Darin sind Mängel behoben worden, die selbst nach Meinung deutscher Zivilrechtler hätten korrigiert werden müssen.<sup>1</sup> Das zu tun, bereitete uns keine Schwierigkeiten vor, da bei der Schaffung dieses Gesetzbuches der Spielraum groß war und die Spielregeln leicht zu wählen waren, während in den Ländern mit einem entwickelten Zivilrecht die Macht der Traditionen manchmal so stark ist, daß es nicht leicht ist, sich von ihnen zu trennen. Wenn ich das sage, so meine ich natürlich das Recht in einem marktwirtschaftlichen System. Amsonsten war das alte georgische Sachenrecht eines der progressivsten Rechte im gesamten System des Feudalrechts.<sup>2</sup> Was das sachbezogene Rechtsbewußtsein selbst anbetrifft, konnten wir es, vereinfacht gesagt, „grenzüberschreitend“ nennen, da es sich sehr wenig in die Prinzipien der Zivilordnung fügt. Gerade dank diesem Bewußtsein hat Georgien das ZGB der modernen Art geschaffen, das das glänzende Denkmal der Einführung des Privatrechts darstellt.

Das geltende Sachenrecht unterscheidet sich prinzipiell vom sowjetischen Eigentumsrecht sowohl dem System als auch dem Inhalt nach. Ich möchte nicht Ihre Aufmerksamkeit mit der Aufzählung von Geschichten in Anspruch nehmen, aber ich möchte trotzdem daran erinnern, daß das so-

---

<sup>1</sup> Bei der Zusammenarbeit mit deutschen Kollegen haben wir uns zum Ziel gesetzt, festzustellen, welche Mängel für das moderne europäische Recht typisch waren. Das gab uns die Möglichkeit solch ein Zivilgesetzbuch zu schaffen, das sich selbst die Reformer des entwickelten Rechts wünschten.

<sup>2</sup> siehe: „Quellen des georgischen Rechts“, B I. Herausgeber: Prof. I. Dolidse, Tiflis, 1963, Seiten 1-775 sowie B. Soidse u. Kandelhard: „Geschichtliche Grundlagen der Zivilrechtsreform in Georgien – „Recht in Ost und West, 1997, 15. 02, Heft 2, Seiten 41-46.

wjetische Recht faktisch das Sachenrecht überhaupt nicht kannte. Das bis zur Verabschiedung des letzten Kodex geltende Zivilgesetzbuch erkannte nur Recht auf Eigentum, wobei das Recht auf Eigentum nur eines der bedeutendsten Sachenrechte darstellt. In den ersten sowjetischen Zivilgesetzbüchern stand das Sachenrecht abgesondert und umfaßte nicht nur Recht auf Eigentum, sondern auch Erb- und Pfandrechte. Das alles war wahrscheinlich der letzte Ausdruck der alten rechtlichen Indolen, dabei war das dort erwähnte Sachenrecht äußerst knapp und dürftig dargestellt. Das georgische Sachenrecht kennt Begriffe, wie operative Leistung volle wirtschaftliche Rechnungslegung nicht. An ihrer Stelle sind im Gesetzbuch die klassischen Sachenrechte reglamentiert, wie Nießbrauch (Ususfructus) u. a. Das russische Zivilgesetzbuch ist heute noch den im sowjetischen Recht erarbeiteten, genannten Kategorien treu geblieben.<sup>3</sup>

Nach dieser kurzen Einführung möchte ich das Sachenrecht nach einzelnen Kapiteln charakterisieren und einige seiner Besonderheiten hervorheben. Das System selbst des Sachenrechts ist so aufgebaut, daß es einen logisch zusammenhängenden, einheitlichen Organismus darstellt. Zuerst wird der Begriff des Eigentums bestimmt (Art. 147-154), danach wird die Lage des Besitzens dieser Güter beschrieben (155-169), weiter – das mit dem Besitz gemeinte Grundrecht – Eigentum (170-310) und zuletzt die Rolle des öffentlichen Registers im Sachenrecht.

## II. Der Begriff des Vermögens im georgischen Zivilgesetzbuch.

Als Neuerung des Zivilgesetzbuches ist es zu betrachten, daß als Vermögen nicht nur alle Sachen, sondern auch immaterielle Vermögensrechte gelten.<sup>4</sup> Das deutsche BGB betrachtet als Sachen nur materielle Güter.

Obschon das Zivilgesetzbuch sowohl Sachen als auch immaterielle Vermögensrechte in dem gesamten Begriff des Eigentums zusammenschließt, bedeutet das nicht, daß es sie einander gleichstellt. Wichtig ist, daß das georgische Zivilgesetzbuch die Besonderheiten des modernen zivilrechtlichen Verkehrs berücksichtigt und die nicht materiellen Vermögensrechte

---

<sup>3</sup> siehe: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I. Научно-практический комментарий. Москва, 1962. стр. 476-481.

<sup>4</sup> ausführliche Darstellung über die Besonderheit des georgischen Sachenrechts findet sich in der wissenschaftlichen Abhandlung von L. Tschanturia – in: „Grundprinzipien des Sachenrechts im zukünftigen Zivilgesetzbuch“, (Tiflis, 1994. S. 226-242) zu finden.

in diesen zivilrechtlichen Verkehr eingeschlossen hat. Dies drückt sich gerade darin aus, daß in dem Obligationsrecht die aus dem Umlauf von Wertpapieren entstandenen Verpflichtungen gesondert stehen (Art. 911-929). Das bringt auch das vierte Buch des Kodex zum Ausdruck, das sich auf das Recht des intellektuellen Eigentums bezieht. Kurz und gut stellen die immateriellen Vermögensrechte den zu regelnden Gegenstand aller sechs Bücher des Zivilgesetzbuches dar.

Wenn die Entwicklungstendenzen des zivilrechtlichen Verkehrs in Georgien berücksichtigt werden, so müssten wir die große Zukunft der immateriellen Vermögensrechte im Prozesse dieses Verkehrs als ganz natürlich betrachten.

Die Geschichte bestimmt jedem Volk sein eigenes Schicksal, manche handeln mit Sachen, manche aber mit Ideen. Nur einige Jahre der Gerichtspraxis sind ein Beweis dafür, daß die immateriellen Vermögensrechte von diesem Standpunkt aus gut mit dem Sachenrecht erfaßt werden.

Im zivilrechtlichen Verkehr begründet sich stark die Erkenntnis, daß zum Eigentum nicht nur materielle Sachen, sondern auch „körperlose“ (unkörperliche) Dinge gehören können. Dies alles ist ganz deutlich in der Unternehmenspraxis zutage gekommen.

Das Zivilgesetzbuch hat die klassische Gliederung der Sachen in bewegliche und unbewegliche wiederhergestellt.<sup>5</sup> Zu den unbeweglichen Sachen gehören Grundstück, mit den dazu gehörigen Bodenschätzen, die auf diesem Grundstück befindlichen Pflanzen, sowie Bauten, die fest auf diesem Grundstück stehen (Art. 149). Im Begriff der unbeweglichen Sache hat genauso weit und breit die juristische Fiktion Fuß gefaßt, nach der eine bewegliche Sache als unbeweglich betrachtet werden kann. Freilich bleibt auch in diesem Fall die Sache im phisikalischen Sinne eine bewegliche Sache und so erfüllt sie ihre funktionale Aufgabe, aber die Sache als mit Rechten und Verpflichtungen belasteter Gegenstand wird als unbeweglich betrachtet. Diese Fiktion ist selbstverständlich eine gesetzliche Fiktion und sie kann nicht durch das Vertragsrecht geschaffen werden. Die Grundlage dieser Fiktion bildet die Eintragung im öffentlichen Register. Die Eigenartigkeit unbeweglicher Sachen besteht darin, daß das rechtliche Regime dieser Sachen mit einer sozialen Funktion belastet ist. Je mehr soziale Werte die Sache besitzt, desto beschränkter ist der Besitzer dieser Sache in seiner

---

<sup>5</sup> siehe: S. Dshorbenadse, „Grundprinzipien des Sachenrechts im zukünftigen ZGB“, in: „Rechtsreform in Georgien“, Tiflis, 1994, S. 139-154.

Rechten.

Das Grundstück bildet die Grundlage der unbeweglichen Sachen. Die Besonderheiten des Eigentums an Grund und Boden werden im Sachenrecht nicht gesondert bestimmt, wie es manchmal in deutschen BGB der Fall ist. Das Gesetzbuch kommt nur mit allgemeinen Vorschriften aus, die das Grundstück als ein unbewegliches Gut charakterisieren. Vor der Verabschiedung des Zivilgesetzbuches ist in Georgien das Gesetz über das Eigentum an landwirtschaftlichem Grund und Boden in Kraft getreten, in dem die Besonderheiten der rechtlichen Regelung von Grund und Boden der oben erwähnten Kategorie berücksichtigt worden sind. Wahrscheinlich wird das georgische Parlament gezwungen sein, ähnliche Normativakte für Grund und Boden anderer Kategorien anzunehmen. In allen Fällen bleibt das gleiche sachenrechtliche Regime der unbeweglichen Sachen bestehen.

### III. Der Begriff des Besitzes im georgischen Zivilgesetzbuch

Der Begriff des Besitzes fußt im wesentlichen auf Normen des deutschen Rechts. Eine solche Haltung gegenüber dem Begriff des Besitzes zeigte sich bei uns schon in den 20-er Jahren, als in der Zeitschrift „Das Recht“ eine wichtige Diskussion im Hinblick über den Besitzschutz stattfand.<sup>6</sup> Schon damals zeigte sich das Interesse georgischer Zivilrechtler für deutsche Rechtskonstruktionen. Das geltende Zivilgesetzbuch definiert den Besitz als die Lage des willentlichen Erwerbs der tatsächlichen Herrschaft über eine Sache (Art. 155. Abs. 2), obwohl nicht jeder tatsächliche Beherrscher für den Besitzer einer Sache gehalten werden kann. Deshalb gilt nach dem Kodex als Besitzer nicht die Person, die die Verfügungsgewalt über eine Sache für einen anderen ausübt. Als Besitzer gilt in diesem Fall die Person, zugunsten derer die tatsächliche Herrschaft über eine Sache ausgeübt wird (Art. 152, Abs. 2). Der Kodex nimmt die „Entdeckung“ des deutschen Rechts direkt an und teilt den Besitz in einen unmittelbaren und einen mittelbaren Besitz (Art. 152. Abs. 3) ein.

So läßt das Zivilrecht die Möglichkeit des doppelten Besitzes zu, das noch einmal bestätigt, daß der Besitz eine Tatsache und kein Recht ist. Gerade diese Einstellung ist grundlegend für den Zivilkodex. Erinnern wir uns

---

<sup>6</sup> siehe: W. Rzchiladse, „Besitzschutz“ (im Diskussionswege) in: „das sowjetische Recht, 1928Jg. Heft I, K. Mikeladse, „Ob das sowjetische Recht eine Besitzklage anerkennt?“ Wegen des Artikels von W. Rzchiladse, „Das sowjetische Recht“, 1928Jg. Heftz.

an das Verhältnis des sowjetischen Rechts zum Besitz, als der Besitz als ein Recht verstanden wurde.

Das sowjetische Recht lehnte die im römischen Recht vorherrschende Bestimmung ab, daß „der Besitz“ viel mehr eine Tatsache und nicht das Recht darstellt. In diesem Sinne erfüllte der Besitz in der sowjetischen Periode die Rolle des Eigentumssurrogates das eigentlich als Recht erkannt wurde, aber es war weder das reine Sachenrecht, noch das Obligationenrecht: es war ein geringeres Recht als Eigentumsrecht und mehr als ein Obligationenrecht.<sup>7</sup> In der Periode der Herrschaft des staatlichen Eigentums war das ein erzwungener „künstlicher“ Schritt, um angeblich durch die Schaffung des Eigentumsrechts das im Menschen vorhandene Streben nach Privateigentum einzuschränken. Dabei galt als Axiom, daß Possessivum ein Bestandteil des Eigentumsrechts ist. Das ist das Element, das selbst das Recht ist, d. h. daß das Eigentumsrecht, als ein Ganzes, in sich auch das Possessivum als seinen Teil umfaßt.

Der Besitz ist nach dem geltenden Sachenrecht außerhalb des Eigentumsrechts gesetzt und wird nach dem Vermögen gesondert berücksichtigt. Die gesonderte Regelung des Besitzes hat ihre eigene Rechtfertigung. Da der Besitz eine Tatsache ist, so stehen oft hinter dieser Tatsache neben dem Eigentumsrecht andere Sachen- und Obligationsrechte. Der Besitz ist ohne das hinter ihm vorhandene Recht an und für sich nur eine bloße Tatsache der Herrschaft. Gerade die hinter ihm vorhandenen Rechte geben dieser Tatsache bei der Herrschaft eine neue Bedeutung. In welchen Verhältnissen wir uns auch der Besitz vorstellen können, so wird er, meiner Meinung nach, nirgends als ein Recht aufgefaßt, weil ich ein Vermögen als ein Eigentümer besitze; der Besitz ist hier eine Tatsache und das Eigentum – ein Recht; Wenn ich ein Vermögen als ein Pfandnehmer besitze, ist auch hier mein Besitz eine Tatsache, die Pfandleihe aber – das Recht; oder, wenn ich als Mieter ein Vermögen besitze, so ist der Besitz die Tatsache, und das Mietrecht – ein Obligationsrecht.

Trotz einer solchen Betrachtung des Possessivums wird meiner Meinung nach, im Zivilgesetzbuch der Besitz falsch, als ein Element des Eigentumsrechts verstanden. Bei der Bestimmung des Eigentumsinhalts, in Art. 170, steht, z. B. daß der Eigentümer ein Vermögen frei besitzen, es benutzen und nach eigenem Ermessen darüber verfügen kann.

---

<sup>7</sup> siehe: B. Soidse, „Der Begriff des Possessivums im zukünftigen Zivilgesetzbuch Georgiens“ in: „Rechtsreform in Georgien“, Tiflis, 1994Jg. S. 279.

Das Zivilgesetzbuch sieht im Besitz eine Abbildung des Eigentums und begründet das mit dem römischen Recht anerkannte Prinzip: es wird angenommen, daß der Besitzer eine Sache sein Eigentümer ist (Art. 158, Abs. 1). Im Besitz den Eigentümer zu meinen, ist nur in bezug auf bewegliche Sachen zugelassen. Diese Regel gilt nicht für Sachen, deren Eigentümer aus dem öffentlichen Register herauszufinden ist. Dieser Unterschied ist durch unterschiedliche Regime des Eigentums an beweglichen und unbeweglichen Sachen bedingt. Wenn für den Erwerb einer beweglichen Sache die Tatsache der Übergabe der Sache aus einer Hand in eine andere genügt, so wird eine unbewegliche Sache nur durch ihre Eintragung in das öffentliche Register erworben. In diesem Fall kennt der Erwerber keinen anderen gesetzlichen Weg als das Vertrauen in die Gewissenhaftigkeit des Vertragspartners um das Eigentumsrecht des Besitzers zu überprüfen und dies ist durch Festigkeit und Einfachheit der Interessen des zivilrechtlichen Verkehrs bedingt. Es ist klar, daß er eigene Initiative zeigen kann, aber die andere Partei kann rechtlich das Eigentum an der Sache nicht nachweisen, weil dieses Recht nicht immer in einem entsprechenden Dokument fixiert sein muß. Wenn ich einen Flügel verkaufe, welche Nachweise kann ich vorbringen als meine Gewissenhaftigkeit jemanden zu überzeugen, daß ich Eigentümer dieser Sache bin? Deshalb gilt, daß die Gewissenhaftigkeit des Besitzers in bezug auf die Vermutung des Eigentums das Prinzip des zivilrechtlichen Verkehrs darstellt und Ungewissenhaftigkeit aber das für diesen Verkehr typische normale Risiko ist. Was unbewegliche Sachen anbetrifft, so kann hier der Erwerber einer Sache leicht den Zustand der tatsächlichen Herrschaft über die Sache überprüfen, weil das Recht auf unbewegliche Sachen im öffentlichen Register eingetragen ist und jeder kann Einsicht in den Zustand dieses Rechts nehmen und klären, wer Träger dieses Rechts ist.

Das Zivilgesetzbuch sieht im Besitz eine Abbildung des Eigentums und begründet das mit dem römischen Recht anerkannte Prinzip: es wird angenommen, daß der Besitzer eine Sache sein Eigentümer ist (Art. 158, Abs. 1). Im Besitz den Eigentümer zu meinen, ist nur in bezug auf bewegliche Sachen zugelassen. Diese Regel gilt nicht für Sachen, deren Eigentümer aus dem öffentlichen Register herauszufinden ist. Dieser Unterschied ist durch unterschiedliche Regime des Eigentums an beweglichen und unbeweglichen Sachen bedingt. Wenn für den Erwerb einer beweglichen Sache die Tatsache der Übergabe der Sache aus einer Hand in eine andere genügt, so wird eine unbewegliche Sache nur durch ihre

Eintragung in das öffentliche Register erworben. In diesem Fall kennt der Erwerber keinen anderen gesetzlichen Weg als das Vertrauen in die Gewissenhaftigkeit des Vertragspartners um das Eigentumsrecht des Besitzers zu überprüfen und dies ist durch Festigkeit und Einfachheit der Interessen des zivilrechtlichen Verkehrs bedingt. Es ist klar, daß er eigene Initiative zeigen kann, aber die andere Partei kann rechtlich das Eigentum an der Sache nicht nachweisen, weil dieses Recht nicht immer in einem entsprechenden Dokument fixiert sein muß. Wenn ich einen Flügel verkaufe, welche Nachweise kann ich vorbringen als meine Gewissenhaftigkeit jemanden zu überzeugen, daß ich Eigentümer dieser Sache bin? Deshalb gilt, daß die Gewissenhaftigkeit des Besitzers in bezug auf die Vermutung des Eigentums das Prinzip des zivilrechtlichen Verkehrs darstellt und Ungewissenhaftigkeit aber das für diesen Verkehr typische normale Risiko ist. Was unbewegliche Sachen anbetrifft, so kann hier der Erwerber einer Sache leicht den Zustand der tatsächlichen Herrschaft über die Sache überprüfen, weil das Recht auf unbewegliche Sachen im öffentlichen Register eingetragen ist und jeder kann Einsicht in den Zustand dieses Rechts nehmen und klären, wer Träger dieses Rechts ist.

Eine wesentliche Neuerung im Zivilgesetzbuch ist die Einführung des Eigentumserwerbs durch langen Eigenbesitz, was im alten georgischen Recht in weitem Umfang angewendet wurde. Leider konnte in der sowjetischen Periode die private Person nichts durch langen Eigenbesitz erwerben. In allen Fällen wurde ein verjährtes Vermögen als staatlich erklärt. Charakteristisch für den Eigentumserwerb durch langen Eigenbesitz ist, daß von diesem Recht nur der gutgläubige Besitzer gebrauch machen kann. In bezug auf bewegliche Sachen ist der fünfjährige Besitz erforderlich und für unbewegliche Sachen – der fünfzehnjährige. Im letzten Fall ist die Tatsache des Besitzes in das öffentliche Register einzutragen. Bei der Annahme des Zivilgesetzbuches wurde die Frage gestellt, ob die Verjährungsfrist rückgängig gemacht werden sollte. In die Übergangsbestimmungen des Zivilgesetzbuches wurde eine Norm aufgenommen, nach der die erwähnten Fristen ab 1993 beginnen. Es handelt sich darum, daß eine solche Verjährung das erste Mal 1993 im Gesetz für das Eigentumsrecht fixiert wurde. Also, auch wenn eine Gerichtspraxis für bewegliche Sachen schon jetzt aufgebaut wird, so muß die für unbewegliche Sachen auf das 21. Jahrhundert verschoben werden. In der nach der Abschaffung des sowjetischen Rechts verbliebenen Unordnung hat der Gesetzgeber gerade eine solche Lösung der Frage für zweckmässig gehalten, sonst unterscheidet sich das Verhältnis der Beteilig-



ten des zivilrechtlichen Verkehrs radikal voneinander: Während Eigentümer eine solche Lösung der Frage billigen, wollen die Nichteigentümer sie nicht billigen. Zur Zeit wird im Parlament ein Gesetz erarbeitet, das sich zum Ziel setzt, die Ungerechtigkeiten der alten Zeiten zu beseitigen und den Frieden zwischen den Eigentümern und Nichteigentümern herzustellen, was hauptsächlich Wohnungsverhältnisse betrifft.

#### IV. Das Eigentum

Das Eigentum ist eines der zentralsten Institutionen des Zivilgesetzbuches. Eine Neuerung des ZGB besteht darin, daß auf eine Unterscheidung von verschiedenen Eigentumsformen verzichtet wird. Das Eigentum wird als ein ganzheitlicher Begriff aufgefaßt, dem gegenüber alle Eigentümer gleich sind. Im Prozeß der Erarbeitung des ZGB wurde lange darüber diskutiert, inwieweit mit dem Eigentum eine soziale Verpflichtung verbunden werden kann. So wurde der Eigentumsbegriff in das ZGB in einer Form aufgenommen, die eine soziale Funktion in einem normalen Rahmen verlangt. Beim Übergang zur Marktwirtschaft war es nicht leicht, die soziale Funktion des Eigentums zu verstehen. Heute noch gibt es Kritiker einer solchen Entscheidung des georgischen ZGB. Genauso wie die Annahme des Sozialismus eine totale Vernachlässigung von Privatinteressen zur Folge hatte, wird auch die Anfangsetape der Einführung der Marktwirtschaft von einer Vernachlässigung der sozialen Interessen begleitet. Eine nach der Wahrnehmung von Privatinteressen strebende Gesellschaft kann nicht immer Maß halten. Im ZGB wird das Eigentum als ein gesetzlicher, aber vertraglich eingeschränkter Wert (Art. 170) aufgefaßt. Obwohl wir nicht direkt in das ZGB geschrieben haben, daß Eigentum verpflichtet, so haben wir doch dieses Prinzip angenommen. Das war insbesondere das Bedürfnis unserer Gesellschaft, die sich historisch immer durch den Individualismus, d. h. Fetischismus von Privatinteressen auszeichnete. Ich würde sagen, wenn es für manche Nachbarvölker zum Erwecken der Psychologie des Strebens nach Eigentum und zur Bekämpfung der kommunistischen Psychologie ein Rechtsstimulator erforderlich ist, so zeigt sich in Georgien eine völlig entgegengesetzte Wirklichkeit. Wir haben versucht, einen Rechtsmechanismus zu schaffen, der diese übermäßige Privatbesitz einigermassen hätte mäßigen und sie den sozialen Interessen besser anpassen können. Ugeachtetdessen finden wir auch heute einzelne Gerichtsentscheidungen, in denen das Eigentum völlig frei von Verpflichtungen verstanden wird. Ich möchte mich an eine Entscheidung des georgischen Verfassungsgerichts erinnern; Es hatte

mich) damals als Gutachter bestellt.<sup>8</sup> Es ging um einen Streitfall zwischen einem Eigentums- und einem Mietrecht, zwischen einem Eigentümer und einem Mieter. Obwohl das ZGB damals noch nicht angenommen worden war, wiederholt sich die Norm, nach deren Verfassungsmäßigkeit gefragt wurde, im wesentlichen im neuen Kodex. Kurz gefaßt, bezog sich die zentrale Frage auf folgendes: ob der Mieter das Recht hat, in der gemieteten Wohnung nach dem Verlauf der vertraglichen Frist zu bleiben? Sowohl die alte als auch die neue Zivilgesetzgebung sieht eine eigenartige Regelung vor, wo der Eigentümer nur aus stichhaltigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann. Das ist der Fall, wo das Eigentumsrecht durch die Mietverpflichtung, d. h. durch ein gesetzliches Recht, eingeschränkt wird. In der Gerichtsentscheidung steht, daß durch diese Rechtsnorm Rechte des Eigentümers – sein Vermögen frei zu besitzen, zu nutzen und zu veräußern – verletzt werden. Das Gericht hat die erwähnte Rechtsnorm durch seine Entscheidung aufgehoben. Meiner Meinung nach hat das Gericht nicht in Betracht gezogen, daß das Eigentumsrecht nicht das Recht des auf einer Insel ganz allein lebenden Robison Crusoe darstellt und daß es durch soziale Aufgaben eingeschränkt wird.

Der Grund für solch eine Haltung gegenüber dem Eigentum ist in der bekannten Ansicht zu suchen, daß das Eigentum das unentbehrliche Attribut der persönlichen Freiheit ist. Ich denke, diese These im jetzigen Rechtsverständnis sollte einer gewissen Korrektur unterworfen werden. Wäre das Eigentum allein ein Garant der persönlichen Freiheit, so wäre der größte Teil der Gesellschaft nicht frei. Alle haben ja Kleidung, Schuhe und die nötigsten Artikel des Privatbedarfs, aber für die Begründung der persönlichen Freiheit werden gerade bestimmte vermögenswerte gehalten. Gemeint wird hauptsächlich ein unbewegliches Vermögen, aber es können auch wertvolle, nichtmaterielle Vermögenswerte sein. Im heutigen ZGB rückt eine solche Garantie der persönlichen Freiheit in den Vordergrund, wie z. B. Nichtvermögensrechte. Hier sind obligationsrechtliche und beschränkte sachenrechtliche Rechte gemeint. Im Zusammenhang mit den Obligationsrechten ist die Tendenz des Strebens nach Sachenrecht deutlich geworden. Als solche sind vor allem Miet- und Pachtrechte zu betrachten. Wenn viele Generationen in gemieteten Wohnungen wohnen, so kann selbstverständlich ihr Recht auf die Wohnungen nicht immer von der Willkür des Wohnungseigentümers abhängig sein. Unter den modernen sozialen marktwirt-

---

<sup>8</sup> siehe: „Das Verfassungsgericht Georgiens“, Tiflis, 1997, S. 124-128.

schaftlichen Bedingungen hat angeblich das Eigentum seine alte Unabhängigkeit verloren und ist mit dem Obligationsrecht so eng verbunden, als ob Obligation das Eigentum begründet und nicht umgekehrt. Im ZGB ist gerade ein solcher Mechanismus der Beziehungen der genannten Werte festgelegt, der die Grundlage für die Ordnung den zivilrechtlichen Verkehr bilden wird.<sup>9</sup>

Das sowjetische ZGB kannte das Nachbarrecht nicht. Aber das bedeutet gar nicht, daß Beziehungen zwischen den Nachbarn nicht geregelt waren. Freilich wurden diese Beziehungen durch unterschiedliche Normativeakte und die im Volk beibehaltenen Traditionen geregelt. Das geltende ZGB ist ein vortreffliches Muster der rechtlichen Regelung des Nachbarrechts. Das Nachbarrecht ist eigentlich die Auslegung des Inhaltes des Eigentums und Ausdruck dessen, daß das Eigentum sowohl durch Obligationsrechte als auch durch das Eigentum anderer begrenzt ist. Das Ziel des Nachbarrechts ist es, den Frieden unter den Nachbarn zu halten. Das georgische ZGB steht hier unter dem Einfluß des deutschen BGB.

Die große Errungenschaft des ZGB ist, daß es den Mißbrauch des Eigentumsrechts unzulässig macht. Art. 170 besagt, daß als Mißbrauch dieses Rechtes eine solche Eigentumsnutzung gilt, durch die nur anderen Menschen Schaden zugefügt wird so, daß der Vorrang des Interesses des Eigentümers nicht begründet und die Unentberlichkeit seiner Handlung ungerechtfertigt ist. Obwohl ich oben ein Beispiel aus der Gerichtspraxis angeführt habe, wo das Gericht Grenzen der Rechte des Eigentümers übermäßig verstanden hat, so ist in der Praxis auch der Fall bekannt, wo das Gericht Art. 170 Abs. 2 angewendet und den Mieter in der Wohnung des Eigentümers hat wohnen lassen, weil der Interessenvorrang des Letzteren nicht auf der Hand lag. Es ist denkbar, daß eine solche Lösung der Frage im Sinne der richtigen Auslegung des Begriffs „Recht“ schon vielsagend ist.

Auf dem Gebiet des Eigentumserwerbs zeichnet sich das ZGB durch eine Reihe von Neuerungen aus, die nicht nur für das ZGB der ehemaligen Sowjetstaaten, sondern auch für viele europäische Länder unbekannt sind. Hiermit meine ich den Platz der Forderungsabtretung und Schuldenübertragung im System des ZGB. Diese Werte sind sowohl im sowjetischen ZGB, als auch in den modernen ZGBn der meisten Länder im Obligationsrecht zu finden. Nach der langen Diskussion wurde der Vorschlag von Pro-

---

<sup>9</sup> (siehe: B. Soidse „Die soziale Funktion der Sachenrechte“, in der Zeitschrift „Der Mensch und die Verfassung“, Tiflis, 1997, Nr. 4, S. 72)

fessor Rolf Knieper angenommen, infolgedessen sowohl die Forderungsabtretung als auch die Schuldenübertragung ihren Platz im Sachenrecht gefunden haben. Zwar gelten sie als sachbezogene rechtliche Mittel für den Erwerb eines Eigentums. Meines Erachtens haben wir diesbezüglich eine richtige Entscheidung getroffen. Faktisch ändern weder die Forderungsabtretung noch die Schuldenübertragung den Inhalt der Parteibeziehungen. Es werden nur Subjekte der Forderungen und Schulden geändert. Während die Forderungsabtretung das Eigentum einer Person an dieser Forderung aufhebt, erwirbt der Erwerber dieser Forderung das Eigentum an ihr. Deswegen liegt hier ein sachbezogenes Rechtsgeschäft vor.

Die Frage des Wohnungseigentums in Mehrfamilienhäusern war der Gegenstand einer ernsthaften Diskussion. Anfangs wollte man zwecks der Regelung dieser Frage ein Sondergesetz erarbeiten. Es wurde ein Gesetzesentwurf hergestellt, aber weil er das sowjetische Wohnungsrecht auf den Kopf stellte, konnte es nicht gesondert angenommen werden; der Entwurf konnte nicht einmal bis zum Parlament kommen. Je mehr Zeit verging, desto stärker neigte die Meinung zugunsten des Entwurfes. Zum Schluß entwickelten sich die Ereignisse so, daß es für zweckmäßig gehalten wurde, in das ZGB das Wohnungseigentum aufzunehmen und das ist auch geschehen. Auch auf diesem Gebiet fand die Rezeption des deutschen Rechtes statt (es wird das deutsche Wohnungsgesetz gemeint).<sup>10</sup> Das Wohnungseigentum wird so geregelt, daß es das friedliche Zusammenleben der Nachbarn sichert. Auch hier arbeitet der Mechanismus der gegenseitigen Beschränkung der Eigentümerrechte. Die Autoren des Entwurfs haben Normen berücksichtigt, die der Gesetzgeber im Erarbeitungsprozeß nicht akzeptieren konnte, weil diese Vorschriften die soziale Funktion des Eigentums zu stark betonten. Ich werde nur einen Fall nennen. Unter dem Einfluß des deutschen Rechts wurde in den Entwurf eine Vorschrift aufgenommen, die besagte, daß die Wohnungsgenossenschaft dem Wohnungseigentümer untersagen konnte, seine Wohnung an eine Person zu verkaufen, wenn dazu ein rechtlich stichhaltiger Grund vorhanden wäre. Der Gesetzgeber hat diese normative Bestimmung für eine Verletzung des Eigentumsrechts gehalten und hat sie abgelehnt, obwohl er Art. 222 befürwortet hat, der die Pflicht zur Veräußerung der Wohnung vorsieht, wenn der Eigentümer seine Verpflichtung dem Wohnungsbesitzer gegenüber grob verletzt. Im Unterschied

---

<sup>10</sup> sich samt verschiedenen Gesetzesakten auch Bürgerliches Gesetzbuch, Deutscher Taschenbuchverlag, 1995 Jg.

zum deutschen Recht ist die Wohnungseigentümerge nossenschaft bei uns keine juristische Person.

Das durch das Eigentum eines Fremden eingeschränkte Nutzungsrecht umfaßt die traditionellen Institute, wie z. B. Erbbaurecht, Servitut und Nießbrauch (der Ususfruktus). Das Erbbaurecht war auch im ZGB von 1922 vorhanden.<sup>11</sup> Ihm wird heutzutage eine noch größere Bedeutung beigemessen. Im ZGB gilt das Prinzip, nach dem dem Landeigentümer alles gehört, was wesentliche Bestandteile des Grundstücks bildet. Gemäß dieser Bestimmung ist das Eigentumsrecht am Haus ausgeschlossen, wenn der Boden des Eigentums einer anderen Person darstellt. Das Erbbaurecht ist gerade ein Versuch, diese Unbequemlichkeit irgendwie zu beseitigen. Obwohl die Person, die dieses Recht ausübt, nicht das Eigentum an dem auf dem fremden Boden erbauten Haus erwerben kann, verfügt sie über fast alle Befugnisse eines Eigentümers (damit werden das Veräußerungsrecht, Erb recht, Leih- und Vermietungsrecht eines Baus gemeint, Art. 233). Das Interesse am Ususfruktus zeigte sich gleich nach der Annahme des ZGB. Das Privatisierungsministerium hat sogar eine Sonderverordnung erlassen, in der vermerkt wurde, daß die Übergabe eines staatlichen Vermögens an Nicht-eigentümer zur Nutzung eine Form des Ususfruktus ist. Leider konnten viele bis heute die Bedeutung dieses Instituts nicht voll erfassen. Ususfruktus bezieht sich nur auf unbewegliche Sachen. Es wäre gut, wenn er auch bewegliche Sachen beträfe. Ich werde nichts über Servitute sagen. Sie waren in Georgien noch in alten Zeiten besonders wichtig. Die alte georgische Gerichtspraxis kennt viele Beispiele von Servituten.

Im Sachenrecht wird ferner das Eigentum als Mittel der Forderungssicherung verwendet. Hiermit werden akzessorische Rechte gemeint, wie z. B. Pfand und Hypotheken. Die Neugkeit im ZGB ist, daß diese rechtlichen Mittel zur Kreditsicherung im Sachenrecht und nicht im allgemeinen Teil des Obligationenrechts aufgenommen sind, weil dies im sowjetischen ZGB im Zusammenhang mit dem Pfandrech t der Fall war. Manche der ehemaligen Sowjetrepubliken bleiben in dieser Frage der sowjetische Tradition treu. Ich werde nicht viel über die Eigentümlichkeiten dieser Rechte sagen. Ich möchte nur betonen, daß vor der Annahme des ZGB das Pfandrech t in Georgien in Kraft war, das zum ersten Mal die Hypothek vorgesehen hat. Die Bestimmungen des ZGB unterscheiden sich wesentlich von denen des außer Kraft gesetzten Gesetzes.

**Das öffentliche Register.** Das öffentliche Register stellt den abschließenden Teil des Sachenrechts dar. Die Bedeutung des öffentlichen Regi-

sters besteht darin, daß es ein rechtschaffende Institution darstellt. Vor ihm wird die Rechtsschaffung vielleicht einen langen Weg zurücklegen, aber der letzte Schritt der Rechtsbegründung ist das öffentliche Register. Heutzutage gibt es in Georgien noch kein Gesetz über das öffentliche Register, aber das alltägliche Leben bestätigt seine Notwendigkeit. Das Einzige, wodurch dieser Vakuum teilweise ausgefüllt wurde, ist das Gesetz über die Registrierung von Grund und Boden, aber nicht nur Grund und Boden sind Vermögen, deren Registrierung im öffentlichen Register verlangt wird.

Die vorstehenden Ausführungen sollen als eine kurze Darstellung des georgischen Sachenrechts dienen.

# დენარტი

## საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები იქველ ქართულ სამართალში (ნაპოვარი და განძი)<sup>1</sup>

საკუთრების უფლების წარმოშობის თავდაპირველი წყაროა ნაპოვარი. ნაპოვარი ეს ისეთი მოძრავი ქონებაა, რომლის პატრონიც უცნობია. ნაპოვარი განძისაგან განსხვავებულია. თუ განძი განზრახ დაფლული ან სხვანაირად დამალული ქონებაა, ნაპოვარი დაკარგული ქონებაა. მართალია, ორივე შემთხვევაში მესაკუთრე უცნობია, მაგრამ ნაპოვარის ვითარებაში მეტადაა სავარაუდო, რომ მესაკუთრე გამოჩნდება. განძის დროს კი — მეტია იმისი შესაძლებლობა, რომ ნივთის მესაკუთრე არ გამოჩნდება. ამიტომაცაა, რომ ნივთის მპოვნელი მესაკუთრის ტიტულით იძოსება ხოლმე. ნაპოვარზედ კი უფლების მქონედ მისი მესაკუთრე ივარაუდება და მხოლოდ მაშინ, თუ იგი არ გამოჩნდება, ან ვერ დაამტკიცებს თავის უფლებას, სწორედ მაშინ ხდება მპოვნელი მესაკუთრე.<sup>2</sup>

ნაპოვარზე საკუთრების უფლების წარმოშობა ემყარება occupatio-ს (დაუფლება-დაპატრონებას). საქმე იმაშია, რომ დაკარგული ნივთი მისი პოვნიდან გარკვეული ვადის გასვლის შემდგომ უპატრონო ქონებად იქცევა.

ქართული სამართლის ძეგლები არ გამოირჩევიან ნაპოვარის სამართლებრივი მოწესრიგების სრულყოფილებით, თუმცა ის ნორმები, რომლებიც მათშია, გარკვეულ წარმოდგენას იძლევიან მისი, როგორც საკუთრების წარმოშობის საფუძველზე. ყველაზე სრულყოფილი ნორმების შემცველი მაინც ბექა-აღბუღას სამართლის 92-ე მუხლია.<sup>3</sup> ამ მუხლის პირველი ნაწილიდანვე ამკარავდება ის ზნეობრივ-სამართლებრივი მოვალეობა, რომ მპოვნელმა ნივთი პატრონს უნდა დაუბრუნოს - “გამოუჩინოს და ხელთა მისცეს“. თუ მპოვნელი არად ჩააგდებს ამას და მიითვისებს ქონებას, მაშინ მისი მოქმედება ქურდობის ტოლად ფასდება — “და თუ მაშინ არ გამოუჩინოს, დამალოს და უკანისლა გამოჩნდეს... ამაღ რომე მპარაობისა

<sup>1</sup> გამოქვეყნდა საიუბილეო კრებულში: სერგო ჯორბენაძე 70, თბ; 1996, გვ. 202-217.

<sup>2</sup> Г. Шершеневич, Учебник русского гражданского права, С-Петербург, 1907 гв. 276.

<sup>3</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, პროფ. ი. დოლიძის გამოცემა, თბ., 1963, გვ. 461.

რამე მაგიერი საქმე იქნების, — ხელთა მისცეს“. ანალოგიური ნორმის შემცველია ძველი აღმოსავლეთის სამართალი. ხეთების კანონთა პირველი ტაბულის 45-ე მუხლში გაცხადებულია: “უკეთუ ვინმე იპოვის ნივთს, უნდა დაუბრუნოს ის პატრონს და მან უნდა დააჯილდოვოს იგი; თუ კი არ დააბრუნებს ნივთს, იგი ქურდია.“<sup>4</sup>

კანონმდებელი ამით არ კმაყოფილდება და მპოვნელს აკისრებს იმ ზარალის ანაზღაურებასაც, რაც მესაკუთრის ქონებას მიადგება — “თუ პირუტყვი იყოს, დაემჭლოს და გაეცუდოს, და თუ სასაქონლო იყოს, გაეცვიტოს და გაექირავოს, — კაცთა დახედვითა იგიცა უზღოს უსიტყვოდ“. ამის გარდა მპოვნელი, რომელიც არაკეთილსინდისიერად მოიქცევა, ჰკარგავს “სამადლობელ საჩუქარს“ — საპოვნელას. ამრიგად, მპოვნელის არაკეთილსინდისიერებას შედეგად მოსდევს ჯერ ერთი, “საპოვნელას“ დაკარგვა, მეორეც, მისი მოქმედების ქურდობის ტოლად შეფასება და მესამე, ზარალის ანაზღაურების დაკისრება. რახან ასეთი მკაცრი შედეგები მოსდევს მპოვნელის აღნიშნულ მოქმედებას, კანონმდებელი საქმის სწორ გამორკვევას ითხოვს — “ეს კარგად მონახონ, მთხრობელი, მპოვნელი, მეკობრე ერთად არ იყოს, ანუ მან დამკარგავმან მრუდი არა დასწამოს რა“.

92-ე მუხლის ერთ-ერთი საინტერესო დანაწესი ისაა, რომ მპოვნელს საჩუქარი (ჯილდო) ეძლევა, რომელსაც “საპოვნელა“ ეწოდება — “და მსგავსიერი საპოვნელა მისცეს და დასჯერდეს“. როგორც ჩანს, “მსგავსიერი“ იმის აღმნიშვნელი უნდა იყოს, რომ საპოვნელას სიდიდე დამოკიდებულია ნაპოვარი ნივთის ღირებულებაზე. ეტყობა, კანონმდებლობა ერიდებოდა საპოვნელას ოდენობის განსაზღვრას პროცენტულად და ნივთის პატრონის ნებაზედ ავდებდა იმას, რა ოდენობით გაულებდა მას, ამასთან შეახსენებდა, რომ მსგავსიერი საპოვნელა მიეცა. როგორც ჩანს, ეს იმისი მანიშნებელია, რომ საპოვნელას მპოვნელის გული უნდა შეეჯერებინა.

აქვე იხადება კითხვა, რა დამსახურებისათვის, მოკლედ, რისთვის ეძლევა მპოვნელს საპოვნელა. არის აზრი, რომ მპოვნელს იგი ეძლევა გაწეული სამსახურის სანაცვლოდ და არა კეთილსინდისიერებისათვის. ამ სამსახურში კი იგულისხმება ის შრომა, რაც მპოვნელმა გასწია ნივთის საპოვნელად, შესანახად და მესაკუთრისათვის გადასაცემად. ეს საკითხი ერთ დროს კამათის საგანს შეადგენდა ცივილისტებში. ჩემის აზრით, მხოლოდ კეთილსინდისიერებაა საპოვნელას საფუძველი. და თუკი რამ შრომა გასწია მპოვნელმა და ამით გარკვეული ზარჯები იკისრა —

<sup>4</sup> იხ. ი. დოლიძე, ძველი აღმოსავლეთის სამართალი, თბ., 1960. გვ. 107.



შეუძლია მოითხოვოს მისი ანაზღაურებაც, რაც, ცხადია, ვერ იქნება საპოვნელა. კანონმდებელი ახალისებს კეთილსინდისირად მოქმედთ. არაკეთილსინდისიერებისათვის მპოვნელი მარტო საპოვნელას კი არ კარგვას, არამედ დამნაშვედაც კი ცხადდება. ეტყობა, აქ ის მდგომარეობა გვაქვს, როცა იურიდიული ვალდებულება ზნეობრივად თუ არაა გაცნობიერებული, მესაკუთრემ შეიძლება ვერც კი დაიბრუნოს ნივთი. როცა მპოვნელი თავს იკავებს გადადგას ნაბიჯი არაკეთილსინდისიერებისაკენ, მისი შემაკავებელი სწორედ რომ ზნეობრივი ვალის განცდაა.

რატომღაც საპოვნელას დარ დანაწესს არ იცნობდა რომის კერძო სამართალი. ნაპოვარზედ რომის სამართლის მოძღვრება რამდენადმე ვიწროა. მპოვნელი რომის სამართლით, არაერთარ ანაზღაურებას (ჯილდოს) არ ღებულობდა ნივთის პოვნისათვის.<sup>5</sup> ანალოგიურადაა მოწესრიგებული ეს საკითხი ნაპოლეონის კოდექსით. გერმანიის სამოქალაქო სჯულდება კი ნაპოვნი ნივთის ფასის შესაბამისად ადგენდა საჩუქრის ოდენობას. თუ ნივთის ფასი 300 მარკაზე ნაკლებია, მაშინ საჩუქარი მისი ღრებულების 5%-ია, ხოლო თუ 300 მარკაზე მეტია ნივთის ფასი, საჩუქრის ოდენობა ნივთის ფასის 1 % იქნება. აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ თუკი ნივთს მხოლოდ მისი პატრონისათვის აქვს ფასეულობა, მაშინ სამართლიანობის მიხედვით უნდა განისაზღვროს საზღაურის ოდენობა.

ბექა-აღბულას სამართლის აღნიშნული მუხლით ირკვევა ის, თუ რა ობიექტები შეიძლება შეადგენდეს ნაპოვარს. ესენია პირუტყვი თუ საქონელი. აქვე შევნიშნავთ, რომ პირუტყვის პოვნის საკითხი რამდენადმე განსხვავებულიად წყდება. ირავ პირუტყვის ცნება გარკვეულწილად ცალკე მოწესრიგების საკითხია, მაგრამ სამართლის ძეგლებში ხშირად ნაპოვარის რეჟიმი ვრცელდება მასზე.

ბექა-აღბულას სამართლის მოტანილი მუხლი არაფერს არ იუწყება იმის თაობაზედ, თუ რა ბედი ეწევა ნაპოვარს, რომლის პატრონიც არ გამოჩნდება: მპოვნელს რჩება ქონება თუ სასეფეოდ დაიდება. ამაზე პირდაპირ პასუხს არც რომის სამართლის სახელმძღვანელოები იძლევიან. მეტიც, მპოვნელს რომის სამართლით ჯილდო არ ერგება.

რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა აწესებს ხანდაზმულობის ვადებს, რომლის გასვლის შემდეგ ნაპოვარი მპოვნელის საკუთრება ხდება. მაგალითად, შვეიცარიის სამოქალაქო სჯულდებით, საჭიროა გავიდეს ზუთი წელი ნივთის მპოვნელის გაცხადებიდან, მესაკუთრის დაძებნის მიზნით, რათა ქონება მპოვნელის საკუთრებად გამოცხადდეს. აქვე შევაკვებთ ჩვენს

<sup>5</sup> იხ. Система римского Гражданского права Ю. Барона, кн. II-III, С-Петербург: 1908, გვ. 57.

მიერ ზემოთ დასმულ საკითხს ჯოლდოს რაობაზედ, რომ შეეცარიის სამოქალაქო სჯულდება მიჯნავს მპოვნელის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას და იმ ანაზღაურებას, რასაც მპოვნელი ჯილდოს სახით ღებულობს (მუხლი 722).

ნაპოვარის პრობლემა აღძრული ბერძნული სამართლის ქართულ ვერსიაში, სახელდობრ, 39-ე, 255-ე და 70-ე მუხლებში. 39-ე<sup>6</sup> მუხლიდან არ ჩანს, მპოვნელის დასაჩუქრება ნივთის პოვნისათვის და პატრონზე გადაცემისათვის. მის პირველსავე ნაწილში გატარებულია ცნობილი აზრი, რომ მპოვნელმა ნივთი მესაკუთრეს უნდა დაუბრუნოს – “უკეთუ დაკარგოს ვინმემ რამე და სხვამან კაცმან იპოოს, კარგად შეინახოს, სანამდი პატრონი გამოუჩნდებოდეს, და, რა პატრონი გამოუჩნდეს, თავისი ისევ მისცეს“. სამართალი, როგორც ვხედავთ, ავალდებულებს მპოვნელს, რათა მან ნაპოვნი ნივთი “კარგად შეინახოს“. ეტყობა, უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ კარგად შეინახვას ხარჯები თუ სჭირდება, ნივთის პატრონი ვალდებულია აუნაზღაუროს იგი მპოვნელს.

მოცემული მუხლის დანარჩენი საკმაოდ ვრცელი ნაწილი იმის შეგონებაა, რომ მპოვნელმა არ უნდა მიითვისოს ქონება, იგი პატრონს უნდა დაუბრუნოს: “ზოლო თუ შეიტყოს ვინმე, თუ ამ კაცმა დაკარგა ეს საქონელი, და არ მისცეს, მტერი ღვთისა და ანგელოზთა და ყოველთა წმინდათა მისთა იქნების. ძველი სჯული ამას ბრძანებს, უკეთუ შენმა ძმამ ანუ შენმა მტერმან დაკარგოს რამე უნაღულელობითა თვისითა, ულაშქროთა, და შენ იპოვნო, იმას ნუ დამალავ, მაშინვე მიეცე.

ძველი სჯული ესრეთ იტყუის. და ახლა შენ რომ გეწოდების ქრისტიანე, ხარ და ხედავ, რომე შენი ძმა, ქრისტიანე ვინმე, დატყუევდა, და იმას თავისი საქონელი არ მისცე, ეგების ტყუეობიდამ იმით გამოიხსნას ან თავისთვის შეინახოს.

რა ქრისტიანობა იქნების შენი უმეტესი ცოდვა აქუს ხარბსა მას, რომელნიცა საქონელს წაართმევენ და დაუჭერენ, და ნაპოვნსა მას აღარ მისცემენ, ვიდრე ბარბაროზთასა, რომელნიცა მივლენ ქრისტიანეთა ზედა, წარტყუენიან. ივინიცა მგ ზავსნი ამისანი არიან“.

ასეთი მორალის შემდეგ აუხსნელია ჩვენთვის როგორაა ნარბევი, საერთოდ ომში ნაშოვარი, საკუთრების უფლების წარმოშობის წყარო.

ბერძნული სამართლის 256-ე<sup>7</sup> მუხლიც არსებითად იგივეს აკანონებს: “უკეთუ ვინმე სახლი გაყიდოს და იმ სახლში თავის პატრონს ოქრო შეენახოს და დავიწყებოდეს როდისაც რომ იმ სახლის მსყიდველმა ის

<sup>6</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, გვ. 142.

<sup>7</sup> იხ. იქვე, გვ. 188.

ოქრო იპოოს, იმავ უწინდელს პატრონს მისცეს ის ოქრო“. როგორც ჩანს, აქ მეტია მესაკუთრის გამოცხადების პრეზუმფცია და ამიტომაცაა, რომ ნაპოვარი, როგორც წესი, მას უბრუნდება. ეტყობა, სანივთი უფლების წარმოშობა და ოქროს პოვნა, დროშიც ახლოსაა ერთმანეთთან, დიდი დრო რომ გასულიყო და აღნიშნული ოქრო “ძველთაგან შენახული“ ყოფილიყო, მაშინ შეიძლება დამდგარიყო განძის პრობლემა.

ბერძნული სამართლის 70-ე<sup>8</sup> მუხლი, რამდენადმე ორიგინალურად წყვეტს ნაპოვარის საკითხს. იგი ერთგვარად არღვევს იმ ცნობილ დებულებას, რომ ნაპოვარი მის პატრონს უნდა დაუბრუნდეს უვნებლად და მპოვნელს უფლებას აძლევს ცალკეულ შემთხვევაში მოითხოვოს ნაპოვარის ნახევარზე საკუთრების უფლების ცნობა, სხვა დროს კი – მის მეთედ ნაწილზედ.

მუხლის შინაარსი ასეთია: “უკეთუ წყალში საქონელი იპოვნოს, ვინმე სხვისა და ამოიღოს რვის მხრის სიღრმიდან, ოქრო ანუ ვერცხლი, ანუ სხვა რამე, ნახევარი ამომღებისა არის და ნახევარი პატრონისა.

ხოლო ვინცაინ წყალი გარდაუგდოს და ერთის ადლის სიღრმიდან საქონელი რამ ამოიღოს, ათისთავი მპოვნელისა არის და სხვა დამკარგავისა“.

ეტყობა ნივთის პოვნა ამ დროსაც შემთხვევით ხდება. მარტო ნივთის არსებობის ფაქტი რომ ეცნობებინა მპოვნელს პატრონისათვის, ესეც საკმარისი იქნებოდა იმ ვალის მოხდისათვის, რაზედაც ძველი სჯულის დანაწესები მოგვითხრობენ, მაგრამ ამით შეიქმნებოდა პატრონის მხრიდან დაკარგულ ნივთზედ ფაქტობრივი ბატონობის აღდგენის მხლოდ მეტი შესაძლებლობა. ხოლო ამის შემდგომ, მპოვნელის მიერ განხორციელებული მოქმედება შეუძლებელი იქნებოდა გაგვეხილა იურიდიული მოვალეობის ჭრილში (სხვა საქმეა მესაკუთრესა და მპოვნელს შორის რომ ყოფილიყო გარიგება წყალში ჩაძირული ქონების ამოღების თაობაზედ). ამიტომაც, სამართალი არ დაკმაყოფილდა, ასე ვთქვათ, საპოვნელათი და მპოვნელის შრომა გახდა ნაპოვარზედ (მის წილზედ) საკუთრების უფლების შეძენის საფუძველი. მოტანილი მუხლიდან ჩანს, რომ რაც უფრო ძნელია დაკარგული ნივთის მოძიება, მით მეტია მპოვნელის უფლებები. მოკლედ, აქ გვაქვს ის ვითარება, როცა შრომა აფუძნებს საკუთრებას.

რომ არა მპოვნელის მოქმედება, შეიძლება პატრონს საერთოდ ვერ აღედგინა დაკარგულ ნივთზე საკუთრების უფლება.

დავით ბატონიშვილის სამართლის პროექტის 121-ე<sup>9</sup> მუხლი მოხ-

<sup>8</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, გვ. 150.

<sup>9</sup> იხ. სამართალი ბატონიშვილის დავითისა, თბ., 1964, დ. ფურცელაძის გამოცემა, გვ. 69.

აზავს ნაპოვნი ნივთის ბედს. მაგრამ აქ უფრო უპატრონო ქონების სახე იკვეთება. ზოგჯერ ისეთი შთაბეჭდილებაც კი იქმნება, რომ განძიც შეიძლება ვივარაუდოთ. დებულება მოცემული მუხლისა გვამცნობს: “ვინცა რა იპოვოს, ბუნებითისამებრ სამართლისა არს მისი, უკეთუ არ არს ნივთი იგი სხვისა, ესე იგი უკეთუ რა უის მას პატრონი“. ვფიქრობთ, აქ რომაული დაუფლება-დაპყრობა (occupatio) გვაქვს უპატრონო ქონებისა. ამრიგად, ნაპოვარი თუ უპატრონო ქონებაა, იგი მპოვნელის საკუთრებად ცხადდება და თანაც, დავით ბატონიშვილის თქმით, ეს ბუნებითი სამართლის წესია. რომის სამართალი იცნობდა — occupatio-ს თავისუფლებას. ზოგჯერ მიწაზე საკუთრების უფლება იყო მისთვის ხელისშემშლელი. ეს ვითარებაც ასახულია დავით ბატონიშვილის სამართალში. პოვნილ ნივთზე მიწის მესაკუთრეც იდებს წილს და თანაც, მით მეტია მისი უფლება, რაც უფრო ფასეულია მიწის ნაკვეთი: “და იქნების რომელ პოებული იგი ნივთი იპოვნოს ვინმე მამულსა სხვისასა და მამული იგი წლითი-წლად იყოს მოქმედებასა შინა, მაშინ მპოვნელმან მისცეს მეხუთედი მამულისა პატრონსა და დანაშთომი წაიღოს მპოვნელმან. ხოლო უკეთუ იყოს შორიელ და უხმარ მიწა იგი, მაშინ მისცეს მეათედი პატრონსა მამულისასა“. მოკლედ, მამულის პატრონი ერთ შემთხვევაში დებულებს მეხუთედს ნაპოვარისა, მეორე შემთხვევაში კი — მეათედს. მამულის პატრონის უფლებრივი მდგომარეობის ასეთი დიფერენციაცია საეჭვოდაც შეიძლება გვეჩვენოს. გამოდის, რომ მის უფლებას აფუძნებს (უფრო სწორად უფლების ფარგლებს) საკუთრების (ჩვენს მაგალითში მამულის) სარგებლიანობა.

აქვე გათვალისწინებულია ნაპოვნი ნივთის მეტი წილის ხაზინის სასარგებლოდ დადება — “ხოლო უკეთუ იპოვნოს ესოდენი, რომელ დაეტყობოდეს მით საზოგადოებასა მაშინ დაიდვას იგი ხაზინასა შინა და ათისთავი მიეცეს მპოვებელსა მას“.

ნაპოვარის მესაკუთრისათვის დამალვას, დავით ბატონიშვილი ქურდობის ტოლად თვლის — “ხოლო მპოვნელთაცა პირუტყუთასა, უკეთუ არა ამცნებენ პატრონთა საქონლისათა, მაშინ ქურდისა მსგავსად მიეხედების, და უმეტეს ფაშსა მხედრობისასა, ოდეს მოლაშქრე პირუტყვისა და ანუ ნივთსა, პოებულსა ლაშქარსა შინა, მოლაშქრისასა დამალავს“.

ცალკე ეხება დავით ბატონიშვილი ირაო პირუტყვის პოვნას. ცივილური საკანონმდებლო აქტები ამ საკითხს საგანგებოდ ეხებიან. დავით ბატონიშვილის სამართლით ირაო პირუტყვი სამეფო საკუთრებად ცხადდება, ხოლო მის მპოვნელს გარჯისათვის ეძლევა მესამედი წილი — “ირაო საქონელი მეგრ ქართველთა განწესებისა არს სამეფო. გარნა განვაწესებ მე ესრედ, რომელ პოვნილი იგი საქონელი მიეცემოდესთ ახალშემოქმედებულთა რეგულისა ჯართა შინა, ხოლო მუნით მესამედი

მიეცეს მპოვნელსა მას გარჯისათვის“.

იურიდიული პრაქტიკა ნაპოვარის თაობაზედ ბერს ვერაფერს იტყობინება. ერთადერთი, რასაც ჩვენ მივაკვლიეთ, ესაა მე-18 საუკუნის დასაწყისის (1703-1704 წლები) “განჩინება ნაპოვარი ნივთის გაყიდვის საქმეზე“.<sup>10</sup> მართალია, ეს საბუთი მპოვნელის უფლებებზე არაფერს არ ლაპარაკობს, მაგრამ საინტერესოა პრობლემის ნეგატიური მხარის საჩვენებლად – იმის საჩვენებლად, თუ რა შედეგები შეიძლება მოჰყვეს ნაპოვნი ნივთის პატრონისათვის ჩაუბარებლობას, მის გაყიდვას. საბუთიდან ირკვევა, რომ “სალოთხუცის ლევანის მხევალს თავის ბატონის საყურები მიჰქონდა; გავარდნიდა, დაკარგულიყო, ერთს უცოდინარს საბრალოს კაცს ეპოვნა და ოქრომჭედლის პაპისათვის იაფად მიეყიდა“. მპოვნელს ბრალი ედება იმაში, რომ ნაპოვარი მითთვისა და გაყიდა. რახან ასე მოიქცა – “რადგან არა თქვა, ქურდულად ეზღვევინებოდა“. საინტერესოა აქ ისაა, რომ პასუხისმგებლობა ეკისრება ნაპოვარი ნივთის როგორც გამყიდველს, ისე მის მყიდველს. განჩინებიდან ჩანს, რომ საზღაურად დადგენილია ოცი თუმანი, რომლიდანაც რვა თუმანი საპატიოდ ჩაითვალა. დარჩენილი თორმეტი თუმნიდან კი ხუთი დაეკისრა მპოვნელს, იმისათვის “რატომ არ დაიძახა – ვისი არისო“. შვიდი თუმანი კი დაეკისრა ოქრომჭედელს, რამეთუ სიმართლე არა სთქვა – “როდესაც მუჩალგა სთხოვეს, რატომ არა თქვა“. განჩინებიდან ჩანს, რომ ოქრომჭედელს სცოდნია ნაპოვარი რომ იყო, მაგრამ განუცხადებია “არა ვიცი რაო“. განჩინების დასკვნითი ნაწილი იუწყება: “ესეები სახლოთხუცესს მიართვან. საყურის ჯინჯილის ოქრო და თვლებიც მიართვან. თვითონ სახლოთხუცესმა გააკეთებინოს“.

აღნიშნული განჩინება იმის დასტურია, რაზედაც მიგვანიშნებდნენ სამართლის ძეგლები. მოტანილი ნორმების უმეტესობაში ხომ მთელი ყურადღება მიჰყრობილია პატრონისათვის ნაპოვარის დაბრუნებაზე. განჩინებიდან გაჩნდა, რომ სამართლის მოთხოვნის დარღვევა მართლაც ქურდობად შეირაცხებინ. ნაპოვარის დაბრუნებას თან ემატება ერთგვარი ჯარიმა არაკეთილსინდისიერებისათვის. ჩანს, რომ არაკეთილსინდისიერად მოქცეულა, როგორც ოქროს მპოვნელი, ისე მისი მყიდველი. ალბათ, სხვა შედეგები დადგებოდა მყიდველი-ოქრომჭედელი კეთილსინდისიერი შემძენი რომ ყოფილიყო. ძველთაგანვე ცნობილი და ქართულ სამართალში დამოწმებული დებულების თანახმად, როცა მესაკუთრის ხელიდან ქონება გამოდის მისი ნების გარეშე (ჰკარგავს, ჰპარავენ), ვინც არ უნდა იყოს მისი უკანასკნელი შემძენი, გნებავთ კეთილსინდისიერი, მეპატრონე მის-

<sup>10</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. IV. პროფ. ი. დოლიძის გამოცემა, თბ., 1972, გვ. 270-271.

გან იბრუნებს ქონებას. ოქრომჭედელს კეთილსინდისიერების დროა, ცხამოერთმეოდა სადაო საგანი, მაგრამ დამატებითი საზღაური კი არ დაეკისრებოდა. ჩვენს მაგალითში კი – ოქრომჭედელი უფრო მკაცრად ისჯება, ვიდრე ოქროს მპოვნელი. შეიძლება სწორედ იმიტომაც, რომ ოქრომჭედელია და ამ გარემოებისა გამოც მეტი კეთილსინდისიერება მართებს. მპოვნელისადმი შეფარდებული სანქციის სიმსუბუქე კი, როგორც ჩანს, განპირობებულია იმით, რომ იგი უცოდინარი, საბრალო კაცი იყო.

საკუთრების უფლების წარმოშობის ერთ-ერთ პირველად წყაროს შეადგენს “განძი”. ტერმინი განძი დ. ჩუბინაშვილის ქართულ-რუსული ლექსიკონის მიხედვით, სპარსულიდან უნდა იყოს ქართულში შემოსული და აღნიშნავდეს უნჯს, საუნჯეს, საგანძურს, დამალულ ხაზინას, რუსულში კი მისი შესატყვისია клад, сокровище<sup>11</sup>. სულხან-საბა ორბელიანის “ლექსიკონი ქართული“-ს თანახმად კი, “განძი“ სომხურია, “უნჯსა“ უწოდებენ.<sup>12</sup> ნეიმანის “ქართულ სინონიმთა ლექსიკონში“ განძის სინონიმებად მიჩნეულია განძეული, საგანძური, საუნჯე, უნჯი, ლარი – “ლარსა ხვეტლიდან ლაშქარნი. მართ ვითა მეკობარნია (შოთა რუსთაველი), “ჯერჯო აავსო უნჯითა, როგორც სალარო ხანისა“ (ვაჟა-ფშაველა)<sup>13</sup>, ქართული ენის განმარტებით ლექსიკონში კი, განძი ახსნილია სწორედ ისე, როგორც ეს დღესაა მიღებული: ძვირფასი ნივთები, ძვირფასი რამ, ფასეულობა; სიმდიდრე, ქონება.<sup>14</sup> ხშირად უნდა იყოს ნახმარი ტერმინი განძი ქართლის ცხოვრებაში, რაზედაც მეტყველებს მისი სიმფონია ლექსიკონი (“ჩხილა.. განძი“, “მისცა განძი ეპისკოპოსსა“, “განყავ სამეფო განძი ორად“, “რომელი შესაძლებელ იყო განძისა მისგან, წარიტანა თანა“, იწყეს გამოკრეფად განძისა მის“).<sup>15</sup> ქართული ოთხთავის სიმფონია ლექსიკონში ტერმინი განძი არ გვხვდება, სამაგიეროდ იქ ფართოდაა წარმოდგენილი ტერმინი “საუნჯე“, რომელიც ლექსიკონის ავტორის განმარტებით, განძის აღმნიშვნელია ზოგიერთ შემთხვევაში. საუნჯის სხვა მნიშვნელობაა – “მარაგის შესანახი ადგილი, საწყობი, ბეღელი“, დახურული, დახშული ადგილი, ოთახი.“<sup>16</sup>

დანამდვილებით ძნელია იმის გამოკვევა ქართულში მტკიცედ დამკვიდრებული ტერმინი “განძი“ სადაური წარმოშობისაა – სპარსული თუ სომხური. შეიძლება გვეფიქრა, რომ ქართულს ნიადგაზედ უნდა გაჩენილიყო განძის სინონიმი – ასევე ფართოდ დამკვიდრებული ტერმინი “საუნ-

<sup>11</sup> იხ. დავით ჩუბინაშვილი, ქართულ-რუსული ლექსიკონი, თბ., 1984, კვ.224.

<sup>12</sup> იხ. სულხან-საბა ორბელიანი, ლექსიკონი ქართული, 1, თბ., 1991, გვ. 144.

<sup>13</sup> იხ. ალ. ნეიმანი, ქართულ სინონიმთა ლექსიკონი, თბ., 1978, გვ. 30.

<sup>14</sup> იხ. ქართული ენის განმარტებითი ლექსიკონი, 1, თბ., 1990, გვ. 271.

<sup>15</sup> იხ. ქართლის ცხოვრების სიმფონია – ლექსიკონი, 1, თბ., 1986, გვ. 49.

<sup>16</sup> იხ. ქართული ოთხთავის სიმფონია ლექსიკონი, 1, თბ., 1986, გვ. 519-520.

ჯე“. დავით ჩუბინაშვილი კი ამ ტერმინს სომხურიდან წარმოშობილად მიიჩნევს.<sup>17</sup>

ჩვენს მიზანს არ შეადგენს ტერმინთა სადაურობის გამორკვევა. ამ მცირე მაგალითებიდანაც კარგად ჩანს, რომ განძის შინაარსი ფართოა და ყოველდღიურ ყოფით ცხოვრებაში მას არ იყენებენ იმ მნიშვნელობით, როგორც ეს სამოქალაქო სამართალშია მიღებული. ყოფით ცხოვრებაში განძ სწორედ, რომ ძვირფასი ნივთებია, ძვირფასი რამ, ფასეულობა, სიმდიდრე, ქონება. ცხადია, ეს მომენტი განძის იურიდიულ განმარტებებშიც ერთ-ერთი არსებითათაგანია. ყოველგვარი ქონება ვერ ჩაითვლება განძად, პირველ რიგში, იგი გარკვეული ფასეულობის მქონე უნდა იყოს. განძის ცივილისტური ცნება არსებითად ყველა ქვეყნის სამართალში ერთნაირია და მას საფუძვლად უდევს ძველი რომის სამართლის მიერ შემუშავებული დანაწესები. რომის სამართალში მიღებული განმარტებით კი, განძი ესაა დიდი ხნის წინათ დამალული ფასეული საგანი (ნივთი) რომლის პატრონის დადგენაც შეუძლებელია და რის გამოც იგი განიხილება, როგორც უპატრონო ნივთი.<sup>18</sup>

აქედან ჩანს, რომ განძი ფასეული საგანი უნდა იყოს. უხეშად რომ ვთქვათ, განძი ეს განძეულობაა, საუნჯეა, ძირითადად ესაა ოქროსა და ვერცხლის ნივთები. ისტორიულ საბუთებში განძი მოიხსენიება სწორედ ზოგადად და იშვიათია შემთხვევა ხოლმე, როდესაც ჩამოთვლილია ძვირფასი ნივთების სახეები. ამავე ტრადიციას მიჰყვება როგორც ძველი, ისე ახალი სამართლის ძეგლები. ერთგვარ გამოწაკლისს შეადგენს საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსები, რომლებშიც არასრული ჩამონათვალ-იც კი იყო იმ ქონებისა, რომელიც განძს განეკუთვნებოდა. საქართველოს პირველი საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსი იუწყება: “მიწაში ჩაფლული ან სხვაგვარად დამალული ფასეულობა, როგორც არის, მაგალითად ძვირფასი თვალმარგალიტი, პატიოსანი ლითონი ნაკეთობად, ზოდებად და ფულად, ქაღალდის ფული, უცხოეთის ვალუტა, ფასიანი ქაღალდი (აქცია, ობლიგაცია და სხვა), და სხვა საგანი, რომლის მესაკუთრის ვინაობაც გამორკვეული არ არის ან რომლის მესაკუთრემაც კანონის ძალით დაკარგა ამ ფასეულობის უფლება, გადადის სახელმწიფოს საკუთრებად“ (მუხლი 68). არსებითად ამასვე იმეორებს სამოქალაქო სამართლის მეორე კოდექსი და განძად თვლის უცხოეთის ვალუტას. ძნელი არაა იმისი მიხვედრა, რომ საბჭოთა სამართალი ხელოვნურად ზრდის განძში მოზრებულ საგნებს გარკვეული საჯარო ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით.

<sup>17</sup> იხ. დავით ჩუბინაშვილი, დასახ. ნაშრ. გვ. 126.

<sup>18</sup> იხ. Ю. Барон, დასახ. ნაშრომ., გვ. 57.

ერთ-ერთი მთავარი ნიშანი, რაც განძის იურიდიულ ცნებას ახასიათებს ისაა, რომ განძად ჩაითვლება დიდი ხნის წინათ მიწაში ჩაფლული ან სხვაგვარად დამალული ქონება. განძის ყოფითი ცნებისათვის ეს არა აუცილებელი და, მართლაც, ამ შემთხვევაში თვით საგანთა რაობა აფუძნებს მას. თუმცა, ზოგჯერ ისტორიულ წყაროებში გვაქვს მინიშნება იმის თაობაზე, რომ მოხდა განძის დამალვა, მიწაში დაფლვა. ეს თავისთავად დიდი არაფრის მთქმელია და ვერც ცვლის მის ყოფით გაგებას, მაგრამ სინტერესოა იმ აზრით, რომ პრაქტიკულად გავრცელებული ყოფილა განძის იმგვარი ფორმით შენახვა, რა ფორმასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს მისი იურიდიული ცნებისათვის. ზემოთ მოტანილი ქართლის ცხოვრების სიმფონია ლექსიკონიდან ჩანს: “ხევსა კახეთისასა არჩილ დაჰფლა საგანძური“, “არჩილ... საგანძური ყოველთა ქართლისა ეკლესიათანი... დაფლნა... მცხეთას“, “შენ გაუწყო ადგილი საგანძურთა ჩუენთა ნამალეთა“<sup>19</sup> კარგად გადმოსცემს ამ ვითარებას მხითარ გოშის სამართლის ქართული ვერსია (მუხლი 182).<sup>20</sup> უნდა აღვნიშნოთ, რომ განძის თაობაზედ ქართული სამართლის ძეგლები ძალზედ მწირი ცნობების შემცველია. ამის ერთგვარი კომპენსაციაა სწორედ უცხო სამართლის ძეგლები, რომლებიც ვახტანგის სამართლის წიგნთა კრებულშია შესული. მხითარ გოშის სამართლის სწორედ ერთ-ერთი ასეთთაგანი: მისი 182-ე მუხლის უწყებ კი შემდეგია: “ვინგინდავინ აშენებდეს სახლსა ანუ ხნევდეს სახანავსა, ანუ სთხრიდეს ორმოსა და იპოვნოს ქუევერით და ანუ სხვით რითმე ჭურჭლითა განძი ძველითგან შენახული“. კარგადაა ნათქვამი “ძველითგან შენახული“, ვფიქრობთ, მისი გამოყენება მომავალ სამოქალაქო კოდექსში არ იქნებოდა ურიგო. მასში, მართალია, ახალი არაფერია ნათქვამი, მაგრამ აზრის გამოხატვის ფორმაა სწორედ რომ ენობრივად გამართული. აქვე ირკვევა ისიც, რომ განძი სწორედ რომ მიწაში დაფლული, დამარხული ქონებაა. თუმცა, გამოთქმა “აშენებდეს სახლსა“ გვაფიქრებინებს, რომ განძი მარტო მიწაში დაფლული ქონება არ უნდა ყოფილიყო. საერთოდაც კი, უმეტესწილად, განძი მიწაში დაფლული ქონებაა. საკმე იმაშია, რომ სხვადასხვა მიზეზთა გამო განძი ხშირად მიწის ქვეშ იმარხება და ეს ხდება, როგორც ადამიანთა მოქმედებით, ისე ხდომილებათა შედეგად. ძველ ხალხებში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მიცვალებულებს სამარეში ატანდნენ მთელ მის ქონებას იმ წარმოდგენით, რომ იგი მას დასჭირდებოდა. შემდეგ, როდესაც საზოგადოება განვითარდა, ადამიანები მიცვალებულებს მხოლოდ ქონების ნაწილს ჩაატანდნენ ხოლმე საფლავში. ეს ტრადიცია ცივილიზა-

<sup>19</sup> იხ. ქართლის ცხოვრების სიმფონია – ლექსიკონი, II, გვ. 102.

<sup>20</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, გვ. 290



ბულ საზოგადოებაშიც შემორჩა. როგორც ჩანს, იმ ტომებში, რომლებიც მცელ ქონებას. საფლავეში ატანდნენ მიცვალებულს, საკუთრება განიუთებულ იყო პიროვნებასთან. ასეთ ვითარებაში, ბუნებრივია, დიდძალი განძეულა აღმოჩნდებოდა მიწის ქვეშ. და მინც საკითხავია, იგივე ძვირფასეულა, რომელიც ღია წესითაა ნაპოვნი – არის კი განძი? სამართლის ძეგულების ენით იგი არ არის განძი. თუ განძი არაა, მაშინ ნაპოვარი უნდა იყოს როგორც ჩანს, განძის ყოფითი გაგება უფრო მერმინდელია. ეტყობა თავდაპირველად განძის ხმარება მკვიდრდებოდა, როგორც მიწაში დაფლული ქინების მიმართ. თუ განძი არაა დამარხული და ისე მოხდა მისი პოვნა, უნდა ვიფიქროთ, რომ იგი მეტწილად ვიღაცის მიერ დაკარგული ქონება უფრო იქნება და ამდენად ნაპოვრად მისი კვალიფიკაცია შეიძლება სწორი იყოს. განძისათვის სწორედ რომ გარკვეული დროითი ხანდაზმულობაა საჭირო – “ძველითგან შენახული“. მითუმეტეს, თუ მპოვნელმა გზაში, მინდორში, ყანაში იპოვა, უნდა ვიფიქროთ, რომ აქ არაა სახეზე “ძველითგან შენახული ნივთი.“ თუმცა, სრულიად შესაძლებელია, რომ დავლული ქონება ისევე ხდომილებათა შედეგად დაკარგული ნივთის მდგომარეობაში აღმოჩნდეს. რა ვუწოდოთ ამ ვითარებას – განძის პოვნა თუ ნაპოვარი. თუ შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ იგი ძველითგან იყო შენახული, მაშინ განძის პოვნა გვექნება სახეზე.

როგორი უნდა ყოფილიყო განძის მპოვნელის უფლებრივი მდგომარეობა? რომის სამართალში მიღებული წესით ვინც საკუთარ მიწაში იპოვიდა განძს, იგი მთლიანად მისი საკუთრება ხდებოდა, ხოლო თუ სხვის მიწაში იპოვიდა, მაშინ მპოვნელს ხდებოდა წილად განძის ნახევარი, სულ ერთია იგი შემთხვევით იპოვიდა მას, თუ მიწის მეპატრონის ნებართვით მოძებნდა. მთლიანად მპოვნელისაა განძი, თუკი იგი ნაპოვნი უპატრონო მიწის ნაკვეთზე. როცა მპოვნელი განძის მოსაძიებლად გამოიყენებს ჯადოქრობას ან დაუშვებელ ხერხებს – იგი კარგავდა მასზე უფლებას სახელმწიფოს სასარგებლოდ.<sup>21</sup>

მითარ გომის სამართლის ზემოთ მოტანილი 182-ე მუხლი რამდენადმე განსხვავებულ უფლებრივ მდგომარეობაში აყენებს განძის მპოვნელს. ისევე როგორ რომის სამართალი, იგიც იცნობს განძის პოვნას სხვის მამულში და საკუთარ მამულში. თუ სხვის მამულშია გაძი ნაპოვნი, მპოვნელს ერგება მისი მეათედი, დანარჩენი ხელმწიფისაა – “ხელმწიფისა არის სამართლითა, და ათისთავი მპოვნელისა არის, რომე ადგლი მის კაცისა არა იყოს სადაც რომ უპოვნია“. როცა საკუთარ მამულში ხდება განძის პოვნა, აქ შედარებით უკეთესია მპოვნელის

<sup>21</sup> იხ. Ю. Барон, დასახ. ნაშრომი; გვ. 57.

მდგომარეობა. მპოვნელის უფლების ფარგლები დამოკიდებულია იმაზე, თუ რაგვარი შემზღობობა, კავშირი აქვს მას განძთან. საერთო წესია, რომ მპოვნელს განძის მეზუთელი რჩება, დანარჩენი ხელმწიფისა იქნება — “და თუ თავისი სახლი იყო ანუ მიწა, ანუ ვენახი, და იქ იპოვნოს, ხუთიდან ერთი მისცეს მპოვნელს“. სხვა შემთხვევაში კი, როცა ირკვევა, რომ მპოვნელს უფლებრივი კავშირიცა აქვს განძთან, მაშინ იგი მთლიანად მისია და მეათელი მიაქვს ხელმწიფეს — “თუ იმავე თავის ადგილში ძველითგან მისის პაპისა და მამის შენახული იყო, და ანუ მისის ნათესავისა, და მახსოვარი მოწმად ჩნდეს სრულ იმ მპოვნელის აცისა არის, რომელმანაც რომ იპოვნა თავის მამულში და ათისთავი ხელმწიფეს მიართვან“.

აქედან უკვე ჩანს, რომ განძის მპოვნელი რომის სამართალში უკეთეს მდგომარეობაშია ჩაყენებული. მიწაზე საკუთრების უფლება საქარისი საფუძველი იყო იმისა, რომ მპოვნელს სრული უფლება გასჩენოდა ნაპოვარზედ. მოკლედ, სანიეთო უფლება შობს ისევე სანიეთო უფლებს. ეს, ცხადია, გამომდინარეობდა რომის სამართალში არსებული აქსიომიდან, რომ ის, რაც მიწაშია და მიწის ზემოთაა — მიწის მესაკუთრისაა. ამ პრინციპის გატარება ფეოდალურ საზოგადოებაში ეტყობა ჭირდა ივით ფეოდალური საკუთრების დანაწილებული ბუნების გამო. ეტყობა, ისინც საკუთარ მიწაში იპოვნის განძს, ხშირად არაა მისი სრული მესაკუთრე, ამიტომაც დიდია როგორც მიწაზე, ისე მასში არსებულ განძებულაზე სიუზერენის უფლებები. კანონმდებელი ეძებს აქედან გამოსავალს და ცდილობს მიწის მესაკუთრის უფლება შეავსოს სხვა უფლებით. აბტომაცაა, რომ 182-ე მუხლში განძზე სრული უფლების წარმოშობა ფებტობრივად ემყარება ორ საფუძველს: მიწაზე უფლებას და განძზედ მისი მპოვნელის მემკვიდრეობით უფლებას.

განძის შინაარსში მემკვიდრეობის მომენტის შემოტანას ის უხარხულობა ახლავს, რომ იგი გარკვეულწილად ეჭვის ქვეშ აყენებს თვით განძის ცნებას. საქმე იმაშია, რომ განძის ცნებისათვის ერთ-ერთი წიშანი ისაა, რომ შეუძლებელია მისი პატრონის დადგენა. ასე იყო რომის სამართალში, ასეა ბურჟუაზიული ქვეყნების კანონმდებლობაში. ნაპოლენის სამოქალაქო კოდექსში (მუხლი 715). პირდაპირაა ხაზგასმული, რომ “განძად ჩაითვლება ყოველგვარი დაფლული ან დამალული ქონება, რომელზედაც არავის არ შეუძლია დაადასტუროს თავისი საკუთრების უფლება, და რომელიც ნაპოვნია წმინდა შემთხვევის შედეგად“. საინტერესოა, რა მოხდებოდა, მხითარ გომის სამართლის 192-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მიწის მესაკუთრის ანალოგიური მემკვიდრეობით უფლებით სხვა პირი, რომ გამოჩენილიყო. ეტყობა მისი უფლებები მანც

ვერ იქნებოდა მიწის მეპატრონის უფლების ტოლი, რამეთუ მიწის მეპატრონე ვითარცა სანივთო უფლების მატარებელი ამ ფაქტითაც აცხადებს პრეტენზიას განძზე.

მხითარ გოშის სამართლიდან არ ჩანს განძის განზრახ ძებნა დაშვებულია თუ არა. ფრანგული სამართალი, როგორც მეტყველებს ნაპოლეონის კოდექსი, დაუშვებლად მიიჩნევს, განძად ცნობას იმისას, რაც განზრახ იპოვნება. რომის სამართალი, როგორც ზემოთ დავინახეთ, უშვებს ასეთ განზრახვას. ვფიქრობთ, არაა აუცილებელი განძი შემთხვევით იყოს ნაპოვნი, მითუმეტეს, წმინდა შემთხვევით. რუსული სამართალი, რომაულის ანალოგიურად წყვეტდა საკითხს.

განძზედ უნდა იყოს ყურადღება მიქცეული ბერძნული სამართლის ქართულ ვერსიაში. იქ ორიოდე მუხლია (254, 255),<sup>22</sup> რომელშიც ეს საკითხია აღძრული. მართალია მათში ტერმინი “განძი“ არ გვხვდება და ამის გამო ისეთი შთაბეჭდილებაც კი იქმნება, რომ თითქოს ამ მუხლებში განძზე კი არაა საუბარი, არამედ ნაპოვარზედ. მაგრამ, ნაპოვარის იურიდიული შედეგები და მხარეთა ურთიერთობა გვაფიქრებინებს, რომ იქ სწორედ, განძის პრობლემაა აღძრული, მართალია, განძის განმარტების ფორმულებს ნაკლებად იძლევიან.

254-ე მუხლი აწესებს: “უკეთი კაცმან საქონელი იპოოს, ანუ მისმა შვილმა, ანუ მისმა ყმამ, ხნულში ან ბოსტანში, ან ვენახში, ან სხვის სახლში, ნახევარი ალაგის პატრონისა არის და ნახევარი მპოვნელისა. უკეთუ თავის ალაგში იპოოს ვინმე, მისია, ხელი არავისა აქუს“.

255-ე მუხლი კი იუწყება — “უკეთუ საქონელი იპოოს ვინმე საბატონოს ალაგაში, ან საქვეყნოს ალაგაშია, ანუ სასაფლაოს ვისაშიმე, ნახევარი მეფის არის, ნახევარი მპოვნელისა. თუ საქვეყნოს ალაგში იპოვნოს, მესამედი იმ ალაგის ბატონის არის და სხვა მპოვნელისა. თუ ვინმე იპოვნის და დამალოს, სულ მეფისათვის წაართვან“.

როგორც ვხედავთ, 254-ე მუხლის დანაწესი ბევრად ემსგავსება რომის სამართლის დანაწესებს. ეტყობა აქ სახეზეა ერთგვარი მემკვიდრეობა რომის სამართლის ბიზანტიურში, რომლის გვიანდელი ვარიანტია ვახტანგის სამართლის წიგნში შესული ბერძნული სამართალი. მოკლედ, ისევე როგორც რომის სამართალი, 254-ე მუხლიც ადგენს, რომ განძი თუ ნაპოვნია სხვის მიწაში, მაშინ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მიწის პატრონისა, ხოლო თუ საკუთარ ალაგშია ნაპოვნი — მთლიანად მპოვნელისაა.

სხვა ვითარებაა, როცა განძის პოვნა ხდება საბატონო, საქვეყნო

<sup>22</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, გვ. 188.

ალაგში ანდა “სასფლაოს ვისამეში“, მაშინ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მეფისა. აქ გარკვეული წინააღმდეგობაც შეიმჩნევა. საქმე იმა- შია, რომ საქვეყნო ალაგში ნაპოვარ ქონებაზედ 254-ე მუხლი იქვე ადგენს, რომ მესამედი ალაგის ბატონისა არისო და დანარჩენი მპოვნელ- ისაო. ვფიქრობთ, მუხლის დანაწესები წინააღმდეგობაშია. ჯერ ადგენს, რომ ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მეფისა, შემდგომ კი, იგივე ვითარებაზედ გვაუწყებს, რომ მესამედი ალაგის ბატონისაა და დანარჩენი მპოვნელისა.

254-ე მუხლში არ ჩანს მეფე, ბატონი, როგორც განძზედ უფლების მქონე სუბიექტი, მაშინ როცა 255-ე მუხლში მეფისა და ბატონის უფლე- ბებია ერთგვარი ყურადღების საგანი. 255-ე მუხლი, მასში არსებულ წინააღმ- დეგობათა მიუხედავად, ეტყობა ფეოდალურ ურთიერთობათა ამსახველია.

განძის დამალვას კი შედეგად მოსდევს ის, რომ მას მთლიანად მეფე დაეპატრონება.

ჩვენში ჯერ კიდევ მოქმედი საბჭოთა სამოქალაქო სამართლით გან- ძის მპოვნელს მისი მეოთხედი ღირებულება ეძლევა, დანარჩენი კი ხაზი- ნას ბარდება. მისი დამალვა აღნიშნულ მცირე უფლებასაც კი უსპობს და ერთ დროს ეს მოქმედება დანაშაულადაც განიხილებოდა.

რაც შეეხება საკუთრივ ქართული სამართლის ძეგლებს, როგორც ითქვა, ძალზედ ღარიბია განძის მოწესრიგებაში. ვახტანგის სამართალში ორიოდე მუხლი (165, 186)<sup>23</sup> ეთმობა მას. ისინი არ გამოირჩევიან გან- საკუთრებული სრულყოფილებით, მაგრამ მაინც ქმნიან გარკვეულ შთაბე- ჭდილებას განძი პრობლემის ქართულ ეროვნულ სამართალში მოწეს- რიგების თაობაზედ. მართალია, ჩვენ ორივე მუხლი ვახსენეთ, მაგრამ ისინი არსებითად ერთნაირი შინაარსის შემცველებია. გარდა ამისა, არცერთ მუხლში ტერმინი განძი ნახმარი არაა. აქ რომ განძია სახეზე და არა ნაპოვარი, ეს აღნიშნულ მუხლთა შინაარსიდან დგინდება, ისე როგორც ეს იყო ბერძნული სამართლის ზემოთმოტანლ მუხლებში. დ. ფურცელაძე ვახტანგის სამართლის რუსულ თარგმანში 165-ე და 185-ე მუხლებს განძის ამსახველ მუხლებად მიიჩნევს.<sup>24</sup>

165-ე მუხლი იუწყება: “იქნების, კაცმან ახალს ნასყიდს მამულს და აგარაკში ქონება რომ იპოვოს, თუ იმ მამულის მამსყიდველთან ფასი გარდაწყუეტილი არის, ვეღარას შეუა, ის ქონება მსყიდველისა არის და თუ ფასი რამ დარჩომილა, იმ დარჩომის ანგარიშით წილი უნდა მომსყ-

<sup>23</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. I, გვ. 522, 527.

<sup>24</sup> იხ. Законы Вахтанга VI, введение, примечания, Глосарий и указатели Д.Л.Пурцеладзе, Тб., 1980, გვ. 250.

იდველსაც დაუღვას“.

186-ე მუხლი იმეორებს 165-ე მუხლს: “თუ გასყიდულს მამულში კაცმან, მსყიდველმან, საქონელი იპოვნოს, თუ ფასი მთლივ მიუცია და აღარა დარჩომილა რა, მამსყიდველი ვერას შეუა და თუ ფასი რამ დარჩომილა, რაერთიც დარჩომილიყოს, იმ ანგარიშით წილი დაუღვას.“

165-ე მუხლი ნასყიდობის კარშია მოთავსებული, 186-ე კი – პოვნის ნაწილში.

მოცემული მუხლებიდან ის აზრი ირკვევა, რომ ვიდრე მსყიდველს ფასი არ გადაუხდია მთლიანად, მანამ იგი არაა სრული შესაკუთრე ნასყიდი მამულისა და ამ მამულში ნაპოვნ განძედაც შესაბამისად შეკვეცილია მისი უფლება. თუ ფასი გადახდილია, მაშინ განძიც მთლიანად მამულის (აგარაკის) ახალი პატრონისაა, რამეთუ იგულისხმება, რომ მან იგი თავის მამულში იპოვნა. ეს დანაწესი კი, რომის სამართლის დანაწესის ანალოგიურია. მართალია, მასში გამყიდველ-მყიდველის უფლებრივ ურთიერთობათა ჭრილშია განძი განხილული, მაგრამ ვფიქრობთ, რომ მთავარი დებულება მაინც გამოკვეთილია.

დანამდვილებით ძნელია იმის თქმა, თუ როგორი იყო ჩვენს მიერ განხილული მუხლების მოქმედება. იურიდიული პრაქტიკის მასალები კი საამისოდ არაფერს არ იტყობინება, როგორც ჩანს, სამომავლოდ საჭირო იქნება მათი უფრო ვრცელი შესწავლა, რაც კიდევ განზრახული მაქვს. მართალია, არის გარკვეული წინააღმდეგობანი ჩვენს მიერ განხილულ ნორმებს შორის, მაგრამ უნდა ვივარაუდოთ, რომ ისინი ასევე ავსებენ ერთმანეთს. მათში გამოკვეთილია განძისათვის დამახასიათებელი ნიშნები და რაც მთავარია, მისი მპოვნელის უფლებრივი მდგომარეობა. მათში გაცხადებულია მნიშვნელოვანი სამართლებრივი დანაწესი: თუ მპოვნელმა განძი იპოვა საკუთარ მამულში – იგი მთლიანად მისი საკუთრებაა, ხოლო თუ სხვის მამულში იპოვის – ნახევარი მპოვნელისაა და ნახევარი მამულის პატრონის.

# საუცხოო გამოკვლევა საწიგნო სამართალში<sup>1</sup>

ლადო ჭანტურიას მონოგრაფია გერმანული სამართლისადმი ახლებური დამოკიდებულების მაგალითია. შემთხვევით არაა დასმული ნაშრომში საკითხი ქართული სამართლის ადგილის შესახებ სამართლის სისტემებში. გერმანული სამართლისადმი ინტერესი ვინმეს ახირების შედეგი კი არაა, არამედ ესაა ქართული სამართლის ისტორიული მდგომარეობის ასახვა. ცნობილი ფაქტია, რომ საქართველო საუკუნეთა მანძილზე იმყოფებოდა ბერძნულ-რომაული სამყაროს ორბიტაში, რის გამოც ძლიერი იყო თვით ბერძნულ-რომაული სამართლის გავლენები ქართულ სამართალზე.

კონტინენტური ევროპის სამართალი, რომლის შენობაც ბერძნულ-რომაული სამართლის საძირკველზე აიგო, ახალი სიტყვა იყო სამართლის განვითარებაში. სამწუხაროდ, ისტორიული ბელუკუდმართობის გამო, ჩვენ მხოლოდ დღეს გვეძლევა შანსი პრაქტიკულად გამოვიყენოთ კონტინენტური ევროპის სამართლის მიღწევები და საბჭოთა სამართლის მიერ გაჩერებული მდინარება აღვადგინოთ.

საინტერესოა საკითხების ის წრე, რითაც ავტორი აგებს ნაშრომის სისტემას. სახეზეა სრულყოფილი, ორიგინალური სისტემა, რომელიც თავისთავად შეადგენს მეცნიერულ ღირებულებას. ნაშრომიდან გამოვიყოფ მხოლოდ რამდენიმე მთავარ მიმართულებას, რაც მის ხერხემალს უნდა შეადგენდეს. ამ ხერხემლის თვისებად მესახება სანიეტო სამართლის ფილოსოფიური ხედვა. ესაა რეალური, ნორმატიული ცხოვრების ამსახველი ფილოსოფია. სწორედ აქ ჩანს მკვლევარის ოსტატობა აბსტრაქციებით გამორჩეული გერმანული სამართლის სულის შემეცნებაში.

ნაშრომის მთელი ორგანიზმის საერთო თვისებას შეადგენს საჯარო და კერძო სამართლის მოქმედების ფარგლების განსაზღვრა საკუთრებითი ურთიერთობების მოწესრიგებაში. ამით ავტორი არ კმაყოფილდება და საგანგებოდ მსჯელობს საჯარო და კერძო სამართლის ურთიერთმიმართებაზე, რისი აუცილებლობა გამოწვეულია იმითაც, რომ ჩვენში აღრეულია ერთმანეთში საჯარო და კერძო სამართლის მოქმედების ფარგლები. ეს განსაკუთრებით მწვავედ იგრძნობა სამართლის რეფორმის პროცესში, რის

<sup>1</sup> იხ. ლ. ჭანტურია, „უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა გერმანული სამართლის მაგალითზე“, თბ.; 1994; ბ. ზოიძის რეკენზია ამ წიგნზე გამოქვეყნდა ჟურნალში „სამართალი“, 1995, №3-4, გვ. 61-70.

თაობაზედაც ავტორი შენიშნავს, რომ “საქართველოში არსებული ბევრი პარადოქსული ვითარება ხშირად კერძო და საჯარო სამართლის იგნორირებით შეიძლება აიხსნას“. აქედან გამოსავალი იქნებოდა არსებული ტრადიციის აღდგენა და სამართლის სისტემის ამ ორი ელემენტის აღდგენის სწორად განსაზღვრა. ავტორი ერთ-ერთი პირველთაგანია, რომელმაც ჩვენს სინამდვილეში ყურადღება მიაპყრო სამართლის სისტემის აღნიშნულ ელემენტებს. როგორც ძველი, ისე უახლესი ლიტერატურიდან ნათლად ჩანს, თუ როდენ ძნელია მყარ კრიტერიუმის მოძებნა მათს გასამიჯნავად, მკვეთრი სადემარკაციო ხაზის გავლება საჯარო და კერძო სამართლის მოქმედების ფარგლებს შორის შეუძლებელია (პოკროვსკი).

საკუთრების ცნების ერთიანობისა და აბსოლუტურობის იდეა ნაშრომის ერთ-ერთი მთავარი დებულებაა. საკუთრების ცნება უცვლელია, ცვალებადი შეიძლება იყოს საკუთრების შინაარსი, საკუთრებითი წესრიგი. ვერც საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები ცვლიან საკუთრების ცნებას. საკუთრება ესაა ნივთზე პირის შეუზღუდავი, სამართლებრივად აღიარებული ბატონობის უფლება. ეს განმარტება კვლავაც რჩება ძალაში, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების სოციალურმა ბჭობამ ჩვენს საუკუნეში არნახულ მასშტაბებს მიაღწია და მაინც სოციალური ბოჭვა პრინციპიდან გამონაკლისია, იგი ემსახურება თვით მესაკუთრის ინტერესებსაც. საკუთრების შინაარსიც ამ ბოჭვის მასშტაბზეა დამოკიდებული. ამიტომაც წერს ავტორი, რომ “საკუთრების შინაარსი განისაზღვრება საკუთრების თავისუფლებასა და მის ბოჭვას შორის არსებული მოცულობით“ (გვ.48). სამწუხაროდ, საბჭოთა ცივილისტებს ნეგატიურ მომენტზე გადაჭკონდათ ძირითადი ყურადღება. თუ პოზიტიურ ელემენტში ისახება ნების თავისუფლების ფარგლები ნივთთან მიმართებაში, ნეგატიურში ჩანს ამ ნების თავისუფლების ფარგლები მესამე პირთან მიმართებაში. მოკლედ, საკუთრება გულისხმობს არა მხოლოდ ნივთის თვისებად ცნობის შეგნებას, არამედ მისი სხვისად ცნობის შეგნებასაც, ის, რაც ჩემია, “უნდა ცნონ სხვებმაც“ (ჰეგელი).

საკუთრება მონოგრაფიაში გაგებულია როგორც პიროვნების ძირითადი უფლება, მისი თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტი. ჰეგელის სიტყვებით რომ ვთქვათ, “მხოლოდ საკუთრებაში ვლინდება პირი, როგორ გონი“. ამიტომაცაა, რომ როგორც საკუთრება, ისე თავისუფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებებია, ისინი პიროვნებას დაბადებიდანვე აქვს. როგორც ავტორი შენიშნავს, საკუთრების უფლება წინარესახელმწიფოებრივი უფლებაა. სახელმწიფოს მოვალეობაა აღიაროს და გარანტირებული გახადოს ეს უფლება.

საკუთრება, რბილად რომ ვთქვათ, აფუძნებს თავისუფლებას, მაგრამ

იგი არაა ერთადერთი გზა თავისუფლებისაკენ. ინდუსტრიულ საზოგადოებაში საკუთრების სანივთო უფლების გვერდით ისე ვითარდება სხვა სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლებანი, რომ უდაოდ იზრდება მათი როლი პიროვნული თავისუფლების დაფუძნებაში. ამით გარკვეულწილად მცირდება ის განსხვავება, რომელიც მესაკუთრესა და არამესაკუთრეს შორისაა თავისუფლებასთან მიმართებაში.

ნაშრომის დიდი ღირსებაა ის, რომ საკუთრების უფლება გააზრებულა კერძო და საჯარო ინტერესების თანაფარდობის ჭრილში. მართალია, ავტორი ცალკეც კი გამოყოფს პრობლემის ამ მხარეს, მაგრამ იგი მაინც ნაშრომის მთელი ორგანიზმის თვისებად მესახება. საკითხი დგას ასე: რომელი ინტერესი აფუძნებს საკუთრებას: კერძო თუ საჯარო; როგორია მათ შორის მიმართება? ეს ინტერესები შესაბამისად გამოხატულებას პოულობენ სუბსტანციურ და ფუნქციურ საკუთრებაში. სწორად მიმაჩნია ავტორის მსჯელობა, როდესაც იგი საკუთრების ცივილური ცნების დამფუძნებლად თვლის მხოლოდ სუბსტანციურ საკუთრებას.

საკუთრების ბოჭვა (შეზღუდვა) საჯარო ინტერესებით ობიექტური რეალობაა სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. კარგად შენიშნავს მკვლევარი, რომ “საკუთრების შეზღუდვის მოცულობა განისაზღვრება იმით, თუ რამდენად არის საზოგადოება ამ საკუთრებაზე დამოკიდებული და რა სოციალური ფუნქციის შესრულებას ემსახურება იგი, რაც უფრო ძლიერადაა არამესაკუთრე უცხო საკუთრების სარგებლობაზე დამოკიდებული, მით უფრო ფართოა კანონმდებლის უფლებამოსილება დააკისროს მესაკუთრეს ვალდებულება“ (გვ. 31). აქედან ნათელი ხდება, რომ გერმანული სამართლისათვის საკუთრება სოციალურ ფუნქციასთან კი არაა გაიგივებული, არამედ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია, დამფუძნებელი კი, საკუთრებაში ჩადებულ ინტერესებში, მაინც, კერძო ინტერესებია, სხვანაირად რომ ვთქვათ, სუბსტანციური საკუთრება. სოციალური ფუნქცია ჩადებულია საკუთრებაში, როგორც ერთიან, განუყოფელ ცნებაში, სულ ერთია, ვინ იქნება ამ საკუთრების უფლების მატარებელი. ვფიქრობ, ეს კარგად უნდა გააცნობიეროს კანონმდებელმა. შეცდომაა იმაზე ფიქრი, რომ თუ საკუთრება კერძო პირის ხელთ იქნება, იგი არ შეიბოჭება სოციალური ფუნქციით. საკუთრების სოციალური ფუნქციის თეორიითაც კი, კერძო საკუთრება უნდა ემსახურებოდეს არა მარტო მისი მფლობელობის ინტერესებს, არამედ მთელ საზოგადოებას (დიუგი).

ზემოთმოყვანილ ინტერესთა თანაფარდობის ლოგიკურ დასრულებად გვესახება საკუთრების გარანტიის პრობლემა, რასაც ავტორი საგანგებო ყურადღებას მიაპყრობს. “საკუთრების გარანტია, — ნათქვამია ნაშრომში, — ორ დონეს მოიცავს: პირველია საკუთრების დაცვა კანონმდებლის მხრიდან,



რაც გულისხმობს ისეთი კანონისმიერი შეზღუდვების დაწესებას, რომლებიც არარაობად არ აქცევენ საკუთრების უფლებას... მეორეა საკუთრების დაცვა მართლსაწინააღმდეგო ხელყოფისაგან“ (გვ. 84). ამდენად, ამ გარანტიისათვის აუცილებელია მოქმედების ფარგლების დადგენა. კანონმდებელმა სამართლიანი ზღვარი უნდა დააწესოს, რათა მესაკუთრე დაცული იყოს სახელმწიფოსთან მიმართებაშიც. კარგად შენიშნავს მკვლევარი, რომ ამ ზღვარის (ფარგლების) დადგენისას “კანონმდებლის უფლებამოსილება საკუთრების სოციალური ფუნქციის პროპორციულია“ (გვ. 114).

სწორად მიგვაჩნია, როდესაც საკუთრების გარანტიაში ქონებრივის გარდა პიროვნული (არაქონებრივი) მომენტებიცაა წინა პლანზე წამოწეული. გერმანული სამართალი, მართალია, დინჯად, მაგრამ სრულიად ლოგიკურად მიდის არაქონებრივ სიკეთეთა სამართლებრივი აღიარების გზით. ქართულ სამართალში, ძველთაგანვე მოკიდებული, მთელი სიცხადით ჩანს არაქონებრივი ფასეულობით კანონმდებლის დაინტერესება. მრავალი მაგალითი მოიძიება იმისა, როდესაც ნივთის ფასეულობაში პიროვნული (არაქონებრივი) მომენტებია გამოკვეთილი. ამ მხრივ ქართული სამართალი ემსგავსება უფრო რომაულს, ვიდრე გერმანულს. გავიხსენოთ რომაული გაგება მეშვეიდრობისა, როცა ყურადღება გადატანილი იყო პიროვნების უფლებამონაცვლეობაზე, რაც ლოგიკურად იწვევდა ქონებრივ უფლებამონაცვლეობასაც. ძველი გერმანული სამართალი კი იფარგლება (როგორც მრავალი სხვა) მარტოოდენ ქონებრივი უფლებამონაცვლეობით.

ავტორს საკუთრების გარანტიის მთელი სისტემა აქვს ჩამოყალიბებული, რომლებიც ბევრად ავსებენ ჩვენს წარმოდგენებს როგორც საკუთრების ცნების, ისე მისი ფუნქციის თაობაზე.

დიდ ინტერესს იწვევს ნაშრომში საერთო მოძღვრება სანივთო სამართალზე. ნახევარ საუკუნეზე მეტი გავიდა მას შემდეგ, რაც ჩვენში სანივთო სამართლის ხსენებაც კი აღარ იყო. დღეს სანივთო სამართალი უნდა აღსდგეს თავის ისტორიულ უფლებებში. გერმანულ იურისტებთან მჭიდრო თანამშრომლობით უკვე მომზადდა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის პროექტის სანივთო სამართლის განყოფილება. ფაქტობრივად ამ დარგში სახეზეა გერმანული სანივთო სამართლის ზომიერი რეცეფციის მცდელობა – აქ ჯეროვანი ადგილი მიეჩინება არა მხოლოდ საკუთრებას, არამედ მფლობელობასა და სხვის ნივთებზე უფლებებს. ამით აღსდგება სანივთო სამართლის ტრადიციული სისტემა. ასეთ ვითარებაში გერმანული სანივთო სამართლის მეცნიერული ანალიზი, რასაც მკვლევარი აკეთებს, დიდად წაადგება სამოქალაქო კოდექსის მომზადების საქმეს.

მონოგრაფიაში სანივთო სამართალი გამიჯნულია ვალდებულებითისაგან. პირველისთვის დამახასიათებელი ნიშნები იმაზე მეტყველებენ, რომ

იგი “სტატიკური” სამართალია, მეორის ნიშნები კი მის “დინამიურობას” იუწყება. მე არ ჩამოვთვლი ამ ნიშნებს, ავტორი მათ დაწვრილებით ფხილავს, შევნიშნავ მხოლოდ ამ ორი ინსტიტუტის ერთმანეთისაგან გამოჯენის აუცილებლობას. საქმე იმაშია, რომ საბჭოთა კოლექტივშიც მრავლად მოიძებნება მაგალითები, როცა მიუღწეველია სანივთო და ვალდებულებითი სამართლის თანხმობა და ერთის პრინციპების განხორციელება ზოგჯერ თავდაყირა აყენებს მეორისას. მოკლედ, საჭიროა მათი მოქმედების ფარგლების სწორი გამოჯენა. მე მოვიტან ერთ მაგალითს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსიდან, რაშიც, ვფიქრობ, აღნიშნული წინააღმდეგობაა სწორედ. საქმე ეხება ვინდიკაციაზე უფლებას. დადგენილია, რომ როცა ნივთი მესაკუთრის ხელიდან გამოდის მისი ნებით (ვთქვათ ვინმეს ათხოვა), და შემძენი მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ სასყიდლიანად გაასხვისებს მესამე პირზე, ეს უკანასკნელი ხდება მისი მესაკუთრე. აქ შედეგად ის მივიღეთ, რომ ვინდიკაციის სანივთო უფლებამ ფაქტობრივად შეცვალა ვალდებულებითი უფლება. საქმე იმაშია, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე შემძენზე საკუთრების უფლება რომ წარმოიშვას, საჭიროა, გამსხვისებელი იყოს ამ ნივთის მესაკუთრე, სხვანაირად გარიგება ბათილად ჩაითვლებოდა. აქ კი მოხდა ის, რომ ვალდებულებითი სამართლის აზრით ბათილი გარიგება, ფაქტობრივად, ნამდვილად ჩაითვლება, რახან დადგა ის იურიდიული შედეგები, რაც ნამდვილი გარიგების დროს დგება ხოლმე.

ასევე დამაფიქრებელია მკვლევარის აზრი სანივთო და ვალდებულებითი სამართლის ურთიერთობის იმ ტენდენციაზე, რაც ჩვენს საუკუნეში შეიმჩნევა. ეს არის ვალდებულებით უფლებათა სანივთო უფლებებად გარდაქმნის ტენდენცია. ეს საკითხი მართლაც ცალკე დაფიქრების საგანია, მაგრამ ის კი ამკარაა, რომ სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა მიმართებაში მართლაც შეიმჩნევა ვალდებულებით უფლებათა შინაარსის გაფართოება და ამით ერთგვარი ბოჭვა სანივთო უფლებებისა. ფართო ვალდებულებითი უფლების მატარებელს უმუშავდება სანივთო უფლების ქონების ანალოგიური განწყობა, რაც ბევრად ანელებს მის სწრაფვას ამ უკანასკნელის მოპოვებისაკენ. ასეთი დამოკიდებულების ჩამოყალიბებას ბევრად უწყობს ხელს ის, რომ თუ ადრე სანივთო უფლება უფრო დამოუკიდებელი იყო, დღეს, ინდუსტრიულ საზოგადოებაში, იგი, რაც შეიძლება დამოკიდებული ხდება ვალდებულებით უფლებებზე (მე ამ შემთხვევაში ძირითადად მხედველობაში მაქვს უძრავ ქონებაზე საკუთრება). შეიძლება ითქვას, მესაკუთრე შინაგანად იძულებულია წავიდეს მეტ დათმობაზე, ვიდრე იგი ამას გააკეთებდა, ვთქვათ, მარტივი წარმოების დროს. ამ იძულების ობიექტური შედეგი კი ვალდებულებით უფლებებში სანივთო

უფლების ელემენტების შემოტანაა.

ინტერესით იკითხება ნაშრომის ის ნაწილი, რომელშიც ნივთებზე მოძღვრებაა გადმოცემული. გერმანული სამართალი მხოლოდ ნივთებზე საკუთრებას იცნობს, ნივთები კი სხეულებრივი საგნებია. მისთვის უცხოა საკუთრება არამატერიალურ სიკეთეზე (მაგალითად, როგორცაა ინტელექტუალური ფასეულობანი). საქართველოს მომავალი სამოქალაქო კოდექსის პირველადი მონახაზი „უსხეულო“ საგნებზე უფლებასაც ჯეროვან ყურადღებას უთმობს.

მოდრავ ნივთებთან ერთად ჩვენში მკვიდრდება უძრავი ნივთების ცნებაც. ახალი საკუთრებითი წესრიგის დამკვიდრების პროცესში განსაკუთრებით ფასეულია ჩვენთვის უძრავ ნივთებზე უფლების საკითხი.

აქვე გავიხსენებ, რომ მკვლევარმა უძრავი ნივთების საკუთრებაზე თავისი აზრი მრავალჯერ გამოხატა ცალკეულ პუბლიკაციებში, რომელნიც შემდგომ საფუძვლად დაედო მის მიერ მომზადებულ კანონთა პროექტებს.

უძრავი ნივთების საკუთრება გერმანულ სამართალში არსებითად რომის სამართლის აღიარებულ პრინციპებს ემყარება: მიწის მესაკუთრისაა ყოველივე (ქონება), რაც მიწის ქვეშ ან მის ზედაპირზეა. ამიტომაცაა, რომ შენობა მიწის მესაკუთრისაა, ვის მიერაც არ უნდა იყოს იგი აგებული. ამ პრინციპის ასე ხელაღებით მიღება ჩვენში გაძნელებოდა, ამიტომაცაა აზრი, რომ მომავალმა სამოქალაქო კოდექსმა დაუშვას აღნაგობის უფლება, რომელსაც იცნობდა საქართველოს 1923 წლის სამოქალაქო კოდექსი.

საადგილმამულო წიგნის სისტემა, რასაც საგანგებოდ მიაქცევს ყურადღებას მკვლევარი, გერმანული სანივთო სამართლის მშვენიერია. “მთელი მიწის სამართალი გამსჭვალულია საადგილმამულო წიგნის სისტემით, ეს ნიშნავს, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ყველა სანივთო უფლება მოითხოვს რეგისტრაციას საადგილმამულო წიგნში. გარდა ამისა, მიწის ნაკვეთის ყველა ცვლილება პირდაპირ აისახება მასში. მხოლოდ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ ცვლილებებს“ (გვ. 130). აქედან ცხადი ხდება, რომ უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლება საადგილმამულო წიგნით აღიარებული უფლებაა, საადგილმამულო წიგნი სხვა სისტემებშიც გამოიყენება და არც ჩვენ უნდა ვთქვათ მასზე უარი. მაგრამ საკუთრების გადასვლის ის მექანიზმი, რომლის ელემენტებიცაა საადგილმამულო წიგნი და რასაც აბსტრაქციის პრინციპი ჰქვია, ვფიქრობთ, ზედმეტი გართულებების წყაროა. ძნელად აღსაქმელია და გასამიჯნავია ამ მექანიზმში პირველი ორი რიგის მოვლენები: ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო-სამართლებრივი გარიგებანი. ამ პრინციპის წინააღმდეგობად მეჩვენება ის, რომ თუ სანივთო სამართლებრივი გარიგება საკუთრებას ქმნის, ვალდებულებითის როლი

ჩანს მხოლოდ უკვე წარმოშობილი საკუთრების გაუქმებაში. მე ამ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს ამ პრინციპის ის თეზა, რომ ვალდებულებითი გარიგება, ბათილიც რომ იყოს, სანივთო მაინც აღწევს თავის მიზანს – საკუთრების უფლება ჩნდება, მაგრამ რახან ვალდებულებითი გარიგება ბათილი იყო – ამის გამო საკუთრების უფლება წყდება (ნივთი უბრუნდება გამყიდველს). თუ სანივთო უფლების პრიმატს ვალიარებთ ვალდებულებითთან შედარებით, მაშინ უკვე წარმოშობილი საკუთრება ამ პრინციპის პირობებშია არ უნდა შემწყდარიყო. მე მაინც მეჩვენება, რომ აბსტრაქციის პრინციპში ერთიანი გარიგების ხელოვნური გახლეჩა ხდება. ამ პრინციპის შეფასებაში მე მთლიანად ვეთანხმები ავტორს, როცა იგი წერს, რომ ქართულ სანივთო სამართალში შეუძლებელია მისი გამოყენება. სწორად მეჩვენება ასევე მისი უარყოფითი დამოკიდებულება წმინდა სახელშეკრულებო პრინციპზე, რომელიც ხშირად ბევრ უხერხულობაში აყენებს ქონების შემძენს. მკვლევარის უდაოდ სწორ მიგნებად უნდა ჩაითვალოს ტიტულუსისა და მოღუსის კლასიკური მოდელის უპრიანობა ქართულის სინამდვილისათვის.

მონოგრაფიაში ცალკე მიმართულებად იკვეთება მიწების დაქუცმაცების შემაკავებელი მექანიზმის ანალიზი. მიწების თავისუფალი საკუთრების დამკვიდრებას პოზიტიურ შედეგებთან ერთად ის დიდი ნაკლიც ჰქონია, რომ მას გამოუწვევია მიწების დაქსაქსვა, მიწების დავალიანება და საადგილმამულო ეგოიზმი (გვ. 175). მიწების დაქსაქსვის აღსაკვეთად ერთმემკვიდრეობა დამკვიდრებულა. ასეთი დაქსაქსვის საშიშროება ჩვენშია მოსალოდნელია. თუკი სათანადო დამცავი მექანიზმი არ შემუშავდება მემკვიდრეობით სამართალში. ჩემი აზრით, ჩვენი ძველი ისტორიის გამოცდილება აქ არ ივარგებს. საქმე ისაა, რომ ქართული მემკვიდრეობითი სამართლით ოჯახის გაყრის შემთხვევაში ადგილ-მამულიც იყოფა და ცხადია ქუცმაცდება. მემკვიდრეებს ერთმანეთისაგან განასხვავებს მართლოდენ მათი განსაკუთრებული წილი, რომელიც საუფროსოს, საუმცროსოსა და საშუალოს სახელწოდებითაა ცნობილი. ქართული სამართალი, როგორც წესი, ერთმემკვიდრეობას არ იცნობს. ავტორის მიერ განვითარებული მსჯელობა ერთმემკვიდრეობის შესახებ, ვფიქრობ, ბევრად დამაფიქრებელია ჩვენთვისაც. ამ შემთხვევაში ერთმემკვიდრეობა ფაქტობრივად არც მაიორატი და არც მინორატი. მემკვიდრეობის უფლებას აფუძნებს, როგორც წესი, არ უფროს-უმცროსობა, არამედ მეურნეობის გაძლოლის უნარი. ეს კი სრულიად ახლებური და განსხვავებული მიდგომაა მემკვიდრეობისადმი.

საჯარო ნივთებზე მოძღვრება, რომელიც კვლევის ერთ-ერთი საგანთაგანია, ბევრად ავსებს ჩვენს წარმოდგენებს სანივთო სამართალზე. სწო-

რადაა აღნიშნული ნაშრომში, რომ კონტინენტალური ევროპის სამართალში მიღებული საჯარო ნივთი, საბჭოთა სამართლით საზოგადოებრივ საკუთრებად იწოდებოდა. აქ საინტერესო ისაა, რომ საჯარო ნივთია არა მხოლოდ სხეულებრივი ობიექტი, არამედ უსხეულოც (გვ.197-199). გერმანული ცივილური სამართლის აღიარებული პრინციპებით კი ნივთები მხოლოდ სხეულებრივი საგნებია. საჯარო ნივთები სხვა ნივთებთან შედარებით ყველაზე მეტადაა დატვირთული საჯარო-სამართლებრივი ფუნქციით, როგორც ავტორი იტყვის ზომე “მასზეა საჯარო-სამართლებრივი სერვიტუტი“ (გვ.201). აქვე დაწვრილებით არის ნაჩვენები საერთო და სპეციალურ სარგებლობაში არსებული საჯარო ნივთების ბუნება.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების საკითხი ერთ-ერთი ცენტრალური საკითხია მონოგრაფიაში. სასურველია აქ წამოყენებულმა იდეებმა პრაქტიკული განხორციელება პოვონ მიწის რეფორმის პროცესში. ასეთი მიდგომა ჩვენთვის მხოლოდლა მომგებიანი იქნება. სამწუხაროდ, მიწის რეფორმის უმრავლეს აქტებში მხოლოდლა ძველი საკუთრებითი წესრიგია შელამაზებული. ნაშრომში მოცემული დებულებანი სწორედ რომ ზედგამოჭრილია ახალი საკუთრებითი წესრიგისათვის. თუ სადმეა საკუთრება ყველაზე მეტად შებოჭილი სოციალური ფუნქციით – ეს ეხება სწორედ სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე საკუთრებას. ამ სულით სუნთქავს მთელი კონტინენტური ევროპის სამართალი.

ბინის საკუთრების პრობლემა კელევის ფინალურ ნაწილს შეადგენს. როგორც ითქვა, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ემყარება რომის სამართალს, და თელის, რომ სახლი იმის საკუთრებაა, ვისცაა მიწა. ეს ტრადიცია დაურღვევია ბინის საკუთრების შესახებ კანონს. გერმანულ სამართალში უფლების ასეთი ტრანსფორმაცია მეტად გვარწმუნებს ჩვენც აღნაგობის უფლების აღდგენის აუცილებლობაში.

ამ მცირე რეცენზიაში ვერ შევძელი ჯეროვანი მიმეგო ყველა იმ საკითხისათვის, რაც ნაშრომშია დაყენებული. აქ მხოლოდ შევეცადე რამდენიმე ცენტრალური მომენტიისათვის გამეხვა ზაზი და ზოგჯერ ჩემი დამოკიდებულებაც მეჩვენებინა. ვიდრე ნაშრომს მთლიანად შევაფასებდე, შემიძლია გადაუჭარბებლად ვთქვა, რომ მკვლევარი საკუთრების სულში ჩამწვდარა.

\*\*\*

ნაშრომის გაცნობამ აღმიძრა სურვილი გამომეთქვა ზოგიერთი ჩემი კერძო მოსაზრება მასში მოცემული ცალკეული დებულებების თაობაზე, რაც სასარგებლო თუ არა, კეთილი ნების კარნახი მაინც იქნება საკუთრების პრობლემებზე მუშაობისას.

ზემოთ ვთქვი, რომ მონოგრაფიაში დიდი გულმოდგინებითა და სიცხ-

ადითაა ერთმანეთისაგან გამიჯნული კერძო და საჯარო სამართლის მოქმედების ფარგლები. ეს ნაშრომის მთელი ორგანიზმის საერთო თვისებაა. ნაშრომიდან კარგად ჩანს საჯარო-სამართლებრივი ნორმების სიუხვე საკუთრების უფლების მოწესრიგებაში. საკუთრების სოციალურმა ფუნქციამ ბევრი მსგავსი ნორმა შობა, მაგრამ რატომღაც მეჩვენება, რომ საკუთრების შინაარსის დამფუძნებელი მაინც კერძო სამართლებრივი ნორმები უნდა იყოს, ამიტომაც ჩემში ეჭვს იწვევს ნაშრომში მოცემული აზრი, რომ “დღევანდელ პირობებში საკუთრების შინაარსი, უპირატესად საჯარო სამართლით არის განსაზღვრული“ (გვ.39). თუ აქ მხედველობაშია არა ზოგადი პრინციპი, არამედ მხოლოდ უძრავ ქონებაზე (მიწაზე) საკუთრება, ანდა ჩვენში არსებული საკუთრებითი რეჟიმი, მაშინ ამ ეჭვის საფუძველი ქრება. მართალია, სოციალური ფუნქცია მაინც საკუთრების უფლების ორგანულ ნაწილად იქცა, მაგრამ მისი კერძო ფუნქცია მაინც საკუთრების უფლების მთავარი დამფუძნებელი ფასეულობაა, საკუთრების ბოჭვა არ შეიძლება აღემატებოდეს საკუთრების თავისუფლებას. ამას გარდა, თუ ცნება სამოქალაქო-სამართლებრივია, შეუძლებელია საკუთრების შინაარსში საჯარო-სამართლებრივი ელემენტები ჭარბობდნენ. ასე რომ იყოს, გამოგვივა, რომ რაღაც მოვლენის ცნებას შეესაბამება სხვა მოვლენის შინაარსი. მითუმეტეს ნაშრომის ერთ-ერთი მთავარი თეზაა საკუთრების ცნების ერთიანობა და ეს ცნებაა კერძო-სამართლებრივი (სამოქალაქო-სამართლებრივი) ცნება. კვლევებიდან ნათლად ჩანს, ის სიძნელები, რაც საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ ცნებას ახლავს ხოლმე. ვფიქრობ, არ არსებობს საფუძველი საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ცნებისა. ეს აზრი უნდა იკვეთებოდეს მონოგრაფიიდანაც.

სრულიად სამართლიანადაა საკუთრება აღიარებული პიროვნული თავისუფლების უმნიშვნელოვანეს წყაროდ. მართლაც, პიროვნების ქონებრივი თავისუფლება მისი პიროვნული თავისუფლების მნიშვნელოვანი საფუძველია. საკუთრების ამგვარი როლი ბევრადაა განპირობებული იმით, რომ საკუთრება ძალაუფლების შემცველია, სასურველი იყო ნაშრომში საკუთრება გვეჩილა ძალაუფლების ჭრილშიაც.

მთელი ერთი პარაგრაფი ეძღვნება სანიეთო უფლებათა ცნებასა და მის ძირითად ნიშნებს. სანიეთო უფლებანი გამიჯნულია ვალდებულებითისაგან სწორედ მათი არსებითი ნიშნების მიხედვით, ვფიქრობ, ამ გამიჯნვისათვის გამოდგებოდა მისი ერთი ისეთი ნიშანი, როგორიცაა უპირატესობის უფლება, რომლის არსიც იმაშია, რომ სანიეთო და ვალდებულებით უფლებათა კოლიზიის შემთხვევაში პირველს ენიჭება უპირატესობა. მაგალითად, როცა ნიეთია უფლების (მოთხოვნის) დაკმაყოფილების ობიექ-

რატომლაც მიძნელდება შეგუება გერმანულ სამართალში არსებული სანივთო გარიგებისადმი. თუ მიუღებლად ჩავთვლით საკუთრების გადასვლის აბსტრაქციის პრინციპს, მაშინ უარი უნდა ვთქვათ მის იურიდიულ გამოხატულებაზეც, როგორცაა სანივთო გარიგებანი. გერმანული სამართლით ნასყიდობა ვალდებულებითი გარიგებაა, ნივთის გადაცემა კი სანივთო-სამართლებრივი, განა ნასყიდობაშივე არ ძევეს ნივთის გადაცემის ვალდებულება? რა საჭიროა ურთიერთობის ასე დაწვერილმანება? გარდა ამისა, ასეთი გარიგება სხვა გაუგებრობათა წყაროცაა. მაგალითად, ნაშრომში ერთგან ნათქვამია, რომ როცა სანივთო გარიგებაზე საუბარი, აქ "შეთანხმება" იგულისხმება და არა "ხელშეკრულება" (გვ.158). ასევე ძნელდება შეთანხმების გაცნობიერება ვალდებულების მომენტის გარეშე. ამ შემთხვევაში ჩვენი აზრი უფრო ფაქტობრივ ნორმატიულ სინამდვილეს ეხება, ვიდრე ავტორის პოზიციას. იგი თვითონაც შენიშნავს, რომ ძნელია სანივთო და ვალდებულებით გარიგებათა გამიჯვნა ერთმანეთისაგან, რამეთუ ისინი ხშირად ერთმანეთშია გადახლართული (გვ.162).

მიწის თავისუფალი საკუთრების დამკვიდრებასთან კავშირში მონოგრაფიაში აღძრულია საკითხი დანაწევრებული საკუთრების თაობაზე. მიწის რეფორმის პროცესში კვლავ იჩინა თავი ფეოდალიზმის ამ კლასიკური ინსტიტუტისადმი ერთგულების იდეამ. რომანულ-გერმანული სამართლის მკვლევარები საკუთრების უფლების დანაწევრების ტენდენციას აფიქსირებენ ევროპულ სამართალში. ასეთ ვითარებაში დანაწევრებული საკუთრების კუთხით საკუთრების უფლების შეფასება სრულიად ლოგიკურია. ხშირად მოვლენა მოძველებული ჩანს, მაგრამ აღმოჩნდება, რომ ის სულაც არ ყოფილა ძველი. ასე მოსვლია გაუყრელი ოჯახის იდეასაც. როგორც ნაშრომიდან ვიგებთ, მიწების დაქუცმაცების აღკვეთის მიზნით, მისი აღდგენის პრაქტიკაც დამკვიდრებულია. მე ყოველთვის, ისევე როგორც ავტორი, მომხრე ვიყავი ერთიანი საკუთრების იდეისა. საკუთრების უფლებისას მთავარია ნივთის სუბსტანციაზე უფლება, ამიტომ, როგორადაც არ უნდა გაიზარდოს არამესაკუთრეთა უფლებები სხვის ქონებაზე, ეს მანიკვერ გამოიწვევს საკუთრების უფლების გაორებას. ძველი რომაული ტრადიცია, რომ შეუძლებელია ერთდროულად ორი განსხვავებული საკუთრების უფლება ქონებაზე, ვფიქრობთ, დღესაც ძალაშია. დანაწევრებული საკუთრების კონცეფცია გლოსატორების ყველაზე დიდი ქმნილებაა. მათ ძველ რომაულ ინსტიტუტებს ახალი შინაარსი შესძინეს. ასეთ ინსტიტუტებს შეადგენდა სუპერფიცია და ემფითევეზისი, რომელნიც სხვის ნივთზე უფლებების მნიშვნელოვანი სახეებია. გლოსატორებმა ეს ინსტიტუტები

დანაწევრებული საკუთრების მხოლოდ მასალად გამოიყენეს. ამიტომაც, საჭოჭმანოდ მეჩვენება ავტორის აზრი, რომ “ჯერ კიდევ იუსტიანიანეს დიგესტებში განმტკიცებული ეს კონცეფცია მე-18 საუკუნის ფრანგულმა დოგმატიკამაც გაიმეორა“ (გვ.169). თუმცა, არც იმას გამოვიცხავ, რომ სუპერფიციარისა და ემფითევიტის ფართო უფლებრივი მდგომარეობა შეიძლებოდა ყოფილიყო ასეთი შეხედულების წყაროც. საერთოდ კი, უნდა ითქვას, რომ აღნიშნულ ეპოქებში დანაწევრებული საკუთრების სხვის ნივთზე უფლებისადმი მიმართება ერთ-ერთი ყველაზე ბნელით მოცული პრობლემა იყო. ასეც კი დაუყენებიათ საკითხი: საერთოდ არსებობს კი დანაწევრებული საკუთრება, ის, რასაც ჩვენ Unter Eigentum-ს ვეძახით, ზომ არაა სხვის ნივთზე უფლება?

მონოგრაფიაში საკუთრების უფლება მისი რეალიზაციის ჭრილშია გააზრებული, რაც შეიძლება ითქვას, საკუთრების გარანტიის პრობლემაცაა. ავტორი აგვიწერს მოცემულ საკითხზე ამი დიდი დისკუსიის შედეგებს. როგორც ნაშრომიდან ჩანს, ამ დისკუსიის ერთ-ერთი დასკვნა იყო ის, რომ თანამედროვე პირობებში საკუთრების თავისუფლებას ცვლის “მენეჯერის რეჟიმი. მოკლედ, დღეს მთავარია არა საკუთრების განკარგვის, მისი თავისუფალი გასხვისების პრობლემები, არამედ საწარმოს მართვის, მენეჯმენტის საკითხები (გვ.106). ამ საგნის გარშემო აზრი მართლაც რომ საინტერესოა. საქმე ისაა, რომ “კომერციული“, “საფინანსო“ საკუთრების ავტორთა ნააზრევი ძირს უთხრის საკუთრების ერთიანი ცნების იდეას. რაც შეიძლება ითქვას, ნაშრომის ერთ-ერთი მთავარი და სწორი თეზაა. მენეჯერთა ძალაუფლების ზრდა, სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრის ძალაუფლება ნულის ტოლია. აქ მთავარია ის, რომ მენეჯერის ძალაუფლების წყაროა მესაკუთრის ძალაუფლება. ამდენად, იგი მესაკუთრის თავისუფლების გამოვლენის ერთ-ერთი მომენტიცაა. თავისუფლებას კი თავისთავად მოქმედების შედეგი კი არ აფუძნებს, არამედ ამ მოქმედების ნებელობითი ბუნება. მოკლედ, მთავარია თავისუფალი ნება. ასეთი მიდგომისას მეჩვენება, რომ “კომერციული საკუთრების“ ავტორები ერთმანეთში აიგივებენ საკუთრების ცნებასა და საკუთრების რეალიზაციის მდგომარეობას. სულაც არ ვაკნინებ დინამური მომენტის როლს საკუთრებაში, მაგრამ მაინც საკუთრება წარმომიდენია, როგორც უფრო სტატიკური მდგომარეობა. ისეთ ვითარებაში, როდესაც “კომერციული“, “საფინანსო“, “სააქციო“ საკუთრების იდეა ერთ-ერთ ძირითად მიმართულებად გამოიკვეთა თანამედროვე პირობებში, ვფიქრობთ, სამომავლოდ მასზე ყურადღების მიქცევა სასარგებლო იქნება.



ნაშრომი ისეთი გზნებითაა დაწერილი, რომ კომუნისტური სამართლის ტყვეობას თავდაღწეულ საზოგადოებაში, იგი მრავალს ჩააგონებს სანივთო სამართლისადმი სიყვარულს. ამ ძალას მას მატებს ის ფაქტიც, რომ გერმანული სანივთო სამართლის სარკეში ბევრად იკვეთება ქართული სანივთო სამართლის ხატება.

კიდევ მრავლის თქმა შეიძლებოდა კვლევის საგნის გარშემო, მაგრამ ვფიქრობ, ამისათვის დრო მომავალშიაც ბევრი გვექნება – სანივთო სამართალი ხომ ცივილური სამართლის ხერხემალია, რაზედაც იგება შენობა სამოქალაქო საზოგადოებისა. ამ ნაშრომით უეჭველად დაინტერესდებიან ეკონომისტებიც, რადგან აქ მათთვისაც ბევრი თავსატეხის გასაღები შეიძლება მოიძებნოს.

დაბოლოს, ისლა დამრჩენია ვთქვა, რომ ლაღო ჭანტურიას ეს ნაშრომი ბევრად წინ წევს ცივილისტიკის განვითარების საქმეს ჩვენში. იგი შედარებითი იურისპუდენციის ბრწყინვალე შენაძენია. ვფიქრობ, მსგავსი ნაშრომების ხილვა დიდი იმედების მაუწყებელია.

# მფლობელობის (possessio) ცნება საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში<sup>1</sup>

ამჯერად ჩვენი ინტერესის საგანს შეადგენს არსებითად ორი კითხვა: მფლობელობა უფლებაა თუ ფაქტი და რამდენად გამართლებულია სამოქალაქო კოდექსში მისი ცალკე გამოყოფა. სამოქალაქო კოდექსის პროექტის პირველადი მონახაზებით (კერძოდ, გერმანელი კოლეგების მიერ შემოთავაზებული სანივთო სამართლის ვარიანტით), მფლობელობა გაიგება როგორც ნივთზე ნებაყოფლობითი ფაქტობრივი ბატონობის ფაქტი, რომელსაც ცალკე ადგილი აქვს მიჩენილი სანივთო სამართლის განყოფილებაში.

მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. სწორედ მფლობელობის ფაქტმა შვა ისტორიულად საკუთრების უფლება. ჯერ იყო ნივთებზე მხოლოდ ფიზიკური ბატონობის ფაქტი, ასე ვთქვათ *possessis naturales*, რასაც შემდგომ მოჰყვა მფლობელის მხრიდან იმ უფლების შეგნება, რომ შეიძლება პრეტენზიის გაცხადება მაშინაც, როცა სხვა შეეცილება და წაართმევს მას ნივთს. ასევე ჩამოყალიბდება შეგნება მოვალეობისა, რომ ის, რაც სხვის მფლობელობაშია სხვისი კუთვნილებაა და არ შეიძლება მისი დაუფლება ამ უკანასკნელის ნების საწინააღმდეგოდ. უფლება-მოვალეობათა შეგნების თანდათანობითი ევოლუციის წყალობით ნივთთან ფიზიკური კავშირი იქცევა ასევე იურიდიულ კავშირად, რისი გამოხატულებაც იყო საკუთრების უფლება.

თუ მფლობელობა ქონებაზედ ფაქტობრივი ბატონობაა, მაშინ საკუთრება უნდა იყოს იურიდიული (სამართლებრივი) ბატონობა.<sup>2</sup>

რომაელი იურისტები მფლობელობაში ორ ელემენტს ხედავდნენ: სუბიექტურს – *animus possidendi*, რაც გულისხმობს ნივთის საკუთრად ფლობის სურვილს, განზრახვის არსებობას და ობიექტურს – *corpus possessionis*, რაც მფლობელობის საგანზე რეალური ბატონობაა.<sup>3</sup>

მფლობელობაში ორი ელემენტის არსებობა არ გაუხდია საეჭვოდ რომანულ-გერმანული სამართლის სისტემას. სადავო შეიქმნა ის, თუ რომელი ელემენტი იყო კონსტიტუციური მფლობელობაში. აქ კი, ძირითადად ორი

<sup>1</sup> გამოქვეყნდა კრებულში: „სამართლის რეფორმა საქართველოში“, თბ; 1994, გვ. 274-284.

<sup>2</sup> იხ. Зом Рудольф, Институции, перевод с 13-го немецкого издания, С-Петербург, 1910, с.202.

<sup>3</sup> იხ. Римско частное право, под. ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского, М. 1948, с.169.

თეორია უნდა გამოიყოს — ერთი სავინის სუბიექტური თეორია, რომელიც ასეთ ელემენტად თვლის animus-ს და იერინგის უფრო გვიანდელი ობიექტური თეორია, რომელიც მფლობელობაში დამფუძნებლად მიიჩნევს corpus-ს.

სუბიექტური თეორიით მფლობელოდ მიიჩნევა მხოლოდ ისინი, რომელთაც აქვთ ქონების ფლობის ნება (განზრახვა), ნება იმისა, რომ ქონებას ფლობდნენ ვითარცა მესაკუთრენი ან სხვა სანივთო უფლების მატარებელი. ხოლო თუ არაა ასეთი ნება და ქონების ფლობა ხდება სხვისი ინტერესებისათვის, აქ სახეზეა არა მფლობელობა, არამედ ნივთების მხოლოდ ჭერა-პყრობა — detentio. ობიექტური თეორიით ბატონობის დაფუძნებაში მთავარია ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება, რაც იმავდროულად მოიცავს მფლობელობის სურვილს. მოკლედ, corpus-ი დუმილის სახით შეიცავს animus-ს.<sup>4</sup>

სუბიექტური თეორია, მფლობელობითი ნების კონსტიტუციურ ელემენტად აღიარებით, ძირს უთხრის მის მიერვე ცნობილ დებულებას, რომ მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. მფლობელობას ცხადია თან ახლავს ნება, რაც ხშირად რაიმე უფლების ელემენტია.

სუბიექტური თეორია გარკვეულ წინააღმდეგობაშია მფლობელობის ფარგლების საკითხში. როცა მფლობელობის წარმოშობისათვის ამოსავლად მიჩნეულია ნივთებთან ფიზიკური შემხებლობის მომენტი, მაშინ ნაკლებად ლოგიკურია, აქედან გამომდინარე, იმისი თქმა, რომ თუ detentor-ის ხელთაა ქონება, მე მაინც ვითვლები მფლობელოდ. თავისთავად ეს უკანასკნელი დებულება რომის სამართალს ემყარება და მის საფუძველზე არსებითი ცვლილებები მოხდა მფლობელობის გაგებაში.

რომის სამართლის მიხედვით, რწმუნებული, შემნახველი და მსესხებელი ითვლებოდნენ უბრალო მჭერებად — ისინი ფლობდნენ სხვებისათვის. ვისთვისაც ისინი ახორციელებდნენ მფლობელობას, სწორედ ისინი ითვლებოდნენ მფლობელებად. გაიუსი ამბობდა: 'ჩვენ ვითვლებით მფლობელებად არა მხოლოდ მაშინ, როცა თვითონ ვფლობთ, არამედ მაშინაც, როდესაც ვინმე იმყოფება მფლობელობაში ჩვენი სახელით...'<sup>5</sup>

ასეთი კონსტრუქცია ართულებდა მფლობელობის დაცვას — დაცვის უფლებით სარგებლობდნენ მხოლოდ მფლობელები და არა მჭერები. ეტყობა პრაქტიკულმა მოთხოვნებიდან რომის სამართალშივე გახადა აუცილებელი აქედან დაშვებულიყო გამონაკლისები, რაც პრეტორული სა-

<sup>4</sup> იხ. Гражданское и торговое право капиталистических Государств. учебник; Ч.1, под. ред. Р.Л. Нарышкиной, М. 1983, с. 275-276.

<sup>5</sup> იხ. Римско частное право, под. ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского, М. 1948, с.172.

მართლით განხორციელდა კიდევ და უბრალო მჭერი (detentori) იქცა იურიდიულ მფლობელად. თუმცა ამ მიმართულებით, რომის სამართალში აღარ გადადგმულა ნაბიჯები.<sup>6</sup>

სწორედ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში მფლობელობა სუბიექტურ თეორიაზე აიგო, რითაც მან ერთგვარი ერთგულება გამოხატა რომის სამართლის დანაწესების მიმართაც. კოდექსი განასხვავებს მფლობელობას (possession) და დროებით ჭერას (detention preciaire) 2230-ე მუხლის დანაწესი პირდაპირ იუწყება: 'ყოველთვის ივარაუდება, რომ ყოველი ფლობს თავისთვის და როგორც მესაკუთრე, ვიდრე არ დამტკიცებულა, რომ მფლობელობა სხვისთვის დაიწყო'.

აქვეა მუხლები (2231, 2236), რომლებშიც ნორმირებულია ფლობა სხვებისათვის, რაიც ჭერაა ქონებისა. ფრანგულმა სამართალმა ძალზედ გვიან აღიარა მჭერთა დამოუკიდებელი უფლება მფლობელობით სარჩელებზე.<sup>7</sup>

ფრანგული სამართლისაგან განსხვავებით, გერმანულმა სამართალმა თავისი განვითარების პროცესში სრულიად განსხვავებული დამოკიდებულება დააფიქსირა და ყველა მჭერი აღიარა მფლობელად ზოგიერთი გამოწვევის გარდა. ამ გზით წავიდა შვეიცარული კანონდებლობა და ყოველგვარი მფლობელობა, სულერთია ვისი სახელითაა იგი – საკუთარი თუ სხვისი – დამოუკიდებელი დაცვის ღირსად იქნა მიჩნეული.<sup>8</sup>

ამ განვითარების შედეგია თანამედროვე გერმანული სამართლის მიერ მფლობელის დაყოფა პირდაპირ და არაპირდაპირ (შუალობით) მფლობელად – Eigenbesitzer. სამოქალაქო კოდექსის §872 ადგენს, რომ ის, ვინც ფლობს ნივთს, ვითარცა მესაკუთრე – ის ითვლება თავისთვის მფლობელად. ჩვენთვის საინტერესოა §868, რომლის მიხედვითაც, თუკი ვინმე ფლობს ნივთს მოსარგებლის, შემნახველის, მოიჯარის, დამქირაველის სახით, გირაუნობის უფლებით ან სხვა ურთიერთობის საფუძველზე, რომლის ძალითაც იგი უფლებამოსილია ან ვალდებულია სხვა პირთან ურთიერთობაში ფლობდეს განსაზღვრულ ნივთს, მაშინ ეს სხვა პირიც ითვლება მფლობელად.

უშუალო და შუალობითი მფლობელობის დაშვება ნივთზედ ისეთივე უარყოფა იყო ცნობილი რომაული აქსიომისა, რომ დაუშვებელია ერთდროულად ერთსა და იმავე ნივთზე ორი პირის მფლობელობა, როგორც

<sup>6</sup> იხ. И.Л. Покровский, Основные проблемы гражданского права, Петроград, 1910, с.222.

<sup>7</sup> იხ. Гражданское и торговое право.... с. 276.

<sup>8</sup> იხ. И.Л. Покровский, Основные проблемы гражданского права, Петроград, 1910, с.222.

ეს მოხდა საკუთრების მიმართ ფეოდალურ ხანაში დანაწევრებული საკუთრების უფლების შემოღებით. თუ შემდგომდროინდელმა ისტორიამ საკუთრების უფლებისა აჩვენა დანაწევრებული საკუთრების უღლეურობა, მფლობელობის მიმართ დაშვებული სიახლე კარგად მოერგო ახალი დროის ურთიერთობებს, რითაც შეიქმნა თვით საკუთრების უფლების დაცვის მყარი გარანტიები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოდელში როგორც მთლიანად სანივთო სამართალი, ისე მისი ეს ერთი კერძო შემთხვევათაგანი არსებითად გერმანული კოდიფიკაციის ნიმუშზეა აგებული და ეფიქრობთ, რომ ეს ხაზი სწორი უნდა იყოს.

საბჭოთა ხანის ქართული ცივილისტიკა თავის დროზე (ოცდაათიანი წლები) დიდ დანტერესებას ამჟღავნებდა გერმანულ სამართალში მფლობელობის დარგში მომხდარი ნოველების მიმართ.<sup>9</sup>

მფლობელობა, როგორც ითქვა, ფაქტია და არა უფლება. ეს დებულება ჩაიდება სამოქალაქო კოდექსის პროექტში. არც რომის სამართალში იყო მიღებული მფლობელობა, როგორც უფლება. რომაელი იურისტების აზრით, 'მფლობელობის... მტკიცებულება მდგომარეობს არა იმდენად უფლებაში, რამდენადაც ფაქტში...'<sup>10</sup> ასეთი მიდგომა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ჩვენთვის, რადგანაც მფლობელობა საბჭოურ სამართალში მაინც უფლების სახით მოიაზრება. მართალია, ისტორიულად და ახლანდელს ყოფაშიაც მფლობელობის ქვეშ ხშირად უფლება იგულისხმება (მაგალითად, როცა ავტომობილის მფლობელებზედაა საუბარი რომელიმე ნორმაში – აქ არსებითად მისი მესაკუთრენი იგულისხმებიან). შეიძლება ითქვას, რომ სინამდვილეში არასწორ იურიდიულ ფორმაშია აღქმული. ფაქტობრივად, ის რაც მხოლოდ ვარაუდია, მიჩნეულია რეალურ იურიდიულ ფაქტად. გარდა ამისა, ასეთი გაუგებრობის წყარო იყო ჩვენში კერძო საკუთრების არარსებობა.

მფლობელობა ასეთ ვითარებაში ასრულებდა საკუთრების სუროგატის როლს, რომელიც მართალია უფლებად კი აღიქმებოდა, მაგრამ იგი არც წმინდა სანივთო უფლება იყო და არც ვალდებულებითი, იგი ნაკლები უფლება იყო საკუთრების უფლებაზე და მეტი ვალდებულებით უფლებაზედ. ასეთი თვისებით მა გარკვეული მაკავშირებლის ფუნქცია კეისრა ამ ორ უფლებათა შორის, ვითარცა თავად უფლებას. სახელმწიფო საკუთრე-

---

<sup>9</sup> იხ. ვ. რცხილაძე, მფლობელობის დაცვა (დისკუსიის წესით). ჟურნალი "საბჭოთა სამართალი", 1928, №1; კ. მიქელაძე, სცნობს თუ არა საბჭოთა სამართალი მფლობელობის სარჩელს? (ამხ. ვ. რხილაძის წერილის გამო). ჟურნალი "საბჭოთა სამართალი", 1928, №7.

<sup>10</sup> იხ. Римское частное право....с. 176; იხ. აგრეთვე Бармошек М. Римское частное право (понятия, термины, определения): Пер. с чешского, 1989, с. 252.

ბის ბატონობის ხანაში ეს იყო იძულებითი, ხელოვნური ნაბიჯი ვითომ საკუთრების უფლების (მფლობელობის უფლების) შექმნით ადამიანში არსებული კერძო მესაკუთრული გრძნობების შესაბოჭად, ამასთან, აქსიომად იყო მიღებული, რომ მფლობელობა არის საკუთრების უფლების ელემენტი, ეს ის ელემენტი, რომელიც თვითაა უფლება, ე.ი. საკუთრების უფლება, როგორც მთელი, შედგება მფლობელობის უფლებისაგან, როგორც ნაწილისაგან, ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც მთელშია ცაა და შეიძლება მის გარეთაც ვიხილოთ. სამოქალაქო კანონმდებლობის კოდიფიკაციისას შემოთავაზებულ ცალკეულ საკანონმდებლო აქტებში მფლობელობა, როგორც უფლება, კიდევ დაპირისპირებულია საკუთრების უფლებასთან. საადგილმამულო კანონმდებლობის ერთ-ერთ პროექტში სამ განსხვავებულ უფლებებზედ იყო საუბარი: მიწის საკუთრების უფლება, მიწის მფლობელობის უფლება და მიწათსარგებლობის უფლება. საკვირველი ლოგიკაა – მფლობელობა, სარგებლობა, საკუთრების უფლების ელემენტებიცაა და ამასთანავე მის გვერდით არსებული უფლებრივი კატეგორიებიც. აქ ერთ გაუგებრობას ემატება მეორე – სარგებლობასაც არსებითად მფლობელობის ბედი გაუზიარებია. რაც მფლობელობის გარშემო შეიძლება ითქვას, ვერაუდობთ, იგივე უნდა ითქვას სარგებლობის თაობაზედ. სარგებლობაც ისეთივე ფაქტია, როგორც მფლობელობა. მფლობელობისა და სარგებლობის ცალკე გამოყოფა, ვითარცა უფლებებისა, ესაა იმ უფლებათა ხელოვნური უარყოფა, რომლებიც მათ უკან დგას. ეს წინააღმდეგობა მომავალი სამოქალაქო კოდექსის პროექტში დაძლეულია. აღნიშნულ გაუგებრობათა წყაროა საკუთრების უფლების ტრადიციული გაგებისადმი ერთგულება. რომის სამართლიდან მოყოლებული საკუთრების უფლებას განსაზღვრავდნენ, როგორც უფლებამოსილებათა ერთიანობას. თუმცა, აქვე შევნიშნავთ იმასაც, რომ ლოქტრინაში ამ უფლებამოსილებათა რიცხვი კიდევ უფრო გაზრდილია.<sup>11</sup> მოწინავე ქვეყნების კოდიფიკაციები კი საკუთრების განსაზღვრისას სულაც არ უთითებენ მათზე, როგორც უფლებამოსილებათა ჯამზე, არამედ ყურადღება მიპყრობილია ზოგიერთი მათგანის ფარგლებზე. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც გერმანულისაგან პრინციპულად განსხვავებულ დამოკიდებულებაშია მფლობელობისადმი, საკუთრების განმარტებისას, მიუთითებს მხოლოდ იმაზედ, რომ 'საკუთრება ესაა უფლება სარგებლობდე და განკარგავდე ნივთებს რაც შეიძლება აბსოლუტური სახით'. გერმანულ კოდექსში ყურადღება გადატანილია საკუთარი შეხედულებით ქონების განკარგვაზედ.

აქედან ის აზრი იკვეთება, რომ თავისთავად სარგებლობა და განკარგვა (რომ აღარაფერი ვთქვათ მფლობელობაზედ) არაა საკუთრების

<sup>11</sup> იხ. Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития). В.В. Безбах, Г. Блей, В.Кнани и др. М. 1989, с. 218.

უფლების კონსტიტუციური ელემენტები. სარგებლობა და განკარგვა არასაკუთრებით უფლებებშია. განსხვავება მხოლოდ მათი თავისუფლების მასშტაბებშია. არა თავისთავად სარგებლობა და განკარგვა, არამედ მათი თავისუფლების გარკვეული ფარგლები აფუძნებენ საკუთრებას.

მფლობელობა სანივთო სამართლის არსებული ვარიანტით გატანილია საკუთრების უფლებიდან და ცალკე პირველადვე განიხილება. ეს ცხადია არ არღვევს იმ დებულებას, რომ უმრავლეს შემთხვევაში მფლობელად გვევლინება სწორედ რომ მესაკუთრე. ამიტომაცაა, რომ პროექტი უშვებს ასეთ პრეზუმფციას: 'იგულისხმება, რომ ნივთის მფლობელი არის მესაკუთრე'. მფლობელობის ცალკე მოწესრიგებას აქვს თავისი გამართლება. ჯერ ერთი იმიტომაც, რომ მფლობელობა ფაქტია და ამ ფაქტის უკან საკუთრების უფლების გარდა სხვა სანივთო და ვალდებულებითი უფლებებიცაა ხშირად. თავისთავად მფლობელობა, მის უკან მდგარი უფლებების გარეშე, ქონებაზე მხოლოდ შიშველი ბატონობის ფაქტია. სწორედ მის უკან არსებული უფლებანი ანიჭებს ამ ფაქტს ბატონობისას ახალ თვისობრიობას. რა ურთიერთობაშიც არ უნდა წარმოვიდგინოთ მფლობელობა, თვითონ არსად არ აღიქმება უფლებად. უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მესაკუთრე, მფლობელობა აქ ფაქტია და საკუთრება უფლება, უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც მოგირაენე, აქაც ჩემი მფლობელობა ფაქტია, გირაენობა კი უფლება, ან კიდევ, უკეთუ მე ვფლობ ქონებას, როგორც დამქირავებელი, მფლობელობა ფაქტია და უფლება ქირავნობისა კი — ვალდებულებითი უფლებაა. ძალზედ ნაკლებადაა დასაშვები, რომ მფლობელობა იყოს მხოლოდ უფლებას მოკლებული ფაქტი. მოკლედ, ამ მაგალითებში განსხვავება მხოლოდ უფლებრივ კატეგორიებშია, ხოლო თვით მფლობელობა ერთნაირ ჭრილში განიხილება ყველგან. თუმცა, ხშირად აქ ის მდგომარეობაა, როდესაც მფლობელობა გაორებულია — მესაკუთრეცაა მფლობელი და არამესაკუთრეც. მფლობელობა ფაქტია და მის უკან არსებული არასანივთო უფლებათა ფარგლები, როგორადაც არ უნდა იზრდებოდეს, არ ცვლის ფაქტის ბუნებას და ამდენად მცდარია აზრი, ასეთ შემთხვევაში, მფლობელობის სანივთო უფლებად ქცევაზედ. მართალია, თანამედროვე სამართალში სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა ურთიერთობაში შეიმჩნევა ერთგვარი ხაზი ამ უკანასკნელის მოქმედების ფარგლების ზრდისა, მაგრამ ეს სულაც არ აქცევს მას სანივთო უფლებად. როგორადაც არ უნდა გავზარდოთ დამქირავებლის უფლებები, მისი ფარგლები მესაკუთრესთან ურთიერთობაში ფუძნდება მაინც და არა პირთა განუსაზღვრელ წრესთან მიმართებაში. თანამედროვე კომერციულ საზოგადოებაში ხშირად მთელი ძალაუფლება არამესაკუთრეთა — მენეჯერთა ხელშია, მაგრამ ეს მაინც არ ცვლის მათს უფლებრივ მდგომარეობას. მენეჯერთა ძალაუფლება სწერად.

რომ მესაკუთრეთა ნებიდანაა ნაწარმოები და ეს მათი საკუთრების უფლების გამოვლინებაცაა.

მფლობელობას, როგორც ფაქტს, ცხადია, ფასეულობა ზემოთაღნიშნულ უფლებებთან ერთად აქვს. თუმცა, მაშინაც კი, როცა იგი მის გარეშეა, უფლების შობისათვის ეძლევა სამართლებრივი მნიშვნელობა.

მფლობელობას, როგორც ფაქტს, აღნიშნულ უფლებათა გარეშეც აქვს სამართლებრივი მნიშვნელობა – ე.ი. როცა იგი თვით უპირისპირდება მათ. ასეთ შემთხვევაში მფლობელობა, როგორც ფაქტი, შობს საკუთრების უფლებას (შეძენითი ხანდაზმულობის წყალობით), ან არის რაიმე სხვა უფლებებზედ პრეტენზიის საფუძველი. პროექტში ამისი მაგალითები საკმაოა და ხშირად ეს დაკავშირებულია მფლობელობის დაცვასთან. უკანონო მფლობელობის ფაქტი მაინც დაცულია. მფლობელობის დაცვის უფლებით სარგებლობს როგორც კეთილსინდისიერი, ისე არაკეთილსინდისიერი მფლობელი. გარდა ამისა, მათ სხვა უფლებებიც გააჩნიათ, რაც მფლობელობიდან გამომდინარეობს. მაგალითად, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს იმ ხარჯების ანაზღაურებაც, რაც გასწია ნივთის გაუმჯობესებისათვის. ზოგჯერ არაკეთილსინდისიერ მფლობელსაც შეუძლია მოითხოვოს ქონების გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება. ყოველივე ეს მაუწყებელია იმისა, რომ მფლობელობა, როგორც ფაქტი, როგორც უტიტულო ფაქტი, მაინც უფლებებთანაა დაკავშირებული, თითქმის შეუძლებელია წარმოდგენა ამ ფაქტისა ისე, რომ ის რაიმე უფლებასთან არ იყოს დაკავშირებული. განსხვავება მხოლოდღა იმაშია, რომ ერთ შემთხვევაში მფლობელობა, როგორც ფაქტი, კანონიერი მფლობელობაა და ამის წყალობითაა მის უკან უფლება. სხვა დროს კი იგი, როგორც უკანონო მფლობელობა, უფლებებს უკავშირდება იმის მეოხებით, რომ მფლობელი პიროვნება და სამართალდარღვევა არ აქცევს მას უფუფლებო არსებად.

მფლობელობა მართო ფაქტად კი არ გაიგება, არამედ გარკვეული იურიდიული (უფლებრივი) მდგომარეობის ფაქტად (Eine Eigentumsposition), რასან დაშვებულია იმის ვარაუდი, რომ მფლობელი ამასთანავე მესაკუთრეა (დერნბურგი, იერინგი, სავინი, პობედონოცევი და სხვა).<sup>12</sup>

ასე რომ, მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება. მფლობელობა შეიძლება ემყარებოდეს უფლებას და შეიძლება მისი უარყოფაც იყოს. მფლობელობა უფლების უარყოფით ზოგჯერ თვით შობს უფლებას. მფლობელობა უფრო ფართო მდგომარეობაა და ის არ ეტევა საკუთრების უფლების შიგნით. ამიტომაცაა, რომ მისი ცალკე გამოყოფა საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში გამართლებულია.

<sup>12</sup> იხ. Гражданское уложение, кн. 3, С-Петербург. 1902. с.437.



1. სანიმთო უფლება სოციალური ფუნქციის მატარებელია – ეს ნიშნავს იგივეს, რომ ვთქვათ, სამართალი სოციალური ფუნქციის მქონეა.<sup>1</sup> ის აზრი, რომ თანამედროვე სამართლებრივ სისტემაში მკვიდრდება სოციალური სამართალი, არ ნიშნავს იმას, რომ სამართალი სოციალური ფუნქციის ტოლია. სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სს-ვანიირი დამოკიდებულება შეუძლებელია. განვითარებული ქვეყნების კონსტიტუციები საგანგებოდ უსვამენ ხაზს სახელმწიფოს სოციალურ ბუნებას. საქართველოს კონსტიტუციის პრეამბულაც იმას იუწყება, რომ ჩვენი მიზანია დავამკვიდროთ ‘სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო’.

2. სოციალური სამართლისადმი მხარდაჭერა სულად არ ნიშნავს სოციალისტური სისტემის სამართლის რეანიმაციას. ამ შემთხვევაში მიზანი ორი უკიდურესობის შერიგებაა. პირველ უკიდურესობაში ჩავეარდით მაშინ, როცა საბჭოთა სამართალს ვამკვიდრებდით. მაშინ, ჩვენ, ფაქობრივად, სამართალი გავაიგივეთ სოციალურ ფუნქციასთან და ამას მსხვერპლად შევწირეთ კერძო სამართალი. მეორე უკიდურესობის მცდელობას, მართალია, არც ისე მტკივნეულად, ადგილი აქვს დღეს. როდესაც სამართალი ხშირად კერძო ფუნქციად განიხილება. ამას უმეტესწილად პრაქტიკული ცხოვრების დროს ვაწყდებით. სამართლის რეორგანიზაციებმა კარგად გააცნობიერეს ამ უკიდურესობათა უარყოფითი შედეგები და დაადგინეს მათ შორის წონასწორობის მიღწევის გზას.

3. მიზანი წონასწორობის თეორიისა, ვფიქრობ, არ უნდა იყოს გაურკვეველი. ეს ისეთი მდგომარეობაა, როდესაც მკვიდრდება აუცილებელი მშიდობა კერძო და სოციალურ ინტერესებს შორის, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს შორის, მოკლედ, როცა მკვიდრდება სამოქალაქო წესრიგი. პრიმიტიული გაგებით წესრიგი სამართლის შედეგია მხოლოდ. მე ვიტყვოდი, წესრიგი უპირველესად თვით სამართალში უნდა იყოს. აქ, სწორედაც რომ ფასეულობათა შორის წესრიგი მაქვს მხედველობაში. იქ, სადაც ფეტიშიზმი იქნება ან მხოლოდ კერძო, ანდა მხოლოდ სოციალური ინტერესი-

<sup>1</sup> გამოქვეყნდა ჟურნალში „ადამიანის და კონსტიტუცია“. 1997, №2, გვ. 25-31.

<sup>2</sup> იხ. ამ საკითხით დაინტერესებულთ ვურჩევ გაეცნონ პროფ. ლ. ჭანტურიას მონოგრაფის ‘უძრავი ნივთების საკუთრება’, თბ., 1995. ასევე პროფ. ვოლფგანგ ვინკლერის ნაშრომს: ‘სასოფლო სამეურნეო მიწის საკუთრება გერმანიაში’. საიუბილეო კრებული – სერგო ჯორბენაძე 70, თბ., 1996, გვ. 364-379.

სა, იმ სამართალში შეუძლებელია იყოს წესრიგი.

რამ განაპირობა ასეთი დაინტერესება ჩემს მიერ დასახელებული წესრიგით? ეს შეიძლება მრავალი ფაქტორით აიხსნას, ხალხი, რომელიც აშენებს ახალ საზოგადოებას, გააჩნია, როგორი მართლშეგენების მატარებელია – კომუნისტური თუ ინდივიდუალისტური. ჩვენი ისტორია კი გვაუწყებს, რომ საქართველოში 'ფეოდალობა ვერასდროს ვერ ურიგდებოდა ერთმეფობას' და კერძოს მაღალი განცდა ზოგჯერ ანარქისტულ აზრებს კვებავდა ხოლმე. ამჯერად ეს ფსიქოლოგია ნოყიერი ნიადაგი აღმოჩნდება კერძო სამართლის დასამკვიდრებლად. არ უნდა დავივიწყოთ, რომ ჩვენ გვჭირდება კერძო ინტერესების ზომიერი ბოჭვა, სხვანაირად ანარქია და უწესრიგობა გარდუვალი იქნება. კომუნისტური მართლშეგენების ქვეყნებში, რომელთა რიგებში ზოგიერთი ჩვენი მეზობელიც ირიცხება, სხვა პრობლემა აწუხებთ, ესაა სოციალური ინტერესების ზომიერი ბოჭვა, რათა გასაქანი მიეცეს კერძო, ინდივიდუალისტურ ფსიქოლოგიას. სხვანაირად, ამ ხალხებში ისევ კომუნიზმი და საბჭოთა სამართალი გაბატონდება.

4. ზოგადად, უკვე გასაგები უნდა იყოს თუ რატომაა სანივთო სამართალი სოციალური ფუნქციის მატარებელი. შევეხოთ საკუთრების უფლებას. აქ ამოსავალი ისაა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის კონსტიტუციური უფლებაა, ე.ი. ის ადამიანის საჯარო-სამართლებრივი უფლებაა პირველ რიგში და ამის შემდეგ კერძო-სამართლებრივი უფლება. საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა. მისი ასეთი ხედვა ბევრის მთქმელია და სრულიად ახლებური მიდგომა მთელი რიგი კონსტიტუციური უფლებებისადმი. საკუთრება უკვე პიროვნული თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტია. თუმცა, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ ამ თავისუფლებას მოკლებულია ის ადამიანი, რომელსაც არ გააჩნია საკუთრება. ამაზე ცოტა ქვემოთ. მოკლედ, დადგა დრო, როცა ჩვენ უფლების წყაროს ბუნებაში ვხედავთ, ამ უფლების გარანტიას კი – სახელმწიფოში. რაზან საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, ეს იმას ნიშნავს, რომ ადამიანს შეიძლება წაართვა საკუთრების ობიექტი, მაგრამ ვერ წაართმევ საკუთრების უფლებას. ეს უფლება მისგან განუყოფელია და მისი უფლებაუნარიანობის შეწყვეტით თუ შეწყდება იგი.

5. საქართველოს მომავალი სამოქალაქო კანონმდებლობა აღიარებს და განამტკიცებს საკუთრების აბსოლუტურ ხასიათს, მეტიც, საკუთრების თავისუფლება ხელშეკრულების თავისუფლებასა და კონკურენციის თავისუფლებასთან ერთად ღირსეულ ადგილს იკავებს სამოქალაქო ბრუნვაში. ტრადიციული განმარტებით საკუთრების უფლება გულისხმობს მესაკუთრის შესაძლებლობას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და გან-

კარგავდეს ქონებას. სამწუხაროდ, თავისუფლების მომენტი ზოგჯერ წარმოდგენილი აქვთ აბსოლუტურად, ყოველგვარი შეზღუდვების, სოციალური ფუნქციისა და ბოჭვის გარეშე. ასეთი წარმოდგენებით, მესაკუთრეში კუნძულზე მარტოდ დარჩენილი 'რობინზონ კრუზო' იცქირება. საკუთრება სამოქალაქო საზოგადოებაში ზომიერი, კანონიერი და სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში უნდა წარმოვიდგინოთ. საქართველოს კონსტიტუციაში მოცემული დებულება, რომ საკუთრების უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია, სწორედ იმას ნიშნავს, რომ სახელმწიფო აღიარებს საკუთრების ბუნებით უფლებას და გარანტირებულს ხდის მას. აქედან გამომდინარე, შეცდომა იქნებოდა გვეთქვა, რომ საკუთრების უფლება შეუზღუდავი უფლებაა. კონსტიტუცია არ იძლევა საკუთრების კერძოსამართლებრივ ცნებას. 'ამ უფლების შეზღუდვა თვით მის შინაარსშია, რასაც სამოქალაქო კანონმდებლობა იძლევა. ბოჭვის, შეზღუდვის ელემენტი ყოველთვის დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორი სოციალური ფასეულობებისაა საკუთრების ობიექტი'. არ შეიძლება ერთნაირად გავიგოთ საკუთრების უფლების შინაარსი ერთი მხრივ პირადი მოხმარების საგნებზე და მეორე მხრივ – მიწის ნაკვეთზე. თქვენ შეგიძლიათ არ ისარგებლოთ საკუთარი როიალით, მაგრამ შეუძლებელია ასევე მოიქცეთ მიწის ნაკვეთის მიმართ. ამიტომაც იცნობს მთელი რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა ნივთით სარგებლობის ვალდებულებას. მოკლედ, ყოველი მესაკუთრე თავისი ქონების სოციალური ღირებულების დარად შებოჭილია საკუთრების სარგებლობა-განკარგვაში, რაც აუცილებელია ნორმალური სამოქალაქო წესრიგის უზრუნველსაყოფად. მეტსაც ვიტყვით, ზოგიერთ ქვეყანას კონსტიტუციაშივე აქვს ჩაწერილი, რომ 'საკუთრება ავალდებულებს'. აბსოლუტურად თავისუფალი საკუთრების მომხრეებს ცხადია არ მოეწონებათ ეს ფრაზა. იგი სულაც არ აუქმებს საკუთრებას, როგორც უფლებას, მხოლოდ გვეუბნება, რომ საკუთრება, როგორც უფლება გვავალდებულებს.

აღნიშნულის საჩვენებლად მრავალი მაგალითის მოტანა შეიძლება სამეზობლო სამართლიდან. საკუთრების შინაარსი, მის თავისუფლებასა და ბოჭვას შორის ურთიერთობა, ყველაზე ცხადად, სწორედ რომ სამეზობლო სამართალში ჩანს. მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. რახან აქ ორმხრივი ზემოქმედება აუცდენელია, უნდა ვივარაუდოთ, რომ საკუთრებაც შეიძლება შეიზღუდოს და ეს მესაკუთრე-მეზობელმა უნდა ითმინოს. ცხადია, დიდად სასიამოვნო ვერ იქნება მეზობლისათვის მისი საკუთრების ბოჭვა, მაგრამ დამშვიდების საფუძველს იძლევა ის, რომ ხშირად ასეთი თმენა სამაგიერო კომპენსაციითაა უზრუნველყოფილი და მსგავსი აუცილებლობისას შეიძლება მისი მეზობლის საკუთრების უფლება იყოს შეზღუდუ-

ლი. მოკლედ, აქ ისეთი მდგომარეობა გვაქვს, როდესაც ერთი პირის საკუთრება დატვირთულია მეორე პირის უფლებებით. სიცხადისათვის ერთ მაგალითს მაინც მოვიტან. ვთქვათ, მიწის ნაკვეთს ჯეროვანი გამოყენებისთვის აკლია აუცილებელი დაკავშირება საჯარო გზებთან, ელექტრო და წყალმომარაგების ქსელთან. იბაღება კითხვა, აქვს კი უფლება ამ მიწის მესაკუთრეს საამისოდ გამოიყენოს მეზობლის მიწის ნაკვეთი? თუ ჩავთვლით, რომ საკუთრების უფლება შეუზღუდავი უფლებაა, მაშინ, ცხადია, ნაკვეთის მეპატრონის ნებაზე იქნება მიგდებული მისი მიწის ამ მიზნით გამოყენების შესაძლებლობა. თუ კარგი მეზობელი გეყოლებათ ან სამაგიერო კომპენსაციით დააინტერესებთ, ხომ მოგვარდება საქმე, თუ არა და გამოვა, რომ საკუთრების უფლების შეუზღუდაობის იდეას უნდა შეეწიროს მეზობლის სასიცოცხლო ინტერესები. მაგრამ, თუ ჩავთვლით, რომ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, სოციალური ინტერესებიდან გამომდინარე შეიძლება მისი შეზღუდვა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ექნება უფლება, გამოიყენოს მეზობლის მიწის ნაკვეთი აღნიშნული მიზნებისათვის.

მთავარია არ დავივიწყოთ, რომ მოქმედებს ურთიერთშეზღუდვითა მექანიზმი ცხადია, იმის მიხედვით, რა ვითარებაში ვისი საკუთრების შეზღუდვაა აუცილებელი. ყოველივე ეს სულაც არაა 'აღმოჩენა, რომის სამართლებრივ სისტემებში, უფრო კონტინენტალური ევროპის ქვეყნებში და ჩვენი ცხოვრებაც იცნობს მას. ანალოგიური პრობლემები ხშირად წამოიჭრება ხოლმე მრავალბინიან სახლებში ბინის მესაკუთრეთა შორის. მესაკუთრის თავისუფლება არც აქ არაა ლაგამშიშვებული. იგი ზოგჯერ სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებზეა დამოკიდებული. ასე მაგალითად, ერთ-ერთი ნორმის თანახმად, დამქირავებელი, რომელმაც სამ წელზე მეტ ხანს იცხოვრა მესაკუთრის ბინაში, სარგებლობს ამ ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლებით, ეს ხომ მესაკუთრის უფლებამოსილების შეზღუდვაა? სწორედაც რომ ასეა და იგი გამოწვეულია იმ ადამიანის ინერესებით, რომლისთვისაც მოცემული ბინა არ წარმოადგენს მომთაბარე ხალხებისათვის გამართულ კარავს. ან კიდევ, მიემართავ სხვა ნორმას, რომელიც ასევე იუწყება, რომ ყოველი ბინის მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს თავის ბინაში ისეთი ღონისძიებების ჩატარება, რომლებიც აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების, გაყვანილობათა მოსაწესრიგებლად. გარდა ამისა, ხშირად წამოიჭრება ხოლმე კითხვა, რა მოუხერხოთ ბინის მესაკუთრეს, რომელიც უხეშად არღვევს სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავის ვალდებულებებს, კანონი გვეუბნება, რომ გარკვეულ ხანს ეს უნდა ვითმინოთ მეზობლობის ხათრით. მაგრამ ყველაფერს ხომ აქვს საზღვარი.

ასეთ შემთხვევაში შესაძლებელია მას მოეთხოვოს ბინის გასხვისება. საკუთრებაზე ჩვენი წარმოდგენებით ეს შეუძლებელია, შეუძლებელია ადამიანი აიძულო ბინა გაყიდოს, ეს რაღა საკუთრებაა? მაგრამ, რატომ უნდა შევხედოთ ამ ადამიანის საკუთრებას სხვა კუთხით? აქვს კი მას უფლება, თავისი საკუთრებით სხვისი ინტერესები შელახოს? გამოდის რომ მტდარი ყოფილა გამოთქმა: “წყლის მიღმა უნდა გაიაროს, წინ ორსული ქალის მუცელიც რომ შეხვდეს”.

კიდევ ერთი მაგალითის მოტანას გავბედავ, თუ არ ეწყინებთ მშრალი საკუთრების თეორიის მომხრეებს. რიგი ქვეყნების კანონმდებლობა იცნობს ნორმას, რომელიც გვეუბნება, რომ შეიძლება ბინის გასხვისებისათვის საჭირო იყოს სხვა მესაკუთრეთა თანხმობა. ბინის მესაკუთრეთა უარი სერიოზულად დასაბუთებული უნდა იყოს. ესეც ხომ საკუთრების უფლების შეზღუდვაა? ერთი შეხედვით, მესაკუთრე ვისაც სურს იმას მიჰყიდოს ბინას. დიახ, შეგიძლიათ ეს გააკეთოთ, როცა მესაკუთრე ხართ სახლისა, მაგრამ, როცა ბინის მესაკუთრე ბრძანდებით, აქ სხვა ვითარებაა. რამდენად მოსათმენი იქნება თქვენი ბინის მეზობელმა რომ თავისი ბინა თქვენს მოსისხლე მტერს მიჰყიდოს, ანდა ისეთ პიროვნებას, რომელიც თავისი ღირსებით მიუღებელია ბინის მესაკუთრეთა უმრავლესობისათვის. მოკლედ, შეზღუდვის აზრი გამოკვეთილია: საკუთრების თავისუფლება აუცილებელი შეზღუდვის გარეშე კონფლიქტებს, ქაოსს იწვევს, მისი ზომიერი შეზღუდვა კი მშვიდობას ამყარებს მესაკუთრეთა შორის, ბრუნვის მონაწილეთა შორის. მე მგონი, არჩევანი აღარ უნდა იყოს სადავო. მოკლედ, საკუთრების თავისუფლება პრინციპია და მისი შეზღუდვა – აუცილებელი გამოწვევის, თანაც კანონით განსაზღვრული. ეს აუცილებლობა სოციალურმა წესრიგმა, ინტერესებმა გამოიწვია.

6. ახლა მე მსურს, რამდენიმე სიტყვით საეჭვოდ მივიჩნიო დებულება, რომელიც გვეუბნება, რომ პიროვნება მხოლოდ მაშინაა თავისუფალი, როცა მას გააჩნია საკუთრება. მართალია, საკუთრება პიროვნული თავისუფლების საფუძველია, მაგრამ – არა მხოლოდ საკუთრება. მაშინ გამოგვივა, რომ ადამიანთა დიდი ნაწილი, რომელიც მოკლებულია საკუთრებას, არ არის თავისუფალი. ცხადია, საქმე არ ეხება შარვალზე და კოსტიუმზე საკუთრებას, აქ უფრო მეტად მხედველობაშია უძრავზე საკუთრება, საწარმოზე საკუთრება და ა.შ. იბადება კითხვა, რა სამართლებრივი მექანიზმითაა უზრუნველყოფილი არამესაკუთრეთა თავისუფლება? ეს უკანასკნელნი ხომ სხვისი საკუთრებით სარგებლობენ გარკვეული უფლების საფუძველზე? თუ მიწის იჯარაა, მაშინ ეს უფლება იქნება მოიჯარის სახელმეკრულებო უფლება მეიჯარის სანივთო უფლების საპირისპიროდ, ბინის ქირავნობისას კი – დამქირავებლის ქირავნობის უფლება საპირისპიროდ გამქირავებლის სანი-

ვთო უფლებისა. ე.ი. ერთი – მესაკუთრე, სანივთო უფლების მქონეა, მეორე – არამესაკუთრე – სახელშეკრულებო უფლების. თანამედროვე სამართალში გამოიკვეთა ტენდენცია არამესაკუთრეთა უფლებების გაზრდისა, ტენდენცია ვალდებულებით უფლებათა სანივთოსაკენ სწრაფვისა. ეს ასე რომ არ მომხდარიყო, მაშინ თავისუფლება ექნებოდა მხოლოდ მესაკუთრეს. არამესაკუთრე კი იქნებოდა დამოკიდებული პირი. არავინ იფიქროს, რომ მე საკუთრებას უარვყოფ, უბრალოდ, მომხრე ვარ ისეთი მდგომარეობისა, როცა საკუთრება ზომიერად იქნება შეზღუდული, როგორც თვით საკუთრებითი, ისე არასაკუთრებითი უფლებებით. მოიჯარე ვერაფრით ვერ გახდება ამ დამოკიდებულებაში მეიჯარე, ანდა დამქირავებელი – გამქირავებელი, მაგრამ მათ შორის დამყარდება ისეთი ურთიერთობა, რომელიც შობს სამოქალაქო წესრიგს, ვიმეორებ – აუცილებელ მშვიდობას ბრუნვის მონაწილეთა შორის.

# სამოქალაქო სამართლის რეფორმის ისტორიული კირები საქართველოში<sup>1</sup>.

1. საკითხის დასმა. სოციალისტური სამართლებრივი სისტემის დაშლამ სერიოზული კითხვის წინაშე დააყენა ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკები თუ როგორ შეექმნათ ახალი სამართალი. საქართველო იყო ერთ-ერთი პირველი ქვეყანა, რომელიც იმთავითვე კონტინენტური ევროპის (რომანულ-გერმანული) სამართლის გზას დაადგა. მისი ასეთი არჩევანი ემყარებოდა ქართული სამართლის ევოლუციურ გზას ძველიდან დღემდე. თუმცა, ეს არც ისე უმტკივნეულოდ მოხდა. ცალკეული ოფიციალური პირებისათვის ახლაც გაუგებარია სამართლის რეფორმატორების არჩევანი, ასეთ ვითარებაში ზოგჯერ ერთმანეთს დაპირისპირებია კანონპროექტთა ევროპული და ინგლისურ-ამერიკული ვარიანტები. ამის სამაგალითოდ “მეწარმეთა შესახებ” კანონის შემუშავება-მიღების ისტორიაც კმარა. კანონის ინგლისურ-ამერიკული ვარიანტი ვერ მოერგო სამოქალაქო სამართლის კოდიფიკაციის ევროპულ სისტემას. საქართველოს პარლამენტმა ერთხმად მიიღო გერმანულ იურისტებთან ერთად შემუშავებული კანონის პროექტი, რომელიც “დასავლეთის არც ერთი ქვეყნის კანონმდებლობას არ იმეორებს, თუმცა კონტინენტური ევროპის სამართლის ოჯახის საერთო სივრცის ტენდენციას შეესაბამება.”<sup>2</sup>

სამართლის რეფორმა საქართველოში ზომიერად სარგებლობს ინგლისურ-ამერიკული სამართლის მიღწევებით. ეს ჩანს როგორც კონსტიტუციური, ისე კერძო სამართლის სფეროში. მაგრამ ქართული სამართლის ხერხემალი მაინც ევროპული სამართალია, რომელიც იკვებება სამართალთა ჰარმონიზაციის შედეგებით. სამართლის რეფორმატორებმა გერმანულ იურისტებთან მჭიდრო თანამშრომლობით კარგად აუღეს ალლო

---

<sup>1</sup> მოხსენება წაკითხულია ბრემენის უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტზე. ხელის შეწყობისა და უაღრესად სასარგებლო დისკუსიებისათვის მადლობის სიტყვებით მინდა მოვიხსენიო უნივერსიტეტის პროფ. როლფ კნიჰერი, პროფ. ნორბერტ რეიხი, პროფ. ჰაგენ ლიხტენბერგი, ჩემი ახალგაზრდა კოლეგა რონალდ კანდელჰარდი და სხვები. ამ მოხსენების მომზადებაში მეცნიერული თანამშრომლობისათვის ასევე მსურს მადლობა ვუთხრა ბრემენის უნივერსიტეტში სტაჟირებაზე მყოფ ჩემს ქართველ კოლეგებს, ქალბატონებს: მ. ცისკაძესა და ნ. ზოფერიას, ბატონ რ. მიგრიაულს. ნაშრომი გამოქვეყნდა: ჟურნალი „სამართალი“, 1996, № 5-6, გვ. 54-62

<sup>2</sup> იხ. “საქართველოს რესპუბლიკის კანონი მეწარმეთა შესახებ“, თბ., 1995, გვ.5. ნაშრომი გამოქვეყნდა: ჟურნალი “სამართალი“, 1996, № 5-6, გვ.54-62.

თანამედროვე მსოფლიოში სამართლის განვითარების საერთო კანონზომიერებებს. სამართალთა ჰარმონიზაციის პროცესში ზომ ინგრევა კედელი, რომელიც ყოფდა სამართლის სისტემებს. სხვანაირად შეუძლებელიცაა, როცა სულ რამდენიმე საათია საკმარისი იმისათვის, რომ ადამიანი სამართლის ერთი სისტემის ზემოქმედებიდან მეორის გავლენის სფეროში აღმოჩნდეს.

მოკლედ, მომავალი ქართული სამართალი არ იქნება შემდეგი ერთი რომელიმე ქვეყნის სამართლის წმინდა რეცეპციის, არამედ რეფორმატორები ცდილობენ იგი იყოს სამართალთა ჰარმონიზაციის შედეგი. თუ რატომ ავიღეთ ჩვენ საყრდენ ფუნდამენტად კონტინენტური ევროპის სამართალი, ამაზე ნაწილობრივ ქართული სამართლის ისტორია იძლევა პასუხს. აქ შევცდები ვიწროდ წარმოვაჩინო ამ ისტორიის მსვლელობის საერთო სურათი.

**II. ქართული სამართალი ბერძნულ-რომაული სამართლის სარკეში.** ისტორიულად საქართველო ბერძნულ-რომაული სამყაროს ორბიტაში იმოფებოდა მრავალი საუკუნის მანძილზე. ამან თავისი კვალი დააჩინა ქართული სამართლის განვითარებას. განსაკუთრებით ეს იგრძნობოდა საეკლესიო სამართლის სფეროში. დიდი სჯულის კანონი – 14 ტიტულოვანი ნომოკანონი – მართლმადიდებლური ქრისტიანული ეკლესიის ძირითადი კანონიკური სჯულდება XI-XII საუკუნეებში ითარგმნა ქართულად. აქედან მოკიდებული ეს ძველი საეკლესიო სამართლის კონსტიტუციის ფუნქციასა ასრულებდა საქართველოში. სამოქალაქო ცხოვრების სფეროდან საქორწინო და საოჯახო ურთიერთობებს დაეჭყო მეტწილად მისი კვალი. მ. კოვალევსკის გადაჭარბებული შეფასებით ქართული საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი მთლიანად ნასესხებია ბიზანტიური კანონიკური სამართლიდან.<sup>3</sup>

საეკლესიო სამართლის შემოქმედნი არსებითად დიდი სჯულის კანონის დადგენილებებს ემყარებოდნენ. მაგალითად, დავით აღმაშენებლის მიერ მიღებული რუის-ურბნისის საეკლესიო ძველისდება ხშირად იმეორებს მის დანაწესებს.

და მაინც, საერთოდ, ქართულ სამართალზე ბერძნულ-რომაულის გავლენის ბრწყინვალე მტკიცებულებაა ვახტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებული და ძველი ქართული იურიდიული პრაქტიკა. ამ კრებულში შევიდა ბერძნულ-რომაული სამართლის ისეთი ძველები, როგორცაა “სამართალი ბერძნული” და “სირიულ-რომაული სამართალი”. “სამართალი

<sup>3</sup> იხ. Мак. Ковалевский, Закон и обычай на Кавказе, М., 1890, с. 110-114, 131, 134.



ბერძნული“ ბიზანტიური სამართლის გვიანდელი წყაროა (XIV). მასში შესულია ამონაკრები ნორმები არმენოპულოს ექვსი წიგნიდან და მათე ვლასტარის სინტაგმიდან. “სირიულ-რომაული სამართალი“ მხითარ გოშის სამართალთან ერთად “სამართალი სომხურის“ სახელწოდებითაა შესული ვახტანგის კრებულში. საქმე იმაშია, რომ სირიულ-რომაული სამართალი ქართულად ითარგმნა არა დედნიდან, არამედ სომხურიდან, კერძოდ, ენშიაზინიდან ჩამოტანილი კრებულის ხელნაწერიდან, რომელიც შეიცავდა სამართლის წიგნის მიუთითებლად სომხეთში ძველთაგანვე მოქმედ ორ სრულიად სხვადასხვა ძეგლს: ეროვნულსა (“მხითარ გოშის სამართალი“) და უცხოურს (“სირიულ-რომაული სამართალი“).<sup>4</sup>

ბერძნულ-რომაული სამართლის აღნიშნული გვიანდელი და ადრინდელი ძეგლები მოქმედ სამართალს შეადგენდნენ საქართველოში. მკვლევართა ვარაუდით, სირიულ-რომაული სამართალი ძველი დროიდან მოქმედებდა როგორც სომხეთში, ისე საქართველოში. ბეერის მტკმელია იუსტინიანეს მიერ 535-536 წლებში სპეციალურად სომხური მემკვიდრეობითი სამართლის სრულყოფის მიზნით გამოცემული ნოველები. როგორც ჩანს, VI ს-ში მაინც, თუ ადრე არა, ბერძნულ-რომაული სამართლის გავლენები კავკასიაში ფაქტი უნდა ყოფილიყო.<sup>5</sup> ამ მხრივ საქართველოში განმეორებულია ყველა ის მოვლენა, რასაც ადგილი ჰქონია მართლმადიდებლური აღმოსავლეთის სხვა ქვეყნებში.<sup>6</sup>

ქართულ იურიდიულ პრაქტიკაში გვხვდება შემთხვევები, როდესაც სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ ბერძნულ-რომაულ სამართალს ემყარება. ასევე მრავლადაა შემთხვევები, როდესაც ერთდროულად გამოყენებულია, როგორც ბერძნულ-რომაული, ისე ქართული სამართლის ნორმები. ასეთ შემთხვევაში რეცეპცირებული უცხო სამართალი შედარებითი მასალა კი არ არის, არამედ ქართულ სამართალთან ერთად ურთიერთობათა უფრო სრულყოფილი მოწესრიგების საშუალებას იძლევა.

ბერძნულ-რომაულ სამართალთან მსგავსება შეინიშნება ქართული სამოქალაქო სამართლის მთელ რივ ცენტრალურ ინსტიტუტებში. მაგალითად, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის რიგი საკითხები (როგორიცაა ანდერძის ფორმა, საანდერძო დანაკისრი და სხვ.). ბიზანტიური სამართლის ანალოგიურად წესრიგდება. მეტიც, მემკვიდრეობის გაგება ქართულ სა-

<sup>4</sup> “ქართული სამართლის ძეგლები“, ტ. I, თბ., 1963, ტექსტი გამოცემა, გამოკვლევა და ლექსიკონი დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, გვ. 594.

<sup>5</sup> იხ. Мак. Ковалевский, Закон и обычай на Кавказе, — М., 1890, т. I, с. 128.

<sup>6</sup> იხ. В. Сокольский, Греко-римское право в уложении Грузинского царя Вахтанга VI, Жур. Министерство народного просвещения, 1897, сентябрь, с. 92.

მართალში ისეთივეა, როგორც რომაულში. ამის ერთ-ერთ საბუთად უნდა ჩაითვალოს ქართულ ჩვეულებით სამართალში დამკვიდრებული შეუზღუდავი პასუხისმგებლობა მემკვიდრისა მამკვიდრებლის ვალების გამო.<sup>7</sup>

ბევრი საერთო შეიძინევა მფლობელობის გაგებაში ქართულსა და რომაულ სამართალს შორის, ფეოდალური ქართული სამართალი იცნობდა პოსესორულ დაცვას. შეძენითი ხანდაზმულობით ნივთი რომ საკუთრება გამხდარიყო, მისი მფლობელობა 30 წელს უნდა გაგრძელებულიყო. ხანდაზმულობის 30 წლიანი ვადა იმპერატორ თედოსი II-ს შემოულია რომში.

აქ აღარ გაგვგრძელებ მაგალითების მოტანას. სამართლებრივ ინსტიტუტთა მსგავსება არ ნიშნავს აუცილებლად მათ ნასესხობას. მსგავსი ინსტიტუტები საკუთარ ნიადაგზეც აღმოცენდებიან ხოლმე. ასე იქნებოდა ქართულ სამართალშიც. მაგრამ სარწმუნო ფაქტები, ამასთან ერთად, გვაძლევს უფლებას ვთქვათ, რომ საქართველოში ადგილი ჰქონდა ბერძნულ-რომაული სამართლის ზომიერ რეცეპციას.

თავად მიზეზი ბერძნულ-რომაული სამართლით დაინტერესებისა, ჯერ ერთი, უნდა ყოფილიყო ქართული მართლმადიდებლობა, რაც არსებითად ემყარებოდა ბიზანტიური კანონიკური სამართლის დადგენილებებს და მეორეც, ბერძნულ-რომაული სამართლის ბუნებით – სამართლებრივი (ზოგადსაკაცობრიო) ღირებულება, რაც ქართული სამართლის სხეულის თვისებაა და ისტორიულ მოთხოვნილებას შეადგენდა. ისტორიული ბედუკულ-მართობა რომ არა, შესაძლებელი იქნებოდა საქართველოში განმეორებულიყო ის კოდიფიკაციები, რაც XIX-XX საუკუნეებში განხორციელდა ევროპის ქვეყნებში. ამის საფუძველს იძლევა XVIII საუკუნის ქართული სამართლებრივი კულტურის დონე. სამწუხაროდ, გეორგიევსკის ცნობილი ტრაქტატის შემდეგ საქართველოში დაიწყო ქართულ სამართლის კვდომის პროცესი. გარკვეული დროის შემდეგ მოქმედება შეწყვიტა ვახტანგის სამართლის წიგნთა კრებულმა და საქართველო მოექცა რუსული სამართლის არეალში.

**III. ქართული სამართალი აღმოსავლური სამართლის სარკეში.** საქართველო ისტორიულად ასევე იმყოფებოდა აღმოსავლური სამყაროს ორბიტაში. ამანაც თავისი კვალი დააჩნია ქართულ სამართალს. ცალკეულ მკვლევართა აზრით, აღმოსავლური სამართლის გავლენა უფრო ფორმალურ ხასიათს ატარებდა და ძირითადად ეს გამოიხატებოდა ქართულ სინამდვილეში აღმოსავლური ტერმინების მოზღვაებაში. პროფ. ვ. გაბაშვილის გამოკვლევით, “არ არსებობს XVI-XVIII ს.ს. არც ერთი ისეთი

<sup>7</sup> ბ. ზოიძე. ფეოდალური საქართველოს მემკვიდრეობითი სამართალი, თბ., 1992, გვ. 40-46, 10, 36-38.

ქართული საბუთი, სადაც დიდი რაოდენობით არ იყო მოტანილი აღმოსავლური ტერმინი. მათი უმეტესობა სწორედ ადებულ ხანაშია ქართულში შეხიზნული და შეთვისებული.<sup>8</sup> აღმოსავლურ ტერმინებს ვხვდებით ვასტანგ VI სამართლის წიგნში. მის მიერ შედგენილ ერთ-ერთ სამართლებრივ ძეგლს “დასტურლამალი” (არაბული წარმოშობის სიტყვაა) ჰქვია, რაც ინსტრუქციას, დებულებას ნიშნავს. უფრო ადრინდელი ქართული სახელმწიფო სამართლის ძეგლი “ხელმწიფის კარის გაირიება” (XIV ს) მრავლად შეიცავს აღმოსავლურ ტერმინს. მაგალითად, ტერმინი “ვაზირი”, რომელიც მინისტრის აღსანიშნავად გამოიყენებოდა, არაბულ-სპარსული წარმოშობისაა. იგივე უნდა ითქვას ტერმინ “ამირსპარსლარზე”, რაც სამხედრო მინისტრს უდრიდა.<sup>9</sup> აღარ გავგარძელებ მაგალითების მოტანას, ვიტყვი მხოლოდ იმას, რომ აღმოსავლურ ტერმინთა სიმრავლე უფრო საჯარო სამართლის სფეროში აღინიშნება. აქ უფრო ადვილად შეეძლო უცხო სამართალს დამკვიდრებულები, რადგანაც ყოველი დამპყრობელი ცდილობს ჯერ “დაიმორჩილოს” საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტები და ამით თავისის ბატონობა გააერთიანოს დაპყრობილ ქვეყანაში. აღმოსავლურმა გავლენამ გარკვეულად იმოქმედა საადგილმამულო-საკუთრებით ურთიერთობებზე, მაგრამ აქაც ძირითადად საჯარო-სამართლებრივი მოწესიერების საგანს შეეხო იგი. საქმე იმაშია, რომ ფეოდალიზმის დროს საკუთრება და პოლიტიკური ძალაუფლება განუყრელია, რის გამოც მიწაზე საკუთრებითი რეჟიმი უპირატესად საჯარო სამართლით წესრიგდება.

აღმოსავლური გავლენა ხშირად ფორმალურ ხასიათს ატარებდა და ტერმინთა რეცეპციის დონეზე მიმდინარეობდა. მაგალითად, ტერმინი “ანდერძი” სპარსულიდანაა ქართულში შემოსული,<sup>10</sup> მაგრამ თვით შინაარსი ანდერძისა ქართულია და უფრო ბერძნულ-რომაულს ჩამოგავს. ან კიდევ, ავიღოთ უმკვიდრო ქონების აღმნიშვნელი ტერმინი “ბეთალმანი” (“ბათ-ალ-მალ”), იგი არაბულიდან შემოვიდა ქართულში, ფართოდაც იყო დამკვიდრებული ჩვენში, მაგრამ მისი შინაარსი ასევე ქართული იყო. ასე რომ, ხშირად, აღმოსავლური ტერმინი ვერ ჰფარავდა ქართული ფეოდალური სინამდვილიდან გამომდინარე შინაარსს.

აღმოსავლური სამართლის სუსტი გავლენა ქართულ კერძო სამარ-

<sup>8</sup> იხ. ვ. გაბაშვილი, ქართული ფეოდალური წყობილება XVI-XVIII საუკუნეებში (შედარებითი შესწავლის ცდა), თბ., 1958, გვ. 36-37.

<sup>9</sup> იხ. ივ. ჯავახიშვილი, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტ. VI, თბ., 1982, გვ. 264, 282.

<sup>10</sup> მ. ანდრონიკაშვილი, ნარკვევები ირანულ-ქართული ენობრივი ურთიერთობიდან, თბ., 1966, გვ. 283.

თაღზე იმითაც იყოს განპირობებული, რომ ქართული ფეოდალიზმი თავისი შინაარსით ჩამოგავდა უფრო დასავლურს. აღმოსავლეთის არცერთ ქვეყანას, რომელსაც კი უცდია საქართველოს დაპყრობა, არ ჰქონია განვითარებული კერძო სამართალი. ეს ცხადია, ძირითადად განპირობებული იყო საკუთრების უზომო ცენტრალიზაციით აღმოსავლეთის ქვეყნებში. გარდა ამისა, ქრისტიანული სარწმუნოება ფილტრის როლს ასრულებდა აღმოსავლური სამართლის ქართულზე ზემოქმედების პროცესში. აღმოსავლური მუსულმანური სამართლის ძირითადი წყაროები (მაგალითად, ყურანი) არსებითად მიუღებელი იყო ქართული ყოფისათვის. ამიტომაც, მაშინაც კი, როცა საქართველო დაპყრობილი იყო, სამოქალაქო ცხოვრება ისევ ქართული სამართლის, ტრადიციებისა და ჩვეულებების უშუალო ზემოქმედებით მიმდინარეობდა. და მაინც, ვფიქრობ ქართულ-აღმოსავლური სამართლებრივი ურთიერთობანი სერიოზულ გამოკვლევას საჭიროებს.

**IV. ქართული სამართალი რუსული სამართლის სარკეში.** რუსეთის იმპერიაში საქართველოს მოქცევის საბოლოო შედეგი ის იყო, რომ არსებობა შეწყვიტა ქართული სამართლის მოქმედებამ. მაგრამ ეს ერთბაშად არ მომხდარა. 1828 წელს ვახტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებული რუსულად ითარგმნა სენატის განკარგულებით და მოქმედი სამართალი იყო საქართველოში. 1859 წლიდან რუსეთის იმპერატორის ბრძანებულებით მოხდა ერთგვარი “ქირურგიული გადანერგვა” ქართული სამოქალაქო-სამართლებრივი ნორმებისა რუსეთის იმპერიის კანონთა კრების X ტომში მხოლოდ ორი ათეული ნორმის სახით.<sup>11</sup> აქედან მოკიდებული, ამ მცირე გამოჩაკლისის გარდა, ფაქტობრივად მოქმედება შეწყვიტა ვახტანგ VI კანონმდებლობამ და რუსეთის იმპერიის მთელ სივრცეზე რუსული კანონები ამოქმედდა. ერთადერთი, რამაც გაუძლო უცხო სამართლის დაწოლას, ეს იყო ქართული ჩვეულებითი სამართალი.

თავისთავად რუსული სამართალიც თავის ისტორიულ წარსულში ბევრს სესხულობდა ბერძნულ-რომანული სამართლისაგან. ბიზანტიური კანონიკური სამართლის ძეგლები რუსეთშიაც გამოიყენებოდა. XIX საუკუნეში რუსეთში ბევრჯერ ყოფილა მცდელობა სერიოზული სამართლებრივი რეფორმა ჩატარებინათ. კიდევ განხორციელდა ეს რეფორმა, მაგრამ მაინც ვერ მოხერხდა არსებითი ძვრები მომხდარიყო სამოქალაქო ურთიერთობათა ხერხემალში. რუსეთი ბოლომდე ერთგული დარჩა საკუთრების კომუნისტური გაგებისა. მან ვერ შეძლო სრულად გაეთვისებინა საკუთრების რომაული, დასავლური გაგება. ამის მიზეზად მეჩვენება ის, რომ რუსული

<sup>11</sup> იხ. ს. ჯორბენაძე. ქართული სამართალი რუსეთის იმპერიის კანონთა კრებულში, ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, თბ., 1995, გვ.211.

კანონმდებლობა ყოველთვის იყო გამოხატულება რუსი ხალხის მართლ-შეგნებისა. ეს მართლშეგნება კი აშკარად კომუნისტური იყო. ყოველივე ამის გამო, ბევრი პროგრესული საკანონმდებლო ნოველა განუხორციელებელი დარჩენილა. სამართლის ასეთი ხედვა ბევრ დაბრკოლებებს ქმნიდა კერძო და საჯარო სამართლის გამიჯვნაში. ეს იწვევდა კერძო სამართალში საჯარო სამართლის ელემენტების დაუსაბუთებელ აგრესიას. ამ აგრესიის შედეგი იყო საბჭოთა ხელისუფლება, რამაც ცდინს ათქმევინა, რომ ჩვენთვის მეურნეობის სფეროში ყველაფერი საჯარო-სამართლებრივიაო. საჯარო სამართლის ფეტიშიზმი ფაქტობრივად სპობდა კერძო სამართალს.

სამწუხაროა, რომ ამ ფსიქოლოგიამ ახლაც იჩინა თავისი. რუსეთის ახალ სამოქალაქო კოდექსში მრავლადაა საჯარო სამართლებრივი ნორმები. ასეთი ვითარებისადმი საქართველოს უჭირდა შეგუება. ყოველივე ამან შედეგად მოგვცა ის, რომ ქართული სამართალი შემორჩა მხოლოდ ხალხის მართლშეგნებასა და ისტორიის წიგნთსაცავებში. საქართველოს მხოლოდ ახლად მიეცა შესაძლებლობა თავისი ნებით განახორციელოს სამართლის რეფორმა და ამით ხელფეხი გაუხსნას დიდი ხნის განმავლობაში ტყვეობაში მყოფ სამართალს.

**V. ქართული სამართალი გერმანული სამართლის სარკეში.**  
გერმანული სამართლით საქართველო მხოლოდ დღეს არ დაინტერესებულა. ჯერ კიდევ XVIII საუკუნეში ერეკლე II ჰქონია განზრახვა მოეხდინა პრუსიული სამართლის რეცეპცია. მართალია, საქართველოს დემოკრატიული რესპუბლიკის მთავრობამ საფრანგეთში დაიდო ბინა, მაგრამ სამართლის ქართველ მოზროვნეთა გულისყური გერმანული სამართლისადმი იყო მოპყრობილი. ამის ერთ-ერთ მიზეზად მეჩვენება მსგავსება აზროვნების ქართული და გერმანული სტილისა. არსებითად ესაა აბსტრაქტული აზროვნება, ხოლო თვით ფასეულობანი — აბსოლუტური. ყოველივე ეს ნოყიერ ნიადაგს ქმნიდა საქართველოში გერმანული სამართლის ფილოსოფიით დაინტერესებისა. პროფ. გ. ნანეიშვილი, რომელიც საბჭოთა რეპრესიებმა იმსხვერპლა, სწორედ გერმანული სამართლის ფილოსოფიაზე აღიზარდა. იგი 20-30-იან წლებში დაწერილ შორმეგზში აღიარებდა სამართლის სუვერენიტეტის იმ კონცეპციას, რომელსაც იცავდნენ ჰარტმანი, კრაბე, კელზენი და სხვები. მის მიერ განვითარებულ ნორმატიული ფაქტების თეორიას კი საფუძვლად ედო პიროვნების ის ცნება, რომელსაც აღიარებდნენ ჰუსერლი, შელერი, ჰილდერბრანტი.<sup>12</sup>

სამართლის ფილოსოფიას იკვლევს აღნიშნულ პერიოდში ირ. სურ-გულაძე, რომლის გერმანულ ენაზე შესრულებული ცენტრალური გამოკვ-

<sup>12</sup> იხ. გ. ნანეიშვილი, სამართლის ფილოსოფიის საკითხები, თბ., 1992, გვ. 31-32.

ლევა,<sup>13</sup> ჯერ არცაა ქართულად გამოქვეყნებული. გერმანული სამართლის ფილოსოფიის მიღწევებს უფლების ცნების გარშემო აჯამებს ფ. გოკიელი.<sup>14</sup>

საბჭოთა სამართლის ბატონობის ხანაში სწორედ გერმანული ლიტერატურა იყო ჩვენთვის სულიერი საკვები სამართლის გაცნობიერების გზაზე. სამწუხაროდ, ეს იყო ძირითადად საბჭოთა ხელისუფლებამდე გამოქვეყნებული ლიტერატურა. საბჭოთა ხელისუფლება, რომელმაც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსზე დამყარებით შეიმუშავა თავისი საბჭოური სამოქალაქო სამართალი, გზას უკეტავდა ჩვენს საუკუნეში გერმანული სამართლის მიღწევათა გადმოღებას.

დღეისათვის ფართო შესაძლებლობები გაჩნდა ქართულ-გერმანული თანამშრომლობისათვის.<sup>15</sup> მისი ბრწყინვალე მაგალითია სამოქალაქო კანონმდებლობის რეფორმა, რომელშიც ქართველ იურისტებთან ერთად ნაყოფიერად თანამშრომლობენ გერმანელი კოლეგები პროფ. როლფ კნიპერის მოთავეობით. ფაქტები აშკარად მეტყველებენ იმას, რომ ამ თანამშრომლობას დიდი მომავალი ელის და მისი მიზანია არა საკუთარი სამართლის ვინმეზე თავს მოხვევა, არამედ სამართალთა ჰარმონიზაციის შედეგების გამოყენება ეროვნულ თავისებურებათა გათვალისწინებით.

**VI. სამართალთა ჰარმონიზაციისა და ერთიანობის იდეა ძველ საქართველოში.** ფეოდალურ საქართველოში სამართლის ძეგლთა სიმრაველეს ჰქონდა ადგილი. ეს ძეგლები ხშირად ცალკეული კუთხეებისათვის იქმნებოდა. სამცხე-ჯავახეთს თავისი სამართლის ძეგლი გააჩნდა — ბექა-აღბულას სამართალი (XIV ს.). მთიულთ თავისი — „გიორგი ბრწყინვალის სამართალი“ (XIV ს.). ქართლ-კახეთისათვის იყო არსებითად განკუთვნილი „ვახტანგის სამართალი“ (XVIII ს. დამდეგი) და ა.შ. საკუთრივ ვახტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებული მთელს საქართველოში გამოიყენებოდა. სამართლის ძეგლთა სიმრავლე განპირობებული იყო ფეოდალური დაქუცმაცებულობით და იგი საერთო მოვლენას შეადგენდა ფეოდალური სახელმწიფოებისათვის. მთავარი აქ ისაა, რომ სამართლის ძეგლთა სიმრავლის მიუხედავად, სამართლის იდეა ერთიანია მთელი საქართველოსათვის, რომელიც სახელმწიფოებრივად, ყოველთვის არ იყო

<sup>13</sup> იხ. ირ. სურგულაძე, *Cevalt und Recht*, თბილისის უნივერსიტეტის გამოცემა.

<sup>14</sup> იხ. ფ. გოკიელი, უფლება, ჟურნ. „სამართალი“, თბ., 1992, № 8-9, გვ. 63-74.

<sup>15</sup> ამ თანამშრომლობის შედეგია ახალგაზრდა პროფ. ლ. ჭანტურიას სერიოზული გამოკვლევა გერმანულ სანიფთო სამართალში — ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე), თბ., 1995, გვ. 267.

ერთიანი.

ვახტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებულიდან იკვეთება ქართული სამართლის მეორე თვისება, ის, რომ ჩვენში სამართალი აღიქმებოდა არამარტო როგორც ეროვნული მოვლენა, არამედ როგორც ზოგადსაკაცობრიო. მოკლედ, აღნიშნული კრებული ერთგვარი შედეგია სამართალთა ჰარმონიზაციისა. მასში ერთ ორგანიზმად იკვრება მოსეს სჯული, ბერძნული სამართალი, სირიულ-რომაული სამართალი, სომხური სამართალი (მხითარ გოშის სამართალი) და საკუთრივ ქართული ეროვნული სამართლის ძეგლები: კათოლიკოზთა სამართალი, გიორგი ბრწყინვალის სამართალი, ბექა-აბღულას სამართალი, ბაგრატ კურაპალატის სამართალი, კანონიკური სამართალი და საკუთრივ ვახტანგ VI სამართალი.

ქართული სასამართლო პრაქტიკა უტყუარად მოწმობს იმას, რომ კრებულში შეტანილ ყველა ძეგლს სამოქმედო ძალა გააჩნდა. ამასვე მოწმობს ჩვეულებითი საჯულის ცალკეული ნორმები, რომლებშიც ამა თუ იმ საკითხის მოსაწესრიგებლად მითითებულია ეროვნული თუ უცხო სამართლის (ბერძნული, სომხური) ძეგლები. კრებულში შეტანილი უცხო სამართლის წიგნების მოქმედებას ადასტურებს თვით კრებულის საძიებელი, რომელშიც საგნობრივად დალაგებული ეროვნული და უცხო სამართლის ნორმები. ესა თუ ის ურთიერთობა თუ არაა მოწესრიგებული ეროვნული სამართლის ნორმებით, მაშინ მითითებულია მხოლოდ უცხო სამართლის სათანადო ნორმები, რითაც უნდა ეხელმძღვანელათ მოსამართლეებს. “ეს გარემოება სრულიად უდავოდ ხდის იმ ფაქტს, რომ ქართული სამართლის წიგნებში არსებული ზარეზების შემთხვევაში კრებულის უცხო სამართლის წიგნების შესაბამისი მუხლები მოქმედი სამართლის ნორმებს წარმოადგენენ”.<sup>16</sup>

როცა ესა თუ ის ურთიერთობა მოწესრიგებულია როგორც ეროვნული, ისე უცხო სამართლის ნორმებით, მაშინ მოსამართლე აქედან არჩევს ამ ურთიერთობისათვის უფრო შესატყვის ნორმას, თანაც უპირატესობას ანიჭებს ეროვნული სამართლის ნორმას.<sup>17</sup>

ასევე საჭიროა აღინიშნოს, რომ უცხო სამართლის ძეგლები არამარტო მოქმედი კანონები იყო ჩვენში, არამედ თვით ვახტანგ VI სამართლის მნიშვნელოვან წყაროსაც შეადგენდა.<sup>18</sup>

სასამართლო პრაქტიკაში გვხვდება გადაწყვეტილებანი, რომლებშიც, ვახტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებულში შესული ნორმების გარდა,

<sup>16</sup> “ქართული სამართლის ძეგლები”, ტ. I, თბ., 1963, ტექსტი გამოსცა, გამოკვლევა და საძიებელი დაურთო პროფ. ი. დოლიძემ, გვ. 651-652.

<sup>17</sup> იქვე, გვ. 652.

<sup>18</sup> იქვე, გვ. 653.

დამოწმებულია იმ ხალხთა სამართლის მსგავსი ნორმები, რომელთა სამართალსაც ჩვენში არ გააჩნდა სამოქმედო ძალა. ამით მოსამართლე ცდილობს აჩვენოს, რომ ნორმა, რითაც ესა თუ ის დავა წყდება, ზოგად-საკაცობრიო ხასიათისაა. სამართალთა ასეთი შედარებით, ხაზი ესმება იმას, რომ ქართული სამართალი განუყოფელი ნაწილია სამართლის საერთო სხეულისა.

დასანანია, რომ ვასტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებულთა დასრულ-და ჩვენში სამართალთა ჰარმონიზაციის გზით მოქმედი სამართლის დაფუძნე-ბა. ამ შემკვიდრების განახლება მხოლოდ დღეს გახდა შესაძლებელი. როგორც უკვე ვთქვი, ჩვენში სამართლის რეფორმა სამართალთა ჰარმონი-ზაციის შედეგებით იკვებება.

**VII. კერძოთა და საჯაროს განცდა ქართულ სამართალში.** თუ რუსულ სამართალში დომინირებს საჯარო ინტერესების უპირატესი განცდა, ქართულ სამართალში იკვეთება კერძო ინტერესების პრიორიტე-ტი. ეს კი ნაყოფიერ ნიადაგს ქმნის კერძო სამართლის განვითარებისათვის. ამას თავისი უარყოფითი მხარეებიც ახლავს ხოლმე. ზღვარს გადასული კერძო ინტერესი ანარქიზმის წყარო ზდება ხშირად. ნორ-მალური სამართლებრივი წესრიგი მოითხოვს კერძო და საჯარო ინტერ-ესების ოპტიმალურ შეხამებას.

ქართული სამართლის აღნიშნული თვისება ძველი დროიდანვე შეიმ-ჩნევა. მაგალითად, ჯერ კიდევ X საუკუნეში ყალიბდება საკუთრების უფლების გამომხატველი “dominium“-ის შესატყვისი ტერმინი – “საკუთრება“, გერ-მანიაში ტერმინი “Eigentium“ XIII საუკუნიდან გვხვდება, რუსეთშიაც კი ტერმინი «Собственность» XIII საუკუნიდან დასტურდება. საერთოდ, საკუთრების უფლების გამომხატველი ტერმინი ევროპის ზოგიერთ ქვეყ-ანაში XVI საუკუნიდან ჩნდება.<sup>19</sup>

“ცნობილია, რომ საქართველოში კერძო საკუთრების ინსტიტუტის ტრიუმფალური სვლა იმდენად ძლიერი იყო, რომ უკვე მეთავე საუკუნის ბოლოსათვის აქ სასოფლო თემის ძლიერება დაკნინებულია“.<sup>20</sup>

საქართველოში IX საუკუნიდან დასტურდება მფლობელობის გა-მომხატველი ტერმინი “ქონება“, რაც უდრიდა იმას, რასაც რომაელები უწოდებდნენ “possessio naturalis“ და გერმანელები – “der Besitz“-ს.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> იხ. ივ. სურგულაძე, საკუთრების უფლება ფეოდალურ საქართველოში IV–X საუკუნეებში, “ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, თბ., 1973, გვ. 168.

<sup>20</sup> იხ. გ. ნადაიშვილი, ნიკო მარი და ქართული სამართლის ისორიის საკითხები, თბ., 1989, გვ. 50.

<sup>21</sup> იხ. ის. დოლიძე, ძველი ქართული სამართალი, თბ., 1953, გვ. 141-142.



საკუთრების განვითარებული ინსტიტუტი ხელს უწყობდა სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. ჩვენამდე მოღწეული პირველი იურიდიული საბუთი “წყისეს წარწერა“ (VI ს.) მიწის ნასყიდობას ეხება. ნასყიდობა, როგორც ქონების შექმნის საშუალება, წმიდათაწმიდაა და ხელშეუხებელია თვით მეფისთვისაც კი, ცალკეული გამონაკლისების გარდა.<sup>22</sup>

საკუთრების უფლების განვითარება ხელს უწყობდა ანდერძის თავისუფლების დამკვიდრებას. პირველი ჩვენამდე შემორჩენილი საბუთი, რომელშიაც ანდერძისმიერ მემკვიდრეობაზეა საუბარი, ესაა აგიოგრაფიული ხასიათის ნაწარმოები X საკუნისა – “სერაპიონ ზარზმელის ცხოვრება“. იქ დაცული ცნობით უშვილო ფეოდალი გიორგი ჩორჩანელი მთელ თავის ქონებას უანდერძებს დისშვილებს. მეფე დავით აღმაშენებლის მემკვიდრეობიდან შემოგვრცა ორი შესანიშნავი ანდერძი (1123 და 1125 წლებისა). და მანც ფეოდალურ ეპოქაში შეუძლებელი იყო ანდერძის სრული თავისუფლება. პრიორიტეტი მანც მემკვიდრეობის ბუნებრივ წესს ეძლეოდა.

შეიძლება ითქვას, რომ მთელი ჩვენი ისტორიის მანძილზე კერძო და საჯარო ინტერესთა დაპირისპირებას აქვს ადგილი. ფეოდალიზმის დროს ეს დაპირისპირება მანც ნორმალურ სამართლებრივ წესრიგშია მოქცეული. ეტყობა ეს არსებითად განპირობებული იყო იმით, რომ ქართული სამართალი არ იყო დაპირისპირებაში ქართველ ხალხთან. შემდგომდროინდელი მდგომარეობა უნდა აიხსნას სამართლის გაუცხოებით. რუსეთისა და საბჭოთა იმპერიის ხანაში ეს დაპირისპირება აშკარა ბრძოლაში გადაიზარდა. საქართველო არასდროს არ შეგუებია კერძო ინტერესების უგულვებელყოფას. სამართლის მიერ უარყოფილი ინტერესები არასამართლებრივი ფორმით აგრძელებდნენ სიცოცხლეს. გავიხსენებ, რომ ერთ-ერთი ყველაზე გახმაურებული დადგენილება, რომელიც სკკპ ცენტრალურმა კომიტეტმა მიიღო, ეხება საქართველოში კერძო მესაკუთრული ფსიქოლოგიის წინააღმდეგ ბრძოლას.

საქართველოში მიმდინარე სამართლებრივი რეფორმის შედეგი იქნება კერძო და საჯარო ინტერესების ზომიერი შეხამება. სოციალური ინტერესებით შეიბოჭება კერძო და პირიქით, კერძო ინტერესებით – სოციალური. ურთიერთობის წესს ეს მექანიზმი შედეგად შობს ნორმალურ სამართლებრივ წესრიგს, რაც არ იქნება უცხო სამოქალაქო საზოგადოებისათვის. სხვანაირად, ლაგამშიშვებული კერძო ინტერესი საზოგადოებას საბაზრო ეკონომიკის გზაზე კი არ გაიყვანს, არამედ უფსკრულში გადაჩეხავს.

<sup>22</sup> იხ. გ. ნადარეიშვილი, ნიკო მარი და ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, თბ., 1989, გვ. 50.

# საერთო (ინგლისურ-ამერიკულ) სამართლის გავლენა ქართულ სამოქალაქო კოდექსზე

(ნაშრომი გამოქვეყნდა ჟურნალში: „ქართული სამართლის  
მიმოხილვა“; 1999 პირველი-მეორე კვარტალი)

## I. საკითხის დასმა

საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის საყრდენს არსებითად რომანულ-გერმანული სამართალი წარმოადგენდა. პირველი საბჭოთა სამოქალაქო კოდექსი (1922 წ.) გერმანული BGB-ს “შეკრეჭილ” ვარიანტს იმეორებდა. სხვა ალტერნატივა კომუნისტებს არც კი ჰქონიათ.<sup>1</sup> ისინი იძულებულნი იყვნენ მხედველობაში მიეღოთ ძველი სამართლის ისტორიული გამოცდილება. სწორედ ამ მიზეზთა გამო იყო, რომ ინგლისურ-ამერიკული სამართალი არ ყოფილა მათთვის სერიოზული ინტერესის საგანი. ერთადერთი რაშიც ჩვენ შეიძლება დავინახოთ საერთო სამართლის უმნიშვნელო გავლენები, ეს უნდა იყოს სამეურნეო და სავაჭრო სამართლის გარშემო ატეხილი დისკუსიები.<sup>2</sup> საკმე იმაშია, რომ კერძო საკუთრების გაუქმებამ საფუძველი შეურყია სამოქალაქო სამართალს და სამეურნეო, სავაჭრო სამართლის კონკურენტად აქცია იგი. სამოქალაქო და სამეურნეო-სამართლებრივი თეორიების ურთიერთ ბრძოლა იმით დამთავრდა, რომ ოცდაათიანი წლების მეორე ნახევრიდან დამყარდა სამოქალაქო სამართლის “დიქტატურა” და სამართლებრივი სისტემიდან გაქრა სამეურნეო და სავაჭრო სამართალი. ორმოცდაათიანი წლებიდან კვლავ განახლდა ძველი დისკუსია, რაც სამეურნეო სამართლის კოდექსის პროექტით “დაგვირგვინდა”. ამ “ორთაბრძოლის” მახასიათებელი ისაა (თუ მხედველობაში არ მივიღებთ საბჭოთა სამართლის მიერ შექმნილ ნორმებს), რომ თუ სამოქალაქო სამართალი მთლიანად ევროპულ მოდელზე იყო გამოჭრილი, სამეურნეო-სავაჭრო სამართალში თავიდანვე ევროპულის გარდა საერთო სამართლის უმნიშვნელო გავლენაც შეიმჩნევა. ეს პირველ რიგ-

<sup>1</sup> ცნობილი ცივილისტი პ. სტუჩკა რუსეთის 1922 წლის სამოქალაქო კოდექსს აფასებდა როგორც ბურჟუაზიული დასავლური სამართლის რეცეპციას (იხ. Стучка П. И., Курс Советского Гражданского Права, т. I, М. 1927, გვ. 30).

<sup>2</sup> იხ. И. А. Исаев, Становление хозяйственно-правовой мысли в СССР (20-е годы), М, 1986, გვ. 173.

ში ეხება სამართლის სისტემას. რიგი სამოქალაქო-სამართლებრივი ინსტიტუტები მოხვდა სამეურნეო სავაჭრო სამართლის სისტემაში. დაისვა თუ არა საქართველოში სამართლის რეფორმის საკითხი, იმთავითვე გაჩნდა კითხვა, თუ რომელ სამართლებრივ ოჯახში დაედო ბინა ქართულ სამართალს. ამ კითხვაზე პასუხი თვით ქართული სამართლის ისტორიულმა წარსულმა გასცა და დღეისათვის შეიძლება ითქვას, რომ საქართველო კონტინენტალური ევროპის სამართლებრივი ოჯახის ქვეყანაა. თუმცა, რეფორმის დასაწყისში იყო ცალკეული დისკუსიები საერთო სამართალთან ჩვენი ურთიერთობის შესახებ. გავიხსენებ კერძო სამართლის მაშინდელ ისტორიას, როცა პარლამენტში დებატებამდე სერიოზული კამათი იყო იმის შესახებ, რომელი სისტემით მოგვეხდინა ჩვენ სამეწარმეო (საკორპორაციო) ურთიერთობათა მოწესრიგება. ევროპული სტანდარტებით შემუშავებულ მეწარმეთა შესახებ კანონის გვერდით გაჩნდა ქართული სავაჭრო კოდექსის აშშ-ს ერთიანი სავაჭრო კოდექსის მსგავსი ვარიანტი. პარლამენტმა განიხილა მხოლოდ ევროპული მოდელის პროექტი, რომელიც კარგა ხანია მოქმედებს როგორც კანონი “მეწარმეთა შესახებ”. დიდი ძალისხმევა არ დარჩა საიმისოდ, რომ სავაჭრო კოდექსის იდეა, თანაც ამერიკულის მსგავსის, უარყოფილიყო. ამ ურთიერთობის მოწესრიგებაში, მართალია, საქართველოს არც ძველი გამოცდილება ჰქონია დიდი, მაგრამ ის, რაც დაგროვდა ჩვენში რუსული სამართლის ბატონობის ხანაში, საკმარისი საბუთი იყო იმის ნათელსაყოფად, რომ ჩვენში მეწარმეობაც ევროპული კანონებით წესრიგდებოდა. სავაჭრო კოდექსის ამერიკული ვარიანტი შეუძლებელი იყო თანხმობაში მოსულიყო სამოქალაქო სამართალთან. იგი გამოიწვევდა კერძო სამართლის ორგანიზმში განხეთქილებას და ამდენად, სამოქალაქო და სავაჭრო სამართლის მოწესრიგების სფეროთა ერთმანეთში აღრევა-დაპირისპირებას. საქმე იმაშია, რომ მთელი რიგი ურთიერთობანი რომლებსაც ამერიკული ერთიანი სავაჭრო კოდექსი აწესრიგებს, ტრადიციულად ევროპულ სამართალში (ქართულშიც) სამოქალაქო სამართლით წესრიგდება. ამის ნიმუშად ნასყიდობის ინსტიტუტიც საკმარისია. ევროპულ კერძო სამართალში სამოქალაქო სამართალი საგნობრივი აზრითაც მკვეთრადაა გამიჯნული სამეწარმეო (საკორპორაციო) სავაჭრო სამართლისაგან. ეტყობა პოზიტიური სამართლის ქვეყნებში კოდიფიკაციის გზით გაცილებით ადვილია ამისი გაკეთება, ვიდრე ეს პრეცედენტული სამართლის ქვეყნებში. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ჩვენეულ სამოქალაქო სამართალთან

ამერიკული სავაჭრო კოდექსის “შეუღლება” უშედეგო “ჭორწინება” იქნებოდა. რა უნდა ყოფილიყო უცხო სამართლის ასეთი უშედეგო გადმონერგვის საფუძველი? ამას ბევრად განაპირობებს პოლიტიკურ-კულტურული კავშირები განვითარებულ საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებთან. ასეთი ქვეყნების რიგში განსაკუთრებით გამოიკვეთა საქართველოს ურთიერთობა აშშ-სა და გერმანიასთან. ორმხრივი ურთიერთ-თანამშრომლობის დასტურია ის, რომ ქართველები დაინტერესდნენ მოცემული ქვეყნების სამართლებრივი კულტურით. დღეს მრავლად ნახავ აშშ-სა თუ გერმანიის უნივერსიტეტებში იურისპრუდენციითა თუ კულტურის სხვა დარგებით გატაცებულ ქართველ ახალგაზრდებს. თავის მხრივ, საქართველოშიც მრავლად იხილავ ამერიკელ თუ ევროპელ იურისტს. საქართველოში სამართლის ექსპორტისათვის ბრძოლაში დიდი უპირატესობით იმარჯვებს ევროპული იურისპრუდენცია, ისევე ცნობილი მიზეზების გამო. თუ ევროპელი “მისიონერის” წარმატებას ხელს უწყობს რეფორმამდელი სამართლის ისტორიული სულისკვეთება, ამერიკელი “მისიონერისათვის” ეს წარუმატებლობით მთავრდება. გახსნილად ვიტყვი, რომ ზოგიერთი მათგანისათვის სრულიად უცნობი იყო თუ ისტორიულად რომელი სამართლებრივი სისტემის ქვეყნებში ცდილობდნენ თავიანთი სამართლის გადმონერგვას. ამიტომაც, ხშირად კეთილშობილური ზრახვები განუხორციელებელი რჩებოდა. ვინაიდან საკანონმდებლო დონეზე ვერ მოხერხდა ამერიკული სამართლის რეცეფცია ჩვენში, ამ ბოლო ხანებში გამოიკვეთა ამ რეცეფციის უფრო მარჯვე გზა, როგორცაა იურიდიული პრაქტიკის მეშვეობით მისი დამკვიდრება. შეიძლება ითქვას, რომ ის რაც ვერ შეძლეს უნივერსიტეტის პროფესორებმა, შეძლეს პრაქტიკოსმა იურისტებმა. მე ამ შემთხვევაში მხედველობაში მაქვს სამართლის რეცეფცია ხელშეკრულებათა დონეზე. ამას ემატება საბაზრო ეკონომიკის ის სფერო, რომელშიაც უმეტესწილად ამერიკული ინვესტიციები ჩაიდო. ესაა სათბობ-ენერგეტიკის მომწესრიგებელი კანონმდებლობა, რომელსაც ასევე ამერიკული სამართლის სუნი ასდის. ამ შემთხვევაშიც გამოჩნდა ამერიკული სამართლის არსებითი თვისება, რომ იგი პრაქტიკიდან მოსული სამართალია.<sup>1</sup>

## II. პრეცედენტის ადგილი ქართულ სამართალში

პრეცედენტის მნიშვნელობა ჩვენში ძველად არსებითად ისეთივე იყო, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა რომანულ-გერმანული სამართლის ოჯახში. შეიძლება ითქვას, რომ მაშინ გაცილებით ძლიერი იყო პრეცედენტის

მნიშვნელობა, ვიდრე ამას დღეისათვის აქვს ადგილი ამ რიგის ქვეყნებში. ეს ეტყობა იმით უნდა აიხსნას, რომ ძველად პოზიტიურ სამართალს არ აქონია ისეთი სისრულის პრეტენზია, როგორც ეს XX საუკუნეშია. ასეთ ვითარებაში სასამართლო პრაქტიკით ხერხდებოდა პოზიტიურ სამართალში არსებული ხარვეზების გამოსწორება. ჩვეულებითი სამართლის ხანაში მოსამართლეს მეტი შემოქმედებითი თავისუფლების ასპარეზი ეძლეოდა. ეს სულაც არ ნიშნავს საერთო სამართალთან მის სიახლოვეს, ერთის მეორეზე აუცილებელ გავლენას. იგი სამართლის განვითარების საერთო პროცესისათვის იყო დამახასიათებელი. პრეკედენტის მნიშვნელობა ახლაც იზრდება ევროპულ სამართალში, მაგრამ კანონმდებლობა კვლავაც რჩება სამართლის ძირითად წყაროდ.

ძველი სამართლის თავისებურება უნდა ყოფილიყო ისიც, რომ პრეკედენტის აუცილებლობა თვით პოზიტიური სამართლის ნორმებით იყო განმტკიცებული. სამართლის ძველთა ავტორები თვითონვე მიუთითებენ, რომ მათი შემოქმედების ხარვეზები სასამართლო პრაქტიკითაც შეიძლება გამოსწორებულიყო. ქართულ სინამდვილეში ამას მეტყველებს, როგორც ნაციონალური, ისე უცხო სამართლის ძეგლები. ასე მაგალითად, ვახტანგ VI თავისი სამართლის წიგნის შესავალშივე იუწყება, რომ “მე ეს წიგნი ასრე არ დამიწერია და არცა ვიჩემებ, რომე არა აკლდეს რა... ვინც მიხუდეს რასმე და ჩასწეროს, კარგსა და მართებულს იქს.”<sup>4</sup> სომხური სამართლის წიგნში ამდგვარი მითითება დასტურდება წიგნის შესავალშიც და ცალკე მუხლშიც. შესავალში ნათქვამია: “არათუ ჩვენ ამას მოგახსენებთ, თუ ნურვინ ნურას შემატებთო, აწე გეხვეწებით თქვენ, ყოველთა ღირსთა და მცოდნეთა ფილოსოფოსთა, რომე თუ რამ ამაში ნაკლები იპოვნოთ, შეემატეთ და გაასრულეთ.”<sup>5</sup> 155-ე მუხლი სომხური სა-

<sup>3</sup> ამით უნდა იყოს გაფეტიშებული პრაქტიკოსი იურისტის ადგილი საერთო სამართალში. როგორც კ. ცვაიგერტი და პ. კოტცი იუწყებიან, ინგლისური იურიდიული ელიტა ძველთაგანვე შესდგებოდა არა პროფესორების ან ჩინოვნიკებისაგან, არამედ პრაქტიკოსი იურისტებისაგან (იხ. K. Zweigert/H. Koetz, *Einführung in die Rechtsvergleichung*. 3 Auflage, 1996, Tübingen, გვ. 190) ქართული სამართალი კვლავაც რჩება როგორც პოზიტიური სამართალი, მაგრამ ბოლოდროინდელი მოვლენებიდან აშკარად ჩანს პრაქტიკოსი იურისტის როლის ზრდა სამართალქმნადობის პროცესში.

<sup>4</sup> იხ. ქართული სამართლის ძეგლები, ტ. 1, პროფ. ი. დოლიძის გამოცემა, თბილისი, 1963, გვ. 479.

<sup>5</sup> იხ. დასახელებული ძეგლი, გვ. 225.

მართლისა (მხითარ გოშის სამართლის ქართული ვერსია) პოზიტიური სამართლის სასამართლო პრაქტიკით შევსების უფლებას მოსეს სჯულ-ითაც ამაგრებს: “არათუ ყველა წიგნით მოგუცა მოსემ გზა სამართლისა. ზოგი ნახეთ მოსამართლეთა ზედაც მიაგლო...”<sup>6</sup>

პრეცედენტის ძალა პქონდა არა ყოველგვარი სასამართლოს გადაწყვეტილებას, არამედ, დღევანდელი ტერმინოლოგიით რომ ვთქვათ, უზენაეს მართლმსაჯულებას. ვახტანგ VI სამართლის წიგნის ბოლოსიტყვაობაში ასეთად მიიჩნევს ბრძენსა და გულისმყოფელ მსაჯულსა და მოსამართლეს. ეს აზრივე დასტურდება სომხური სამართლის ზემოთ მოტანილი შესავლიდან: “ყოველი ღირსნი და მცოდნენი ფილოსოფოსნი” და “ქრისტიანი ბრძენნი და მოქადაგენი.”<sup>7</sup> ასეთ მოსამართლედ გვირგვინოსანი მოსამართლე იგულისხმებოდა, მაგრამ ყველა დროში როდი იყო უზენაესი მოსამართლეობა მისი უშუალო საქმე. ხელმწიფის კარის გარიგებიდან (XII ს.) ჩანს, რომ უზენაეს სასამართლო დაწესებულება “სააჯო კარში” საქმეებს იხილავს მეფის შემდეგ მეორე პირი – მწიგნობართუხუცესი-ჭყონდიდე-ლი. მისი სამოსამართლეო ფუნქციები დაახლოებით ანალოგიურია ინგლისელი მეფის სასამართლოსი, რომლის სათავეშიც ლორდ კანცლერი ჩანს.<sup>8</sup> გვიანფეოდალურ ხანაში კიდევ უფრო გაზრდილია მეფის სამოსამართლეო ფუნქციები. ყველა შემთხვევაში უზენაესი მართლმსაჯულება ან მეფის ხელში იყო, ანდა მეფის მიერ მინდობილი პირის ხელში.

ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებული პრეცედენტებისათვის სავალდებულო ძალის მინიჭების ორიგინალურ გზას ითვალისწინებს. ვინაიდან სასამართლო არსებითად მოიაზრებოდა პოზიტიური სამართლის ფორმით, პრეცედენტიც ამ ფორმაში უნდა მოქცეულიყო. პრეცედენტი წერილობით უნდა ჩამოყალიბებულიყო და სამართლის წიგნს თან უნდა

<sup>6</sup> იხ. დასახელებული ძეგლი, გვ. 267.

<sup>7</sup> იხ. დ. ფურცელაძე, ვახტანგ VI-ის კრებულის მოქმედებისა და მერმინდელი კანონმდებლობის საკითხისათვის – კრებულში: ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, ტ. I, თბილისი, 1973, გვ. 233. იხ. ასევე, პროფ. მ. კეკელიას საინტერესო გამოკვლევა, რომელშიც ავტორი საგანგებო ყურადღებას მიაპყრობს პრეცედენტის ადგილს ქართულ სამართალში: “სასამართლო ორგანიზაცია და პროცესი საქართველოში რუსეთთან შეერთების წინ”, თბილისი, 1970.

<sup>8</sup> იხ. K. Zweigert, H. Koetz, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 184-185; ძველ ქართულ სინამდვილეში სააჯო კარს ეკისრა უმაღლესი მართლმსაჯულებითი ფუნქცია, რომელსაც სათავეში ედგა მეფის უპირველესი მოხელე მწიგნობართუხუცესი (იხ. იე. ჯავახიშვილი, თხზულებანი თორმეტ ტომად, ტ. VII, თბილისი, 1984, გვ. 340-342; ქართული საბჭოთა ენციკლოპედია, ტ. 8, თბილისი, 1984, გვ. 541.

დართვოდა. სხვანაირად მას ძალა არ ექნებოდა. ასეთ პრეცედენტად კი მიიჩნეოდა არა ყველა გადაწყვეტილება, არამედ ის, რომელიც ატარებდა ნორმაშემოქმედებით, სამართლის შემავსებელ და გამაუმჯობესებელ ხასიათს.<sup>9</sup> შეიძლება სამართლის წიგნით დადგენილისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილებაც გამოეტანა სასამართლოს. თუ იგი მისაღები აღმოჩნდებოდა, უნდა ვიფიქროთ, რომ სამართლის წყაროდაც იქცეოდა. იურიდიული პრაქტიკა ხშირად ესესხებოდა ასეთ შემთხვევებში სამართლიანობის მოტივებს და დამკვიდრებული ჩვეულებას არღვევდა ხოლმე. დაახლოებით ინგლისურ-ამერიკული სამართლიანობის სამართლის დამკვიდრების მსგავსად ვითარდებოდა ეს პროცესები. სანიმუშოდ მოვიხმობთ უკანონოდ შობილთა მემკვიდრეობის საკითხს. როგორც საერო, ისე საეკლესიო სამართლის წიგნებით აღიარებული იყო, რომ უკანონოდ შობილს სამკვიდროზე ხელი არ მიუწვდებოდა. სასამართლო პრაქტიკაში კი მოიძიება ცალკეული შემთხვევები, როცა მოჭირნახულე ნაბიჯვარი სამკვიდროს ნაწილს ღებულობს.<sup>10</sup>

### III. საერთო სამართალი და სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილი

სამოქალაქო კოდექსის ზოგად ნაწილში ბევრი ვერაფერი გავლენებ შეიმჩნევა საერთო სამართლისა. იურიდიულ პირებზე ამკამინდელი მოძღვრებ მთლიანად კონტინენტურ სამართალს ემყარება. გავიხსენებთ მხოლოდ საბჭოთა სამართალს, რომელშიც საერთო სამართლის მსგავსი შემთხვევებია დაფიქსირებული. მხედველობაში გვაქვს იურიდიული პირის უფლებაუნარიანობა. ევროპული სამართლისაგან განსხვავებით, რომელიც აღიარებს იურიდიულ პირთა საერთო უფლებაუნარიანობას, საბჭოთა სამართალი იცნობდა მის მხოლოდ სპეციალურ უფლებაუნარიანობას, რომელიც განსაკუთრებით გამოკვეთილი იყო ინგლისურ სამართალში. ინგლისური სამართლის ტრადიციებიდან გამომდინარე, ეს პრინციპი საბჭოთა სამართალში კარგად მიესადაგა სოციალისტური წყობილების ინტერესებს. თუ მოქმედი ქართული სამართალი მთლიანად გაემიჯნა საბჭოთა სამართლით აღიარებულ პრინციპს, ეს ასე არ მომხდარა რუსულ სამართალში. იქ დაახლოებით ამერიკული სამართლის ანალოგიური ვითარება დაფიქსირ-

<sup>9</sup> იხ. დ. ფურცელაძე, დასახელებული ნაშრომი; გვ. 234-235.

<sup>10</sup> იხ. ბ. ზოიძე, ფეოდალური საქართველოს მემკვიდრეობითი სამართალი, ბათუმი, 1992, გვ. 174-190.

და, რომელიც ცნობს როგორც საერთო უფლებაუნარიანობას (უფდერ-ალური სამართლის დონეზე), ისე სპეციალურს (შტატების სამართლის დონეზე).<sup>11</sup> რუსული სამართალი იურიდიულ პირთა უფლებაუნარიანობის პრინციპად აღიარებს სპეციალურ უფლებაუნარიანობას, ხოლო საერთო უფლებაუნარიანობას აქედან გამონაკლისად მიიჩნევს კომერციული არასახ-ელმწიფო იურიდიული პირებისათვის.<sup>12</sup> და მაინც, ინგლისური სამართლის ანალოგებს დაეფიქსირებთ თუ ამერიკელისა, სულერთია, ფაქტი ისაა, რომ რუსულ სამართალში კვლავაც საერთო სამართლის მსგავსი ვითარება იკვეთება.

საერთო სამართლის გავლენები ეხება ასევე გარიგებებს. მათზე მუშაობისას საერთო სამართალში მიღებულ დებულებებსაც ვეცნობოდით. ასე მაგალითად, კოდექსის ერთ-ერთ პროექტში თითქმის სიტყვა-სიტყვით გადმოვიღეთ ინგლისურ სამართალში არსებული ნორმა, რითაც განსაზღვრულია იმისი დეფინიცია, თუ რა არ ჩაითვლება მოტყუებად. ამ შემთხვევაში ჩვენთვის საინტერესო აღმოჩნდა საერთო სამართლის დანაწესი, რომელიც კონტრაქტის ყოველგვარ წაყრუებას როდი თვლის მოტყუებად. შესანიშნავადაა ფორმულირებული საერთო სამართლის ერთ-ერთ პრეცედენტში, რომლის მიხედვითაც თუ ვინმე იმ მიზნით, რომ გარიგების დადებაზე დაიყოლიოს მეორე მხარე, განზრახ წაუყრუებს იმ გარემოებათა შესახებ, რომლებიც მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო უცნობია მეორე მხარისათვის - ეს არ ჩაითვლება მოტყუებად, მაგრამ თუ თავისი აქტიური მოქმედებით შეეცდება განუმტკიცოს მეორე მხარეს ცდომილების მდგომარეობა, ანდა მათ შორის განსაკუთრებული ნდობის ურთიერთობაა, მაშინ მოტყუება მაინცაა. ამ შინაარსის მქონე დებულებაში კარგად ჩანს, რომ ყოველ მხარეს თავისი ინტერესი გააჩნია გარიგებაში და შეუძლებელია

---

<sup>11</sup> *ultra vires* მოძღვრებას აშშ-ს სამართალში კომერციული იურიდიული პირების (კორპორაციების) მიმართ არც კი იყენებენ. *ultra vires* მოძღვრებას ევროპულ სამართალშიც ვხვდებით, ფრანგულ სამართალში მიღებული *specialite legale an specialite statutaire* სწორედაც მისი შესატყვისის მოვლენაა (იხ. ლ. ჭანტურია, შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, 1997, გვ. 232-236)

<sup>12</sup> იხ. Гражданское Право, Учебник, часть I, под ред. Ф. П. Сергеева и Ю. К. Толстого, изд. второе, М. 1997, გვ. 120.

<sup>13</sup> როგორც იუწყებიან სამონდი და ვილიამსი, სამართალი ყველას აძლევს უფლებას ჯეროვან ფარგლებში გამოიყენონ თავისი ძალა და გავლენა სხვების მიმართ, რათა მიაღწიონ მასთან ხელშეკრულების დადებას (იხ. Самонд и Вильямс, Основы договорного права, перевод с английского, М, 1955, გვ. 332.)



ყოველთვის მას მოსთხოვო ზეკეთილსინდისიერება.<sup>14</sup> სხვანაირად ინტერესთა გამიჯვნაც ძნელი იქნებოდა. რულოლფ იერინგის სიტყვებს რომ დაეყვანებით, ბოლოს და ბოლოს ყოველი მხარე თავისი “ეგოისტური” ინტერესების გამომხატველია. აღნიშნული შინაარსის მქონე ფორმულირებამ გზადაგზა სხვადასხვა მოდიფიკაცია განიცადა და კოდექსში ასეთი ფორმით ჩამოყალიბდა: “თუ ერთი მხარე დუმს იმ გარემოებათა გამო, რომელთა გამჟღავნების დროსაც მეორე მხარე არ გამოავლენდა თავის ნებას, მაშინ მოტყუებულს შეუძლია მოითხოვოს გარიგების ბათილობა. გამჟღავნების ვალდებულება არსებობს მხოლოდ მაშინ, როცა მხარე ამას ელოდებოდა კეთილსინდისიერად” (მ. 81, ნ.1). ვფიქრობთ, ამ ნორმის სულისკვეთება ბევრად არ განსხვავდება მისი თავდაპირველი ვარიანტისაგან, რომელსაც ავსებს 55-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომელშიც სპეციალურადაა საუბარი მხარეთა ნდობის ფაქტორზე. ეს პუნქტი პირდაპირ ასახავს ჯენკსის<sup>14</sup> სანიმუშო კოდიფიკაციის 94-ე მუხლის პირველი ნაწილის სულისკვეთებას, რომელიც ასეთ სახეს ღებულობს ქართულ კოდექსში: “ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია ერთი მხარის მეორეზე გავლენის ბოროტად გამოყენებით იმ პირთა შორის ურთიერთობაში, რომელშიც ერთი მეორესთან დაკავშირებულია განსაკუთრებული ნდობით.” მსგავსი შინაარსის მქონე ნორმები ევროპულ სამართალშიცაა. როგორც საერთო, ისე ევროპული სამართლისათვის მხარეთა კეთილსინდისიერება სამოქალაქო ბრუნვის პრინციპია, მაგრამ შედარებით მეტი ზომიერებით საერთო სამართალი უნდა ხასიათდებოდეს, რაც გამოიხატება იმ დებულებით, რომ მხარეს შეუძლია ზოგჯერ ისარგებლოს მეორე მხარის შეცდომით. ქართული სამოქალაქო კოდექსის 51-ე მუხლის შინაარსი პირდაპირ გადმოღებულია ჯენკსის სანიმუშო კოდიფიკაციის 201-ე მუხლიდან. ქართული კოდექსის ფორმულირებაა: “გარიგება არ არსებობს, თუ არც გარეგნული გამოხატვიდან და არც სხვა გარემოებებიდან არ შეიძლება ზუსტად დადგინდეს გარიგების შინაარსი”. ჯენკსის კოდიფიკაციის 201-ე მუხლში ეს აზრი ასეა გადმოცემული: “არაა სახეზე ხელშეკრულება, როდესაც არც მხარეთა გამონათქვამებიდან, არც მოქმედებიდან და არც საქმის გარემოებებიდან არ შეიძლება დადგინდეს იმ ვალდებულების ხასიათი (ბუნება) და შინაარსი,

<sup>14</sup> იხ. Свод Английского гражданского права, составленный под редакцией Эдуарда Дженкса, перевод Л. А. Лунц, М. 1941, гл. 42.

რომლის დადებაც ჰქონდათ მათ მხედველობაში”. სამოქალაქო კოდექსის პროექტის ერთ-ერთი ვარიანტი ითვალისწინებდა ჯენკსის კოდიფიკაციიდან მე-200 მუხლის გადმოღებას, რაც არ იქნა გაზიარებული კომისიის წევრთა მიერ.<sup>15</sup>

#### IV. საკუთრების უფლების ეკოლუცია და საერთო სამართალი

ქართული სანიმთო სამართალი მთლიანად ევროპული სამართლის თარგზეა გამოჭრილი. საერთო სამართლის დოგმებისათვის ჩვენში ნიადაგი არ არსებობდა. გარდა ამისა, რიგი ძირითადი ცნებები და ტენდენციები იქაც ევროპულის ანალოგიური იყო. ავიღოთ საკუთრების თავისუფლების პრობლემა. ბრემენელმა სწავლულებმა პროფ. რ. კნიპერმა და რ. კანდელ-ჰარდმა ეს საკითხი სპეციალურად შეისწავლეს და განსხვავებულ სამართლებრივ სისტემებში საოცარი ერთიანობა დააფიქსირეს.<sup>16</sup> ეტყობა საკუთრების თავისუფლება საერთო სამართალშიც და ევროპულშიც ზომიერი, მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის შესატყვისი ბოჭვის ფარგლებშია დასაშვები. საკუთრება ყველგან გაიგება, როგორც ადამიანის ძირითადი ბუნებითი უფლება, რომელიც განსაკუთრებული დაცვის საგანს წარმოადგენს. დაახლოებით ქართული კონსტიტუციის ანალოგიურად, აშშ-ს კონსტიტუცია კრძალავს საკუთრების უფლების ჩამორთმევას დასაბუთებული სასამართლო პროცესის გარეშე. როგორც ჩანს, ეს ერთიანობა სამართლებრივი სისტემებისა განპირობებულია იმით, რომ სამართალი როგორც ევროპაში, ისე საერთო სამართლის განვითარებულ ქვეყნებში, სოციალური სამართალია. თუმცა, სოციალური ფუნქციით გამოწვეული ტვირთი ევროპულ სამართალში უფრო მოჭარბებულია.

საკუთრების ის მოდელი, რომელიც საერთო სამართალშია, არსებითად მიუღებელი დარჩა ჩვენი სამართლებრივი ყოფისათვის, ამ დროს კი რუსულ სამართალში სერიოზულ მსჯელობას ჰქონდა ადგილი მინდობილი საკუთრების (ტრასტის) გადმონერგვაზე. ცნობილი რუსი ავტორები რეფორმის დაწყებამდე მიუღებლად მიიჩნევდნენ ტრასტის გადმოღებას და თვლიდნენ, რომ საჭირო იყო ოპერატიული მმართველობის “ნაწრობი” ინსტიტუტ-

<sup>15</sup> იხ. Свод Английского гражданского права, с. 78.

<sup>16</sup> იხ. Рольф Книпер, Рональд Канделхард, Сравнительное исследование института собственности, Ташкент, 1995, გვ. 1-91.

<sup>17</sup> იხ. С. Н. Братусь (тезисы) в книге: Право собственности в СССР, М. 1989, გვ. 58.

ის სრულყოფა.<sup>17</sup>

შემდგომ ცალკეული ავტორები ისე გაიტაცა საერთო სამართლის . ამ ინსტიტუტმა, რომ მის გადმოსაღებად კანონიც კი შემუშავდა. რუსეთის პრეზიდენტი 1993 წლის 22 დეკემბერს ღებულობს ბრძანებულებას მინდობილი საკუთრების (ტრასტის) შესახებ. ერთმანეთის გვერდი-გვერდ ჩნდება ცნებები: “მინდობილი საკუთრება” და “მინდობილი მმართველობა”. რუსი ცივილისტების ერთი ნაწილი პირველის მომხრე იყო, მეორე ნაწილი - მეორისა. მოკლედ, ერთგვარი გაურკვეველი სიტუაცია შეიქმნა აღნიშნულის თაობაზე. სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან ისევ ერთგვარ უკანდახევას აქვს ადგილი, ფაქტობრივად პრეზიდენტის აღნიშნული ბრძანებულება კარგავს ძალას.<sup>18</sup> რუსულ სამოქალაქო კოდექსში ბოლოს მინდობილი საკუთრების იდეის გავლენით ჩამოყალიბდა მინდობილი მართვის ინსტიტუტი, რომელიც განსხვავდება მინდობილი საკუთრებისაგან იმით, რომ იგი არ იწვევს საკუთრების გაორებას და მინდობილი მმართველი არ ხდება მესაკუთრე. მინდობილ მმართველობაში გადაცემის ხელშეკრულება შეიცავს წარმომადგენლობის, დავალების, კომისიის, მესამე პირის სასარგებლოდ დადებული ხელშეკრულების ნიშნებს.<sup>19</sup>

რამდენადმე განსხვავებულადაა ხარკი მოხდილი მინდობილი საკუთრებისადმი ქართულ სამართალში. სამოქალაქო კოდექსში შემოვიდა მინდობილი მესაკუთრის კატეგორია, იგი როგორც მესაკუთრე ისე მართავს საკუთრების მიმნდობის ქონებას, მესამე პირებთან ურთიერთობაში სარგებლობს მესაკუთრის უფლებამოსილებით (მ. 725). რუსული სამართალი პირდაპირ იუწყება, რომ მინდობილი მმართველი არ ხდება ქონების მესაკუთრედ. საკუთრების მინდობის მიმართ კი გამოიყენება დავალების ხელშეკრულების შესაბამისი წესები. სულ ექვსიოდე (მ. 724-729) მუხლში მოწესრიგებული ურთიერთობა ერთი შეხედვით ბევრი არაფრის მთქმელი უნდა იყოს, მაგრამ სინამდვილეში საკუთრების გაორებას აქვს ადგილი, რადგან მესამე პირებთან ურთიერთობაში მესაკუთრის უფლებამოსილებაზეა საუბარი, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მინდობილი მესაკუთრე

---

<sup>18</sup> იხ. А. В. Кряжков, Доверительное управление имуществом в России: формирование института и сферы применения - жур. “Государство и право”, 1997, №3, гв. 22-24.

<sup>19</sup> იხ. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая (научно-практический комментарий, под ред. Т. Е. Абова, А. Ю. Кабалкина, В. П. Мозолина), М. 1986, гв. 84, 334.

არც ისე შებოჭილი მესაკუთრეა. ამრიგად, ქართულ სამართალში დაფიქსირდა საერთო სამართლის ანალოგიური მოვლენა. თუ რამდენად მოიცილებს იგი ცხოვრებაში ფეხს, ამას სამოქალაქო ბრუნვის მომავალი გვიჩვენებს. შეცდომა იქნებოდა იგი სრულად ტრასტთან გაგვევიგევიანა.

საკუთრების დანაწევრების მდგომარეობას ევროპულმა სამართალმა კარგა ხანია დააღწია თავი. დღეისათვის მის არაპირდაპირ გამოვლინებად სხვის ნივთზე უფლების ცალკეულ შემთხვევებს განიხილავენ. ევროპული სამართალი გაცილებით ერთგული დარჩა ერთიანი საკუთრების ინსტიტუტისადმი. მაგრამ ამ ბოლო ხანებში ევროპაშიც შეიმჩნევა საკუთრების დანაწევრების ტენდენცია, რაც ლიტერატურაში მიჩნეულია, როგორც საერთო სამართალში არსებული დანაწევრებული საკუთრების კონცეფციის ტრიუმფი საკუთრების უფლების კონტინენტური ევროპის კონცეფციასთან მიმართებაში.<sup>20</sup> ეს ტენდენცია ჩანს ქართულ სამოქალაქო სამართალშიც. გარდა ზემოთ მოტანილი საკუთრების მინდობის ინსტიტუტისა, ეს ვითარება სხვაგანაც შესამჩნევია, მართალია ძნელია გამოკვეთილად იმის თქმა, რომ საკუთრების უფლება აშკარად გაორებულია. სანიმუშოდ ბინის ქირავნობის ინსტიტუტიც გამოდგება. დამქირავებელს ჩვენი სამართალი ევროპული კოდექსების ანალოგიურად შესაძლებლობას აძლევს განაახლოს ხელშეკრულება, იქონიოს მისი შესყიდვის უპირატესი უფლება, შეინარჩუნოს ახალი მესაკუთრის ხელშიც დამქირავებლის უფლება. ამ გარემოებათა გამო დამქირავებლის უფლება სანივთო ხასიათს იძენს. დასავლეთის ლიტერატურაში ზოგჯერ ამ უფლებას საკუთრების უფლებასაც ეძახიან. ასეთივე უფლებაა ცნობილი კომერციული მიზნით უძრავი ქონების მოიჯარის მიმართ. მის უფლებას სავაჭრო საკუთრებასაც ეძახიან ხოლმე.<sup>21</sup>

ამრიგად, თუ თავიდან რომის სამართლის გავლენით ევროპულ სამართალში საკუთრების ერთიანობის იდეა უნდა დამკვიდრებულიყო, შემდგომ ფეოდალიზმის ხანაში დანაწევრებული საკუთრების ტრიუმფს ჰქონდა ადგილი, ამის შემდგომ - განვითარებული კაპიტალიზმის ხანაში, ისევ ერთიანი საკუთრების იდეა იმარჯვებს. ამჯერად კი, საერთო სამართლის გავლენით, საკუთრების დანაწევრების გეზი გამოიკვეთა. ქართულ სამოქალაქო სამართალშიც ასე ვითარდება მოვლენები.

<sup>20</sup> იხ. М. И. Кулагин, Избранные труды, М. 1997, გვ. 250.

<sup>21</sup> იხ. Кулагин, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 249-250.

## V. საერთო სამართალი და ქართული ვალდებულებითი სამართალი

საერთო სამართალს რაიმე არსებითი გავლენა ქართულ ვალდებულებით სამართალზე არ მოუხდენია. ჩვენში ვალდებულებითი სამართალი მთლიანად ევროპული სამართლის პრინციპებზე აიგო. თუ რაიმე საერთო სამართლის ანალოგიურად წყდება, ამისი ერთ-ერთი მიზეზი ისაა, რომ რეფორმის დროს ჩვენი ინტერესის საგანს სამართალთა უნიფიკაცია-პარმონიზაციის შედეგები წარმოადგენდა. ვალდებულებითი სამართლის მთელ სისტემას თუ შეეხებოდა ამ კუთხით, მის კერძო ნაწილში უფრო შესაძინევი იქნება აღნიშნული გავლენები. ეს ეტყობა იმითაა განპირობებული, რომ უნიფიკაცია-პარმონიზაციას აქ უფრო მეტი გასაქანი მიეცა, ვიდრე ზოგადი პრინციპებისა და დებულებების დონეზე: თუმცა, ერთიანი ევროპული ვალდებულებითი სამართლის პროექტში საერთო სამართლის პრინციპებისადმიცაა ყურადღება მიპყრობილი. ორი სამართლებრივი ოჯახის ვალდებულებითი (სახელშეკრულებო) სამართლის დაახლოების ტენდენცია საკმაოდ გამოკვეთილია, რაც სამოქალაქო ბრუნვის ინტერნაციონალიზაციის შედეგია. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულია საერთაშორისო კომერციულ ხელშეკრულებათა პრინციპები, რომელიც შეიმუშავა კერძო სამართლის საერთაშორისო ინსტიტუტმა. ნიშანდობლივია, ის რომ ეს პრინციპები ძირითადად შემუშავებულია ევროპული საერთო სამართლის სპეციალისტთა მიერ და მის მიზანს შეადგენს ნორმათა ისეთი დაბალანსებული კრებულის შექმნა, რომლის გამოყენებაც შესაძლებელი იქნებოდა მთელს მსოფლიოში, ამა თუ იმ ქვეყნის სამართლებრივი ტრადიციებისა და პოლიტიკურ-ეკონომიკური პირობების მიუხედავად.<sup>22</sup>

ქართულ სამოქალაქო კოდექსში სახელშეკრულებო თავისუფლების ერთგვარ დანამატ პრინციპად იქცა ხელშეკრულებათა სამართლიანობის პრინციპი. ამით შესაძლებელი გახდა ერთგვარი მემკვიდრე ყოფილიყო იგი ევროპულ და საერთო სამართალში მიმდინარე ტენდენციებისა. თანამედროვე სამართალში ხელშეკრულებათა თავისუფლად დადებისა და მისი შინაარსის განსაზღვრის საკმაოდ ძველი პრინციპი ერთგვარ მოდიფიკაციას განიცდის. სამოქალაქო ბრუნვის გართულების პირობებში მისი

<sup>22</sup> იხ. Принципы международных коммерческих договоров, М. 1996, гл. VI-VIII

მონაწილენი ხშირად უსამართლოდ უთანასწორო მდგომარეობაში ვარდებიან ხოლმე. შეთანხმებული ნება ფორმალურ სასიათს ატარებს, სინამდვილეში კი, ბრუნვის ერთი მონაწილის ცალმხრივი ნება ღომინირებს. სწორედ ამან ათქმევინა ცვაიგერტსა და კოტცს, რომ თანამედროვე სასულშეკრულებო სამართლის ძირითადი ამოცანაა პრაქტიკული ხორცი შესახას “სახელშეკრულებო სამართლიანობას”, დაიცვას ხელშეკრულების სუსტი მხარე, აიძულოს კონტრაგენტები პატივი სცენ ერთმანეთის ინტერესებს და თავიანთი სახელშეკრულებო ურთიერთობა ააგონ კოოპერირებისა და კეთილსინდისიერების პრინციპზე.<sup>23</sup> სწორედ ამ სულისკვეთებას გამოხატავს ქართული სამოქალაქო კოდექსის დებულება, რომელიც იუწყება, რომ თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე (მ. 325. ნ.1). ეს დებულება განსაკუთრებით აქტუალური ხდება ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების მიმართ, რომელიც წარმოადგენს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის “აუცილებელ დანამატს”. ხელშეკრულების უსამართლო პირობებს ბათილად მიიჩნევს საერთო სამართლის როგორც კანონმდებლობა, ისე იურიდიული პრაქტიკა. აშშ-ს ერთიანი სავაჭრო კოდექსის მიხედვით, მოსამართლე უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ნასყიდობის ხელშეკრულება ან მისი ცალკეული პირობები, თუ დადგინდება, რომ ასეთი ხელშეკრულება ან მისი პირობები “უსამართლოა” (“unbiliig - unconscionable”).<sup>24</sup>

სწორედ აღნიშნული გზით ვითარდება დღეს სამართლის სისტემებში სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი. გერმანული BGB-ს §118-ს ბოლო ხანებში დაემატა მეორე აბზაცი, რომელიც ხელშეკრულებას ბათილად თვლის, თუკი სახეზეა ურთიერთმხრივ ვალდებულებათა აშკარა დისპროპორცია და ერთ-ერთმა მხარემ დადო იგი მეორის მიძიმე მდგომარეობის, გამოუცდებლობის, არაშორსმჭვრეტელობის და ნებისყოფის სისუსტით.<sup>25</sup> მსგავსი სულისკვეთებითაა სავსე როგორც ევროპული ისე საერთო სამართალი.

<sup>23</sup> იხ. K. Zweigert, H. Koetz, დასახელებული ნაშრომი, გვ. 324.

<sup>24</sup> იხ. იქვე, გვ. 336.

<sup>25</sup> BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), Deutscher Taschenbuch Verlag, 37. Auflage, 1995.

## VI. საერთო სამართალი და უნიფიცირებული ხელშეკრულებები

### 1. ნასყიდობა

ნასყიდობის ხელშეკრულების თავზე მუშაობისას სარედაქციო კომისიას არ გადმოუღია ერთი რომელიმე ქვეყნის სამართალი. სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულია, როგორც რომანულ-გერმანული, ისე საერთო სამართლის უახლესი მიღწევები, ასევე ამ დარგში უნიფიკაცია-ჰარმონიზაციის რეზულტატები. საერთო სამართლის მოკრძალებული გავლენა იყო როგორც პირდაპირი აშშ-ს ერთიანი სავაჭრო კოდექსის გზით, ისე არაპირდაპირი ნასყიდობის საერთაშორისო კონვენციების გზით. საქართველო ერთ-ერთი პირველი ქვეყანა იყო ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკიდან, რომელიც 1994 წელს შეუერთდა გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის 1980 წლის კონვენციას საერთაშორისო ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებათა შესახებ.<sup>26</sup> ამ კონვენციიდან მრავალი დებულება გადმოვიღეთ ქართულ სამოქალაქო კოდექსში. შეიძლება ითქვას, რომ ქართული ნასყიდობის სამართალი აუცილებელი კომპრომისის შედეგად მიღებული ნორმების ერთგვარი ნიმუშია. თვით გაეროს კონვენციის სისტემა ბევრად ჩამოკავს საერთო სამართალში მიღებულ ნორმათა სისტემატიზაციას. ასე მაგალითად, მასში, ისევე როგორც ესაა აშშ-ს ერთიანი სავაჭრო კოდექსში, საკმაოდ ვრცელი მუხლები ეძღვნება სახელშეკრულებო სამართლის ისეთ ზოგად ნორმებს, როგორცაა ხელშეკრულების დადება (ოფერტისა და აქცეპტის ურთიერთმიმართება). ერთიანი სავაჭრო კოდექსის ასეთი მიდგომა ბუნებრივია, ვინაიდან კერძო სამართლის არასრულყოფილი კოდიფიკაციის პირობებში, ვალდებულებათა შესახებ საერთო ნორმებს ცალკეული კანონები შეიცავენ, აესებენ და ცხადია მით უფრო ამის უფლება ხელეწიფებოდა ერთიან სავაჭრო კოდექსს. გაეროს კონვენციის მსგავსება სწორედ რომ ანალოგიური მდგომარეობით უნდა იყოს განპირობებული, ვინაიდან აღნიშნულ დონეზე ჯერ კიდევ არ მომხდარა ზოგადი ვალდებულებითი სამართლის უნიფიცირება (მხოლოდ ნაბიჯებია გადადგმული). როგორც ჩანს, სამართალთა უნიფიკაცია-ჰარმონიზაციის პროცესში ცალკეულ სახელმწიფოებს პრაქტიკული ინტერესი კერძო ურთიერთობების მიმართ აქვთ უფრო. ასეთ ვითარებაში ნორმატიული აქტი სცილდება თავისი

<sup>26</sup> იხ. საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994, №15, გვ. 3-50.

ინდივიდუალური სხეულის ფარგლებს და საერთო ორგანიზმის ამა თუ იმ ფუნქციის მატარებელიც ხდება. ინგლისურ-ამერიკულ სამართალში ნორმათა განლაგების ამჟამინდელი მდგომარეობა, შეიძლება გახდეს საფუძველი სამართლის უფრო მაღალი დონის სისტემატიზაციისა, რომელიც თავისუფალი იქნება ერთი შინაარსის მქონე ნორმათა სხვადასხვა ნორმატიულ აქტებში განმეორებისაგან. აქვე მინდა აღვნიშნო, რომ საერთო სამართლის ბრმა რეცეფციას უნდა დავაბრალოთ ის, რომ ზოგიერთ ნორმატიულ აქტში ვხვდებით ისეთ დებულებათა განმარტებას, რაც უკვე განმარტებულია სხვა ნორმატიულ აქტებში.

ნასყიდობის ფასის განსაზღვრებაში ქართულ სამართალში ძველიდან მოკიდებული შეიმჩნევა საერთო სამართლის ანალოგიური მოვლენები. მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით სყიდვის ფასი ხელშეკრულებაში შეიძლება პირდაპირ იყოს მითითებული, რასაც შეთანხმებული ფასი ჰქვია, და შეიძლება მხარეთა მიერ სხვაგვარადაც იყოს განსაზღვრული, თუ ასეთი პირდაპირი მითითება არა გვაქვს (მ. 477, ნ. 1,2). კოდექსი არ აზუსტებს თუ რა ივარაუდება სხვაგვარ განსაზღვრაში. ვფიქრობთ, რომ ნაწილობრივ, აქ საერთო სამართლის მსგავსი პრეცედენტი უნდა გვქონდეს, როცა ფასის განსაზღვრების საშუალებად გამოიყენება “გონივრული ფასი”.<sup>27</sup> მართალია ამას მაშინ აქვს ადგილი, როცა მხარეები ღიად ტოვებენ ფასის საკითხს, მაგრამ არც სამოქალაქო კოდექსი ავალდებულებს მხარეებს აუცილებლად განსაზღვრონ ფასი. ვფიქრობთ, თუ არ განსაზღვრავენ, ჩვენშიც “გონივრული ფასის” პრინციპი უნდა გამოვიყენოთ, მითუმეტეს, ძველ სამართალში იგი ფართოდ გამოიყენებოდა. მართალია აღნიშნული ტერმინი არაა ნახმარი, მაგრამ ჩანს, რომ “გონივრული ფასი” უნდა გადაიხადოს მყიდველმა, როცა მხარეები სდუმან ფასის თაობაზე (მ. 55).<sup>28</sup> “გონივრულ ფასში”, როგორც წესი ივარაუდება აღნიშნულ საქონელზე იმ დროს არსებული ფასი.

ჩემი ვარაუდის სიმტკიცისათვის მოვიტან რამდენიმე მაგალითს ძველი ქართული სამართლიდან. ნასყიდობის სიგელებში ზოგჯერ ფასი ზოგადაა განსაზღვრული და კონკრეტულად არაა მინიშნებული მის ოდენობაზე, მათში ხშირად შევხვდებით ასეთ გამოთქმებს: ავიღე ჩუენ თქვენგან ფასი

<sup>27</sup> იხ. Гражданское и семейное право капиталистических стран (сборник нормативных актов), Гражданские и торговые кодексы, М. 1936, გვ. 288.

<sup>28</sup> იხ. საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994, №15, გვ. 25-26.



სრული და უკლებელი, რითაც ჩუენი “გული შესჯერდებოდა”. . . , ანდა”. . . აგვიღია ფასი სრული და მტკიცე”. . . “და საღირელი”. . . . . და უნაკლო”.<sup>29</sup> ასეთი იურიდიული კლაუზულები უცნობი იყო ძველი რომაული და ბიზანტიური სამართლისათვის. ქართული სამართალი ამ მხრივ ძველ ბაბილონურთან მსგავსებას ამჟღავნებს.<sup>30</sup> გულის შემაჯერებელი ფასი, სწორედაც, რომ “გონიერული ფასი” უნდა ყოფილიყო.

ამდენად, ფასის აბსტრაქტულად განსაზღვრისას, რასაც საერთო სამართლის გარდა სხვა ქვეყნებშიც აქვს ადგილი, ძველთაგანვე მიმართავდნენ საქართველოში.

## 2. ლიზინგი

სამოქალაქო კოდექსში დაიდო ბინა საერთო სამართალში ჩამოყალიბებულმა ლიზინგის ინსტიტუტმა. ლიზინგის წინარე ისტორია ძველ შუმერებამდე აღწევს მაგრამ იგი მაინც საბაზრო სახელმწიფოს ეპოქის პირმშოა და საერთო სამართლის გენიალური გამოგონება. ამერიკულ სამართალში, რომელთანაცაა დაკავშირებული პირველი სალიზინგო კომპანიის ჩამოყალიბება, ლიზინგი იქცა ეკონომიკური საქმიანობის უმნიშვნელოვანეს ინსტრუმენტად. საერთო სამართლიდან ნასესხები ეს ინსტიტუტი სულ მოკლე დროში ფართოდ გავრცელდა მთელს დედამიწაზე, საქმე იქამდე მივიდა, რომ გამოიკვეთა ამ ინსტიტუტის მოწესრიგებაში უნიფიკაცია-ჰარმონიზაციის მდგომარეობა. მარტო ევროპულ სალიზინგო საზოგადოებათა გაერთიანება 17 ევროპულ სახელმწიფოს საზოგადოებას და კავშირს აერთიანებს.<sup>31</sup> ქართულ სამოქალაქო კოდექსში თავდაპირველად ჩაფიქრებული იყო ცალ-ცალკე ასახული ლიზინგის თითოეული სახეობანი, მაგრამ საბოლოოდ კოდექსში ჩაიდო სალიზინგო ურთიერთობათა მომწესრიგებელი ზოგად-სამართლებრივი ნორმები, რომელიც უპირატესად საფინანსო ლიზინგს ემყარება. ლიზინგი სულ ხუთიოდე მუხლშია აკუმულირებული (მ. 576 - მ. 580). სამაგიეროდ, მის მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, რომლებიც არ იმყოფებიან

<sup>29</sup> იხ. კ. ბზიშვილი, ნასყიდობის ინსტიტუტი ქართულ სამართალში (XVII-XVIII ს), (საკანდიდატო დისერტაცია - ხელნაწერი) თბილისი, 1975, გვ. 90.

<sup>30</sup> იხ. გ. ნადარეიშვილი, სანივთო სამართლის ობიექტების შესახებ - კრებული: ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, I, თბილისი, 1973, გვ. 116.

<sup>31</sup> იხ. Вольфганг Хойер, Как делать бизнес в Европе, М. 1992, გვ. 110-111.

წინააღმდეგობაში აღნიშნულ მუხლებთან. რუსეთის სამოქალაქო კოდექსი ლიზინგს მიიჩნევს საფინანსო ლიზინგის სახეობად.<sup>32</sup>

### 3. ფრენშაიზინგი

ლიზინგის გარდა სამოქალაქო კოდექსში საერთო სამართლის ინსტიტუტებიდან შევიდა “ფრენშაიზინგი”. მართალია, ეტიმოლოგიურად ფრანგულში აქვს მას ძირები, მაგრამ დამოუკიდებელი ხელშეკრულების სახით აშშ-ს სამართალში ჩამოყალიბდა და შემდგომ მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში მოიკიდა ფეხი.<sup>33</sup> ქართული ფრენშაიზინგი კომერციული ხელშეკრულების მნიშვნელოვან სახეს წარმოადგენს და საერთო სამართლის სულისკვეთებაზეა აგებული. სულ შვიდიოდე მუხლში (607-614 მუხლები) ამ ინსტიტუტის თითქმის ყველა არსებითი ნიშან-თვისებაა გადმოცემული. ჩვენშიც, ისე როგორც ეს მიღებულია საერთო სამართლისათუ ვეროპულში, ფრენშაიზინგის მიზანია საწარმოთა ისეთი კოოპერირება, რომლის მიზანაცაა საქონლის წარმოების, გასაღებისა და მომსახურების განხორციელებისათვის ხელის შეწყობა (მ.607). კოდექსი ფრენშაიზინგის მიმღებისგან მოითხოვს კეთილსინდისიერი მეწარმის გულისხმიერებით მოქმედებას. ამ ინსტიტუტის ორიგინალობა იმაშიცაა, რომ მხარეები ურთიერთინტერესებით შებოჭილი არიან არა მარტო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, არამედ მის შემდეგაც, კერძოდ ვალდებულნი არიან ერთმანეთს გაუწიონ ლოიალური კონკურენცია (მ. 613).

ეს ინსტიტუტი არ დავიწყებია რუსულ სამართალსაც. მოქმედ სამოქალაქო კოდექსში იგი კომერციული კონცესიის სახელწოდებით შევიდა. თუმცა, რიგი ავტორების აზრით, სამოქალაქო კოდექსის პოზიცია წინააღმდეგობრივია, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ ფრენშაიზინგს ერთის მხრივ დამოუკიდებელ ხელშეკრულებად მიიჩნევს რუსული კოდექსი და ცალკე თავსაც უძღვნის მას, მეორეს მხრივ, მას კომერციულ კონცესიას უწოდებს და ამით აიგივებს ხელშეკრულებათა ორ სხვადასხვა სახეობას.<sup>34</sup>

4. ქართულ საბანკო სამართალზე გარკვეული გავლენა მოახდინა აშშ საბანკო სამართალმა. საქმე იმაშია, რომ დღეისათვის აშშ-ს საბანკო

<sup>32</sup> იხ. Гражданское право, Учебник, ч. 2. под ред. проф. А. П. Сергеева и проф. Ю. К. Тольстого, М. 1997, гл. 193.

<sup>33</sup> იხ. С. А. Сосна, Новое в гражданском праве - Франшайзинг. - жур. “Государство и право”, 1997, №7, гл. 25

<sup>34</sup> იხ. С. А. Сосна, დასახ. ნაშრომი, გვ. 30.

სამართალი ითვლება ერთ-ერთ ყველაზე მოწინავე სამართლად. აშშ-ს ერთიან სავაჭრო კოდექსში ნორმათა მნიშვნელოვანი ნაწილი საბანკო გარიგებებსა და ფასიანი ქაღალდების მოწესრიგებას ეხება. ამიტომაც უწოდებენ ამ კოდექსს “ბანკირთა კოდექსს”.<sup>35</sup>

ჩვენშიაც, ისევე როგორც დაახლოებით ამას ადგენს აშშ-ს კონსტიტუცია, საბანკო-საკრედიტო საქმე უმაღლეს სახელმწიფო ორგანოთა გამგებლობას განეკუთვნება (მ. 3, პ.ზ.) ქართული საბანკო სისტემა დუალისტურ ტრადიციებზე მოეწყო. საქართველოს ეროვნული ბანკი ამ სისტემის სათავეშია და კონსტიტუციით საბანკო ურთიერთობათა კონტროლიორ-მომწესრიგებლის ფუნქციითაა შემოსილი.<sup>36</sup> 85-ე მუხლში კონსტიტუციისა ნათქვამია, რომ “საქართველოს ფულად-საკრედიტო სისტემის ფუნქციონირებას უზრუნველყოფს საქართველოს ეროვნული ბანკი”, ეროვნული ბანკი ბანკთა ბანკია. მისი ძალაუფლება ვრცელდება კომერციულ ბანკებზე. დაახლოებით მსგავსი პარალელის გავლება შეიძლება აშშ-ს საბანკო სამართლის სისტემაში. იქაც ეროვნული ბანკი ყველაზე მეტად გამოკვეთილი ბანკია ბანკებს შორის, თუმცა ამერიკული დუალიზმი უფრო გულისხმობს ფედერალურ ბანკსა და შტატების ბანკებს შორის ურთიერთდამოკიდებულებას. ეროვნულ ბანკს ქართული ეროვნული ბანკის დარად აკისრია კონტროლის ფუნქციაც. ეროვნული ბანკის პრიორიტეტი სტაბილური ერთიანი ფულადი სისტემის მოთხოვნებიდან გამომდინარეობს. საფინანსო კონტროლის სამსახურის ერთ-ერთი ფუნქციაც სწორედ ამაში უნდა ვეძიოთ, იგი ფედერალური სამართლის რეალიზაციას უწყობს ხელს. ქართული ეროვნული ბანკი ფისკალური აგენტიცაა ქვეყანაში. აშშ-ს სამართლის გავლენები ძირითადად საბანკო გარიგებებსა და ფასიან ქაღალდებს დაეტყო, რაც შეეხება ჩეკისა და თამასუქის თაობაზე არსებულ კანონმდებლობას, აქ ქართული სამართალი დაესესხა უნიფიკაცია-ჰარმონიზაციის რეზულტატებს, კერძოდ: თამასუქის შესახებ ქართული კანონი ბევრად წააგავს ჟენევის კონვენციის საფუძველზე გამომუშაებულ ერთიან სათამასუქო კანონს და ასევე ჟენევის საჩეკო კონვენციას დამატებულ ერთიან საჩეკო კანონს. აშშ-სა და ინგლისში ამ დარგში საქმე შედარებით განსხვავებულადაა მოწყობილი.

<sup>35</sup> იხ. Гражданское и торговое право капиталистических государств, ч. 2, М. 1984, გვ. 179.

<sup>36</sup> იხ. R. Knieper, L. Tschanturia, Einführung für GBGB; - “Wirtschaftsrecht der Osteuropäischen Staaten - Georgien, 1996, გვ. 16.

დაახლოებით ასე შექმნილი წარმომედგინა ჩემი დაკვირვებანი საერთო სამართლის გავლენაზე ქართულის მიმართ. ისე კი უნდა ითქვას, რომ თანდათანობით ხდება ევროპული და ინგლისურ-ამერიკული სამართლის დაახლოება. XXI საუკუნე სწორედ რომ ამ დაახლოების ტრიუმფი იქნება. მითუმეტეს, რომ სამართლის მრავალი პრინციპული დებულება ახლაც საერთოა მათში. თუ რამ მათ შორის დაპირისპირებაა, ქართული სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთი სულისჩამდგმელი ბრემენელი პროფესორის როლზე კნიპერის სიტყვებით რომ ვთქვათ, იგი უფრო მეთოდური და ფორმისმიერია, ვიდრე არსობრივი. “არ არსებობს ისეთი კონტინენტალურ-ევროპული სამართალი, რომელიც არსებითი პრინციპებითა და გადაწყვეტილებებით “ანგლოსაქსურისგან” განსხვავდებოდეს. სამოქალაქო სამართალი აქაც და იქაც ეფუძნება საკუთრებას, ხელშეკრულებას, დელიქტს, გამდიდრებას, ოჯახსა და მემკვიდრეობას. სამეურნეო სამართალი სცნობს პირთა და კაპიტალდაბანდებაზე ორიენტირებულ საზოგადოებათა ძირითად ტიპებს. ეს აიხსნება ფულად და საბაზრო ეკონომიკაში არსებული არსებითად იდენტური სოციალური, ეკონომიკური და (სამართლებრივი) პოლიტიკური პრობლემებით, რომის სამართლიდან მომდინარე მსგავსი წანამძღვრებითა და ახლახანს მიზანდასახული ურთიერთდაახლოებით წარმოშობილი.”<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> იხ. როლფ კნიპერი, “რამოდენიმე მოსაზრება საქართველოში კერძო სამართლის დარგში რეფორმის განხორციელების შესახებ” - ჟურ. მაცნე (სამართლის სერია), 1998, №1, გვ. 75. მოხსენება წაკითხულია საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის 40 წლისთავისადმი მიძღვნილ საერთაშორისო კონფერენციაზე - “სამართლის ტრანსფორმაცია საქართველოში”, 1997 წლის 24 ნოემბერს.

**Бессарион Зоидзе**  
**Вещное право**

**Bessarion Soidse**  
**Sachenrecht**

ბესარიონ ზოიძე

## სანიჰტო სამართალი

შეკე. № 51

ფასი სახელშეკრულებო

შპს „მერანი-3“-ის სტამბა, თბილისი, რუსთაველის პრ. №42  
ტელ.: (+995 32) 92 29 92; (+995 32) 93 53 96  
E-mail: merani3@geo.net.ge