

საქართველოს

სამთავროს კომისიის

კომპონენტი

წილი მისი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის  
კომენტარი ნუმი წიგნად

წიგნი მეორე

სარედაქციო კოლეგია: ლადო ჭანტურია (მთავარი რედაქტორი)  
+ ზურაბ აბულაძე (პასუხისმგებელი მდივანი)  
ბესარიონ ზოიძე, + სერგო ჯორბენაძე

სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის მეორე წიგნი მოამზადეს:  
+ ზ. აბულაძე — მუხლები 183-232, გარდა  
193, 194, 197, 198 მუხლებისა  
ბ. ზოიძე — მუხლები 147-182, 311-315  
ჯ. ხეცურიანი — მუხლები 233-253  
ლ. ჭანტურია — მუხლები 193, 194, 197,  
198, 254-310

© გამომცემლობა „სამართალი“ 1999 წელი



6-285134

289/4176

## წიგნის შინაარსი

სამოქალაქო კოდექსის კომენტარის მეორე წიგნი სანივთო (ქონებრივ) სამართალს ეძღვნება.

სანივთო (ქონებრივი) სამართალი ახალი ქართული კერძო სამართლის მნიშვნელოვანი ნაწილია. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის საფუძველზე ივი განსაზღვრავს საქართველოში საკუთრებითი ურთიერთობის ზოგად ფარგლებს. მისი ამოცანაა ქონებაზე კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა უფლებების დადგენა და დაცვა. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი არის სამართლის ნორმათა ერთობლიობა, რომლებიც განსაზღვრავენ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ადამიანთა და იურიდიული პირების ბატონობის პირობებს.

სანივთო (ქონებრივი) სამართალი ემყარება კერძო საკუთრების აღიარების პრინციპს ქონების თავისუფალი გამოყენებისა და სარგებლობის აზრით, რომელიც მჭიდრო კავშირშია პიროვნების, ხელშეკრულების, მეწარმეობის თავისუფლებასთან.

სანივთო სამართლით განსაზღვრულ უფლებებს სანივთო უფლებები ეწოდება და ისინი განსხვავდებიან ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებებისაგან: სანივთო უფლებები შეადგენენ აბსოლუტურ უფლებებს.

სანივთო სამართალში მოქმედებს ე.წ. სანივთო უფლებათა numerus clausus პრინციპი. ეს ნიშნავს, რომ შესაძლებელია მხოლოდ იმ სანივთო უფლებათა არსებობა, რომლებიც პირდაპირ არიან კანონით განსაზღვრული. ვალდებულებით სამართალში კი მხარეებს

თვითონ შეუძლიათ განსაზღვრონ უფლებები მათ მიერ დადებული ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე. სანიუთო უფლებათა ერთი ნაწილი (მაგალითად, საკუთრება, ბინის საკუთრება, აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტები, იპოთეკა და ა.შ.) განსაზღვრულია სამოქალაქო კოდექსში, დანარჩენი — შეიძლება სხვა კანონებში იყოს განმტკიცებული (მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების კანონი).

ქართული სანიუთო (ქონებრივი) სამართალი არ იცნობს საკუთრების დაყოფას ფორმებად, ე.წ. კერძო ან სახელმწიფო საკუთრებად. იგი საკუთრების ერთიანი ცნებიდან გამოდის. ეს იმას ნიშნავს, რომ სახელმწიფო ისეთივე შესაკუთრება, როგორც ნებისმიერი კერძო პირი. თუქცა ეს არ გამოორიცხავს, რომ მას უფრო მეტი მოვალეობები ჰქონდეს დაკისრებული, ვიდრე კერძო პირებს.

სანიუთო უფლებათა *numerus clausus* პრინციპთან არის დაკავშირებული ამ უფლებათა შინაარსის ამოშწურავი საკანონმდებლო ფიქსაციის აუცილებლობა. ეს ნიშნავს, რომ თითოეული სანიუთო უფლების შინაარსი ზუსტად უნდა იყოს კანონით განსაზღვრული. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლება მნიშვნელოვნად შეზღუდულია. მხარეებს თავისუფლად შეუძლიათ იმის გადაწყვეტა, სურთ თუ არა სანიუთო უფლებების წარმოშობა (ხელშეკრულების დადების თავისუფლება), მაგრამ თუ რა შინაარსი უნდა მიანიჭონ ამ უფლებებს, ამის განსაზღვრა მათ არ შეუძლიათ (ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის შეზღუდვა).

სანიუთო სამართლით განმტკიცებული ბევრი ინსტიტუტი სრულიად ახალია ქართველი იურისტებისათვის. საკუთრება, მფლობელობა, საკუთრების შექმნა უძრავ თუ მოძრავ ნივთებზე, უფლებებსა თუ მოთხოვნებზე, სამეზობლო სამართალი, ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში, აღნაგობა, უზუფრუქტი და სერვიტუტები, გირავნობა თუ იპოთეკა საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებისათვის დამა-

ხასიათებელ ასპექტშია წარმოდგენილი. ამიტომ მათ კომენტარს დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობაც აქვს. მითუშეტეს, რომ ცხოვრება ამის აუცილებლობა არაერთხელ დაადასტურა.

სამწუხაროდ, კომენტარის მეორე წიგნის გამოცემას ვერ მოესწრო ამ კომენტარისა და სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთი თავდადებული ავტორი და შემოქმედი ბატონი ზურაბ ახვლედიანი. ბატონ სერგო ჯორბენაძის გარდაცვალების შემდეგ მისი უდროოდ წასვლა ამ ქვეყნიდან უმძიმესი დანაკარგია ჩვენი შემოქმედებითი ჯგუფისათვის. დარწმუნებული ვარ, რომ მკითხველი ბატონი ზურაბის კომენტარს ისეთივე სიამოვნებით მიიღებს, როგორც მის სხვა საინტერესო ნაშრომებს.

დაბოლოს, კიდევ ერთხელ მინდა მადლობა მოვახსენო ჩვენს უცხოელ მეგობრებს, რომლებმაც დიდი თანადგომა და მხარდაჭერა აღმოგვიჩინეს ამ კომენტარის მომზადებაში. კვლავაც აღვნიშნავ გერმანიის ტექნიკური თანამშრომლობის საზოგადოების (GTZ), ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID), ნიდერლანდების საგარეო საქმეთა სამინისტროს – საერთაშორისო სამართლებრივი თანამშრომლობის ცენტრის (CILC) ხელშეწყობას.

იმედია ქართველი იურისტები ამ წიგნსაც ინტერესით გაეცნობიან.

**ლადო ჭანტურია**

## FOREWORD

The Second Book of the Commentaries to the Civil Code is dedicated to Property Law.

Property Law is an important part of the Georgian Private Law. In accordance with Article 21 of Georgian Constitution, it sets forth the general scope of proprietary relations in Georgia. It aims at the establishment and protection of the rights of the Parties to the Private Law relations over the property. To say it in another words, Property Law is the system of the legal rules, laying down the conditions of authority natural and juridical persons over the things and non-material property value.

Property Law is based upon the principle of acknowledgement of personal property with the view of free usage and disposal of property, which is tightly connected with the personal, contractual and entrepreneurial freedom.

Rights stipulated by Property Law are called property rights and differ from the rights originating from legal-obligation relations: property rights constitute the absolute rights.

Property Law operates with the principle of so-called *numerus clausus* of proprietary rights. This means, that only the proprietary rights, directly stipulated by Law, may exist, while in the Law of Obligations Parties are entitled to define their rights according to the contracts, made by them. One part of proprietary rights (e.g. ownership, ownership over an apartment, right of construction, usufruct, servitude, hypothecation, etc) are laid down in the Civil Code, the

others may be stipulated by some other laws (e.g. The Law on Ownership of Agricultural Lands).

Georgian Property Law does not acknowledge the division of the property into the so-called private and state property. It is based upon the unity of the concept of property. This means, that the State enjoys the property rights similar to those of any private person. Thus, this does not exclude that the State is liable to more obligations, than the private persons are.

The necessity of exhaustive legislative definition of the concept of these rights is connected with the principle of *numerus clausus* of property rights. This means that the Law should precisely define the content of each property right. In this case the contractual freedom is considerably restricted. Parties are free to decide whether they are willing to have the property rights arise (freedom of making a contract), but they are not authorized to embody these rights with definite content (restriction of the determination of the content of the contract).

Many of the institutes, provided for by Property Law, are rather new for Georgian legal society. Ownership, possession, acquisition of ownership over movable or immovable things, rights or demands, Neighboring Law, ownership over apartment in a block of flats, right of construction, usufruct, servitude, pledge or hypothecation are represented in the view of countries of market economy. Thus, the Comments are of great practical value. Moreover, our everyday life repeatedly proves its exigency.

Unfortunately, one of the authors and creators of the Second Book of the Comments and the Civil Code, Mr. Zurab Akhvlediani has passed away before the publication of the Book. After the death of Mr. Sergo Jorbenadze, his loss was the gravest for our creative group. I am

sure, that the readers will receive the Comments of Mr. Zurab Akhvediani as willingly, as his other interesting works.

And finally, I would like to thank our foreign colleagues, who supported us immensely in the preparation of these Comments. I would like to mention once again the assistance of German Society for Technical Co-operation (GTZ), United States' Agency for International Development (USAID), and Center of International Legal Assistance (CILC) of the Ministry of Foreign Affairs of the Netherlands.

We hope that Georgian legal society will get acquainted with this Book with adequate interest.

**LADO CHANTURIA**



## შინაარსი

წინათქმა .....	3
სანივითო (ქონებრივი) სამართალი .....	15
<b>ბარი პირველი</b> .....	<b>15</b>
ქონება .....	15
მუხლი 147. ცნება .....	15
მუხლი 148. ნივთის სახეები .....	20
მუხლი 149. უძრავი ნივთის ცნება .....	21
მუხლი 150. ნივთის არსებითი შემაღვენელი ნაწილი .....	24
მუხლი 151. საკუთვნებელი .....	29
მუხლი 152. არამატერიალური ქონებრივი საკეთის ცნება .....	31
მუხლი 153. აქცესორული და შეზღუდული უფლებები .....	34
მუხლი 154. ნივთისა და უფლების ნაყოფი .....	37
<b>ბარი მეორე</b> .....	<b>41</b>
<b>მფლობელობა</b> .....	<b>41</b>
მუხლი 155. ცნება. სახეები .....	41
მუხლი 156. მფლობელობის შეწყვეტა .....	50
მუხლი 157. მფლობელობის გადასვლა მემკვიდრეებზე .....	52
მუხლი 158. შესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმქცია .....	53
მუხლი 159. კეთილსინდისიერი მფლობელი .....	58
მუხლი 160. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა .....	60
მუხლი 161. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა .....	61
მუხლი 162. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები .....	63
მუხლი 163. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა .....	65
მუხლი 164. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი .....	69
მუხლი 165. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით .....	71
მუხლი 166. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი .....	76
მუხლი 167. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით .....	78
მუხლი 168. ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა მესაკუთრის პრეტენზიის გამო .....	79

მუხლი 169. ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება .....	80
<b>კარი მისამი</b> .....	83
<b>საკუთრება</b> .....	83
<i>თავი პირველი</i> .....	83
<b>საკუთრების შინაარსი</b> .....	83
მუხლი 170. ცნება. საკუთრების უფლების შინაარსი .....	83
მუხლი 171. საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე .....	86
მუხლი 172. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა .....	87
მუხლი 173. საერთო საკუთრება .....	88
<i>თავი მეორე</i> .....	94
<b>სამეზობლო სამართალი</b> .....	94
მუხლი 174. ცნება. ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა .....	94
მუხლი 175. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება .....	96
მუხლი 176. დაუშვებელი ხელყოფა .....	99
მუხლი 177. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა .....	100
მუხლი 178. მეზობელი ნაკვეთის შესაკუთრის უფლება ნაყოფზე .....	102
მუხლი 179. ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის .....	106
მუხლი 180. აუცილებელი გზა .....	108
მუხლი 181. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის მოვალეობა .....	111
მუხლი 182. სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის უფლება .....	114
<i>თავი მესამე</i> .....	118
<b>საკუთრების შექმნა და დაკარგვა</b> .....	118
I. საკუთრების შექმნა უძრავ ნივთებზე .....	118
მუხლი 183. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნის საფუძვლები .....	118
მუხლი 184. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება .....	119
მუხლი 185. შექმნის ინტერესების დაცვა .....	120
II. საკუთრების შექმნა მოძრავ ნივთებზე .....	121
მუხლი 186. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნის საფუძვლები .....	121
მუხლი 187. კეთილსინდისიერი შექმენი .....	122
მუხლი 188. პირობადებული საკუთრება .....	123
მუხლი 189. საკუთრების გადაცემა ფასიანი ქალაქების მეშვეობით .....	124
მუხლი 190. საკუთრების შექმნა უპატრონო მოძრავ ნივთზე .....	125
მუხლი 191. ნაპოვარი .....	126
მუხლი 192. განძი .....	128
მუხლი 193. საკუთრების შექმნა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე .....	129
მუხლი 194. თანასაკუთრება მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად წარმოშობილ ნივთზე .....	131

მუხლი 195. თანასაკუთრება ძახლის გადამუშავების შედეგად შექმნილ ახალ მოძრავ ნივთზე .....	133
მუხლი 196. უფლებათა გაქარწყლება საკუთრების გადასვლისას .....	134
მუხლი 197. ახალი მესაკუთრისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა .....	135
<b>III. საკუთრების შექმნა უფლებებისა და მოთხოვნების</b> .....	<b>137</b>
მუხლი 198. ცნება. შინაარსი .....	137
მუხლი 199. მოთხოვნის დათმობა .....	139
მუხლი 200. მოვალის უფლება მოთხოვნის დათმობისას .....	141
მუხლი 201. უზრუნველყოფის საშუალებათა გადასვლა მოთხოვნის დათმობისას .....	141
მუხლი 202. მოთხოვნის მფლობელთა რიგიობა .....	142
მუხლი 203. ვალის გადაკისრება .....	143
მუხლი 204. მოთხოვნის მფლობელის თანხმობა ვალის გადაკისრებისას .....	144
მუხლი 205. ახალი მოვალის უფლებები .....	144
მუხლი 206. უზრუნველყოფის საშუალებათა შეწყვეტა ვალის გადაკისრებისას .....	145
მუხლი 207. მოთხოვნის დათმობა კანონის ძალით .....	146
<b>თავი მეოთხე</b> .....	<b>147</b>
<b>ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში</b> .....	<b>147</b>
<b>I. ზოგადი დებულებანი</b> .....	<b>147</b>
მუხლი 208. ცნება .....	147
მუხლი 209. ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლება .....	148
მუხლი 210. ბინის საკუთრების შექმნის საფუძვლები .....	149
მუხლი 211. ინდივიდუალური საკუთრების საგანი .....	150
მუხლი 212. წილის განსაზღვრა საერთო საკუთრებაში .....	151
მუხლი 213. ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების დაუშვებლობა საერთო საკუთრების შესაბამისი წილის გარეშე .....	152
მუხლი 214. ბინის საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში .....	152
<b>II. ურთიმართობანი ბინის მესაკუთრეთა შორის</b> .....	<b>153</b>
მუხლი 215. შეთანხმებულ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში .....	153
მუხლი 216. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის ცნება .....	154
მუხლი 217. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაშლის მოთხოვნის დაუშვებლობა .....	154
მუხლი 218. ბინის მესაკუთრეთა უფლებები .....	155
მუხლი 219. ბინის მესაკუთრეთა მოვალეობანი .....	155
მუხლი 220. საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება .....	158
მუხლი 221. წილის განსაზღვრა ამხანაგობის დაშლისას .....	159
მუხლი 222. ბინის გასხვისების ვალდებულების დაკისრება .....	160
მუხლი 223. მართვის ორგანოები ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობაში .....	162
მუხლი 224. საერთო საკუთრების მართვა .....	162

მუხლი 225.	ბინის მესაკუთრეთა კრიობლივი კომპეტენცია .....	164
მუხლი 226.	ბინის მესაკუთრეთა კრება .....	164
მუხლი 227.	ბინის მესაკუთრეთა კრების მოწვევა .....	165
მუხლი 228.	კრების გადაწვევტილებათუნარიანობა .....	166
მუხლი 229.	ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის ფლება-მოვალეობანი .....	168
მუხლი 230.	სამეურნეო გეგმა .....	169
მუხლი 231.	ბინის რემონტის მოვალეობა .....	170
მუხლი 232.	საკონსულტაციო საბჭო .....	170
<b>თავი მხეუთი</b> .....		171
<b>სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა</b> .....		171
<b>I. აღნაგობა</b> .....		171
მუხლი 233.	ცნება .....	171
მუხლი 234.	აღნაგობის უფლების წარმოშობის საფუძვლები .....	172
მუხლი 235.	აღნაგობის უფლების გასხვისება .....	173
მუხლი 236.	საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის .....	174
მუხლი 237.	აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია .....	175
მუხლი 238.	აღნაგობის უფლების შეწყვეტა .....	176
მუხლი 239.	სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა .....	177
მუხლი 240.	ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში .....	178
მუხლი 241.	უფლებაშირაცვლება აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას .....	179
<b>II. უზუფრუქტი</b> .....		179
მუხლი 242.	ცნება .....	179
მუხლი 243.	უზუფრუქტის დადგენის სამართლებრივი მოწესრიგება .....	181
მუხლი 244.	უზუფრუქტის სახეები .....	182
მუხლი 245.	უზუფრუქტუარის უფლება-მოვალეობანი .....	183
<b>III. სმრპიტუქტი</b> .....		186
მუხლი 247.	ცნება .....	186
მუხლი 248.	სერვიტუტის პირობები .....	187
მუხლი 249.	ნაგებობის მოკლის ვალდებულება .....	188
მუხლი 250.	მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგები .....	189
მუხლი 251.	გაყოფის შედეგად სერვიტუტისაგან თავისუფალი ნაწილი .....	190
მუხლი 252.	უფლებაშიოსილი პირის უფლებების დაცვა .....	190
მუხლი 252.	პირადი სერვიტუტი .....	191
<b>თავი მმმმმმ</b> .....		192
<b>საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება</b> .....		193
<b>I. ბირაპნა</b> .....		193
მუხლი 254.	ცნება .....	193

მუხლი 255. მოძრავი ნივთებისა და ფასიანი ქაღალდების დავირეების წესი .....	199
მუხლი 256. სუროგაცია .....	202
მუხლი 257. კეთილსინდისიერი მოვირეების უფლებები .....	203
მუხლი 258. ვირაუნობის ფარგლები .....	205
მუხლი 259. შესაძე პირთა უფლებები .....	206
მუხლი 260. ვირაუნობის ვერცხვება ვირაუნობის საგანში შეძავალ ქონებრივ ფასეულობებზე .....	210
მუხლი 261. ვირაუნობა მფლობელობის ვადაცემით .....	210
მუხლი 262. დამვირეების მოვალეობა ვირაუნობის უფლების რეგისტრაციისას .....	215
მუხლი 263. ვირაუნობის საგნის შემდგომი დავირეება .....	217
მუხლი 264. ვარიგების დაღება ვირაუნობის საგანზე .....	217
მუხლი 265. საგნის დავირეება რამდენჯერმე .....	218
მუხლი 266. მოვირეების უფლებების დაცვა .....	220
მუხლი 267. ვირაუნობის უფლების ვადასვლა ახალ კრედიტორზე .....	221
მუხლი 268. ვირაუნობის ვაუქშება .....	225
მუხლი 269. ვირაუნობის ვაუქშება ვირაუნზე უარის თქმით .....	226
მუხლი 270. ვირაუნობის ვაუქშება მოვირეების საკუთრებაში ვირაოს ვადასვლის ვადი .....	227
მუხლი 271. მოვირეების ვალდებულება ვირაუნობის ვაუქშებისას .....	229
მუხლი 272. მოვირეების დაცვაფილება .....	230
მუხლი 273. მოვირეებზე საკუთრების უფლების პირდაპირ ვადასვლის შესახებ შეთანხმების ბათილობა .....	232
მუხლი 274. ვირაუნობის საგნის რეალიზაციის უფლება .....	233
მუხლი 275. რამდენჯერმე დავირეებული საგნის რეალიზაციის უფლება .....	234
მუხლი 276. ვირაუნობის საგნის ვადაცემა რეალიზაციის უფლების ქონე პირისათვის .....	236
მუხლი 277. საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ ვფრთხილების ვალდებულება .....	237
მუხლი 278. ვირაოს რეალიზაცია აუქციონზე .....	238
მუხლი 279. ვირაოს რეალიზაციის დაუშვებლობა მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ვასად .....	239
მუხლი 280. ვირაოს რეალიზაციის სხვა წესი .....	240
მუხლი 281. მოვირეებისა და შესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში .....	242
მუხლი 282. აუქციონზე ნაღდი ფულის ვადახდის ვალდებულება .....	243
მუხლი 283. ვირაოს მართლზომიერი ვასხვისების შედეგები .....	244
მუხლი 284. მოთხოვნის რეალიზაციის წესი .....	245
მუხლი 285. რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი .....	247
II. იპოთეკა .....	248
მუხლი 286. ცნება .....	248
მუხლი 287. საერთო იპოთეკა .....	258

მუხლი 288.	მესაკუთრის იპოთეკა .....	260
მუხლი 289.	იპოთეკის რეგისტრაცია .....	262
მუხლი 290.	უძრავი ნივთის დატვირთვა იპოთეკით რამდენჯერმე .....	267
მუხლი 291.	იმ მესაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე .....	268
მუხლი 292.	მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფილებისას .....	270
მუხლი 293.	იპოთეკის გაგრძელება უძრავი ნივთის ნაყოფზე .....	272
მუხლი 294.	იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა .....	275
მუხლი 295.	იპოთეკისა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნის გადასვლა სხვა პირზე .....	279
მუხლი 296.	მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე .....	280
მუხლი 297.	საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლისას .....	282
მუხლი 298.	მესამე პირის უფლებები .....	284
მუხლი 299.	კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე .....	287
მუხლი 300.	იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა .....	291
მუხლი 301.	ძულებით გაყიდვა აუქციონზე .....	296
მუხლი 302.	უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმები .....	299
მუხლი 303.	მოვალის უფლებები რეალიზებულ საცხოვრებელ ნაგებობაზე .....	301
მუხლი 304.	აუქციონის ჩატარების თავიდან აცილება .....	303
მუხლი 305.	კრედიტორის, მოვალისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში .....	306
მუხლი 306.	აუქციონის ჩატარება განმეორებით .....	308
მუხლი 307.	იპოთეკის გაუქმება ნივთის რეალიზაციის შედეგად .....	310
მუხლი 308.	ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლის განაწილების წესი .....	314
მუხლი 309.	სახელმწიფოს სოლიდარული პასუხისმგებლობა აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარების გამო .....	316
მუხლი 310.	ნივთის ძულებითი მართვა (სეკვესტრი) .....	317

**პირი მეოთხე .....** 321

**საჯარო რეესტრი .....** 321

მუხლი 311.	საჯარო რეესტრის დანიშნულება .....	321
მუხლი 312.	რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია .....	324
მუხლი 313.	უზუსტო ჩანაწერის შესწორებაზე თანხმობის მოთხოვნა .....	328
მუხლი 314.	რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგიობა .....	330
მუხლი 315.	წინასწარი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში .....	334

# წიგნი მეორე

სახვისმო (ქონებრივი) სამართალი

## პირი პირველი

### ქონება

#### მუხლი 147. ცნება

ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი ქონებად აღიარებს არამარტო 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, არაკითარ მატერიას არ მიეკუთვნებიან და შესაბამისად არც ნივთებს არ წარმოადგენენ. ასეთია ელექტრობა, სიბო, გამოსხივება. იხინი 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 ადამიანის 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.

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. ამიტომაცაა, რომ ნივთებად ვერ ჩავთვლით წყალს ზღვასა და მდინარეებში, ატმოსფერულ



ჰაერს ღია მდგომარეობაში. იგივე შეიძლება ითქვას ციური სხეულების (ვთქვათ მზე, ვარსკვლავები, მთვარე) მიმართ.

ნივთები ნატურით გამოიჯნული საგნებია. პირთა ბატონობის ობიექტი შეიძლება იყოს მხოლოდ ნატურით გამოიჯნული 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 გამოიჯნა. 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 შედგებოდეს ერთმანეთისაგან გაუმიჯნავი ნაწილებისაგან.

ნივთები სხეულებრივად ერთიანი საგნებია. ეს მათ ფუნქციონალურ ერთიანობას განაპირობებს. როცა დაისმება საკითხი საკუთრების შესახებ, უნდა გაირკვეს სახეზეა მრავალი ნივთის ერთობა თუ ნივთების მრავალი შემადგენელი ნაწილის ერთობა. ამას აქვს დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა. სანიმუშოდ ავიღოთ საყვავილე, რომელიც შედგება ქოთნის, მიწისა და ყვავილებისაგან, და ავტომობილი, რომელიც შედგება ძარის, საბურავების, ძრავისა და სხვა ნაწილებისაგან. პირველ შემთხვევაში საყვავილის ცალკეულ შემადგენელ ნაწილს ინდივიდუალურად, მათი კავშირის მიუხედავადც გააჩნია დამოუკიდებელი სარგებლობითი მნიშვნელობა. მეორე შემთხვევაში კი, ავტომობილის ყველა შემადგენელ ნაწილს მხოლოდ ერთიანობაში აქვს ფუნქციონალური დატვირთვა. სწორედაც, რომ ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საკუთრება ფუნქციონალური საკუთრებით წარმოსდგება (როგორც ერთ ნივთზე საკუთრება), მაშინ როცა პირველ



შემთხვევაში იგი აღიქმება მრავალი საკუთრებით (როგორც სხვადასხვა ნივთზე საკუთრება).

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

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 (ავტომაგისტრალები, გზები, ქუჩები), შიდაწყობები, როგორც საპტრანსპორტო გზები, ზღვის სანაპირო, საჰაერო სიერცე. ამ ნივთების თვისება ისაა, რომ მათი გამოყენება უნდა მოხდეს საჯარო-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მიზნებისათვის. ამ ნივთების მესაკუთრე 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, ხოლო თუკი არაა ხელშემშლელი, მაშინ ასეთი სარგებლობა გაფორმდება სამოქალაქო სამართლებრივი წესით.

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 წყალსამკურნეო მიზნებისათვის, კერძოდ, ესაა შიდაწყლები, მიწისქვეშა და სანაპიროს წყლები.

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.

ცალკე გამოიყოფა მმართველობის ორგანოთა სარგებლობაში არსებული საჯარო ნივთები, რომლებიც განსხვავებით ზემოთგანხილული საჯარო ნივთებისაგან, უშუალოდ სახელმწიფო მიზნებს

ემსახურებიან და ამ ვზით მოქალაქეთა ინტერესებსაც. ამ სახის ნივთებს მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ნაგებობები თუ სხვა.

საჯარო ნივთების განსაკუთრებულ ჯგუფს მიეკუთვნებიან წმინდა ნივთები (res sacrae). ესაა ნივთები, რომლებიც შეწირულია რელიგიური ორგანიზაციებისათვის ღვთის სამსახუროდ. ამ ნივთების მიზნებს განსაზღვრავენ აღნიშნული ორგანიზაციები. ღვთაებისადმი სამსახურის მიზნებითაა ამ ნივთების გამოყენების მიზნები შემოფარგლული.

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

### **მუხლი 148. ნივთის სახეობა**

ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი.

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 დუმილით გვაშინობს, რომ მოძრავად უნდა ჩაითვალოს ყველა ის ნივთი, რომელიც არ ითვლება უძრავად. ასეთ განმარტებას კიდევ შეიცავდა კოდექსის პროექტის ერთ-ერთი ვარიანტი.

მიუხედავად იმისა, რომ ნივთების ფიზიკური ბრუნვა-უნარიანობა კვლავაც რჩება უძრავ-მოძრავად მათი აღიარების მთავარ საფუძ-

ვლად, თანამედროვე სამოქალაქო სამართლს გარკვეული კორექტივები შეაქვს ტრადიციულ ცნებებში. საქმე იმაშია, რომ იურიდიული ფიქციის წყალობით საესეებით შესაძლებელია ფიზიკური აზრით მოძრავი ნივთი ჩავთვალოთ უძრავ ნივთად. სამისოდ 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-მოვალეობებით დატვირთული საგანი, განიხილება უძრავად. ცხადია, ეს ფიქცია კანონისმიერი ფიქციაა და მას სახელშეკრულებო სამართალი ვერ შექმნის. ამ კანონისმიერ ფიქციას საფუძვლად 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, საჰაერო და საზღვაო ხომალდების უძრავ ნივთებად აღიარების მაგალითები.

#### **მუხლი 149. უძრავი ნივთის ცნება**

უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

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 წარსული შეიძლება სივრცეშივე დაიკარგოს. 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 შემქმნთა 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 დატვირთულობის ხარისხშია. ცალკეული უძრავი ნივთების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს და უფლებამოვალეობათა თვისობრივ სიახლოვეს. მიწის შესაკუთრე 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 რეგ-

ისტრაციის დღიდან (მ.167), მაშინ, როცა მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში საამისოდ საკმარისია ხუთი წელიც (მ.165, 6.1).

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 ენების მიუყენებლად. როცა მოძრავი ნივთი უძრავის კომპლექსში ჩაერთვება, როგორც შემადგენელი ნაწილი, იგი ვიდრე ამ მდგომარეობაშია, კარგავს მოძრავი ნივთის თვისებას.

უძრავი ნივთების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს. ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთან დაკავშირებული ნივთია. აქ მოქმედებს 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 გამიჯვნა. 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 ქვითკირის სახლების მშენებლობის ძველი ტრადიცია იმის მაუწყებელია, რომ ჩვენში ასევე ძველადვე უნდა გავრცელებულიყო შენობა-ნაგებობებზე უძრავი ნივთების ცნება. მიწასთან მყარი კავშირი სწორედ, რომ ქვითკირის სახლებს გააჩნდათ. მყარი კავშირის თანამედროვე დეფინიციას კოდექსის 150-ე მუხლი იძლევა.

## *მუხლი 150. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი*

1. ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

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.

როცა ნივთების კავშირით არ იქმნება ერთიანი ნივთი, მაშინ შეიძლება ვილაპარაკოთ სხვადასხვა ნივთებზე ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საკუთრების უფლებით. ასე, მაგალითად, მას შემდეგ რაც ავტომობილის ძარას დავამაგრებთ საბურავებს, ჩვენ მივიღებთ



ერთიან ნივთს, რომლის შემადგენელ ნაწილებადაც ჩაითვლება საბურავები. სამაგიეროდ ავტომობილი და „დომკრატი“ განიხილება, როგორც დამოუკიდებელი ნივთები, რომლებიც არ ქმნიან რაიმე სანიუთო-სამართლებრივ ერთიანობას. „დომკრატი“ შემადგენელ ნაწილს კი არ წარმოადგენს, არამედ საკუთნებელია. ამიტომაცაა აქ ორი საკუთრება, ერთი — ავტომობილზე, მეორე — „დომკრატზე“.

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 გამოსაწვევი უჯრის კავშირი.

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, არსებითი 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 დამოუკიდებლადვე შესაძლებელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათილია ისეთი სახელშეკრულებო დათქმა, რითაც მხარეს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება მარტოდენ არსებით შემადგენელ ნაწილებზე. მოკლედ, დამოუკიდებელი სანივთო უფლება არსებით შემადგენელ ნაწილებზე შეუძლებელია, სამაგიეროდ დასაშვებია დამოუკიდებელი ვალდებულებითი უფლებანი. ასე მაგალითად, შეიძლება გაქირავდეს სახლი და ა.შ.

150-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია ის, რისი გამოცალკეებაც 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 გამოცალკეების შემდეგ კარგავს გამოყენებით დანიშნულებას სუბსტანციის მოსპობის გარეშე. ან კიდევ ავიღოთ ფაბრიკის შენობა თავისი დანადგარებით, რომლებიც ითვლება ფაბრიკის არსებით შემადგენელ ნაწილად. თუკი მათი ერთმანეთისაგან განცალკეებით, 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 ენერჯიასა და დანახარჯებს, ან იწვევს უთანაზომოდ დიდ დაზიანებას. ამიტომაცაა, რომ ქვითკირის გალავნები, ყრუ ღობეები, არხები, სადრენაჟო თუ სხვა ძილები, როგორც წესი, არსებით შემადგენელ ნაწილებს მიეკუთვნებიან.

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 გამოძინარე, 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. საკმარისია, რომ ნივთი შედიოდეს შენობა-ნაგებობის შემადგენლობაში.

მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად უნდა ჩაითვალოს მასთან დაკავშირებული პროდუქტები, როგორიცაა ნაყოფი, ბოსტნეული, მარცვლეული კულტურები და ა.შ. რაც შეეხება ნიადაგს, ქვებს, ქვიშას, ხრეშს, 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.

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 საეაჭრო ჯიხურები, საგამოფენო პავილიონები, ნაყოფის მომცემი მცენარეულობა, რომელიც გამიზნულია გასაყიდად და დროებითაა მიწასთან დაკავშირებული.

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.

არაარსებითი შემადგენელი ნაწილი სპეციალურუნარიანი ნაწილია. ერთის მხრივ, იგი ნივთის სამეურნეო ერთიანობას ემსახურება და ივარაუდება, რომ ნივთის მიმართ დადებული, როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთო გარიგებანი ეხება არაარსებით 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.

### **მუხლი 151. საკუთვნებელი**

1. საკუთვნებელი არის მოძრავი ნივთი, რომელიც, თუმცა არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის, დაკავშირებულია მასთან საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც იგი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან და, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, ითვლება საკუთვნებლად.

2. ნივთი, რომელიც მიწასთან არის დაკავშირებული და რომლის მოცილებაც მიწიდან შესაძლებელია სასაქონლო ღირებულების დაკარგვის ან არსებითი დანაკლისის გარეშე, ასევე მიიჩნევა საკუთვნებლად.

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-პირუტყვზე, 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.

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 შესაკუთრე ჰყავდეს და საკუთვნებელს კადევ სხვა. მიუხედავად ამისა, ხშირია შემთხვევები, როცა მთავარ ნივთთან დაკავშირებული, როგორც ვალდებულებითი, ისე სანივთოსამართლებრივი ურთიერთობანი საკუთვნებელზეც ვრცელდება. ასე მაგალითად, როცა პირი ვალდებულებას კისრულობს გაასხვისოს ან დატვირ-

თოს 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 შესაკუთრე იმავედროულად საკუთვნებლის შესაკუთრეც იყოს. თუ საკუთვნებლის შესაკუთრე სხვა იქნება და მისი გასხვისება მაინც მოხდება მთავარი ნივთის შესაკუთრის მიერ, მაშინ საკუთვნებლის მფლობელის მიმართ გამოყენებული იქნება ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის წესები (მ.187). მართალია, სამოქალაქო კოდექსში პირდაპირ არაფერია ნათქვამი, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ სერვიტუტის, ვირავნობისა და იპოთეკის სანივთო უფლებები საკუთვნებელზედაც გავრცელდება.

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.

### *მუხლი 152. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნება*

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი იძლევა არა მხოლოდ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა ზოგად განმარტებას, არამედ მათ ცალკეულ

სახეობათა დეტალურ მოწესრიგებასაც. ამ სიკეთებს მიეკუთვნება ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს 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 გამოკვეთილი. 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 არაავითარ 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 ხვდა ავტომობილი. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები ემორჩილებიან საკუთრებ-



ის უფლების ცნებისათვის დამახასიათებელ ნიშნებს. მათი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ისევეა შესაძლებელი, როგორც სხეულებრივი საგნებისა. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ სხეულებრივი ნივთების ფლობა გაცილებით ადვილია, ვიდრე უსხეულო 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 ალბათობა გაცილებით დიდია. ჩვენში საბაზრო ეკონომიკის დამკვიდრების მიმდინარე ეტაპზე ხშირია სამრეწველო საკუთრების უკანონოდ გამოყენების შემთხვევები. სასაქონლო ნიშანთა „ქურდობა“ გაცილებით ძნელად შესაძინებია, 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 რეპროდუცირების შესაძლებლობა. ამიტომაცაა, რომ რამდენადაც დიდია ამ საკუთრების კანონიერი სარგებლობის ფარგლები, იმდენად დიდია მისი უკანონო არამართლზომიერი სარგებლობის ფარგლებიც.

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს ეხება სამოქალაქო კოდექსის 24-ე თავი, რომელშიც მოწესრიგებულია ფასიანი ქალაქების ბრუნვიდან წარმოშობილი ვალდებულებანი. კოდექსის ეს ნაწილი უნდა განვიხილოთ, როგორც ზოგადი ნაწილი ფასიანი ქალაქების სამართლისა, თორემ ცალკეული ფასიანი ქალაქის 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, როგორცაა ინტელექტუალური საკუთრება, რასაც ევროპული სამართლის ცნობილი სპეციალისტები ქართული კოდექსის ღირსებად მიიჩნევდნენ. სამწუხაროდ, აუხსნელ მიზეზთა გამო კოდექსში დღეს ინტელექტუალური საკუთრების აჩრდილი დარჩა მხოლოდ და იგი შეცვალა ცალკე კანონმა. სამრეწველო ნიმუშებისა და სასაქონლო ნიშნის შესახებ ცალკე კანონები არსებობს.

არამატერიალური 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.

### *მუხლი 153. აქცესორული და შეზღუდული უფლებები*

1. აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

2. შეზღუდულია უფლება, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით.

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 საფუძვლით. თუ ესა თუ ის უფლება ერთ რომელიმე ურთიერთობაში აქცესორულია, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ სხვა ურთიერთობაშიც იგი აქცესორულად უნდა განვიხილოთ.

აქცესორულია ისეთი უფლება, რომელიც მთავარი უფლების მიზანს ემსახურება, კერძოდ, მის გაფართოებას ან განმტკიცებას. ამ აზრით, აქცესორულია თავდების მიმართ მოთხოვნა, გირავნობა, იპოთეკა, ასევე მოთხოვნა საელშეკრულებო ან კანონის მიერ პროცენტზე, სასამართლო დევნის ხარჯებზე, ზიანის ანაზღაურებაზე ბრალეული შეუძლებლობის ან ვადის გადაცილებისათვის, სახელშეკრულებო პირგასამტეხლოზე, დამატებით ვალდებულებით უფლებებზე ვინდიკაციისას.

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 არა აქვთ რაიმე დამოუკიდებელი ფასეულობა, მაგალითად, როგორცაა საკუთრება სავალო დოკუმენტზე, თავდებობა, გირავნობა, იპოთეკა. სხვა დამატებითი უფლებები მატერიალურად აფართოებენ მთავარ უფლებებს, როგორცაა პროცენტი, ავანსი, პირგასამტეხლო.

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 მოახმაროს იგი ნივთის თავდაპირველ მდგომარეობაში ჩაყენებას. ამიტომაცაა, რომ ნივთის გასწვისებისას ზიანის ანაზღაურება არ ჩაითვლება საკუთრების ipso jure-დ.

მთავარი უფლების შეწყვეტა იწვევს ისეთი აქცესორული უფლების შეწყვეტას, მაგალითად, როგორცაა თავდებობა, გირაენობა, იპოთეკა და ა.შ. მთავარი და აქცესორული უფლების ურთიერთდამოკიდებულება ვლინდება მათი გადაცემის პროცესშიაც. 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 გირაენობის 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 ვგაქვს ასეთი მითითებანი, მაგრამ უნდა ვიფიქროთ, რომ საეჭვოობის შემთხვევაში მთავარ უფლებას მიჰყვებიან ისინი. ზოგჯერ შეიძლება მოთხოვნა გადაეიდეს აქცესორული უფლების გარეშე. მაგალითად, თუ შეუძლებელია მოთხოვნის გადაცემისას გირაოს გადასვლა, მაშინ ისპობა გირაენობის უფლებაც (მ.267, ნ.3, წ.2). ამას კი მაშინ აქვს ადგილი, როცა დაგირაევებული 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. ვალდებულებითი უფლებებიდან შეიძლება დაეკასახელოთ ქირავნობის უფლება, რომელიც საკუთრებიდან იწარმოება და წარმოადგენს საკუთრებისვე სახელშეკრულებო დატვირთვას. იგივე აზრით შეიძლება განვიხილოთ ქვექირავნობა ქირავნობასთან მიმართებაში. ასევე შეიძლება წარმოვიდგინოთ იჯარა და ქირავნობა უზუფრუქტთან მიმართებაში.

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

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

### **მუხლი 154. ნივთისა და უფლების ნაყოფი**

1. ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რომელთაც ეს ნივთი იძლევა.
2. უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი ან/და უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად.
3. ნივთის ან უფლების ნაყოფს წარმოადგენს აგრეთვე ის შემოსავალი და უპირატესობა, რომელთა მიღებასაც ეს ნივთი ან უფლება უზრუნველყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის მეშვეობით.
4. უფლებამოსილება ნივთზე ან უფლებაზე შესაძლებელს ხდის

ამ ნივთისა თუ უფლების ნაყოფის მიღებას ამ უფლებამოსილების ვადისა და მოცულობის შესაბამისად.

5. თუ პირი მოვალეა უკან დააბრუნოს ნაყოფი, მას შეუძლია მოითხოვოს ნაყოფზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუკი ეს ხარჯები სწორი სამეურნეო საქმიანობის შედეგია და ნაყოფის ღირებულებას არ აღემატება.

სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა ნაყოფის ზოგად ცნებას. უნდა ვიფიქროთ, რომ ეს ცნება ერთიანია და მისი დაფუძნებისას მთავარია 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 მომცემა სიკეთის სამეურნეო დანიშნულების გარეთაა, ვერ ჩაითვლება ნაყოფად. უცხოურ სასამართლო პრაქტიკასა და დოქტრინაში ნაყოფად პირველ რიგში მიჩნეულია 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. შემდეგი 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, ძირითად ვალთან დაკავშირებული პროცენტი.

სამოქალაქო კოდექსით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხ-

კვებებს აქ ჩამოთვლილ ნაყოფთა კატეგორიებიდან მიესადაგება ორგანიზული და სამოქალაქო ნაყოფი, რაც შეეხება სამეურნეო ნაყოფს, იგი გამოკვეთილად არ ჩანს კოდექსში. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ბუნებრივი ნაყოფის თავისებურ სახესთან გვაქვს საქმე.

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

უფლების ნაყოფია შემოსავალი ანდა უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად. ასე მაგალითად, უზუფრუქტის გაცემა უზუფრუქტუარს უფლებამოსილს ხდის მიიღოს მისგან ნაყოფიცა და სარგებელიც (მ.245, ნ.3). იგივე უნდა ითქვას იჯარის თაობაზე, როცა მოიჯარეს ეძლევა მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად ნაყოფის მითვისების შესაძლებლობა (მ.581, ნ.1). უფლების ნაყოფი შეიძლება ითქვას თვით უფლებაც, 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 გაქირავეებით 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.

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

ნაყოფზე უფლებას იძენს ის პირი, რომელსაც ნიეთის ან უფლების მიმართ გააჩნია გარკვეული სანიუთო 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 ნიეთის ღირებულება. ასეთი ხარჯების რისკის მატარებელი მისი გამწვევი პირია და ცნადია 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 განხორციელებაზე.

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



## პარი მერი მფლობელობა

### მუხლი 155. ცნობა. სანქცია

1. მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

2. მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ, და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი.

3. თუ პირი ნივთს ფლობს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, მაშინ ეს პირი ითვლება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად.

4. თუ ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ერთობლივად ფლობს, ისინი ითვლებიან თანამფლობელებად.

5. თუ ერთი ნივთის ნაწილებს რამდენიმე პირი ფლობს, ისინი ითვლებიან ცალკეული ნაწილების მფლობელებად.

1. მფლობელობა ისტორიულადაც და ახლანდელ დროშიაც ერთ-ერთ ყველაზე თავსატეხს 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. „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 გამოხატველია. 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 გამოხატველ ტერმინთა ასეთი სიჭრელისა, ყველა მათგანი ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის მდგომარეობას ასახავს. მოკლედ, ძველი ქართული სინამდვილე ბევრად ეხშიანება მფლობელობის თანამედროვე ქართულ გაგებას, რომელიც იუწყება, რომ „მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტო-

ბრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით“ (მ.170, 6.1)

მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად ორ ნიშანზე დაიყვანება: პირველი ესაა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა. ეს ბატონობა ნივთის მიმართ იურიდიული ბატონობაა და არ შეიძლება იგი დავიყვანოთ მის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. ასე 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 გამოვვლით, ამ ბატონობის გარეთ დარჩებოდა. ფაქტობრივი ბატონობის ასეთი გაგება აღაშინათა მოღვმის პრიმიტიული მართლშეგნების გამოძახილი იქნებოდა. მფლობელობა არ შეიძლება გაიზომოს ნივთთან სივრცობრივი კავშირურთიერთობით. საკინის ობიექტური თეორია მფლობელობისა სწორედ ამ ხარვეზებით გამოირჩეოდა. თუმცა, ასე გულუბრყვილო რიდი 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 ხელთაყრობასთან. შესაკუთრეს შეუძლია თავისი ნივთების მიმართ არსებული უფლებამოსილებანი ყველა შემთხვევაში განახორციელოს, სულ ერთია სად იქნება ეს ნივთები. ამ ბატონობის ხარისხი კი იმაზე 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 თეორი-

ისაგან 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, დაქირავებული 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 ძალად ნარკოტიკული ნივთიერება ჩაუდო ჯიბეში, 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 სანიუთო, ისე სხვა უფლებები. თუმცა, ყველაზე მჭიდრო კავშირი მფლობელობასა და საკუთრებას შორისაა. როგორც რუდოლფ ზომი იტყოდა ხოლმე, საკუთრება ნივთზე იურიდიული ბატონობაა, მფლობელობა კი — ფაქტობრივი. 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, მა-

გრამ აქ ზოგიერთ მათგანს შევეხებით მხოლოდ. მხედველობაში მაქვს ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვა, რაც არსებითად საკუთრების ინტერესებითაა გამოწვეული. რუდოლფ იერიხტის თეორიით, უკანონო მფლობელობის დაცვა აუცილებელი ბოროტებაა და იგი ზღვება 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. ქართული სამართლის ისტორიკოსთა მიერ დადგენილია, რომ ძველი ქართული სამართალი სცნობდა ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვას, საქართველოში არსებობდა სპეციალური მფლობელობითი დაცვა: უფრო მეტიც, ყოფილა შემთხვევები, როცა უკანონო მფლობელობა კანონიერად ქცეულა.

ამრიგად, მოქმედ ქართულ სამოქალაქო სამართალში მფლობელობა ისევე განიხილებოდა, როგორც ეს გერმანული სამართლის ოჯახშია მიღებული. ამით იგი ემიჯნება რომანული სამართლის ქვეყნებს, რომელშიაც მფლობელობა შედარებით განსხვავებულ პრინციპებზეა აგებული. ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი დაემყარა რა მფლობელობის სავინისეულ თეორიას, დიდხანს მფლობელებად მხოლოდ მესაკუთრეებს თვლიდა, ხოლო ყველა დანარჩენთ, რომელთაც მესაკუთრისაგან ჰქონდათ ქონება გადაცემული, მიიჩნეოდა მჭერებად. მათ მხოლოდ 1975 წლიდან შეიძინეს დამოუკიდებელი უფლება მფლობელობით სარჩელზე.

2. 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 მფლობელებად 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 კავშირურთიერთობას, რომელიც შეიძლება ატარებდეს, როგორც საჯაროსამართლებრივ (მაგალითად, ჯარისკაცის, პოლიციელის მიერ საბრძოლო იარაღის ფლობა), ისე კერძო-სამართლებრივ ხასიათს (მაგალითად, მუშა-მოსამსახურეების მიერ საწარმოში არსებული ნივთების ფლობა, შინამოსამსახურის ან გამყიდველის მიერ მეპატრონის ნივთების ფლობა).

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. უფლებამოსილების მიმნიჭებელს შეუძლია მჭერის მეშვეობით შეიძინოს ახალი მფლობელობა სხვადასხვა ნივთებზე. აქ არა გვაქვს 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 და შესაბამისად უნდა ვიხელმძღვანელოთ სამოქალაქო კოდექსის III-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 დამახიასიათებელი აუცილებელი ყურადღებანი. 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.

3. რადგანაც მფლობელობა ფაქტია. საკსებით 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 იმავდროულად 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 ვაღიარებთ (ქირავნობის, იჯარის, თხოვნის, მინდობილი საკუთრების და ა.შ.). ამ ურთიერთობაში მესაკუთრე წარმოადგენს 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 საფუძველზე 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 დროით 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 ისევ 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 ვინდუკა-



ციაზე უფლება თუ ნეგატიურ მოთხოვნაზე უფლება. მაგრამ, მისი ეს მდგომარეობა ხელფეხშებორკილს 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.

4. სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობის სამართლებრივი დანაწევრების ორ შემთხვევას იცნობს. პირველს მიეკუთვნება 155-ე მუხლის მეხამე 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 მდგომარეობა 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. მაგალითად, სახლის საერთო სამრეცხაოზე, ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს ყველა დამქირავებელი. იგივე ითქმის სახლის საერთო სარგებლობის ობიექტებზე, მეუღლეთა თანამფლობელობაზე ბინაში არსებული სიკეთეების 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.

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

5. 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 ფლობდნენ არამესაკუთრეებიც. 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 შპს საწესდებო კაპიტალზე წილის მფლობელი.

### *მუხლი 156. მფლობელობის შეწყვეტა*

მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

მფლობელობის შეწყვეტაში იგულისხმება ქონებაზე ფაქტო-

ბრივი 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.

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, ნ.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, შვებულებისას დროებით ბინის მიტოვება არ ნიშნავს მფლობელობაზე უარის თქმას.

## *მუხლი 157. მშობელობის გადასვლა მემკვიდრეებზე*

მშობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებულთან (სამკვიდროს დამტოვებულთან).

როგორც წესი, ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობა მშობელობის გარდაცვალებით წყდება და ამ აზრით, იგი გადაუცემადია. ასეთ ვითარებაში რომ არა 157-ე მუხლის დანაწესი, სამკვიდრო მშობელობით დაცვას მოკლებული იქნებოდა. ამიტომაცაა, რომ მოცემული მუხლის ძალით, მშობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებულთან. 157-ე მუხლის საფუძველზე მემკვიდრეთა მშობელობა არაა 155-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მშობელობა, არამედ ესაა მშობელობა სანიუთო ბატონობის და ნების გარეშე. აქ მშობელობის შექმნა არაა დამოკიდებული იმაზე მან იცის თუ არა თავისი მემკვიდრეობითი მდგომარეობის, სამკვიდრო ქონების ოდენობის, ანდა იმის შესახებ, რომ ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობა შელახულია. კიდევსი ამ შემთხვევაში ამოდის მშობელობის საჯაროობის ფუნქციიდან, რომლის მიხედვითაც მშობელობა დაცულია ყოველგვარი თვითნებობისაგან. მას შემდეგ, რაც მემკვიდრე-მშობელობა მოიპოვებს ფაქტობრივი ბატონობის უფლებას, იგი უკვე მშობელობად იქცევა 155-ე მუხლის აზრით. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მშობელობა პირის სუბიექტურ ნებას ეფუძნება, განსხვავებით, შემოთვანხილული მერყევი მდგომარეობისა, როცა სამართლის ობიექტური ნებით სავარაუდო მემკვიდრეა ცნობილი მშობელობად. ერთადერთი მიზანი ამ ფიქციისა ისაა, რომ ვიდრე მოხდებოდეს სამკვიდროს მიღება, მანამდე შენარჩუნებული იქნას მემკვიდრის მიერ დატოვებული მდგომარეობა და აღიკვეთოს სამემკვიდრო უფლების ხელყოფა. მოცემული მუხლის ეს დაცვითი ფუნქცია მემკვიდრე-მშობელობა ინტერესებზე მთლიანად აგებული.

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

### **მუხლი 158. მესაკუთრის ყოვნის პრეზუმპცია**

1. ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე.
2. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საკუთრების პრეზუმფცია არ გამოიყენება არც ძველი მფლობელის მიმართ, თუ მან ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან სხვაგვარად გავიდა იგი მისი მფლობელობიდან. საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს ძველი მფლობელის სასარგებლოდ მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.

1. ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე (მ. 158, ნ.1). კოდექსის ამ დებულებას დიდი ხნის ისტორია აქვს. თავდაპირველად გამოიკვეთა ნივთის ხელთპყრობის, 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 პყრობა 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 (როგორცაა დამქირავებელი, მოიჯარე, უზუფრუქტუარი და ა.შ.).

158-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი, ბუნებრივია იმ შემთხვევებს 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 შეეზღოდოთ არა როგორც არკეთილსინდისიერ მხარეს, არამედ როგორც კეთილსინდისიერ სუბიექტს. ცხადია, როცა მყიდველისათვის ცნობილია, ან შეუძლო 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 სა-

განი ხდება იმის მიუხედავად, სამართლებრივ საფუძველს ემყარება იგი თუ არა. რასან მფლობელობა ნივთზე ბატონობის ფაქტია, პირველ რიგში ჩვენ ფაქტის დაცვას ვახდენთ, რამეთუ მასზეა შემდგომ დამოკიდებული ამ ფაქტის უკან არსებული უფლების დაცვა.

2. 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 შექმნისათვის საკმარისია ნივთის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში მართოდენ გადაცემის ფაქტი, უძრავი ნივთი შეიძინება მხოლოდ მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტით. მოძრავი ნივთის შემქმენს ამ შემთხვევაში, თუ არა კონტრაქტის კეთილსინდისიერებისადმი მინდობა, სხვა სამართლებრივი გზა მფლობელის მესაკუთრეობის შემოწმებისა არ გააჩნია და ეს გამოწვეულია, როგორც ითქვა, 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 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 არა-

კეთილსინდისიერება, ამ ბრუნვისათვის დამახასიათებელი ნორმალური რისკი. რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, აქ არსებობს შესაძლებლობა, რომ ნივთის შემქმნმა 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 შემქმნი აქ არაფერ შუაში იქნებოდა. შემქმნმა იცის, რომ სამოქალაქო კოდექსის ძალით მას შეუძლია ენდოს რეესტრის მონაცემებს, როგორც ამას ადგილი ჰქონდა ხოლმე მოძრავი ნივთის მფლობელთან მიმართებაში. ამიტომაც, რომ თუ არა შემქმნის მხრიდან არაკეთილსინდისიერება, ყველა შემთხვევაში მისი ინტერესებიდან გამომდინარე, ნივთის გამსხვიესებელი 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 ვენდოთ მის მფლობელს, სხვა დროს კი, როცა უძრავი ნივთებია, ისევ 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 ხელშიცაა 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 მფლობელობაშეძენილი 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. ცხადია, ვიდრე გაირკვეოდეს საქმის ნამდვილი მდგომარეობა, მხარეთა ადგილი სამართლებრივ ურთიერ-

თობაში განისაზღვრება სამართლის ობიექტური ნებით და არა ძარტო სუბიექტური წარმოდგენებით. მესამე პირთათვისაც მათი ეს მდგომარეობაა მთავარი. ძველი ქართული სასამართლო პრაქტიკა უხვად იცნობს ნივთის ფაქტობრივი მფლობელის დაცვის შემთხვევებს. უკანონოდ ჩათვლილა ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ფაქტობრივი მფლობელობის თვითნებური წართმევა და საქმის ვითარების საბოლოო გამორკვევა-გადაწყვეტამდე, ნივთი ისეუ 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.

### *მუხლი 159. კეთილსინდისიერი მფლობელი*

კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლწომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

მფლობელის კეთილსინდისიერება თუ არაკეთილსინდისიერება სუბიექტური შეფასების საგანს წარმოადგენს და მათში ვლინდება პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლებისადმი. 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 მიემართავთ 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 შეტყვევებს იმაზე, რომ აქ აუცილებლად სახეზეა არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა. ამ შემთხვევაშიაც შეფასების საგანია მფლობელის დამოკიდებულება მფლობელობის საფუძველთა ხარვეზიანობის მიმართ. თუკი პირს ვერ მოვთხოვთ, გაეცნობიერებინა ურთიერთობის არსებული დეფექტები, მაშინ იგი მაინც კეთილსინდისიერი მფლობელი იქნება, თუმცა უკანონო, 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 დაეაზუსტოთ, რომ როცა მფლობელის კეთილსინდისიერებაზეა საუბარი, ამ შემთხვევაში მისი სუბიექტური ნების შეფასების საგანს შეადგენს არამართო სამართლის ობიექტური ნების ხასიათი, არამედ ცალკეულ შემთხვევებში, ამ ნების დამოკიდებულება ურთიერთობის უფლებრივი მდგომარეობის მიმართ.

**მუხლი 160. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა**

თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით.

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 შესაბამის 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 სანიეთო თუ ვალდებულებით უფლებაზეა დამყარებული. ასეთ შემთხვევაში კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ ნიეთის გამოთხოვა დამოკიდებული იქნება იმაზედ, თუ რა გზით შეიძინა უკეთესმა მფლობელმა მფლობელობა. წარმოვიდგინოთ შემთხვევა, როცა მესაკუთრე მპოვნელის ან ქურდისაგან იძენს თავის საკუთარ ნიეთებს, რომელიც ამ გზით გამოვიდა კეთილსინდისიერი მფლობელის ხელიდან. ცხადია, ეს უკანასკნელი ვერ გამოითხოვს მესაკუთრისაგან ნიეთებს. თუ იგივე მესაკუთრე მეგობართან სტუმრად ყოფნისას შენიშნავს თავის ნიეთებს და ძალით დაეუფლება მას და წაიღებს, კეთილსინდისიერი მფლობელი უფლებამოსილი იქნება უკან დაიბრუნოს ნიეთები. ეს ცხადია, სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრე ვერ დაიბრუნებს თავის ნიეთებს, კი დაიბრუნებს, ოღონდ უფლების დაცვის კანონით გათვალისწინებული წესით, კერძოდ, ვინდიკაციით და არა თვითნებობის საფუძველზე. ამიტომაცაა, რომ მფლობელობის უკეთესი უფლება მაშინაა დაცული კეთილსინდისიერი მფლობელობისაგან, როცა გამორიცხულია თვითნებობა.

**მუხლი 161. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონოდ ხელშეუღობის აღკვეთის პოტენცია**

თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნიეთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა.

სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლი საგანგებოდ ეხება იმ შემთხვევას, როცა ნიეთის მფლობელად კვლავაც კეთილსინდისიერი მფლობელი რჩება, მაგრამ სხვა პირთა უკანონო მოქმედების გამო, მას ერთმევა შესაძლებლობა ნიეთის მიმართ განახორციელოს ფაქტობრივი ბატონობის ძალაუფლება. ასე, მაგალითად, ავტომობილის პატრონს ხელი ეშლება ავტომობილით სარგებლობაში იძის გამო, რომ მეზობელმა მისი „გარაჟის“ სიახლოვეს დაყარა სამშენებლო მასალა, ან კიდევ, იგივე მეზობელმა მფლობელის მიწის ნაკვეთის, ან სახლის სიახლოვეს აღმართა ნაგებობა, ანდა ღარგო 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 ზარჯების ანაზღაურება, რაც მან გასწია იძის 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 არაშხოლოდ მცირე ხელყოფა, არამედ, ზოგჯერ არსებითიც. სამაგ-

იეროდ, ის უფლებამოსილია მიიღოს შესაბამისი კომპენსაცია. შეიძლება ითქვას, რომ მფლობელობის დაცვის მოცემული წესი ისევე შეიძლება შეიზღუდოს, როგორც ეს იყო ცნობილი მფლობელობის დაცვის საკონდიკაციო წესის შემთხვევაში, როცა კეთილსინდისიერ მფლობელს ვერ მოსთხოვდი ნივთის უკან დაბრუნებას.

### *მუხლი 162. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები*

1. დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მის კუთვნილებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფი.

2. ეს წესი ეხება ასევე პირდაპირი მფლობელის ურთიერთობას არაპირდაპირ მფლობელთან.

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 მიღებუ-

ლი ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის ნივთის მფლობელს. თუმცა, შეიძლება ცალკეულ შემთხვევაში ნივთის ნაყოფი დარჩეს უფლებამოსილების მიმცემს. ასე, მაგალითად, საკუთრების მიმდობისას, ქონების ნაყოფი რჩება საკუთრების მიმდობს (მ.726, ნ.3). გარდა ამისა, შეიძლება ნაყოფზე უფლება დატვირთული იყოს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებითაც. უზუფრუქტუარის ვითარებაში, თუკი უზუფრუქტუარი ნივთის სარგებელსა და ნაყოფს ღებულობს არაჩვეულებრივი გამოყენების შედეგად, მაშინ იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც გამოწვეულია ნივთის ასეთი გამოყენების შედეგად (მ.245, ნ.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 ხორციელდება არამართლზომიერად, რის გამოც ფაქტობრივად მისი ტრანსფორმაცია ხდება არამართლზომიერ მფლობელობად. ამდენად, მფლობელობის მართლზომიერების საზომია არამართლ სამართლებრივი საფუძვლის მიშველი ფაქტი (ვთქვათ ხელშეკრულების ფაქტი), არამედ თვით ამ მფლობელობის სამართლებრივი ფარგლები.



*მუხლი 163. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი  
მფლობელის მოვალეობა*

1. კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს.

2. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა.

3. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

1. ყველა კეთილსინდისიერი მფლობელი როდია ვალდებული ნივთი დაუბრუნოს მასზე 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 ვაძლოლით, მაგრამ იგი საამისოდ არ იმოქმედებს, მაშინ უფლებამოსილ პირს შეუძლია მოითხოვოს შესაბამისი საზღაურის გადახდევინება.

2. მართალია, კეთილსინდისიერ მფლობელს ერთშევა 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 სახლის რეკონსტრუქცია, რემონტი. როგორც ხარჯების ანაზღაურების უფლება, ისე მისი სიდიდე პირდაპირ დამოკიდებულიებაშია მფლო-

ბელის 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 იქვითება 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. იბადება კითხვა, 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით საერთოდ ხარჯებია შეფასების საგანი, თუ მართლდენ აუცილებელი ხარჯები? მართალია, მოცემულ მუხლში პირდაპირ არაფერია 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 არაფერს 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 გამოიქვეთოს. 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.

3. 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 დაკმაყოფილდება, 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 არაკეთილსინდისური შემძენი. ამიტომაცაა, რომ 164-ე მუხლით არაა გათვალისწინებული მსგავსი ნორმა. არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა ვალდებულება პირველივემ უნდა შეასრულოს და იგი არაა დამოკიდებული უფლებამოსილი პირის მიერ საპასუხო მოქმედების განხორციელებაზე. თუკი უფლებამოსილი პირი არ შეასრულებს თავის ვალდებულებას, არაკეთილსინდისურ 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 ძალფუჭებადი საგნები, რაც დაკავების უფლების განხ-

ორციელების 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 ესპობა 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 შექმნა 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.

#### *მუხლი 164. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი*

არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება.

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 ანაზღაუროს 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 მომენტიდან უფლებამოსილი პირის უსაფუძვლო გამდიდრებას იწვევს. უსაფუძვლო გამდიდრებას მაშინ ექნება ადგილი, როცა უფლებამოსილი პირისათვის ანაზღაურდება ნორმალური სამეურნეო 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 ხარჯებიდან და გაუმჯობესებიდან გამოქვითოს იმ ოდენობის ხაზღაური, 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 უფლებამოსილ 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.

### *მუხლი 165. მოძრავ ნივთებზე საქუთრების შექმნა ხანდაზმულობით*

1. თუ პირი მოძრავ ნივთს ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს როგორც საკუთარს, მოიპოვებს მასზე საკუთრების უფლებას (საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით).

2. მოძრავი ნივთის შექმნა დაუშვებელია, თუ შემძენი ნივთს არაკეთილსინდისიერად ფლობდა, ან თუ მან მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნივთი მას არ ეკუთვნოდა.

1. საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნა 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 შეძენის 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-შეძენისკენაა 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 მემკვიდრეობად მიღებული, ჯერ კიდევ მოუწესრიგებელი საკუთრების პირობებში თუ ერთნი ამ ინსტიტუტის ამოქმედებაში ხედავენ საკუთრების უფლების სამართლიან აღიარებას, სხვები — პირიქით, მასში ხედავენ საკუთრების უფლების უსამართლოდ ხელყოფას. ამ გარემოებაზე განაპირობა ის, რომ მფლობელობით ხანდაზმულობას არ მისცემოდა უკუქცევ-



ითი ძალა და „ძველი ტკივილების“ გადასაჭრელად გამონახულიყო სხვა გზა. საამისოდ პარლამენტმა კიდევ მიიღო სპეციალური ნორმატიული აქტი.

მფლობელობითი ხანდაზმულობა გამოიყენება ძირითადად ორ შემთხვევაში: ერთი მაშინ, როცა ცდომილებით ხდება საკუთრების შექმნა, და მეორეც — დავიწყებულ-გაურკვეველია საკუთრების მდგომარეობა. პირველი 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 მამკვიდრებლის მიერ სხვის ნათხოვარ, ან მისთვის შესანახად მიბარებულ ნივთს, ვითარცა სამკვიდრო ქონებას.

მფლობელობითი ხანდაზმულობა ვრცელდება არა მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე, არამედ უძრავზეც, მათ შორის საჯარო ნივთებზეც. 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. საეჭვოობისას იგივე შეიძლება ითქვას საბრძოლო შეიარაღებაზე (იარაღებზე), უშეტესწილად იმ საგნებზე, რომელთა შექმნა საჯარო სამართლებრივ ნებართვებს საჭიროებს, მაგალითად, მფლობელობითი ხანდაზმულობით საკუთრე-

ბა არ შეიძლება წამოიშვას ასაფეთქებელ ნივთიერებებზე.

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

ნივთის ფლობა როგორც საკუთარისა გამომხატველია მფლობელის სუბიექტური დამოკიდებულებისა ნივთზე უფლების მიმართ. მოკლედ, მფლობელის დამოკიდებულება ნივთის მიმართ საკუთრებითი ურთიერთობის ანალოგიური უნდა იყოს. ამ შემთხვევაში არსებითი არაა ის, თუ როგორია თავად ნორმატიული ნების დამოკიდებულება. 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 ხანდაზმულობის 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. შექმნის ქმედუნარიანობა არაა აუცილებელი. არაქმედუნარიანებიც უფლებამოსილი არიან შექმნაზე, მთავარია მათი ბუნებრივი ნება.

კეთილსინდისიერი მფლობელობა საკუთრების შექმნის კონსტიტუციური ელემენტია. კოდექსის შემმუშავებელი კომისია ერთსულოვნად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არაკერთილსინდისიერი მფლო-

ბელობა 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 შემქმნის საერთო დეფინიციასთან კავშირში. ასეთ ვითარებაში მეორე ნაწილის დებულება, რომელიც გარკვეული ვაუგებრობის 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 მხოლოდ ობიექტურ ფაქტს 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 ორ წელიწადს კი სხვა ფლობს მას, ამის შემდეგ კი – სამ წელიწადს კვლავ თვითონ

ფლობს ამ ნივთს. ასეთი წყვეტადობით რამდენ წელიწადსაც არ უნდა ფლობდეს პირი ნივთს, ჩვენ ვერ ვიტყვით, 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 სამემკვიდრეო ურთიერთობა. ხანდაზმულობითი ვადის გამოთვლისას გამოყენება 122-ე მუხლისა და 123-ე მუხლის შესაბამისი წესები.

2. არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა გამორიცხავს საკუთრების ხანდაზმულობით შექენას. 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.

### ***მუხლი 166. ნივთის ფლობის უწყვეტობის პარაგრაფი***

თუ პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, ივარაუდება, რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს დროის შუა პერიოდშიც.

იმისათვის, რომ ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების შეძენა მოხდეს, საჭიროა, ნივთის მფლობელმა ამტკიცოს, რომ იგი ნივთს ფლობდა უწყვეტად. ამ შემთხვევაში მის მდგომარეობას ამსუბუქებს 166-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფცია. საქმარისია 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 ანუღირების ვითარებაში 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.

*მუხლი 167. უძრავ ნივთიერება საქართველოს შიდა სახანძრო  
და საპატრონო დეპარტამენტი*

თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.

უძრავი ქონების ხანდაზმულობით შეძენის ძირითადი ნიშნები ისეთივეა, როგორც ეს 165-ე მუხლითაა გათვალისწინებული. ამასთან, აქ გვაქვს რიგი თავისებურებაც, ვინაიდანაც ნივთის მფლობელობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ჩნდება. რადგანაც არაუფლებამოსილი პირის მფლობელობა ადვილად შესამჩნევია მისი ნამდვილი მესაკუთრისათვის, ამ უკანასკნელს 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. მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით, შეძენი აუცილებლად მესაკუთრის სახით უნდა იყოს რეესტრში რეგისტრირებული. ამიტომაცაა, რომ ამ შემთხვევაში არსებითია თვით საჯარო რეესტრის ცნობა და არა იმდენად პირის სუბიექტური დამოკიდებულება შეძენის ნამდვილობაზე. შეიძლება ითქვას, რომ ეს რეგისტრაცია კიდევ აბათილებს არაკეთილსინდისიერ ნებას. შეძენის კეთილსინდისერებაზე სპეციალურადაა მითითებული 165-ე მუხლის მეორე ნაწილში.

მიწაზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრადმფლობელი რეგისტრირებული იყოს საჯარო რეესტრში. საკუთრადმფლობელი და რეგ-

ისტორიებული ერთსა და იმავე პირს უნდა წარმოადგენდეს. თანამოსახელზე 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 საფუძველი რჩება, რომ თუკი საადგილმამულო წიგნში შეიტანება ვისიმე სახელზე ესა თუ ის უფლება, ეს უფლება მას ეკუთვნის (მ.312. ნ.1). ვინც მართლსაწინააღმდეგოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია, როგორც მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრე, მას შეუძლია ამ რეგისტრაციის საფუძველზე მოითხოვოს საკუთრება თანასაკუთრების მისთვის კუთვნილ ნაწილზე.

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

167-ე მუხლის მიხედვით საჭიროა 15 წლიანი ხანდაზმულობა საკუთრადმფლობელი 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.

### *მუხლი 168. ნივთის მფლობელობის უწყვეტა მესაკუთრის პრაქტიკის მიხედვით*

ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

165-167-ე მუხლებით გათვალისწინებული მფლობელობის შეწყვეტა ორი სახით შეიძლება წარმოვიდგინოთ. ჯერ ერთი, საკუთრივ

მფლობელობის შეწყვეტით (მ.156.) და მეორეც, საკუთრადმფლობელობის შეწყვეტით 165-167-ე მუხლების აზრით.

მფლობელობითი ხანდაზმულობა შეიძლება შეწყდეს მოთხოვნის აღიარებით (მ.137), ან კიდევ, როცა მფლობელის მიმართ სარჩელი იქნება შეტანილი სასამართლოში (მ.138-139). მფლობელის მოსამსახურე პირის მიმართ სარჩელის წაყენება არ გამოიწვევს ხანდაზმულობის შეწყვეტას. მხოლოდ ნამდვილი მესაკუთრის მიმართ სარჩელს შეუძლიან გამოიწვიოს ხანდაზმულობის შეწყვეტა. 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 მიიღება და ვადა დაიწყება თავიდან (მ.141). თუკი მფლობელობა კიდევ გაგრძელდება, იგი ხელმეორედ წარმოშობილად უნდა ჩაითვალოს და ამდენად სახეზე გვექნება ახალი მფლობელობა 165-167-ე მუხლებით გათვალისწინებული სახით. სიცხადისათვის წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა: პირი, რომელიც რაიმე 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 განვლილი დრო სათვალავში არ ჩაითვლება, ე.ი. ხანდაზმულობის დენა თავიდან დაიწყება.

### **მუხლი 169. ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება**

მფლობელს, რომელიც სამართლებრივი საფუძვლით ათ წელიწადზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობდა და იყენებდა ნივთს, აქვს ამ ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.



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 მამინ, როცა საქმე შეეხებოდა უძრავი ქონების ნასყიდობას. ასე მაგალითად, ძველი ქართული სამართალი ფართოდ იცნობდა ძმის მიერ ძმის ადგილ-მამულის პირველ რიგში შესყიდვის უფლებას. თანამედროვე ქართულ სამართალში პირთა შორის არსებული ფორმალურ-სამართლებრივი ურთიერთობანია ამ უფლებებისათვის 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 ესხედებით მისი გამოყენების შესაძლებლობებს. ამ უფლების თვისება ისაა, რომ იგი შეიძლება წარმოემვას, 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. იკარაუდება, რომ სახეზეა ნივთის პირდაპირი მფლობელობა მასზე უფლებამოსილ პირთან, შესაკუთრესთან მიმართებაში, თორემ შეიძლება პირდაპირი მფლობე-

ლი იმაკდროულად სხვა პირებთან მიმართებაში, ვთქვათ ქვემო-  
ქირავნესთან, არაპირდაპირ მფლობელსაც წარმოადგენდეს. მფლო-  
ბელობის საგანი შეიძლება იყოს, როგორც მოძრავი, ისე უძრავი  
ნივთი. უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით კოდექსი სპეციალური ნორ-  
მის შემცველიცაა. ასე, მაგალითად, ბინის დაქირავებლებს, რომ-  
ლებმაც სამ წელზე მეტ ხანს იცხოვრეს ბინაში, აქვთ ბინის უპი-  
რატესი 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.

# კბრი მქსამ

## საკუთრება

### თავი პირველი

#### საკუთრების შინაარსი

##### მუხლი 170. ცნება. საკუთრების უფლების შინაარსი

1. მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

2. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს აღებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

3. სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით. კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეიძლება ან თვითონ დაეკისროს ვალდებულების შესრულება, ან შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში.

1. საკუთრების უფლებას სამოქალაქო კოდექსი ტრადიციულად განმარტავს, კერძოდ, როგორც ნივთის მფლობელობის, სარგებლო-

ბისა და განკარგვის უფლებამოსილებათა ერთიანობას. საკუთრება მოიაზრება თავისი პოზიტიური და ნეგატიური მდგომარეობით. საკუთრების პოზიტიურ შინაარსში იგულისხმება მესაკუთრის ნივთთან ურთიერთობა, რაც საკუთრების სტატიკური მდგომარეობის გამომხატველია. საკუთრებაში სწორედ, რომ პირის ნივთთან ურთიერთობაა მთავარი. სწორედ ამის წყალობით ასერხებს პირი გამოიყენოს ნივთის სასარგებლო თვისებები. აქ ხაზი ესმება საკუთრების მოხმარებით, დანიშნულებით მდგომარეობას.

საკუთრების პოზიტიური შინაარსი ვერ განხორციელდება მისი ნეგატიური მდგომარეობის გარეშე. ამ უკანასკნელში მოიაზრება ნივთის თაობაზე პირთა შორის ურთიერთობა, რომელსაც აბსოლუტური ურთიერთობა ჰქვია. საკუთრების უფლება სწორედ რომ აბსოლუტური უფლებაა. ეს კი ნიშნავს იმას, რომ ყველა მესამე პირი ვალდებულია თავი შეიკავოს სხვისი საკუთრების დარღვევისაგან. თუ არ ექნება ადგილი აღნიშნულ დარღვევას, მესაკუთრე შეძლებს ნივთთან თავისუფალი ურთიერთობის განხორციელებას.

საკუთრება არ შეიძლება წარმოვიდგინოთ როგორც აბსოლუტურად „ლაგამშიშვებული“ ფასეულობა. მესაკუთრის უფლებამოსილებანი შეზღუდულია ან კანონით ან ხელშეკრულებით. ასე მაგალითად, თუ მესაკუთრე დააპირებს საკუთრების ობიექტის გაყიდვას, ზოგჯერ ვალდებულია შესთავაზოს იგი უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირებს, ან კიდევ, შეიძლება ზოგჯერაც საკუთრების ობიექტის (ეთქვათ, ბინის) გასხვისების ვალდებულებაც დაეკისროს მას (მ. 222). სახელშეკრულებო ბოჭვის მაგალითი იქნება გამოსყიდვის უფლება, რითაც იზღუდება მყიდველის განკარგვითი უფლებამოსილება (მ. 509).

მესაკუთრის მოქმედებით ასევე არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები.

2. მესაკუთრეს ეკრძალება საკუთრების უფლების ბოროტად

გამოყენება. სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლ-  
ზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მართოდან იმ მიზნით,  
რომ ზიანი მიაღვეს სხვას (მ. 115). აქ ისეთი მდგომარეობა იქმნება,  
რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა  
და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. ასე მაგალ-  
ითად, კანონი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს მოჭრას იმ ხის ან  
ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადმოვიდა  
(მ. 178, ნ. 2). თუკი მესაკუთრეს ეს არ აყენებს ზიანს და იგი მაინც  
იყენებს აღნიშნულ უფლებამოსილებას, ეს უკვე იქნება უფლების  
ბოროტად გამოყენება. იგივე შეიძლება იმ მესაკუთრის მიმართ,  
რომელმაც ბინიდან გამოასახლა დამჭირავებელი, როცა არ იყო  
გამოკვეთილი მისი ინტერესების უპირატესობა.

3. სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს სარგებლობის თავისუფლე-  
ბას. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ მესაკუთრე თვითონ წყვეტს ისარგე-  
ბლოს თუ არ ისარგებლოს საკუთრების ობიექტით. კოდექსის პირდა-  
პირი მითითებით — „სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესა-  
ძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა ნივთით“. თუმცა, კანონი ითვალ-  
ისწინებს აქედან გამონაკლისებსაც, როცა შეიძლება დაწესდეს ნივთით  
სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება. ამას მაშინ  
აქვს ადგილი, როცა ნივთის გამოყენებლობა ან მოუვლელობა  
ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს, კერძოდ, როცა საკუთრების ობიექტი  
განსაკუთრებულ სოციალურ, კულტურულ ფასეულობას წარმოად-  
გენს. ასე მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის  
საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილია, რომ მიწის მესაკუთრის  
მიმართ, რომელიც ზედიზედ ორი წლის განმავლობაში არ ამუშავებს  
მიწას, არ იხდის მიწათსარგებლობისათვის დადგენილ გადასახადს,  
არ უძღვება მეურნეობას და ასეთ შემთხვევაში იჯარითაც არ ვას-  
ცემს სხვა პირზე. გამოყენებული იქნება საგადასახადო კანონმდე-

ბლობით გათვალისწინებული სანქციები“ (მ. 20, ნ. 1). ანალოგიურ ნორმებს უხვად შეიცავდა საბჭოთა სამოქალაქო სამართალი. მოქმედი კანონმდებლობით თუ ერთობ შევიწროებულია და სოციალური ინტერესით გამოწვეულ აუცილებლობას წარმოადგენს. თუკი შესაკუთრეს თავად არ შესწევს უნარი ისარგებლოს ან უპატრონოს ქონებას, შეიძლება დაევალოს, რომ მან სხვას მიანდოს სათანადო ვალდებულების შესრულება, კერძოდ, დაეკისროს შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ კანონიდან ჩანს, რომ ერთ-ერთი ასეთი ღონისძიებაა სხვა პირზე მიწის იჯარით გადაცემა.

*მუხლი 171. საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე*

ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც.

ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, სწორედ რომ მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილია. მათ შორის ისეთი მჭიდრო კავშირი არსებობს, რომ არსებითი შემადგენელი ნაწილის გამოცალკევება შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მისი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (მ. 150 ნ.1). მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი იქნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არა დროებით სარგებლობისათვის (მ. 150, ნ. 2). ამ კავშირუროთიერობის გამოა, როცა კოდექსი აღგენს, რომ ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც (მ. 171). ეს კი იმისი მაუწყებელია, რომ ვინც ნივთზე საკუთრებას იძენს, ავტომატურადვე იძენს საკუთრებას მის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. თუ ყიდი მიწის ნაკვეთს, ივარაუდება, რომ

მყიდველი საკუთრებას იძენს არა მარტო მიწაზე, არამედ ამ მიწაზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზეც. ეს კი იმითაა განპირობებული, რომ არსებითი შემადგენელი ნაწილი არ წარმოადგენს დამოუკიდებელი განკარგვის საგანს, როცა იყიდება მიწა, ივარაუდება, რომ იყიდება მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობანიც.

*მუხლი 172. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გაყოფა-  
ხობა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა*

1. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

1. მესაკუთრის უფლების დაცვის ძველთაგანვე მიღებული საშუალებაა ვინდიკაციური სარჩელი. ესაა სანივთო სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ასეთი უფლება აქვს მესაკუთრეს ქურდის, მისი ნივთის მპოვნელისა თუ სხვა პირთა მიმართ. როცა ნივთი მესაკუთრის ხელიდან მისი ნების გარეშე გამოდის, ვინც არ უნდა იყოს მისი უკანასკნელი შემძენი, თუნდაც კეთილსინდისიერი პირი, იგი ვალდებულია ნივთი დაუბრუნოს მესაკუთრეს. ხოლო როცა ნივთი მესაკუთრის ხელიდან მისი ნებით გამოდის, ამ შემთხვევაში მხოლოდ ის კეთილსინდისიერი შემძენია

ვალდებული დაუბრუნოს ნივთი მესაკუთრეს, რომელმაც იგი უსასყიდლოდ შეიძინა.

2. საკუთრების უფლების დაცვის მეორე ასევე ძველითგან ცნობილი საშუალებაა ნეგატორული სარჩელი. მას შეიძლება მაშინ მიემართოს, როცა მესაკუთრე კვლავაც ნივთის მფლობელად რჩება, მაგრამ სხვისი უკანონო მოქმედების გამო ხელი ეშლება საკუთრების გამოყენებაში. ამ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს მოსთხოვოს დამრღვევს ხელშეშლის აღკვეთა. თუ ამ მოთხოვნას ეს უკანასკნელი არაფრად ჩააგდებს და ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მაშინ მესაკუთრეს ისდა დარჩენია სასამართლოსაგან მოითხოვოს უკანონო მოქმედების აღკვეთა. ასე მაგალითად, თუკი ვინმე სხვის მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო მასალებს დაყრის, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ადგილის გათავისუფლება, ან კიდევ, თუკი ვინმე მშენებლობის დროს გადასცდება სხვის მიწის ნაკვეთზე, მესაკუთრეს შეუძლია წინასწარ ან შეტყობინებისთანავე მოითხოვოს მისი აღკვეთა (მ. 179).

### **მუხლი 173. საერთო სამართლები**

1. საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

2. საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრებთან შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება დაგირავდეს ან უფლებრივად სხვაგვარად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის.

3. საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შე-



ნახვის ხარჯები თანამესაკუთრებს ეკისრებათ თანაბრად, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

4. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

1. 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. სანივთო სამართალი შეიცავს მხოლოდ ერთ ზოგად ნორმას (მ.173), დანარჩენი ურთიერთობანი კი მიმოხეულია, როგორც სამოქალაქო კოდექსის ცალკეულ წიგნებში, ისე სპეციალური ხასიათის კანონებში. ყველაზე მეტად საერთო საკუთრების ბუნებას ასახავს საზიარო უფლებები (მ.953-968).

საერთო საკუთრება შეიძლება წარმოიშვას როგორც კანონის, ისე ვარიეტების 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, 6.2).

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 შექმნილი ქონება მის მონაწილეთა თანასაკუთრება იქნება. იგივე უნდა ითქვას მეუღლეთა საერთო ქონების მიმართ, რომელიც კანონის საფუძველზე წარმოადგენს მათ თანასაკუთრებას. საკუთრება წილადი იქნება თუ თანაზიარი, ამას ბევრად განსაზღვრავს არამარტო მისი დამფუძნებლის ნება, არამედ თვით საკუთრების ობიექტის თავისებურებანი.

საერთო ქონების თანამესაკუთრე უფლებამოსილია მოთხოვნები წაუყენოს მესამე პირებს ამ ქონების გამო (მ.173, ნ.1, წ.2). მნიშვნელობა არა აქვს, თუ როგორი სახით იქნება მისი საკუთრება გამოხატული. შეიძლება, რომ ასეთი მოთხოვნის უფლება მიწოდებული ჰქონდეს საერთო საკუთრების მართვის ორგანოებს, როგორც ესაა მრავალბინიან სახლებში. რაც შეეხება საკუთრების უფლების დაცვას, აქ კოდექსი ცალსახად იუწყება, რომ „ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა მესაკუთრის სასარგებლოდ“ (მ.173, ნ.1, წ.3). ვფიქრობთ, რომ იგივე უფლება უნდა ჰქონდეს თანამესაკუთრეს უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზეც, კერძოდ, ნეკატორულ სარჩელზე. ყველა შემთხვევაში არსებითია ის, რომ საკუთრების დაცვა ხორციელდება ყველა მესაკუთრის ინტერესების სასარგებლოდ.

2. 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 თანასაკუთრება, 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 კაპიტალითუ 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).

თანამესაკუთრის მიერ თანასაკუთრების სარგებლობა კლინდება იმაშიც, რომ მას შეუძლია თანამესაკუთრებთან შეთანხმებით დაავიროს ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთოს საერთო ქონება თავისი ინტერესების სასარგებლოდ (მ.173, ნ.2). ასე მაგალითად, მას შეუძლია ბანკისაგან აიღოს კრედიტი და გიროდ გამოიყენოს ვთქვათ, საერთო ავტომობილი. ამ შემთხვევაში ქონების დამვირავებლის როლში გამოდის ყველა თანამესაკუთრე და ცხადია, აღნიშნული ინტერესის მატარებელი თანამესაკუთრეც.

3. საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის ხარჯების გადანაწილება თანამესაკუთრებს შორის ამ ქონების მართვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფუნქციაა. კოდექსის საერთო დანაწესით ასეთი

ხარჯები თანამესაკუთრებს 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).

4. 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 მოინდომებს 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 იქნე-

ბა აღნიშნული პირობებით იყიდოს ნიეთი, მაშინ ნასყიდობაც შედგება და მას ვერაფერი დაუდგება წინ (მ.517), თუ არადა, უპირატესი შესყიდვის უფლებაც ქარწყლდება და გამყიდველს ხელ-ფეხი ეხსნება მესამე პირს მიჰყიდოს ნიეთი. აქედან უკვე აშკარად ჩანს, რომ უპირატესი შესყიდვის უფლება გარკვეულწილად ზღუდავს სახელშეკრულებო თავისუფლებას, თუმცა, ეს შეზღუდვაც სრულიად სამართლიანი ინტერესებითაა გამოწვეული.

როგორ მოვიქცეთ, როცა რამდენიმე პირს წარმოეშობა ერთდროულად უპირატესი შესყიდვის უფლება. ვთქვათ, თანამესაკუთრებ დააპირა თავისი წილი მიწის ნაკვეთის გასხვისება, რომელიც მესამე პირს აქვს გადაცემული იჯარით. აქ უპირატეს შესყიდვაზე უფლებამოსილია როგორც მოიჯარე, ისე თანამესაკუთრები. ასეთ შემთხვევაში, ეფიქრობთ, 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.

სამეზობლო სამართალი

*მუხლი 174. ცნება. ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა*

მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამოძინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

174-ე მუხლშივე ჩანს სამეზობლო სამართლის ზოგადი პრინციპები, კერძოდ ის, რომ მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრენი ვალდებულნი 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 აქტითა განსაზღვრული, მაგრამ ის მაინც ვერ იქნება ამომწურავი. ამიტომაცაა, რომ აღნიშნული მუხლი მეზობელთა ზოგადსამართლებრივ ვალდებულებასაც ამკვიდრებს. ურთიერთპატივისცემა გულისხმობს ისეთი სახის ურთიერთ-ბოჭვებს, 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 გამოძინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება. ამრიგად, მეზობლად შეიძლება მივიჩნიოთ მესაკუთრის მიწის ნაკვეთიდან რამდენიმე კილომეტრით დაშორებული ნაკვეთი, რომელზედაც აღმართუ-

ლია ნავთობის მოძოვებელი ნაგებობანი, რომელთაც შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ შესაკუთრის 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 აქვთ სანივთო-სამართლებრივი ხასიათი. თუმცა, ისინი არ ქმნიან საკუთრებისაგან განსხვავებულ რაიმე დამოკიდებულ სანივთო უფლებას.

ახალი დროის სამეზობლო სამართალი ბევრადაა დამოკიდებული ბუნების დაცვის სამართალთან. 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 იკრძალებოდეს, როგორც ერთის, ისე მეორის მოთხოვნათა მიხედვით. ამრიგად, სამეზობლო სამართლის განმარტებისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ ბუნების დაცვის მოთხოვნები.

*მუხლი 175. სამეზობლო ზემოქმედებათა თავენის ვალდებულება*

1. მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას.

2. იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა ზემოქმედება არსებითაა, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

3. თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

1. 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. ამისი მაგალითია სწორედ პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ზემოქმედებანი. ემისიებიც თავის მხრივ იყოფა არსებით და არარსებით ემისიებად. არარსებითი ემისიების თმენის ვალდებულება უპირობოა, არსებითი ემისიები კი, მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში ექვემდებარებიან თმენის ვალდებულებას. დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში სადაა იდე-



აღური 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 ბორდელი, ან კიდევ დაყარა ძველი ნივთები: ტანსაცმელი, მანქანის ნაწილები და ა.შ. რაც მხოლოდ იდეალური აზრით, ხელყოფს 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 მიმართავენ 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. 175-ე მუხლის პირველ ნაწილში გათვალისწინებული ზემოქმედების მიმართ, ბუნებრივია დაისმება კითხვა, როგორ შევაფასოთ ზემოქმედების ფარგლები, ის თუ რა სახის ზემოქმედება ჩაითვალოს არარსებითად — უმნიშვნელოდ. ჯერჯერობით, ეს საკითხი ერთიანი საკანონმდებლო მოწესრიგების გარეშეა. როგორც ჩანს, სასამართლო დავის გადაჭრისას უნდა დაემყაროს ბუნებადაცვით, მოქალაქეთა ჯანმრთელობადაცვით თუ სხვა ხასიათის ნორმატიულ 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 შესაკუთრეთა დაკეები. ყველა შემთხვევაში მხედველობაში მისაღებია არა მხოლოდ ობიექტური, არამედ სუბიექტური ფაქტორები. ცხადია, ამ შემთხვევაში ამოსავალია ობიექტური მასშტაბები.

2. 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 მაწველებელია, რომ ამ ქონების მესაკუთრე უბრალოა მავნე ზემოქმედების არსებობაში. შეიძლება ითქვას, ასეთი ზემოქმედება „აუცილებელი ბოროტებაა“, რაც საჯარო-სამართლებრივი მოწესრიგების სფეროში ექცევა. დოქტრინაში გავრცელებული აზრით, სამოქალაქო ურთიერთობათა ერთგვარი ტრანსფორმაციაც კი ხდება საჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობებად. უცხოური სასამართლო პრაქტიკა იმ პოზიციაზე დგას, რომ დაუშვებლადაა მიჩნეული ამ შემთხვევაში ნეგატორული სარჩელი.

3. მესაკუთრეს 175-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში უფლება ეძლევა მოითხოვოს თმენის საზღაური, რაც უპირობოდ ყოველთვის კი არ გაიცემა, არამედ მაშინ, როცა

ზემოქმედება აღმატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად ძინულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

### *მუხლი 176. დაუშვებელი ნაქმედი*

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა.

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

ნაგებობის აშენებით ან ექსპლუატაციით გამოწვეულ ზემოქმედებაში მხოლოდ დამატებითი, ზღვარგადასული ზემოქმედება ივარაუდება ისეთი, რომელიც დაუშვებლად ხელყოფს ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა, ვთქვათ, ნაკვეთზე არსებული ბოსლიდან ან საკვამლე შილიდან 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 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 გამოყენებას ვერაფერი შეუშლის ხელს. ამდენად, უფლების დაცვისათვის მთავარია თვით ობიექტური ფაქტი დაუშვებელი ხელყოფისა.

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

### **მუხლი 177. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა**

თუ მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხე ემუქრება, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. დაუშვებელია რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე გამდინარე წყლებისა და მიწისქვეშა წყლების მიმართულების შეცვლა ან ამ წყლებით მანიპულირება ისე, რომ ამან სხვა მიწის ნაკვეთზე წყლის რაოდენობის შემცირება ან/და ხარისხის გაუარესება გამოიწვიოს; დაუშვებელია მდინარეთა ბუნებრივი დინების ხელყოფა.

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 ღონისძიებას 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, ზოლო 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. თვითდახმარების უფლება თავისი შინაარსიდან 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 დაკების გადაჭრაში.

სამეზობლო სამართალში ისტორიულად ჩამოყალიბდა მიწისზე-  
და თუ მიწისქვეშა წყლების ბუნებრივი დინების უცვლელობის  
პრინციპი. ძველ ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში უხვად მოიძებ-  
ნება გადაწყვეტილებანი სარწყავი თუ სასმელი წყლით სარგებლო-  
ბაზე, 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 მიმართულებ-  
ის შეცვლა და მიწისქვეშა წყლით მანიპულირება ხელშემშლელ-  
ლია სხვა მიწის ნაკვეთების გამოყენებაში და ამდენად აქაც  
შეიძლება 172-ე მუხლის საფუძველზე ხელშემშლელ მოქმედე-  
ბათა აღკვეთა. ამასთან დაკავშირებულ დაკებს საბჭოთა სინამდ-  
ვილეშიც ჰქონდა ადგილი, ოღონდ იგი წყდებოდა არა სასა-  
მართლოს მიერ, არამედ სახალხო საბჭოებისა და მათი აღ-  
მასკომების მიერ.

მდინარეთა ბუნებრივი დინების შეცვლა ასევე უარყოფითად მო-  
ქმედებს მიწის გამოყენება-სარგებლიანობის მდგომარეობაზე. ეს  
გლობალური საკითხია და მისი მოწესრიგება იმავდროულად საჯა-  
რო-სამართლის საგანსაც წარმოადგენს.

### *მუხლი 178. მუხლობელი ნაკვეთის მესაკუთრის უფლება ნაყოფზე*

1. თუ ხის ან ბუჩქის ნაყოფი მეზობელ მიწის ნაკვეთზე დავარ-  
და, იგი ჩაითვლება ამ ნაკვეთის ნაყოფად.

2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოჭრას იმ ხის ან  
ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა.

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

ნაყოფის, აღნიშნულ მუხლში ჩაღებული 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 დაეარდა. 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 საპაერო სივრცე და მეზობლის ნაკვეთზე იყოს გადასული ნაყოფით დატვირთული მცენარის ტოტები, მეზობელს მაინც არა აქვს უფლება დაკრიფოს იგი. 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 დაეარდეს სხვადასხვა გარემოებათა ზემოქმედებით. აქ გასარკვევია, ადამიანთა ნებით ხდება ეს, თუ მის გარეშე. თუ ვინმე მეზობლის ნაყოფს თვითნებურად ჩამობერტყავს მის ნაკვეთზე და ამგვარად მიითვისებს, ცხადია მისი მოქმედება შეიძლება სისხლის სამართლის მსჯელობის საგანიც გახდეს. იგივე უნდა ითქვას იმ შემთხვევაზეც, როცა მეზობლის დაკრეფილ ნაყოფს თავის ნაკვეთზე გადმოყრის, აქაოდა, ვითომც ხიდან დაცვივდაო. აქ არც ის შემთხვევა გამოდგება,

როცა ხისა და ბუჩქის პატრონი მოსავლის აღების მიზნით, ეთქვათ, 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 შემოქმედებათა შედეგად დაცვივდეს ნაყოფი. ეთქვათ წვიმის ან ქარის შედეგად. აქაც მხედველობაშია მისაღები თვით ამ უკანასკნელ შემოქმედებათა ხასიათი. თუ ისინი გამოირჩევიან გამონაკლისი, არანვეულებრივი 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 ჩვეულება-ტრადიციები, როცა ნებისმიერ პირს უფლება აქვს დაეუფლოს აღნიშნულ ნაყოფს.

2. 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 ამოვიღეთ 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. ხელშეშლას კი მაშინ ექნება ადგილი, როცა მცირდება ნაკვეთის მოსავლიანობა, ძნელდება მისი დამუშავება ან სხვაგვარადაა ხელშეშლა გამოკვეთილი (როგორცაა სარკმლების ჩაბნელება თუ სხვა). მართლოდენ შიშველი ფაქტი სამიჯნე ნიშნების გადაღახვისა, არაა საკმარისი საფუძველი მეორე ნაწილის გამოსაყენებლად. საკამათოა საკითხი იმის შესახებ, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს დაუყონებლივ შეუძლია გამოიყენოს მეორე ნაწილით გათვალისწინებული უფლება-მოსილება 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. საგანთა ასეთი მდგომარეობა გამართლებულია, როგორც სამართლებრივი, ისე ზნეობრივი თვალსაზრისითაც. თვითდახმარების უმაღლვე გამოყენება გართულებდა 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 მოჭრილი ტოტები და ამას მიიჩნევენ საერთო წესისაგან გამონაკლის შემთხვევად.

თვითდახმარების უფლების გამოყენება გამორიცხავს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას.

### *მუხლი 179. ფულადი კომპენსაცია მიწის ვალდებულე- ბისათვის*

1. თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა.

2. საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი.

1. 179-ე მუხლით გათვალისწინებული ინტერესთა კოლიზიის განსაკუთრებული შემთხვევაა სამეზობლო სამართალში. ამ კოლიზიის 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 უფლე-

ბადარღვეულმა 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, მივლინებაში, 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 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.

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

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

თუორიასა 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 შესაკუთრება 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 გამოწაკლისს, როცა მიწის ნაკვეთი ერთი პირის საკუთრებაა, მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი კი მეორე პირის საკუთრებაა.

2. ზემოაღნიშნული თემის 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 სანივთო შეთანხმების მონაწილეთა და მათ საერთო უფლებამონაცვლეთა მიმართ.

### **მუხლი 180. აუცილებელი გზა**

1. თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ შესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

2. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

1. 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 მიმობნეული თმენის მავალდებულებული ნორმები სხვადასხვა ნორმატიულ აქტებში. ხშირი იყო ამასთან დაკავშირებული დავები, როგორც ქალაქად, ისე სოფლად. 180-ე მუხლში აისახა საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვის მდგომარეობა. თუ სახეზეა ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელს ისლა დარჩენია ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილიდან ჩანს, რომ 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 ამდაგვარ მდგომარეობაში. ან კიდევ, საამისოდ აღრე არსებობდა ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი გზა, მაგრამ ამჟამად შეუძლებელია მისი ამ მიზნით გამოყენება, როცა გზაზე საუბარი აქ ცხადია მარტო ბილიკი, საცალფეხო გზა არ იგულისხმება, მხედველობაშია ასევე სამანქანე გზა. ევროპის ზოგიერთი ქვეყნის (მაგალითად, გერმანიის) სასამართლო პრაქტიკაში ეს უკანასკნელი საკითხი დიდხანს დავის საგანს წარმოადგენდა. ამჟამად, ავტომობილის პატრონთა 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 სანიეთო უფლებისაგან განსხვავებით ამ უკანასკნელის თვისება ისაა, რომ იგი შეიტანება საადვილამაძულო წიგნში. 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 საფუძვლიანი 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.

კომპენსაციაზე ვალდებული პირიც მხოლოდ მიწის მესაკუთრეა და არა სხვა ვინმე (მაგალითად, მოიჯარე).

2. 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, რის გამოც უქმდება აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან თუ სხვა ობიექტებთან. მოკლედ, თვითნებურად მოქმედებს ის, ვინც ძველ კავშირებს სპობს, ახლის შემქნას 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 სახლეშეკრულებო უფლება.

### *მუხლი 181. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის მოვალეობა*

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავად გადაწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას. თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, მაშინ სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილდება ნაკვეთებს შორის. თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ

ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვარს დაადგენს სასამართლო.

1. სამოქალაქო კოდექსის 181-ე და 182-ე მუხლები საფუძველს უყრიან ჩვენში სამიჯნე სამართლის ჩამოყალიბებას. დღემდე კანონდებლობა ნაკლებად იყო დაინტერესებული ამ საკითხებით და ძირითადად ჩვეულება-ტრადიციებით 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 მეზობლის პრეტენზია მეორის მიმართ მიწაზე საკუთრების უფლებიდან გამომდინარეობს და ამდენად სანივთო-სამართლებრივი ხასიათისაა და არა ვალდებულებით-სამართლებრივის. თავისთავად სასაზღვრო მიჯნა ორივე მეზობლის ინტერესებს ემსახურება და თუ მისი აღმართვის აუცილებლობა სახეზეა, მეორე მეზობელი უძლურია უარი თქვას მასზე. სწორედ ამ გარემოების გამო გამიჯვნის ხარჯები მეზობელთა შორის, როგორც წესი, თანაბრად ნაწილდება. ურთიერთშეთანხმებით შეიძლება სხვაგვარადაც განაწილდეს. ამ შემთხვევაში მეზობლები დებენ ხელშეკრულებას, რასაც კონსტიტუციური ძალა გააჩნია.

მეზობელთა საერთო ვალდებულებას წარმოადგენს უკვე წაშ-



ლილი 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 მხოლოდ მესაკუთრე და არა შემძენი მიწაზე უფლებისა; ამ უფლებით სარგებლობს მეაღნაგე თავისი აღნაგობის უფლების ფარგლებში, ასევე ყოველი თანამესაკუთრე დამოუკიდებლად. მოპასუხება მხოლოდ მესაკუთრე, რამდენიმე თანამესაკუთრე კი — ერთად.

2. ზუსტი საზღვრის დადგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში, ნაკვეთების გასამიჯნავად გადაწყვეტი 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. 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 ჩვენებები და ა.შ. სასამართლო

გადაწყვეტილებით შეიძლება გავლელულ იქნას ახალი საზღვარი. სასამართლოს გადაწყვეტილებას აქვს კონსტიტუციური მნიშვნელობა და იგი ემყარება არა ვალდებულებით-სამართლებრივ საჩელს, არამედ სანივთო-სამართლებრივს. როცა მეზობლები საზღვრის გამიჯვნას ახდენენ, ისინი ვალდებული არიან საამისოდ სათანადო წერილობითი ხელშეკრულება დადონ.

*მუხლი 182. სასაზღვრო ნაგებობათა სარგებლობის უწყობა*

1. თუ მიწის ორი ნაკვეთი ერთმანეთისაგან გამიჯნულია ღობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით, ივარაუდება, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ თანაბარი უფლება ისარგებლონ ამ ნაგებობით, თუკი ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა.

2. თუ ორივე მეზობელი უფლებამოსილია ერთობლივად ისარგებლოს საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით, თითოეულ მათგანს შეუძლია ნაგებობა მხოლოდ ისე გამოიყენოს, რომ ამით ხელი არ შეუშალოს მეორე მეზობელს თანასარგებლობაში.

3. ნაგებობის მოვლისა და შენახვის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება.

4. ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია ამ სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე.

1. 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 ნაკვე-

თის სარგებლიანობას. 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. 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 საწინივით-სამართლებრივი ხელშეკრულება (როგორცაა, სერვიტუტი).

კედელზე საკუთრების საკითხი უცხოურ სასამართლო პრაქტიკაში განსხვავებულად წყდება მშენებლობის დასრულებამდე და მისი დასრულების შემდეგ. მშენებლობის დასრულებამდე მშენებელს წარმოეშობა საკუთრების უფლება მთელ ნაგებობაზე, იმაზეც, 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 (იდეალური წილით) საკუთრებად და ასე განვიხილოთ იგი ორივე ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. 182-ე მუხლის საერთო სულისკვეთებიდან გამომდინარე, სწორად უნდა მივიჩნიოთ, აღნიშნულ მაგობობაზე მეზობელთა საერთო საკუთრების წარმოშობა.

2. 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 განხორციელოს 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.

3. 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 საფუძვლიანად. იგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სარგებელი და მოგება ნახა მეზობელმა. თუკი ხარჯები გამოწვეულია მარტოდენ ერთ-ერთი მეზობლის მიერ სარგებლობით, მაშინ მხოლოდ თვითონაა პასუხისმგებელი მის დაფარვაზე. ამ შემთხვევაში ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში აღდგენის ხარჯები შეიძლება დაეკისროს ზიანის მიმყენებელს 992-ე მუხლის საფუძველზე. 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 გარეშეც (მ.956). აუცილებელი ხარჯები მაინც თანაბრად განაწილდება მეზობელთა შორის.

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.

4. რადგანაც საზღვრად გამოყენებული ნაგებობა ორივე მეზობლის ინტერესებს ემსახურება, მისი აღება, ისე შეცვლა ურთიერთ შეთანხმებით 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.

## თავი მესამე

### საკუთრების შექმნა და ღაკარგვა

#### I. საკუთრების შექმნა უძრავ ნივთიერებაზე

##### *მუხლი 183. უძრავ ნივთიერებაზე საკუთრების შექმნის სა- შუქვლები*

1. უძრავი ნივთის შესაქმნად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შექმნის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც გამსხვისებელს, ისე შექმენს.

2. საბუთში ზუსტად უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის შექმნის საფუძველი. თუ ერთ-ერთი მხარე მონაწილეობს წარმომადგენლის მეშვეობით, მაშინ საბუთში ზუსტად უნდა აღინიშნოს ამის შესახებ.

სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი, რაც უძრავ ნივთზე საკუთრების შესაქმნადაა საჭირო, შეიძლება იყოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაცვლის ხელშეკრულება, ჩუქების ხელშეკრულება და სხვა. ერთ-ერთი საბუთი, რომელიც საჭიროა უძრავ ნივთზე

საკუთრების შესაძენად, შეიძლება იყოს ანდერძი. ანდერძი ასეთი საბუთია მაშინაც, როცა ის სანოტარო დადასტურების გარეშე შედგენილი. ასეთი ანდერძით უძრავ ნივთზე საკუთრების შესაძენად, რომელიც სანოტარო წესით არ არის დადასტურებული, შემძენის (მემკვიდრის) რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია.

საჯარო რეესტრში შემძენის რეგისტრაციისათვის აუცილებელია განცხადების შეტანა საჯარო რეესტრის სამსახურში. განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენს.

უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის ურთიერთობაში გამსხვისებელი და შემძენი შეიძლება მონაწილეობდნენ წარმომადგენლის მეშვეობით. მაგალითად, დავალების ხელშეკრულებით. წარმომადგენლის მონაწილეობის შესახებ აუცილებლად უნდა აღინიშნოს საბუთში.

#### *მუხლი 184. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება*

უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ, და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაჰბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას.

შესაკუთრის მიერ თავისი ნივთის განკარგვის უფლება იმასაც გულისხმობს, რომ მას შეუძლია უარი თქვას საკუთრებაზე — მიატოვოს საკუთარი ნივთი. კანონი ადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წესს. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მისატოვებლად აუცილებელია: ა) უფლებამოსილი პირის მიერ განცხადების შეტანა საჯარო რეესტრის სამსახურში და ბ) ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უფლების მიტოვების შესახ-

ებ განცხადება სავალდებულო ძალას იძენს განცხადების საჯარო რეესტრის სამსახურში ჩაბარების შემდეგ.

განსახილველი ნორმა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების გარდა ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე სხვა უფლების (მაგალითად, აღნაგობის უფლების) მიტოვებასაც, რაც ისეთივე წესით უნდა განხორციელდეს, როგორც საკუთრების უფლების მიტოვება.

მიტოვებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას იძენს სახელმწიფო.

### **მუხლი 185. შემძენის ინტერესების დაცვა**

შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

უძრავი ნივთის გამსხვისებლის მესაკუთრედ მიჩნევისათვის მხოლოდ ერთი საფუძვლის არსებობაა საკმარისი – მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. თუ გამსხვისებელი მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, შემძენს ყოველგვარი სხვა საფუძვლის გარეშე შეუძლია ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა. ამ წესიდან დაშვებულია გამონაკლისი იმ შემთხვევისათვის, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. თუ შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, თუნდაც ეს უკანასკნელი მესაკუთრედ იყოს რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ჩაითვლება, რომ შემძენმა ნივთი არამესაკუთრისაგან შეიძინა.



## II. საკუთრების შექმნა მოძრავ ნივთებზე

### *მუხლი 186. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნის საფუძველი*

1. მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი.

2. ნივთის გადაცემად ითვლება: შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში; არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით, რომლის დროსაც წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად; მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება.

მოძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნას კანონი უკავშირებს მესაკუთრისაგან ნივთის გადაცემას. ეს იმას ნიშნავს, რომ შემძენი ნივთის მესაკუთრე გახდება მისთვის ნივთის გადაცემის შემდეგ. ნივთის გადაცემა გულისხმობს ნივთის ჩაბარებას შემძენისათვის პირდაპირ მფლობელობაში (ე.ი. ნივთი გადადის შემძენის ხელში, მის ფაქტობრივ მფლობელობაში). თუმცა, ნივთის გადაცემად ითვლება არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემაც. ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე შემძენი ხდება, მაგრამ ნივთი განსაზღვრული დროის განმავლობაში წინა მესაკუთრესთან რჩება. მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ შემძენი ნივთის მესაკუთრე გახდება ხელშეკრულების დადების მომენტიდან, მაგრამ გაყიდული ნივთი განსაზღვრული დროის განმავლობაში დარჩება გამყიდველის მფლობელობაში. ასეთ შემთხვევაში წინა მესაკუთრე (გამყიდველი) პირდაპირი მფლობელია, ხოლო შემძენი (მყიდველი) არაპირდაპირი.

ნივთის გადაცემად ითვლება ასევე მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინი-

ჭება. მაგალითად, თუ მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს თავისი ნივთი, რომელსაც სხვა ფლობს, მაშინ მას შეუძლია გაასხვისოს ეს ნივთი ისე, რომ შემძენს გადასცეს არა ნივთი, არამედ მისცეს ამ ნივთის მოთხოვნის უფლება.

თუ მოხდა ისე, რომ ნივთი მისი გასხვისების ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის შემძენის მფლობელობაშია, მაშინ იგი გადაცემულად ითვლება ხელშეკრულების დადების მომენტიდან (მაგალითად, თუ პირი შეიძენს დაქირავებულ ნივთს, რომელიც ქირავნობის ხელშეკრულებით მის მფლობელობაში იყო).

### *კუთლი 187. კეთილსინდისიერი შემძენი*

1. შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემაზე.

2. მოძრავი ნივთების შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ მესაკუთრემ ეს ნივთები დაკარგა, მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა თუ შემძენმა ისინი უსასყიდლოდ მიიღო. ეს შეზღუდვები არ მოქმედებს ფულის, ფასიანი ქაღალდებისა ან/და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ.

შემძენი ნივთზე შემძენის მესაკუთრედ გახდომას კანონი შეძენის ფაქტის მიმართ მის კეთილსინდისიერებას უკავშირებს. შემძენი შემძენი ნივთის მესაკუთრე ხდება, თუ ის კეთილსინდისიერია. შემძენი კეთილსინდისიერია, როცა მან არ იცოდა და არც შეეძლო სცოდნოდა, რომ ნივთის გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე (ან

პირი, რომელსაც ნივთის გასხვისების უფლებამოსილება ჰქონდა). წინააღმდეგ შემთხვევაში ის არაკეთილსინდისიერ შემძენად ჩაითვლება. შემძენის კეთილსინდისიერებაზე გავლენას ვერ მოახდენს ის გარემოება, რომ შემძენმა მასზე ნივთის გადაცემის შემდეგ შეიტყო, რომ ნივთის გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემაძღვე.

განსახილველი ნორმა არაკეთილსინდისიერ შემძენს უთანაბრებს ისეთ შემძენს, რომელმაც შეიძლება არ იცოდა და, არც შეეძლო სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, მაგრამ მესაკუთრემ ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან მისი ნების წინააღმდეგ გავიდა მისი მფლობელობიდან ანდა შემძენმა ნივთი უსასყიდლოდ მიიღო. აღნიშნული წესი არ გამოიყენება ფულის, ფასიანი ქვალდეებისა და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ. მაგალითად, თუ შემძენმა აუქციონზე ისეთი ნივთი შეიძინა, რომელიც მესაკუთრის მფლობელობიდან თუნდაც მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა, შემძენი კეთილსინდისიერი იქნება.

### *მუხლი 188. პირობაღმკულის საკუთრება*

1. თუ გამსხვისებელმა პირობად დათქვა საკუთრების გადასვლა შემძენზე მხოლოდ ნივთის საფასურის გადახდის შემდეგ, ივარაუდება, რომ საკუთრება გადავა შემძენზე საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ. თუ შემძენი გააჭიანურებს საფასურის გადახდას, ხოლო გამსხვისებელი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, უკვე ორმხრივად განხორციელებული შესრულება მხარეებმა უნდა დააბრუნონ.

2. პირველ ნაწილში აღნიშნული პირობა შესრულებულად ითვლება მაშინაც, თუ გამსხვისებელი ნებისმიერი სხვა გზით, ვიდრე საფასურის გადახდაა, დაკმაყოფილდება, ან თუ შემძენი მიუთითებს მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

პირობადადებული საკუთრების არსი იმაში მდგომარეობს, რომ

დათქმული პირობის თანახმად, შემძენი მესაკუთრე ზდება საფასურის გადახდის შემდეგ. შემძენზე გადაცემული ნივთი საფასურის სრულად გადახდამდე გამსხვისებლის საკუთრებაა. მაგალითად, თუ ერთმა მეწარმემ მიყიდა მეორეს ავტომობილის საბურავები, მეორემ კი დაამზადა ავტომობილები და გაყიდა ისე, რომ საბურავების ფასი არ გადაუხდია, საბურავების მესაკუთრედ ითვლება მისი გამყიდველი მეწარმე მანამ, სანამ არ გადაუხდიან საბურავების საფასურს.

გამსხვისებელს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუ შემძენი გააჭიანურებს საფასურის გადახდას. თუ ფასის გადახდის გაჭიანურების გამო გამსხვისებელი უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ განხორციელებული შესრულება მხარეებს უნდა დაუბრუნდეს (ნივთი უნდა დაუბრუნდეს გამსხვისებელს, ხოლო საფასურის ნაწილი — შემძენს, თუ ასეთი შეძენილი იყო).

საფასური გადახდილად ჩაითვლება და შემძენი მესაკუთრე გახდება, თუ გამსხვისებელი ნებისმიერი სხვა გზით დაკმაყოფილდება. მაგალითად, თუ გამსხვისებელი საფასურის სანაცვლოდ მიიღებს სხვა შესრულებას (ნივთს, გაწეულ სამუშაოს და სხვ.). დათქმული პირობა შესრულებულად ჩაითვლება ასევე, თუ გამსხვისებელმა გაუშვა მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა (ხანდაზმულობის ვადის გაშვების შემთხვევაში საკუთრების უფლება შემძენზე გადასულად ითვლება).

### **მუხლი 189. ხაკუთრების გადაცემა ფასიანი ქაღალდების პეუვერებით**

თუ შემძენზე საკუთრების გადასვლისთვის ნივთის გადაცემის სანაცვლოდ აუცილებელია ფასიანი ქაღალდის გადაცემა, საკუთრება გადასულად ითვლება იმ მომენტიდან, როცა გამსხვისებელი შემძენს გადასცემს ფასიან ქაღალდს.

შესაძლებელია შემძენი ნივთის მესაკუთრე გახდეს მისთვის არა

თვით ამ ნივთის, არამედ ფასიანი ქაღალდის გადაცემით. ასეთ შემთხვევაში შემძენი ნივთის შესაკუთრე გახდება იმ მომენტიდან, როცა მას გამსხვიებული გადასცემს ფასიანი ქაღალდს, მაგალითად, დადგენილია, რომ თუ შემნახველი (სასაქონლო საწყობი) გასცემს საორდერო სასაწყობო მოწმობას, მაშინ ეს მოწმობა შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს ინდოსამენტის მეშვეობით (იხ. მუხლი 791). აღნიშნული იმას ნიშნავს, რომ პირს შეუძლია საქონელი, რომელიც სასაქონლო საწყობისათვის აქვს მიბარებული, გაასხვიოს ისე, რომ საქონელი კი არ გადასცეს შემძენს, არამედ სასაწყობო მოწმობა. შემძენი სასაქონლო საწყობში მიბარებული ქონების შესაკუთრე გახდება ასეთი მოწმობის გადაცემით.

### **მუხლი 190. საკუთრების შემენა უპატრონო მოძრავ ნივთზე**

1. თუ პირი მფლობელობაში იღებს უპატრონო მოძრავ ნივთს, იგი იძენს საკუთრებას ნივთზე, თუკი მისი მითვისება კანონით არ არის აკრძალული, ან თუ მითვისებით არ არის დარღვეული იმ პირის უფლებები, რომელსაც ამ ნივთის მითვისების უფლება ჰქონდა.

2. მოძრავი ნივთი უპატრონოდ ითვლება, თუკი უწინდელი შესაკუთრე საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით ნივთის მფლობელობას მიატოვებს.

მოძრავი ნივთის მფლობელობის მიტოვება საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით შეიძლება გამოიხატოს ნივთების ქუჩაში გადაყრაში, საწარმოს ტერიტორიის გარეთ მასალათა ნარჩენების, დაწუნებული პროდუქციის გადაყრაში და სხვ. კანონი შესაკუთრისაგან არ მოითხოვს ოფიციალურ განცხადების გაკეთებას იმის თაობაზე, რომ ის უარს ამბობს საკუთრებაზე. თვით მისი მოქმედებიდან — ნივთის მიტოვებიდან უნდა ჩანდეს, რომ მან ნივთის მფლობელობა მიატოვა და უარს ამბობს

საკუთრების უფლებაზე. ნივთი, რომელსაც მესაკუთრე მიატოვებს საკუთრებაზე უარის თქმის მიზნით, უპატრონო ნივთად ითვლება.

უპატრონო მოძრავ ნივთს შეიძლება დაეუფლოს ყოველი პირი და გახდეს მისი მესაკუთრე. ამ წესიდან კანონი ითვალისწინებს გამონაკლისებს. მოძრავ უპატრონო ნივთზე ნებისმიერი პირი საკუთრების უფლებას ვერ შეიძენს, თუ:

ა) ნივთის მითვისება კანონითაა აკრძალული (მაგალითად, მიტოვებული ნარკოტიკული ნივთიერება, მიტოვებული იარაღი)

ბ) უპატრონო ნივთის მითვისებით ირღვევა იმ პირის უფლებები, რომელსაც ამ ნივთის მითვისების უფლება ჰქონდა.

### *მუხლი 191. ნაკლებად*

1. დაკარგული ნივთის მპოვნელმა დაუყოვნებლივ უნდა განუცხადოს ამის შესახებ ნივთის დამკარგავს, მესაკუთრეს, უფლებამოსილ პირს, ან, თუ მათი ვინაობა უცნობია, — პოლიციას ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს, და გადასცეს ეს ნივთი.

2. განცხადების გაკეთებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ მპოვნელი იძენს საკუთრებას ნაპოვარზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მისთვის ცნობილი გახდა მესაკუთრე, ან მესაკუთრის უფლება ნივთზე პოლიციაში უკვე გაცხადებული იყო. საკუთრების უფლების მოპოვებასთან ერთად ქარწყლდება ყველა სხვა უფლება ამ ნივთზე.

3. თუ უფლებამოსილი პირი იბრუნებს ნივთს, მპოვნელს შეუძლია მოსთხოვოს მას ჯილდო (საპოვნელი) ნივთის ღირებულების ხუთ პროცენტამდე. გარდა ამისა, მპოვნელს შეუძლია მოსთხოვოს უფლებამოსილ პირს ან სათანადო ორგანოს ნივთის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება.

4. თუ მპოვნელი უარს განაცხადებს საკუთრებაზე, კომპეტენტურ ორგანოს შეუძლია ერთი წლის შემდეგ ნივთი აუქციონზე გაყიდოს და მოგება მიიღოს, ან, თუ ლაპარაკია დაბალი ღირებულე-

ბის ნივთზე, უსასყიდლოდ გაასხვისოს ან გაანადგუროს იგი.

5. თუ ნაპოვნია ცხოველები, მალეუჭყებადი ან ისეთი ნივთები, რომელთა შენახვაც დიდ ხარჯებს მოითხოვს, მაშინ ერთწლიანი ვადა არ გამოიყენება, ხოლო მესაკუთრეს უბრუნდება მათი გასხვისებით მიღებული თანხა.

დაკარგული ნივთის მპოვნელი ვალდებულია განუცხადოს ამის შესახებ ნივთის დამკარგველს. ნივთის დამკარგველი შეიძლება იყოს მესაკუთრის, ან მისთვის ცნობილი ნივთის სხვა კანონიერი მფლობელი (მაგალითად, მონათხოვრე, დამქირავებელი, შემნახველი და სხვ.), ხოლო თუ მათი ვინაობა უცნობია, — პოლიციას ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს (ასევე იმ ნაგებობის ან სატრანსპორტო საშუალების მფლობელს, რომელშიც იპოვა დაკარგული ნივთი) მპოვნელმა ნივთი უნდა გადასცეს აღნიშნულ პირებს, თუმცა შესაძლებელია ნივთი შესანახად მპოვნელის მფლობელობაში დარჩეს.

თუ დაკარგული ნივთის მისაღებად უფლებამოსილი პირი არ გამოჩნდება, განცხადებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ მპოვნელი იძენს საკუთრებას ნაპოვარზე. ეს წესი არ გამოიყენება, ე.ი. მპოვნელი მესაკუთრე ვერ გახდება თუნდაც ერთი წლის გასვლამდე, თუ: მპოვნელისათვის ჯერ კიდევ ერთი წლის გასვლამდე ცნობილი გახდა მესაკუთრე ან პოლიციაში უკვე განცხადებული იყო მესაკუთრის უფლება ნივთზე (ჯერ კიდევ ერთი წლის გასვლამდე მესაკუთრემ ან სხვა უფლებამოსილმა პირმა პოლიციაში განაცხადა იმის თაობაზე, რომ დაკარგა ნივთი) მას შემდეგ, რაც მპოვნელი შეიძენს საკუთრების უფლებას დაკარგულ ნივთზე, ქარწყლდება ყველა სხვა უფლება ამ ნივთზე (მაგალითად, ქირავნობის უფლება, მონათხოვრის უფლება და სხვ.).

უფლებამოსილი პირის მიერ ნივთის დაბრუნების შემთხვევაში მპოვნელს ჯილდოს (საპოვნელის) მიღების უფლება აქვს. კანონი არ ადგენს ჯილდოს ზუსტ ოდენობას. ის შეიძლება იყოს ნივთის

ღირებულების ხუთ პროცენტამდე. თუ ჯილდოს ოდენობის საკითხი სადაო გახდება, მაშინ უნდა გამოვიდეთ ნივთის ღირებულებიდან, დანიშნულებიდან და სხვ. მპოვნელს გარდა ჯილდოსი, შეუძლია მოითხოვოს ნივთის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება, თუ ნივთი მასთან ინახებოდა. შენახვის ხარჯები მპოვნელს შეუძლია მოითხოვოს როგორც იმ პირისაგან, რომელმაც დაიბრუნა ნივთი, ასევე იმ ორგანოსაგან, რომელმაც ნივთის გაყიდვისაგან მიიღო მოგება.

მპოვნელის მიერ საკუთრებაზე უარის თქმის შემთხვევაში კომპეტენტურ ორგანოს შეუძლია გაყიდოს ნივთი და მიიღოს მოგება. მას შეუძლია ასევე ნივთის სხვისთვის უსასყიდლოდ გადაცემა და განადგურებაც კი, თუ ნივთი დაბალი ღირებულებისაა (როცა გაყიდვაზე ხარჯების გაწევა მიზანშეწონილია, ანდა როცა უსასყიდლოდაც არაინ იღებს მას და სხვ.).

კანონი განსხვავებულ წესს ადგენს იმ შემთხვევისათვის, როცა ნაპოვნია ცხოველები, მალფუჭადი ან ისეთი ნივთები, რომელთა შენახვა ღიდ ხარჯებს მოითხოვენ. ასეთ შემთხვევაში დადგენილი ერთწლიანი ვადა არ გამოიყენება. ასეთი ნივთები შეიძლება გასხვისდეს და შესაკუთრეს დაუბრუნდება მიღებული თანხა, ხოლო თუ შესაკუთრე არ გამოჩნდება, მაშინ თანხა მპოვნელს გადაეცემა. თუ მპოვნელი ამ თანხის მიღებაზე უარს იტყვის, მაშინ დარჩება სათანადო ორგანოს.

### *მუხლი 192. განძი*

თუ აღმოჩენილია საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი შესაკუთრის დადგენა (განძი), მაშინ საკუთრება სანასევროდ გადადის აღმომჩენზე და იმ შესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი.

განძად შეიძლება ჩაითვალოს დამალული ფასეულობანი (მიწაში ჩაფლული, კედელში დატანებული, ხის ღრუში დამალული



და ა.შ.). განხად წაითვლება არა ყოველი დამალული ქონება, არამედ ფული (ოქროსა და ვერცხლის მონეტები, ეროვნული და უცხოური ვალუტა) ან სხვა ძვირფასი საგნები (ძვირფასი ქვები, ძვირფასი ლითონი ზოდის, ნაკეთობის თუ ჯართის სახით). განძი ყველა დამალული ქონება კი არ არის, არამედ მხოლოდ ისეთი, რომლის მესაკუთრის დადგენა შეუძლებელია.

როცა განძი აღმოჩენილია არა იმ ნივთის მესაკუთრის მიერ, რომელშიც აღმოჩენილი იქნა განძი, მაშინ განძი თანაბარ წილად ვაიყოფა ნივთის მესაკუთრესა და განძის აღმოჩენის შორის. მაგალითად, თუ მუშები არხის გაჭრის დროს აღმოაჩენენ განძს, ნახევარი მიწის მესაკუთრეს, ხოლო მეორე ნახევარი მუშებს ეკუთვნით.

სხვა კანონით რეგულირდება ის ურთიერთობები, რომლებიც წარმოიშობა ისეთი განძის აღმოჩენისას, რომელიც ისტორიისა და კულტურის ძეგლებს მიეკუთვნებოდა.

### ***მუხლი 193. მოძრავი ნივთის შიშის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი***

თუ მოძრავი ნივთი ისეა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც.

ზოგადი წესის მიხედვით, თუ მოძრავი ნივთი უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მოძრავი ნივთის მესაკუთრე კარგავს საკუთრების უფლებას მასზე და იგი გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე.

#### **მაგალითი:**

იმ აგურით (მოძრავი ნივთი), რომელიც თევზადის საკუთრება

იყო, აშენდა გოცირიძის ორსართულიანი სახლი (უძრავი ნივთი). ე.ი. მოძრავი ნივთი გახდა უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. ამ შემთხვევაში გოცირიძე კანონის ძალით ხდება აგურის მესაკუთრეც, მიუხედავად იმისა, ჰქონდა თუ არა მას თევზაძესთან ამის თაობაზე შეთანხმება.

იგივე ძღვომარეობა გვაქვს მაშინაც, როცა მოძრავი ნივთი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი გახდა. ამ დროსაც მოძრავი ნივთის მესაკუთრე კარგავს საკუთრების უფლებას მასზე. მოძრავ ნივთზე საკუთრება გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე.

თუ მოძრავი ნივთი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მისი შემძენი ყველა შემთხვევაში ხდება ამ მოძრავი ნივთის მესაკუთრეც მიუხედავად იმისა, თუ რა საფუძვლით გახდა მოძრავი ნივთი უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი: კეთილსინდისიერად თუ არაკეთილსინდისიერად.

#### მაგალითი:

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ჯღამაძემ მოპარული სამშენებლო მასალებით თავის მიწის ნაკვეთზე ააშენა კაპიტალური ორსართულიანი სახლი. როცა სამშენებლო მასალების საწყობმა გაიგო, რომ ჯღამაძეს მოპარული სამშენებლო მასალებით ჰქონდა სახლი აშენებული, მოითხოვა მისგან ამ მასალების დაბრუნება. მისი მოთხოვნა მოპარული სამშენებლო მასალის დაბრუნების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან სამშენებლო მასალები (მოძრავი ნივთები) უკვე გახდა სხვა უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) არსებითი შემადგენელი ნაწილი და, შესაბამისად, მათი მესაკუთრეც გახდა ჯღამაძე. ეს არ ნიშნავს იმას, რომ სამშენებლო მასალების საწყობს არ შეუძლია ჯღამაძისაგან მოითხოვოს ზონის ანაზღაურება.

გახდა თუ არა მოძრავი ნივთი უძრავი ნივთის არსებითი შემად-

გენელი ნაწილი, ყოველი კონკრეტულა შემთხვევის განხილვისას უნდა გადაწყდეს. ამ დროს ზუსტად უნდა იქნეს გამოყენებული 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

### მაგალითი:

მოიჯარემ იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე ააშენა საზაფხულო სახლი. იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ მას უფლება აქვს აიღოს ეს სახლი, მაგრამ თუ მოიჯარე ამას არ მოისურვებს, სახლი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდება და გადავა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში. მოიჯარეს ამ შემთხვევაში კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება არა აქვს.

განსხვავებული წესებია დადგენილი აღნაგობის უფლების შედეგად მიწის ნაკვეთზე აღმართული კაპიტალური ნაგებობის მიმართ (მუხლი 239). კერძოდ, თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანი იყო, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის.

### *მუხლი 194. თანახაპუთრება მოძრავი ნივთების შერყვის შედეგად წარმოშობილ ნივთზე*

1. თუ მოძრავი ნივთები ისე არიან ერთმანეთთან დაკავშირებული, რომ ისინი ახალი ერთიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცნენ, ანდა მოძრავი ნივთები ერთმანეთს შეერწყნენ, მაშინ აღრინდელი მესაკუთრეები ხდებიან ამ ახალი ნივთის თანამესაკუთრენი. წილი განისაზღვრება იმ ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ნივთებს მათი შეერთების დროს ჰქონდათ.

2. თუ ერთ-ერთი ნივთი, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, მიჩნეულია მთავარ ნივთად, მაშინ მისი მესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრებას საკუთვნებელზედაც.

193-ე მუხლისგან განსხვავებით ამ შემთხვევაში ხდება მოძრავი ნივთების იმგვარი დაკავშირება ან შერწყმა, რომ ისინი ახალი, ერთიანი მოძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცევიან. თუ მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად წარმოიშობა უძრავი ნივთი, მაშინ მასზე საკუთრების შეძენის საკითხები უნდა გადაწყდეს 193-ე მუხლის შესაბამისად.

195-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაშუშავებისაგან განსხვავებით, ნივთების დაკავშირებისას არაა სავალდებულო ყოველთვის „ახალი მოძრავი ნივთის“ წარმოშობა, რადგანაც ერთ-ერთმა ნივთმა შეიძლება თავისი იერსახე შეინარჩუნოს.

როდესაც მოძრავი ნივთების დაკავშირებასა და შერწყმაზე საუბარი, 194-ე მუხლი გულისხმობს, რომ ეს ნივთები სხვადასხვა პირების საკუთრებაში იმყოფება. ამიტომაც წარმოიშობა ახალი ნივთის მიმართ საკუთრებითი ურთიერთობის გარკვევის საკითხი.

#### მაგალითი:

პეტრიაშვილმა და ივანიძემ გადაწყვიტეს მათ საკუთრებაში არსებული სათადარიგო ნაწილებისაგან აეწყოთ ავტომანქანა „ნივა“. ძარა, საქარე მინები, საბურავები იყო პეტრიაშვილის საკუთრება, ხოლო ძრავა, სავარძლები, „ტორპედო“ და სხვა ნაწილები – ივანიძის. მანქანის აწყობის შემდეგ ეს ნივთები მანქანის შემადგენელი ნაწილები გახდა. 194-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად პეტრიაშვილი და ივანიძე მანქანის თანამესაკუთრენი ხდებიან. მათი წილი თანასაკუთრებაში განისაზღვრება იმ ღირებულების შესაბამისად, რომელიც სათადარიგო ნაწილებს მანქანის აწყობის დროს ჰქონდათ.

194-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა განსხვავდება ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემადგენლობისაგან. ამ დროს ნივთების დაკავშირება ან შერწყმა

ისე ხდება, რომ ერთ-ერთი ნივთი მოიპოვებს მთავარი ნივთის სტატუსს, ხოლო მეორე — საკუთვნებელისას. ასეთ ვითარებაში მთავარი ნივთის შესაკუთრე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას საკუთვნებელზეც.

193-195-ე მუხლებში გათვალისწინებული შემთხვევები არ უნდა გავაიგივოთ იმ შემთხვევებთან, როცა მთავარ ნივთს შესაკუთრე ან ახალი ნივთის შემქმნელი შესაბამისი სასყიდლით (ეკვივალენტით) იძენს ნივთს. მაგალითად, როცა ავტოქარხანა მიმწოდებლებისაგან ყიდულობს სათადარიგო ნაწილებს, 194-ე მუხლი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ მაშინ, თუკი ავტოქარხანას ეს ნაწილები მიეწოდა პირობადებული საკუთრების ფორმით.

### **მუხლი 195. თანახმობით მასალის გადამუშავების შედეგად შექმნილ ახალ მოძრავ ნივთზე**

თუ მასალის გადამუშავების ანდა გადაკეთების შედეგად იქმნება ახალი მოძრავი ნივთი, მაშინ მწარმოებელი და მასალის შესაკუთრე ახალი ნივთის თანამესაკუთრენი ხდებიან. წილი განისაზღვრება მასალის ღირებულებისა და წარმოების ხარჯების პროპორციულად, თუ შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

ეს ნორმა ითვალისწინებს სპეციალურ შემთხვევას, როცა ახალ მოძრავ ნივთს ქმნის პირი იმ მასალის გადამუშავების ან ნივთის გადაკეთების შედეგად, რომელიც სხვა პირის საკუთრებაა. ასეთ შემთხვევაში წარმოიშობა მასალის შესაკუთრის და ახალი ნივთის მწარმოებლის თანასაკუთრება (მაგალითად, ერთი პირის მასალით მეორე პირმა დაამზადა კარადა). ამ თანასაკუთრებაში თითოეულის წილი განისაზღვრება მასალის ღირებულების და წარმოების ხარჯების პროპორციულად, თუმცა შეიძლება სხვანაირი შეთანხმებაც

(თანამესაკუთრები შეიძლება შეთანხმდნენ წილის სხვანაირად განაწილებაზე).

თუ მწარმოებელმა არაკეთილსინდისიერად (მაგალითად, თვითნებურად) გამოიყენა სხვისი მასალა ან ნივთი ახალი ნივთის დასამზადებლად ან გადასაკეთებლად, მაშინ მასალის მესაკუთრეს ახალ ნივთთან ერთად შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურებაც. მაგალითად, თუ მესაკუთრემ სხვა პირს შესანახად მიაბარა რაიმე მასალა, მაგრამ ამ უკანასკნელმა გამოიყენა ეს მასალა ახალი ნივთის დასამზადებლად, მაშინ თანამესაკუთრება არ წარმოიშობა და მასალის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ეს ნივთი და ზიანის ანაზღაურება.

### *მუხლი 196. უფლებათა ბაჟრფელბა საქშირბის მაღასგლისას*

თუ საკუთრება გადადის 193-195-ე მუხლების თანახმად, მაშინ მოცემულ ნივთზე არსებული ყველა სხვა უფლება ქარწყლდება.

ზემოთ განხილული 193-195-ე მუხლები ეხებოდნენ საკუთრების შექმნას მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, თანამესაკუთრების წარმოშობას მოძრავი ნივთების შერწყმის შედეგად წარმოშობილი და მასალის გადამუშავების შედეგად შექმნილ ახალ მოძრავ ნივთებზე. აღნიშნულ შემთხვევაში ქარწყლდება მოცემულ ნივთებზე არსებული ყველა სხვა უფლება. მაგალითად, გაქარწყლდება გირავნობის უფლება, თუ მასალა, რომლის გადამუშავების ან გადაკეთების შედეგად იქმნება ახალი მოძრავი ნივთი, გირავნობის საგანს წარმოადგენდა. ასეთ შემთხვევაში გადამუშავების ან გადაკეთების შედეგად შექმნილ ახალ ნივთზე გირავნობის უფლება აღარ არსებობს.

1. პირს, რომელიც 193-195-ე მუხლების მიხედვით კარგავს თავის საკუთრებას, ან სხვაგვარად ირღვევა მისი უფლება, შეუძლია ზიანის ანაზღაურება მოთხოვოს იმ პირს, ვინც მესაკუთრე გახდა. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნა დაუშვებელია.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნა არ წარმოიშობა, თუ ახალმა მესაკუთრემ ნივთი სასყიდლიანი ხელშეკრულებით მესამე პირისაგან შეიძინა.

როგორც უკვე დახასიათებული იყო, 193-195 მუხლები უძრავი ნივთების შესაძლო დაკავშირების სხვადასხვა ვარიანტებს შეეხება. ყველა ეს შემთხვევა მოძრავ ნივთზე ერთ-ერთი მესაკუთრის უფლების დაკარგვით მთავრდება. ყველაზე თვალსაჩინო ამ დროს ის შემთხვევაა, როცა მოძრავი ნივთი უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი ხდება. ამიტომაც მოძრავ ნივთს მესაკუთრე ავტომატურად კარგავს საკუთრებას ამ მოძრავ ნივთზე. პრაქტიკულად არა აქვს არავითარი მნიშვნელობა იმას, თუ რა საფუძვლით გახდა მოძრავი ნივთი უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (193-ე მუხლის კომენტარის მე-2 მაგალითი). ბუნებრივია, რომ კანონი ამ დროს უფლებდაკარგულ მესაკუთრეს კომპენსაციის (ზიანის ანაზღაურების) მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს.

მაგალითი:

ჯღამაძე, რომელმაც სამშენებლო მასალების საწყობში მოპარული მასალებით ააშენა საცხოვრებელი სახლი, ვალდებულია საწყობს მოთხოვნისთანავე აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

197-ე მუხლი გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების (კომპენსაციის) მოთხოვნა არ გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა

საკუთრებადაკარგული პირი ხელშეკრულების საფუძველზე იყო ვალდებული შესრულებინა მოქმედება, რომელიც მისი საკუთრების დაკარგვას გამოიწვევდა.

### მაგალითი:

ნარდობის ხელშეკრულებით სამშენებლო ფირმა „მშენებელი“ ვალდებული იყო თავისი მასალით აეშენებინა შპს „მასპინძლის“ სასტუმრო, რაც მან კიდევაც გააკეთა.

სამუშაოს შესრულების შემდეგ „მშენებელს“ უფლება აქვს მოსთხოვოს „მასპინძელს“ შესრულებული სამუშაოების ანაზღაურება ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე და არა 197-ე მუხლის საფუძველზე.

საკუთრებადაკარგული პირის მოთხოვნას საფუძველად უდევს უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ ნორმები.

197-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების (კომპენსაციის) ვალდებულება მხოლოდ ფულად კომპენსაციას გულისხმობს. 197-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადების მიხედვით პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნა დაუშვებელია. ეს აიხსნება იმით, რომ საფრთხე არ შეიქმნას ნივთების შეკავშირებისა და შერწყმის შედეგად შექმნილ ახალ ნივთს, მის სამეურნეო ღირებულებასა და დანიშნულებას.

მაშასადამე, იმ მესაკუთრეს, რომელმაც მოძრავი ნივთების ვადაძღვების, შერწყმის, დაკავშირების შედეგად დაკარგა საკუთრების უფლება ამ ნივთებზე 193-195 მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება (კომპენსაცია).

197-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საკუთრებადაკარგულ მესაკუთრეს არა აქვს კომპენსაციის (ზიანის ანაზღაურების) მოთხოვნის უფლება. ეს ის შემთხვევებია, როცა ახალმა მესაკუთრემ ნივთი სასყიდლიანი ხელშეკრულებით შეიძინა მესამე პირისგან.



III. საკუთრების შიქნა უფლებებსა  
და მოთხოვნაჲს

მუხლი 198. ცეცხა. შინაარსი

1. მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ.

2. ძველი მფლობელი ვალდებულია ახალ მფლობელს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომლებიც ეხება მოთხოვნებსა და უფლებებს, და ყველა ინფორმაცია, რომლებიც აუცილებელია ამ მოთხოვნებისა და უფლებების გამოყენებისთვის.

3. ძველი მფლობელი ასევე ვალდებულია მოთხოვნის საფუძველზე გადასცეს შემქმნის სათანადოდ დამოწმებული საბუთი ამ უფლებისა და მოთხოვნის დათმობის შესახებ. ამ საბუთის დამოწმების ხარჯები დაეკისრება ახალ მფლობელს.

როგორც უკვე არაერთგზის აღინიშნა, სანიუთო (ქონებრივი) სამართალი აწესრიგებს არა მხოლოდ ნიუთებთან დაკავშირებულ საკუთრებით ურთიერთობებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთებთან დაკავშირებულ საკუთრების და სხვა სანიუთო უფლებებს.

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთედ კი მიიჩნევა ისეთი მოთხოვნები და უფლებები, რომელთა დათმობა, დაგირავება ან სხვაგვარი დატვირთვა შესაძლებელია (152-ე, 198-ე, 254-ე და სხვა მუხლები). ის უფლებები და მოთხოვნები, რომლებიც შეიძლება სხვა პირის საკუთრებაში იქნეს გადაცემული, დახასიათებულია 254-ე მუხლის კომენტარში.

198-ე მუხლის პირველი ნაწილი განამტკიცებს იმ პრინციპულ

დებულებას, რომ არა მხოლოდ ნივთი, არამედ მოთხოვნაც და უფლებაც შეიძლება იყოს გასხვისების ობიექტი და მასზე საკუთრება გადაეცეს სხვა პირს. იმ ურთიერთობას, რომლის დროსაც მოთხოვნის მფლობელს შესაძლებლობა აქვს თავისი მოთხოვნა სხვა პირს გადასცეს, სამოქალაქო კოდექსი უწოდებს მოთხოვნის დათმობას. მოთხოვნის დათმობის საფუძვლები შეიძლება იყოს სრულად განსხვავებული გარიგებები: ნასყიდობა, გაცვლა, ჩუქება, ანდერძი და ა.შ. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, მოთხოვნა სხვა პირზე შეიძლება გადავიდეს იმავე საფუძვლებით, რა საფუძვლებითაც ნივთი შეიძლება გადავიდეს შემძენზე – ახალ მესაკუთრეზე.

#### მაგალითი:

ილბალაძემ ლატარიაში მოიგო ავტომანქანა „აუდი“. ამით მას წარმოეშვა მოთხოვნის უფლება ლატარიის მომწოდებელი ორგანიზაციის მიმართ, ე.ი. ის მოთხოვნის მესაკუთრეა. ილბალაძემ მიღებული ლატარიის ბილეთი აჩუქა თავის ძმისშვილს, ე.ი. მოთხოვნა გადასცა მას საკუთრებაში.

მოთხოვნის დათმობაში ანუ საკუთრებაში გადაცემით მოთხოვნა „ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც იგი ძველი მფლობელის ხელში იყო“ (198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება). ჩვენს მაგალითში პრაქტიკულად ეს იმას ნიშნავს, რომ ილბალაძის ძმისშვილს ისევე შეუძლია მოითხოვოს „აუდი“, როგორც ამის უფლება მის ბიძას ჰქონდა.

იმის გამო, რომ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების თავისებურებებიდან გამომდინარე, მოთხოვნა შეიძლება სრულიად სხვადასხვა ფორმით არსებობდეს, განსხვავებულია მისი დათმობის ფორმებიც. ამიტომ მოთხოვნის „ძველი მფლობელი ვალდებულია ახალ მფლობელს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომლებიც ეხება მოთხოვნებსა და უფლებებს, და ყველა ინ-

ფორმაცია, რომლებიც აუცილებელია ამ მოთხოვნებისა და უფლებების გამოყენებისათვის“ (198-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

### მაგალითი:

სესხაძემ 5000 ლარი ასესხა მშვიდლობაძეს, რომელიც ამ უკანასკნელს უნდა დაებრუნებინა 2000 წლის 15 იანვარს. 1999 წლის სექტემბერში სესხაძე საცხოვრებლად გადავიდა ჰოლანდიაში. ამის გამო მან მშვიდლობაძისაგან სესხის მოთხოვნის უფლება დაუთმო კეთილაძეს. სესხაძე ვალდებულია, რომ კეთილაძეს გადასცეს სესხის ხელშეკრულება, რომლითაც მას უფლება აქვს მოითხოვოს ვალის დაბრუნება მშვიდლობაძისაგან.

ბუნებრივია, რომ მოვალე (მშვიდლობაძე) შეიძლება დაინტერესდეს, თუ რატომ უნდა შეუსრულოს მან ვალდებულება (დაუბრუნოს ვალი) კეთილაძეს და მოითხოვოს მისგან სათანადო საბუთი.

კანონი ასეთ შემთხვევაში იცავს მოთხოვნის ახალ მფლობელს და მას უფლებას ანიჭებს ძველი მფლობელისაგან მოითხოვოს მოთხოვნის დათმობის დამადასტურებელი საბუთი, რომელიც სათანადოდ უნდა იყოს დამოწმებული (198-ე მუხლის მე-3 ნაწილი). კანონი შეიძლება მოთხოვნის დათმობისათვის სპეციალურ ფორმას ითვალისწინებდეს, როგორც ეს მაგალითად, შპს-ის წილის დათმობის დროსაა. ამ შემთხვევაში აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული წილის დათმობის ხელშეკრულება.

### *მუხლი 199. მოთხოვნის დათმობა*

1. მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა). მოვალესთან შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ,

თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი.

2. მოთხოვნის დათმობა ხდება მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით. ასეთ შემთხვევებში თავდაპირველი მფლობელის ადგილს იკავებს მესამე პირი.

მოთხოვნის უფლება კრედიტორს აქვს (მაგალითად, გამსესხებელს აქვს ვალის დაბრუნების მოთხოვნის უფლება, შემკვეთს აქვს მენარდისაგან სამუშაოს შესრულების მოთხოვნის უფლება და ა.შ.). კრედიტორმა მოთხოვნის უფლება შეიძლება გადასცეს სხვა პირს, რასაც მოთხოვნის დათმობა (ცესია) ეწოდება. მოთხოვნის უფლების დათმობის დროს მოვალის თანხმობა საჭირო არ არის. ამასთან, მესამე პირისათვის მოთხოვნის უფლების დათმობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მაგალითად, არ დაიშვება აღიმენტის, ჯანმრთელობისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების სხვა პირისათვის დათმობა და სხვ.). უფლების მფლობელი და მოვალე შეიძლება შეთანხმდნენ უფლების დათმობის დაუშვებლობის შესახებ, მაგრამ ასეთი შეთანხმება დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი.

მოთხოვნის დათმობა ჩვეულებრივ ხდება მოთხოვნის მფლობელსა (ცედენტსა) და მესამე პირს (ცესიონერს) შორის დადებული ხელშეკრულებით. ამ ხელშეკრულებით მოთხოვნის უფლების მქონე ამ უფლებას გადასცემს მესამე პირს. მაგალითად, ხელშეკრულება გამსესხებელსა და მესამე პირს შორის იმის თაობაზე, რომ გამსესხებელი (უფლების მფლობელი) უთმობს მესამე პირს მსესხებლისაგან ვალის მოთხოვნის უფლებას. მაშასადამე, მოთხოვნის უფლების თავდაპირველი მფლობელის ადგილს იკავებს მესამე პირი.

**მუხლი 200. მოვალის უფლება მოთხოვნის დათმობისას**

ვიდრე მოვალეს ეცნობებოდა მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას უფლება აქვს შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე.

მოთხოვნის დათმობისას მოვალის თანხმობა საჭირო არ არის, მაგრამ მას უნდა ეცნობოს ამის შესახებ. თუ მოთხოვნის მფლობელი სხვას დაუთმობს მოთხოვნის უფლებას და ამის შესახებ არ აცნობებს მოვალეს, მაშინ მოვალეს შეუძლია ვალდებულება შეასრულოს მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე.

**მუხლი 201. უზრუნველყოფის საშუალებათა გაღასპლა მოთხოვნის დათმობისას**

1. მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც.

2. მოვალეს უფლება აქვს წაუყენოს ახალ მფლობელს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროისათვის.

მოთხოვნის დათმობა მხოლოდ მოთხოვნის უფლების მფლობელის შეცვლას იწვევს. რაც შეეხება მოთხოვნებს, ისინი ახალ მფლობელზე ისეთივე მოცულობით გადადის, როგორც თავდაპირველ მფლობელს ჰქონდა. მოთხოვნის დათმობისას ახალ მფლობელზე გადადის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებიც (გირაო, იპოთეკა, პირვასამტეხლო, ბე და სხვა) და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც (მაგალითად, ვალდებულების ვადამდე შეწყვეტის უფლება და სხვ.).

მოთხოვნის უფლების დათმობამ არ უნდა გააუარესოს მოვალის მდგომარეობა. მოვალეს შეუძლია მოთხოვნის ახალ მფლობელს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ მოთხოვნის დათმობის შესახებ ცნობის მიღების დროისათვის, მაგალითად, მოვალის შესაგებელი იმის თაობაზე, რომ მოთხოვნა არ არის ნამდვილი, გაშვებულია ხანდაზმულობის ვადა, არ არსებობს მოვალის პასუხისმგებლობის საფუძვლები და სხვ.

### *მუხლი 202. მოთხოვნის მფლობელთა რიგბითობა*

თუ ერთსა და იმავე მოთხოვნის დათმობაზე მოთხოვნის მფლობელი რამდენიმე პირს შეუთანხმდება, მაშინ მოვალის წინაშე უფლებამოსილი იქნება ის პირი, რომელთანაც მოთხოვნის მფლობელმა სხვებზე ადრე დაამყარა ურთიერთობა. თუკი შეუძლებელია ამის დადგენა, მაშინ უპირატესობა ეძლევა იმ პირს, რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა.

თუ მოთხოვნის მფლობელმა ერთი და იგივე მოთხოვნის უფლება რამდენიმე პირს დაუთმო (მაგალითად, მსესხებლისაგან ვალის მოთხოვნის უფლება დაუთმო ორ პირს), მაშინ იმ საკითხის გადასაწყვეტად, თუ ვინ იქნება მოვალის წინაშე უფლებამოსილი (თუ ვის შეუძლია მოთხოვნის მოვალისაგან ვალდებულების შესრულება) დაწესებულია რიგითობა. უპირველესად მოვალისაგან შესრულების მოთხოვნის უფლება აქვს იმ პირს, ვისთანაც უფლების თავდაპირველმა მფლობელმა უფრო ადრე დაამყარა ურთიერთობა (იმ პირს, რომელსაც უფლების მფლობელი სხვებზე ადრე შეუთანხმდა მოთხოვნის დათმობის თაობაზე). თუ შეუძლებელია იმის დადგენა, თუ ვის დაეთმო პირველად მოთხოვნის უფლება, მაშინ უპირატესობა ეძლევა იმ პირს, რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე

ეცნობა. მაგალითად, თუ მოთხოვნის მფლობელი ორ პირს შეუ-  
თანხმდა ერთი და იგივე უფლების დათმობის შესახებ და მოვალეს  
ერთის შესახებ აცნობა და მეორის შესახებ კი არა, ან მეორეს  
უფრო გვიან აცნობა, მაშინ უფლება დაეთმობა იმ პირს, რომლის  
შესახებაც უფლების მფლობელმა მოვალეს აცნობა ან უფრო ადრე  
აცნობა.

### *მუხლი 203. ვალის გადაკისრება*

1. მოთხოვნის მფლობელთან დადებული ხელშეკრულებით ვა-  
ლი შეიძლება თავის თავზე აიღოს მესამე პირმაც (ვალის გადაკის-  
რება). ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი დაიკავებს თავდაპირველი  
მოვალის ადგილს.

2. თავდაპირველ მოვალეს უფლება აქვს არ დაეთანხმოს მოთ-  
ხოვნის მფლობელისა და მესამე პირის ამ შეთანხმებას და თვითონ  
გადაიხადოს ვალი.

მოთხოვნის მფლობელის მიმართ ვალდებულების შესრულება  
შეიძლება მოვალის ნაცვლად იკისროს მესამე პირმა, ე.ი. თავდა-  
პირველი მოვალის ადგილი დაიკავოს მესამე პირმა. ასეთ შემთხ-  
ვევაში ადგილი აქვს ე.წ. ვალის გადაკისრებას. ვალის გადაკისრება  
შეიძლება განხორციელდეს ორი გზით: მოთხოვნის მფლობელსა და  
მესამე პირს შორის შეთანხმებით და მოვალესა და მესამე პირს  
შორის შეთანხმებით. განსახილველი ნორმა ეხება იმ შემთხვევას,  
როცა ვალის გადაკისრება მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს  
შორის შეთანხმებით ხდება.

მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის შეთანხმება  
თავდაპირველი მოვალისათვის სავალდებულო არ არის. მას შეუ-  
ძლია არ დაეთანხმოს ასეთ შეთანხმებას და თვითონ გადაიხადოს  
ვალი.

**პუნქტი 204. მოთხოვნის უზღოვრების თანხმობა ვალის  
გადახდისკენ**

თუ ვალის გადაკისრების შესახებ შეთანხმდნენ მესამე პირი და მოვალე, მაშინ გადაკისრების ნამდვილობა დამოკიდებულია მოთხოვნის მფლობელის თანხმობაზე.

მოყვანილი ნორმა იმ შემთხვევას ეხება, როცა ვალის გადაკისრება მოვალესა და მესამე პირს შორის შეთანხმებით ხდება. იქედან გამომდინარე, რომ მოთხოვნის მფლობელისათვის სულერთი არ არის, თუ ვინ იქნება მოვალე, მოვალესა და მესამე პირს შორის შეთანხმების ნამდვილობა დამოკიდებულია მოთხოვნის მფლობელის თანხმობაზე. ვალის გადაკისრება არ მოხდება, თუ კრედიტორი ამის წინააღმდეგია.

**პუნქტი 205. ახალი მოვალის უზღოვრება**

ახალ მოვალეს შეუძლია მოთხოვნის მფლობელის წინააღმდეგ წამოაყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომლებიც გამომდინარეობს მოთხოვნის მფლობელსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის არსებული ურთიერთობიდან. მას არა აქვს უფლება გაქვითოს ის მოთხოვნები, რომლებიც თავდაპირველ მოვალეს ეკუთვნოდა.

ახალ მოვალეზე ვალი მთელი მოცულობით გადადის, მაგრამ ამავე დროს ახალ მოვალეს უფლება აქვს მოთხოვნის მფლობელს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რომლის წაყენებაც თავდაპირველ მოვალეს შეეძლო. აქ იგულისხმება ის შესაგებელი, რომელიც გამომდინარეობს მოთხოვნის მფლობელსა და თავდაპირველ მოვალეს შორის არსებული ურთიერთობიდან. მაგალითად, თუ ვალის გადაკისრება გამოიხატა ნაყიდი ნივთის ფასის გადახდაში (როცა ფასის



გადახდა მესამე პირმა იკისრა) და გაყიდულ ნივთს ნაკლი აღმოაჩნდა, რაც იძლევა ფასის შემცირების მოთხოვნის შესაძლებლობას, ეს მოთხოვნა მოთხოვნის მფლობელის წინაშე შეუძლია წამოაყენოს ახალმა მფლობელმა.

კანონი ახალ მოვალეს არ აძლევს იმ მოთხოვნების გაქვითვის უფლებას, რომლებიც თავდაპირველ მოვალეს ეკუთვნოდა. თუ თავდაპირველ მოვალეს შეეძლო გაექვითა მოთხოვნები, მაგრამ ვალის გადაკისრებამდე ამ უფლებით არ უსარგებლია, ახალ მოვალეს ამ მოთხოვნათა გაქვითვის უფლება არა აქვს. მოთხოვნათა გაქვითვის საკითხი შეიძლება წარმოიშვას იმ შემთხვევაში, თუ ახალ მოვალეს გაუჩნდა ასეთი უფლება მოთხოვნის მფლობელთან.

### **მუხლი 206. უზრუნველყოფის საშუალებათა შეწყვეტა ვალის გადაკისრებისას**

ვალის გადაკისრებისთანავე შეწყდება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული თავდებობა და გირავნობა, თუკი თავდები ან დამგირავებელი უარს არ იტყვის ამ ურთიერთობის გაგრძელებაზე.

განსახილველი ნორმა მიუთითებს მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებულ მხოლოდ ისეთ საშუალებებზე, როგორებიცაა თავდებობა და გირავნობა. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ვალის გადაკისრებისას მოთხოვნის უზრუნველყოფის სხვა საშუალებები (პირგასამტეხლო, ბე და სხვა) ძალას ინარჩუნებენ. ამასთან, ვალის გადაკისრება თავდებობისა და გირავნობის შეწყვეტას გამოიწვევს მაშინ, თუ თავდები ან დამგირავებელი თანახმა არ არის პასუხი აგოს ახალი მოვალისათვის.

წესები უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შეძენის შესახებ შესაბამისად გამოიყენება იმ მოთხოვნების დათმობასთან დაკავშირებით, რომლებიც ხორციელდება კანონის ძალით, სასამართლოს ან კომპეტენტური სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მოთხოვნის დათმობა შესაძლებელია განხორციელდეს არა მხოლოდ მოთხოვნის მფლობელის მიერ მოთხოვნის შესაძენ პირისათვის დათმობით, არამედ ასევე კანონის ძალით, სასამართლოს ან კომპეტენტური სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. მაგალითად, კანონით დადგენილია, რომ თუ თავდები დააკმაყოფილებს კრედიტორს, მასზე გადადის კრედიტორის მოთხოვნა (მ. 905). ასევე შეიძლება ითქვას იმ შემთხვევებზეც, როცა მოთხოვნის უფლება გადადის უფლებამონაცვლეებზე. მაგალითად, მამკვიდრებლის მოთხოვნის უფლება გადადის მემკვიდრეებზე.

## თავი მეოთხე

### ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში

#### I. ზოგადი დებულებანი

##### *მუხლი 200. ცეპა*

1. მრავალბინიან სახლებში არსებობს საკუთრების უფლება ბინაზე (ბინის საკუთრება) და შენობის იმ ნაწილზე, რომელიც არ გამოიყენება ბინად (არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება).

2. ბინის საკუთრება და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება მიიჩნევა ინდივიდუალურ საკუთრებად.

3. მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

4. ინდივიდუალური საკუთრება შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ იზოლირებულ ბინებზე ან შენობის სხვა იზოლირებულ ნაწილზე. მანქანის დასაყენებელი ადგილები ითვლება იზოლირებულად, თუკი მათი საზღვრები გამოკვეთილია ხანგრძლივი დროის მანძილზე გამოყენების შედეგად.

მრავალბინიან სახლში პირი ერთდროულად არის როგორც განსაზღვრული ბინის მესაკუთრე (ინდივიდუალური მესაკუთრე), ისე საერთო საკუთრების მონაწილე (თანამესაკუთრე). ინდივიდუალური საკუთრება პირს შეიძლება ჰქონდეს ბინაზე და ასევე შენობის იმ ნაწილზე, რომელსაც ბინად არ იყენებს, ე. წ. არასაცხო-

ოვრებელ ფართზე, მაგალითად, შენობის იმ ნაწილზე, რომელსაც იყენებს ოფისისათვის, მალაზიისათვის და ა. შ.

ბინის შესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, შენობის ის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენენ ინდივიდუალურ საკუთრებას (შენობის საძირკველი, სახურავი, კიბეები, ლიფტი და ა. შ.). თითოეული ბინის შესაკუთრე საერთო საკუთრების თანამონაწილეა. მრავალბინიან სახლში იმდენი წილია, რამდენი ბინაცაა. მაგალითად, თუ სახლი ასბინიანია, მაშინ იგი ამდენივე წილისაგან შედგება. შესაძლებელია ერთი და იმავე სახლში ერთი პირი ორი ან მეტი ბინის შესაკუთრე იყოს. ამის გამო, ეს ბინები ერთ წილად კი არ ჩაითვლება, არამედ იმდენად, რამდენი ბინაცაა.

მხოლოდ იზოლირებული ბინა (ის შეიძლება შედგებოდეს ერთი ან რამდენიმე ოთახისაგან) ან შენობის სხვა იზოლირებული ნაწილი შეიძლება იყოს ინდივიდუალური საკუთრება. იზოლირებული შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთის განსაზღვრული ნაწილიც, კერძოდ, ავტომობილის დასაყენებელი ადგილი. ავტომობილის დასაყენებელი ადგილი იზოლირებულად ითვლება, თუკი მისი საზღვრები გამოკვეთილია ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამოყენების შედეგად. როცა ბინის შესაკუთრე თავის ავტომობილს სისტემატურად აყენებს ერთ ადგილზე (ცხადია, მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ბინის შესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა), ისე, რომ ხელს არ უშლის ბინების სხვა შესაკუთრეებს საერთო საკუთრებით სარგებლობაში, ჩაითვლება, რომ ავტომობილის ადგილი იზოლირებულია და ის ბინის შესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრებაა.

### **მუხლი 209. ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლება**

1. ბინის დამქირავებლებს, რომლებმაც სამ წელზე მეტ ხანს იცხოვრეს ბინაში, აქვთ ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლება. ისი-

ნი ამ უფლების გამოყენების შესახებ განცხადებით მიმართავენ ბინის ბოლო მესაკუთრეს.

2. თუ პირი შეიძენს გაქირავებულ ბინას, მაშინ იგი იკავებს გაქირავებლის ადგილს.

მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრეს ამავე სახლში სხვა ბინის უპირატესი შესყიდვის უფლება არა აქვს. ეს უფლება აქვს მხოლოდ ბინის დამქირავებელს. ასეთ შემთხვევაში, გამოყენებულ უნდა იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი, რომელიც უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელებას ეხება. ამასთან, მრავალბინიან სახლში უპირატესი შესყიდვის უფლება დამქირავებელს მხოლოდ მაშინ შეუძლია გამოიყენოს, თუ ის სამ წელზე მეტ ხანს ცხოვრობდა ამ ბინაში და უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების შესახებ განცხადებით მიმართავს მესაკუთრეს.

მესაკუთრის მიერ იმ ბინის გასხვისება, რომელიც გაქირავებულია არ იწვევს ქირაენობის ხელშეკრულების შეწყვეტას. ქირაენობის ურთიერთობა გაგრძელდება ახალ მესაკუთრესა და დამქირავებელს შორის.

### ***მუხლი 210. ბინის საკუთრების შექმნის საფუძვლები***

ბინაზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების შექმნის ან შეწყვეტისათვის აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული გარეგება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მრავალბინიან სახლში პირმა საკუთრების უფლება ბინაზე შეიძლება შეიძინოს სხვადასხვა გარიგების მეშვეობით (ნასყიდობით, ჩუქებით, გაცვლით). ასეთი გარიგებებისათვის სავალდებულოა სანოტარო ფორმა და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მაგალითად, ბინის მესაკუთრესა და მყიდველს შორის დადებული ბინის ნასყი-

ლობის ხელშეკრულებით მყიდველი ბინის მესაკუთრე გახდება მხოლოდ მას შემდეგ, როცა ხელშეკრულება დამოწმებული იქნება ნოტარიუსის მიერ და რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

### *მუხლი 21. ინდივიდუალური საკუთრების საგანი*

1. ინდივიდუალური საკუთრების საგანი არის 208-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით განსაზღვრული ფართი, ასევე ამ ფართის შესაძგენელი 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.

2. 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.

ინდივიდუალური საკუთრების საგნად მიიჩნევა ამ ფართის შესაძგენელი ნაწილებიც, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ან დაემატოს ფართს. ამასთან გადაკეთება, მოცილება ან დამატება ისე უნდა მოხდეს, რომ არ შეილახოს სხვა მესაკუთრეთა უფლებები, ანდა არ შეიცვალოს შენობის გარეგნული სახე. მაგალითად, თუ მესაკუთრე თავის ბინას დაუმატებს (მიაშენებს) რაიმე სათავსოს, ამით სხვა მესაკუთრეს არ უნდა დაუბნელოს ბინა, ხელი არ უნდა შეუშალოს ნაკვეთით სარგებლობაში და ა. შ.

ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართობზე შეიძლება განლაგებულ იქნეს შენობის ისეთი ნაწილები, რომლებიც არა მხო-

ოლოდ ამ ფართობის, არამედ მთელი შენობის სიმტკიცისა და უსაფრთხოებისათვის არის საჭირო. მაგალითად, საყრდენი კედლები, რომლებიც ცალკეულ შესაკუთრეთა ფართობშია მოქცეული. შენობის ასეთი ნაწილები ბინის შესაკუთრეთა სერთო საკუთრებაა.

*მუხლი 212. წილის განსაზღვრა სპერთო საკუთრებაში*

1. ბინის შესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან.

2. ბინის შესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში საერთო შესაკუთრეთა წილი განისაზღვრება ამ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით.

მრავალბინიან სახლში ბინის თითოეულ შესაკუთრეს განსაზღვრული წილი აქვს საერთო საკუთრებაში, მაგრამ ყველა შესაკუთრის წილი ერთნაირი როდია. ბინის თითოეული შესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან. მაგალითად, თუ ერთ-ერთი შესაკუთრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინის ფართობი 50 კვადრატული მეტრია, ხოლო მთელ სახლში ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ყველა ბინის საერთო ფართობი 500 კვადრატული მეტრი, მაშინ ამ შესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში იქნება ერთი მეათედი. ასევე უნდა განისაზღვროს თითოეული შესაკუთრის წილი ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში.

**მუხლი 213. ინდივიდუალური საკუთრების გასხვივების  
დაუშვებლობა საერთო საკუთრების შესაბამისი  
წილის გარეშე**

1. არ შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების გასხვივება, დაგირავება ან სხვაგვარად დატვირთვა საერთო საკუთრების შესაბამისი წილის გაუთვალისწინებლად.

2. ბინის მესაკუთრე იმავდროულად არის საერთო საკუთრების მონილვე.

მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრეს, ცხადია, ბინის გასხვივების უფლება აქვს. მას შეუძლია გაყიდოს ის, გააჩუქოს, გაცვალოს და ა. შ. მესაკუთრეს შეუძლია ასევე ბინის დაგირავება ან სხვაგვარად დატვირთვა. ამასთან, არ დაიშვება ბინის გასხვივება, დაგირავება ან სხვაგვარად დატვირთვა საერთო საკუთრების შესაბამისი წილის გაუთვალისწინებლად. ეს იმას ნიშნავს, რომ პირი, რომელიც შეიძენს ბინას მრავალბინიან სახლში, ხდება არა მხოლოდ ბინის მესაკუთრე, არამედ საერთო საკუთრების მონაწილვეც. ამიტომ არ დაიშვება, მაგალითად, ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში იმის გათვალისწინება, რომ მყიდველი ვერ შეიძენს უფლებას საერთო საკუთრებაზე.

**მუხლი 214. ბინის საკუთრების რეგისტრაციის საჯარო  
რეესტრში**

1. თითოეულ ბინის საკუთრებაზე ივსება ცალკე ფურცელი საჯარო რეესტრში.

2. საჯარო რეესტრში ბინის საკუთრების რეგისტრაციის მასალებს თან უნდა დაერთოს სამშენებლო უწყების მიერ დადასტურებული სამშენებლო მოწმობა, შენობის პროექტი, აგრეთვე შენობის იმ ნაწილების მდებარეობა და ზომები, რომლებიც საერთო საკუთრებაშია.



## II. ურთიერთობანი ბინის მესაკუთრეთა შორის

### *მუხლი 215. შეთანხმებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში*

1. ურთიერთობები ბინის მესაკუთრეთა შორის განისაზღვრება ამ კოდექსით. შეთანხმებები, რომლებითაც ბინის მესაკუთრენი ერთმანეთთან ურთიერთობებს ამ კოდექსის ნორმებისაგან განსხვავებულად აწესრიგებენ, აგრეთვე ამგვარ შეთანხმებათა შეცვლა ან გაუქმება ძალაშია შესაძლებელი პირებისათვის მხოლოდ მაშინ, თუკი ეს შეთანხმებები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

2. გადაწყვეტილებები, რომელთა მისაღებად ამ კოდექსის მიხედვით ან ბინის მესაკუთრეთა შეთანხმებით საჭიროა ხმათა უმრავლესობა, ძალაშია მათი მიღების შემდეგ იმ მესაკუთრეთათვისაც, რომელთაც არ მიუღიათ კენჭისყრაში მონაწილეობა ან ამ გადაწყვეტილების წინააღმდეგ მისცეს ხმა.

ბინის მესაკუთრეთა ურთიერთობები სამოქალაქო კოდექსით განისაზღვრება, მაგრამ მესაკუთრეთა შეთანხმებით მათ შორის ურთიერთობები შეიძლება კოდექსის ნორმებისაგან განსხვავებულად მოწესრიგდეს (მაგალითად, კოდექსის ნორმებისაგან განსხვავებული იქნება შეთანხმება იმის შესახებ, რომ ხუთ ოთახიანი ბინის მესაკუთრეს გადაწყვეტილებათა მიღების დროს ორი ხმის უფლება მიეცეს). კოდექსის ნორმებისაგან განსხვავებულ შეთანხმებას შესაძლებელია პირებისათვის სავალდებულო ძალა არ ექნება, თუ ასეთი შეთანხმება რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში. მესაკუთრეთა მიერ მიღებული შეთანხმება შემდგომში მათ მიერვე შეიძლება შეიცვალოს ან გაუქმდეს. ამგვარ შეცვლასა და გაუქმებასაც შესაძლებელია პირებისათვის მხოლოდ მაშინ აქვთ სავალდებულო

ძალა, თუ ისინი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

ბინის მესაკუთრემ შეიძლება არ მიიღოს მონაწილეობა კენჭისყრაში ამა თუ იმ გადაწყვეტილების მიღებისას ან მიიღოს მონაწილეობა, მაგრამ წინააღმდეგ მისცეს ხმა. თუ გადაწყვეტილება, რომლის მისაღებად ხმათა უმრავლესობაა საჭირო, მაინც იქნება მიღებული, მაშინ ასეთი გადაწყვეტილება ძალაშია (სავალდებულოა) ბინის იმ მესაკუთრის მიმართაც, რომელმაც კენჭისყრაში არ მიიღო მონაწილეობა ან ამ გადაწყვეტილების წინააღმდეგ მისცა ხმა. ცხადია, საქმე ეხება ისეთ გადაწყვეტილებებს, რომლებიც დაკავშირებული არიან სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვასთან.

### *მუხლი 216. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის ცნება*

ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ერთობლიობა შეადგენს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობას, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს.

ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა მესაკუთრეთა ნებაზე არ არის დამოკიდებული. ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში ავტომატურად ითვლება ამხანაგობის წევრად. ეს იმითაა გამოწვეული, რომ ბინის მესაკუთრე ამავე დროს საერთო საკუთრების მონაწილეცაა, საერთო საკუთრება კი მოითხოვს მართვას, რაც ამხანაგობის ორგანოთა მეშვეობით უნდა განხორციელდეს, თუმცა, ამხანაგობა იურიდიული პირი არ არის.

### *მუხლი 217. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაშლის მოთხოვნის დაუშვებლობა*

მესაკუთრეს არა აქვს უფლება მოითხოვოს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაშლა. ასეთი მოთხოვნა დასაშვებია მხოლოდ

მაშინ, როცა შენობა მთლიანად ან ნაწილობრივ ინგრევა.

მრავალბინიან სახლებში ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთ-ერთი თავისებურებაა ის, რომ ბინის მესაკუთრეს ამხანაგობიდან გასვლის ან ამხანაგობის დაშლის მოთხოვნის უფლება არა აქვს. ამხანაგობის დაშლა შეიძლება მხოლოდ ერთ შემთხვევაში, როცა შენობა მთლიანად ან ნაწილობრივ ინგრევა.

### *მუხლი 218. ბინის მესაკუთრეთა უფლებები*

1. ბინის მესაკუთრეს შეუძლია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები და გამორიცხოს მათზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამ მოქმედებით იგი არ ხელყოფს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს.

2. 219-ე და 220-ე მუხლების მიხედვით ყოველ ბინის მესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება. საერთო საკუთრების სხვაგვარი გამოყენებისათვის ყოველ ბინის მესაკუთრეს უნდა მიეცეს შესაბამისი წილი 212-ე მუხლით გათვალისწინებული წესებით.

3. ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული საკითხები დაწვრილებით განისაზღვრება ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დებულებაში, რომელსაც 224-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით წარმოადგენს ამხანაგობის თავმჯდომარე და ამტკიცებს ბინის მესაკუთრეთა საერთო კრება.

### *მუხლი 219. ბინის მესაკუთრეთა მოვალეობანი*

1. ბინის მესაკუთრე მოვალეა:

ა. ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყე-

ნოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები, აგრეთვე საერთო საკუთრება, რომ ამით არ შეილახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიაღვეთ მათ ზიანი;

ბ. იზრუნოს იმისათვის, რომ შენობაში განთავსებულ მის საწარმოში დასაქმებულმა პირებმა ან მათ, ვისაც იგი მის ინდივიდუალურ ან საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ან შენობის ნაწილებს სარგებლობაში გადასცემს, დაიცვან “ა” ქვეპუნქტში მოცემული მოვალეობანი;

გ. ითმინოს ზემოქმედებანი მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებსა და საერთო საკუთრებაზე, თუ ეს ზემოქმედებანი შეესაბამებინა “ა” და “ბ” ქვეპუნქტებში გათვალისწინებულ პირობებს;

დ. ნება დართოს უფლებამოსილ პირებს, შევიდნენ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებში და გამოიყენონ ისინი, თუკი ეს აუცილებელია საერთო საკუთრების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად; ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა ანაზღაურდეს;

ე. ითმინოს ღონისძიებები, რომლებიც აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოსაწყობად. მესაკუთრე, რომლის სასარგებლოდაც ტარდება ამგვარი ღონისძიებები, ვალდებულია აანაზღაუროს ამ დროს წარმოშობილი ზიანი.

2. შენობის დანგრევის შემთხვევაში, როცა ზიანი არ არის დაზღვევით ან სხვა საშუალებით უზრუნველყოფილი, ცალკეულ მესაკუთრეებს არ შეიძლება დაეკისროთ მონაწილეობა ამ შენობის აღდგენა-რეკონსტრუქციაში. ამ შემთხვევაში ამხანაგობა უქმდება.

მესაკუთრეს შეუძლია თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს, მაგრამ ეს იმას ნიშნავს, რომ მან არ გაითვალისწინოს სხვა მესაკუთრეთა

ინტერესები. ამიტომაც, რომ კანონი მას ავალებს როგორც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილების, ისე საერთო საკუთრების ისე შენარჩუნებას და გამოყენებას, რომ არ შეილახოს მესაკუთრეების ერთად ცხოვრების წესები და არ მიადგეთ მათ ზიანი. მაგალითად, ერთად ცხოვრების წესები შეილახება, თუ მესაკუთრე სანაგვე ბუნკერთან განალაგებს რაიმე მოწყობილობებს ან დააწყობს თავის ნივთებს ისე, რომ სხვა მესაკუთრეებს ხელი შეეშლებათ მის გამოყენებაში.

თუ მესაკუთრეს მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილში საწარმო აქვს მოწყობილი, რომელშიც სხვა პირები არიან დასაქმებულნი, ანდა როცა ინდივიდუალურ ან საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ან შენობის ნაწილი სხვა პირებს გადასცა სარგებლობაში, მესაკუთრემ უნდა იზრუნოს, რომ ამ პირებმა დაიცვან მითითებული პირობები.

შესაძლებელია საერთო საკუთრების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მიმდინარე რემონტისთვის, ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებში შესვლა და მათი გამოყენება. მაგალითად, სახურავის შესაკეთებლად შეიძლება საჭირო შეიქნეს რომელიმე ბინის გამოყენება. ასეთ შემთხვევაში, ბინის მესაკუთრემ უფლებამოსილ პირს ბინაში შესვლისა და მისი გამოყენების უფლება უნდა მისცეს. თუ აღნიშნული მიზნით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილებში შესვლამ და გამოყენებამ მესაკუთრეს ზიანი მიაყენა, მაშინ ეს ზიანი უნდა ანაზღაურდეს. მაგალითად, თუ სახურავის შეკეთებისას დაზიანდა მესაკუთრის ბინა ან რაიმე ნივთი, მესაკუთრეს ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს.

მესაკუთრემ უნდა ითმინოს სხვა მესაკუთრის სასარგებლოდ ისეთი ღონისძიებები, რომლებიც აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოსაწყობად. მაგალითად, ბინის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს, როცა სხვა მესაკუთრის ბინაში წყლის მიწოდება მოითხოვს მის ბინაში განსაზღვრული სამუშაოების შესრულებას. თუ ასეთ შემთხ-

ვევაში ზიანი წარმოიშვა, ის უნდა აანაზღაუროს იმ მესაკუთრემ, რომლის სასარგებლოდაც ტარდება ამგვარი ღონისძიებები.

ბინის-მესაკუთრეებს ევალებათ ზრუნვა როგორც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ისე საერთო საკუთრების ფართობის შენარჩუნებისათვის, მაგრამ მათ არ შეიძლება დაეკისროთ შენობის აღდგენა-რეკონსტრუქციაში მონაწილეობის მიღება შენობის დანგრევის შემთხვევაში. შენობის დანგრევა ამხანაგობის გაუქმებას იწვევს. შენობის აღდგენაში მონაწილეობის მიღების საკითხი შეიძლება დადგეს, თუ ზიანი დაზღვეულია ან სხვა საშუალებითაა უზრუნველყოფილი.

#### *მუხლი 220. საქმითი საქმითი სარგებლობის უფლება*

1. ყოველ ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად.

2. შენობაში მისი ბინის მდებარეობის მიუხედავად, 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.

3. ბინის მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია იმ ღონისძიებებისათვის, რომლებიც არ არის დაკავშირებული სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვასა და მიმდინარე რემონტთან, არ ეკისრება ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება. ამასთან, მას არა აქვს ღონისძიებებიდან გამოშდინარე სარგებლობათა მოთხოვნის უფლებაც.

4. წილი განისაზღვრება 212-ე მუხლის მიხედვით.

ბინის მესაკუთრეს, რომელიც ამავე დროს საერთო საკუთრების

მონაწილეცაა, შეუძლია ისარგებლოს საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად (თითოეული მესაკუთრის წილის განსაზღვრის შესახებ იხ. მუხლი 212).

ყველა მესაკუთრეს სხვა მესაკუთრის წინაშე განსაზღვრული ვალდებულებები აქვს, რაც უპირატესად განსაზღვრული ხარჯების გაწევაში გამოიხატება. კანონი ზუსტად განსაზღვრავს, თუ რომელ ღონისძიებებთან დაკავშირებული ხარჯების გაწევა ეკისრება თითოეულ მესაკუთრეს. ეს არის სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვა, მიმდინარე რემონტის, მართვისა და საერთო საკუთრების ერთობლივი სარგებლობის ხარჯები. ხარჯების გაწევა მესაკუთრეს ეკისრება მისი ბინის მდგომარეობის მიუხედავად. ეს იმას ნიშნავს, მაგალითად, რომ პირველ სართულზე მცხოვრები მესაკუთრე უარს ვერ იტყვის სახურავის შესაკეთებელი ხარჯების გაწევაზე, თუმცა წვიმა მის ბინაში არ ჩამოდის.

ჩამოთვლილის გარდა, სხვა ღონისძიებების გაწევა მესაკუთრის ნებაზეა დამოკიდებული. მას შეუძლია უარი თქვას ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურებაში მონაწილეობის ძალეზე, მაგრამ იმ შემთხვევაში, როცა მას ხმა არ მიუცია ამგვარი ღონისძიებებისათვის, ცხადია, მესაკუთრეს, რომელმაც ხმა არ მისცა ასეთ ღონისძიებებს, არა აქვს ასეთი ღონისძიებებიდან გამომდინარე სარგებლობის უფლება. მაგალითად, თუ კრების გადაწყვეტილებით, მესაკუთრეებსა სახლის სახურავზე გააკეთეს სარეცხის საშრობი, მესაკუთრეს, რომელმაც ხმა არ მისცა ასეთ ღონისძიებას, ამ საშრობით სარგებლობის უფლება არა აქვს.

### *მუხლი 221. წილის განსაზღვრა ამხანაგობის დაშლისას*

ამხანაგობის დაშლისას საერთო მესაკუთრეთა წილი განისაზღვრება ამხანაგობის დაშლის მომენტისათვის მათი ბინის ღირებულების შესაბამისად. თუ საერთო საკუთრების წილის ღირებულება

შეიცვალა იმ ღონისძიებათა შედეგად, რომელთაც ბინის მესაკუთრემ არ დაუჭირა მხარი, მაშინ ამგვარი ცვლილება ამ წილის ღირებულების შეფასებისას მხედველობაში არ მიიღება.

ამხანაგობის დაშლისას, რაც მხოლოდ მაშინაა შესაძლებელი, როცა შენობა მთლიანად ან ნაწილობრივ ინგრევა, უნდა მოხდეს ბინის მესაკუთრეთა შორის საერთო საკუთრების განაწილება. ცხადია, საქმე ეხება შენობის იმ ნაწილებს, რომელთა გამოყენება და რეალიზაცია შეიძლება შენობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დანგრევის შემთხვევაშიც (მიწის ნაკვეთი, ლიფტი, სხვადასხვა დანადგარები და ა. შ.). ასეთ შემთხვევაში, ბინის მესაკუთრეთა წილი განისაზღვრება მათი ბინის ღირებულების შესაბამისად. მაგალითად, თუ ამხანაგობის დაშლის შემდეგ საერთო საკუთრების ღირებულება შეადგენს 100 000 ლარს, ხოლო მესაკუთრის ბინის ღირებულება 10 000 ლარი იყო, მაშინ მისი წილი საერთო საკუთრებიდან იქნება 1000 ლარი.

ამხანაგობის დაშლისას, საერთო საკუთრებიდან ბინის მესაკუთრის წილის ოდენობის განსაზღვრისას, მხედველობაში მიიღება საერთო საკუთრების წილის ღირებულების შეცვლა, რომელიც ისეთმა ღონისძიებებმა გამოიწვია, რომელსაც ამა თუ იმ ბინის მესაკუთრემ მხარი არ დაუჭირა.

## *მუხლი 222. ბინის მესაკუთრის ვალდებულების დაკისრება*

1. თუ ბინის მესაკუთრემ სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავისი მოვალეობები ისე უხეშად დაარღვია, რომ შეუძლებელია მასთან ერთად ამხანაგობის შემდგომი გაგრძელება, მაშინ სხვა მესაკუთრეებს შეუძლიათ მოსთხოვონ მას ბინის გასხვისება.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის წინაპირობა, კერძოდ, არსე-



ბობს, როცა ბინის მესაკუთრე, მიუხედავად წერილობითი გაფრთხილებისა, უხეშად არღვევს 219-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოვალეობებს.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნათა შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება ხმის უფლების მქონე პირთა ხმების ორი მესამედის უმრავლესობით.

ბინის მესაკუთრეებს შეუძლიათ მოითხოვონ რომელიმე ბინის მესაკუთრისაგან ბინის გასხვისება. ბინის მესაკუთრეებს ასეთი მოთხოვნის უფლება აქვთ იმ შემთხვევაში, თუ ბინის მესაკუთრემ უხეშად დაარღვია ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავისი მოვალეობები. მაგრამ კანონი ბინის მესაკუთრის მიერ თავისი მოვალეობის მხოლოდ უხეშ დარღვევას არ მიიჩნევს დამრღვევისათვის ბინის გასხვისების მოთხოვნის საკმარის საფუძვლად. უხეში დარღვევა ისეთი უნდა იყოს, რომ შეუძლებელია მასთან ერთად ამხანაგობის შემდგომი გაგრძელება.

გარდა აღნიშნულისა, იმისათვის, რომ ბინის მესაკუთრეებმა მოითხოვონ რომელიმე მესაკუთრისაგან ბინის გასხვისება, აუცილებელია წინაპირობის არსებობა. ეს წინაპირობა იმაში გამოიხატება, რომ ბინის მესაკუთრე მიუხედავად წერილობითი გაფრთხილებისა, უხეშად არღვევს ბინის მესაკუთრის მოვალეობებს, რომლებიც სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლითაა გათვალისწინებული.

ბინის მესაკუთრისათვის ბინის გასხვისების მოთხოვნის გადაწყვეტილების მისაღებად, მესაკუთრეთა ხმების უბრალო უმრავლესობა საკმარისი არ არის. ასეთი გადაწყვეტილება მიიღება ხმის უფლების მქონე პირთა ხმების ორი მესამედის უმრავლესობით.

თუ მესაკუთრე არ შეასრულებს ბინის გასხვისების შესახებ მოთხოვნას, ამხანაგობას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს, რომელიც მიიღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას.

*მუხლი 223. მართვის ორგანიზები ბინის მესაკუთრეთა  
ამხანაგობაში*

საერთო საკუთრების მართვა ევალებათ ბინის მესაკუთრებს 224 – 228-ე მუხლების მიხედვით და ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს 229 – 231-ე მუხლების თანახმად, ხოლო საკონსულტაციო საბჭოს შექმნისას მართვა ხორციელდება 232-ე მუხლის მიხედვით.

*მუხლი 224. საქართველოს საკუთრების მართვა*

1. საერთო საკუთრების მართვა ეკისრებათ ბინის მესაკუთრებს ერთობლივად, თუ ამ კოდექსით ანდა ბინის მესაკუთრეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

2. ბინის მესაკუთრე უფლებამოსილია, სხვა ბინის მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც საერთო საკუთრებას უშუალოდ ემუქრება. ამ მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. ყოველ ბინის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს საქმიანობის წარმართვა მიღებული შეთანხმებებისა და გადაწყვეტილებების მიხედვით, ხოლო, თუ ასეთები არ არსებობს, – ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესების შესაბამისად.

4. ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესების შესაბამის სათანადო მართვას, კერძოდ, მიეკუთვნება:

ა. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დებულებისა და შინაგანაწესის მიღება;

ბ. საერთო საკუთრების სათანადო შენახვა და რემონტი, თუ ეს აუცილებელია, რათა შენობა საცხოვრებლად ვარგისი იყოს;

გ. საერთო საკუთრების სათანადო დაზღვევა;

დ. სახსრების შეგროვება შენობის სათანადოდ შესანახად;

ე. სამეურნეო გეგმის მიღება;

ვ. ყველა იმ ღონისძიების განხორციელება, რომლებიც აუცილებელია ბინის მესაკუთრეთა სასარგებლოდ საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოსაწყობად.

მართალია, ბინის მესაკუთრეები ერთობლივად ახორციელებენ საერთო საკუთრების მართვას (თუ სამოქალაქო კოდექსით ამ ბინის მესაკუთრეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული), მაგრამ კანონი ბინის მესაკუთრეს აძლევს დამოუკიდებლად (სხვა მესაკუთრეთაგან შეთანხმების გარეშე) მოქმედების უფლებას, თუ ეს მოქმედება მიმართულია იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც უშუალოდ ემუქრება საერთო საკუთრებას. მაგალითად, თუ ძლიერი ქარიშხლის გამო დაზიანდა სახლის სახურავი, რაც მოითხოვს სასწრაფო ზომების მიღებას, რათა არ დაზიანდეს შენობა მთლიანად, ბინის მესაკუთრეს შეუძლია მიიღოს ზომები ისე, რომ არ დაელოდოს სხვა მესაკუთრეებს. ასეთ შემთხვევაში, ბინის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

გარდა აღნიშნულისა, ბინის მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს საქმიანობის წარმართვა მიღებული შეთანხმებისა და გადაწყვეტილებების მიხედვით, მაგრამ შესაძლებელია არცკი არსებობდეს ასეთი შეთანხმებები და გადაწყვეტილებები. ასეთ შემთხვევაშიც, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს საქმიანობის წარმართვა ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესების შესაბამისად. განსახილველი ნორმა დაწვრილებით ჩამოთვლის, თუ როდის ჩაითვლება საქმეების მართვა საერთო ინტერესების შესაბამისად.

**პუნქტი 225. ბინის მესაკუთრეთა ერთობლივი კომპეტენცია**

ბინის მესაკუთრენი ერთობლივად წყვეტენ ისეთ საკითხებს, როგორცაა: სამეურნეო და საფინანსო გეგმის შედგენა, შენობის მთლიანად ან ნაწილობრივ აღდგენა, შინაგანაწესის მიღება, ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა და განთავისუფლება, შენობის შენახვის ხარჯების ოდენობის განსაზღვრა.

მოცემულ ნორმაში ამომწურავადაა ჩამოთვლილი ის საკითხები, რომლებიც შეიძლება მიღებულ იქნეს ბინის მესაკუთრეთა მხოლოდ ერთობლივი გადაწყვეტილებით.

**პუნქტი 226. ბინის მესაკუთრეთა ძრევა**

1. ბინის მესაკუთრენი გადაწყვეტილებებს იღებენ ბინის მესაკუთრეთა კრებაზე.

2. გადაწყვეტილების ნამდვილობისათვის აუცილებელია, რომ მისი საგანი უკვე იყოს გამოცხადებული კრების მოწვევის დროისათვის.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება კრების გარეშეც იქნეს მიღებული, თუკი ბინის მესაკუთრენი მასზე თანხმობას წერილობით განაცხადებენ.

იმ საკითხებზე, რომლებიც ერთობლივ გადაწყვეტას მოითხოვენ, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს ბინის მესაკუთრეთა კრებაზე. კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ნამდვილობას კანონი უკავშირებს მისი საგნის (იმ საკითხის, რომელზედაც გადაწყვეტილება უნდა იქნეს მიღებული) წინასწარ განცხადებას. ბინის მესაკუთრეთათვის კრების მოწვევის დროისათვის ცნობილი უნდა იყოს კრებაზე განსახილველი საკითხები. წინააღმდეგ შემთხვევაში, კრების გადაწყვეტილება იურიდიულ ძალას ვერ შეიძენს. წინასწარ

გამოცხადება შეიძლება სხვადასხვა საშუალებით — თითოეული მესაკუთრისათვის შეტყობინებით, საამისოდ გამოყოფილ ადგილზე განცხადების გაკვრით და ა. შ.

გადაწყვეტილების მიღება შეიძლება კრების მოწვევის გარეშეც. ასეთ შემთხვევაში, ბინის მესაკუთრები გადასაწყვეტი საკითხისადმი თავიანთ დამოკიდებულებას წერილობით გამოხატავენ. თითოეული ბინის მესაკუთრე ადგენს წერილობით დოკუმენტს, რომელშიც მიუთითებს მხარს უჭერს თუ არა გადასაწყვეტ საკითხს.

### **მუხლი 227. ბინის მესაკუთრეთა კრების მოწვევა**

1. ბინის მესაკუთრეთა კრება მოიწვევა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ წელიწადში ერთხელ მაინც.

2. ბინის მესაკუთრეთა კრება მოიწვევა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ მაშინაც, როცა ამას მოითხოვს ბინის მესაკუთრეთა ერთ მეოთხედზე მეტი. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ერთ-ერთმა ბინის მესაკუთრემაც.

3. კრება მოიწვევა ერთი კვირის ვადაში მისი მოწვევის შესახებ წერილობითი განცხადების გაკეთების დღიდან; გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ.

4. ბინის მესაკუთრეთა კრებას უძღვება ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

5. კრებაზე მიღებული დადგენილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს კრების თავმჯდომარე. ყოველი ბინის მესაკუთრე უფლებამოსილია შეამოწმოს ოქმი.

ამხანაგობის თავმჯდომარეს ბინის მესაკუთრეთა კრება შეუძლია მოიწვიოს საჭიროებისამებრ, კრების მოწვევის რაოდენობა შეზღუდული არ არის, მაგრამ წელიწადში ერთი კრების მოწვევა სავალდებულოა.

მართალია, კრებას თავმჯდომარე იწვევს და ის განსაზღვრავს კრების მოწვევის საჭიროებას, მაგრამ კრება მოწვეულ უნდა იქნეს იმ შემთხვევაშიც, თუ ამას მოითხოვს ბინის მესაკუთრეთა მეოთხედზე მეტი. კრების მოწვევა შეუძლია ბინის ერთ-ერთ მესაკუთრესაც, მაგრამ ასეთი შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როცა თავმჯდომარე არ არის, ანდა როცა ის თავს არიდებს კრების მოწვევას.

სავალდებულოა, რომ კრება მოწვეულ იქნეს მისი მოწვევის შესახებ განცხადების გაკეთებიდან ერთი კვირის ვადაში. ეს წესი შეიძლება დაირღვეს და კრება დაუყოვნებლივ იქნეს მოწვეული, როცა განსახილველი საკითხები დაყოვნებას არ ითმენენ.

ბინის მესაკუთრეთა კრებას ამხანაგობის თავმჯდომარე უძღვება, მაგრამ შეიძლება ზოგიერთ შემთხვევაში, ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ კრების გაძლოლა არ იყოს მიზანშეწონილი. ამიტომაც, რომ კრება უფლებამოსილია კრების გაძლოლა სხვა მესაკუთრეს დაავალოს.

აუცილებელია კრების ოქმის შედგენა. მოცემულ შემთხვევაში, ოქმი მეტად მნიშვნელოვანი დოკუმენტია, რადგან მასში უნდა აისახოს კრების მიერ მიღებული დადგენილებები. ოქმის შედგენას კრება რომელიმე მესაკუთრეს კი არ ავალებს, არამედ მას უშუალოდ კრების თავმჯდომარე ადგენს (ამხანაგობის თავმჯდომარე ან ერთ-ერთი მესაკუთრე, რომელსაც კრების გაძლოლა დაევალა).

### *მუხლი 228. კრების გადაწყვეტილება უნარიანობა*

1. გადაწყვეტილებათა მიღებისას ყოველ მესაკუთრეს თითო ხმა აქვს. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ.

2. კრება გადაწყვეტილება უნარიანია, თუ მას ესწრება ბინის მესაკუთრეთა ნახევარზე მეტი.

3. თუ ამ მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კრება არ არის

გადაწყვეტილება უნარიანი, მაშინ თავმჯდომარეს შეუძლია მოიწვიოს ახალი კრება იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილება უნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად, რის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.

4. გადაწყვეტილებები მიიღება ხმათა უბრალო უმრავლესობით, თუ ამ კოდექსით ან ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დებულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე (თანამესაკუთრეები) ჰყავს, მათ ყველას შეუძლია მონაწილეობა მიიღოს ამხანაგობის კრების მუშაობაში, მაგრამ მათ ყველას ერთი ხმა აქვთ.

კრებას გადაწყვეტილების მიღება შეუძლია, თუ მას ესწრება ბინის მესაკუთრეთა ნახევარზე მეტი. მაგრამ ბინის მესაკუთრეთა რაოდენობას მნიშვნელობა არა აქვს, თუ იმის გამო, რომ კრება გადაწყვეტილება უნარო იყო, მოწვეულ იქნება ახალი კრება იმავე დღის წესრიგით.

საერთო წესის მიხედვით, ბინის მესაკუთრეთა კრება გადაწყვეტილებას ხმათა უმრავლესობით იღებს, მაგრამ შესაძლებელია სამოქალაქო კოდექსით ან ამხანაგობის დებულებით სხვა რამ იყოს გათვალისწინებული. მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 222-ე მუხლის შესაბამისად, ბინის მესაკუთრეებს გადაწყვეტილება ერთ-ერთი მესაკუთრისათვის ბინის გასხვისების ვალდებულების დაკისრების შესახებ, შეუძლიათ მიიღონ ხმის უფლების მქონე პირთა ხმების ორი მესამედის უმრავლესობით.

*მუხლი 229. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე-  
მართის უკუგა-მოვალეობანი*

1. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე უფლებამოსილი და მოვალეა:

ა. განახორციელოს ბინის მესაკუთრეთა კრების გადაწყვეტილებანი და იზრუნოს შინაგანაწესის შესრულებისათვის;

ბ. მიიღოს აუცილებელი ზომები საერთო საკუთრების სათანადო შენახვისა და მიმდინარე რემონტისათვის;

გ. მიიღოს ზომები, რომლებიც აუცილებელია რაიმე ვადის დასაცავად ან რომელიმე უარყოფითი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად;

დ. განკარგოს საერთო თანხები.

2. თავმჯდომარე უფლებამოსილია ყველა ბინის მესაკუთრის სახელით:

ა. მოითხოვოს, მიიღოს და გადაიხადოს გაწეული ხარჯების, ვალების დასაფარავი თანხა და საიპოთეკო პროცენტები, თუ ეს ბინის მესაკუთრეთა საერთო საქმეებს შეეხება;

ბ. განახორციელოს ანგარიშსწორებანი, შეასრულოს ვალდებულებანი და სხვა ფულადი გარიგებანი, რომლებიც დაკავშირებულია საერთო საკუთრების მიმდინარე მართვასთან;

გ. დადოს ხელშეკრულებები და წარადგინოს საჭირო დოკუმენტაცია, თუკი ისინი შეეხება ბინის მესაკუთრეთა ინტერესებს;

დ. გამოვიდეს სასამართლოში ან სხვა ორგანოებში, თუ ბინის მესაკუთრეები მიანიჭებენ მას ამ უფლებამოსილებას.

3. თავმჯდომარე ვალდებულია ბინის მესაკუთრეთა თანხას ინახავდეს საკუთარი ქონებისაგან განცალკევებით.

4. თავმჯდომარე საჭიროებისამებრ მოქმედებს ბინის მესაკუთრეთა მიერ გაცემული დავალების საფუძველზე, რომელშიც განისაზღვრება მისი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მოცულობა.



## მუხლი 230. სამეურნეო გეგმა

1. სამეურნეო გეგმა უნდა შეიმუშაოს თავმჯდომარემ ყოველი კალენდარული წლის დაწყებამდე.

2. სამეურნეო გეგმა უნდა შეიცავდეს:

ა. სავარაუდო შემოსავლებსა და გასავლებს საერთო საკუთრების მართვისას;

ბ. ბინის მესაკუთრეთა წილის შესაბამისი ხარჯების გადახდის ვალდებულებას.

3. ყოველი ბინის მესაკუთრე უფლებამოსილია შენობის სათანადოდ შენახვისა და მიმდინარე რემონტის ღონისძიებები შეასრულოს თვითონ ან მესამე პირის მეშვეობით. ასეთ შემთხვევებში თავმჯდომარე აღრიცხავს, აფასებს ამ შრომას და შეაქვს იგი საფინანსო გეგმაში. სადანახარჯო შესატანი ბინის მესაკუთრეს უმცირდება შესრულებული შრომის შესაბამისად.

4. ბინის მესაკუთრენი ვალდებულნი არიან თავმჯდომარის მოთხოვნის საფუძველზე გადაიხადონ გარკვეული ავანსი დამტკიცებული სამეურნეო გეგმის უზრუნველსაყოფად. გადახდის სირთულეების არსებობისას თავმჯდომარეს შეუძლია ისარგებლოს ბანკის სათანადო კრედიტებით.

5. სამეურნეო გეგმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება თავმჯდომარეს აძლევს სესხის აღების უფლებასაც.

6. კალენდარული წლის ბოლოს თავმჯდომარემ უნდა წარმოადგინოს საფინანსო ანგარიში.

7. ბინის მესაკუთრეებს ნებისმიერ დროს შეუძლიათ თავმჯდომარეს მოსთხოვონ გაწეული მუშაობის ანგარიში.

### *პუხლო 231. ბინის რემონტის მოვალეობა*

1. ყოველი ბინის მესაკუთრე სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია იკისროს საერთო საკუთრების მოვლის, შენობის მიმდინარე რემონტის, მართვისა და სხვა ხარჯები.

2. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული ხარჯები და გადასახდელები გაიღება თითოეული ბინის მესაკუთრის წილის ღირებულების ოდენობით.

3. მიმდინარე წლისათვის განსაზღვრული ხარჯები თორმეტ თანაბარ ნაწილად უნდა იქნეს გადახდილი, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი. თუკი შენობის სათანადო შენახვის სახსრების შეგროვება გათვალისწინებული არ არის, მაშინ თავმჯდომარეს შეუძლია შენობის რემონტის შესახებ განცხადების გაკეთებამდე მოითხოვოს ამ თანხების წინასწარი გადახდა.

საერთო საკუთრების მოვლის, შენობის მიმდინარე რემონტის, მართვის და სხვა ხარჯების გაწევა ბინის მესაკუთრის ვალდებულებაა სხვა მესაკუთრეთა წინაშე. აღნიშნული ხარჯები ყველა მესაკუთრემ ერთნაირად კი არ უნდა გადაიხადოს, არამედ თავიანთი წილის ღირებულების მიხედვით.

### *პუხლო 232. საკონსულტაციო საბჭო*

1. ბინის მესაკუთრეებს შეუძლიათ ხმათა უბრალო უმრავლესობით შექმნან საკონსულტაციო საბჭო. საბჭო შედგება თავმჯდომარისა და ორი წევრისაგან.

2. საკონსულტაციო საბჭო ხელს უწყობს თავმჯდომარეს მისი ამოცანების განხორციელებაში.

3. საფინანსო და სამეურნეო გეგმა, სამეურნეო გეგმის შესრულების შედეგები, ანგარიში, ხარჯთაღრიცხვა ბინის მესაკუთრეთა კრებაზე განხილვამდე უნდა შეამოწმოს საკონსულტაციო საბჭომ და გააკეთოს შესაბამისი დასკვნა.

## თავი მესამე

### სსპისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

#### 1. აღნაგობა

##### მუხლი 233. ცემა

1. მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).

2. აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას.

3. აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ორმოცდაცხრამეტ წელს.

აღნაგობის უფლება სხვისი საკუთრებით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთით შეზღუდული სარგებლობის ერთ-ერთი საწინააღმდეგო უფლებაა. აღნაგობის უფლების მქონე პირი სარგებლობს თითქმის ისეთივე უფლებამოსილებით, როგორც მესაკუთრე. მას აქვს ამ უფლების სარგებლობის, თხოვების, გაქირავების, მემკვიდრეობით გადაცემის და ბოლოს გასხვისების უფლება. საკუთრების უფლებისაგან განსხვავებით აღნაგობის უფლება გარკვეული ვადითაა შეზღუდული, საკუთრების უფლება კი უვადოა. წინამდებარე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება მხარეთა

შეთანხმებით (ხელშეკრულებით), რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ორმოცდაცხრამეტ წელს.

აღნაგობის უფლების ობიექტი მიწის ნაკვეთია, რომელიც გადაეცემა პირს მხოლოდ კონკრეტული მიზნისათვის, კერძოდ, ამ ნაკვეთზე რაიმე ნაგებობის ასაშენებლად. ამასთანავე, აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც, მართალია, არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას.

### *მუხლი 234. აღნაგობის უფლების წარმოშობის საფუძველი*

1. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთების შეძენის წესები.

2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად.

აღნაგობის უფლების წარმოშობის საფუძველია სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესა და აღნაგობის უფლების შემძენს შორის. ამასთანავე, საჭიროა შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ერთი სიტყვით, აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ გამოიყენება ყველა ის წესი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია უძრავი ნივთების შეძენის მიმართ (183-ე მუხლი).

აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ნაგებობაზე აღნაგობის უფლების მქონე პირს საკუთრების უფლება არ წარმოეშობა. მას აქვს მხოლოდ მისი მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება. ამ ნაგებობის იურიდიული ბედი მთლიანადაა დაკავშირებული აღნაგობის უფლებასთან და მისი გამოცალკეება დაუშვებელია. ამიტომაც, რომ აღნაგობის უფლება არ ისპობა მიწის ნა-

კვეთზე აღმართული შენობის განადგურებით მაშინ, როცა აღნაგობის უფლების შეწყვეტას შედეგად მოსდევს ნაგებობის სარგებლობის უფლების შეწყვეტა. სწორედ ამის გამოა, რომ წინამდებარე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა აღნაგობის უფლების არსებით შემაღენელ ნაწილადაა მიჩნეული.

### *მუხლი 235. აღნაგობის უფლების განხილვა*

თუ მხარეთა შეთანხმებით აღნაგობის უფლების გასასხვიებლად ან გასაქირავებლად საჭიროა მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის თანხმობა, შესაკუთრეს შეუძლია უარი თქვას ამ თანხმობის გაცემაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საამისოდ არსებობს მნიშვნელოვანი საფუძველი.

აღნაგობის უფლების თაობაზე ხელშეკრულების დადებისას მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ აღნაგობის უფლების გასხვიება ან გაქირავება არ მოხდეს მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის თანხმობის გარეშე. ამასთანავე, ხელშეკრულებაში არ აღინიშნება ის საფუძველები, რომლის გამოც მიწის ნაკვეთის შესაკუთრეს შეუძლია უარი თქვას ამ თანხმობის გაცემაზე. როგორც ამას წინამდებარე მუხლი მოითხოვს, მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის უარისათვის უნდა არსებობდეს მნიშვნელოვანი საფუძველი. თუ რა ჩაითვლება მნიშვნელოვან საფუძველად, ეს საკითხი კონკრეტული გარემოებების მიხედვით გადაწყდება (მაგალითად, შემძენის გადახდის უუნარობა და სხვ.).

1. აღნაგობის უფლების მქონეს შეიძლება ხელშეკრულებით დაეკისროს საზღაურის გადახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

2. აღნაგობის უფლება მესაკუთრის მხრიდან ცალმხრივად შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ ორი წლის გადასახადის გადაუხდელობის გამო.

3. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის მხარეებმა შეიძლება ათი წლის შუალედით განსაზღვრონ. თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად იცვლება მხარეები ვალდებული არიან თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე.

სამოქალაქო კოდექსის წინამდებარე მუხლი განსაზღვრავს აღნაგობის უფლების სასყიდლიანობის პირობებს. აღნაგობის უფლების თაობაზე დადებული ხელშეკრულებით აღნაგობის უფლების მქონეს შეიძლება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სასარგებლოდ დაეკისროს გარკვეული საზღაურის გადახდა. საზღაურის გადახდის პერიოდულობა მხარეთა შეთანხმებით დადგინდება. რაც შეეხება საზღაურის ოდებობას, იგი მხარეებმა შეიძლება ათი წლის შუალედით განსაზღვრონ, ე.ი. ყოველი ათი წლის განმავლობაში აღნაგობის უფლებისათვის მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი საზღაურის ოდენობა უცვლელი იქნება. მაგრამ თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად შეიცვალა (მაგალითად, ინფლაცია, ვალუტის კურსის მერყეობა და სხვ.), მაშინ მხარეები ვალდებული არიან თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე. მაშასადამე, ეკონომიკური პირობების არსებითი ცვლილება ხელშემკერელ მხარეებს ავალდებულებს თავიდან განსაზღვრონ აღნაგობის უფლებისათვის საზღაურის ოდენობა.

წინამდებარე მუხლი ადგენს აგრეთვე აღნაგობის უფლებისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადის გადაუხდელობის იურიდიულ შედეგებს. კერძოდ, თუ აღნაგობის უფლების მქონე ორი

წლის გადასახადს არ გადაიხდის, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ეძლევა უფლება ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება.

### *მუხლი 237. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია*

აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრეთა სანიეთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს.

აღნაგობის უფლება, ისევე როგორც უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანიეთო უფლებები, ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. საჯარო რეესტრის დანიშნულებას, უფლებათა რეგისტრაციის რიგიუობასა და სხვა საკითხებს აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე – 315-ე მუხლები.

რადგანაც აღნაგობის უფლება მიწის ნაკვეთით შეზღუდული სარგებლობის ერთ-ერთი სანიეთო უფლებაა, ამიტომ ამ უფლების რეგისტრაციაზე ვრცელდება „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მოთხოვნები. კანონის თანახმად მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. რეგისტრაციას ახდენს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათებში შესაბამისი ჩანაწერების შეტანის გზით.

სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან: ა) საკუთრების განყოფილება; ბ) მესაკუთრის განყოფილება; გ) ვალდებულების განყოფილება; დ) იჯარის და იპოთეკის განყოფილება. ვალდებულებების განყოფილება შეიცავს ყველა სახის ვალდებულებებს, რომლითაც დატვირთულია მიწა და სხვა უძრავი ქონება. ამიტომ აღნაგობის უფლება სააღრიცხვო ბარათის სწორედ ამ განყოფილებაში უნდა შეიტანოს.

ფილებში უნდა იქნეს შეტანილი არამესაკუთრეთა სხვა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. უნდა ვიგულისხმოდ, რომ სამოქალაქო კოდექსის 314-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის შესახებ აღნაგობის უფლებაზე არ ვრცელდება, რადგანაც სამოქალაქო კოდექსის 237-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს, რომ აღნაგობის უფლების რეგისტრაციისათვის ამ მუხლით დადგენილი რიგითობა არ შეიძლება შეიცვალოს.

### *მუხლი 238. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა*

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

2. აღნაგობის უფლება არ ისპობა მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით.

წინამდებარე მუხლი განსაზღვრავს აღნაგობის უფლების შეწყვეტის წესს. ამ წესების მიხედვით აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა, ე.ი. ხელშეკრულებაზე უარის თქმა მხოლოდ მხარეთა შეთანხმებითაა შესაძლებელი და შესაბამისად აღნაგობის უფლების შეწყვეტა არ დაიშვება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ ცალმხრივად. მაგრამ თუ მესაკუთრე დაარღვევს აღნაგობის უფლების თაობაზე დადებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს, მაშინ აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული წესები.

238-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევა არ წარმოადგენს აღნაგობის უფლების შეწყვეტის საფუძველს. თუ რატომ არ ისპობა აღნაგობის უფლება მიწის ნაკვეთზე შენობის დანგრევით, ამის შესახებ ჩვენ უკვე გვქონდა საუბარი 234-ე მუხლის კომენტარებისას.



1. თუ აღნაგობის უფლება სასაქონლო-საწარმოო უფლებების ვადის გასვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურებად არ ჩაითვლება თანხა, რომელიც არ შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც.

2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ აღნაგობის უფლების მქონეს გაუგრძელოს აღნაგობის უფლება ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით. თუ აღნაგობის უფლების მქონე უარს იტყვის ამ გაგრძელებაზე, მაშინ იგი კარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც.

3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილი.

სამოქალაქო კოდექსის ეს ნორმა აწესრიგებს იმ ურთიერთობებს, რომლებიც წარმოიშობიან სასაქონლო-საწარმოო უფლებების ვადის გასვლასთან დაკავშირებით. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეუძლია ან სათანადო ანაზღაურება მისცეს აღნაგობის უფლების მქონეს ნაკვეთზე აღმართული შენობისათვის ან ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ აღნაგობის უფლების მქონეს გაუგრძელოს აღნაგობის უფლება ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით წინამდებარე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით გათვალისწინებული ამ ორი შესაძლებელი ვარიანტიდან თუ რომელს აირჩევს მესაკუთრე, ეს მხოლოდ მასზე დამოკიდებულია. ამასთანავე, თუ მესაკუთრე გადაწყვეტს ანაზღაურება მისცეს აღნაგობის უფლების მქონეს, მაშინ სათანადო ანაზღაურებად ჩაითვლება მხოლოდ თანხა, რომელიც შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც. ანაზღაურების გადახდის შემდეგ ნაგებობა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს გადაეცემა საკუთრებაში.

თუ მესაკუთრე გადაწყვეტს ანაზღაურების სანაცვლოდ აღ-

ნაგობის უფლება გაუგრძელოს აღნაგობის უფლების მქონეს, მაგრამ ამაზე უარს იტყვის აღნაგობის უფლების მქონე, მაშინ იგი დაკარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც და აღნაგობის უფლებაც შეწყდება აქედან გამომდინარე იურიდიული შედეგებით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდება ნაგებობის მესაკუთრეც და შესაბამისად აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილი.

*მუხლი 240. ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია  
საჯარო რეგისტრში*

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ, აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო რეგისტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას.
2. თუ აღნაგობის უფლება მისი ვადის გასვლის დროისათვის ჯერ კიდევ დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარს აქვს ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება.

სამოქალაქო კოდექსის 237-ე მუხლით განსაზღვრულია თუ რომელ რიგს იკავებს საჯარო რეგისტრში აღნაგობის უფლება. 240-ე მუხლის პირველი ნაწილი კი ადგენს, რომ აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ ცვლილება უნდა იქნეს შეტანილი საჯარო რეგისტრში და აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებამ უნდა დაიკავოს აღნაგობის უფლების ადგილი და იმავე რიგით შეცვალოს იგი.

აღნაგობის უფლება შესაძლებელია იპოთეკისათვის იყოს გამოყენებული, ე.ი. იპოთეკარს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება აღნაგობის უფლებიდან. წინამდებარე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ აღნაგობის უფლება მისი ვადის გასვლის დრო-

სათვის ჯერ კიდევ დატვირთულია იპოთეკით, მაშინ იპოთეკარს შეუძლია ანაზღაურების მოთხოვნა გამოიყენოს გირავნობისათვის, ე.ი. სხვა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად.

### *მუხლი 241. უფლებამონაცვლობა აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას*

აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, აღნაგობის უფლების მქონეს სხვა უფლებამოსილებებთან ერთად უფლება აქვს გააქირავოს ან იჯარით გასცეს აღნაგობის უფლება.

თუ ეს უფლება გამოყენებული იყო, მაშინ სამოქალაქო კოდექსის 241-ე მუხლის თანახმად აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები გადავა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე, ე.ი. ამ სამოქალაქო ურთიერთობებში აღნაგობის უფლების მქონე პირის უფლებამონაცვლე გახდება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე.

## II. უზუფრუქტი

### *მუხლი 242. ცნება*

უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ, მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხ-

ვისების, დაგირავების ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე.

უზუფრუქტი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სანივთო უფლებაა, რომელიც გულისხმობს სხვისი უძრავი ნივთით სარგებლობას, მათ შორის მისგან ნაყოფის მიღებას, ნივთის ძირითადი თვისებების (სუბსტანციის) შენარჩუნების პირობით.

უზუფრუქტის ობიექტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი უძრავი ნივთი, რომელიც მფლობელობაში და სარგებლობაში გადაეცემა კონკრეტულ პირს — უზუფრუქტუარს. უზუფრუქტუარს, მესაკუთრის მსგავსად უფლება აქვს გამოიყენოს ნივთი მისი სამეურნეო დანიშნულებით, მიიღოს მისგან ნაყოფი და სარგებელი (მაგალითად, მოსავალი, ფულადი შემოსავალი და ა.შ.). მაშასადამე, უზუფრუქტუარს მესაკუთრის უფლებამოსილებებიდან აქვს მხოლოდ ნივთის მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება, ამასთანავე, მესაკუთრისაგან განსხვავებით მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, დაგირავების ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. უზუფრუქტის დროს ნივთის მესაკუთრე მხოლოდ „ფორმალურად“ ინარჩუნებს საკუთრების უფლებას და შეუძლია გააკონტროლოს ნივთით მოსარგებლე (უზუფრუქტუარი).

უზუფრუქტუარს შეუძლია ნივთი გააქირავოს ან იჯარით გადასცეს, მაგრამ იმ პირობით, თუ ამის თაობაზე მესაკუთრისაგან მიიღებს თანხმობას.

რადგანაც ამ სამართლებრივი ურთიერთობების დასამყარებლად მესაკუთრე თავის ნებას გამოხატავს. ამიტომ უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ ნივთის ქირავნობისა და იჯარის არსებული ურთიერთობების მონაწილე უზუფრუქტუარის ნაცვლად გახდება მესაკუთრე. მაშასადამე, უზუფრუქტის გაუქმების შემთხვევაში უზუფრუქტუარ-

ის მიერ შესაკუთრის თანხმობით დადებული ნივთის ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები უზუფრუქტუარიდან შესაკუთრეზე გადადის.

შესაკუთრის თანაბრად უზუფრუქტუარს უფლება აქვს გამოიყენოს საკუთრების უფლების დაცვის სამოქალაქო-სამართლებრივი საშუალებები, კერძოდ, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ნივთით სარგებლობა, გამოითხოვოს ნივთი უკანონო ძველობელობიდან (ვინდოკაციური სარჩელი), მოითხოვოს ნივთით სარგებლობის ხელშემშლის აღკვეთა (ნეგატორული სარჩელი) და სხვ.

*მუხლი 243. უზუფრუქტის დადგენის სამართლებრივი მოწყობა*

**უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შეძენის დროს.**

უზუფრუქტის დროს, როგორც ეს წინა მუხლის კომენტარებისას აღვნიშნეთ, უძრავი ნივთი სარგებლობაში გადაეცემა კონკრეტულ პირს, რომელიც უფლებამოსილია როგორც შესაკუთრემ გამოიყენოს ეს ნივთი. ამის გათვალისწინებით სამოქალაქო კანონმდებლობა უზუფრუქტის დადგენისას მოითხოვს ისეთივე წესების გამოყენებას, როგორც ამას ითვალისწინებს უძრავი ნივთების შეძენის დროს. მაშასადამე, უზუფრუქტის დადგენისას უნდა შესრულდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, უზუფრუქტის დასადგენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და უზუფრუქტუარის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან, რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც უძრავი ნივთის შესაკუთრეს, ისე უზუფრუქტუარს.

1. უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი და უსასყიდლო.
2. უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს დროებით ან მისი მიმდების (უზუფრუქტუარის) სიცოცხლის ხანგრძლივობის მანძილზე. უზუფრუქტი უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო უზუფრუქტი დადგენილი.

სამოქალაქო კოდექსის წინამდებარე მუხლი განსაზღვრავს უზუფრუქტის სახეობებს სასყიდლიანობისა და მოქმედების ვადების მიხედვით, აგრეთვე უზუფრუქტის გაუქმების ზოგად საფუძვლებს.

უზუფრუქტი სასყიდლიანია, თუ იგი გულისხმობს ნივთის სარგებლობაში გადაცემის სანაცვლოდ უზუფრუქტუარის მიერ საზღაურის გადახდას. მაგრამ თუ ასეთი შევებებული ვალდებულება უზუფრუქტუარს არ ეკისრება, მაშინ უზუფრუქტი უსასყიდლოა.

უზუფრუქტის მოქმედება შეიძლება იყოს განსაზღვრული გარკვეული ვადით, მაგალითად, 5 წლით, 10 წლით და ა.შ. ამასთან უზუფრუქტის მოქმედების ვადა შეიძლება განისაზღვროს უზუფრუქტუარის მთელი სიცოცხლის ხანგრძლივობით. მაგალითად, უზუფრუქტით დადგინდა, რომ უზუფრუქტუარს აქვს მესაკუთრის საცხოვრებელი სახლის სარგებლობის უფლება სამისდღეშიოდ.

როგორც უკვე იყო აღნიშნული, უზუფრუქტის დროს ნივთი სარგებლობაში გადაეცემა კონკრეტულ პირს პერსონალურად. იგი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი. ამიტომ იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალება ან იურიდიული პირის ლიკვიდაცია, რომლის სასარგებლოდაც იყო დადგენილი უზუფრუქტი, გამოიწვევს უზუფრუქტის გაუქმებას.

1. უზუფრუქტის დაწყების წინ მხარეებს შეუძლიათ აღწერონ უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტების მდგომარეობა.

2. უზუფრუქტუარს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არა აქვს უფლება შეცვალოს სარგებლობის მიზანი.

3. უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს ამ ნივთის ის ნაყოფიცა და სარგებელიც, რომელიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. ამ შემთხვევაში იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიადგა ნივთის ასეთი გამოყენების შედეგად.

4. უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს ნივთის ნორმალური ცვეთისათვის. იგი ვალდებულია აანაზღაუროს მიმდინარე ხარჯები, გაარემონტოს ნივთი, აგრეთვე იზრუნოს ნივთის ნორმალური სამეურნეო მოვლისათვის.

5. უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე შესაბამისად დააზღვიოს ნივთი.

6. თუ ნივთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, უზუფრუქტუარმა ამის შესახებ დაუყონებლივ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს. მან უნდა ითმინოს ის ღონისძიებები, რომლებიც მესაკუთრემ განაზოციელა ამ სიტუაციის თავიდან ასაცილებლად. მესაკუთრე არ არის ვალდებული მიიღოს შესაბამისი ზომები. თუ ამ ღონისძიებებს ატარებს თვითონ უზუფრუქტუარი, მაშინ მას შეუძლია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მოაშოროს ნივთს ის საგანი, რომელიც მან ამ ღონისძიებათა შედეგად მიუმატა, ან მოსთხოვოს მესაკუთრეს ამ საგნების სათანადო კომპენსაცია.

7. თუ ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებში უზუფრუქტუარი გაასხვისებს ცალკეულ საგნებს, მაშინ გასხვისებული საგნების ადგილი უნდა დაიკავოს მის მიერ შეძენილმა საგნებმა.

როგორც უკვე იყო აღნიშნული, უზუფრუქტის ობიექტი უძრავი ნივთია, რომელიც ინდივიდუალურად განსაზღვრულია, გააჩნია გარკვეულ სამეურნეო დანიშნულება და მისი სარგებლობისას შენარჩუნებული უნდა იყოს ამ ნივთის თვისებები. სარგებლობა ნივთის ექსპლუატაციას და მის ნორმალურ ცვეთას გულისხმობს. ამიტომ წინამდებარე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად უზუფრუქტუარს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ნივთის ნორმალური ცვეთისათვის. იგი ვალდებულია მხოლოდ ანაზღაუროს ნივთის სარგებლობასთან დაკავშირებული მიმდინარე ხარჯები, გაარემონტოს იგი და საერთოდ იზრუნოს ნივთის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის. მაგალითად, თუ უზუფრუქტის ობიექტი საცხოვრებელი სახლია, უზუფრუქტუარი მოვალეა შუაგულის სახურავი, წყლის ონკანი, კიბის საფეხური და ა.შ. ამასთან დაკავშირებით მესაკუთრესა და უზუფრუქტუარს შორის შესაძლო დავების თავიდან აცილების მიზნით უზუფრუქტის დაწყების წინ მხარეებს შეუძლიათ აღწერონ გადასაცემი ობიექტის მდგომარეობა.

უზუფრუქტუარს ეკისრება აგრეთვე ვალდებულება უზუფრუქტის მოქმედების მანძილზე სათანადოდ დააზღვიოს ნივთი. ასეთ შემთხვევაში დაზღვევის ხელშეკრულება დაიდება მზღვეველსა და უზუფრუქტუარს შორის. ამის შესაბამისად სადაზღვევო შესატანს (პრემიას) უზუფრუქტუარი გადაიხდის. ხოლო სადაზღვევო შემთხვევის დადგომით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას მზღვეველისაგან უზუფრუქტუარი მიიღებს.

უზუფრუქტის დადგენის დროს განისაზღვრება ნივთის სარგებლობის მიზანი, რომელიც, როგორც წესი, მისი სამეურნეო დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. ამიტომ უზუფრუქტუარს არა აქვს უფლება ცალმხრივად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე შეცვალოს ნივთის სარგებლობის მიზანი. მაგალითად, თუ უზუფრუქტუარს სარგებლობაში გადაეცა საცხოვრებელი სახლი, მას არა აქვს უფლება გამოიყენოს იგი სასაწყობო მეურნეობის მოსაწყობად, საოფისედ და



ა.მ. ძიუხედავად ამისა, თუ უზუფრუქტუარი ძაიხც გამოიყენებს ნივთს ისე, რომ გასცდება მისი ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების ფარგლებს, მაგალითად, თუ საცხოვრებელ სადგომს გამოიყენებს საწყობად, მაშინ იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი (მაგალითად, გაფუჭდა იატაკი, კედლები და ა.შ.), რაც მიადგა საცხოვრებელ სადგომს ასეთი გამოყენების შედეგად. რაც შეეხება ნაყოფს ან სარგებელს, რომელიც წარმოიშვა ნივთის ასეთი გამოყენების შედეგად, იგი უზუფრუქტუარს დარჩება.

უზუფრუქტუარს კისრება ვალდებულება ნივთის განადგურების, დაზიანების ან მის შესანახად წარმოშობილი გაუთვალისწინებელი ხარჯების შესახებ დაუყონებლივ აცნობოს მესაკუთრეს. მაგალითად, თუ უზუფრუქტუარისთვის გადაცემული საცხოვრებელი სახლის სახურავი ისე დაზიანდა, რომ მისი კაპიტალური შეკეთების გარეშე იქ ცხოვრება შეუძლებელია, უზუფრუქტუარი მოვალეა შეატყობინოს ამის შესახებ სახლის მესაკუთრეს, ამასთან მან უნდა ითმინოს ის დისკომფორტი, რომელიც წარმოიშობა ამ სიტუაციის თავიდან ასაცილებლად მესაკუთრის მიერ განხორციელებული ღონისძიებების შედეგად. თუ ამ ღონისძიებებს თვითონ უზუფრუქტუარი გაატარებს, მაშინ უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მას უფლება აქვს მოაშოროს ნივთს მიმატებული საგნები (თუ ეს შესაძლებელია), ან მესაკუთრისაგან მოითხოვოს სათანადო კომპენსაცია.

უზუფრუქტის ერთერთი პირობაა, რომ მისი დამთავრების შემდეგ უზუფრუქტუარმა ნივთი უნდა დაუბრუნოს მესაკუთრეს. ამასთან, უზუფრუქტი ისპობა თუ უზუფრუქტუარი განდება მის სარგებლობაში არსებული ნივთის მესაკუთრე. მაგალითად, თუ უზუფრუქტუარს სარგებლობაში გადაცემული ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი და სახლის მესაკუთრის ანდერძით უზუფრუქტუარი გახდა ამ სახლის მესაკუთრე, მაშინ უზუფრუქტი გაუქმდება. ეს ლოგიკურია, რადგან უზუფრუქტი გულისხმობს მხოლოდ სხვისი საკუთრებით სარგებლობას.

### III. სერვიტუტები

#### მუხლი 247. 363ბ

1. 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 ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი).

2. საზღაური შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით.

სერვიტუტი სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის ერთ-ერთი სახეობაა (სანიუთო უფლება), რომელიც მომდინარეობს რომის სამართლიდან და ცნობილია ყველა თანამედროვე სამართლებრივი სისტემისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველ ნაწილში მოცემული ლეგალური განმარტების თანახმად, სერვიტუტი არის ერთი მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) გამოყენების უფლება სხვა მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) მესაკუთრის სასარგებლოდ ან საჭიროებისათვის. სერვიტუტი გულისხმობს დატვირთული უძრავი ქონების მთლიანად სხვის მფლობელობაში და სარგებლობაში გადაცემას.

სერვიტუტი მხოლოდ ნაწილობრივ (ცალკეულ შემთხვევაში) ზღუდავს უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლებამოსილებებს და თანაც იმ ფარგლებში, რა მოცულობითაც არის დატვირთული ეს ქონება.

სერვიტუტის დროს პირობითად ერთი ნივთი „ძირითადია“, ხოლო

მეორე — „დამხმარე“. სერვიტუტის არსიც სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ „დამხმარე“ ნივთი ემსახურება „ძირითადი“ ნივთის უკეთ გამოყენების მიზანს. „დამხმარე“ ნივთის ასეთი დატვირთვა არ უნდა დავაშოროთ „ძირითად“ ნივთზე საკუთრების უფლებას. იგი ამ უფლების მუდმივი თანამგზავრია. ამიტომაც, რომ სერვიტუტი, როგორც წესი, ისევე არ არის შეზღუდული ვადით, როგორც საკუთრების უფლება. თუმცა მხარეთა ნებით, სერვიტუტის მოქმედება შეიძლება გარკვეული ვადითაც განისაზღვროს.

სერვიტუტის ცნების შინაარსიდან ირკვევა, რომ სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს როგორც ე. წ. „დადებით“ ისე „უარყოფით“ სერვიტუტს. „დადებითი“ სერვიტუტი გულისხმობს სერვიტუტის მქონე პირის უფლებას, განახორციელოს მოქმედებები „დამხმარე“ ნივთის გამოყენებით. მაგალითად, გარეკოს საქონელი მიწის ნაკვეთზე, ისარგებლოს იქ არსებული წყლით, საძოვრებით, გარეკოს საქონელი მიწის ნაკვეთზე გავლით და ა.შ. „უარყოფითი“ სერვიტუტის მიხედვით უფლებამოსილ პირს შეუძლია მოითხოვოს, რათა „დამხმარე“ ნივთის მესაკუთრემ თავი შეიკავოს ნივთის ამა თუ იმ სახით გამოყენებისაგან, მაგალითად, მიწის ნაკვეთზე არ აავოს შენობა ან ნაგებობა, ან აავოს მხოლოდ ისეთი, რომელიც ხელს არ შეუშლის სინათლისა და ჰაერის შეღწევას „ძირითად“ ნაკვეთზე ან არ დაამახინჯებს ხედს და ა.შ.

სერვიტუტი სასყიდლიანია, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით.

### *მუხლი 248. სერვიტუტის პირობები*

1. სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს.

2. სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა

გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის ინტერესებს

სერვიტუტის ცნების შინაარსის ერთ-ერთი აუცილებელი ნიშანია შეღავათი, რომელსაც უფლებამოსილი პირი იღებს დატვირთული უძრავი ქონების გამოყენებისაგან თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის დროს. თუ არ არსებობს ასეთი შეღავათი, მაშინ არც სერვიტუტი არსებობს სპეციალურ ლიტერატურაში სერვიტუტის ამ პირობას გადაწყვეტ მნიშვნელობას ანიჭებენ და აღნიშნავენ, რომ სერვიტუტი უნდა აუძვობესებდეს „ძირითადი“ მიწის ნაკვეთით სარგებლობას.

სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაიცვას სერვიტუტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლები. ამ ფარგლების დარღვევა გამოიწვევს დატვირთული მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის უფლებებისა და ინტერესების შელახვას. ამ შემთხვევაში საქმე გვექნება საკუთრების უფლების დარღვევასთან და შესაბამისად ამოქმედდება სამოქალაქო კანონმდებლობის ის ნორმები, რომლებიც საკუთრების უფლების დაცვას უზრუნველყოფენ.

#### *მუხლი 249. ნაგებობის მოვლის ვალდებულება*

თუ სერვიტუტის სათანადოდ განხორციელება მოიცავს დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობასაც, მაშინ უფლებამოსილი პირს ეკისრება ამ ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულება. ამავე დროს, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ ნაგებობის მოვლის ვალდებულება დაეკისროს დატვირთული მიწის ნაკვეთის შესაკუთრეს, თუ ამას მოითხოვს უფლებამოსილი პირის ინტერესები.

სერვიტუტის დროს უფლებამოსილი პირს გააჩნია არა მარტო

დატვირთული მიწის ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება. არამედ მას ვარკვეული ვალდებულებებიც შეიძლება დაეკისროს. სამოქალაქო კოდექსის წინამდებარე მუხლი ეხება იმ შემთხვევას, როდესაც სერვიტუტის განხორციელება მოიცავს როგორც მიწის ნაკვეთის ისე მასზე მდებარე ნაგებობასაც. ამ დროს, როგორც წესი, უფლებამოსილ პირს ეკისრება ამ ნაგებობის მოვლის ვალდებულება. ამ ზოგადი წესიდან გამონაკლისი დასაშვებია, ე.ი. ნაგებობის მოვლის ვალდებულება შეიძლება დაეკისროს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მხოლოდ იმ პირობის ერთდროულად არსებობისას, კერძოდ, თუ: 1. მხარეები შეთანხმდნენ და 2. ამას მოითხოვს უფლებამოსილი პირის ინტერესები.

#### *მუხლი 250. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად*

თუ უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთი გაიყოფა, მაშინ სერვიტუტი გაგრძელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. ამ დროს სერვიტუტის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ ეს არ გააუარესებს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას.

სამოქალაქო კოდექსის ამ მუხლის მიხედვით უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთის გაყოფა, როგორც წესი, არ წარმოადგენს სერვიტუტის შეწყვეტის საფუძველს და შესაბამისად სერვიტუტის მოქმედება გაგრძელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. მაგრამ თუ ამის შედეგად დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობა გაუარესდება, მაშინ სერვიტუტის გამოყენება არ დაიშვება. მაშასადამე, უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთის გაყოფისას სერვიტუტის გაგრძელების აუცილებელი პირობაა დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ადრინდელი მდგომარეობის შენარჩუნება. მისი გაუარესების დაუშვებლობა. მაგალითად, თუ უფლებამოსილი პირის მიწის ნაკვეთი ოთხად გაიყო და

ოთხივე შესაკუთრე ცალ-ცალკე გააგრძელა სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთიდან წყლით სარგებლობა, რის შესაძლებლობასაც წყლის დებეტი არ იძლევა და ამის გამო დატვირთული მიწის ნაკვეთის შესაკუთრეს თავისი საჭიროებისათვის წყალი აღარ ჰყოფნის, მაშინ დატვირთული მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის მდგომარეობის გააუარესების საფუძველზე სერვიტუტი გაუქმდება.

*მუხლი 251. გაყოფის შედეგად სერვიტუტისაგან თავისუფალი ნაწილი*

თუ დატვირთული მიწის ნაკვეთი გაიყო და სერვიტუტი მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა, მაშინ გაყოფის შედეგადაც მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც არ იყო სერვიტუტი მისგან თავისუფალი დარჩება.

წინა მუხლისაგან განსხვავებით სამოქალაქო კოდექსის 251-ე მუხლი განსაზღვრავს სერვიტუტის მოქმედების წესს დატვირთული მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემთხვევაში. დატვირთული მიწის ნაკვეთის გაყოფა თავისთავად არ გამოიწვევს სერვიტუტის მოქმედების შეწყვეტას. თუ სერვიტუტი ვრცელდებოდა დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მთლიანად, მაშინ მიწის ამ ნაკვეთის გაყოფისას სერვიტუტი გარგძელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე, ხოლო თუ სერვიტუტი დატვირთული მიწის ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა, მაშინ მისი გაყოფის შემდეგ მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც არ იყო სერვიტუტი, მისგან თავისუფალი დარჩება.

*მუხლი 252. უფლებამოსილი პირის უფლებების დაცვა.*

თუ უფლებამოსილ პირს ხელი შეეშლება მისი უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს.

უფლებამოსილი პირის სერვიტუტით გათვალისწინებული უფლებების დარღვევისას გამოიყენება სამოქალაქო სამართლებრივი დაცვის ისეთივე ზომები, რასაც სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს კეთილსინდისიერი მფლობელისათვის. სამოქალაქო 161-ე მუხლის თანახმად თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. როგორც ვხედავთ, უფლებამოსილ პირს მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი მფლობელის მსგავსად შეუძლია სასამართლოში ნეგატორული სარჩელის შეტანის გზით მოითხოვოს თავისი უფლების ხელყოფი მოქმედების აღკვეთა და ზიანის ანაზღაურება.

### **მუხლი 252. პირადი სერვიტუტები**

1. უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილ პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისათვის გამოიყენოს ბინად.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ასეთი შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემა.

პირადი სერვიტუტი იშვიათად გვხვდება თანამედროვე მსოფლიო ქვეყნების კანონმდებლობაში. მხოლოდ გერმანიის სამოქალაქო სამართალი ითვალისწინებს უძრავი ნივთების სერვიტუტით დატვირთვას განსაზღვრული პირის სასარგებლოდ.

საერთოდ განასხვავებენ სერვიტუტის ორ კატეგორიას: პრედიალურს ანუ საადგილმამულოს (სიტყვიდან *predium* – მამული) და პირადს ანუ პერსონალურს (*servitutes personarum*). მათ ერთნაირი შინაარსი აქვთ, მაგრამ განსხვავდებიან სუბიექტების მიხედ-

ვით: პირადი სერვიტუტი ეკუთვნის განსაზღვრულ პირს პერსონალურად, ხოლო პრედიალური სერვიტუტი ეკუთვნის პირს როგორც მიწის ნაკვეთის შესაკუთრეს. ამის შესაბამისად პრედიალური სერვიტუტის დროს „ძირითადი“ მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის შეცვლა არ იწვევს სერვიტუტის შეწყვეტას და ახალი შესაკუთრე ინარჩუნებს სერვიტუტით გათვალისწინებულ „დამხმარე“ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას. პირადი სერვიტუტის დროს კი „ძირითადი“ მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ნივთის) შესაკუთრის შეცვლა გამოიწვევს სერვიტუტის გაუქმებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლი პრედიალური ანუ საადგილმამულო სერვიტუტის დეფინიციას იძლევა, რამეთუ ადგენს, რომ მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვიროთ ზოგადად შესაკუთრის და არა რომელიმე კონკრეტული პირის სასარგებლოდ. 253-ე მუხლი კი მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთის ამგვარი დატვიროვა შეიძლება მოხდეს არა ზოგადად შესაკუთრის, არამედ ამა თუ იმ კონკრეტული პირის სასარგებლოდ, ე.ი. ადგენს პირად სერვიტუტს. აქვე მოყვანილია პირადი სერვიტუტის შესაძლო ვარიანტიც, რომელიც სხვისი ბინით სარგებლობას ეხება თუმცა პირადი სერვიტუტის შინაარსი ამით არ ამოიწურება იგი შეიძლება ითვალისწინებდეს იმავე პირობებს, რაც 247-ე მუხლითაა გათვალისწინებული (ოღონდ კონკრეტული პირის სასარგებლოდ).

რადგანაც პირადი სერვიტუტი მხოლოდ განსაზღვრულ პირს შეიძლება ეკუთვნოდეს, ამიტომ წინამდებარე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად იგი სხვა პირს არ გადაეცემა.



სამოქალაქო კოდექსი იყენებს „მესაკუთრის“ ან „მესამე პირის ქონების“ ცნებებს.

მაშასადამე, გირავნობის ურთიერთობა წარმოიშობა დამგირავებელსა და მოგირავნეს (კრედიტორს) შორის. დამგირავებელი არის პირი (ფიზიკური ან იურიდიული), რომელიც მოძრავ ნივთს ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს იყენებს ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად. დამგირავებელი შეიძლება იყოს როგორც პირადი მოვალე, ისე მესამე პირი — დამგირავებული საგნის მესაკუთრე. დამგირავებელი შეიძლება იყოს გირაოს არამესაკუთრეც. მაგალითად, 263-ე მუხლის მიხედვით, მოგირავნეს შეუძლია მისთვის გადაცემული გირაოს შემდგომი დამგირავება, თუ დამგირავებელი მას ამის თანხმობას მისცემს. მოგირავნე არის პირი, კრედიტორი, რომელიც თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იყენებს დამგირავებლის ნივთს.

გირავნობის ურთიერთობა ცალკე ურთიერთობაა. იგი წარმოიშობა დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის. მაგრამ გირავნობა ყოველთვის აქცესორულია. იგი არ არის დამოუკიდებელი ურთიერთობა. გირავნობა შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ მაშინ, როცა არსებობს რაღაც ვალდებულება (მოთხოვნა). თუ ასეთი ვალდებულება არ არსებობს, მაშინ არც გირავნობა არ წარმოიშობა და, პირიქით, თუ ძირითადი ვალდებულება შესრულებულია ან სხვაგვარად შეწყდა, წყდება გირავნობაც.

სავალდებულო არ არის გირაოთი უზრუნველყოფილი ვალდებულება იყოს ფულადი ვალდებულება. მართალია, ფულადი ვალდებულება გირავნობით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ყველაზე გავრცელებული სახეა, მაგრამ ეს არ ნიშნავს სხვა ვალდებულებისათვის გირავნობის გამოყენების დაუშვებლობას. 254-ე მუხლის პირველი ნაწილი არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფულადი ვალდებულებით და იგი საერთოდ „მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე“ საუბრობს.

### მაგალითი:

ფულადი რესურსების უქონლობის გამო ავტოქარხანამ იკისრა მიმწოდებლისაგან მიღებული პროდუქციის (მაგალითად, საბურავების) სანაცვლოდ 1000 ცალი ავტომანქანის მიწოდება საბურავების ქარხნისათვის. ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად საბურავების ქარხანამ გირაოდ მიიღო ავტოქარხნის აქციები.

გირავნობა მოგირავნეს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა.

### მაგალითი:

ვალაძემ ფულავასაგან იხესხა 3 ათასი ლარი და სესხის უზრუნველსაყოფად მას გადასცა ავტომანქანა „მერსედესი“. უფრო ადრე ვალაძეს 2 ათასი ლარი ჰქონდა ნასესხები სოხაძისაგან. თუ ვალაძე დროზე ვერ დააბრუნებს აღებულ სესხს, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად დაგირავებული „მერსედესის“ რეალიზაციის უფლება აქვს ფულავას, მიუხედავად იმისა, რომ მან ფული უფრო გვიან ასესხა, ვიდრე სოხაძემ.

## *გირავნობის სახეები*

სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისაგან განასხვავებს სახელშეკრულებო გირავნობასა და კანონისმიერ გირავნობას.

სახელშეკრულებო გირავნობა გირავნობის ყველაზე გავრცელებული სახეა. ეს ის შემთხვევაა, როცა მხარეები დებენ ცალკე ხელშეკრულებას ან ძირითადი ვალდებულების ამსახველ ხელშეკრულებაში უთითებენ გირავნობის შესახებ.

კანონისმიერი გირავნობის შემთხვევებს სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ ითვალისწინებს. მაგალითად, თუ ბინის დამქირავებელმა დროულად არ გადაიხადა ბინის ქირა, გამქირავებელს აქვს გი-

რავნობის უფლება დამქირავებლის მიერ ბინაში შეტანილ ნივთებზე (მუხლი 568); მენარდეს ნარდობის ხელშეკრულების დროს აქვს გირავნობის უფლება მის მიერ დამზადებულ ნივთზე, თუკი შემკვეთი არ გადაიხდის საფასურს (მუხლი 634.); შემნახველს შესანახად ჩაბარებულ ნივთზე (მუხლი 776) და ა.შ. ამ შემთხვევებში ურთიერთობის მონაწილეებს შორის რაიმე შეთანხმება სავალდებულო არ არის.

კანონისმიერი გირავნობის სპეციალურ შემთხვევებს წარმოადგენს გირავნობის გამოყენება აღკვეთის ღონისძიებად სისხლის სამართლის პროცესში ან იძულებითი აღსრულების უზრუნველყოფის საშუალებად, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის საშუალებად სამოქალაქო პროცესში, ასევე საგადასახადო სამართალში. კერძოდ, საგადასახადო კოდექსის 244-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „თუ გადასახადის გადამხდელი არ იხდის გადასახადს დადგენილ ვადაში, დავალიანების თანხა და სანქციები (გადახდეუნიებისას შესაძლო დანახარჯებთან ერთად) წარმოადგენს საფუძველს სახელმწიფოს სასარგებლოდ გირავნობის უფლების გამოსაყენებლად ამ გადამხდელის მთელი ქონების მიმართ“.

გირავნობა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს არა მხოლოდ ამჟამად არსებულ მოთხოვნაზე, არამედ სამომავლო ან პირობით მოთხოვნაზეც (254-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ოღონდ ამ მოთხოვნათა რეალური არსებობის განსაზღვრა გირავნობის წარმოშობის მომენტისათვის შესაძლებელი უნდა იყოს.

### *მუხლი 255. მოძრავი ნივთებისა და ფასიანი ქაღალდების დაზიანების წესი*

1. მოძრავი ნივთებისა და, საჭიროებისამებრ, ინდოსირებადი ფასიანი ქაღალდების, ასევე სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაზიანება ხორციელდება მათი შექენისათვის დადგენილი წე-

სით. თუ ქონებასთან დაკავშირებით არსებობს მოთხოვნა მესამე პირთა მიმართ, მაშინ გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია ეცნობოს მესამე პირს ნივთის დაგირავების შესახებ.

2. დამგირავებელსა და მოგირავნეს შეუძლიათ გირავნობა გააფორმონ სანოტარო წესით. ამ შემთხვევაში გირავნობა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ისე, რომ არ არის სავალდებულო ქონების გადაცემა მოგირავნის მფლობელობაში და განცხადების გაკეთება სხვა კრედიტორისათვის. საბუთში უნდა აღინიშნოს დამგირავებლის, შესაძლო მესამე მოვალის, მოგირავნის ვინაობა, აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა, სარგებელი და დაკმაყოფილების ვადა.

დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს მოძრავი ნივთების, ფასიანი ქაღალდებისა და სხვა არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა დაგირავების წესს.

სამოქალაქო კოდექსის 255-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, გირავნობის გაფორმება ისეთივე წესით ხდება, როგორი წესიც ამ ნივთებისა თუ სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის შეძენის დროს გამოიყენება. განვიხილოთ თითოეული მათგანი ცალ-ცალკე.

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის ყველაზე გავრცელებულ საშუალებას წარმოადგენს ნივთის გადაცემა შემძენისათვის. ამიტომ მოძრავი ნივთების დაგირავების ყველაზე პოპულარული და იოლი გზაა ნივთის გადაცემა მოგირავნისათვის. მაგალითად, თუ პირმა ლომბარდში აიღო სესხი და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად მას სურს თავისი სამკაულების გამოყენება, მან ეს სამკაულები ლომბარდს უნდა გადასცეს.

ზოგ მოძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობისათვის ნივთის უფრადცემის გარდა, დამატებით აუცილებელია სხვა პროცედურების ჩატარებაც. ამიტომ ასეთი ნივთების დაგირავების დროს შეიძლება

## თავი მეექვსე

### საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

#### 1. გირავნობა

##### *მუხლი 254. ცნება*

1. მოძრავი ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა გადაცემაც სხვა პირთათვის დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავენე) იძენს სხვა კრედიტორთან შედარებით უპირატეს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე.

2. გირავნობის უფლება შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებზე, თუკი ეს მოთხოვნები შეიძლება განისაზღვროს გირავნობის წარმოშობის მომენტიდან.

გირავნობა კრედიტის (მოთხოვნის) უზრუნველყოფის მეტად გავრცელებული საშუალებაა. იპოთეკისაგან განსხვავებით, ამ დროს მოვალე ან სხვა მესამე პირი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას უზრუნველყოფს მოძრავი ნივთით ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთით.

მოძრავია ყველა ნივთი, რომლებიც არ განეკუთვნებიან სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლით განსაზღვრულ ნივთებს, ე.ი. არ წარმოადგენენ უძრავ ნივთებს. თუმცა ყოველგვარი მოძრავი ნივთიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს გირაოდ. მაგალითად, პასპორტი, მართვის მოწმობა, დიპლომი და ა. შ. გარეგნულად განეკუთვნებიან ნივთებს, მაგრამ მათი დაგირავება არ შეიძლება. ამიტომ უსვამს

13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი

სახს კოდექსის 254-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომ დაგირავება შეიძლება მხოლოდ იმ ნივთებისა და ქონებრივი სიკეთის, „რომელთა გადაცემაც სხვა პირთათვის დასაშვებია“. იმის გასარკვევად, თუ რისი გადაცემა დასაშვებია და რისი არა, პასუხს იძლევა 147-ე მუხლი, რომელიც ქონების ლეგალურ დეფინიციას განამტკიცებს. ამ მუხლის თანახმად, გირაოდ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ ისეთი სიკეთე, „რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად“.

მაშასადამე, გირაოდ მოძრავი ნივთების გამოყენებისას უნდა დაზუსტდეს, ეს ნივთი შეესაბამება თუ არა სამოქალაქო კოდექსის 254-ე და 147-ე მუხლების მოთხოვნებს.

გირაოდ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ასევე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. მისი ლეგალური დეფინიცია მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლში, რომლის თანახმად, „არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეძინას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე“.

შეზღუდვებს აქაც ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსი. დაიშვება არა ნებისმიერი მოთხოვნის ან უფლების დაგირავება, არამედ მხოლოდ ქონებრივი ხასიათის, გადაცემადი და გასხვისებადი მოთხოვნის ან უფლებისა.

#### მაგალითი:

პირმა დაამთავრა უნივერსიტეტი, ჩააბარა სახელმწიფო გამოცდები და მას უფლება აქვს მოითხოვოს უნივერსიტეტის დამთავრების დიპლომი. ეს მოთხოვნა არ განეკუთვნება დაგირავებადი მოთხოვნების კატეგორიას. ამიტომ, თუ უნივერსიტეტდამთავრებული აიღებს

სესხს, მას ამ სესხის უზრუნველსაყოფად არ შეუძლია დიპლომის მოთხოვნის უფლების დაგირავება.

#### სხვა მაგალითი:

პირი განდა 16 წლის და მოქმედი კანონმდებლობით მას აქვს საქართველოს მოქალაქის პირადობის მოწმობის მიღების უფლება. არც ამ შემთხვევაში შეუძლია მას ამ უფლების დაგირავება.

მოთხოვნებისა და უფლებების დაგირავებისას უნდა გაირკვეს, რამდენად დაგირავებაუნარიანია ისინი. მხოლოდ შემდეგ უნდა მოხდეს გირავნობის გაფორმება. დაგირავებაუნარიანობა პირველ რიგში იმას გულისხმობს, რომ მოგირავენეს (ე.ი. კრედიტორს) უნდა შეეძლოს ამ ნივთის ან მოთხოვნის შემდგომი რეალიზაცია, თუკი მოვალე არ ან ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას. ამიტომ, არასწორია, როცა ცხოვრებაში ხდება პასპორტების, მართვის მოწმობების, სტუდენტობის და მსგავსი საგნების „დაგირავება“.

#### მაგალითი:

პირმა ვერ გადაიხდა რესტორანში ფული და „გირაოდ“ დაუტოვა პასპორტი. ასეთი ურთიერთობა არ ჩაითვლება გირაოდ იმის გამო, რომ რესტორნის მენეჯერს არ შეუძლია სხვისი პასპორტის რეალიზაცია და იქიდან შემოსავლის მიღება, რათა დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამიტომაც აზუსტებს 152-ე მუხლი, თუ როგორი მოთხოვნებისა და უფლებების დაგირავებაა შესაძლებელი.

#### მაგალითი:

მწერალმა გამოცემლობასთან დადო ხელშეკრულება თავისი რომანის გამოცემისათვის პონორარის მიღების თაობაზე, ეს ნიშნავს, რომ მას აქვს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. თუ ამავე მწერალმა აიღო სესხი, მას შეუძლია ამ სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავოს პონორარის მიღების მოთხოვნა. ასევე ღაიშვება

ხელფასის მიღების მოთხოვნის დაგირავება და ა.შ.

დასაგირავებელი არამატერიალური ქონებრივი უფლებები შეიძლება იყოს როგორც აბსოლუტური (საავტორო უფლებები, უზუფრუქტი), ისე ფარდობითი უფლებები (მოვალისაგან ბინის ქირის, საიჯარო ქირის, ზიანის ანაზღაურების და ა.შ. მოთხოვნის უფლებები).

პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევებს წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების გირავნობა. მათგან აღსანიშნავია აქციების გირავნობა.

გირავნობა შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ კონკრეტულ ნივთზე, მოთხოვნასა და უფლებაზე. ზოგადად ქონების დაგირავება დაუშვებელია.

### *გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეები*

ვისა და ვის შორის წარმოიშობა გირავნობის ურთიერთობა? ეს პრაქტიკაში მეტად მნიშვნელოვანი საკითხია და მისი გარკვევა კონკრეტული მაგალითების მეშვეობით უფრო თვალსაჩინო იქნება.

#### მაგალითი პირველი:

ვალაძემ აიღო სესხი სამი ათასი ლარი ფულავასაგან. მან თავისი ვალის უზრუნველსაყოფად დააგირავა ავტომანქანა „მერსედესი“ და იგი გადასცა ფულავას. ამ შემთხვევაში ვალაძე წარმოადგენს „პირად მოვალეს“. მან საკუთარი ვალის უზრუნველსაყოფად საკუთარი ნივთი გამოიყენა.

#### მაგალითი მეორე:

ვალაძემ, მართალია, აიღო სესხი ფულავასაგან, მაგრამ მას არა აქვს არავითარი ნივთი ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად. მისმა მეგობარმა მის სასარგებლოდ დააგირავა საკუთარი ავტომანქანა და იგი გადასცა ფულავას. ასეთი დამგირავებლის აღსანიშნავად



თან, მაგრამ მას ხორბლის არც გასხვისებისა და არც დაგირავების უფლებამოსილება არა აქვს სხვა წევრების თანხმობის გარეშე. მიუხედავად ამისა, მან კონსორციუმის სახელით დადო სესხის ხელშეკრულება ბანკთან და ზემოთ განხილული წესის დაცვით დააგირავა ბანკში ხორბალი. ბანკმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ დამგირავებელს არ ჰქონდა ხორბლის დაგირავების უფლება. მისი რწმენა გამოძვინარეობდა კონსორციუმთან არსებული ხანგრძლივი საქმიანი ურთიერთობიდან. აქედან გამოძვინარე, 257-ე მუხლის თანახმად, ბანკი კეთილსინდისიერ შემძენს უნდა გაუთანაბრდეს.

მოგირავნის ამ კეთილსინდისიერებას სამოქალაქო კოდექსი კონკრეტულ სამართლებრივ შედეგებს უკავშირებს. კერძოდ, მოგირავნეს ასეთ შემთხვევებში აქვთ უპირატესობა მესამე პირებთან შედარებით. კონკრეტული მაგალითი ამას თვალსაჩინოს გახდის.

#### მაგალითი:

იმავე კონსორციუმმა აიღო სესხი იმავედროულად სხვა ორგანიზაციისაგან. დადგა სესხის დაბრუნების დრო, ე.ი. მოვიდა მოთხოვნის შესრულების ვადა. მიუხედავად იმისა, რომ ხორბალი ბანკში დაგირავებულია არაუფლებამოსილი პირის მიერ, ბანკს აქვს უპირატესობა სხვა ორგანიზაციასთან (მესამე პირთან) შედარებით თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ხორბლის რეალიზაციით.

#### *მუხლი 258. პირაპნეობის შარბლეობა*

გირავნობა უზრუნველყოფს მოთხოვნასა და მასთან დაკავშირებულ სხვა დამატებით უფლებებს.

გირავნობა კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა. მაგალითად, სესხის ხელშეკრულების დროს კრედიტორის

მოთხოვნა გამოიხატება მოვალისაგან დროულად ვალის დაბრუნებაში. თუ მხარეები შეთანხმდნენ სესხის პროცენტსა და პირგასამტეხლოზეც, მაშინ გირავნობა უზრუნველყოფს ამ უკანასკნელსაც. პროცენტსა და პირგასამტეხლოზე უფლებას სამოქალაქო კოდექსი „მოთხოვნასთან დაკავშირებულ სხვა დამატებით უფლებებს უწოდებს“ (მუხლი 258).

#### მაგალითი:

მეწარმემ ბანკისაგან აიღო 5000 ლარი სესხი ათი თვის ვადით. 5000 ლართან ერთად მეწარმეს ბანკისათვის უნდა გადაეხადა მყარი პროცენტი 1000 ლარის ოდენობით. ყოველ გადაცილებულ დღეზე მეწარმეს (მოვალეს) უნდა გადაეხადა 50 ლარი. ვალის დაბრუნების ვადა იყო 1 სექტემბერი. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით მეწარმემ ბანკში დააგირავა 10 კომპიუტერი, თითოეულის ღირებულება 1500 ლარი. მეწარმემ სესხის დაბრუნება დროზე ვერ შეძლო. გირაოს რეალიზაციის შედეგად ბანკს შეუძლია დაიტოვოს არა მხოლოდ 5000 ლარი, არამედ სესხთან დაკავშირებული პროცენტიც (1000 ლარი) და პირგასამტეხლოც.

#### *მუხლი 259. მესამე პირთა უფლებები*

1. თუ დამგირავებელი იმავდროულად არ არის გირათი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია მოგირავნეს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც პირადად მოვალეს აქვს; პირველ რიგში, ესაა შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

2. თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მოვალის ან მესამე პირთა ქონებით, მაშინ მესამე პირებს შეუძლიათ მოითხოვონ, რომ მათი ქონების გამოყენებაზე უფრო ადრე კრედიტორების მოთხოვნა დაკ-

ქალის ქონებით. იგივე წესი გამოიყენება უფლებათ-  
მართ მაშინაც, როცა მოთხოვნა უზრუნველყოფი-  
ლად დასვა ქონებით და ამ უფლებამოსილ პირს  
თვლიდა ზოგიერთ მათგანზე.

ამ დამგირავებელი შეიძლება იყოს როგორც „მოთხო-  
ვითი“, ისე მესამე პირიც. ბუნებრივად იბადება  
შედეგები აქვს კრედიტორის (მოგირავენის) მიმართ  
კვი ეს უკანასკნელი არ არის მოთხოვნის პირადი

ფირმა „ოაზისმა“ სავაჭრო ფირმა „მშენებლისა-  
ტონა ცემენტი. იმის გამო, რომ ცემენტის გადაცე-  
მისთვის არ ჰქონდა ფული, მისი მოთხოვნის უზრუნ-  
ველყოფილი ფირმა „მზერამ“ (მესამე პირმა) დაავი-  
ტა 10 ცალი ახალი ტელევიზორი „ფილიპსი“.  
მიწოდებული ცემენტი აღმოჩნდა უხარისხო.  
მზერა გადაიხადა ცემენტის საფასური, რის გამოც  
მოთხოვა „მზერის“ (დამგირავებლის) ტელევიზორე-  
ს შეუძლია თუ არა „მზერას“ შეედავოს (შეეცილ-  
ს) ცემენტის ხარისხის გამო, თუმცა „მზერა“ არ  
ქონდა პირადი მოვალე. 259-ე მუხლის პირველი  
წინადადების მიხედვით „მზერას“ ამის უფლება  
არ ჰქონდა დადგინებული, რომელიც არ არის  
იგივე უფლებებს ანიჭებს, როგორცაც პირად მოვ-

ამ მესამე პირის შესაგებლებიდან სამოქალაქო  
კამოპოზივს გალდებულების გაქვითვისა და მოთხო-

ოვნის გასაჩივრების უფლებებს (259-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადება). ეს იმითაა გამოწვეული, რომ პრაქტიკაში ვალდებულებათა გაქვითვის მოთხოვნა ყველაზე გავრცელებული შემთხვევაა. ამ უფლების განხილვის დროს წარმოიშობა საკითხი, თუ რომელი საპირისპირო მოთხოვნის გამოყენების უფლება აქვს დამგირავებელს: იმ მოთხოვნის, რომელიც შესაკუთრეს (დამგირავებელს) მოგირავნის მიმართ აქვს, თუ იმ მოთხოვნის, რომელიც პირად მოვალეს მოგირავნის მიმართ აქვს?

### მაგალითი:

ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში „ოაზისმა“ ვერ გადაიხადა ცემენტის ფული, მაგრამ „მშენებელს“ შეუსრულა სამშენებლო სამუშაოები, რომლის საფასური ამ უკანასკნელმაც ვერ გადაიხადა. როცა ნასყიდობიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულების დრო დადგა, „მშენებელმა“ მოსთხოვა „მზერას“ ტელევიზორების რეალიზაცია. ამ შემთხვევაში „მზერას“ შეუძლია მოგირავნეს („მშენებელს“) მოსთხოვოს „ოაზისის“ მიმართ არსებული შემსვედრი ვალდებულების (ცემენტის საფასურის გადაუხდელობა) გაქვითვა, მიუხედავად იმისა, რომ ეს მისი ვალდებულება არ არის.

გარდა შეცილების უფლებისა, სამოქალაქო კოდექსი მოგირავნეს სხვა შეღავათებსაც ანიჭებს. კანონმდებლობა ამ დროს იმასაც ითვალისწინებს, რომ დამგირავებელი თვითონ არაა მოთხოვნის პირადი მოვალე. თუ მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულია როგორც პირადი მოვალის, ისე შესამე პირის ნივთი (ან მოთხოვნა), მაშინ შესამე პირს უფლება აქვს მოსთხოვოს კრედიტორებს, რომ მათ მოთხოვნა დაიკმაყოფილონ ჯერ პირადი მოვალის ნივთის რეალიზაციის ხარჯზე, ხოლო შემდეგ, თუ ეს საკმარისი არ აღმოჩნდება, გამოიყენონ მისი (შესამე პირის) ქონება.

ეს თავისებურებებიც იქნეს გათვალისწინებული. თუმცა აქაც გარკვეული სიზუსტეა საჭირო. მაგალითად, ავტომანქანის შემენის დროს, გარდა ნასყიდობის ან სხვა ხელშეკრულებისა და შემენისათვის ნივთის გადაცემისა, აუცილებელია საგზაო პოლიციის სამსახურში აღრიცხვაზე აყვანა. სავალდებულოა თუ არა ავტომანქანის დაგირავებისათვის საგზაო პოლიციაში აღრიცხვაზე დადგომა? საგზაო პოლიციაში აღრიცხვაზე დადგომა არ არის სამოქალაქო-სამართლებრივი აქტი, იგი ადმინისტრაციული სამართლის სფეროს განეკუთვნება. ამიტომ ეს არ წარმოადგენს ავტომანქანაზე საკუთრების შემენის აუცილებელ პირობას. ამრიგად, უნდა დავასკვნათ, რომ ავტომანქანის დაგირავებისათვის არ არის აუცილებელი ავტონისპექციაში აღრიცხვაზე დადგომა.

გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს ასევე ფასიანი ქაღალდებიც. კანონი აქ პირველ რიგში ინდოსირებად ფასიან ქაღალდებს ასახვლებს. ეს იმით აიხსნება, რომ ამ ტიპის ფასიან ქაღალდებზე საკუთრების გადაცემას თავისებურება ახასიათებს. კერძოდ, ასეთი ფასიანი ქაღალდების მეორე მხარეზე აღინიშნება ყოველი ახალი შემენის ვინაობა. ეს იმას ნიშნავს, რომ, თუ გირავდება სახელობითი აქცია ან სახელობითი ობლიგაცია, აუცილებელია ინდოსირება, ე.ი. ამ ქაღალდზე მოგირავნის აღნიშვნა.

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავების დროს გამოიყენება წესები მოთხოვნისა და უფლებების დათმობის შესახებ (198-207-ე მუხლები).

მიუხედავად იმისა, რომ ჩვეულებრივ, გირავნობას სანოტარო წესით დამოწმება არ სჭირდება, კოდექსი მხარეებს აძლევს იმის შესაძლებლობას, რომ გირავნობა სანოტარო წესით გააფორმონ. სანოტარო წესი შეუძლიათ მათ გამოიყენონ ნებისმიერი მოძრავი ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავების მიმართ. ასეთ შემთხვევაში გირაოს გადაცემა მოგირავნისათვის

სავალდებულო არ არის. მას საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ცვლის (255-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მეორე წინადადება). თუ დაგირავებისას დამგირავებელმა დაგირავების შესახებ უნდა აცნობოს კრედიტორებს ან სხვა მესამე პირებს, რომელთაც გირაოს მიმართ შეიძლება უფლება წარმოეშვათ (255-ე მუხლი პირველი ნაწილის მეორე წინადადება), სანოტარო წესით გირავნობის გაფორმებისას, დამგირავებელი ვალდებული არ არის ამის შესახებ აცნობოს კრედიტორებს ან სხვა მესამე პირებს (255-ე მუხლი მე-2 ნაწილის მეორე წინადადება). ამასთან, კანონი იმპერატიულ მოთხოვნებს უყენებს ნოტარიუსის მიერ დამოწმებულ გირავნობის დოკუმენტებს: იგი უნდა შეიცავდეს დამგირავებლისა და მოგირავნის ვინაობას, თუკი დამგირავებელი თვითონ არ არის ვალდებულების პირადი მოვალე, მაშინ უნდა აღინიშნოს მოვალის შესახებ მონაცემებიც. ამ მოვალეს კანონი „შესაძლო მესამე მოვალეს“ უწოდებს. გარდა ამისა, უნდა აღინიშნოს უზრუნველყოფის მოთხოვნის მოცულობა (მაგალითად, სესხის დროს – სესხის ოდენობა გამოხატული თანხაში), სარგებელი (სესხის პროცენტი) და მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა (ვალის დაბრუნების ვადა).

### **მუხლი 256. სურობაცია**

თუ დაგირავებულია მოთხოვნა, ხოლო მოვალე ვალდებულებას ასრულებს გირავნობის ვადის გასვლამდე, მაშინ შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს (სუროგაცია).

გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს არა მხოლოდ ნივთი, არამედ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მაგალითად, მოთხოვნა. მისი თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ ეს უკანასკნელი არ არის ფიზიკურად ხელშესახები ობიექტი. ამიტომ მოვალის მიერ ვალდებულების ვადამდე შესრულებისას დაგირავებული მოთხოვნა სხვა რამით უნდა შეიცვალოს. ასეთ შემთხვევას სამოქალაქო კოდექსი

ით

სუროგაციას უწოდებს. უფრო აშკარად რომ წარმოვიდგინოთ ამ ინსტიტუტის მნიშვნელობა, სასურველია მოვიხმოთ თვალსაჩინო

მაგალითი:

მთვარაძემ წინასწარ გადაუხადა ავეჯის საფასური ავეჯის მაღაზიას. ამ უკანასკნელს მყიდველისათვის – (მთვარაძისათვის) ოქტომბრის თვეში უნდა გადაეცა ავეჯი საკუთრებაში. ე.ი. მთვარაძეს ჰქონდა გამყიდველისაგან ნივთის მოთხოვნის უფლება. ამ დროს მთვარაძემ სესხადისაგან აიღო ვალი 3000 ლარის ოდენობით და ამ ვალის უზრუნველსაყოფად დააგირავა გამყიდველისაგან ავეჯის მოთხოვნის უფლება. ავეჯის მაღაზიამ მთვარაძეს ავეჯი მიაწოდა სესხის ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე. ამით პრაქტიკულად სესხადის მიერ მთვარაძისათვის მიცემული სესხი უზრუნველყოფის გარეშე დარჩა. ასეთ შემთხვევაში ამოქმედდება 256-ე მუხლია რაც იმას ნიშნავს, რომ მოთხოვნის ადგილს, რომლითაც უზრუნველყოფილი იყო სესხი, დაიკავეს ავეჯი, ე.ი. შესრულება.

სუროგაციის შემთხვევები ცხოვრებაში ხშირია. ოღონდ მასზე ადამიანები ყურადღებას არ ამახვილებენ. მოთხოვნის დაგირავებისას გამოყენებული უნდა იქნეს საერთო წესები, რომლებიც გათვალისწინებულია არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავებისას, ხოლო შესრულების დაგირავება დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა ხასიათისაა შესრულება: არის ის მატერიალური თუ არამატერიალური.

*მუხლი 257. კეთილსინდისიერი მოგირავნის უფლებები*

თუ გირავნობის საგნის (გირაოს) გადაცემა სხვა პირისათვის ხორციელდება საბუთის გადაცემით და დამგირავებელი გირავნობის წარმოშობის მომენტისათვის ფლობს ამ ნივთს (უფლებას) მისი დაგირავების უფლებამოსილების გარეშე, მოგირავნე ითვლება კე-

თილსინდისიერ შემძენად, თუკი მან არ იცის და არც შეიძლება დასტოდნოდა ამის შესახებ. მოგირაენის ეს კეთილსინდისიერება აძლევს მას უპირატესობას მესამე პირთან შედარებით.

ცხოვრებაში არის შემთხვევები, როცა მოძრავი ნივთის დაგირაება ხდება არა ნივთის ფიზიკური გადაცემით, არამედ ამ ნივთზე (ან უფლებაზე) არსებული საბუთის გადაცემით.

#### მაგალითად:

როცა ხორბლის მესაკუთრე ბანკში აგირაევს სასაქონლო საწყობში შესანახად მიბარებულ ხორბალს, იგი ბანკს გადასცემს არა ხორბალს, არამედ სასაწყობო მოწმობას; ანდა როცა გემზე ჩატვირთული საქონლის დაგირაება ხდება, ამ საქონელზე უფლებამოსილი პირი ბანკს (მოგირაენს) გადასცემს არა გემზე მყოფ და ვერ კიდევ დანიშნულების ადგილზე მიუსვლელ ტვირთს, არამედ კონოსამენტს.

სწორედ ასეთ შემთხვევებს გულისხმობს 257-ე მუხლი, როცა ამბობს: „თუ გირაენობის საგნის (გირაოს) გადაცემა სხვა პირისათვის ხორციელდება საბუთის გადაცემით“. მნიშვნელოვანი ამ მუხლის დახასიათებისას ისაა, რომ დამგირავებელი, თუმცა ფლობს ამ ნივთს (ან უფლებას), მაგრამ მას არა აქვს მისი დაგირაების უფლება.

#### მაგალითი:

სასაქონლო საწყობში მიბარებული ხორბლის მესაკუთრეები არიან კონსორციუმ „თავთავის“ მონაწილეები. კონსორციუმში სამოქალაქო სამართლის მიხედვით წარმოადგენს ამხანაგობას — ერთობლივ საქმიანობას (930-940-ე მუხლები). შეთანხმების მიხედვით, სასაქონლო მოწმობა ინახება კონსორციუმის ერთ-ერთ წევრ-



### მაგალითი:

მწერალთა კავშირმა ხელფასების გასაცემად ბანკისაგან აიღო სესხი 5 ათასი ლარი და დააგირავა სამი კომპიუტერი, რაც საკმარისი არ აღმოჩნდა სესხის ოდენობის უზრუნველსაყოფად. ამიტომ არქიტექტორთა კავშირმა თავისი სამი კომპიუტერიც დააგირავა მწერალთა კავშირის სასარგებლოდ. მწერალთა კავშირმა ვერ დააბრუნა სესხი. ბანკმა მოითხოვა არქიტექტორთა კავშირის კომპიუტერების გაყიდვა საჯაროდ. სამოქალაქო კოდექსის 259-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, არქიტექტორთა კავშირს შეუძლია ბანკს მოსთხოვოს თავდაპირველად მწერალთა კავშირის კომპიუტერების რეალიზაცია.

259-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება უფრო აფართოებს მესამე პირის უფლებას. კერძოდ, დამგირავებელ მესამე პირს შეუძლია მოგირავენეს (უფლებამოსილ პირს) მოსთხოვოს პირადი მოვალის იმ ქონების რეალიზაცია, რომელთა რეალიზაციის ვადა არ დამდგარა ან მოგირავენეს ამის უფლება ჯერ არა აქვს.

### მაგალითი:

მწერალთა კავშირმა მეორე თვის ხელფასის გასაცემად ბანკისაგან აიღო სესხი და სესხის უზრუნველყოფის მიზნით დააგირავა ბანკში ხუთი ტელევიზორი. როცა პირველი ვალის დაფარვის დრო დადგა, ბანკმა არქიტექტორთა კავშირის მიერ დაგირავებული კომპიუტერების რეალიზაცია მოითხოვა. არქიტექტორთა კავშირს უფლება აქვს თავდაპირველად მოითხოვოს მწერალთა კავშირის ტელევიზორების რეალიზაცია, თუმცა მათზე მოგირავენეს (უფლებამოსილ პირს) ჯერ რეალიზაციის უფლება არა აქვს.

**მუხლი 260. გირავნობის გავრცელება გირავნობის სა-  
ბანკო შეიჯავალ ქონებრივ შესაძლებლობებზე**

გირავნობა ვრცელდება ყველა ქონებრივ ფასეულობაზე, რომლებსაც მოიცავს საკუთრებაში მყოფი გირავნობის საგანი.

მოდრავი ნივთის ან სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავებისას გირავნობის უფლება ვრცელდება გირავნობის საგანთან დაკავშირებულ ყველა ქონებრივ ფასეულობაზე, კერძოდ, იმ სიკეთეზე, რომელიც განსაზღვრულია ნივთისა და უფლების ნაყოფად (154-ე მუხლი). ეს იმას ნიშნავს, რომ მოგირავენს უფლება აქვს თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს გირაოს რეალიზაციისას ნივთისა და უფლების ნაყოფის გაყიდვით.

**მაგალითი:**

შსს „თოლიამ“ სესხის სანაცვლოდ ბანკში დააგირავა ათი ცალი აქცია ნომინალური ღირებულებით 10000 ლარი. იმის გამო, რომ „თოლიამ“ ვერ დააბრუნა ვალი, ბანკმა რეალიზაცია გაუკეთა აქციებს, რომელთაც ერგებოდათ დივიდენდი 1000 ლარის ოდენობით. ამ შემთხვევაში დივიდენდი წარმოადგენს უფლების ნაყოფს და მოგირავენს უფლება აქვს გირაოსთან ერთად მოახდინოს მისი რეალიზაციაც.

**მუხლი 261. გირავნობა მულტობელობის გადაცემაში**

1. თუ გირავნობა უზრუნველყოფილია საგნის გადაცემით მოგირავენის მფლობელობაში, მაშინ მოგირავენე ვალდებულია სათანადოდ შეინახოს იგი. მას უფლება აქვს მიიღოს სარგებელი, რომელიც მიეთვლება უზრუნველყოფილ მოთხოვნას. მას ასევე შეუძლია დამგირავებელს მოსთხოვოს საგანზე გაწეული აუცილებელი დანახარჯების ანაზღაურება.

2. თუ მოგირავენე სათანადოდ არ ასრულებს დაკისრებულ მოვალეობას, დამგირავებელს შეუძლია მოითხოვოს საგნის გადაცემა მესამე პირისათვის.

3. თუ არსებობს დამგირავებული საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხე, დამგირავებელს შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება მოითხოვოს, ხოლო მოგირავენეს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სხვა საშუალება შესთავაზოს. მოგირავენე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს დამგირავებელს დამგირავებული საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხის შესახებ და დაუნიშნოს უზრუნველყოფის სხვა საშუალების შეთავაზების ვადა. თუ დამგირავებელი ამ ვადაში არ შესთავაზებს მას სხვა საშუალებას, მაშინ მოგირავენეს შეუძლია გაყიდოს საგანი. გაყიდვის დროს გამოიყენება გირაოს რეალიზაციის წესები. გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა იკავებს გირაონობის საგნის ადგილს. გირაონობის ვადის გასვლამდე ეს თანხა ინახება შესაბამისი დანარიცხით.

გირაონობის საგნის (გირაოს) გადაცემა მოგირავენისათვის გირაონობის ყველაზე გავრცელებული შემთხვევაა. თუმცა ეს არ გამოირიცხავს იმის შესაძლებლობას, რომ გირაო დარჩეს დამგირავებელთან. გავრცელდა მესამე გზა გირაონობისა. ეს ის შემთხვევებია, როცა დამგირავებელი მოგირავენეს კი არ გადასცემს გირაოს, არამედ მესამე პირს, რომელსაც ენდობიან როგორც დამგირავებელი, ისე მოგირავენე. არის შემთხვევები, როცა გირაო მოგირავენისა და დამგირავებელის თანამფლობელობაში გადადის და ამ საგნის განკარგვის უფლებამოსილება მათ მხოლოდ ერთობლივად აქვთ.

რითია გამოწვეული გირაოს გადაცემის სხვადასხვა გზებისა და საშუალებების არსებობა? გირაონობის არჩეულ ფორმას გირაონობის მონაწილეები უნდა ენდობოდნენ. იგი უნდა უზრუნველყოფდეს

მათ უსაფრთხოებას. თუ ნივთი დარჩება დამგირავებელთან, არსებობს იმის საფრთხე, რომ დამგირავებელი მას მოგირავნის თანხმობის გარეშე გაასხვისებს; თუ ნივთი დარჩება მოგირავენესთან, დამგირავებელს წარმოეშობა ნივთის გასხვისების საფრთხე მისი თანხმობის გარეშე. ამიტომაც პრაქტიკაში დამკვიდრდა გირაოს ერთობლივად ფლობის ან მისი მესამე პირისათვის გადაცემის შემთხვევები.

ყველა მსგავსი ურთიერთობის მოწესრიგების შესაძლებლობა და ვარიანტებია ვათვალისწინებული 261-ე მუხლში.

261-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევას, როცა „გირავნობა უზრუნველყოფილია საგნის გადაცემით მოგირავნის ძეგლობელობაში“. ამ დროს წარმომობილი ურთიერთობების თავისებურებათა დახასიათებისას აუცილებელია იმ სპეციფიკის ანალიზი, რომელიც „საგნის გადაცემას“ უკავშირდება. რას ნიშნავს „საგნის გადაცემა მოგირავნის ძეგლობელობაში“?

ა. დამგირავებლის მიერ ნივთის გადაცემას პირდაპირ ძეგლობელობაში 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით. მაგალითად, დამგირავებლის მიერ მოგირავნისათვის ან მისი წარმომადგენლისათვის იმ ოთახის გასაღების გადაცემა, რომელშიც იმყოფება დამგირავებული კომპიუტერები. აქ მთავარია შეიქმნას ისეთი პირობები, რომ დამგირავებელს არ ჰქონდეს გირავნობის საგანთან თავისუფალი მისვლისა და თავისუფალი განკარგვის შესაძლებლობა. ანალოგიურად შეიძლება მოგირავნისათვის ან მის მიერ განსაზღვრული პირისათვის იმ საწყობის გასაღებების გადაცემა, რომელშიც დამგირავებული საქონელი იმყოფება;

ბ. გადაცემად უნდა ჩაითვალოს ისეთი შემთხვევებიც, როცა გირავნობის საგანი მოგირავნის არაპირდაპირ ძეგლობელობაში გადადის 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით. ამ დროს მნიშვნელოვანია ის, რომ პირდაპირი ძეგლობელი იყოს ისეთი მესამე პირი, რომელ-

საც კრედიტორი (მოგირავენე) ენდობა. მაგალითად, დაგირავებული ნივთის ჩაბარება შემნახველ საკანში;

ვ. გადაცემად მიიჩნევა გირავენობის საგნის იმგვარად ყოფნა დამგირავებლისა და მოგირავენის მფლობელობაში, რომ მისი განკარგვის შესაძლებლობა დამოუკიდებლად არ ჰქონდეს არც ერთს. მაგალითად ა-მ დააგირავა თავის მანქანა მოგირავენე ბ-ს სასარგებლოდ, მაგრამ მანქანა დატოვა თავის გარაჟში, ხოლო მანქანის გასაღები და ტექნიკური პასპორტი გადასცა მოგირავენეს. ასეთი შემთხვევაც შეიძლება დაკვალიფიცირდეს ნივთის გადაცემად.

მიუხედავად გირავენობის საგნის გადაცემის მრავალი შესაძლო ვარიანტისა, 261-ე მუხლის შინაარსი იმ შემთხვევებს ეხება, როცა გირაო მოგირავენის პირდაპირ მფლობელობაში გადადის. ასეთ შემთხვევაში დამგირავებელსა და მოგირავენეს შორის წამოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის შინაარსიც განსაზღვრულია 261-ე მუხლში:

ა. მოგირავენე ვალდებულია სათანადოდ შეინახოს მისთვის გადაცემული საგანი. იმავედროულად, იგი უფლებამოსილია ამ საგნისაგან მიიღოს სარგებელი, რომელიც მიეთვლება უზრუნველყოფილ მოთხოვნას. მაგალითად, ამ სარგებლით დაიფარება სესხის პროცენტები და ა.შ.

ბ. მოგირავენე უფლებამოსილია დამგირავებლისაგან მოითხოვოს საგანზე გაწეული აუცილებელი დანახარჯების ანაზღაურება. „აუცილებელი დანახარჯების“ ცნებას სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. მისი შეფასება ყოველი კონკრეტული შემთხვევის ანალიზისას უნდა მოხდეს.

გ. გირავენობის ვადის გასვლის შემდეგ მოგირავენე ვალდებულია გირაო დაუბრუნოს დამგირავებელს, თუკი ამ უკანასკნელმა ვალდებულება შეასრულა დროულად და საჭირო აღარ არის გირაოს რეალიზაცია.

არის შემთხვევები, როცა გირაო, მართალია, გადავიდა მოვირაენის მფლობელობაში, მაგრამ ეს უკანასკნელი არ ასრულებს კანონით მასზე დაკისრებულ მოვალეობას — სათანადოდ არ უვლის გადაცემულ საგანს. ამ დროს კანონი დამგირავებელს უფლებას ანიჭებს მოგირაენისაგან მოითხოვოს საგნის გადაცემა მესამე პირისათვის (261-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

მოგირაენის მფლობელობაში საგნის გადაცემის დროს წარმოშობილი კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები ძალიან ჰგავს მიბარების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ურთიერთობებს. არცთუ იშვიათია შემთხვევები, როცა დამგირავებელი აღებული სესხის ან სხვა ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად იყენებს მალფუჭად ან მსგავს საქონელს და გირაენობის პერიოდში წარმოიშობა დამგირავებული საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხე. ასეთ დროს დამგირავებელს შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება მოითხოვოს. იმავდროულად, იგი ვალდებულია მოგირაენეს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სხვა საშუალება შესთავაზოს (261-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადება).

თავის მხრივ, მოგირაენე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს დამგირავებელს დამგირავებული საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხის შესახებ და დაუნიშნოს უზრუნველყოფის სხვა საშუალების შეთავაზების ვადა. ამ ვადაში დამგირავებლის მიერ უზრუნველყოფის სხვა საშუალების შეუთავაზებლობა, მოგირაენეს უფლებას აძლევს გაყიდოს დამგირავებული საგანი. მაგრამ გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა არ გადაიქცევა მოგირაენის საკუთრებად. ამ დროს გვაქვს სუროგაცია: გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა იკავებს გირაენობის საგნის ადგილს (261-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მე-5 წინადადება). ეს თანხა უნდა იქნეს შენახული დეპოზიტზე და მას უნდა დაერიცხოს შესაბამისი

პროცენტები. პროცენტის ოდენობა უნდა განისაზღვროს მოქმედი საბანკო პროცენტის შესაბამისად, თუკი მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

**მუხლი 262. დამგირაველის მოვალეობა გირავნობის უფლების რეგისტრაციისას**

1. თუ გირავნობის უფლება რეგისტრაციაშიც ტარდება, დამგირაველებელი ვალდებულია გირავნობის საგანი შეინახოს და სათანადოდ მოუაროს მას. იგი უფლებამოსილია კვლავინდებურად მიიღოს სარგებელი ამ საგნიდან.

2. თუ მოსალოდნელია, რომ დამგირაველებელი თავის ამ ვალდებულებას ვერ შეასრულებს, მაშინ მოგირავენს შეუძლია მოითხოვოს საგნის გადაცემა მისთვის. თუ საქმე ეხება დაგირავებულ მოთხოვნას, რომელიც რეგისტრაციაში ტარდება, მოგირავენს უფლება აქვს, შეატყობინოს მოვალე მესამე პირს ამის შესახებ. შეტყობინების მომენტიდან მოვალე ვალდებულია მოგირავენის მოთხოვნა შესრულების ვადის დადგომი

მოდრავი ნივთის დაგირავება შეიძლება ისეც, რომ გირავნობის საგანი არ გადაეიდეს მოგირავენის მფლობელობაში და დარჩეს დამგირაველებელთან. ასეთ შემთხვევაში მოგირავენს განსაზღვრული გარანტიები სჭირდება. ერთ-ერთი ასეთი გარანტიაა გირავნობის რეგისტრაცია. გირავნობის რეგისტრაცია ხდება 255-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესით საჯარო რეესტრში. ამ შემთხვევებშიც დამგირავებელსა და მოგირავენს შორის წარმოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა; ოღონდ საგნის შენახვისა და მოვლის ვალდებულება ეკისრება დამგირავებელს (262-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება). მას ჩვეულებრივად შეუძლია ისარგებლოს ამ საგნით და მიიღოს მისგან სარგებელი.

### მაგალითი:

ღვინაძემ ბანკისაგან აიღო სესხი 1000 ლარი და დააგირავა თავისი მანქანა „მიცუბიში“, რომელსაც იგი იყენებდა მგზავრების გადასაყვანად (ტაქსად). გირავნობა გაფორმდა რეგისტრაციით ისე, რომ მანქანა კვლავ ღვინაძის მფლობელობაში დარჩა. 262-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მას კვლავინდებურად შეუძლია გააგრძელოს თავისი საქმიანობა და მიიღოს შემოსავალი გირავნობის საგნიდან.

იმ შემთხვევაში, როცა არსებობს საფრთხე, რომ დამგირავებელი ვერ მოუვლის გირავნობის საგანს, მოგირავნეს შეუძლია მოითხოვოს საგნის გადაცემა მისთვის (262-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადება).

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს დამატებით პროცედურას იმ შემთხვევებში, როცა დაგირავებულია მოთხოვნა და ეს მოთხოვნა გადადის მოგირავნის მფლობელობაში.

### მაგალითი:

წიგნაძემ ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავა გამოძკემლობისაგან მისი რომანისათვის გათვალისწინებული ჰონორარის მიღების მოთხოვნა. გარიგების მხარეებმა გირავნობა რეგისტრაციაში გაატარეს საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების დედანი, რომლითაც წიგნაძეს ჰონორარის მოთხოვნის უფლება ჰქონდა, დარჩა მასთან. ბანკს ეჭვი შეეპარა, რომ წიგნაძე არ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და მისგან მოითხოვა მოთხოვნის გადაცემა (ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დედნის გადაცემა). მოგირავნემ უნდა შეატყობინოს გამოძკემლობას – „მოვალე შესამე პირს“, რომ, როცა ჰონორარის გადახდის დრო მოვა, იგი მიიღოს ბანკმა და არა წიგნაძემ. შეტყობინების მომენტიდან გამოძკემლობა ვალდებულია ურთიერთობა ჰქონდეს ბანკთან და ვალდებულების შესრულების



დროის დადგომისთანავე, შეასრულოს ბანკის (მოვირაუნის) სასარგებლოდ – ე.ი. გადაიხადოს ჰონორარი (262-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 და მე-3 წინადადებები).

### **მუხლი 263. ზირაუნობის საგნის შემდგომი დაგირავება**

მოვირაუნის მიერ გირაუნობის საგნის შემდგომი დაგირავებისათვის აუცილებელია დაგირავებლის წინასწარი თანხმობა.

გირაუნობის ყველაზე გავრცელებულ ფორმას, როგორც უკვე არაერთგზის ითქვა, წარმოადგენს გირაოს გადაცემა მოვირაუნის მფლობელობაში. ამ დროს ნივთი პრაქტიკულად მოვირაუნის ხელში იმყოფება. ამიტომ მას აქვს შესაძლებლობა, თუკი იგი ამას მოინდომებს, დაგირავებლის დაუკითხავად გამოიყენოს ეს ნივთი. იმის გამო, რომ მოძრავ ნივთებზე არ ხდება საკუთრების უფლების რაიმე სპეციალური აღრიცხვა, არაა გამორიცხული, რომ მოვირაუნემ დაავირავეს მის მფლობელობაში არსებული ნივთი. ასეთ შესაძლებლობას სამოქალაქო კოდექსიც უშეებს. ოღონდ მოვირაუნის მიერ ნივთის შემდგომი დაგირავებისათვის აუცილებელია დაგირავებლის წინასწარი თანხმობა (263-ე მუხლი).

კანონი არაფერს ლაპარაკობს ამ თანხმობის ფორმაზე. იგი შეიძლება განხორციელდეს როგორც ზეპირად, ისე წერილობით. მთლიანობაში კი ამ ურთიერთობათა მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 99-101 მუხლებით გათვალისწინებული წესები, რომლებიც გარიგებებში თანხმობას შეეხებიან.

### **მუხლი 264. გარიგებების დადება ზირაუნობის საგანზე**

გირაუნობის საგანზე გარიგების დადებისათვის აუცილებელია მოვირაუნის წინასწარი თანხმობა.

ვირაუნობისას შესაძლებელია, რომ ნიეთი დარჩეს დამვირავე-ბელთან. მას ამ ნიეთის შენახვისა და გამოყენების უფლება ჩვეუ-ლებრივ აქვს. მოვირაუნის უფლებებისა და ინტერესების დაცვის მიზნით სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრულ შეზღუდვებს აქაც ითვალისწინებს. 264-ე მუხლის მიხედვით „ვირაუნობის საგანზე ვარიგების დადებისათვის აუცილებელია მოვირაუნის წინასწარი თანხმობა“.

კოდექსი არ აკონკრეტებს, თუ რომელ ვარიგებაზეა საუბარი და რა ხასიათის უნდა იყოს ეს ვარიგებები. ეს არაა შემთხვევითი: ნებისმიერმა ვარიგებამ, რომელიც დაიდო ვირაუნობის საგანზე, შეი-ძლება მოვირაუნეს, მის ინტერესებს საფრთხე შეუქმნას. თუმცა აქ შეიძლება იმ ვარიგებების გამოყოფა, რომლებიც: ა) იწვევენ ვი-რაუნობის საგანზე მესაკუთრის შეცვლას (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცე-ლა და ა.შ.), ბ) ამცირებენ ნიეთის ღირებულებას, მის ხარისხს (ქირაუნობა, თხოვება, უზუფრუქტი და ა.შ.). ყოველი ასეთი ვარი-გების დადებამდე აუცილებელია მოვირაუნის წინასწარი თანხმობა. აქაც, შესაბამისად, უნდა იყოს გამოყენებული სამოქალაქო კოდექ-სის 99-101 მუხლები.

### *მუხლი 265. ხაზნის დაზიანება რამდენჯერმე*

ერთი და იგივე საგანი შეიძლება რამდენჯერმე დავირაუდეს. რიგითობა განისაზღვრება დავირაუების მომენტის შესაბამისად.

ერთი და იგივე საგანი შეიძლება დავირაუდეს რამდენჯერმე. თუ საგნის ხელმეორედ დავირაუება ხდება ვარიგების საფუძველზე, მაშინ აუცილებელია, შესაბამისად, მოვირაუნის ან დამვირაუებლის წინასწარი თანხმობა 263-ე და 264-ე მუხლების მიხედვით. პრაქ-ტიკულად ძნელი წარმოსადგენია, რომ კრედიტორებმა (მოვირაუნემ)

თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მიიღონ ერთხელ უკვე დაგირავებული ნივთი. თუმცა, თეორიულად ამის შესაძლებლობა არსებობს და ეს შეიძლება კონკრეტული მაგალითით თვალსაჩინო გავხადოთ:

მაგალითი:

მევიოლინემ ბანკისაგან იხესხა 10 000 ლარი და დააგირავა თავისი ვიოლინო, რომელიც განეკუთვნება სტრადივარიუსის ჯგუფის ვიოლინოებს და მისი ღირებულება, სულ ცოტა 100 000 ლარია. ვიოლინო შესანახად გადაეცა ბანკს. იმავე მევიოლინემ რამდენიმე თვის შემდეგ გადაწყვიტა გაეძართა პერსონალური კონცერტი და ამ მიზნით იქირავა საკონცერტო დარბაზი, რომლისთვისაც უნდა გადაეხადა ქირა 5000 ლარის ოდენობით. იმის გამო, რომ მას ეს თანხა არ ჰქონდა, საკონცერტო დარბაზის ადმინისტრაციას შესთავაზა იმ ვიოლინოს დაგირავება, რომელიც ბანკში უკვე იყო დაგირავებული. ვინაიდან ვიოლინოს რეალური ღირებულება ბევრად აღემატებოდა ვალის ღირებულებას, ბანკიც დაეთანხმა ვიოლინოს ხელშეორედ დაგირავებას.

განხილული მაგალითი ის შემთხვევაა, როცა ერთმანეთთან კონკურენციაში იმყოფება ორი სახელშეკრულებო გირავნობა. მაგრამ პრაქტიკაში უფრო გავრცელებულია სახელშეკრულებო და კანონისმიერ გირავნობათა კონკურენცია.

მაგალითი:

სტუდენტმა ბანკში აიღო სესხი 500 ლარი და დააგირავა თავისი კომპიუტერი „პენტიუმ 200“, რომლის ღირებულება 1500 ლარზე მეტია. ვალის გასტუმრებამდე სტუდენტს კომპიუტერი გადაეწვა და შესაკეთებლად მიიტანა სახელოსნოში. შეკეთების შემდეგ სტუდენტს უნდა წაეღო კომპიუტერი, მაგრამ მას ხელოსნისათვის

გადასახდელი ფული არ ჰქონდა. სახელოსნომ სამოქალაქო კოდექსის 634-ე მუხლის საფუძველზე გამოიყენა გირავნობის უფლება კომპიუტერზე და დაიტოვა იგი.

ამრიგად, გვაქვს სახელშეკრულებო და კანონისმიერ გირავნობათა კონკურენცია. როგორ უნდა გადაწყდეს ამ შემთხვევაში საკითხი? 265-ე მუხლის მიხედვით, თუ ნივთი რამდენჯერმეა დაგირავებული, რიგითობა განისაზღვრება დაგირავების მომენტის შესაბამისად. ეს იმას ნიშნავს, რომ ჯერ უნდა დაკმაყოფილდეს ბანკის მოთხოვნა, ვინაიდან ის დროით წინ უსწრებს სახელოსნოს მოთხოვნას.

მაშასადამე, სახელშეკრულებო თუ კანონისმიერ გირავნობათა კონკურენციის დროს არა აქვს მნიშვნელობა იმას, თუ რა საფუძველით წარმოიშვა გირავნობა. უპირატესობა ენიჭება ადრე წარმოშობილ გირავნობას და ამ გირავნობით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას.

### **მუხლი 266. მოგირავნის უფლებების ღაცვა**

თუ მოგირავენს ხელი შეუშალებს თავისი უფლებების განხორციელებაში, მას შეუძლია ხელის შემშლელის მიმართ იგივე უფლებები გამოიყენოს, რაც მესაკუთრემ.

მიუხედავად იმისა, გირავნობის საგანი მოგირავნის მფლობელობაში გადადის თუ არა, მას შეუძლია გამოიყენოს უფლებათა დაცვის იგივე საშუალებები, როგორც აქვს მესაკუთრეს. პირველ რიგში, ეს ეხება სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას (სავინდიკაციო სარჩელი) და სარგებლობისას ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნას (ნეგატორული სარჩელი).

თუ მოგირავენს შეექმნება საფრთხე იმის გამო, რომ გირავნობის საგანი სხვაგვარად იქნეს გამოყენებული, ვიდრე ეს შეთანხმებით იყო გათვალისწინებული, ან დამგირავებელი არ ასრულებს

მასზე დაკისრებულ მოვალეობას ნივთის სათანადო შენახვის თაობაზე, მოგირაენეს შეუძლია 262-ე მუხლთან ერთად გამოიყენოს 161-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება.

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა დამგირაეველი გირაენობის საგანს მოგირაენის თანხმობის გარეშე გაასხვისებს ან სარგებლობაში გადასცემს მესამე პირს. ამ დროს მოგირაენეს უფლება აქვს 160-ე მუხლის საფუძველზე მესამე პირისაგან მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება – სავინდიკაციო სარჩელი. ეს მოგირაენის უფლებებისა და ინტერესების დაცვის მეტად მნიშვნელოვანი საშუალებაა.

### **მუხლი 267. გირაენობის უფლების გაღასვლა ახალ კრედიტორზე**

1. სხვა პირისათვის მოთხოვნის გადაცემით ამ პირზე (ახალ კრედიტორზე) გადადის გირაენობის უფლება.

2. ყოველი მესამე პირი, რომლის უფლებრივი მდგომარეობაც გირაოს გასხვისების შედეგად შეიძლება გაუარესდეს, უფლებამოსილია დაფაროს მოთხოვნა და ამ გზით გირაენობის უფლება თავის თავზე აიღოს.

3. გირაო არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე. თუ მოთხოვნის გადაცემისას გამორიცხულია გირაოს გადასვლა, მაშინ ისპობა გირაენობის უფლება.

მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია გირაენობით, ისეთივე ქონებრივ ობიექტს წარმოადგენს, როგორც ნებისმიერი ნივთი. ამიტომ მისი გასხვისებაც სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით დასაშვებია. მოთხოვნებისა და უფლებების გასხვისების ინსტიტუტს სამოქალაქო კოდექსი მოთხოვნის დათმობას უწოდებს (198-202 მუხლები). იმის გამო, რომ გირაენობა აქცესორული უფლებაა და იგი

დამოკიდებულია ძირითად მოთხოვნაზე, ბუნებრივად დაიბადება კითხვა: რა ბედი ეწევა გირავნობას ამ დროს? იწვევს თუ არა მოგირავნის (კრედიტორის) შეცვლა გირავნობის შეცვლას?

გირავნობა სანივთო (ქონებრივი) უფლებაა და მისი არსებობა არ არის დამოკიდებული გირავნობის მონაწილეთა შეცვლაზე. მიუხედავად სუბიექტების შეცვლისა, გირავნობა მაინც ძალაში რჩება. სწორედ ამ რეალობას ასახავს 267-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც ამბობს: „სხვა პირისათვის მოთხოვნის გადაცემით ამ პირზე (ახალ კრედიტორზე) გადადის გირავნობის უფლებაც“.

#### მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „ცათამბჯენმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 20000 ლარის ოდენობით. სესხის უზრუნველსაყოფად ბანკში დავირავებულ იქნა სატვირთო მანქანები და 50000 ცალი აგური. ბანკმა თავისი მოთხოვნა 20000 ლარის შესახებ დაუთმო საშუალო ფირმა „ბროკერს“ ამ უკანასკნელის წინაშე არსებული დავალიანების სანაცვლოდ. 267-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ბროკერზე გადავა უზრუნველყოფის საშუალებაც უცვლელად – სატვირთო მანქანები და 50000 ცალი აგური.

მოგირავნის უფლებების დაცვას ისახავს მიზნად 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილიც, რომლის მიხედვითაც გირაოს (გირავნობის საგნის) გასხვისება, მისი გადაცემა მესამე პირზე არ იწვევს მოთხოვნის გაქარწყლებას. მიუხედავად იმისა, რომ იცვლება დამგირავებლის პიროვნება, ამ საგანზე არსებული გირავნობის უფლება უცვლელი რჩება.

#### მაგალითი:

ვიდრე სამშენებლო ფირმა „ცათამბჯენი“ ბანკს სესხს დაუბრუნებდა, მან გაყიდა თავისი სატვირთო მანქანები სატრანსპორტო ორგანიზაცია „გზაზე“. მიუხედავად იმისა, რომ „გზას“ ბანკთან არავი-

თარი ურთიერთობა არ ჰქონია, შეძენილი მანქანები მაინც დატვირთული იქნება გირავნობით. სხვა მესაკუთრის ხელშიც გირაოს თან მიჰყვება გირავნობის უფლება.

არის შემთხვევები, როცა მოგირავენ (კრედიტორი) თავის მოთხოვნას მესამე პირს გადასცემს, მაგრამ გირაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, გამორიცხულია გირაოს გადასვლა ახალ კრედიტორზე. ამის მიზეზი შეიძლება იყოს მრავალი: ახალ კრედიტორს არა აქვს ინტერესი დაგირავებული საგნის მიმართ ან დამგირავებელმა, რომელიც თვითონ არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე, მოგირავნისაგან შეიძინა მოთხოვნა და ა.შ. ასეთ შემთხვევებში გირავნობის უფლებაც ისპობა (267-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

იმის გამო, რომ გირავნობის ურთიერთობაში დამგირავებელი ყოველთვის არაა მოთხოვნის პირადი მოვალე, ვალდებულების შეუსრულებლობით საფრთხე შეიძლება შეექმნას როგორც მესაკუთრეს, ისე მესამე პირს. ამიტომ სამოქალაქო კოდექსის 267-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მათი უფლებების დაცვის შესაძლებლობებსაც ითვალისწინებს. კერძოდ, იმ პირებს, ვისაც გირაოს გასხვისების შედეგად უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესების საფრთხე ემუქრებათ, შეუძლიათ თვითონ შეასრულონ მოთხოვნა და ამ გზით მოგირავნის ადგილი თვითონვე დაიკავონ. ამის საილუსტრაციოდ შეიძლება რამდენიმე მაგალითის მოხმობა:

#### მაგალითი პირველი:

ვალაძემ სესხაძისაგან აიღო ვალი 2000 ლარი, რომლის სანაცვლოდ ვალაძის მეგობარმა ჯაჭვაძემ დააგირავა თავისი მანქანა „ნივა“. ვალაძემ აღებული სესხი დროზე ვერ დააბრუნა, რითაც ჯაჭვაძეს შეექმნა საფრთხე, რომ მას მანქანას გაუყიდიდნენ. ამიტომ მან თვითონ დაუბრუნა სესხაძეს ვალაძის ვალი.

### მაგალითი მეორე:

შპს „ტაქსოპარკმა“ ბანკში აღებული კრედიტის სანაცვლოდ დააგირავა თავისი კუთვნილი ათი ტაქსი; „ტაქსოპარკმა“ დროზე ვერ გაისტუმრა ვალი და მის ავტომანქანებს დაემუქრა რეალიზაციის საფრთხე, ტაქსის მძღოლებმა, იმის შიშით, რომ არ დაეკარგათ სამუშაო ადგილი, გადაწყვიტეს თვითონ დაეფარათ ვალი და ამდენად, მოვირავნის როლში თვითონ გამოსულიყვნენ. 267-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მათ ამის უფლებას აძლევს.

### მაგალითი მესამე:

რძალმა ლომბარდში დააგირავა დედამთილისაგან ქორწინების დღეს საჩუქრად მიღებული ბრილიანტის ბეჭედი. იმის გამო, რომ რძალმა ლომბარდს დროზე ვერ დაუბრუნა აღებული სესხი, წარმოიშვა ბეჭდის გაყიდვის საფრთხე. ამით შეშინებულმა დედამთილმა გადაწყვიტა თვითონ დაეფარა რძლის ვალი.

გამომდინარეობს თუ არა მისი მოქმედება 267-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსიდან? კერძოდ, ეს ნორმა მესამე პირის უფლებამოსილების საფუძველად მიიჩნევს ამ პირის „უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესებას“ გიროს გასხვისების შედეგად. ჩვენს მაგალითში დედამთილის უფლებრივი მდგომარეობა არ უარესდება იმით, რომ რძლის ბეჭედი შეიძლება აუქციონზე გაიყიდოს.

„უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესების“ რამენაირ დეფინიციას სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. უარესდება თუ არა უფლებრივი მდგომარეობა, ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია. „რძალ-დედამთილის“ მაგალითში საქმე უფრო მორალურ ტკივილთან გვაქვს, ვიდრე უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესებასთან. ამ ურთიერთობიდან წარმოშობილი საკითხები შეიძლება მოწესრიგდეს სამოქალაქო კოდექსის 969-975-ე მუხლებით (დავალბების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულება).



გირავნობა უქმდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს.

გირავნობა აქცესორული უფლებაა. მისი არსებობა ყოველთვის დამოკიდებულია რაიმე ძირითადი ვალდებულების, ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე. ამ უკანასკნელის გარეშე გირავნობა შეუძლებელია. გირავნობის ეს ფუნქციონირება პრინციპია განმტკიცებული 268-ე მუხლში. რომლის თანახმადაც, „გირავნობა უქმდება იმ მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს“

### შეჯამება.

ვალაძემ აიღო მეზობლისაგან სესხი 1000 ლარი. მისმა ძმამ სახაჯკლოდ დააგირავა თავისი კომპიუტერი. ე.ი. ვალაძის ძმასა და მეზობელს შორის დადგარდა გირავნობის ურთიერთობა ვალაძემ აღებული სესხი დროზე დააბრუნა. ე.ი. შესრულდა ძირითადი მოთხოვნა ამ მომენტიდან გირავნობაც ავტომატურად უქმდება ისე, რომ რაიმე სპეციალური აქტი ამ დროს საჭირო არ არის.

მაშასადამე, გირავნობის გაუქმების ერთ-ერთი მხატვრობანი და შეტად გავრცელებული საფუძველი არის მოთხოვნის გაუქმება. მოთხოვნის გაუქმებაში იგულისხმება, როგორც მისი შესრულება არსებული შეთანხმების თანახმად, ისე მისი გაუქმება სხვა საფუძველით (ბათილობა, შესრულების შეუძლებლობა და ა.შ.). ამრიგად, „მოთხოვნის გაუქმებას“ კანონი ფართო გაგებით იყენებს. მის მიმართ, შესაბამისად, უნდა იქნეს გამოყენებული როგორც გარიგების ნამდვილობისა და ბათილობის, ისე ვალდებულების შესრულების წესები მაგრამ მთავარია ის, რომ მოთხოვნა აღარ არსებობს. მიუხედავად იმისა, თუ რა საფუძველითაა გამოწვეული მოთხოვნის

გაუქმება, რასაც შედეგად გირავნობის გაუქმება მოჰყვება.

**მუხლი 269. გირავნობის გაუქმება გირაოზე უარის მიქრობით**

1. გირავნობა უქმდება, როცა მოგირავენე დამგირავებელს ან შესაკუთრეს განუცხადებს, რომ იგი უარს ამბობს გირაოზე.

2. თუ გირავნობა უზრუნველყოფილია მფლობელობის გადაცემით, იგი უქმდება მაშინ, როცა მფლობელობა დამგირავებელს უბრუნდება.

გირავნობის გაუქმების მეორე მნიშვნელოვან საფუძველს წარმოადგენს მოგირავნის უარი გირაოზე. ამ დროს ძირითადი მოთხოვნა არ უქმდება, მაგრამ სხედასხეა საფუძვლიდან გამოძდინარე, მოგირავენე უარს ამბობს გირაოზე.

მაგალითი:

ვალადის კეთილსინდისიერებასა და პატიოსნებაში დარწმუნებულმა მეზობელმა ვალადის ძმას დაუბრუნა კომპიუტერი და უთხრა, რომ მათ შორის ნდობაზე დამყარებულ ურთიერთობას კომპიუტერი არ ესაჭიროება. მართალია, ამ შემთხვევაში მოგირავენემ (მეზობელმა) უარი თქვა გირაოზე, მაგრამ არა ვალის დაბრუნების მოთხოვნაზე. მაშასადამე, თუ მოთხოვნის გაუქმება ავტომატურად იწვევს გირავნობის გაუქმებას, გირაოზე უარი არ იწვევს ძირითადი მოთხოვნის გაუქმებას.

გირაოზე უარის თქმა ცალმხრივი გარიგებაა, ცალმხრივი ნების გამოვლენა. ამიტომ მასზე მთლიანად ვრცელდება ნების გამოვლენის ნამდვილობის წესები. გარდა ამისა, 269-ე მუხლის პირველი ნაწილი მოითხოვს, რომ მოგირავენემ უარის შესახებ ნება უნდა გამოუხატოს დამგირავებელს ან შესაკუთრეს, რაც შეეხება ნების

გამოვლენის ფორმას, კანონი ამისათვის რაიმე სპეციალურ ფორმას არ აწესებს. ამიტომ იგი შეიძლება განხორციელდეს ურთიერთობებში დამკვიდრებული ნებისმიერი ფორმით.

გირაოზე უარის თქმის ერთ სპეციფიკურ ფორმას ითვალისწინებს 269-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. იგი შეეხება გირავნობას, რომლის დროსაც გირაო მოგირავნის მფლობელობაში იმყოფება და ამ გირაოს (გირავნობის საგანს) მოგირავენე დამგირავებელს უბრუნებს. გირაოზე უარის დასტურად ასეთ შემთხვევაში საკმარისია გირაოს უკან დაბრუნება დამგირავებლისათვის. მიუხედავად იმისა, თუ რა საფუძვლით უბრუნებს მოგირავენე დამგირავებელს გირაოს, თვითონ გირაოს უკან დაბრუნების ფაქტი ავტომატურად იწვევს გირავნობის გაუქმებას.

### ***მუხლი 270. გირავნობის გაუქმება მოგირავნის საკუთრებაში გირაოს გადასვლის შემდეგ***

გირავნობა უქმდება, როცა გირაო მოგირავნის საკუთრებაში გადავა. ეს წესი არ გამოიყენება მანამ, ვიდრე მესამე პირის უფლებები დატვირთულია მოთხოვნით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს გირავნობა.

გირავნობის გაუქმების ერთ-ერთი საფუძველია გირაოს გადასვლა მოგირავნის საკუთრებაში. ამ დროს არა აქვს მნიშვნელობა, თუ რა საფუძვლით გადადის გირაო მოგირავნის საკუთრებაში (ნასყიდობით, ჩუქებით, გაცვლით, ანდერძით თუ სხვა გზით). გირავნობა სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებაა. გირაოდ გამოყენებული ნივთი სხვა პირის საკუთრება უნდა იყოს, რათა მოგირავენემ შეძლოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ გირაოს ხარჯზე. თუ ნივთი მოგირავნის საკუთრებაში გადავა, ბუნებრივია, ის საკუთარი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ვერ გამოდგება. ამიტომ, 270-ე მუხ-

ლის პირველი წინადადების მიხედვით, გირავნობა ყველა შემთხვევაში უქმდება, თუ გირაო მოგირავნის საკუთრებაში გადავა. გირავნობის გაუქმება არც ამ შემთხვევაში ნიშნავს ძირითადი მოთხოვნის გაუქმებას.

### მაგალითი:

შპს „მერქანმა“ ბანკიდან აიღო სესხი 10000 ლარის ოდენობით ხუთი თვით. ამ სესხის უზრუნველსაყოფად შპს „მშენებელმა“ ბანკში დააგირავა ასი ტონა ცემენტი, რომელიც ინახებოდა ბანკის საწყობში. ვადის უკან დაბრუნების ვადის დადგომამდე ბანკმა სთხოვა „მშენებელს“, რომ მიეყიდა დაგირავებული ცემენტი მისთვის შეღავათიან ფასებში. „მშენებელი“ დაეთანხმა ბანკის ამ წინადადებას. იმ მომენტიდან, როცა ცემენტი გადავიდა ბანკის საკუთრებაში, გირავნობა უქმდება.

ამ ან მის მსგავს გარიგებებს, რომელთა საფუძველზეც ნივთი გადადის მოგირავნის საკუთრებაში, მომეტებული რისკი ისევ მოგირავნისათვის მოაქვთ: ამ დროს დაუცველი რჩება მისი მოთხოვნა. ჩვენს მაგალითში „მერქნის“ მიერ აღებული სესხი დარჩა დაუცველი.

არის შემთხვევები, როცა გირაო მოგირავნის საკუთრებაში გადადის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სანაცვლოდ. ამ დროს ფაქტობრივად ადგილი აქვს ვალდებულებათა გაქვითვას და მის შემდეგ წყდება როგორც ძირითადი მოთხოვნა, ისე გირავნობაც. ასეთი გაქვითვის შესაძლებლობა სამოქალაქო კოდექსით არაა აკრძალული და იგი არ უნდა გავაიგივოთ 273-ე მუხლით გათვალისწინებულ ბათილ შეთანხმებასთან, რომლის დროსაც გირავნობის საგანზე საკუთრება ავტომატურად გადადის მოგირავნეზე. მასზე დაწვრილებით მე ქვემოთ შევჩერდები.

მოგირავნის საკუთრებაში გირაოს გადასვლა ყოველთვის არ იწვევს გირავნობის გაუქმებას. ასეთ შემთხვევაზე საუბრობს 270-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვით, გირაოს გადასვლა მოგი-

რაცნის საკუთრებაში არ იწვევს გირავნობის გაუქმებას. ვიდრე მესამე პირის უფლებები დატკივრებულია გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნით. ამის ყველაზე გავრცელებული შემთხვევები გვხვდება, როცა ერთი და იგივე ნივთი რამდენჯერმეა დაგირავებული და გირაო მხოლოდ ერთ-ერთი მოგირავენის საკუთრებაში გადადის. სხვა მოგირავენთა მიმართ გირავნობა უცვლელი რჩება. ამის საფუძველს იძლევა 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადება. რომელიც კრძალავს გირაოს გადაცემას შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე.

### მაგალითი:

ხმალაძემ ჯაჭვადისაგან აღებული სესხის სანაცვლოდ დააგირავა თავისი ავტომანქანა „ვოლვო“. ამასობაში ხმალაძემ ჯალიაშვილისაგანაც აიღო სესხი 5000 ლარი და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად კვლავ თავისი „ვოლვო“ დააგირავა. ხმალაძემ და ჯაჭვადემ ურთიერთვალდებულებები გაქვითეს იმით, რომ ჯაჭვადე გახდა „ვოლვოს“ მესაკუთრე, ხოლო ხმალაძეს ვალი ჩაეთვალა გასტუმრებულად. ამით მათ შორის გირავნობის ურთიერთობა გაუქმდა იმით, რომ გირაო მოგირავენის საკუთრება გახდა. „ვოლვო“ (გირაო) იმავდროულად ჯალიაშვილის (მესამე პირის) ვალდებულებასაც უზრუნველყოფდა. ამიტომ საკუთრების გადაცემა ჯაჭვადეზე ამ შემთხვევაში არ იწვევს გირავნობის გაუქმებას ჯალიაშვილის (მესამე პირის) მიმართ.

### **მუხლი 271. მოვიტრახვის ვალდებულება მოვიტრახვის გაუქმებისას**

თუ გირავნობა გაუქმებულია, მაშინ მოგირავენე ვალდებულია მის მფლობელობაში არსებული საგანი დაუბრუნოს დამგირავებელს ან მესაკუთრეს.

გირავნობის გაუქმება შედეგად იწვევს იმას, რომ მოგირავნეს ეკისრება დამგირავებლისათვის ან მესაკუთრისათვის გირაოს (გირავნობის საგნის) დაბრუნების ვალდებულება. პრაქტიკაში იყო შემთხვევები, როცა მოვალეების მიერ ვალდებულების დროულად შესრულების მიუხედავად, მოგირავნეები აღარ აბრუნებდნენ გირავნობის საგანს. ამიტომაც დააკისრა სამოქალაქო კოდექსის 271-ე მუხლმა უკან დაბრუნების ვალდებულება მოგირავნეს. მაშასადამე, დამგირავებელს ან მესაკუთრეს გირავნობის გაუქმების შემთხვევაში მოგირავნისაგან ნივთის უკან გამოთხოვა შეუძლიათ როგორც 271-ე მუხლის, ისე 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე.

### **მუხლი 272. მოგირავნის დაკმაყოფილება**

1. მოგირავნის დაკმაყოფილება ხდება გირავნობის საგნის გაყიდვით ან ამ საგნის შესაბამისი სხვაგვარი რეალიზაციით.
2. მოგირავნე უფლებამოსილია მოახდინოს საგნის რეალიზაცია ფულადი მოთხოვნის მთლიანად ან ნაწილობრივ შესრულების ვადის დადგომისას.

გირავნობის ურთიერთობის ყველაზე კულმინაციურ და მნიშვნელოვან მომენტს წარმოადგენს (გირაოს, გირავნობის საგნის) გაყიდვა და ამის შეშვეობით მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილება. მაშასადამე, მოგირავნე (კრედიტორი) უფლებამოსილია თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს გირაოს გაყიდვით. ეს არ ნიშნავს, რომ მოგირავნეს არ შეუძლია დამგირავებელს სხვა ქონებიდან მოსთხოვოს დაკმაყოფილება. იგი არ არის ვალდებული, რომ მხოლოდ გირაოდან მოითხოვოს დაკმაყოფილება. ამ შემთხვევაში, გირაოს თავისებურება იმაშია, რომ ეს ნივთი (გირავნობის საგანი) გამიზნულია სწორედ იმისათვის, რომ ვალდებულების შეუსრულებ

ბლობის შემთხვევაში უზრუნველყოს მოთხოვნა.

ყველაზე იოლი გზა კრედიტორის (მოგირაენის) დასაკმაყოფილებლად ის იქნებოდა, რომ ვალდებულების შესრულებლობისას გირაო ავტომატურად გადასულიყო მოგირაენის საკუთრებაში. ასეთ რამეს სამოქალაქო კოდექსი კრძალავს და ამის შესახებ შეთანხმებასაც ბათილად მიიჩნევს (მუხლი 273).

272-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მოგირაენეს ანიჭებს გირაენობის საგნის რეალიზაციის უფლებას ისე, რომ ამისათვის სასამართლოს გადაწყვეტილება ან სხვა სააღსრულებო ფურცელი სავალდებულო არ არის. თუმცა მოგირაენე უფლებამოსილია მოახდინოს გირაენობის საგნის რეალიზაცია, მას უფლება არა აქვს ეძებოს კონკრეტული მყიდველები და მათთან დადოს ნასყიდობის ხელშეკრულება. გირაენობის საგნის რეალიზაცია გირაოს გაყიდვის გზით უნდა განხორციელდეს აუქციონზე (278-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ამ ნორმის მიზანი მდგომარეობს იმაში, რომ უზრუნველყოფილი იყოს პოტენციური მყიდველების სიმრავლე და ამით გირაოს შესაძლოდ მაღალი და რეალური ფასი.

დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობისაა საკითხი, თუ როდიდან აქვს მოგირაენეს გირაოს რეალიზაციის უფლება. 272-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად გირაოს რეალიზაცია დაიშვება „ფულადი მოთხოვნის მთლიანად ან ნაწილობრივ შესრულების ვადის დადგომისას“.

მიუხედავად იმისა, რომ გირაენობა არ უზრუნველყოფს მხოლოდ ფულად ვალდებულებას, გირაოს რეალიზაციის მომენტის დადგომისათვის აუცილებელია, რომ ეს მოთხოვნა გამოიხატოს ფულად მოთხოვნად: ასევე უნდა განისაზღვროს, დადგა თუ არა ამ მოთხოვნის შესრულების ვადა. გირაო შეიძლება გამოყენებულ იქნას მოთხოვნის ნაწილობრივ შესრულებლობისათვისაც.

კახელი 273. მოხსენაჲსაჲს სიკჳითნების შუალისაჲს პირდა-  
პირ გადასვლის შესახებ შემთხვევების გამო-  
ცხადება

ბათილია ისეთი შეთანხმება, რომლითაც გირავნობის საგანზე საკუთრება პირდაპირ გადადის მოგირავნეზე, თუ მისი მოთხოვნა არ იქნება დაკმაყოფილებული ან დროულად ვერ დაკმაყოფილდება.

იმ შემთხვევებისათვის, როცა შოვალე (დამგირავებელი) ვერ ასრულებს კრედიტორის (მოგირავნის) წინაშე ნაკისრ ვალდებულებას, მოგირავნის დაკმაყოფილების ყველაზე იოლი გზა იქნებოდა გირაოს გადასვლა მოგირავნის საკუთრებაში. ამას ლეხ ცომძიც-კარია ეწოდება საქართველოში არც თუ იშვიათი იყო ისეთი შემთხვევები, როცა მოგირავნე ავტომატურად ხდებოდა გირავნობის საგნის (გირაოს) მესაკუთრე, როცა შოვალე ვერ ასრულებდა ნაკისრ ვალდებულებას. სამოქალაქო კოდექსი ამას კრძალავს და ბათილად მიიჩნევს ისეთ შეთანხმებას, რომლითაც გირავნობის საგანზე საკუთრება პირდაპირ გადადის მოგირავნეზე, თუ მისი მოთხოვნა არ იქნება დაკმაყოფილებული ან დროულად ვერ დაკმაყოფილდება.

მოგირავნეზე გირაოს ავტომატურად გადასვლის აკრძალვა არ ნიშნავს იმას, რომ მოგირავნე არ შეიძლება გახდეს გირაოს მესაკუთრე, ან მას არა აქვს უფლება გაქციოს ვალდებულება დამგირავებელთან იმით, რომ თვითონ გახდეს გირაოს მესაკუთრე, ხოლო შოვალე გათავისუფლდეს ნაკისრი ვალდებულებისაგან. ეს ყოველივე დასაშვებია და შესაძლებელი, მაგრამ ამისათვის კანონით გათვალისწინებული პროცედურის დაცვაა აუცილებელი.

კანონის ამ ნორმის მიზანია დაიცვას დამგირავებელი, როგორც წესი, დაგირავებული ნივთის ან მოთხოვნის ღირებულება გაცილებით მეტია, ვიდრე უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. შესაბამისად, აუქციონის მეშვეობით გირაოს გაყიდვამ შესაძლოა უფრო მეტი



თანხა დატოვოს. კიდრე თვით მოთხოვნა ეს სიძხავს იძას, რომ ამ გზით დაკმაყოფილება კრედიტორიც, დაიფარება აუქციონის ხარჯები და შესაძლოა თვით დამფირავებელსაც დარჩეს რაიმე. ამიტომ გირაოს გადასვლა ავტომატურად მოგირავნის საკუთრებაში უნდა შეფასდეს უსაფუძვლო გამდიდრებად და ამ დროს გამოყენებული უნდა იქნეს უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესები.

#### *მუხლი 274. გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება*

გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება მოგირავნეს აქვს მხოლოდ მაშინ, თუ ეს აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

ძარბაზი, სამოქალაქო კოდექსი მოგირავნეს ანიჭებს გირაოს რეალიზაციის უფლებას, მაგრამ ამ უფლების განხორციელებას განსაზღვრულ წინაპირობებს უკავშირებს. ერთ-ერთი ასეთი წინაპირობაა გირაოს რეალიზაციის აუცილებლობა მოგირავნის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. 274-ე მუხლის მიხედვით, მოგირავნეს გირაოს რეალიზაციის უფლება მხოლოდ მაშინ აქვს, თუ ეს აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, თუ მოგირავნეს (კრედიტორს) აქვს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სხვა შესაძლებლობა (მაგალითად, მოვალის საბანკო ანგარიშიდან თანხის უდავო წესით ჩამოწერის შესაძლებლობა, ან მოვალეს ვალდებულების საკუთარი სხვა ვალდებულებით გაქვითვის შესაძლებლობა), მაშინ მას არა აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება.

კოდექსის ეს ნორმა მეტად მნიშვნელოვანია და იგი მხარეებს მოუწოდებს იმისაკენ, რომ მათ კიდევ ერთხელ გადახედონ ყურადღებით არსებულ ურთიერთობებს, იფიქრონ იმაზე, რომ გირაოს რეალიზაცია არ არის კრედიტორის დაკმაყოფილების ერთადერთი გზა. იმაუფროსად, ამ ნორმის გამოყენება ცხოვრებაში იშვიათია.

გირაუნობის უპირატესობა სწორედ იმაშია, რომ იგი ყველაზე უფრო უიოლებს მოგირაუნეს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. მოვალეს კიდევ სხვა გზით არ შეუძლია მოგირაუნის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების შესრულება. ამიტომ „გირაოს რეალიზაციის აუცილებლობა“ ხშირად აშკარაა.

**მუხლი 275. რამდენჯერმე დაგირავენ სავაჭრო ბაზრის რეალიზაციის უფლება**

თუ ერთი საგანი რამდენჯერმე დაგირავენ, მაშინ საგნის რეალიზაციის უფლება აქვს მხოლოდ იმ მოგირავენს, რომლის გირაუნობის უფლებაც წინ უსწრებს სხვა პირთა გირაუნობის უფლებას. თუ მოგირავენ უარს იტყვის ამ უფლების გამოყენებაზე, მაშინ საგნის რეალიზაციის უფლება აქვთ მორიგ მოგირავენებსაც.

როგორც უკვე ენახეთ, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს იმის შესაძლებლობას, რომ ერთი და იგივე საგანი რამდენჯერმე დაგირავენ. ამ დროს არა აქვს მნიშვნელობა, გვაქვს ჩვენ სახელმეკრულებო გირაუნობა თუ კანონისმიერი გირაუნობა. მაშასადამე, ამ დროს ჩვენ გვაქვს ერთი გირაო და გვყავს რამდენიმე მოგირავენე. გირაუნობათა კონკურენცია, რომელიც ამ დროს წარმოიშობა, უწინარესად ეხება გირაოს რეალიზაციის უფლებას, უფრო ზუსტად იმას, თუ რომელ მოგირავენს აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება.

275-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, „თუ ერთი საგანი რამდენჯერმე დაგირავენ, მაშინ საგნის რეალიზაციის უფლება აქვს მხოლოდ იმ მოგირავენს, რომლის გირაუნობის უფლებაც წინ უსწრებს სხვა პირთა გირაუნობის უფლებას“, ეს იმას ნიშნავს, რომ გირაოს რეალიზაციის უფლება აქვს იმ მოგირავენს, რომლის უზრუნველსაყოფად ყველაზე ადრე იქნა საგანი დაგირავენული.

### მაგალითი:

სტუდენტმა თავისი მეზობლისაგან ისესხა ფული 500 ლარი. ვალის უზრუნველსაყოფად დაავიროვა თავისი კომპიუტერი, რომელიც გადასცა მეზობელს. ამ უკანასკნელმა, რომელიც ნაქირავებ ბინაში ცხოვრობდა, დროულად ვერ გადაიხადა ბინის ქირა და გამქირავე-ბელმა „ბინაში შეტანილ ნივთზე“ – კომპიუტერზე გამოიყენა კანონ-ისმიერი გირავნობის უფლება. ვალის დაბრუნების ვადა ჯერ დამდ-გარი არ არის, ხოლო ბინის ქირის გადახდის – კი.

ამ შემთხვევაში ბინის გამქირავებლის მოთხოვნის შესრულება დროით წინ უსწრებს დამქირავებელი მეზობლის სასარგებლოდ შესასრულებელ მოთხოვნას. 275-ე მუხლში ლაპარაკია არა იმ მოგირავნის უფლებაზე, რომლის მოთხოვნის შესრულების ვადა დადგა, არამედ იმაზე, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს სხვა პირთა გირავნობის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში კომპიუ-ტერის რეალიზაციის უფლება აქვს სტუდენტის მეზობელს.

გირაოს რეალიზაციის უფლება სხვა მოგირავენებს აქვთ მხ-ოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პირველი მოგირავენე უარს იტყვის გირაოს რეალიზაციის უფლებაზე. დანარჩენ მოგირავენებს შორის გირაოს რეალიზაციის უფლებათა რიგიითაა განისაზღვრება ისე-თივე წესით, როგორც გვაქვს პირველი მოგირავენის მიმართ.

თუ პირველმა მოგირავენემ გამოიყენა გირაოს რეალიზაციის უფლება კანონით დადგენილი წესით (აუქციონის მეშვეობით), მა-შინ გირაოს შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საგანი (283-ე მუხ-ლის პირველი ნაწილი). ეს იმას ნიშნავს, რომ დანარჩენი მოგი-რავენების ვალდებულება უკვე აღარ იქნება ამ გირაოთი უზრუნვე-ლყოფილი.

1. იმ მოგირაღწმრეს, რომელსაც აქვს გირაღწმრის სანის რეაღმწახაცის უფლება, უნდა გადაეცეს გირაღწმრის სანანი.

2. თუ მოთხოვნის რეაღმწახაცია დამოკიდებულია ამა თუ იმ იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე, მაშინ მოგირაღწმრეს შეუძლია დამგირაღწმრეს მოსთხოვოს ამის განხორციელება. თუ დამგირაღწმრელი ორი კვირის ვადაში არ შეასრულებს მოგირაღწმრის მოთხოვნას, მოგირაღწმრე უფლებამოსილია, ეს მოქმედება დამგირაღწმრელის სახელით განახორციელოს მესამე პირთა მიმართ.

როგორც უკვე არაერთგზის აღვნიშნეთ, გირაღწმრა შეიძლება განხორციელდეს მოგირაღწმრისათვის სანის გადაცემის გარეშეც. მაგრამ თუ მოვალეჲ ვერ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და დადგა გირაღწმრის რეაღმწახაცის აუცილებლობა, გირაღწმრის სანანი უნდა გადაეცეს იმ მოგირაღწმრეს, რომელსაც აქვს გირაღწმრის რეაღმწახაცის უფლება (276-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მართალია, მოგირაღწმრეს აქვს გირაღწმრის რეაღმწახაცის უფლება, მაგრამ ის გამყიდველის როლში ამ დროს არ გამოდის. იგი არ არის ვალდებული თვითონ ეძიოს მყიდველი. გირაღწმრე უნდა გადაეცეს სპეციალურად ამისთვის უფლებამოსილ პირს, რომელიც აუქციონის ჩატარების მეშვეობით უზრუნველყოფს გირაღწმრის რეაღმწახაციას, მაგრამ ამ პირს რეაღმწახაცის მიზნით გირაღწმრე უნდა გადასცეს უფლებამოსილმა მოგირაღწმრემ.

იმ შემთხვევებში, როცა გირაღწმრე გამოყენებულია მოძრავი ნივთი, მისი არც გადაცემა მოგირაღწმრისათვის და არც რეაღმწახაცია დიდ სირთულეებთან არ არის დაკავშირებული. მაგრამ როცა მოთხოვნაა გამოყენებული გირაღწმრე, მისი რეაღმწახაცია შეიძლება განსაზღვრულ,

დამატებით პროცედურასთან იყოს დაკავშირებული. კოდექსის ერთ რომ ვთქვათ, „ამა თუ იმ იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე“ იყოს დამოკიდებული, როგორ იურიდიულ მოქმედებებთან შეიძლება გვეკონდეს საქმე?

### მაგალითი:

ანი-ს დაგირაკებული ჰქონდა თავისი წილი შპს „თავთავეში“ ბანი-ს სასარგებლოდ, როცა უფლების (წილის) რეალიზაციის საფუძველი წარმოიშვა, მოგირავნე ბანი-მა მოითხოვა ანი-საგან „თავთავეის“ წესდებაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა და ამ მიზნით პარტნიორთა კრების მოწვევა, რამეთუ შპს-ის წილის რეალიზაცია წესდებაში ცვლილების გარეშე შეუძლებელია.

თუ დამგირავებელი არ შეასრულებს მოგირავნის მოთხოვნას ორი კვირის ვადაში, 276-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადების მიხედვით, მოგირავნე თვითონაა უფლებამოსილი ეს მოქმედება დამგირავებლის სახელით განხორციელოს. ე.ი მოიწვიოს პარტნიორთა კრება და შეიტანოს წესდებაში ცვლილება.

### *მუხლი 277. საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ გაფრთხილების ვალდებულება*

მოგირავნე ვალდებულია წინასწარ გააფრთხილოს შესაკუთრე საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ და, ამასთან, მიუთითოს თანხა, რომლის გამოც უნდა მოხდეს გაყიდვა. რეალიზაცია არ შეიძლება განხორციელდეს გაფრთხილებიდან ორი კვირის ვალდებულ ვადაში.

დაგირაკებული საგნის მართლზომიერი რეალიზაციის ერთერთი აუცილებელი წინაპირობა არის მოგირავნის ვალდებულება გირაოს მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ წინასწარ გააფრთხილოს

დამგირავებელი. იმის გამო, რომ მოთხოვნა ფულადი ფორმით უნდა იყოს გამოსახული (მიუხედავად იმისა, ეს ვალდებულება ფულადია თუ არა), მოგირავენებ უნდა შეატყობინოს ის თანხაც, რომლის გამოც უნდა მოხდეს გირაოს გაყიდვა (277-ე მუხლის პირველი წინადადება).

გირაოს რეალიზაციის შესახებ წინასწარი გაფრთხილების მიზანია დამგირავებელს მიეცეს შესაძლებლობა, კიდევ ერთხელ მოსინჯოს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების სხვა გზები და იქნებ გადაარჩინოს დაგირავებული საგანი გაყიდვას.

თუ გაფრთხილებიდან ორი კვირის განმავლობაში მოგირავენე არ მიიღებს პასუხს დამგირავებელისაგან ან პასუხი იქნება უარყოფითი, მას შეუძლია მოახდინოს გირაოს რეალიზაცია.

### **მუხლი 278. გირაოს რეალიზაცია აუქციონზე**

1. რეალიზაცია გირაოს გაყიდვის გზით უნდა განხორციელდეს აუქციონზე.

2. თუ გირაოს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი, მოგირავენეს შეუძლია, საგნის გაყიდვა სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას მიანდოს.

მიუხედავად იმისა, რომ მოგირავენეს (კრედიტორს) უფლება აქვს მოახდინოს გირაონობის საგნის რეალიზაცია, იგი ვალდებულია გირაოს რეალიზაცია მოახდინოს აუქციონის მეშვეობით. აუქციონს კი ატარებს ამისათვის სპეციალურად უფლებამოსილი პირი – აუქციონის ჩამტარებელი. დღემდე ასეთი აუქციონები საქართველოში სასამართლოების მიერ ტარდება. მომავალში ალბათ შეიქმნება სპეციალიზებული აუქციონები, რომელთა ძირითადი საქმიანობა იქნება დაგირავებული ნივთების რეალიზაცია.

აუქციონის ძირითადი მიზანი მდგომარეობს იმაში, რომ მოზიდულ იქნეს პოტენციურ მყიდველთა დიდი რაოდენობა და ამით უზრუნველყოფილ იქნეს მაღალი ფასის მიღება. ეს უკანასკნელი კი მიიღწევა პოტენციურ მყიდველებს შორის არსებული კონკურენციით, რადაც არ უნდა დაუჯდეთ დაუფლონ ნივთს.

ვირაოს რეალიზაცია არ არის სავალდებულო ყოველთვის მოხდეს აუქციონის მეშვეობით. სამოქალაქო კოდექსის 278-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ვირაოს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი, მოვირავენს შეუძლია, საგნის გაყიდვა სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას მიანდოს. ასეთი საგნების კატეგორიას განეკუთვნება სავაჭრო ქსელში არსებული ყველა საგანი (ტანსაცმელი, საყოფაცხოვრებო ტექნიკა, სამკაული, ელექტროაპარატურა და ა.შ.). სპეციალური სავაჭრო დაწესებულების როლში შეიძლება გამოვიდეს საკომისიო\_მაღაზიები, ჩვეულებრივი მაღაზიები, რომლებიც სპეციალიზებული არიან მოცემული კატეგორიის საგნების გაყიდვაში, ლომბარდები და ა.შ.

### ***მუხლი 279. ვირაოს რეალიზაციის დაუზღველობა მასხალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად***

ვირაო არ შეიძლება მასხალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად გასხვისდეს. დამვირავებლის მოთხოვნით გაყიდვის წინ ამ ფასს ადგენს დამოუკიდებელი ექსპერტი.

ეკონომიკურმა პრობლემებმა, სოციალურმა სიდუხჭირემ, რომელშიც საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ საქართველო აღმოჩნდა, მოსახლეობა მრავალი, ადრე უცნობი პრობლემის წინაშე დააყენა. ერთ-ერთი ასეთი პრობლემა ვირაენობასთანაც არის კავშირში. კერძოდ, შევალეები (კრედიტორები) მოვალეებს, რომლებმაც დროზე ვერ დააბრუნეს ვალი, ჩალის ფასად უყიდდნენ დავირავებულ ნივთებს.

სამოქალაქო კოდექსზე ჭეშაობის დროს კოდექსის შექმნუმაკებელ კომისიაში დაიბადა აზრი, რომ დაცული ყოფილიყო ასეთ ძოვალესა ინტერესები ასე განსა 279-ე მუხლის პირველი წინადადება, რომლის თანახმად, „გირაო არ შეიძლება მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად გასხვისდეს“. ანალოგიურ აკრძალვას სხვა ქვეყნების სამართალი მხოლოდ ოქროსა და ვერცხლის ნივთების მიმართ ითვალისწინებს. მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1240-ე პარაგრაფის თანახმად, „ოქროსა და ვერცხლის ნივთები არ შეიძლება შეთავაზებულ იქნეს თვითონ ოქროსა და ვერცხლის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასებში“.

როგორც ჩანს, ქართული ნორმა უფრო ძკაცრია და უფრო მეტ პრობლემებს წარმოშობს თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ მასალის ღირებულება და ნივთის ღირებულება ხშირად ერთმანეთის არატოლფასია. საქართველოში ეს იმპერატიული ნორმა შესაძლოა ბევრი გართულების მიზეზი გახდეს თანაც ხშირად არც თუ ისე იოლია იმის განსაზღვრა, თუ რა ღირს მასალა ან რა ღირსა ეს მასალა მაშინ, როცა ნივთი იქმნებოდა.

ამ რთული მდგომარეობიდან გამოსაკალს იძლევა 279-ე მუხლის მე-2 წინადადება. მისი ანალიზიდან ორი დასკვნის გაკეთება შეიძლება:

ა) თვითონ დამგირავებლის მოთხოვნა უნდა არსებობდეს, რომ არ გაიყიდოს ნივთი მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასში და ბ) ამ მასალის ღირებულება უნდა განსაზღვროს დამოუკიდებელმა ექსპერტმა.

### *მუხლი 280. გირაოს რეალიზაციაში სხვა წესი*

შესაკუთრესა და მოგირავნეს შეუძლიათ შეთანხმდნენ გირაოს გაყიდვის სხვა წესზე, რომელიც განსხვავდება ამ თავში მოცემული წესებისაგან თუ შესაძენ პირს აქვს უფლება გირაოზე და იგი გირა-



ოს გასხვისების შედეგად ისპობა, მაშინ გასხვისებისათვის საჭიროა ამ მესამე პირის თანხმობა. თუ მხარეები მაინც ვერ შეთანხმდებიან, გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო.

მართალია, აუქციონი გირაოს რეალიზაციის ძირითადი საშუალებაა, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსი არ კრძალავს გირაოს რეალიზაციის სხვაგვარ წესსაც. ამისათვის საკმარისია მოვირავნესა და მესაკუთრის (დამვირავებლის) შეთანხმება.

#### მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „ხიდმა“ ბანკში აღებული სესხის სანაცვლოდ დაავირავა 10 ათასი ცალი სამშენებლო აგური. იმის გამო, რომ „ხიდმა“ ვერ შეძლო ვალის დაბრუნება, წარმოიშვა აგურის რეალიზაციის აუცილებლობა. „ხიდი“ და ბანკი შეთანხმდნენ, რომ აგურს გაიტანდნენ არა აუქციონზე, არამედ მიყიდიდნენ სასტუმრო „საჯანეს“, რომელიც აშენებდა სასტუმროს ახალ შენობას და ამისათვის სჭირდებოდა აღნიშნული აგური. ასეთი შეთანხმება შეესაბამება 280-ე მუხლის პირველ წინადადებას და არ საჭიროებს გირაოს რეალიზაციას აუქციონის მეშვეობით.

გირაოს რეალიზაციის „სხვა წესს“ ერთი თავისებურება ახასიათებს, რომელსაც დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს. თუ გირაო აუქციონზე გაიყიდა, ახალ შემძენზე დაუტვირთავი საკუთრება გადადის. ე.ი სხვა მოვირავნეებს ამ ნივთზე არ ექნებათ დაკმაყოფილების მოთხოვნის უფლება. გირაოს რეალიზაციის „სხვა წესის“ დროს კანონი იცავს იმ მესამე პირთა უფლებებს, რომელთაც შეიძლება გირაოზე ჰქონდეთ უფლება (მათ შორის, სხვა მოვირავნეებიც) და გირაოს გასხვისება მათ ამ უფლებების მოსპობას იწვევს. ასეთ შემთხვევაში გირაოს გასხვისებისათვის აუცილებელია ამ მესამე პირთა თანხმობა.

### მაგალითი:

ვიდრე „ხიდი“ ბანკში დააგირაუებდა აგურს, მას ნასყიდობის ხელშეკრულება ჰქონდა დადებული შპს „სახლმშენთან“ დაგირაუებული აგურის მიყიდვის შესახებ. ბანკსა და აგურის მყიდველ „სავანეს“ შორის დადებულმა ხელშეკრულებამ „სახლმშენს“ შეუქმნა იმის საფრთხე, რომ ის ვერ შეიძენს „ხიდისაგან“ მისაღებ აგურს. ამიტომ 280-ე მუხლის მე-2 წინადადების მიხედვით ამ გასხვებისათვის აუცილებელია „სახლმშენის“ (მესამე პირის) თანხმობა.

თუ მესამე პირი არ იქნება თანახმა, ეს ავტომატურად არ იწვევს გირაოს რეალიზაციის მოცემულ წესზე უარს. საბოლოო გადაწყვეტილებას გაიცევს თუ არა თანხმობა და გამოყენებულ იქნეს თუ არა რეალიზაციის ეს წესი, იღებს სასამართლო.

### ***მუხლი 281. მოვტორაჲნისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აქციონში***

მოგირაჲნესა და მესაკუთრეს შეუძლიათ აუქციონში ერთობლივად მიიღონ მონაწილეობა. მესაკუთრის წინადადება შეიძლება უარყოფილ იქნეს, თუ იგი არ გადაიხდის ნაღდ ფულს.

თუმცა აუქციონი მიზნად ისახავს პოტენციურ მყიდველთა დიდი რაოდენობის მოზიდვას, კანონი მოგირაჲნესაც და მესაკუთრესაც აძლევს უფლებას მონაწილეობა მიიღონ აუქციონში. უფრო მეტიც, მათ შეუძლიათ ერთობლივადც მიიღონ მონაწილეობა და გახდნენ საერთო მესაკუთრეები.

*მუხლი 282. აუქციონზე ნაღდი ვულის გადახდის ვალ-  
დებულება*

გირაო შეიძლება გაიყიდოს მხოლოდ იმ პირობით, თუ მყიდველი ფასს მაშინვე ნაღდი ფულით გადაიხდის. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი კარგავს ამ უფლებას. თუკი გაყიდვა ხდება ამ პირობის გარეშე, მაშინ სყიდვის ფასი მოგირაენის მიერ მიღებულად ითვლება.

აუქციონზე გირაოს რეალიზაციის თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ გირაოს მყიდველმა მაშინვე უნდა გადაიხადოს ნაღდი ფული. ნაღდი ფულით გადახდას უთანაბრდება საბანკო ჩეკით გადახდაც. ამ ნორმის მთავარი მიზანი ისაა, რომ უზრუნველყოფილი იყოს ფაქტობრივი რეალიზაცია და ამ გზით საფასურის რეალური მიღება. თუ მყიდველი არ შეასრულებს ამ მოთხოვნას და არ გადაიხდის ფულს მაშინვე, იგი ვერ გახდება გირაოს შესაკუთრე (282-ე მუხლის მე-2 წინადადება).

თუმცა არ არის გამორიცხული, რომ აუქციონი ამ პირობის გარეშეც ჩატარდეს, ე.ი. არ იყოს სავალდებულო, რომ მყიდველმა მაშინვე გადაიხადოს ფასი. მაშინვე გადახდის პირობის გარეშე ჩატარებული აუქციონის თავისებურება ისაა, რომ მიუხედავად იმისა, გადაიხდის თუ არა მყიდველი თანხას, მოგირაენის მიერ სყიდვის ფასი მიღებულად ითვლება, ხოლო მისი მოთხოვნა — დაკმაყოფილებულად. ამის შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობა არის ურთიერთობა მყიდველსა და გამყიდველს შორის და არა მოგირაენესა და დამგირაეებელს შორის.

*მუხლი 283. გირაოს მართლზომიერი გასხვისების შედეგად*

1. გირაოს მართლზომიერი გასხვისებითა და გადაცემით შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება.
2. თუ საგანი, როგორც გირაო, ისე გასხვისდება, რომ გამსხვისებელს არა აქვს გირავნობის უფლება, ან, თუ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად რეალიზაცია არ არის აუცილებელი, კეთილსინდისიერი შემძენი მაინც დაუტვირთავ საკუთრებას იძენს.

როგორც ითქვა, მოგირავნის დაკმაყოფილების მთავარი საშუალება გირაოს რეალიზაციაა. ამ დროს ერთი პრობლემა წარმოიშობა: გადადის თუ არა გირაოს ახალ შემძენზე ის ვალდებულება, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო გირაოთი. საზოგადო წესით, რომელიც განმტკიცებულია 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველ წინადადებაში, გირაო არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გარეშე. ოღონდ ეს წესი გამოიყენება იმ შემთხვევებში, როცა გირაოს გასხვისება ხდება სხვა გზით, ვიდრე ეს გათვალისწინებულია მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, ე.ი. აუქციონზე ან სხვა გზით. ამიტომ, როცა ლაპარაკია „გირაოს მართლზომიერ გასხვისებასა და გადაცემაზე“ (283-ე მუხლის პირველი ნაწილი), იგულისხმება საგნის, როგორც გირაოს რეალიზაცია სწორედ აუქციონის ან მისი მსგავსი სხვა საშუალების მეშვეობით.

მაშასადამე, თუ გირაოს რეალიზაცია ხდება კრედიტორის (მოგირავნის) დაკმაყოფილების მიზნით აუქციონზე ან კანონით დადგენილი სხვა გზით, ამ გირაოს შემძენი იძენს დაუტვირთავ გირაოს (283-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

როცა ვსაუბრობთ „საკუთრების დაუტვირთობაზე“, იგულისხმება გირავნობისაგან თავისუფალი საკუთრება, ე.ი. შემძენი შეიძენს დაუგირავებელ საკუთრებას. ამ დროს არა აქვს მნიშვნელობა, თუ

რომელმა მოგირავენმ — პირველმა თუ მეორემ მოახდინა გირაოს რეალიზაცია.

არის შემთხვევები, როცა საგნის, როგორც გირაოს რეალიზაცია ხდება ისეთი პირის მიერ, რომელსაც არა აქვს გირაუნობის უფლება ამ გირაოზე ანდა, თუ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად რეალიზაცია არ არის აუცილებელი და შემძენი კეთილსინდისიერია, ამ დროს შემძენი დაუტვირთავ საკუთრებას იძენს.

#### მაგალითი:

ვალაძემ დათქმულ დროს ვერ დაუბრუნა სესხი ბანკს. ეს სესხი უზრუნველყოფილი იყო ვალაძის სამი ცალი ახალი კომპიუტერით. ბანკმა გააფრთხილა ვალაძე კომპიუტერების რეალიზაციის შესახებ, მაგრამ ორკვირიანი ვადის გასვლამდე აუქციონზე გაასხვისა კომპიუტერები. მიუხედავად იმისა, რომ მოგირავენმ დაარღვია გირაოს გასხვისების წესი, შემძენი მაინც დაუტვირთავ საკუთრებას მიიღებს. რაც შეეხება დამგირავებელს, მას შეუძლია მოგირავნისაგან (ბანკისაგან) ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს.

#### ***მუხლი 284. მოთხოვნის რეალიზაციის წესი***

მოთხოვნის რეალიზაცია ხდება მოვალის მიერ კრედიტორის სასარგებლოდ გადახდით.

იმ შემთხვევებში, როცა ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად მოთხოვნაა გამოყენებული, გირაოს რეალიზაციის ზოგად წესებთან ერთად, გვაქვს განსაზღვრული სპეციფიკა. ეს სპეციფიკა თვით მოთხოვნის ბუნებიდან, მისი თავისებურებიდან გამომდინარეობს: ნივთებისაგან განსხვავებით, არც მიზანშეწონილია და არც აუცილებელი აუქციონის მეშვეობით მოთხოვნის რეალიზაცია.

მაგალითი:

მწერალმა ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დაავირავა გამომცემლობა „ზეკარისაგან“ ჰონორარის მიღების უფლება. იმის გამო, რომ მწერალმა დათქმულ ვადაში ვერ მოახერხა სესხის დაბრუნება, წარმოიშვა მოთხოვნის რეალიზაციის აუცილებლობა. აუქციონის მეშვეობით ამ მოთხოვნის რეალიზაციას პრაქტიკულად არაეითარი მნიშვნელობა არა აქვს. არის მეორე გზა: ბანკმა მწერლის მოთხოვნა გადაიფორმოს თავის სახელზე, ე.ი. მოხდეს მოთხოვნის დათმობა. არც ესაა გამართლებული, ვინაიდან მოთხოვნის ღირებულება შეიძლება გაცილებით მეტი იყოს უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე. ამიტომ ეს დამვირავებლისათვის არაა მისაღები. არსებობს მესამე გზა: ბანკმა გამომცემლობისაგან, ე.ი. მოვალისაგან მოითხოვოს ჰონორარის კუთვნილი ნაწილის გადახდა ბანკისათვის (ე.ი. კრედიტორისათვის). მოთხოვნის დავირავების მომენტიდან გამომცემლობა გაფრთხილებული უნდა იყოს ამის შესახებ.

მოხმობილი მაგალითი აღნიშნავს იმ ფაქტს, რომ გირაენობისას მოთხოვნის რეალიზაცია ხდება მოვალის მიერ კრედიტორის სასარგებლოდ გადახდით ისე, რომ დამვირავებელი არ კარგავს მოთხოვნის უფლებას მთლიანად.

ანალოგიურად ხდება ბინის ქირის, საიჯარო ქირის, დივიდენდებისა და სხვა მსგავსი უფლებების, როგორც გირაოს, რეალიზაციის დროს. ერთი მაგალითი კიდევ უფრო თვალსაჩინოს გახდის მოთხოვნის რეალიზაციის თავისებურებებს.

მაგალითი:

ბინის მესაკუთრემ ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დაავირავა ბინის დამქირავებლისაგან მისაღები ხუთი თვის ბინის ქირა. ბანკმა ამის შესახებ საქმის კურსში ჩააყენა დამქირავებელი. ვალის დაბრუნების დროის დადგომისთანავე ბანკმა გააფრთხილა დამქირავებელი (მოვალე), რომ ბინის ქირა გადაეხადა არა ბინის

მესაკუთრისთვის, არამედ ბანკისათვის. ე.ი. მოთხოვნის რეალიზაცია ამ შემთხვევაშიც ხდება კრედიტორის სასარგებლოდ გადახდით.

### **მუხლი 285. რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი**

ვინაიდან გირაოს რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი გათვალისწინებულია მოგირავენთა დასაკმაყოფილებლად, მოთხოვნა ითვლება მესაკუთრისაგან კრედიტორის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებულად. სხვა შემთხვევაში შემოსავალი იკავებს გირაოს ადგილს.

გირაოს რეალიზაციის დადგომის აუცილებლობიდან გირაოს რეალიზაციის უფლებამოსილება გადადის მოგირავენზე. მას მინიჭებული აქვს უფლება აუქციონის მეშვეობით ან სხვა გზით გაასხვისოს გირაო და დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. პრაქტიკულად ამით მესაკუთრე იხსნის თავის ვალდებულებას კრედიტორის (მოგირავენის) წინაშე. მას შემდეგ, რაც გირაოს რეალიზაცია მოხდება, არა აქვს მნიშვნელობა იმას, თუ რისთვის გამოიყენა მოგირავენმა ეს თანხა. გირაოს რეალიზაციის მომენტიდან მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ „მოთხოვნა ითვლება მესაკუთრისაგან კრედიტორის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებულად“ (285-ე მუხლის პირველი წინადადება).

ეს პრეზუმფცია გამომდინარეობს იმ წინაპირობიდან, რომ გირაოს რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი გათვალისწინებულია სწორედ მოგირავენთა დასაკმაყოფილებლად.

თუ გირაოს რეალიზაცია მოხდა ისე, რომ ამის განხორციელება ჯერ კიდევ არ იყო აუცილებელი, გირაოს რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი გადადის არა მოგირავენის საკუთრებაში, არამედ დამგირავებლის (მესაკუთრის). ამ დროს მოთხოვნის უზრუნველყოფა ხდება შემოსავლით ე.ი. გვაქვს სუროგაცია: გირაოს რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი იკავებს გირაოს ადგილს (285-ე მუხლის მე-2 წინადადება).

## II. იპოთეკა

### მუხლი 206. ცნება

1. უძრავი ნივთი შეიძლება მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთიდან (იპოთეკა).

2. იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით, თუკი იპოთეკის დადგენის მომენტი სათვის შეიძლება ამ მოთხოვნის განსაზღვრა. ასევე შეიძლება განისაზღვროს ის ზღვრული თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა მოხდეს უძრავი ნივთიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ეს თანხა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში შეტანით.

3. ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა შესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.

სესხის ან სხვა ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მოძრავ ნივთებთან ერთად შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას უძრავი ქონება (ნივთები). უძრავი ნივთების გამოყენებას კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად დიდი მნიშვნელობა აქვს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. უძრავი ნივთი ის ქონებრივი ფასეულობაა, რომელსაც კრედიტორები ყველაზე მეტად ენდობიან. ამიტომაც არ არის შემთხვევითი, რომ დიდი კრედიტები ბანკების მიერ სწორედ უძრავი ნივთების დაგირავების პირობით გაიცემა. უძრავი ნივთების დაგირავებას სამოქალაქო სამართალში იპოთეკა ეწოდება.

იმისათვის, რომ ნათელი გახდეს იპოთეკის პრაქტიკული მნიშვნელობა და მისი გამოყენების ფარგლები, სასურველია რამდენიმე მაგალითის მოხმობა.



მაგალითი:

ა. შპს „მასპინძელმა“ ბანკისაგან სასტუმროს ასაშენებლად აიღო 100 000 ლარის კრედიტი ათი წლის ვადით. ამ კრედიტის უზრუნველსაყოფად „მასპინძელმა“ ბანკის სასარგებლოდ დააგირავა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა აშენდეს სასტუმრო, ე.ი. მიწის ნაკვეთი დატვირთა იპოთეკით.

ბ. შპს „ცენტრალურმა უნივერმალმა“ საქონლის შესაძენად ბანკისაგან აიღო სესხი 30 000 ლარი და ამ ვადის უზრუნველსაყოფად ბანკში დააგირავა, ე.ი. იპოთეკით დატვირთა, უნივერმალის შენობა.

იპოთეკის ორივე ამ შემთხვევას სამეწარმეო იპოთეკა ეწოდება და მის ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევებს წარმოადგენს უძრავი ნივთის გამოყენება მშენებლობის, საქონლის შეძენის ან სხვა მსგავსი მიზნებისათვის აღებული სესხის (კრედიტის) უზრუნველსაყოფად.

მაგალითი:

ცეცხლაძემ კოზმანაშვილისაგან შეიძინა საცხოვრებელი სახლი 30 000 ლარად. საკმარისი თანხის უქონლობის გამო გადაიხდა მხოლოდ 15 000 ლარი. დანარჩენი ფასის გადახდის უზრუნველსაყოფად მან კოზმანაშვილის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა შეძენილი სახლი.

იპოთეკის ეს ფორმა, რომელსაც ნასყიდობის ფასის იპოთეკა ეწოდება, ფრიად გავრცელებულია პრაქტიკაში. იგი შესაძლებლობას აძლევს ნივთის გამყიდველს უზრუნველყოს თავისი მოთხოვნა, ხოლო მყიდველს — გადაავადოს საფასურის გადახდა. ეს იპოთეკა გამოიყენება მაშინ, როცა ნივთის გამყიდველი გაყიდვისთანავე არ მოითხოვს მთლიანი ფასის მიღებას.

ასეთი იპოთეკის გამოყენება გამართლებული იქნებოდა სახელმწიფო ქონების ე.წ. იჯარა-გამოსყიდვის წესით პრივატიზებისას.

ფაქტობრივად, ამ დროს იჯარა-გამოსყიდვა კი არ არის, არამედ ნასყიდობა განვადებით. უძრავი ნივთი ამ შემთხვევაში უნდა გადავიდეს შემქმნელზე, მაგრამ სახელმწიფომ თავისი მოთხოვნის (საფასურის სრულიად გადახდა) უზრუნველსაყოფად უნდა დააგირავოს, ე.ი. იპოთეკით დატვირთოს, შემქმნის ქონება.

#### მაგალითი:

ძმებმა ივანე და კოტე შუბლაძეებმა მამისაგან მემკვიდრეობით მიიღეს 10 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. იმის გამო, რომ ივანე შუბლაძე სოფელში ცხოვრობდა და ეწეოდა სოფლის მეურნეობას, ძმებმა გადაწყვიტეს, რომ ნაკვეთი არ გაეყოს და იგი დარჩენოდა ივანეს. კოტეს უნდა მიეღო ფულადი კომპენსაცია 10 000 ლარის ოდენობით. ვინაიდან ივანეს არ ჰქონდა მთლიანი თანხა, გადაწყვიტეს, რომ იგი ნაწილ-ნაწილ გადაუხდიდა ძმას ფულს. ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად სამკვიდრო მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა იპოთეკით.

მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს შემთხვევებს, როცა ზოგი სახის უძრავი ნივთი (მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი) არ შეიძლება განაწილდეს მემკვიდრეებს შორის ანდა თვით მემკვიდრეებს არ სურთ ამა თუ იმ ქონების განაწილება ერთმანეთში. ასეთ დროს წარმოიშობა ქონების გარეშე დარჩენილი მემკვიდრის კომპენსაციის საკითხი. მაშასადამე, ის, ვინც ქონება მიიღო, ვალდებულია დანარჩენ მემკვიდრეებს მისცეს სათანადო ანაზღაურება. ამ ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად შეიძლება იპოთეკით დაიტვირთოს სამკვიდრო უძრავი ნივთი.

#### მაგალითი:

ჭრელაშვილმა ბანკში აიღო სესხი 15 000 ლარი, რომლის უზრუნველსაყოფად მან დააგირავა (იპოთეკით დატვირთა) საკუთარი ორსართულიანი სახლი.

ამ შემთხვევაში უძრავი ნივთი გამოიყენება ნებისმიერი სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ სესხის კონკრეტული მიზანი მითითებული არ არის.

ზემოთ განხილული შემთხვევები იპოთეკის ყველაზე გავრცელებული შემთხვევებია. ეს არ ნიშნავს იმას, რომ იპოთეკა არ შეიძლება სხვაგან გამოიყენებოდეს. იპოთეკა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ყველგან, სადაც არსებობს მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია უძრავი ნივთით.

იპოთეკა, გირაუნობის მსგავსად, კრედიტორს უფლებას აძლევს „სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთიდან“ (286-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

კრედიტორის ამ უფლების დახასიათებისას წარმოიშობა საშუალო კლასის კოდექსის 387-ე მუხლის მე-3 ნაწილის სწორად გაგების საკითხი. ამ ნორმის მიხედვით, თუ რამდენიმე მოთხოვნის შესრულების ვადა ერთდროულად დადგა და მოთხოვნები მოვალისათვის შესასრულებლად თანაბრად მძიმეა, თავდაპირველად უნდა შესრულდეს ის, რომელიც ყველაზე ნაკლებად არის უზრუნველყოფილი. ერთი შეხედვით შეიძლება გჩნდეს ისეთი შთაბეჭდილება, რომ იპოთეკარს არა აქვს უპირატესი უფლება, თუკი თავდაპირველად უნდა შესრულდეს ნაკლებად უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. ასეთი გაგება არ იქნება მართებული, ვინაიდან იპოთეკა სანივთო რეგისტრირებულ უფლებას წარმოადგენს და იპოთეკარს ყოველთვის აქვს უპირატესობა ვალდებულებით ურთიერთობაში მონაწილე ყველა სხვა კრედიტორთან.

ვინ მონაწილეობს იპოთეკის ურთიერთობებში?

თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებას, რომ იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, აუცილებელია არსებობდეს მოთხოვნა. თუ არსებობს მოთხოვნა, მაშინ არსებობს მოვალეც. მაშასადამე, იპოთეკის დროს ერთ-ერთი მონაწილე არის მოვალე.

რომლის ვალის უზრუნველსაყოფად გამოიყენება უძრავი ნივთი.

იმის გამო, რომ იპოთეკა არის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება, არაა აუცილებელი, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე იყოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე. ამიტომ სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკის მოწესრიგებისას, როგორც წესი, იყენებს „მესაკუთრეს“ (286-ე მუხლი მე-3 ნაწილი, 290-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და ა.შ.).

იპოთეკის ურთიერთობის აუცილებელი მონაწილე არის მოთხოვნის კრედიტორი, ე.ი. პირი, რომლის სასარგებლოდაც დაიტვირთა უძრავი ნივთი. ამ პირს ეწოდება იპოთეკარი.

მაშასადამე, იპოთეკის ურთიერთობის მონაწილეები არიან იპოთეკარი (მოთხოვნის კრედიტორი) და მესაკუთრე. ეს უკანასკნელი შეიძლება იყოს მოთხოვნის პირადი მოვალეც.

#### მაგალითი:

შპს „მასპინძელი“, რომელმაც ბანკისაგან აიღო სესხი და იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი, ერთდროულად არის უძრავი ნივთის მესაკუთრეც და მოთხოვნის პირადი მოვალეც.

იმ შემთხვევაში, როცა „მასპინძლის“ მიერ აღებული სესხის უზრუნველყოფა ხდება შპს „სამაიას“ უძრავი ნივთით (მიწის ნაკვეთით), „სამაია“ არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე.

როგორც ვთქვით, იპოთეკა არის უძრავი ნივთის გამოყენება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად. უძრავი ნივთის ცნება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლში, რომლის თანახმად „უძრავ ნივთს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად ღვას მიწაზე“.

იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს მიწის ნაკვეთი, ბინა მრავალბინიან სახლში, როცა კანონი საუბრობს მიწის ნაკვეთზე, გულისხ-

მობს როგორც გაუშენებელ მიწის ნაკვეთს, ისე მიწის ნაკვეთს მყარად მდგომ შენობა-ნაგებობებთან ერთად. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის დატვირთვა იპოთეკით ამ მიწის ნაკვეთზე მდგარი შენობა-ნაგებობის გარეშე ან პირიქით, შენობა-ნაგებობის დატვირთვა იპოთეკით ამ შენობა-ნაგებობის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთის გარეშე. ეს გამომდინარეობს 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან.

იპოთეკის თავისებურება, განსხვავებით გირაუნობისაგან, იმაში მდგომარეობს, რომ ამ დროს ნივთი მესაკუთრის მფლობელობაში რჩება და არ არის სავალდებულო მისი გადაცემა იპოთეკარისათვის.

იპოთეკის დადგენისათვის აუცილებელია მოთხოვნის არსებობა, იმ მოთხოვნის, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოიყენება უძრავი ნივთი. მაგალითად, მოვალეს უკვე უნდა ჰქონდეს აღებული სესხი, ნაკისრი ვალდებულება და ა.შ. ეს გამომდინარეობს იპოთეკის აქცესორული ხასიათიდან. ამრიგად, იპოთეკა არ შეიძლება არსებობდეს მოთხოვნის გარეშე.

ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს 286-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც უშვებს იპოთეკის გამოყენებას ჯერ კიდევ არარსებულ, მაგრამ „სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით“. მაგრამ ამგვარი იპოთეკის აუცილებელი პირობაა, რომ იპოთეკის დადგენის მომენტიდან შემადგებელი იყოს ამ მოთხოვნის განსაზღვრა.

#### მაგალითი:

ვალაძესა და ბანკს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება 10 000 ლარზე 10 მაისს, რომლის უზრუნველსაყოფად ვალაძემ ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა თავისი ბინა. სესხის ხელშეკრულებით ბანკს ვალაძისათვის ფული უნდა მიეცა 10 ნოემბერს. ე.ი. იპოთეკა უკვე დადგენილია, მაგრამ ის მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოიყენება იპოთეკა, ჯერ არ არსებობს, თუმცა

რეალურად იგი განსაზღვრულია. ეს ის შემთხვევაა, როცა იპოთეკა გამოიყენება სამომავლო მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.

სამომავლო მოთხოვნასთან დაკავშირებით იპოთეკის გამოყენება გავრცელებულია მშენებლობისათვის სესხის აღების შემთხვევებში, ოღონდ ჯერ სესხი მსესხებელს რეალურად არ მიუღია.

#### მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკთან დადო სესხის ხელშეკრულება 50 000 ლარზე სასტუმროს ასაშენებლად. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა აშენებულიყო სასტუმრო. იმის გამო, რომ „მასპინძელმა“ გააჭიანურა სამშენებლო სამუშაოების დაწყება, ბანკს „მასპინძლის“ ანგარიშზე არ გადაურიცხია შეთანხმებული თანხა. ეს ის შემთხვევაა, როცა იპოთეკა არსებობს, მაგრამ მოთხოვნა ჯერ არ წარმოშობილა, მაგრამ იგი წარმოიშობა მომავალში.

ბუნებრივად იბადება კითხვა: თუ მოთხოვნა არ წარმოშობილა, რაში სჭირდება კრედიტორს იპოთეკა? რა უპირატესობას ანიჭებს იგი მას ან რა აზრი აქვს ასეთ იპოთეკას? მართალია, მოთხოვნა ჯერ არ წარმოშობილა, მაგრამ იპოთეკის დადგენა, მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იპოთეკარს უფლებას აძლევს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამიტომაც შეიძლება იყოს კრედიტორი დაინტერესებული, დაადგინოს თავისი იპოთეკა, მიუხედავად მოთხოვნის წარმოშობის დროისა.

სამომავლო მოთხოვნის გარდა, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს ასევე პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით იპოთეკის გამოყენების შესაძლებლობას, თუმცა პრაქტიკაში ასეთი რამ იშვიათად ხდება. პირობა ამ დროს აუცილებლად გადადების პირობა უნდა იყოს და არა გაუქმების პირობა. ეს აიხსნება იმით, რომ გადადების პირობის

დადგომა იწვევს მოთხოვნის წარმოშობას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა. გაუქმების პირობა იწვევს მოთხოვნის შეწყვეტას. ამიტომ, თუ მოთხოვნა წყდება, არც იპოთეკა დარჩება (უფრო დაწვრილებით იხ. ლ. ჭანტურია. შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში. გვ. 403).

სამომავლო მოთხოვნასთან დაკავშირებით არსებული იპოთეკისაგან განსხვავებით, რომლის დროსაც იპოთეკა წარმოიშობა მოთხოვნის წარმოშობისთანავე, პირობითი მოთხოვნის დროს იპოთეკის წარმოშობაც პირობითია. თუ პირობა არ დადგა, არც იპოთეკა წარმოიშობა.

#### მაგალითი:

თუ ბანკი სახელმწიფოსაგან მიიღებს დაფინანსებას, ბანკი ვაცემს სესხს 30 000 ლარს შპს „მასპინძელზე“ სასტუმროს ასაშენებლად. ეს უკანასკნელი კი იპოთეკით დატვირთავს თავის მიწის ნაკვეთს. ამ შემთხვევაში იპოთეკაც მხოლოდ მას შემდეგ წარმოიშობა, როცა პირობა დადგება, ე.ი. სახელმწიფო გამოუყოფს ბანკს სათანადო დაფინანსებას.

როდესაც იპოთეკის გამოყენება ხდება სამომავლო და პირობითი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, წინასწარ უნდა განისაზღვროს ის ზღვრული თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა მოხდეს უძრავი ნივთიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ეს თანხა რეგისტრირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში. მაშასადამე, პრაქტიკულად ყველა საკითხი იპოთეკასთან დაკავშირებით განისაზღვრება წინასწარ, ოღონდ იპოთეკა წარმოიშობა მხოლოდ მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან.

აპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლა  
სხვა მოთხოვნით

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკისაგან აიღო სესხი 50 000 ლარის ოდენობით. სესხის უზრუნველსაყოფად „მასპინძელმა“ აპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი. ხუთი წლის მანძილზე „მასპინძელმა“ ვალის დაასლოებით 70% დააბრუნა. ამ დროს მან ბანკისაგან მოისურვა ახალი კრედიტის აღება ისე, რომ ძველი ვალი ბოლომდე არ ჰქონდა ვასტუმრებული. ბანკი დათანხმდა, რომ ძველი ვალისაგან მოეხსნა აპოთეკა და ახალი კრედიტი უზრუნველყო აპოთეკით (იმავე მიწის ნაკვეთით), ე.ი. ერთი მოთხოვნა შეეცვალა სხვა მოთხოვნით.

აპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლის შესაძლებლობას სხვა მოთხოვნით ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 288-ე მუხლის მე-3 ნაწილი. იმის გამო, რომ ამ დროს პრაქტიკულად საფრთხე შეიძლება შეექმნას კრედიტორის ინტერესებს (მისი მოთხოვნა შეიძლება უზრუნველყოფის გარეშე დარჩეს), კანონი ითვალისწინებს კრედიტორის სავალდებულო თანხმობას.

იმ შემთხვევაში, როცა მოთხოვნის პირადი მოვალე და მესაკუთრე განსხვავებული პირები არიან, მოთხოვნის შეცვლით შეიძლება საფრთხე დაემუქროს მესაკუთრეს: მან ქონება ერთი კონკრეტული მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ჩადო და არა სხვა მოთხოვნის. ამიტომ კანონი მის თანხმობასაც ითვალისწინებს. უფრო ზუსტად, მოთხოვნის შეცვლას შესაძლებელია შეთანხმდნენ მესაკუთრე და კრედიტორი. ეს შეთანხმება შეცვლილ მოთხოვნასთან რეგისტრაციაში ერთად უნდა გატარდეს.

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა აპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა იცვლება სხვა მოთხოვნით. ამის მიზეზი შეიძლება სხვადასხვა იყოს: უფრო მნიშვნელოვანი მოთხოვნის წარმოშობა,



ძველი მოთხოვნის შესრულება იმ დონემდე, რომ კრედიტორს უკვე აღარ ემუქრება საფრთხე და ა.შ. ყოველი ამ შემთხვევისათვის კანონი მოითხოვს მესაკუთრის (მიუხედავად იმისა, პირადი მოვალეა იგი თუ არა) და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმებას და ამ შეთანხმების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში (286-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

### მაგალითი:

შპს „მანსპინძელს“ ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 100 000 ლარი სასტუმროს შენობის ასაშენებლად. ვალი უზრუნველყოფილი იყო „მანსპინძელის“ მიწის ნაკვეთით. იმ დროს, როცა მოვალემ („მანსპინძელს“) ვალის 85% დაფარა, მან მოისურვა ახალი სესხის აღება სასტუმროს ახალი შენობის ასაშენებლად და ბანკს ვალის უზრუნველყოფის საშუალებად იგივე მიწის ნაკვეთი შესთავაზა, რომელიც უკვე იყო იპოთეკით დატვირთული. იმის გამო, რომ პირველი ვალი თითქმის დაფარული ჰქონდა და ბანკს არ ემუქრებოდა დარჩენილი თანხის დაკარგვის საფრთხე, ბანკი დათანხმდა ძველი მოთხოვნის შეცვლას ახალი მოთხოვნით. მაშასადამე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 100 000 ლარი ვალი შეიცვალა ახალი თანხით, ხოლო მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება კი იგივე დარჩა.

ცხადია დაიბადება კითხვა: ახალი მოთხოვნა ძველი კრედიტორის (იპოთეკარის) უნდა იყოს, თუ შეიძლება ეს მოთხოვნა ახალ კრედიტორს ეკუთვნოდეს. კანონი აქ რაიმე შეზღუდვას არ ითვალისწინებს. მოთხოვნის შეცვლის საფრთხე შეიძლება დაემუქროს როგორც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრეს (რომელიც არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე), ისე კრედიტორს (იპოთეკარს). ამიტომაც მიიჩნევა სამოქალაქო კოდექსი სავალდებულოდ მათ შორის შეთანხმებას მოთხოვნის შეცვლის თაობაზე. პირადმა მოვალემ, თუ მან მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად სხვისი

ქონება გამოიყენა, არ შეიძლება თვითნებურად შეცვალოს მოთხოვნა. ამისთვის მესაკუთრის თანხმობაა აუცილებელი. ასევე აუცილებელია იპოთეკარის თანხმობა (განსაკუთრებით, თუ არსებული მოთხოვნა უნდა შეიცვალოს სხვა კრედიტორის მოთხოვნით).

#### მაგალითი:

შპს „მასპინძელს“ ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 100 000 ლარი, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო „ფორტუნას“ სამსართულიანი ადმინისტრაციული შენობით. იმის გამო, რომ „მასპინძელს“ გაუჩნდა უზრუნველყოფის სხვა საშუალება, მას აღარ სურს ამ სესხის უზრუნველყოფა „ფორტუნის“ ქონებით. იმავედროულად მას უნდა ახალი სესხის აღება სხვა ბანკში და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად „ფორტუნის“ უძრავი ნივთის გამოყენება. ამ მიზნით მიმართა ბანკს, რომ ამ უკანასკნელმა უარი თქვას იპოთეკაზე.

ამ შემთხვევებშიც აუცილებელია მესაკუთრისა და იპოთეკარის (ბანკის) შეთანხმება. მესაკუთრის იმიტომ, რომ მისი უძრავი ნივთი სხვა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად შეიძლება იყოს გამოყენებული; კრედიტორის (იპოთეკარის) იმიტომ, რომ მისი მოთხოვნა რჩება არსებული უზრუნველყოფის გარეშე.

#### *მუხლი 287. საქართველოს იპოთეკა*

თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით (საერთო იპოთეკა), მაშინ საერთო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. კრედიტორს შეუძლია სურვილისამებრ მოთხოვნა ნებისმიერი ნივთით დაიკმაყოფილოს.

ხშირია შემთხვევები, როცა ერთი და იმავე მოთხოვნა რამდენიმე უძრავი ნივთით არის უზრუნველყოფილი. ეს კრედიტორს (იპოთეკარს) მოთხოვნის უზრუნველყოფის მეტ გარანტიას აძლევს.

საერთო იპოთეკის დროს არ არის სავალდებულო, რომ იპოთეკით დატვირთული ყველა უძრავი ნივთი მოთხოვნის პირადი მოვალის საკუთრება იყოს. შესაძლებელია, რომ ერთი ნივთი იყოს პირადი მოვალის საკუთრება, ხოლო მეორე – მესაკუთრის, რომელიც არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე.

მაგალითი:

ნიორაძემ ბანკში აიღო სესხი 20 000 ლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავისი ოროთახიანი ბინა მდებარე თბილისში, ბარნოვის ქუჩაზე და ნიორაძის მუდლის ქათამაძის 3 ათასი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი კოვკორში. მაშასადამე, ერთი ნივთი (ბინა) არის მოთხოვნის პირადი მოვალის საკუთრება, ხოლო მეორე (მიწის ნაკვეთი) – სხვა პირის საკუთრება.

მაგალითი:

გოგუაძემ ბანკისაგან აიღო სესხი 60 000 ლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად მან იპოთეკით დატვირთა თბილისში ბარნოვის ქუჩაზე მდებარე სამოთახიანი ბინა და მცხეთაში არსებული ორსართულიანი სახლი.

მაშასადამე, ერთი და იგივე მოც ხონა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავი ნივთით. ასეთ იპოთეკას სამოქალაქო კოდექსი საერთო იპოთეკას უწოდებს (მუხლი 287). თუ გოგუაძე დროზე ვერ დაიბრუნებს აღებულ სესხს, ბანკი უფლებამოსილია როგორც ბინის, ისე მცხეთაში მდებარე სახლის რეალიზაციით დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამ შემთხვევაში კრედიტორი არ არის შეზღუდული. მას შეუძლია თვითონ გადაწყვიტოს, თუ რომელი ნივთის რეალიზაციას მოითხოვს პირველ რიგში (287-ე მუხლის მე-2 ნაწილები).

## *მუხლი 288. მესაკუთრის იპოთეკა*

თუ მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა, იგი ქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე, მაშინ იპოთეკაც გადადის ამ უკანასკნელზე (მესაკუთრის იპოთეკა).

იპოთეკა აქცესორული უფლებაა. იგი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ იმ მოთხოვნასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ის გამოიყენება. ამიტომ მოთხოვნის გაქარწყლება ან მისი სხვაგვარი შეწყვეტა ავტომატურად იწვევს იპოთეკის გაუქმებას.

### *„მოთხოვნა არ წარმოშობილა“*

#### მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკთან დადო სესხის ხელშეკრულება 10 000 ლარზე. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. ოღონდ ბანკს სესხი უნდა გაეცა ნოემბრის თვეში. ნოემბერში ბანკმა არ მისცა სესხი „მასპინძელს“, თუმცა საჯარო რეესტრში იპოთეკა 10 000 ლარის უზრუნველსაყოფად უკვე იყო რეგისტრირებული. ეს ის შემთხვევაა, როცა მოთხოვნა არ წარმოშობილა. ამიტომ რეგისტრირებული იპოთეკა, ლოგიკურად დატვირთული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადადის. ბუნებრივია, რომ ერთი და იგივე პირი ერთდროულად ვერ იქნება მოვალეც და კრედიტორიც. აქედან გამომდინარე იპოთეკაც ქარწყლდება.

### *„მოთხოვნა ქარწყლდება“*

#### მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკს დაუბრუნა აღებული სესხი, რომელიც მიწის ნაკვეთზე იპოთეკით იყო უზრუნველყოფილი. იპოთეკის მიმა-

რთ აქაც იგივე შედეგი დგას, როგორც პირველი მაგალითის შემთხვევაში: მოთხოვნის გაქარწყლება იწვევს იპოთეკის გაქარწყლებას.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაქარწყლება შეიძლება მრავალი საფუძვლით მოხდეს: მოთხოვნის შესრულება, მოთხოვნის ბათილობა, მოთხოვნის შესრულების შეუძლებლობა და ა.შ.

### *„მოთხოვნა გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე“*

#### მაგალითი:

შპს „მასპინძლის“ მიერ ბანკისაგან აღებული 50 000 ლარი უზრუნველყოფილია შპს „იმედის“ მიწის ნაკვეთით. ბანკსა და შპს „იმედს“ (მესაკუთრეს) შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლითაც ბანკს „იმედისათვის“ უნდა მიეცა სესხი 50 000 ლარის ოდენობით. იმის გამო, რომ ბანკს რეალურად არ ჰქონდა შესაძლებლობა მიეცა „იმედისათვის“ სესხი, ამ უკანასკნელს დაუთმო „მასპინძლისაგან“ 50 000 ლარის მოთხოვნის უფლება, ე.ი. „იმედის“ უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. ეს ის შემთხვევაა, როცა უძრავი ქონების მესაკუთრე თვითონ ხდება იპოთეკარი, რასაც მესაკუთრის იპოთეკა ეწოდება. ცხადია, ამ შემთხვევაშიც იპოთეკა უქმდება.

ხემალიშნულ შემთხვევებს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 288-ე მუხლი.

მესაკუთრის იპოთეკასთან გვაქვს საქმე მაშინაც, როცა იპოთეკარი ხდება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ისე, რომ მოთხოვნა ჯერ კიდევ ძალაშია.

#### მაგალითი:

კიკნაძემ ვალაძის მიერ სანაძისაგან აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა თავისი ორსართულიანი სახლი. ვიდრე ვალაძე სანაძეს ვალს დაუბრუნებდა, კიკნაძემ სახლი

მიჰყიდა სანაძეს (იპოთეკარს). ცხადია, კრედიტორი (იპოთეკარი) თვითონვე გახდა იმ ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც მის მიერ გაცემული ვალი უნდა უზრუნველყო. ასეთ შემთხვევაშიც იპოთეკა ქარწყლდება.

### *მუხლი 289. იპოთეკის რეგისტრაცია*

1. იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად. რეგისტრაცია ხდება დადგენილი წესის მიხედვით უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთების წარდგენით. მათში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი, ასევე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე, სარგებელი და შესრულების ვადა.

2. იპოთეკა შეიძლება აგრეთვე იმგვარად დადგინდეს, რომ იპოთეკიდან გამომდინარე უფლება კრედიტორისა განისაზღვროს მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად და ამ დროს კრედიტორს მოთხოვნის არსებობის დასამტკიცებლად არ შეუძლია მიუთითოს რეგისტრაციაზე. ასეთი იპოთეკა რეესტრში შეიტანება, როგორც საგარანტიო (უზრუნველყოფის) იპოთეკა. დიდი თანხის იპოთეკები შეიძლება მხოლოდ საგარანტიო იყოს.

იპოთეკა უძრავ ნივთზე არსებული უმნიშვნელოვანესი სანივთო უფლებაა. განსხვავებით გირავნობისაგან, რომლისთვისაც რეგისტრაცია არაა სავალდებულო, იპოთეკისათვის საჯარო რეესტრში შექმნა აუცილებელი პირობა: იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად (289-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება).

საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციისათვის აუცილებელია „უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ სანოტარო

წესით დამოწმებული საბუთების წარდგენა“ (289-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება). პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევა, როცა გაურკვეველია, თუ რა საბუთები უნდა გააფორმონ უძრავი ნივთის მესაკუთრემ და იპოთეკარმა. კერძოდ, პრობლემაურია საკითხი იმის შესახებ, ცალკე ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს მათ შორის, თუ დაიშვება ე.წ. ძირითად სავალო ხელშეკრულებაში იპოთეკის შესახებ აღნიშვნა.

პრაქტიკაში გავრცელებულია ორივე ფორმა: გამოიყენება როგორც ცალკე ხელშეკრულება, ისე ძირითად სავალო დოკუმენტში კეთდება აღნიშვნა იპოთეკის შესახებ.

ნოტარიუსი ამოწმებს (და არა ადასტურებს) ამ საბუთებს. ამის შემდეგ უნდა მოხდეს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მიუხედავად იმისა, იპოთეკა ცალკე დოკუმენტად გაფორმდება, თუ ძირითად სავალო ხელშეკრულებაში აღინიშნება ამის შესახებ, კანონი განსაზღვრავს სავალდებულო რეკვიზიტებს, რომლებიც აუცილებლად უნდა იყოს საბუთებში აღნიშნული, კერძოდ,

ა. იპოთეკით დასატვირთი უძრავი ნივთის მესაკუთრე;

ბ. იპოთეკარი, ე.ი. კრედიტორი, რომლის სასარგებლოდაც იტვირთება უძრავი ნივთი იპოთეკით;

გ. თუ მესაკუთრე არ არის ძირითადი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მაშინ უნდა აღინიშნოს ეს მოვალეც, ე.ი. პირი, რომლის ვალის უზრუნველყოფაც ხდება. ამ პირს სამოქალაქო კოდექსი „სავარაუდო მოვალე მესამე პირს“ უწოდებს;

დ. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე, ე.ი. მიეთითება მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ღირებულება და არა თვით უძრავი ნივთის ღირებულება. გავრცელებული პრაქტიკის მიხედვით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა იპოთეკით დატვირთული ნივთის ღირებულების ერთ მესამედს შეადგენს;

ე. იპოთეკის საბუთში უნდა აღინიშნოს კრედიტორის სარგებლის შესახებ, რომელიც, როგორც წესი, გამოისახება პროცენტებ-

ში. დასაშვებია სარგებლის გამოსახვა მყარი თანხითაც;

ვ. იპოთეკის საბუთის აუცილებელი რეკვიზიტია მოთხოვნის შესრულების ვადის მითითება, რადგანაც ამ ვადის დადგომაზეა დამოკიდებული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნის ვადის დადგომაც.

იპოთეკა რეგისტრაციაში ტარდება საჯარო რეესტრის სპეციალურ ფურცელში.

### საგარანტიო იპოთეკა

საგარანტიო იპოთეკა ქართულ სამოქალაქო სამართალში გერმანული სამართლიდან გადმოვიდა. ამიტომ თან ყველა ის ნაკლი გადმოჰყვა, რაც მას გერმანულ სამართალში ახასიათებდა, თვით სახელწოდების ჩათვლით. გერმანელი იურისტები ხშირად აკრიტიკებენ მის დასახელებასაც: სიტყვა „საგარანტიო“ ზუსტად ვერ ასახავს იპოთეკის ამ ნაირსახეობის თავისებურებას, თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ იპოთეკა მთლიანად წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების გარანტიას.

აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ საგარანტიო იპოთეკა არც პრაქტიკაში ასრულებს დიდ როლს. ამიტომ მისი მნიშვნელობაც არც თუ ისე საგრძნობია. იმავდროულად, არ არის გამორიცხული, რომ იპოთეკის ამ ნაირსახეობამ ქართულ სამართალში შეიძინოს პრაქტიკული ღირებულება.

საგარანტიო იპოთეკა განმტკიცებულია სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილში.

#### მაგალითი:

კობალაძემ ასესხა ივანიშვილს 20 000 ლარი, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო იპოთეკით. ივანიშვილმა კობალაძეს დაუბრუნა ვალი ამ უკანასკნელის გარდაცვალებამდე ცოტა ხნით ადრე, მა-



გრამ რეესტრში იპოთეკის გაქარწყლების რეგისტრაცია ვერ მოასწრო. კობალაძის ურთადერთმა მემკვიდრემ – შვილმა, რომელმაც არ იცოდა ივანიშვილის მიერ ვალის გასტუმრების შესახებ და დაეყრდნო საჯარო რეესტრში ჩანაწერს, თავისი იპოთეკა (მოთხოვნის უფლება) დაუთმო ზაქარიას. ამ შემთხვევაში ზაქარიას ვერ გახდება ვალის დაბრუნების მოთხოვნის მფლობელი, ვინაიდან სესხი დაბრუნებულია, მაგრამ იპოთეკაზე უფლება მას აქვს, რადგანაც მოქმედებს რეგისტრაციის საჯაროობისა და სისწორის პრეზუმფცია.

საგარანტიო იპოთეკის შემთხვევაში ზაქარიას ვერც მოთხოვნას შეიძენს და ვერც იპოთეკას, რადგანაც კრედიტორის უფლება მხოლოდ მოთხოვნიდან განისაზღვრება და არა რეგისტრაციიდან.

რაში მდგომარეობს განსხვავება საგარანტიო და ჩვეულებრივ იპოთეკებს შორის?

1. ჩვეულებრივი იპოთეკა ფორმდება გრძელვადიანი (სულ ცოტა 10-20 წელი) მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. ეს დრო აუცილებელია იმისათვის, რომ მოვალემ (მესაკუთრემ) შეძლოს ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება და აღებული სახსრების თავმოყრა სესხის დასაბრუნებლად.

საგარანტიო იპოთეკა, პირიქით, მიზნად ისახავს მოკლევადიანი სესხების უზრუნველყოფასა და მოვალის იძულებას, რომ მან დროულად დააბრუნოს სესხი.

2. საგარანტიო იპოთეკა არის მკაცრად აქცესორული და იგი შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ მის საფუძველად არსებული მოთხოვნის შედეგად. მიუხედავად იმისა, იპოთეკა სწორად არის რეგისტრირებული თუ არა, იპოთეკარი ყოველთვის მოიპოვებს მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებას.

ჩვეულებრივი იპოთეკის დროს უპირატესობა ენიჭება საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებულ იპოთეკას და მოთხოვნის შემძენის უფლებები სწორედ ამ რეესტრის მიხედვით განისაზღვრება.

3. ჩვეულებრივი იპოთეკის დროს მოთხოვნა არსებულად მიიჩნევა, მიუხედავად იმისა, ნამდვილია თუ არა ეს მოთხოვნა, თუკი იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

საგარანტიო იპოთეკის დროს ამას მნიშვნელობა არა აქვს. მთავარია მოთხოვნა იყოს ნამდვილი. ფორმალურ მხარეს დიდი და გადამწყვეტი მნიშვნელობა არ ენიჭება. სამოქალაქო კოდექსი ამას ხაზგასმით ამბობს, როცა აღნიშნავს, რომ კრედიტორის უფლება განისაზღვრება „მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად“ (289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადება).

მაშასადამე, ჩვეულებრივი იპოთეკისაგან განსხვავებით, საგარანტიო იპოთეკის დროს წინა პლანზე წამოწეულია არა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, არამედ მოთხოვნის არსებობა, მისი ნამდვილობა.

4. ჩვეულებრივი იპოთეკისაგან განსხვავებით, საჯარო რეესტრში ზუსტად უნდა აღინიშნოს, რომ მოცემული იპოთეკა არის საგარანტიო. წინააღმდეგ შემთხვევაში იპოთეკა არ მიიჩნევა საგარანტიო იპოთეკად (289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება).

სხვადასხვა მიზეზების გამო საგარანტიო იპოთეკა პრაქტიკაში იშვიათად გამოიყენება.

### *დიდი (მაქსიმალური) თანხის იპოთეკები*

მართალია, 289-ე მუხლის პირველი ნაწილი იმპერატიულად მოითხოვს, რომ იპოთეკის რეგისტრაციის დროს ზუსტად უნდა აღინიშნოს „უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე“, მაგრამ არის შემთხვევები, როცა ზუსტად ვერ ხერხდება იმ თანხის განსაზღვრა,

რომლის ოდენობითაც იპოთეკით დატვირთულმა უძრავმა ქონებამ უნდა აგოს პასუხი. ამ დროს, როგორც წესი, რეესტრში შეიტანება მაქსიმალური თანხა, რომლის ოდენობამდეც უნდა აგოს პასუხი იპოთეკით დატვირთულმა ქონებამ. ასეთ შესაძლებლობას 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება ითვალისწინებს და მას „დიდი თანხის იპოთეკას უწოდებს“. უფრო ზუსტი იქნებოდა სახელწოდება „მაქსიმალური თანხის იპოთეკა“, ვინაიდან ამ დროს რეგისტრაცია ხდება მაქსიმალური თანხით, რომლის ოდენობამდეც უნდა აგოს პასუხი იპოთეკით დატვირთულმა ნივთმა.

თუმცა სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს „დიდი თანხის იპოთეკის“ გამოყენების შესაძლებლობას, იგი აუცილებლად უნდა არსებობდეს მხოლოდ საგარანტიო იპოთეკის ფორმით.

საეჭვოა, რომ ჩვენს ცხოვრებაში მას დიდი გამოყენება ჰქონდეს.

### *მუხლი 290. უძრავი ნივთის დატვირთვა იპოთეკით რამდენჯერმე*

1. ერთი და იგივე უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის დადგენის დროის შესაბამისად.

2. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე სხვა პირის წინაშე კისრულობს ვალდებულებას შეწყვიტოს იპოთეკა მაშინ, როცა იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება, შეწყვეტის ეს ვალდებულება შეიძლება საჯარო რეესტრში იქნეს რეგისტრირებული.

იმის გამო, რომ იპოთეკა სანივთო უფლებაა და უფლებრივი დატვირთვის ხასიათი და ბუნება გამომდინარეობს საჯარო რეესტრიდან, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს იპოთეკით ერთი და იგივე ნივთის რამდენიმეჯერ დატვირთვის შესაძლებლობას.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ აიღო ბანკისაგან სესხი 20 000 ლარი და სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. რამდენიმე თვის შემდეგ „მასპინძელმა“ სხვა ბანკისაგან აიღო 30 000 ლარი სესხი, რომლის უზრუნველსაყოფად კვლავ თავისი მიწის ნაკვეთი გამოიყენა და ამ მიზნით იგი ხელშეორედ დატვირთა იპოთეკით.

კანონი ასეთ შესაძლებლობას ითვალისწინებს. მთავარია, რომ კრედიტორი იყოს თანახმა ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მიიღოს უკვე დაგირავებული ქონება. ამ დროს არა აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა იმას, საკმარისია თუ არა იპოთეკით დატვირთული ქონება ორივე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.

პრაქტიკული პრობლემა შეიძლება წარმოიშვას კრედიტორის დაკმაყოფილების რიგითობის განსაზღვრისას.

მიუხედავად იმისა, ჩვენს მაგალითს:

„მასპინძლის“ მიერ მეორედ აღებული სესხის დაკმაყოფილების ვადა უფრო ადრე დადგა, ვიდრე პირველად აღებულის. რომელი უნდა დაკმაყოფილდეს?

ამ კითხვაზე პასუხს იძლევა 290-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება. მოთხოვნის დაკმაყოფილების რიგითობას კანონი უკავშირებს არა მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომას, არამედ იპოთეკის დადგენის დროს. ე.ი. პირველ რიგში უნდა დაკმაყოფილდეს ის მოთხოვნა, რომელიც უფრო ადრე იქნა იპოთეკით უზრუნველყოფილი.

*მუხლი 291. იმ მხსაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე*

1. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც

შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს; განსაკუთრებით, ესაა შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

2. თუ მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია სამართლებრივი ურთიერთობის მოშლაზე, მაშინ მოშლა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება ნამდვილად, როცა ამის შესახებ განუცხადებს შესაკუთრე კრედიტორს ან კრედიტორი შესაკუთრეს.

#### მაგალითი:

შპს „ალიონმა“ ბანკისგან აიღო სესხი 10 000 ლარის ოდენობით. სესხის უზრუნველსაყოფად შპს „ნიაემა“ იპოთეკით დატვირთა თავისი სამსართულიანი სახლი. (ეს ის შემთხვევაა, როცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის შესაკუთრე არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის (სესხის) პირადი მოვალე). ბანკსა და „ალიონს“ შორის დადებული სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო, რომ „ალიონი“ უსასყიდლოდ გაუშვებდა ბანკის რეკლამებს ტელევიზიით, რათა ეს ჩათვლილიყო სესხის ანგარიშში და „ალიონს“ ჰქონოდა შესაძლებლობა გაექვითა თავისი სესხი. როცა სესხის დაბრუნების ვადა დადგა, ბანკმა მოინდომა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია და თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. შესაკუთრემ უარი განაცხადა და მოითხოვა „ალიონსა“ და ბანკს შორის ფულადი ვალდებულებების გაქვითვა.

მიუხედავად იმისა, რომ შესაკუთრე თვითონ არ არის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას შეუძლია გამოიყენოს ყველა ის შესაგებელი იპოთეკარის წინააღმდეგ, რომლის უფლებაც თვითონ მოვალეს აქვს. მისი ეს უფლება განმტკიცებულია 291-ე მუხლის პირველ ნაწილში.

მაგალითი: (მუხლი 291 მე-2 ნაწილი)

ბაზლაძემ აიღო სესხი 20 000 ლარი იმ ბანკიდან, რომელშიც თვითონ მუშაობს. სესხის უხრუნველსაყოფად მან იპოთეკით დატვირთა თავისი ოთხოთახიანი ბინა. სესხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა ბაზლაძის მიერ ბანკში სამსახურისათვის თავის დანებება, ე.ი. შრომითი ურთიერთობის მოშლა – შრომის ხელშეკრულების შეწყვეტა. შრომითი ურთიერთობის მოშლა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომად, ე.ი. ნამდვილად, თუ მესაკუთრე (ბაზლაძე) ამის შესახებ განუცხადებს კრედიტორს.

***მუხლი 292. მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფილებისას***

1. უძრავი ნივთის მესაკუთრე უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი, როცა მოთხოვნის შესრულების ვადა უკვე დადგა, ან როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება.

2. თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე, მოთხოვნა გადადის მასზე მაშინ, როცა მესაკუთრე კრედიტორს დააკმაყოფილებს.

3. კრედიტორის დაკმაყოფილების დროს მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ის საბუთები, რომლებიც აუცილებელია საჯარო რეესტრში სათანადო ჩანაწერის გასაკეთებლად ან იპოთეკის შესაწყვეტლად.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკს ვერ დაუბრუნა სესხად აღებული 15 000 ლარი, რის გამოც საფრთხე შეექმნა მესაკუთრის – შპს „ლაზისის“ უძრავ ქონებას, რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით.

არის თუ არა ამ შემთხვევაში იპოთეკარის (კრედიტორის) დაკმაყოფილების ერთადერთი საშუალება მესაკუთრის ქონების რეალიზაცია? 292-ე მუხლის პირველი ნაწილი მესაკუთრეს უფლებას

აძლევს დააკმაყოფილოს კრედიტორი და ამით „გადაარჩინოს“ თავისი ქონება აუქციონზე რეალიზაციისაგან.

ამ უფლებამოსილებას კანონი ორი პირობის არსებობას უკავშირებს:

ა) როცა დადგა მოთხოვნის შესრულების ვადა (ზემოთ განხილული მაგალითი)

ან

ბ) როცა „პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება“. იმის საილუსტრაციოდ, თუ რა იგულისხმება ამ უკანასკნელში, სასურველია მაგალითის მოშველიება:

#### მაგალითი:

თუ მოვალის მიერ აღებული სესხი პროცენტია, მოვალეს ვალის დაბრუნება შეუძლია მხოლოდ ხელშეკრულებაში აღნიშნული ვადის დადგომისას. მანამდე მოვალეს არა აქვს უფლება დააბრუნოს ვალი. ამ მომენტის დადგომისთანავე მესაკუთრესაც წარმოეშობა უფლებამოსილება, დააკმაყოფილოს იპოთეკარი (კრედიტორი).

იმ შემთხვევაში, როცა შპს „ოაზისი“ დააკმაყოფილებს კრედიტორს და ამ გზით გადაარჩენს საკუთარ ქონებას, მოთხოვნა გაადიდის მასზე და უკვე მას შეუძლია „მასპინძლისაგან“ მოითხოვოს ვალის დაბრუნება (292-ე მუხლის მე-2 ნაწილი)

მესაკუთრის მიერ კრედიტორის დაკმაყოფილება და მესაკუთრეზე მოთხოვნის გადასვლა ბუნებრივად მოითხოვს სათანადო ცვლილებას საჯარო რეესტრში. ამას კი სჭირდება სპეციალური საბუთები. 292-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით „კრედიტორის დაკმაყოფილების დროს მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ის საბუთები, რომლებიც აუცილებელია საჯარო რეესტრში სათანადო ჩანაწერის გასაკეთებლად ან იპოთეკის შესაწყვეტლად“.

1. იპოთეკა ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზედაც, თუ იგი ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის შედეგად არ მოპოვებულა, ან ვიდრე არ გასხვისებულა.

2. იპოთეკის ძალით უძრავი ნივთიდან იფარება მოთხოვნის პროცენტებიცა და სასამართლო ხარჯებიც.

იპოთეკით უძრავი ნივთის დატვირთვის დროს ბუნებრივად წარმოიშობა კითხვა: მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში რა მოცულობით აგებს პასუხს უძრავი ნივთი კრედიტორის წინაშე? ამ კითხვაზე პასუხის გასაცემად აუცილებელია გავიხსენოთ უძრავი ნივთისა და ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის ცნებები. იმის გამო, რომ ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი მთლიანად იზიარებს მთავარი ნივთის სამართლებრივ ბედს, მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომისას აუქციონზე გაიტანება ან სხვაგვარი გზით მოხდება რელიზაცია როგორც მთავარი ნივთის (მაგალითად, მიწის ნაკვეთი), ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის (ამ მიწის ნაკვეთზე მდებარე სახლის). აქედან გამომდინარე, არასწორია აზრი, თითქოს იმ შემთხვევაში, როცა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი ან მხოლოდ მიწის ნაკვეთია იპოთეკით დატვირთული, შესაძლებელი იყოს მათი ცალ-ცალკე რეალიზაცია.

მაშასადამე, 149-ე და 150-ე მუხლების მიხედვით, მოთხოვნის დაკმაყოფილების დროს რეალიზაცია ხდება როგორც მთავარი ნივთის, ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის დროს, იპოთეკის ფარგლები ფართოვდება და იგი მოიცავს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს, არამედ საკუთვნებელსაც. ეს აიხსნება იმით, რომ საკუთვნებელი მთავარ ნივთთან დაკავშირებულია „საერთო სამეურნეო დანიშნულებით“,



ემსახურება მთავარ ნივთს (მუხ. 151). ამიტომ იმ მიზნით, რომ შეინარჩუნოს მიწის ნაკვეთის სამეურნეო სარგებლიანობა, იპოთეკარი დაიტვირთებული რეალიზაცია გაუკეთოს მიწის ნაკვეთს ამ საკუთვნიბელთან ერთად.

### მაგალითი:

თუ იპოთეკით დატვირთულია ჩაის პლანტაცია, რომლის ნორმალური ექსპლოატაციისათვის მიწის მესაკუთრეს აქვს ჩაის საკრეფი ორი მანქანა, ნაკვეთის რეალიზაციის დროს იპოთეკარს შეუძლია მოითხოვოს აუქციონზე მიწის ნაკვეთის გატანა ჩაის საკრეფ მანქანებთან ერთად.

არის შემთხვევები, როცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი მესაკუთრეს ან გაქირავებული აქვს ან იჯარით გაცემული. ეს უძრავი ნივთისათვის შემოსავალს წარმოადგენს. ამიტომ რეალიზაციის დროს უძრავი ნივთი გაიყიდება ქირავნობის და საიჯარო ურთიერთობებთან ერთად, რაც ნივთის ღირებულებას უფრო ზრდის.

ამრიგად, უძრავი ნივთის რეალიზაციის შემთხვევაში იპოთეკარს შეუძლია მოითხოვოს რეალიზაცია როგორც უძრავი ნივთის, ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის, საკუთვნიბების, ნაყოფის, ქირავნობის ან საიჯარო ურთიერთობების, ე.ი. საიპოთეკო პასუხისმგებლობლის ფარგლები მეტად ფართოა.

სამოქალაქო კოდექსი არ შემოიფარგლება მხოლოდ ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მიღებული ნაყოფის რეალიზაციის უფლებით. უფრო მეტიც, 293-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით იპოთეკა ვრცელდება უძრავი ნივთის იმ ნაყოფზედაც, რომელიც არ არის ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მოპოვებული. ასეთად შეიძლება მივიჩნიოთ, მაგალითად, საგზაო სერვიტუტის შედეგად მიღებული შემოსავალი.

გირავნობისაგან განსხვავებით იპოთეკის დროს დატვირთული

ნიეთი მესაკუთრის მფლობელობაში რჩება. მესაკუთრე ჩვეულებრივად აგრძელებს ამ ნიეთის გამოყენებას, ცხოვრობს მასში, აქირავებს ან ამუშავებს და იღებს მოსავალს.

ის, რომ იპოთეკარს უფლება აქვს მოითხოვოს ნაყოფის, საკუთვნილების და ნიეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის რეალიზება, სულაც არ ნიშნავს, რომ მას ნებისმიერ დროს შეუძლია ამის გაკეთება. პირიქით, მესაკუთრეა უფლებამოსილი ნებისმიერ დროს განკარგოს ნაყოფიც, მოსალავეიც, იჯარიდან თუ ქირავნობიდან მიღებული შემოსავალი და ა.შ. იპოთეკის დაუკარგავად. უფრო მეტიც, 294-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, „შეთანხმება, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს, ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნიეთი, ბათილია“.

მაშასადამე, იპოთეკარის უფლებები უძრავ ნიეთზე უფრო პოტენციური უფლებებია, ვიდრე კონკრეტული. კონკრეტულ ხასიათს ისინი მიიღებენ მას შემდეგ, როცა დადგება მოთხოვნის შესრულების ვადა და იპოთეკით დატვირთული ნიეთის რეალიზაციის აუცილებლობა.

როცა დადგება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნიეთის რეალიზაციის საკითხი, უნდა დაზუსტდეს, თუ რისი რეალიზაცია სურს იპოთეკარს მთავარ ნიეთთან ერთად ან რისი რეალიზაცია არის შესაძლებელი. მაგალითად, თუ მიწის მესაკუთრემ უკვე აიღო მიმდინარე წლის მოსავალი და იგი გაასხვისა, ცხადია, რეალიზაციის მოთხოვნა მოსავალზე ვეღარ გავრცელდება (293-ე მუხლის პირველი ნაწილი). პრობლემები წარმოიშობა იმ დროს, როცა მოსავალი უკვე აღებულია, მყიდველთან ხელშეკრულება დადებულია, მაგრამ მოსავალი ჯერ არ არის გადაცემული მყიდველისათვის. ამ დროს უწევს აღსრულება, უძრავი ნიეთის რეალიზაცია.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნიეთის რეალიზაციის შედე-

გად მიღებული თანხებიდან იფარება როგორც ძირითადი მოთხოვნა, ისე მოთხოვნის პროცენტებიც და სასამართლო ხარჯებიც (293-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ამიტომ იმ საკითხის გადაწყვეტის დროს, ნაკვეთი მოსაგებთან და საკუთვნიებელთან ერთად უნდა იქნეს გატანილი სარეალიზაციოდ თუ არა, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოება, აუცილებელია თუ არა რეალიზაცია ამ ნაწილებთან ერთად.

### **მუხლი 294. მართლმართლ ღატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა**

1. მესაკუთრე მოვალეა შეინარჩუნოს ნივთის რეალური ღირებულება. თუ ვითარების გაუარესების გამო იპოთეკის არსებობას საფრთხე შეექმნება, კრედიტორს შეუძლია მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

2. თუ ნივთი დაზღვეულია, მზღვეველს სადაზღვევო თანხის გადახდა დამზღვევისათვის ვითარების გაუარესების შემდეგ მხოლოდ მაშინ შეუძლია, როცა ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ კრედიტორს უკვე ეცნობა. კრედიტორს შეუძლია წინ აღუდგას თანხის გადახდას, თუ იგი შიშობს, რომ თანხა გამოყენებული არ იქნება ნივთის აღსადგენად.

3. თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს თავის მოვალეობებს, კრედიტორს უფლება აქვს მოითხოვოს მისთვის ნივთის გადაცემა სამართადად. გადაწყვეტილებას ასეთი მოთხოვნის შესახებ იღებს სასამართლო.

4. შეთანხმება, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას არ გაასხვიოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი, ბათილია. ასეთი გარიგებების ნამდვილობა მესამე პირათთვის არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს კრედიტორების თანხმობაზე.

როდესაც მოვალე იღებს სესხს და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით ტვირთავს თავის სახლს ან სხვა უძრავ ნივთს, ის არ ფიქრობს, რომ ვალს ვერ დააბრუნებს და სახლის გაყიდვა მოუწევს. იპოთეკა ემყარება იმის ვარაუდს, რომ საკრედიტო ურთიერთობების დამთავრების შემდეგ მესაკუთრეს იპოთეკით დაუტვირთავი ქონება დარჩება. ამ მიზანს ემსახურება ის, რომ მთელი იპოთეკის მანძილზე უძრავი ნივთის მესაკუთრე სრულად სარგებლობს მესაკუთრის უფლებებით, უძრავი ნივთი მასთან რჩება და შეზღუდვები დაიშვება მხოლოდ კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში.

მიუხედავად იმისა, რომ ნივთი მესაკუთრის საკუთრებაში რჩება და ემსახურება მის ინტერესებს, კანონი მაინც იკისრებს მესაკუთრეს იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობას. ეს არ არის შემთხვევითი, თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ იპოთეკარს გაცემული სესხის გარანტიად სწორედ ნივთის თვისებები, მისი რეალური ღირებულება მიაჩნია და ამ იმედით გასცემს სესხს.

არის შემთხვევები, როცა იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთს ვითარების გაუარესების გამო შეიძლება საფრთხე შეექმნას და ამით რისკის წინაშე აღმოჩნდეს იპოთეკის ბედი. იპოთეკარი უფლებამოსილია მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ ვითარების და საფრთხის თავიდან ასაცილებლად (294-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

#### მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკში აღებული სესხის 25 000 ლარის უზრუნველსაყოფად ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა თავისი სასტუმროს სამსართულიანი შენობა, რომელიც ჯერ არ იყო ექსპლუატაციაში. წყალმომარაგების მიწისქვეშა კომუნიკაციების დაზიანების შედეგად შენობის ფუნდამენტს შეექმნა დარღვევის სა-

ფრთხე, რასაც მთლიანობაში შენობის დანგრევა შეეძლო გამოეწვია. ბანკმა მოსალოდნელი საფრთხის შესახებ გააფრთხილა „მასპინძელი“ და განუსაზღვრა ვადა 2 თვე. თუ ამ ვადაში არ იქნებოდა აუცილებელი ზომები მიღებული, ბანკი იძულებული გახდებოდა მიემართა სასამართლოსათვის სამართავად იპოთეკარისათვის შენობის გადაცემის თაობაზე.

იპოთეკით დატვირთული შენობის სამართავად იპოთეკარისათვის გადაცემის შესაძლებლობას ითვალისწინებს 294-ე მუხლის მე-3 ნაწილი: „თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს თავის მოვალეობებს, კრედიტორს უფლება აქვს მოითხოვოს მისთვის ნივთის გადაცემა სამართავად“.

თუ რაში შეიძლება გამოიხატოს მესაკუთრის მიერ თავისი მოვალეობების შეუსრულებლობა, კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია. მაგალითად, თუ იპოთეკით არის დატვირთული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მოვალეობის შეუსრულებლობად ჩაითვლება მესაკუთრის მიერ აუცილებელი აგროკულტურული ღონისძიებების გაუტარებლობა, მიწის დაუმუშავებლობა, რითაც ნიადაგის ვარგისიანობა შეიძლება შემცირდეს, ეროზიის საწინააღმდეგო ზომების იგნორირება. და ა.შ.

ასრულებს თუ არა მესაკუთრე თავის მოვალეობას, ესეც კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია და ამას აკეთებს სასამართლო. სასამართლომ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება ასრულებს თუ არა მესაკუთრე მასზე დაკისრებულ მოვალეობას, რეალურად ექმნება თუ არა ამით საფრთხე იპოთეკას და აუცილებელია თუ არა სამართავად ნივთის გადაცემა იპოთეკარისათვის.

საინტერესოა ურთიერთობა, როცა საფრთხე ემუქრება დაზღვეულ უძრავ ნივთს. აქ პირველ რიგში, იგულისხმება ისეთი საფრთხე, ვითარების ისეთი გაუარესება, რომელიც სადაზღვევო თანხის მიღების უფლებას იძლევა.

### მაგალითი:

შპს „მასპინძლის“ იპოთეკით დატვირთული შენობა ხანძრის შედეგად სანახევროდ დაიწვა. შენობა დაზღვეული იყო და მის მესაკუთრეს მზღვეველისაგან (სადაზღვევო ორგანიზაცია) შეუძლია მოითხოვოს სადაზღვევო თანხის მიღება. 294-ე მუხლის მე-2 ნაწილი აქ ერთ შეზღუდვას ითვალისწინებს: მზღვეველს მხოლოდ მაშინ შეუძლია სადაზღვევო თანხის გადახდა, „როცა ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ კრედიტორს უკვე ეცნობა“.

თუ კრედიტორს (იპოთეკარს) აქვს საკმაო საფუძველი იმის ვარაუდისათვის, რომ მესაკუთრე სადაზღვევო თანხას არ გამოიყენებს ნივთის აღსადგენად, მას შეუძლია მზღვეველისაგან მოითხოვოს სადაზღვევო თანხის არგადახდა მესაკუთრისათვის. იპოთეკარს შეუძლია ეს თანხა თვითონ გამოიყენოს უშუალოდ ნივთის აღსადგენად ან მოითხოვოს მისი გამოყენება მოთხოვნის დასაფარად.

მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს საკუთარი ნივთის მოვლის მოვალეობა აკისრია, იგი მაინც მესაკუთრედ რჩება და მას ყველა უფლება აქვს, რაც ჩვეულებრივ მესაკუთრეებს აქვთ. კანონი აქ მესაკუთრის უფლებებს განსაკუთრებით იცავს და ყველა შეთანხმებას, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი, ბათილად მიიჩნევს (294-ე მუხლის მე-4 ნაწილის პირველი წინადადება, ეს იმას ნიშნავს, რომ მიუხედავად იპოთეკით დატვირთვისა, მესაკუთრეს ჩვეულებრივ შეუძლია განკარგოს უძრავი ნივთი, კვლავ დატვირთოს იგი იპოთეკით, ვაცვალოს და ა.შ. ეს გარემოება იმით არის განპირობებული, რომ იპოთეკა არის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება და მნიშვნელობა არა აქვს, თუ ვინ არის მესაკუთრე: მთავარია, რომ ნივთი იყოს უფლებრივად დატვირთული. აქედან გამომდინარე, ამიტომაც მიიჩნევს შეუძლებლად კანონი, რომ მესაკუთრეს თავისი ქონების გასასხ-

ვისებლად სჭირდებოდა იპოთეკარის (კრედიტორის) თანხმობა (294-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მე-2 წინადადება).

**მუხლი 295. იპოთეკისა და მის საფუძველად არსებული**  
**მოთხოვნის გადასახად სხვა პირზე**

იპოთეკა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როცა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დადგენის შესახებ გადაეცემა ახალ კრედიტორს და საჯარო რეესტრში იგი რეგისტრირებული იქნება როგორც ახალი კრედიტორი.

იპოთეკა აქცესორული უფლებაა. იგი არ შეიძლება ძირითადი მოთხოვნის გარეშე არსებობდეს. იპოთეკის ეს ფუძემდებლური დებულება ცხოვრებაში დიდ პრაქტიკულ როლს თამაშობს. ამიტომაც არის აუცილებელი მასზე ყურადღების გამახვილება.

მაგალითი:

შპს „თოლიამ“ ბანკისაგან აღებული სესხის – 20 000 ლარის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი მასზე მდგარ ნაგებობასთან ერთად. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მოთხოვნის მფლობელად და იპოთეკარად რეგისტრირებულ იქნა ბანკი. ბანკმა თავისი მოთხოვნა დაუთმო სს მშენებელს, მაგრამ საჯარო რეესტრში ჩანაწერი იპოთეკარის შესახებ არ შეცვლილა.

295-ე მუხლის ანალიზის საფუძველზე ამ მაგალითიდან რამდენიმე მნიშვნელოვანი დასკვნის გაკეთება შეიძლება:

ა. იპოთეკა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად იქნეს სხვა პირი-

სათვის გადაცემული. მაშასადამე, ბანკს თავისი მოთხოვნა შეეძლო მხოლოდ იპოთეკასთან ერთად გადაეცა „მშენებლისთვის“ ერთდროულად, ერთად და არა ცალ-ცალკე და სხვადასხვა დროს.

ბ. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მიუხედავად იმისა, იქნებოდა თუ არა ცალკე შეთანხმება იპოთეკის გადაცემის შესახებ ბანკსა და „მშენებელს“ შორის, მოთხოვნის გადაცემით ავტომატურად გადადის იპოთეკაც „მშენებელზე“. დაუშვებელია მოთხოვნა იყოს „მშენებლის“ სახელზე, ხოლო იპოთეკა — ბანკის სახელზე.

კანონი განსაზღვრავს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის სპეციალურ წესს: „მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როცა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დადგენის შესახებ გადაეცემა ახალ კრედიტორს და საჯარო რეესტრში იგი რეგისტრირებული იქნება როგორც ახალი კრედიტორი“ (295-ე მუხლის მე-3 წინადადება).

მაშასადამე, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემისთვის აუცილებელი ყოფილა:

1. სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დადგენის შესახებ გადაეცეს ახალ კრედიტორს, ე.ი. ბანკმა ეს საბუთები უნდა გადასცეს „მშენებელს“;

2. „მშენებელი“ საჯარო რეესტრში უნდა იქნეს რეგისტრირებული ახალ კრედიტორად, იპოთეკარად.

### *მუხლი 296. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე*

თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლის შემდეგ მოვალე უხდის ძველ კრედიტორს, ეს გადახდა არ ათავისუფლებს მას ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან მაშინაც, როცა მან გადასვლის შესახებ არაფერი იცოდა.



ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლით იპოთეკის ურთიერთობა არ იცვლება. იცვლება მხოლოდ ამ ურთიერთობის სუბიექტი – კრედიტორი (იპოთეკარი). როგორც წესი, კრედიტორის (იპოთეკარის) შეცვლა ცნობილი ხდება მოვალისათვის. ამის ერთ-ერთ საშუალებას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაც წარმოადგენს. მაგრამ არის შემთხვევები, როცა მოვალემ არ იცის კრედიტორის (იპოთეკარის) შეცვლის შესახებ. ამას შედეგად შეიძლება ის მოჰყვეს, რომ მოვალემ ძველ კრედიტორს (იპოთეკარს) დაუბრუნოს ვალი, ე.ი. შეასრულოს ვალდებულება ძველი კრედიტორის სასარგებლოდ. სამოქალაქო კოდექსის მე-200 მუხლის მიხედვით: “ვიდრე მოვალეს ეცნობებოდა მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას უფლება აქვს შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე”. ამ ურთიერთობას სამოქალაქო კოდექსი განსხვავებულად აწესრიგებს იპოთეკის დროს. 296-ე მუხლის თანახმად, თუ მოვალე ძველ კრედიტორს უხდის, ეს გადახდა მას არ ათავისუფლებს ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან.

#### მაგალითი:

ბანკმა თავისი მოთხოვნა შპს “ნიავისაგან” 10 000 ლარის სესხის თაობაზე, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო იპოთეკით მიწის ნაკვეთზე, დაუთმო “სახალხო ბანკს”. დათმობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში გატარდა დადგენილი წესით: მოთხოვნის მფლობელად – ახალ კრედიტორად და იპოთეკარად დარეგისტრირდა “სახალხო ბანკი”. “ნიავმა” ამის შესახებ დროზე ვერ გაიგო და ვალი 10 000 ლარი გადარიცხა ძველი კრედიტორის – ბანკის ანგარიშზე. როცა სესხის დაბრუნების ვადა დადგა, “სახალხო ბანკმა” მოვალეს – “ნიავს” მოსთხოვა ვალის დაბრუნება. 296-ე მუხლის მიხედვით “ნიავი” ვალდებულია გადაუხადოს ახალ კრედიტორს.

ბუნებრივად იბადება კითხვა: რა ბედი ეწევა ძველი კრედი-

ტორისათვის გადახდილ თანხას? ხომ არ კარგავს მოვალე ამ თანხის უკან დაბრუნების უფლებას? მოვალეს, რომელმაც არასწორად გადაუხადა ვითომ-კრედიტორს, უფლება აქვს 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის საფუძველზე მოითხოვოს არასწორად გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

**მუხლი 297. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხისწორის პრეზუმპცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკა-ბა და მოთხოვნის გადახდისას**

იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ.

მოთხოვნა და იპოთეკა ერთმანეთთან მჭიდროდ დაკავშირებულ არამატერიალურ ქონებრივ ფასეულობას წარმოადგენენ. ამიტომ მათი გასხვისების მიმართ გამოიყენება ზოგადი წესი, რომელიც მოთხოვნის დათმობას აწესრიგებს. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოთხოვნა ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ის ძველი მფლობელის ხელში იყო; 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, “მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც”. იგივე წესს განამტკიცებს 297-ე მუხლის პირველი წინადადებაც: “იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში”.

ვინაიდან იპოთეკის დროს გადაწყვეტი მნიშვნელობა რეგისტრაციას ენიჭება, მოთხოვნისა და იპოთეკის შინაარსი სწორედ საჭირო რეგისტრიდან უნდა იქნეს დადგენილი. ახალი კრედიტორი, რომელიც სხვა მოთხოვნის მფლობელი ხდება, თავისი უფლებების განსაზღვრისას ეყრდნობა საჯარო რეგისტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. პრაქტიკულად ეს იმას ნიშნავს, რომ თუ მოვალემ ძველი იპოთეკარის სასარგებლოდ შეასრულა ვალდებულება ან მისი ნაწილი და ეს არ არის რეგისტრში რეგისტრირებული, ეს შესრულება მას არ შეუძლია გამოიყენოს ახალი კრედიტორის წინააღმდეგ.

#### მაგალითი:

შპს „თოლიას“ ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 10 000 ლარი, რაც უზრუნველყოფილი იყო მიწის ნაკვეთის იპოთეკით. ბანკმა თავისი მოთხოვნა იპოთეკასთან ერთად დაუთმო სამშენებლო ფირმა „კონსტრუქტორს“, რომელიც თავის მხრივ ბანკის კრედიტორს წარმოადგენდა. მოთხოვნის დათმობის მომენტიდან „თოლიას“ ბანკისათვის უკვე დაბრუნებული ჰქონდა 6 000 ლარი, რის შესახებ ჩანაწერი რეგისტრში არ იყო გაკეთებული. მოთხოვნის გაცემის შემდეგ „კონსტრუქტორმა“ „თოლიასაგან“ მოითხოვა 10 000 ლარის დაბრუნება და მიუთითა იმაზე, რომ რეგისტრში ეს თანხა იყო დაფიქსირებული.

რეგისტრის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმუციიდან გამომდინარე, „თოლიას“ არ შეუძლია უარი თქვას მოთხოვნის სრულად შესრულებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა „ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეგისტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ“ (297-ე მუხლის მე-4 წინადადება).

1. ყოველი მესამე პირი, რომლის მდგომარეობაც იპოთეკის რეალიზაციის შედეგად გაუარესდა, უფლებამოსილია თვითონ დაფაროს მოთხოვნა და ამ გზით იპოთეკა საკუთარ თავზე გადმოიტანოს. კრედიტორის დაკმაყოფილების დროს მას შეუძლია მოითხოვოს სათანადოდ დამოწმებული საბუთი და საკუთარი თავის რეგისტრირება იპოთეკარად.

2. თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის ისე, რომ მას მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა შეუძლია.

როგორც წესი, იპოთეკის რეალიზაციით იმ მესაკუთრის უფლებებისა და ინტერესების ხელყოფა ხდება, რომლის ქონებაც არის იპოთეკით დატვირთული. მაგრამ არის შემთხვევები, როცა იპოთეკის რეალიზაციამ (უძრავი ნივთის გაყიდვამ) შეიძლება უარყოფითი გავლენა მესამე პირზეც იქონიოს, მისი მდგომარეობა გააუარესოს. ამიტომ კანონი ამ მესამე პირს შესაძლებლობას აძლევს დაიცვას საკუთარი უფლებები. თვალსაჩინო რომ გახდეს, თუ რაზეა საუბარი, სასურველია მაგალითის მოშველიება.

#### მაგალითი:

ჭუმბურიძემ ბანკში აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა თავისი სამოთხიანი ბინა, რომელშიც თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა დამქირავებელი ნოზაძე. ჭუმბურიძემ ვერ შეძლო ბანკისათვის ვალის დაბრუნება. ამიტომ ბანკმა მოითხოვა ბინის გაყიდვა აუქციონზე. ბინის რეალიზაციით საფრთხე დაემუქრა ნოზაძეს, რომელსაც ბანკმა უკვე გაუგზავნა შეტყობინება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაძლო მოშლის შესახებ. ნოზაძემ იმის შიშით, რომ ბინიდან არ გამოესახლებინათ და ოჯახი

ქუჩაში არ დარჩენილიყო, გადაწყვიტა ჭუმბურიძის ვალი მას გადა-  
ეხადა ბანკისათვის.

298-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მას ამის უფლება  
აქვს. კერძოდ, „ყოველი მესამე პირი, რომლის მდგომარეობაც გაუარეს-  
და იპოთეკის რეალიზაციის შედეგად, უფლებამოსილია თვითონ  
დაფაროს მოთხოვნა“.

მესამე პირის მიერ კრედიტორის (იპოთეკარის) დაკმაყოფილება  
იწვევს იპოთეკარის (კრედიტორის) შეცვლას. იპოთეკარის ადგილს  
იკავებს მესამე პირი. ჩვენს მაგალითში ბანკის ადგილს დაიკავებს  
ნოზაძე და ეს უკანასკნელი ხდება კრედიტორი და იპოთეკარი  
ჭუმბურიძის მიმართ.

თუ მესამე პირმა მონდომა კრედიტორის დაკმაყოფილება,  
აუცილებელია თუ არა მოვალის თანხმობა? ეს კითხვა პრაქტიკული  
მნიშვნელობისაა. იქნებ არ სურს მოვალეს, რომ მესამე პირმა (ჩვენს  
მაგალითში, მისმა დამქირავეებელმა) გადაუხადოს კრედიტორს. კანონი  
ასეთი თანხმობის აუცილებლობას არ ითვალისწინებს. მესამე პირს  
აქვს ოფციის უფლება: მას ცალმხრივად, მოვალის თანხმობის გარეშე,  
შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაფარვის შესახებ  
და „ამ გზით იპოთეკა საკუთარ თავზე გადმოიტანოს“ ( 298-ე  
მუხლის პირველი ნაწილის 1-ლი წინადადება).

საკითხი იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა განისაზღვროს „მდგო-  
მარეობის გაუარესება“, კონკრეტული ფაქტის შეფასებისას უნდა  
გადაწყდეს. სწორედ „მდგომარეობის გაუარესება“ აძლევს მესამე  
პირს უფლებას თვითონ დაფაროს მოთხოვნა – დაიკავოს იპოთეკარის  
ადგილი და გახდეს ახალი კრედიტორი მოვალისათვის.

მესამე პირს კრედიტორის დაკმაყოფილებისას შეუძლია მოითხო-  
ვოს ყველა ის საბუთი, რომელიც აუცილებელია საჯარო რე-  
ესტრში იპოთეკარად რეგისტრაციისათვის, მოთხოვნის დაფარვის  
დოკუმენტის ჩათვლით.

როგორც უკვე არაერთგზის ვთქვით, სწორია შემთხვევები, როცა მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფა ხდება მესამე პირის — მესაკუთრის ქონებით. იპოთეკით იტვირთება სწორედ ამ უკანასკნელის უძრავი ნივთი. ეს პრაქტიკულად იმას ნიშნავს, რომ მესაკუთრე თავის ქონებას სხვისი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იყენებს, რითაც ზრდის ამ ქონებაზე საკუთრების დაკარგვის საფრთხეს: თუკი პირადი მოვალე ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას. როგორც წესი, იპოთეკა დიდი და გრძელვადიანი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად გამოიყენება. ცხადია, რომ მესაკუთრე მხოლოდ ალტრუისტული მოსაზრებებიდან გამომდინარე ასეთი დიდი რისკის ქვეშ ვერ(არ) დააყენებს თავის საკუთრებას. ბუნებრივია, რომ ამისათვის იგი პირადი მოვალისაგან გარკვეულ ანაზღაურებას ან სხვაგვარ ეკვივალენტს იღებს. მაშასადამე, ურთიერთობა მესაკუთრესა და მოთხოვნის პირად მოვალეს შორის ცალკე ვალდებულებითი ურთიერთობაა და იგი, როგორც წესი, ცალკე ხელშეკრულებით წესრიგდება. უდაუოა, რომ იპოთეკის ურთიერთობა უმრავლეს შემთხვევაში მოთხოვნის დროულად შესრულებით მთავრდება და არა იპოთეკის რეალიზაციით. ამიტომ მესაკუთრესა და პირად მოვალეს შორის დადებულ ხელშეკრულებაში პირადი მოვალე ითვალისწინებს თავისი უფლებების დაცვის დამატებით საშუალებებსაც, კერძოდ, თუ მოვალე მოთხოვნას დროულად ან ვადაზე ადრე შეუსრულებს კრედიტორს ისე, რომ მესაკუთრის ქონების რეალიზაცია აღარ იქნება საჭირო, მას შეუძლია გარკვეული ანაზღაურების მოთხოვნა ან ვალდებულების გაქვითვა მოითხოვოს მესაკუთრისაგან იპოთეკის დარჩენილი დროისათვის. ამ შესაძლებლობებს ითვალისწინებს 298-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

### მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „მშენებელმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 100 000 ლარის ოდენობით. კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით სადაზღვევო კომპანია „ალბატროსმა“ იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი. „მშენებელს“ და „ალბატროსს“ შორის დადებული ხელშეკრულებით „მშენებელს“ „ალბატროსისთვის“ უნდა აეშენებინა საოფისე შენობა 40 000 ლარამდე ღირებულებით, თუკი „მშენებელი“ ხუთი წლის განმავლობაში ვერ დააბრუნებდა სესხს. თუ „მშენებელი“ ორ წელიწადში დაფარავდა ვალს, მაშინ „ალბატროსს“ უნდა გადაეხადა „მშენებლისთვის“ 80%. „მშენებელმა“ შეძლო ორ წელიწადში დაებრუნებინა ბანკისთვის სესხი, ე.ი. „მოვალემ დააკმაყოფილა კრედიტორი“ (298-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადება). ასეთ შემთხვევაში იპოთეკა გადადის პირად მოვალეზე და იგი ხდება მესაკუთრის („ალბატროსის“) კრედიტორი. ეს იმას ნიშნავს, რომ „ალბატროსის“ მიწის ნაკვეთი გარდაიქმნება „მშენებლის“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად, ე.ი. პირად მოვალეს შეუძლია „ალბატროსისაგან“ მოითხოვოს მშენებლობის ღირებულების 80%-ის ანაზღაურება, რომლის უზრუნველსაყოფად გამოიყენებს მესაკუთრის („ალბატროსის“) მიწის ნაკვეთს.

### **მუხლი 299. კრედიტორის უარო მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე**

1. თუ კრედიტორი უარს ამბობს მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე, მაშინ იპოთეკარი ხდება მესაკუთრე. უარს იურიდიული ძალა აქვს მაშინ, როცა იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.
2. თუ კრედიტორი უარს ამბობს იპოთეკაზე, მაგრამ არა მოთხოვნაზე, მაშინ პირადი მოვალე მაინც თავისუფალი იქნება, თუ მას თავის მხრივ იპოთეკიდან ანაზღაურების მიღება შეეძლო.

3. თუ მესაკუთრეს აქვს შეცილების უფლება, რომლითაც გამოირიცხება იპოთეკის ხანგრძლივად გამოყენება, მაშინ მას შეუძლია კრედიტორს მოთხოვოს უარი თქვას იპოთეკაზე.

იპოთეკარს, როგორც მოთხოვნის მესაკუთრეს, ყოველთვის შეუძლია უარი თქვას მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე. ვინაიდან იპოთეკა აქტესორული უფლებაა და იგი მოთხოვნის გარეშე არ არსებობს, კრედიტორის მიერ მოთხოვნაზე უარი ყოველთვის იწვევს იპოთეკის გაქარწყლებას. მაგრამ როცა მოთხოვნა მესამე პირის – მესაკუთრის ქონებითაა უზრუნველყოფილი, კანონი სპეციალურ წესს განამტკიცებს. კრედიტორის მიერ მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე უარის შემთხვევაში იპოთეკა ავტომატურად გადადის მესაკუთრეზე; მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი (299-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება). რადგანაც მესაკუთრე და იპოთეკარი ერთი და იგივე პირია, იპოთეკა ქარწყლდება.

#### მაგალითი:

ვალაძემ აიღო სესხი 15 000 ლარი ბანკიდან. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით შპს „გარანტმა“ ბანკის (კრედიტორის) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა თავისი სამსართულიანი ავტოსადგომი. ბანკმა იმის გამო, რომ „გარანტთან“ მოახდინა სხვა ვალდებულების გაქვითვა, უარი თქვა ვალაძის მიმართ არსებულ მოთხოვნასა და იპოთეკაზეც. ასეთ შემთხვევაში იპოთეკარის (კრედიტორის) ადგილს იკავებს მესაკუთრე, რომლის უძრავი ნივთიც იპოთეკით იყო დატვირთული. ეს ხდება ავტომატურად და რაიმე სპეციალური გარიგება ამას არ სჭირდება.

მოთხოვნასა და იპოთეკაზე კრედიტორის უარი ცალმხრივი გარიგება, ცალმხრივი ნების გამოვლენაა, რომლის ნამდვილობისათვის კანონი სპეციალურ წესს ითვალისწინებს: იპოთეკარის უარი



უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით და რეგისტრაციაში გატარდეს საჯარო რეესტრში (299-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება).

299-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს შემთხვევებს, როცა პირადი მოვალე არ არის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ მესაკუთრესა და პირად მოვალეს შორის არის შეთანხმება, რომ მესაკუთრე დააკმაყოფილებს იპოთეკარს. სანაცვლოდ, პირადი მოვალე კისრულობს განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებას მესაკუთრის სასარგებლოდ. ამის გამო მესაკუთრე არ თავისუფლდება კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისაგან მაშინაც კი, როცა კრედიტორი (იპოთეკარი) უარს ამბობს იპოთეკაზე. არადა ფაქტობრივად ეს უარი ნიშნავს მესაკუთრის ქონების გათვისუფლებას პასუხისმგებლობის რისკისაგან. მაშ, რატომ არის 299-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით პირადი მოვალე თავისუფალი კრედიტორის წინაშე? იმიტომ, რომ მესაკუთრეს პირადი მოვალის წინაშე აქვს ნაკისრი ვალდებულება, პირადი მოვალისაგან მიღებული სანაცვლო შესრულების საპასუხოდ დააკმაყოფილოს კრედიტორი.

#### მაგალითი:

შპს „გიგანტს“ აღებული ჰქონდა კრედიტი 50 000 ლარზე ბანკისაგან. ამ კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით სს „თოლიამ“ იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. „გიგანტსა“ და „თოლიას“ შორის არსებული შეთანხმების მიხედვით „თოლიას“ უნდა დაეფარა ბანკის სესხი, ხოლო შეუსრულებლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის რეალიზაციით უზრუნველყოფდა კრედიტორს. თავის მხრივ, „გიგანტი“ კისრულობდა 50 000 ლარის სამონტაჟო სამუშაოების შესრულებას. კრედიტორმა (ბანკმა) უარი თქვა იპოთეკაზე, მაგრამ სესხის უკან დაბრუნების მოთხოვნა უცვლელი დატოვა.

მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში მოვალედ რეგისტრირებულია „გიგანტი“, 299-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იგი „მაინც თავისუფალი იქნება“, რადგანაც მას „თოლიასგან“ უკვე აქვს „ანაზღაურების მიღების“ უფლება.

ასეთი შემთხვევები პრაქტიკაში საკმაოდ იშვიათია, მაგრამ კოდექსი ამგვარ შესაძლებლობებსაც ითვალისწინებს.

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა უძრავი ნივთი, მართალია, დატვირთულია იპოთეკით და მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარს შეუძლია ამ ნივთის რეალიზაცია, მაგრამ ნივთის მესაკუთრეს თავის მხრივ იპოთეკართან აქვს ისეთი პრეტენზიები (შეცილების უფლება), რომლებიც მას შესაძლებლობას აძლევს უარი ათქმეინოს იპოთეკარს ნივთის რეალიზაციაზე. მესაკუთრეს იპოთეკარის მიმართ შეცილების უფლება შეიძლება ჰქონდეს სხვადასხვა საფუძვლებიდან გამომდინარე: უსაფუძვლო გამდიდრებიდან, ზიანის მიყენებიდან, რეორგანიზაციიდან და ა. შ.

### მაგალითი:

შპს „მასპინძელს“ ბანკისაგან ჰქონდა აღებული კრედიტი 150 000 ლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფად მან იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სასტუმროს ხუთსართულიანი შენობა იდგა. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ბანკმა ააშენა ბანკის ახალი შენობა მიწისქვეშა სეიფებითა და სხვა მიწისქვეშა ნაგებობებით. მიწისქვეშა კონსტრუქციების მშენებლობის დროს „მანსპინძლის“ შენობის ფუნდამენტი იმდენად მოირყა, რომ მთლიანად შენობას ჩამოქცევის საფრთხე დაემუქრა. „მასპინძელმა“ ბანკს მოსთხოვა ზიანის ანაზღაურება ან გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება. ამასობაში დადგა სესხის დაბრუნების ვადა. „მასპინძელმა“ უარი განაცხადა ვალის დაბრუნებაზე, ვიდრე იპოთეკარი არ აანაზღაურებდა მიყენებულ ზიანს. 299-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით,

მესაკუთრეს ამის უფლება აქვს. უფრო მეტიც, მას შეუძლია საერთოდ მოსთხოვოს კრედიტორს უარის თქმა იპოთეკაზე.

შეცილება, რომელიც მესაკუთრეს უფლებას აძლევს უარი თქვას იპოთეკაზე, ქონებრივი ხასიათის უნდა იყოს.

### **მუხლი 300. იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაცია ციხის პრინციპი**

1. თუ მოვალე გააჭიანურებს იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც იპოთეკაა, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

2. რეალიზაცია ხორციელდება ამ თავში მოცემული წესებისა და სამოქალაქო სამართლის საპროცესო კოდექსის ნორმების მიხედვით. სამოქალაქო სამართლის საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება როგორც სპეციალური ნორმები.

როგორც დავინახეთ, იპოთეკიდან გამომდინარე იპოთეკარს მრავალი უფლება აქვს. მათგან ყველაზე მნიშვნელოვანი იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის უფლებაა. შეიძლება ითქვას, რომ ეს არის იპოთეკის კულმინაცია: მესაკუთრეს ეშუქება საფრთხე, რომ იგი დაკარგავს საკუთრებას, იპოთეკარს უჩნდება შესაძლებლობა დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა.

როდის აქვს იპოთეკარს დაგირავებული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება?

ეს არის ერთ-ერთი ყველაზე პრაქტიკული კითხვა. მასზე არსებობს ზოგადი პასუხიც, რომელსაც ვანამტიციებს მე-300 მუხლის პირველი ნაწილი: „როცა მოვალე გააჭიანურებს იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც იპოთეკაა“. ეს ზოგადი პასუხი დაკონკრეტებას მოითხოვს, ვინაიდან „გაჭ-

იანურება” სხვადასხვა ვითარებაში სხვადასხვა ფორმით შეიძლება გამოიხატოს.

როგორც წესი, იპოთეკით უზრუნველყოფილი უძრავი ნივთის რეალიზაციის ვადა იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის შეთანხმებისას განისაზღვრება. ეს ვადა, ურთიერთობათა სპეციფიკიდან გამომდინარე, შეიძლება განსხვავებულად განისაზღვროს. ამიტომ სასურველია მისი განხილვა კონკრეტული ვითარებების გათვალისწინებით:

ა) როცა იპოთეკა სესხის ან სხვა ფულადი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გამოიყენება, ვადის დადგომა კონკრეტული კალენდარული დღით განისაზღვრება, მაგალითად, 1 სექტემბერი, 30 ნოემბერი და ა.შ. ამ ვადის დადგომამდე კრედიტორს (იპოთეკარს) არა აქვს უფლება მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

#### მაგალითი:

ქინქლაძემ ბანკისაგან აიღო სესხი 30 000 ლარი, რომელიც ბანკისათვის უნდა დაებრუნებინა 1999 წლის 1 ივლისს. მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა ქინქლაძის ოთხოთახიანი ბინა. 1 ივლისს ქინქლაძემ ვერ დააბრუნა ვალი. ბანკმა უარი თქვა ვალდებულების შესრულებისათვის დამატებითი ვადის მიცემაზე. ამიტომ იპოთეკარს (ბანკს) შეუძლია მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს იპოთეკით დატვირთული ბინის იძულებით რეალიზაცია.

ხშირია შემთხვევები, როცა კრედიტორი დამატებით პირობებს განსაზღვრავს და დაგირავებული ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება უფრო ადრე წარმოიშობა, ვიდრე ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა. ამ დროს არაა სავალდებულო, რომ სრულად დადგეს მოთხოვნის შესრულების ვადა. ასეთ პირობებს განეკუთვნება:

– მოვალის მიერ ვალის პროცენტების გადახდის ვალის სისტემატური დარღვევა;

მაგალითი:

ქინქლაძეს ბანკში აღებული სესხის მომსახურებისათვის ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა სარგებელი 500 ლარის ოდენობით. ქინქლაძეს ორი წლის მანძილზე არ გადაუხდია ეს თანხა, რის შედეგაც დავალიანებამ მიაღწია 12 000 ლარს. იპოთეკარს (ბანკს) ასეთ შემთხვევაში შეუძლია იპოთეკით დატვირთული ბინის რეალიზაციის მოთხოვნა.

– მოვალის მიერ დაგირავებული უძრავი ნივთის დაუზღვევლობა;

მაგალითი:

საგლეხო მეურნეობამ ბანკში აიღო სესხი 10 000 ლარი, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მან იპოთეკით დატვირთა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. ბანკმა იპოთეკის ერთ-ერთ პირობად მოითხოვა საგლეხო მეურნეობის მიერ მიწის ნაკვეთისა და მოსავლის დაზღვევა, რაც სინამდვილეში არ განხორციელებულა. ხშირი გვალვების გამო საფრთხე შეექმნა მოსავალს. იმის გამო, რომ ნაკვეთი არ იქნა დაზღვეული, იპოთეკარმა მოითხოვა დაკმაყოფილება და ნაკვეთის რეალიზაცია აუქციონზე.

– მოვალის ან მესაკუთრის ქონებაზე გაკოტრების საჭმის აღძვრა;

მაგალითი:

შპს „კედარის“ მიმართ სასამართლოში აღიძრა გაკოტრების საქმე და დაინიშნა გაკოტრების მმართველი. ეს ფაქტი ცნობილი გახდა ბანკისათვის, რომლის მიერ „კედარზე“ გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით იყო დატვირთული „კედარის“ ადმინისტრაციული შენობა. ამ მომენტიდან ბანკს შეუძლია მოითხოვოს

ადმინისტრაციული შენობის რეალიზაცია აუქციონზე, მიუხედავად იმისა, დადგა თუ არა სესხის დაბრუნების ვადა.

– იძულებითი აღსრულების ან იძულებითი მართვის გამოცხადება შესაკუთრის ქონებაზე;

#### მაგალითი:

სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება შპს „სამაიას“ წინააღმდეგ კრედიტორ „ნერვის“ სასარგებლოდ დავალიანების გადახდევინების შესახებ. შესაბამისად გაიხსნა სააღსრულებო წარმოება „სამაიას“ მიმართ. საფრთხე დაემუქრა იმ შენობას, რომელიც იპოთეკით იყო დატვირთული ბანკის სასარგებლოდ. ბანკს შეუძლია მოითხოვოს დაგირავებული ქონების იძულებითი რეალიზაცია.

– დაგირავებული მიწის ნაკვეთის გასხვისება იპოთეკარის თანხმობის გარეშე და ა.შ.

#### მაგალითი:

შევაძეს ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 5 000 ლარი. ამ სესხის უზრუნველსაყოფად პეტრიაშვილს იპოთეკით ჰქონდა დატვირთული საკუთარი მიწის ნაკვეთი. სესხის დაბრუნების ვადის დადგომამდე პეტრიაშვილმა გადაწყვიტა მიწის ნაკვეთის გაყიდვა ბანკის თანხმობის გარეშე, თუმცა ასეთი თანხმობის აუცილებლობა სასესხო ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იყო. გაიგო თუ არა ამ მცდელობის შესახებ, ბანკმა მოითხოვა დაგირავებული ნაკვეთის იძულებითი რეალიზაცია.

#### მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „მშენებლობა“ დაღო ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „მასპინძელთან“ სასტუმროს შენობის აგებაზე ვალდებულობის უზრუნველყოფის მიზნით. „მასპინძელმა“ იპოთეკით დატვირ-

თა თავისი მიწის ნაკვეთი. რამდენიმე თვის შემდეგ „მასპინძელმა“, მოინდომა ნარდობის ხელშეკრულების შეწყვეტა. იმის გამო, რომ ამ უკანასკნელს არ ჰქონდა გადახდილი შესრულებულ სამუშაოების ღირებულება, „მშენებლობა“ მოითხოვა ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობის რეალიზაცია აუქციონზე.

ბ) იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების წარმოშობა შეიძლება დამოკიდებული იყოს მხარეთა მიერ ხელშეკრულების მოშლაზეც. გავრცელებულია შემთხვევები, როცა მოვალის მიერ ხელშეკრულების მოშლა იწვევს იპოთეკარის უფლების წარმოშობას. ეს ბუნებრივია, რადგან კრედიტორის მოთხოვნას ამ დროს საფრთხე ექმნება.

#### მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „მშენებელმა“ დაღო ნარდობის ხელშეკრულება შპს „მასპინძელთან“ სასტუმროს შენობის აგებაზე. ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით „მასპინძელმა“ იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. რამდენიმე თვის შემდეგ „მასპინძელმა“ მოინდომა ნარდობის ხელშეკრულების შეწყვეტა. იმის გამო, რომ ამ უკანასკნელს არ ჰქონდა გადახდილი შესრულებული სამუშაოების ღირებულება, „მშენებელმა“ მოითხოვა ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობის რეალიზაცია აუქციონზე.

მაშასადამე, მოვალის მიერ შესრულების ვადის გაჭიანურება სხვადასხვა ვითარებაში განსხვავებული ფორმით შეიძლება გამოიხატოს. ამ მომენტიდან იპოთეკარს წარმოეშობა უფლება, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია. ამ მოთხოვნას შეიძლება საიპოთეკო მოთხოვნა ეუწოდოთ.

თუ საიპოთეკო მოთხოვნის წარმოშობისთანავე მოვალე არ შესრულებს ნაკისრ ვალდებულებას, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოითხო-

ოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია (მე-300 მუხლის პირველი ნაწილი).

უძრავი ნივთის რეალიზაციის მიმართ სამოქალაქო კოდექსის ნორმებთან ერთად გამოიყენება კანონი სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ (საქ. საკანონმდებლო მაცნე, 1999 წ. №13, მუხ. 52). თავდაპირველად განზრახული იყო იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესების განმტკიცება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში. შემდეგ გადაწყდა, რომ ეს ურთიერთობები მოწესრიგებულიყო კანონით სააღსრულებო წარმოების შესახებ. თუმცა, სამწუხაროდ, ცვლილება სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მე-2 ნაწილში არ შესულა. ამიტომ იქ კვლავინდებურად დარჩა მითითება სამოქალაქო-საპროცესო კოდექსზე. იმავედროულად, იპოთეკიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების სასამართლო განხილვის დროს გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები.

### *მუხლი 301. იძულებით გაყიდვა აუქციონზე*

1. იძულებით გაყიდვა აუქციონზე ხდება კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს მიერ, რომელიც ნიშნავს სპეციალისტს (ექსპერტს).

2. სასამართლოს გადაწყვეტილება ქვეყნდება საჯაროდ. გარდა ამისა, სასამართლო ვალდებულია მოსალოდნელი აუქციონის შესახებ შეატყობინოს რეესტრში შეტანილ უფლებამოსილ პირებს.

იძულებით გაყიდვა აუქციონზე ხდება კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს მიერ (301-ე მუხლის პირველი ნაწილი). განცხადება იძულებითი აუქციონის შესახებ სასამართლოში შეიძლება შეიტანოს როგორც ერთმა, ისე რამდენიმე კრედიტორმა (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 68-ე მუხლი).

მოსარჩელედ გამოდის იპოთეკარი. მან სასამართლოში მიმა-



როვის დროს უნდა დაადასტუროს თავისი უფლების არსებობა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის წარმოდგენის გზით.

მოპასუხე არის მესაკუთრე, რომლის უძრავი ქონებაც არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი. ამ როლში გამოდის ის პირი, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ.

ვიდრე იძულებითი აღსრულების შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილებას მიიღებს, მესაკუთრეს შეუძლია მოსარჩელის (იპოთეკარის) წინააღმდეგ გამოიყენოს ყველა ის შესაგებელი, რისი უფლებაც მოვალეს და მესაკუთრეს აქვთ.

უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნით სარჩელი შეიტანება დატვირთული უძრავი ნივთის ადგილსამყოფელის მიხედვით სასამართლოში. ამ დროს გამოიყენება სამოქალაქო-საპროცესო კოდექსის ნორმები ნივთობრივი განსჯადობის შესახებ (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-18 მუხლი).

სასამართლო არსებითად იხილავს საქმეს და იღებს გადაწყვეტილებას იპოთეკარის დაკმაყოფილების შესახებ. სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე დგება სააღსრულებო საბუთი, რომლის მიხედვითაც ტარდება იძულებითი აუქციონი.

სასამართლო გადაწყვეტილება იძულებითი აუქციონის ჩატარების შესახებ ქვეყნდება საჯაროდ. გარდა ამისა, სასამართლო ვალდებულია მოსალოდნელი აუქციონის შესახებ შეატყობინოს რეესტრში შეტანილ უფლებამოსილ პირებს (სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). მათ განეკუთვნება როგორც მესაკუთრე, ისე მოვალე ან სხვა კრედიტორები.

აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სასამართლო აღმასრულებელი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე 7 დღით ადრე აკეთებს სპეციალურ განცხადებას, რომელიც უნდა მოიცავდეს:

ა. უძრავი ქონების მესაკუთრის სახელსა და საცხოვრებელ ადგილს;

- ბ. სასამართლო აღმასრულებლის სახელსა და გვარს;
- გ. აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს;
- დ. უძრავი ქონების საწყის ფასს, რომელიც წარმოადგენს ამ ქონებაზე ყადაღის დადების აქტში მითითებულ ფასს;
- ე. უძრავი ქონების ადგილმდებარეობასა და მოკლე აღწერას;
- ვ. განცხადებას იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელთაც გააჩნიათ უფლებები უძრავ ნივთზე, ვალდებულნი არიან ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინონ აუქციონის დაწყებამდე.

### *აუქციონის ჩატარების პროცედურა*

აუქციონს ატარებს სასამართლოს მიერ დანიშნული სპეციალისტი (ექსპერტი). ცალკეულ შემთხვევებში ექსპერტის ფუნქცია შეიძლება დაეკისროს სასამართლოს აღმასრულებელს (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 72-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტები).

ექსპერტი გამოაცხადებს აუქციონს გახსნილად და მონაწილე პირებს გააცნობს შესაბამის აქტს. ექსპერტი ახდენს საწყისი ფასის შემოთავაზებას.

ექსპერტს (სასამართლო აღმასრულებელს) შეუძლია მონაწილე მხარეებს აუქციონის პროცესის დაწყებამდე განუმარტოს აუქციონის პირობები.

აუქციონი გაგრძელდება მანამ, სანამ არ მოხდება სხვა შემოთავაზება, ვიდრე ამას აუქციონის ორგანიზატორი განახორციელებს. ექსპერტმა (სასამართლო აღმასრულებელმა) უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული. ფასის ბოლო შემოთავაზების გამოცხადება უნდა მოხდეს სამჯერ და ხმამაღლა (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 74-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები).

აუქციონის მაქსიმალური ფასის შემომთავაზებელს უნდა დაევა-

ლოს გარანტიის წარმოდგენა ქონების ღირებულების ერთი მეთოდის ოდენობით. პრაქტიკაში ეს გარანტია გამოიყენება ნაღდი ფულის ან საბანკო ჩეკის ანდა საბანკო გარანტიის ფორმით. როგორც წესი, სხვაგვარი გარანტია სანიუთო უზრუნველყოფის საშუალებების სახით არ მიიღება. თუ შემთავაზებელს არ შეუძლია დაუყოვნებლივ წარმოადგინოს ეს გარანტია, მაშინ მისი შემთავაზება ძალას კარგავს და აუქციონი უნდა გაგრძელდეს.

### **მუხლი 302. უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმები**

1. სასამართლოს შეუძლია მესაკუთრისა და კრედიტორის ერთობლივი განცხადებით დაადგინოს აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის სხვა ფორმა. ასეთი გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს მხარეებს.

2. ბათილია ისეთი შეთანხმება, რომლითაც კრედიტორზე პირდაპირ გადადის უძრავი ნივთის საკუთრება, თუკი კრედიტორი არ დაკმაყოფილდება ან დროულად ვერ დაკმაყოფილდება.

იძულებითი გაყიდვა აუქციონზე არაა ერთადერთი ფორმა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციისა. სასამართლო უფლებამოსილია დაადგინოს უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმაც, თუკი მესაკუთრე და კრედიტორი ერთობლივად განაცხადებენ ამის შესახებ (302-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება).

#### **მაგალითი:**

შპს „თოლიამ“, რომლის სამსართულიანი ადმინისტრაციული შენობა იპოთეკით იყო დატვირთული ბანკ „მერკურის“ სასარგებლოდ, ვერ შეძლო აღებული ვალის დროული დაბრუნება. ამის გამო „მერკურმა“ მოითხოვა შენობის რეალიზაცია აუქციონზე და

შეიტანა სარჩელი ამ მიზნით სასამართლოში. „თოლია“ და „მერკური“ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმდნენ, რომ შექმნიდნენ შპს-ას, რომლის საწესდებო კაპიტალში ჩაიდებოდა „თოლიას“ შენობა. მათ ამის შესახებ ერთობლივი განცხადებით მიმართეს სასამართლოს.

ვიდრე სასამართლო გადაწყვეტილებას მიიღებდეს ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმის შერჩევის თაობაზე, იგი ვალდებულია მოუსმინოს მხარეებს და დარწმუნდეს, რომ ორივე მხარე თანახმაა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მოცემული ფორმა აირჩიონ.

ვირაენობის მსგავსად, იპოთეკის დროსაც აკრძალულია საკუთრების პირდაპირი გადასვლა იპოთეკარზე. ასეთი შეთანხმება 302-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით ბათილია. იმის გამო, რომ კანონი საკუთრების გადასვლის ამ გზას არ უშვებს, მხარეები პრაქტიკაში სხვა საშუალებას მიმართავენ: არის შემთხვევები, როცა კრედიტორი თავის სახელზე გადაიფორმებს მოვალის ქონებას იმ პირობით, რომ ვალდებულების შესრულების შემდეგ უძრავ ნივთს დაუბრუნებს მოვალეს. ასეთი ურთიერთობა სამოქალაქო კოდექსით გამტკიცებულ სახელშეკრულებო ავტონომიის პრინციპში თავსდება, მაგრამ ეს არ უნდა იქნეს დაკვალიფიცირებული იპოთეკად. ვალდებულების უზრუნველყოფის ეს საშუალება შეიძლება მივიჩნიოთ ურთიერთობათა სპეციფიკურ სახედ.

რეალიზაციის სხვა ფორმებზე საუბრისას იბადება ერთი მეტად პრაქტიკული კითხვა: 302-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული აკრძალვა საკუთრების პირდაპირ გადასვლის შესახებ ვრცელდება თუ არა იმ შემთხვევაზე, როცა სასამართლოს მეშვეობით მიიღწევა შეთანხმება იპოთეკარსა და მესაკუთრის შორის? კანონი ამ შეთხვევაში კრძალავს „პირდაპირ გადასვლას“, იპოთეკარის საკუთრებად დაგირავებული ქონების ავტომატურად გამოცხადებას. მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ მესაკუთრეს ეკრძალება იპოთეკით დატვირთული ნივთის მიყიდვა იპოთეკარზე იმ მიზნით, რომ დაი-

ფაროს ვალი, ხოლო ზედმეტი თანხა დარჩეს შესაკუთრის საკუთრებად. ამდენად, აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის სხვა ფორმა შეიძლება იყოს იპოთეკარისათვის ნივთის მიყიდვა.

*მუხლი 303. მოვალის უშუაპბპბი რეალიზებულ საცემრ-  
რბპულ ნაბპბობაზე*

1. აუქციონზე ნივთის გაყიდვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან მოვალე კარგავს უფლებას დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი.
2. თუ მოვალე მართო ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით, მას უფლება აქვს დარჩეს დამჭირაველად და მოვალეა გადაიხადოს საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირა.

მას შემდეგ, რაც სასამართლო მიიღებს გადაწყვეტილებას აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვის შესახებ, მოვალე კარგავს უფლებას დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი (301-ე მუხლის პირველი ნაწილი). „მოვალეში“ ამ შემთხვევაში იგულისხმება ნივთის შესაკუთრე.

მაგალითი:

ოქროპირიძეს ბანკში დავირავებული ჰქონდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. მან ვერ შეძლო სესხის დროზე დაბრუნება. იპოთეკარმა სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვა ნაკვეთის რეალიზაცია აუქციონზე. სასამართლომ იპოთეკარის მოთხოვნა დააკმაყოფილა. სასამართლოს გადაწყვეტილება დაემთხვა სიმინდის მოსავლის დაწყების პერიოდს. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგადი წესით შესაკუთრეს უფლება აქვს მიიღოს ნაკვეთიდან ნაყოფი, ამ შემთხვევაში მას ეს უფლება ერთმევა. მაშასადამე, აუქციონის დროს მოხდება მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია ნაყოფთან (მოსავალთან) ერთად.

ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევებს საქართველოში წარმოად-

გენს საცხოვრებელი სახლის ან ბინის დატვირთვა იპოთეკით. ამიტომ მათთან დაკავშირებული პრობლემებიც თვალშისაცემია. 303-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ბევრმა ბანკირმა არასამართლიანად მიიჩნია. საქმე ისაა, რომ მოვალეს, თუ ის (მართლ ან ოჯახთან ერთად) ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით, უფლება აქვს დარჩეს დამქირავეებლად ამ შენობაში აუქციონზე რეალიზაციის შემდეგაც. აქ ჩვენ ორ შემთხვევასთან გვაქვს საქმე:

პირველი, როცა მოვალე თვითონ არის სახლის (ბინის) მესაკუთრე და რეალიზაციის შემდეგად კარგავს ამ სახლზე (ბინაზე) საკუთრების უფლებას. ამ დროს მას უფლება აქვს მოითხოვოს დამქირავეებლად დარჩენა;

მეორე, როცა მოვალე არ არის სახლის (ბინის) მესაკუთრე, მაგრამ რეალიზაციამდე ცხოვრობდა დამქირავეებლად და კვლავაც სურს გააგრძელოს იქ ცხოვრება დამქირავეებლად. გარდა ქირაულობის ურთიერთობის გაგრძელების მოთხოვნის უფლებისა, მას 298-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლებებიც აქვს და შეუძლია იპოთეკარი თვითონ დააკმაყოფილოს.

მოვალის ამ ოფციის წინაპირობა არის საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირის გადახდა.

პრობლემას ქმნის ის გარემოება, რომ კრედიტორებს (იპოთეკარს) საქართველოში, როგორც წესი, არ სურთ სახლში (ბინაში) დამქირავეებლად ვინმეს დატოვება. ამის მიზეზი ისაა, რომ შემქნი ყოველთვის თავს იკავებს ისეთი ნივთის შეძენისაგან, რომლის მიმართაც მესამე პირებს შეიძლება პრეტენზიები ჰქონდეთ.

303-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიზანი სოციალური დაცვის უზრუნველყოფაა იმ პირთათვის, რომლებიც ქუჩაში შეიძლება აღმოჩნდნენ იპოთეკის რეალიზაციის შემდეგად. სოციალურ საბაზრო ეკონომიკაზე ორიენტირებული ქვეყნისათვის ეს მნიშვნელოვანი ნორმაა.

იმავედროულად ეს შეიძლება საიპოთეკო ურთიერთობების განვითარების ხელშემშლელი მიზეზიც იყოს. ნაწილობრივ ამის სიმპატიები უკვე შეიმჩნევა. პრობლემის მოწესრიგება შეიძლება ისევე სამოქალაქო კოდექსში ვიპოვოთ. ამისათვის აუცილებელია ქირაენობის ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმების შესწავლა. იპოთეკის რეალიზაციის შედეგად სახლის (ბინის) შემძენს უფლება აქვს 562-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „ვ“ ქვეპუნქტების მიხედვით შეწყვიტოს ქირაენობის ხელშეკრულება.

### *მუხლი 304. აუქციონის ჩატარების თავიდან აცილება*

1. მესაკუთრეს ან მესამე პირს, რომლის უფლებებიც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვთ აუქციონის ჩატარებამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან ააცილონ აუქციონი.

2. მესაკუთრის მიერ სასამართლოში განცხადების შეტანით აუქციონის ჩატარება შეიძლება შეჩერდეს, მაგრამ არა უმეტეს ექვს თვემდე ვადით, თუ უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ შეჩერებით შეიძლება თავიდან იქნეს აცილებული აუქციონი; იგივე წესი გამოიყენება, როცა შეჩერება, მესაკუთრის პირადი და ეკონომიკური ურთიერთობებიდან გამომდინარე, ან ვადის ხასიათის შესაბამისად – მისაღებია. განცხადება არ დაკმაყოფილდება, თუ დროებითი შეჩერება გამოიწვევს შეუსაბამო უარყოფით შედეგებს კრედიტორისათვის.

როგორც აღინიშნა, აუქციონი იპოთეკის ურთიერთობის დამთავრების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს, მაგრამ მესაკუთრისათვის არასასურველ ეტაპს წარმოადგენს: მესაკუთრემ შეიძლება დაკარგოს ქონება; საფრთხე შეიძლება დაემუქროს მესამე პირის უფლებებსაც (დამქირავებელს, სხვა კრედიტორს და ა.შ.). ამიტომ კანონი მათ შესაძლებლობას აძლევს თავიდან ააცილონ აუქციონის ჩატარება, თუკი ისინი თვითონ შეძლებენ იპოთეკარს (კრედიტორის) დაკმაყოფილებას.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 50 000 ლარი. კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით „მასპინძლის“ შვილობილმა შპს „ამანათმა“ იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. „მასპინძელს“ კრედიტი უნდა დაებრუნებინა 1 დეკემბერს, რაც მან ვერ შეძლო. ამის გამო ბანკმა სარჩელი შეიტანა სასამართლოში და მოითხოვა აუქციონზე მიწის ნაკვეთის იძულებით რეალიზაცია. „ამანათმა“, რომელიც სასამართლოში მოპასუხედ იყო მოწვეული, მოითხოვა აუქციონის გადადება. მოთხოვნა დაასაბუთა იმით, რომ იგი თანახმა იყო დაეფარა ბანკის კრედიტი, თუმცა „ამანათი“ არ წარმოადგენდა ბანკის პირად მოვალეს. სასამართლომ დააკმაყოფილა „ამანათის“ მოთხოვნა.

მესაკუთრის მსგავსი უფლება აქვს მესამე პირსაც, რომლის უძრავი ქონებაც, მართალია, არ არის იპოთეკით დატვირთული, მაგრამ მას შეიძლება აუქციონზე ქონების გასხვისებით შეელახოს უფლებები.

მაგალითი:

ჭიაბრიშვილმა ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავის ოთხოთახიანი ბინა, რომელშიც დამქირავებლად ცხოვრობდა ვინმე ბაზლაძე. ჭიაბრიშვილმა ვერ შეძლო სესხის დროულად დაბრუნება, რის გამოც ბანკმა სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვა ბინის რეალიზაცია აუქციონზე. ბინის მოსალოდნელი გაყიდვით საფრთხე შეექმნა ბაზლაძეს, რომელიც შეიძლებოდა ქუჩაში აღმოჩენილიყო. ამიტომ, მან გადაწყვიტა ჭიაბრიშვილის ვალი თვითონ გაესტუმრებინა და ამით თავიდან აეცილებინა აუქციონის ჩატარება. სასამართლომ მისი მოთხოვნა დააკმაყოფილა.

მართალია, მესაკუთრის მოთხოვნით სასამართლოს შეუძლია აუქციონის ჩატარება გადადოს, მაგრამ გადადება უნდა იყოს დას-



აბუთებული იგი უნდა იძლეოდეს კრედიტორის რეალური დაკმაყოფილების შესაძლებლობას და სახავედეს ამ შესაძლებლობის რეალურ პერსპექტივას. სასამართლო უნდა დარწმუნდეს, რომ აუქციონის ჩატარების გადავადებით არათუ საფრთხე არ ემუქრება იპოთეკარს, არამედ, პირიქით, უფრო უკეთეს შესაძლებლობას სთავაზობს მისი დაკმაყოფილებისათვის.

#### მაგალითი:

შპს სპორტულმა სასტუმრომ „ფიფქი“ ბანკში აღებული კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა სასტუმროს შენობა. სასტუმრო გათვალისწინებული იყო სეზონური საქმიანობისათვის, კერძოდ, ზამთრის პერიოდისათვის. ამიტომ ზაფხულში მას შემოსავალი პრაქტიკულად არ ჰქონდა. ამის გამო სასტუმრომ ვერ შეძლო ბანკის კრედიტის დროული დაბრუნება. ბანკმა მოითხოვა შენობის რეალიზაცია აუქციონზე. „ფიფქმა“ სასამართლოზე მოითხოვა აუქციონის შეჩერება, რაც დაასაბუთა იმით, რომ ერთ თვეში იწყება სეზონი და მოსალოდნელია ტურისტების დიდი რაოდენობით მოსვლა, რაც გაზრდის სასტუმროს შემოსავლებს და რეალურად შესაძლებელი იქნება იპოთეკარის (ბანკის) დაკმაყოფილება.

აუქციონის ჩატარების შეჩერებისას სასამართლო იმ დასკვნამდე უნდა მივიდეს, რომ „მესაკუთრის პირადი და ეკონომიკური ურთიერთობებიდან გამომდინარე, ან ვალის ხასიათის შესაბამისად“ მისაღებია აუქციონის შეჩერება (304-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება). თუ რა უნდა ვიგულისხმოთ „მესაკუთრის პირადი და ეკონომიკური ურთიერთობებში“ ან „ვალის ხასიათში“, ყოველ კონკრეტული ფაქტის შეფასების საგანია.

აუქციონის ჩატარების გადავადება ყოველთვის როდია მისაღები. არის შემთხვევები, როცა გადადებამ შეიძლება უარყოფითი შედეგები გამოიწვიოს კრედიტორისათვის. ამიტომ მისი ინტერესებიდან გამომდინარე, არ არის მიზანშეწონილი აუქციონის გადადება.

მაგალითი:

კრედიტორი, რომელმაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციით უნდა მიიღოს დაკმაყოფილება, თვითონ არის სხვა მოთხოვნის მოვალე. ამ მოთხოვნის შესრულება მას შეუძლია მხოლოდ იპოთეკიდან მიღებული თანხით. ამის გამო აუქციონის გადადება კრედიტორისათვის შეიძლება უარყოფითი შედეგები გამოიწვიოს.

როგორც ვნახეთ, სასამართლოს შეუძლია, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, შეაჩეროს აუქციონის ჩატარება. მაგრამ კანონი აქ გადადების ზღვრულ ვადას აწესებს: გადადება არ შეიძლება აღემატებოდეს ექვს თვეს.

იძულებითი აუქციონის შეჩერების (გადადების), ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს გაკოტრების საქმის აღძვრა. ამ დროს აუქციონი დროებით უნდა შეჩერდეს გაკოტრების მმართველის განცხადების საფუძველზე (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 70-ე მუხლის მე-4 ნაწილი). გაკოტრების მმართველის განცხადებამ აუქციონის დროებითი შეჩერება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში გამოიწვიოს, თუკი „აუქციონის საშუალებით გაკოტრების მასის შესაბამისი რეალიზაცია არსებითად ვაძნელდება, ანდა თუ შეტანილი სასამართლოს მიერ დამტკიცებული კრედიტორების მოვალესთან შეთანხმების წინადადება“ (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 70-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

**მუხლი 305. კრედიტორის მოვალისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში**

კრედიტორი, მოვალე და მესაკუთრე უფლებამოსილი არიან თვითონაც მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში, რომლის დროსაც მოვალემ და კრედიტორმა ისეთი უზრუნველყოფა უნდა წარმოადგინონ, რომელსაც ექსპერტი ჯეროვნად მიიჩნევს.

მართალია, კანონით აკრძალულია იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნაკვეთის გადასვლა ავტომატურად იპოთეკარის საკუთრებაში, მაგრამ იძულებითი აუქციონის დროს იპოთეკარს (კრედიტორს) უფლება აქვს ისევე მიიღოს აუქციონში მონაწილეობა, როგორც ნებისმიერმა სხვა პირმა. აუქციონში მონაწილეობის უფლება აქვს ასევე მესაკუთრესა და მოვალეს. არც კრედიტორს და არც მესაკუთრეს ამ დროს რაიმე უპირატესობა არ ენიჭებათ.

იმ შემთხვევაში, როცა მესაკუთრე მონაწილეობს აუქციონში, მას საკუთარი ნივთის გამოსყიდვა უხდება. პრაქტიკულად, რა შეიძლება მესაკუთრეს ამ დროს ამოძრავებდეს? რითია გამართლებული მისი მონაწილეობა ამ პროცესში? პრაქტიკულად ეს შეიძლება აიხსნას მხოლოდ ერთი გარემოებით: იქნებ ნივთი მესაკუთრემ იმაზე უფრო იაფად შეიძინოს, ვიდრე დასაფარი ვალი. განუვითარებელი ეკონომიკის პირობებში ამის ალბათობა საკმაოდ დიდია.

#### მაგალითი:

შპს „ოტარიდმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 50 000 ლარი. სანაცვლოდ დაავირავა (იპოთეკით დატვირთა) ორსართულიანი ადმინისტრაციული შენობა, რომელიც შეფასებული იყო 80 000 ლარად. „ოტარიდმა“, როგორც შენობის მესაკუთრემ, მონაწილეობა მიიღო აუქციონში. თავდაპირველი ფასი ექსპერტის მიერ შემოთავაზებულ იქნა 55 000 ლარი. ამ ფასად არაეინ ისურვა შენობის შეძენა. 30 000 ლარი, რომელიც „ოტარიდმა“ შესთავაზა, კონკურენტის გარეშე გავიდა. შედეგად მესაკუთრეს შენობა დარჩა, ხოლო ვალი მხოლოდ ნაწილობრივ დაიფარა. თუმცა „ოტარიდმა“ დაუტვირთავი შენობა შეიძინა.

ამგვარი აუქციონის შედეგად იპოთეკარი წაგებული რჩება. ამიტომ კრედიტორები იპოთეკის გაფორმების დროს ცდილობენ ზუსტად განსაზღვრონ დასაგირავებელი ნივთის ფასი. ხოლო სესხი გასცენ იმ ვარაუდით, რომ ნივთის რეალიზაციისაგან მიღე-

ბულმა თანხამ რეალურად დაფაროს ვალი.

აუქციონში იპოთეკარის მონაწილეობასაც შეიძლება ერთადერთი მიზანი ჰქონდეს: იაფად შეიძინოს იპოთეკით დატვირთული ნივთი, რათა ამ გზით შეძლოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. თუმცა პრაქტიკაში ამ გზას კრედიტორები იშვიათად მიმართავენ. მათ უფრო აინტერესებთ თავიანთი მოთხოვნის ფულადი დაკმაყოფილება.

### *მუხლი 306. აუქციონის ჩატარება განმეორებით*

თუ პირველი აუქციონის დროს არ იქნება შემოთავაზებული ისეთი წინადადება, რომელიც აღწევს ექსპერტის მიერ შეფასებული ნივთის ღირებულების სამოცდაათ პროცენტს, აუქციონი ხელახლა უნდა ჩატარდეს. განმეორებითი აუქციონი იმავე ფორმით უნდა გამოცხადდეს, რა ფორმითაც პირველი აუქციონი, ამასთან, უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება განმეორებით. აუქციონის მეორედ ჩატარების დროს ყველაზე დაბალი ფასი, სულ ცოტა, პროცენტის ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნებს მაინც უნდა ფარავდეს. თუ ეს არ მოხდება, მაშინ აუქციონი არ ჩატარდება. აუქციონის ხარჯები ეკისრება მესაკუთრეს.

ხშირია შემთხვევები, როცა აუქციონი წარმატებით ვერ მოაზრდება: არ აღმოჩნდება მყიდველი, რომელიც მზადაა გაიღოს სათანადო თანხა. ამ დროს კანონი იძლევა შესაძლებლობას, რომ აუქციონი განმეორებით ჩატარდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 306-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, აუქციონზე შემოთავაზებული წინადადება (თანხა) არ უნდა იყოს ექსპერტის მიერ შეფასებული ნივთის სამოცდაათ პროცენტზე ნაკლები.

### მაგალითი:

საბურთალოს აუქციონზე საჯარო ვაჭრობის წესით გატანილ იქნა შპს „ოტარიდის“ ადმინისტრაციული შენობა. ექსპერტმა შენობის საწყის ფასად შესთავაზა 100 000 ლარი. შემოთავაზებული წინადადებიდან ყველაზე მაქსიმალური იყო 50 000 ლარი. ექსპერტმა გამოაცხადა, რომ აუქციონი ხელახლა უნდა ჩატარდეს.

განმეორებითი აუქციონი ტარდება პირველი აუქციონის ჩატარებიდან არანაკლებ ორი კვირისა და არა უმეტეს ექვსი თვის ვადაში. განმეორებითი აუქციონი იმავე ფორმით უნდა გამოცხადდეს, რა ფორმითაც პირველი აუქციონი. ამასთან აუცილებელია იმაზე მითითება, რომ აუქციონი ტარდება განმეორებით.

განმეორებითი აუქციონი ისეთივე პროცედურის დაცვით ტარდება, როგორც პირველი. შემოთავაზების 70%-იანი შეზღუდვა ამ დროს არ გამოიყენება. თუმცა გარკვეულ შეზღუდვებს კანონი აქაც ითვალისწინებს. განმეორებით ჩატარებულ აუქციონზე შემოთავაზება, სულ ცოტა, პროცესის ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნას მაინც უნდა ფარავდეს.

### მაგალითი:

შპს „ოტარიდის“ ბანკისაგან აღებული კქონდა 40 000 ლარის კრედიტი, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო „ოტარიდის“ ადმინისტრაციული შენობით. პირველი აუქციონის დროს ექსპერტის მიერ საწყის ფასად შემოთავაზებული იყო 100 000 ლარი. მაქსიმალურმა წინადადებამ შეადგინა 50 000 ლარი. 70%-იანი შეზღუდვის გამო პირველი აუქციონი ჩაიშალა. კრედიტორის მოთხოვნა შეადგენდა 40 000 ლარს, პროცესის ხარჯები კი განისაზღვრა 7 000 ლარით. განმეორებით აუქციონზე შემოთავაზებამ კვლავ შეადგინა 50 000 ლარი. ამრიგად, აუქციონი წარმატებულად ჩატარებულად ჩაითვალა.

იმ შემთხვევებში, თუ შემოთავაზებული წინადადება არც კრედიტორის მოთხოვნას და არც პროცესის ხარჯებს არ ფარავს, მაშინ აუქციონი არ ჩატარდება. აუქციონის ხარჯები კი მესაკუთრემ უნდა გაილოს.

**მუხლი 307. იპოთეკის გაუქმება ნივთის რეალიზაციის შემდეგ**

1. აუქციონზე ნივთის მყიდველი ვალდებულია, ექსპერტს, რომელმაც განასორციელა იძულებითი აღსრულება, გადასცეს სყიდვის ფასი, რომლიდანაც გამოიქვითება აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

2. მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება მხოლოდ ფასის გადახდის შემდეგ.

3. საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც ნივთი დატვირთული იყო და რომლებიც რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმასორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული შეზღუდული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება.

4. ახალი მესაკუთრე ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირავნობისა და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე. ახალ შემძენზე საკუთრების გადასვლით ძველი მესაკუთრე განიხილება დამქირავებლად საბაზრო პირობების შესაბამისად.

აუქციონზე უძრავი ნივთის რეალიზაციის თავისებურება იმაშიც მდგომარეობს, რომ აუქციონზე ნივთის მყიდველმა ყიდვის ფასი მაშინვე უნდა გადაიხადოს, ანდა დაუყოვნებლივ უნდა წარმოადგინოს ქონების ღირებულების ერთი მეათედის ოდენობით გარანტია. თუ მყიდველს არ შეუძლია ამის ვაკეთება დაუყოვნებლივ,

აუქციონზე მის მიერ გაკეთებული შემოთავაზება ძალას კარგავს და აუქციონი უნდა გაგრძელდეს.

აუქციონი მანამდე გრძელდება, სანამ არ მოხდება სხვა შემოთავაზება. ექსპერტმა (სასამართლო აღმასრულებელმა) უნდა გამოაცხადოს ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული. ფასის ბოლო შემოთავაზების გამოცხადება უნდა მოხდეს სამჯერ და ხმაძილლა (სააღსრულებო წარმოებათ კანონის 74-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები).

აუქციონზე ნივთის შემძენს გადაეცემა შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ნივთი, აუქციონზე ნივთის შემძენი, შემოთავაზებული ფასი და აუქციონის პირობები (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 75-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება მხოლოდ ფასის გადახდის შემდეგ (სამოქალაქო კოდექსის 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). კანონმდებლობა ზუსტად განსაზღვრავს ფასის გადახდის ვადებსა და წესს. აუქციონზე ნივთის შემძენი ვალდებულია გადასახდელი თანხის ნაწილი ორი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სააღსრულებო ბიუროს სადებოზიტო ანგარიშზე. ეს თანხა არ უნდა იყოს გადასახდელი თანხის ერთ მეათედზე ნაკლები. მთლიანი ფასის გადახდის ვადას კანონი არ განსაზღვრავს. ეს ვადა თვითონ აუქციონზე უნდა დადგინდეს. მიზანშეწონილია, რომ გადახდის ვადა იყოს, რაც შეიძლება, მოკლე. ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევას წარმოადგენს ფასის გადახდა პირდაპირ აუქციონზე ან დაუყოვნებლივ აუქციონის დამთავრების შემდეგ. მიზანი ერთია: შემძენის პიროვნებამ არ უნდა გამოიწვიოს ვალდებულების გაჭიანურება. კრედიტორი (იპოთეკარი) არ უნდა ჩადგეს ისეთ მდგომარეობაში, რომელშიც ის აღმოჩნდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დროს. გადახდის უსაფუძვლოდ გაჭიანურებამ შეიძლება კრედიტორს ახალი პრობლემები შეუქმნას. ამიტომ აუქციონის ჩამტარებელი ექსპერტი დაინ-

ტერესებული უნდა იყოს მაქსიმალურად მოკლე ვადაში გადაახდევინოს შემძენს სყიდვის ფასი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მისი მოქმედება შეიძლება დაკვალიფიცირდეს აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარებად და პასუხისმგებლობა განისაზღვროს სამოქალაქო კოდექსის 309-ე მუხლის მიხედვით.

თუ მაქსიმალური შემოთავაზებული ფასი აუქციონზე ნივთის შემძენის მიერ არ იქნება გადახდილი სასამართლოს მიერ დადგენილ ვადაში, სასამართლო აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შემძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში შემძენს ეკისრება გადასახადი ქონების ღირებულების სამი პროცენტის ოდენობით. მასვე ეკისრება პროცესის, სასამართლოსა და სხვა ხარჯები.

### *შემძენზე საკუთრების გადასვლის შედეგები*

აუქციონის მეშვეობით ნივთის შემძენზე საკუთრების გადასვლის შემდეგ უქმდება ყველა იპოთეკა, რომლებითაც ნივთი იყო დატვირთული და რომლებიც რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ.

#### მაგალითი:

შპს „ორიონმა“ ბანკისაგან აიღო სესხი 30 000 ლარი და სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი. რამდენიმე თვის შემდეგ „ორიონმა“ სს „კოლხეთისაგან“ აიღო მეორე სესხი – 15 000 ლარის ოდენობით და კვლავ იგივე მიწის ნაკვეთი დატვირთა მეორე იპოთეკით. „ორიონმა“ ვერ დაუბრუნა ბანკს აღებული სესხი. ამის გამო ბანკმა მოითხოვა მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია აუქციონზე, რაც სასამართლომ დააკმაყოფილა. აუქციონზე მიწის ნაკვეთი შეიძინა ქორიძემ. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ნაკვეთი მეორე იპოთეკითაც იყო დატვირთული, შემძენის მომენ-



ტიდან მიწის ნაკვეთი თავისუფალი იქნება იპოთეკისაგან. ე. ი. შემძენი მიიღებს დაუტვირთავ მიწის ნაკვეთს.

მაშასადამე, თუ აუქციონის შედეგად მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი ორივე იპოთეკარის დასაკმაყოფილებლად, მეორე და სხვა დანარჩენი იპოთეკარები ვერ მიიღებენ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მიწის ნაკვეთიდან. ამიტომ, ცხადია, რომ კრედიტორებმა თავი უნდა შეიკავონ იპოთეკით უკვე დატვირთული უძრავი ნივთით საკუთარი მოთხოვნების უზრუნველყოფისაგან.

სამოქალაქო კოდექსის 307-ე მუხლის შესაბამე ნაწილი იპოთეკასთან ერთად ახსენებს „სანივთო უფლებასაც“, რომლითაც ასევე დატვირთულია მიწის ნაკვეთი და რომელიც შემძენის საკუთრების გადასვლასთან ერთად უქმდება. უნდა დაზუსტდეს, თუ რომელ სანივთო უფლებებზეა საუბარი, ვინაიდან შეზღუდული სანივთო უფლებები მესაკუთრის შეცვლის მიუხედავად უცვლელად რჩება. „სანივთო უფლებაში“ ამ შემთხვევაში იგულისხმება მხოლოდ ის უფლებები, რომლებიც იპოთეკასთან არიან დაკავშირებული, მისგან გამომდინარეობენ და საჯარო რეესტრში არიან რეგისტრირებული. პირველ რიგში ამას შეიძლება მივაკუთვნოთ თვით კრედიტორის მოთხოვნაც, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა.

გაუქმების პრინციპი არ გამოიყენება ე. წ. შეზღუდული სანივთო უფლებების მიმართ. მათ განეკუთვნება აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი. შემძენზე საკუთრების გადასვლის მიუხედავად ეს უფლებები უცვლელად რჩება.

#### მაგალითად:

შპს „ორიონის“ მიწის ნაკვეთი დატვირთული იყო გზის უფლებით, რომელიც მეზობელს უფლებას აძლევდა გაეკვლო „ორიონის“ მიწის ნაკვეთზე. აუქციონზე მიწის ნაკვეთის შეძენით ეს უფლება არ უქმდება. შემძენს კვლავაც ეკისრება მოვალეობა არსებული სერვიტუტი უცვლელად დატოვოს.

უფრო მეტიც, ახალი მესაკუთრე ავტომატურად ზღვბა საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირავნობისა და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე. ახალ შემძენზე საკუთრების გადასვლით ძველი მესაკუთრე განიხილება დამქირავებლად საბაზრო პირობების შესაბამისად.

მაგალითად:

აუქციონზე გაიყიდა ქორიბის ორსართულიანი სახლი, რომელიც იჯარით ჰქონდა აღებული შპს —თაუთავს“ და იყენებდა ოფისად. სახლის შემძენმა ავტომატურად დაიკავა მეიჯარის ადგილი.

აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვით, მართალია, უქმდება იპოთეკა და დაკმაყოფილდება იპოთეკარი, მაგრამ, თუ მესაკუთრე თვითონ არ არის კრედიტორის პირადი მოვალე, მაშინ მოთხოვნა მასზე გადადის ისე, რომ მას შეუძლია პირადი მოვალისგან მოითხოვოს შესრულება.

***პუნლი 308. ნივთის რეალიზაციის უფლებად მიღებული  
შეზღუდვის განაწილების წესი***

1. თუ ნივთის რეალიზაციაზე უფლებამოსილი პირი რეგისტრირებულია ერთადერთ იპოთეკარად, ან აუქციონიდან მიღებული შემოსავალი ხარჯების გამოკლებით ფარავს ყველა იპოთეკარის მოთხოვნებს, მაშინ ექსპერტი ხარჯების დაზუსტების შემდეგ სციდვის ფასს კრედიტორებს გაუნაწილებს; ნაშთი კი მიეცემა იმ პირს, ვისი ნივთიც გაიყიდა.

2. თუ სციდვის ფასი არ არის საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი ყველა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ექსპერტი აზუსტებს ხარჯებს, შეაქვს დარჩენილი თანხა სპეციალურ ანგარიშზე, ადგენს განაწილების გეგმას საჯარო რეესტრში შეტანილი რიგითობის მიხედვით და წარუდგენს მას სასამართლოს. სასამართლო ამტკიცებს ამ გეგმას და უთითებს ექსპერტებს, რომ

## განაწილება განახორციელონ გეგმის საფუძველზე.

აუქციონის ჩატარების შემდეგ წამოიჭრება პრაქტიკული საკითხი, თუ როგორ უნდა მოხდეს რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხების განაწილება. ცხადია, რომ აუქციონის ძირითადი მიზანი იპოთეკარის დაკმაყოფილებაა. თუმცა, შესაძლოა, რომ იპოთეკარი იყოს რამდენიმე. ამიტომ ბუნებრივად იბადება კითხვა: როგორ უნდა განაწილდეს თანხა?

ერთ შემთხვევაში რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი ფარავს ყველა ვალს. ამ დროს ექსპერტი აზუსტებს სასამართლოს ხარჯებს, აუქციონის ჩატარების ხარჯებს, აკლებს ამ თანხას საერთო თანხას და დარჩენილს ანაწილებს კრედიტორებს (იპოთეკარებს) შორის. თუ ამ განაწილების შემდეგ დარჩა რაიმე თანხა, ის მიეცემა გაყიდული ნივთის მესაკუთრეს (308-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

### მაგალითი:

იპოთეკარ „იპობანკის“ მოთხოვნით აუქციონზე გაიყიდა შპს „თოლიას“ მიწის ნაკვეთი 50 000 ლარად. „იპობანკის“ მოთხოვნა შეადგენდა 20 000 ლარს, ხოლო მეორე კრედიტორის, რომელიც მეორე იპოთეკარად იყო რეგისტრირებული – 10 000 ლარს. აუქციონის ჩატარების ხარჯებმა შეადგინა 6000 ლარი. აუქციონის შედეგად მიღებული თანხები განაწილდება შემდეგნაირად:

- ა. 6000 ლარი გადაიხდება აუქციონის ხარჯების დაფარვაზე;
- ბ. 20 000 ლარი მიეცემა „იპობანკს“;
- გ. 10 000 ლარი – მეორე კრედიტორს;
- დ. 14 000 ლარი დარჩება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

პრობლემა წარმოიშობა მაშინ, როცა რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი ვერ ფარავს იპოთეკით უზრუნველყოფილ ყველა მოთხოვნას. ასეთ შემთხვევაში ექსპერტი აზუსტებს ხარჯებს, შეაქვს დარჩენილი თანხა სპეციალურ ანგარიშზე, ადგენს განაწილების

გეგმას საჯარო რეესტრში შეტანილი რეგისტრაციის მიხედვით და წარუდგენს მას სასამართლოს. თანხების განაწილების გეგმას ამტკიცებს სასამართლო. ეს გეგმა სავალდებულოა შესასრულებლად სასამართლო აღმასრულებლისათვის (308-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) განაწილების დროს უპირატესობა ენიჭება პირველ იპოთეკარს. რომელმაც მოითხოვა ნივთის რეალიზაცია აუქციონის მეშვეობით.

მაგალითი:

შპს „თორის“ ადმინისტრაციული შენობა იპოთეკარის მოთხოვნის საფუძველზე გაიყიდა აუქციონის მეშვეობით 30 000 ლარად. იპოთეკარის მოთხოვნა შეადგენდა 20 000 ლარს. სასამართლო ხარჯები- 4 000 ლარს. მეორე იპოთეკარის მოთხოვნა იყო 8 000 ლარი, ხოლო მესამე იპოთეკარის - 3 000 ლარი. სასამართლომ დაამტკიცა განაწილების გეგმა, რომლის მიხედვითაც შემოსავალი უნდა განაწილდეს შემდეგნაირად:

- ა. 4 000 ლარი - სასამართლო ხარჯებისათვის
- ბ. 20 000 ლარი - იპოთეკარის დასაკმაყოფილებლად.
- გ. 5 000 ლარი - მეორე იპოთეკარს;
- დ. 1 000 ლარი - მესამე იპოთეკარს.

ხარჯების განაწილების დროს სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს როგორც ვალის სიდიდე, ისე მოთხოვნის ხასიათი და მნიშვნელობა.

*მუხლი 309. სახელმწიფოს სოლიდარული პასუხისმგებლობა აშქცობის არაპერსონალ ნატარკების გამო*

თუ ოფიციალურად დანიშნული ექსპერტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მასზე დაკისრებულ მოვალეობებს, მაშინ სახელმწიფო ექსპერტთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს მონაწილეების წინაშე ამ დროს წარმოშობილი ზიანისათვის.

როგორც ვნახეთ, იძულებით აუქციონს ხელმძღვანელობს ექსპერტი. რომელიც ინიშნება სასამართლოს მიერ. ექსპერტის ფუნქციები შეიძლება შეასრულოს სასამართლო აღმასრულებელმაც, თუ ამას სასამართლო მიზანშეწონილად ჩათვლის.

აუქციონის კორექტულად და კანონის შესაბამისად ჩატარებაზე პასუხისმგებელი არის ექსპერტი. მასზე დაკისრებული მოვალეობების შეუსრულებლობისათვის და ამით გამოწვეული ზიანისათვის იგი თვითონ აგებს პასუხს. რაში შეიძლება პრაქტიკულად გამოიხატოს ექსპერტის მიერ მოვალეობების შეუსრულებლობა:

- ა. აუქციონის ჩატარების ვადების დაუსაბუთებელი ვაჭიანურება;
- ბ. გაუძარტლებლად დაბალი სასტარტო ფასის დაწესება;
- გ. ნივთის შემქმნისათვის საფასურის გადახდის გაუძარტლებლად ხანგრძლივი ვადის მიცემა;
- დ. აუქციონის ჩატარების კანონით დადგენილი პროცედურის დარღვევა და

ა. შ.

თითოეულმა ამ და სხვა დარღვევებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი გამოიწვიონ როგორც კრედიტორებისათვის, ისე აუქციონის მონაწილე სხვა პირთათვის. ზინაიდან ექსპერტი სახელმწიფოს მიერაა დანიშნული, კანონი ამ დროს სახელმწიფოს სოლიდარულ პასუხისმგებლობასაც ითვალისწინებს (309-ე მუხლი).

ეს ნორმა მნიშვნელოვანი გარანტიაა აუქციონის მონაწილეთათვის. იმავდროულად, იგი სახელმწიფოს მოუწოდებს მეტი სიფრთხილისა და პასუხისმგებლობისაკენ.

### *მუხლი 310. ნივთის ბაჟლავბითი პართვა (ხპკპსტრთ)*

1. იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დადგინოს ნივთის იძულებითი

მართვა (სეკვესტრი). ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ნიშნავს მმართველს ან მართვის ფუნქციას გადასცემს მესაკუთრეს.

2. გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით.

3. იძულებითი მართვა შეიძლება დაწესდეს მხოლოდ მაშინ, როცა მოსალოდნელია, რომ იძულებითი მართვის განხორციელების შედეგად მიღებული შემოსავლები აღემატება მართვის მიმდინარე ხარჯებს.

4. თუ მოვალე თვითონ ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელზედაც დაწესებულია იძულებითი მართვა, მაშინ იგი ვალდებულია იძულებითი მართვის დაწყებიდან ისაღოს ბინის ქირა საბაზრო პირობებით.

5. მმართველი იღებს ნივთისაგან ნაყოფს და განაწილებს გემის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება მართვის ხარჯებიც.

6. იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როცა კრედიტორი დაკმაყოფილებულია, ან ამკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.

უძრავი ნივთის გაყიდვა აუქციონზე არ არის ერთადერთი საშუალება იპოთეკარის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. არის შემთხვევები, როცა იპოთეკარს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის უფრო მიზანშეწონილად მიაჩნია ნივთის იძულებითი მართვა, ვიდრე მისი რეალიზაცია აუქციონზე. ასეთი ვარაუდის საფუძველს ხშირად ის პერსპექტივა იძლევა, რაც ნივთის რაციონალურ გამოყენებასთან არის დაკავშირებული. მოსალოდნელი შედეგი ამ დროს შეიძლება უფრო მნიშვნელოვანი იყოს, ვიდრე ნივთის გაყიდვისას.

ნიეთის იძულებითი მართვის მოთხოვნის უფლება აქვს იმ იპოთეკარს, რომელიც უფლებამოსილია მოითხოვოს ნიეთის რეალიზაცია აუქციონზე. იძულებითი მართვა წარმოადგენს აუქციონზე რეალიზაციის ალტერნატივას, ამიტომ იპოთეკარისათვის ეს ფორმა მისაღები უნდა იყოს.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ვერ შეძლო ბანკისათვის დაებრუნებინა აღებული სესხი 20 000 ლარი, ვინაიდან ვალის დაფარვის დროისათვის მან ვერ მოასწრო სასტუმროს ამოქმედება. ბანკმა მოითხოვა სასტუმროს იძულებითი მართვა, ვინაიდან დარწმუნდა, რომ ამ გზით უფრო მალე დაიკმაყოფილებდა თავის მოთხოვნას, ვიდრე აუქციონზე რეალიზაციით. ამიტომ მან სასამართლოს მიმართა განცხადებით ნიეთის იძულებითი მართვის დაწესების მოთხოვნით.

ვინ შეიძლება შეასრულოს მმართველის ფუნქცია?

310-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადების შესაბამისად სასამართლო ნიშნავს მმართველს ან მართვის ფუნქციებს აკისრებს თვითონ ნიეთის შესაკუთრეს. მმართველი არ შეიძლება იყოს თვითონ კრედიტორი (იპოთეკარი), მოსამართლე, სასამართლო აღმასრულებელი ან მათი ახალი ნათესაები (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 79-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

როგორც წესი, მმართველის ფუნქციები ნიეთის შესაკუთრეს შეიძლება დაეკისროს მაშინ, თუ იპოთეკარი ან სასამართლო დარწმუნდა, რომ მას უნარი შესწევს მეურნეობრივად გამოიყენოს უძრავი ნიეთი, მიიღოს მისგან შემოსავალი და დააკმაყოფილოს იპოთეკარი.

ნიეთის იძულებითი მართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს კრედიტორსა და მოვალეს, ასევე იმ პირებს, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან საჯარო

რეესტრში და რომელთა უფლებებიც შეიძლება იძულებითი მართვის შედეგად შეილახოს. გარდა ამისა, იძულებითი მართვა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ იძულებითი მართვის განხორციელების შედეგად მიღებული შემოსავლები უფრო მეტი იქნება, ვიდრე მართვის მიმდინარე ხარჯები (310-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

იძულებითი მართვის შესახებ გადაწყვეტილების ძიებისას მოსამართლე მმართველს აძლევს სათანადო მითითებებს, ამტკიცებს შემოსავლების განაწილების გეგმას და განსაზღვრავს მმართველის ანაზღაურებას, მოსამართლე უფლებამოსილია თვალყური ადევნოს მმართველის საქმიანობას, მნიშვნელოვანი მიზეზების არსებობისას კი - გადააყენოს იგი (სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 79-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

მმართველი იღებს ნიეთისაგან ნაყოფს და განაწილების გეგმის შესაბამისად ანაწილებს შემოსავლებს.

ნიეთის იძულებითი მართვის დროს სამოქალაქო კოდექსი ერთ თავისებურებას ითვალისწინებს, რომელიც იძულებითი მართვის ქვეშ მყოფ შენობაში მცხოვრები მოვალის სტატუსს შეეხება, კერძოდ, 310-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე თვითონ ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელზედაც დაწესებულია იძულებითი მართვა, მაშინ იგი ვალდებულია იძულებითი მართვის დაწყებიდან იხალოს ბინის ქირა საბაზრო პირობებით.

მოვალის ეს ვალდებულება იმით აიხსნება, რომ იძულებითმა მართვამ ეკონომიური თვალსაზრისით გაამართლოს და რეალური შედეგიც გამოიღოს.

იძულებითი მართვა უქმდება კრედიტორის დაკმაყოფილებისთანავე ან, როცა ამკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.



## კარი მემოხე

### საჯარო რეესტრი

#### მუხლი 311. საჯარო რეესტრის დანიშნულება

1. საჯარო რეესტრი ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის. რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. საჯარო რეესტრში შეიძლება ასევე რეგისტრირებული იყოს მოძრავ ნივთებზე სარგებლობის, საგარანტიო და სხვა უფლებები.

2. რეესტრის ორგანიზაციის წესი განისაზღვრება ცალკე კანონით.

საჯარო რეესტრი წარმოადგენს საჯარო-სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძოსამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, სახელდობრ, როგორცაა უძრავ ნივთებზე საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, კერძოდ: სერვიტუტი, ჰიპოთეკა, 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, უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობისათვის მხარეთა შეთანხმება და მისი სანოტარო დამოწმება, რაც აუსცილებელი ფორმლობაა უფლების წარმოშობის გზაზე, არაფრის მოქმედი იქნება, თუ არ მოხდება ამ უფლების რეესტრში შეტანა. და პირიქით, საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია ვერ შეიძენს უფლებაქმნადი ფაქტის მნიშვნელობას, თუ ადგილი არ ექნება უძრავ ნივთზე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმე-

ბას. მართლოდენ მხარეთა შეთანხმება არაა საკმარისი ძისი საჯარო რეესტრში შესატანად. რეგისტრაცია აუცილებელი პირობაა უძრავი ქონების მფლობელობისათვის. თუ ვინმე ამ რეგისტრაციის გარეშე ახორციელებს ფაქტობრივ ძალაუფლებას უძრავი ქონების მიმართ, ეს არ იქნება საკმარისი მასზე მფლობელობის ცნობისათვის და იმ პრიონციპის აღიარებისათვის, რითაც მფლობელობაში 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 ეფიქრობთ, სწორადაც მოიქცა, რადგანაც ეს გამოიწვევდა ნოტარიატისა და საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებათა აღრევა-გაუმიჯნაობას. სავალდებულო რეგისტრაციას ექვემდებარებიან ზოგიერთი არასაკუთრებითი სანიეთო უფლებები. მაგალითად, იპოთეკა არ ჩაითვლება კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად, თუკი იგი არ იქნება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციის გარდა, ცნობილია უფლების რეგისტაციის დისპოზიციურობა. ასე მაგალითად, გირაუნობის სანიეთო 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 გამოგონებაა მოძრავი ნივთის უძრავ ნივთად გამოცხ-

ადება 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.

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 სანიეთი დატვირთვის უცოდინრობას. მას შეეძლო საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა რეესტრში ამოკითხა. 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 საჯაროობა ხომ რეგისტრირებულ 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 გავლენას 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 მოწვესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას. სწორედ ამაშია მისი ძირითადი დანიშნულება.

### *მუხლი 312. რეესტრის მონაცემთა უზუსტობისა და სისრულის პრევენცია*

1. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრევენცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.
2. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვილებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

1. 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, ა-მ ბ-საგან საკუთრებაში შეიძინა საცხოვრებელი სახლი. შემდგომ გაირკვა, რომ ბ კი არა გ ყოფილა სახლის მესაკუთრე. მოკლედ, ამ არამათლზომიერი, სამართლებრივ საფუძველს 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, პატივისადავად მიგვეჩნია შემძენის ინტერესები, რაც სინამდვილეში ასეცაა და საკუთრება შეგვენარჩუნებინა მისთვის. ეს უკვე გამოიწვევდა ქონების ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესების უარყოფას და იგი მარტოოდენ იმ საზღაურს უნდა დასჯერებოდა, რისი მოთხოვნის უფლება არამართლზომიერი გამსხვისებლის მიმართ ექნებოდა. მოკლედ, აქ ისეთი ვითარება ყალიბდება, როცა პატივისადავად ინტერესთაგან ერთ-ერთს უნდა გაეწიოს ანგარიში და მეორე „მსხვერპლად“ უნდა შეეწიროს. 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს ამ კონფლიქტს სწორედ საჯარო რეესტრის საშუალებით. ჩვენი მაგალითი სწორედ ის გამონაკლისია, რაც შეიძლება „შემთხვევს“ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებას. უმეტესწილად, რაც

რეესტრში რეგისტრირებულია, მართლაც უტყუარი და ზუსტია. ამიტომაცაა, რომ აქედან გამონაკლისი რაიმე საგანგებო მოწესრიგებას აღარ ემორჩილება და სამოქალაქო ბრუნვისათვის მისაღებ ნორმალურ რისკს წარმოადგენს.

საჯარო რეესტრის ნამდვილობის პრეზუმფცია ეხება მხოლოდ ამ რეესტრში რეგისტრაციაუნარიან უფლებებს და არა რეგისტრაციაუნარო 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 მართოდენ კერძო უფლებები და არა საჯარო-სამართლებრივი; პრეზუმფცია არ ვრცელდება ასევე განკარგვაშეზღუდულ, საცილო უფლებებზე, ანდერძის აღსრულებაზე. ფაქტობრივი მონაცემების (ცნობების) მიმართ პრეზუმფცია დასაშვებია, თუკი ისინი მიგანიშნებენ 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.

საჯარო რეესტრში შეცდომები შეიძლება დაშვებული იქნას სხვადასხვა გარემოებათა შედეგად, კერძოდ: რეესტრის სამსახურის მიზეზით, ეს მაშინაა, როდესაც შეცდომით ხდება უფლების შემქნის რეგისტრაცია. მაგალითად, ჭილაძის მაგივრად ჭილაძე, ანდა შეცდომითა რეგისტრირებული უფლების შინაარსი, მაგალითად 10000 ლარის იპოთეკა, შეტანილია 15000 ლარად.

საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლებ-

ის, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ისე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს. თვით საჯარო რეესტრის ყოვლისმომცველობა-სისრულის პრეზუმფცია შეუძლებელია, 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 უაღვილებს შემძენს უფლების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს, შემძენი შეიძლება დაეყრდნოს მარტოდენ რეესტრის აღნიშნულ ვარაუდს.

2. რეესტრის უტყუარობის ფიქცია არაა სასწაულმოქმედი. 312-ე მუხლის მეორე ნაწილი სწორედ იმ შემთხვევებს ითვალისწინებს, როცა უფლების შეძენას ვერ შევლის რეესტრის სანდოობის აღიარება. ეს მაშინაა, როცა, ჯერერთი, რეგისტრირებული უფლების მიმართ შეტანილია საჩივარი და მეორეც, როცა შემძენი არაკეთილსინდისიერია, ვინაიდან მან იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როცა უფლების ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამება რეესტრით გათვალისწინებულს, ვინაიდან ჩანაწერი არაა სწორი. შემძენის კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში აბათილებს რეესტრის მონაცემთა უსწორობის მდგომარეობას.

უფლების შემძენს ტვირთად ადევს რეესტრის არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის მიმართ ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის 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. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. საექვო მდგომარეობა მის სასარგებლოდ წყდება.

კეთილსინდისიერი შეძენა საბოლოოა და ყოველი მომდევნო განკარგვებიც ნამდვილი იქნება, თუნდაც რომ ყოველი შემძენი-სათვის ცნობილი იყოს შეძენის თავდაპირველი ნაკლი, ის, რომ რეესტრში რეგისტრირებული პირი არ იყო უფლების მესაკუთრე. ასე მაგალითად, ა-მ მიყიდა ბ-ს მიწის ნაკვეთი, რომლის ნამდ-ვილი მესაკუთრეცაა ვ. ბ. შეიძენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრებას თავისი კეთილსინდისიერების წყალობით და თავის მხრივ ნა-კვეთს მიყიდის დ-ს, რომლისთვისაც ცნობილია ა-ს არაუფლება-მოსილება. მიუხედავად ამისა, დ შეიძენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-ბას. მთავარია, რომ ვისგანაც იგი იძენს საკუთრებას, იგი უფლე-ბამოსილადაა მიჩნეული რეესტრის უტყუარობის ფიქციის საფუძ-ველზე.

### *მუხლი 313. უზუსტო ჩანაწერის შესწორებაზე თანხმობის მოთხოვნა*

1. თუ პირის სახელზე რეესტრში შეტანილია ისეთი უფლება, რომელიც ამ პირს უკვე აღარ განეკუთვნება, მაშინ პირს, რომლის უფლებები და სამართლებრივი მდგომარეობა შეილახა რეგისტრაციის შედეგად, შეუძლია მოსთხოვოს თანხმობა ჩანაწერის შესწორებაზე იმ პირს, რომლის უფლებასაც შეეხება შესწორება.

2. მფლობელის დასადგენად შეიძლება შეტანილ იქნეს საჩივარი რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო. საჩივრის შეტანისას ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა.

1. 313-ე მუხლი საჯარო რეესტრის შესწორების უფლებას იძლევა. საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა შეიძლება გამოიყენოს შესწორების



არჩელი. რომელიც ნეგატიური ხასიათისაა. თუმცა, ასევე შესა-  
ლებელია სახელშეკრულებო და უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გა-  
ომდინარე სარჩელების წაყენება. ყოველივე ამას განაპირობებს ის,  
რომ საჯარო რეესტრის უსწორობით სანივთო უფლებების გარდა,  
ეიძლება შეილახოს სხვა კატეგორიის უფლებებიც.

საჯარო რეესტრის შესწორების პრაქტიკული გამოცდილება  
ქნში მხოლოდ ახლა ყალიბდება. თუ დავეყრდნობით იმ ქვეყნების  
პრაქტიკას, რომლებსაც 313-ე მუხლის ანალოგიური ნორმები გააჩ-  
ნათ, მაშინ შესწორების საკითხი შემდეგი სახით შეიძლება წარ-  
მოვიდგინოთ: შესწორებაზე უფლება მხოლოდ მაშინ წარმოიშობა,  
როდესაც საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეესტრში შეტანილი  
შესაბამებიან ერთმანეთს. ასეთ შემთხვევაში რეესტრის უზუს-  
ტობა სწორდება იმით, რომ იგი შესაბამისობაში მოდის სამართლებრივ  
ძალობასთან. შეიძლება უფლებები სწორადაც იყო რეესტრში შეტ-  
ანილი, მაგრამ კანონის ძალით შეიცვალა უფლების მდგომარეობა,  
საც შესაბამისად უნდა მოყვეს ცვლილების შეტანა რეესტრშიაც;  
კიდევ წარმოვიდგინოთ ასეთი შემთხვევა, როდესაც იხსნება  
ქვიდრო და რეესტრში ისევ ძველი მესაკუთრის უფლებაა რეგ-  
ისტრირებული. რეესტრის უსწორობის ტოლი იქნება ისეთი შემთხ-  
ვეები, როდესაც ეს თუ ის სამართლებრივი სინამდვილე არასრუ-  
დაა ასახული რეესტრში, მაგალითად, მიწის ნაკვეთი იპოთეკითაა  
ტვითული, მაგრამ რეესტრში ამის შესახებ არაფერია მინიშნებუ-  
ლი; შესწორების უფლება წარმოიშობა მაშინაც, როდესაც ისინი  
სწორადაა გაუქმებული.

შესწორებაზე უფლებამოსილია ნებისმიერი პირი, რომელთა  
უფლებებიც ირღვევა არასწორი ჩანაწერის შედეგად. პირველ  
წესში ასეთია რეესტრში შეტანილი, ანდა უსწოროდ შეტანილი  
უფლების ნამდვილი შემქმნი, მაგალითად, მესაკუთრე, რომლის  
უფლებაც სხვის სახელზეა შეტანილი, შეზღუდული სანივთო

უფლებების მქონე პირები, რომელთა მოცემული უფლება საერთოდ არაა რეესტრში შეტანილი ან არასწორადაა შეტანილი, ან კიდევ შესაკუთრე, რომელიც შეცდომით თანამესაკუთრეაა რეგისტრირებული, ანდა თანამესაკუთრე, რომლის უფლებამოსილებანიც არასწორადაა შეტანილი. 313-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, შესწორებაზე პასუხისმგებელ პირს მიეკუთვნება ის, რომლის უფლებრივ მდგომარეობასაც ეხება შესწორება. უმეტესწილად ესაა „რეესტრით უფლებამოსილი“ პირი. მაგრამ ასევე ესაა ნამდვილად უფლებამოსილი (მაგალითად, არასწორად გაუქმებული იპოთეკისას). არაა აუცილებელი პასუხისმგებელი-ვალდებული პირი საჯარო რეესტრში იყოს შეტანილი, საკმარისია ის, რომ მის გარეშე შესწორება არ მოხდება. ამიტომაცაა, რომ პირველი ნაწილი შესწორებისათვის ითხოვს უფლებამოსილი პირის თანხმობას.

2. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა აბათილებს იმ ვარაუდს, რომ რეესტრში რეგისტრირებული პირი არის უფლების მფლობელი. ჩანაწერის შესწორებით შეიძლება დადგინდეს ნამდვილი მფლობელი. ჩანაწერის უზუსტობაზე საჩივრის შეტანისას, ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა. თუ არ დაუუშვებთ ამ ვარაუდს, მაშინ შესწორების უფლებაც გაქარწყლდებოდა.

### **მუხლი 314. რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის განსაზღვრა**

1. რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრაციის დროის თანამიმდევრობის მიხედვით. რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნევა რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანის დღე.

2. რიგითობა შეიძლება შემდგომში შეიცვალოს. ამისათვის აუ-

ცილებელია შესწორების თაობაზე იმ პირთა შეთანხმება, რომლებიც ენაცვლებიან ერთმანეთს, და ცვლილების რეგისტრაცია რეესტრში.

3. ამა თუ იმ უფლების რეგისტრაციის დროს მესაკუთრეს შეუძლია დათქვას პირობა, რომ რომელიმე უფლება რეგისტრირებულ იქნეს სხვა უფლებაზე წინ. ეს პირობა ასევე რეგისტრირებული უნდა იყოს.

საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი ფუნქციაა რეგისტრირებულ უფლებათა თანმიმდევრობა-რიგიობის საკითხის მოწესრიგება. რეესტრში შეიძლება შეტანილ იქნას სხვადასხვა სანივთო-სამართლებრივი დატვირთვები, რომლებიც სწორედაც რომ გარკვეულ დროში თანმიმდევრობის მეშვეობით ასრულებენ თავიანთ დანიშნულებას. ასე, მაგალითად, ერთსა და იმავე საგანზე შეიძლება არსებობდეს რამდენიმე გირაუნობა. ამდენად, საჭიროა დადგინდეს პრიორიტეტული 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 ადვილი, მაგრამ ეს ასე არაა. კონკურენცია ესაა უფლების გამოყენების სამართლებრივ საფუძველთა კონკურენცია, მაშინ როცა ჩვენს შემთხვევაში სახეზეა ამა თუ იმ უფლების განკარგვითი უფლებამოსილების საკითხი. უფლებათა ყოველგვარი კონფლიქტი არ შეიძლება განვიხილოთ ამ უფლებათა კონკურენციად.

საჯარო რეესტრით გათვალისწინებული რიგიობა-თანმიმდევრობის მოთხოვნები ძირითადად ეხება სანივთო დატვირთვებს, სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებებს. რიგიობა 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 დაცულია რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირის ინტერესები. ამდენად, ვისი განცხადებაც წინა დღეს იქნება შეტანილი, მისი პრიორიტეტიც გამოკვეთილია. თუკი ერთსა და იმავე დღესაა რეგისტრაციაზე განცხადებები შეტანილი, მაშინ უფლებათა თანმიმდევრობითი პრიორიტეტი გამორიცხულია.

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 სანიუთო-სამართლებრივ შეთანხმებასა და მისთვის დამახასიათებელი დისპოზიციურობის გამოხატულებას წარმოადგენს.

რეგისტრაციის რიგითობის შეცვლა ეხება ყველა სანიუთო უფლებას, რომელიც კი რიგითობაუნარიანია, როგორცაა, მიწის ნაკვეთზე უფლებები, ანდა მისი მსგავსი უფლებები, მომიჯნავე უფლებები, წინასწარი ჩანაწერით გათვალისწინებული მოთხოვნები ერთმანეთს შორის და ა.შ. 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 ერთის მხრივ, პირი, რომელიც უარს ამბობს რიგითობით

მინიჭებულ თავის უფლებებზე 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.

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 სამართალურიერთობის მონაწილეთა წინაშე. მესაკუთრის თანხმობა უკანგამოუთხოვადია.

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 აძლენად 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. ამასთან, ეს შეთანხმება პირობითი ხასიათისაა, არსებული უფლება რეალურად შეიძლება შეიზღუდოს, შეიძლება კიდევ არა, ყველაფერი დამოკიდებულია იმაზე, 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 განკარგოს მიწის ნაკვეთი, უფრო მეტიც, განკარგვის

შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეზე საკუთრება გადადის შეთანხმებულ დათქმასთან ერთად. ეს ფაქტი კიდევ ერთხელ მეტყველებს, რომ რიგითობაზე დათქმა სანიეთო-სამართლებრივი ხასიათისაა. ცხადია, ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ახალ მესაკუთრეს საერთოდ არ შეუძლია მოიშოროს წინა მესაკუთრისაგან ნაბოძები სიკეთე. რიგითობის დათქმაზე მესაკუთრეს შეუძლია სანიეთო შეთანხმებითა და ანუღირებით თქვას უარი, რისთვისაც საკმარისია საჯარო რეესტრში მისი შეტანა.

რიგის თაობაზე დათქმას ძალა აქვს მხოლოდ იმ უფლების მიმართ, რომელთან ურთიერთობაშიაცაა იგი დათქმული. ამიტომაცაა, რომ ვიდრე რეესტრში არ შეტანილა ის უფლება, რომლის სასარგებლოდაც გაკეთებულია აღნიშნული დათქმა, მანამ ამ დათქმას ძალა არ აქვს.

### **მუხლი 315. წინასწარი ჩანაწერი სპეზარო რეესტრში**

1. სარეგისტრაციო ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად რეესტრში შეიძლება გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი. ასეთი წინასწარი ჩანაწერის გაკეთება დაიშვება სამომავლო ან პირობითი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.

2. წინასწარი ჩანაწერის შესრულების შემდეგ გაკეთებული რეგისტრაცია არ იწვევს რაიმე ზეგავლენას წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაციით დაცული პირის მიმართ, თუ ეს რეგისტრაცია არ ხელყოფს ან არ აუქმებს მის მოთხოვნას.

3. წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაცია ხდება მფლობელის დასადგენად იმ პირის ნებართვის საფუძველზე, რომლის სარეგისტრაციო ნივთსაც შეეხება ეს ჩანაწერი.

4. თუ იმ პირს, რომლის ნივთსაც ეხება წინასწარი ჩანაწერი, აქვს პროტესტის უფლება და ეს პროტესტი გამორიცხავს წინასწარი ჩანაწერით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გამოყენებას ღიძი

ხნის მანძილზე, მაშინ მას შეუძლია კრედიტორს მოსთხოვოს წინასწარი ჩანაწერის გაუქმება.

5. თუ რომელიმე უფლების შეძენა ბათილია იმ პირისათვის, რომლის სასარგებლოდაც არის წინასწარი ჩანაწერი გაკეთებული, მაშინ მას შეუძლია უფლების შემძენს მოსთხოვოს თანხმობა რეგისტრაციაზე, რომელიც აუცილებელი იქნება წინასწარი ჩანაწერით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის განსახორციელებლად.

წინასწარი ჩანაწერის მიზანია კერძო მოთხოვნების სანიუთო უზრუნველყოფა, იმ შემთხვევაში, როცა საკითხი დგება უძრავზე უფლების რიგითობის, გაუქმებისა თუ შეცვლის შესახებ. ასე მაგალითად, ვინც ვალდებულებითი ხელშეკრულებით სანიუთო უფლებაზე მოთხოვნას შეიძენს, იგი იმით იქნება დაცული, თუკი საჯარო რეესტრში მოახდენს ამ მოთხოვნის რეგისტრაციას. ვიდრე ეს მოხდებოდეს, მანამდე მისი უფლებრივი მდგომარეობა ნაკლებად უზრუნველყოფილი და არამყარია, მისმა პარტნიორმა შეიძლება თავისი ვალდებულების საწინააღმდეგოდ, სანიუთო უფლება სხვას გადასცეს, ანდა სხვის სასარგებლოდ დატვირთოს. ასეთ ვითარებაში მოთხოვნის მფლობელს სხვა აღარაფერი დარჩენია, თუ არა მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ამიტომაცაა, რომ ხელშეკრულების დადებიდან, მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობის დაცვა ხდება მოთხოვნის წინასწარ, საჯარო რეესტრში შეტანით. 315-ე მუხლის პირველ ნაწილშიაც ხომ პირდაპირააა გაცხადებული, რომ სარეგისტრაციო ნიუთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად რეესტრში შეიძლება გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი. განსაკუთრებული გამოყენება მოთხოვნის რეგისტრაციას აქვს ნასყიდობის ურთიერთობებში. იგი საუკეთესი საშუალებაა შეიძველის ინტერესების დასაცავად.

მოთხოვნის წინასწარი ჩაწერა სანივთო მოქმედებაა, მაგრამ არა სანივთო უფლება, „განსაკუთრებული სახის უზრუნველყოფის საშუალებაა, რითაც დაცული უფლება განსაზღვრული სახით კარგავს სანივთო ხასიათს“. როგორც ზემოთ ითქვა, იგი ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნაა სანივთო უფლებების უზრუნველსაყოფად.

წინასწარი ჩანაწერი ეხება სამომავლო და პირობითი მოთხოვნების უზრუნველყოფას. მოთხოვნის გაფორმებისათვის (წარმოშობისათვის) საჭიროა მტკიცედ განსაზღვრული საფუძვლები, იგი უნდა იყოს ნამდვილი; ჩაწერას ექვემდებარება მხოლოდ კერძო ხასიათის და არა საჯარო-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.

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.

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 პოტენსიალური პირობები და არა წმინდა ნებაზე დამოკიდებული პირობა, ვინაიდანაც სამართლებრივი თვალსაზრისით ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენს პირობას. მოთხოვნის სამომავლო ხასიათი, ისევე როგორც მისი პირობითობა, იმითაა შემოფარგლული, რომ იგი ვალდე-



ბული პირის ნებაზე უკვე აღარაა დაძოვილებული. სამომავლო მოთხოვნები გამოკვეთილად უნდა იყოს განსაზღვრული როგორც მისი მოცულობის, ისე საფუძველთა თვალსაზრისით. მოკლედ, აქ მოქმედებს განსაზღვრულობის პრინციპი.

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, რის საფუძველზეც ხდება უძრავ ქონებაზე უფლების გადაცემა, დატვირთვა ანდა შინაარსის შეცვლა, სულ ერთია ეს გარიგების შედეგად მოხდება თუ იძულებითი აღსრულების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრში ჩაწერილი მოთხოვნის საწინააღმდეგო განკარგვის შემთხვევას მიეკუთვნება, ამ მოთხოვნის ობიექტის ნასყიდობის შემთხვევაში, მისი გაქირავება ან იჯარით გაცემა. უფლებამოსილი პირი დაცული იქნება ამ მოქმედებათაგან და აღნიშნული განკარგვებიც ბათილად ჩაითვლება. რაც შეეხება

დამქირავებელსა და მოიჯარეს, მათი უფლებები ზიანის ანაზღაურებით შემოიფარგლება.

რეესტრში ჩანაწერის საწინააღმდეგო განკარგვები კრედიტორთან მიმართებაში მხოლოდ რელატიურად ბათილია. მოვალესა და მესამე პირს არ შეუძლიათ ეს ბათილობა ნამდვილად აქციონ. რელატიური ბათილობა არ შეიძლება შევადაროთ სამოქალაქო კოდექსის 63-ე და 111-ე მუხლით გათვალისწინებულ ურთიერთობათა მერყევად ბათილ მდგომარეობას.

აღნიშნულ განკარგვათა მხოლოდ რელატიური ბათილობა ნიშნავს ასევე იმას, რომ საჯარო რეესტრში წინასწარი ჩანაწერი არ იკრძალება.

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.

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 ფორმა. ნების გამოვლენა ხდება წინასწარი ჩანაწ-

ერის კრედიტორის მიმართ. 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 შესამე 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 საფუძვლად ჩანაწერის რეგისტრაციას, სხვა შემთხვევაში — თანხმობა. ბუნებრივია, ამას აქვს თავისი დადებითი მნიშვნელობა იმ აზრით, რომ მართო 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 არსებული თავისუფლების მასშტაბებს 315-ე მუხლის შესამე 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 კრედიტორისგან. საამისოდ აუცილებელია არსებობდეს სათანადო საფუძველი. 315-ე მუხლი პირდაპირ არაფერს 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 ვიტყვი, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არასწორია (ბათილია).

ՅՈՒՐԱԿԱՆԱՅԻՆ ԳՐԱՆՈՒՄ

1) Մեծնորհաձագ ստանալու գրություն

2) Կոմիտեի կողմից հասցված ևստի  
ընդունված գրություն և ուր ելու խոսք. ձևերի  
կարգադրում - ներկայումս.

ՀԱՅԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

Կարգադրող  
Կարգադրվող

ՀԱՅԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀԱՅԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀԱՅԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀԱՅԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀԱՅԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ტექ. რედაქტორი რ. ჭანტურია  
კორექტორი ი. ნაეროზაშვილი

პირობითი ნაბეჭდი თაბახი 21.5  
საბეჭდი ქალაქი №1 60X84,  $\frac{1}{16}$   
ბეჭდვა ოფსეტური  
შეკვეთა №248 ტირაჟი 700

ფასი სახელშეკრულებო

გამომცემლობა „სამართალი“,  
თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 45

სააქციო საზოგადოება „ბეჭდვითი სიტყვის კომბინატი“  
თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №5

67.99(2Γ)0  
343.(479.22)  
ს 323

საქართველოს საოქალაქო  
კოლეჯის კომენტარი

წიგნი მეორე

სახვითო (მონეგრიზი) სახარტალი

გამომცემლობა „სამართალი“  
1999

**AKCVLEDIANI/CHANTURIA/JORBENADZE/ZOIDZE  
COMMENTARY**

The Civil Code of Georgia

Volume 2

Property Law

Samartali Publishers

Tbilisi, 1999

(in Georgian)

**AKCVLEDIANI/CHANTURIA/JORBENADZE/ZOIDZE**

**KOMMENTAR**

zum Zivilgesetzbuch Georgiens

2. Buch

Sachen Verlag Samartali (Güter) – Recht

Tbilisi, 1999

(georgisch)

**КОММЕНТАРИЙ**

**К ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ ГРУЗИИ**

**Книга Вторая**

Вещное (имущественное) право

(на грузинском языке)

Редакционная коллегия: З. Ахвледиани, Л. Чантурия

С. Джорбенадзе, Б. Зондзе

Издательство "Самартали"

Тбилиси - 1999