ნივთის შემძენის და მესაკუთრის უფლებათა კოლიზია
არაუფლებამოსილი პირისაგან ნივთის შეძენისას

ნანა როსტომაშვილი

საქართველოს დავით აღმაშენებლის

სახელობის უნივერსიტეტის

სამართლის სკოლის დოქტორანტი

თბილისი

2022

სარჩევი

შესავალი 3

1 ყოფილი მესაკუთრისა და უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესთა კონფლიქტი 5

1.1 უძრავი ნივთის მართლზომიერი და არამართლზომიერი შეძენა.....5

1.2 შედარებით სამართლებრივი ანალიზი.....17

1.3 კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი დაცვის მექანიზმები.....19

თავი **2.** მოძრავი ნივთის შემძენისა და ყოფილი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი 23

2.1. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის საფუძვლები 23

2.2. საკუთრების მოპოვების გამომრიცხველი გარმოებები 27

დასკვნა 30

ბიბლიოგრაფია 32

სახელმძღვანელოები და მონოგრაფიები:.....32

სასამართლო გადაწყვეტილებები: 35

შესავალი

საკუთრების [1] უფლება წარმოადგენს თანამედროვე დემოკრატიული საზოგადოების განვითარების საყრდენს, რომელსაც ეფუძნება ეკონომიკური თავისუფლება და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა. სამოქალაქო ბრუნვა კი კეთილსინდისიერების საწყისებზე უნდა ხორციელდებოდეს. ამ პროცესში კეთილსინდისიერად მონაწილე ნებისმიერ პირს აქვს იმის მოლოდინი, რომ სამართლებრივ ურთიერთობაში მისი სახელშეკრულებო კონტრაჰენტიც კეთილსინდისიერების პრინციპებით ხელმძღვანელობს. „აღნიშნული პრინციპის სამოქალაქო სამართლის ძირითად პრინციპად აღიარებამ სახელშეკრულებო ურთიერთობებში კონსტიტუციური ღირებულებების უკეთესი დაცვის წინაპირობები შექმნა. [2]

მიუხედავად ამისა, არის შემთხვევები, როდესაც სამოქალაქო ბრუნვის ერთ-ერთი მონაწილე არაკეთილსინდისიერი აღმოჩნდება ხოლმე, რის გამოც მეორე მონაწილის უფლებები ირღვევა. საინტერესოა რა ხდება მაშინ, თუ პირი მოახერხებს გაყალბებული დოკუმენტებით არარსებული უფლების რეგისტრაციას და შემდეგ ნამდვილი მესაკუთრის სტატუსით ამ ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს? რომელი მხარის ინტერესებია ამ დროს უპირატესი – თავდაპირველი მესაკუთრის თუ შემძენის? ასეთი შემთხვევები წარმოშობს კონფლიქტს, რომლის გადაწყვეტაც მართალია, შეუძლია მართლწესრიგს, თუმცა ისე, რომ ურთიერთობის ერთ-ერთი მონაწილე ყოველთვის ზიანდება.[3]

წინამდებარე თემა აქტუალურია, გამომდინარე იქედან, რომ უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენისა და ნივთის მესაკუთრის ინტერესთა დაპირისპირებისას, არ არსებობს საკითხის გადაწყვეტის ერთგვაროვანი გზა, მეტიც, ერთმანეთის საწინააღმდეგო მოსაზრებები არსებობს არა მარტო სამეცნიერო ლიტერატურაში, არამედ სასამართლო პრაქტიკაშიც. გარდა აღნიშნულისა, მოქმედი

---

[1] იხ: ა. დემეტრაშვილი, ი. კობახიძე „კონსტიტუციური სამართალი“, თბ. 2008 წ, გვ. 83

[2] Kull Irene, Principle of Good Faith and Constitutional Values in Contract Law, JURIDICIA INTERNATIONAL VII/2012, 148 წყარო: http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2002_1_142.pdf

[3] ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი? ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა,“

საკანონმდებლო ნორმები გარკვეულწილად არ არის სრუყოფილი და საჭიროებს ცვლილებების შეტანას.

ნაშრომში განხილულია ნივთის შემძენის და მესაკუთრის უფლებათა კოლიზია არაუფლებამოსილი პირისაგან ნივთის შეძენისას. ნაშრომი მიზნად ისახავს არსებულ კანონმდებლობის მოწესრიგებისა და სასამართლო პრაქტიკის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მნიშვნელოვანი და პრობლემური საკითხების გამოკვეთას, ამასთანავე აღნიშნული პრობლემის გადაჭრის გზების პოვნას, რაც თავისმხრივ შესაძლებელს გახდის შემდგომში უფრო მეტად იქნეს უზრუნველყოფილი სტაბილური სამოქალაქო სამართლებრივი ბრუნვა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ნაშრომის აქტუალობა ასევე განაპირობა სამოქალაქო კოდექსში შესულმა ცვლილებებმა, რომელსაც შედეგად მოჰყვა მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების კოლიზია. როგორც ვიცით საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განამტკიცებს საკუთრების უფლებას ქონებაზე, თუმცა სამოქალაქო სამართალში ვხვდებით ქონების არაუფლებამოსილი პირისგან გასხვისების შემთხვევებს.[4] უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისების შემთხვევაში კანონმდებელს უწევს არჩევნის გაკეთება კეთილსინდისიერ შემძენსა და ქონების მესაკუთრეს შორის. ნაშრომში განხილულია საკუთრების შეძენასთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები. კეთილსინდისიერების ცნება, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის არსი, საჯარო რეესტრის როლი და დანიშნულება,[5] აგრეთვე მოშველიებულია სასამართლო პრაქტიკა. ნაშრომის მიზანია მხარეებს შორის კონფლიქტის გადაჭრის გზის ძიება, რომელიც თანაბრად სამართლიანად უზრუნველყოფს კეთილსინდისიერი შემძენისა და მესაკუთრის ინტერესების დაცვას.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების კონსტიტუციური უფლების დაცულობას ეჭვქვეშ აყენებს ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში არსებული არაერთი მაგალითი, როდესაც კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ დავის

[4] ნ.მესხიშვილი „ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან“ დისერტაცია წარდგენილი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად; 2018

[5] თ.ხაჟომია; უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები; ჟურნალი „ჩემი ადვოკატი“ 2021

გადაწყვეტით უძრავ ნივთზე უფლება დაკარგეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულმა მესაკუთრეებმა და მათი უფლების აღდგენა რიგ შემთხვევებში ზიანის ანაზღაურების გზითაც კი პრაქტიკულად ვერ განხორციელდა.[6]

საკითხის საფუძვლიანი და ყოველმხრივი შესწავლისთვის გამოყენებულია კვლევის ისეთი მეთოდები, როგორიცაა: ლოგიკური და სისტემური კვლევის მეთოდები. გარდა ამისა, ნაშრომში საკითხები განხილულია შედარებით-სამართლებრივი კუთხითაც. ყურადღებაა გამახვილებული იმაზე, თუ როგორ წესრიგდება საზღვარგარეთის ქყვეყნებში არსებული საკითხები. [7]

1. ყოფილი მესაკუთრისა და უძრავი ნივთის შემძენის ინტერესთა კონფლიქტი

1.1 უძრავი ნივთის მართლზომიერი და არამართლზომიერი შეძენა

სამოქალაქო კოდექსი ნივთების კატეგორიის მიხედვით, შემძენის ინტერესების დაცვის განსხვავებულ სტანდარტს ადგენს. მოძრავ და უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის გზების განსხვავებული მოწესრიგება თავიდანვე განსაზღვრავს ამგვარი ნივთების შემძენის ინტერესების განსხვავებულად დაცვის აუცილებლობას. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში სკ-ის 186-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი[8] პირდაპირ მიუთითებს, რომ ასეთი კატეგორიის ნივთებზე საკუთრების უფლების გადასაცემად აუცილებელია, რომ ეს გადაცემა ნამდვილი უფლების საფუძველზე მოხდეს.

---

[6] თ.ხაჟომია; უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები 2021 წ. იხ. https://www.gba.ge/ka/ჟურნალი-ადვოკატი/ჩემი-ადვოკატი-ნომერი-I/უძრავ-ნივთზე-რეგისტრირებული-მ.html

[7] ნადიბაიძე ლ., საკუთრების შეძენის სამართლებრივი საფუძვლები, თბ., მერიდიანი, 2002, გვ 6

[8] საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საკანონმდებლო მაცნე.

რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით უძრავი ნივთის შესაძენად გარიგების წერილობითი ფორმით დადება არის აუცილებელი და შემძენზე, ამ გარიგებით განსაზღვრული, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უძრავი ნივთების რეგისტრაცია ემსახურება როგორც კერძო, ისე საჯარო ინტერესებს.[9] „საჯარო რეესტრი არის რეესტრი ფუნქციით, ასახოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილე მხარეთა უფლებები. როგორც მფლობელობის ფაქტი მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკმარისია საკუთრების უფლების ვარაუდისათვის, ასევეა საჯარო რეესტრიც უძრავ ნივთებთან მიმართებით,“[10] რომლის ძირითადი მნიშვნელობაც უფლებების მტკიცებაში მდგომარეობს.[11] გარდა აღნიშნულისა რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედებს საჯაროობის, უტყუარობისა და სისწორის პრეზუმცია [12].„საჯაროობის პრინციპის პრაქტიკული გამოხატულება ინფორმაციის ხელმისაწვდომობაში ვლინდება“[13], ხოლო სსკ-ით გამტკიცებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია [14]სერიოზული გამოვლინებაა სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და დაკეთილსინდისიერების პრინციპის, რაც არის სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეთა მიმართ.[15]

სამოქალაქო სამართალი განასხვავებს მართლზომიერ და არამართლზომიერ მფლობელობას. იმ შემთხვევაში, როდესაც ნივთის მფლობველი უფლებამოსილია განახორციელოს მფლობელობის უფლებამოსილება, ე.ი ის უფლებამოსილი მფლობელია, ხოლო ვინც ნივთს ფლობს ისე, რომ არ აქვს მფლობელობის განხორციელების უფლებამოსილება, ე.ი ის არაუფლებამოსილი მფლობელია.

---

[9] ლ. ლაზარაშვილი „უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა“ „ადამიანი და კონსტიტუცია“#1, 2001წ, გვ 39

[10] Vieweg, Werner, Sachenrecht, 3.Auflage, Carl Heymanns Verlag, 2007, 440; იხ. ციტირება: BGHZ 80, 126 (128); Demharter, Einl. Rdnr, 1; Kollhosser, JA 1984, 558 (559).

[11] Vieweg, Werner, Sachenrecht, 3.Auflage, Carl Heymanns Verlag, 2007, 443; იხ. ციტირება: Shöner/Stöber, Rdn.r. 336.

[12] ქ. ქოჩაშვილი მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში. თბ. 2013, გვ 199

[13] თ. შოთაძე „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“ თბ. 2012. გვ 153

[14] სსკ-ს 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

[15] ბ. ზოიძე „ევროპური კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში“ თბ. 2005, გვ 180

არაუფლებამოსილი მფლობელობის შემთხვევაში უნდა განვასხვავოთ კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა, აღნიშნულ განსხვავებას მნიშვნელობა აქვს მესაკუთრესა და ფლობაზე არაუფლებამოსილ მფლობელს შორის სამართალურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებებისა და მოვალეობებისთვის, არაკეთილსინდისიერი მფლობელია ის, ვინც მფლობელობის შეძენის დროს იცოდა თავისი მფლობელობის ხარვეზისა და ნაკლის შესახებ ან/და არ იცოდა თავისივე უხეში გაუფრთხილებლობით. კეთილსინდისიერი მფლობელი შეიძლება იქცეს არაკეთილსინდისიერ მფლობელად თუ მან თავისი მფლობელობის დროს შეიტყო რომ იგი არ წარმოადგენს ფლობაზე უფლებამოსილ პირს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ასახულია კეთილსინდისიერი შემძენის მარეგულირებელი მუხლები, კერძოდ კი 187-ე მუხლის მიხედვით, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. მოცემული რეგულირება შეეხება მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით, რაც შეეხება უძრავ ნივთებს – სსკ-ს 185-ე მუხლი უშუალოდ ეხება უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერ შემძენს: „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“. მართალია 187-ე მუხლში უშუალოდ ტერმინი კეთილსინდისიერი შემძენია გამოყენებული, რაც არ გვხვდება 185-ე მუხლში, თუმცა ორივეგან აქცენტი ცოდნაზეა გაკეთებული, რაც პირდაპირ უკავშირდება კეთილსინდისერ შემძენს.[16]

ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, პირი კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისთვის, აუცილებელია არსებობდეს სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. კერძოდ: ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას:

[16] გ. ასათაშვილი, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში- კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“ 2013წ გვ. 70

1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსხვისებელი უნდა იყოსდარეგისტრირებული;

2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არ უნდა იყოს შეტანილი საჩივარი.

ხოლო რაც შეეხება სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, გარიგების დადების მომენტისთვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე[17]. როგორც ჩანს, ზოგიერთ შემთხვევებში კანონმდებელი კეთილსინდისიერების პრინციპს გარკვეულ პრიორიტეტებს ანიჭებს, რითაც იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას, როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა პატივსადებ ინტერესებს[18]. თუმცა რამდენად, არის გამართლებული კანონმდებლის მხრიდან ასეთი უპირატესობის მინიჭება კონკრეტული მხარისადმი და ხომ არ ილახება ნამდვილი მესაკუთრის კონსტიტუციით განმტკიცებული საკუთრების უფლება? როგორც ვიცით, შესაძლებელია დაცულ სფეროში ჩარევა, თუმცა, მნიშვნელოვანია, რომ ეს აუცილებლობითა და პატივსადები მიზეზით უნდა იყოს განპირობებული. ამ შემთხვევაში კი ნების არარსებობის მიუხედავად მესაკუთრე კარგავს საკუთრების უფლებას, შესაძლებელია ხარვეზის საფუძველზე დადებული გარიგებით შემძენი მესაკუთრედ ჩავთვალოთ? „როდესაც სუბიექტური ნება ასწორებს ობიექტურის ნაკლს, ე.ი თუკი შემძენი კეთილსინდისიერია, საჯარო რეესტრის ხარვეზიანობაც იჩრდილება და ვერაფერს შველის უფლებაწართმეულ მესაკუთრეს“[19], ხოლო თუკი საწინააღმდეგოს დავუშვებთ მაშინ დადგება რეალურად ყველაზე მძიმე შედეგი, შეფერხდება სამოქალაქო ბრუნვა და გაჩნდება მისდამი უნდობლობა. „თუ კეთილსინდისიერი შემძენი არ იქნება დაცული მისი კეთილსინდისიერების შემთხვევაშიც, ცხადია, მოიკლებს უძრავი ქონების შეძენის ინტერესი. მოიშლება სამოქალაქო

[17] ა. ნაჭყებია „სამოქალაქოსამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართოს პრაქტიკაში (2000-2013)“ 2014 წ, გვ. 84

[18] საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრის შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშვაებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველსოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, თბ. 2011, გვ. 70

[19] საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრის შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშვაებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველსოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, თბ. 2011 გვ.70

ბრუნვის სტაბილურობა და შეძენილ უფლებებს დაღიდაესმება. კიდევ უფრო დაზუსტებით - ეჭვქვეშ დადგება სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება, რომელიც როგორც ფასეულობა, ამ ბრუნვის მონაწილეთა უფლებების გარანტიაა“[20]. თუმცაღა თითოეული შემთხვევის მიხედვით უნდა გადაწყდეს ვის უნდა მიენიჭება უპირატესობა, კეთილსინდისიერ შემძენს, თუ ნივთის მესაკუთრეს.

უზენაესი სასამართლოს განმარტების თანახმად „კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომელთა მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.[21]

უძრავ ნივთზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას, თავდაპირველი მესაკუთრისა და შემძენის ინტერესთა კონფლიქტი გამოიხატება იმაში, რომ საკუთრების უფლებაზე პრეტენზიის მქონედ გვევლინება ორი პირი – თავდაპირველი მესაკუთრე და შემძენი. ორივე არის სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე და შესაბამისად, სამოქალაქო სამართლებრივი რისკების თანაბრად მატარებელნიც, სამოქალაქო ბრუნვა კი არასოდესაა დაზღვეული რისკებისაგან.[22]

მაინც რა განაპირობებს აღნიშნულს? არაუფლებამოსილი პირის მიერ უძრავი ნივთის გასხვისების დროს, როცა შემძენი კეთილსინდისიერია, კანონმდებელი დგება არჩევანის წინაშე – „დაიცვას შემძენი და ამ გზით, მთლიანად სამოქალაქო ბრუნვა[23] თუ უარი თქვას მის დაცვაზე და უპირატესობა თავდაპირველ მესაკუთრეს მიანიჭოს,

---

[20] საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრის შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველსოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, თბ. 2011 გვ. 71

[21] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-465-435-2010 http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/kr201201.pdf

[22] ქ.კვინიკაძე, უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი – მართლმსაჯულება და კანონი

[23] Prütting Hanns, Sachenrecht, 34. Auflage, Verlag C. H. Beck München, 2010, 80.

რომლის ზურგსუკან დადებულმა გარიგებამაც მას საკუთრების უფლება წაართვა.[24] ამ ორ გადაწყვეტას შორის თითოეულ მართლწესრიგს აქვს არჩევანი.[25] ჩვენმა კანონმდებლობამ, გერმანულის მსგავსად, არჩევანი კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ გააკეთა. რაც იმას ნიშნავს, რომ მან ერთმანეთისგან გამიჯნა მოძრავი და უძრავი ნივთების შეძენისა და შემძენის ინტერესების დაცვის პირობები და ამით გარკვეული სიმყარე შეიტანა უძრავ ნივთებთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში.

კეთილსინდიიერების პრინციპი კერძო სამართლის აღიარებული პრინციპია, რომელიც ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საყრდენს წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობების განვითარებისა და ეფექტური სამოქალაქო ბრუნვისათვის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი, მეტიც, სამოქალაქო კოდექსის 187.1 მუხლის თანახმად 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. გამოდის, რომ კანონმდებელი არაუფლებამოსილი პირისგან ნივთის შეძენას შემძენის კეთილსინდისიერებას უკავშირებს.[26]

სამოქალაქო კოდექსი ასევე ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენისა და დაკარგვის წესებს, რომლის მიხედვითაც, უფლებრივი მდგომარეობის ცვლილება, ნებისმიერ შემთხვევაში, მესაკუთრის მიერ გამოვლენილი ნების საფუძველზე ხდება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია განკარგოს საკუთრება მისი ნების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოექცეს ქონებას თავისი შეხედულებისამებრ. ამასთან ერთად, იგი ამ ქონების ბედს განაგებს მასზე

[24] Prütting Hanns, Sachenrecht, 34. Auflage, Verlag C. H. Beck München, 2010, 80.
[25] Prütting Hanns, Sachenrecht, 34. Auflage, Verlag C. H. Beck München, 2010, 80.
[26] თ.შოთაძე., სანივთო სამართალი, თბილისი, მერიდიანი, 2014, 178

მესამე პირების ზემოქმედების გამორიცხვის თვალსაზრისითაც.[27] სწორედ ამით განსხვავდება საკუთრების უფლება სხვა სანივთო უფლებებისგან.[28]

იმ დროს, როდესაც უძრავი ნივთის შეძენა არამართლზომიერი გამსხვისებლისაგან ხდება, უფლების შენარჩუნების კუთხით, შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტი გადამწყვეტ როლს ასრულებს. კანონმდებელმა ერთმანეთისგან გამიჯნა მოძრავ და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით შეძენის კეთილსინდიერების კრიტერიუმები და მისი შედეგები. კეთილსინდისიერების ფაქტს ნივთების შეძენის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. სწორედ შეძენის კეთილსინდისიერება განსაზღვრავს, თუ ვის სასარგებლოდ უნდა გადაწყდეს კონფლიქტი.[29] ქართულმა გერმანულის მსგავსად, ნივთთა კატეგორიაში სხვაობა საფუძვლად დაუდო მათზე უფლების წარმოშობის განსხვავებულად მოწესრიგებას. მოძრავი და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის განსხვავებული მოწესრიგების აუცილებლობასთან დაკავშირებით,რაზეც საინტერესო განმარტება გააკეთა თბილისის სააპელაციო სასამართლომ, რომელმაც თანასწორი მოპყრობის პრინციპზე დაყრდნობით, უგულებელყო კანონმდებლის ნება მოეწესრიგებინა ნივთებზე უფლების წარმოშობა ამ ნივთთა სხვადასხვაობიდან გამომდინარე. პალატამ განმარტა, რომ გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს თავად ფაქტს – ნივთზე ნების საწინააღმდეგოდ უფლების დაკარგვას, რა დროსაც მესაკუთრის ინტერესების დაცვა ისევე უნდა მოხდეს, როგორც ეს მოძრავი ნივთების შემთხვევაში გვაქვს. სასამართლომ სკ-ის 185-ე და 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის სინთეზური განმარტების შედეგად, თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესების პრიორიტეტულობა დაადგინა და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს მხოლოდ ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებების მიმართ ანუ მაშინ, როდესაც რეესტრში არსებობს ჩანაწერი ნამდვილი უფლების შესახებ.[30] ამ დრო ერთმანეთს ორი საკუთრების უფლება უპირისპირდება და რომელიმე მათგანისთვის

---

[27] კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 220

[28] Knieper Rolf, Chanturia Lado, Schramm Hans-Joachim, Das Privatrecht im Kaukasus und in Zentralazien, BWV. BERLINER WISSENSCHAFTS-VERLAG, 2010, 259; იხ. ციტირება: Soergel/Bauer, 2002, BGB, § 903, Rz.5.

[29] ხუნაშვილი ნ. 2016. კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო სამართალში. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. თბილისი http://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/nino_xunashvili.pdf

[30] იხ: თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, #2ბ/1232-12

უპირატესობის მინიჭება მეორე მხარის უფლებრივი მდგომარეობის საუარესოდ შეცვლას იწვევს. ერთ მხარეს დგას მესაკუთრის ინტერესი, ხოლო მეორე მხარეს – შემძენის და ამასთან, მთელი სამოქალაქო ბრუნვის. არჩევანის გაკეთება რთულია, მაგრამ აუცილებელი. [31]

კანონმდებელი, არჩევანს აკეთებს თავდაპირველი მესაკუთრი, შემძენის ინტერესებსა და მასთან ერთად, მთელი სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებს შორის. ნებისმიერი ქვეყნის სამართლებრივი სისტემა მზად უნდა იყოს, დაარეგულიროს საკითხები, რომლებიც არასწორად განვითარებული სამართლებრივი ურთიერთობის შედეგია. „სამართალს ნებისმიერი შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტის გადაჭრა უნდა შეეძლოს. [32]“ სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე უნდა იყოს კეთილსინდისიერი, თუმცა, სამართალმა ბრუნვის არაკეთილსინდისიერი მონაწილის ქმედებათა შესაძლო შედეგების მარეგულირებელი ნორმებიც უნდა შემოგვთავაზოს. განსახილველ პრობლემურ შემთხვევაში, რომელიმე მხარის უფლებრივი მდგომარეობის არასასურველი ცვლილება გარდაუვალია. ქართულმა სამოქალაქო კოდექსმა არჩევანი შემძენის სასარგებლოდ გააკეთა და ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენისას, შემძენის ინტერესებისათვის უპირატესობის მინიჭებით, სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე და სტაბილურობა დაიცვა. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს არანაკლები ნდობა აქვს საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ,[33] კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები, სამოქალაქოსამართლებრივი რისკების ფონზე დაცვის უკეთეს სიკეთედ უნდა მივიჩნიოთ.

რეგისტრირებული მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა იქცა ასევე საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობის საგნად. თუმცა, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ ამ დილემის გადაჭრა უფრო კომპლექსურ მიდგომას საჭიროებს და მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის

[31] ტუღუში თ., ბურჯანაძე გ., მშვენიერაძე გ., გოცირიძე გ., მენაბდე ვ., ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013, 266

[32] ჩაჩავა ს., მოთხოვნების და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამართალში, თბილისი, 2010, 7. იხ.: ციტირება: კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009, 10

[33] ე. ლაფაჩი, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბილისი 2016 წ

დამცავი საკანონმდებლო ნორმების სრულყოფით სამართლებრივი რეგულირების ხარვეზი ვერ აღმოიფხვრება. სახელმწიფომ უნდა შექმნას დამატებით გარკვეული მექანიზმები როგორც მესაკუთრის არასწორად რეგისტრაციის ფაქტების გამოსარიცხად, ისე – ქონებასთან დაკავშირებული დავის თაობაზე შემძენის წინასწარ ინფორმირების მიზნით.

საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული რედაქციით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი[34] არ შეიცავდა დათქმას რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ საჩივართან და შემძენის მიერ ამ ფაქტის ცოდნასთან დაკავშირებით, თუმცა, 312-ე მუხლი კეთილსინდისიერების გამომრიცხავ ერთ-ერთ წინაპირობად მოიხსენიებს რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის შეტანის ფაქტს. ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები სასამართლო გადაწყვეტილებებში უმეტესწილად გამოიყენება ერთმანეთთან კომბინაციაში, რადგან კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვა გამომდინარეობს სწორედ საჯარო რეესტრის უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფციიდან. [35]

როგორც ზემოთ აღვნიშნე საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთმანეთისაგან გამიჯნა კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემაფერხებელი ორი გარემოება: საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ცოდნის ფაქტი და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარია შეტანილი.[36] პირველ შემთხვევაში საგულისხმოა, რომ მყიდველმა იცის რეესტრში რეგისტრირებული უფლების უფლებრივი ნაკლის შესახებ, აქვს ინფორმაცია, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას. რაც შეეხება მეორე შემთხვევას,მყიდველმა უბრალოდ იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობას გარკვეული პირი ეჭვქვეშ აყენებს. იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი ანუ როდესაც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული დავა რეესტრის ჩანაწერის არასწორად განხორციელებაზე ან დავა უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ და ამ ფაქტზე

[34] იხ. https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=89>[05.05.2019]
[35] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550
[36] ნინო მესხიშვილი „ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან“ დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად 2018

შემძენი ინფორმირებულია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი შემძენისმიერ საკუთრების შეძენის ფაქტს ეჭვქვეშ არ აყენებს[37]. საკონსტიტუციო სასამართლომმიუთითა, რომ თუ შემძენი ინფორმირებულია რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებდავის თაობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია დათავად ატაროს ჩანაწერის გაბათილებასთან დაკავშირებული რისკი[38]. სასამართლოსშეფასებით, სისტემა, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლებისგადასვლას გამორიცხავს იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრისშესახებ, წარმოადგენს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსების და ამავე დროსსადავო ნორმებით განსაზღვრული შემთხვევების მინიმუმამდე შემცირების საუკეთესოშესაძლებლობას. საყურადღებოა, რომ იგი ახალისებს ურთიერთობის ორივე მხარეს, აქტიური მოქმედებით გამორიცხონ არაუფლებამოსილი მესაკუთრის მიერ საკუთრებისგანკარგვის შესაძლებლობა. მიღებული გადაწყვეტილებით, დადგინდა, რომ თუ შემძენიინფორმირებულია რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ არსებული საჩივრის თაობაზე,შემძენი ვერ მიიჩნევა კეთილსინდისიერად[39].

საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო 185-ე მუხლის შემძენის კეთილსინდისიერების დამდგენი ის ნორმატიული შინაარსი, როდესაც შემძენმა იცის ჩანაწერის შესახებ საჩივრის შეტანის თაობაზე. [40]საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ასევე აღნიშნულია, რომ საერთო სასამართლოების პრაქტიკაში მოიძებნება გადაწყვეტილებები, რომელთა მიხედვითაც, შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად მაშინაც კი, თუ რეესტრის მიმართ შეტანილია საჩივარი, თუმცა ამის შესახებ შემძენი არ არის ინფორმირებული. სასამართლომ დაასკვნა, რომ

---

[37] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550, 3.4.1. გვ. 36

[38] თავაძე, ზ. საკუთრების უფლების შეძენა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). სამართალი და მსოფლიო №8, 2007 წ. გვ. 29-30

[39] ჩაჩავა, ს. საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. გვ. 7 https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf

[40] ნინო მესხიშვილი „ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან“ დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად 2018

არსებობდა 312-ე მუხლში მოცემული წინაპირობის საერთო სასამართლოების მიერ არაერთგვაროვანი განმარტების შესაძლებლობა და 185-ე მუხლის დისპოზიციაში გამონაკლისის დადგენით აღმოფხვრა ეს საფრთხე.[41]

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო მოწესრიგების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე არაუფლებამოსილ გამსხვისებელთან დადებული გარიგებით საკუთრებას მოიპოვებს კეთილსინდისიერი შემძენი, იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არ არის ნამდვილი მესაკუთრის თანხმობა. შედეგად, ნამდვილი მესაკუთრე თავად კარგავს საკუთრების უფლებას. შესაბამისად გასაზიარებელია სასამართლოს შეფასება, რომ რეგულაცია, რომელიც საკუთრების შინაარსს განსაზღვრავს, იმგვარად, რომ მესაკუთრე კარგავს ქონებას მისი ნების გამოვლენის გარეშე, წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვას. [42]

საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო მოწესრიგების ლეგიტიმური მიზანი შესაძლებელია იყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის,[43] სიმარტივისა და სიიაფის უზრუნველყოფა. გადაწყვეტილების თანახმად, საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო ვალდებულიც კი არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად, რაც უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორისა და სანდოობის გარანტირებით მიიღწევა. შესაბამისად, მოცემული რეგულირების ფარგლებში საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, [44]რომ ბრუნვის სტაბილურობა წარმოადგენს აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც შესაძლებელია საკუთრების უფლების შეზღუდვა გამართლებული იყოს.შეზღუდვის გამართლების ანალიზისა და სარეზოლუციო ნაწილის გათვალისწინებით შემდეგი დასკვნის გაკეთებაა შესაძლებელია. სასამართლომ სკ-ის 185-ე მუხლის ის

[41] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550
[42] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550
[43] ანალოგიური მოწესრიგების მიზანთან დაკავშირებით გერმანულ სამართალში შდრ. H.-W.Eckert, BGB 892 BeckOK GBG, Bamberg/Roth/Hau/Poseck 43. Aufl. 15.6.17, Rn. 1
[44] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550

ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“ მიიჩნია არაკონსტიტუციურად იმ შემთხვევაში თუ რეგისტრაციის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ამის შესახებ შემძენი ინფორმირებულია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სკ-ის 185-ე მუხლი 312-სთან ურთიერთკავშირში უნდა იქნეს გამოყენებული. ხოლო თუ შემძენი ინფორმირებულია ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის შესახებ, სადავო ნორმებით დადგენილი „შეზღუდვა“ (რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციაზე) მას არ დაიცავს, სხვაგვარი განმარტების შემთხვევაში შეზღუდვის აუცილებლობის კრიტერიუმი დაკმაყოფილებულად არ უნდა ჩაითვალოს.[45]

უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია სამართლებრივ ბრუნვაში ჩაბმულ მხარეთა ინტერესებს იცავს, უფრო ზუსტად, იმ შემთხვევაში, როდესაც პირი იმ პირისაგან იძენს ქონებას, რომელიც საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, მიიჩნევა, რომ იგი უძრავი ქონების მართლზომიერი შემძენია, თუკი კეთილსინდისიერების შეფასებითი კატეგორიაზე დაყრდნობით სხვა რამ არ იქნება დადგენილი. [46]უძრავი ქონების შეძენის დროს უძრავი ნივთების სანდოობის პრეზუმფცია გვაქვს სახეზე და მოქმედებს შესაძენი უფლების ნამდვილობის ვარაუდი. სამოქალაქო ბრუნვის ამოსავალია კეთილსინდისიერება, რაც გამომდინარეობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესებიდან.[47] უძრავი ნივთის შემძენს არ უნდა ეკისრებოდეს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის ტიტულის შემოწმება, ნივთის გამსხვისებელმა კი მაქსიმალური ყურადღება უნდა გამოიჩინოს საკუთარი ქონებისა და კონტრაჰენტების მიმართ. [48] საკუთრების უფლების გადასაცემად აუცილებელია,

---

[45] ს.ჩაჩავა; საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება. იხ https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf

[46] ზ. ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018წ. გვ. 621 http://lawlibrary.info/ge/books/giz2018-ge-civil_code_comm_II_book.pdf

[47] ე. ლაფაჩი., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013, 63

[48] ქ. ქოჩაშვილი., მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბილისი, 2013, 195; იხ.: ციტირება: Смирных А. Г. Зашита интересов добросовестного приобретателя, ж. Журнал росийского права, #11, 2001, 93

[49]რომ გადაცემა ნამდვილი უფლების საფუძველზე მოხდეს. როგორც ვხედავთ ქართული კანონმდებლობა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს, აქედან გამომდინარე რეეტრის ჩანაწერისთვის უპირატესობის მინიჭება გასაგებიცაა, [50] მაგრამ მეორეს მხრივ ჩნდება კითხვა: რა ბედი ეწევა იმ პირს, რომელმაც კანონი დადგენილი წესების შესაბამისად შეიძინა უძრავი ქონება, რის შემდეგაც უძრავი ნივთი მისი ნებართვის გარეშე გასხვიდა კეთილსინდისიერ შემძენზე?[51]

1.2 შედარებით სამართლებრივი ანალიზი

უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის დროს ერთმანეთს უპირისპირდება თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი ინტერესები.[52] ორივე მხარე სამართალურთიერთობის მონაწილე მხარეს წარმოადგეს, სამოქალაქო ბრუნვა კი ყოველთვის რისკებთან არის დაკავშირებული, აქედან გამომდინარე სამართალურთიერთობაში მონაწილე ორივე მხარე თანაბრად ატარებს სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელ რისკებს.

განვიხილოთ სხვადასხვა ქვეყნებში არსებული პრაქტიკა: პორტუგალიური სამართლის მიხედვით, კეთილსინდისიერი შეძენა, სხვა არაფერია თუ არა, ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის უფლებებში ღრმად შეჭრის აღიარება, რაც განპირობებულია ორი ინტერესის არსებობით: პირველი არის საჯარო ინტერესი, რომ განხორციელდეს

[49] S.V. Erp., Comparative Property Law, in M. Reimann., R. Zimmermann., (eds), The Oxsford Handbook of Comparative Law, 2006, 1053 https://www.oxfordhandbooks.com/view/10.1093/oxfordhb/9780199296064.001.0001/oxfordhb-9780199296064-e-033

[50] Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М.: "Волтерс Клувер", 200, 74

[51] იოსელიანი ლ. 2007. კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო სამართალში (შედარებით-სამართლებრივი გამოკვლევა), ჟურ. ქართული სამართლის მიმოხილვა. სპეციალური გამოშვება

[52] ქ.კვინიკაძე უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრისმინტერესთა კონფლიქტი– ჟურნალი მართლმსაჯულება და კანონი – https://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/martlmsajuleba-da-kanoni-2015w-n5.pdf

სტაბილური და უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვა, ხოლო მეორე - კერძო პირების, ნივთის შემძენის ინტერესები.[53]

ქართული კანონმდებლობა, ისევე როგორც გერმანული,[54] კეთილსინდისიერ შეძენას ნივთის კატეგორიის მიხედვით განსხვავებულად არეგულირებს. კანადისა და ავსტრალიის სამართლის სისტემებში, ამერიკული სამართლის გავლენა შეინიშნება, შესაბამისად სასამართლო გადაწყვეტილებებში კეთილსინდისიერების როლი უფრო და უფრო დიდ მნიშვნელობას იძენს.[55] პორტუგალიურ სამართალში მოქმედებს [56]„რეესტრის შეძენის დოქტრინა", რომლის მიხედვითაც კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები დაცულია მაშინაც, როდესაც საკუთრების შეძენის თაობაზე რეესტრში შეტანილი განცხადება წარმოების ეტაპზეა. გარდა ამისა, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები დაცულია ე.წ. sham contracts დროს, როდესაც უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე ნივთის გასხვისების სიმულაციას ახდენს. ასეთ შემთხვევაში უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები კანონით არის დაცული და ვერ იქნება ბათილი ხელშეკრულება, რომლითაც მან უძრავი ნივთი შეიძინა. [57] სსკ უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრის სამართლებრივ მდგომარეობაზე პირდპირ არაფერს ამბობს. მისი ბედი იმაზეა დამოკიდებული, უძრავი ნივთი შემძენს დარჩება თუ არა. კოდექსის მიხედვით შეძენილი ნივთი შემძენს რჩება, თუკი იგი კეთილსინდისიერია და უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისგან შეიძინა. აქედან გამომდინარე, უძრავი ნივთის კანონიერი მესაკუთრე ნივთზე საკუთრების უფლებას დაკარგავს, როცა ნივთი მისი ნების გარეშე, კეთილსინდისიერ შემძენზე გასხვისდა.

---

[53] J. Caramelo-Gomes., Good Faith Acquisition – Why atall? 2007, 2

[54] თ ხაჟომია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები –ჟურნალი ჩემი ადვოკატი, 2021

[55] A. Farnsworth., Duties of Good Faith and Fair Dealing under the UNIDROIT Principles, Relevant International Conventions and National Laws, 2001, 53-54

[56] Корнилова Н. В. 2014. К вопросу о классификации вещных прав. Правовая система России: история, современность, тенденции развития: мат.-лы конф. Благовещенск

[57] J. Caramelo-Gomes., Good Faith Acquisition – Why atall? 2007, 6

1.3 კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი დაცვის მექანიზმები

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის თაობაზე არსებული დავის ცოდნის შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია ვერ დაიცავს შემძენს, თუკი საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არასწორი აღმოჩნდება. [58] სხვა საკითხია, რა წყაროდან უნდა ჰქონდეს დავის დაწყების შესახებ ინფორმაცია ქონების პოტენციურ შემძენს და რამდენად მიუწვდება მას ხელი დავის დეტალების გადამოწმებაზე, რათა აწონ-დაწონოს დავის შესაძლო პერსპექტივა და მიიღოს რისკის შემცველი გადაწყვეტილება სადავოდ ქცეული ქონების შეძენის თაობაზე. საკონსტიტუციო სასამართლო ერთ-ერთ შესაძლებლობად განიხილავს თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ საჯარო რეესტრისათვის დავის დაწყების თაობაზე შეტყობინების შესაძლებლობას. ამავდროულად, სასამართლო საუბრობს სახელმწიფოს შესაძლებლობაზე, დაადგინოს სარეგისტრაციო ჩანაწერში საჩივრის თაობაზე ინფორმაციის ასახვის რეგულირება, რამაც, შესაძლოა, დაიცვას თავდაპირველი მესაკუთრე, რომელიც ცდილობს დარღვეული უფლების აღდგენას.[59]

ამ მიმართულებით მიზანშეწონილია, გერმანული რეგულირების[60] (გერმანიის საადგილმამულო რეესტრის შესახებ კანონი GBO §53, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის §899) მსგავსად, საქართველოს კანონმდებლობაში აისახოს რეგისტრირებული მონაცემის მიმართ წარდგენილი საჩივრის რეგისტრაციის შესაძლებლობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი გერმანული სამართლის რეცეფციის შედეგად ჩამოყალიბდა და გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფის მსგავსი შინაარსისაა. ამდენად, ნორმის განმარტებისთვის საინტერესოა, რა იგულისხმება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე მუხლში მითითებულ საჩივარში. საჩივრის რეგისტრაცია ხორციელდება საადგილმამულო

[58] თ.ხაჟომია,უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები;ჟურნალი „ჩემი ადვოკატი“ 2021;

[59] იხ. ჩაჩავა, ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 2018 წ., გვ. 17-18 https://idfi.ge/ge/october_14_2011_decision_of_constitutional_court_analyses

[60] იხ. ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გამოცემა, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბილისი, 2016, გვ. 428-431

რეესტრში. რეგისტრაცია საჯაროა.[61] შესაბამისად, თუკი შეძენის მომენტში საჩივარი რეგისტრირებულია, დამატებითი მსჯელობა არ არის საჭირო, იცის თუ არა საჩივრის რეგისტრაციის შესახებ შემძენმა და სადავო ქონების შეძენის რისკი მასზე გადადის.[62]

მოქმედი რეგულირებით, თუკი პოტენციურ შემძენს დადასტურებადი ფორმით არავინ შეატყობინებს საკუთრების შესახებ ჩანაწერის სადავოობის შესახებ,[63] ბრუნვის თავისუფლება მეტ-ნაკლებად დაცულია, თუმცა, იმ შემთხვევაში, თუკი სარჩელის უზრუნველყოფაა გამოყენებული, დავის მოპასუხის სასარგებლოდ [64] გადაწყვეტის შემთხვევაშიც კი სასამართლო დავის დასრულებამდე ბლოკირებულია ქონების გასხვისების შესაძლებლობა.[65]

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება[66] გამოტანილია მომჩივნის ინიციატივით, რომელიც დაუზუსტებელი საზღვრებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა. მსგავს შემთხვევებში გასათვალისწინებელია მესაკუთრის შესაძლებლობა, წარადგინოს საჯარო რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი, განახორციელოს რეგისტრაცია და ამით დაიზღვიოს თავი სხვა პირთა მხრიდან ქონების მიტაცებისგან. ეს შესაძლებლობა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს გააჩნიათ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“[67] ამოქმედების შემდგომ და

---

[61] იხ. ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გამოცემა, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბილისი, 2016, გვ. 489-492

[62] გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფი შემძენის დაცვას გამორიცხავს მხოლოდ შეძენის მომენტში რეგისტრირებული საჩივრის არსებობის შემთხვევაში. საჩივრის რეგისტრაციიდან გამომდინარე, მტკიცების ტვირთიც შემსუბუქებული აქვს როგორც შემძენს, ისე _ მოდავე პირს. იხ. ჩაჩავა, ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 2018 წ., გვ. 12-14 <https://idfi.ge/ge/october_14_2011_decision_of_constitutional_court_analyses> [04.05.2019]

[63] ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 2018 წ., გვ. 17-18 <https://idfi.ge/ge/october_14_2011_decision_of_constitutional_court_analyses>

[64] თ.ხაჟომია;უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები; ჟურნალი „ჩემი ადვოკატი“ 2021 წ.

[65] თ.ხაჟომია;უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები; ჟურნალი „ჩემი ადვოკატი“ 2021 წ.

[66] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის #3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

[67] https://www.matsne.gov.ge/document/view/1427972?publication=0 ძალადაკარგულია 2010 წლის 20 იანვრიდან, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით „საჯარო

კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ საკითხის მოწესრიგების გამართლება შეიძლება იმით, რომ თავად რეგისტრირებულ მესაკუთრეს დაეკისროს რისკი, რომელმაც არ მიიღო ზომები საკუთრების ობიექტის საკმარისი იდენტიფიცირებისა და დაცვის მიზნით. თუმცა, ამ მიმართულებითაც გარკვეული ღონისძიებები უნდა გაატაროს სახელმწიფომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ინფორმირების მიზნით, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია საკმარისად ვერ იცავს საკუთრების უფლებას სხვა პირთა მხრიდან დაუშვებელი ხელყოფისგან.[68] საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით ფაქტობრივად საკანონმდებლო დონეზე აისახა საერთო სასამართლოების პრაქტიკაში 185-ე და 312-ე მუხლის კომბინირებული გამოყენებისას უკვე არსებული განმარტება[69] და მხოლოდდამხოლოდ აღმოიფხვრა არაერთგვაროვანი განმარტების შესაძლებლობა. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დისპოზიციის შემადგენელი ერთ-ერთი ელემენტის (რეესტრის წინააღმდეგ არსებული საჩივრის არსებობა) ინტეგრირება მოხდა 185-ე მუხლში, რაც ისედაც გამოიყენებოდა 185-ე მუხლთან ერთად კომბინაციაში. ამასთან, პრაქტიკულად 312-ე მუხლის შინაარსიც დაკონკრეტდა იმგვარად, რომ დაემატა შემძენის მიერ საჩივრის არსებობის ცოდნის სავალდებულო ელემენტი. ეს კი, პირიქით, უფრო განამტკიცებს შემძენის ინტერესს და გამორიცხავს საერთო სასამართლოების მხრიდან 312-ე მუხლის იმგვარ განმარტებას, რომელიც ცოდნის ელემენტს არ თვლის აუცილებლად. გამოდის, რომ გადაწყვეტილებით, მართალია, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მომჩივნის მოთხოვნა, მაგრამ კიდევ უფრო მყარი გარანტია შეექმნა ქონების შემძენს. მისი დაცვა გამოირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი მან იცის საჩივრის არსებობის შესახებ. თუმცა, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლო უფრო ფართოდ მიმოიხილავს არსებულ პრობლემატიკას, რომლის სწორი ანალიზიც სახელმწიფოს აყენებს გამოწვევის წინაშე, შექმნას საკუთრების უფლების დაცვის სრულფასოვანი მექანიზმი. [70]

რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/88882?publication=0>

[68] თ.ხაჟომია „უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები“ ჟურნალი –ჩემი ადვოკატი, 2021

[69] იხ. სუსგ 06.03.2015წ. საქმე №ას-1298-1236-2014

[70] ხუნაშვილი ნ. 2016. კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო

[71]ამრიგად, გადაწყვეტილებამ ნათლად წარმოაჩინა, რომ გამოსავალი კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიის შესუსტებაში კი არა, სხვა საკანონმდებლო რეგულაციების თუ პრაქტიკული მექანიზმების სრულყოფაში უნდა მოიძებნოს.[72] სახელმწიფოს მიზანს უნდა წარმოადგენდეს არა ერთი მხარის უფლების დაცვის შესუსტება მეორის გაძლიერების ხარჯზე, არამედ ობიექტურად მცდარი ან დაუზუსტებელი რეგისტრაციების მინიმუმამდე დაყვანა და გაყალბებული საბუთებით გასხვისების შესაძლებლობის გამორიცხვა.

უფლების რეგისტრაციის ნამდვილობის შედავების გავრცელებული შემთხვევები შეეხება სანოტარო წესით დამოწმებული გასხვისების ხელშეკრულებების რეგისტრაციას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის[73] მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო დოკუმენტები და ინფორმაცია. არც კანონით და არც ინსტრუქციით[74] არ არის სავალდებულოდ დადგენილი, რომ სარეგისტრაციო განცხადებას უნდა ერთვოდეს დაინტერესებული პირის წერილობითი თანხმობა. [75] შეიძლება, დამატებით დაწესდეს, რომ წერილობითი თანხმობა შედგენილი უნდა იყოს სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენის დღეს. ამით ნაწილობრივ მაინც აღმოიფხვრება რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლების დარღვევის შესაძლებლობა და მესაკუთრეს საშუალება მიეცემა, უშუალოდ რეგისტრაციის პროცესში კიდევ ერთხელ დააფიქსიროს თავისი პოზიცია ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებით.

სამართალში. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. თბილისი

[71] ჭეჭელაშვილი ზ. 2010. სანივთო სამართალი. თბილისი, ბონა კაუზა.

[72] იხ. ჩაჩავა, ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 2018 წ., გვ. 17-18 <https://idfi.ge/ge/october_14_2011_decision_of_constitutional_court_analyses> [04.05.2019]

[73] იხ. <https://www.matsne.gov.ge/document/view/20560?publication=22>

[74] იხ. <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/88882?publication=0>

[75] თ.ხაჟომია «უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები“ ჟურნალი –ჩემი ადვოკატი –2021

ამგვარად, გარკვეული საკანონმდებლო თუ პრაქტიკული რეგულაციების შემოღებით შესაძლებელია საკუთრების უფლების დაცვის გარანტიების გაძლიერება ისე, რომ მნიშვნელოვნად არ შეიზღუდოს მარტივი და იაფი სამოქალაქო ბრუნვის უზრუნველყოფის ინტერესი და ამავდროულად, განმტკიცდეს ბრუნვის სტაბილურობა, რადგან სტაბილური ბრუნვა წარმოუდგენელია რეგისტრირებული საკუთრების უფლების რღვევის მუდმივი საფრთხის არსებობის პირობებში.

თავი 2. მოძრავი ნივთის შემძენისა და ყოფილი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი

2.1. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის საფუძვლები

კანონმდებელმა ერთმანეთისგან გამიჯნა მოძრავ და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით შეძენის კეთილსინდიერების კრიტერიუმები და მისი შედეგები. კეთილსინდისიერების ფაქტს ნივთების[76] შეძენის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. სწორედ შეძენის კეთილსინდისიერება განსაზღვრავს, თუ ვის სასარგებლოდ უნდა გადაწყდეს კონფლიქტი. [77]

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის პირველი ნაწილი მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის საფუძვლებს შემდეგნაირად არეგულირებს: „მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი.“[78]მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე უნდა აღინიშნოს რომ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით ე.წ შულედური (კაუზალური და ტრადიციის) სისტემა იქნა გაზიარებული. სსკ-ის 186-ე მუხლის მიხედვით მოძრავ

[76] ჭეჭელაშვილი ზ. 2010. სანივთო სამართალი; გვ 184. თბილისი, ბონა კაუზა
[77] ზოიძე ბ. 2003. ქართული სანივთო სამართალი,გვ 135; მე-2 გამოცემა, თბილისი, მეცნიერება.
[78] საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 186-ე მუხლი, 1 ნაწილი. matsne.gov.ge

ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენა სამი ელემენტისგან შედგება ესენია: 1. გამსხვისებელი უნადა იყოს მესაკუთრე 2. ნივთის გასხვისება უნდა განხორციელდეს „ნამდვილი უფლება“-ის საფუძველზე და 3. ნივთი უნდა გადაცე გადაეცეს შემძენს.

სსკ-ის 186-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი მიუთითებს, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე უნდა გადასცეს შემძენს ნივთი.[79] მნიშვნელოვანია განისაზღვროს თუ რა შეიძლება მოიაზრებოდეს ნამდვილი უფლების ქვეშ, არსებობს მოსაზრება, რომ „ნამდვილ უფლებაში“ უნდა მოიაზრებოდეს საკუთრების უფლების გადაცემის ნამდვილი საფუძველი. სხვაგვარად რომ ითქვას, საკუთრების გადაცემისათვის საჭიროა გარკვეული საფუძველი, რომელიც შეუძლებელია თავისთავად გამომდინარეობდეს საკუთრების გადაცემიდან, რადგან, როგორც უკვე აღინიშნა, საკუთრების გადაცემა თავის თავში არ შეიცავს მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი, შეძენის კეთილსინდისიერების მიუხედავად, ყოველთვის არ არის დაცული, რასაც მოწმობს სკ-ის 187-ე მუხლი. [80]ამავდროულად შემძენმა უნდა დაამტკიცოს, რომ მან ქონება შეიძინა სასყიდლიანი გარიგებით და რომ მან არ იცოდა და არც შეეძლო სცოდნოდა იმის შესახებ, რომ ის შეძენილია პირისგან, რომელსაც არ ჰქონდა მისი გასხვისების უფლებამოსილება.ყოველმხრივ საბუთდება პოზიცია, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ საკუთრების უფლების შეძენა რთული იურიდიული შემადგენლობისაა, რომელიც რამდენიმე პირობას მოიცავს. პირველი, კეთილსინდისიერ შემძენს ქონება უნდა მიეღო სასყიდლიანი გარიგების საფუძველზე იმ პირისგან, რომელსაც თვლიდა ნამდვილ ან სხვა ტიტულიან მესაკუთრედ, რომელიც საკუთრებას ფლობდა ნამდვილი მესაკუთრის ნებით; მეორე, კეთილსინდისიერ შემძენს არ უნდა სცოდნოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა, რომ გარიგება აწარმოა არაუფლებამოსილ გამსხვისებელთან.[81]

სამართალი ვალდებულია, მოაგვაროს უფლებათა კონფლიქტი, რომელიც წარმოიშობა მოძრავი ნივთის შემძენსა და მის პირვანდელ მესაკუთრეს შორის მაშინ, როცა ნივთი გაასხვისა ისეთმა პირმა, ვისაც ამის უფლებამოსილება არ გააჩნდა,

[79] შოთაძე თ. გვ 124; 2014. სანივთო სამართალი. თბილისი, მერიადიანი

[80] ნინო მესხიშვილი „ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან“ დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, გვ70, 2018

[81] ნინო მესხიშვილი „ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან“ დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, გვ20. 2018

ხოლო ნივთის შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი იყო. [82] სანივთო სამართალში კეთილსინდისიერების პრინციპის მნიშვნელობა თუ შესაძლებლობა გამოიხატება იმაში, რომ განსაზღვროს მესაკუთრის სანივთო უფლებების განხორციელების ფარგლები.[83]იურიდიულ ლიტერატურაში ტრადიციულად ექცევა ყურადღება იმ გარემოებას, რომ კეთილსინდისიერება ასე თუ ისე დაკავშირებულია შემძენის შეცდომასთან გამსხვისებლის მიერ საჭირო უფლებამოსილების ქონასთან მიმართებით.[84]ამიტომაა, რომ კეთლისნიდისიერების ცნება უმეტესად უკავშირდება ,,სამართლებრივი ხარვეზის" არსებობას, რომელიც ხელს უშლის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.

ზოგჯერ, სამართალი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს უფრო მეტ უფლებას ანიჭებს, ვიდრე ნივთის გამსხვისებელს ჰქონდა. [85] ამ დროს ირღვევა პრინციპი, რომლის თანახმადაც გადაცემული უფლების შინაარსს განსაზღვრავს ის, თუ რა უფლება ეკუთვნოდა მის გადამცემს, ანუ ირღვევა რომის სამართლისეული მაქსიმა: ვერავინ გადასცემს სხვას იმაზე მეტ უფლებას, ვიდრე მას აქვს თავად. ამ ფაქტს შეიძლება მოწინააღდეგეები გამოუჩნდნენ, მაგრამ თუ სამართალს ვაკისრებთ მოვალეობას, რომ მან უფლებათა ამგვარი კონფლიქტის გადაჭრის გზები უნდა იპოვოს, უფრო სწორად კი, კონკრეტული რეგულირება შემოგვთავაზოს, მაშინ კერძო სამართლის ერთ-ერთი პრინციპის შეზღუდვაც უნდა მისაღები იყოს. თანაც, რეგულირების შინაარსი არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს სავაჭრო ურთიერთობის სუბიექტთა უმრავლესობის ინტერესებს; სხვაგვარად პრინციპების უარყოფა არ იქნება გამართლებული და აუცილებლად გამოსასწორებელ სამართლებრივ ხარვეზად მოგვევლინებოდა. ამდენად, კეთილსინდისიერება არის სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის სუბიექტური დამოკიდებულება, რომლის არსებობის

[82] Rahmatian A. 2010. A Comparison of German Moveable Property Law and English Personal Property Law, p.11 (Journal of Comparative Law, Vol. 3, No. 1, pp. 197-248, 2010) http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1629268

[83] კერესელიძე დ. 2009. კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, ეშსი, გვ.85.

[84] Пишина С.Г. 2010. Роль гражданско-правовых презумпций в защите прав участников гражданского оборота. ЮРИДИЧЕСКАЯ ТЕХНИКА. Изд: Нижегородская академия Министерства внутренних дел Российской Федерации с. 457-459; Иоффе О.С. 1975. Обязательственное право. М., Юрид. лит. с. 129-130.

[85] Ulph J. 1998. Good Faith and Due Diligence, in Palmer, N and McKendrick, E (eds). Interests in Goods (2nd ed) LLP Reference Publishing 403,404 uTiTebს Rahmatian A. 2010. A Comparison of German Moveable Property Law and English Personal Property Law, p.29 http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1629268 (Journal of Comparative Law, Vol. 3, No. 1, 197-248, 2010.

დადგენაც სამართლებრივ ხარვეზს აღმოფხვრის. ეს ხდება არა თავისთავად, არამედ კანონის ნების საფუძველზე, რადგან კანონმდებლის სურვილია, [86]დაიცვას ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი, თუმცა ეს დაცვა უნდა დააწესოს გამონაკლისის სახით, რადგან მისი ზომიერი ფარგლები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გარანტია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მფლობელობასა და საკუთრების უფლებას შორის მოძრავი ნივთების შემთხვევაში საკმაოდ მნიშვნელოვანი ურთიერკავშირი არსებობს. უფრო სწორად, მოძრავი ნივთების მფლობელობის დაცვა თითქმის ისევე ხორციელდება, როგორც საკუთრების უფლებისა ამავე ნივთზე. ყურადღების გამახვილება სიტყვაზე ,,თითქმის" განაპირობა იმ ფაქტმა, რომ სამოქალაქო კოდექსი უშვებს პრეზუმფციას, რომ მოძრავი ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეც არის. [87]

სამართლის ეკონომიკური ანალიზის შესწავლა სამართლებრივი კრიტერიუმების გათვალისწინების პარალელურად გვთავაზობს შემდეგ დასკვნას: არჩევანი თავდაპირველ მესაკუთრესა და შემძენის დაცვას შორის მნიშვნელოვანწილად, განპირობებულია სამართლის სისტემებს შორის არსებული სხვაობებით.

მაშასადამე, ბუნებრივია, რომ სხვადასხვა ქვეყანას განსხვავებული რეგულირება ჰქონდეს თუნდაც ევროპის მასშტაბით. მაგალითად, იტალია [88]მთელ ყურადღებას უთმობს კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვას, როცა პორტუგალია აქცენტს აკეთებს თავდაპირველი მესაკუთრის დაცვაზე. სხვა ქვეყნები უფრო შუალედურ მოწესრიგებაზე არიან ორიენტირებული.[89]

მკვლევართა გარკვეული ნაწილი[90] კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის იდეას იმ მიზეზით ემხრობა, რომ ბაზარი იმდენად მოქნილია, ძნელი, ზოგჯერ კი თითქმის შეუძლებელია, მოძრავი ნივთის გასხვისების დინამიკისათვის თვალის გადევნება. შესაძლოა, რამდენჯერმე შეიცვალოს მესაკუთრე და, შესაბამისად, შემძენი ვერ

---

[86] ნინო მესხიშვილი „ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან" დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, გვ124, 2018

[87] სსკ მუხლი 158-ე

[88] Hesselink M. W. The Concept of Good Faith, The paper was publised in: A.S. Hartkamp, E.H. Hondius, C.A. Joustra, C.E. du Perron, M. Veldman (eds), Towards a European Civil Code, 3rd ed (The Hague, London, Boston: Kluwer Law International 2004),

[89] 305 Huang Z. 2005. The Economics of Good-Faith Purchase, p.1 file:///C:/Users/User/Downloads/TheGoodFaithPurchaserMarketsCultu_preview%20(1).pdf

[90] Sauveplanne, Murray, Medina, Ohvall, უთითებს, Huang Z. 2005. The Economics of Good-Faith Purchase, 4 http://www.tinbergen.nl/files/theses/mphil082.pdf

გააკონტროლებს გამსხვისებლის უფლებამოსილებას. სავაჭრო ურთიერთობები ითხოვს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენი დაცული იყოს სამართლით. [91]

ამ მკაცრ და, გარკვეულწილად ცალსახა დასკვნას უპირისპირდება შემდეგი მოსაზრება:[92] საბაზრო ურთიერთობებისათვის კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი დაცვა არ წარმოადგენს განსაკუთრებით მნიშვნელოვან სიკეთეს, რადგანაც დავა პირვანდელ მესაკუთრესა და შემძენს შორის არ არის ხშირი. თანაც, როცა რისკის მატარებელი იქნება შემძენი, იგი მეტ სიფრთხილეს გამოავლენს. ამასთან, გამსხვისებელი შეეცდება, დაადასტუროს, რომ იგი მართლაც მესაკუთრეა და უფლებამოსილია, გაასხვისოს ნივთი. [93]

2.2. საკუთრების მოპოვების გამომრიცხველი გარმოებები

სსკ-ის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით შემძენის კეთილსინდისიერება გამორიცხება, თუკი მესაკუთრემ ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო. აღნიშნული ნორმა, უშუალოდ უძრავ ნივთებს შეეხება. საინტერესოა, თუ რატომ გაავრცელა კანონმდებელმა ამ მუხლის მოქმედება მოძრავ ნივთებზე და არის თუ არა დაშვებული ამ მუხლის ანალოგიით გამოყენება, უძრავ ნივთებთან მიმართებით. ქართული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების გამორიცხვას ნივთის უსასყიდლოდ შეძენის საფუძვლით. „მხოლოდ ის ფაქტი, მოძრავია თუ უძრავი ნივთი, დაუშვებელია, ავტომატურად გავლენას ახდენდეს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლების მოპოვების გამორიცხვაზე.“[94] ლიტერატურაში საკუთრების უფლება ორ ასპექტში განიხილება: 1) საკუთრება, როგორც ნივთები და 2) როგორც ურთიერთობა, დამოკიდებულება. მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობაში

[91] Huang Z. 2005. The Economics of Good-Faith Purchase, p.1 file:///C:/Users/User/Downloads/TheGoodFaithPurchaserMarketsCultu_preview%20(1).pdf
[92] ზოიძე ბ. 2003. ქართული სანივთო სამართალი. მე-2 გამოცემა, თბილისი, მეცნიერება, გვ. 56.
[93] იქვე
[94] ზოიძე ბ. 2003. ქართული სანივთო სამართალი. მე-2 გამოცემა, თბილისი, მეცნიერება, გვ. 56.

„მფლობელობა უფლების წარმოშობას უტოლდება“. [95]სამართლებრივი მდგომარეობის ასეთი გათანაბრება არ მოქმედებს უძრავ ნივთებთან მიმართებაში. [96]პირის მხოლოდ ზედაპირული მფლობელობა უძრავი ნივთის მიმართ არ არის საკმარისი იმისთვის, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გონივრული ვარაუდისათვის საზოგადოებრივად მნიშვნელოვანი საფუძველი წარმოშვას.

გერმანული კანონმდებლობის მიხედვითაც გათვალისწინებულია როგორც მოძრავი, ასევე უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობა. ასეთ შემთხვევაში ნდობას - სამართლებრივი ფაქტის არსებობის ილუზიას - საადგილმამულო წიგნში დაცული ჩანაწერი განაპირობებს მაშინ, როდესაც მოძრავ ნივთებთან ამ ფუნქციის შესრულება მფლობელობას აკისრია.[97]

მართალია არ ჩანს კანონმდებლის ნება, თუ რატომ არ ითვალისწინებს კანონში შესაბამისი ჩანაწერით კეთილსინდისიერების გამომრიცხველ გარემოებად უძრავი ნივთის შეძენის უსასყიდლო ხასიათს, თუმცა ისედაც ცხადია, რომ კანონმდებელი მოძრავი ნივთის შემთხვევაში მიიჩნევს, რომ ჩუქების დროს, როდესაც შემძენი საკუთრების უფლების სანაცვლოდ არაფერს არ გადასცემს მეორე მხარეს, შესაბამისად იგი არ კარგავს რაიმეს, თუკი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას ვერ შეიძენს. ე. ი, ვინაიდან შეუძლებელია, უსასყიდლოდ შემძენი დაზარალდეს, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება უფრო მნიშვნელოვანია, ვინაიდან შესაძლებლია, რომ მან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დაკარგოს. ცხადია, რომ კეთილსინდისიერი შეძენა ახდენს მესაკუთრის საკუთრების ექსპროპრიაციას და საკუთრებას გადასცემს ისეთ პირს, რომლის ინტერესიც, როგორც ჩანს უფრო მეტად საჭიროებს დაცვას. კეთილსინდისიერების ფაქტი ვერ იქნება პრეზუმირებული,[98] მტკიცების ტვირთი უფლების შემძენს აწვება, ვინაიდან ის სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობით იღებს სარგებელს, გარდა ამისა მესაკუთრისთვის

---

[95] ქოჩაშვილი ქ. 2012. მფლობელობითი (პოსესორული) დაცვა კონტინენტური ევროპის სამართალში. თბილისი, ჟურ. მართლმსაჯულება და კანონი, #3 (34), გვ. 81.

[96]ახვლედიანი ზ., ზოიძე ბ., ჭანტურია ლ., ჯორბენაძე ს. (რედ.), 1999. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი. თბილისი, გვ.60

[97] ნ. მესხიშვილი „ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან“ დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, გვ127, 2018

[98] 1ქოჩაშვილი ქ. 2012. მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის საფუძველი (შედარებით სამართლებრივი კვლევა). სადოქტორო დისერტაცია. https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-lawpublic/qetevan%20qochashvili.pdf

რთულია ნეგატიური ფაქტის მტკიცება იმის შესახებ, რომ სახეზე არ არის კეთილსინდისიერების ფარგლებში მოქმედება, ამასთან მესაკუთრე არ ფლობს ფაქტობრივ გარემოებებს საქმესთან დაკავშირებით. [99] აღნიშნული არ უნდა გავიგოთ ისე, თითქოს კანონმდებელი უპირატესობას მოძრავ ნივთს ანიჭებდეს. „აქ მნიშვნელობა არ აქვს, რა ტიპის ქონებას ეხება საქმე. უძრავ ნივთზე საკუთრება, სულ მცირე, ისევე მნიშვნელოვანია, როგორც მოძრავზე და შეუძლებელია, კანონმდებლის ნება ყოფილიყო მოძრავ ნივთზე საკუთრების ხაზგასმა და უძრავი ნივთის საკუთრებასთან შედარებით პრივილეგირება, როგორც ისეთი განსაკუთრებული უფლებისა, რომლის წინაშეც უკან იხევს უსასყიდლოდ შემძენის ინტერესი.“ აღნიშნულის საპირწონედ ვერ გამოგვადგება ის ფაქტი, რომ უძრავ ნივთებზე უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია[100] ვრცელდება, ვინაიდან აღიშნული მოქმდებს მოძრავი ნივთების შემთხვევაშიც. გარდა ამისა, სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია უზრუნველყოფს შემძენის ინფორმირებულობას და ამაღლებს ნდობის ხარისხს რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ, ე.ი. უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერებას განაპირობებს. აქედან გამომდინარე უნდა მივიჩნიოთ, რომ როდესაც საქმე უძრავი ქონების უსასყიდლო შეძენას ეხება, ისევე როგორც მოძრავი ნივთების შემთხვევში, გათვალისწინებული უნდა იყოს კეთილსინდისიერების გამომრიცხველი აღნიშნული გარემოების ანალოგიით გამოყენება.

[99] ზოიძე ბ. 2003. ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, მეცნიერება, გვ. 145.
[100] ვაშაკიძე გ. 2007. კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით – აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ჟურნალი `ქართულის სამართლის მიმოხილვა“, #10, გვ. 18

დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ მიუხედავად თითქმის ამომწურავი საკანონმდებლო მოწესრიგებისა და განხილულ თემაზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა სიმრავლისა, არსებული ნორმები მაინც ვერ უზრუნველყოფენ უძრავი ნივთის გასხვისების დროს მხარეთა სამართლებრივი ინტერესების დაცვასა და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის შენარჩუნებას.[101]

ნაშრომში ყურადღება იქნა გამახვილებული უძრავი და მოძრავი ნივთების კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებუ მიდგომებზე. როგორც აღინიშნა, მოძრავი ნივთების შემთხვევაში ქონების გამსხვისებლის მიმართ ნდობა გამომდინარეობს მის მიერ მოძრავი ნივთის ფლობიდან, ხოლო რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, ამ შემთხვევაში კი ამას რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია უზრუნველყოფს.[102] მოძრავი ნივთების შემთხვევაში შემძენის კეთილსინდისიერება გამოირიცხება თუ ის უსასყიდლოდ არის შეძენილი. ეს კი აიხსნება იმით, რომ შემძენი ნივთის მიღების სანაცვლოდ არაფერს არ გასცემს, შესაბამისად იგი არაფერს არ კარგავს. მიზანშეწონილია თუ აღნიშნული მოწესრიგება ანალოგიის წესით გავრცელდება უძრავი ნივთის ჩუქების შემთხვევაშიც, რაც ვფიქრობთ უფრო მეტად დააბალანსებდა მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს.

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის განვითარებასა და დახვეწას ძალიან დიდი მნიშვნელობა აქვს არა მხოლოდ შემძენისა და ნივთის მესაკუთრის სამართლებრივი ინტერესების დაბალანსებისთვის, არამედ საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარეც, ვინაიდან სანდო და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა სახელმწიფოს განვითარების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობაა, ამდენად საჭიროა ისეთი სამართლებრივი მექანიზმი შეიქმნას, რომელიც უზრუნველყოფს ამ მიზნის მიღწევას. ნაშრომში წამოწეული პრობლემური

---

[101] კერესელიძე დ. 2009. კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, ეშსი, გვ.85–100

[102] 1ქოჩაშვილი ქ. 2012. მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის საფუძველი (შედარებით სამართლებრივი კვლევა). სადოქტორო დისერტაცია. https://www.tsu.ge/data/file_db/faculty-lawpublic/qetevan%20qochashvili.pdf

საკითხები და მათი დაძლევის შესახებ შემუშავებული რეკომენდაციები არაუფლებამოსილი პირისაგან კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტის განვითარებას ემსახურება.

გარდა აღნიშნულისა, მოსაწესრიგებელია კანონმდებლობა იმ თვალსაზრისით, რომ ასევე დაცული იყოს მესაკუთრის უფლებები და „სასწორი“ მხოლოდ ერთი მხარისკენ არ იხრებოდეს. როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი, აღნიშნული საჩივარი ქვეყნდება საჯარო რეესტრის ვებ გვერდზე, რაც მიზნად ისახავს იმას, რომ დაცულ იქნეს ნამდვილი მესაკუთრის უფლებები, ამ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოების გზით მიმდინარეობს დავა, მეორეს მხრივ არსებობს ადმინისტრაციული კანონმდებლობა, რომელიც ავალდებულებს მხარეს ერთჯერადი გასაჩივრების წესი გამოიყენოს და ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართოს და მხოლოდ ამ უკანასკნელის შემდგომ მიმართოს სასამართლოს. რისი გაკეთებაც შეუძლია უძრავ ნივთზე პრეტენზიის წარმდგენ მხარეს, ეს არის სარჩელის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრს არ აქვს უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების უფლება სასამართლოს გარეშე, სასამართლოში კი დავის დაწყება ფერხდება, ვინაიდან ჯერ გამოყენებულ უნდა იქნას ერთჯერადად გასაჩივრების წესი, ამ დროის განმავლობაში კი შესაძლებელია სადაო ქონება გასხვისდეს.

რეკომენდაცია:

1. უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლებების დაცვის თვალსაზრისით, როდესაც საჩივარია შესული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ტრანზაქციები უნდა ჩერდებოდეს ან/ და უნდა ჰქონდეს მხარეს შესაძლებლობა ერთჯერადი გასაჩივრების გარეშე მიმართოს სასამართლოს. ამ მხრივ გაცილებით ეფექტური იქნება თუ აღნიშნულს ითავებს ადმინისტრაციული ორგანო, რათა არ მოხდეს სასამართლოს გადატვირთვა;
2. საჯარო რეესტრში არ არის შექმნილი ეფექტიანი მექანიზმები რომლებიც მესაკუთრის უფლებების დაცვას უზრუნველყოფენ.
   რეესტრს უნდა გააჩნდეს მექანიზმი – გადაამოწმოს უძრავი ქონების მესაკუთრის ნების ნამდვილობა, როდესაც ხდება ქონების გასხვისება.

ბიბლიოგრაფია

1. საქართველოს კონსტიტუცია – საკანონმდებლო მაცნე
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი –საკანონმდებლო მაცნე
3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი
4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი
5. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი

სახელმძღვანელოები და მონოგრაფიები:

6. ა. დემეტრაშვილი, ი. კობახიძე „კონსტიტუციური სამართალი“, თბ. 2008 წ
7. ა. ნაჭყებია „სამოქალაქოსამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართოს პრაქტიკაში (2000-2013)“ 2014 წ
8. ბ. ზოიძე „ევროპური კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში“ თბ. 2005
9. ბ.ზოიძე 2003. ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, მეცნიერება.
10. გ. ასათაშვილი, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში- კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი. „სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი“ 2013წ
11. გ. რუსიაშვილი., ლ. სირდაძე., დ. ეგნატაშვილი., სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული., თბილისი 2019
12. დ. კერესელიძე 2009. კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი
13. ე. ლაფაჩი., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013
14. ე. ლაფაჩი 2016. უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე -სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად
15. ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 2018 წ
16. ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი? ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“
17. ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გამოცემა, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბილისი, 2016
18. ზ. თავაძე, საკუთრების უფლების შეძენა უძრავ ქონებაზე - კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველ მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის

17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი). სამართალი და მსოფლიო №8, 2007 წ.
19. ზ. ჭეჭელაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018წ.
20. ზ.ჭეჭელაშვილი ზ. 2010. სანივთო სამართალი. თბილისი, ბონა კაუზა.
21. საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“ თბ. 2012.
22. თ.შოთაძე., სანივთო სამართალი, თბილისი, მერიდიანი, 2014
23. თ.ხაჟომია; უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა დაბალანსების პრობლემატიკა და მისი გადაჭრის შესაძლო გზები 2021 წ. იხ. https://www.gba.ge/ka/ჟურნალი-ადვოკატი/ჩემი-ადვოკატი-ნომერი-I/უძრავ-ნივთზე-რეგისტრირებული-მ.html
24. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009
25. ლ. ლაზარაშვილი „უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შვედური სისტემა“ „ადამიანი და კონსტიტუცია“#1, 2001წ,
26. ნ.ხუნაშვილი 2016. კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო
27. სამართალში. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. თბილისი
28. ნ.მესხიშვილი,„ქონების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი პირისაგან“
29. ნადიბაიძე ლ., საკუთრების შეძენის სამართლებრივი საფუძვლები, თბ., მერიდიანი, 2002
30. საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრის შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველსოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, თბ. 2011
31. ს. ჩაჩავა, საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება.
32. ს. ჩაჩავა, მოთხოვნების და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამართალში, თბილისი, 2010, 7. იხ.: ციტირება: კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, 2009
33. ტუღუში თ., ბურჯანაძე გ., მშვენიერაძე გ., გოცირიძე გ., მენაბდე ვ., ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013
34. ტ. ქიუზი., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან
35. ქ. ქოჩაშვილი., მფლობელობა და საკუთრება - ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში თბილისი, 2013, 195; იხ.: ციტირება: Смирных А. Г. Зашита интересов добросовестного приобретателя, ж. Журнал росийского права, #11, 2001
36. შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, №1.2019., თბილისი 2019

37. Пишина С.Г. 2010. Роль гражданско-правовых презумпций в защите прав участников гражданского оборота. ЮРИДИЧЕСКАЯ ТЕХНИКА. Изд: Нижегородская академия
38. Министерства внутренних дел Российской Федерации с. 457-459; Иоффе О.С. 1975. Обязательственное право. М., Юрид. лит. с. 129-130.
39. Ulph J. 1998. Good Faith and Due Diligence, in Palmer, N and McKendrick, E (eds). Interests in Goods (2nd ed) LLP Reference Publishing 403,404 uTiTebს Rahmatian A. 2010. A Comparison of German Moveable Property Law and English Personal Property Law, p.29 http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1629268 (Journal of Comparative Law, Vol. 3, No. 1, 197- 248, 2010.
40. Hesselink M. W. The Concept of Good Faith, The paper was publised in: A.S. Hartkamp, E.H. Hondius, C.A. Joustra, C.E. du Perron, M. Veldman (eds), Towards a European Civil Code, 3rd ed (The Hague, London, Boston: Kluwer Law International 2004),
41. 305 Huang Z. 2005. The Economics of Good-Faith Purchase, p.1 file:///C:/Users/User/Downloads/TheGoodFaithPurchaserMarketsCultu_preview%20 (1).pdf
42. Sauveplanne, Murray, Medina, Ohvall, უთითებს, Huang Z. 2005. The Economics of Good-Faith Purchase, 4 http://www.tinbergen.nl/files/theses/mphil082 .pdf
43. Rahmatian A. 2010. A Comparison of German Moveable Property Law and English Personal Property Law, p.11 (Journal of Comparative Law, Vol. 3, No. 1, pp. 197-248, 2010) http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1629268
44. B. Lurger., Transfer of ownership of movables in Book VIII of DCFR 2009 – with and without of transferor's right to transfer ownership, in: S. V. Erp., A. Salmons., B. Akkermans., The Future of Europian Property Law, Munich, 2012
45. B.Lurger., Political Issues in Property Law and Europian Unification Projects, in: M.W.Hesselink., The Politics of a Europian Civil Code., Hague, 2006
46. У. Маттеи., Е. А. Суханов., Основные положения права собственности., Москва 1999
47. S. R. Munzer., A Theory of Properety, New York, Port Chester, Melbourne, Sydney, 1990
48. Корнилова Н. В. 2014. К вопросу о классификации вещных прав. Правовая система России: история, современность, тенденции развития: мат.-лы конф. Благовещенск
49. J. Caramelo-Gomes., Good Faith Acquisition – Why atall? 2007
50. International Conventions and National Laws, 2001
51. A. Farnsworth., Duties of Good Faith and Fair Dealing under the UNIDROIT Principles, Relevant
52. J. Caramelo-Gomes., Good Faith Acquisition – Why atall? 2007
53. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. - М.: "Волтерс Клувер", 200
54. S.V. Erp., Comparative Property Law, in M. Reimann., R. Zimmermann., (eds), The Oxsford Handbook of Comparative Law, 2006
55. Kull Irene, Principle of Good Faith and Constitutional Values in Contract Law, JURIDICIA INTERNATIONAL VII/2012, 148 წყარო: http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ ji_2002_1_142.pdf

56. Prütting Hanns, Sachenrecht, 34. Auflage, Verlag C. H. Beck München, 2010

სასამართლო გადაწყვეტილებები:

57. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის #3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
58. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-465-435
59. სუსგ 06.03.2015წ. საქმე №ას-1298-1236-2014
60. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, #2ბ/1232-12