

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები

სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა შორის იმდენად მჭიდრო კავშირია, რომ ხშირ შემთხვევაში რთულდება ზღვარის გავლება ამ ორ უფლებას შორის. მიუხედავად იმისა, რომ ვალდებულებითი უფლებებისთვის განმსაზღვრელი არ არის ამ უფლებათა საჯაროობა, საკანონმდებლო რეგულირება, რიგ შემთხვევებში ვალდებულებითი უფლებების რეგისტრაციის შესაძლებლობასაც უშვებს, ამასთან, ზოგიერთ შემთხვევაში არამარტო დასაშვებად, არამედ სავალდებულოდაც მიიჩნევა. საკითხი განსაკუთრებით პრობლემურია საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციის თანამდევ შედეგებთან დაკავშირებით, კერძოდ, რეგისტრირებულ ვალდებულებებს ახასიათებს თუ არა ნივთზე მიდევნებადობა. კანონმდებლობა არ აკეთებს დათქმას, თუ რა სახის ვალდებულებები უნდა დარეგისტრირდეს უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში და რა არის რეგისტრაციის თანამდევ შედეგები. სტატიის მიზანია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულებების ანალიზის საფუძველზე პრაქტიკული რეკომენდაციების განვითარება.

საკვანძო სიტყვები: სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა გამიჯვნა, საჯაროობა, ნივთზე მიდევნებადობა, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, რეგისტრირებადი ვალდებულებები, ვალდებულებების რეგისტრაციის მიზანი.

I. შესავალი

სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა გამიჯვნის საკითხი განსაკუთრებით აქტუალური გახდა მას შემდეგ, რაც ნივთი სამოქალაქო უფლების ობიექტად გადაიქცა. სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა შორის ცხადია არსებობს განსხვავება, თუმცა მათ შორის იმდენად მჭიდრო კავშირია, რომ ხშირ შემთხვევაში რთულდება ზღვარის გავლება ამ ორ უფლებას შორის. პრაქტიკაში სანივთო და ვალდებულებითი სამართლის ნორმების გამოყენება გარკვეულ სირთულეებთან არის დაკავშირებული, რასაც უთუოდ განაპირობებს პირის სუბიექტური უფლების (სანივთო და ვალდებულებითი) ორსახოვანი ბუნება.¹

სანივთო უფლებები მხოლოდ კანონის ნორმატიული ნების საფუძველზე გამომდინარეობს² და მისთვის დამახასიათებელია ჩაკეტილი სივრცე.³ სანივთო უფლების ერთ-ერთ მთავარ

* თსუ-ის იურიდიული ფაკულტეტის დოქტორანტი.

¹ თოდუა მ., ვალდებულებითი ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენების ზოგიერთი თავისებურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ვალდებულებითი სამართალი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, 2006, 7.

² Akkermans B., Standardisation of Property Rights in European Property Law, 2013, 12, <<http://ssrn.com/en/>>.

³ Mulligan C., A Numerous Clausus Principle for Intellectual Property, 235, <<http://ssrn.com/en/>>.

მახასიათებელს წარმოადგენს ამ უფლების საჯაროობა. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში ნივთზე უფლება დგინდება მფლობელობიდან, ხოლო უძრავი ნივთების შემთხვევაში მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს აღნიშნული უფლების საჯაროობის გარანტს. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულია ამ უფლების წარმოშობის შედეგიც, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოშობილად ითვლება ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამდენად, საჯაროობა წარმოიშვა არა თეორიული აუცილებლობით, არამედ არსებული პრაქტიკის შედეგად, იმ შემთხვევების თავიდან აცილების მიზნით, როდესაც ერთი და იმავე უძრავი ნივთის გასხვისება ხდება რამდენჯერმე სხვადასხვა პირზე.⁴ საჯარო ხელმისაწვდომობა უზრუნველყოფს, როგორც რეგისტრაციის სანდოობას, ასევე საზოგადოების კონტროლს დარეგისტრირებული მონაცემების ნამდვილობასთან დაკავშირებით.⁵

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში სსკ) 316-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო სსკ-ის 319-ე მუხლის შესაბამისად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამდენად, ერთი შეხედვით, **ვალდებულებითი უფლებებისთვის განმსაზღვრელი არ არის ამ უფლებათა საჯაროობა, ეს არის მხოლოდ პირებს, სამართლის სუბიექტებს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა და ეს ურთიერთობა დახურულია გარეშე მესამე პირებისთვის.** თუმცა, საკანონმდებლო რეგულირება, რიგ შემთხვევებში ვალდებულებითი უფლებების რეგისტრაციის შესაძლებლობასაც უშვებს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, ლიზინგი, თხოვება და ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება.⁶ ამასთან, ზოგიერთ შემთხვევაში არამარტო დასაშვებად, არამედ სავალდებულოდაც მიიჩნევა. მაგალითად, იმ შემთხვევაში თუ კერძო სამართლის იურიდიული პირი ერთ წელზე მეტი ვადით დებს იჯარის, ქირავნობის, თხოვების, ლიზინგის ხელშეკრულებას, ამ შემთხვევაში ამ უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შესაბამისად, ის რაც დამახასიათებელია სანივთო უფლებებისთვის, კერძოდ საჯაროობა, ეს თვისება შეიძინა ვალდებულებითმა უფლებებმაც.

კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან⁷ და, რაც მთავარია, საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის თანახ-

⁴ *Емильянова Е.*, Правовые проблемы государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним, Самара, 2003, მითითებულია ნაშრომი: *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“ №1, „უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, 2013, 65.

⁵ იქვე.

⁶ იხ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი.

⁷ აღნიშნულთან დაკავშირებით იხ. უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის №ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

მადაც, ყოველი მინის შესახებ გარიგება შეიტანება საადგილმამულო ნიგნში და ამით ცნობილი ხდება ყველა მესამე პირისათვის.⁸ ამასთან, რეგისტრაცია არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი, უფლების წარმოშობის პროცესის ფინალი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონმდებელმა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაუქვემდებარა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, თუმცა არ კეთდება დათქმა, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული იმ ვალდებულებების ჩამონათვალისა, რომლებიც ექვემდებარებიან საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, აღნიშნული კი თავის მხრივ ხელს უწყობს არაერთგვაროვანი პრაქტიკის ჩამოყალიბებას.

ამ სტატიის მიზანია შესწავლილ იქნეს, უპირატესად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის გათვალისწინებით, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები და მათი თანამდევნი შედეგები. ამასთანავე, განხილულ იქნეს ასეთი ვალდებულებების რეგისტრაცია უფლების ფიქსაცია, თუ რეგისტრაციას უკავშირდება საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობა? გააჩნიათ თუ არა ასეთ ვალდებულებებს უძრავ ნივთზე მიდევნებადობა? შემოთავაზებულ იქნეს ის ძირითადი წინამძღვრები, თუ რა სახის ვალდებულებები უნდა ექვემდებარებოდნენ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას და რა არის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციის მიზანი.

II. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ვალდებულებები

სსკ-ის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ხოლო, ამ მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით. სანივთო უფლების ერთ-ერთ მთავარ მახასიათებელს წარმოადგენს ამ უფლების საჯაროობა, თუ ვსაუბრობთ რომ სანივთო უფლება აბსოლუტური უფლებაა, ამდენად ნივთზე უფლების არსებობის შესახებ ცნობილი უნდა იყოს ყველა მესამე პირისთვის. მოძრავი ნივთების შემთხვევაში ნივთზე უფლება დგინდება მფლობელობიდან, ხოლო უძრავი ნივთების შემთხვევაში მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს აღნიშნული უფლების საჯაროობის გარანტს. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულია ამ უფლების წარმოშობის შედეგიც, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოშობილად ითვლება ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. განსხვავებული რეგულირებაა მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით, ამ შემთხვევაში მთავარია გამსხვისებელმა შემძენს ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს ნივთი. ამდენად, საჯაროობა წარმოიშვა არა თეორიული აუცილებლობით, არამედ არსებული პრაქტიკის შედეგ-

⁸ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“ №1, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2013, 66. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, §891, 892, 893, 894.

გად, იმ შემთხვევების თავიდან აცილების მიზნით, როდესაც ერთი და იმავე უძრავი ნივთის გასხვისება ხდება რამდენჯერმე სხვადასხვა პირზე.⁹ საჯარო ხელმისაწვდომი უზრუნველყოფს, როგორც რეგისტრაციის სანდოობას, ასევე საზოგადოების კონტროლს დარეგისტრირებული მონაცემების ნამდვილობასთან დაკავშირებით.¹⁰

„როგორც მინიმუმ, უძრავი ქონების შემთხვევაში, სანივთო უფლებები რეგისტრირებული უნდა იყოს რეესტრში, რომელიც ყველასათვის საჯარო უნდა იყოს. ვალდებულებითი სამართლით გათვალისწინებული უფლება კი შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მოცემული სამართლებრივი ურთიერთობის მეორე მხარის მიმართ, რომელიც ხშირად მოვალედ იწოდება და რომელსაც აქვს ვალდებულება კრედიტორის მიმართ“.¹¹

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,¹² უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება, საკუთრების უფლება, აქცესორული და შეზღუდული უფლებები, საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები და საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

სსკ-ის 153-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, შეზღუდულია უფლება, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით. ამდენად, შეზღუდული უფლება დამოუკიდებელი უფლებაა, რომელიც შეიძლება ემსახუროდეს რომელიმე მთავარი უფლების უკეთ განხორციელებასაც, მაგალითად, საკუთრების უფლების უკეთ გამოყენებას. იურიდიულ ლიტერატურაში შეზღუდულ უფლებებზე განიხილება მხოლოდ სანივთო უფლებები, „შეზღუდული (სანივთო) უფლება „ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებიდან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებებით“. საქართველოს კანონმდებლობაში ასეთებად განიხილება აღნაგობა (233-ე-241-ე მუხლები), უზუფრუქტი (242-ე-246-ე მუხლები) და სერვიტუტი (247-ე-253-ე მუხლები)¹³. ამასთანავე, „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, განსხვავებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან, იძლევა შეზღუდული სანივთო უფლებების ლეგალურ დეფინიციას“.¹⁴

⁹ *Емильянова Е.*, Правовые проблемы государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним, Самара. 2003, მითითებულია ნაშრომში: *ლაფაჩი ე.*, უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“ №1, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2013, 65.

¹⁰ იქვე, 65.

¹¹ *თოდუა მ.*, ვალდებულებითი ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენების ზოგიერთი თავისებურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ვალდებულებითი სამართალი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, 2006, 74.

¹² „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტი დღევანდელი რედაქციით მოქმედებს 2011 წლის 22 თებერვლის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე საქართველოს კანონი №4208-ლს.

¹³ *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბ., 2009, 226. მითითება ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსის მე-3:8 მუხზე.

¹⁴ *ჭეჭელაშვილი ზ.*, სანივთო სამართალი (შედარებითი სამართლებრივი კვლევა), მეორე გადამუშავებული გამოცემა, თბ., 2010, 17.

უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ „შეზღუდული უფლებები შეიძლება იყოს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი“¹⁵. სანივთო შეზღუდულ უფლებათა არსებობას ადგილი აქვს აღნაგობის, სერვიტუტის და უზუფრუქტის შემთხვევებში. ვალდებულებით უფლებათა არსებობას, მაგალითად, ქირავნობის შემთხვევაში, რომელიც საკუთრებიდან ინარმოება და წარმოადგენს საკუთრებისავე სახელშეკრულებო დატვირთვას. „შეზღუდული სანივთო უფლებების თვისება ისაა, რომ ისინი მიყვებიან ძირითად უფლებას, როცა იცვლება მისი მესაკუთრე. ასეთი თვისებით ხასიათდება მხოლოდ ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლება, მაგალითად, ქირავნობის უფლება. სანივთო შეზღუდული უფლებების წარმოშობისათვის საჭიროა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რაც საჭირო არაა ვალდებულებითი უფლებების შემთხვევაში“.¹⁶

ამდენად, უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა იმასთან დაკავშირებით, რომ ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლება წარმოადგენს შეზღუდულ ვალდებულებით უფლებას, რაც უდავოდ სსკ-ის 153-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ახლებური განმარტებაა და მეორეს მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გვერდის ავლით მიიჩნია, რომ ვალდებულებითი უფლებების შემთხვევაში საჭირო არ არის ამ უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ვინაიდან ზემოაღნიშნული მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირი ერთ წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის, ქირავნობის, თხოვების, ლიზინგის ხელშეკრულებას, ამ შემთხვევაში ამ უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ვალდებულებები ორი ჯგუფი: ა) ქირავნობა, ქვექირავნობის; იჯარის, ქვეიჯარის თხოვების და ლიზინგის ხელშეკრულებების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულებები და ბ) საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

1. ქირავნობის, ქვექირავნობის, იჯარის, ქვეიჯარის, თხოვების და ლიზინგის ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულება

ვალდებულების შინაარსში ორი ძირითადი ელემენტი - ერთი პირის უფლება მოითხოვოს შესრულება და მეორე პირის შესაბამისი მოვალეობა შეასრულოს - ჯერ კიდევ რომლის სამართლიდან არის ძალაში“.¹⁷ სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველია. ამასთან, სსკ-ის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. „ვალდებულებითი სამართალი ანესრიგებს პირებს შორის ურთიერთობებს, ანუ საუბარია „პირად“ უფლებებზე“.¹⁸ ამასთან, ეს ურთიერთობა ვერ უზ-

¹⁵ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 02 დეკემბრის №ას-820-778-2013 გადაწყვეტილება №ას-820-778-2013 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილებით სასამართლომ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს შეფასება.

¹⁶ იქვე.

¹⁷ ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, თბ., 2014, 35.

¹⁸ თოდუა მ., ვალდებულებითი ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმების გამოყენების ზოგიერთი თავისებურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ვალდებულებითი სამართალი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, 2006, 8.

რუნველყოფს მოვალის უშუალო კავშირს ნივთთან. რელატიური უფლების განხორციელებისას სახეზეა ფარდობითი ურთიერთობანი, რომლის საფუძველზეც კრედიტორის მოთხოვნა შეზღუდულია მოვალით.¹⁹ ერთ-ერთ ასეთ რთულ საკითხად ვესტერმანი მიიჩნევს სსკ-ის 242დის გამოყენების საკითხს სანივთო სამართალში.²⁰ აღნიშნული, ნორმის თანახმად მოვალე ვალდებულია შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულება კეთილსინდისიერად და საზოგადოებაში აღიარებული მორალური ნორმების დაცვით.

ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობებში უფლებები უფრო კონკრეტდება და გარკვეულ სახეს იღებს, რომელთა სახეები შეუზღუდავია და არის ამომწურავი, შესაბამისად ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობებში ისეთი სახელშეკრულებო უფლებაც შეიძლება წარმოიშვას, რომლის სახეც არ არის კანონით გათვალისწინებული, თუმცა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მას.²¹ თუმცა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ამომწურავად არის განსაზღვრული თუ რა უფლებები და ვალდებულებები ექვემდებარებიან საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. კერძოდ, ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებები ამომწურავად არის განსაზღვრული, ესენია: ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება და ლიზინგი.

სსკ-ის 311¹-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

სსკ-ის თანახმად, იჯარა და ქირავნობა, კონტინენტური ვეროპის ქვეყნების მსგავსად სსკ-ის ვალდებულებითი სამართლის თავში გვხვდება.²² განსხვავებით, საფრანგეთისაგან, სადაც ფრანგულ დოქტრინაში იჯარის უფლებას სანივთო უფლებად განიხილავენ, თუმცა იმისათვის, უფლება სანივთოდ რომ მოვნათლოთ ეს უნდა მოხდეს საკანონმდებლო-ნორმატიულ დონეზე.²³

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის, გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება 1 წელს) საფუძველზე, აგრეთვე ქირავნობა, ქვექირავნობა; იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება, ლიზინგისა და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამდენად, კანონმდებელმა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაუკავშირა ვალდებულებითი უფლების წარმოშობის საკითხი. ვინაიდან, ეს რეგულირება მხოლოდ კერძო სამართლის იურიდიული პირებისთვისაა და ის არ არის განკუთვნილი ფიზიკური პირებისთვის და ინდივიდუალური მენარმეებისთვის, შესაძლოა ამ სახით ნორმის ჩამოყალიბებას საგადასახადო მიზნები ედოს საფუძველად, რათა არ მოხდეს საშემოსავლო გადასახადების დამალვა და აღნიშნული ურთიერთობები იყოს გამჭვირვალე. მაგრამ, თუ კანონის პირდაპირი განმარტებიდან გამოვალთ, ცალსახაა, რომ თავად ამ უფლების წარმოშობას უკავშირებს კანონმდებელი ვალდებულებითი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცი-

¹⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 ნოემბრის №ს-951-989-2011 განჩინება.

²⁰ Westermann, Harry, Sachenrecht, 5.auf. 1966, 1, II, 6. მითითებულია ნაშრომში: *ჭანტურია ლ.*, უძრავი ნივთების საკუთრება, გამომცემლობა „სამართალი“, მოერე გამოცემა, თბ., 2001, 157.

²¹ *ჩიტოშვილი თ.*, პროფესორ ზურაბ ახვლედიანის ხსოვნისადმი მიძღვნილი კრებული, თბ., 2004, 54.

²² იხ. სსკ-ის 531-ე და 581-ე მუხლები.

²³ *ზოიძე ბ.*, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბ., 2003, 8.

ციას,²⁴ რაც არ წარმოადგენს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის კომპეტენციას, ვინაიდან კერძოსამართლებრივი უფლების დადგენის-არდადგენის საკითხი სამოქალაქო კოდექსის განსაკუთრებული უფლებამოსილებაა. ამასთან, ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობის საკითხი არ უნდა უკავშირდებოდეს, ამ ვალდებულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. ამასთან, საგულისხმოა, რომ რეგისტრაცია ის ერთ-ერთი პრინციპთაგანია, რომელიც განასხვავებს სანივთო უფლებას ვალდებულებითისგან. აღნიშნული გულისხმობს სანივთო უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სა-ვალდებულოობას.²⁵ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უკავშირდება არამარტო ამ უფლების საჯაროობა, არამედ უფლების წარმოშობაც.²⁶

საინტერესოა, სომხეთის სამოქალაქო კოდექსის მიდგომა ლიზინგთან დაკავშირებით, რომელიც ლიზინგს სანივთო უფლებად არ განიხილავს, თუმცა სანივთო უფლებისთვის დამახასიათებელი ნიშნები აქვს. კერძოდ, ფლობის და სარგებლობის უფლების შენარჩუნება ახალი მესაკუთრის პირობებში. ამასთან, ლიზინგი ექვემდებარება აუცილებელ რეგისტრაციას.²⁷

2. საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, თუმცა არ კეთდება ამ ვალდებულებების ჩამონათვალი, და იმ პრინციპების განსაზღვრა, რომლის მიხედვითაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაარეგისტრიროს ასეთი ვალდებულება ან არა, ხოლო საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება ზოგადი (ფართო) ხასიათის ჩანანერია.

საკუთრების უფლების შეზღუდვებზე, „ბოჭყვებზე“ სსკ ლაპარაკობს. კერძოდ, სსკ-ის 170-ე მუხლში ნათქვამია: მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით. ამასთან, „მესაკუთრე ვერ შეზღუდავს სხვა პირის მიერ თავისი საკუთრებით სარგებლობას იმ ფარგლებში, რომლებიც მას თავად განუსაზღვრა“.²⁸ ამასთან, სსკ-ის 172-ე მუხლის თანახმად, „მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება“. ამდენად, „მესაკუთრის მიერ თავისი საკუთრების უკან დაბრუნების მოთხოვნა, ექვემდებარება სახელშეკრულებო ბოჭვიდან გამომდინარე შეზღუდვას“.²⁹

ვალდებულებით სამართალში მოქმედი კერძო ავტონომიის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარეებს თავისუფლად შეუძლიათ ხელშეკრულებათა შინაარსის განსაზღვრა, აღნიშნული პრინციპი მხარეებს ანიჭებს სახელშეკრულებო შემოქმედების თავისუფლებას, აღნიშნული გუ-

²⁴ იხ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მეხუთე პუნქტი.

²⁵ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, „სამართლის ჟურნალი“ №1, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2013, 71.

²⁶ *Курзински-Сингер Е., Зарандиа Т.*, Рецепция немецкого вещного права в Грузии, Журн. “Вестник Гражданского Права”, №1, 2012, 34-35.

²⁷ სომხეთის სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 611, <<http://www.parliament.am/legislation.php?sel=show&ID=1556&lang=eng>>.

²⁸ *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბ., 2009, 221.

²⁹ იქვე, 221.

ლისხმობს შემდეგს: მხარეებს შეუძლიათ დადონ ნებისმიერ სახის და შინაარსის ხელშეკრულება, თუ ის არ ეწინააღმდეგება კანონს, საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამდენად, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები შეიძლება იყოს მრავალი სახის.

ქვემოთ მოცემულ ქვეთავებში განხილულია, იმ ვალდებულებების მოკლე ჩამონათვალი, რომლებიც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ან სასამართლო დავის საგანი გამხდარა.

2.1. განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება

ნასყიდობის ხელშეკრულება თავისი სამართლებრივი ბუნებით კონსესუალურ ხელშეკრულებათა რიცხვს მიეკუთვნება, რაც ნიშნავს, რომ მის დასადავად ხოლო მხარეთა ნამდვილი ნების გამოვლენაა საჭირო ხელშეკრულების არსებით პირობებთან დაკავშირებით. ამაზე მეტყველებს სსკ-ის 477-ე მუხლის შინაარსიც, რომლის თანახმად, მხარეები მხოლოდ კისრულობენ გარკვეული მოქმედების შესრულების ვალდებულებას. შესაბამისად, როგორც ერთის მხრივ თანხის, ისე მეორე მხრივ ნასყიდობის საგნის გადაცემა, არა ხელშეკრულების დადების წინაპირობა, არამედ მისი შესრულებაა. სსკ-ის 505-ე მუხლის მიხედვით კი, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში. შესაბამისად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველს ნივთის გადაცემის ვალდებულება წარმოეშობა მყიდველის მიერ ფასის სრულად გადახდამდე, ნივთის გადაცემით კი მყიდველზე გადადის საკუთრების უფლება და მესამე პირებთან ურთიერთობაში ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ გვევლინება უკვე მყიდველი. ამდენად, ნასყიდობით განვადებისას ხელშეკრულების საგანზე მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემა ფასის გადახდამდე.³⁰

საჯარო რეესტრში განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების წარდგენის შემთხვევაში რეგისტრირდება როგორც მყიდველის საკუთრების უფლება, ასევე გამსხვისებლის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებაც. აქ ჩნდება შეკითხვა ასეთი ვალდებულების რეგისტრაციის შემთხვევაში გამსხვისებელს თუ შეუძლია ნივთის გასხვისება და თუ კი, გადაჰყვება თუ არა რეგისტრირებული ვალდებულება უძრავ ნივთს? ერთ-ერთ საქმეზე, სააპელაციო სასამართლომ განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „საკუთრების უფლებაზე დაწესებულ შეზღუდვებს ეს წარმოადგენს გარკვეული სახის უზრუნველყოფას მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე, რაც გავლენას ვერ მოახდენს აღნიშნული ქონების სამართლებრივ რეჟიმზე“.³¹ აღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე უნდა ვივარაუდოთ, რომ მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს უძრავი ნივთით, აგრეთვე განკარგოს უძრავი ნივთი, თუ ხელშეკრულებით არ აქვს მესაკუთრეს შეზღუდვა, თანხის სრულად გადახდამდე, ნივთის გასხვისებაზე.

სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. აღნიშნულის

³⁰ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 23 დეკემბრის №ას-614-584-2013 გადაწყვეტილება.

³¹ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება, საქმე №2ბ/777-12, <<http://library.court.ge/>>.

გათვალისწინებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულება, ხელშემშლელი გარემოება ვერ იქნება უძრავი ნივთის განკარგვისა (თუ შეზღუდვით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული), ვინაიდან ვალდებულებითი ურთიერთობა პირებს შორის წარმოშობილი ურთიერთობაა, ახალი მესაკუთრის პირობებში აღნიშნული ვალდებულება უძრავ ნივთს არ უნდა გადაჰყვეს.

ისეთი უძრავი ნივთის განკარგვის შემთხვევაში, რომელზედაც განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება არის რეგისტრირებული, მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის დღის წესრიგში დგება საკითხი, სარეგისტრაციო დოკუმენტად მოთხოვნილ უნდა იქნეს თუ არა იმ პირის თანხმობის წარმოდგენა, რომლის წინაშეც უნდა შეასრულოს მოვალემ ნაკისრი ვალდებულება (თანხის ნაწილ-ნაწილ გადახდა), თუ მარეგისტრირებელი ორგანო დაინტერესებულ პირს ამ სახის სარეგისტრაციო დოკუმენტს მოსთხოვს, მას უნდა ჰქონდეს შესაბამისი სამართლებრივი დასაბუთება. წინა აბზაცში განვითარებული მსჯელობა კი განსხვავებული დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას გვაძლევს, ვინაიდან „განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება ფასის გადახდამდე“³², ამდენად მესაკუთრის ნება უძრავი ნივთის გასხვისებაზე დამოკიდებული არ უნდა იყოს იმ პირის თანხმობაზე, რომლის წინაშეც აქვს ნაკისრი ვალდებულება.

ამასთან, თუ მივდივართ იმ დასკვნამდე, რომ განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულება არ არის ნივთთან დაკავშირებული, მაშინ რა მიზანს ემსახურება მისი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასახვა? რეგისტრაციას თუ მხოლოდ საინფორმაციო ხასიათი გააჩნია, შეგვიძლია მივიჩნიოთ, რომ გაუმართლებელ დამატებით გარანტიებს უქმნის იმ პირებს, რომელთა სასარგებლოდაც არის რეგისტრირებული აღნიშნული ვალდებულება, ვინაიდან საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი, რაც გამოიხატება კანონისმიერ პრეზუმფციაში, თანახმად, სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებისა. ამ კონტექსტში მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რას მოიცავს კანონით გათვალისწინებული პრეზუმფცია, იგი იცავს შემძენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნებისმიერ უსწორობის შედეგისაგან, თუ ასეთი დაცვა არ ვრცელდება დანაშაულებრივი გზით განხორციელებული არასწორი ჩანაწერის მიმართ, რომელიც შემძენს შესაძლოა, ეჩვენებოდეს კიდევ სწორად.³³

ამდენად, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება- თანხის ნაწილ-ნაწილ გადახდის ვალდებულება, არ წარმოადგენს რეგისტრაცია სავალდებულო უფლებას, თუ ამავე დროს ხელშეკრულებით მხარეებს არ აქვთ შეზღუდვა დაწესებული, თანხის სრულად გადახდამდე უძრავი ნივთის გასხვისებაზე. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში, ასეთი სახის ვალდებულების ასახვა მარეგისტრირებელ ორგანოში გამართლებულია, ვინაიდან შეზღუდვა დაკავშირებულია უშუალოდ უძრავ ნივთთან, რაც მესამე პირებისთვისაც ცნობილი უნდა იყოს საჯარო რეესტრის ამონაწერით. მაგრამ, თუ გასხვისების აკრძალვას არ ითვალისწინებს ხელშეკრულება, მაშინ მხოლოდ თანხის ნაწილ-ნაწილ გადახდის ასახვა, საჯარო რეესტრის ამონაწერში გამართლებული არ არის, ვინაიდან ასეთი სახის ვალდებულება დაკავშირებულია პირთან, და მისი რეგისტრაცია უძრავი ნივთის განკარგვის შემზღუდველი ვერ იქნება.

ამასთან, როცა განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული არ არის ვალ-

³² თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე №2ბ/3451-12, <<http://library.court.ge/>>.

³³ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმე №2ბ/1232-12, <<http://library.court.ge/>>.

დებულების დარღვევისას რა შემთხვევაში უბრუნდება პირვანდელ მესაკუთრეს უძრავი ნივთი. მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს, თუ რა სარეგისტრაციო დოკუმენტი უნდა მოსთხოვოს დაინტერესებულ პირს, რაც დაადასტურებს ვალდებულების შეუსრულებლობას/არაჯეროვან შესრულებას და დადგინდება ვალდებულების დარღვევა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, „სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეესტრაციის მოთხოვნის უფლებას“. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციას ცალმხრივად მიმართვის საფუძველზე ახდენს, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (ასევე, მაგალითად თუ მითითებულია საბანკო რეკვიზიტები, რომელ ანგარიშზეც უნდა შესრულდეს ნაკისრი ვალდებულება).

სსკ-ის 508-ე მუხლის თანახმად, „თუ გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, უარის თქმისას ყოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს. ამის სანაშაღმდეგო შეთანხმება ბათილია». ამდენად, იმ პირობებში, როცა ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, უძრავი ნივთის პირვანდელ მესაკუთრეზე დაბრუნება (რომლის წინაშეც რეგისტრირებულია ვალდებულება) შესაძლოა მოჰყვეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ერთობლივი განცხადების შეტანით, ხელშეკრულების მოშლის გამო, სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის დაბრუნების თაობაზე ან აღნიშნულზე სასამართლოს გადაწყვეტილებას.

2.2. ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით

სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა ურთიერთგავლენა ვლინდება გამოსყიდვის უფლებით დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, რომელიც პრაქტიკაში განიხილება, როგორც უზრუნველყოფილი საკუთრების ერთ-ერთი სახე. სსკ-ის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისას, გამოსყიდვის უფლება ვალდებულების სახით რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ეს ის შემთხვევაა, როცა მოვალე, ნაცვლად იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისა, კრედიტორს თავის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად უძრავ ნივთზე საკუთრებას გადასცემს.³⁴

სსკ-ის 514-ე მუხლის თანახმად, გამოსყიდვის ვადა არ შეიძლება აღემატებოდეს ათ წელს. ამ ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. გამოსყიდვის ვადაზე მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულებით. იმ შემთხვევაში, როცა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოსყიდვის ვადა გადის, რა შემთხვევაში უნდა დაარეგისტროს და რა დოკუმენტაციის საფუძველზე ვალდებულების შეწყვეტა საჯარო რეესტრმა? საკითხი მარტივადაა, როცა აღნიშნულის თაობაზე თავად ხელშეკრულებაშია მითითება გაკეთებული (მაგალითად: საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები და ა.შ.),

³⁴ ბოლინგი ჰ., უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, პროფესორ თენგიზ ლილუაშვილის დაბადებიდან 75-ე წლისთავისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებული, თბ., 2003, 70.

მაგრამ როცა აღნიშნულის თაობაზე დათქმა არ არის ხელშეკრულებაში, მაშინ მარეგისტრირებული ორგანო მესაკუთრეს თავდაპირველი მესაკუთრის თანხმობას თხოვს ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციისთვის. რაც პრაქტიკაში, ბუნებრივია წარმოშობს მთელ რიგ პრობლემებს, პირველ რიგში კი უძრავი ნივთის ბრუნვაუნარიანობას უშლის ხელს.

სსკ-ის 327-ე მუხლი ეხება ხელშეკრულების არსებით პირობებს. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სსკ-ის 515-ე მუხლი შემდეგნაირად განმარტავს ოფციას: მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ მყიდველს ცალმხრივად აქვს უფლება, ესა თუ ის საგანი შეიძინოს განსაზღვრულ დრომდე ან განსაზღვრულ მოვლენამდე (შესყიდვის ოფცია), ანდა, იმავე პირობებში, გამყიდველს უფლება აქვს საგანი მყიდველს მიჰყიდოს (გაყიდვის ოფცია). ოფციის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ნასყიდობის ხელშეკრულების ნორმები, თუკი მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მაგალითად, როცა ხელშეკრულების მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულება, ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის უკავშირდებოდა სამომავლო მოქმედებათა დროში ორგანიზებას და ითვალისწინებდა ვალდებულების შესრულებას, კერძოდ, ხელშეკრულების ერთი მხარე ვალდებული იყო მეორე მხარესთვის დაებრუნებინა უძრავი ნივთი, თუკი ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში მას გადაუხდოდა ნასყიდობის ფასს. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების შინაარსიდან და მოქმედი საკანონმდებლო რეგულირებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში (გამოსყიდვის ვადის ამონურვამდე) უძრავი ნივთის გამოუსყიდველობა სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულებისა და არსებული ვალდებულების შესახებ ჩანაწერის გაუქმების საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო.

გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს, სახეზეა ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება, რომლითაც ხელშეკრულების მონაწილე ერთ-ერთ მხარეს, ხელშეკრულებით დათქმული პირობებიდან გამომდინარე, ეძლევა შესაძლებლობა განახორციელოს ნაკისრი ვალდებულება და შეიძინოს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ან უარი თქვას მის შესრულებაზე. ოფცია არის უფლება და არა ვალდებულება, დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის მესაკუთრეს ეხსნება გამომსყიდველისთვის ქონების მიყიდვის ვალდებულება.

ამასთან, თუ შესრულების მიღებას აყოვნებს კრედიტორი, რის საფუძველზე უნდა დაადასტუროს მოვალემ აღნიშნული გარემოება საჯარო რეესტრში და თავად დარეგისტრირდეს ისევ უძრავი ნივთის მესაკუთრედ. უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ სსკ-ის 434-ე მუხლის შესაბამისად, „კრედიტორის მიერ შესრულების დაყოვნების შემთხვევაში ა. დ-ს შეეძლო თანხის დეპონირება, რის შემდეგაც იგი გათავისუფლდებოდა ი. ჯ-ის წინაშე ვალდებულებისაგან“.³⁵ თუმცა, აღნიშნული გარემოება რამდენად უნდა შეაფასოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ, ვინაიდან სასამართლოს უფლებამოსილებაა შეაფასოს კრედიტორი აყოვნებს თუ არა შესრულების მიღებას. ამასთან, სსკ-ის 434-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დეპონირებით მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან. ამდენად, თუ მოვალე საჯარო რეესტრს წარუდგენს ნოტარიუსის მიერ გაცემულ ცნობას

³⁵ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 29 დეკემბრის №ას-1532-1538-2011 გადაწყვეტილება.

(მტკიცებულებას) თანხის ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის შესახებ. აღნიშნული ვალდებულების შეწყვეტის და პირვანდელი მესაკუთრის აღდგენის საფუძველი უნდა გახდეს საჯარო რეესტრისთვის. აქვე, ყურადღება უნდა მიექცეს ვალდებულების შესრულების დროს რამდენად განხორციელდა გამოსყიდვა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში.

2.3. უპირატესი შესყიდვის უფლება

სსკ-ის 516-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს შეუძლია ამ უფლების განხორციელება, თუ ვალდებული პირი მესამე პირთან დებს მოცემული ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებას. უპირატესი შესყიდვის შესახებ აუცილებელია მხარეთა შეთანხმება, თანამესაკუთრისათვის ასეთ უფლებას შეთანხმების გარეშე კანონი არ ადგენს.³⁶ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით მხარეებს სხვა რამ არ აქვთ გათვალისწინებული, უპირატესი შესყიდვის უფლება პერსონიფიცირებულია, ვინაიდან უპირატესი შესყიდვის უფლება არც სხვა პირს გადაეცემა და არც მემკვიდრეობით გადადის.³⁷

იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია უპირატესი შესყიდვის უფლება, იგი რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში; გამოსყიდვის უფლება, მართალია, პირებს შორის წარმოშობილი ვალდებულებითი ურთიერთობაა, მაგრამ გარკვეულწილად დაკავშირებულია უძრავ ნივთთან, კერძოდ ვალდებულმა პირმა დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონეს იმ ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის დადებასაც ის აპირებს მესამე პირებთან. ამდენად, ყოველი მესამე პირისთვის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ცნობილი უნდა იყოს უპირატესი შესყიდვის შესახებ.

ამასთანავე, სსკ-ის 173-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება შეიძლება განისაზღვროს მხარეთა შეთანხმებით. ამდენად, იმისთვის რომ უპირატესი შესყიდვის უფლებით ისარგებლოს პირმა, აღნიშნულის თაობაზე საჭიროა შეთანხმების არსებობა.

2.4. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღებული ვალდებულების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში

როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, კონკრეტული ფართის გადაცემის შესახებ. მაშინ, როდესაც მხარეთა შორის წარმოიშობა სახელშეკრულებო ვალდებულებითი ურთიერთობები, კერძოდ ვალდებულება კონკრეტული ფართის გადაცემის-რამდენად უნდა დარეგისტრირდეს ასეთი ვალდებულება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში? სსკ-ის 319-ე მუხლის შესაბამისად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი, თუმცა ამ სახის ვალდებულებების რეგისტრაციის შემთხვევაში, რამდენად იბოჭება თავად უძრავი ნივთი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2011 წლის 22 თებერვალს შეტანილი დამატებისა და ცვლილების შესაბამისად, მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ზემოთ ხსენებული „ლ“ ქვე-

³⁶ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 დეკემბრის № ას-1269-1198-2012 გადაწყვეტილება.

³⁷ იხ. სსკ-ის 516-ე მუხლის მეორე ნაწილი.

პუნქტი კი საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს ეხება. ასეთი სახის ვალდებულებები რეგისტრირდება უძრავი ნივთთან დაკავშირებით, თუ ხელშეკრულების მხარის მიმართ? ამ მხრივ საინტერესოა საჯარო რეესტრის პრაქტიკა, ერთ-ერთ საქმეზე რომელიც საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციას ეხებოდა, კერძოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველის მიერ ნაკისრი დამატებითი ვალდებულება ასაშენებელი ძირითადი ფართიდან გამყიდველებისათვის არასაცხოვრებელი ფართების გადაცემის თაობაზე, საჯარო რეესტრმა ასეთი სახის რეგისტრირებული ვალდებულება ახალი მესაკუთრის არსებობის პირობებში, ტექნიკური ხარვეზის გზით გაასწორა და აღარ ასახა საჯარო რეესტრში ამონაწერში. მარეგისტრირებელი ორგანოს მსჯელობა ემყარებოდა იმ არგუმენტს, რომ სანივთო უფლებისგან განსხვავებით, ვალდებულება არ არის აქცესორული ბუნების ნივთს რომ გადაჰყვეს, იგი არ არის უძრავ ნივთზე ავტომატურად მიბმული და იგი არსებობს მხოლოდ კონკრეტულ მხარეებს შორის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც ტექნიკური ხარვეზის შესწორების შესახებ გადაწყვეტილება ძალაში იქნა დატოვებული გასაჩივრდა სასამართლოში. მოცემულ საქმეზე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „სახელშეკრულებო ვალდებულება არ არის სანივთო უფლება, მისგან განსხვავებით სახელშეკრულებო ვალდებულება მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლას არ ითვალისწინებს. შესაბამისად, თვით რეგისტრირებული უფლების შემთხვევაშიც კი, დაუშვებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების გადასვლის შესაძლებლობის დაშვება“.³⁸

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. ამასთან, ამ მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ხსენებული ნორმა ერთმანეთისგან განასხვავებს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებსა და ვალდებულებებს და იგი არ ითვალისწინებს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლას, რამეთუ არც საჯარო რეესტრი და არც სამოქალაქო კანონმდებლობა არ უშვებს მხარეთა ნების საწინააღმდეგოდ ერთი პირის მიერ ნაკისრი ვალდებულების გადაკისრებას მეორე პირისათვის, მიუხედავად ნაკისრი ვალდებულებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრირდება მხოლოდ ვალდებულება გარიგების თაობაზე და არა კონკრეტულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული რაიმე უფლება. ამ მხრივ საინტერესოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილება³⁹, სადავო გარემოებას წარმოადგენდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, ჭიშკრის მონყოფის ვალდებულება. სასამართლომ განმარტა, რომ „ჭიშკრის

³⁸ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 27 ნოემბრის განჩინება, საქმე 33/771-14, საქმე №330310013201147.

³⁹ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 02 დეკემბრის №ას-820-778-2013 გადაწყვეტილება.

მონყობა და ამისათვის სათანადო ხარჯის გაღება, არ წარმოადგენდა სანივთო უფლების შესატყვის ვალდებულებას. სასამართლომ განმარტა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა წარმოდგებოდა იმ შეზღუდული უფლებიდან, რომელიც ვალდებულებითი და არა სანივთო ურთიერთობის პროდუქტი იყო. ამასთან, სადავო უფლება (სარჩელის მოთხოვნა) არ იყო საკუთრებიდან (ნივთიდან) ნაწარმოები და იგი არ იყო მოპასუხის საკუთრებაში არსებული ნივთის სახელშეკრულებო ტვირთი⁴⁰. სასამართლომ ზუსტი აქცენტები დასვა იმასთან დაკავშირებით, თუ რა შემთხვევაში უნდა იქცეს ვალდებულება ნივთის თანამდეგ უფლებად- **თუ ის იქნება სანივთო უფლების შესატყვისი ვალდებულება**. თუმცა, უზენაესი სასამართლო არც ამ გადაწყვეტილებაში, არ აზუსტებს, თუ რა სახის ვალდებულება შეიძლება იყოს სანივთო უფლების შესატყვისი (მხოლოდ აზუსტებს იმ გარემოებას, რომ ჭიშკრის მონყობა არ არის სანივთო უფლების შესატყვისი ვალდებულება).

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად, პრივატიზების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, რომელიც ძირითადად შეადგენს 1 (ერთი) ლარის გადახდის ვალდებულების რეგისტრაციას. როგორც წესი, ასეთი სახის შაბლონურ ხელშეკრულებებში ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციისთვის მოითხოვება როგორც თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასევე ვალდებულების შესრულების თაობაზე კრედიტორის მიერ გაცემული თანხმობა.

2.5. აუცილებელი გზა

სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება და მესაკუთრის უფლებები – ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით) ისე, რომ არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა – შეიძლება შეიზღუდოს კანონით ან ხელშეკრულებით. სსკ-ის 247-ე მუხლის თანახმად, თუ სერვიტუტი უკავშირდება მიწის ნაკვეთის გარკვეული უფლებით შესაძლო დატვირთვას, აუცილებელი გზა ცალსახად გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვის იმპერატიულ მოთხოვნას. მოცემულ შემთხვევაში ობიექტურმა საჭიროებამ წარმოშვა აუცილებელი პირობა სხვისი ნივთით სარგებლობისა, რასაც კანონმდებლობა მკაფიო შედეგს - აუცილებელი გზის უფლებას უკავშირებს. კანონის ეს დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში, ანუ ობიექტური გარემოება წარმოშობს სხვისი ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სსკ-ის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.⁴¹ ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განსხვავებული პოზიცია დააფიქსირა, კერძოდ განმარტა, რომ სსკ-ის 180-ე მუხლში „ასახულია საკუთრების კანონისმიერი შეზღუდვის საფუძვლები. მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენების უფლება საჯარო გზასთან აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად დგება იმ

⁴⁰ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 02 დეკემბრის №ას-820-778-2013 გადაწყვეტილება.

⁴¹ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 08 დეკემბრის №ას-1141-1187-2014 გადაწყვეტილება.

შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი იზოლირებულია საჯარო გზების, ელექტრო, ნავთობის, გაზის ან წყალმომარაგების ქსელისაგან. აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული პირობების შემთხვევაში მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოეშობა თემის ვალდებულება და შესაბამისი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება⁴².

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი აუცილებელი გზის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით დათქმას არ აკეთებს. ამდენად, ბუნდოვანია, რამდენად არის შესაძლებელი აუცილებელი გზა, დარეგისტრირდეს მესაკუთრის მიერ ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე, და ეს იქნება თუ არა ისეთი ვალდებულება, რომელიც უნდა გახდეს ნივთის თანამდევით უფლება. სსკ-ის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელმეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. აუცილებელი გზით მიწის ნაკვეთის დატვირთვისას, მესაკუთრეების უფლების დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, უნდა გამოირიცხოს აუცილებელი გზით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ზედმეტად დავალდებულება და, ამავდროულად, სხვა მესაკუთრისათვის ნაკლებად ზიანის მომტანი გზის არსებობა⁴³. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, აუცილებელი გზა შეიძლება დადგინდეს სახელმეკრულებო ბოჭვის ფარგლებშიც. იმ შემთხვევაში, თუ აუცილებელი გზა დადგინდება ხელმეკრულებით (სახელმეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში), მაშინ აღნიშნული სამართლებრივი ურთიერთობა მხარეებს შორის უნდა დარეგულირდეს სერვიტუტით გათვალისწინებული ნორმებით.

სერვიტუტის იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, ის მხოლოდ ორი გზით დგინდება: კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების ან სანივთო გარიგების საფუძველზე, სადაც აუცილებელია მხარეთა შორის სერვიტუტის შესახებ შეთანხმების წერილობითი ფორმით გაფორმება. სერვიტუტი, როგორც სხვის ნივთზე უფლება, ორი გზით დგინდება: კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე, და 2) პირთა სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე. სერვიტუტის დასადგენად, მსგავსად სხვა შეზღუდული სანივთო უფლებებისა, გამოიყენება უძრავი ნივთების შეძენისთვის დადგენილი წესები, რაც გულისხმობს, რომ აუცილებელია სერვიტუტის უფლების მქონე პირსა და მესაკუთრეს შორის დაიდოს წერილობითი ფორმის გარიგება და ამ გარიგებით განსაზღვრული სერვიტუტის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სერვიტუტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულობა სწორედ მესამე პირთა ინტერესების უზრუნველყოფითაა განპირობებული⁴⁴. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ, ასევე ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ „სერვიტუტის შემთხვევაში ყოველი ახალი მესაკუთრის სერვიტუტი სახეზე იქნება, თუმცა, რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულობა პრეზუმირებს, რომ ახალი მესაკუთრე ინფორმირებულია აღნიშნულის შესახებ. ასეთის სადავოობის პირობებში მტკიცებას ექვემდებარება შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტი“⁴⁵. „ევროპულ სამოქალაქო-სამართლებრივ სისტემაში დამკვიდრებული დოქტრინალური მოსაზრების, რაც გაზიარებულია სასამართლოთა დასკვნებით, თანახმად, საადგილმამულო სერვიტუტი ისე ნათ-

⁴² თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება საქმე №2ბ/2270-09, <<http://library.court.ge/>>.

⁴³ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 27 მაისის №ას-312-297-2013 გადაწყვეტილება.

⁴⁴ Yanonopoulos A.n.; The Legal Servitude of Passage, Tulane Law Review, 38-42, <<http://ssrn.com/en/>>.

⁴⁵ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის №ას-ბს-125-122 (კ-14) გადაწყვეტილება.

ლად და გარკვევით უნდა იყოს შეტანილი რეესტრში, რომ მესამე პირთათვის მისი არსი ადვილად შესაცნობი აღმოჩნდეს“.⁴⁶

სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში, თუ აუცილებელი გზა უნდა დარეგისტრირდეს, როგორც საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება ან სარგებლობა (უძრავი ნივთის ამონაწერში სარგებლობის გრაფაში), შემდგომ კითხვის ნიშნები გაჩნდება იმასთან დაკავშირებით, ეს ვალდებულებები უნდა გადაჰყვეს თუ არა უძრავ ნივთს? საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დღეს არსებული პრაქტიკის თანახმად, იმ რეალობის შემთხვევაში, როცა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი სპეციალურ დათქმას არ აკეთებს აუცილებელი გზის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, არ კმაყოფილდება ის განცხადებები, რომლითაც მოთხოვნილია აუცილებელი გზის, როგორც საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაცია.

ამასთან, საყურადღებოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთი გადაწყვეტილება, რომლითაც სასამართლომ განმარტა, რომ „სსკ-ის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. აუცილებელი გზა წარმოადგენს სანივთო უფლებას. სასამართლოს მიერ აღიარებულია „ბ-ის“ მილსადენის კომპანიის სანივთო უფლება რ. გ-ის მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, მითითებული ნორმის საფუძველზე კომპანია უფლებამოსილია მოახდინოს ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“.⁴⁷ **აღნიშნული გადაწყვეტილებით, სასამართლომ ფუნდამენტური მნიშვნელობის მოსაზრება წარმოადგინა, პირველ რიგში განმარტა, რომ არსებობს „სხვა სანივთო უფლებები“ და მეორეს მხრივ განმარტა, რომ „აუცილებელი გზა“ არის სანივთო უფლება.**

თუ აუცილებელი გზა დადგინდება სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე იგი უნდა დარეგისტრირდეს, როგორც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება. ამასთან, აღნიშნული იქნება არა პირთან, არამედ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული და შესაბამისად გადაჰყვება ახალ მესაკუთრეს.

2.6. სამომავლო უფლების რეგისტრაცია

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, როგორც საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება რეგისტრირდება სამომავლო უფლება. საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ „სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან მოყოლებული ურთიერთობებისათვის უძრავ ნივთზე დაკავშირებული უფლება (მათ შორის სამომავლო უფლება) რეგისტრაცია უნარიანად განიხილება და საკუთრების არსებობა სწორედ ამ უფლების რეგისტრაციის გზით დასტურდება, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით, ამასთანავე, გარდამავალი პერიოდისათვის კანონი ითვალისწინებდა რეესტრის ჩანაწერთან ტექნიურის ჩანაწერის გათანაბრებას (სკ 1514-ე მუხლი)“.⁴⁸ აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა იმასთან დაკავშირებით, რომ უძრავ ნივთზე დაკავშირებული სამომავლო უფლება რეგისტრაცია უნარიანია.

მაგალითად, როცა ხელშეკრულების მხარეები თანხმდებიან, რომ უძრავ ნივთზე განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემთხვევაში სახლის ნაწილზე (ნახევარზე)

⁴⁶ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 28 ოქტომბრის №ას-ბს-125-122 (კ-14) გადაწყვეტილება.

⁴⁷ უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის №ას-1416-1548-04 გადაწყვეტილება.

⁴⁸ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 დეკემბრის №ას-623-586-2012 გადაწყვეტილება.

დაიდება უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ეს ისეთი სამომავლო უფლებაა, რომლის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში სავალდებულოა, რამდენადაც დაკავშირებულია არამარტო პირთან, არამედ ნივთთანაც (პირობის დადგომის შემთხვევაში უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება), რომელიც ცნობილი უნდა იყოს მესამე პირებისთვის, ვინაიდან აღნიშნული ვალდებულება ნივთზე განხორციელებული გარკვეული შეზღუდვაა (საკუთრების კონკრეტულ პირზე გადაცემა).

საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე სამომავლო უფლება რეგისტრირდება მიზნული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ტრანზაქციით. „მიზნული ვალდებულება“ არ არის ნორმატიული რეგულირება, ამდენად ბუნდოვანია თუ რა სახის ვალდებულებები მოიაზრება მასში. მაგალითად, მიზნული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ტრანზაქციით რეგისტრირდება შემდეგი სახის ვალდებულება: „კომპანია“ იღებს ვალდებულებას გაყიდოს ქ.თბილისში არსებულ ბინა, ხოლო მყიდველი იღებს ვალდებულებას მიიღოს და გადაუხადოს კომპანიას ხელშეკრულებაში აღნიშნული პირობებით და ვადაში მხარეთა შორით შეთანხმებით გათვალისწინებული თანხა. ამ სახის ხელშეკრულების რეგისტრაციის შემთხვევაში, „კომპანია“ რჩება ისევ უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, ხოლო ხელშეკრულების მეორე მხარე საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირდება მყიდველად.

ასევე, მიზნული ვალდებულების ტრანზაქციით რეგისტრირდება უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მომავალი მესაკუთრე (მყიდველი).

3. ვალდებულებითი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზანი

სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა, კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.⁴⁹ „ისევე, როგორც უფლებათუარიაანობა ჩნდება ადამიანის დაბადებით, რიგი უფლებების დაბადებაც საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით ხდება“.⁵⁰

რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით“.⁵¹

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იქნეს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიც-

⁴⁹ The Originality on Registration, Oxford I. Oxford I. Legal studies, 1995, 371. Pottage A., The Originality of Registration; Oxford j. Legal stud; 371; 1995, <<http://ssrn.com/en/>>.

⁵⁰ ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 274.

⁵¹ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის №ას-1179-1108-2012 გადაწყვეტილება.

დება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან». ⁵² „ესაა სახელმწიფოს სერიოზული პასუხისმგებლობა ბრუნვის მონაწილეთა მიმართ“.⁵³

ამასთან, ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ „სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, შეეხება რეესტრის ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც შემძენი წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში გამსხვისებლის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს, თუმცა, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ეს ნორმა ასევე არეგულირებს იმგვარ ურთიერთობებს, რომლებიც შეეხება ქონებაზე რეგისტრირებულ ვალდებულებებსაც, ანუ ამ ნორმათა ანალიზით, შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების უფლებრივ მდგომარეობას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე – რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემომდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე».⁵⁴

სანივთო უფლებებთან მიმართებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უკავშირდება ამ უფლებათა წარმოშობა. ამასთან, სანივთო უფლებების შემთხვევაში საჯაროობის პრინციპი უზრუნველყოფს მესამე პირის ინტერესების დაცვას, აგრეთვე ერთ უძრავ ნივთზე რამდენიმე სანივთო უფლება შეიძლება იყოს დადგენილი და ამ შემთხვევაში სწორედ საჯაროობის პრინციპიდან გამომდინარეობს ამ უფლებათა რანგი, (რიგითობა). ერთი შეხედვით, ვალდებულებითი უფლებებისთვის განმსაზღვრელი არ არის ამ უფლებათა საჯაროობა, ვინაიდან ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა არის მხოლოდ პირებს, სამართლის სუბიექტებს შორის წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობა, და ეს ურთიერთობა დახურულია გარეშე მესამე პირებისთვის. თუმცა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, განსხვავებულ მიდგომას ადგენს, იურიდიულ პირებთან დაკავშირებით, და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას უკავშირებს ამ უფლებათა წარმოშობას. აღნიშნული, თუნდაც საგადასახადო მიზნებიდან გამომდინარეობდეს, არ უნდა იქნეს მიჩნეული მიზანშეწონილად, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულირების ფარგლებს სცილდება კერძოსამართლებრივი უფლების დადგენის-არდადგენის საკითხი, ვინაიდან ეს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის განსაკუთრებულ უფლებამოსილებას. ვალდებულებითი ურთიერთობა მხარეებს შორის მაინც იარსებებს იქნება იგი რეგისტრირებული თუ არა საჯარო რეესტრში.

საჯარო რეესტრში ვალდებულებების რეგისტრაციის ერთ-ერთ მიზნად შეიძლება მიჩნეულ იქნას მესამე პირთან ინფორმირებულობა,⁵⁵ მაგრამ თუ ასეთი ვალდებულება მხოლოდ პირთან არის დაკავშირებული და თან, არც არანაირ შეზღუდვას არ ადგენს უძრავ ნივთთან დაკავ-

⁵² იხ. უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის №ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

⁵³ *ზოიძე ბ.*, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბ., 2005, 275.

⁵⁴ იხ. უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის №ას-394-373-2013 გადაწყვეტილება.

⁵⁵ *Hogg J.E.*, Registration of Title and Contractual Rights, *Juridical Review*, xxvii 195 (May 1915), 162, <<http://ssrn.com/en/>>.

შირებით. მესამე პირებს ასეთი ინფორმაციის მიღება მხოლოდ უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე (პირზე) შეუქმნის შთაბეჭდილებას და არა ნივთზე. ამდენად, ასეთი სახის ვალდებულებები არ უნდა წარმოადგენდნენ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებად ვალდებულებებს.

ამასთან, საჯარო რეესტრში ვალდებულებების რეგისტრაციის ერთ-ერთი მიზანი შეიძლება იყოს სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის თანხების მოზიდვა, ვინაიდან „საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასურის განაკვეთების, საფასურის გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №509 დადგენილების დანართის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციისთვის დაწესებულია მომსახურების საფასური.

III. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულებების თანამდევნი შედეგები

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. ამასთან, მნიშვნელოვანია იმ საკითხების წარმოჩენა, თუ რა მოლოდინი აქვს ასეთი რეგისტრაციების მიმართ იმ პირებს, რომელთა სასარგებლოდაც არის რეგისტრირებული ეს ვალდებულებები. უპირველეს ყოვლისა კი ყველაზე მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს, ვალდებულებების რეგისტრაციით ასეთი ვალდებულებები უძრავ ნივთს ხომ არ უკავშირდება და ხდება ნივთის თანამდევნი უფლება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ამ თავის ფარგლებში განხილულ იქნება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულებებს მიდევნების თვისების არსებობა/არარსებობის საკითხი და რისკების განსაზღვრა.

1. აქვს თუ არა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ ვალდებულებებს მიდევნების თვისება

იურიდიულ დოქტრინაში სანივთო უფლების განმსაზღვრელად მიიჩნევა მისი მიდევნებადობის თვისება, მაგრამ აღნიშნული რიგ შემთხვევებში დამახასიათებელია ვალდებულებითი უფლებებისთვისაც, ამის ნათელი მაგალითია ქირავნობის და იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დამქირავებლის და მოიჯარის უფლებები, ახალი მესაკუთრის შემთხვევაშიც.⁵⁶ ნასყიდობის შემთხვევაშიც არ უქმდება უძრავ ნივთზე არსებული ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სარგებლობის უფლება.⁵⁷ რაც იმის მაუწყებელია, რომ ვალდებულებებითა უფლებამ შეიძინა სანივთო უფლებისთვის დამახასიათებელი ნივთზე მიდევნების თვისება „droit de suite“. ამით, იგი ემსგავსება შეზღუდულ სანივთო უფლებას, თვალსაჩინოა რომ აღნაგობისა და უზუფრუქტის მიმართაც ანალოგიური დანაწესი მოქმედებს, კერძოდ სსკ-ის 241-ე მუხლის თანახმად, აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდე-

⁵⁶ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, მეორე გადამუშავებული და სრულყოფილი გამოცემა, თბ., 2003, 8.

⁵⁷ იხ. სსკ-ის 572-ე მუხლი.

ბა აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე. ამასთან, უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე.⁵⁸ ამდენად, „საკუთრება შებოჭილია როგორც სხვა სანივთო, ისე ვალდებულებითი უფლებებით“.⁵⁹

ამასთან, სანივთო უფლების მსგავსად, იჯარისა და ქირავნობის უფლება გარანტირებულია, დაცულია არა მარტო ყველა მესამე პირთან, არამედ მესაკუთრისგანაც, აღნიშნულს განამტკიცებს სამოქალაქო კოდექსის 575-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც დამქირავებელს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი დამრღვევისაგან, მათ შორის, მესაკუთრისაგანაც.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ იჯარისა და ქირავნობის უფლება არ წარმოადგენს ჩვეულებრივ, ტიპიურ ვალდებულებით უფლებას და მისთვის დამახასიათებელია სანივთო უფლების ძირითადი ნიშნები (საჯაროობა, უაბსოლუტურობა, ნივთზე მიდევნებადობა, განსაზღვრულობა). ამასთან, იურიდიულ დოქტრინაში გამოთქმულია მოსაზრება, რომ გადაცემადობის თვისება დამახასიათებელია ისეთ ვალდებულებულებითსამართლებრივ უფლებებზე, რომელთა შინაარსი ორიენტირებულია ნივთზე.⁶⁰

როგორც ზემოთ აღინიშნა საჯარო რეესტრში „მიბმული ვალდებულების“ ტრანზაქციით, როგორც წესი რეგისტრირდება სამომავლო უფლება, თუმცა რამდენად წარმოადგენს ეს უძრავ ნივთთან დაკავშირებულ ისეთ უფლებას, რომელიც მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში უნდა გადაჰყვეს უძრავ ნივთს? ამ შემთხვევაში ამოსავალი არა საჯარო რეესტრში წარდგენილი ტრანზაქციის სახეა (მიბმული ვალდებულება), არამედ, ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის არსი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, რომელიც არეგულირებს ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობებს, ვალდებულების წარმოშობას არ სჭირდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და არსებობს ხელშეკრულების დადების მომენტიდან, ხოლო შემძენის მიერ ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, შემდგომი შემძენის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, წინა მესაკუთრის ვალდებულება უნდა გაუქმდეს და აღარ უნდა აისახოს ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან, რადგან ვალდებულება არ არის სანივთო უფლება ნივთს რომ გადაყვეს და ის შეიძლება გააჩნდეს მხოლოდ კონკრეტულ სამართალსუბიექტს (ხელშეკრულების მხარეს), რომელმაც შეიძლება არც შეასრულოს მის მიერ ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რის გამოც ვალდებულებით ურთიერთობაში კრედიტორ მხარეს უფლება აქვს იდავოს სასამართლო წესით, ხოლო ამავე ურთიერთობაში მოვალე მხარეს ეკისრება სახელშეკრულებო სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა.

ამასთან, მართალია ბუნდოვანია „მიბმული ვალდებულების“ ტრანზაქციის განსაზღვრა, ვინაიდან აღნიშნული არ არის საკანონმდებლო ტერმინი, არ გამომდინარეობს კანონიდან, და თუნდაც ის, რომ იგი „მიბმულ ვალდებულებად“ იწოდება აღნიშნული, ვალდებულებებს სანივთო უფლებისთვის დამახასიათებელ უძრავ ნივთზე მიდევნების თვისებას ვერ მიაწიჭებს.

თუმცა, ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციით გაუმართლებელი გარანტიები ექმნებათ იმ პირებს, რომელთა სასარგებლოდაც არის რეგისტრირებული ვალდებულებები, ვინაიდან რეგისტრაციიდან გამომ-

⁵⁸ იხ. *Курзински-Сингер Е., Зарандиа Т.*, Рецепция немецкого вещного права в Грузии, ж. “Вестник гражданского Права”, № 1, 2012, Т. 17; სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლი.

⁵⁹ *ზოიძე ბ.*, ქართული სამოქალაქო კოდექსის შექმნის ისტორიიდან, ქართული სამართლის მიმოხილვა №6/2003-1.

⁶⁰ *ზოიძე ბ.*, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, მე-2 გადაამუშავებული და სრულყოფილი გამოცემა, თბ., 2003, 8.

დინარე მიიჩნევენ, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გარანტირებულია, აღნიშნულს მოწმობს სასამართლოში წარმოებული დავები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ვალდებულებების რეგისტრაცია უფლების ფიქსაციაა და არა ამ უფლების წარმოშობის საფუძველი.

2. სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულებების ბედი

თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც არ არის უზრუნველყოფილი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება. თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი/მოგირავნე, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება (გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა), რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. თუ იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი იპოთეკარები არიან საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, სადაზღვევო ორგანიზაცია, საერთაშორისო ან „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტები, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ქონებაზე ასეთი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაც. ქონებაზე ადრე რეგისტრირებული უფლებები (მათ შორის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება) ყველა შემთხვევაში უცვლელი რჩება. სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში ამ ქონების ფლობასთან ან/და ამ ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ქონებაზე.⁶¹ ასევე, სსკ-ის 306⁵-ე მუხლის მე-5 და მე-7 ნაწილების თანახმად, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება. აუქციონზე გაყიდული უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტისათვის ამ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე. ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად პირველყოვლისა უნდა დადგინდეს ა) აღსრულება ხორციელდება უზრუნველყოფილი თუ არა უზრუნველყოფილი კრედიტორის სასარგებლოდ ბ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება წარმოადგენს ვალდებულებით ურთიერთობას თუ სანივთო უფლებას და გ) ხელშეკრულებით ნაკისრი ეს ვალდებულება როდის იქნა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

იმ შემთხვევაში, თუ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან

⁶¹ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4, მე-5 და მე-6 პუნქტები.

დაკავშირებული ვალდებულებებში მოიაზრება მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულებები, მაშინ სააღსრულებო წარმოებისას გაყიდული უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლისას (იგი იქნება უზრუნველყოფილი თუ არა უზრუნველყოფილი კრედიტორი) ვალდებულება არ გადაჰყვება უძრავ ნივთს. ასევე მნიშვნელობა არ მიენიჭება, საჯარო რეესტრში ასეთი ვალდებულების რეგისტრაციის დროს.

IV. დასკვნა

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტმა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაუკავშირა ვალდებულებითი უფლების წარმოშობის საკითხი, მაგრამ აღნიშნული მიჩნეულ არ უნდა იქნეს მიზანშეწონილად, პირველ რიგში უფლების დადგენის/არდადგენის საკითხი (ხელშეკრულების ფორმის განსაზღვრა) სსკ-ის განსაკუთრებული უფლებამოსილებაა და მეორე რიგში აღნიშნული ეწინააღმდეგება ვალდებულებითი ურთიერთობის არსს, ვინაიდან ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშობა ხელშეკრულების დადების მომენტიდან.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტი შესაძლოა საჭიროებდეს გადახედვას, და იგი ისე უნდა იქნეს ჩამოყალიბებული, რომ ვალდებულის წარმოშობისთვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ იყოს სავალდებულო. ამასთან, თუ კანონმდებლის ნება, საგადასახადო მიზნებით არის განპირობებული, მაშინ ეს სსკ-ის რეგულირების სფეროდ უნდა იქცეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები; მართალია, კანონმდებლობა ზუსტ ჩამონათვალს აღნიშნული ვალდებულებებისა ვერ მოგვცემს, ვინაიდან ვალდებულებით სამართალში მოქმედი კერძო ავტონომიის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარეებს თავისუფლად შეუძლიათ ხელშეკრულებათა შინაარსის განსაზღვრა, აღნიშნული პრინციპი მხარეებს ანიჭებს სახელშეკრულებო შემოქმედების თავისუფლებას, აღნიშნული გულისხმობს შემდეგს: მხარეებს შეუძლიათ დადონ ნებისმიერ სახის და შინაარსის ხელშეკრულება, თუ ის არ ეწინააღმდეგება კანონს, საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. თუმცა, აღნიშნული არ გულისხმობს, რომ განსაზღვრული იყოს ის პრინციპები, რომელთა საფუძველზეც მარეგისტრირებელი ორგანო გამიჯნავს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ რეგისტრირებად და არარეგისტრირებად ვალდებულებებს.

სტატიაში განვითარებული მსჯელობა კი, იძლევა იმის ვარაუდის საფუძველს, შესაძლოა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უნდა რეგისტრირდებოდეს მხოლოდ ისეთი საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, რომელსაც კავშირი აქვს ნივთთან (გარკვეული შეზღუდვაა ნივთთან დაკავშირებით), მაგრამ თუ ვალდებულება მხოლოდ პირთან არის დაკავშირებული და ის არ ადგენს რაიმე სახის შეზღუდვას, ან უპირატესობას, მაშინ ასეთი ვალდებულებები რეგისტრაციას არ უნდა ექვემდებარებოდნენ.

ისეთი ვალდებულების რეგისტრაციით, რომელიც არ ადგენს რაიმე სახის შეზღუდვას, ან უპირატესობას უძრავ ნივთთან დაკავშირებით, პირებს რომელთა სასარგებლოდაც არის რე-

გისტრირებული ვალდებულებები, გაუმართლებელი გარანტიები ექნებათ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. ვინაიდან, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უზრუნველყოფს რეგისტრაციის სანდოობას.⁶²

რაც შეეხება, „მიზმულ ვალდებულებას“, იგი არ არის საკანონმდებლო ტერმინი, ამდენად ამ ტრანზაქციის საფუძველზე ვალდებულების რეგისტრაცია, მას სანივთო უფლებისთვის დამახასიათებელ უძრავ ნივთზე მიდევნების თვისებას ვერ მინიჭებს. ვინაიდან, უფლების შინაარსის განმსაზღვრელი უფლების შინაარსის მოცულობის დადგენაა.

ქონებრივი უფლების დუალისტური ბუნება იმაში ვლინდება, რომ პრინციპები რომლებიც ერთი მხრივ სანივთო და ვალდებულებითი უფლების გამიჯვნის (მაგალითად საჯაროობისა და რეგისტრაციის პრინციპები) კრიტერიუმად მიიჩნევა დამახასიათებელია ორივე მათგანისთვის. თანამედროვე სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებამ და ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის შეუზღუდავმა გამოყენებამ გამოიწვია ცალკეული სანივთო და ვალდებულებითი უფლებათა დაახლოების ტენდენცია, საჯაროობისა და რეგისტრაციის პრინციპები, რომლებიც სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა გამიჯვნის ერთ-ერთი ძირითად პრინციპად განიხილება, დამახასიათებელია ვალდებულებითი უფლებებისთვის.

⁶² *Hogg J.E.*, Registration of Title and Contractual Rights, *Juridical Review*, xxvii 195, May 1915, 168, <<http://ssrn.com/en/>>.