

„ცოდნის დოქტრინის“ მოქმედება უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის სამართალში

ერთი და იგივე სამართლებრივი პრობლემა, როგორც წესი, განსხვავებულად არის ხოლმე მონესრიგებული სხვადასხვა მართლწესრიგში, თუმცა მიუხედავად ამისა, მთელ რიგ საკითხებში მაინც შესაძლებელია საერთო შეხების წერტილის პოვნა, რისი შედარებით-სამართლებრივი ანალიზიც გვეხმარება იმის დადგენაში თუ როგორი მონესრიგება შეიძლება წარმოადგენდეს ეროვნული სამართლისთვის ყველაზე შესაფერისს. ერთ-ერთ ასეთი საკითხია „ცოდნის“ პრობლემატიკა უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენის სამართალში, რომელიც წინამდებარე სტატიაში ქართული, გერმანული და ინგლისური სამართლის მაგალითზე განხილული. მიუხედავად იმისა, რომ ეს ქვეყნები თავად საკუთრების უფლების გაგების თვალსაზრისითაც კი განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან (იგულისხმება განსხვავება ინგლისურ სამართალთან მიმართებით), უძრავ ნივთზე უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის შეფასების ნაწილში „ცოდნა“ სამივე მათგანში გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა. ამდენად, „ცოდნის“ კომპონენტის კომპარატივისტული კვლევა ღირებული დასკვნების გაკეთების შესაძლებლობას იძლევა.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ნივთი, არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი, კეთილსინდისიერი შეძენი, პოზიტიური ცოდნა, შესაძლო ცოდნა.

1. შესავალი

უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებული პრობლემატიკა ყველა მართლწესრიგში განსაკუთრებული მონესრიგების საგანს წარმოადგენს. საკითხის მთელი სირთულე მდგომარეობს იმაში, რომ ერთმანეთთან კოლიდირებს არა ორი ძირითადი უფლება, რა დროსაც მათ შორის უპირატესის დადგენის საკითხი დგას, არამედ სახეზეა ერთი ძირითადი უფლება – საკუთრების უფლება – და ორი დაპირისპირებული ინტერესი. ნდობა უფლების ნამდვილობის მიმართ, პირველ რიგში, ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერებას ემყარება და მხოლოდ ამის შემდეგ სახელმწიფოს მიერ შექმნილ ხელოვნურ დანესებულებებს.¹

საკმაოდ ხშირია შემთხვევები, როცა შემძენი უძრავ ნივთს, საჯარო რეესტრის ნდობაზე დაყრდნობით, რეგისტრირებული არაუფლებამოსილი პირისგან იძენს, რა დროსაც მან არ იცის, რომ გამსხვისებელი რეალურად არ არის ნივთის მესაკუთრე. ასეთ დროს ჩნდება კითხვა იმასთან დაკავშირებით, თუ რომელ მათგანს უნდა ჰქონდეს უპირატესი დაცვა საკუთრების უფლებასთან მიმართებით – ნივთის შემძენს თუ მის ნამდვილ მესაკუთრეს? ასეთი შემთხვევებისათვის ყველა სამართლებრივ სისტემას თავისი გადაწყვეტა აქვს – ერთნი უპირატესობას ანიჭებენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს, რასაც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის არგუმენტით ხსნიან, მეორენი კი – რეალურ მესაკუთრეს, რაც დასაბუთებულია ძველი ლათინური მაქსიმით – *“nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet”* (არავის შეუძლია იმაზე მეტი უფლება გადასცეს სხვას, ვიდრე თავად მას აქვს).

* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის დოქტორანტი, მონვეული ლექტორი.

¹ ზოიძე ბ., საჯარო რეესტრის სანდობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა ქართულ სამართალში, „მედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №12/2021, 128.

უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის გამომრიცხველი გარემოებების თვალსაზრისით თითოეული მართლწესრიგი განსხვავებულ პირობებს ადგენს, თუმცა გამსხვისებლის არამესაკუთრების შესახებ ცოდნა ნებისმიერ მათგანში გამორიცხავს შემძენის კეთილსინდისიერებას და შესაბამისად, საკუთრების უფლების მოპოვებას. ამ თვალსაზრისით, „ცოდნის“ კომპონენტის შედარებით-სამართლებრივი კვლევა საინტერესოა იმდენად რამდენადაც, სამართლებრივ სისტემებში განსხვავებულია მისი ფარგლები – მაგალითად, გერმანული სამართალი „ცოდნაში“ მხოლოდ პოზიტიურ ცოდნას მოიაზრებს, ქართულ სამართალში კი „ცოდნა“ გაფართოებულია „შესაძლო ცოდნის“ ვალდებულებით. რაც შეეხება ინგლისურ სამართალს, აქ ცოდნა სამ სახედ არის დაყოფილი, რომელთაგანაც ერთ-ერთი შინაარსობრივად სრულად ეხმინება ქართულ სამართალში მოქმედ „შესაძლო ცოდნის“ სტანდარტს. გამომდინარე აქედან, ვფიქრობ, საინტერესო და ღირებული უნდა იყოს უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტის ერთ-ერთი ცენტრალური საკითხის კვლევა კონტინენტური და საერთო სამართლის სისტემის მქონე ისეთი ქვეყნების მაგალითზე როგორც გერმანია და ინგლისია, მით უფრო მაშინ, როცა განსახილველი თემა ქართულ სამართალთან შედარების გზით გარკვეული დასკვნების გაკეთების შესაძლებლობას იძლევა.

2. უძრავი ნივთის შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან

ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტი ანუ შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან დამახასიათებელია ყველა სამართლებრივი სისტემისთვის, თუმცა განსხვავებულია ამ ინსტიტუტის ნორმატიული მონესრიგება. იმ შემთხვევაში თუკი შეძენა ხდება არამესაკუთრე პირისაგან, წარმოიშობა კონფლიქტი: მართლწესრიგი შემძენს მიიჩნევს მესაკუთრედ მიუხედავად გამსხვისებლის უფლებაში არსებული ნაკლისა, რითაც ნამდვილი მესაკუთრე მის ზურგს უკან დადებული გარიგებით დაზარალდება თუ უარს ეტყვის შემძენს შეძენილზე უფლების წარმოშობაში, რაც უკვე შემძენს დაზარალებს.²

ქართული და გერმანული სამართლის მიდგომა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტის მონესრიგების კუთხით მსგავსია, თუმცა უფრო სწორი იქნებოდა თუ ვიტყვოდით, რომ მსგავსად იყო ჩაფიქრებული. საერთო სასამართლოების მიდგომამ³ და საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებამ⁴ გარკვეული ცვლილებები შეიტანა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან უძრავი ნივთის შეძენის ქართულ მონესრიგებაში, რაც უმთავრესად „ცოდნის“ პრობლემატიკასთან არის დაკავშირებული.

როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – სკ) 312 (2)-ე მუხლი, ისე გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში – ბგბ) §892-ე პარაგრაფი გამორიცხავს უძრავ

² Prütting H., Sachenrecht, 34.Aufl., C.H. Beck München, 2010, 50.

³ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის №ას-491-465-2015 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის №ას-675-642-2014 განჩინება; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის №2ბ/298-18 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის №ას-524-869-07 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 15 დეკემბრის №ას-595-554-2017 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 1 აგვისტოს №ას-567-535-2012 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის №ას-394-373-2013 გადაწყვეტილება.

⁴ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>> [25.08.2022].

ვი ნივთის კეთილსინდისიერ შექმნას, როცა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი ან შემძენისათვის ცნობილია რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე. რეგისტრირებული საჩივარი გამორიცხავს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას და ამ გზით აბრკოლებს კეთილსინდისიერი შექმნის შესაძლებლობას⁵ ანუ საადგილმამულო წიგნის არასწორი მონაცემების გამო საჩივრის რეგისტრაციით დაბრკოლება იქმნება კეთილსინდისიერი შექმნისათვის.⁶ ბგბ-ს §892-ე პარაგრაფისთვის უმნიშვნელოა შექმნის ცოდნა საჩივრის შესახებ, რადგან ეს უკანასკნელი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით სავალდებულოდ აისახება საჯარო რეესტრის ამონაწერში, რის გამოც მესამე პირთათვის მისი არსებობის შესახებ ინფორმაცია ხელმისაწვდომია.⁷ პრეზუმფციის გამოსარიცხად ბგბ-ს §892-ე პარაგრაფი არ ადგენს რაიმე დამატებით პირობას, მათ შორის არც შექმნის ცოდნის ვალდებულებას. რეგისტრირებული პროტესტი აქარწყლებს საჯარო რეესტრის საჯარო ნდობას მაშინაც, როცა შემძენმა მის შესახებ არაფერი იცის.⁸ სკ-ს 312 (2)-ე მუხლით გათვალისწინებული საჩივარი კი, მიუხედავად ანალოგიური დანიშნულებისა, შესაბამისი საკანონმდებლო მოწესრიგების არარსებობის გამო, პრაქტიკაში არ მოქმედებს, რაც გულისხმობს იმას, რომ ის არ შეიტანება საჯარო რეესტრის ამონაწერში, რითაც საყოველთაო მოქმედების ძალას შეიძენდა. ამის გამო, რეგისტრირებული საჩივრის ფუნქცია თავის თავზე აღებული აქვს საჩივარს და ცოდნას მის შესახებ (სკ-ს 185-ე მუხლი), რა შემთხვევაშიც საჯაროობა პერსონალური ინფორმირების გზით მიიღწევა, კეთილსინდისიერი შექმნისგან ნივთის დასაცავად კი, როგორც წესი, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებას მიმართავენ, რომელიც განსხვავებით საჩივრისგან, დავის დასრულებამდე შეუძლებელს ხდის ნივთთან დაკავშირებული განკარგვითი გარიგებების დადებას.

არცთუ ისე სრულყოფილი სარეგისტრაციო სისტემის და არასრული საკანონმდებლო მოწესრიგების გამო, ქართულ სამართალში უძრავ ნივთებთან მიმართებით „შესაძლო ცოდნის“ სტანდარტი გაჩნდა, რაც ნებისმიერ პოტენციურ შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მოქმედების ვალდებულებისკენ მოუწოდებს. აღნიშნულმა პირდაპირი გავლენა მოახდინა „ცოდნის“ კომპონენტის შინაარსზე, რის გამოც უკვე თავისუფლად არის შესაძლებელი იმის თქმა, რომ ქართული სამართალი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნის ინსტიტუტს „შესაძლო ცოდნის“ სტანდარტით აწესრიგებს. აღნიშნული სტანდარტი გამოიყენება ინგლისურ სამართალშიც, სადაც ის აღიარებულია ცოდნის ერთ-ერთ სახედ, რომელიც გამოირიცხავს დაურეგისტრირებელ მიწაზე ინტერესის კეთილსინდისიერი მოპოვების შესაძლებლობას.

მიუხედავად იმისა, რომ ქართულმა სამართალმა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნის ინსტიტუტის თავისებური მოდელი შექმნა (ყველა სამართლებრივ სისტემასთან არის შესაძლებელია მსგავსების ნახვა)⁹, ის კვლავ ერთგული რჩება სამოქალაქო ბრუნვის კეთილ-

⁵ ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ანალიზი – „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ – ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №1/2019, 3.

⁶ Wilhelm J., Sachenrecht, 6.Aufl., De Gruyter 2019, 2019, 364, Rn.599.

⁷ იხ. სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №1/2020, 11.

⁸ კროპჰოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გამომუშავებული გამოცემა, დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ. (მთარგმ.), ჩაჩანიძე ე., დარჯანია თ., თოთლაძე ლ. (რედ.), თბ., 2014, 681, ველი 8.

⁹ ნორმატიული მოწესრიგების კუთხით სკ-ს 312 (2)-ე მუხლი შინაარსობრივად ბგბ-ს §892-ე პარაგრაფს იმეორებს, თუმცა „შესაძლო ცოდნის“ ნაწილში მსგავსებას ავლენს ნაპოლეონის კოდექსის მქონე

სინდისიერი მონაწილის ინტერესების უპირატესი დაცვის პრინციპისადმი, რაც ნიშნავს იმას, რომ გერმანული სამართლის მსგავსად, უპირატესობა კეთილსინდისიერ შემძენს ენიჭება, ხოლო არამართლზომიერი გამსხვისებლისაგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება კი ნივთის რეალური მესაკუთრის მოთხოვნას წარმოადგენს. გასხვავებით ზოგიერთი ქვეყნისაგან, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების კუთხით, ქართულ საჯარო რეესტრს ყველანაირი პასუხისმგებლობა აქვს მოხსნილი.¹⁰

3. „ცოდნა“, როგორც კეთილსინდისიერი შეძენის გამომრიცხავი გარემოება

3.1. „პოზიტიური ცოდნა“

ქართული და გერმანული სამართლის მიხედვით, პოზიტიური ცოდნა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის გამომრიცხავი პირობაა. სკ-ს 185-ე და 312 (2)-ე მუხლებში „ცოდნა“ გამოხატულია სიტყვებით: „შემძენმა იცოდა“, ბგ-ს §892-ე პარაგრაფში კი „ცოდნას“ გამოხატავს ფორმულირება – „შემძენისათვის ცნობილია“. მაშასადამე, თუკი შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი, რომელიც მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, არ არის ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე, ის ვერ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რადგან პოზიტიური ცოდნა გამომრიცხავს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას.

გერმანული სამართალი „ცოდნის“ შეფასებისას ხისტი მიდგომით ხელმძღვანელობს, კერძოდ, „ცოდნაში“ მოიაზრებს მხოლოდ დარწმუნებულ, დანამდვილებულ ცოდნას რეგისტრირებული პირის არამესაკუთრეობის შესახებ და გამომრიცხავს ნებისმიერი ეჭვის ან ვარაუდის „ცოდნაში“ პრეზუმირების შესაძლებლობას.¹¹ კონკრეტული ინფორმაციის ფლობაც კი, რომელიც მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის არაუფლებამოსილებასთან არის დაკავშირებული, ვერ ჩაშლის კეთილსინდისიერ შეძენას, თუკი ეს ინფორმაცია არასანდო წყაროდან არის მიღებული ან სათუთა.¹² უხეში გაუფრთხილებლობის გამო არცოდნაც კი არ ნიშნავს არაკეთილსინდისიერებას.¹³ ამის საპირისპიროდ, ქართული საერთო სასამართლოების მიერ

(იტალია, ესპანეთი), სკანდინავიის (ფინეთი, შვედეთი, ნორვეგია), აღმოსავლეთ ევროპის (პოლონეთი) და საერთო სამართლის სისტემის ქვეყნებთან, ასევე ავსტრიასთანაც, რომელიც გერმანული სამართლის სისტემის მქონე ქვეყანაა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ სხვა სამართლებრივი სისტემის ქვეყნებთან მსგავსება არა რეცეფციის, არამედ ერთი და იმავე პრობლემატიკის მიმართ კონკრეტული მიდგომის მართებულიად მიჩნევის შედეგია. იხ. *Pradi A.*, *Transfer of Immoveable Property in Europe, From Contract to Registration*, (ed.) *Pradi A.*, *Universita degli Studi di Trento*, 2012, 160-161, *Santisteban M.S.*, *Transfer of Immoveable Property in Europe, From Contract to Registration*, (ed.) *Pradi A.*, *Universita degli Studi di Trento*, 2012, 196-197, *Niemi M.I.*, *Transfer of Immoveable Property in Europe, From Contract to Registration*, (ed.) *Pradi A.*, *Universita degli Studi di Trento*, 2012, 86-89.

¹⁰ შეად. შვედეთის მინის წიგნი, 1970, 18:1 – 18:4, რომლის მიხედვითაც, როგორც ნამდვილი მესაკუთრისთვის, ისე შემძენისთვის, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას, გარანტირებულია კომპენსაციის უფლება სახელმწიფოს მიმართ უფლებების დაკარგვის გამო.

¹¹ იხ. *Ring G.*, *Griziwotz H.*, *Keukenschrijver A.*, *BGB Kommentar, Sachenrecht, Band 3, 3.Aufl.*, Baden-Baden 2013, 225, Rn.57; *Wilhelm J.*, *Sachenrecht, 6.Aufl.*, De Gruyter 2019, 2019, 435, Rn.725; *Soergel H.T.*, *Stürner R.*, *BGB Sachenrecht 1, Band 14, 13. Aufl.*, Kohlhammer, 2002, §892, 196, Rn.4.

¹² იხ. *რუსიაშვილი გ.*, სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი საქმეზე: №ას-189-182-2013, 2014 წლის 16 იანვარი, 11-2/2020, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №2/2020, 88-89.

¹³ *კროპჰოლერი ი.*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადაამუშავებული გამოცემა, *დარჯანია თ.*, *ჭეჭელაშვილი ზ.(მთარგმ.)*, *ჩაჩანიძე ე.*, *დარჯანია თ.*, *თოთლაძე ლ.* (რედ.), თბ.,

განვითარებული ე.წ. „წინდახედულობის დაცვის სტანდარტის“ მიხედვით, კეთილსინდისიერი შეძენა ყოველთვის დაბრკოლდება, თუკი შემძენი არ გამოიყენებს იმ შესაძლებლობას, რაც გამსხვისებლის მესაკუთრეობასთან დაკავშირებით, მის მიერ მიღებული ინფორმაციის გადა-
მონმებასთან და ეჭვების გაქარწყლებასთან არის დაკავშირებული.¹⁴ აღნიშნული შემძენს უხეშ გაუფრთხილებლობად ეთვლება, რაც მას შესაძლებლობას ართმევს კეთილსინდისიერე-
ბაზე მითითებით შეინარჩუნოს შეძენილი.

აღნიშვნის ღირსია რეგისტრირებული უსწორო მონაცემების განმაპირობებელ გარემო-
ებებთან დაკავშირებული შეფასება. გერმანული სამართლის მიხედვით, არაკეთილსინდისიერ-
ებას არ აქვს ადგილი, როცა შემძენმა იცის იმ ფაქტების შესახებ, რომლებიდანაც უსწორო-
ბა გამომდინარეობს.¹⁵ ამ შეფასებას არ იზიარებს ქართული სასამართლო პრაქტიკა, რომე-
ლიც ავითარებს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ „ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა
ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო“.¹⁶ ამ საკითხში რთულია
გერმანელი ავტორის მოსაზრების გაზიარება, რადგან თუკი პირმა იცის ფაქტები, რომლებიც
რეგისტრირებული მონაცემის უსწორობას განაპირობებს, მაშინ გამოდის, რომ მან იცის უს-
წორობის შესახებ, რასაც პირდაპირ მივყავართ არაკეთილსინდისიერებამდე, რაც გამორიცხ-
ავს კეთილსინდისიერ შეძენას. ამდენად, როცა შემძენმა იცის ფაქტები, რომლებიდანაც უს-
წორობა გამომდინარეობს, უნდა ჩავთვალოთ, რომ იცის თავად იმ უსწორობის შესახებაც,
რომელსაც ეს ფაქტები განაპირობებენ.

საჯარო რეესტრის კანონისმიერი პრეზუმფცია მოქმედებას წყვეტს, როცა პირს აქვს
პოზიტიური ცოდნა ჩანაწერის უსწორობის შესახებ.¹⁷ პოზიტიური ცოდნა გულისხმობს იმ
შემთხვევას, როცა შემძენმა დანამდვილებით იცის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებუ-
ლი პირი არ წარმოადგენს უძრავი ნივთის რეალურ მესაკუთრეს. ამასთან, შემძენს არ ეკის-
რება იმის ვალდებულება, იცოდეს თუ ვინ არის ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე,¹⁸ საკმარისია
მხოლოდ იმის ცოდნა, რომ რეესტრში გაცხადებული უფლებრივი მდგომარეობა რეალურ
მდგომარეობასთან შეუსაბამოა. ბგ-ს §§892-893-ე პარაგრაფებიც უსწორობის ცოდნაზე სა-
უბრობენ და არა რეალურად არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის ცოდნაზე.¹⁹ „ცოდ-
ნის“ ანალოგიურ შეფასებას იზიარებს სკ-ის 312 (2)-ე მუხლიც, თუმცა მხოლოდ საკანონ-
მდებლო დონეზე, რადგან პრაქტიკაში, უძრავ ნივთებთან მიმართებით „ცოდნის“ შეფასება
„შესაძლო ცოდნის“ ვალდებულებისგან დამოუკიდებლად ფაქტობრივად არ გვხვდება, რისი

2014, 681, ველი 11; *Wilhelm J.*, *Sachenrecht*, 6.Aufl., De Gruyter 2019, 2019, 435, Rn.725; *Soergel H.T.*,
Stürmer R., *BGB Sachenrecht 1*, Band 14, 13. Aufl., Kohlhammer, 2002, §892, 204, Rn.4.

¹⁴ სასამართლო პრაქტიკისთვის იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის №ას-491-
465-2015 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის №ას-675-642-2014
განჩინება; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის №2ბ/298-18 გადაწყვეტილება;
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის №ას-524-869-07 განჩინება; საქარ-
თველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 15 დეკემბრის №ას-595-554-2017 განჩინება; საქართველოს
უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 1 აგვისტოს №ას-567-535-2012 განჩინება; საქართველოს უზენაესი
სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის №ას-394-373-2013 გადაწყვეტილება.

¹⁵ *Soergel H.T.*, *Stürmer R.*, *BGB Sachenrecht 1*, Band 14, 13. Aufl., Kohlhammer, 2002, §892, 196, Rn. 4.

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

¹⁷ *Müller K.*, *Gruber P. U.*, *Sachenrecht*, Verlag Franz Vahlen München 2016, 546, Rn. 2795; *Ring G.*, *Griziwotz*
H., *Keukenschrijver A.*, *BGB Kommentar, Sachenrecht*, Band 3, 3.Aufl., Baden-Baden 2013, 225, Rn.57.

¹⁸ *Ring G.*, *Griziwotz H.*, *Keukenschrijver A.*, *BGB Kommentar, Sachenrecht*, Band 3, 3.Aufl., Baden-Baden
2013, 225, Rn.57.

¹⁹ *Müller K.*, *Gruber P. U.*, *Sachenrecht*, Verlag Franz Vahlen München 2016, 547, Rn. 2803.

მიზეზიც უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის დავებთან მიმართებით „შესაძლო ცოდნის“ სტანდარტის დამკვიდრებაა.

3.2. „ცოდნის“ ფარგლები ქართულ სამართალში

3.2.1. „იცოდა ან შეეძლო სცოდნოდა“ სტანდარტი

სკ-ს 185-ე და 312-ე მუხლების სიტყვასიტყვითი განმარტების მიხედვით, უძრავი ნივთის ნამდვილმა მესაკუთრემ უნდა ამტკიცოს ის, რომ შემძენმა იცოდა გამსხვისებლის არამესაკუთრობის შესახებ, რაც ნიშნავს იმას, რომ მან შემძენს ამ ფაქტის შესახებ ცოდნა უნდა დაუმტკიცოს და არა ის, რომ მას შეეძლო ეს რომ სცოდნოდა. მაშასადამე, შემძენს არაკეთილსინდისიერად ერააცხება ცოდნა და არა ცოდნის ვალდებულება.²⁰

დადგენილი სასამართლო პრაქტიკით გარკვეული კორექტივებია შეტანილი „ცოდნის“ ფარგლებში, კერძოდ ის „შესაძლო ცოდნის“ შემთხვევებით ფართოვდება. ამ უკანასკნელში იგულისხმება გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შემძენის მიერ განსახორციელებელი ქცევის სტანდარტი, რომელიც სარწმუნოდ ადასტურებს იმას, რომ ნივთის შეძენამდე შემძენმა დააზღვია ყველა შესაძლო რისკი.²¹

გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მოქმედება შესაფასებელ მოცემულობას წარმოადგენს და ის დგინდება ყოველი კონკრეტული შემთხვევის თავისებურებების გათვალისწინებით. მაგალითად, შესაძლებელია თუ არა, შემძენი ჩაითვალოს კეთილსინდისიერად, როცა ის იძენს კარის მეზობლის ბინას, სადაც ჯერ კიდევ ცხოვრობენ ამ სახლის რეალური მესაკუთრის ოჯახის წევრები?²² შემძენისათვის ნივთის შეძენამდე მისი ავკარგიანობის შემოწმება (თუნდაც კარის მეზობლად მდებარე ბინის), არ გამომდინარეობს სკ-ს არც 185-ე და არც 312 (2)-ე მუხლებიდან, შესაბამისად, ასეთი შემოწმების განუხორციელებლობა ამავე მუხლების მიხედვით, შემძენის არაკეთილსინდისიერებას არ იწვევს, თუმცა კეთილსინდისიერების ზოგადი ნორმა-პრინციპის მოშველიებით შემძენისათვის დადგენილია ე.წ. გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მოქმედების ვალდებულება, რაც გულისხმობს მისი მხრიდან ისეთი ქცევის განხორციელების მოვალეობას, რომელიც მინიმალური ძალისხმევითა და ფინანსური დანაკარგების გარეშე შესაძლებელს ხდის უძრავი ნივთის შეძენამდე მასთან დაკავ-

²⁰ ზოიძე ბ., საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა ქართულ სამართალში, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №12/2021, 132.

²¹ სასამართლო პრაქტიკისთვის იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 2 მარტის №ას-1279-2019; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 25 ივნისის №ას-1198-2019 გადაწყვეტილება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 23 ოქტომბრის №ას-562-2020 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 29 ოქტომბრის №ას-700-2020 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 11 მარტის №ას-1387-2020 განჩინება; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის №ას-394-373-2013 გადაწყვეტილება.

²² მაგალითი აღებულია სასამართლო პრაქტიკიდან, სადაც საკასაციო სასამართლომ საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა სააპელაციო სასამართლოს იმ დასაბუთებით, რომ მისი მხრიდან სრულყოფილად არ ყოფილა შეფასებული საკითხი იმის შესახებ, რომ შემძენს შეუძლებელია არ სცოდნოდა კარის მეზობლის ბინაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული დავის შესახებ. იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 3 ივლისის №ას-1026-1219-08 განჩინება. იხ. ასევე, ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, თბ., 2014, 65. ნაჭყებია ა., სამოქალაქო სამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში (2000-2013), თბ., 2014, 84.; იხ. ასევე, ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, თბ., 2016, 297-303.

შირებული უფლებრივი მდგომარეობის მოკვლევას. მიუხედავად იმისა, რომ შემძენისათვის ასეთი ვალდებულება კანონით არ არის დადგენილი, ვფიქრობ, ის გამართლებული უნდა იყოს ისეთ შემთხვევებში, როცა სახეზეა გარკვეული გარემოებები, რომლებიც გონივრულ ეჭვებს ქმნიან უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. მართალია შემძენს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით ინფორმაციას საჯარო რეესტრი აწვდის, მაგრამ თუკი სახეზეა საეჭვო გარემოებები, რომელთა გადამოწმებაც მინიმალურ ძალისხმევასთან არის დაკავშირებული, არ შეიძლება რომ მათი იგნორირება მოხდეს და მხოლოდ საჯარო რეესტრის ფურცლის საფუძველზე იქნეს გადაწყვეტილება მიღებული. ასეთი ხისტი მიდგომა არ შეესაბამება ინტერესთა გონივრულ დაბალანსებას, როცა ერთი მხარე სარგებელს ნახულობს რეესტრის კანონისმიერი პრეზუმფციით, ხოლო მეორე კი ასეთი პრეზუმფციით ზარალდება. ამასთან, თუკი შემძენმა მიიღო ყველა ზომა იმისათვის, რათა ეს ეჭვები გაექარწყლებინა, მაგრამ შემდგომში მაინც სადავო გახდება უფლება, ეს არ შეიძლება მისი არაკეთილსინდისიერად ცნობის საფუძველი გახდეს. ასეთ დროს მას უნდა შეუნარჩუნდეს შეძენილი. საბოლოო ჯამში, ამგვარი მიდგომა ხელს უშლის აშკარა გულგრილობის ნახალისებას, როცა შემძენი არ იღებს ელემენტარული წინდახედულობის ზომებს.²³

სასამართლო პრაქტიკის კვლევამ აჩვენა, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში „შესაძლო ცოდნის“ სტანდარტის გამოყენებამ შეიძლება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა გამოიწვიოს.²⁴ ეს ძირითადად ხდება ისეთ დავებში, სადაც ხელშეკრულება ახლობელ პირებს ან ნათესავებს შორის იდება. ასეთ კავშირებს სასამართლო საეჭვო გარემოებად მიიჩნევს, რასაც შემძენის არაკეთილსინდისიერად ცნობას უკავშირებს ხოლმე, თუმცა ასეთი გადაწყვეტა ყველა შემთხვევაში არ უნდა იყოს მართებული. ნათესაური ან სხვაგვარი ახლობლური კავშირის არსებობა შესაძლოა მხოლოდ აადვილებდეს შემძენის არაკეთილსინდისიერების მტკიცებას, შესაბამისად, მხოლოდ ნათესაობის ან სხვაგვარი ახლობლური ურთიერთობის ფაქტზე დაყრდნობით, როცა სახეზე არ არის სხვა რაიმე საეჭვო გარემოება, არ იქნება მართებული, რომ შემძენის სანინაალმდეგო გადაწყვეტილება იქნეს მიღებული.

3.2.2. „შესაძლო ცოდნის“ ვალდებულების „ნარმომავლობა“

სასამართლოს არცერთ გადაწყვეტილებაში არ არის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, თუ საიდან გაჩნდა უძრავ ნივთებთან მიმართებით „შესაძლო ცოდნის“ სტანდარტი. აღნიშნულის დადგენა საჭიროა იმდენად, რამდენადაც გაირკვეს უძრავ ნივთებთან მიმართებით აღნიშნული სტანდარტის „ნარმომავლობა“, რათა შემდგომ სწორად იქნეს შეფასებული მისი გამოყენების მიზანშეწონილობა. ქართული სასამართლო პრაქტიკა ხაზგასმით აღნიშნავს,

²³ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 35, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>> [25.08.2022].

²⁴ იხ. მაგ., საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის №ას-888-836-2010 განჩინება, სადაც სააპელაციო სასამართლომ ახლობლობის ფაქტის გამო მიიჩნია, რომ შემძენისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო ქონებაზე მიმდინარე დავა. საკასაციო სასამართლომ ხაზი გაუსვა სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან მტკიცების ტვირთის არასწორი გადანაწილების საკითხს და აღნიშნა, რომ საქმის მასალებიდან არ დგინდებოდა მყიდველის ცოდნა მინის ნაკვეთებთან დაკავშირებული დავის შესახებ, სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ მოსარჩელის პოზიციას, თუმცა სრულიად შესაძლებელია, რომ შუამავალ პირს, რომელიც მინის გასხვისებით იყო დაინტერესებული დაემალა შემძენისათვის დავის ფაქტი და ამ აზრს ისევე აქვს არსებობის უფლება, როგორც მის სანინაალმდეგო მოსაზრებას.

რომ „ცოდნაში“ მოიაზრება მხოლოდ ცოდნა და არა „შესაძლო ცოდნა“, რაც გვაფიქრებინებს იმას, რომ ქართული სასამართლოების დასაბუთება „შესაძლო ცოდნასთან“ დაკავშირებით არის არა „ცოდნის“ ფართო ინტერპრეტაციის შედეგი, რაშიც „შესაძლო ცოდნის“ პრეზუმირებაც მოხდებოდა, არამედ კეთილსინდისიერების ზოგადი პრინციპის განმარტების შედეგი, რომელიც უფრო მეტად უკავშირდება ქცევას და არა კოგნიტურ მოცემულობას. ამ თვალსაზრისით შეიძლება ითქვას, რომ ერთგვარი წინააღმდეგობა შეიქმნა კეთილსინდისიერების ზოგად ნორმა-პრინციპსა (სკ-ს მე-8 მუხლი) და კეთილსინდისიერების იმ ვალდებულებას შორის რომელიც დადგენილია სკ-ს 185-ე და 312 (2)-ე მუხლებით.

3.3. ე.წ. „ცოდნის დოქტრინა“ ინგლისურ სამართალში

3.3.1. ზოგადად

ინგლისურ სამართალში განსხვავებულია არა მხოლოდ საკუთრების შეძენის წესი, არამედ თავად საკუთრების უფლების აღქმაც. ინგლისში არ არსებობს მინის ნაკვეთზე აბსოლუტური საკუთრება, არამედ მხოლოდ ბატონობის, მფლობელობის უფლებები (*“estates”*). ინგლისში პირები ფლობენ უფლებებს მინებზე და არა თავად ამ მინებს.²⁵ ასეთ უფლებებს „ინტერესები“ ეწოდებათ, რომლებიც საკუთრების უფლების რანგშია აყვანილი. ამდენად, როცა ადამიანები ამბობენ, რომ მათ აქვთ საკუთარი მინა, სინამდვილეში ისინი გულისხმობენ, რომ მათ აქვთ ტიტული (ინტერესი, უფლება) მინაზე.²⁶ ამ თვალსაზრისით, საკუთრების უფლების ინგლისისეული გაგება უფრო მეტად რელატიურია, ვიდრე აბსოლუტური, რადგან ერთადერთი ტიტული მინაზე შესაძლებელია მხოლოდ მფლობელობა იყოს.²⁷

ინგლისში არსებობს საკუთრებითი უფლების ცნება (*Proprietary right*), რომელიც არ არის საკუთრების უფლების²⁸ იდენტური. საკუთრების უფლება საკუთრებითი უფლების ერთ-ერთი სახეა. მაგალითად, ვინმეს საკუთრებაში არსებული სახლი შეიძლება გაქირავდეს, ასევე დაიტვირთოს ბანკის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. ასეთ შემთხვევაში, მესაკუთრესაც, დამქირავებელსაც და ბანკსაც აქვთ საკუთრებითი უფლებები სახლზე.²⁹

ინგლისში მინა ორი სახისაა – დარეგისტრირებული და დაურეგისტრირებელი, შესაბამისად, განსხვავებულია მათ შემძენთა დაცვის სტანდარტიც. ინგლისურ სამართალში განვითარებული ე.წ. „ცოდნის დოქტრინის“ (*The Doctrine of Notice*) მიზანიც სწორედ ის არის, რომ განსაზღვროს იმ მინაზე არსებული ინტერესების პრიორიტეტულობა, რომელიც უძრავი ქონების 1925 წლის აქტით³⁰ არ იმართება (ანუ დაურეგისტრირებელ მინაზე), ამდენად, ეს წესი მოქმედებს მხოლოდ დაურეგისტრირებელი მინების მიმართ. ე.წ. „ცოდნის დოქტრინის“ ფარგლებში გამოიყოფა ცოდნის სამი სახე, რომელთაგანაც ერთ-ერთი შინაარსობრივად ქართულ სამართალში მოქმედი „იცოდა ან შეეძლო სცოდნოდა“ სტანდარტის ექვივალენტურია. ე.წ. „ცოდნის დოქტრინის“ მიხედვით, უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, რომელიც

²⁵ Dixon M., *Modern Land Law*, 6th edition, Routledge-Cavendish, 2009, 6.

²⁶ იქვე, 7.

²⁷ Caldwell L.K., *Rights of Ownership or Rights of Use? – The Need for a New Conceptual Basis for Land Use Policy*, 15 Wm. & Mary L. Rev., 1974, 760.

²⁸ როცა ვამბობთ, რომ პირს აქვს საკუთრების უფლება მინაზე, ბინაზე, იგულისხმება, რომ მას აქვს გრძელვადიანი მფლობელობის უფლება.

²⁹ Stevens J., Pearce R., *Land Law*, 5th ed., Sweet & Maxwell Ltd, 2013, 4, ველი 1.03.

³⁰ Law of Property Act 1925, <<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents>> [25.08.2022].

ნივთს სასყიდლით იძენს, ენიჭება უპირატესობა მიწაზე არსებული ინტერესის ნებისმიერ მესაკუთრესთან მიმართებით, რომელსაც არ აქვს დარეგისტრირებული თავისი ინტერესი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა არ იცის და არც შეიძლება იცოდეს ასეთი ინტერეს(ებ)ის არსებობის შესახებ.

3.3.2. ცოდნის სახეები

3.3.2.1. პოზიტიური ცოდნა

„პოზიტიური ცოდნა“ (*Actual notice*) ინგლისური სამართლის მიხედვით ცოდნის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს, რომელიც გულისხმობს შემძენის დარწმუნებულ ცოდნას მიწაზე ინტერესის არსებობის შესახებ. ცოდნის აღნიშნული სახე არ მოიცავს ჭორებისა და მოარული ხმების ცოდნის შემთხვევებს, ის მხოლოდ იმ ცოდნას გულისხმობს, რომელზე დაყრდნობითაც ნებისმიერი რაციონალური ადამიანი იმოქმედებდა. არაარსებითია თუ ვისგან, როდის ან როგორ მიიღო შემძენმა „ცოდნა“, გადამწყვეტი მხოლოდ ის არის, რომ ინტერესის შეძენის დროისათვის ის ფლობდა ინფორმაციას მიწაზე მანამდე დადგენილი ინტერესის შესახებ.³¹ სანინააღმდეგო მოსაზრების მიხედვით, შემძენს ცოდნად არ უნდა ჩაეთვალოს უცხო ადამიანებისგან მიღებული გაურკვეველი და ბუნდოვანი შეტყობინებები ან განცხადებები ისეთი პირებისგან, რომლებიც დაინტერესებულნი არ არიან კონკრეტული უძრავი ნივთით.³²

მიუხედავად იმისა, რომ ერთი შეხედვით ადვილია „პოზიტიური ცოდნის“ შემთხვევების ამოცნობა, პრაქტიკაში ეს მაინც გარკვეულ სირთულეებთან არის დაკავშირებული, რასაც განაპირობებს ის ფაქტი, რომ ხშირად რთული ხდება მისი „შესაძლო ცოდნის“ შემთხვევებისგან გამიჯვნა. ერთ-ერთ საქმეში მოსამართლემ განმარტა: „ცოდნის“ მიღების შესაძლებლობის გამოუყენებლობა თავად „ცოდნას“ უთანაბრდება.“³³ არ არის აუცილებელი პირდაპირი მტკიცებულებების არსებობა, რომლებიც ადასტურებენ შემძენის ცოდნას *Deed*³⁴ დოკუმენტის არსებობის შესახებ, არამედ ნებისმიერი მტკიცებულება, რომელსაც შეუძლია წარმოაჩინოს ისეთი ფაქტები და გარემოებები, რომლებიც ნებისმიერ პირს დააეჭვებდა, შესაძლოა წარედგინოს ნაფიც მსაჯულებს, როგორც „პოზიტიური ცოდნის“ მტკიცებულება.³⁵ მაშასადამე, მიუხედავად იმისა, რომ ცოდნის აღნიშნული სახე თავისი შინაარსით მხოლოდ დანამდვილებითი ცოდნის შემთხვევებს უნდა მოიცავდეს, ხშირად მასში ცოდნის ისეთი შინაარსის შეტანაც ხდება, რომელიც უფრო ახლოს ცოდნის სხვა სახესთან დგას.

3.3.2.2. შესაძლო ცოდნა

Constructive notice თავისი შინაარსით „შესაძლო ცოდნის“ ვალდებულებას გულისხმობს ანუ ცოდნას, რომელსაც შემძენი გონივრული მოკვლევის ფარგლებში მიიღებდა. ცოდნის ამ სახესთან გვაქვს საქმე, როცა სახეზეა უხეში გაუფრთხილებლობა³⁶ ან განზრახი თავშეკავე-

³¹ Long J.R., Notice in Equity, Harvard Law Review, Dec., 1920, Vol. 34, № 2, Dec., 1920, 142.

³² იქვე, 143.

³³ იქვე, 147.

³⁴ ტიტულის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც უფლების გადაცემა ხდება.

³⁵ Long J.R., Notice in Equity, Harvard Law Review, Dec., 1920, Vol. 34, № 2 (Dec., 1920), 149.

³⁶ საქმეში – ჰადსონი ვინის წინააღმდეგ (*Hudston v. Viney* [1921] 1 Ch98) სასამართლომ უხეშ გაუფრთხილებლობასთან დაკავშირებით განმარტა, რომ უხეში გაუფრთხილებლობა უბრალო

ბა³⁷ შესაბამისი მოკვლევის ჩატარებისაგან. *Constructive notice* შეესაბამება ქართულ სამართალში აღიარებულ ე.წ. „წინდახედულობის ნორმების დაცვის“ სტანდარტს და გულისხმობს ისეთ „ცოდნას“, რომელიც ნებისმიერ საშუალო წინდახედულ ადამიანს უნდა ჰქონოდა, რომ არა მისი მხრიდან გამოჩენილი გულგრილობა. *Constructive notice*-ის შემთხვევაში მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ პირს შესაძლოა სცოდნოდა კონკრეტული ფაქტი, ისე თითქოს მან ის ნამდვილად იცის.³⁸ ცოდნის აღნიშნული სახე არის პრინციპის – *Caveat Emptor* – „დაე, მყიდველი იყოს ფხიზლად“ მანიფესტაცია.

კეთილსინდისიერი შეძენის პრობლემატიკასთან დაკავშირებით, ინგლისურ სამართალში ერთ-ერთ ყველაზე ცნობილ საქმეს ჰოდჯსონისა და მარქსის საქმე³⁹ წარმოადგენს. საქმის ფაბულა იყო შემდეგი: ქალბატონი ჰოდჯსონი იყო 83 წლის ქვრივი, რომელიც საკუთარ ბინაში⁴⁰ დამქირავებელთან ერთად ცხოვრობდა. მან ეს ბინა გადაუფორმა დამქირავებელს, რომელიც მესაკუთრედ დარეგისტრირდა, თუმცა გამსხვისებლის სურვილი იყო, რომ ბინაში ცხოვრება ისევ გაეგრძელებინა, უბრალოდ ის დამქირავებლის სახელზე ყოფილიყო რეგისტრირებული. 1964 წელს დამქირავებელმა გაასხვისა სახლი მესამე პირზე – შემძენზე. შემძენამდე შემძენმა მოინახულა სახლი, შეხვდა ქალბატონ ჰოდჯსონსაც, თუმცა არ იცოდა ვინ იყო ის. ქალბატონმა ჰოდჯსონმა სასამართლოში წარადგინა სარჩელი იმ მოთხოვნით, რომ მისი ინტერესი ბინაზე სავალდებულო უნდა ყოფილიყო შემძენისთვის და შემძენს ამ ინტერესისგან თავისუფალი ბინა არ უნდა შეეძინა. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა 1925 წლის მიწის რეგისტრაციის აქტის 70 (1) „გ“ ქვეპუნქტი,⁴¹ რომლის საფუძველზეც მოსარჩელე ასაბუთებდა, რომ ის ბინის ფაქტობრივ მფლობელს წარმოადგენდა და ამასთან, არაფერი ადასტურებდა იმას, რომ მან ბინაზე მისი ინტერესი მიატოვა ან რაიმე სახით მასზე უარი თქვა. სააპელაციო სასამართლომ გააუქმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ პოტენციურმა შემძენმა უნდა გამოიკვლიოს ყველა პირი, რომლებსაც ის შესაძენ ბინაში შეხვდება და შესაძლებლობის შემთხვევაში მიიღოს კიდევ ნერილობითი პასუხი მტკიცებულების შექმნის მიზნებისთვის და მნიშვნელოვანია, რომ შემძენმა ეს რეგისტრაციამდე გააკეთოს. მოსამართლის ტესტი „მიმდინარე და აშკარა“ მფლობელობა⁴² მოცემულ საქმეში სახეზე იყო, რადგან ქალბატონი ჰოდჯსონი ისევ მის ბინაში ცხოვრობდა. ასევე, სასამართლომ განმარტა, რომ აშკარა მფლობელობის ფაქტი შეფასებულ უნდა იქნეს

დაუდევრობას არ ნიშნავს, ის ნიშნავს ისეთი „ღრმა ბუნების“ უყურადღებობას, რაც მიუთითებს მოსალოდნელი რისკებისადმი აშკარა გულგრილ დამოკიდებულებაზე.

³⁷ განზრახვი თავშეკავების შესახებ სასამართლომ განმარტება გააკეთა საქმეში – ჯონი სმიტის წინააღმდეგ (*Jones v. Smith* (1841) 1 Hare 60), <<https://vlex.co.uk/vid/jones-v-smith-807013737>> [25.08.2022].

³⁸ ცოდნის ეს სახეა დადგენილი ისეთ საქმეებში როგორებიცაა: ჰანტი ლუკის წინააღმდეგ (*Hunt v Luck* [1902] 1 Ch 428), უილიამსის და გლინსის ბანკი ბოლანდის წინააღმდეგ (*Williams & Glyn's Bank v Boland* [1981] AC 487), კაუნსი კაუნსის წინააღმდეგ (*Caunce v Caunce* [1969] 1 WLR 286), ლოდის ბანკი კარიკის წინააღმდეგ (*Lloyds Bank v Carrick* [1996] 1 WLR 783), კინგსნორტ ფაინანსი ტიზარდის წინააღმდეგ (*Kingsnorth Finance v Tizard* [1986] 1 WLR 783).

³⁹ *Hodgson v Marks* [1971] EWCA Civ 8 (12 March 1971), <<https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/1971/8.html>> [25.08.2022]. კრიტიკული ანალიზისთვის იხ. *Maudsley R.H.*, *Bona Fide Purchase of Registered Land*, *The Modern Law Review*, Vol. 36, № 1, 1973, 25-41.

⁴⁰ ბინაზე მას *free simple* (იგივე *Freehold*) უფლება ჰქონდა, რაც გულისხმობს იმას, რომ მას მიწის ნაკვეთზე მფლობელობის განუსაზღვრელი და შეუზღუდავი უფლებები გააჩნდა.

⁴¹ *Land Registration Act 1925*, <<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/21/contents>> [25.08.2022].

⁴² სასამართლო პრაქტიკა ერთმანეთისგან მიჯნავს მფლობელობას, რომელიც ფაქტს წარმოადგენს და მფლობელობას, რომელიც ტიტულოვან უფლებას ეფუძნება. ტერმინოლოგიური თვალსაზრისით პირველი სახის მფლობელობა გამოიხატება ტერმინით „possession“, ხოლო მეორე – „occupation“.

მყიდველის თვალთახედვიდან.⁴³ გადაწყვეტილების მიმართ გამოთქმული კრიტიკა იმ დასაბუთებას ეფუძნება თუ რა მნიშვნელობის მატარებელი შეიძლება იყოს რეგისტრაცია, როცა შემძენს ასეთი გამოკვლევის ვალდებულება მაინც დაეკისრება. ქვედა ინსტანციის დასაბუთება ეფუძნებოდა იმ არგუმენტაციას, რომ შემძენს არ ჰქონდა ე.წ. უდავოდ პრეზუმირებული ცოდნა ბინაზე ქალბატონი ჰოდჯსონის ინტერესის შესახებ.

აღსანიშნავია მაილსის და ლანგლის საქმეც⁴⁴, სადაც სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „თუკი ვინმესთან ვდებ ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელიც თავად არ ფლობს მიწას, არამედ მას ფლობს დამქირავებელი, ეს წარმოადგენს ეჭვმიუტანელ შემთხვევას, რომელიც მე აღმჭურავს ინფორმაციით რომ არსებობს მიწის დამქირავებელი, რაც დანიელსის და დევისონის საქმის⁴⁵ მიხედვით, წარმომიშობს ვალდებულებას გამოვიკვლიო დამქირავებელთან დაკავშირებული ინფორმაცია და გადავამოწმო ტიტული, რომელსაც ის ფლობს მიწაზე.“ ასევე ჯონსის და სმიტის საქმეში⁴⁶ სასამართლომ განმარტა: „თუკი პირი, რომელიც იძენს უძრავ ნივთს, რომელიც არა გამსხვიისებლის არამედ სხვა პირის ფაქტობრივ მფლობელობაშია, ის დაკავშირებული ხდება ყველა იმ ინტერესთან, რაც დადგენილია ამ მიწაზე.“ მსგავსი შინაარსის განმარტებას ვხვდებით ჰანტის და ლუკის საქმეშიც,⁴⁷ სადაც სასამართლომ განმარტა, რომ თუკი მყიდველს ან იპოთეკარს აქვს ცნობა იმის შესახებ, რომ გამყიდველი არ ფლობს ქონებას, მას ეკისრება ვალდებულება გამოიკვლიოს თუ ვის აქვს ეს ქონება ფაქტობრივ მფლობელობაში და გაარკვიოს თუ რა უფლებები აქვს მას ამ მიწაზე, ხოლო თუკი ის არ განახორციელებს ამ ვალდებულებას, მაშინ ის გახდება მიწასთან დაკავშირებული ყველა იმ ტვირთის მატარებელი, რაც მის ფაქტობრივ მფლობელს გააჩნია ამ მიწაზე.

3.3.2.3. ცოდნა წარმომადგენლის მეშვეობით მოქმედებისას

Imputed notice გამოიყენება იმ შემთხვევებში, როცა შემძენი წარმომადგენლის საშუალებით მოქმედებს. ასეთ დროს ივარაუდება, რომ მან უნდა იცოდეს ყველაფერი, რაც მისმა წარმომადგენელმა უნდა იცოდეს (უძრავი ქონების 1925 წლის აქტის 199-ე სექცია, (1)(ii)(b)). აღნიშნული ემყარება ლათინურ პრინციპს: *qui facit per alium facit per se* – „ის ვინც სხვისი მეშვეობით მოქმედებს, მოქმედებს თავად.“⁴⁸

შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხი, როცა იგი წარმომადგენლის მეშვეობით მოქმედებს საინტერესოა ქართული და გერმანული სამართლისთვისაც. ბგბ-ს §166 I პარაგრაფის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, თუ შემძენი წარმომადგენლის მეშვეობით მოქმედებს, მხედველობაში მიიღება წარმომადგენლის ცოდნა და არა წარმოდგენილის.⁴⁹ იმ შემთხვევაში თუ წარ-

⁴³ ჰანტის და ლუკის საქმეში (*Hunt v. Luck* [1902] 1 CH 428) სასამართლომ განმარტა, რომ ფაქტობრივი ბატონობა შემძენისათვის თვალსაჩინო უნდა იყოს.

⁴⁴ *Miles v. Langley* (1831) 2 R. & My., 626, 628, <<https://vlex.co.uk/vid/miles-v-langley-802706321>> [25.08.2022].

⁴⁵ *Daniels v. Davison* (1089) 16 Ves. 249; (1811) 17 Ves. 433, <<https://vlex.co.uk/vid/daniels-v-davison-805880469>> [25.08.2022].

⁴⁶ *Jones v. Smith* (1841) 1 Hare 60, <<https://vlex.co.uk/vid/jones-v-smith-807013737>> [25.08.2022].

⁴⁷ *Hunt v. Luck* [1902] 1 Ch. 428, იხ. *Maudsley R.H.*, *Bona Fide Purchase of Registered Land*, *The Modern Law Review*, Vol. 36, № 1, 1973, 33.

⁴⁸ იხ. ვრცლად: *Long J.R.*, *Notice in Equity*, *Harvard Law Review*, Dec., 1920, Vol. 34, № 2, Dec., 1920, 137-160.

⁴⁹ *Ring G., Griziwotz H., Keukenschrijver A.*, *BGB Kommentar, Sachenrecht, Band 3, 3.Auf.*, Baden-Baden 2013, 226, Rn.63.

მოდგენილმა იცის, რომ გამსხვისებელი არაუფლებამოსილია, ხოლო ეს არ იცის წარმომადგენელმა, მაშინ სწორი იქნება, რომ წარმოდგენილი (შემძენი) ვერ მოიპოვებდეს ნივთზე საკუთრების უფლებას. სანაალმდეგო დაშვება წინააღმდეგობაში იქნება უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტთან, რომელიც პოზიტიური ცოდნის შემთხვევაში გამორიცხავს კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობას. მხოლოდ იმის გამო, რომ შეძენა სხვა პირის მეშვეობით ხდება, არ უნდა მოუპოვებდეს საკუთრებას იმ პირს, რომელიც ვერ მოიპოვებდა საკუთრებას, პირადად და არა წარმომადგენლის მეშვეობით რომ შეეძინა ნივთი. ასეთი შემთხვევა ემსგავსება სისხლის სამართალში შუალობით ამსრულებლობას, როცა შუალობითი ამსრულებელი ცდილობს ბრალუუნარო პირის ხელით დანაშაულის ჩადენით თავიდან აიცილოს პასუხისმგებლობა. ამდენად, იმ შემთხვევაში, როცა წარმომადგენელს არ აქვს ცოდნა, მაგრამ ის აქვს წარმოდგენილს, კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხული უნდა იყოს. სანაალმდეგოს დაშვებით შედეგად მივიღებთ იმას, რომ აგენტის (წარმომადგენლის) მეშვეობით შემძენი ყოველთვის მოახერხებდა „ცოდნისთვის“ გვერდის ავლას.⁵⁰ უნდა ჩავთვალოთ, რომ აგენტი და პრინციპალი (ანუ შემძენი და მისი წარმომადგენელი) ერთი და იგივე პირია, ამ გაგებით აგენტი პრინციპალის *alter ego*-ს წარმოადგენს.⁵¹ კეთილსინდისიერი შეძენის შესაძლებლობა გამორიცხული უნდა იყოს მაშინაც, როცა ცოდნა აქვს წარმომადგენელს, ხოლო წარმოდგენილს – არა. ასეთ დროს წარმომადგენლის ცოდნა წარმოდგენილ პირს უნდა შეეცხოს და კეთილსინდისიერი შეძენა გამოირიცხოს.

4. დასკვნა

როგორც წარმოდგენილმა კვლევამ აჩვენა, განხილული ქვეყნების უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენის სამართალში „ცოდნის“ კომპონენტი განსხვავებული შინაარსით განიმარტება. ქართული სამართალი, რომელიც გერმანული სამართლის ბაზაზეა შექმნილი, პრაქტიკაში მოქმედების თვალსაზრისით, „ცოდნის“ ინტერპრეტაციის ნაწილში, ინგლისურ სამართალთან უფრო მეტ მსგავსებას ავლენს. სკ-ს და ბგბ-ს მიხედვით, საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას გამორიცხავს პოზიტიური ცოდნა, ამასთან, ქართული სამართალი „ცოდნის“ გვერდით ითვალისწინებს „შესაძლო ცოდნის“ შემთხვევასაც, რაც უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენის სამართალში კეთილსინდისიერების ზოგადი პრინციპის გადმოტანის და მისი განმარტების შედეგია. ინგლისური სამართლისგან განსხვავებით, არც ქართულ და არც გერმანულ სამართალში ცოდნა არ არის სახეებად დაყოფილი. მართალია ქართული სამართალი უძრავ ნივთებთან მიმართებით „შესაძლო ცოდნის“ გამოყენების შესაძლებლობას უშვებს, თუმცა ის *Constructive notice*-სგან განსხვავებით ცალკე სახედ არ არის ფორმირებული და „ცოდნის“ გვერდით და მასთან ერთად გამოიყენება სიტყვებით: „იცოდა ან შეეძლო სცოდნოდა“. მთელ რიგ შემთხვევებში აღნიშნული სტანდარტი ინტერესთა გონივრულ დაბალანსებას უზრუნველყოფს. *Imputed notice* ნაცნობი პრობლემატიკაა ქართული და გერმანული სამართლისთვისაც. მართალია არც სკ და არც ბგბ არ ითვალისწინებს არაკეთილსინდისიერი წარმომადგენლის მეშვეობით მოქმედებისას კეთილსინდისიერი შეძენის გამორიცხვის სპეციალურ დანაწესს, თუმცა სწორი გადაწყვეტა იქნება, თუკი

⁵⁰ Long J.R., Notice in Equity, Harvard Law Review, Dec., 1920, Vol. 34, № 2, Dec., 1920, 158.

⁵¹ იქვე. ინგლისურ სამართალში ცოდნის მოცემულ სახესთან დაკავშირებით წინააღმდეგობრივი გადაწყვეტილებები ფაქტობრივად არ არსებობს.

წარმოდგენილ პირს წარმომადგენლის ცოდნა შეეცხება. იგივე წესი უნდა მოქმედებდეს საპირისპირო შემთხვევაშიც, როცა წარმომადგენელია კეთილსინდისიერი, ხოლო წარმოდგენილი კი – არა. ამ გზით თავიდან იქნება აცილებული წარმომადგენლის ხელოვნური ჩართულობით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვების საფრთხეები, ერთ შემთხვევაში მაშინ, როცა არაკეთილსინდისიერი შემძენი ცდილობს კეთილსინდისიერი წარმომადგენლის მეშვეობით უფლების მიღებას, ხოლო მეორე შემთხვევაში კი, როცა ამას აკეთებს არაკეთილსინდისიერი წარმომადგენელი რათა შემძენს საკუთრების უფლება მოუპოვოს.

ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997.
2. ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, თბ., 65.
3. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, თბ., 2016, 297-303.
4. ზოიძე ბ., საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა ქართულ სამართალში, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №12/2021, 128, 132.
5. კროპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ. (მთარგმ.), ჩაჩანიძე ე., დარჯანია თ., თოთლაძე ლ. (რედ.), თბ., 2014, 681, ველი 8, 11.
6. ნაჭყებია ა., სამოქალაქო სამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში, (2000-2013), თბ., 2014, 84.
7. რუსიაშვილი გ., სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი საქმეზე №ას-189-182-2013, 2014 წლის 16 იანვარი, 11-2/2020, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“ №2/2020, 88-89.
8. სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №1/2020, 11.
9. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების ანალიზი – „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ – ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ჟურნალი“, №1/2019, 3.
10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 11 მარტის №ას-1387-2020 განჩინება.
11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 25 ივნისის №ას-1198-2019 გადაწყვეტილება.
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 2 მარტის №ას-1279-2019.
13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 29 ოქტომბრის №ას-700-2020 განჩინება.
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 23 ოქტომბრის №ას-562-2020 განჩინება.
15. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის №2ბ/298-18 გადაწყვეტილება.
16. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 15 დეკემბრის №ას-595-554-2017 განჩინება.
18. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 აპრილის №ას-675-642-2014 განჩინება.
19. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის №ას-491-465-2015 განჩინება.
20. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის №ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.
21. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის №ას-394-373-2013 გადაწყვეტილება.
22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 1 აგვისტოს №ას-567-535-2012 განჩინება.
23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის №ას-888-836-2010 განჩინება.
24. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 3 ივლისის №ას-1026-1219-08 განჩინება.
25. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის №ას-524-869-07 განჩინება.
26. Law of Property Act, 1925.

27. Land Registration Act, 1925.
28. Land Code of Sweden, 1970.
29. *Caldwell L.K.*, Rights of Ownership or Rights of Use? – The Need for a New Conceptual Basis for Land Use Policy, 15 Wm. & Mary L. Rev., 1974, 760.
30. *Dixon M.*, Modern Land Law, 6th edition, Routledge-Cavendish, 2009, 6.
31. *Long J.R.*, Notice in Equity, Harvard Law Review, Dec., 1920, Vol. 34, № 2, Dec., 1920, 142, 149, 158, 137-160.
32. *Maudsley R.H.*, Bona Fide Purchase of Registered Land, The Modern Law Review, Vol. 36, №1, 1973, 33, 25-41.
33. *Niemi M.I.*, Transfer of Immoveable Property in Europe, From Contract to Registration, *Pradi A.*, (ed.), Università degli Studi di Trento, 2012, 86-89.
34. *Pradi A.*, Transfer of Immoveable Property in Europe, From Contract to Registration, *Pradi A.*, (ed.), Università degli Studi di Trento, 2012, 160-161.
36. *Santisteban M.S.*, Transfer of Immoveable Property in Europe, From Contract to Registration, *Pradi A.*, (ed.), Università degli Studi di Trento, 2012, 196-197.
37. *Stevens J., Pearce R.*, Land Law, 5th ed., Sweet & Maxwell Ltd, 2013, 4.
38. *Müller K., Gruber P. U.*, Sachenrecht, Verlag Franz Vahlen München 2016, 546, Rn. 2795, 547, Rn.2803.
39. *Prütting H.*, Sachenrecht, 34.Aufl., C.H. Beck München 2010, 50.
40. *Ring G., Griziwotz H., Keukenschrijver A.*, BGB Kommentar, Sachenrecht, Band 3, 3.Aufl., Baden-Baden 2013, 225, Rn.57, 226, Rn. 63.
41. *Soergel H.T., Stürmer R.*, BGB Sachenrecht 1, Band 14, 13. Aufl., Kohlhammer, 2002, §892, 196, Rn.4, §892, 204, Rn.4.
42. *Wilhelm J.*, Sachenrecht, 6.Aufl., De Gruyter 2019, 364, Rn.599, 435, Rn.725
43. *Hudston v. Viney* [1921] 1 Ch98.
44. *Hunt v. Luck* [1902] 1 Ch. 428.
45. *Hodgson v Marks* [1971] EWCA Civ 8 (12 March 1971).
46. *Jones v. Smith* (1841) 1 Hare 60.
47. *Miles v. Langley* (1831) 2 R. & My., 626, 628.
48. *Daniels v. Davison* (1089) 16 Ves. 249; (1811) 17 Ves. 433.
49. <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>> [25.08.2022].
50. <<https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/1971/8.html>> [25.08.2022].
51. <<https://vlex.co.uk/vid/jones-v-smith-807013737>> [25.08.2022].
52. <<https://vlex.co.uk/vid/daniels-v-davison-805880469>> [25.08.2022].
53. <<https://vlex.co.uk/vid/miles-v-langley-802706321>> [25.08.2022].
54. <<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/21/contents>> [25.08.2022].
55. <<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents>> [25.08.2022].