

საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17  
ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება

ავტორი: სოფიო ჩაჩავა

## სარჩევი

<b>1. სასამართლო გადაწყვეტილების ფაბულა</b> .....	3
<b>2. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი</b> .....	3
2.1. საკუთრების უფლების არსი .....	3
2.2. შეზღუდვის არსებობა .....	4
2.3. შეზღუდვის გამართლება .....	5
2.3.1. ლეგიტიმური საჯარო მიზანი .....	5
2.3.2. გამოსადეგობა .....	5
2.3.3. აუცილებლობა .....	6
ა) შეფასების ფარგლები .....	6
ბ) საჩივრის არსებობა .....	7
2.3.4. პროპორციულობა .....	8
<b>3. განსხვავებული აზრი</b> .....	8
<b>4. გადაწყვეტილებასა და განსხვავებული აზრის ანალიზი გერმანული სამართლის ჭრილში</b> .....	9
4.1. მოწესრიგების მიზანი .....	10
4.2. სადაო ნორმათა შეზღუდვის შესაძლო საფუძვლები .....	11
4.2.1. უსასყიდლო გარიგება .....	11
4.2.2. საბაზრო გარიგება .....	11
4.2.3. შეცდომა პიროვნებას ან მის უფლებამოსილებაში, ქმედუნარიანობა .....	12
4.2.4. რეესტრის ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული საჩივარი .....	12
4.2.4.1. გერმანული მიდგომა საჩივრის არსებობისას .....	12
4.2.4.2. გადაწყვეტილებასა და განსხვავებულ აზრის დასაბუთებაში დასმული საკითხები გერმანული მოწესრიგების ჭრილში .....	13
4.2.4.3. რეკომენდაცია .....	14
ა) ინფორმირების უზრუნველყოფა .....	14
ბ) ბრუნვის სტაბილურობის შეფერხების გამორიცხვა .....	14
4.2.5. კანონსაწინააღმდეგობა და ადმინისტრაციულსამართლებრივი საფუძველი .....	15
4.2.6. დასკვნა .....	16

## 1. სასამართლო გადაწყვეტილების ფაზულა

№3/4/550

ქ. ბათუმი, 2017 წლის 17 ოქტომბერი

**საქმის დასახელება:** საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

**დავის საგანი:** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით.

საქმე განსახილველად გადაეცა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმს, რომელმაც 2015 წლის 29 ივნისის N3/2-1/550 საოქმო ჩანაწერით №550 კონსტიტუციური სარჩელი მიიღო პლენუმზე განსახილველად.

**დავის არსის მოკლე მიმოხილვა:** მოსარჩელე ნოდარ დვალმა 2002 წლის 7 მარტს შეიძინა და ფლობდა 2100 კვ. მ. მიწის ნაკვეთს ქალაქ თბილისში. ამასთან, მას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში. 2011 წლის 7 მარტს ნოდარ დვალის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის გამოყენებით, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა სხვა პირზე. ამის შემდგომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ორჯერ გასხვისდა. ნოდარ დვალმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა იმ ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველზეც მესამე პირებმა შეიძინეს ხსენებული მიწის ნაკვეთი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ნოდარ დვალის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მყიდველი წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს. საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალმა მიმართა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 4 იანვარს კონსტიტუციური სარჩელით (რეგისტრაციის №550).

## 2. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი

### 2.1. საკუთრების უფლების არსი

საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობისათვის კანონმდებელმა, საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტიის ფარგლებში, უნდა უზრუნველყოს საკუთრების უფლებით შეუფერხებელი სარგებლობა და სამოქალაქო ბრუნვის განვითარება.<sup>1</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლო სადავო ნორმის შინაარსის განსაზღვრისას, სხვადასხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში იღებს მისი გამოყენების სასამართლო პრაქტიკას და სადავო

<sup>1</sup> (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკანონმდებლო ნორმებს იმ ნორმატიული შინაარსით აფასებს, რომლითაც იგი საერთო სასამართლომ გამოიყენა.<sup>2</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, რომ სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე“.

საკონსტიტუციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისგან განსხვავებით, ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი რეესტრში არასწორად რეგისტრირებული მესაკუთრის მიერ ქონების განკარგვისას შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლის მეორე დამაბრკოლებელ გარემოებასაც ითვალისწინებს. კერძოდ, შემძენი ვერ გახდება მესაკუთრე, თუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ **საჩივარია შეტანილი**. სასამართლო მიუთითებს, რომ ამ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა არაერთგვაროვანია. ზოგიერთ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ „საკმარისია საჩივრის არსებობის ობიექტური ფაქტი გარიგების მომენტში და ეს ავტომატურად აქცევს შემძენს არაკეთილსინდისიერად“.<sup>3</sup> თუმცა არსებობს გადაწყვეტილებები, რომელთა მიხედვითაც, „შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად მაშინაც კი, თუ რეესტრის მიმართ შეტანილია საჩივარი, თუმცა ამის შესახებ შემძენი არ არის ინფორმირებული“.<sup>4</sup>

## 2.2. შეზღუდვის არსებობა

იმისათვის რომ შეფასდეს სადავო ნორმების კონსტიტუციასთან შესაბამისობა, საწყის ეტაპზე სასამართლომ უნდა დაადგინოს, რამდენად ითვალისწინებს სადავო ნორმები საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვას. სასამართლო განმარტავს, რომ „შეზღუდვა“ სახელმწიფოს მხრიდან შესაძლებელია გამოვლინდეს როგორც პირდაპირი ჩარევით, ასევე სახელმწიფოს მიერ საკანონმდებლო ჩარჩოების დადგენით.<sup>5</sup> სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში საკანონმდებლო მოწესრიგებაა სახეზე, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს უფლების „შეზღუდვას“.

ამის შემდეგ განხილულია, თუ რამდენად ითვალისწინებს სადავო ნორმები საკუთრების უფლების შეზღუდვას. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო მოწესრიგების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე არაუფლებამოსილ გამსხვილებელთან დადებული გარიგებით საკუთრებას მოიპოვებს კეთილსინდისიერი შემძენი, იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არ არის ნამდვილი მესაკუთრის თანხმობა. შედეგად, ნამდვილი მესაკუთრე თავად კარგავს საკუთრების უფლებას. შესაბამისად გასაზიარებელია სასამართლოს შეფასება, რომ რეგულაცია, რომელიც საკუთრების შინაარსს განსაზღვრავს, იმგვარად, რომ მესაკუთრე კარგავს ქონებას მისი ნების გამოვლენის გარეშე, წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვას. შესაბამისად, მისი კონსტიტუციურობა უნდა

<sup>2</sup> (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის 4 მარტის N1/2/552 გადაწყვეტილება საქმეზე „სს „ლიბერთი ბანკი“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-16).

<sup>3</sup> (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-524-498-2013).

<sup>4</sup> (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-1298-1236-2014).

<sup>5</sup> (შდრ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის N2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-11).

შეფასდეს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული კონსტიტუციურ-სამართლებრივი სტანდარტებით.

### 2.3. შეზღუდვის გამართლება

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების კონსტიტუციური უფლების შეზღუდვის „კონსტიტუციურ-სამართლებრივ ლეგიტიმაციისათვის“ აუცილებელია შეზღუდვა კანონით იყოს მოწესრიგებული,<sup>6</sup> რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

ამასთან, იმისათვის, რომ შეზღუდვა გამართლებული იყოს, მოწესრიგება უნდა წარმოადგენდეს „ღირებული საჯარო (ლეგიტიმური) მიზნის მიღწევის გამოსაღებ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს.“<sup>7</sup>

შესაბამისად, სადავო ნორმების შეფასების ფარგლებში უნდა დადგინდეს, რამდენად ემსახურება სადავო მოწესრიგება ლეგიტიმურ მიზანს და რამდენად არის უფლების შეზღუდვა მიზნის მიღწევის გამოსაღები, თანაზომიერი და პროპორციული საშუალება.

#### 2.3.1. ლეგიტიმური საჯარო მიზანი

საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო მოწესრიგების ლეგიტიმური მიზანი შესაძლებელია იყოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის,<sup>8</sup> სიმარტივისა და სიიფის უზრუნველყოფა.

გადაწყვეტილების თანახმად, საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო ვალდებულიც კი არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად, რაც უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორისა და სანდოობის გარანტირებით მიიღწევა.

შესაბამისად, მოცემული რეგულირების ფარგლებში საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბრუნვის სტაბილურობა წარმოადგენს აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც შესაძლებელია საკუთრების უფლების შეზღუდვა გამართლებული იყოს.

#### 2.3.2. გამოსაღებობა

გამოსაღებობის ფარგლებში სასამართლო მსჯელობს, თუ რამდენად არის სადავო მოწესრიგება ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის შესაბამისი საშუალება. საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო მოწესრიგებით დაცულია ნებისმიერი კეთილსინდისიერი შემძენი ქონების არასწორად

<sup>6</sup> (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-58).

<sup>7</sup> (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-60).

<sup>8</sup> ანალოგიური მოწესრიგების მიზანთან დაკავშირებით გერმანულ სამართალში შდრ. H.-W.Eckert, BGB 892 BeckOK GBG, Bamberg/Roth/Hau/Poseck 43. Aufl. 15.6.17, Rn. 1

რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისგან. არსებული მოწესრიგების საფუძველზე მოქმედი სისტემა კი ზრდის ნდობას საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი და, ამ თვალსაზრისით, ხელს უწყობს უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობას და ეფექტიანად ფუნქციონირებას. ასეთი სისტემის არარსებობის ვითარებაში უძრავი ქონების შემძენი გარიგების დადებისას იქნებოდა უფრო ფრთხილი, მოუწევდა წინასწარი ზომების მიღება, დამატებითი მოკვლევის განხორციელება უძრავი ნივთის შეძენამდე, რაც შეაფერხებდა ბრუნვას და გაზრდიდა ხარჯებს.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ნორმებით გათვალისწინებული შეზღუდვა ემსახურება მნიშვნელოვან ლეგიტიმურ მიზნებს და წარმოადგენს დასახული მიზნების მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას.

### 2.3.3. აუცილებლობა

აუცილებლობის ფარგლებში უნდა შეფასდეს, რამდენად არის არსებული მოწესრიგება ყველაზე „რბილი“ საშუალება მიზნის მისაღწევად და ხომ არ არსებობს სხვა თანაბარმნიშვნელოვანი საშუალება, რომელიც აღნიშნული მიზნის მიღწევას ნაკლებად მკაცრი, ნაკლები ზიანის მომტანი გზით იმავე წარმატებით უზრუნველყოფდა. ასეთი მსჯელობის სრულყოფილად წარმართვა შეუძლებელია საჯარო რეესტრის შესახებ კანონმდებლობის შეფასების გარეშე.

#### ა) შეფასების ფარგლები

რამდენად უფლებამოსილი იყო სასამართლო ემსჯელა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონმდებლობაზე, ამ საკითხთან დაკავშირებით სასამართლომ, სავარაუდოდ, იხელმძღვანელა „საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ კანონის 26-ე და „საკონსტიტუციო სამართალწარმოების შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლებით. ორივე რეგულირების თანახმად, სასამართლოს არ აქვს უფლება, იმსჯელოს სხვა ნორმატიული აქტის კონსტიტუციასთან შესაბამისობაზე, თუ მოსარჩელე ან წარდგინების ავტორი მხოლოდ კონკრეტული კანონის ან რომელიმე ნორმის არაკონსტიტუციურად ცნობას ითხოვს.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მის გადასაწყვეტ საკითხს არ წარმოადგენს ის, თუ რა გარანტიები უნდა შექმნას სახელმწიფომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორის უზრუნველსაყოფად და მესაკუთრის არასწორად რეგისტრაციის ფაქტების გამოსარიცხად. აქვე მიუთითა, რომ კანონმდებლობის სათანადო ნორმების გასაჩივრების შემთხვევაში, უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოქმედი სისტემის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან შესაბამისობის საკითხი შესაძლებელია დამოუკიდებლად გახდეს საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობის საგანი.

ამ საკითხის კომპლექსურად შეფასების შემთხვევაში, აუცილებელი იქნება გაანალიზდეს, საკანონმდებლო სტანდარტით რა ხარისხის გულისხმიერების ვალდებულება ეკისრება საჯარო რეესტრს უფლების რეგისტრაციისას. ასევე, რამდენად არის შესაძლებელი უფლების რეგისტრაციასთან მიმართებით იმგვარი დამატებითი უსაფრთხოების ზომების დაწესება (მონაცემების იმ ბაზებში გადამოწმება, რომელზეც ხელმისაწვდომობა უზრუნველყოფილია), რომელიც არ (ან მინიმალურად) დააბრკოლებს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და იმავდროულად მეტი უსაფრთხოების გარანტიებს შექმნის, რათა გამორიცხოს ან შეამციროს „თავდაპირველი“ მესაკუთრის მიერ მისი ნების საწინააღმდეგოდ საკუთრების დაკარგვა.

## ბ) საჩივრის არსებობა

ჩარვეის აუცილებლობაზე მსჯელობისას სასამართლო განმარტავს, რომ მოწესრიგების ფარგლებში არ უნდა მოხდეს ქონების შემდგომი სიმარტივის და სამოქალაქო ბრუნვის ხელშეწყობის მნიშვნელობის აღრევა. კერძოდ, სადავო მოწესრიგებით არ უნდა მოხდეს ქონების შემდგომი გულგრილობისა და არაკეთილსინდისიერი ქცევის ხელშეწყობა, წახალისება.

ამ თვალსაზრისით, სასამართლო პრობლემურად მიიჩნევს, რომ საერთო სასამართლოების პრაქტიკა არაერთგვაროვანია. შესაბამისად, ბუნდოვანია, სკ-ის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თავად საჩივრის არსებობის ფაქტი საკმარისია რომ კეთილსინდისიერი შემდგომი წესები არ გავრცელდეს, თუ აუცილებელია შემდგომი ამის შესახებ იცოდეს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ თუ მყიდველი **ინფორმირებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის არსებობის თაობაზე**, გონივრული ბალანსის უზრუნველსაყოფად, შემდგომი თავად უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია და ატაროს ის რისკი, რომელიც შესაძლოა დავის შედეგად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაბათილებას მოჰყვეს.

სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ, რომ „სახელმწიფოსა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის ერთობლივი მოქმედების შედეგად მარტივი მისაღწევია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის შესახებ დავის არსებობის ფაქტი შემდგომისათვის თავისთავად გახდეს ცნობილი. ჩანაწერის ბათილობის შესახებ ადმინისტრაციული დავის პირობებში საჯარო რეესტრისათვის ყოველთვის ცნობილია საჩივრის შესახებ. ხოლო ქონებაზე საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილი წესით დავის შემთხვევაში შესაძლებელია სარჩელის წარმდგენს მიეცეს შესაძლებლობა საჯარო რეესტრს შეატყობინოს დავის დაწყების ფაქტი. ხოლო ის, რაც ცნობილია საჯარო რეესტრისათვის, შესაძლებელია მან მარტივად მიაწოდოს მყიდველს საჯარო რეესტრის ამონაწერში მსგავსი ინფორმაციის ასახვით ან სხვა მეთოდით.“

სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა ერთგვარ მინიშნებად უნდა ჩაითვალოს, კანონმდებლის ან საჯარო რეესტრის მიერ შემუშავდეს ისეთი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს რეესტრის უზუსტობასთან დაკავშირებით არსებული საჩივრის შესახებ შემდგომი ინფორმირებას ამ უფლების შემდგომად. აღნიშნული სასამართლოს განმარტებით შეამცირებდა თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ მისი ნების გარეშე უფლების განკარგვის ალბათობას.

სასამართლო აფასებს რა სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლების შესაბამისობას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან, განმარტავს: მოწესრიგებით დადგენილი შეზღუდვის აუცილებლობის წინაპირობა დაკმაყოფილებულია ამ ნორმათა იმგვარი ინტერპრეტაციის პირობებში, რომ კეთილსინდისიერი შემდგომი საკუთრების უფლების გადასვლა გამოირიცხება, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრის შესახებ. სასამართლოს განმარტებით მოწესრიგების ამგვარი შინაარსით განმარტება უზრუნველყოფს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსებას იმგვარად, რომ გამოირიცხება შემდგომი გულგრილობის შემთხვევაში მისი დაცვა. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „იმის თუნდაც მცირე ალბათობა, რომ კეთილსინდისიერმა შემდგომმა დაკარგოს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის მონაცემის საფუძველზე სასყიდლით შემდგომი უძრავ ქონებაზე, გამოიწვევს მთელი უძრავი ქონების ბაზრის, ყველა გარიგების შეფერხებას, გართულებას და გააძვირებს სამოქალაქო ბრუნვას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, **საბაზრო გარიგებების** ნაწილში უნდა ჩაითვალოს, რომ სადავო ნორმებით გათვალისწინებული

შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიები წარმოადგენს ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის აუცილებელ საშუალებას.“

### **2.3.4. პროპორციულობა**

სასამართლო განმარტავს, რომ „იმ პირობებში, როდესაც უზრუნველყოფილია შემძენის მიერ გულისხმიერების გამოჩენის ვალდებულება და იმ ფაქტების (რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ან საჩივრის წარდგენის ფაქტის ცოდნა) იგნორირების გამორიცხვა, დადგენილი ბალანსი არ არის უსამართლო და არ ეწინააღმდეგება თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნებს.“

„საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტა შეცვლიდა ბალანსს, ბაზრის სტაბილურობასა და სიმარტივეს სხვა კუთხით შეუქმნიდა საფრთხეს, გააჩენდა დაუცველობის, უნდობლობის განცდას ნებისმიერი კეთილსინდისიერი შემძენისათვის. მოცემულ შემთხვევაში კანონმდებელი მიზნად ისახავს არა მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესის, არამედ უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიაფის საჯარო ინტერესების დაცვას. უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობა, სიმარტივე და სიიაფე კი ნამდვილად შეიძლება განიხილებოდეს როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპირწონე, იმდენად, რამდენადაც უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეშლა უპირობოდ ნიშნავს ეკონომიკური განვითარების ხელშეშლასაც.“

**დასკვნის სახით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონსტიტუციური სარჩელი №550 დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად იქნეს ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია.**

### **3. განსხვავებული აზრი**

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N3/4/550 გადაწყვეტილებაზე განსხვავებული აზრი დააფიქსირეს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრებმა - ირინე იმერლიშვილმა, გიორგი კვერენჩილაძემ და მაია კოპალეიშვილმა. დასაბუთებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტა ეწინააღმდეგება კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნებს.

კერძოდ, გადაწყვეტილება, დასაბუთების თანახმად, ფაქტობრივად აუქმებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფციას, რაც საფრთხეს უქმნის ქვეყანაში სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ეკონომიკურ სტაბილურობას და განვითარებას, ასუსტებს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში სახელმწიფოს მონაწილეობის შესაძლებლობას, საჯარო წესრიგს. აქვე მითითებულია, რომ გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად უგულებელყოფილია ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის/მესაკუთრის ინსტიტუტი და ეჭვქვეშ დგება კანონიერი ნდობის პრინციპი.

კერძოდ, განსხვავებული აზრის ავტორები სადავოდ მიიჩნევენ გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობას, რომლის თანახმად ნივთის შემძენის/მესაკუთრის არაკეთილსინდისიერება სახეზეა თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის ცნობილია.



მსჯელობის თანახმა გადაწყვეტილება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია და ახალისებს არაკეთილსინდისიერად მოქცევას. კერძოდ, მიჩნეულია, რომ სასამართლოს ამგვარი განმარტება შესაძლებლობას იძლევა, რომ „ნებისმიერმა პირმა საკუთრებაზე რეგისტრაციის წარმოების შეჩერების მიზნით, შექმნას ხელოვნური ბარიერი, სპეციალურად, მიზანმიმართულად, უსაფუძვლოდ შეიტანოს საჩივარი და უზრუნველყოს კიდევ შეტყობინების ელემენტი.“ ეს მაშინ, როდესაც საჩივრის/სარჩელის შეტანის ფაქტი სულაც არ ნიშნავს, არსებობს საჩივრის დაკმაყოფილების უპირობო წინაპირობა.

განსხვავებული აზრის თანახმად, „თუ საჩივარი შეტანილია მარეგისტრირებელ ორგანოში (სააგენტოში), მაშინ თავად სააგენტო პასუხისმგებელი სადავოდ ქცეულ მონაცემებზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების შემთხვევაში გონივრული ვადით შეაჩეროს რეგისტრაციის პროცედურა საკითხის/საჩივრის გადაწყვეტამდე და ამის შესახებ აცნობოს უძრავი ქონების შეძენის მსურველს, ისევე როგორც სასამართლოში დავის წარმოებისას სასამართლო შესაბამის გარემოებათა საფუძველზე/არსებობისას მხარის მოთხოვნით უზრუნველყოფს უფლების დაცვის დამატებითი ღონისძიების გამოყენებას (მაგ.: აჩერებს რეგისტრაციის წარმოებას)“.

დასაფიქრებელია ასევე მსჯელობა, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ უტყუარობის პრეზუმფცია კეთილსინდისიერ შემძენს არ უნდა ავალდებულებს, გადაამოწმოს ჩანაწერის სისწორე, მასზე მიმდინარე დავის არსებობის ფაქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა საჯარო ორგანოები/დაწესებულებები შეატყობინებენ მას ამის შესახებ. აქვე მიჩნეულია, რომ შემძენზე ხდება ფაქტობრივად „ცოდნასთან“ დაკავშირებული მტკიცებები ტვირთის გადატანა, რაც გაუმართლებელია.

#### 4. გადაწყვეტილებისა და განსხვავებული აზრის ანალიზი გერმანული სამართლის კრილში

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ერთი შეხედვით, წინააღმდეგობრივია და არადამაჯერებელი. სასამართლო სამოტივაციო ნაწილში აფასებს შეზღუდვის არსებობას და დეტალურად მსჯელობს შეზღუდვის გამართლების ფარგლებზე. გადაწყვეტილებაში განხილულია შეზღუდვის ლეგიტიმური მიზანი, მისი გამოსადეგობა დასახულ მიზანთან, აუცილებლობა და პროპორციულობა. დეტალური ანალიზის შედეგად სასამართლო მიდის დასკვნამდე, რომ შეზღუდვა სახეზეა და ის გამართლებულია, თუმცა სარეზოლუციო ნაწილში ადგენს, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს. შეზღუდვის გამართლების ანალიზისა და სარეზოლუციო ნაწილის გათვალისწინებით შემდეგი დასკვნის გაკეთებაა შესაძლებელია.

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

დაკმაყოფილებულად არ უნდა ჩაითვალოს. აღნიშნულ მსჯელობას განსხვავებული აზრის დასაბუთება ექვეყნებ აყენებს და არ ეთანხმება.

გადაწყვეტილებასა და განსხვავებული აზრის დასაბუთებაში რამდენიმე საკითხია წამოჭრილი, რომელთა შეფასებაც სასურველია გერმანულ სამართალში არსებული მსგავსი მოწესრიგებისა და მიდგომების გათვალისწინებით

ამ მიზნით გაანალიზებული იქნება ერთი მხრივ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციისა და კეთილსინდისიერ შემძენთან დაკავშირებული რეგულაციის მიზანი. ამის შემდეგ განხილულია მოწესრიგების გავრცელების ფარგლები მხოლოდ „საბაზრო“ და უსასყიდლო გარიგებებთან მიმართებით. აქვე განხილულია საჩივრის არსებობა რა შემთხვევაში შეიძლება აბრკოლებდეს კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ საკუთრების უფლების შეძენას. გაანალიზებულია ასევე როგორც კერძოსამართლებრივ კონტექსტში, ასევე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ჭრილში რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის მოქმედების გამორიცხვის სხვა შესაძლო საფუძვლები.

## გერმანული მოწესრიგება

სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლის მსგავსია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის რეგულირება (შდრ 891-ე, 892-ე პარაგრაფები). გსკ-ის 891-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას. 892-ე პარაგრაფი კი ადგენს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება სწორად იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც ასეთი უფლებას იძენს გარიგების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ჩანაწერის სისწორესთან დაკავშირებით შეტანილია საჩივარი ან ჩანაწერის უსწორობა პირისათვის ცნობილია. ამასთან, 899-პარაგრაფი ითვალისწინებს საჩივრის რეგისტრაციის შესაძლებლობასა და წესს.

### 4.1. მოწესრიგების მიზანი

საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტების მსგავსად, გერმანულ სამართალშიც მიჩნეულია, რომ მოწესრიგების უპირველესი მიზანი სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფაა. კერძოდ, რეგისტრაციის დახმარებით ხდება მტკიცების ტვირთის გამარტივება იმ პირისათვის, რომელსაც უძრავი ქონება ეკუთვნის. რეგულაცია ცხადია ვერც გერმანულ სამართალში გამორიცხავს სრულად იმ რისკს, რომ შესაძლებელია რეესტრის ჩანაწერი ფაქტობრივი მდგომარეობა მატერიალურ-სამართლებრივს არ შეესაბამებოდეს, თუმცა რეგისტრაციის შესახებ მკაცრი წესების გათვალისწინებით ასეთი შემთხვევა ძალიან იშვიათია. გერმანული დოქტრინის თანახმად, სწორედ ეს აძლევს საფუძველს კანონმდებელს დაადგინოს, რომ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია სანდოა და, როგორც წესი, მას უნდა დაეყრდნო. შესაბამისად, მტკიცების ტვირთი იმაზე, რომ აღნიშნული ჩანაწერი არ შეესაბამება რეალობას იმ პირს აკისრია, რომელიც საპირისპიროს ამტკიცებს.<sup>9</sup> გერმანული იურიდიულ ლიტერატურაში მიიჩნევა, რომ უძრავი ქონების მაღალი ეკონომიკური ღირებულებისა და შესაბამისი დაცვის ინტერესის გათვალისწინებით რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის მოწესრიგება გამართლებულია, ვინაიდან რეესტრის წარმოება მაღალი საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით პასუხისმგებლობის მაღალი ხარისხითა და განსაკუთრებით მკაცრი მოწესრიგების ფარგლებში ხორციელდება. ასე რომ არა, სხვაგვარად რეესტრის არსებობა დადგებოდა კითხვის ნიშნის ქვეშ.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Kohler, BGB 891, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 1

<sup>10</sup> Kohler, BGB 892, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 2

სამსჯელოა, რამდენად უზრუნველყოფს საქართველოს კანონმდებლობა საიმედოობის იმავე სტანდარტს, რომლის გათვალისწინებით, „როგორც წესი საჯარო რეესტრის ჩანაწერს უნდა ენდო“. შესაბამისად, სასურველია დამატებითი განხილვის საგანი გახდეს, რამდენად უზრუნველყოფს რეესტრაციის შესახებ კანონმდებლობა საიმედოობის იმგვარ სტანდარტს, რომელიც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის არსებობას ამართლებს. ამ მიზნით ღირებული იქნება, შესწავლილ იქნეს პრაქტიკა და გამოვლინდეს იმ დაზარალებულ პირთა რაოდენობა, რომელთა ინტერესებიც შეილახა (რომელთაც ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგეს საკუთრების უფლება) სადავო ნორმების გამოყენებით. ასევე სასურველია, ცალკეულ შემთხვევაში შესწავლილ იქნეს, კონკრეტულად რა გარემოებებმა განაპირობა შედეგის დადგომა.

მაღალი საჯარო ინტერესისა და მესაკუთრეთა მხრიდან სანდოობის უზრუნველყოფის მიზნით, სასურველია, შესწავლილ იქნეს ასევე სისტემები, სადაც ანალოგიური მოწესრიგება არსებობს. კვლევის შედეგად გამოიკვეთება, ხომ არ არსებობს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონმდებლობის თუ სასამართლო პრაქტიკის სრულყოფის ისეთი ალტერნატივები, რომელთა მეშვეობით შესაძლებელი გახდება ბრუნვის სტაბილურობის, რეესტრის მიმართ სანდოობისა და მესაკუთრეთა ინტერესების უფრო ეფექტიანი დაცვა.

ასევე დასაფიქრებელია, ხომ არ არსებობს დამატებით ისეთი საფუძვლები, რომელთა გათვალისწინებაც თანაზომიერად დაავიწროებდა შეზღუდვის ფარგლებს.

## **4.2. სადავო ნორმათა შეზღუდვის შესაძლო საფუძვლები**

### **4.2.1. უსასყიდლო გარიგება**

გასაზიარებელია საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტება, რომლის თანახმად, რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია კეთილსინდისიერ შემძენს იცავს არა ყოველგვარი, არამედ მხოლოდ **სასყიდლიანი გარიგებების** დადებისას.<sup>11</sup> საკითხს ამომწურავად აწესრიგებს სსკ-ის 989-ე და 990-ე მუხლები, რომელთა თანახმად, არაუფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებული უსასყიდლო განკარგვის შემთხვევაში, შემძენი ვალდებულია, მიღებული გადასცეს უფლებამოსილ პირს, ისე, თითქოს მას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეეძინოს იგი.

### **4.2.2. საბაზრო გარიგება**

გამართლებულია ასევე სადავო ნორმათა გამოყენების ფარგლების იმგვარი დავიწროება, რომ მათი მოქმედება მხოლოდ საბაზრო გარიგებებზე გავრცელდეს.

სასამართლოს განმარტებით, კეთილსინდისიერი შემძენის წესები უნდა გავრცელდეს საბაზრო გარიგებებზე ანუ „ისეთ ტრანზაქციებზე, რომლებიც დადებულია ბაზრის ორ დამოუკიდებელ მონაწილეს შორის და რომლის ფარგლებშიც ორივე მხარე მოქმედებს საკუთარი ინტერესების საუკეთესოდ უზრუნველსაყოფად, სარგებლის მისაღებად.“

საინტერესოა ამ საკითხთან დაკავშირებით გერმანული განმარტება, რომლის თანახმად რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციით მხოლოდ ბრუნვის მონაწილე დამოუკიდებელი მხარე იმსახურებს

<sup>11</sup> (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილება №ას-491-465-2015). შდრ. RG (GSZ 3/38), 30.01.1940, Fundstelle: RGZ 163, 348

დაცვას<sup>12</sup>. გერმანული სასამართლო პრაქტიკისა და იურიდიული დოქტრინის თანახმად უდავოა, თუ გამსხვიებული და შემძენი ეკონომიკურად თუ სამართლებრივად ერთ მხარეს არიან და საერთო ინტერესებს იზიარებენ, ასეთ პირებზე არ გავრცელდება კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის სტანდარტი.<sup>13</sup>

#### 4.2.3. შეცდომა პიროვნებას ან მის უფლებამოსილებაში, ქმედუნარიანობა

გერმანული სამართალი უდავოდ მიიჩნევს, რომ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია არ ვრცელდება შემთხვევებზე როდესაც, შემძენი ვარაუდობს რომ უფლების მესაკუთრედ რეესტრირებული პირი და პირი, რომელმაც განახორციელა განკარგვა ერთი და იგივეა (Identitätsvermutung). ასევე, როდესაც შემძენი ვარაუდობს, რომ გამსხვიებულს აქვს განკარგვის უფლებამოსილება და სწორედ ეს უფლებამოსილება არ არსებობს.<sup>14</sup> განმარტებას ეხმიანება საქართველოს უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთი გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის წესი ვრცელდება მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერზე და არა პირის ვინაობაზე ან მის მიერ განკარგვის უფლებამოსილების არსებობაზე.<sup>15</sup>

#### 4.2.4. რეესტრის ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული საჩივარი

საკონსტიტუციო სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ, შემძენის მიერ ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული საჩივრის ცოდნის შემთხვევაში, შემძენი ვერ უნდა დაეყრდნოს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას. აღნიშნულ განმარტებას ეწინააღმდეგება განსხვავებულ აზრში წარმართული მსჯელობა. დასაბუთებაში ნათქვამია, რომ საჩივრის არსებობის შესახებ ცოდნის შემთხვევაში შემძენის მიმართ დაცვის სტანდარტის გამორიცხვა გაუმართლებელია.

##### 4.2.4.1. გერმანული მიდგომა საჩივრის არსებობისას

ამ საკითხთან მიმართებით საინტერესოა გერმანული სამართლის მიდგომა, რომლის თანახმად, რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის გავრცელებას გამორიცხავს რეესტრის უსწორობასთან დაკავშირებით შეტანილი არა ნებისმიერი, არამედ მხოლოდ **შემძენის მომენტისათვის რეესტრირებული საჩივარი**.<sup>16</sup> გერმანული სამართლისა და სასამართლო პრაქტიკის თანახმად, პრეზუმფცია არ შეიძლება შეფერხდეს მხოლოდ იმ მიზეზით, რომ რეესტრის ჩანაწერის მართებულობასთან დაკავშირებით შესაბამისი საჩივარია შეტანილი. აღნიშნული, ცხადია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში მოახდენს გავლენას შემძენის ნამდვილობაზე, თუ ჩანაწერის უსწორობა შემდგომში

<sup>12</sup> შდრ. №ას-375-352-2014 14 ივლისი, 2014 წელი

<sup>13</sup> მაგალითად: OLG Frankfurt, Urteil 28.04.2008 – 25 U 164/05, BGH Urteil 29.6.2007 – V ZR 5/07 (OLG Zweibrücken) NJW 2007, 3204, შდრ. H.-W.Eckert, BGB 892 BeckOK BGB, Bamberg/Roth/Hau/Poseck 43. Aufl. 15.6.17, Rn. 8; ob. ასევე Staudinge, BGB § 892 in Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, Aufl. 9, 2017, Rn. 14

<sup>14</sup> Kohler, BGB 892, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 15; შდრ. ასევე Staudinge, BGB § 892 in Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, Aufl. 9, 2017, Rn. 12

<sup>15</sup> შდრ. უსგ საქმე №ას-375-352-2014 14 ივლისი, 2014 წელი

<sup>16</sup>H.-W.Eckert, BGB 892 BeckOK BGB, Bamberg/Roth/Hau/Poseck 43. Aufl. 15.6.17, Rn. 1

დადასტურდება.<sup>17</sup> შეძენის მომენტში რეგისტრირებული საჩივრის არარსებობის შემთხვევაში კი, ჩანაწერის უსწორობის დამტკიცების მიუხედავად, რეესტრის უტყუარობის შედეგად წარმოშობილი უფლებები ექვეყნებ ვერ დადგება საჩივრის არსებობის საფუძვლით.<sup>18</sup> ეს მიდგომა ცხადია არ უნდა გავრცელდეს, თუ შეძენის მომენტში შემძენმა იცოდე ჩანაწერის უსწორობის (და არა საჩივრის არსებობის) შესახებ, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში თავად შემძენის კეთილსინდისიერება არ იქნება სახეზე.

გსკ-ის 892-ე პარაგრაფის თანახმად, საჩივარი აბრკოლებს მათ შორის კეთილსინდისიერ შემძენსაც. თუმცა, შემძენი უფლებამოსილია შეუზღუდავად დადოს გარიგებები, რათა ბრუნვა ამ მხრივ არ დაბრკოლდეს, რეგისტრირებული საჩივრის არსებობა მხოლოდ ერთგვარი მინიშნებაა. კერძოდ, შესაძლებელია, ნებისმიერი შემდეგი შეძენა ექვეყნებ დადგეს რეესტრის უსწორობის გამო, შესაბამისად, აღნიშნული რისკის მატარებელი თავად შემძენი ხდება. ცხადია, თუ საჩივარი არ წარმოშობს რეესტრაციის უსწორობას, მაშინ ჩანაწერი თავიდანვე ნამდვილია. ხოლო, თუ დავის ფარგლებში დამტკიცდა ჩანაწერის უსწორობა, შემძენი ვერ დაეყრდნობა რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას და თავდაპირველი მესაკუთრე დაიბრუნებს საკუთრების უფლებას ნივთზე. ამისათვის აუცილებელია, რომ საჩივარი შეტანილი და რეგისტრირებული უნდა იყოს უფლების შემძენზე რეესტრაციის განხორციელების მომენტში.<sup>19</sup> უმნიშვნელოა, გაეცნო თუ არა შემძენი საჩივარს.<sup>20</sup>

#### **4.2.4.2. გადაწყვეტილებასა და განსხვავებულ აზრის დასაბუთებაში დასმული საკითხები გერმანული მოწესრიგების კრილში**

გერმანული სამართლის მიდგომა ეხმიანება როგორც საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში, ასევე განსხვავებულ აზრში მითითებულ მოსაზრებას.

საკონსტიტუციო სასამართლო, გერმანული სამართლის მსგავსად, მიიჩნევს, რომ როდესაც მყიდველი ინფორმირებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის არსებობის თაობაზე, მან თავად უნდა ატაროს რისკი, რომელიც შესაძლოა დავის შედეგად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ანულირებას მოჰყვეს. თუმცა, გერმანული სამართლისგან განსხვავებით, საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შემძენის მიერ ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული საჩივრის შესახებ ცოდნა საკმარისია, რათა გამოირიცხოს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის მოქმედება.

განსხვავებული აზრის თანახმად კი, სადავოა, თუ რას გულისხმობს შემძენის მიმართ საჩივრის არსებობის შესახებ „ცოდნა“. განმარტების თანახმად, ასეთი ფორმულირება პოტენციური შემძენის არაპირდაპირ დავალდებულებას, ჩაატაროს დამატებითი გამოკვლევა.

სადავო საკითხთან დაკავშირებით გერმანული მიდგომის გაზიარებით გამოირიცხება ჩანაწერთან დაკავშირებით არსებული საჩივრის შესახებ, შემძენის მიერ ცოდნის შემთხვევაში, მისი

<sup>17</sup> OLG Zweibrücken, Beschluss von 28.01.1997, 3 W 180/96, vgl. dazu auch NJOZ 2008, 4491, OLG Rostock Urteil 29.4.2008 – 6 U 1/08, sowie OLG Celle Beschl. v. 11.5.2012 – 4 W 36/12

<sup>18</sup> Kohler, BGB 891, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 15

<sup>19</sup> Kohler, BGB 892, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 40-41

<sup>20</sup> Staudinge, BGB § 892 in Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, Aufl. 9, 2017, Rn. 25

არაკეთილსინდისიერი ქცევა. იმავდროულად აღარ იარსებებს ბუნდოვანება შემძენის მიერ „ცოდნის“ შეფასების კრიტერიუმთან და შესაბამისი მტკიცების ტვირთის რეალიზებასთან დაკავშირებით. ასევე გამოირიცხება მესაკუთრის მიერ საფუძვლის გარეშე საჩივრის შეტანით რეგისტრაციის პროცესის ხელოვნურად შეფერხება.

#### 4.2.4.3. რეკომენდაცია

##### ა) ინფორმირების უზრუნველყოფა

სასურველია საჩივარი მხოლოდ იმ შემთხვევაში აყენებდეს ექვექვე კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლებას, როდესაც ის **რეგისტრირებულია** ან შემძენს ხელი მიუწვდება ამ ინფორმაციაზე. საკონსტიტუციო სასამართლო დასაბუთებაში მიუთითებს სახელმწიფოსა და მესაკუთრის თანამშრომლობის შესაძლებლობაზე, რათა შემძენისათვის ცნობილი და **ხელმისაწვდომი იყოს საჩივრის არსებობის ფაქტი**. ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე დაცული იქნება კეთილსინდისიერი შემძენისაგან, ხოლო შემძენს არ დასჭირდება დამატებითი ზომების მიღება „ცოდნის“ წინაპირობის თანამდევ რისკის გამოსარიცხად. სასურველია, შემძენის ინფორმირებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრისა და მესაკუთრის „თანამშრომლობა“ მოექცეს გარკვეული მოწესრიგების ფარგლებში. ამგვარად, სამომავლოდ აცილებული იქნება „ცოდნის“ კრიტერიუმებისა და შესაბამისი მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით დამატებითი დავა. (მდრ. გსკ-ის გსკ-ის 899-ე). შესაბამისად გათვალისწინებულ იქნება როგორც გადაწყვეტილების, ასევე განსხვავებული აზრის დასაბუთებაში მითითებული პოზიცია, კერძოდ, **საჯარო რეესტრმა** თავად უზრუნველყოს შემძენის მიერ საჩივრის არსებობის შესახებ **ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა**.

იმ შემთხვევაში თუ ასეთი „თანამშრომლობა“ არ შედეგა შემძენის მიერ ჩანაწერთან დაკავშირებული საჩივრის არსებობამ შესაძლებელია დააბრკოლოს შემძენის კეთილსინდისიერება, თუმცა ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელემ თავად უნდა ამტკიცოს (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად) რომ შემძენის მომენტში შემძენმა საჩივრის შესახებ იცოდა. საჩივრის არსებობა გარკვეულწილად შესაძლებელია შემძენის კეთილსინდისიერებასაც აყენებდეს ექვექვე.

##### ბ) ბრუნვის სტაბილურობის შეფერხების გამორიცხვა

მესაკუთრის მიერ ბრუნვის **სტაბილურობის ხელოვნურად შეფერხებასთან** დაკავშირებით განსხვავებულ აზრში გამოთქმული რისკების გამოსარიცხად, მნიშვნელოვანია, დაზუსტდეს ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული რეგისტრირებული საჩივრის მოქმედება.

შემძენის მიერ ჩანაწერის უსწორობის შესახებ რეგისტრირებული ან შემძენისათვის სხვაგვარად ხელმისაწვდომი საჩივრის არსებობა საკუთრების უფლების შემძენის ნამდვილობას (მისთვის და ნებისმიერი შემდეგი მყიდველისათვის) მხოლოდ იმ შემთხვევაში დააყენებს ექვექვე, თუ ჩანაწერის უსწორობა უდავოდ დადგინდება. რისკი გადავა ნებისმიერ შემდეგ შემძენზეც. დავის დასრულებამდე კი საჩივარმა არ უნდა დააბრკოლოს ნებისმიერი შემდგომი განკარგვა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მესაკუთრე სასამართლოში დავობს და შესაბამის საპროცესო უზრუნველყოფის ღონისძიებებს გამოიყენებს.

გადაჭარბებული იქნება მოლოდინი, რომ საჩივრის არსებობის შესახებ შემძენის ინფორმირება და ამ შემთხვევებისათვის კეთილსინდისიერი შემძენის წესის გამორიცხვა მნიშვნელოვნად შეამცირებს

დაზარალებულ „მესაკუთრეთა“ რიცხვს, თუმცა სულ მცირე იმ შემთხვევებში იქნება ეფექტიანი, როდესაც „თავდაპირველი“ მესაკუთრე კეთილსინდისიერ შემძენზე გასხვისების მომენტამდე იქნება ინფორმირებული ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. ცხადია, თუ იგი შესაბამისად დროულად მიიღებს შესაბამის ზომებს. ასეთ შემთხვევაში, მესაკუთრის მიერ საჩივრის შეტანა და მისი შემძენისათვის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა დაიცავს მას კეთილსინდისიერი შემძენისაგან.

ცხადია, ეს მიდგომა ვერ გამოიციხავს მესაკუთრის უფლების ხელყოფას იმ შემთხვევებში, როდესაც უსწორო (ხშირ შემთხვევაში გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის) ჩანაწერის შესახებ ცნობილი ხდება მას შემდეგ, რაც უფლება რეგისტრირებულია კეთილსინდისიერ შემძენზე. პრაქტიკაში კი, როგორც წესი, სწორედ ასეთ შემთხვევები ხდება სადავო. ასეთი შემთხვევებისათვის გერმანული სამართალი დამატებით საფუძველებს ითვალისწინებს.

#### 4.2.5. კანონსაწინააღმდეგობა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი საფუძველი

გერმანული მოწესრიგების თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის მოქმედება უნდა გამოირიცხოს კანონსაწინააღმდეგო<sup>21</sup> გარიგების ბათილობის შემთხვევები, მათი დაძლევა ვერ მოხდება კეთილსინდისიერი შემძენის (თუ შემძენის კეთილსინდისიერების) პრინციპით.<sup>22</sup>

ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია (გარდა განხილული გამონაკლისებისა) მოქმედებს მხოლოდ იმ ჩანაწერის მიმართ, რომელიც კერძო სამართლის პერსპექტივიდან აყენებს არსებულ ჩანაწერს კითხვის ნიშნის ქვეშ, თუმცა ეს არ შეიძლება გავრცელდეს შემთხვევებზე, როდესაც ჩანაწერი საჯაროსამართლებრივი გაგებით არის სადაო.<sup>23</sup>

რა ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც პირს შეჰყავს შეცდომაში მარეგისტრირებელი ორგანო, ან სახეზეა იძულება<sup>24</sup>, მოტყუება ან შეცდომა?<sup>25</sup> გერმანიის ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობის 48-ე პარაგრაფის თანახმად, შეცდომა, იძულება და მუქარა ადმინისტრაციული აქტის გამოთხოვის საფუძველია. აღნიშნულის შედეგად ანულირდება ყველა თანამდევი შედეგი, ისე, თითქოს აქტს არ უარსებია. ხოლო პირი, რომელმაც ამ აქტის საფუძველზე მიიღო სარგებელი, ვერ დაეყრდნობა კანონიერი ნდობის პრინციპს. დოქტრინაში ასევე მიიჩნევა, რომ მოტყუების საფუძველზე განხორციელებული ჩანაწერზეც ანალოგიური წესი უნდა გავრცელდეს და კეთილსინდისიერი შემძენი ამ შემთხვევაში არ უნდა იყოს დაცული.<sup>26</sup>

ქართული ადმინისტრაციული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ანალოგიურ მოწესრიგებას. თუმცა დამატებითი მსჯელობის საგანი შეიძლება გახდეს, რამდენად შეიძლება მსგავსი შემთხვევები მოექცეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 დ) ან/და მე-60<sup>1</sup> მუხლების რეგულირების ქვეშ. ასევე, რამდენად და რა შემთხვევებში უნდა გავრცელდეს შემძენის მიმართ კანონიერი ნდობის პრინციპი, თუ რეგისტრირებული ჩანაწერი იმავდროულად არსებითად

<sup>21</sup> შდრ. სსკ-ის 54-ე მუხლის 1 ალტ, გსკ-ის 134-ე პარაგრაფი

<sup>22</sup> Kohler, BGB 892, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 15

<sup>23</sup> OLG Frankfurt 20 ZS, Beschluss von 1.9.1981-20 W 737/80

<sup>24</sup> BGH 11.7.1952-V ZR 57/51 (KG West)

<sup>25</sup> Jahn Liede: Die LEhre vom unwirksamen Rechtsscheinträger, LSK 2001, 050814

<sup>26</sup> Kohler, BGB 892, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn.10

არღვევს სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. მათ შორის, ხომ არ იცავს კანონიერი ნდობის პრინციპი თავად თავდაპირველ მესაკუთრესაც. საქ. უზ. სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატის ერთ-ერთ გადაწყვეტილების თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის წესების განმარტებასთან ერთად, რეგისტრაცია საჯაროსამართლებრივი პერსპექტივიდანაც უნდა შეფასდეს. შესაბამისად, ცალკეული შემთხვევის კვალიფიკაციის დროს გასათვალისწინებელია ასევე „თავდაპირველი“ მესაკუთრის მიერ მის რეგისტრირებული უფლებასთან მიმართებით კანონიერი ნდობის საკითხი.<sup>27</sup>

#### 4.2.6. დასკვნა

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლების საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან შესაბამისობაზე მსჯელობის ფარგლებში დაადგინა, რომ ეს მუხლები წარმოადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვას. თუმცა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოწესრიგება ემსახურება ლეგიტიმურ მიზანს (ბრუნვის სტაბილურობას) და არის მიზნის მიღწევის გამოსადეგი, აუცილებელი და პროპორციული საშუალება. **მიუხედავად ამისა** საკონსტიტუციო სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა სარჩელი და არაკონსტიტუციურად ჩათვალა სკ-ის 185-ე მუხლის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი **და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია.**

სასურველია სასამართლოს შეზღუდვის აუცილებლობისა და პროპორციულობის შეფასების დასკვნით ნაწილში მეტად გამოეკვეთა, რომ სკ-ის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც არაკონსტიტუციურად იქნა მიჩნეული, არ წარმოადგენს მიზნის მიღწევის აუცილებელ და თანაზომიერ საშუალებას. კერძოდ, მესაკუთრის ინტერესების ხელყოფის ხარჯზე გაუმართლებელი და არათანაზომიერია დაშვებულ იქნეს შემძენის მხრიდან წინდახედულებისა და გულისხმიერების ვალდებულების უგულვებელყოფის წახალისება. ეს მსჯელობა გადაწყვეტილებაში მოცემულია, თუმცა შუალედურ დასკვნაში არ არის გამოკვეთილი, რაც გაუგებრობას იწვევს.

ამასთან, მოწესრიგების ნორმატიული შინაარსის შეფასებისას სასამართლოს სასურველია ემსჯელა იმ შესაძლო შეზღუდვებზე და იმ საფუძვლებზე, რომელთა არსებობის შემთხვევაში შემძენის კეთილსინდისიერების მიუხედავად მისი დაცვა შესაძლოა გამოირიცხოს. ასეთი შესაძლოა იყოს კანონსაწინააღმდეგო გარიგების არსებობა ან შემთხვევა როდესაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იძულება, მოტყუება ან შეცდომაა. ამასთან სასურველია სასამართლოს ემსჯელა, ვის იცავს ცალკეულ შემთხვევაში კანონიერი ნდობის პრინციპი და როგორია მისი მიმართება რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციასთან.

გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით დაფიქსირებული განსხვავებული აზრის თანახმად, მიღებულ გადაწყვეტილებაში ასახული მიდგომა კითხვის ნიშნის ქვეშ აყენებს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას. დასაბუთებაში განსაკუთრებით პრობლემატურად არის მიჩნეული შემძენის მიერ

<sup>27</sup>გადაწყვეტილებაში გაანალიზებულია კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის შეპირისპირების კეთილსინდისიერ შემძენთან მიმართებით, ასევე გაანალიზებულია „თავდაპირველი“ მესაკუთრის მხრიდან რეგისტრაციის მიმართ კანონიერი ნდობის საკითხი იხ. უსგ, საქმე №ბს-192-184(3კ-13) 16 ივლისი, 2013



ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის შესახებ ცოდნაზე აქცენტი. მიჩნეულია, რომ ასეთი განმარტებით შემძენზე გადავა ტვირთი, ნებისმიერი პირი შეძლებს ხელოვნური ბარიერების შექმნის მიზნით საჩივრის შეტანას და ამით შეაფერხებს ბრუნვას; შესაბამისად კი პრეზუმფციის არსებობა დადგება ეჭვქვეშ.

განხილული რისკების გამოსარიცხად გასათვალისწინებელია:

- ✓ ჩანაწერის შესახებ საჩივრის არსებობამ და ამის შესახებ შემძენის მიერ ცოდნამ ან ცოდნის შესაძლებლობამ (ხელმისაწვდომობამ) თავისთავად არ უნდა დააბრკოლოს შემდეგი განკარგვა, თუმცა საჩივრის არსებობის შესახებ ინფორმაცია ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ნებისმიერი შემდეგი შემძენისათვის. შესაბამისად რისკის მატარებელი ნებისმიერი შემდეგი შემძენი თავად იქნება.
- ✓ თუ შემძენისათვის საჩივრის არსებობის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი, მტკიცების ტვირთი იმის თაობაზე რომ შემძენმა საჩივრის შესახებ იცოდა, მოსარჩელეს დაეკისრება.
- ✓ შემძენს საჩივრის არსებობის შემთხვევაში მხოლოდ მაშინ არ დაიცავს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია, თუ
  1. შეძენის მომენტისათვის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი
  2. ამის შესახებ ინფორმაცია ხელმისაწვდომია (ან ცნობილია) შემძენისათვის
  3. თუ ჩანაწერის კანონიერებასთან დაკავშირებით დავის დასრულების შემდეგ უტყუარად დადგინდება, რომ ჩანაწერი უსწორია.

**რეკომენდაციები რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით არსებული რეგულაციების დახვეწისა და გადაწყვეტილებაში განხილული სადაო ნორმების საერთო სასამართლოების პრაქტიკაში გამოყენებისათვის:**

- სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლის ურთიერთკავშირში გამოყენების შემთხვევაში, გამოირიცხოს შემძენის მიმართ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციით დადგენილი დაცვის სტანდარტის მოქმედება, როდესაც შეძენის მომენტში შეტანილია საჩივარი ჩანაწერის წინააღმდეგ და შემძენისათვის ეს ინფორმაცია ხელმისაწვდომია;
- შემუშავდეს პროცედურა, რომელიც უზრუნველყოფს „სახელმწიფოსა და მესაკუთრის თანამშრომლობის“ საფუძველზე ჩანაწერის წინააღმდეგ არსებული საჩივრის შესახებ შემძენის ინფორმირებას ან ამ ინფორმაციაზე მის ხელმისაწვდომობას; ასეთი პროცედურის არარსებობის ვითარებაში შემძენის მიერ ჩანაწერთან დაკავშირებით საჩივრის არსებობის ფაქტის ცოდნის თაობაზე მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს;
- საერთო სასამართლო პრაქტიკაში დამატებითი შეფასდეს ნორმათა გავრცელების ფარგლები და მათი მოქმედების დავიწროების საფუძვლები კერძო და ადმინისტრაციული სამართლის კრილში. ასევე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, სასურველია, თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებით შეფასდეს, დაუშვა თუ არა

მესაკუთრემ თავის მხრივ საკუთრების მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგვის მინიმალური რისკი. ამასთან, გამოიჩინა თუ არა სათანადო წინდახედულება კეთილსინდისიერმა შემძენმა და არსებობს თუ არა რეესტრის ჩანაწერის მიღმა ისეთი გარემოებები, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის პრეზუმფციის უტყუარობისადმი ნდობის ობიექტურ საფუძველს;

- დამატებითი კვლევის შედეგად შეფასდეს, რამდენად ეფექტიანად უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის წარმოების წესი რეესტრის მიმართ საიმედოობას როგორც მესაკუთრის, ასევე შემძენისათვის; ხომ არ არსებობს დამატებითი მექანიზმები, რომელთა მეშვეობით საჯარო რეესტრის ჩანაწერი როგორც მესაკუთრის, ისე შემძენისათვის საიმედოობის უფრო მაღალ ხარისხს უზრუნველყოფდა დროისა და მატერიალური რესურსები მინიმალური დანახარჯით.