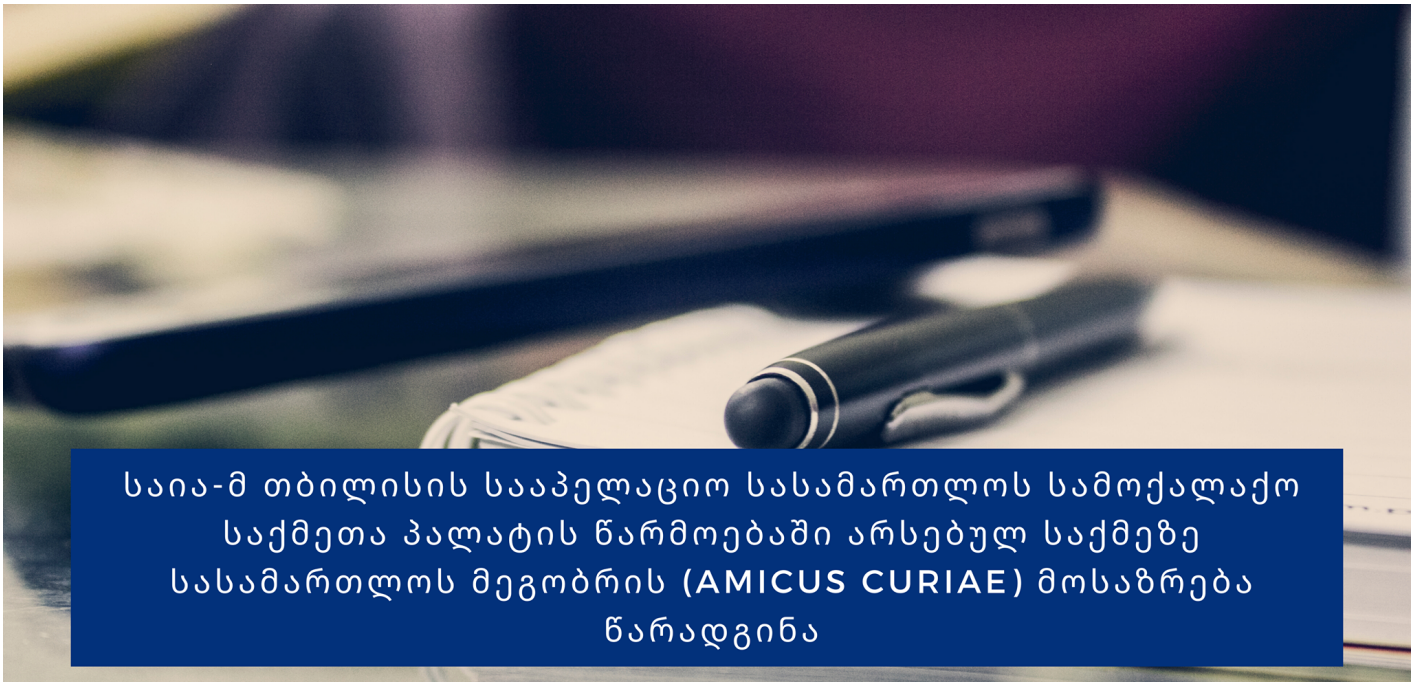

საია-მ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის წარმოებაში არსებულ საქმეზე სასამართლოს მეგობრის (Amicus Curiae) მოსაზრება წარადგინა

31 მარტს საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაციამ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს წარუდგინა სასამართლოს მეგობრის (Amicus Curiae) მოსაზრება სამოქალაქო საქმეთა პალატის წარმოებაში არსებულ ერთ-ერთ საქმეზე.

დავა ეხება ერთისა და იმავე გამყიდველის მიერ სადავო საცხოვრებელი ბინის რამდენიმე პირისთვის მიყიდვას. კერძოდ, მხარეები დავობენ, თუ რომელი მათგანია ამ ბინის მესაკუთრე.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში - „სსკ“) 485-ე მუხლი და სადავო საცხოვრებელ ბინაზე მოპასუხის (სააპელაციო სასამართლოში - აპელანტი) საკუთრების უფლების

საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიუხედავად, ბინის მესაკუთრედ ცნო მოსარჩელე (სააპელაციო სასამართლოში - მოწინააღმდეგე მხარე), რადგან ამ უკანასკნელს სადავო ბინა პირდაპირ მფლობელობაში ჰქონდა მიღებული.

საქართველოს საერთო სასამართლოებში აღნიშნული მუხლის მოქმედების ფარგლებთან დაკავშირებით არაერთგვაროვანი პრაქტიკის გათვალისწინებით, საია-ს სურს მოცემულ საქმეზე სასამართლოს მეგობრის მოსაზრების წარდგენით სსკ-ის 485-ე მუხლის გამოყენების საკითხის გადაწყვეტაში სასამართლოს დახმარება.

სასამართლოს მეგობრის მოსაზრებაში საქართველოს კანონმდებლობის, სასამართლო პრაქტიკისა და იურიდიული ლიტერატურის ანალიზის შედეგად შემოთავაზებულია სსკ-ის 485-ე მუხლის გამოყენების საკითხის გადაწყვეტის მთავარი კრიტერიუმები.

საია მიიჩნევს, რომ მსგავსი საქმეების გადაწყვეტისას დაუშვებელია სსკ-ს 485-ე მუხლის გამოყენება, რადგან:

- სასამართლომ პირველ რიგში უნდა დაადგინოს, მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ რამდენად მოხდა ერთისა და იმავე ბინის მიყიდვა დაპირისპირებული მხარეებისთვის. თუ ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულებები ეხება სხვადასხვა უძრავ ნივთს, მაშინ სსკ-ის 485-ე მუხლის გამოყენება ამ საქმეზე თავისთავად უნდა გამოირიცხოს.

- იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლო დაადგენს, რომ ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ ხელშეკრულებები ეხება ერთსა და იმავე უძრავ ნივთს - სადავო ბინას, მაშინ სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს სასამართლოს მეგობრის მოსაზრებაში მოცემული მსჯელობა სსკ-ის 485-ე მუხლის მოქმედების ფარგლებთან დაკავშირებით და გამორიცხოს აღნიშნული მუხლით სადავო საკითხის გადაწყვეტა. კერძოდ, ნორმის გრამატიკული განმარტებიდან დგინდება, რომ იგი აწესრიგებს საქონლის, ანუ მოძრავი ნივთის რამდენჯერმე გაყიდვის შემთხვევაში წარმოშობილ ურთიერთობებს. ამასთან, სსკ-ის 485-ე მუხლის სისტემური განმარტებიდანაც ჩანს, რომ მასში მოცემული მოწესრიგება სსკ-ის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და სსკ-ის 165-ე მუხლის მსგავსად წარმოადგენს მოძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სამოქალაქო კოდექსში მოცემული ტრადიციის პრინციპის გამოხატულებას და გარკვეულწილად ავსებს სსკ-ის 186-ე მუხლს. სსკ-ის 485-ე მუხლის საფუძველზე, მყიდველს, რომელსაც მფლობელობაში გადაეცა ნივთი და ფლობს მას მესაკუთრის ტიტულით, ანუ როგორც საკუთარს,[1] დანარჩენ მყიდველებთან მიმართებით უპირატესობა ენიჭება. ამ შემთხვევაში თითქმის შესრულებულია სსკ-ის 186-ე მუხლის წინაპირობები,[2] რასაც ვერ ვიტყვით უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით,[3] რადგან უძრავი ნივთების შემთხვევაში რეგისტრაცია თამაშობს იმ როლს, რასაც მოძრავი ნივთებისას –

გადაცემა, ანუ მფლობელობის მინიჭება.[4] ამასთან, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე შეუძლებელია უძრავი ნივთის მყიდველი ფლობდეს ამ ნივთს როგორც საკუთარს.

- თუ ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსკ-ის 485-ე მუხლი პირდაპირ ან კანონის ანალოგიით უძრავ ნივთებსა და უფლებებზეც უნდა გავრცელდეს, მაშინ სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს იურიდიულ ლიტერატურასა და სასამართლო პრაქტიკაში დამკვიდრებული მოსაზრება. კერძოდ, თუ გამყიდველი, ნივთის ერთ-ერთი მყიდველისთვის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის მიუხედავად, მეორე მყიდველს გადასცემს საკუთრების უფლებას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, პირდაპირი მფლობელი დაკარგავს სსკ-ის 485-ე მუხლით შედავების უფლებას.[5] სადავო ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა თავისთავად გამორიცხავს სსკ-ის 485-ე მუხლის გამოყენებას ან საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია, სულ მცირე, მიჩნეულ უნდა იქნეს სსკ-ის 485-ე მუხლის გაგებით ისეთ ობიექტურ კრიტერიუმად, რომლითაც მყიდველი დანარჩენ მყიდველებთან შედარებით უპირატესი დაცვის უფლებას მოიპოვებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სსკ-ის 183-ე და 485-ე მუხლებს შორის ადგილი ექნება ნორმათა კონკურენციას, რადგან ნივთის მფლობელს მივანიჭებთ საკუთრების უფლებას, იმ პირობებში, როდესაც ნივთს ჰყავს შესაბამისი წესით, ნამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებული მესაკუთრე. დაუშვებელია ნივთზე მფლობელობის უფლება კონკურირებდეს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებასთან.

---

[1] *ბარანდია*, ფაქტი vs უფლება: მფლობელობა და საკუთრების უფლება - ურთიერთმიმართება ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, ბესარიონ ზოიძე 60, საიუბილეო კრებული, 2014, 240.

[2] სსკ-ის 485-ე მუხლი იმით განსხვავდება სსკ-ის 186-ე მუხლისგან, რომ ამ შემთხვევაში ნივთზე მფლობელობის გადაცემის მიუხედავად მხარეთა შორის არ არის დადებული სანივთო (განკარგვის) გარიგება. ეს არის შემთხვევა, როდესაც ნივთის გადაცემა მყიდველისთვის ხდება არა იმ მიზნით რომ ამ უკანასკნელმა ნივთზე მოიპოვოს საკუთრების უფლება, არამედ ამის უკან სხვა მიზანი დგას. შდრ. Beckmann, in Staudinger BGB, Buch 2, 14. Aufl., 2004, § 433, Rn. 73. ციტირებულია: *ჩაჩავა*, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, civilcode.ge 10.03.2020, მუხლი 485, ველი 12. ქართულ სამოქალაქო კოდექსში სანივთო (განკარგვის) გარიგებასთან დაკავშირებით დამატებით იხილეთ: *რუსიაშვილი*, გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, #1, 1/2019, 20-36.

[3] როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სსკ-ის 183-ე მუხლი იპერატიულად ითხოვს შემძენის ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

[4] *ქიუზი*, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების – „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, #1, 1/2019, 1.

[5] *ჩაჩავა*, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, civilcode.ge 10.03.2020, მუხლი 485, ველი 7; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება #2ბ/2961-12; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის განჩინება #ას-885-2018.