

V. კაზუსის ამოხსნის მაგალითები სანივთო სამართალში

1. „სონის“ ტელევიზორი

ლონდონის ოლიმპიური თამაშების საყურებლად მყიდველმა მაღაზიაში 500 ლარად შეიძინა ფერადი ტელევიზორი „სონი“. იმის გამო, რომ მყიდველს არ შეეძლო ტელევიზორის ფასის ერთბაშად გადახდა, მასა და მაღაზიას შორის დაიდო ნასყიდობა გადახდის განვადებით, რომლის მიხედვითაც მყიდველი ტელევიზორის მესაკუთრე ხდებოდა ფასის სრულად გადახდის შემდეგ.

ბრმა ნაწლავის გადაუდებელი ოპერაციის გასაკეთებლად მყიდველს სასწრაფოდ დასჭირდა ფული, რის გამოც მან ლომბარდში დააგირავა ტელევიზორი და აიღო სესხი 200 ლარის ოდენობით. შეთანხმებულ ვადაში მან სესხი ვერ დააბრუნა და ლომბარდმა თავისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გაასხვისა ტელევიზორი.

ტელევიზორის ახალი მესაკუთრე მაღაზიის მეპატრონის ნაცნობი აღმოჩნდა. შეიტყო თუ არა ტელევიზორის გასხვისების ამბავი, მაღაზიამ ახალი მესაკუთრისაგან მოითხოვა ტელევიზორის დაბრუნება, რაც იმით დაასაბუთა, რომ მაღაზია ფასის სრულად გადახდამდე ტელევიზორის მესაკუთრე იყო.

კითხვა: შეუძლია თუ არა მაღაზიას მოითხოვოს ტელევიზორის დაბრუნება ტელევიზორის ახალი მესაკუთრისაგან?

კაზუსის ამოხსნა

მაღაზია ითხოვს ახალი მესაკუთრისაგან ტელევიზორის უკან დაბრუნებას.

1. მოთხოვნის წარმოშობა

მაღაზიას შეიძლება ჰქონდეს ახალი მესაკუთრისაგან ტელევიზორის უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მიხედვით, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება.

172 I მუხლის მიხედვით, სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისთვის სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს:

პირველი, მოთხოვნის სუბიექტი ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მეორე, მოთხოვნის ადრესატი ნივთის მფლობელი უნდა იყოს, და

მესამე, მფლობელს ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს.

1. არის თუ არა მაღაზია ტელევიზორის მესაკუთრე?

ა. ნასყიდობის ხელშეკრულება მყიდველთან (477-ე, 505-ე და 188-ე მუხლები)

როგორც კაზუსის ფაბულიდან ირკვევა, მაღაზიამ ნასყიდობის ხელშეკრულება მყიდველთან 477-ე და 505-ე მუხლების მიხედვით დადო და ტელევიზორი მყიდველს გადასცა პირდაპირ მფლობელობაში.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება ნიშნავს ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას: გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე (477 I მუხლი), ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება (477 II მუხლი). მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს საკუთრების გადასვლას მყიდველზე. ამისთვის აუცილებელია 186 I მუხლის წინაპირობების არსებობა: ნამდვილი უფლების საფუძველზე ნივთის გადაცემა შემძენისთვის.

განსახილველ შემთხვევაში ფორმალურად ორივე პირობა სახეზეა: მხარეებს შორის დადებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება და ტელევიზორიც გადაეცა მყიდველს. მაგრამ როგორც კაზუსის ფაბულიდან ირკვევა, მაღაზიამ საკუთრების გადაცემის პირობად დათქვა ტელევიზორის ფასის სრულად გადახდა 188 I მუხლის მიხედვით.

მიუხედავად მყიდველის პირდაპირ მფლობელობაში ტელევიზორის გადასვლისა, რასაც, 186 I მუხლის მიხედვით, მყიდველზე საკუთრების უფლების გადაცემა უნდა მოჰყოლოდა, მაღაზიამ გამოიყენა 188 II მუხლით მინიჭებული უფლება და ტელევიზორის ფასის სრულად გადახდამდე ტელევიზორზე საკუთრების უფლება დაიტოვა.

ამრიგად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და მყიდველის მფლობელობაში ტელევიზორის გადაცემის მიუხედავად, მაღაზია დარჩა ტელევიზორის მესაკუთრედ.

ბ. გირავნობის ხელშეკრულება ლომბარდსა და მყიდველს შორის (254-ე, 260-ე მუხლები)

გასარკვევია, შეეძლო თუ არა მყიდველის მიერ ლომბარდში ტელევიზორის დაგირავებას გამოენვია მაღაზიის საკუთრების დაკარგვა ამ ტელევიზორზე.

თავდაპირველად უნდა გაირკვეს, ჰქონდა თუ არა მყიდველს ტელევიზორის დაგირავების უფლება და, აქედან გამომდინარე, არის თუ არა გირავნობის ხელშეკრულება ნამდვილი. 158 I მუხლის თანახმად, მოძრავი ნივთის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ. ამის შესაბამისად, ლომბარდისთვის ფერადი ტელევიზორის მფლობელი ივარაუდება მის მესაკუთრედ, რომელიც აღებული კრედიტის უზრუნველსაყოფად ტელევიზორს აგირავებს. ლომბარდი ობიექტურად მოკლებულია ტელევიზორზე ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობის დადგენის შესაძლებლობას. ამიტომ ის კეთილსინდისიერი მოგირავნეა და მოქმედებს 158 I მუხლის პრეზუმფციის საფუძველზე.

257 I მუხლის მიხედვით, გირავნობის საგნის გადაცემა მო-

გირავნის მფლობელობაში არ იწვევს მოგირავნეზე საკუთრების უფლების გადასვლას. მოგირავნეზე საკუთრების უფლების გადასვლის შესაძლებლობა გათვალისწინებულია 260¹-ე მუხლში, რომლის გამოყენების წინაპირობები კაზუსის ფაბულიდან არ ჩანს.

254 | მუხლის შესაბამისად, მოგირავნე მოიპოვებს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებას, თუკი მოვალე არ დააბრუნებს აღებული სესხს.

ამრიგად, მყიდველის მიერ ლომბარდისთვის ტელევიზორის გადაცემის მიუხედავად მაღაზიას არ დაუკარგავს საკუთრების უფლება ამ ტელევიზორზე.

პირველი შუალედური შედეგი:

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისა და მყიდველის მფლობელობაში ტელევიზორის გადაცემის, ასევე ლომბარდში ამ ნივთის დაგირავების მიუხედავად, მაღაზია დარჩა ტელევიზორის მესაკუთრედ. როგორც მესაკუთრეს, მას შეუძლია მოითხოვოს, 172 | მუხლის შესაბამისად, სხვისი არამართლზომიერი მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.

2. აქვს თუ არა ახალ მესაკუთრეს ტელევიზორი უკანონო მფლობელობაში?

ა. ტელევიზორის რეალიზაცია ლომბარდის მიერ (278-ე და 285-ე მუხლები)

278-ე მუხლის მიხედვით, მოგირავნეს აქვს გირავნობის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. როგორც კაზუსიდან ირკვევა, ტელევიზორის მყიდველმა ვერ დააბრუნა აღებული სესხი, რაც მოგირავნეს (ლომბარდს) აძლევს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებას.

285 | მუხლის შესაბამისად, გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგად შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საკუთრება. მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის არამართლზომიერად რეალიზაციის შემთხვევაშიც შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს (285 II მუხლი).

საკუთრების შეძენის წინაპირობა ამ შემთხვევაში არის შემძენის კეთილსინდისიერება, ე.ი. მისთვის უცნობი უნდა იყოს მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის არამართლზომიერად გასხვისების ფაქტი.

ამრიგად, მოგირავნის მიერ გირავნობის საგნის (ტელევიზორის) რეალიზაციის შედეგად ახალმა მესაკუთრემ შეიძინა საკუთრების უფლება ტელევიზორზე.

ბ. შემძენის კეთილსინდისიერების შემოწმება 187-ე მუხლის მიხედვით

187 II მუხლის შესაბამისად, კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუკი ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან.

კაზუსის ფაბულის მიხედვით, მაღაზიამ ნასყიდობის ხელშეკრულების შესასრულებლად გადასცა მყიდველს ტელევიზორი მფლობელობაში, ე.ი. მფლობელობა მისი ნების საწინააღმდეგოდ არ გასულა მფლობელობიდან. შესაბამისად, არ არსებობს 187 II მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

ამრიგად, ახალი მესაკუთრე 187-ე მუხლის მიხედვითაც არის კეთილსინდისიერი შემძენი და ის ტელევიზორს მართლზომიერად ფლობს.

მეორე შუალედური შედეგი:

მოგირავნის მიერ ტელევიზორის რეალიზაციის შედეგად ახალმა მესაკუთრემ კეთილსინდისიერად შეიძინა საკუთრების უფლება ტელევიზორზე და ის მის მართლზომიერ მფლობელობაში იმყოფება.

II. საბოლოო შედეგი

მიუხედავად იმისა, რომ მაღაზიას არც ნასყიდობის ხელშეკრულებით, არც მყიდველის მიერ ტელევიზორის დაგირავებით საკუთრების უფლება ტელევიზორზე არ დაუკარგავს, ის ტელევიზორის ახალი მესაკუთრისგან ვერ მოითხოვს ტელევიზორის უკან

დაბრუნებას 1721 მუხლის თანახმად, ვინაიდან ახალმა მესაკუთრემ ტელევიზორი რელიზაციის შედეგად კეთილსინდისიერად შეიძინა და იგი მის მართლზომიერ მფლობელობაში იმყოფება.

2. სადავო კვიცი

ალეკო იყო ცხენის მესაკუთრე, რომელიც მიჰყიდა ლაშას. ლაშამ ალექოს გადაუხადა ნასყიდობის ფასი და, მასთან შეთანხმებით, ცხენი ერთი თვით დატოვა ალექოს თავლაში. ვიდრე ლაშამ მიაკითხავდა ალექოს ცხენის წასაყვანად, ცხენმა მოიგო კვიცი, რომელიც ალექომ მიჰყიდა გიორგის. ერთი თვის გასვლის შემდეგ ლაშამ მიაკითხა ალექოს და მოსთხოვა ცხენი, რაზედაც მიიღო უარი. ლაშამ ასევე მიაკითხა გიორგის კვიცის გადმოსაცემად, რაზედაც უარი მიიღო. გიორგიმ განაცხადა, რომ იგი იყო კეთილსინდისიერი შემძენი და არაფერი იცოდა, თუ რა ურთიერთობა ჰქონდა ლაშას ალექოსთან.

კითხვა: აქვს თუ არა ლაშას უფლება ცხენის უკან დაბრუნება მოითხოვოს ალექოსაგან, ხოლო კვიცის – გიორგისაგან?

კაზუსის ამოხსნა

კაზუსის შინაარსიდან გამომდინარე, ლაშა ითხოვს: 1. ალექოსგან ცხენის გადაცემას; 2. გიორგისგან კვიცის გადაცემას.

1. მოთხოვნის წარმოშობა

ლაშას შეიძლება ჰქონდეს ცხენისა და კვიცის გადაცემის, კერძოდ, მათი უკან დაბრუნების უფლება სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე. ამ მუხლის თანახმად, „მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება“.

172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოსათხოვად აუცილებელია არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: 1. მოთხოვნის მქონე პირი სადავო ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს; 2. მოპასუხე სადავო ნივთის მფლობელი უნდა იყოს; 3. მფლობელს ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს.

მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადგენად აუცილებელია შემოწმდეს თითოეული წინაპირობის მიმართება კაზუსით გათვალისწინებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან.

1. არის თუ არა ლაშა ცხენის მესაკუთრე?

ამის გასარკვევად აუცილებელია დადგინდეს, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, საკუთრებაში შეიძინა თუ არა ლაშამ ცხენი. საამისოდ აუცილებელია:

ა. ალექოსა და ლაშას დაედოთ სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით გათვალისწინებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც: გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

კაზუსიდან ჩანს, რომ ალექოსა და ლაშას შორის დადებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება. თავისთავად ხელშეკრულების ფაქტი არ არის საკმარისი საკუთრების უფლების წარმოსაშობად.

ბ. ალექოსა და ლაშას უნდა დაედოთ ხელშეკრულება, რომელიც დააკმაყოფილებდა ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის გათვალისწინებულ პირობებს და, შესაბამისად, ლაშას წარმოემობოდა ლეგიტიმური უფლება ალექოს მისთვის გადაეცა ცხენი. ამ მოთხოვნას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმადაც, „მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი“. აქედან ჩანს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოშობს ნივთის გადაცემის ვალდებულებას.

„ნამდვილი უფლება“ დოქტრინაში გაგებულია როგორც „ნამდვილი გარიგება“, „ნამდვილი მოთხოვნა“. მოთხოვნა გულისხმობს პირის უფლებამოსილებას სხვებისგან მოითხოვოს რაიმე ქმედების განხორციელება. ვისაც მესაკუთრე გადასცემს ქონებას, მოთხოვნის უფლების სუბიექტიც ის არის. მაშასადამე, მესაკუთრე ვალდებულია აღნიშნული მოთხოვნის არსებობის შემთხვევაში შემძენს გადასცეს ნივთი. მოთხოვნა კი არ არსებობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ასეთი საფუძველი შეიძლება იყოს როგორც ხელშეკრულება, ისე კანონი. ხელშეკრულების შემთხვევაში, მოთხოვნის ნამდვილობის საფუძველი იქნება ხელშეკრულების ნამდვილობა. როცა გამსხვიებლისა და შემძენის ურთიერთობაზეა საუბარი, ამ ურთიერთობის სამართლებრივი ხასიათი განისაზღვრება იმ უფლებებითა და მოთხოვნებით, რაც შეიძლება მათ წარმოეშვათ ერთმანეთის მიმართ. არც უფლება და არც მოთხოვნა არ არსებობს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. საკუთრების გადაცემა ვერ მოხდება თუ ეს საფუძველი იქნება ბათილი (ზოგიერთი გამოჩენისის გარდა). უფლებისა და მოთხოვნის მიზეზშეეგობრივი კავშირი მხოლოდ სამართლებრივი საფუძვლის ნამდვილობის შემთხვევაშია შესაძლებელი.

პირველი შუალედური შედეგი: საკუთრების გადაცემის ისეთი წინაპირობა, როგორიცაა ნამდვილი უფლება, სახეზეა.

გ. ლაშა გახდებოდა მესაკუთრე, თუკი ალექო, ნამდვილი უფლების საფუძველზე, ცხენს მას გადასცემდა. სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, „ნივთის გადაცემად ითვლება შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ მფლობელობაში. არაპირდაპირი მფლობელობით გადაცემა ხელშეკრულებით, რომლის დროსაც წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად; მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება“. კაზუსიდან ჩანს, რომ ალექომ, ლაშასთან შეთანხმებით, არაპირდაპირ მფლობელობაში გადასცა მას ცხენი, ვინაიდან იგი ერთი თვით კვლავაც რჩებოდა ალექოს თავლაში. ე.ი. ლაშამ არაპირდაპირი მფლობელობით შეიძინა საკუთრების უფლება ალექოს ცხენზე. ეს უკანასკნელი კი

დარჩა სხვისი (ლაშას) საკუთრების ობიექტის პირდაპირი მფლობელი. ამდენად, ალექო, რომლისგანაც ლაშა ითხოვს ცხენის დაბრუნებას, ითვლება მის პირდაპირ მფლობელად.

მეორე შუალედური შედეგი: ლაშა უნდა ჩაითვალოს ცხენის მესაკუთრედ.

დ. ლაშას უფლება აქვს ალექოსგან უკან დაიბრუნოს ცხენი, თუკი ალექო მისი უკანონო მფლობელი იქნება. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება“. ვინაიდან ალექო, ლაშასთან შეთანხმებით, ცხენის პირდაპირ მფლობელად დარჩა, ამ მომენტიდან იგი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ალექოსა და ლაშას შორის დაიდო ცხენის შენახვის ხელშეკრულება. ამ შეთანხმებით, ალექომ ვალდებულია იკისრა ლაშას ცხენი ერთი თვით შეენახა თავის თავლაში. სამოქალაქო კოდექსის 770-ე მუხლის მიხედვით, „მიმბარებელს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს შესანახად მიბარებული ნივთის დაბრუნება, – იმ შემთხვევაშიც, თუ შენახვის ვადა განსაზღვრული იყო“. მაშასადამე, ლაშას ნებისმიერ დროს შეეძლო მოეთხოვა ალექოსათვის ცხენის უკან დაბრუნება. ვინაიდან ალექომ აღარ გადასცა ლაშას მასზე მიბარებული ცხენი, ამ მომენტიდან ალექო ითვლება ცხენის უკანონო მფლობელად. ამდენად, ლაშას ჰქონდა უფლება ალექოსთვის მოეთხოვა ცხენის უკან დაბრუნება.

საბოლოო შედეგი: სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის I ნაწილის საფუძველზე, ლაშას უფლება აქვს მოითხოვოს ალექოსაგან ცხენის უკან დაბრუნება.

II. არის თუ არა ლაშა კვიცის მესაკუთრე?

ა. ლაშა შეიძლება იყოს კვიცის მესაკუთრე, ვინაიდან იგი ალექოზე დროებით მიბარებული ცხენის ნაყოფია. სამოქალაქო კოდ-

ექსის 154-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ან/და უპირატესობა, რომელსაც ეს ნივთი იძლევა“. კვიცი ამ შემთხვევაში ცხენის ნამატია. ნაყოფი იმ პირის საკუთრებაა, რომლის ნივთიც იძლევა მას, თუკი კანონით ას ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ბ. ლაშასთან შეთანხმებით, ალეკო იყო ცხენის პირდაპირი მფლობელი და არა მისი მესაკუთრე. ალეკოსა და ლაშას შორის რაიმე შეთანხმება კვიცზე საკუთრების უფლების დათმობასთან დაკავშირებით არ შემდგარა და, შესაბამისად, ალეკოს არ შეუძენია მასზე საკუთრების უფლება. ამდენად, ლაშა უნდა ჩაითვალოს კვიცის მესაკუთრედ. ვინაიდან, ლაშას არ ჰქონდა ცხენის თავლა, მან ერთი თვით ცხენის შენახვა მიიღო ალეკოს. ალეკო ვალდებული იყო ლაშას მოთხოვნისთანავე მისთვის უკან დაებრუნებინა როგორც ცხენი, ისე კვიცი. სამოქალაქო კოდექსის 773-ე მუხლის თანახმად, „შემნახველი მოვალეა გადასცეს მიმბარებელს ის ნაყოფი, რომელიც მიიღო მიბარების განმავლობაში“. ალეკომ მართლსაწინააღმდეგოდ გაასხვისა ლაშას კვიცი გიორგიზე, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი იყო. ამდენად, გიორგი მართლზომიერად ფლობდა კვიცს.

გ. ლაშას მიერ კვიცის უკან დაბრუნების მოთხოვნა დამოკიდებულია იმაზე, კანონიერად ფლობს თუ არა მას გიორგი. გიორგიმ კვიცი შეიძინა ალეკოსგან, რომელიც არაუფლებამოსილი პირია. გიორგი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი. სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „შემძენი ხდება ნივთის მისაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი“. აქედან გამომდინარე, გიორგი შესაძლებელია ჩაითვალოს კვიცის მესაკუთრედ. მაგრამ ეს გარემოება არ არის საკმარისი მისი მესაკუთრედ გამოცხადებისათვის. შემძენი მესაკუთრედ რომ ჩაითვალოს, საჭიროა არ არსებობდეს 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის პირველი წინადადებით გათვალისწინებული ფაქტები, კერძოდ:

„კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა თუ შემძენმა ისინი უსასყიდლოდ მიიღო“. ჩვენ შემთხვევაში გიორგისთან მიმართებით არ არსებობს საკუთრების უფლების შეძენის გამომრიცხავი არცერთი გარემოება. ამდენად, გიორგი კეთილსინდისიერად ფლობს კვიცს.

როგორც ცხენი, ისე კვიცი ალეკოს მფლობელობაში გადასულად უნდა ჩაითვალოს ლაშას ნებით. მართალია, ლაშამ ეს ნება უშუალოდ ცხენთან დაკავშირებით გამოავლინა, მაგრამ ვინაიდან კვიცი ცხენის ნაყოფია, სახეზეა ლაშას ნების პრეზუმფცია კვიცთან დაკავშირებითაც. მაშასადამე, კვიცი, რომელიც ალეკოსგან შეიძინა გიორგიმ, ლაშას ხელიდან გამოსულია მისივე ნებით.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ლაშამ დაკარგა კვიცზე საკუთრების უფლება და, სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად, იგი შეიძინა გიორგიმ. ამდენად, გიორგი კვიცის მესაკუთრე და, შესაბამისად, კანონიერი მფლობელია.

შუალედური შედეგი: გიორგი კვიცის მესაკუთრედ უნდა ჩაითვალოს.

საბოლოო შედეგი: ვინაიდან კვიცის მესაკუთრეა გიორგი, როგორც მისი კეთილსინდისიერი შემძენი, ლაშას არა აქვს უფლება, მას, როგორც კანონიერ მფლობელს, სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველით მოსთხოვოს კვიცის უკან დაბრუნება.

3. ჩინური ქოთანი

კონსტანტინე ძალიან მდიდარია – სხვადასხვა ტიპის ხელოვნების ნიმუშების შეგროვებითაა გატაცებული. მათ შორისაა ჩინური ანტიკვარული ქოთნების საუცხოო კოლექცია, რომელიც ასევე კონსტანტინეს საკუთრებაშია. ამ ანტიკვარული ქოთნებიდან

საჭიროა ორი ერთმანეთს დათანხმებული ნება. კაზუსიდან გამოი-
დინარე მხარეები აწარმოებენ მოლაპარაკებას, რის შემდეგაც შე-
თანხმდნენ, რომ ნივთები არის ტოლფასოვანი და მოახდინეს მათი
გაცვლა. ამდენად, მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსე-
ბით პირობებზე სსკ-ის 327-ე I და 477-ე მუხლების შინაარსით.

შუალედური დასკვნა:

მხარეთა შეთანხმება შედგა.

ა) მნიშვნელოვანია განისაზღვროს, ჰქონდა თუ არა ადგი-
ლი ნივთის გადაცემას, რაც სსკ-ის 186-ე მუხლის თანახმად, სა-
კუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველია. მოძრავ ნივთე-
ბზე საკუთრების გადაცემის სისტემა ქართულ კანონმდებლობაში
ემყარება ტიტულუსისა და მოდუსის პრინციპების კომბინაციას. ამ
მოდელით, საკუთრების უფლების გადასვლა შესაძლებელია ვალ-
დებულებითსამართლებრივი შეთანხმების საფუძველზე, მაგრამ
მჭიდრო კავშირში რეალურ შესრულებასთან. ამგვარად, ეს არის
ტრადიციის კაუზალური სისტემა.

ბ) ნივთის გადაცემა, როგორც საკუთრების უფლების გადასე-
ლის აუცილებელი პირობა, საჯაროობის პრინციპის გამოვლინებაა,
რომელიც უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებისთ-
ვის სანივთო უფლებების არსებობის განსაზღვრის შესაძლებლობას
ნივთის ფლობის კონსტრუქციის დახმარებით. ამგვარად, ქართულ
სამართალში მოძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელია, მფლო-
ბელობა (ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა) გადავიდეს ახალ მესა-
კუთრეზე (სსკ-ის 186-ე მუხლი).

გ) აღსანიშნავია, რომ საჯაროობის პრინციპი მოძრავ ნივთებთ-
ან დაკავშირებით ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს. სა-
კუთრების უფლების გადასვლისას დასაშვებია ნივთის გადაცემის
შეცვლა. მაგალითად, ნივთის გადაცემა შეიძლება შეიცვალოს არა-
პირდაპირი მფლობელობის ხელშეკრულებით გადაცემით, რა დრო-

საც წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად;
მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის
მოთხოვნის უფლების მინიჭებით (სსკ-ის 186-ე II მუხლი). კაზუსიდან
გამომდინარე, კონსტანტინემ გადასცა გიორგის მუზეუმისაგან ჩინ-
ური ქოთნის გამოთხოვის უფლება და სანაცვლოდ მფლობელობაში
მიიღო ნახატი.

შუალედური დასკვნა

გიორგიმ პირდაპირ მფლობელობაში გადასცა კონსტანტინეს
ტილო და სანაცვლოდ მიიღო მუზეუმისაგან ჩინური ქოთნის
გამოთხოვის უფლება.

საბოლოო სამართლებრივი დასკვნა: სახეზეა ორი ურთიერთმ-
ფარავი ნების გამოვლენა, შეთანხმება გაცვლის ხელშეკრულების
არსებით პირობებზე. შესაბამისად, მხარეებს შორის დაიდო ნამდვი-
ლი გაცვლის ხელშეკრულება და მფლობელობა გადავიდა: კონსტან-
ტინემ ჩინური ქოთნის სანაცვლოდ გიორგისაგან მიიღო საკუთრების
უფლება ტილოზე. ამდენად, გიორგი არ განიხილება ნახატის მესა-
კუთრედ და შესაბამისად, არა აქვს უფლება მოითხოვოს კონსტან-
ტინესაგან ნივთის დაბრუნება სსკ-ის 172-ე მუხლის საფუძველზე.

4. შეუსრულებელი შეთანხმება

ვაჟას ბაბუისგან მემკვიდრეობით დარჩა თბილისში, წერეთლის
გამზირზე მდებარე ბინა. აღნიშნული ბინა ვაჟას თავის სახელზე
არ აღურიცხავს, რამდენადაც ფინანსური პრობლემები ჰქონდა
და სახლის გადაფორმების ხარჯის დამატებით განევა ამ ეტაპზე
არ სურდა. პრობლემების მოსაგვარებლად მან გადაწყვიტა, სას-
წრაფოდ გაეყიდა ბაბუის ნაქონი ბინა საბაზრო ღირებულებაზე და-
ბალ ფასად. მართლაც, მოძებნა მყიდველი, შორეული ნაცნობი გივი,
რომელიც იაფად ეძებდა ოჯახისთვის ბინას წერეთლის გამზირის
მიმდებარე ტერიტორიაზე. ვაჟა და გივი 2012 წლის 18 მაისს ზეპი-
რად შეთანხმდნენ, რომ გივი შეიძენდა ვაჟას მიერ მემკვიდრეობით

მიღებულ ბინას 25 000 ლარად. გივიმ ვაჟას გადასცა შეთანხმებული 25 000 ლარი, ხოლო ვაჟამ დაცალა ბინა და გივი გადავიდა აღნიშნულ ბინაში საცხოვრებლად ოჯახთან ერთად. პარალელურად, ვაჟამ გადაიხადა ბინაში არსებული ელექტროენერგიის დავალიანება 500 ლარის ოდენობით, ასევე სატელეფონო მომსახურების დავალიანება 100 ლარი, გარდა ამისა, სახლში ჩაატარა რემონტი, რაზეც განეწესა ხარჯმა შეადგინა 8000 ლარი.

2012 წლის სექტემბერში ვაჟამ გადაიფორმა ბინა და გივის განუცხადა, რომ კვლავ შეექმნა ფინანსური პრობლემები, საკუთარი ბინა გაყიდა, სხვა საცხოვრებელი ალარ გააჩნდა და მოსთხოვა ბინის დაცლა.

გივიმ თავისი დარღვეული უფლებების აღსადგენად მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა სადავო ბინის მესაკუთრედ ცნობა.

კითხვა: როგორი გადაწყვეტილება უნდა გამოიტანოს სასამართლომ? თუ ფიქრობთ, რომ არ უნდა დააკმაყოფილოს გივის სარჩელი, ასეთ შემთხვევაში იმსჯელეთ, რა უნდა მოეთხოვა გივის, რომ სარჩელს ჰქონოდა დაკმაყოფილების პერსპექტივა?

კაზუსის ამოხსნა

I. კაზუსის მთავარი კითხვა

მოცემულ შემთხვევაში გასარკვევია, შეიძინა თუ არა გივიმ საკუთრების უფლება სადავო ბინაზე და თუ სწორად არ ითხოვს ბინის მესაკუთრედ ცნობას, ასეთ შემთხვევაში დამატებით გასარკვევია, რა მოთხოვნა შეიძლება ჰქონდეს მას ვაჟას მიმართ.

II. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი

გივის მოთხოვნა ბინის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ საფუძვლიანი იქნება, თუ სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით გათვალისწინებული უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის წინაპირობები. თუ გივის არ შეუძენია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება, ასეთ შემთხვევაში მას შეუძლია მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

III. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება

1. შეიძინა თუ არა გივიმ საკუთრების უფლება ბინაზე

გივი ითხოვს მესაკუთრედ ცნობას უძრავ ნივთზე – სადავო ბინაზე. უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენას აწესრიგებს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: ა. მესაკუთრესა და მყიდველს შორის გარიგების წერილობითი ფორმით დადება; ბ. შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენისათვის აუცილებელი პირველი წინაპირობის – ხელშეკრულების წერილობით დადების შესახებ მოთხოვნას ასევე შეიცავს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლი. კანონის აღნიშნული ნორმების მოთხოვნები იმპერატიულია და უძრავი ნივთის შეძენას შესაძლებლად მიიჩნევს მხოლოდ ამ წესის დაცვით.

კაზუსის შინაარსის მიხედვით, ბინის ნასყიდობის თაობაზე მხარეები შეთანხმდნენ ზეპირად, ამასთან, შეთანხმების მომენტისთვის გამსხვილებულს თავადაც არ ჰქონდა აღრიცხული ბინაზე საკუთრება კანონით დადგენილი წესით, არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ. შესაბამისად, გამსხვილებული ვერ გადასცემდა შემძენს იმ უფლებას, რაც თავადაც არ გააჩნდა და ვერც საჯარო რეესტრში მოხდებოდა მესაკუთრის შეცვლის რეგისტრაცია. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში გივი ვერ შეიძენდა უძრავ ნივთზე საკუთრების სანივთო უფლებას.

შეაუღედური დასკვნა: გივის არ შეუძენია საკუთრება უძრავ ნივთზე და მისი მოთხოვნა მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

2. რისი მოთხოვნის უფლება შეიძლება ჰქონდეს გივის ვაჟას მიმართ

ა. ვაჟასა და გივის შორის დადებული ხელშეკრულების ნამდვილობის შემოწმება

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გაირკვა, რომ გივისა და ვაჟას შორის შეთანხმება უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შესახებ და მათ მიერ გამოვლენილი ნება არ შეესაბამება კანონით დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს. მოცემულ შემთხვევაში არ არის დაცული ის ფორმა, რაც კანონით უძრავ ნივთზე საკუთრების შესაძენად ნების გამოვლენისთვის არის საჭირო. სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილი კანონით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებულ გარიგებას ბათილად მიიჩნევს. ამდენად, ვაჟასა და გივის შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება განეკუთვნება ბათილ გარიგებას, კერძოდ, უცილოდ ბათილ, არარა გარიგებას, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია დადების მომენტიდან, ე.ი. 2012 წლის 18 მაისიდან. ამასთან, კაზუსის პირობიდან ჩანს, რომ, მას შემდეგ, რაც ვაჟა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ბინის მესაკუთრედ, გივისგან ითხოვს სადავო ბინის გადაცემას, ე.ი. ვაჟა წინააღმდეგია, გივისთან დადოს ახალი გარიგება, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილით.

შუალედური დასკვნა: გივისა და ვაჟას შორის შეთანხმება უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შესახებ წარმოადგენს ბათილ გარიგებას.

ბ. ბათილი გარიგების სამართლებრივი შედეგები

გარიგების ბათილობა ნიშნავს, რომ იგი იურიდიული ძალის არმქონეა და ვერ მოჰყვება ის სამართლებრივი შედეგები, რაზეც მხარეები შეთანხმდნენ. რამდენადაც გივისა და ვაჟას შორის დადებული ბინის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია, მას ვერ მოჰყვება ნასყიდობის სამართლებრივი შედეგები: ვაჟა ვერ გადასცემს გივის ბინაზე საკუთრების უფლებას, შესაბამისად, ვერც გივი შეიძენს ამ ბინაზე საკუთრების უფლებას. გარიგების ბათილობა ასევე ნიშნავს, რომ მხარეთა შორის უნდა აღდგეს ის პირვანდელი მდგომარეობა, რაც გარიგების დადებამდე არსებობდა. აღნიშნულს აწესრიგებს

უსაფუძვლო გამდიდრების თავის ნორმები, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი. ამ ნორმის თანახმად, გარიგების ბათილობის შემთხვევაში მხარეებს მიღებული და გადაცემული უკან უნდა დაუბრუნდეთ. შესაბამისად, გივიმ ვაჟას უნდა დაუბრუნოს ბინა, ხოლო ვაჟამ გივის უნდა გადასცეს ნასყიდობის ფასის სახით მიღებული 25 000 ლარი. ამდენად, გივის შეეძლო მოეთხოვა ვაჟასათვის გადაცემული 25 000 ლარის დაბრუნება. კაზუსის პირობის თანახმად, გივის ასევე განეული აქვს გარკვეული ხარჯი ვაჟას ბინაზე, კერძოდ, გადახდილი აქვს ელექტროენერგიის დავალიანება 500 ლარის ოდენობით, სატელეფონო მომსახურების დავალიანება 100 ლარი, ასევე, სახლის რემონტზე დახარჯული აქვს 8000 ლარი. უსაფუძვლო გამდიდრების მითითებული ნორმით, მას აღნიშნული თანხების უკან დაბრუნებაც შეუძლია მოითხოვოს.

საბოლოო დასკვნა: გივის სარჩელი ბინის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს. გივის შეუძლია მოითხოვოს ვაჟასგან გადაცემული ნასყიდობის თანხის – 25 000 ლარის, ასევე გადახდილი ელექტროენერგიის დავალიანების – 500 ლარის, სატელეფონო მომსახურების დავალიანების – 100 ლარის, სახლის რემონტზე განეული 8000 ლარის ანაზღაურება.

5. სადავო აგარაკი

ასმათი რამდენიმე წელი იმყოფებოდა საზღვარგარეთ მეუღლესთან ერთად და 2006 წლის ნოემბერში, საქართველოში დაბრუნებულმა, გადაწყვიტა თბილისის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცირე მიწის ნაკვეთის შეძენა მომავალში მისი სააგარაკე დანიშნულებით გამოყენების მიზნით. რამდენიმე დღეში იგი მეგობარმა დაპატიჟა თავისი ძმის, დიმიტრის, დაბადების დღეზე დაბა მუხანყაროში. დიმიტრის ჰქონდა მცირე ზომის მიწის ნაკვეთი, 480 კვ.მ, რომელზეც ე.წ. „ბელეტაჟის ტიპის“ 150 კვ.მ. ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი იყო განთავსებული. დიმიტრისთან სტუმრობისას, ასმათს დაბა მოეწონა და ჰკითხა დიმიტრის, ხომ არავინ ჰყიდდა მახლო-

ბლად მიწის ნაკვეთს. დიმიტრიმ დააზუსტა თუ რა ფასის ფარგლებში სურდა ასმათს ქონების შეძენა და, შესთავაზა თავისი მიწის ნაკვეთი 25 000 ლარად. ასმათმა განუმარტა, რომ დრო სჭირდებოდა მოსაფიქრებლად და შეთანხმდნენ რამდენიმე დღეში შეხვედრაზე.

2006 წლის 15 ნოემბერს ასმათი ესტუმრა დიმიტრის და ზეპირი ფორმით შეთანხმდნენ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ, კერძოდ, თუკი ასმათი ერთი წლის განმავლობაში გადაიხდიდა ნასყიდობის ფასს 25 000 ლარის ოდენობით სრულად, დიმიტრი გადასცემდა საკუთრების უფლებას აღნიშნულ ქონებაზე თანხის სრულად გადახდისთანავე. ასმათმა გადასცა დიმიტრის 5 000 ლარი, როგორც მომავალი ნასყიდობის ფასის ნაწილი. ასმათმა ივარაუდა, რომ მეუღლის მიერ ყოველთვიურად გამოგზავნილი ფულადი თანხით, შეძლებდა შეთანხმებული თანხის სრულად გადახდას.

2007 წლის დეკემბერში ასმათს მეუღლემ გამოუგზავნა 25 000 ლარის ექვივალენტი ფულადი თანხა და მან გადანყვიტა სრულად დაეფარა დიმიტრის მიმართ დავალიანება. ამასთან, იურისტთან კონსულტაციის შემდეგ, ასმათმა გადანყვიტა თანხის გადახდასთან ერთად თავის სახელზე დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება. მან დიმიტრის დაურეკა და შესთავაზა მათი შეთანხმების წერილობით გაფორმება და უძრავი ქონების რეგისტრაცია მის სახელზე დარჩენილი თანხის გადახდის სანაცვლოდ. დიმიტრიმ უარი განუცხადა ასმათს და განუმარტა, რომ მას დროებით სჭირდებოდა ფული და აღარ აპირებდა სახლის გაყიდვას. ამასთან, მან მიუთითა უძრავი ქონების ფასების ზრდაზეც და განაცხადა, რომ დადებდა ნასყიდობის ხელშეკრულებას მხოლოდ გაზრდილი ფასის გადახდის შემთხვევაში. დიმიტრი იმ დროისათვის თბილისში ცხოვრობდა. განაწყენებულმა ასმათმა წაიღო თავისი ნივთები დაბა მუხანყაროში და გადავიდა დიმიტრის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რიცხულ სახლში.

დიმიტრიმ მოსთხოვა ასმათს სასწრაფოდ გაეთავისუფლებინა სახლი და წაეღო ნივთებიც, წინააღმდეგ შემთხვევაში იძულებითი წესით გამოასახლებდა. ასმათმა უარი განუცხადა დიმიტრის სახლის

გათავისუფლებაზე იმაზე მითითებით, რომ შეთანხმების ვადა იყო გასული და იგი კეთილსინდისიერი მფლობელი იყო. ასმათმა დიმიტრის ისიც შეახსენა, რომ მან აიღო ვალდებულება სახლის ასმათის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და უნდა შეესრულებინა იგი.

კითხვა: 1. აქვს თუ არა ასმათს უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მოთხოვნის უფლება დიმიტრისაგან?

2. აქვს თუ არა დიმიტრის ასმათის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის უფლება?

ამოხსნა:

1.1. მოთხოვნის შესაძლო სამართლებრივი საფუძველი

ასმათს შესაძლებელია ჰქონდეს დიმიტრის მიმართ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მოთხოვნის უფლება სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მესამე ნაწილის პირველი წინადადებიდან გამომდინარე:

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 327.3. ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება.

1.2. მოთხოვნის წარმოშობის წინაპირობები

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლი ითვალისწინებს სახელშეკრულებო კონტრაქტების იძულების ერთ-ერთ სამართლებრივ საფუძველს: წინარე ხელშეკრულებას. წინარე ხელშეკრულების დადებით წარმოიშობა მომავალი (ძირითადი) ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანხმად, 316-ე მუხლით გათვალისწინებული მოვალეობებით ვალდებულება შეიძლება ხელშეკრულების მომზადების საფუძველზე წარმოიშვას (მუხლი 316.1 – ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც).

შედგა თუ არა დიმიტრისა და ასმათს შორის შეთანხმება, რომელიც დიმიტრის ვალდებულებას წარმოშობდა ხელშეკრულების დადებისა?

წინარე ხელშეკრულება ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულებაა, რომლითაც მხარეები კისრულობენ სხვა ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას. მისი შინაარსი გამომდინარეობს ძირითადი ხელშეკრულების საგნიდან, მაგრამ უნდა შეიცავდეს ძირითადი ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას. ამავე დროს, იგი უნდა განსაზღვრავდეს იმ წინაპირობებს, რომლებიც აუცილებელია ძირითადი ხელშეკრულების დასადავად.

ასმათი და დიმიტრის შეთანხმდნენ გარიგების საგანზე და ფასზე, განსაზღვრეს ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ვადაც.

ამდენად, სახეზეა სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლით გათვალისწინებული ერთ-ერთი წინაპირობა: მხარეები შეთანხმდნენ ძირითადი ხელშეკრულების არსებით პირობებზე.

აღნიშნული ნორმა (327-ე მუხლი) ადგენს ვალდებულების წარმოშობის კიდევ ერთ წინაპირობას – ფორმის სახით: 327.3. (მეორე წინადადება) – ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზეც.

ასმათსა და დიმიტრის შორის შეთანხმების საგანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი.

მიწის ნაკვეთი უძრავი ნივთია: სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 149. – უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღვრეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

მიწის ნაკვეთზე მყარად განთავსებული საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, რომელიც იზიარებს ამ უკანასკნელის სამართლებრივ ბედს: სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 150.1 – ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების, ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. 2. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის,

რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

ასმათსა და დიმიტრის შორის შეთანხმება უძრავი ნივთის შესახებ შედგა ზეპირი ფორმით.

სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამდენად, ასმათისა და დიმიტრის მიერ არ არის დაცული წინარე ხელშეკრულების ნამდვილობის ისეთი პირობა, როგორიცაა წერილობითი ფორმა. მათი შეთანხმება, არ აკმაყოფილებს უძრავი ქონების თაობაზე დადებული გარიგების ფორმისადმი ნაყენებულ მოთხოვნებს.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა.

შუალედური დასკვნა: ასმათსა და დიმიტრის შორის არ დადებულა უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ წინარე ხელშეკრულება.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კრედიტორი უფლებამოსილია მოვალეს მოსთხოვოს რაიმე მოქმედების შესრულება მხოლოდ ვალდებულების ძალით.

ასმათსა და დიმიტრის ზეპირი შეთანხმება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ არ წარმოადგენს რა წინარე ხელშეკრულებას, ამიტომ ფორმის დაუცველობის გამო, იგი ვერც დიმიტრის ვალდებულებით შებოჭვას წარმოშობს. სხვა სახის ურთიერთობა, რომელიც ასმათს დიმიტრისაგან ხელშეკრულების დადების მოთხოვნის უფლებას მიანიჭებდა კაზუსიდან არ იკვეთე-

ბა. ასმათს შეუძლია მოითხოვოს დიმიტრისაგან მხოლოდ მის მიერ გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე: მუხლი 976.1. – პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა. ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

1.3. დასკვნა:

ასმათს არა აქვს დიმიტრისაგან ამ უკანასკნელის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მოთხოვნის უფლება.

2.1. მოთხოვნის შესაძლო სამართლებრივი საფუძველი

დიმიტრის შესაძლებელია ჰქონდეს ასმათის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის უფლება სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე.

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 172.1. – მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2.2. მოთხოვნის წარმოშობის წინაპირობები

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლი ითვალისწინებს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის გზით მესაკუთრის უფლების დაცვის სანივთო საშუალებას – ვინდიკაციურ სარჩელს.

მოცემული ნორმა მოთხოვნის წარმოშობის წინაპირობად ითვალისწინებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქონებაზე საკუთრების უფლების არსებობა, მეორე მხარის მიერ ნივთის ფლობა და ამ უკანასკნელის არამართლზომიერი ხასიათი.

დიმიტრიმ საკითხი დასვა მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის ასმათის მფლობელობიდან გამოთხოვის შესახებ. როგორც აღინიშნა, მიწის ნაკვეთი უძრავი ნივთია და საცხოვრებელი სახლი

მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელზეც ვრცელდება იმავე უფლებრივი დატვირთვა, რაც ძირითად ნივთზე (სამოქალაქო კოდექსის 149-ე, 150-ე მუხლები).

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 312-ე მუხლების თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დასტურდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით.

სადავო ქონება ირიცხება საჯარო რეესტრში დიმიტრის სახელზე.

შუალედური დასკვნა: დიმიტრი არის მესაკუთრე იმ ქონებისა, რომლის გამოთხოვასაც იგი მოითხოვს ასმათის მფლობელობიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

უდავო გარემოებაა, რომ ასმათი ფლობს დიმიტრის კუთვნილ ნივთს. ისმის კითხვა, აქვს თუ არა დიმიტრის ამგვარი მფლობელობისა და სარგებლობის თმენის ვალდებულება სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი ბოჭვის ფარგლებში?

დიმიტრის არ მიუნიჭებია ასმათისათვის ქონებით სარგებლობისა და ფლობის უფლებამოსილება: მხარეთა შორის ამგვარი შინაარსის გარიგება არ შემდგარა. კაზუსში არ იკვეთება ასევე ისეთი სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის საფუძველზეც ასმათი უფლებამოსილი იქნებოდა მესაკუთრის კანონისმიერი ბოჭვის ფარგლებში განეხორციელებინა სადავო ქონებით ფლობა და სარგებლობა.

შუალედური დასკვნა: დიმიტრი, როგორც მესაკუთრე, არ არის სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი ბოჭვის ფარგლებში ასმათის მიმართ.

სახეზეა ვინდიცირების უფლების წარმოშობის სამივე წინაპირობა

2.3. დასკვნა: დიმიტრის აქვს ასმათის მფლობელობიდან მისი კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვის უფლება (სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე).

6. ექვსოთახიანი ბინის ბედი მეუღლეთა განქორწინებისას

მეუღლეებმა ქორწინებისას შეიძინეს ქ. თბილისში, უნივერსიტეტის მახლობლად მდებარე ახალ აშენებულ სახლში ერთ-ერთი კეთილმოწყობილი, ექვსოთახიანი ბინა. მეუღლეებს სურდათ, რომ ბინის მესაკუთრე ყოფილიყო ორივე მათგანი, თუმცა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას მხოლოდ ერთ-ერთმა მოაწერა ხელი, რითიც დააფიქსირა საკუთარი უფლება-მოვალეობანი.

თავის მხრივ, ხელშეკრულება დაიდო წერილობითი ფორმით, მაგრამ როდესაც უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე მიდგა საქმე, ერთ-ერთმა მეუღლემ საოჯახო საქმიანობის გამო, ვერ მოახერხა საჯარო რეესტრში ბინის მესაკუთრედ დარეგისტრირება. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში ბინა მხოლოდ ერთი მეუღლის სახელზე დარეგისტრირდა. მიუხედავად ამისა, ბინისთვის თანხა ორივე მეუღლემ თანაბრად გადაიხადა.

საჯარო რეესტრში ბინის რეგისტრაციიდან 4 წლის თავზე მეუღლეებს შორის წარმოიშვა უთანხმოება, რაც მომავალში მათი დაშორების მიზეზი გახდა. განქორწინებისას ერთ-ერთმა მეუღლემ – ბარამიძემ მოითხოვა ექვსოთახიანი ბინის ნახევარი. ბარამიძემ საკუთარი მოთხოვნა დააყენა იმ კუთხით, რომ იგი მეუღლესთან, ალექსიძესთან ერთად ბინის თანამესაკუთრე იყო.

ალექსიძე ბარამიძის მოთხოვნას არ დაეთანხმა და ამის საფუძველად მიუთითა ის ფაქტი, რომ, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმპციიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ბინაზე საკუთრების უფლება მხოლოდ მას გააჩნდა. ალექსიძე

ასევე განმარტავდა, რომ ყველა სხვა სახის ქონებაზე მას არ გააჩნდა პრეტენზია და მას გაუყოფდა მეუღლეს.

კითხვა: რამდენად სამართლებრივია ბარამიძის მოთხოვნა ალექსიძის მიმართ და ალექსიძის უარი ბარამიძის მიმართ?

კაზუსის ამოხსნა:

1. ბარამიძეს შესაძლებელია ალექსიძის მიმართ ჰქონოდა ბინის გაყოფის თაობაზე შესაბამისი მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 1158-ე მუხლის საფუძველზე.

1. ამისთვის ბარამიძე უნდა ყოფილიყო ალექსიძესთან კანონიერ ქორწინებაში.

კაზუსიდან გამომდინარე, ირკვევა, რომ ალექსიძე და ბარამიძე იყვნენ კანონიერ ქორწინებაში სსკ-ის 1106-ე მუხლის შესაბამისად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ერთი მხრივ, ბარამიძეს არ ექნებოდა შესაბამისი მოთხოვნის დაყენების შესაძლებლობა, ხოლო მეორე მხრივ, ისინი არ გაიყოფდნენ სხვა სახის მოძრავ ნივთებს თანაბრად.

2. ამისთვის ბინა უნდა შეეძინათ მეუღლეებს ქორწინების პერიოდში.

სსკ-ის 1158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება წარმოადგენს მათ საერთო ქონებას, თუ მათ შორის საქორწინო ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2.1. კაზუსის მიხედვით არ ირკვევა, ჰქონდათ თუ არა დადებული მეუღლეებს საქორწინო ხელშეკრულება, შესაბამისად, ამ კუთხით მსჯელობა, მხოლოდ ვარაუდის საფუძველი იქნება.

2.2. ბინის შეძენა მოხდა ქორწინების პერიოდში, მაგრამ კანონმდებლობის შესაბამისად, გაფორმებული დოკუმენტაციით არ დგ-

ინდება ბინაზე ბარამიძის საკუთრების უფლება. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო ალექსიძემ, რომელსაც მხოლოდ ფულადი სახით დაეხმარა ბარამიძე.

3. ამისთვის ბარამიძე დაფიქსირებული უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრის ამონაწერში მესაკუთრედ.

სსკ-ის 183-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას შემძენის ვალდებულებას, დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას არ ექნება ქონებაზე საკუთრების უფლება.

ის ფაქტი, რომ საოჯახო საქმიანობის გამო მეუღლემ ვერ მოახერხა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მესაკუთრედ დარეგისტრირება, ვერ გახდება იმის მტკიცების საფუძველი, რომ მას გააჩნია ბინაზე საკუთრების უფლება. მართალია, ბარამიძე საპატიო საოჯახო საქმიანობას ეწეოდა, მაგრამ, ეს არ არის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი, თუ საკითხი უძრავი ნივთის შეძენას ეხება.

მიღებული შედეგი: ბარამიძე იყო ალექსიძესთან კანონიერ ქორწინებაში, მაგრამ მას არ შეუძენია უძრავი ქონება და არ დაფიქსირებულა საჯარო რეესტრში, როგორც ბინის მესაკუთრე.

II. ალექსიძეს შესაძლებელია ბარამიძის მიმართ ჰქონოდა ბინის გაყოფის თაობაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი სსკ-ის 183-ე მუხლის საფუძველზე.

1. ამისთვის ალექსიძეს ბინა თავად უნდა შეეძინა.

ალექსიძემ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ბინის თავდაპირველ მესაკუთრესთან დადო ერთპიროვნულად. ამ ფაქტს სადავოდ არ ხდის არცერთი მეუღლე.

კაზუსიდან გამომდინარე, ირკვევა, რომ ალექსიძემ ბინა შეიძინა იმ პერიოდში, როდესაც იგი ბარამიძესთან კანონიერ ქორწინებაში იმყოფებოდა. იგი სადავოდ არ ხდის იმ ფაქტს, რომ ბარამიძის-

გან მიიღო იმ თანხის ნახევარი, რაც ბინის ყიდვისთვის იქნებოდა საჭირო.

ალექსიძემ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადო წერილობითი სახით და ამით მან დაიცვა სსკ-ის 183-ე მუხლის ერთ-ერთი პირობა. კერძოდ: მითითებული მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დასადასტურებლად საჭიროა, ერთი მხრივ, გარიგების წერილობითი ფორმით დადებამ და, მეორე მხრივ, შემძენზე ამავე ხელშეკრულებით წარმოშობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

ალექსიძის პოზიციას ბინის გაყოფაზე უარის თქმის თაობაზე ამყარებს ის ფაქტი, რომ მისივე თქმით, იგი ნივთზე წარმოადგენს ერთადერთ მესაკუთრეს. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაში საერთოდ არ ფიგურირებს მისი მეუღლე.

ის, რომ ბარამიძე ალექსიძეს ფულადი სახით დაეხმარა, ვერ გააბათილებს იმ ფაქტს, რომ ამ უკანასკნელმა ხელშეკრულება დადო ერთპიროვნულად. ფულადი სახით დახმარება არ არის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, ვინაიდან, ერთი მხრივ, იგი არ არის წერილობითი სახით დადებული, ხოლო მეორე მხრივ, ეს ფაქტი არ არის ასახული საჯარო რეესტრის ამონაწერში.

2. ამისთვის ალექსიძე უნდა ყოფილიყო ბინის ერთადერთი მესაკუთრე.

კაზუსიდან გამომდინარე, ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონების მესაკუთრის თაობაზე ამონაწერში ფიქსირდება ალექსიძე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტით რეესტრიდან ამონაწერში ფიქსირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა შესახებ ძალაში მყოფი მონაცემები. ამასთან, ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით, უძრავ ნივთებზე გარიგების განხორციელებისას, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

როგორც კაზუსიდან ჩანს, უტყუარობისა და სისრულის პრ-

ეზუმციის პრინციპიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის მიხედვით, ბინის მესაკუთრე ალექსიძეა, მიუხედავად იმისა, რომ მან ბინა შეიძინა ბარამიძესთან ქორწინებაში ყოფნის პერიოდში. შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ალექსიძე წარმოადგენს ბინის მესაკუთრეს.

3. მიღებული შედეგი: ალექსიძემ ბინა შეიძინა ერთპიროვნულად, რაც ფიქსირდება მასსა და ბინის თავდაპირველ მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულებით და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

III. შუალედური შედეგი: საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციიდან გამომდინარე (312-ე მუხლი), ალექსიძე ბინის მესაკუთრეა და მიუხედავად ბარამიძის მიერ გარკვეული თანხის ოდენობის გადახდისა, ბარამიძე არ არის დაფიქსირებული საჯარო რეესტრში, როგორც ბინის თანამესაკუთრე. ალექსიძემ ბინა შეიძინა თავად, რასაც ადასტურებს მის მიერ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა.

IV. შედეგი: ბარამიძეს ალექსიძის მიმართ არ გააჩნია მოთხოვნის საფუძველი, ხოლო ალექსიძის უარი ბარამიძის მიმართ სამართლებრივად დასაბუთებულია. აღნიშნული გამომდინარეობს იმ ფაქტიდან, რომ, სსკ-ის 183-ე მუხლის საფუძველზე, წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებას ხელს აწერს ალექსიძე და იგი ფიქსირდება მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის ამონაწერში.

7. ლიტერატურული სალონი

დავითი არის ცნობილი საზოგადო მოღვაწე. მის საკუთრებაშია თბილისის ერთ-ერთ პრესტიჟულ უბანში მდებარე მე-18 საუკუნის შენობა, რომელიც წლების მანძილზე გამოიყენება, როგორც ლიტერატურული სალონი. მან გადანყვიტა რამდენიმე წლით საზღვარგარეთ წასვლა, ხოლო მის საკუთრებაში არსებული შენობის

უზუფრუქტით მეგობრისათვის გადაცემა. შესაბამისად, დავითსა და მის მეგობარ, გიორგის შორის 2007 წლის 30 აპრილს, ხუთი წლის ვადით, დაიდო უზუფრუქტის ხელშეკრულება. მესაკუთრეს მტკიცედ ჰქონდა გადანყვიტის ილუზია, რომ უძრავი ნივთის იერსახე და სარგებლობის მიზანი არ უნდა შეცვლილიყო. ამ შინაარსის დებულება გათვალისწინებული იქნა კიდევ დავითსა და გიორგის შორის დადებულ ხელშეკრულებაში, რომელიც კანონით დადგენილი წესით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

ხელშეკრულების დადებიდან ორი წლის შემდეგ გიორგიმ ჩათვალა, რომ ლიტერატურული სალონი არ არის „მომგებიანი ბიზნესი“ და გადანყვიტა მისი სასტუმროდ გადაკეთება. მან მნიშვნელოვანი სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ჩაატარა, რომელთა შედეგად არსებითად შეიცვალა როგორც შენობის იერსახე, ასევე მისი სარგებლობის მიზანიც. მოგვიანებით გიორგის შეექმნა ჯანმრთელობასთან დაკავშირებული პრობლემები. მან სასტუმრო სამართავად გადასცა თავის შვილს, მამუკას. ამასთან, დავითსა და გიორგის საკმაოდ მეგობრული ურთიერთობა ჰქონდათ. გიორგი დარწმუნებული იყო, რომ დავითი მის გადანყვიტის ილუზიას წინააღმდეგობას არ გაუწევდა, თანაც ასეთი წვრილმანის გამო მეგობრის შეწუხება არ ჩათვალა მიზანშეწონილად. ჯანმრთელობის მდგომარეობის მკვეთრად გაუარესების გამო 2011 წლის 01 ოქტომბერს გიორგი გარდაიცვალა.

უზუფრუქტის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ დავითი ბრუნდება თბილისში, რა დროსაც იგებს, რომ გიორგი გარდაცვლილია, ხოლო უზუფრუქტით გადაცემულ უძრავ ნივთს ფლობს მისი შვილი მამუკა. ამასთან, შენობის იერსახე რადიკალურად შეცვლილია, ხოლო ლიტერატურული სალონის ნაცვლად, იქ სასტუმრო ფუნქციონირებს. თავისი ქონების ბედის გასარკვევად დავითი მიმართავს მამუკას, რომელიც განუმარტავს, რომ მამის გარდაცვალების შემდეგ მან, როგორც ერთადერთმა მემკვიდრემ, ფაქტობრივი ფლობით მიიღო მთელი მისი ქონება და მათ შორის, უზუფრუქტის საფუძველზე გადაცემული შენობაც. ამდენად, მამუკა აცხადებს, რომ იგი სადავო ქონების მესაკუთრეა.

კითხვა: რისი მოთხოვნის უფლება აქვს დავითს?

ამოსხნა

1. შესაძლოა დავითს ჰქონდეს მამუკასაგან უზუფრუქტის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ქონების უკან დაბრუნების მოთხოვნის უფლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე.

2. შესაძლოა დავითს ასევე ჰქონდეს მამუკას მიმართ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების საფუძველზე.

1. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნის საფუძველი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

შესაბამისად, იმის დასადგენად, აქვს თუ არა დავითს მამუკას უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლება, უნდა შემოწმდეს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობა. კერძოდ, მითითებული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისათვის უნდა არსებობდეს სამი წინაპირობა:

- ა. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
- ბ. მოპასუხე უნდა ფლობდეს ნივთს;
- გ. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება.

1. განსახილველ შემთხვევაში მამუკა სადავოდ ხდის უზუფრუქტის საფუძველზე გადაცემულ უძრავ ქონებაზე დავითის საკუთრების უფლებას. ამდენად, პირველ რიგში, გასარკვევია, თუ ვინ არის უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე.

კაზუსიდან გამომდინარე, არ არის სადავო ის გარემოება, რომ უზუფრუქტის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის უძრავი ქონების მესაკუთრე დავითი იყო. ასევე, უდავოა, რომ ხელშეკრულების დადების შემდეგაც დავითს არ განუკარგავს ზემოაღნიშნულ ქონებაზე თავისი საკუთრების უფლება. ამდენად, უზუფრუქტის ხელშეკრულების დასრულების დროისათვის სადავო უძრავი ნივთის ერთადერთი მესაკუთრე დავითია.

2. კაზუსის მიხედვით დასტურდება, რომ უზუფრუქტუარი გიორგი გარდაიცვალა, ხოლო მთელი მისი ქონება ფაქტობრივი ფლობით მიიღო მისმა შვილმა – მამუკამ, რომელიც თვლის, რომ იგი არის დავითის მიერ გადაცემული ქონების მესაკუთრე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ, მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი).

მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, უზუფრუქტი ერთ-ერთი შეზღუდული სანივთო უფლებაა, რომლის საფუძველზე ხდება უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემა კონკრეტული პირისათვის – უზუფრუქტუარისათვის. თუმცა სხვა შეზღუდული სანივთო უფლებებისაგან მას განასხვავებს ის თავისებურება, რომ უზუფრუქტი გადაუცემადი უფლებაა, რომელსაც არ ახასიათებს მემკვიდრეობითობა.

ამდენად, შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ, გარდაცვლილი გიორგის მთელი ქონების ფაქტობრივი ფლობით მიღების მიუხედავად, მამუკა ვერ გახდებოდა გიორგისათვის უზუფრუქტის საფუძველზე გადაცემული ქონების მემკვიდრე და მესაკუთრე, ვინაიდან, როგორც ზემოთ აღინიშნა, უზუფრუქტის უფლების მემკვიდრეობით გადაცემა დაუშვებელია.

შუალედური დასკვნა

- უზუფრუქტის საფუძველზე გადაცემული ქონების ერთადერთი მესაკუთრე არის დავითი.

3. კაზუსიდან გამომდინარე, დასტურდება მამუკას მიერ სადავო უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი. ამდენად, ეს გარემოება არ მოითხოვს გადამოწმებას და უნდა მივიჩნიოთ უდავოდ დადგენილ გარემოებად.

ნამდვილი მესაკუთრის გარკვევის შემდეგ, უნდა შემოწმდეს, რამდენად აქვს მამუკას სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 244-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს დროებით ან მისი მიმღების (უზუფრუქტუარის) სიცოცხლის ხანგრძლივობის მანძილზე. უზუფრუქტი უქმდება იმ პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო უზუფრუქტი დადგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში საქმე გვაქვს ვადიან უზუფრუქტთან, რომლის მოქმედება განისაზღვრა ხუთი წლით. ასევე, დადგენილია, რომ უზუფრუქტის საფუძველზე უძრავი ნივთის გადაცემა მოხდა კონკრეტული პირისათვის – გიორგისათვის. შესაბამისად, უზუფრუქტის ხელშეკრულების მხარეებს წარმოადგენდნენ მესაკუთრე დავითი და უზუფრუქტუარი გიორგი. თუმცა, როგორც კაზუსიდან ირკვევა, გიორგი გარდაიცვალა ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე. შესაბამისად, სსკ-ის 244-ე მუხლის თანახმად, მასა და დავითს შორის დადებულმა უზუფრუქტის ხელშეკრულებამ დაკარგა სამართლებრივი ძალა და უზუფრუქტუარის გარდაცვალების მომენტიდან იგი გაუქმებულად ითვლება.

ამდენად, მოცემულ ვითარებაში მამუკას, როგორც გიორგის ერთადერთ მემკვიდრეს, წარმოეშვა უზუფრუქტით გადაცემული უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის უკან დაბრუნების ვალდებულება. შესაბამისად, მას არ გააჩნია სადავო ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი.

შუალედური დასკვნა

- მამუკას არ გააჩნია გიორგისათვის უზუფრუქტით გადაცემული უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, იგი ვალდებულია დაუბრუნოს სადავო ნივთი მის მესაკუთრეს – დავითს.

დასკვნა

- დავითის მოთხოვნა მამუკას მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ საფუძვლიანია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 242-ე მუხლის პირველი ნაწილის და 244-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით.

II. ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის საფუძველი

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, უზუფრუქტუარს, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, არა აქვს უფლება შეცვალოს სარგებლობის მიზანი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნის საფუძვლიანობის გასარკვევად უნდა შემოწმდეს, არსებობდა თუ არა მხარეთა შეთანხმება უზუფრუქტით გადაცემული უძრავი ქონების სარგებლობის მიზნის შესახებ.

განსახილველი კაზუსიდან ირკვევა, რომ დავითის საკუთრებაში არსებული შენობა წლების მანძილზე გამოიყენება, როგორც ლიტერატურული სალონი. მესაკუთრის ინტერესი კი სწორედ ისაა, რომ უძრავი ნივთის იერსახე და სარგებლობის მიზანი არ უნდა შეცვლილიყო. ამასთან, ამ შინაარსის დებულება გათვალისწინებულ იქნა კიდევ მხარეთა შორის დადებულ ხელშეკრულებაში. ამდენად, ხელშეკრულების დადებისას სხვა არსებით პირობებთან ერთად, ასევე პირდაპირ განისაზღვრა უზუფრუქტით გადაცემული უძრავი ნივთის სარგებლობის მიზანიც, რომლის შეცვლაც სსკ-ის 245-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია მესაკუთრის თანხმობის გარეშე.

შუალედური დასკვნა – გიორგიმ, მესაკუთრის თანხმობის გა-

რეშე, შეცვალა არა მხოლოდ გადაცემული შენობის სარგებლობის მიზანი, არამედ განახორციელა მნიშვნელოვანი სარეკონსტრუქციო სამუშაოებიც, რომელთა შედეგად შენობის იერსახეც შეიცვალა.

2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს ამ ნივთის ის ნაყოფიცა და სარგებელიც, რომლებიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. ამ შემთხვევაში იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიადგა ნივთს ასეთი გამოყენების შედეგად.

ამდენად, ვინაიდან უზუფრუქტუარმა მესაკუთრის თანხმობის გარეშე შეცვალა უზუფრუქტით გადაცემული ქონების სარგებლობის მიზანი, მის მემკვიდრეს – მამუკას ეკისრება ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, ხოლო ის სარგებელი, რაც მიღებულია ნივთის ასეთი გამოყენებით, მას დარჩება.

დასკვნა

- დავითი უფლებამოსილია მოსთხოვოს გიორგის მემკვიდრეს – მამუკას უზუფრუქტით გადაცემული ქონების სარგებლობის მიზნის შეცვლით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება სამოქალაქო კოდექსის 245-ე მუხლი მეორე და მესამე ნაწილების საფუძველზე.

საბოლოო შედეგი

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 242-ე, 244-ე მუხლის მეორე ნაწილის და 245-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების საფუძველზე, დავითის მოთხოვნა მამუკას მიმართ, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. მეზობლად მდებარე წყალსაცავი

ივანემ, 2012 წლის 11 აპრილს, ტროპიკულ მცენარეთა სანერგეს

გასაშენებლად, ლევანისაგან შეიძინა 12 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომლის აღმოსავლეთი მხარის ნაწილი წყალსაცავს ეკავა. წყალსაცავიდან წყალი მეზობლად მდებარე ანდრიას მიწის ნაკვეთზე არსებულ თევზსარენ მეურნეობას მიღებით მიეწოდებოდა. აღნიშნულის თაობაზე ანდრია, თავის ბავშვობის მეგობარ ლევანს ჯერ კიდევ სარენი მეურნეობის წამოწყებისას, 2011 წელს, წერილობით შეუთანხმდა და შეთანხმება, როგორც სერვიტუტი, დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში. ანდრია წყალსაცავით სარგებლობისათვის ყოველთვიურად იხდიდა შეთანხმებითვე გათვალისწინებულ სიმბოლურ თანხას. შეთანხმების ვადა მხარეებმა განსაზღვრეს 20 წლით. ნაკვეთის გასხვისების შემდეგ ანდრია აგრძელებდა წყალსაცავით სარგებლობას და ივანეს მასთან პრეტენზია არ ჰქონია.

ივანემ საბანკო დაწესებულებისაგან 2012 წლის 15 მაისს, კრედიტი აიღო **** ლარის ოდენობით 1 წლის ვადით და იპოთეკით დატვირთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. კრედიტის ორი მესამედის დაფარვის შემდეგ ივანემ კვლავ მოისურვა კრედიტის აღება ევროპიდან ახალი ტექნიკური მოწყობილობების შესაძენად და იმავე ბანკს მიმართა, რომელმაც ვალდებულების უზრუნველსაყოფად კვლავ უძრავი ნივთი მოითხოვა. ივანემ ბანკს შესთავაზა თავდაპირველი მოთხოვნის სანივთო გარანტიის გარეშე და შესაბამისი მიწის ნაკვეთით მომდევნო მოთხოვნის უზრუნველყოფა, რაზედაც ბანკმა მოვალეს, როგორც კეთილსინდისიერ გამამხდელს, თანხმობა განუცხადა.

ივანემ მაინც ვერ შეძლო დადგენილ ვადაში მეორე კრედიტის დაფარვა და ბანკმა დასვა მოვალის სანივთო პასუხისმგებლობის საკითხი. დატვირთული მიწის ნაკვეთი, სასამართლოს 2013 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე ჩატარებულ აუქციონზე, შეიძინა შპს „ნიფელმა“.

შპს „ნიფელმა“, საჯარო რეესტრში თავისი უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, გადაკეთა წყალსაცავიდან გამავალი წყალი. ანდრიამ მოსთხოვა შპს „ნიფელს“ წყალსაცავით სარგებლობის აღდგენა, რაზეც უარი მიიღო მასზედ მითითებით, რომ შემძენზე აუქციონის წესით გადავიდა დაუტვირთავი საკუთრება.

კითხვა: აქვს თუ არა ანდრიას წყალსაცავით სარგებლობის მოთხოვნის უფლება შპს „წიფელისაგან“?

ამოხსნა:

1. მოთხოვნის შესაძლო სამართლებრივი საფუძველი ანდრიას შესაძლებელია ჰქონდეს შპს „წიფელის“ მიმართ წყალსაცავით სარგებლობის მოთხოვნის უფლება სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების საფუძველზე:

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 247.1. – მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი).

1.2. მოთხოვნის წარმოშობის წინაპირობები

სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლი ითვალისწინებს ისეთ სანივთო უფლებას, როგორიცაა საადგილმამულო სერვიტუტი.

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 247.1. – მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება ლაური შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით. მოცემული ნორმის საფუძველზე, მოთხოვნის წარმოშობის წინაპირობაა: მთავარი მიწის ნაკვეთისა და დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შორის წერილობითი გარიგება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან კანონი ადგენს კიდევ ერთ წინაპირობას: სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს – სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 248.1. ანდრიას მხრიდან წყალსაცავით სარგებლობის წინაპირობას წარმოადგენდა წერილობითი შეთანხმება მას და ლევანს შორის, ამ უკანასკნელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთის მხარეს მდებარე წყალსაცავიდან წყლის მიწოდების შესახებ. ამგვარი სარგებლობა შეღავათი იყო ანდრიასათვის, რადგან უახლოესი წყალსაცავი რამდენიმე კილომეტრით იყო დაშორებული მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან და შესაბამისად, თევზ-სარეწი მეურნეობიდან.

შუალედური დასკვნა: 2011 წელს ანდრიას მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთა ლევანის მიწის ნაკვეთი.

მიწის ნაკვეთი უძრავი ნივთია: სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 149. – უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

მიწის ნაკვეთზე განთავსებული წყალსაცავი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია, რომელიც იზიარებს ამ უკანასკნელის სამართლებრივ ბედს: სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 150.1. – ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. 2. მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შეძენით ივანემ შეიძინა შესაბამისად წყალსაცავიც.

სერვიტუტი, სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე შეზღუდული სანივთო უფლებაა.

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 153.2. – შეზღუდულია უფლება, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით.

სანივთო უფლება მიყვება ნივთს. ივანეს მიერ მინის ნაკვეთის შეძენის შემდეგ ანდრია აგრძელებდა წყალსაცავით სარგებლობას.

შუალედური დასკვნა: 2012 წელს ივანემ შეიძინა მინის ნაკვეთი, რომელიც ანდრიას მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ დატვირთული იყო სანივთო უფლებით – სერვიტუტით.

ივანემ სერვიტუტით დატვირთული მინის ნაკვეთი გამოიყენა სანივთო გარანტიად ბანკთან დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად (სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 286.1. – უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით). იპოთეკით ქონების დატვირთვა მოხდა 2012 წლის 15 ნოემბერს. შემდეგ, მხარეთა შეთანხმებით, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შეიცვალა სხვა მოთხოვნით (სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 286.3. – ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.)

ივანემ ვერ დაფარა მეორე კრედიტი (რომელიც იპოთეკით იყო უზრუნველყოფილი), რაც გახდა საფუძველი სასამართლო გადაწყვეტილებისა ბანკის მიმართ დავალიანების დაფარვის მიზნით იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის შესახებ. სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე ჩატარებული აუქციონის წესით

მინის ნაკვეთი შეიძინა შპს „წიფელმა“ (სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლი, 302-ე მუხლი).

შუალედური დასკვნა: შპს „წიფელი“ იმ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეა, რომელზე განთავსებული წყალსაცავით სარგებლობის შეწყვეტასაც იგი მოითხოვს ანდრიასაგან. სერვიტუტი ანდრიას მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ დადგინდა იმ იპოთეკის წარმოშობამდე, რომლის საფუძველზეც ჩატარდა აუქციონი.

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 172.2. – თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით. მოცემული ნორმა მოთხოვნის წარმოშობის წინაპირობად ითვალისწინებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქონებაზე საკუთრების უფლების არსებობა, მესაკუთრის მიერ საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის შესაძლებლობა და ამგვარი შეზღუდვის არამართლზომიერი ხასიათი.

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 170.1. – მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

უდავო გარემოებაა, რომ ანდრია სარგებლობს შპს „წიფელის“ კუთვნილი ქონებით. ისმის კითხვა, აქვს თუ არა შპს „წიფელს“ ამგვარი მფლობელობისა და სარგებლობის თმენის ვალდებულება?

სანივთო უფლება მიყვება ნივთს მესაკუთრის შეცვლის მიუხედავად, გარდა კანონით დადგენილი გამონაკლისისა. კაზუსიდან გამომდინარე, მესაკუთრის შეცვლის საფუძველს წარმოადგენდა საკრედიტო დავალიანების შეუსრულებლობის გამო ჩატარებული

აუქციონი. აუქციონის წესით ქონების შეძენისას, შემძენზე, როგორც წესი, ქონება გადადის დაუტვირთავი სახით.

სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 3065.5. – საკუთრების გადასვლის შემდეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომელიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ, ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება.

ანდრიას მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ შპს „ნიფელის“ მიერ აუქციონის წესით შეძენილი ქონება სერვიტუტით დატვირთა იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის წარმოშობამდე.

შუალედური დასკვნა: შპს „ნიფელმა“ აუქციონზე შეიძინა ანდრიას მინის ნაკვეთის სასარგებლოდ სერვიტუტით დატვირთული მინის ნაკვეთი.

1.3. დასკვნა: ანდრიას აქვს შპს „ნიფელისაგან“ ამ უკანასკნელის მინის ნაკვეთზე განთავსებული წყალსაცავით სარგებლობის მოთხოვნის უფლება (სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის საფუძველზე).

9. სადავო ავტომობილი

ალექსიძემ ბახტაძისგან გაზაფხულზე აიღო სესხი და რეგისტრირებული გირავნობით დატვირთა ავტომობილი, რომელსაც ნოზაძე მას გადასცემდა შემოდგომაზე იმ ვალის ანგარიშში, რომელიც მართებდა მას ალექსიძის მიმართ. მოგვიანებით, იგივე ავტომობილი ალექსიძემ რეგისტრირებული გირავნობით დატვირთა მეგობრის მიერ ბანკისაგან აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად. ანუ ამ უკანასკნელ შემთხვევაში ბანკის პირადი მოვალე არის ალექსიძის მეგობარი, ხოლო თავად ალექსიძე არის სამომავლო ქონების დამგირავებელი მესამე პირი. იმავდროულად ნოზაძემ აღნიშნული ავტომობილი, ვიდრე მას გადასცემდა ალექსიძეს, ასევე რეგის-

ტრირებული გირავნობით, დააგირავა მეზობლისგან აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად. შემოდგომაზე, შეთანხმებისამებრ ალექსიძეს გადაეცა საკუთრებაში ავტომობილი. სამივე დამგირავებლის მიერ ვალის გადაუხდელობის გამო დადგა ქონების რეალიზაციის საკითხი.

კითხვა: რომელი გირავნობის უფლება იქნება პრიორიტეტული, ანუ ჯერ რომელი მოგირავნის მოთხოვნა იქნება დაკმაყოფილებული ავტომობილის რეალიზაციიდან: ბახტაძის, ბანკის თუ მეზობლის?

განვიხილოთ თითოეული მათგანის მოთხოვნა ცალ-ცალკე:

1. მოგირავნე – ბახტაძეს შესაძლოა ჰქონდეს სსკ-ის 254-ე მუხლის I, IV, V ნაწილებისა და 267-ე მუხლის I ნაწილის საფუძველზე გირავნობის საგნის, კერძოდ, ავტომობილის რეალიზაციის გზით თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების მოთხოვნის უფლება.

ამისათვის უნდა შევამოწმოთ სსკ-ის 254-ე მუხლის I ნაწილის წინაპირობები:

1. არის თუ არა ალექსიძე დამგირავებელი პირადი მოვალე თუ დამგირავებელი მესამე პირი? როგორც კაზუსიდან ირკვევა, მასა და ბახტაძეს შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება სსკ-ის 623-ე მუხლის საფუძველზე, რის უზრუნველსაყოფადაც მან დააგირავა ავტომობილი.

2. ჰქონდა თუ არა ალექსიძეს აღნიშნული ავტომობილის დაგირავების უფლება?

როგორც წესი, ქონების დამგირავებელი დაგირავებელი ნივთის მესაკუთრეა.

გასარკვევია, არის თუ არა ალექსიძე აღნიშნული ავტომობილის მესაკუთრე. იგი მესაკუთრე გახდება მას შემდეგ, როცა მოხდება მის მფლობელობაში ავტომობილის გადმოცემა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 186-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით.

აღექსიძე არის მოთხოვნის უფლების მფლობელი, მისი მესაკუთრე, რომელიც ავალდებულებს გამსხვისებელს გადასცეს მას ავტომობილი. ამდენად, აღექსიძე ჯერ არ არის ავტომობილის მესაკუთრე, იგი სამომავლო ქონებაზე მოთხოვნის უფლების მესაკუთრეა.

3. შესაძლებელია თუ არა სამომავლო ქონება იყოს გირავნობის საგანი? სამოქალაქო კოდექსი დასაშვებად მიიჩნევს სამომავლო ქონების დაგირავების შესაძლებლობას. 254-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად: „მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ის ნივთები და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლებსაც დამგირავებელი შეიძენს მომავალში (სამომავლო ქონება). სამომავლო ქონება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება მისი შეძენისთანავე, ხოლო სამომავლო ქონებაზე გირავნობის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება გირავნობის უფლების რეგისტრაციის მომენტის შესაბამისად“. მოცემული მუხლიდან ჩანს, რომ სამომავლო ქონება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება მხოლოდ მისი შეძენისთანავე. აქ საქმე არ ეხება ქონების შეძენის უფლების დაგირავებას, რომლის გამოყენების შესაძლებლობით შეიძლება ესარგებლა მოგირავნეს. მართალია, გირავნობის ხელშეკრულება მხარეთა შორის ფორმდება, მაგრამ გირავნობის საგანია დამგირავებლის არა ამჟამინდელი, არამედ სამომავლო ქონება. მაშასადამე, მაინც სახეზეა დამგირავებლის საკუთრებითი პოზიცია, რომელიც დაკავშირებულია მომავალთან. ამიტომაცაა, რომ თუ ქონების შეძენა არ მოხდება, არც უზრუნველყოფის საშუალება გვექნება. სამომავლო ქონება ვერ გახდებოდა უზრუნველყოფის საგანი, თუ მოთხოვნის უფლების მფლობელი მოგირავნესთან არ გააფორმებდა გირავნობის ხელშეკრულებას, რომლის რეგისტრაციის მომენტს უკავშირდება გირავნობის წარმოშობა.

4. არის თუ არა ავტომობილი გირავნობის საგანი? სსკ-ის 254-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, გირავნობის საგანი შესაძლებელია იყოს მოძრავი ნივთი. მოძრავი ნივთი კი არის ის, რაც არ არის უძრავი. შესაბამისად, ავტომობილი ჩაითვლება გირავნობის ობიექტად.

5. რა სახის გირავნობას აქვს ადგილი? როგორც კაზუსიდან ირკვევა, მხარეებს შორის გაფორმდა რეგისტრირებული გირავნობა, რასაც ითვალისწინებს სსკ-ის 258-ე მუხლი. მოცემული მუხლის მე-4 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, „მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებაზე გირავნობის წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული გირავნობის რეგისტრაცია საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში“. ვინაიდან კაზუსიდან არ ჩანს და არც სანინალმდეგოა დამტკიცებული, უნდა ვივარაუდოთ, რომ მათ შორის რეგისტრირებული გირავნობა კანონის ყველა წესის დაცვით დაიდო.

ამდენად, სამომავლო ავტომობილზე დადებული გირავნობა რეგისტრირებული გირავნობაა.

6. აქვს თუ არა ადგილი ვალდებულების შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად, შესრულებას? – აღექსიძემ ვერ გადაიხდა დროულად ვალი, შესაბამისად, ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების თუ შეუსრულებლობის გამო, დადგა ქონების რეალიზაციის საკითხი.

შედეგი: აღექსიძესა და ბახტაძეს შორის დადებული სესხის და გირავნობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, ბახტაძეს წარმოევა აღექსიძის ქონებაზე, კერძოდ, ავტომობილზე რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება.

II. მოგირავნე – ბანკს შესაძლოა ჰქონდეს სსკ-ის 254-ე მუხლის I, IV ნაწილების და 267-ე მუხლის I ნაწილის საფუძველზე გირავნობის საგნის, კერძოდ ავტომობილის რეალიზაციის გზით თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების მოთხოვნის უფლება.

ამისათვის უნდა შევამოწმოთ სსკ-ის 254-ე მუხლის I ნაწილის წინაპირობები:

1. შეიძლება თუ არა მესამე პირის ქონება გამოყენებული

იქნეს მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად? ალექსიძემ საკუთარი სამომავლო ქონება დააგირავა მეგობრის ვალის უზრუნველსაყოფად. სამოქალაქო კოდექსის 254-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის სხვა პირთათვის გადაცემა დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად“. ბანკის მოვალე ამ შემთხვევაში ალექსიძის მეგობარია. მას სამოქალაქო კოდექსი პირად მოვალესაც უწოდებს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დამგირავებული თავისი საგირავნო ურთიერთობით მოგირავნესთან მოვალის მსგავს პოზიციაში იმყოფება, რაც განპირობებულია, ჯერ ერთი, იმით, რომ მან საკუთარი ქონების დაგირავებით ერთგვარად პირადი მოვალის ტვირთი იკისრა და მეორეც, იქიდან გამომდინარე, რომ მოგირავნის მიმართ, სამოქალაქო კოდექსის 263-ე მუხლის თანახმად, წარმოეშობა იგივე უფლებები, რაც პირად მოვალეს გააჩნია. კერძოდ, შეუძლია მოგირავნეს წაუყენოს ის შესაგებლები, რომლის წაყენების უფლებაც აქვს პირად მოვალეს და ა.შ. კანონმდებელს ეს რომ არ ჰქონოდა მხედველობაში, მაშინ იგი აღარ გამოიყენებდა ტერმინს „მოგირავნის პირადი მოვალე“ და დასჯერდებოდა უბრალოდ ტერმინს „მოვალე“. მართალია, მესამე პირიც მოგირავნესთან იმყოფება გარკვეულ სავალ ურთიერთობაში, მაგრამ პირადი მოვალის ცნება ამ ფაქტთან არ უნდა იყოს დაკავშირებული. 263-ე მუხლში საუბარია იმ დამგირავებელზე, რომელიც მოგირავნის პირადი მოვალე არაა.

2. შეიძლება თუ არა სამომავლო ქონების დაგირავება სხვისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად? კოდექსი არ მიჯნავს დასაგირავებელ ქონებას იმის მიხედვით, თუ ვისი მოთხოვნის უზრუნველყოფა ხდება ამ ქონებით, საკუთარი თუ მესამე პირის. ამდენად, სხვისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მესაკუთრის როგორც ამჟამინდელი, ისე სამომავლო ქონება. მაშასადამე, ალექსიძეს ჰქონდა უფლება, სამომავლო ავტომობილი დაეგირავებინა ბანკის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.

3. აქვს თუ არა ადგილი ვალდებულების შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად შესრულებას? – ალექსიძემ ვერ გადაიხდა დროულად ვალი, შესაბამისად, ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების თუ შეუსრულებლობის გამო, დადგა ქონების რეალიზაციის საკითხი.

შედეგი: მეგობარსა და ბანკს შორის დადებული სესხის და გირავნობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, ბანკს წარმოეშვა მესამე პირის – ალექსიძის ქონებაზე, კერძოდ, ავტომობილზე რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება.

III. მოგირავნე – მეზობელს შესაძლოა ჰქონდეს სსკ-ის 254-ე მუხლის I, IV ნაწილებისა და 267-ე მუხლის I ნაწილის საფუძველზე გირავნობის საგნის, კერძოდ, ავტომობილის რეალიზაციის გზით თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების მოთხოვნის უფლება.

ამისათვის უნდა შევამოწმოთ სსკ-ის 254-ე მუხლის I ნაწილის ნინაპირობები:

1. არის თუ არა ნოზაძე დამგირავებული პირადი მოვალე თუ დამგირავებული მესამე პირი? როგორც კაზუსის შინაარსიდან ირკვევა, ნოზაძემ დადო სესხის ხელშეკრულება მეზობელთან, რომლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფადაც დააგირავა თავისი კუთვნილი ამჟამინდელი ქონება, კერძოდ, ავტომობილი, რომელიც, როგორც მესაკუთრეს, პირდაპირ მფლობელობაში გააჩნდა.

ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვევა, რომ მან აღნიშნული ავტომობილი რეგისტრირებული გირავნობით დააგირავა გაზაფხულზე, ხოლო შემოდგომაზე უნდა გადაეცა იგივე ნივთი ალექსიძისთვის ვალის ანგარიშში. კანონი არ უზღუდავს მესაკუთრეს სამომავლო უფლებით დატვირთული ქონების გირაოდ გამოყენებას. შესაბამისად, გირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს, ის ითვლებოდა ამ ნივთის კანონიერი მესაკუთრედ.

შედეგი: ნოზაძე, როგორც მეზობლის პირადი მოვალე, უფლებამოსილი დამგირავებულია.

2. აქვს თუ არა ადგილი ვალდებულების შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად შესრულებას? – ალექსიძემ ვერ გადაიხადა დროულად ვალი, შესაბამისად ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების თუ შეუსრულებლობის გამო, დადგა ქონების რეალიზაციის საკითხი.

შედეგი: ნოზაძესა და მეზობელს შორის დადებული სესხის და გირავნობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, მეზობელს წარმოეშვა ავტომობილზე რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება.

IV. მთავარი კითხვა: რომელი მოგირავნის მოთხოვნა იქნება პრიორიტეტული? ბახტაძის, ბანკის თუ მეზობლის?

ვიდრე ამ კითხვაზე პასუხს გავცემდეთ, გავარკვიოთ, რა ხდება, როდესაც ერთსადაიმავე ქონებაზე რეალიზაციის უფლება წარმოეშობა რამდენიმე პირს.

სსკ-ის 267-ე მუხლის I ნაწილი ითვალისწინებს საგნის რამდენჯერმე დაგირავების შემთხვევას, რომლის მიხედვითაც, „ერთი და იგივე ქონება შეიძლება რამდენჯერმე დაგირავდეს. გირავნობის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად“.

გამორიცხვის მეთოდის გამოყენებით, შეგვიძლია მივიღეთ სწორ დასკვნამდე. კერძოდ კი, როგორც კაზუსის შინაარსიდან ირკვევა, პირველად გირავნობის უფლება წარმოეშვა ბახტაძეს, ხოლო შემდგომ ბანკს. ამ ორი გირავნობის კონკურენციისას, ზოგადი წესის თანახმად, ბახტაძეს აქვს უპირატესი მოთხოვნის უფლება ბანკთან მიმართებით.

თუმცა, კანონი ითვალისწინებს გამონაკლისს ამ ზოგადი წესიდან, როდესაც გირავნობის საგანი გახლავთ სამომავლო ქონება. სსკ-ის 267-ე მუხლის II ნაწილის მიხედვით, „თუ გირავნობის საგანს წარმოადგენს სამომავლო ქონება, მაშინ დამგირავებლის მიერ ქონების შეძენის შემთხვევაში, წინა მესაკუთრის დროს წარმოშობილი გირავნობის უფლება წინ გაუსწრებს ახალი მესაკუთრის დროს

წარმოშობილ გირავნობის უფლებას, მიუხედავად მათი წარმოშობის თარიღისა“.

ამ მუხლის განმარტებით, წინა მესაკუთრე გახლავთ ნოზაძე. შესაბამისად, მეზობლის გირავნობის უფლება წინ უსწრებს ახალი მესაკუთრის ანუ ალექსიძის დროს წარმოშობილ გირავნობის უფლებას.

საბოლოო შედეგი: პრიორიტეტული იქნება მოგირავნე მეზობლის გირავნობის უფლება, ანუ შესაძლო რეალიზაციის განხორციელების უფლება პირველად ექნება მეზობელს, შემდგომ ბახტაძეს და ბოლოს ბანკს. თუმცა, აქ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს 279-ე მუხლის წესები, თუ, რა თქმა უნდა, მომდევნო მოგირავნე მოითხოვს გირავნობის საგნის რეალიზაციას.

10. საკუთრების შეძენა

ალექსანდრემ ავტომანქანა ბადრის მიჰყიდა, ხოლო გიორგის ანტიკვარული პიანინო, რომელიც ცოტა ხნის წინ შეიძინა აუქციონზე და რესტავრაციისთვის ხელოსანთან ჰქონდა მიტანილი. ბადრისთან შეთანხმებით მანქანა დროებით ალექსანდრესთან რჩებოდა შესანახად ბადრის ავტოფარეხის რემონტის დასრულებამდე. ბადრისთვის მანქანის გადაცემამდე ალექსანდრემ მანქანიდან ამოიღო იაპონური წარმოების მაგნიტოფონი, რომელიც არ ყოფილა ბადრისთან ცალკე მოლაპარაკების საგანი, მანქანა კი შემთხვევით გაჩენილმა ხანძარმა გაანადგურა. ბადრიმ მიმართა ალექსანდრეს გაჩენილმა ხანძარმა გაანადგურა. ბადრიმ მიმართა ალექსანდრეს მაგნიტოფონის გადაცემის, ასევე დაღუპული ნივთის სანაცვლოდ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით. ასევე გაირკვა, რომ ალექსანდრეს აუქციონზე შეუძენია დავითის კუთვნილი მოპარული პიანინო, რის თაობაზეც მხოლოდ დავითის გამოჩენის შემდეგ შეიტყო და დავითი ითხოვს გიორგისგან პიანინოს დაბრუნებას.

კითხვა: დაკმაყოფილდება თუ არა კაზუსში მითითებული სუბიექტების მოთხოვნები?

ამოხსნა

I. ბადრი ითხოვს ალექსანდრესგან, ნასყიდობის საგნის ნაცვლად ზიანის ანაზღაურებას; ალექსანდრემ, რომელიც მესაკუთრეა (სკ-ის 170 მუხლის I ნაწილი), ნამდვილი სამართლებრივი საფუძვლით (ნამდვილი უფლება-ნასყიდობის ხელშეკრულება, სკ-ის 477-ე მუხლის I ნაწილი) გადასცა ბადრის საკუთრებაში ავტომატურად ნივთზე არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემის გზით, რომლის დროსაც მხარეთა შეთანხმებით, ალექსანდრე დარჩა პირდაპირ მფლობელად მიბარების ხელშეკრულების საფუძველზე (155-ე მუხლის I და III ნაწილი) ამდენად, სკ-ის 186-ე მუხლის I და II ნაწილის, მეორე წინადადების საფუძველზე, ბადრი გახდა ნივთის მესაკუთრე. რამდენადაც ნივთის შემთხვევით დაღუპვის და დაზიანების რისკი ნივთის გადაცემის მომენტიდან გადავიდა ბადრიზე (სკ-ის 482-ე მუხლის I ნაწილი), მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება ალექსანდრეს მიმართ.

II. ბადრი ითხოვს ალექსანდრესგან მაგნიტოფონის გადაცემას.

შესაძლოა, მაგნიტოფონი ჩაითვალოს ავტომატურად საკუთრებად, რადგან განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის, დაკავშირებულია მასთან სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან (სკ-ის 151-ე მუხლის I ნაწილი). ალექსანდრესა და ბადრის შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას მაგნიტოფონი არ ყოფილა ცალკე შეთანხმების საგანი, შესაბამისად, გასხვისების ვალდებულება მთავარ ნივთთან ერთად, ვრცელდებოდა საკუთრებელზეც (სკ-ის 324-ე მუხლი).

III. დავითი ითხოვს გიორგისგან პიანინოს დაბრუნებას.

ალექსანდრემ გადასცა გიორგის საკუთრება პიანინოზე გადაცემის სუროგატის საშუალებით კერძოდ, მესამე პირისგან (ხელოსანი) მფლობელობის მოთხოვნის მინიჭების გზით (სკ-ის 477-ე, 186-ე მუხლის I და II ნაწილის მესამე წინადადება). შესაბამისად, დაცულია მოძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ერთ-ერთი პირობა – ნივთის გადაცემა, თუმცა დასადაგენია, არის თუ არა ალექსანდრე

პიანინოს მესაკუთრე და განხორციელდა თუ არა გადაცემა ნამდვილი უფლების საფუძველზე. ირკვევა, რომ პიანინო დავითის მფლობელობიდან მისი ნების წინააღმდეგ გავიდა (მას მოჰარეს ნივთი), შემდეგ კი ალექსანდრემ ნივთი შეიძინა აუქციონზე და არაფერი იცოდა მასზე დავითის საკუთრების შესახებ, ანუ ალექსანდრე კეთილსინდისიერი შემძენია (სკ-ის 187-ე მუხლის I ნაწილის მეორე წინადადება). სკ-ის თანახმად, მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი წინადადება). სკ-ის თანახმად, მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება მესაკუთრე, თუ მესაკუთრემ ეს ნივთი დაკარგა, მას მოჰპარეს (არსებული მოცემულობა), ანდა შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო (სკ-ის 187-ე მუხლის II ნაწილის პირველი წინადადება). თუმცა რამდენადაც საქმე ეხება აუქციონზე გასხვისებულ ნივთს, ამ ვითარებაში კეთილსინდისიერი შემძენი მაინც მოიპოვებს საკუთრებას მესაკუთრის მფლობელობიდან მისი ნების წინააღმდეგ გასულ ნივთზე (სკ-ის 187-ე მუხლის I ნაწილის პირველი წინადადება, 187-ე მუხლის II ნაწილის მეორე წინადადება). ამდენად, ალექსანდრე პიანინოს მესაკუთრეა და მის მიერ განხორციელებული განკარგვა ნამდვილია, ანუ გიორგი გახდა ნივთის ახალი მესაკუთრე. შესაბამისად, დავითის მოთხოვნა გიორგის მიმართ არ დაკმაყოფილდება, რადგან არ აკმაყოფილებს სავინდიკაციო მოთხოვნის (სკ-ის 172-ე მუხლის I ნაწილი) პირობებს: დავითი არ არის მესაკუთრე, ხოლო გიორგი უკანონო მფლობელი.