



GAINING POSSESSION OF ANOTHER'S REAL ESTATE THROUGH CRIMINAL WAYS (Overview of Specific Court Decisions)

Nikoloz Pkhaladze

PHD Candidate in Law at Caucasus International University

ABSTRACT

The research shows that the issue is very relevant, as the interests of two subjects of law are at stake. On the one hand the interest of the rightful owner who owns the real estate and on the other hand the interests of the private mortgagors who have mortgaged the real estate in exchange for a certain amount.

Attention should be drawn to the fact that the Court of Appeals, in its reasoning, refers to mortgagors as the acquisition of immovable property, which is a wrong approach, since mortgages are a relative right as opposed to an absolute one, and thus in these types of disputes, it would be fair to cancel a mortgage.

None of the chambers discusses the responsibility of the National Agency of Public Registry, which in this case should be the subject of discussion, since the registration of ownership of real estate is the competence of the National Agency of Public Registry, however, the public has a high standard of trust in the registry. It is the responsibility of the Registry, therefore it is its responsibility, it should be noted that the Georgian court practice is already aware of the fact that the Public Registry has compensated a number of damages, which means that the Administrative Board and the National Court as a whole impose responsibility on the Registry in their decisions.

It can be said that the solution to the problem will be the introduction of a special marking standard on real estate by the public registry, with the help of which the owner will be able to give some warning to third parties not to mislead them. It is possible to introduce a "Compensation Fund" which already exists in the Federal Republic of Russia, with the help of this fund it is possible without a dispute, the rightful owner will receive monetary compensation in full for his real estate.

It would be good to amend the Civil Code, according to which Article 185 of the Civil Code of Georgia would be drafted with the content of Article 187, in particular, the mortgagee and the purchaser of real estate would be obliged to inspect the real estate, not only in the public register, but also on the spot. Equal protection of the interests of the owner.

KEYWORDS: Real estate, Registry, Crime

BIBLIOGRAPHY:

1. Decision N3 / 4/550 of the Plenum of the Constitutional Court of Georgia of 17 October 2017 against Nodar Dvali, a citizen of Georgia, against the Parliament of Georgia. (In Georgian)
2. Decision of the Civil Cases Board of the Supreme Court of Georgia of October 4, 2019 NAS-729-2019. (In Georgian)

3. Chamber of Administrative Cases of the Tbilisi Court of Appeal, Ruling on Administrative Office No. 3 / B104-20, 7 August 2020. (In Georgian)
4. Judgment of Tbilisi City Court., N1 / 630-17., 31 May 2017, p.2. (In Georgian)
5. Decision N 2 / 15811-17 of the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court of November 30, 2017, p.4. (In Georgian)
6. Tbilisi Court of Appeal, April 15, 2019 N 2b / 298-18. (In Georgian)
7. Law of Georgia on Civil Acts, art. 3. „l“ „m“. (In Georgian)

დანაშაულებრივი გზით სხვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება (კონკრეტული სასამართლო გადაწყვეტილებების მიმოხილვა)

ნიკოლოზ ფხალაძე

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის სამართლის დოქტორანტი

საპქანდო სიძვემები: უძრავი ნივთი, რეესტრი, დანაშაული

შესავალი

საკუთრების უფლება, კერძოსამართლებრივი გაგებით, ეს არის მართლწესრიგის სფეროში მოქცეულ უფლებათაგან ნივთზე ბატონობის ყველაზე მოცულობითი უფლება. ის ეფუძნება კონსტიტუციით გარანტირებულ ორ უფლებას – თავად საკუთრებასა და პიროვნების თავისუფლად განვითარების უფლებას. აღსანიშნავია, რომ სანივთო უფლებათა განხორციელება იწყება მათი წარმოშობის მომენტიდან, ხოლო ისინი წარმოიშობა რეგისტრაციით და სწორედ სარეგისტრაციო სისტემების მეშვეობით ხორციელდება ამ უფლებათა დამაგრება. გერმანულ სამართალში იგი მოწესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსის 903-ე მუხლით და მოიცავს მის პოზიტიურ და ნეგატიურ გაგებას, რაც ასახულია მესაკუთრის უფლებამოსილებაში – თავის შეხედულებისამებრ განკარგოს ნივთი და მოითხოვოს ნებისმიერი პირისაგან ნივთთან დაკავშირებული ყოველგვარი მოქმედების აკრძალვა.

სახელმწიფო რაც შეიძლება ნაკლებად უნდა ჩაერიოს ორ პირს შორის არსებულ ურთიერთობებში, მაგრამ იგი ვალდებულია, რომ ასეთი ურთიერთობები კანონმდებლობის დონეზე დაარეგულიროს, ასევე აუცილებელია დააბალანსოს გამსხვიებლის და შემძენის ინტერესები. ამ კონსტიტუციური ვალდებულებების შესასრულებლად

სახელმწიფო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე გარიგების-მიერი გადაცემის ორ წესს – საკუთრების განკარგვა უფლებამოსილი პირის მიერ და საკუთრების განკარგვა არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

საკითხის შესწავლისას გამოიკვეთა, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის და თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი აქტუალური საკითხია, ვინაიდან აღნიშნულ საკითხზე საკონსტიტუციო სასამართლომაც იმსჯელა, თუმცა მაინც არ იქნა მიღებული საინტერესო და კომპეტენტური გადაწყვეტილება¹, რომელიც ამ პრობლემას გადაჭრიდა, ამიტომ დღევანდელი სასამართლო დავები და არსებული გადაწყვეტილებები ნათელს ხდის, რომ საკითხი ჯერ კიდევ ბოლომდე არ არის შესწავლილი და საჭიროებს სამართლებრივ მოწესრიგებას.

სტატიის მიზანია კონკრეტული გადაწყვეტილებების ანალიზისა და კომენტარის კონტექსტში, კრიტიკულად იქნეს შეფასებული სხვადასხვა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობები.

¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

1. საქმის გარემოებანი

სომხეთის რესპუბლიკის „კენტრონის“ სა-
ნოტარო ტერიტორიის ნოტარიუსის ი.შ.-ს მიერ
2016 წლის 3 ნოემბერს გაცემული მინდობილო-
ბის შინაარსიდან ირკვევა, რომ „თითქოს“ მ.მ.-მ
(მოსარჩელე/კანონიერი მესაკუთრე) მინდო-
ბილობა მისცა ჯ.ჯ.-ს (ბრალდებული ყალბი მი-
ნდობილობის დამზადება/გამოყენებისთვის).
2016 წელს ჯ.ჯ.-მ საკუთარ თავთან დადო ნასყი-
დობის ხელშეკრულება, რის შედეგადაც, თავის
თავზე დაირეგისტრირა მ.მ.-ის კუთვნილი ბინა,
რომელიც მდებარეობდა ქ. თბილისში. 2016
წლის 23 დეკემბერს ჯ.ჯ.-მ სესხის და იპოთეკის
ხელშეკრულება გააფორმა ნ.ნ. ბ.ბ. და ე.ე.-სთან
(კეთილსინდისიერი შემძენები/იპოთეკარები).
იპოთეკის ხელშეკრულების შესაბამისად, 20 000
აშშ ამერიკული დოლარის ოდენობით დაიტ-
ვირთა მ.მ.-ის კუთვნილი ბინა².

I. პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება

2017 წლის 19 ივნისს მ.მ.-მ სარჩელით მიმ-
ართა სასამართლოს და მოითხოვა ნასყიდობის
ხელშეკრულების და სესხის და იპოთეკის ხელ-
შეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნო-
ბა. 2017 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილებით
სარჩელი დაკმაყოფილდა. პირველი ინსტანცი-
ის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე არ იყო
მოსარჩელის ნება მოპასუხისათვის მისი სახე-
ლით მოქმედების უფლების მინიჭებისა და კუთ-
ვნილი უძრავი ნივთის გასხვისების თაობაზე,
რაც წარმოადგენს მინდობილობის და სადავო
გარიგების უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკ-
რულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

II. მეორე ინსტანციის გადაწყვეტილება

მოპასუხეებმა (კეთილსინდისიერი შემძენ-
მა/იპოთეკარმა) სააპელაციო წესით გაასაჩი-
ვრეს გადაწყვეტილება. 2018 წლის 26 ნოემბერს
მოპასუხეების სარჩელი დაკმაყოფილდა, ამდე-
ნად გაუქმდა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტი-
ლება. სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხ-
მა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილებას, იგი
დაეყრდნო საჯაროობის პრინციპს და რეესტრის
უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, ასე-
ვე პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმაზე, რომ
სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და სი-
მყარეს დიდი მნიშვნელობა აქვს. 2019 წლის 15
ივნისს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს
განჩინების საფუძველზე საკასაციო საჩივარი

წარმოებაში იქნა მიღებული. საკასაციო სასამ-
ართლოს გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს
შეფასება და მ.მ.-ის საკასაციო საჩივარი დატო-
ვა განუხილველი.

III. კომენტარი

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო და სა-
კასაციო სასამართლომ იპოთეკარები კეთილ-
სინდისიერად მიიჩნია, თუმცა საინტერესოა
პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიცია,
რომელმაც მიიჩნია, რომ თავდაპირველი მესა-
კუთრის ინტერესებს ვერ გადაწონდა იპოთეკა-
რების ინტერესები, რაც მიმართა, რომ საგსებით
სამართლიანია, ვინაიდან მოსარჩელისთვის არ
იყო და არც შეიძლებოდა ყოფილიყო ცნობილი,
თუ როგორ დებდნენ მესამე პირები მისი ნების
საწინააღმდეგოდ მის უძრავ ნივთზე „გარიგე-
ბას“, ამასთან ერთად რატომღაც მეორემ და
მესამემ ინსტანციის სასამართლოებმა სამოქ-
ალაქო კოდექსში ახალი ტერმინი „კეთილსინდი-
სიერი იპოთეკარი“ დანერგეს, რამაც გამოიწვია
მისი კეთილსინდისიერ შემძენთან გათანაბრე-
ბა, რაც სამართლებრივად არ არის მიზანშეწო-
ნილი.

2. საქმის გარემოებანი

საინტერესოა ასევე მსგავსი შემთხვევა, რო-
დესაც მოპასუხე მხარედ კეთილსინდისიერი შე-
მძენი/იპოთეკარები მონაწილეობენ: 2015 წლის
22 აგვისტოს გ.გ.-სა (კანონიერი მესაკუთრე/მო-
სარჩელე) და ა.ა.-ს (ბრალდებული ყალბი მინდო-
ბილობის დამზადება/გამოყენებისთვის) შორის
გაფორმდა ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება.
ა.ა.-მ აღნიშნული ქირავნობის ხელშეკრულება
გადააკეთა და შექმნა ახალი ყალბი დოკუმენტი,
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიიტანა და თა-
ვის თავზე გადაიფორმა გ.გ.-ის კუთვნილი ბინა.
2015 წლის 4 სექტემბერს ა.ა.-მ სესხის და იპო-
თეკის ხელშეკრულება გააფორმა ს.ს., ლ.ლ. და
დ.დ.-სთან, რის შედეგადაც 38 000 აშშ დოლარის
ოდენობით დატვირთა გ.გ.-ის კუთვნილი ბინა³.

I. პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება

გ.გ.-მ სარჩელით მიმართა თბილისის საქა-
ლქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-
თა კოლეგიას და მოითხოვა იმ ინდივიდუალუ-
რი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის

2 სუსგ N ას-729-2019, 4 ოქტომბერი, 2019 წ., საქა-
რთველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტი-
ლება, სამოქალაქო საქმეზე.

3 საქმე N 3/ბ104-20, 7 აგვისტო 2020 წელი, განჩინე-
ბა თბილისის სააპელაციო სასამართლო ადმი-
ნისტრაციულ საქმეთა პალატა.

და იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რის საფუძველზეც მოხდა მისი კუთვნილი ბინის ჯერ ა.ა.-ზე გადაფორმება და შემდგომ ამ უძრავი ნივთის იპოთეკარების სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

II. მეორე ინსტანციის გადაწყვეტილება

გ.გ.-მ აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ: ბათილად იქნა ცნობილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, რის შედეგადაც, მოხდა ა.ა.-ზე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია, რაც შეეხება მოთხოვნას იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში, სააპელაციო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა.

III. კომენტარი

სააპელაციო პალატამ ძალიან საინტერესო განმარტება გააკეთა მოცემულ საქმეზე, მან მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი „უფლების“ დამდგენი დოკუმენტი მასში მოცემული უზუსტობის გამო, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უნდა მიეჩნია რეგისტრაციის განორციელების საფუძველად და უნდა ემოქმედა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 21-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით და უნდა მიეღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. პალატამ ასევე აქცენტი გააკეთა იმაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს დაარღვია პროცედურები, არასრულყოფილად შეისწავლა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი „ყალბი დოკუმენტები“, რასაც მოჰყვა უკანონო გადაწყვეტილების მიღება, რამაც შელახა გ.გ.-ს საქართველოს კონსტიტუციით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება. მიმჩნია, რომ მოცემულ საქმეში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არამართლზომიერმა მოქმედებამ გამოიწვია ზიანი, ვინაიდან სწორედ მისი ვალდებულება იყო გულმოდგინედ შეემოწმებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი „დოკუმენტების“ ნამდვილობა, ამიტომ ცალსახად იკვეთება ყველა ის პირობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ზიანი აუნაზღაუროს გ.გ.-ს.

აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით მოსარჩელემ მოითხოვა ზიანის ანაზღაურება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსგან. მოსარჩელის სარჩელი დაკმაყოფილდა და საჯარო რეესტრის სააგენტოს დაეკისრა 38000 აშშ დოლარის ზიანის ანაზღაურება მოსარჩელის სასარგებლოდ.

3. საქმის გარემოებანი

სისხლის სამართლის განაჩენით დგინდება ერთ-ერთ სისხლის სამართლის საქმეზე, ზემოთაღნიშნული „სომხეთის რესპუბლიკაში“ შედგენილი მინდობილობის შედეგად გამოწვეული ზიანი⁴, კერძოდ: 2016 წლის ნოემბრის თვეში ჯ.ჯ.-მ დაამზადა ყალბი, 2016 წლის 3 ნოემბრით დათარიღებული რუსულ და სომხურ ენებზე შედგენილი მინდობილობები, რომლის მიხედვითაც ნ.ნ. მას ანიჭებდა თბილისში თავისავე კუთვნილი ბინის განკარგვის შესაძლებლობას. 2016 წლის 22 ნოემბერს, აღნიშნული მინდობილობები მან ათარგმნინა ქართულ ენაზე, რომლის სისწორეც ასევე დამოწმდა ნოტარიუსის მიერ. იმავე დღეს, ჯ.ჯ.-მ შეადგინა უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ყალბი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ხსენებული ბინის ახალი მესაკუთრე გამოდიოდა თავად და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, ყალბი დოკუმენტაცია მანვე წარადგინა თბილისში, სანაპიროს ქუჩის N2-ში მდებარე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ამის შემდეგ ჯ.ჯ.-მ, თითქოსდა ნ.ნ.-ის სახელით შედგენილი ყალბი მინდობილობისა და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოტყუებით, საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა თბილისში, ალ.ყაზბეგის გამზირზე ნ.ნ.-ის კუთვნილი ბინა, რის შედეგად დაზარალებულს მიადგა დიდი ოდენობით – 150.000 აშშ დოლარის მატერიალური ზიანი, ამის შემდგომ ჯ.ჯ.-მ, გარკვეული რაოდენობის საქონლის მიწოდების სანაცვლოდ, იპოთეკით დატვირთა ერთ-ერთი შპს-ის სასარგებლოდ უკანონოდ მითვისებული ქონება.

I. პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება

მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა პირველი ინსტანციის სასამართლოში და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. პირველი

4 თბილისის საქალაქო სასამართლოს განაჩენი., N 1/630-17., 31 მაისი 2017 წელი., გვ.2.

ინსტანციის სასამართლომ დააკმაყოფილა სარჩელი, სასამართლო დაეყრდნო კონსტიტუციის 19-ე მუხლს და განმარტა, რომ ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულებები, სადავო ნივთზე დადებულია მესაკუთრის ნამდვილი ნების გამოვლენის გარეშე. სასამართლომ ასევე გააკეთა განმარტება მასზე, რომ იპოთეკა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას და იპოთეკის საგანი უნდა წარმოადგენდეს იმ პირის საკუთრებას, ვინც იკისრა ვალდებულების შესრულება⁵.

II. მეორე ინსტანციის გადაწყვეტილება

მოპასუხე შპს-მ გაასაჩივრა გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით და მოითხოვა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იპოთეკის ნაწილში, ვინაიდან შპს „კეთილსინდისიერ იპოთეკარს“ წარმოადგენდა და მან არ იცოდა, რომ სადავო უძრავი ნივთი სინამდვილეში სხვას ეკუთვნოდა.

სააპელაციო სასამართლომ გააუქმა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის უნდა დადგინდეს ფაქტი იმის თაობაზე, რომ იპოთეკარმა იცოდა, რომ კონტრაგენტი არ იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრე. სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საჯაროობის პრინციპს და რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას. პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის მსჯელობა, სააპელაციო სასამართლომ ძალაში დატოვა იპოთეკის ხელშეკრულება, რითიც ბინის ნამდვილ მესაკუთრეს ფაქტობრივად დააკისრა იპოთეკარის სასარგებლოდ თანხის გადახდა⁶.

III. კომენტარი

აღნიშნულ დავაში საქმე ეხება მნიშვნელოვან საკითხს, ვინაიდან სასწორზე დგას ორი მხარის ინტერესი, რომელთაგან, ჩემი აზრით, თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი მეტად მაღლა დგას, ვიდრე შპს (იპოთეკარის). ერთი მხრივ, საკუთრების უფლება დაცულია კონსტიტუციის 19-ე მუხლის მიხედვით, და მეორე მხრივ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

რეესტრში. ყურადღება უნდა გამახვილდეს ერთ მნიშვნელოვან სიტყვაზე „შემძენზე“, ვინაიდან მოცემულ საქმეში უძრავი ნივთის შეძენასთან არ გვაქვს საქმე, აქ საქმე გვაქვს იპოთეკით დატვირთვაზე, რაც შეძენისაგან განსხვავებით, რელატიურ უფლებას წარმოადგენს, ამიტომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არ არის მართებული.

მკითხველს ასევე დააინტერესებს ის გარემოება, რომ არცერთ ინსტანციას არ უმსჯელია იმ ფაქტზე, რომ მინდობილობა, რომელიც გაფორმებული იყო თითქოსდა სომხეთის ნოტარიუსის მიერ, არ იყო კანონმდებლობით დადგენილი წესით ლეგალიზებული⁷ და იყო ყალბი, ამასთან ერთად შეიცავდა არსებით შეცდომებს, რომლებიც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ვერ შეამჩნია. ამასთან ერთად სააგენტომ დაუშვა შეცდომა, როდესაც „ყალბ დოკუმენტზე“ ნოტარიულად დამოწმებული ბეჭედი მიიჩნია როგორც ნამდვილი, ვინაიდან „ყალბი დოკუმენტი“ ნათარგმნი იყო სომხურიდან რუსულ ენაზე და შემდეგ ქართულზე, სწორედ თარგმანის სისწორე იყო დამოწმებული ნოტარიულად და არა ბინის ნამდვილი მესაკუთრის ნების გამოვლენა. საჯარო რეესტრი ძალიან დიდ შეცდომებს უშვებს სარეგისტრაციო წარმოებისას, ამას ადასტურებს სასამართლო დავები.

დასკვნა

კვლევიდან ჩანს, რომ საკითხი ძალზედ აქტუალურია, ვინაიდან სასწორზე დგას სამართლის ორი სუბიექტის ინტერესი. ერთი მხრივ, კანონიერი მესაკუთრის ინტერესი, რომელიც უძრავი ნივთის მფლობელია და მეორე მხრივ, კერძო იპოთეკარების ინტერესები, რომლებმაც გარკვეული თანხის სანაცვლოდ უძრავი ნივთი დატვირთეს იპოთეკით.

ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ ფაქტზე, რომ სააპელაციო სასამართლო თავისი მსჯელობისას იპოთეკარებს უძრავი ნივთის შემძენებად მოიხსენიებს, რაც არასწორი მიდგომაა, ვინაიდან იპოთეკა რელატიურ უფლებას წარმოადგენს აბსოლუტურისაგან განსხვავებით, და ამდენად, აღნიშნული ტიპის დავებში, სამართლიანი იქნება, თუ გაუქმდება იპოთეკა, რის შედეგადაც აღდგება კანონიერი მესაკუთრის დარღვეული უფლების ბალანსი.

არცერთი პალატა არ მსჯელობს საჯარო რე-

5 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბის N2/15811-17 გადაწყვეტილება, გვ.4.

6 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება N2ბ/298-18.

7 საქართველოს კანონი “სამოქალაქო აქტების შესახებ“, მ.3-„ლ“, მ“

ესტრის ეროვნული სააგენტოს პასუხისმგებლობის საკითხზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში აუცილებლად უნდა იყოს მსჯელობის საგანი, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციაა, ამასთან საზოგადოებას აქვს რეესტრის მიმართ მაღალი ნდობის სტანდარტი. ამდენად მიმართა, რომ დოკუმენტის ნამდვილობის შემოწმება რეესტრის ვალდებულებაა, ამიტომაც იკვეთება მისი პასუხისმგებლობა. უნდა აღნიშნოს, რომ ქართული სასამართლო პრაქტიკა უკვე იცნობს საჯარო რეესტრის მიერ არაერთ ზიანის ანაზღაურების ფაქტს, რაც იმას ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული კოლეგია და მთლიანად ეროვნული სასამართლო თავიანთ გადაწყვეტილებებში რეესტრს პასუხისმგებლობას აკისრებს.

შესაძლებელია ითქვას, რომ პრობლემის გადაჭრის გზა, საჯარო რეესტრის მიერ უძრავ ნივთებზე სპეციალური მონიშვნის სტანდარტის

დანერგვა იქნება, რომლის დახმარებითაც მესაკუთრე შეძლებს გარკვეულ გაფრთხილებას მესამე პირებისთვის, რომ არ მოხდეს მათი შეცდომაში შეყვანა. შესაძლებელია „ზიანის ანაზღაურების ფონდის“ შემოღება. ასეთი ფონდი რუსეთის ფედერაციულ რესპუბლიკაში უკვე არსებობს. მისი დახმარებით შესაძლებელია კანონიერმა მესაკუთრემ დავის გარეშე მიიღოს ფულადი კომპენსაცია, მისი უძრავი ნივთის სრული მოცულობით.

კარგი იქნებოდა, სამოქალაქო კოდექსში შევიდეს ცვლილება, რის მიხედვითაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ჩამოყალიბდებოდა 187-ე მუხლის შინაარსით, კერძოდ, იპოთეკარს და უძრავი ნივთის შემძენს დაევალებოდა უძრავი ნივთის შემოწმების ვალდებულება, არა მხოლოდ საჯარო რეესტრში, არამედ ადგილზე შემოწმებით, რაც ხელს შეუწყობდა მათი ინტერესების და კანონიერი მესაკუთრის ინტერესების თანაბარ დაცვას.

ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550. საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 4 ოქტომბრის N ას-729-2019 გადაწყვეტილება.
3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა, განჩინება ადმინისტრაციულ საქმეზე N 3/ბ104-20, 7 აგვისტო, 2020 წელი.
4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს განაჩენი, N1/630-17. 31 მაისი 2017 წელი, გვ. 2.
5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის N 2/15811-17 გადაწყვეტილება, გვ. 4.
6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის N 2ბ/298-18.
7. საქართველოს კანონი „სამოქალაქო აქტების შესახებ“, მუხლი 3. პუნქტი: „ლ“ „მ“.