

აღნაგობის უფლების შენყვითისას წარმოშობილი რამდენიმე პრობლემური საკითხის მიმოხილვა

ანა გამახარია

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართლის
სკოლის სტუდენტი

საკვანძო სიტყვები: კომპენსაცია, რეგისტრაცია, ტრანსფორმაცია

შესავალი

თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის პირობებში უფრო და უფრო მნიშვნელოვანი ხდება აღნაგობის სამართლებრივი ინსტიტუტის როლი. ჩვენს ქვეყანაში ამ უფლებას დიდი ხნის ისტორია არ აქვს. საქართველოში აღნაგობის ინსტიტუტი თანამედროვე სახით დასაბამს იღებს 1997 წლიდან. განსხვავებით გერმანული სამართლის სისტემის ქვეყნებისგან, ძალიან მწირია ქართული სასამართლო პრაქტიკა, რაც ართულებს აღნაგობის ინსტიტუტის საფუძვლიანად შესწავლას. მაგალითად, გერმანიაში ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 20-იან წლებში მიიღეს ცალკე კანონი, რომელიც სამოქალაქო კოდექსთან ერთად არეგულირებდა აღნაგობას.¹

აღნაგობის უფლება არის შეზღუდული სანივთო უფლება, რომელიც პირს აძლევს შესაძლებლობას, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების გარეშე ააგოს მისთვის სასურველი შენობა-ნაგებობა. რის გამოც, როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, დღითიდღე იზრდება ამ ინსტიტუტის მიმართ ინტერესი. დღეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ საკითხებს 233-ე-241-ე

¹ ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი. გვ. 350.

მუხლებით არეგულირებს. ზოგიერთი ნორმა განსხვავებული ინტერპრეტაციის შესაძლებლობას იძლევა, რამაც პრაქტიკაში ნორმის გამოყენება-შეფარდების დროს შეიძლება გარკვეული სამართლებრივი სირთულეები წარმოქმნას. წინამდებარე ნაშრომის მიზანია, სანივთო სამართლებრივ, არამესაკუთრეთა უფლებებს შორის ერთ-ერთი ყველაზე ძლევამოსილი უფლების, აღნაგობის უფლების, წარმოშობა-შეწყვეტასთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხების მიმოხილვა. სტატიაში განხილულია აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ წარმოშობილი ისეთი სამართლებრივი (პრობლემური) საკითხები, როგორებიცაა: იმ იპოთეკის გირავნობით ტრანსფორმაცია, რომლითაც იყო აღნაგობა დატვირთული, სასყიდლიანი აღნაგობისას ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლების წარმოშობა, მისი რიგითობა და ამონაწერში რეგისტრაციის ადგილი, ასევე, კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე დადგენილი გირავნობების მოგირავნეთა სამართლებრივი პოზიციები (რიგითობა). ასევე შევხებით აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული შენობა-ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობას. ეს იმ საკითხთა ჩამონათვალია, რომელთა შესახებ იურიდიულ ლიტერატურაში არ არსებობს ერთიანი პოზიცია, ზოგიერთ მათგანს კი მეცნიერები საერთოდ არ განიხილავენ.

1. აღნაგობის უფლების შინაარსი

აღნაგობის სამართლებრივი ინსტიტუტი წარმოიშვა და მან დასრულებული სახე მიიღო რომის სამართალში.² ამ ინსტიტუტის დღევანდელი ქართული ეტიმოლოგია შედარებით გვიანდელია, ქართულ ლექსიკონებში გვხვდება „აღნაგი“, იყო აზრი რომ ამ უფლებას „აშენების“ ან „განაშენიანების“

უფლება რქმეოდა.³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნაგობის უფლების დეტალური მოწესრიგება განხორციელდა ამ სამართლებრივი ინსტიტუტის მომწესრიგებელი, პრაქტიკულად, ყველა ნორმის გერმანული სამართლიდან რეცეფციით.⁴ მიუხედავად იმისა, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში გაითვალისწინეს აღნაგობის უფლების რამდენიმე პარაგრაფი, კოდექსის ძალაში შესვლიდან 19 წლის შემდეგ მიიღეს ცალკე კანონი „აღნაგობის უფლების შესახებ“ („VERORDNUNG ÜBER DAS ERBBAURECHT“).⁵

აღნაგობის უფლების დეფინიციას იძლევა სამოქალაქო კოდექსის 233-ე მუხლის პირველი ნაწილი. მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს აღნაგობის უფლებით ისე, რომ მეაღნაგეს ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).⁶ აღნაგობა საკუთრების ერთგვარ „სუროგატს“ წარმოადგენს. ის იძლევა შესაძლებლობას, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მოპოვების გარეშე, გამოიყენონ იგი სამშენებლოდ. მაშინ, როცა ეს სერვიტუტით შეუძლებელია.⁷ თუმცა საკუთრების უფლებისგან განსხვავებით, აღნაგობის უფლება მხარეთა მიერ დადგენილი ვადით იზღუდება, ასეთი შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაში კი კანონმდებელი სსკ 233-ე მუხლით თავად ადგენს აღნაგობის უფლების სარგებლობის მაქსიმალურ ვადას - 99 წელს.

აღნაგობის უფლება წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მაქსიმალურ და უძლიერეს დატვირთვას. მისი, როგორც მიწის ნაკვეთის საკუთრების

2 ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი. გვ. 348.

3 ზოიძე ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. გამოცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი. გვ. 216.

4 ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი. გვ. 350.

5 იქვე, გვ. 350.

6 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 233-ე მუხლი, [20.02.2019], <https://matsne.gov.ge/>

7 ზოიძე ბ., 2005. ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში. გამომცემლობა „საგამომცემლო სასწავლო ცენტრი“, თბილისი. გვ. 271.

მსგავსი უფლების მიმართ გამოიყენება მიწის ნაკვეთის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმების ძირითადი ნაწილი. გარდა ამისა, ის შეიძლება გამოიყენონ ვალდებულების უზრუნველსაყოფადაც და შესაბამისად, დაიტვირთოს იპოთეკით.⁸

2. აღნაგობის უფლების წარმოშობა

სსკ მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილი აღიარებს კერძო სამართლის ერთ-ერთ ფუძემდებლურ პრინციპს-მხარეთა კერძო ავტონომიას.⁹ სწორედ ამ პრინციპიდან გამომდინარე სამოქალაქო ურთიერთობებში, მხარეებს უფლება აქვთ, ნებისმიერი ფორმით დადონ გარიგება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა გარიგების წერილობითი ფორმით დადება იმპერატიულად განსაზღვრულია კანონმდებლის მიერ.¹⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენის წესები.¹¹ უძრავი ქონების შეძენა კი უკავშირდება გარიგების დადებას, რაც მხარეთა ნებელობიდან გამომდინარეობს.¹² გერმანიაშიც აღნაგობა კანონით დეტალურად რეგულირდება მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ანალოგიურად.¹³

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობა მხოლოდ ორი წინაპირობის დაცვით მიიღწევა. აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადე-

ბა და შემძენზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.¹⁴ როგორც ვხედავთ, მხარეებს შორის წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების დადება, ჯერ კიდევ არ იწვევს საკუთრების ან სხვა საწინივო უფლების გადაცემას შემძენზე.¹⁵ გერმანული სამართლის მეცნიერება მას ვალდებულებელ გარიგებად მოიხსენიებს, რადგანაც ამ დროს ხდება ხელშეკრულების მხარის მიერ ვალდებულების საგნის შეპირება. ამ დროს არ ხდება უფლებაზე უშუალო ზემოქმედება, ე.წ. „სანივთო სამართლებრივი შედეგი“, რაც ნიშნავს უფლების წარმოშობას, გასხვისებას, შეცვლას ან შეწყვეტას.¹⁶ სანივთო შეთანხმებაში ხდება მხარეთა ნების გამოვლენა, ერთი მხრივ, საკუთრების უფლების გადაცემაზე, მეორე მხრივ, ამ უფლების მიღებაზე.¹⁷ სანივთო შეთანხმებაში მხარეთა ნების გამოვლენა ხდება კონკლუდენტურად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე და 183-ე მუხლების ურთიერთშეჭერების საფუძველზე ვასკვნით, რომ აღნაგობის უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესა და მომავალ მფლობელს შორის წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. გარდა ამისა, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით, გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა.¹⁸ თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისთვის არ მოითხოვება მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.¹⁹ იმ შემთხვევაში, თუ

8 ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. „სანივთო სამართალი“. გვ. 354-355.

9 ჭანტურია ლ., 2011. სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი. გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი. გვ. 90.

10 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 69-ე მუხლი, [22.02.2019], <https://matsne.gov.ge/>

11 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 234-ე მუხლი, [22.02.2019], <https://matsne.gov.ge/>

12 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გავლერების საქმეთა პალატის 2005 წლის 21 აპრილის გასაწყვეტილება საქმეზე #ას-1416-1548-04.

13 ვოლფი ტ., ველენჰოფერი მ., 2016. სანივთო სამართალი. გამომცემლობა „საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა“, თბილისი. გვ. 40.

14 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 183-ე, 323-ე მუხლები, [22.02.2019], <https://matsne.gov.ge/>

15 ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი. გვ. 192.

16 იქვე, გვ. 175.

17 იქვე, გვ. 175.

18 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 69-ე მუხლი, [22.02.2019], <https://matsne.gov.ge/>

19 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 3111 მუხლი,

აღნაგობის ხელშეკრულება დაიდება დადგენილი ფორმის დაუცველად და არ მოხდება მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ხელშეკრულება ბათილი იქნება მისი დადების მომენტიდან.²⁰

3. ზოგიერთი პრობლემური საკითხი აღნაგობის ურთიერთობაში

3.1. აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე შენობა-ნაგებობის აგების ვალდებულება

სსკ-ის 233-ე მუხლი მეაღნაგეს აძლევს უფლებას, აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ან მის ქვეშ აღმართოს რაიმე ნაგებობა. „მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართის უფლება“. ამ ნორმის ფორმულირებიდან უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ უფლებამოსილების რეალურად განხორციელება და ნაგებობის აგება სავალდებულო არ არის, რადგანაც საუბარია „უფლებაზე“ და არა ვალდებულებაზე.²¹ განსხვავებული მოსაზრების მიხედვით კი მეაღნაგე ვალდებულია, ააშენოს ნაგებობა, რადგან ეს აღნაგობის უფლების შინაარსის აუცილებელ ელემენტად ითვლება.²² ამ უფლების სხვა მიზნით (გარდა ნაგებობის აღმართვისა) გამოყენებისას კი აღნაგობის უფლება გაბათილდება.²³ მიუხედავად ამრთა სხვადასხვაობისა, გარიგების დადებამდე აუცილებელია, რომ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ვარგისი იყოს შენობა-ნაგებობის ასაგებად. სამოქალაქო ბრუნვის არცერთი გონიერი მონაწილე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან არ დადებს ამ ტიპის სასყიდლიან გარიგებას, თუ ეცოდინება,

რომ გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ვერ განახორციელებს ნაგებობის აღმართვას, რაც, ამ სახის გარიგებაში აღნაგობის უფლების მქონე პირის უმთავრესი მიზანია.²⁴

3.2 საერთო აღნაგობა

ერთი აღნაგობის უფლებით შესაძლებელია მოცული იყოს რამდენიმე მიწის ნაკვეთი, რომლებიც სხვადასხვა მესაკუთრეს ეკუთვნის (საერთო აღნაგობა).²⁵ საერთო აღნაგობას, გამომდინარე იქიდან, რომ ერთიან უფლებას ეხება საქმე, უნდა ჰქონდეს აბსოლუტურად ერთგვაროვანი შინაარსი ყველა დატვირთულ ნაკვეთთან მიმართებით.²⁶ საერთო აღნაგობა შესაძლოა წარმოიშვას აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთების გაყოფითაც.²⁷ აღნაგობის უფლების შინაარსიდან გამომდინარე უნდა ვივარაუდოთ, რომ რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე საერთო აღნაგობის უფლების გავრცელებისთვის, ეს ნაკვეთები უნდა ესაზღვრებოდნენ ერთმანეთს, თუმცა იურიდიულ ლიტერატურაში არსებობს განსხვავებული მოსაზრება, რომლის თანახმადაც საერთო აღნაგობის წარმოშობისთვის არ არის საჭირო მიწის ნაკვეთები ემიჯნებოდნენ ერთმანეთს.²⁸

4. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა და მისი სამართლებრივი შედეგები

აღნაგობის უფლება შეიძლება გაქარწყლდეს მხარეთა მიერ მისი გაუქმებით ან ვადის გასვლით.²⁹ სსკ-ის 236-ე მუხლი ითვალისწინებს აღნაგობის უფლების ცა-

[22.02.2019] <https://matsne.gov.ge> .

20 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და ვაჭრობის პალატის 2008 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-946-1252-07.

21 რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, 2018, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 233-ე მუხლი, ველი 4.

22 ზოიძე ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. გამოცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი. გვ. 222.

23 იქვე, გვ. 221.

24 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-1504-1424-2017.

25 რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, 2018, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 233-ე მუხლი, ველი 16.

26 იქვე, ველი 19.

27 ჭეჭლაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი. გვ. 357.

28 ზოიძე ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. გამოცემლობა „მეცნიერება“. თბილისი. გვ. 219.

29 რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 238-ე მუხლი, ველი 1.

ლმხრივად შეწყვეტის შესაძლებლობას. აღნაგობის უფლების საზღაურის ზედინდელ, 2 წლის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე უფლებამოსილია, ცალმხრივი მიღება სავალდებულო ნების გამოხატვით, გაფრთხილების გარეშე, მოშალოს ხელშეკრულება, რომლის დროსაც არ ხდება მიღებულის რესტიტუცია (პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა) და აღნაგობის ურთიერთობა სამომავლოდ წყდება.³⁰

აღნაგობის უფლების შეწყვეტა ავტომატურად არ იწვევს მასთან დაკავშირებულ უფლებათა შეწყვეტას.³¹ სასყიდლიანი და უსასყიდლო აღნაგობის უფლების შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგები განსხვავდება ერთმანეთისგან.³² უსასყიდლო აღნაგობის ვადის გასვლის შემდეგ, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არ არის ვალდებული, მეაღნაგეს ნაგებობის სანაცვლოდ გადაუხადოს კომპენსაცია. ზოგიერთი ავტორის მოსაზრებით სამოქალაქო კოდექსის ასეთი პოზიცია მართებულია არ უნდა მივიჩნიოთ, ვინაიდან, მიუხედავად აღნაგობის ურთიერთობის უსასყიდლო ხასიათისა, აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ მეაღნაგე კარგავს მის საკუთრებაში არსებულ დიდი ღირებულების ქონებას.³³

სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონე პირს უნდა მისცეს ანაზღაურება ამ ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის ოდენობით.³⁴ ნორმაში არსებული დათქმა - „თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი“, გვაძლევს ვარაუდის საფუძველს, რომ ნორმა დისპოზიციურია და

მხარეებს უფლება აქვთ, გაითვალისწინონ კომპენსაციის განსხვავებული ოდენობა. აღნიშნული ნორმა საზღაურის ოდენობასთან დაკავშირებით მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა მხარეები აღნაგობის უფლების დამდგენ შეთანხმებაში არ გაითვალისწინებენ საზღაურის ოდენობას, რომელიც უნდა გადაიხადოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ.³⁵

სსკ-ის 240-ე მუხლის მიხედვით, აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ აღნაგობიდან წარმოშობილი შენობა-ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების ადგილს იკავებს და იმავე რიგით ცვლის მას.³⁶ აღნაგობის უფლება კი ყოველთვის პირველი რიგის უფლებას წარმოადგენს და ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს.³⁷ 240-ე მუხლის I ნაწილი აწესრიგებს აღნაგობიდან წარმოშობილ ანაზღაურების მოთხოვნას, თუმცა ღიად ტოვებს მისი სამართლებრივი ბუნებისა და წინაპირობის საკითხებს.³⁸ პრაქტიკაში შესაძლოა გაჩნდეს კითხვები კომპენსაციის მოთხოვნის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. საინტერესოა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას, კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება ამონაწერის რომელ გრაფაში შეიტანება? ასევე, ამ უფლების პირველი რიგის შესახებ ინფორმაცია როგორ აისახება? ეს იმ საკითხთა მცირე ჩამონათვალია, რომლებსაც კანონმდებელი ღიად ტოვებს, ხოლო იურიდიულ ლიტერატურაში მათ შესახებ ერთიანი პოზიცია არ არსებობს. სწორედ ამიტომ დასადგენია ნაგებობის კომპენსაციის უფლების სამართლებრივი ბუნება და რეგისტრაციის თავისებურებები.

30 რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 236-ე მუხლი, ველი 5.

31 ზოიძე ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. გამომცემლობა „მეცნიერება“. თბილისი. გვ. 233.

32 შოთაძე თ., 2014. სანივთო სამართალი. გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი. გვ. 225.

33 ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი. გვ. 359.

34 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 239, [15.03.2019]. www.matsne.gov.ge

35 შოთაძე თ., 2014. სანივთო სამართალი. გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი. გვ. 226.

36 ხელმისაწვდომია: www.matsne.gov.ge.

37 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. მუხლი 237, [15.03.2019], www.matsne.gov.ge.

38 რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 240-ე მუხლი, ველი 1.

4.1. შენობა-ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლების რეგისტრაცია

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის საკითხებზე გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად.³⁹ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა დაერთოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.⁴⁰ ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ოფიციალურ წერილში ადასტურებს, რომ აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული შენობა-ნაგებობის ღირებულების (კომპენსაციის) ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების რეგისტრაციისთვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საჭიროა აღნაგობის უფლების მქონე პირისა და უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიერ განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის წარმოდგენა.⁴¹ შესაბამის დოკუმენტაციად შესაძლოა მივიჩნიოთ მხარეთა შორის დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება, კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე შეთანხმება - ასეთის არსებობის შემთხვევაში და მხარეთა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება, სანივთოსამართლებრივ ვალდებულებად რჩება.⁴² ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას სააგენტო შეზღუდული სარგებლობის უფლებების გრაფაში ასახავს.⁴³ საჯარო რეესტრის უწყების აღნიშნული პასუხის საფუძველზე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ

კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება, მსგავსად აღნაგობის უფლებისა, იქნება პირველი რიგის უფლება არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებში. მათ შორის, იპოთეკის უფლებასთან მიმართებით.

4.2. აღნაგობის უფლების იპოთეკით დამპყრობვა

აღნაგობის უფლება მოქცეულია მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებულ სამართლებრივ რეჟიმში, რის გამოც ის შეიძლება დაიტვირთოს იმავე უფლებებით, რომლებითაც იტვირთება მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, მეაღნაგე უფლებამოსილია, ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლება.⁴⁴ აქვე უნდა აღვნიშნოთ, რომ მეაღნაგის მიერ ამ უფლების განხორციელება ხელს არ უშლის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთოს მიწის ნაკვეთი.

აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ იპოთეკის ტვირთი არ გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე. თუ აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის დროისთვის იპოთეკა ჯერ კიდევ სახეზეა, ამ ტვირთის მატარებელი კვლავ მეაღნაგე იქნება.⁴⁵ აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ, იპოთეკის საგნის არარსებობის გამო იპოთეკის უფლება არ უქმდება, არამედ ის გარდაიქმნება/ტრანსფორმირდება გირავნობის უფლებად.⁴⁶ უსასყიდლო აღნაგობის უფლების შემთხვევაში კი იპოთეკის უფლება უქმდება. სსკ-ის 240-ე მუხლის II ნაწილი უზრუნველყოფს აღნაგობის იპოთეკარის სამართლებრივ პოზიციებს. იპოთეკარი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ ხდება იმ ანაზღაურების უფლების მოგირავნე, რომელიც აღნაგობის ადგილს იკავებს.⁴⁷ კანონმდებელი აღნიშნული ნო-

39 საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მე-8 მუხლი, 1-ელი პუნქტი, [15.03.2019]. www.matsne.gov.ge.

40 იქვე: მე-8 მუხლი, მე-2 პუნქტი, [15.03.2019]. www.matsne.gov.ge.

41 დოკუმენტის N: KA011713187385418, [27.12.2018], (იხ. საჯარო რეესტრის ელექტრონულ კანცელარიაში).

42 ზოიძე ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. გამოცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი. გვ. 232.

43 დოკუმენტის N: KA011713187385418, [27.12.2018], (იხ. საჯარო რეესტრის ელექტრონულ კანცელარიაში).

44 ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი. გვ. 354-355.

45 ზოიძე ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. გამოცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი. გვ. 233.

46 შოთაძე თ., 2014. სანივთო სამართალი. გამოცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი. გვ. 227.

47 რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 240-ე მუხლი, ველი 4.

რმით იცავს იპოთეკარის ინტერესებს, თუმცა ღიად ტოვებს გირავნობის რეგისტრაციასთან, რიგითობასთან და საჯარო რეესტრში ამ უფლების ადგილთან დაკავშირებულ საკითხებს. საინტერესოა, დოგმატური თვალსაზრისით რამდენად სწორია იპოთეკა ჩაანაცვლოს კომპენსაციის მოთხოვნაზე გირავნობის უფლებამ და ამასთანავე იმავე რიგით შეცვალოს ის.

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება გირავნობა, გარდა ფინანსური გირაოსი.⁴⁸ ამავე კანონის თანახმად, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების ან ინსტრუქციით განსაზღვრული ინფორმაციის შესაბამისად.⁴⁹ საჯარო რეესტრი ოფიციალურ წერილში ადასტურებს, რომ აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობისთვის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე წარმოშობილი გირავნობის უფლება რეგისტრირდება მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე.⁵⁰ დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება.⁵¹ ვივარაუდოთ, რომ დაინტერესებული პირი არის აღნაგობის იპოთეკარი. შესაძლებელია თუ არა, აღნაგობის იპოთეკარმა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ, ცალმხრივი განცხადებით, ყოფილი მეაღნაგის თანხმო-

ბის გარეშე, მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს მეაღნაგის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე გირავნობის რეგისტრაცია, თუ ამ კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე მეაღნაგის იპოთეკარის გირავნობის რეგისტრაციისთვის საჭიროა ორივე მხარის ერთობლივი მიმართვა? ასევე პრობლემურია საკითხი - თუ აღნაგობის დასასრულს მეაღნაგე არ არეგისტრირებს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული შენობა-ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებას, ასეთ შემთხვევაში შეუძლია თუ არა აღნაგობის იპოთეკარს რაიმე გზით, თუნდაც სასამართლოს მეშვეობით მოსთხოვოს ყოფილ მეაღნაგეს კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე გირავნობის რეგისტრაცია?

ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნა, როგორც გირავნობის ობიექტი, შეიძლება დაიტვირთოს როგორც მისი დადგენის (რეგისტრაციის) შემდეგ, ასევე, როგორც სამომავლო ქონება, მის დადგენამდე (რეგისტრაციამდე).⁵² გასარჩევია შემთხვევა, როდესაც ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება დატვირთულია რამდენიმე გირავნობით და ამ გირავნობის უფლებებიდან ერთი ტრანსფორმირებული იპოთეკაა (მეაღნაგის მიერ დადგენილი იპოთეკა, რომელიც გარდაიქმნა გირავნობად), ხოლო მეორეა ის გირავნობა, რომელიც დადგინდა კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებაზე, როგორც სამომავლო ქონებაზე. თუ მეაღნაგემ აღნაგობის ურთიერთობის დასრულებამდე და ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის დადგენამდე, კომპენსაციის მოთხოვნა, როგორც სამომავლო ქონება დატვირთა გირავნობით, ხოლო შემდეგ აღნაგობა დატვირთა იპოთეკით, აღნაგობის უფლების დასასრულს, როცა ეს იპოთეკა გარდაიქმნება გირავნობად, გადასაწყვეტი იქნება ამ ორი გირავნობის უფლების რიგითობის საკითხი. აღნიშნული შესაძლოა გადაწყდეს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-13 და სსკ-ის 254-ე მუხლების ანალიზის

48 საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მე-16 მუხლი, პირველი პუნქტი, [15.03.2019]. www.matsne.gov.ge.

49 საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მე-17 მუხლი. [15.03.2019], www.matsne.gov.ge.

50 დოკუმენტის N: KA011775545680219, [29.01.2019]. (იხ. საჯარო რეესტრის ელექტრონულ კანცელარიაში).

51 საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 2, [15.03.2019], www.matsne.gov.ge.

52 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 254-ე მუხლი, [15.03.2019]. www.matsne.gov.ge.

მეშვეობით და გირავნობის უფლებათა რიგი განვსაზღვროთ გირავნობის უფლებათა რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით. კანონმდებლის მხრიდან საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა შესაძლოა უსამართლო იყოს, რადგან არ არის დაცული აღნაგობის უფლების იპოთეკარის სამართლებრივი პოზიციები.

4.3 აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული შენობა- ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვა

აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილს და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად.⁵³ აღნიშნული გვაძლევს ვარაუდის საფუძველს, რომ მეაღნაგე, გარდა აღნაგობის უფლებისა, ამ უფლების საფუძველზე აგებული ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვაზე უფლებამოსილი პირია.⁵⁴ ეს ფაქტი რისკის შემცველია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისთვის, რადგან ნაგებობაზე მეაღნაგის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ მეაღნაგემ შესაძლებელია აღნიშნული ობიექტი გამოიყენოს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, რაც ნაგებობასთან ერთად მიწის რეალიზაციის საშიშროებას ქმნის.⁵⁵ იმ შემთხვევაში, თუ მეაღნაგე არ შეასრულებს იპოთეკარის წინაშე ვალდებულებას, კრედიტორს წარმოეშობა იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემის ან რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება.⁵⁶ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნულთან დაკავშირებით მიგვითითებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლზე, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება აღნაგობა, აღნაგობის უფლების

იპოთეკით დატვირთა და იპოთეკა.⁵⁷ სააგენტო ადასტურებს, რომ ყოველ კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით, მათ შორის აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვასთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილებას მიიღებს დაინტერესებული პირის განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე.⁵⁸ მიუხედავად იმისა, რომ ყველა საჭირო სამართლებრივი წინაპირობა არსებობს ამ უფლების საფუძველზე აგებული ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვისთვის, უნდა ვივარაუდოთ, რომ აღნიშნული უფლებით ნაგებობის დატვირთვას სააგენტო არ განახორციელებს, რადგან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, შესაძლოა შედეგად მივიღოთ სრული სამართლებრივი ნონსენსი. უმჯობესი იქნებოდა, კანონმდებელს ცალკე მუხლით დაერეგულირებინა აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული შენობა ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვასთან დაკავშირებული საკითხები, რათა მომავალში თავიდან აგვეცილებინა ამ საკითხით გამომწვეული პრობლემები.

დასკვნა

სტატიის ფარგლებში მიმოვიხილეთ აღნაგობის უფლების წარმოშობა-შენწყვეტასთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხები. როგორც კვლევის ფარგლებში ვნახეთ, ამ ინსტიტუტის მარეგულირებელი ზოგიერთი ნორმა განსხვავებული და მრავალგვარი ინტერპრეტაციის შესაძლებლობას იძლევა, რამაც პრაქტიკაში შესაძლოა გარკვეული სამართლებრივი სირთულეები წარმოშვას. სტატიის ფარგლებში განვიხილეთ იმ იპოთეკის გირავნობად ტრანსფორმაციის შემთხვევა, რომლითაც იყო აღნაგობა დატვირთული, სასყიდლიანი აღნაგობისას ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლების წარმოშობასთან, მის რიგითობასა და ამონაწერში რეგისტრაცი-

53 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 234, [15.03.2019], www.matsne.gov.ge.

54 შოთაძე თ., 2014. სანივთო სამართალი. გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი. გვ. 227.

55 იქვე: გვ. 228.

56 იქვე: გვ. 228.

57 ხელმისაწვდომია: www.matsne.gov.ge.

58 დოკუმენტის N:KA011775545680219, [29.01.2019]. (ი.ხ საჯარო რეესტრის ელექტრონულ კანცელარიაში).

ის ადგილთან დაკავშირებული საკითხები, ასევე ვისაუბრეთ კომპენსაციის მოთხოვნის უფლების მოგირავნეთა სამართლებრივ პოზიციებზე (რიგითობა). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დაინტერესებული პირების განცხადების საფუძველზე, ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას შეზღუდული სარგებლობის გრაფაში ასახავს, რომელიც იმავე რიგით შეცვლის აღნაგობის უფლებას. რაც შეეხება იპოთეკის გირავნობად ტრანსფორმაციას, მიუხედავად იმისა, რომ ამ შემთხვევაში კანონმდებელი იპოთეკის გირავნობად ტრანსფორმაციის გზით ცდილობს განამტკიცოს აღნაგობის უფლების იპოთეკარის სამართლებრივი პოზიციები მისი უფლებრივი მდგომარეობა ბოლომდე მაინც არ არის დაცული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც ამ უფლების მარეგისტრირებელი ორგანო, უფლებათა რიგითობას საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით განსაზღვრავს და მას უკავშირებს

განცხადების რეგისტრაციის დროს. აქედან გამომდინარე, უფლების რიგითობასთან დაკავშირებული პრობლემები აუცილებლად წარმოიშობა იმ შემთხვევაში, თუ აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული ნაგებობის კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება, როგორც სამომავლო მოთხოვნის უფლება დატვირთული იყო გირავნობით. გარდა ამისა, სტატიის ფარგლებში განვიხილეთ აღნაგობის უფლების საფუძველზე აგებული შენობა-ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვასთან და მის თანმდევ რისკებთან დაკავშირებული საკითხები. აღნიშნულთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელ ორგანოს არ აქვს პრაქტიკა. უნდა ვივარაუდოთ, რომ ამ უფლების რეგისტრაციას სააგენტო არ განახორციელებს და ეს იქნება ერთ-ერთი შემთხვევა, როცა უძრავ ნივთზე საკუთრება ვერ გახდება იპოთეკის ობიექტი და ვერ მოექცევა სსკ-ის 286-ე მუხლის ფარგლებში.

ანა გამახარია

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ზოიძე ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. (მეორე გადა-
მუშავებული სრულყოფილი გამოცემა), თბილისი
2. შოთაძე თ., 2014. სანივთო სამართალი. თბილისი
3. ჭეჭელაშვილი ზ., 2016. სანივთო სამართალი. (შედარებითი
სამართლებრივი კვლევა). თბილისი
4. ჭანტურია ლ., 2011. სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწი-
ლი. თბილისი
5. ზოიძე ბ., 2005. ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქა-
რთველოში. თბილისი
6. რედაქტორი: ჭანტურია ლ., 2018. საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის კომენტარი. წიგნი II. თბილისი
7. კროფტოლერი ი., მთარგმნელი: ზურაბ ჭეჭელაშვილი, თორ-
ნიკე დარჯანია, 2014. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სა-
სწავლო კომენტარი. თბილისი
8. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., მთარგმნელი და რედაქტორი:
ზურაბ ჭეჭელაშვილი, 2016. სანივთო სამართალი. თბილისი
9. რედაქტორი: ჭანტურია ლ., 1999. საქართველოს სამოქალაქო
კოდექსის კომენტარი (წიგნი მეორე). თბილისი
10. ჭეჭელაშვილი ზ., 2019. შეზღუდული სანივთო უფლებები. გამო-
მცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი
11. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი. [http://www.library.court.ge/
upload/giz2011-ge-bgb.pdf](http://www.library.court.ge/upload/giz2011-ge-bgb.pdf) . [14.04.2019]
12. М.В. Свистунова., Право застройки и сфера его применения.
[1.04.2019]. http://www.nbpublish.com/library_get_pdf.php?id=26445

13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-1147-1094-2013
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-1416-1548-04
15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-1245-1095-2010
16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2008 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-946-1252-07
17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე #ას-1504-1424-2017

ნორმატიული აქტები:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. <https://matsne.gov.ge/>
2. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი. <https://matsne.gov.ge/>
3. ნსტრუქცია უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის შესახებ. <https://matsne.gov.ge/>

DISCUSSION OF THE SEVERAL PROBLEMATIC ISSUES DURING THE BUILDING LEASEHOLD TERMINATION

Ana Gamakharia

Student, Ilia State University school of law

KEY WORDS: Registering, Compensation, Transformation

RESUME

Superficies allows a person to erect a structure on the plot of land according to his will without obtaining the property right of the plot of land, on account of which the importance of this institute in a market economy is increasing every day. The provisions regulating the right of superficies are found in the Civil Code of Georgia and allow different and multiple interpretations that give rise to certain problems in practice. The situation is complicated by the fact that neither the competent registration authority, nor the court has rich case-law dealing with the issues of termination of the right of superficies that makes it even more difficult to make comprehensive analysis and to understand the institute of superficies. By the close cooperation with the National Agency of Public Registry, we have studied the procedures that the registration authority follows regarding the origin and termination of superficies. The present article discusses kinds of legal issues arising after termination of superficies such as - transformation of the mortgage by which the superficies is mortgaged, origin of the right to claim an appropriate compensation for the structure erected on the plot of land in case of non-gratuitous superficies, its replacing order and the place of the right of superficies in the Public Register, as well as the legal positions (order of precedence) of the compensation claims of pledgees. The author also discusses conditions for the registration and order of

precedence of compensation claims relating to structures erected under superficies, the transformation of mortgage into pledge and its consequences, and the possibility to mortgage struc-

tures erected under superficies. This is the list of the issues on which there is no uniform opinion in legal literature, with some of them even being disregarded by certain scholars.

NOTES:

1. Shotadze T., 2014. PROPERTY LAW, Tbilisi, p. 225-228. (In Georgian)
2. Chechelashvili Z., 2016. PROPERTY LAW, Tbilisi, p. 175. (In Georgian)
3. Chechelashvili Z., 2016. PROPERTY LAW, Tbilisi, p. 190-192. (In Georgian)
4. Chechelashvili Z., 2016. PROPERTY LAW, Tbilisi, p.348-350. (In Georgian)
5. Zoidze B., 2005. Reception of European private law in Georgia, Tbilisi, p. 271. (In Georgian)
6. Zoidze B., 2003. Georgian property law, Tbilisi, p. 216-223, (In Georgian)
7. Zoidze B., 2003. Georgian property law, Tbilisi, p.232-233. (In Georgian)
8. The Civil Code of Georgia, articles 233-241, 69, 183, 323, 3111, and 254. <https://matsne.gov.ge/> [1.04.2019]. (In Georgian)
9. Law of Georgia on Public Registry, articles 2, 8, 11, 16 and 17. <https://matsne.gov.ge/> [1.04.2019]
10. Document N: KA011775545680219, [29.01.2019], (see the Public Registry electronic Chancellery). (In Georgian)
11. Document N: KA011713187385418, [27.12.2018], (see the Public Registry electronic Chancellery). (In Georgian)
12. Document N: KA011793181697219, [25.02.2019], (see the Public Registry electronic Chancellery). (In Georgian).
13. Rusiashvili G., Georgian Civil Code Commentary. 2018, Book II, Chanturia L., (ed. Editor), article: 233, 234, 236, 237, 238 and 240. (In Georgian)
14. Chanturia L., 2011. General part of civil law, Tbilisi, p.90 (In Georgian).
15. Wolf.m., translator and editor: Zurab Chechelashvili, 2016, Property Law. Tbilisi, P.40 (In Georgian)

BIBLIOGRAPHY:

1. Shotadze t., 2014. PROPERTY LAW. Tbilisi. (In Georgian)
2. Zoidze b., 2003. GEORGIAN PROPERTY LAW. Tbilisi. (In Georgian)
3. Chechelashvili z., 2016. PROPERTY LAW. Tbilisi. (In Georgian)
4. Editor: Chanturia I., 1999. A commentary of the civil code of Georgia. Tbilisi. (In Georgian)
5. Wolf m., translator and editor: Zurab Chechelashvili, 2016, PROPERTY LAW. Tbilisi. (in Georgian)
6. Kropholler j., Translator: Zurab Chechelashvili, Tornike Darjania, 2014, Study commentary of the German Civil Code. Tbilisi. (In Georgian)
7. Editor: Chanturia I., 2018. Civil code Commentary. Book II. Tbilisi. (In Georgian)
8. Chanturia I., 2011. General part of civil code. Tbilisi. (In Georgian)
9. Zoidze b., 2005. Reception of European private law in Georgia. Tbilisi. (In Georgian)

10. М.В. Свистунова., field of using building leasehold. [1.04.2019] http://www.nbpublish.com/library_get_pdf.php?id=26445 . (In Russian)
11. The decision of the Civil Chamber of the Supreme Court of Georgia of 14 July 2014. #1147-1094-2013 (In Georgian).
12. The decision of the Supreme Court of Georgia of 21 April 2005. #1416-1548-04 (In Georgian).
13. The decision of the Civil Chamber of the Supreme Court of Georgia of 17 January 2011. #1245-1095-2010 (In Georgian).
14. The decision of the Supreme Court of Georgia of 27 March 2008. #946-1252-07 (In Georgian)
15. The decision of the Civil Chamber of the Supreme Court of Georgia of 9 February 2018. #1504-1424-2017 (In Georgian)

NORMATIVE ACTS:

1. The Civil Code of Georgia. <http://matsne.gov.ge> (In Georgian)
2. Law of Georgian on Public Registry. <http://matsne.gov.ge> (In Georgian)
3. Instruction for the rights of immovable property's registration. www.matsne.gov.ge