

კონფერენციის შრომები

ეკატერინე ლაფაჩი

უძრავ ნივთებზე უფლებების შემენა თავდაპირველი მესაკუთრის გვერდის ავლით, კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვა თუ თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესის უზულველყოფა (სასამართლოს კონკრეტული გადაწყვეტილების განხილვის მაგალითზე)

ეკატერინე ლაფაჩი

სამართლის დოქტორი, ვეროპის უნივერსიტეტის პროფესორი

საკვანძო სიტყვები: კეთილსინდისიერი შემძენი, იპოთეკა, საჯარო რეესტრი

შესავალი

კეთილსინდისიერი შემძენისა და თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესთა კონკურენცია აქტუალური საკითხია, რასაც მოწმობს ასევე ის ფაქტიც, რომ აღნიშნული საქართველოს საკონტიტუციო სასამართლოს განხილვის საგანიც კი იყო, რასთან დაკავშირებითაც მიღებული იყო საინტერესო და კომპეტენტური გადადაწყვეტილება¹, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად ამისა, ის პრობლემატიკა, რაც უკავშირდება კეთილსინდისიერი შემძენისა და თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესთა კონკურენციის გადაწყვეტას, მთლიანად ვერ იქნა მოხსნილი და დღემდე ატუალურია.

საქართველოს სასამართლოებში განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით უამრავი დავა მიმდინარეობს, თუმცა სტატიის ფარგლებში აღებული იქნა ერთი კონკრეტული საქმე, რომელიც შეეხება თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი იპოთეკარის ინტერესთა კონკურენციას. საქმე საინტერესოა იმ კუთხით, რომ პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლოებმა განსხვავებული გადაწყვეტილებები მიიღეს. შესაბამისად

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

კონკურენციის შრომები

სტატიის მიზანია კონკრეტული საქმის მაგალითზე კონკურენციის განხილვა სასამართლოს კონკრეტული გადაწყვეტილების ანალიზისა და კომენტარის კონტექსტში.

საკითხი დგას შემდეგნაირად, კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსი უნდა გავრცელდეს თუ არა იმ შემთხვევაზე, როდესაც საქმე შეეხება არა შემძენას, არამედ იპოთეკით დატვირთვას და რა როლს ასრულებს მესაკუთრე, იმ შემთხვევაში, თუკი მისი ნების საწინააღმდეგოდ, თაღლითურად დაირეგისტრირა უძრავი ნივთი ახალმა მესაკუთრემ და შემდეგ იპოთეკით დატვირთა და ამავდროს იპოთეკარებს ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება ჰქონდათ და არ იცოდნენ, რომ მესაკუთრე თაღლითური გზით იყო რეგისტრირებული.

სასწორზე დგას ორი მხარის თითქმის თანაბარი ინტერესი. ერთ მხარესაა მესაკუთრე, რომლისთვისაც უძრავი ნივთი განსაკუთრებულ ღირებულებას წარმოადგენს და მეორე მხარესაა იპოთეკარი, რომელმაც დიდი თანხის სანაცვლოდ დატვირთა ნივთი იპოთეკით.

1. საქმის გარემოებანი

მოსარჩელე ითხოვდა ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, მოპასუხემ 2016 წლის 22 ნოემბერს, სომხურ ენაზე დაამზადა ყალბი მინდობილობა, რომელიც ქართულიდან რუსულ ენაზე თარგმანით დაამოწმებინა ნოტარიულად. მინდობილობით მესაკუთრე მას ანიჭებდა თავისი საკუთრების, უძრავი ქონების განკარგვის უფლებამოსილებას, მოპასუხემ 2016 წლის 22 ნოემბერს მოსარჩელეს სახელით გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მოცემული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთარ სახელზე დაირეგისტრირა.

2016 წლის 26 ნოემბერს მოპასუხემ სადაო საცხოვრებელი სახლი სა-ნოტარო ბიუროში შპს-ს დირექტორთან გაფორმებული პროდუქციის რეალიზაციის ხელშეკრულების არსებული ვალდებულების 76000 დოლარის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით ვითომდა მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული მოცემული უძრავი ქონება (საცხოვრებელი სახლი).

2017 წლის 31 მაისს მოპასუხე ცნობილ იქნა დამნაშავედ მოსარჩელის ქონების ყალბი მითითებისათვის და ყალბი დოკუმენტების დამზადება-გამოყენების გზით თაღლითობის დანაშაულის ჩადენაში, რისთვისაც მას მიესაჯა 8 წლით თავისუფლების აღკვეთა. განაჩენში მითითებულია რომ მან აღიარა დანაშაულის ჩადენა და თავი დამნაშავედ ცნო წარდგენილ ბრალდებაში.

მოსარჩელის განმარტებით 2017 წლის 24 იანვარს, მაშინ როდესაც ჯერ კიდევ არ იყო გასული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 15 დღიანი გაფრთხილების ვადა, ნოტარიუსმა გასცა სააღსრულებო ფურცელი, რომელიც ითვალისწინებდა მოსარჩელის ქონების სარეალიზაციოდ მიქცე-

კონფერენციის შრომები

ვას, მაგრამ საგამოძიებო ორგანოების დროული ჩარევის გამო ვერ მოხებდა მისი აღსრულება.

თაღლითმა მოპასუხემ სარჩელი ცნო. მეორე მოპასუხემ შპს-მ, სარჩელო არ ცნო და მიიჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლო იყო, რადგანაც იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმებული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და მისთვის არ იყო ცნობილი, რომ პირველმა მოპასუხემ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მოიპოვა თაღლითური გზით. ვინაიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მესაკუთრედ და არანაირი საფუძველი არ არსებონდა ამ ფაქტში ეჭვის შეტანისათვის. შესაბამისად ვინაიდან პროდუქცია დროულად იქნა მიწოდებული, ხოლო პროდუქციის თანხა არ იქნა ანაზღურებული, და იპოთეკის ხელშეკრულებასაც გაუვიდა ვადა, მას უფლება ჰქონდა მოეთხოვა იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაცია.

მოპასუხედ ჩართული იყო ასევე ნოტარიუსი, რომელმაც განმარტა რომ იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმებული იყო კანონს შესაბამისად, რადგანაც იგი მოქმედებდა რეესტრის ჩანაწერთა მიმართ მოქმედი პრეზუმფციის შესაბამისად, რომლის მიხედვით, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია².

2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და მოდიკაცია

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა, სასამართლო უპირველეს ყოვლისა, დაეყრდნო საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლს. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელეს არასდროს გაუცია მინდობილობა პირველი მოპასუხის სახელზე და ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია მესაკუთრის ნების გამოვლენის გარეშე, შესაბამისად, 2016 წლის 22 ნოემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სადაო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ნების გამოვლენის გარეშე. სახეზე არ არის მოსარჩელის ნება მოპასუხისათვის მისი სახელით მოქმედების უფლების მინიჭებისა და კუთვნილი უძრავი ნივთის გასხვისების თაობაზე, რაც წარმოადგენს მინდობილობის და სადავო გარიგების უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს. ასევე იპოთეკა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას და იპოთეკის საგანი უნდა წარმოადგენდეს იმ პირის საკუთრებას, ვინც იკისრა ვალდებულების შესრულება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადაო ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობით აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, დაუტვირთავ, იპოთეკისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში. ასევე გააუქმა ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი და მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება³.

2 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის N 2/15811-17 გადაწყვეტილება, გვ. 4.

3 იქვე, გვ. 15.

კონვენციის შრომები

3. მეორე ინსტანციის გადაწყვეტილება და მოტივაცია

სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა პირველ ინსტანციის გადაწყვეტილებას და მიიჩნია, რა, რომ ის გარემოება, რომ მესაკუთრეს არ გამოუვლენია ნება იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე, არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის, იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა დადგინდეს ფაქტი იმის თაობაზე რომ იპოთეკარმა იცოდა, რომ კონტრაქტენტი არ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომ ჩანაწერი სადავოა. ასევე სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილებით არ ირკვევა, რომ ეს ფაქტი სადავოა, და არც მოსარჩელეს არ გაუხდია აღნიშნული ფაქტი სადავოდ.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა მასზე, რომ თავად გასაჩივრებული გადაწყვეტილებითაც არის დადგენილი იპოთეკარის კეთილსინდისიერება, თუმცა საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იპოთეკარის კეთილსინდისიერების ფაქტი ვერ გადაწონიდა უძრავი ნივთის მესაკუთრის კონსტიტუციურ უფლებამოსილებას. აღნიშნული არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ.

სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საჯაროობის პრინციპსა და რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას. პალატამ არ გაიზიარა, პირველი ინსტანციის მსჯელობა, რომლის თანახმადაც, რეესტრის პრეზუმფცია არსებობს მხოლოდ საჯარო რეესტრში დარეგისტრებული ნამდვილი უფლების მიმართ, რადგან პალატამ მიიჩნია, რომ ეს დიდ საფრთხეს შეუქმნის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, რაც შემძენს დააკისრებდა რეესტრის მონაცემების ნამდვილობის შემოწმების ტვირთს, რაც შეუძლებელი იქნებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ ძალაში დატოვა იპოთეკის ხელშეკრულება, რითაც ბინის ნამდვილ მესაკუთრეს ფაქტობრივად დააკისრა 76 000 დოლარის გადახდა იპოთეკარის სასარგებლოდ⁴.

კომენტარი

სახეზეა ორი ერთმანეთისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილება. წინამდებარე გადაწყვეტილებათა მნიშვნელობა შესაძლებელია შეფასდეს რამოდენიმე ასპექტით:

დავა ეხება მეტად მნიშვნელოვან საკითხს, სასწორზე დგას ორი მხარის თითქმის თანაბარი ინტერესი. ერთ მხარესაა თავდაპირველი მესაკუთრე, რომლისთვისაც უძრავი ნივთი განსაკუთრებულ ღირებულებას წარმოადგენს და მეორე მხარესაა იპოთეკარი, რომელმაც დიდი თანხის

4 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება N28/298-18.

კონფერენციის შრომები

იკატერინე ლაფანი

სანაცვლოდ დატვირთა ნივთი იპოთეკით.

ერთის მხრივ საკუთრების უფლება დაცულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით და გარიგება, რომლითაც უგულვებელყოფილია საკუთრების ხელშეუხებლობის სოციალური ფუნქცია, უნდა ჩაითვალოს საჯარო წესრიგის დამრღვევ გარიგებად.

მეორეს მხრივ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში -სსკ) 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუკი იგი ასეთად არის რეგისტრირებული რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. (არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია).

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ შემძენად ჩათვალა იპოთეკარიც და მოცემული ნორმა გაავრცელა ასევე იპოთეკის შემთხვევაზეც. თუმცა ვფიქრობ სიტუაციას ცვლის ის ფაქტი, რომ საქმე ეხება კეთილსინდისიერ იპოთეკარს და არა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენს.

გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ მოპასუხე, რომელმაც თაღლითური გზით განახორციელა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია და იპოთეკის უფლებით დატვირთა აღიარებს ბრალს და იმყოფება სასჯელაღსრულების დაწესებულებაში. შესაბამისად დამდგარი ზიანიც მან უნდა აანაზღაუროს. თუმცა გამომდინარე იქიდან, რომ მას მიესაჯა თავისუფლების აღკვეთა 7 წლის ვადით, ამ ზიანის ანაზღაურების საკითხი ეჭვქვეშ დგას.

ამასთან არც ერთი ინსტანციის სასამართლო საერთოდ არ მსჯელობს იმ ფაქტზე, რომ მინდობილობა, რომელიც გაფორმებული იყო თითქოსდა სასომხეთის ნოტარიუსის მიერ, იყო ყალბი, არ იყო კანონმდებლობით დადგენილი წესით ლეგალიზებული⁵.

შესაბამისად საჯარო რეესტრში ყალბი მინდობილობის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია, იყო თუ არა უფლებამოსილი პირის პასუხისმგებლობის დაკისრებისათვის საფუძველი განხილული გადაწყვეტილებებიდან არ იკვეთება.

იმ შემთხვევაში თუკი იპოთეკის ხელშეკრულება დარჩება ძალაში, თავდაპირველ მესაკუთრეს, რომელიც მიიჩნევა ასევე ნამდვილ მესაკუთრედ, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად მიიჩნია ორივე ინსტანციის სასამართლომ, მოუწევს იპოთეკის თანხის (76000 დოლარის) ანაზღაურება, რაც ვფიქრობ ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსით აღიარებულ და განმტკიცებულ კეთილსინდისიერების⁶ პრინციპს.

5 საქართველოს კანონი „სამოქალაქო აქტების შესახებ“, მ.3-„ლ“,მ
6 სსკ მ. 8;

კონფერენციის შრომები

ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება N 2/15811-17
3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება N2ბ/298-18
4. საქართველოს კანონი „სამოქალაქო აქტების შესახებ“
5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

ACQUISITIVE PRESCRIPTION OF IMMOVABLE THINGS, WITHOUT PRIMER OWNER, GOOD FAITH OR IGNORING RIGHTS OF PRIMER OWNER (Review on the basis of court decisions)

Ekaterine Lapachi

PH.D. Affiliated professor of European University

KEY WORDS: Acquirer in Good Faith, Mortgage, Public registry

RESUME

Collision of primer owners' interests and the interest of Acquirer in Good Faith is one of the most important problem in modern civil law. This issue was also discussing by constitutional court of Georgia. Constitutional court has made a very essential

კონფერენციის შრომები

and important decision about this problematic issue.⁷ Despite this, above mentioned problem was not totally solved by constitutional court.

This research includes full analyze and review on above mentioned problem (Primer owners interest vs the interest of Acquirer in Good Faith) with the perspective of one famous case. This case is much more interesting because first instanton court and appeal court has solved the case totally differently. So, main aim of our research is to analyze court position.

Main point is: The status of Acquirer in Good Faith should be used also in mortgage or not and what kind of role does the owner has when property is registered without his/her permission, by fraud. Acquisitive Prescription of Immovable Things, without primer owner and defending principle of good faith finally will cause totally ignoring owners' interest,

BIBLIOGRAPHY:

1. Constitutional court of Georgia, Plenum, 17.10.2017, decision N3/4/550, Citizen of Georgia Nodar Dvali VS Parliament of Georgia. (In Georgian)
2. Tbilisi city court, Civil law collegium, 30.11.2017, decision N2/15811-17. (In Georgian)
3. Tbilisi Court of appeals, 15.04,2019, decision N2ბ/298-18. (In Georgian)
4. Organic law of Georgia on normative acts. (In Georgian)
5. Civil code of Georgia. (In Georgian)

NOTES:

1. Constitutional court of Georgia, Plenum, 17.10.2017, decision N3/4/550, Citizen of Georgia Nodar Dvali VS Parliament of Georgia. (In Georgian)
2. Tbilisi city court, Civil law collegium, 30.11.2017, decision N2/15811-17, p.4. (In Georgian)
3. Tbilisi city court, Civil law collegium, 30.11.2017, decision N2/15811-17, p.15. (In Georgian)
4. Tbilisi Court of appeals, 15.04,2019, decision N2ბ/298-18. (In Georgian)
5. Organic law of Georgia on normative acts, Art.3. (In Georgian)
6. Civil code of Georgia, Art. 8. (In Georgian)
7. Constitutional court of Georgia, Plenum, 17.10.2017, decision N3/4/550, Citizen of Georgia Nodar Dvali VS Parliament of Georgia. (In Georgian)

7 court of Georgia, 17.10.2017, Decession N3/4/550, Nodar Dvali VS parliament of Georgia.