

სამოგავლო სააუთორიზის უფლების აღიარების პრობლემაები ქართულ მართლმსაჯულებაში

(თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილების ანალიზი)

თამარ შოთაძე

სამართლის დოქტორი, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის ასისტენტი-პროფესორი, ადვოკატი

საკვანძო სიტყვები:

სააუთორიზა, უფლება, ქონება

შესავალი

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება მეტწილად დამოკიდებულია განკარგვის პროცესის კანონიერებაზე. შემძენთა სურვილია მოიპოვონ უფლებრივ და ნივთობრივ ქონებაზე საკუთრების უფლება. უძრავ ქონებაზე მაღალი მოთხოვნიდან გამომდინარე მომავალ მესაკუთრეს უხდება საკუთრების უფლების მოპოვებამდე ქონებაზე სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრა, რაც სარეგისტრაციო კანონმდებლობის ბუნდოვანებიდან გამომდინარე მრავალ სამართლებრივ პრობლემასთანაა დაკავშირებული. სარეგისტრაციო პრაქტიკა დატვირთულია ისეთი ტერმინებით, როგორცაა: „წინასწარი უფლება“, „მიბმული ვალდებულება“, „საკუთრების შეზღუდვა“ და ა.შ. რაც იწვევს ხშირად შემძენის მხრიდან არასწორი სამართლებრივი გადაწყვეტილების მიღებას, რაც ხდება ერთი სასამართლო დავის განხილვის მიზეზი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოსადმი მიმართვის მიზეზი გახდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ქონებაზე რეგისტრირებულ სამომავლო მესაკუთრეთა ჩანაწერის უცვლელი სახით გადატანა, რომელიც აპელ-

ანტის მიერ შეფასდა როგორც უკანონო რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა მართებული გადაწყვეტილება, ვინაიდან კანონმდებლობა არ მოიცავს პირდაპირ მითითებას არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის სასარგებლოდ საკუთრების უფლებას წარმოშობისას უფლებათა მიდევნების შესახებ, რაც ლოგიკურად იწვევდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორისათვის საკუთრების უფლების გადაცემას ყველა იმ სამართლებრივი ტვირთის გადაცემით, რომლებიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების ცვლილების ეტაპზე არსებობდა.

1. სამოგავლო უძრავი ქონება, როგორც უფლების ობიექტი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 320-ე მუხლის თანახმად ბათილად ცხადდება მომავალ ქონებაზე დადებული ხელშეკრულება, კერძოდ „ბათილია ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მთელი თავისი მომავალი ქონება ან ამ ქონების ნაწილი გადასცეს სხვას ანდა უზუფრუქტით დატვირთოს იგი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ხელშეკრულება დადებულია მომავალი ქონების

ცალკეულ ნივთებზე.“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აღნიშნული ნორმის გათვალისწინება ეფუძნება გერმანულ კერძო სამართალში აღიარებულ სპეციალურობის პრინციპს, რომლის იდეა მდგომარეობს იმაში, რომ დაუმეგობრებელია უფლების ობიექტი იყოს განუსაზღვრელი და არ არსებული ქონება. ის რომ დაშვებულ იქნა მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთებზე გარიგების დადების შესაძლებლობა, ესეც უნდა მივიჩნიოთ სპეციალურობის პრინციპის გამოხატულებად, ვინაიდან გარიგების დადების ეტაპზე ქონებიდან უნდა მოხდეს კონკრეტული ნივთის გამოყოფა და მისი დეტალური იდენტიფიკაცია.

„სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მესაკუთრესა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებები არ არის სამოქალაქო კოდექსის 321-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებები ქონების გადაცემის შესახებ, რომელიც ერთ მხარეს წარმოუშობს ვალდებულებას, თავისი ქონება გადასცეს სხვას, ვინაიდან ასეთი ხელშეკრულების დადება დასაშვებია მხოლოდ მხარის საკუთრებაში არსებულ ამჟამინდელ ქონებაზე ან მის ცალკეულ ნივთებზე. მოცემულ შემთხვევაში გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, მესამე პირებს, როგორც მყიდველებს, გადასცეს ხელშეკრულების დადების დროს ჯერ არარსებული ქონება — ბინები, რომელსაც ის მომავალში ააშენებს თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო სასამართლო აგრეთვე აღნიშნავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულებებში საუბარია ისეთ ქონების გადაცემის ვალდებულებებზე, რომელიც ჯერ არ არსებობს, აღნიშნული ხელშეკრულებები არ უნდა შეფასდეს სამოქალაქო კოდექსის 320-ე მუხლით გათვალისწინებულ მომავალ ქონებაზე დადებულ ბათილ ხელშეკრულებებად, ვინაიდან ხელშეკრულებების შინაარსის მიხედვით ასეთ ვალდებულება მომდინარეობს სხვა სამართლებრივი ასპექტებიდან“.

სასამართლოს ამგვარი მოსაზრება მოკლებულია ლოგიკურობას, თუ არ არსებობდა სარეგისტრაციო ობიექტი, მაშინ რა სახის ქონებაზე მოხდა სამომავლო მესაკუთრეთა უფლებების რეგისტრაცია, სასამართლო არ არკვევს, არის თუ არა ქონების არარსებობის გარეშე ამგვარი ჩანაწერის განხორციელების შესაძლებლობა საჯარო რეგისტრში, ხომ არ არის თავის

დროზე არასწორი სარეგისტრაციო მოთხოვნით შეცდომაში შეყვანილი სამომავლო მესაკუთრეები, რომლებიც სრულად შესრულებული ვალდებულების სანაცვლოდ დაუკავშირდნენ უძრავ ქონებას, არა როგორც ვალდებულებების პირები, არამედ როგორც სამომავლო მესაკუთრეები. სასამართლოს არ შეუფასებია არარსებულ ქონებაზე უფლებისა და ვალდებულების არსებობის ფაქტი, რომელიც დადასტურებულია საჯარო რეგისტრის მიერ გამოცემული აღმჭურველი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტით, კერძოდ, თუ რა მიზანს ემსახურება ამგვარი რეგისტრაცია და სამართლებრივი დაცვის რა სახის გარანტიებს სთავაზობს რეგისტრაციით დაინტერესებულ პირებს?

საჯარო რეგისტრში განხორციელებული ელექტრონული რეგისტრაციის რეფორმის შედეგად შესაძლებელი გახდა სამომავლო ქონების აღრიცხვა. უძრავი ქონება, მხედველობაშია შენობა-ნაგებობები, ვერ გახდება სამომავლო ქონება, ვიდრე არ მოხდება მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზანია, დაზუსტდეს საკუთრების უფლების ობიექტის საკადასტრო მონაცემები (რომელშიც იგულისხმება, მისი ფართობი, საზღვრები, მდებარეობა, სამეურნეო დანიშნულება). მიწაზე პირველადი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იძლევა შესაძლებლობას სამშენებლო საპროექტო-სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე დარეგისტრირდეს შენობა-ნაგებობა ისე, რომ შესაძლებელია არც არსებობდეს რეალურად ხელშესახები სახით. შედეგად მივიღეთ ის, რომ შესაძლებელია არსებობდეს შენობა-ნაგებობა, როგორც სარეგისტრაციო ერთეული, თუმცა არ არსებობდეს როგორც უფლების ობიექტი. უძრავი ქონების უფლების ობიექტად გადაქცევის კრიტერიუმია მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა, ხოლო საჯარო რეგისტრში დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა მოკლებულია მფლობელობა-სარგებლობის ელემენტს, თუმცა შესაძლებელია მისი განკარგვა ფორმალური კანონიერების პრინციპის დაცვით.

საჯარო რეგისტრმა აღნიშნული სარეგისტრაციო შესაძლებლობით და არასწორად გათვლილი სამართლებრივი პოლიტიკით დიდი გაუგებრობა შეიტანა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობაში.

ბაში, რაც ასევე გახდა არაერთი სასამართლო განხილვის საგანი.

განვითარებულ ქვეყნებში სამშენებლო საქმიანობის ფინანსური მხარდაჭერის ფორმებია სახელმწიფო სუბსიდია ან მიზნობრივი ფულადი ფონდები, საქართველოში სამხუხაროდ არც ერთი ყოფილა გამოყენებული და არც მეორე. აქედან გამომდინარე, მშენებლებს სამშენებლო საქმიანობისათვის საჭირო ფულადი საშუალებების მოძიება უხდებოდათ სწორედ შენობა—ნაგებობის სამომავლო მესაკუთრეებისაგან, მათ მიერ თანხის სრულად შემოტანამდე მათთვის საჭირო იყო გარკვეული გარანტიების მიცემა, რომლის სახით გამოდიოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა, რომლის საძირკველი ხშირ შემთხვევაში ინდივიდუალური ფართების გაყიდვის შემთხვევაში ჩაყრილიც არ იყო. საჯარო რეესტრში დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრირებული (ვირტუალური) ქონება გახდა ის ობიექტი, რომელიც ინვესტორს უამრავი მენაშენის ნდობას მშენებლის მიმართ, თუმცა ნაკლებად იყო გათვალისწინებული ის სამართლებრივი რისკები, რომელიც შეიძლებოდა მოჰყოლოდა სამომავლო უფლების ჩანაწერის გაუქმებას საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრში რეგისტრირებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საგანია საცხოვრებელი ბინები, უფლების წინასწარი რეგისტრაციის საგნად მიჩნეულ უნდა იქნას ის მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრირებულ მონაცემებშიც აისახა ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ვალდებულებები, მასზე განხორციელებინა ბინების მშენებლობა და მყიდველისათვის გადაცემა, ვინაიდან აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა მესაკუთრის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, რაც მესაკუთრის მიერ აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მიღწეული ვერ იქნებოდა არაშენებულ ბინებზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სასამართლო არ აძლევს შეფასებას საკითხს, კერძოდ, სრულად შესრულებული ვალდებულებები, რომელიც რეგისტრაციით არის დაკავშირებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთთან, არის თუ არა სანივთო უფლება და მიწაზე არსებული სანივთო ტვირთი, ვის საკუთრებაშიც არ უნდა იყოს სამშენებლო მიწის ნაკვეთი.

2. ვალის გადაკისრებით უფლების გადაცემა

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო რეგისტრაციით ახალ მესაკუთრეს დაურეგისტრირდა წინა მესაკუთრეზე რეგისტრირებული ვალდებულებები უძრავი ნივთის მშენებლობისა და მესამე პირებისათვის მისი მიყიდვის შესახებ, რაც სამართლებრივად ნიშნავს მოვალის მიერ მესამე პირების წინაშე როგორც ნარდობის, ისე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების გადაკისრებას ახალი მესაკუთრისათვის, რისთვისაც არ არსებობს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველი. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 203-ე მუხლის მიხედვით ვალი მესამე პირმა შეიძლება აიღოს თავის თავზე მოთხოვნის მფლობელთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. საქმის მასალებით დადგენილია და არ არის სადავო, რომ ახალი მესაკუთრე არ იმყოფება მოთხოვნის მფლობელთან (საქმეში მონაწილე მესამე პირებთან) სახელშეკრულებო ურთიერთობაში წინა მესაკუთრის მიერ მათ წინაშე ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი გამყიდველის ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად და ასევე ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მყიდველის უფლებების უზრუნველსაყოფად, მხარეებმა ხელშეკრულებითვე გაითვალისწინეს საჯარო რეესტრში წინასწარი ჩანაწერის სახით მითითება გამყიდველის იმ ვალდებულების შესახებ, რომ ხელშეკრულების გათვალისწინებული ნასყიდობის საგანი მას უნდა მიეყიდა მყიდველისათვის“. გაურკვეველია, რას უწოდებს სასამართლო წინასწარ ჩანაწერს, როცა სარეგისტრაციო კანონმდებლობით ასეთი კატეგორია გათვალისწინებული არ არის.

შეთანხმებისამებრ, მხარეებმა (გამყიდველმა და მყიდველმა) წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები დაარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, მესაკუთრის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებში აისახა, როგორც მესაკუთრის ვალდებულება მესამე პირებისათვის ბინების გადაცემის შესახებ.

სასამართლო ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ წინა მესაკუთრის კრედიტორისათვის ნატურით ქონების გადაცემის შემდეგ მესამე პირთა რეგისტრირებული ჩანაწერების გადატანა კანონსაწინააღმდეგოა, ვინაიდან არ ემყარება არც საჯარო და არც სამოქალაქო კანონმდებლობას.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი უშვებს მხარეთა ნების საწინააღმდეგოდ ერთი პირის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების გადაკისრებას მეორე პირისათვის, მიუხედავად ნაკისრი ვალდებულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა;

სასამართლოს პოზიცია უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ სსკ-ის 203-ე მუხლის გამოყენების შესახებ არასწორია, ვინაიდან მოთხოვნის დათმობისა და ვალის გადაკისრების ინსტიტუტი საქართველოს კანონმდებლობით შემოღებულია როგორც არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების გადაცემის სამართლებრივი საშუალებები და მისი გამოყენება უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების გადაცემის მიმართ გაუმართლებელია.¹ საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებათა ობიექტია უძრავი ქონება, მასზე უფლებათა და ვალდებულებათა გადაცემის მიმართ არ უნდა იქნეს არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა განკარგვის ინსტიტუტი გამოყენებული. სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ ვხვდებით მსჯელობას იმის შესახებ, რეგისტრირებულ პირებს ვალდებულებები მიწის მესაკუთრის წინაშე სრულად ჰქონდათ შესრულებული, ნაწილობრივ, თუ საერთოდ არ შეუსრულებიათ, ვინაიდან მათ მიერ ვალდებულების სრულად

შესრულების შემთხვევაში ისინი განიხილებიან არა როგორც ვალდებული პირები, არამედ სანივთო უფლების რეალიზაციის მოთხოვნის მქონე სუბიექტები. რეგისტრაციის ფაქტი უზრუნველყოფს რეგისტრირებულ მონაცემთა მიდევნებას და სავალდებულო არ არის ყოველ ახალ მესაკუთრესთან სახელშეკრულებო შეთანხმების დადება. არაუზრუნველყოფილი კრედიტორი კანონის საფუძველზე ხდება მინაზე არსებული უფლებებისა და ვალდებულებების უფლებამონაცვლე.

3. უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის დაქვემდებარებული უფლებები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლის დღიდან უძრავ ქონებაზე, მსგავსად საკუთრების უფლებისა, სავალდებულო რეგისტრაციის პრინციპს დაექვემდებარა ყველა სანივთო (აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა) უფლება. დასახელებული უფლებების წარმოშობა უკავშირდებოდა არა სამოქალაქო გარიგების, არამედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტს. აღნიშნული პრინციპი დღემდე ძალაშია, როგორც “ნუმერუს ცლაუსუს” პრინციპის გამოხატულება კერძო სამართალში, ვინაიდან არსებობს იმდენი სანივთო უფლება, რამდენიც კანონმდებლობით არის დადგენილი.

საქართველოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიღებით პრაქტიკულად ქართულ კერძო სამართალში უარი ითქვა “ნუმერუს ცლაუსუს” პრინციპზე და უძრავ ქონებაზე სავალდებულო რეგისტრაციას სანივთო უფლებათა გარდა დაექვემდებარა მთელი რიგი სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან წარმოშობილი უფლებები: ქირავნობა, ქვექირავნობა; იჯარა, ქვეიჯარა; თხოვება; ლიზინგი; საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 2010 წლის 7 დეკემბრის ცვლილების (№3888) განხორციელების შემდეგ სავალდებულო რეგისტრაციას დაექვემდებარა ზემოთ ჩამოთვლილი ყველა უფლება. აღნიშნული ცვლილების საფუძველზე საჯარო რეესტრი გახდა არა მარტო უფლებების, არამედ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ვალდებულე-

1 ვალის გადაკისრება ქონების გადაცემისას იხ. ჭეჭელაშვილი ზ. 2014. მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა). გვ.144-146.
* შენიშვნა: ერთ-ერთი სერიოზული შეცდომა იყო უძრავი ქონების, როგორც ლიზინგის უფლების ობიექტად გათვალისწინება, რომელიც მწინააღმდეგეობა ფინანსური ლიზინგის მიმართ დადგენილ საერთაშორისო პრინციპებს. ლიზინგის ობიექტი, როდესაც უძრავი ქონების არსებითი შემადგენელი ნაწილია, მაინც ითვლება როგორც ცალკე უფლების ობიექტი. ლიზინგის უფლების გავრცელებული ობიექტებია, როგორც, ძვირადღირებული მოწყობილობა-დანადგარები. საერთაშორისო პრაქტიკაში პრაქტიკულად არ ვხვდებით უძრავ ქონებას, როგორც ლიზინგის ობიექტს.

ბების მარეგისტრირებელი სუბიექტი, თუმცა გაურკვეველია სავალდებულო რეგისტრაციით მოხდა თუ რეგისტრირებული ვალდებულებების იმავე სამართლებრივი საშუალებებით დაცვა, როგორც იყო დაცული რეგისტრირებული სანივითო უფლებები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 2010 წლის 27 აპრილის (№2980) ცვლილებებით მე-11 მუხლში გაჩნდა 41-ე პუნქტი, რომლის თანახმად „უძრავ ნივთზე შეზღუდული უფლება რეგისტრირდება შესაბამის შეზღუდვასთან/ვალდებულებასთან ერთად.“ კანონმდებელი „შეზღუდული უფლების“ კატეგორიის შემოღებით ქმნის გაურკვეველობას, ვინაიდან თავისი სამართლებრივი ბუნებით ყველა სანივითო უფლება განიხილება როგორც საკუთრების უფლების ნებაყოფლობითი შეზღუდვის ფორმები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო ფაქტობრივ გარემოებებში მიუთითებს, რომ ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირებული პირების დაცვა ვერ მოხდებოდა მხოლოდ რეგისტრაციის ფაქტით, უმჯობესი იქნებოდა, თუ მხარეები მესაკუთრის მიმართ გამოიყენებდნენ ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისათვის უზრუნველყოფის ისეთ საშუალებებს, როგორცაა საბანკო, გარანტია, იპოთეკისა ან გირავნობის სახით. სასამართლო ამგვარი მიდგომით ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრაციის ფაქტის მნიშვნელობას და როგორც სასამართლო გადაწყვეტილებიდან ჩანს, არავითარ სამართლებრივ შედეგებს არ უკავშირებს რეგისტრირებულ პირთა უფლებრივი დაცვის კუთხით.

სასამართლო ამგვარი მიდგომით უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის ფაქტს უმნიშვნელო აქტად მიიჩნევს და პრიორიტეტს ანიჭებს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სხვა საშუალებებს. რეგისტრაციას არ აქვს უზრუნველყოფის ფუნქცია, უძრავ ქონებაზე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია ემსახურება მესამე პირთა და კეთილსინდისერ შემძენთა ინტერესების დაცვას და გარანტირებულს ხდის მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად უძრავ ქონებაზე არსებული ჩანაწერის მიდევნებას და იძლევა უზრუნველყოფილ კრედიტორთა მხრიდან უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი რისკების შეფასების შესაძლებლობას.

4. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაცია

საქართველოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლი ანესრიგებს უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წესს. კანონმდებელი არ აკონკრეტებს, თუ რომელი უფლების წინასწარი რეგისტრაცია აქვს მხედველობაში, სავარაუდოდ, საუბარია საკუთრების უფლების წინასწარ რეგისტრაციაზე.

საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო საქმიანობის მომწესრიგებელი კანონმდებლობა ძალიან მწირ ინფორმაციას მოიცავს, თუ რომელი სამოქალაქო გარიგებები უნდა დაედოს უფლების წინასწარ რეგისტრაციას ან საკუთრებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

საჯარო რეესტრის პრაქტიკაში არ მოქმედებს „ერთი დოკუმენტის“ საფუძველზე რეგისტრაციის პრინციპი. ხელშეკრულების ტიპი არ განსაზღვრავს რეგისტრირებული უფლების სახეს, არამედ მისი შინაარსი ეფუძნება ნებისმიერი ტიპის ხელშეკრულებაში სანივითო გარიგებას, თუ რა სახის უფლების გადაცემის შესახებ იქნა მიღწეული შეთანხმება უძრავი ნივთის მესაკუთრესა და უფლების რეგისტრაციით დაინტერესებულ პირს შორის.

ჩნდება კითხვა, თუ დაინტერესებულ პირს სურს სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მან უფლების წინასწარი რეგისტრაციისა თუ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაციის მოთხოვნით უნდა მიმართოს საჯარო რეესტრს? მიუხედავად იმისა, რომ 2010 წელს შემოღებულ იქნა ახალი სარეგისტრაციო ერთეულები, დღეს საჯარო რეესტრს არ აქვს მკაფიო და ზუსტი პასუხი, რომელი უფლებების და რომელი სამოქალაქო გარიგებების საფუძველზე ხდება წინასწარი უფლების ან/და საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაცია, თითოეული მათგანი გულისხმობს თუ არა უძრავ ქონებაზე სამომავლო საკუთრების უფლების წარმოშობას?

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლი იძლევა უფლების წინასწარი რეგისტრაციის შესაძლებლობას. მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება

ამ კანონით დადგენილი წესით ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.“

უფლების წინასწარი რეგისტრაციის სამართლებრივი კონსტრუქციის მიმართ სამშენებლო ბიზნესის მხრიდან ინტერესის არარსებობა განპირობებულია ერთი მარტივი მიზეზით: მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს მშენებლობისათვის ფინანსური სახსრების მოძიების მიზნით უძრავი ქონების უზრუნველყოფის საშუალების სახით გამოყენების შემთხვევაში ესაჭიროება ყველა რეგისტრირებული სამომავლო მესაკუთრის თანხმობა, რაც ართულებს მის საქმიანობას. მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.“

უძრავ ნივთზე წინასწარი რეგისტრაციის გაუქმებას შესაძლებელია მოჰყვეს ორი განსხვავებული სამართლებრივი შედეგი: სამომავლო მესაკუთრე დარეგისტრირდეს უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ან წინასწარ რეგისტრირებული უფლება გაუქმდეს. ეს კი შესაძლებელია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების დადგომისას: იმ უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მოხდა წინასწარი რეგისტრაცია; მაგალითად, თუ რეგისტრირებული იყო სამომავლო საკუთრების უფლება, საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ხდება წინასწარ რეგისტრირებული უფლების გაუქმება; ხშირად მხარეებს უფლების წარმოშობის წინაპირობად დადგენილი აქვთ შესრულების ვადა. ვადის გავლა, რა თქმა უნდა, არ იწვევს წინასწარ რეგისტრირებული უფლების წარმოშობას, ვიდრე საჯარო რეესტრში არ იქნება ვალდებულების ვადაში შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილი.

5. საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებაში არაერთგზის ვხვდებით რეგისტრაციის ინსტიტუტისა და რეგისტრირებულ მონაცემთა არასწორ შეფასებას. საქართველოში უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის ინსტიტუტი აგებულია ობიექტის, და

არა სუბიექტის პრინციპის მიხედვით. საჯარო რეესტრი არის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივ მონაცემთა რეესტრი და არა მესაკუთრის პერსონალურ ვალდებულებათა წესსა. უძრავი ქონების მესაკუთრის ცვლილება გავლენას არ ახდენს რეგისტრირებულ მონაცემებზე, ვინაიდან მოქმედებს რეგისტრირებულ უფლებათა მიდევნების პრინციპი შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საკუთრებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებში ჩვენ უნდა მოვიპოვოთ არა მესაკუთრის მიერ ნაკისრი პერსონალური შინაარსის ვალდებულება, არამედ მომავალი მესაკუთრის მიერ შესრულებული ან შესასრულებელი ვალდებულება, როგორც უძრავი ქონების სანივთო ტვირთი. არასწორი სარეგისტრაციო პრაქტიკიდან გამომდინარე, ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირებულია საკუთრების უფლების მოლოდინში მყოფი პირები, რომელთაც 100%-ით აქვთ შესრულებული ფინანსური ვალდებულება მინის მესაკუთრის მიმართ, რომლის მიზანი უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებაა.²

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციის საკითხი ლოგიკურად აჩენს კითხვას: საუბარია საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებზე, თუ ვალდებულებითი ურთიერთობიდან წარმოშობილ სანივთო უფლებებზე? ბუნდოვანია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების მიმართ სავალდებულო რეგისტრაციის პრინციპის შემოღებით რა სახის სამართლებრივი დაცვის გარანტიები შესთავაზა კანონმდებელმა რეგისტრაციით დაინტერესებულ პირს? სამომავლო მესაკუთრე უნდა რეგისტრირდებოდეს თუ არა საკუთრებასთან დაკავშირებულ ვალდებულ პირად?

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს კანონი, ან ხელშეკრულება. კანონის საფუძველზე საკუთრებასთან შეიძლება დაკავშირებული იყოს საგადასახადო,

2 საკუთრების გარანტიასთან დაკავშირებით იხ. ჭანტურია ლ., 2001. უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე). მეორე გამოცემა, გვ. 111-119.

ან სხვა სახის ვალდებულებები. ვინაიდან მესაკუთრე თავისუფალია საკუთრების უფლების განკარგავში საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები შესაძლებელია წარმოიშვას მხოლოდ მისი თავისუფალი ნების — გარიგების საფუძველზე. ვინაიდან საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს მესაკუთრის ცალმხრივი ნების საფუძველზე სანივთო უფლების წარმოშობის შესაძლებლობას, ერთადერთი ფორმა, უფლების ან ვალდებულების წარმოშობის, არის ხელშეკრულება. საკუთრებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებაში იგულისხმება მესაკუთრის შეზღუდვა უფლებაში, რომელიც მან ნებაყოფლობით იკისრა და რომელიც სახელშეკრულებო ურთიერთობის შინაარსიდან გამომდინარე, ყოველთვის ატარებს რელატიურ ხასიათს და გულისხმობს კონკრეტული მესაკუთრის საკუთრების ობიექტის განკარგვის შეზღუდვას.

საქართველოს კანონმდებლობიდან გამომდინარე, საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობამდე სახეზე უნდა იყოს კონკრეტულ ქონებაზე ხელშეკრულების მხარის მესაკუთრედ ყოფნის ფაქტი. ის გავრცელებული უფლებები, რომელიც საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულების სახით რეგისტრირდება არის: გამოსყიდვის უფლება (სსკ-ის 509-515) და უპირატესი შესყიდვის უფლება (სსკ-ის 516-520).³

თუკი საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები პერსონალურ შინაარსს ატარებს, მაშინ ლოგიკურად ჩნდება კითხვა: რა მიზანს ემსახურება მათი სავალდებულო წესით რეგისტრაცია? ერთადერთი მიზანი, რომელსაც გამოსყიდვის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ემსახურება, არის ვალდებულების საჯაროობა, რომელიც გამორიცხავს გამოსყიდვის ვადის განმავლობაში შემძენის კეთილსინდისიერებას და ბათილად აცხადებს გამოსყიდვამდე ნივთის გასხვისების გარიგებას. გამოსყიდვის რეგისტრაციით უფლებამ ვერ მოიპოვა სანივთო სამართლებრივი შინაარსი, ის უკავშირდება მესაკუთრის პერსონას და არ აქვს უძრავ ქონებაზე მიდევნების თვისება. ერთად-

ერთი მოთხოვნა ახალი მესაკუთრის მიმართ გამოსყიდვის უფლების დარღვევის შემთხვევაში, შემძენსა და მესაკუთრის მიმართ დადებული გარიგების ბათილობაა შემძენის არაკეთილსინდისიერების საფუძველზე.

რაც შეეხება უპირატესი შესყიდვის უფლებას, სსკ-ის 516-520 მუხლებით გათვალისწინებული წესები ითვალისწინებს მესაკუთრისა და უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს შორის სახელშეკრულებო შინაარსის ვალდებულებებს, გამოსყიდვის უფლების მსგავსად უპირატესი შესყიდვის უფლებაც არ მიჰყვება ნივთს, მასზე არ ვრცელდება უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების მიდევნების პრინციპი. უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია მიზნად ისახავს უძრავი ნივთის შემძენის მსურველ მესამე პირთა ინფორმირებულობას.

ორივე შემთხვევაში საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაციის მიზანია უძრავ ქონებაზე სამართლებრივი მდგომარეობის საჯაროობა, რათა არასწორი ინფორმაცია არ გახდეს ბათილი გარიგების დადების საფუძველი. ორივე სახის უფლების რეგისტრაცია მიზნად ისახავს მესაკუთრის პერსონალური ვალდებულებების შესრულების არსებობის საჯაროობას. აღნიშნული სახის ვალდებულებათა რეგისტრაციის მიზანია აცნობოს მესამე პირებს უძრავი ნივთის განკარგვის შეზღუდვის შესახებ. შემძენის ინფორმირებულობა რეგისტრირებულ ვალდებულებებთან დაკავშირებით გამორიცხავს მის კეთილსინდისიერებას. საქართველოს კანონმდებლობით საკუთრებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებაზე არ ვრცელდება მიდევნების პრინციპი.

აღნიშნული საკითხის განსხვავებულ მოწესრიგებას ვხვდებით ევროპულ კანონმდებლობაში. უპირატესი შესყიდვის უფლებას ევროპული სამოქალაქო კოდექსების სანივთო უფლებათა სისტემაში მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია. კონტინენტური ევროპის ქვეყნების კერძო სამართალში უპირატესი შესყიდვის უფლების სამართლებრივი მოწესრიგების თვალსაზრისით საერთო მიდგომები არსებობს.

უპირატესი შესყიდვის უფლება პანდექტური სწავლების წყალობით ჩამოყალიბდა, როგორც აბსოლუტური და სანივთო შინაარსის მატარებელი უფლება, რომელიც როგორც შეზღუდუ-

3 იხ. ჩიტოშვილი თ., 2013. გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი. ბესარიონ ზოიძის 60 საიუბილეო კრებული, გვ. 367-385.

ლი სანივთო უფლების სახით აისახა გსკ-ში და ავსტრიის ზოგად სკ-ში, XX საუკუნის ბოლოს კი ის ასახულ იქნა ჩეხეთის, ესტონეთის, ლატვიის სამოქალაქო კოდექსებში.

უპირატესი შესყიდვის უფლების სანივთო შინაარსი გულისხმობს უფლებამოსილი პირის აბსოლუტურ უფლებას, ყველა სხვა პირთან შედარებით, უძრავი ნივთის გასხვისების შემთხვევაში, უპირატესად მოიპოვოს მასზე საკუთრების უფლება, ხოლო უფლების დარღვევის შემთხვევაში — მესაკუთრის ნებისაგან დამოუკიდებლად მოითხოვოს ნივთის მფლობელობაში გადაცემა.

პანდექტური სწავლების მიერ მოხდა უპირატესი შესყიდვის უფლების აღიარება როგორც დამოუკიდებელი სანივთო უფლების, რომელიც არ არის გაერთიანებული სხვა სახის სანივთო უფლებათა ჯგუფში, ისევე როგორც არ განიხილება როგორც საკუთრების შეზღუდვის უფლება. მეორე, მოხდა უპირატესი შესყიდვის უფლების განსხვავება იმის მიხედვით, თუ რომელ საგანზე ხდება მისი წარმოშობა - უძრავ თუ მოძრავ ნივთზე.

მოძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლება დგინდება როგორც ვალდებულებითი უფლება. უპირატესი შესყიდვის უფლების განუხორციელებლობის შემთხვევაში უფლებამოსილი პირის ინტერესების დაცვა ხდება კომპენსაციით, ზიანის ანაზღაურებით და ა.შ.

უძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლება მიიჩნევა სანივთო უფლებად, რომლის დადგენა ხდება ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ობიექტზე (რაც სპეციალურობის პრინციპის გამოვლინებად უნდა მივიჩნიოთ). უფლებამოსილი პირის დაკმაყოფილება ხდება მხოლოდ ამ ნივთით, სანივთო სამართლებრივი დაცვის გზით (მაგალითად ვინდიკაციის მეშვეობით). უძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლების სანივთო ხასიათის დასასაბუთებლად მნიშვნელოვან ფაქტად განიხილება საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაცია, რომელიც თავისი იურიდიული ძალით უთანაბრდება წინასწარ ჩანაწერს (იხ. გსკ-ის 1098-ე პარაგრაფის მე-2 ნაწილი), რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების გადაცემაზე მოთხოვნის ნამდვილობას.

გერმანიის სკ-ში სანივთო უპირატესი შესყიდვის უფლებას დათმობილი აქვს მესამე წიგ-

ნის „სანივთო სამართლის“ 1094-1104-ე პარაგრაფები, ხოლო ვალდებულებითი შინაარსის უპირატესი შესყიდვის უფლებას აწესრიგებს მეორე წიგნში „ვალდებულებით სამართალში“ არსებული 463-473-ე პარაგრაფები.

ავსტრიის ზოგადი სკ-ში უპირატესი შესყიდვის უფლების მარეგულირებელი ნორმები განთავსებულია ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თავში, კერძოდ, ნასყიდობის პირობების თავში. ხოლო 1073-ე პარაგრაფის თანახმად, უძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლება მიიჩნევა სანივთო უფლებად და ექვემდებარება უძრავი ქონების კადასტრში რეგისტრაციას.

ლატვიის სამოქალაქო კანონის 1381-ე მუხლის 2 აბზაცით, უპირატესი შესყიდვის უფლება, როგორც სანივთო უფლება, ექვემდებარება საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციას, ხოლო 2060-2063-ე მუხლებით რეგულირდება უპირატესი შესყიდვის უფლება, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობა.

ესტონეთის „სანივთო უფლებათა“ შესახებ კანონი მას განიხილავს როგორც სანივთო უფლებას.

შვეიცარიის კანონმდებლობით უპირატესი შესყიდვის უფლება, ევროპული ქვეყნების კანონმდებლობისაგან განსხვავებულად, არის მონესრიგებული, კერძოდ, შვეიცარიის კანონმდებლობით უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე ვრცელდება სანივთო უფლებათა ზოგიერთი ელემენტი, თუმცა იგი განიხილება არა სანივთო უფლებად, არამედ, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვა. შვეიცარიის სკ-ში უპირატესი შესყიდვის უფლება, მოთავსებულია სანივთო სამართლის მე-4 ნაწილში (საკუთრების უფლების შინაარსი და შეზღუდვები). უძრავ ნივთზე უპირატესი შესყიდვის უფლებას ახასიათებს სანივთო სამართლებრივი ელემენტები. კერძოდ, შსკ-ის 681ა-365-ე მუხლების თანახმად უფლებამოსილმა პირმა შესაძლებელია წარუდგინოს მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის ნები-სმიერ შემქნის. 681ბ-366-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უპირატესი შესყიდვის უფლება რეგისტრირდება საადგილმამულო წიგნში.

საფრანგეთის კანონმდებლობით უპირატესი შესყიდვის უფლება იწოდება - „უპირატესი წარდგენის“ სახელწოდებით, რომელიც

მონესრიგებულია საფ.სკ-ის 831-842-ე მუხლებით. მისი შინაარსი ითვალისწინებს მეუღლის ან ნებისმიერი მემკვიდრის მიერ საკუთრების უფლების უპირატესად მოპოვებას. მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებლობით პირდაპირ არ ხდება ამაზე მითითება, უპირატესი შესყიდვის უფლება იურიდიულ ლიტერატურაში მოიხსენიება, როგორც სანივთო უფლება.⁴

დასკვნა

საქართველოს ასეულობით მოქალაქეს ადგება მნიშვნელოვანი მატერიალური ზიანი არასწორი სარეგისტრაციო მოთხოვნებისა და არაზუსტი უფლებრივი კატეგორიების შემოღებით, რომელთა შეფასების სიზუსტეს ვერც სასამართლო ვერ უზრუნველყოფს. ამას ემატება მთელ რიგ საკითხებთან დაკავშირებით საკანონმდებლო ხარვეზები. სამომავლო საკუთრების უფლების სანივთო უფლებად არალიარებისა და კერძო სამართლის პრინციპების უარყოფით სასამართლოს გამოაქვს არასწორი გადანყვეტილება, რაც ხელყოფს სამოქალაქო ბრუნვის მონანილეთა ინტერესებს.

წინამდებარე ანალიზის საფუძველზე მართლმსაჯულების განვითარებისა და ხელშეწყობის მიზნით სასურველია კანონმდებლობაში ზუსტად განისაზღვროს, რას ნიშნავს საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, რომელი სამართლებრივი აქტების (გარიგებების) საფუძველზე მოხდება მისი წარმოშობა, რეგისტრაციის სავალდებულოება ანიჭებს თუ არა მას სანივთო სამართლებრივ სტატუსს, თუ გულისხმობს მხოლოდ მესაკუთრის პერსონალურ ვალდებულებას, რომელსაც არ აქვს უძრავ ქონებაზე მიდევნების თვისება. სარეგისტრაციო კანონმდებლობით მკაფიოდ უნდა გაიმიჯნოს

საკუთრებასთან დაკავშირებული შეზღუდვებისა და ვალდებულებების ურთიერთმიმართების საკითხი. ასევე სასურველია საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისა და სამომავლო საკუთრების, როგორც სანივთო უფლების, საკანონმდებლო გამიჯვნა მომავალში სამომავლო მესაკუთრეთა დაცვის მიზნით. უნდა დაკონკრეტდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით უფლების წინასწარი რეგისტრაციის საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები არის სანივთო, თუ ვალდებულებითი უფლებები. ასევე, სამომავლო მესაკუთრეების უფლებების დაცვის კუთხით სასურველია საჯარო რეესტრს კანონმდებლობით აეკრძალოს საპროექტო დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში მინის ნაკვეთზე, სამომავლო უძრავ ქონებაზე, უფლების წინასწარი რეგისტრაცია. კანონმდებლობით მკაფიოდ უნდა გაიმიჯნოს უზრუნველყოფილ და არაუზრუნველყოფილ კრედიტორზე რეგისტრირებულ უფლებათა მიდევნების წესები. არაუზრუნველყოფილ კრედიტორზე, როგორც კანონისმიერ უფლებამონაცვლეზე, უცვლელი სახით უნდა გადავიდეს საკუთრების უფლების წარმოშობამდე უძრავ ქონებაზე არსებული მონაცემები. სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში არაუზრუნველყოფილი კრედიტორი არ აფასებს მხარის ქონებრივი პასუხისმგებლობის ფარგლებს, ხოლო მისი საკუთრების უფლების წარმოშობა გავლენას არ უნდა ახდენდეს უძრავ ქონებასთან რეგისტრაციით დაკავშირებულ პირების უფლებრივ მდგომარეობაზე. აღნიშნული საკითხის კანონმდებლობით ზედმინეწით სიზუსტით მონესრიგება უზრუნველყოფს სასამართლო დავების შემცირებას.

4 იხ. Емелькина И., 2011. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М. Волтерс-Клувер, ст. 213-233.

FUTURE OWNERSHIP RIGHT RECOGNITION PROBLEMS IN GEORGIAN JUSTICE

თამარ შოთაძე

Tamar Shotadze

*Doctor of Law, Tbilisi State University, Faculty of law,
Assistant - professor of Private law, Attorney*

REZUME

Key words:

OWNERSHIP, RIGHT, ESTATE

Aim of the present article is to provide critical analysis of the court ruling with respect to recognition of future ownership right as property right and the given category of right. Article reviews ruling of the Board of Administrative Cases of Tbilisi Court of Appeal dated June 5th, 2012. Purpose of the article is to determine status of rights to real estate with consideration of fundamental principles of Georgian and European Private Law because granting inaccurate legal evaluation to registered references to real estate leads to incorrect and unqualified resolution of dispute. Development of economic relations necessitated association of number of references to real estate legal status of which is not defined by law-makers in advance, though hundreds of citizens are mistaken as this gives

rise to assumption that everything being registered under public administrative act will be supported and defended by the state. Unfortunately, this is not the main point that has been demonstrated during construction related relationships where hundreds of thousands of obligations fulfilled by citizens remained unprotected by reason that state fails to provide exact assessment of future owner's status. Purpose of each such citizen was to acquire title to individual area in exchange for obligations fulfilled by 100%. Future title was related not to personal demands of a builder but to transfer of title to real estate that by its content is property demand and respectively, a property right related to property.

Notes:

1. Chanturia L., 2001. Ownership of immovable things, (Comparative Study), (on the example of German law). second edition, PP. 111-119. (GEO)
2. Chechelashvili Z., 2004. Assignment of claim and transfer of debt (Comparative Study). PP.144-146. (GEO)
3. Chitoshvili T., 2013. Redemption and option, as the right to own and basis of transfer. Bessarion Zoidze 60 Anniversary Collection, PP. 367-385. (GEO)
4. Emelkina I., 2011. System of limited real rights on land. M. Wolters-Kluwer, PP. 213-233. (RUS)