

თავი 3 . გარიგებები

შინაარსი

- ❖ გარიგებები;
- ❖ ქონება – მფლობელობა, საკუთრება;
- ❖ სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა.

3.1. გარიგებები

თემის შინაარსი:

- გარიგების შინაარსი;
- გარიგებები სახეების მიხედვით;
- გარიგებების რეგისტრაცია;
- წარმომადგენლის ფუნქცია.

მიზანი:

- გავარკვიოთ რა სახის ურთიერთობები ჩაითვლება გარიგებად;
- იცავს თუ არა გარიგებებში კანონი პირს;
- გავეცნოთ წარმომადგენლის როლს გარიგებებში.

სამართლებრივ ურთიერთობათა ის ნაწილი, რომელსაც შეთანხმებით ხასიათი აქვს და რომელშიც ფიქსირდება – პირის მხრიდან (ყველა მონაწილე მხრიდან) – ნების გამოვლენა – არის **გარიგება**. სამოქალაქო კოდექსი მას შემდენიერად განსაზღვრავს:

▲ გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის – წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ”. ▼

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.50)

განმარტებაში საუბარია – ნების გამოვლენაზე, რომელიც აუცილებლად უნდა იყოს **„გონივრული განსჯის შედეგად“** (იხ. სამოქ. კოდ. მ. 52), რაც ხაზს უსვამს გარიგების დამდები პირის მხრიდან საკუთარი ქცევის გაცნობიერებასა და მიუთითებს რომ – ნების გამოვლენა უნდა იყოს რეალური. სამოქალაქო კოდექსის ნორმები ნამდვილად თვლის ნების გამოვლენას იმ მომენტიდან, როცა მეორე მხარეს მიუვა, იმ შემთხვევაში, თუკი გარიგების ტიპი მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.51(1))

გარიგება ეს არის შეთანხმება პირთა შორის, რომელიც შეიძლება იყოს 2, 3, ან თუნდაც 1, მაგრამ ერთის შემთხვევაში – ეს არ იქნება შეთანხმება, არამედ – ნების გამოვლენა ცალი მხრიდან.

„გარიგება“ – ზოგადი ტერმინია და თავის თავში ბევრი სხვა სახის ურთიერთობებსაც და მოიაზრებს.

მაგ. სხვა არის გარიგება, სხვა ხელშეკრულება. ყველა გარიგება არ არის ხელშეკრულება, რადგან გარიგება შეიძლება იყოს მხოლოდ ერთი მხარის მიერ გამოვლენილი, როცა ხელშეკრულება არის მინიმუმ 2 პირს შორის ურთიერთობა.

სიტყვები გარიგების განმარტებიდან – „მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ“ – გულისხმობს რომ მხოლოდ მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება არ არის საკმარისი.

3.1. გარიგებები

თემის შინაარსი:

- გარიგების შინაარსი;
- გარიგებები სახეების მიხედვით;
- გარიგებების რეგისტრაცია;
- წარმომადგენლის ფუნქცია.

მიზანი:

- გაგარკვიოთ რა სახის ურთიერთობები ჩაითვლება გარიგებად;
- იცავს თუ არა გარიგებებში კანონი პირს;
- გავეცნოთ წარმომადგენლის როლს გარიგებებში.

სამართლებრივ ურთიერთობათა ის ნაწილი, რომელსაც შეთანხმებით ხასიათი აქვს და რომელშიც ფიქსირდება – პირის მხრიდან (ყველა მონაწილე მხრიდან) - ნების გამოვლენა - არის **გარიგება**. სამოქალაქო კოდექსი მას შემდენაირად განსაზღვრავს:

▲ გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის – წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ”. ▼

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.50)

განმარტებაში საუბარია – ნების გამოვლენაზე, რომელიც აუცილებლად უნდა იყოს **„გონივრული განსჯის შედეგად“** (იხ: საქ. კოდ. მ 52), რაც ხაზს უსვამს გარიგების დამდები პირის მხრიდან საკუთარი ქცევის გაცნობიერებასა და მიუთითებს რომ – ნების გამოვლენა უნდა იყოს რეალური. სამოქალაქო კოდექსის ნორმები ნამდვილად თვლის ნების გამოვლენას იმ მომენტიდან, როცა მეორე მხარეს მიუვა, იმ შემთხვევაში, თუკი გარიგების ტიპი მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.51(1))

გარიგება ეს არის შეთანხმება პირთა შორის, რომელიც შეიძლება იყოს 2, 3, ან თუნდაც 1, მაგრამ ერთის შემთხვევაში – ეს არ იქნება შეთანხმება, არამედ – ნების გამოვლენა ცალი მხრიდან.

„გარიგება“ – ზოგადი ტერმინია და თავის თავში ბევრი სხვა სახის ურთიერთობებსაც და მოიაზრებს.

მაგ. სხვა არის გარიგება, სხვა ხელშეკრულება. ყველა გარიგება არ არის ხელშეკრულება, რადგან გარიგება შეიძლება იყოს მხოლოდ ერთი მხარის მიერ გამოვლენილი, როცა ხელშეკრულება არის მინიმუმ 2 პირს შორის ურთიერთობა.

სიტყვები გარიგების განმარტებიდან – „მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ” – გულისხმობს რომ მხოლოდ მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება არ არის საკმარისი.

იმისათვის რომ გარიგება დაერქვას მას და დადგეს სამართლებრივი შედეგი, ურთიერთობა აუცილებლად უნდა წარმოიშვას, შეიცვალოს, ან შეწყდეს.

ფორმა შეიძლება იყოს:

- ზეპირი;
- წერილობითი (კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით).

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.69)

გარიგებები სამოქალაქო კოდექსის ის ნაწილია, სადაც კარგადაა გამოკვეთილი პირის პრევენცია არასამართლებრივი შედეგებისაგან.

სამოქალაქო კოდექსი გამოყოფს გარიგებების 3 ძირითად ტიპს:

- ბათილი გარიგებებს;
- საცილო გარიგებებს;
- პირობით გარიგებებს.

ბათილია გარიგებები:

- თუ ვერ დგინდება შინაარსი;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.53)

- არღვევს კანონს, საჯარო წესრიგს, ზნეობის ნორმებს;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.54)

- განსაზღვრულ შესრულებებსა და ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.55(1))

- თუ პირველმა მხარემ ისარგებლა მეორე მხარის გამოუცდელით და გულუბრყვილობით;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.55(მ));

- ერთი მხარის მიერ მეორეზე ზეგავლენის ბოროტად გამოყენებით;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.55(2))

- მოჩვენებითი (იურიდიული შედეგის მოლოდინის გარეშე);

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.56(1))

- თვალთმაქცური;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.56(2))

- ნების არასერიოზული გამოვლენით (ზემრობით – გაგების მოლოდინით);

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.57(1))

- მცირეწლოვანის ან ქმდეუნარიანის მიერ გამოვლენილი ნება;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.58(2))

- დროებით ცნობიერება დაკარგულის ან ფსიქიკურად მოშლილი პირის გამოვლინება;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.58(2))

- სულით ავადმყოფის მიერ გამოვლენილი ნება (თუნდაც საზოგადოებას არ ყავდეს აღიარებულად);

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.58(3))

- ფორმის დაუცველად;
- საცილო გარიგება (ბათილია დადების მომენტიდანვე);
- არასრულწლოვანის მიერ დადებული (კანონიერი წარმომადგენლის თანხმობის გარეშე)

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.66 იხილეთ ეს მუხლი დაწვრილებით).

საცილო გარიგებები - ბათილი გარიგებების ერთ-ერთი ქვესახეა.

ასეთ გარიგებად კანონი ასახელებს:

- შეცდომით დადებულ გარიგებებს;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.72-80)

- მოტყუებით დადებულ გარიგებებს;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.81 – 84)

- იძულებით დადებულ გარიგებებს.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.85 -89)

პირობითი გარიგებები გულისხმობს:

“როცა გარიგება დამოკიდებულია სამომავლო და უცნობ მოვლენებზე“

(იხ.სამკოდქსი მ.90-98)

ზოგ გარიგებებს, გარდა ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით გაფორმებისა და ჭირდება უფრო მეტი სამართლებრივი დაცვა და სიმყარე. ამიტომ არსებობს ასეთი ორგანო (საჯარო) – “საჯარო რეესტრი”, სადაც მხარეები არარეგისტრირებენ თავიანთ უფლებებს. ეს რეგისტრირებული მონაცემები საჭიროა გასაცნობად ყველა პირისათვის და მათ მიმართ არსებობს ასეთი – “უტყუარობის და სისრულის პრეზუმცია” (ვარაუდი). კერძოდ: რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა”.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.312 (1)).

რეესტრში წარდგენილ უნდა იქნეს – მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმება. მხარეები თავიანთ ნებას ავლენენ ხემოწერითი დადასტურებით.

„გარიგებები ძალაში შედის მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან“ (იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.311(3)), თუმცა ეს ეხება მხოლოდ იმ გარიგებებს, რომელთა რეგისტრაციასაც კანონი მოითხოვს საჯარო რეესტრში.

წარმომადგენლობა გარიგებებში:

წარმომადგენლობის სამართლებრივი დაშვება, შეიძლება ითქვას დიდი კომფორტია სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე პირებისათვის.

თუ გავიხსენებთ - შეზღუდულ ქმედუნარიან და ქმედუნარო ფიზიკურ პირებს, ვნახავთ, რომ მათ თავიანთი უფლებების განსახორციელებლად, ნების გამოსავლენად ესაჭიროებათ კანონიერი წარმომადგენელი (მეურვე).

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.15,16,14).

მათი ნების გამოვლენის დამოუკიდებლობის შეზღუდვა, კანონმა შეუმსუბუქა კანონიერი წარმომადგენლის დახმარებით და ჩათვალა, რომ უსამართლო იქნებოდა თუკი ეს პირები დარჩებოდნენ საერთოდ ნების გამოვლენის უფლების გარეშე, მაგრამ ამავე დროს დაუნიშნა პირი, რომელიც შეამოწმებდა რამდენად მიზანშეწონილი და ნორმალურია მათი ნების გამოვლენა და მიანიჭა წარმომადგენელს თანხმობის ან უარის თქმის უფლებამოსილება.

ასეთ შემთხვევას ეწოდება – **“კანონიერი წარმომადგენლობა”** – ანუ როდესაც კანონი, ნორმების მეშვეობით წინასწარვე განსაზღვრავს კონკრეტულ პირების მიმართ – **წარმომადგენლის** ყოლას.

წარმომადგენლობის მეორე შემთხვევაა – **“წარმომადგენლობა დავალებიდან”** – ანუ როდესაც პირი თავად გამოხატავს ნებას, რომ მისი უფლებები სხვამ განახორციელოს და ამას ოფიციალურ უფლებამოსილებას ანიჭებს, რაც ხდება ამ მინდობილობის საფუძველზე. **(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.103.(1)).** შედეგად შეიძლება ვიმსჯელოთ რომ ამ დროს ხდება მხარეებს შორის შეთანხმება – **გარიგება** – წარმომადგენელსა და ამ უფლებამოსილების გამცემ პირს შორის.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ არსებობს შემთხვევები, როდესაც კანონი კრძალავს წარმომადგენლობას და მოითხოვს უშუალოდ პირადად პირის მიერ გამოვლენილ ნებას. მაგ: ანდერძის შედგენა წარმომადგენლის მეშვეობით არ დაიშვება, იგი პირმა პირადად უნდა შეადგინოს.

იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.1246).

ამ ურთიერთობაში მონაწილეობს სამი პირი:

1. წარმომადგენლობის უფლებამოსილების გამცემი პირი;
2. წარმომადგენელი;
3. II მხარე.

ამ 3 პირიდან, მხარეა მხოლოდ 2: წარმომადგენელი პირი და მეორე მხარე, ვისთანაც გარიგება იდება. რაც შეეხება – წარმომადგენელს, იგი მხარე არ არის, რადგან სამოქალაქო კოდექსი გვეუბნება, რომ უფლებები და ვალდებულებები წარმოემშობათ მხოლოდ წარმომადგენელ პირს **(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.104. (1)).** ე.ი. თუკი წარმომადგენელს არ წარმოემშობა ამ გარიგებით – უფლებები და ვალდებულებები – მხარეც არ არის.

მიუხედავად იმისა რომ შეზღუდულ ქმედუნარიან პირს ბევრი უფლებები შეზღუდულიაქ დამოუკიდებლად განახორციელოს უფლებები და ვალდებულებები, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს, რომ ასეთი პირის გამოსვლა – წარმომადგენლის სტატუსით – გამოიწვევს

სამართლებრივ შედეგებს, ისევე, როგორც ჩვეულებრივი სრული ქმედუნარიანი პირის მიერ განხორციელებული წარმომადგენლობა.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.105)

წარმომადგენლობითი **უფლებამოსილების გაქარწყლება** (ასეთი სიტყვებით მოიხსენიებს ამ ურთიერთობის დასრულებას სამოქალაქო კოდექსი) ხდება შემდეგი საფუძვლებით:

- ვადის გასვლით;
- უფლებამოსილი პირის უარით;
- გამცემი პირის მიერ ამ უფლებამოსილების გაუქმებით;
- უფლებამოსილების გამცემი პირის გარდაცვალებით ან ქმედუნარიანობის დადგომით, თუ შეთანხმებით სხვა რამ არა არის გათვალისწინებული;
- შესრულებით.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.109)

როდესაც ეს ურთიერთობა დასრულდება, წარმომადგენელს კანონი ავალდებულებს – წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მინდობილობა, პროკურა) დაუბრუნოს მის გამცემს.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.110)

3 . 2 . ქონება, მფლობელობა, საკუთრება

თემის შინაარსი:

- რა არის ქონება;
- რა როლი აქვს ქონებას სამართლებრივ სივრცეში;
- როგორ გავმიჯნოთ 2 ტერმინი: მფლობელობა და საკუთრება.

მიზანი:

- იცოდეთ სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში რა ჩაითვლება საკუთრებად;
- გაიგნოთ ქონებისადმი პირის სხვადასხვაგვარი დამოკიდებულებები;
- ფლობდეთ ინფორმაციას ქონებასთან მიმართებაში რომელი უფლებების რეგისტრაციაა სავალდებულო.

ქონება პირველად შეგვხვდა – “ იურიდიული პირების” განმარტებაში, როგორც მისი ერთ-ერთი აუცილებელი შემადგენელი ნაწილი. სადაც იგი განხილულ იქნა, როგორც **ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად**.

სამოქალაქო სამართალში ქონებას – ფართო გაგება აქვს:

▲ “ქონება არის ყველა:

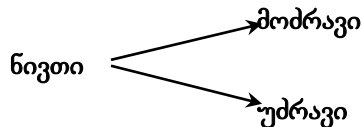
- 1) ნივთი; და
- 2) არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა:
 - ფალობა;

- სარგებლობა;
- განკარგვა.

შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს არ არის აკრძალული კანონით და არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს”. ▽

(იხ: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მ. 147)

განმარტებიდან ნათლად ჩანს რომ, ქონება შეიძლება იყოს – როგორც მატერიალური , ასევე არამატერიალურიც. მისი მატერიალური გამოხატულებაა:



△ უძრავი ნივთებს მიეკუთვნება – მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა – ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. ▽

(საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი – მ.149)

უძრავ ნივთს გააჩნია:

- არსებითი შემადგენელი ნაწილი;
- საკუთვნებელი.

იურიდიული თვალსაზრისით მათი არსის გაგება მნიშვნელოვანია.

უძრავ ნივთთან დაკავშირებულია უფლებები, რომელიც ვრცელდება და მოქმედებს მასზე. შესაბამისად ეს უფლებები, რომელიც კონკრეტულ უძრავ ნივთს უკავშირდება შეიძლება ვრცელდებოდეს ან არ ვრცელდებოდეს - არსებით შემადგენელ ნაწილზე და საკუთვნებელზე.

(იხილეთ სამოქალაქო კოდექსი მ.150;151)

რაც შეეხება ქონების ერთ- ერთ სახეობას – “არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს”, მას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი შემდეგნაირად განმარტავს:

△ ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საამისოდ, რომ მათ მფლობელს – შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე. ▽

ქონების განმარტებიდან კარგად ჩანს, რომ – ქონება ეწოდება იმ ნივთებს და არამატერიალურ სიკეთეებს, რომელთა:

- ფლობა
 - სარგებლობა
 - განკარგვა
- } იქნება შესაძლებელი პირთა მხრიდან

შედეგად შეიძლება ვიმსჯელოთ, რომ ნებისმიერი ქონების – ფლობა ან მესაკუთრეობა, ასევე სარგებლის მიღება და განკარგვა უნდა იყოს შესაძლებელი, ანუ ის რაიმე სარგებლის, უფლების, მოთხოვნის – მომტანი უნდა იყოს პირისთვის. ქონების განმარტების ბოლო წინადადებიდან: ”თუკი ეს კანონით არ არის აკრძალული ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს” – გულისხმობს, რომ რეალურად არსებობს ისეთი ქონება, ნივთები, რომელზეც არ შეიძლება გავრცელდეს სხვადასხვა უფლებები.

მაგალითი:

ქონება ზოგადად შეიძლება იყოს, როგორც მფლობელობის, ასევე საკუთრების ობიექტი. მფლობელობას სამოქალაქო კოდექსი შემდეგნაირად განმარტავს:

▲ **მფლობელობა წარმოიშობა** – ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით” თუმა მასში არ შედიან ის პირები, რომლებიც შეიძლება ფლობდნენ ნივთს, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ. მფლობელად ჩაითვლება მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი. ▼

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.155.(1,2))

ასევე სამოქალაქო კოდექსის 158 –ე მუხლი ამბობს, რომ:

“ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე“ **(იხ. სამოქ. კოდექსი მ.158 (მ))**, თუკი რეესტრის მონაცემებით არ დასტურდება საწინააღმდეგო. ასეთი ვარაუდი (პრეზუმცია) მესაკუთრედ ყოფნის არ ვრცელდება ძველი მფლობელის მიმართ, თუკი ნივთი გავიდა მისი მფლობელობიდან. პირის მიერ ნივთის **მფლობელობა წყდება**, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს მასზე ბატონობას.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.156)

საკუთრება - უფრო მეტად კი კერძო საკუთრება, შეიძლება ჩაითვალოს, როგორც ბოლო საუკუნის და ბოლო ეპოქის – დიდ მონაპოვრად, შესაბამისად მისი არსებობა სამოქალაქო კოდექსში, კიდევ უფრო ხაზს უსვამს პირის უფლებების აღიარებას, რომ ადამიანი შეიძლება იყოს “მესაკუთრე”. სამოქალაქო კოდექსი შემდეგნაირად განსაზღვრავს მის განმარტებას:

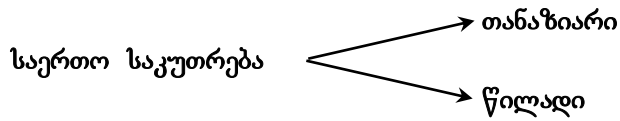
▲ **მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს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

“უფლების ბოროტად გამოყენებად კი ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც – მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია”.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.170(2)).

მიუხედავად იმისა რომ სამოქალაქო კოდექსი ახსენებს – პირის უფლებას იყოს მესაკუთრე, ეს უფლება გარკვეულწილად შეზღუდულია და დამოკიდებულია სხვადასხვა პირობებზე.

საკუთრებას აქვს სხვადასხვაგვარი გამოსატულება იგი შეიძლება იყოს:



როდესაც ხდება საკუთრების უფლების შეძენა, მოძრავი და უძრავი ნივთის შემთხვევაში გარიგების ფორმა უნდა იყოს:

- მოძრავი ნივთის შემთხვევაში:
 - ა) პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით;
 - ბ) არაპირდაპირი მფლობელობისას ხელშეკრულებით.
- უძრავი ნივთის შემთხვევაში: გარიგების წერილობითი ფორმით.

3 . 3 . სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

თემის შინაარსი:

- შესავალი;
- აღნაგობა;
- უზურფრუქტი;
- სერვიტუტი;
- გირავნობა;
- იპოთეკა.

თემის მიზანი:

- იხილეთ, დაიშვება თუარა საკუთრების უფლების შეზღუდვა;
- რა არის აღნაგობა და რა როლი აქვს მას;
- რა არის უზურფრუქტი;
- რა არის სერვიტუტი;
- გავცნოთ გათვალისწინებულია თუ არა სამართალში ისეთი საშუალებები, რითაც მოხდება მოთხოვნის უზრუნველყოფა.

როგორც წინა თავში ვახსენეთ საკუთრება ვერ ჩაითვლება აბსოლიტურ უფლებად და ყველა შემთხვევაში იგი შეუზღუდავი არ არის. და ისეთი შეზღუდვა, რომელიც მხარეთა ნების გამოვლენის შედეგია, ანუ გარიგების საფუძველზე ხდება – შეიძლება იყოს გარკვეული სარგებლობის მომტანი. ასეთი სახის გარიგებები სამართლებრივად გარანტიას აძლევს მათ მონაწილე პირებს, კერძოდ, ურთიერთობები უფრო გაადვილებული და უზრუნველყოფილია და სარგებლობენ ისეთი სახის გარიგებებით, როგორიცაა მაგალითად

აღნაგობა, უზურფერუქტი, სერვიტუტი, ოპოთეკა, გირავნობა. კანონი ავალდებულებს პირებს ამ უფლებების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

განვიხილოთ თითოეული მათგანი:

აღნაგობას – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ახასიათებს შემდეგნაირად:

▲ მიწის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში, ისე რომ, მას ქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნის, გაქირავების უფლება. ▼

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.233(1))

ამ ურთიერთობაში ერთი მხარე მეორეს გადასცემს „მიწის ნაკვეთს ვადიან სარგებლობაში, რომელზეც (ან მის ქვეშ) უნდა აღმართოს ნაგებობა რომელიც ითვლება ამ უფლების შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება – აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად.“

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.234.(2))

აქ კარგად იკვეთება ამ ურთიერთობის განსახვავებული ხასიათი. იგი მოიცავს – „უფლებათა მთელ კომპლექსს“.

1. ნაგებობების აღმართვის უფლება;
2. გასხვისება;
3. მემკვიდრეობით გადაცემა;
4. თხოვნა;
5. გაქირავება.

აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება 99 წლით, რაც ლოგიკურს ხდის ამ უფლების აღჭურვას სხვა დამატებით უფლებითაც (გასხვისება, გაქირავება).

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი. მ.233(3)).

აღნაგობის უფლება შეიძლება იყოს, როგორც სასყიდლიანი , ასევე უსასყიდლო.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი. მ.236(1)).

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს ის ფაქტიც, რომ სამოქალაქო კოდექსის 237-ე მუხლი ამბობს, რომ: „აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე – არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად და ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს“- რაც გულისხმობს: იმ შემთხვევაში, თუკი მესაკუთრე თავის ქონებას დატვირთავს სხვა უფლებით, არამესაკუთრეთა შორის – პირველი უფლება ექნება მეაღნაგეს.

აღნაგობის უფლება არ ისპობა მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით“.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი. მ.238(2)).

▲ უზურფერუქტი - უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ

დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსაზღვრებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება.

ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზურფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ზღება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობის მონაწილე. ▽

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი. მ.242)

აღნიშნული ურთიერთობა შეიძლება იყოს:

- სასყიდლიანი;
- უსასყიდლო.

გადის მიხედვით უზურფრუქტი შეიძლება იყოს:

- დროებითი;
- მიმდების (უზურფრუქტუარის) სიცოცხლის ხანგრძლივობის მანძილზე.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი მ.244).

უზურფრუქტუარს ევალება:

- შეინარჩუნოს უძრავი ქონება;
- დაუკითხავად არ შეცვალოს სარგებლობის მიზანი;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი მ.245(2))

- დაზიანების ან განადგურებისას შეატყობინოს მესაკუთრეს;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი მ.245(6))

- დააზღვიოს ნივთი, თუკი ეს ხელშეკრულებითაა გათვალისწინებული.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი მ.245 (5))

საკუთრების უფლების განსაკუთრებული შეზღუდვა ყველაზე მნიშვნელოვანად გამოხატულია – სერვიტუტის უფლებაში, რომლის საფუძველზეც:

△ მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ”. ▽

(იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი. მ. 247(1))

თუმცა - სერვიტუტის შესახებ ერთ-ერთ მუხლი გვეუბნება, რომ - „სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეღავათს” (იხ. საქ. სამოქ. კოდექსი მ.248 (1)), რაც კიდევ უფრო მიაწინებს, რომ – “უფლებამოსილმა” პირმა უნდა დაადასტუროს საკუთარი მოთხოვნა, იმისათვის რომ ამ უფლებით ისარგებლოს.

„სხვისი საკუთრების შეზღუდულ სარგებლობას მიეკუთვნება ასევე:

1. იპოთეკა;
2. გირავნობა.

თუმცა აღნიშნული სტატუსის გარდა მათ აქვთ კიდევ ერთი სტატუსი: - “ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალება”.

იპოთეკისა და გირავნობის საშუალებით ხდება “ მოთხოვნის უზრუნველყოფა” სამოქალაქო კოდექსი გირავნობას განმარტავს როგორც:

△ მოვალის ან მესამე პირს მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის სხვა პირთათვის გადაცემა დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, ისე რომ კრედიტორი იძენს უფლებას – დაიკამყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით- მისი საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. ▽

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.254)

მოგირავნეს აქვს თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ მ.254 (2)).

გირავნობა უზრუნველყოფს:

- მოთხოვნას;
- პროცენტს;
- პირგასამტეხლოს;
- ქონების მოვლა - პატრონობის ხარჯებს;
- სასამართლოს ხარჯებს;
- რეალიზაციის ხარჯებს;
- თუმცა შეიძლება მხარეთა შეთანხმებით სხვა პირობებიც იყოს გათვალისწინებული.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ მ.256(1))

განმარტებიდან ჩანს რომ, ამ ურთიერთობის საგანი არის:

- მოძრავი ნივთი;
- არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

გირავნობა არსებობს 2 სახით:

- 1) მფლობელობით – მესამე პირის მფლობელობაში გადაცემის გზით;

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ მ.257(1))

- 2) რეგისტრირებული – გარიგების წერილობითი ფორმითა და რეესტრში რეგისტრირებული. (მ.258)

ასევე მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ გირავნობის უფლებით დატვირთვა რამოდენიმეჯერ არის შესაძლებელი, რიგითობა კი განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციო წარდგენის დროის შესაბამისად.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ მ.257(1))

უფლებრივად დატვირთვა შეიძლება ასევე უძრავი ნივთისა, რასაც ეწოდება “იპოთეკა”.

▲ უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ▼

ეს უფლება იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მისი რეგისტრაცია მოხდება.

თუკი მხარეები შეთანხმდებიან და ამავე დროს კრედიტორიც ითხოვს, საჯარო რეესტრი გასცემს “იპოთეკის მოწმობას” რომელიც ასევე რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ მ.289(2)).

იპოთეკის მოწმობა – ეს არის ფასიანი ქაღალდი, რომელიც ადასტურებს მისი კანონიერი წარმომადგენლის შემდეგ უფლებებს;

- მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება;
- ვალდებულების შეუსრულებლობისას მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნიდან.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.289 (1)).

3 . 4 . ვალდებულება, დელიქტი, ზიანის ანაზღაურება

თემის შინაარსი:

- ვალდებულება და მისი როლი სამართლებრივ ურთიერთობებში;
- დელიქტი;
- ზიანის ანაზღაურება.

მიზანი:

- გავეცნოთ ვალდებულებითი ურთიერთობის მონაწილე პირებს;
- ასევე გავეცნოთ ვალდებულების წარმოშობის მიზეზებს;

ვალდებულება, უფლებასთან ერთად არის სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი კომპონენტი. იგი თან ახლავს – სუბიექტებს, რომლებიც მათ გარეშე ვერ განახორციელებენ ვერანაირ ქმედებას.

ვალდებულებითი ურთიერთობა არის ორ სუბიექტს შორის წარმოშობილი ურთიერთობა, კერძოდ:

- კრედიტორი – მოთხოვნის უფლებით აღჭურვილი პირი;
- დოვალე – ვალდებულების შემსრულებელი (შეიძლება გამოიხატოს მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებაშიც).

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.316(1)).

კანონი ორივე მხარეს ავალდებულებს ერთმანეთის ქონებისა და უფლებამოსილებისადმი გამოიჩინონ განსაკუთრებული გულისხმიერება.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.316(2))

ვალდებულების წარმოშობას თავისი მიზეზები აქვს, კერძოდ:

- **წინასახელშეკრულებო ურთიერთობიდან** - (ხელშეკრულების დადებაზე მოლაპარაკების პროცესი)
- **ხელშეკრულებიდან**
- **კანონის საფუძველზე** – (მაგ: ზიანის მიყენება (დელიქტი); უსაფუძვლო გამდიდრება), ის რაც, ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს გამოთხოვილი.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ. 385) (იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.317(1))

გარდა ჩამოთვლილისა, სამოქალაქო სამართლის ნორმები ამატებს კიდევ ერთ შემთხვევას.

„ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას“ (იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.361(1)), რასაც ეწოდება **ვალდებულების არსებობის პრეზუმცია** (ვარაუდი). ეს ნორმა კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლებებს და უფრო მეტად იცავს მას.

ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს ევალებათ, რომ ვალდებულება ჩაითვალოს შესრულებულად. მათი არასრულად შესრულების ან საერთოდ შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოთხოვნის უფლების მქონე პირს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუკი მას მიაღვა ზიანი.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ. 394(1))

დელიქტური ვალდებულებიდან გამომდინარე კი ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დგება მაშინ როდესაც პირმა ჩაიდინა მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედება.

(იხ. საქ. სამოქ. კოდ. მ.992)