International Journal of Social Sciences

Caucasus International University
Volume 5, Issue 1

Journal homepage: http://journal.ciu.edu.ge/

DOI: https://doi.org/10.55367/LKHA3010

Determination of the Legal Nature of Common Property

Ana Tseradze[1]
Visiting Professor, Georgian Technical University
PhD student of CIU

A B S T R A C T

This article is devoted to determining the legal nature and essence of common property, where this institution originates from, and what its legal nature is in modern law. The article discusses the types of common property, distinguishes between joint and shared property rights, as well as key issues related to common property that concern the management of shared property and the procedure for disposing of shared property.

As for the common property of spouses, in order to protect the share of both spouses in the real estate jointly owned by the spouses, it is advisable to register these shares in the name of both spouses in the public registry; only in this way it shall become known to any, including bona fide third parties, that the property is a common property of the spouses and not the individual property of one of the spouses. The article pays special attention to the plurality of subjects determined by common property and their rights and obligations, the manifestation of legal problems caused by the common property of persons with fractional and co-ownership rights in common property and the search for ways to solve them. The interest in the issue under discussion is also due to the fact that similar legal problems were also observed in the civil legislation of the Roman-Germanic countries. Accordingly, the area of interest of the mentioned article is the study of the legislation of both Georgian and foreign countries and the characterization of the legal nature of common property, which is important both from the point of view of scientific accuracy and practicality.

Keywords: *Common ownership, Joint ownership, Shared ownership.*

[1] aceradze@gmail.com

საერთო საკუთრების სამართლებრივი ბუნების დადგენა

ანა ცერაძე
მოწვეული პროფესორი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი
CIU-ს დოქტორანტი

ა ბ ს ტ რ ა ქ ტ ი

წინამდებარე სტატია ეძღვნება საერთო საკუთრების სამართლებრივი ბუნებისა და არსის დადგენას, იმას თუ საიდან იღებს აღნიშნული ინსტიტუტი სათავეს და როგორია მისი სამართლებრივი ბუნება თანამედროვე სამართალში. სტატიაში განხილულია საერთო საკუთრების სახეები, გამიჯნულია თანაზიარი და საზიარო საკუთრების უფლებები, ასევე საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებული ისეთი საკვანძო საკითხები, რომლებიც ეხება საზიარო საგნის მართვასა და საზიარო საგნის განკარგვის წესს.

რაც შეეხება მეუღლეთა საერთო საკუთრებას, იმისათვის, რომ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებზე დაცული იყოს ორივე მეუღლის წილი, მიზანშეწონილია ამ წილების ორივე მეუღლის სახელზე აღრიცხვა საჯარო რეესტრში; მხოლოდ ამ გზით გახდება ნებისმიერი, მათ შორის, კეთილსინდისიერი მესამე პირისათვის ცნობილი, რომ სახეზეა მეუღლეთა საერთო და არა ერთ-ერთი მეუღლის ინდივიდუალური საკუთრება.

სტატიაში განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა საერთო საკუთრებით განპირობებულ სუბიექტთა სიმრავლეს და მათ უფლება-მოვალეობებს, საერთო ქონებაში წილადი და თანაზიარი საკუთრების უფლების მქონე პირთა საერთო ქონებით გამოწვეულ სამართლებრივი პრობლემების გამოვლინებას და მათი გადაჭრის გზების მოძიებას. განსახილველი საკითხისადმი ინტერესი განპირობებულია იმითაც, რომ ანალოგიური სამართლებრივი პრობლემები იკვეთა რომანულ-გერმანული ქვეყნების სამოქალაქო კონონმდებლობაშიც. შესაბამისად, აღნიშნული სტატიის ინტერესის სფეროს წარმოადგენს, როგორც ქართული, ისე უცხო ქვეყნების კანონმდებლობების შესწავლა და საერთო საკუთრების იურიდიული ბუნების დახასიათება, რაც მნიშვნელოვანია როგორც მეცნიერული სიზუსტის, ასევე პრაქტიკული თვალსაზრისით.

საკვანძო სიტყვები: *საერთო საკუთრება, წილადი საკუთრება, თანაზიარი საკუთრება.*

1. შესავალი

ინდივიდუალური და საერთო საკუთრების საკითხი ყოველთვის საინტერესო და აქტუალურია, როგორც ეკონომიკის, ისე სამართლის მეცნიერების თვალსაზრისით. ინდივიდუალური საკუთრება საერთო საკუთრებასთან შედარებით უფრო პრაქტიკული და მდგრადია. დგინდება, რომ საერთო საკუთრების საკითხი ჯერ კიდევ პრობლემურია და საჭიროებს სამართლებრივ რეგულირებას. კერძოდ, პასუხი, უნდა გაეცეს შემდეგ კითხვას: როგორია საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლებებს შორის მიმართება და სად არის ამ უკანასკნელის ადგილი სამოქალაქო სამართლის სისტემაში? ამ საკითხთან დაკავშირებით იურიდიულ მეცნიერებაში სხვადასხვა მოსაზრება არსებობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის საკუთრების თავში შემავალი საერთო საკუთრების ნორმატიული მასალა გერმანული სამართლის ზეგავლენას განიცდის. საერთო საკუთრება წარმოიშობა სხვადასხვა საფუძვლით : ქორწინებით, ერთობლივი საქმიანობით, მემკვიდრეობით, ნივთის ერთობლივი შეძენით, მასალის გადამუშავებითა და ა.შ. ჩამოთვლილთაგან ყველა თავისებური სამართლებრივი წესით ხასიათდება.

კვლევის მიზანს წარმოადგენს საერთო საკუთრების არსისა და იურიდუილი ბუნების დადგენა, აგრეთვე საერთო საკუთრების საკითხებზე არსებული პრობლემების გამოვლენა და მათი გადაჭრის გზების მოძიება.

2. მასალები და მეთოდები

წინამდებარე სტატია ეყრდნობა როგორც ქართულ, ისე უცხო ქვეყნების კანონმდებლობის ანალიზს. კერძოდ: ესტონეთის, მოლდოვას, გერმანიის, ჩეხეთის, ნიდერლანდების, შვედეთის, კვებეკის,იტალიის სამოქალაქო კოდექსებს. სტატიაზე მუშაობისას გამოყენულ იქნა ქართული და უხცოენოვანი სამეცნიერო ლიტერატურა, ასევე გაანალიზებული იქნა სამართლის სფეროს ქართველ და უცხოელ მეცნიერთა მოსაზრებები და მიდგომები საკლევ საკითხთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება კვლევის მეთოდოლოგიას, საკითხის სრულყოფილი შესწავლის მიზნით, გამოყენებულ იქნა შემდეგი მეთოდები: ისტორიული, ფორმალურ-ლოგიკური და შედარებით-სამართლებრივი კვლევის მეთოდები. უკანასკნელის მეშვეობით, განხორციელდა საქართველოს კანონმდებლობის შედარება ესტონეთის, მოლდოვას, გერმანიის, ჩეხეთის, ნიდერლანდების, შვედეთის, კვებეკის,იტალიის სამოქალაქო კანონმდებლობასთან მსგავსება - განსხვავების გამოვლენის მიზნით. აღნიშნული მეთოდების გამოყენებით სტატიაში წარმოდგენილ იქნა ხედვა საერთო საკუთრების პრობლემატურ საკითხებთან დაკავშირებით და შემუშავდა გარკვეული რეკომენდაციები.

3. შედეგების განხილვა

საკვლევი თემის შედეგად იდენტიფიცირებული იქნა შემდეგი:

- გამოირკვა საერთო საკუთრების წარმოშობის საფუძვლები;

- ხაზი გაესვა საერთო საკუთრების როლს და მნიშვნელობას ქართულ კანონმდებლობაში;

- შესწავლილ იქნა საერთო საკუთრების ინსტიტუტი ქართულ და უცხო ქვეყნების კანონმდებლობაში;

- განხილულ იქნა წილადი და თანაზიარი საერთო საკუთრება;

- ერთმანეთისგან გაიმიჯნა თანაზიარი საკუთრება და საზიარო უფლები

ნაშრომის მეცნიერულ სიახლეას წარმოადგენს საერთო საკუთრების ინსტიტუტის როლის წარმოჩენა ქართულ სამართალში და მისი ადგილი სამოქალაქო კოდექსის სისტემაში. ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი, რომელიც განხილულ იქნა ნაშრომში, ეხება სამოქალაქო კოდექსის კოდიფიკაციას და საზიარო უფლებების ერთ სივრცეში მოთავსებას, კერძოდ, სანივთო (ქონებრივი) სამართლის მესამე კარში, სადაც მოთავსებულია საკუთრებასთან დაკავშირებული მუხლები.

აღნიშნული საკითხების საკვლევად გამოყენებულია სხვადასხვა სამართლის დოქტრინა და სამეცნიერო ლიტერატურა. კვლევის შედეგები გაამდიდრებს და სიახლეს შესძენს აღნიშნულ თემაზე შექმნილ სამეცნიერო ნაშრომებს. ჩატარებული კვლევა აკადემიურ და პრაქტიკულ დახმარებას გაუწევს და ხელს შეუწყობს სამართლის დარგით დაინტერესებულ სტუდენტებს ცოდნის გაღრმავებაში, ასევე საინტერესო იქნება ამ საკითხით დაინტერესებული სხვა პირებისათვის.

3.1 საერთო საკუთრების წარმოშობის საფუძვლები

საერთო საკუთრება სათავეს იღებს რომის სამართლიდან, სადაც მას communion (კომუნიო) ეწოდებოდა. თითოეული მესაკუთრე იყო ნივთის თანამფლობელი, რაც ნიშნავდა, რომ მას ეკუთვნოდა ნივთზე საკუთრების უფლების წილი. ბუნებრივია, რომ ერთ-ერთი მესაკუთრის გამოკლებით, ფართოვდებოდა სხვა თანამესაკუთრეთა საკუთრების უფლება.[2]

სამოქალაქო კოდექსში საერთო საკუთრებას ეთმობა 173-ე მუხლი. სავარაუდოდ, კანონმდებლის ლაკონიზმი იმით არის გამოწვეული, რომ სამოქალაქო კოდექსი შემუშავდა

[2] მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა, „მერიდიანი“, თბილისი, 2009, გვ. 66;

საბჭოთა კავშირის დაშლის და საქართველოს დამოუკიდებლობის მიღების შემდეგ. როგორც ცნობილია, საბჭოთა კავშირში საკუთრება წარმოდგენილი იყო სამი ფორმით: სახელმწიფო (სახალხო), კოლექტიურ-კოოპერატიული და პროფკავშირულ-საზოგადოებრივი. სამივე ფორმა პრიორიტეტით სარგებლობდა პირად საკუთრებასთან მიმართებით, მომდინარეობდა სოციალური საკუთრებიდან და უნდა ეარსება ,, კომუნიზმის უმაღესი ფაზის დაწყებამდე''. საბჭოთა კავშირის პერიოდში სოციალისტური საკუთრება უფრო დაცული იყო, ვიდრე პირადი საკუთრება. საკუთრების ფორმებად დაყოფა ეფუძნებოდა სამართლის სხვადასხვა სუბიექტისათვის არსებულ არაეთგვაროვან სამართლებრივ რეჟიმს. გერმანული კანონმდებლობის რეცეფციისას საქართველომ, პოსტსაბჭთა მრავალი ქვეყნისგან განსხვავებით, უარი განაცხადა საკუთრების ფორმებად დაყოფაზე.[3]1995 წლიდან, საქართველოს კონსტიტუციით, შემდეგ კი სამოქალაქო კოდექსით, ხაზი გაესვა საკუთრების უფლების მნიშვნელობას და განისაზღვრა მისი სახეები.[4] სამოქალაქო საამართალში გაბატონდა პრინციპი - საკუთრება ერთიანია ყველა მესაკუთრისათვის, ყველა მესაკუთრე თანასწორია საკუთრების წინაშე.[5]

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი გამოყოფს საერთო საკუთრების წარმოშობის საფუძვლებს, კერძოდ : საერთო საკუთრება, ისევე როგორც საკუთრების უფლება, წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. საერთო საკუთრება, რომელიც კანონის საფუძველზე წარმოიქნება, ეყრდნობა კანონით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ბუნებრივია, რომ თანამესაკუთრეების წილიც კანონით არის განსაზღვრული. რაც შეეხება გარიგების საფუძველზე წარმოშობილ საერთო საკუთრებას, მას საფუძლად უდევს ამ გარიგებაში მონაწილეთა ნება და არა კანონი. ამასთან სკ-ის 173-ე მუხლით დადგენილი საერთო საკუთრების წარმოშობის საფუძველი არ შეიძლება თანაბრად ვრცელდებოდეს საერთო საკუთრების ორივე სახეზე. სახელდობრ, თანაზიარი საკუთრება მარტოოდენ კანონის ძალით, კანონის საფუძველზე წარმოიშობა, წილადი საკუთრება კი - როგორც კანონის, ისე გარიგების საფუძველზე, ასევე ვალდებულების საგნის განუყოფლობით წარმოიშობა. საერთო წილადი საკუთრება შეიძლება წარმოიშვას : ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი გარიგების საფუძველზე. ანდერძი არის ცალმხრივი გარიგების მეშვეობით საერთო საკუთრების წარმოშობის ნათელი მაგალითი. ავიღოთ სხვა მაგალითი: მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდგომ მისი დანაშთი ქონება უნდა განაწილდეს მემკვიდრეებზე თანამემკვიდრეთა წილის მითითების გარეშე. ორმხრივი გარიგების საფუძველზე საერთო საკუთრება შეიძლება წარმოიშვას ნივთის

---

[3] Курзински-Сингер Е., Зарандия Т., Рецепция немецкого вещного права в Грузии, журн., "Вестник гражданского права", #1, т.12, 2012, с. 224.

[4] შოთაძე თ., სანივთო (ქონებრივი) სამართალი თეორია, პრაქტიკა,შედარებითი კვლევა საუნივერსიტეტო სახელმძღვანელო,გამომცემლობა ,,ბონა კაუზა'', თბილისი, 2017, გვ. 131;

[5] ზოიძე ბ.,ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გადამუშავეული და სრულყოფილი გამოცემა, თბილისი, 2003, გვ. 81;

ერთობლივი შეძენით, ერთობლივი საქმიანობის შედეგად და ა.შ. ამ შემთხვევაში თანამესაკუთრეების წილი განისაზღვრება შეთანხმებით. მრავალმხრივი გარიგების საფუძველზე საერთო საკუთრების წარმოშობა შესაძლებელია ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით. [6]

ამგვარად, ზემოთ განხილულიდან გამომდინარე, კანონისმიერი და გარიგებისმიერი საზიარო უფლებების წარმოშობის საფუძვლები განსხვავდება ერთმანეთისაგან მხოლოდ იმით, რომ საერთო საკუთრების წილის შეძენა ერთ შემთხვევაში ხდება კანონის ძალით, ხოლო მეორე შემთხვევაში გარიგების საფუძველზე. კანონის საფუძველზე საზიარო უფლების წარმოშობა სახეზეა, როდესაც უფლება საზიარო უფლების სახით რჩება, ხოლო გარიგებისმიერი საფუძვლები სახეზეა, როდესაც უფლება რამდენიმე პირისათვის გადაცემის გზით იდეალურად არის გაყოფილი, ან როდესაც უფლება გარიგების საფუძველზე, საზიარო უფლების სახით წარმოიშობა.[7]

საყურადღებოა და პრაქტიკული მნიშვნელობისაა შემდეგი საკითხიც: საერთო საკუთრების მიმართ ერთნაირი სამართლებრივი რეჟიმი როდი გამოიყენება. აღნიშნულზე მეტყველებს სამოქალაქო კოდექსის დანაწესი. მაგალითად, საერთო საკუთრება კანონის ძალით მრავალბინიან სახლებშიც წარმოიშობა, თუმცა მასზე საზიარო უფლებების მომწესრიგებელი ნორმების გავრცელება დაუშვებელია.

3.1.1 წილადი საკუთრება

საერთო საკუთრების უფლებაში წილთან დაკავშირებით სამართლის დოქტრინაში გამოყოფილია სამი თეორია, რომლის მიხედვით:

,,იდეალური წილი'' ეწოდება საერთო საკუთრებაში იდეალურად არსებულ ნაწილს, რომელიც გამოხატავს ნივთის წილად მდგომარეობას. რეალურია წილი, რომლის მიხედვით თითოეულ თანამონაწილეს აქვს წილი ქონებაში. მესამე, ,,უფლების წილის'' თეორიის თანახმად, წილი არის წილი უფლებაში: წილი საკუთრების უფლებასა და წილი ვალდებულებაში.

საერთო საკუთრების თანაზიარი და წილადი უფლების დასახასიათებლად იურიდიულ ლიტერატურაში გავრცელებულია რეალურ და იდეალურ წილთა ცნებები. რეალურ წილში მოიაზრება ნატურით გამოყოფილი საერთო საკუთრების განსაზღვრული წილი,რომლის გამოყენებაც შეუძლიათ თანამესაკუთრეებს, ხოლო იდეალური წილით განსაზღვრულია

[6] შოთაძე თ., სანივთო(ქონებრივი) სამართალი,პრაქტიკა,შედარებითი კვლევა, საუნივერსიტეტო გამოშვება, გამომცემლობა ,,ბონა კაუზა'', თბილისი, 2017, გვ. 133.

[7] ზარანდია თ., საზიარო უფლების სამართლებრივი ბუნება და ზოგადი დახასიათება, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 6/2022, გვ. 25.

წილი, რომელიც ნატურით არ არის გამოხატული და თავისთავად თანამესაკუთრეები ვერ იყენებენ. ზოგადად, წილი შეიძლება გაგებულ იქნეს, როგორც თანამონაწილეობის გამომხატველი კატეგორია, რომლის მიხედვით განისაზღვრება ქონებაზე გასაწევი ხარჯებისა და მოგების ოდენობა. ძალიან მნიშვნელოვანია წილის განსაზღვრა თანამესაკუთრეებისათვის, როდესაც საქმე ეხება ქონების მართვასა და განკარგვის საკითხს.[8]

წილადი საკუთრების დროს თითოეულ თანამესაკუთრეს ეკუთვნის განსაზღვრული წილი, რომლის განკარგვის უფლება აქვთ თანამესაკუთრეებს. ამ დროს წილი ქონებაზე წინასწარ არის ცნობილი იდეალური წილის სახით. წილადი საკუთრება მიეკუთვნება გაყოფად უფლებამოსილებას. აქედან გამომდინარე არ არის მართებული ლიტერატურაში არსებული შემდეგი მოსაზრება: წილადი საკუთრების საგანი არის მხოლოდ ცალკეული უფლება, ხოლო საერთო საკუთრების საგანი კი ქონება.[9] როგორც ჩანს აქ ავტორს ერთმანეთში აქვს არეული საერთო საკუთრების უფლება და ამ უფლების ობიექტი. თანაზიარი საკუთრების შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე და წილის განსაზღვრა ხდება ქონების გაყოფის შემდეგ, მანამდე ივარაუდება, რომ ყველას წილი თანაბარია. საერთო საკუთრებისას საუბარია არა ნივთის შესახებ, ანუ ფიზიკურ წილზე, არამედ ნივთზე საკუთრების იურიდიულ უფლებაში წილის შესახებ. საკუთრება წილადი იქნება თუ თანაზიარი, ამას არა მარტო პიროვნების ნება, არამედ თვით საკუთრების ობიექტის თავისებურება განსაზღვრავს.[10]

გერმანულ დოქტრინაში განვითარებულ კლასიკურ თეორიაში განმარტებულია წილის იურიდიული ბუნება. შნაიდერი თეორიებს ყოფს სამ ჯგუფად, რომლებიც ხსნიან წილის არსს. პირველი ჯგუფი აერთიანებს თეორიებს, რომლის მიხედვით რამდენიმე სუბიექტი უპირისპირდება რამდენიმე ობიექტს, ეს არის გაყოფის თეორიები. მეორე ჯგუფი აღიქვამს მესაკუთრეთა სიმრავლეს, როგორც ერთიან სუბიექტს და ეფუძვნება განუყოფლობის იდეას. მესამე ჯგუფი კი ეფუძნება კონკურენციის პრინციპს, რომლის მიხედვით, ყველა მესაკუთრის უფლება შეზღუდულია სხვისი უფლებებით. განუყოფლობის თეორია ემყარება ზოგად აზრს, რომ რეალური დაყოფა უფლებაში წილებად შეუძლებელია.[11]

აშშ-ში საერთო საკუთრების სამ ძირითად ფორმას გამოყოფენ: წილობრივი საკუთრება, რომელიც ცნობილია ,,tenancy in common''სახელწოდებით, თანაზიარი საკუთრება -,, joint tenancy''და მეუღლეების თანასაკუთრება ,,tenancy by the entirety''. საერთო საკუთრების

---

[8] იქ., გვ. 134;

[9] Fikentscher W., Heimemann A., 10. Auflage, Berlin, 2006, p. 665;

[10] საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა ,,სამართალი'', თბილისი 1999, გვ.89,90.

[11] Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романогерманской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015, ст.113, 114;

სამივე ფორმაში თითოეულ თანამესაკუთრეს აქვს საკუთრების სრული სარგებლობის უფლება. დღესდღეობით ამერიკის შეერთებულ შტატებში უფრო გავრცელებულია წილობრივი საერთო საკუთრება. ეს ერთგვარად დაკავშირებულია იმასთან, რომ აშშ-ში არსებობს წილობრივი საერთო საკუთრების პრეზუმფცია, რაც გულისხმობს, რომ თუ საერთო საკუთრების სახე არ არის მითითებული, ის ითვლება წილობრივად. ,,tenancy in common'' - ამ ტიპის წილობრივი საერთო საკუთრებისთვის დამახასიათებელია ის, რომ თუ ერთ-ერთი მესაკუთრე გარდაიცვალა მისი წილი მემკვიდრეობით გადადის. უფრო მეტიც, ამ მოდელის გავრცელება აშშ-ში განპირობებულია მისი შეუზღუდავი ბუნებიდან გამომდინარე, თავისი შეხედულებისამებრ პირებმა განკარგონ წილი საერთო საკუთრებაში. რაც შეეხება საერთო თანაზიარ საკუთრებას, აქ საკუთრებას ფლობს და განკარგავს ყველა თანამესაკუთრე, ყველას აქვს თანაბარი წილი. თუ ერთ-ერთი მესაკუთრე გარდაიცვლება, მისი ქონება გადადის ცოცხალ თანამესაკუთრეზე , რაც დამახასიათებელია survivorship უფლებისათვის.[12]

3.1.2 თანაზიარი საკუთრება

მეუღლეთა შორის ქონებრივ უფლებამოვალეობას წარმოშობს რეგისტრირებული ქორწინება. მეუღლეებს გააჩიათ, როგორც ინდივიდუალური, ისე თანაზიარი საკუთრება, შესაბამისად, მათ შორის ქონებრივი უფლებები იყოფა ინდივიდუალური და თანაზიარი საკუთრების სახით, რომლებიც რეგულირდებიან სამოქალაქო კოდექსის სპეციალური ნორმებით. კერძოდ, 1158-ე მუხლი სპეციალური ნორმაა, რომელიც მეუღლეთა ქონებრივ ურთიერთობას არეგულირებს. ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, ქორწინების დროს შეძენილ ქონებაზე მეუღლეებს წარმოეშობათ თანაზიარი საკუთრების უფლება. ამისათვის აუცილებელია ორი პირობა: მეუღლეებს შორის არ უნდა იყოს დადებული საქორწინო ხელშეკრულება, რომლითაც სხვა რამ არის განსაზღვრული და ერთობლივად უნდა ახორციელებდნენ საოჯახო საქმიანობას, სხვა შემთხვევაში მეუღლეებს არ წარმოეშვებათ საზიარო საკუთრების უფლება. საკუთრების შეძენისას სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, აუცილებელია ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მეუღლეთა მიერ თანასაკუთრების პერიოდში შეძენილი ქონება კი რეგისტრირდება ერთ-ერთ მეუღლეზე, ეს კი ხშირად მეუღლეებს შორის დავის საგანი ხდება. საკანონმდებლო ხარვეზი, თავს იჩენს როგორც ქორწინების პერიოდში შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას, ისე ამ ქონების გასხვისებისას.[13] აღნიშნული გარემოება იწვევს ერთ-ერთი მეუღლის საკუთრების უფლების დარღვევას, ამდენად, მიგვაჩნია, რომ საჭიროა მეუღლეთა

[12] Эвоян М. Г., Правовое регулирование института общей собственности в Соединенных штатах Америки,2018, с. 52-53. https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-instituta-obschey-sobstvennosti-v-soedinennyh-shtatax-ameriki/viewer [05.03.2023].

[13] ჩიტოშვილი თ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, გამომცემლობა ,,მერიდიანი',თბილისი, 2006, გვ.71.

თანაცხოვრების დროს შეძენილი ქონება აღირიცხოს ორივე მეუღლის თანასაკუთრებად. ქორწინებაში იმყოფება თუ არა პირი შესაძლებელია გადამოწმდეს სააქტო ჩანაწერებისადმი საჯარო რეესტრში შესაბამისი თანამშრომლისათვის წვდომის უფლების მინიჭებით. თუ მეუღლეებს დადებული აქვთ საქორწინო ხელშეკრულება, ამის შემოწმება შესაძლებელია ნოტარიუსებთან არსებული საქორწინო ხელშეკრულების რეესტრის მეშვეობით. ამ პრობლემური საკითხისადმი ასეთი მიდგომა დაიცავს ორივე მეუღლეს საკუთრების უფლების დარღვევისაგან. კანონდებლობით იმპერატიულად უნდა განისაზღვროს ორივე მეუღლის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.[14]

მეუღლეთა თანასაკუთრების განკარგვის საკითხი კარგად არის მოწესრიგებული გერმანიის და შვეიცარის კანონმდებლობით. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხს შემდეგნაირად არეგულირებს: §1365 თანახმად ,,მეუღლეს შეუძლია იკისროს მეუღლეთა საერთო ქონების მთლიანად განკარგვის ვალდებულება, მხოლოდ მეორე მეუღლის თანხმობით. თუ მან ვალდებულება იკისრა მეორე მეუღლის თანხმობის გარეშე, მაშინ მას ვალდებულების შესრულება მხოლოდ იმ შემთხვევში შეუძლია თუ მეორე მეუღლე ამაზე თანახმაა''[15]. შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 201-ე მუხლის მიხედვით კი, ,,თუ ქონება წარმოადგენს ორივე მეუღლის თანასაკუთრებას, მაშინ არც ერთ მეუღლეს არ შეუძლია მეორე მეუღლის თანხმობის გარეშე განკარგოს თავისი წილი, თუ მათ შორის არ არის სხვა შეთანხმება.''[16]

მეუღლეთა ქონებრივი რეჟიმის ასეთი საკანონმდებლო რეგულირება ემსახურება საერთო საკუთრების უფლების დაცვას.

3.1.3 თანაზიარი საკუთრებისა და საზიარო უფლების ურთიერთგამიჯვნა

საერთო თანაზიარი საკუთრება და საზიარო უფლება ერთმანეთისგან განსხვავებულ კატეგორიას წარმოადგენენ. ერთის საგანი შეიძლება იყოს პირთა თანაზიარი საკუთრება. მეორე შემთხვევაში კი, ნივთზე უფლება ეკუთვნის რამდენიმე პირს წილების სახით. არ არის მართებული ლიტერატურაში დაფიქსირებული შემდეგი მიდგომა: თანაზიარ საკუთრებასთან მაშინ გვაქვს საქმე, როდესაც საკუთრების უფლება ნივთზე იდეალური წილით არ არის შემოსაზღვრული. საერთო თანაზიარი უფლება არის რეალური უფლება, რომელიც ეკუთვნის რამდენიმე პირს. ამგვარად, საერთო თანაზიარი საკუთრება პირთა სიმრავლის საფუძველზე არსებული უფლებაა და ყოველი ნივთი თუ ქონება საერთო

[14] ფხალაძე ნ., მეუღლეთა საერთო საკუთრების კანონისმიერი რეჟიმი (საქართველოს სსამოქალაქო კანონმდებობის ანალიზი), ჟურნალი ,,სამართალი და მსოფლიო'' N14, 2020, გვ. 170;
[15] გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი მეორე რედაქტირებული გამოცემა, თბილისი, 2019;
[16] შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი (2017 წლის 1 იანვრს მდგომარეობით), 201-ე მუხლი, თბილისი, 2018;

თანაზიარ საკუთრებაშია.[17] საქმე იმაშია, რომ შესაძლოა საერთო საკუთრების იურიდიულ უფლებაში წილი არ იყოს განსაზღვრული, მაგრამ აღნიშნული გარემოება მას თანაზიარ საკუთრებად არ აქცევს, რამეთუ მსგავს შემთხვევაში წილის თანაბრობის პრეზუმფცია მოქმედებს. ქონების მოქცევას თანაზიარი საკუთრების რეჟიმში კანონი განაპირობებს და არა მასზე იურიდიულ უფლებაში წილის განუსაზღვრელობა.

საზიარო უფლების შემთხვევაში წილები დანაწილებულნი არიან მესაკუთრე სუბიექტებს შორის, წილზე უფლების მქონე თითოეული პირის იურიდიული კომპეტენციით და ობიექტურად შემოიფარგლება კონკრეტულ ნივთზე საზიარო უფლებით.[18]

თანაზიარ საკუთრებაში, განსხვავებით წილადი საკუთრებისაგან, მესაკუთრეების საკუთრების უფლებიდან წილი არ არის წინასწარ არც კანონით განსაზღვრული. მაგალითად, ასეთია მეუღლეთა და კომლის წევრთა საერთო საკუთრება. ამიტომ მართებული არ არის მიდგომა, რომლის თანახმადაც თანაზიარი საკუთრების დროსაც თანამესაკუთრეებს საზიარო უფლებები აქვთ, მაგრამ ისინი რეგულირდებიან სპეციალური ნორმებით.[19] თუმცა მართებულია ზემოთ აღნიშნული მოსაზრების ავტორის პოზიცია მასზედ, რომ საზიარო უფლებების მარეგულირებელი ნორმები, მათი არსიდან გამომდინარე, საერთო წილად საკუთრებაზე ვრცელდება.[20]

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის შესაბამისად სამკვიდრო ქონება მოიცავს, როგორც ქონებრივ უფლებებს, ასევე მოვალეობებს, რომელიც მამკიდრებელს ჰქონდა სიკვდილამდე. სამკვიდროში ასევე შედის საერთო საკუთრების წილი. 1334-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდროს გაყოფამდე ქონება ეკუთვნის თანამემკვიდრეებს. აღნიშნული ქონებიდან შეიძლება გადახდილ იქნეს მამკვიდრებლის მოვლის და სხვა ხარჯები, რომლებიც უნდა დაკმაყოფილდეს სამკვიდროს ღირებულებიდან ყველა სხვა მოთხოვნათა უპირტესად. აღნიშნულ მუხლში არაფერია ნათქვამი იმ შემთხვევაზე, თუ აღნიშნული ხარჯები არ არის გადახდილი სამკვიდრო ქონებიდან. საერთო საკუთრების არსიდან გამომდინარე, ხარჯების გამწევი მემკვიდრე უფლებამოსილია მოსთხოვოს თანამემკვიდრეებს სამკვიდროს გახსნის შემდეგ თითოეულის წილის პროპორციულად.[21] სამოქალაქო კოდექსის 1456-ე მუხლის მიხედვით, თანამემკვიდრეებს შეუძლიათ

---

[17] ზარანდია თ., საზიარო უფლების სამართლებრივი ბუნება და ზოგადი დახასიათება, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 6/2022, გვ. 22, 23.

[18] იქ ვე ;

[19] ახვლედიანი. ზ., ვალდებულებითი სამართალი. გამომცემლობა ,,სამართალი'', თბილისი, 1999, გვ. 253,254;

[20] იქვე;

[21] ჯ ოხრეიძე ლ.,ზოგიერთი სამოქალაქო-სამართლებრივი ნორმის განმარტების პრობლემები კანონით მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული დავების განხილვისას,საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და საქართველოს მოსამართლეთა ასოციაციის იურიდიული ჟურნალი, მართლმსაჯულება და კანონი, N2(41)'14, გვ.31.

შეთანმხდნენ სამკვიდროს გაყიდვაზე და მემკვიდრეთა შორის თანხის გადანაწილებაზე წილების პროპორციულად. 1457-ე მუხლით კი მესააკუთრეთა შეთანხმებით შესაძლებელია ერთ თანამემკვიდრეზე გადავიდეს სამკვიდრო, ეს უკანასკნელი კი ვალდებულია თანამემკვიდრეებს გადაუხადოს შესაბამისი კომპენსაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, საზიაროა უფლება, თუ ის ეკუთვნის რამოდენიმე პირს ერთობლივად. იურიდიულ ლიტერატურაში ხაზგასმულია საზიარო უფლებების წარმოშობის საფუძვლები: ისინი წარმოიშობა კანონიდან, ხელშეკრულებიდან, კანონით მემკვიდრეობისას მემკვიდრეთა შორის სამკვიდროს გაყოფამდე. თანაზიარი საკუთრებისგან განსხვავებით, საზიარო უფლებები კანონისმიერმიერ ვალდებულებით ურთიერთობებს მიეკუთვნებიან, რადგან მოწილეთა უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოიშობა და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება.[22] ინტერესს იწვევს, მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრების უფლება. მესაკუთრეებს გააჩნიათ საზიარო უფლებები საკუთრებაზე, მაგრამ ისინი განსხვავებულად რეგულირდება.

მრავალბინიან სახლებში საკუთრების უფლება ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან იღებს სათავეს. იმ დროს მოქმედი კანონის მიხედვით თავისუფალ მოქალაქეებს შეეძლოთ სახცოვრებელი ფართების ფლობა, ამ დროს გაჩნდა ტერმინი ,,კონდონიუმიც''- თანამფლობელობა. ევროპაში ცალკეული ბინების გადაცემა საკუთრებაში დაიწყო XX საუკუნეში. ბინათმესაკუთრეებს შეეძლოთ საცხოვრებელი ფართის გასხვისებაც. ტერმინი ,,კონდონიუმი'' გამოიყენებოდა, როგორც უძრავი ქონების ერთიანი კომპლექსი, რომელიც მოიცავდა მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობას, რომელშიც საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები იყო მოქალაქეების ან იურიდიული პირების საკუთრებაში, ხოლო საერთო საკუთრება - მათ საერთო წილად საკუთრებაში.[23]

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში სანივთო სამართლის თავში ბინის საკუთრებას მრავალბინიან სახლში ორი მუხლი ეთმობა. დანარჩენი ნორმატიული დანაწესები 2007 წლიდან გადატანილ იქნა ცალკე ,,ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ'' სპეციალურ კანონში. ასეთი საკანონმდებლო ცვლილება თავიდანვე და ახლაც აზრთა სხვადასხვაობას იწვევს. პროფესორი თამარ ზარანდია აღნიშნავს, რომ ნორმები, რომლებიც გადატანილ იქნა ცალკე სპეციალურ კანონში, საორგანიზაციო ხასიათისაა და მიმართულია მრავალბინიან

[22]ახვლედიანი. ზ., ვალდებულებითი სამართალი, გამომცემლობა ,,სამართალი'', თბილისი, 1999, გვ. 252;

[23] Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А, Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами, Международный научно-практический журнал ,, Жилищные стратегии'', Том2, Выпуск 4, 2015, ст.308, 311 https://www.researchgate.net/publication/305096561_Otecestvennyj_i_zarubeznyj_opyt_upravlenia_mnogokvartirnymi_domami [05.03.2023].

სახლებში არსებული ყოფითი პრობლემების გადასაწყვეტად.[24]პროფესორი ბესარიონ ზოიძე განმარტავს, რომ ბინის საკუთრების თავისებურება იმაშია, რომ საერთო და ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმი შესაძლებელს ხდის მეზობელთა მშვიდობიან თანაცხოვრებას.[25]

აღნიშნული კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.[26]გერმანული სამართლიდან გადმოტანილ იქნა მხოლოდ მნიშვნელოვანი მუხლები, რომლებიც მოერგო ქართულ კანონმდებლობასაც. მიუხედავად აღნიშნულისა, ვეთანხმებით მოსაზრებას მასზედ, რომ ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლში უნდა იყოს სამოქალაქო კოდექსის უწვეტი ნაწილი.[27]

საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას მართავს ბინათმმესაკუთრეთა მიერ არჩეული თავჯდომარე, რომელიც ძირითადად არის ამ ამხანაგობის წევრი. მისი საქმიანობა არის უსასყიდლო და არაანაზღაურებადი საქმიანობა. რაც შეეხება ევროკავშირის ქვეყნებს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მმართველად გვევლინება პროფესიული მმართველი, თავმჯდომარე მხოლოდ მცირე რაოდენობის ბინებიანი კორპუსების შემთხვევაში გვხვდება ძირითად მმართველად. არის ქვეყნები, სადაც ეს საკითხი კანონმდებლობითაა რეგულირებული. მაგალითად, მოლდოვაში მმართველის უფლება-მოავლეობა განისაზღვრება კანონმდებლობით, ამის გარდა, მმართველი გადის ატესტაციას, რომელსაც ახორციელებს ცენტრალური დარგობრივი ორგანო. ბელარუსში ფუნქციონირებს უძრავი ქონების მართვის საერთაშორისო ასოციაცია (IVIM/MAMH), რომელიც 2010 წელს დაფუძნდა საბინაო ფონდის პროფესიონალიზმის ამაღლების მხარდაჭერისათვის. ასოციაცია მართავს დიალოგს და ადვოკატირებას უწევს უძრავი ქონების პროფესიონალური მართვის დანერგვას; ამზადებს ახალ კადრებს და ატარებს გადამზადების კურსებს. რაც შეეხება გერმანიას, აქ მრავალბინიანი სახლები იმართება პროფესიონალურად დაქირავებული მმართველისაგან (ფიზიკური პირი ან კომპანია). პროფესიონალური მართვისათვის ბინათმესაკუთრეები იხდიან ყოველთვიურ საწევრო

---

[24] ზარანდია თ., ,,ბინის საკუთრების მოწესრიგება მრავალბინიან სახლებში,'' კოპალეიშვილი მ., 55 საიუბიეო კრებული, გამომცემლობა ,,იურისტების სამყარო'', თბილისი, 2019, გვ.22;

[25] ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართის რეცეპცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი, 2005, გვ. 270;

[26] საქართველოს კანონი ,,ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ'' კონსოლიდირებლი ვერსია 15. 07.2020, მუხლი 1;

[27] ჭეჭელაშვილი ზ., სვლა ახალი სამოქალაქო კოდექსისკენ (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღების აუცილობლობის დასაბუთება), თბილისი, 2021, გვ. 116.

შენატანს, რომელიც წილობრივად ნაწილდება თითოეულ ბინათმესაკუთრეზე. Verwalter - უძრავი ქონების მმართველი, რომელიც მზადდება დუალური პროფესიული განათლების ფარგლებში, 3 წლის განმავლობაში.[28]

მმართველის ინსტიტუტი გავრცელებულია ასევე შვეიცარიაში. მისი უფლებამოსილებები და საერთო საკუთრების მართვის წესი გათვალისწინებულია შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსის 712q-712t მუხლებში. თუ ბინის მესაკუთრეთა საერთო კრება არ ნიშნავს მმართველს, თითოეულ მესაკუთრეს აქვს უფლება მოსთხოვოს სასამართლოს დანიშნოს მმართველი, ასევე მისი გამოწვევაც არის გათვალისწინებული კანონმდებლობით.[29] გარდა განხილული საკითხისა, უნდა აღინიშნოს, რომ სწორად სანივთო სამართლის მეორე ნაწილში არის გათვალისწინებული მრავალბინიან სახლზე საკუთრების მუხლები. ასევე, ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდესის მე-5 წიგნში სანივთო უფლებებში, ტიტულში 5.9, რომელიც ეხება ბინის საკუთრებას, განყოფილება 5.9.2 მოცემულია მუხლები, რომლებიც არეგულირებენ ბინის მესაკუთრეთა საერთო ქონებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, კერძოდ, ბინის მესაკუთრეთა ასოციაციცია ბინის მესაკუთრეთა საერთო ქონებას მართავს.[30]

განხილული უცხო ქვეყნების პრაქტიკის და ამ პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე, უნდა ითქვას, რომ სასურველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სანივთო სამართლის ნაწილი გახდეს კანონი ,,ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ''.

იურიდიულ დოქტრინაში არსებობს სხვადასხვა მოსაზრება საზიარო უფლების საკითხთან დაკავშირებით. ავტორთა ნაწილი მას მიიჩნევს სანივთო სამართლის ინსტიტუტად, ნაწილი კი ვალდებულებითი სამართლის კუთვნილებად. განსხვავებული მოსაზრება აქვს ამ საკითხთან დაკავშირებით პროფესორ მიხეილ ბიჭიას. ის მიიჩნევს , რომ საზიარო უფლებების ადგილი სწორედ ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილის მეორე კარშია. მისი აზრით, საზიარო უფლებებში ასახულია საკუთრების ის ვალდებულებით სამართლებრივი ასპექტები, რომლებიც კანონის საფუძველზე წარმოიშვა.[31]

ვეთანხმებით პროფესორ მზია თოდუას და მიგვაჩნია, რომ საზიარო უფლებების ვალდებულებითი სამართლის თავში მოთავსება, კანონმდებლის შეცდომაა, რადგან საზიარო უფლებები წარმოადგენს არა ვალდებულებითი სამართლის, არამედ სანივთო სამართლის განუყოფელ ნაწილს, ვინაიდან ისინი არეგულირებენ უძრავი ქონების თანამესაკუთრე ორი ან მეტი პირის უფლებებსა და მოვალეობებს. მართალია, ეს უფლებები და მოვალეობები ასახულია კანონში, თუმცა ეს არ ნიშნავს იმას, რომ საზიარო უფლებების

[28] საერთაშორისო პრაქტიკის გაზიარება საქართველოში http://chca.org.ge/geo/item/543/detail [01.05.2023].
[29] შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი, გამომცემლობა ნოტარიუსთა პალატა, თბილისი, 2018, გვ. 196;
[30] ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსი, სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბილისი, 2021, გვ. 456;
[31] ბიჭია მ., კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები (დამხმარე სახელმძღვანელო), თბილისი, 2016, გვ. 51.

სამართლებრივი სუბიექტი წარმოადგენს სამართლის ნაწილს, რომელიც კანონით დადგენილ ვალდებულებებს შეეხება.[32]

პროფესორ თამარ შოთაძის აზრით, საერთო საკუთრება და საზიარო უფლებები თვისობრივად ერთი ინსტიტუტია. ის აღნიშნავს, რომ კოდიფიკაციის თვალსაზრისით, უმჯობესია, საზიარო უფლებები სანივთო სამართლის თავში ყოფილიყო განთავსებული, რადგან სამოქალაქო კოდექსი არის ნორმატიული აქტი, რომლის ფუნქციაა მოაწესრიგოს პირთა სამართლებრივი ურთიერთობები, და არა სახელმძღვანელო, სადაც მრავალჯერ განიმარტება ერთი შინაარსის ნორმები. ასევე, სამართლის ეკონომიურობის პრინციპიდან გამომდინარე არ არის რეკომენდირებული ერთი და იმავე ნორმების გამეორება.[33]

სანივთო სამართალში მოქმედებს სანივთო უფლებათა ,, numerus clausus'' პრინციპი, რომლის მიხედვით, სანივთო უფლებები მხოლოდ კანონიდან გამომდინარეობს.[34] ამ სისტემას უწოდებენ ,, სანივთო უფლების ჩაკეტილ სისტემას'', რაც გულისხმობს მხოლოდ იმ სანივთო უფლებათა არსებობას, რომელიც კანონით არის განსაზღვრული, ხოლო ვალდებულებით სამართალი კი ღია სისტემაა. კანონით დადგენილ ფარგლებში პირს შეუძლია სხვადასხვა სამართლებრივ ურთიერთობაში შესვლა. აღნიშნული უფლებები არის პირის მიკუთნებული ქონებრივი უფლებები. გერმანული სამართალი განმარტავს საკუთრების უფლებების მარეგულირებელ ნორმებს, როგორც ყოვლისმომცველ რეალურ უფლებას, სხვა სანივთო უფლებებს კი შეზღუდულ უფლებებად მიიჩნევს.[35] შეიძლება ითქვას, რომ ვალდებულებითი სამართალი აწესრიგებს პირთა ურთიერთობას, ხოლო სანივთო სამართალი - უშუალოდ მიმართებას ნივთისადმი, რომელიც გამომდინარეობს პირთა ურთიერთობისაგან. როგორც პროფესორი ლადო ჭანტურია აღნიშნავს, რთულია სანივთო სამართლისა და ვალდებულებითი სამართლის გამიჯვნა ერთმანეთისაგან როგორც თეორიული, ისე პრაქტიკული თვალსაზრისით. სირთულე კი, იმაში მდგომარეობს, თუ რა მოცულობით და როგორ უნდა იყოს გამოყენებული ვალდებულებითი სამართლის ნორმები სანივთო სამართალში.[36]

---

[32] თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2006., გვ. 97;

[33] შოთაძე თ., საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლების ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი N 2., თბილისი, 2009., გვ. 22, 24;

[34] Bram Akkermans, The Principle of Numerus Clausus in European Property (Antwerp: Intersentia, 2008), p. 403 https://cris.maastrichtuniversity.nl/ws/portalfiles/portal/1386614/guid-9388e80c-c577-4c74-a99b-0e27439bd792-ASSET1.0.pdf [05.05.2023].

[35] Berger Christian., Sachenrecht, 1. Auflage, 2022, § 1, II, s.5 https://www.mohrsiebeck.com/uploads/tx_sgpublisher/produkte/leseproben/9783161614309.pdf [05.05.2023];

[36] ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე) მეორე გამოცემა, გამომცემლობა ,,სამართალი'',თბილისი, 2001.

4. დასკვნები და რეკომენდაციები

საერთო საკუთრების ინსტიტუტის შესწავლისას, გამოიკვეთა ის ძირითადი სირთულეები, რომლებიც ახლავს და ახასიათებს თანამესაკუთრეთა სამართლებრივ ურთიერთობას. თავისი იურიდიული ბუნებით ის არის საკუთრების უფლების ინსტიტუტის განუყოფელი ნაწილი და მასაც აქვს აბსოლუტური ხასიათი, თუმცა აქ შეიძლება შეგხვდეს არა მესაკუთრისა და მესამე პირის, არამედ თვით თანამესაკუთრეთა დავები უძრავ ნივთთან დაკავშირებით და საკუთრების უფლების დარღვევის ფაქტები. აღსანიშნავია, რომ თანაზიარი საკუთრების დროს თანამესაკუთრეთა წილები ჯამში ქმნის ერთიან საკუთრების უფლებას საერთო საკუთრებაში. თანამესაკუთრეთა კონფლიქტის თავიდან აცილების მიზნით უმჯობესი იქნება თანამესაკუთრეთა წილის განსაზღვრა და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ასეთი რეგულაციის მეშვეობით საერთო წილობრივად დაყოფილი საკუთრება ბევრად დაცულს გახდის სამოქალაქო ბრუნვაში ჩართულ კეთილსინდისიერი მესამე პირების ინტერესებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმატიული მასალა, პირველ რიგში საჭიროებს ერთ სივრცეში განთავსებას. კერძოდ, სანივთო (ქონებრივი) სამართლის მესამე კარში. მიზანშეწონილი არ არის ერთი და იგივე შინაარსის ნორმატიული მასალა განთავსდეს სამოქალაქო კოდექსის სხვადასხვა ნაწილებში. უპრიანი იქნებოდა, ერთი და იგივე სამართალებრივი ინსტიტუტის მომწესრიგებელი ნორმების ერთ სივრცეში განთავსდება, რაც უდაოდ გააიოლებს ამ ნორმების გამოყენებას პრაქტიკაში.

173-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და 956-ე მუხლის პირველი ნაწილი იდენტური შინაარსისაა და ეხება მესაკუთრის მიერ საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის განკარგვას. ასევე 957-ე, 959-ე და 173-ე მუხლებიდან გამომდინარე საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების იურიდიულ ბედს თანამესაკუთრეები წყვეტენ ერთობლივად.

960-ე მუხლის თანახმად, თითოეული თანამესაკუთრე წილის თანაზომიერად ვალდებულია გაწიოს ხარჯი, 173-ე მუხლის მესამე ნაწილი კი ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯებს განსაზღვრავს. როგორც ირკვევა კვლევიდან, საერთო საკუთრების ნორმები არ არის სრულად და ჯეროვნად მოწესრიგებული ქართული კანონმდებლობით. განსაკუთრებით თვალსაჩინოა მათი ნაკლი, როდესაც ისეთი განვითარებული ქვეყნების სამართალს ვადარებთ, როგორიც არის იტალიის, შვეიცარიის, ნიდერლანდების, ესტონეთის, მოლდოვის, ჩეხეთის სამოქალაქო კანონმდებლობები. სამოქალაქო კოდექსი უნდა იყოს მკაფიოდ ჩამოყალიბებლი ინსტრუქციული ხასიათის ნორმათა კოდიფიცირებული კანონი.

რაც შეეხება მეუღლეთა საერთო საკუთრებას, ვფიქრობთ, ურიგო არ იქნება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, კერძოდ, 1160-ე მუხლში დაკორექტირდეს მეორე ნაწილი და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: ,, მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა უნდა მოხდეს ურთიერთშეთანხმებით, ერთ-ერთ მეუღლეს არ შეუძლია მეორის თანხმობის გარეშე თავისი წილის განკარგვა''. კანონის ასეთი იმპერატიული შინაარსი დაიცავს მეუღლეთა ქონებრივ უფლებებს და თავისთავად უსიამოვნო ფაქტს აარიდებს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს.

ბიბლიოგრაფია

ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს კონსტიტუცია;
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
3. საქართველოს კანონი ,,ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ'' კონსოლიდირებლი ვერსია 15. 07.2020, მუხლი 1;
4. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი მეორე რედაქტირებული გამოცემა, თბილისი, 2019;
5. ნიდერლანდების სამოქალაქო კოდექსი, სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბილისი, 2021;
6. შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი, გამომცემლობა ნოტარიუსთა პალატა, თბილისი, 2018;

სამეცნიერო ლიტერატურა:

1. ახვლედიანი. ზ., ვალდებულებითი სამართალი. გამომცემლობა ,,სამართალი'', თბილისი, 1999;
2. ბიჭია მ., კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები (დამხმარე სახელმძღვანელო), თბილისი, 2016;
3. ზარანდია თ., საზიარო უფლების სამართლებრივი ბუნება და ზოგადი დახასიათება, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 6/2022;
4. ზარანდია თ., ,,ბინის საკუთრების მოწესრიგება მრავალბინიან სახლებში,'' კოპალეიშვილი მ., 55 საიუბილეო კრებული, გამომცემლობა ,,იურისტების სამყარო'', თბილისი, 2019;
5. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართის რეცეპცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი, 2005;
6. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გადამუშავებული და სრულყოფილი გამოცემა, თბილისი, 2003;
7. თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2006;
8. კოხრეიძე ლ. ,ზოგიერთი სამოქალაქო-სამართლებრივი ნორმის განმარტების პრობლემები კანონით მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული დავების განხილვისას, საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და საქართველოს მოსამართლეთა ასოციაციის იურიდიული ჟურნალი, მართლმსაჯულება და კანონი, N2(41)'14;
9. მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა, „მერიდიანი", თბილისი, 2009;
10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა ,,სამართალი'', თბილისი 1999;

11. საერთაშორისო პრაქტიკის გაზიარება საქართველოში http://chca.org.ge/geo/item/543/ [01.05.2023].
12. ფხალაძე ნ., მეუღლეთა საერთო საკუთრების კანონისმიერი რეჟიმი (საქართველოს სსამოქალაქო კანონმდებობის ანალიზი), ჟურნალი ,,სამართალი და მსოფლიო'' N14, 2020, გვ. 170;
13. შოთაძე თ., საერთო საკუთრებისა და საზიარო უფლების ნორმების შედარებითი ანალიზი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი N 2., თბილისი, 2009;
14. შოთაძე თ., სანივთო (ქონებრივი) სამართალი თეორია, პრაქტიკა, შედარებითი კვლევა საუნივერსიტეტო სახელმძღვანელო, გამომცემლობა ,,ბონა კაუზა'', თბილისი, 2017;
15. ჩიტოშვილი თ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, გამომცემლობა ,,მერიდიანი',თბილისი, 2006;
16. ჭანტურია ლ. ,უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე) მეორე გამოცემა, გამომცემლობა ,,სამართალი'',თბილისი, 2001.
17. ჭეჭელაშვილი ზ. ,სვლა ახალი სამოქალაქო კოდექსისკენ (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღების აუცილობლობის დასაბუთება), თბილისი, 2021;
18. Akkermans, B. (2008). The principle of numerus clausus in European property law. [Doctoral Thesis, Maastricht University]. Maastricht University. https://doi.org/10.26481/dis.20081017ba [05.05.2023];
19. Berger Christian., Sachenrecht, 1. Auflage, 2022, § 1, II DOI 10.1628 / 978-3-16-161430-9 [05.05.2023];
20. Fikentscher W., Heimemann A., 10. Auflage, Berlin, 2006;
21. Эвоян М. Г., Правовое регулирование института общей собственности в Соединенных штатах Америки,2018, с. 52-53. [05.03.2023].
22. Курзински-Сингер Е., Зарандия Т., Рецепция немецкого вещного права в Грузии, журн., "Вестник гражданского права", #1, т.12, 2012;
23. Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А. (2015). Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами. Жилищные стратегии, 2(4), 303–318. doi: 10.18334/zhs.2.4.2054 [05.03.2023];
24. Филатова У. Б., Диссертация - Институт права общей собственности в странах романогерманской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование) Москва, 2015;