

სანივთო სამართალი

1-ლი კოლოქვიუმი

1.სანივთო სამართლის ცნება და პრინციპები

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა სანივთო სამართლის ცნებას. სამაგიეროდ, კოდექსში მოცემულია ცალკეულ სანივთო უფლებათა განსაზღვრებანი. დოქტრინის მიხედვით, სანივთო სამართალი წარმოადგენს იმ ნორმათა ერთობლიობას, რომელიც აწესრიგებს პირთა(სამართლის სუბიექტთა ურთიერთობებს ნივთებთან(სამართლის ობიექტებთან). სხვაგვარად რომ ვთქვათ, სანივთო სამართალი არის „სამართლის ნორმათა ერთობლიობა, რომლებიც განსაზღვრავენ სასაქონლო სიკეთეებზე(ნივთებზე) ადამიანთა და იურიდიულ პირთა ბატონობის პირობებს“. ეს განსაზღვრებანი სულაც არ გამორიცხავენ პირთა შორის ურთიერთობას. მაგრამ პირის ნივთთან ურთიერთობა წარმოადგენს სანივთო სამართლის სუბსტანციას. კოდექსის მეორე წიგნს სანივთო სამართალი ჰქვია. სანივთო (ქონებრივი) სამართლის სახელწოდებით კოდექსში მისი ასახვა იმის მაუწყებელია, რომ აქ ადგილი აქვს ქონებრივი სამართლის სპეციფიკურ გამოვლინებასა და მოწესრიგებას. ამიტომაცაა, რომ სანივთო სამართალი იმავდროულად ქონებრივი სამართალიცაა, თუმცა ეს უკანასკნელი გაცილებით უფრო მეტს ნიშნავს. მთელი ვალდებულებითი სამართალიც ხომ ქონებრივი სამართალია. ამიტომაცაა რომ სამეცნიერო თუ პრაქტიკულ სიტყვათხმარებაში გამოთქმა – „სანივთო სამართალი“ გამოიყენება. სანივთო სამართალი სამოქალაქო კოდექსის განუყოფელი ნაწილია. მარტო მეორე წიგნი როდი მოიცავს ყველა სანივთო-სამართლებრივ დებულებებს. ბევრ მათგანს ამ კოდექსის სხვა წიგნებში და სპეციალურ კანონებში ვხვდებით. ამ გარემოების გამო, ჩვენში სანივთო სამართლის ცალკე კოდიფიკაციის საკითხი არ დასმულა. ქართული სანივთო სამართალი ყველაზე მეტ მსგავსებას გერმანულთან ამჟღავნებს, მაგრამ მისგან განსხვავებით, იგი მეტად მარტივად და თანამედროვედ გამოიყურება. რიგი სიახლეები, რაც დოქტრინაში ერთსულოვნადაა მიღებული, ქართულ კოდექსშია ასახული, მაშინ როცა, იგი გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში ჯერჯერობით ძველებურადაა. ასე მაგალითად, მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება გერმანულ სამართალში ისევ ვალდებულებითი სამართლის წიგნშია მოთავსებული. სანივთო სამართალი მატერიალური სამართალია და არა საპროცესო. სამოქალაქო საპროცესო წესრიგი მას შემდეგ გამოიყენება, როცა იწყება ამ უფლებათა დაცვა. თუმცა, რიგი საპროცესო-სამართლებრივი ნორმა სანივთო სამართალშიც გვაქვს. ამის მაგალითს წარმოადგენს გირაოსა და იპოთეკის აუქციონზე რეალიზაციასთან დაკავშირებული ნორმები. სანივთო სამართალი მრავალი თავისებურებებით ხასიათდება, რითაც იგი განსხვავდება ვალდებულებითი სამართლისაგან. განსხვავება მდგომარეობს იმაში, რომ სანივთო უფლება აბსოლუტური უფლებაა, ვალდებულებითი კი – შეფარდებითი(რელატიური). ეს კი იმას ნიშნავს, რომ აბსოლუტური უფლების მატარებლის წინაშე ყველა პირი, როგორც ვალდებული პირი, მაშინ როცა შეფარდებითი უფლების მატარებელს უპირისპირდება განსაზღვრული პირი, როგორც კონკრეტულ უფლება-მოვალეობათა სუბიექტი(მაგ. ქირავნობის შემთხვევაში) სანივთო უფლებები „numerus Clausus“ პრინციპითაა განსაზღვრული. ეს იმას ნიშნავს, რომ სანივთო უფლებათა წრე კანონით ზუსტადაა მოხაზული, არსებობს იმდენი სანივთო უფლება, რამდენიც კანონითაა აღიარებული. ესენია: საკუთრება, აღნაგობა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, გირავნობა, იპოთეკა ..სანივთო უფლების სხვა თვისებად უნდა ჩაითვალოს მისი საჯაროობა და განსაკუთრებული ნდობაუნარიანობა. სანივთო უფლება ისეთ ფორმაში პოვებს

გამოხატულებას, რომ იგი ადვილად შესამჩნევი ხდება ყოველი დაინტერესებული პირისათვის, ეს კი მიიღწევა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. სანივთო უფლებას ახასიათებს მიდევნების (მიყოლის), გადაცემადობის თვისება. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, როცა იგი სხვა პირის ხელში გადადის. ასე მაგალითად, თუ ნივთზე საკუთრების უფლება სერვიტუტით ან გირავნობათაა დატვირთული, ნივთის ახალი მესაკუთრის ხელშია იგივე მდგომარეობა გვექნება. როცა ერთი პირი მეორეს თავის ნაკვეთზე გზის უფლებას აძლევს სერვიტუტის სახით, ყოველი ახალი მესაკუთრის სერვიტუტი სახეზე გვექნება. სანივთო სამართლის თვისებად გერმანულ დოქტრინაში მიჩნეულია მისი სპეციალურობა. ეს ნიშნავს იმას, რომ სანივთო უფლებები შესაძლებელია მხოლოდ კონკრეტულად განსაზღვრული ნივთების მიმართ. სანივთო და ვალდებულებითი უფლებები ერთმანეთისგან განსხვავდებიან ნივთის სარგებლობის თავისუფლების ფარგლებითაც. სანივთო უფლების ფარგლები გაცილებით ფართოა, ვიდრე ვალდებულებითისა (ქირავნობა-უზუფრუქტი). სანივთო სამართალი წარმოადგენს ლოგიკურად შეკრულ, ერთიან ორგანიზმს. მასში ჯერ გამორკვეულია ნივთის რაობა, ამის შემდგომ ნაჩვენებია ამ სიკეთეთა მფლობელობის მდგომარეობა, შემდგომ – მფლობელობაში ნავარაუდევო ძირითადი უფლება – საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, ბოლოს საჯარო რეესტრის როლი სანივთო სამართალში. ეხლა კი სათითაოდ განვიხილავ ამ სისტემის თითოეულ ელემენტს. ქონება – ქართული სამოქალაქო კოდექსი ქონებად აღიარებს არამართო ნივთებს, არამდე არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებსაც. რომის სამართლიდან მოკიდებული პირველი სხეულებრივი ნივთების სახელწოდებითაა ცნობილი, მეორე კი – უსხეულო ნივთების სახელით. ყველა შემთხვევაში, როგორც არ უნდა იყოს ნივთი, ქონებად იგი იქცევა იმ უფლება-მოვალეობათა წყალობით, რომელიც ამ ნივთთანაა დაკავშირებული, შეიძლება ითქვას, რომ ქონება უფლება-მოვალეობათა ერთიანობაცაა. მფლობელობა – მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად ორ ნიშანზე დაიყვანება: პირველი ესაა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა. ეს ბატონობა ნივთის მიმართ იურიდიული ბატონობაა და არ შეიძლება იგი დავიყვანოთ მის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად 2 ნიშანზე დაიყვანება: 1. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა. აქ იურიდიული ბატონობა ივარაუდება და არ შეიძლება იგი დავიყვანოთ ნივთის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. 2. ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვება. აქ იგულისხმება, რომ მთავარია მფლობელობა, იმის მიუხედავად, თუ რა უფლება დგას მის უკან, მოპოვებული იყოს მფლობელის ნების გამოვლენით, ე.ი მას სურდეს, რომ იყოს მფლობელი. იქ, სადაც სუბიექტის ნება არ მონაწილეობს, არც მფლობელობაა. მფლობელობა თავისმხრივ შეიძლება იყოს მართლზომიერი და არამართლზომიერი. არამართლზომიერების შემთხვევაში კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი. ასევე იმისდამხედვით თუ ვინ ახორციელების ნივთის მფლობელობას იგი შეიძლება იყოს პირდაპირი და არაპირდაპირიც. საკუთრება – სამოქალაქო კოდექსი უარყოფს საკუთრების ფორმებად დაყოფას და მის ერთიან ცნებას განამტკიცებს. მოქმედ სამოქალაქო სამართალსი გაბატონდა პრინციპი: საკუთრება ერთიანია ყველა მესაკუთრისათვის, ყველა მესაკუთრე თანასწორია საკუთრების წინაშე, სამოქალაქო კოდექსით საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების თავისუფლებას, რაც თავის მხრივ საფუძველს წარმოადგენს სახელმწიფოებრივ თავისუფლებისათვის და ბოლოს საჯარო რეესტრი სანივთო სამართლის ფინალური ნაწილია. მისი მნიშვნელობა იმაშია, რომ იგი წარმოადგენს უფლებაშემქმნელ ინსტიტუტს

2.სანივთო სამართლის სისტემა

სანივთო სამართალი წარმოადგენს ლოგიკურად შეკრულ, ერთიან ორგანიზმს. მასში ჯერ გამორკვეულია ნივთის რაობა, ამის შემდგომ ნაჩვენებია ამ სიკეთეთა მფლობელობის მდგომარეობა, შემდგომ – მფლობელობაში ნავარაუდები ძირითადი უფლება – საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, ბოლოს საჯარო რეესტრის როლი სანივთო სამართალში. ეხლა კი სათითაოდ განვიხილავ ამ სისტემის თითოეულ ელემენტს. ქონება – ქართული სამოქალაქო კოდექსი ქონებად აღიარებს არამატო ნივთებს, არამდე არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებსაც. რომის სამართლიდან მოკიდებული, პირველი სხეულბერივი ნივთების სახელწოდებითაა ცნობილი, მეორე კი-უსხეულო ნივთების სახელით. ყველა შემთხვევაში, როგორც არ უნდა იყოს ნივთი, ქონებად იგი იქცევა იმ უფლება -მოვალეობათა წყალობით, რომელიც ამ ნივთთანაა დაკავშირებული, შეიძლება ითქვას, რომ ქონება უფლება-მოვალეობათა ერთიანობაცაა. მფლობელობა – მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად ორ ნიშანზე დაიყვანება : პირველი ესაა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა . ეს ბატონობა ნივთის მიმართ იურიდიული ბატონობაა და არ შეიძლება იგი დავიყვანოთ მის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად 2 ნიშანზე დაიყვანება: 1. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა. აქ იურიდიული ბატონობა ივარაუდება და არ შეიძლება იგი დავიყვანოთ ნივთის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. 2. ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვება. აქ იგულისხმება, რომ მთავარია მფლობელობა, იმის მიუხედავად, თუ რა უფლება დგას მის უკან, მოპოვებული იყოს მფლობელის ნების გამოვლენით, ე.ი მას სურდეს, რომ იყოს მფლობელი. იქ, სადაც სუბიექტის ნება არ მონაწილეობს, არც მფლობელობაა. მფლობელობა თავისმხრივ შეიძლება იყოს მართლზომიერი და არამართლზომიერი. არამართლზომიერების შემთხვევაში კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი. ასევე იმისდამხედვით თუ ვინ ახორციელების ნივთის მფლობელობას იგი შეიძლება იყოს პირდაპირი და არაპირდაპირიც. საკუთრება – სამოქალაქო კოდექსი უარყოფს საკუთრების ფორმებად დაყოფას და მის ერთიან ცნებას განამტკიცებს. მოქმედ სამოქალაქო სამართალსი გაბატონდა პრინციპი: საკუთრება ერთიანია ყველა მესაკუთრისათვის, ყველა მესაკუთრე თანასწორია საკუთრების წინაშე, სამოქალაქო კოდექსით საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების თავისუფლებას, რაც თავის მხრივ საფუძველს წარმოადგენს სახელმეკრულებლო თავისუფლებისათვის და ბოლოს საჯარო რეესტრი სანივთო სამართლის ფინალური ნაწილია. მისი მნიშვნელობა იმაშია, რომ იგი წარმოადგენს უფლებაშემქმნელ ინსტიტუტს

3.სამეზობლო ზემოქმედებათა სახეები

სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრულია მესაკუთრეთა ურთიერთზემოქ-მედების ფარგლები. ამას საემისიო სამართალიც ჰქვია. ემისიის ცნებაში იგულისხმება ყველა ის ზემოქმედებანი, რაც მიწის ერთი ნაკვეთიდან მეორეზე ვრცელდება და გარკვეული აზრით ზიანს აყენებს მას. ამის მაგალითია გაზით, ორთქლით, სუნით, ჭვარტლით, კვამლით, სითბოთი, რყევებით ან სხვა მსგავსი მოვლენებით გამოწვეული ზემოქმედებანი. ემისიები იყოფა არსებით და არაარსებით ემისიებად. არაარსებითი ემისიების თმენის ვალდებულება უპირობოა, არსებითი ემისიები კი მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში ექვემდებარებიან თმენის ვალდებუ-ლებას. დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში სადავოა იდეალური ემისიების, კერძოდ, ესთეტიკური და

ზნეობრივი ხასიათის ზემოქმედე- ბის საკითხი. საქმე იმაშია, რომ სამოქალაქო კოდექსი მას არ ითვალისწინებს. თუ ზემოქმედების რომელიმე სახე არაა განსაზღვრული, მაშინ ზემოქმედების ადგილას მიღებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, უნდა დადგინდეს ჩაითვალოს თუ არა ზემოქმედება დაშვებულ ზემოქმედებად. მხედველობაში უნდა მივიღოთ არა მხოლოდ ობიექტური, არამედ სუბიექტური ფაქტორები. გერმანულ დოქტრინაში მიღებული დაყოფით, აღნიშნულ ემისიათა ერთი ჯგუფი უსხეული ემისიებია, როგორცაა სითბოთი, სინათლით გამოწვეული ზემოქმედებანი. სხვა კი, რბილი სხეულებით გამოწვეული ემისიები, როგორებიცაა ჭვარტლით, კვამლით და ა.შ. გამოწვეული ზემოქმედებანი. ყოველთვის, ზემოქმედე- ბა უფრო ფიზიკური ზემოქმედების ხასიათს უნდა ატარებდეს. მარტო ფსიქოლოგიური ზემოქმედება, ვთქვათ, მეზობლის ნაკვეთზე ხშირი თავყრილობა, არაა საკმარისი დაუშვებელი ზემოქმედების საკვალიფიკა- ციოდ, თუ რა თქმა უნდა თავყრილობას არ ახლავს ხმაური. მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს ასევე არსებითი ზემოქმედებანიც, თუკი იგი გამოწვეულია მეზობლის ან სხვა უძრავი ქონების ჩვეულებრივი სარგებ- ლობით, რაც მისი ნორმალური საქმიანობაა. სასამართლოების პრაქტიკა ზემოქმედების განსაზღვრის საკითხში ჯერ კიდევ ჩამოყალიბების პროცესშია. აღსანიშნავია, რომ ზემოქმედების დასაშვებობის ხარისხი შეიძლება განსხვავებული იყოს სხვადასხვა ადგილთან მიმართებით. ამ შემთხვევაში, მნიშვნელობა აქვს სამრეწველო რაიონთან გვაქვს საქმე თუ საცხოვრებელ უბანთან, მიწის ნაკვეთი ქალაქის ცენტრშია თუ ქალაქის გარეთ.

4.საკუთრების ცნება და შინაარსი.შიკანა

როგორც ვიცით, საბჭოთა სამართალი აღიარებდა საკუთრების ფორმებს. სამოქალაქო სამართლის რეგოფორმის ერთ-ერთი სერიოზული შედეგი კი სწორედ საკუთრების ცნების ერთიანობის დამკვიდრებაა იმის მიუხედავად, თუ ვინ იქნება ამ საკუთრების სუბიექტი. დღესდღეობით, სახელმწიფო სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობს ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი. სამოქალაქო კოდექსი საბოლოოდ უარყოფს საკუთრების ფორმებად დაყოფას და მის ერთიან ცნებას განამტკიცებს. მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლის ან სხვა მესამე პირის უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით. კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის, ან მოვლის და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეიძლება ან თვითონ დაეკისროს ვალდებულების შესრულება, ან შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში.

საკუთრება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა. იგი ადამიანს დაბადებისთანავე გააჩნია. მისი არსებობა პირის უფლებაუნარიანობაზეა დამოკიდებული. უფლებაუნარიანი კი, როგორც ვიცით, ყველა ადამიანია.

სახელმწიფო მხოლოდ თავის კანონებში განამტკიცებს და გარანტირებულს ხდის ამ უფლებას. საკუთრება კი, როგორც ადამიანის ბუნებითი უფლება, მისი პიროვნული თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტიცაა. სწორედ ამ დებულებამ გახადა შესაძლებელი, რომ ყველა პიროვნება გამხდარიყო მფლობელი.

ასევე აღსანიშნავია, რომ საკუთრებაში მთავარია პირის ნივთთან ურთიერთობის ხასიათი, მისი შინაარსი და გარანტიები. მოკლეთ რომ ვთქვათ, საკუთრება არის პირის ნივთთან ურთიერთობა. როდესაც ვსაუბრობთ საკუთრების ცნებაზე, აქვე უნდა ვთქვათ, რომ საკუთრება ავალდებულებს! იგი ავალდებულებს როგორც უფლება. ჯერ ერთი, საკუთრება ავალდებულებს იმიტომ, რომ არავის აქვს უფლება ბოროტად გამოიყენოს საკუთრება და ამით სხვებს ზიანი მიაყენოს, მეორეც, საკუთრება ავალდებულებს იმიტომ, რომ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია.

5. ნივთის ცნება და სახეები, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და საკუთვნივთი

სამოქალაქო კოდექსში აღდგენილია ნივთების კლასიკური დაყოფა. კოდექსი მხოლოდ უძრავი ნივთების ცნებას განამტკიცებს და ამით დუმილით გვამცნობს, რომ მოძრავად უნდა ჩაითვალოს ის ნივთი, რომელიც არ ითვლება უძრავად. იურიდიული ფიქციის წყალობით, სავსებით შესაძლებელია ფიზიკური აზრით მოძრავი ნივთი, ჩავთვალოთ უძრავ ნივთად, საამისოდ აუცილებელია საჯარო რეესტრში აღნიშნული ნივთი გაფორმდეს როგორც უძრავი ნივთი და ამით გავრცელდეს მასზე უძრავი ქონების სამართლებრივი რეჟიმი. მართალია, ნივთი კვლავაც მოძრავ ნივთად რჩება ფიზიკური აზრით და ასე ასრულებს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას, მაგრამ ნივთი, როგორც უფლება - მოვალეობებით დატვირთული საგანი, განიხილება უძრავად. ცხადია, ეს ფიქცია კანონისმიერი ფიქციაა და მას სახელმწიფოებო სამართალი ვერ შექმნის. უძრავი ნივთის თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ რადგანაც მას მუდმივად ერთი და იგივე ადგილსამყოფელი აქვს, მისი სამართლებრივი მდგომარეობა განისაზღვრება იმ ქვეყნის კანონებით, სადაც იგი იმყოფება. მოძრავი ნივთი კი, გადაადგილების უნარიანობის გამო, შეიძლება იცვლიდეს თავის სამართლებრივ რეჟიმსაც. უძრავი ნივთების მუდმივად ერთსა და იმავე ადგილზე ყოფნას ის პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, რომ უფრო ადვილია მასზე უფლების დასაბუთება, ვიდრე მოძრავი ნივთის მიმართ, რომლის იურიდიული წარსული შეიძლება სივრცეშივე დაიკარგოს. განსხვავებულია უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის წესი, მოძრავ ნივთებზე წარმოშობის წესებისა. განსხვავებულობის ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი მათი სოციალური ფუნქციით დატვირთულობის ხარისხშია. ცალკეული უძრავი ნივთების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს და უფლება-მოვალეობათა თვისობრივ სიახლოვეს. უზრავი ნივთების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს. ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთან დაკავშირებული ნივთია. აქ მოქმედებს ცნობილი პრინციპი: მიწის ნაკვეთს მიეკუთვნება ის, რაც მიწაზეა და ის რაც მიწის ქვეშაა. ტრადიციულად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად

დგას მიწაზე .მყარი კავშირის თანამედროვე დეფინიციას კოდექსის 150-ე მუხლი იძლევა.

დამკვიდრებული პრაქტიკით ნივთის შემადგენელი ნაწილის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები, ხოლო თუ ასეთი არ არსებობს, თვით ნივთის სამეურნეო დანიშნულება. ნივთის შემადგენელ ნაწილად უნდა ჩაითვალოს ის, რაც მიზნობრივად დაკავშირებული მასთან. საჭიროა, რომ ამ კავშირის შედეგი განვიხილოთ, როგორც ერთიანი ნივთი. ნივთის შემადგენელი ნაწილის თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი ყოველთვის მეორე ნივთთანაა დაკავშირებული. ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკითხება არა ის, რაც ამ ნივთის არსებას განსაზღვრავს, არამედ ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს. შეუძლებელია შემადგენელი ნაწილის დამოუკიდებელი განკარგვა, მისი გირაოთი დატვირთვა. თუ ყიდულობ მიწას, ივარაუდება რომ ყიდულობ ამ მიწასთან დაკავშირებულ შენობასაც. სსკ-ის 150-ე მუხლის მიხედვით, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია ის, რისი გამოცალკეებაც შეუძლებელია ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების, ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენენ მივთები, რომლებიც მყარად არიან დაკავშირებულნი მიწასთან. არ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილად ნივთები, რომლებიც მიწასთან არიან დაკავშირებულნი დროებითი სარგებლობისათვის. რაც შეეხება ნივთის საკუთვნილებს, საკუთვნილებელი მთავარი ნივთის საკუთვნილებელიცაა. იგი სამართლებრივად დამოუკიდებელი ნივთია და მთავარი ნივთის არც არსებით და არც არაარსებით შემადგენელ ნაწილს არ წარმოადგენს. საკუთვნილებელი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოძრავი ნივთი. მთავარი ნივთი კი შეიძლება იყოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი. საკუთვნიებლის თვისებას შეადგენს ის, რომ იგი მთავარ ნივთთან დაკავშირებულია საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რაც გამოიხატება იმაში, რომ საკუთვნილებელი განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისათვის. საჭიროა რომ ეს სამსახური არ ატარებდეს გარდამავალ ხასიათს. საკუთვნიებლის სამსახურებრივი დამოკიდებულება მთავარი ნივთისადმი გამოიხატება არა იმაში, რომ პირველი შესაძლებელს ხდის მეორეთი სარგებლობას, არამედ იმაში, რომ საკუთვნილებელი ზრდის მთავარი ნივთის სარგებლიანობას. საკუთვნილებელი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან. ნივთის საკუთვნილებლად ცნობისათვის ასევე საჭიროა, რომ იგი ასეთად ითვლებოდეს დამკვიდრებული შეხედულებების მიხედვით. საკუთვნილებელი სპეციალურუნარიანი ნივთია. იგი წარმოადგებს დამოუკიდებელ ნივთს და მთავარ ნივთთან ერთად არ ქმნის რაიმე ნივთობრივ ერთობას. მთავარ ნივთს შეიძლება სხვა მესაკუთრე ჰყავდეს, საკუთვნილებელს კიდეც სხვა. ნაყოფი ესაა-- სამეურნეო შემოსავლები, რასაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე იძლევა თავისი დანიშნულებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე. ის რაც ნაყოფის მომცემი სიკეთის სამეურნეო დანიშნულების გარეთაა ,ვერ ჩაითვლება ნაყოფად. ბუნებრივი ნაყოფი სამოქალაქო კოდექსის ენაზე ნივთის ნაყოფია. ესაა ნივთის შემოსავალი ,ნამატი ან უპირატესობა ,რასაც ეს ნივთი იძლევა .ნივთის ნაყოფად მიიჩნევა მხოლოდ ისეთი სიკეთე ,რასაც ნივთი იძლევა ისე ,რომ არ ისპობა მისი სუბსტანცია. უფლების ნაყოფია შემოსავალი ,ანდა უპირატესობა ,რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად, ასე მაგალითად ,უზუფრუქტის გაცემა უზუფრუქტუარს უფლებამოსილს ხდის მიიღოს მისგან ნაყოფიცა და სარგებელიც. ნივთისა და უფლების ნაყოფის მიღების ,როგორც ხანგრძლივობა ,ისე მიდი სიდიდე დამოკიდებულია ამ ნივთსა თუ უფლებაზე არსებული უფლებამოსილების მოქმედების დროსა და სიდიდეზე. უფლებამოსილების როგორც დრო ასევე სიდიდე შეიძლება განისაზღვროს კანონით

6. მფლობელობის ცნება და სახეები

მფლობელობა გამოსახატავად ძველ ქართულ სამართალში გამოიყენებოდა ისეთი ტერმინები, როგორცაა „ქონება“, „ჭერა“, „პყრობა“, „ჯდომა“. ეს უკანასკნელი ტერმინი მიგვანიშნებს გერმანულ possessio-სთან მის კავშირზე. მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად 2 ნიშნზე დაიყვანება: 1. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა. აქ იურიდიული ბატონობა ივარაუდება და არ შეიძლება იგი დავიყვანოთ ნივთის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე. 2. ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვება. აქ იგულისხმება, რომ მთავარია მფლობელობა, იმის მიუხედავად, თუ რა უფლება დგას მის უკან, მოპოვებული იყოს მფლობელის ნების გამოვლენით, ე. ი. მას სურდეს, რომ იყოს მფლობელი. იქ, სადაც სუბიექტის ნება არ მონაწილეობს, არც მფლობელობაა. მართალია ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება მფლობელობის კონსტიტუციური ელემენტია, მაგრამ არა ერთადერთი. ბატონობა უნდა ხორციელდებოდეს თავისთვის და არა სხვის სასარგებლოდ. ამიტომაცაა, რომ 155-ე მუხლის მეორე ნაწილით მფლობელად არ მიიჩნევა პირი, რომელიც ნივთზე ბატონობას ახორციელებს სხვისთვის, სხვის სასარგებლოდ. მფლობელად ითვლება პირი, რომლის სასარგებლოდაც ხორციელდება ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა. ნივთზე ფაქტობრივი მებატონე უნდა ჩაითვალოს ამ ნივთის მჭერად, მფლობელის მოსამსახურედ. ამ უკანასკნელს ნივთის ფლობასთან დაკავშირებით არ გააჩნია „პირადი, დამოუკიდებელი ინტერესი“. რადგანაც მჭერი არ ითვლება მფლობელად, ამიტომაც მას არა აქვს მფლობელობითი დაცვის უფლება, არც თვით იმათ მიმართ, ვინც ფაქტობრივი ბატონობის უფლება მიანიჭა მას და არც მესამე პირთა მიმართ, თუმცა, მას კი შეუძლია წინ აღუდგეს მესამე პირთა აკრძალულ თვითნებობას. რადგანაც, მფლობელობა ფაქტია, სავსებით შესაძლებელია ამ ფაქტის მიმართ ორი სხვადასხვა დონის მფლობელობა. „პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა“. ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა, რომ არაა მასზე ფიზიკური ბატონობის იდენტური, სწორედ ეს იძლევა ორმაგი მფლობელობის შესაძლებლობას. ნივთი შეიძლება ან მარტო პირდაპირი მფლობელის ბატონობაში იმყოფებოდეს, ანდა იმავდროულად არაპირდაპირი მფლობელის ბატონობის ქვეშაც. თუ მხოლოდ მესაკუთრე ფლობს ნივთს, აქ მხოლოდ პირდაპირი მფლობელობაა სახეზე. მაგრამ, თუ ნივთის მფლობელობა სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე ხდება, აქ გვექნება როგორც, პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი მფლობელობა. მფლობელობითი კონფლიქტის ვითარებაში უპირატესობა ენიჭება პირდაპირ მფლობელობას. „პირდაპირი მფლობელობა დაცულია თვით არაპირდაპირი მფლობელობისაგან. მათი ასეთი დამოკიდებულება სამოქალაქო წესრიგის საფუძველია. შეიძლება ერთსა და იმავე საგანზე ადგილი ჰქონდეს, როგორც თანამფლობელობას, ისე ნაწილების მფლობელობას, ასე მაგალითად მრავალბინიანი სახლი შეიძლება განვიხილოთ ისეთ ობიექტად, რომელსაც საერთო სარგებლობის საგნებზე თანამფლობელობაა, ხოლო ინდივიდუალური სარგებლობის საგნებზე მფლობელობა ამ სახლის ნაწილებზე მფლობელობაა.

- ა) მფლობელობა, როგორც ნებელობითი მოვლენა
 - ბ) მფლობელობა, როგორც ფაქტობრივი ბატონობა
 - გ) მფლობელობა და „ჭერა - „პყრობა“
- მფლობელობის სახეები:

- ა) ტიტულიანი და უტიტულო მფლობელობა
- ბ) კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა
- გ) პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა
- დ) თანამფლობელობა (მარტივი და კვალიფიციური)

მფლობელობა გამოსახატავად ძველ ქართულ სამართალში გამოიყენებოდა ისეთი ტერმინები, როგორიცაა „ქონება“, „ჭერა“, „პყრობა“, „ჯდომა“. ეს უკანასკნელი ტერმინი მიგვანიშნებს გერმანულ possessio-სთან მის კავშირზე.

155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვებით. მფლობელობის კოდექსისეული ცნება არსებითად 2 ნიშანზე დაიყვანება: 1. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა. აქ იურიდიული ბატონობა ივარაუდება და არ შეიძლება იგი დავიყვანოთ ნივთის მიმართ ფიზიკურ შემხებლობამდე.

2. ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვება. აქ იგულისხმება, რომ მთავარია მფლობელობა, იმის მიუხედავად, თუ რა უფლება დგას მის უკან, მოპოვებული იყოს მფლობელის ნების გამოვლენით, ე.ი მას სურდეს, რომ იყოს მფლობელი. იქ, სადაც სუბიექტის ნება არ მონაწილეობს, არც მფლობელობაა.

სსკ-ში მფლობელობა გამიჯნულია საკუთრებისგან. საკუთრება ესაა ნივთზე ბატონობის უფლება, ხოლო მფლობელობა თვით ეს ბატონობაა. მფლობელი შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე არამესაკუთრეც. მფლობელობა ფაქტია და ამ ფაქტის უკან შეიძლება იდგეს როგორც სანივთო, ისე სხვა უფლებები. მაშასადამე, მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება! მფლობელობა აგრეთვე

გამიჯნულია „ჭერისაგან“, ე.წ. detentio-სგან. მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ, და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი. მაშასადამე, „ბატონობა“ უნდა ხორციელდებოდეს თავისთვის და არა სხვის სასარგებლოდ. მჭერი არ ითვლება მფლობელად, ამიტომაც მას არ აქვს მფლობელობითი დაცვის უფლება არც თვით იმათ მიმართ, ვინც ფაქტობრივი ბატონობის უფლება მიანიჭა მას და არც მესამე პირთა მიმართ. თუმცა მას შეუძლია წინ აღუდგეს მესამე პირთა აკრძალულ თვითნებობას. მფლობელობის შექმნისას მჭერის არაკეთილსინდისიერება განიხილება როგორც უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირის არაკეთილსინდისიერება და მოსარჩელის წინაშეც თვითონ იქნება პასუხისმგებელი, თუკი მან მჭერის შერჩევას და მასზე ზედამხედველობის განხორციელების პროცესში არ გამოიჩინა სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი აუცილებელი ყურადღებები. ნივთი შეიძლება არამარტო პირდაპირი მფლობელის ბატონობაში იმყოფებოდეს, არამედ არაპირდაპირი მფლობელის ბატონობის ქვეშაც. აღსანიშნავია, რომ მფლობელობითი კონფლიქტის ვითარებაში უპირატესობა ენიჭება პირდაპირ მფლობელობას. პირდაპირი მფლობელობა დაცულია თვით არაპირდაპირი მფლობელობისგან. სსკ მფლობელობის დანაწევრების ორ შემთხვევას იცნობს. პირველია, როდესაც ერთ საგანზე არსებობს პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობა. მეორე, როცა ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ფლობს ერთდროულად. მათ შორის განსხვავება იმაშია, რომ თუ პირველ შემთხვევაში ორსაფეხურიანი დაყოფა გვაქვს მფლობელობისა, მეორე შემთხვევაში თანამფლობელთა ფაქტობრივი ბატონობის მდგომარეობა ერთსაფეხურიანია: ან პირდაპირი მფლობელები არიან თანამფლობელები, ან კიდევ არაპირდაპირი მფლობელები. თანამფლობელობა შეიძლება იყოს მარტივი, როცა ყოველ თანამფლობელს აქვს სანივთო ძალაუფლება, რასაც სხვებმა ანგარიში უნდა გაუწიონ. კვალიფიციური (კოლექტიური) თანამფლობელობისას ფაქტობრივი ბატონობის შესაძლებლობა მხოლოდ კოლექტიურადაა შესაძლებელი და ამდენად, იგი საერთო მარტივი თანამფლობელობის მდგომარეობას კარგად შეესაბამება საერთო თანაზიარი საკუთრება. ხოლო კვალიფიციურისას - წილადი საკუთრება. ისევე, როგორც ყოველი მესაკუთრე საერთო ნივთის მასზედ კუთვნილი ნაწილის მესაკუთრეა, შესაბამისად მისი მფლობელობა, იგივე ფაქტობრივი ძალაუფლება, მხოლოდ ამ ნაწილზე ვრცელდება. შეიძლება ერთსა და იმავე საგანზე ადგილი ჰქონდეს როგორც თანამფლობელობას, ისე ნაწილების მფლობელობას.

ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მესაკუთრე. 158-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი იმ შემთხვევებს ასახავს, როცა ბრუნვის მონაწილიათვის უცნობია მფლობელობის უკან არსებული უფლება. ამ დროს სანართლებრივი წესრიგი ჩვენგან მოითხოვს დავეყრდნოთ მფლობელის კეთილსინდისიერებას და მივიღოთ იგი, როგორც ნივთის მესაკუთრე. ბრუნვის მონაწილეთა ასეთი დამოკიდებულება ხელს უწყობს ამ ბრუნვის როგორც სიმყარეს, ასევე სიმარტივესაც. თუ ხელს ავიღებთ ამ ვარაუდზე და არ დავუშვებთ, რომ ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა სამოქალაქო ბრუნვა თავდაყირა დადგება, ვინაიდან ასეთ ვითარებაში ნივთის ყიდვისას გამყიდველი ვალდებული იქნება

ამტკიცოს თავისი საკუთრების უფლება გასაყიდ ნივთზე,იმის მიუხედავად თუ რა ღირებულების იქნება იგი.

მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდი მისი უკეთესი დაცვის ვარაუდიცაა. შეიძლება მფლობელი არც იყოს მესაკუთრე,მაგრამ ყველა შემთხვევაში,პირდაპირ თუ არაპირდაპირ,ჩვენ საკუთრების უფლებას ვიცავთ.ამ ვარაუდის ძალით მფლობელობა დაცვის საგანი ხდება იმის მიუხედავად,სამართლებრივ საფიქველს ემყარება თუ არა.რახან მფლობელობა ნივთზე ბატონობის ფაქტია,პირველ რიგში ჩვენ ფაქტის დაცვას ვახდენთ,რამეთუ მასზეა დამოკიდებული ამ ფაქტის უკან არსებული უფლების დაცვა.

7.მფლობელობა, როგორც საკუთრების ვარაუდი, კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ცნება

მფლობელის კეთილსინდისიერება თუ არაკეთილსინდისიერება სუბიექტური შეფასების საგანია და მათში ვლინდება პირის დამოკიდებულება ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლისადმი. ხოლო მფლობელის კანონიერება თუ უკანონობა ობიექტური, ნორმატიული ნების შეფასების საგანია.მფლობელობის ფაქტის შეფასებისას მხედველობაში მიიება როგორც სუბიექტური,ასევე ობიექტური ფაქტორები.მფლობელობის სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ განსხვავებულია ამ ფაქტორთა მნიშვნელობაც.თუკი ობიექტური ფაქტორები თვით მფლობელობის მდგომარეობის ბედ-იღბალს განსაზღვრავენ,სუბიექტური ფაქტორები, ძირითადად თვით მფლობელის უფლებრივ მდგომარეობაზე ახდენენ გავლენას...ანუ (თვითგანმარტების შემთხვევაში),კანონიერი იქნება მფლობელობა,რომელიც ემყარება კანონის ნორმატიულ ნებას,ხოლო უკანონო იქნება მფლობელობა,რომელიც კონფლიქტშია კანონის ნორმატიულ ნებასთან.ამის შემდეგ მარტივი მისახვედრია კეთილსინდისიერი მფლობელის არსი.შემძენი რათქმუნდა იქნება კეთილსინდისიერი,როცა იგი მფლობელობას იძენს მართლზომიერად.ხოლო თუკი ნივთის შეძენა მოხდება არამართლზომიერად,ეს სულაც არ ნიშნავს იმას,რომ შემძენი არაკეთილსინდისიერია...ამ შემთხვევაში შეფასების საგანია მფლობელის დამოკიდებულება მფლობელობის საფუძველთა ხარვეზიანობის მიმართ. თუკი პირს ვერ მოვთხოვთ,გაეცნობიერებინა მფლობელობის ხარვეზიანობა,ურთიერთობის არსებული დეფექტები,მაშინ პირი იქნება კეთილსინდისიერი მფლობელი,ხოლო თუ მფლობელს მოეთხოვებოდა დაენახა მფლობელობის ხარვეზიანობა,იგი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად ჩაითვლება. თუ მფლობელის კეთილსინდისიერებაზეა საუბარი,ამ შემთხვევაში მისი სუბიექტური ნების შეფასების საგან წარმოადგენს არამართლზომიერად ობიექტური ნების ხასიათი,არამედ,ცალკეულ შემთხვევებში,ამ ნების დამოკიდებულება ურთიერთობის უფლებრივი მდგომარეობის მიმართ. სსკ იცავს კეთილსინდისიერ მფლობელს და მისთვის ნივთის ჩამორთმევის შემთხვევაში კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია 3წლის განმავლობაში ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს.ეს წესი გამოიყენება მაშინ,როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება.მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უკეთესი უფლების მქონე პირის მომართაც,თუ მან ნივთი მოიპოვა ძალადობით ან მოტყუების გზით,ხოლო თუკი კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთვა ნივთი,მაგრამ სხვაგვარად შეეშალა ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში,მაშინ მას,მსგავსად მესაკუთრისა,შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი გამოიყენება მაშინაც,როცა შეუძლია ხელის შეშლის აღკვეთა.რაც შეეხება არაკეთილსინდისიერ

მფლობელს, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტისათვის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად.

ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მესაკუთრე. 158-ე მუხლით გათვალისწინებული ვარაუდი იმ შემთხვევებს ასახავს, როცა ბრუნვის მონაწილიათვის უცნობია მფლობელობის უკან არსებული უფლება. ამ დროს სანართლებრივი წესრიგი ჩვენგან მოითხოვს დავეყრდნოთ მფლობელის კეთილსინდისიერებას და მივიღოთ იგი, როგორც ნივთის მესაკუთრე. ბრუნვის მონაწილეთა ასეთი დამოკიდებულება ხელს უწყობს ამ ბრუნვის როგორც სიმყარეს, ასევე სიმარტივესაც. თუ ხელს ავიღებთ ამ ვარაუდზე და არ დავუშვებთ, რომ ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა სამოქალაქო ბრუნვა თავდაყირა დადგება, ვინაიდან ასეთ ვითარებაში ნივთის ყიდვისას გამყიდველი ვალდებული იქნება ამტკიცოს თავისი საკუთრების უფლება გასაყიდ ნივთზე, იმის მიუხედავად თუ რა ღირებულების იქნება იგი.

მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდი მისი უკეთესი დაცვის ვარაუდიცაა. შეიძლება მფლობელი არც იყოს მესაკუთრე, მაგრამ ყველა შემთხვევაში, პირდაპირ თუ არაპირდაპირ, ჩვენ საკუთრების უფლებას ვიცავთ. ამ ვარაუდის ძალით მფლობელობა დაცვის საგანი ხდება იმის მიუხედავად, სამართლებრივ საფიქველს ემყარება თუ არა. რახან მფლობელობა ნივთზე ბატონობის ფაქტია, პირველ რიგში ჩვენ ფაქტის დაცვას ვახდენთ, რამეთუ მასზე დამოკიდებული ამ ფაქტის უკან არსებული უფლების დაცვა.

მფლობელობაში მესაკუთრის ვარაუდი დაშვებულია მხოლოდ მოძრავი ნივთების მიმართ. ეს წესი არგამოიყენება იმ ნივთების მიმართ, რომელთა მესაკუთრე საჯარო რეესტრიდან უნდა გამოვლინდეს. ასეთი ნივთები კი უძრავი ნივთებია.

მფლობელისათვის კეთილსინდისიერება საკუთრების ვარაუდთან დაკავშირებული ბრუნვის პრინციპია, ხოლო მისი არაკეთილსინდისიერება, ამ ბრუნვისთვის დამახასიათებელი ნორმალური რისკი. რაც შეეხება უძრავ ნივთებს აქ მეტი შესაძლებლობაა, რომ ნივთის შემძენმა არ დაუშვას შეცდომა, მას ადვილად შეუძლია შეამოწმოს ნივთზე ფაქტობრივი მებატონის მდგომარეობა. მარტივად რომ ვთქვათ, ერთ შემთხვევაში, როცა სახეზეა მოძრავი ნივთი, ბრუნვის ინტერესები გვაიძულებს

ვენდოთ მის მფლობელს,სხვა დროს კი,როცა უძრავი ნივთები გვაქვს,ისევ ბრუნვის ინტერესები მოითხოვს,მლობელისადმი ნდობა საკარო რეესტრიდან მომდინარეობდეს.მოდრავი და უძრავი ნივთების ამ განსხვავებული რეჟიმის გაუთვალისწინებლობამ ბრუნვის მონაწილეები შეიძლება მძიმე მდგომარეობაში ჩააგდოს. აგრეთვე დაუშვებელია საკუთრების ვარაუდი დაეუშვათ,როგორც ნივთის ძველი მფლობელის,ასევე ახალი მფლობელის მიმართ.ძველი მფლობელის მიმართ საკუთრების პრეზუმცია მოქმედებს მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში. მუხლი **159**. კეთილსინდისიერი მფლობელი კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

8.ნივთის ცნება და სახეები. აქსესორული და შეზღუდული უფლებები;

სამოქალაქო კოდექსში აღდგენილია ნივთების კლასიკური დაყოფა.კოდექსი მხოლოდ უძრავი ნივთების ცნებას განამტკიცებს და ამით დუმილით გვამცნობს,რომ მოძრავად უნდა ჩაითვალოს ის ნივთი ,რომელიც არ ითვლება უძრავად. იურიდიული ფიქციის წყალობით,სავსებით შესაძლებელია ფიზიკური აზრით მოძრავი ნივთი ,ჩავთვალოთ უძრავ ნივთად,საამისოდ აუცილებელია საჯარო რეესტრში აღნიშნული ნივთი გაფორმდეს როგორც უძრავი ნივთი და ამით გავრცელდეს მასზე უძრავი ქონების სამართლებრივი რეჟიმი.მართალია ,ნივთი კვლავაც მოძრავ ნივთად რჩება ფიზიკური აზრით და ასე ასრულებს თავის ფუნქციონალურ დანიშნულებას ,მაგრამ ნივთი ,როგორც უფლება-მოვალეობებით დატვირთული საგანი,განიხილება უძრავად.ცხადია,ეს ფიქცია კანონისმიერი ფიქციაა და მას სახელშეკრულებო სამართალი ვერ შექმნის . უძრავი ნივთის თავისებურებას წარმოადგენს ის ,რომ რადგანაც მას მუდმივად ერთი და იგივე ადგილსამყოფელი აქვს,მისი სამართლებრივი მდგომარეობა განისაზღვრება იმ ქვეყნის კანონებით ,სადაც იგი იმყოფება .მოდრავი ნივთი კი ,გადაადგილების უნარიანობის გამო ,შეიძლება იცვლიდეს თავის სამართლებრივ რეჟიმსაც. უძრავი ნივთების მუდმივად ერთსა და იმავე ადგილზე ყოფნას ის პრაკტიკული მნიშვნელობა აქვს ,რომ უფრო ადვილია მასზე უფლების დასაბუთება,ვიდრე მოძრავი ნივთის მიმართ,რომლის იურიდიული წარსული შეიძლება სივრცეშივე დაიკარგოს . განსხვავებულია უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის წესი,მოდრავ ნივთებზე წარმოშობის წესებისაგან,ამ განსხვავებულობის ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი მათი სოციალური ფუნქციით დატვირთულობის ხარისხშია.გალკეული უძრავი ნივთების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს და უფლება-მოვალეობათა თვისობრივ სიახლოვეს. უზრავი ნივთების ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს.ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთან დაკავშირებული ნივთია.აქ მოქმედებს ცნობილი პრინციპი : მიწის ნაკვეთს მიეკუთვნება ის ,რაც მიწაზეა და ის რაც მიწის ქვეშაა. ტრადიციულად ,უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები,ასევე შენობა-ნაგებობანი,რომლებიც მყარად დგას მიწაზე .მყარი კავშირის თანამედროვე დეფინიციას კოდექსის 150-ე მუხლი იძლევა.

აქსესორულია ისეთი უფლება, რომელიც სხვა უფლებაზე დამოკიდებული. კოდექსის ენაზე რომ ვთქვათ, ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს. სხვა უფლება მთავარ უფლებას წარმოადგენს.აქსესორული უფლება მასთან შეიძლება დაკავშირებული იყოს სხვადასხვა საფუძველით. თუ ესა თუ ის უფლება ერთ რომელიმე

ურთიერთობაში აქცესორულია, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ სხვა ურთიერთობაშიც იგი აქცესორულად უნდა განვიხილოთ. აქცესორულია ისეთი უფლება, რომელიც მთავარი უფლების მიზანს ემსახურება, კერძოდ მის გაფართოებას ან გამტკიცებას. აქცესორულია თავდების მიმართ მოთხოვნა, გირავნობა იპოთეკა და სახელმწიკრულებო პირსაგამტეხლო და სხვა. აქცესორული უფლების მიზნიდან ჩანს, რომ იგი არ წარმოიშობა მთავარი უფლების გარეშე, ასე მაგალითად პროცენტზე მოთხოვნა მანამაა, ვიდრე არსებობს მთავარი მოთხოვნა. მთავარი უფლების შეწყვეტა იწვევს ისეთი აქსესორული უფლების შეწყვეტას, მაგალითად როგორცაა თავდებობა, გირავნობა, იპოთეკა და ა.შ. მთავარი და აქცესორული უფლების ურთიერთდამოკიდებულება ვლინდება მათი გადაცემის პროცესშიც. აქსესორული უფლება გადაცემისას თან მიჰყვება მთავარ უფლებას.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ასევე შეზღუდული უფლების ცნებას. ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისაგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით. აქცესორული უფლებისაგან განსხვავებით, მოცემული უფლება დამოუკიდებელი უფლებაა. შეიძლება, რომ ეს უფლება ემსახურებოდეს რომელიმე მთავარი უფლების უკეთ განხორციელებასაც. შეზღუდული უფლებები შეიძლება იყოს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი. ასეთი იქნება აღნაგობის, სერვიტუტის და უზუფრუქტის უფლებები. შეზღუდული სანივთო უფლებების თვისება ისაა, რომ ისინი მიჰყვებიან ძირითად უფლებას, როცა იცვლება მისი მესაკუთრე. ასეთი თვისებით ხასიათდება მხოლოდ ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლება. სანივთო შეზღუდული უფლებების წარმოშობისათვის საჭიროა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რაც არაა საწირო ვალდებულებითი უფლებების შემთხვევაში.

(2) სამოქალაქო კოდექსში აღდგენილია ნივთების კლასიკური დაყოფა. კოდექსი მხოლოდ უძრავი ნივთების ცნებას განამტკიცებს და ამით დუმილით გვამცნობს, რომ მოძრავად უნდა ჩაითვალოს ის ნივთი, რომელიც არ ითვლება უძრავად. იურიდიული ფიქციის წყალობით, სავსებით შესაძლებელია ფიზიკური აზრით მოძრავი ნივთი, ჩავთვალოთ უძრავ ნივთად, საამისოდ აუცილებელია საჯარო რეესტრში აღნიშნული ნივთი გაფორმდეს როგორც უძრავი ნივთი და ამით გავრცელდეს მასზე უძრავი ქონების სამართლებრივი რეჟიმი. განსხვავებულია უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის წესი, მოძრავ ნივთებზე წარმოშობის წესებისაგან, ამ განსხვავებულობის ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი მათი სოციალური ფუნქციით დატვირთულობის ხარისხშია. ცალკეული უძრავი ნივთების მაღალი სოციალური ფუნქცია განაპირობებს მათი სამართლებრივი რეჟიმის სიმკაცრეს და უფლება-მოვალეობათა თვისობრივ სიახლოვეს. უძრავი ნივთების

ხერხემალს მიწის ნაკვეთი შეადგენს ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთან დაკავშირებული ნივთია. აქ მოქმედებს ცნობილი პრინციპი: მიწის ნაკვეთს მიეკუთვნება ის ,რაც მიწაზეა და ის რაც მიწის ქვეშაა. ტრადიციულად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. მყარი კავშირის თანამედროვე დეფინიციას კოდექსის 150-ე მუხლი იძლევა. აქსესორულია ისეთი უფლება, რომელიც სხვა უფლებაზე დამოკიდებული. კოდექსის ენაზე რომ ვთქვათ, ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს. სხვა უფლება მთავარ უფლებას წარმოადგენს. აქცესორული უფლება მასთან შეიძლება დაკავშირებული იყოს სხვადასხვა საფუძვლით. თუ ესა თუ ის უფლება ერთ რომელიმე ურთიერთობაში აქცესორულია, ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ სხვა ურთიერთობაშიც იგი აქცესორულად უნდა განვიხილოთ. აქცესორულია ისეთი უფლება, რომელიც მთავარი უფლების მიზანს ემსახურება, კერძოდ მის გაფართოებას ან გამტკიცებას. აქცესორულია თავდების მიმართ მოთხოვნა, გირავნობა იპოთეკა და სახელშეკრულებო პირსაგამტეხლო და სხვა. აქცესორული უფლების მიზნიდან ჩანს, რომ იგი არ წარმოიშობა მთავარი უფლების გარეშე, ასე მაგალითად პროცენტზე მოთხოვნა მანამაა, ვიდრე არსებობს მთავარი მოთხოვნა. მთავარი უფლების შეწყვეტა იწვევს ისეთი აქსესორული უფლების შეწყვეტას, მაგალითად როგორცაა თავდებობა, გირავნობა, იპოთეკა და ა.შ. მთავარი და აქცესორული უფლების ურთიერთდამოკიდებულება ვლინდება მათი გადაცემის პროცესშიც. აქსესორული უფლება გადაცემისას თან მიჰყვება მთავარ უფლებას.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს ასევე შეზღუდული უფლების ცნებას. ეს ისეთი უფლებაა, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისაგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით. აქცესორული უფლებისაგან განსხვავებით, მოცემული უფლება დამოუკიდებელი უფლებაა. შეიძლება, რომ ეს უფლება ემსახურებოდეს რომელიმე მთავარი უფლების უკეთ განხორციელებასაც. შეზღუდული უფლებები შეიძლება იყოს როგორც სანივთო, ისე ვალდებულებითი. ასეთი იქნება აღნაგობის, სერვიტუტის და უზუფრუქტის უფლებები. შეზღუდული სანივთო უფლებების თვისება ისაა, რომ ისინი მიჰყვებიან ძირითად უფლებას, როცა იცვლება მისი მესაკუთრე. ასეთი თვისებით ხასიათდება მხოლოდ ზოგიერთი ვალდებულებითი უფლება. სანივთო შეზღუდული უფლებების წარმოშობისათვის საჭიროა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რაც არაა საწირო ვალდებულებითი უფლებების შემთხვევაში.

9) საკუთრების ცნება და შინაარსი; საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება;

როგორც ვიცით, საბჭოთა სამართალი აღიარებდა საკუთრების ფორმებს. სამოქალაქო სამართლის რეგოფორმის ერთ-ერთი სერიოზული შედეგი კი სწორედ საკუთრების ცნების ერთიანობის დამკვიდრებაა იმის მიუხედავად, თუ ვინ იქნება ამ საკუთრების სუბიექტი. დღესდღეობით, სახელმწიფო სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობს ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი. სამოქალაქო კოდექსი საბოლოოდ უარყოფს საკუთრების ფორმებად დაყოფას და მის ერთიან ცნებას განამტკიცებს. საკუთრების ცნება და შინაარსი სსკ-ის 170-ე მუხლის თანახმად, შემდეგნაირად არის გააზრებული: მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუმვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლის ან სხვა მესამე პირის უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით. კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის, ან მოვლის და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეიძლება ან თვითნებურად დაეკისროს ვალდებულების შესრულება, ან შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში.

საკუთრება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა. იგი ადამიანს დაბადებისთანავე გააჩნია. მისი არსებობა პირის უფლებაუნარიანობაზეა დამოკიდებული. უფლებაუნარიანი კი, როგორც ვიცით, ყველა ადამიანია. სახელმწიფო მხოლოდ თავის კანონებში განამტკიცებს და გარანტირებულს ხდის ამ უფლებას. საკუთრება კი, როგორც ადამიანის ბუნებითი უფლება, მისი პიროვნული თავისუფლების აუცილებელი ატრიბუტიცაა. სწორედ ამ დებულებამ გახადა შესაძლებელი, რომ ყველა პიროვნება გამხდარიყო მფლობელი.

ასევე აღსანიშნავია, რომ საკუთრებაში მთავარია პირის ნივთთან ურთიერთობის ხასიათი, მისი შინაარსი და გარანტიები. მოკლეთ რომ ვთქვათ, საკუთრება არის პირის ნივთთან ურთიერთობა.

როდესაც ვსაუბრობთ საკუთრების ცნებაზე, აქვე უნდა ვთქვათ, რომ საკუთრება ავალდებულებს! იგი ავალდებულებს როგორც უფლება. ჯერ ერთი, საკუთრება ავალდებულებს იმიტომ, რომ არავის აქვს უფლება ბოროტად გამოიყენოს

საკუთრება და ამით სხვებს ზიანი მიაყენოს, მეორეც, საკუთრება ავალდებულებს იმიტომ, რომ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია. მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს ასევე არსებითი ზემოქმედებანიც, თუკი იგი გამოწვეულია მეზობლის ან სხვა უძრავი ქონების ჩვეულებრივი სარგებლობით, რაც მისი ნორმალური საქმიანობაა.

სასამართლოების პრაქტიკა ზემოქმედების განსაზღვრის საკითხში ჯერ კიდევ ჩამოყალიბების პროცესშია.

აღსანიშნავია, რომ ზემოქმედების დასაშვებობის ხარისხი შეიძლება განსხვავებული იყოს სხვადასხვა ადგილთან მიმართებით. ამ შემთხვევაში, მნიშვნელობა აქვს სამრეწველო რაიონთან გვაქვს საქმე თუ საცხოვრებელ უბანთან, მიწის ნაკვეთი ქალაქის ცენტრშია თუ ქალაქის გარეთ.

სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მართოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. დაუშვებელია უფლება ზიანის მიყენების იარაღად იქცეს და მასში სამართლებრივი სიკეთის ადგილი ბოროტებამ დაიკავოს. უფლების ბოროტად გამოყენება კი მხოლოდ მაშინ გვექნება, როცა აშკარად და ნათლად იქნება გამოკვეთილი, რომ სულაც არაა მისი გამოყენების აუცილებლობა და ხორციელდება მხოლოდ ვინმეზე ზიანის მიყენების მიზნით. სსკ-ის 170-ე მუხლის თანახმად, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. აქედან ვხედავთ, რომ საკუთრება მესაკუთრეს ავალდებულებს კიდევ. მესაკუთრესა და არამესაკუთრეს ინტერესთა დაპირისპირებისას, მესაკუთრის ინტერესი ავტომატურად კი არ ფარავს ყველა სხვა ინტერესს, არამედ მას მხოლოდ მაშინ ენიჭება უპირატესობა, თუკი იგი გადაწონის არამესაკუთრის ინტერესს. ამდენად, საკუთრება შებოჭილია არამესაკუთრეთა ინტერესებითაც.

აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს მრავალ ნორმას, რომელთა შინაარსშიც ცადებულია უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა, ზოგადი წესის შემცველი უნდა იყოს მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც: სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. აშკარაა, რომ სამოქალაქო სამართალი ვერ ითმენს უფლების ბოროტად გამოყენებას და ამას როგორც ზოგადი, ისე სპეციალური ნორმებით განამტკიცებს. უფლება მთავრდება იქ, სადაც იწყება მისი ბოროტად გამოყენება. შიკანა იწყება იქ, სადაც უფლენა იქცევა ზიანის მიყენების იარაღად, დელიქტის ჩადენის საშუალებად.

10) ფულადი კომპენსაცია სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულებისთვის (მ.179) და აუცილებელი გზის უფლება:

ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის არის მაშინ, 1. თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა. 2. საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი. 179-ე მუხლში გათვალისწინებულია ინტერესთა კოლიზიის განსაკუთრებული შემთხვევა სამეზობლო სამართალში. ნორმის ახსნა-

განმარტებიდან ჩანს, რომ, თუ საზღვრის დამრღვევი მეზობელი განზრახ მოქმედებს, მაშინ მშენებლობით გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედებათა აღკვეთის მოთხოვნას ვერაფერი დაუდგება წინ, ხოლო თუ მშენებლობის დროს მის მოქედებაში განზრახვა არაა, მაშინ აღნიშნული მოთხოვნა მხოლოდ იმ შემთხვევაშია დასაშვები, თუკი უფლებადარღვეულმა მეზობელმა ამ დარღვევის წინასწარ ან შეტყობისთანავე პრეტენზია განაცხადა. აღნიშნული მაშინაა, როცა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ცნობილი ხდება მოსალოდნელი დარღვევის შესახებ, ან დარღვევა უკვე დაწყებულია და პროტესტიც თან მოსდევს მას, ანდა, სხვადასხვა მიზეზთა (შვებულებაში, მივლინებაში, საავადმყოფოში ყოფნის და ა.შ.) გამო, ეს მისთვის უცნობი იყო, მაგრამ შეტყობინებისთანავე მოითხოვა დარღვევის აღკვეთა. დარღვევის აღკვეთაში იგულისხმება ის, რომ 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე მოეთხოვოს ნაგებობის მოშორება, დანგრევა ან მისი სახეცვლილება, ანდა ნაკვეთის შესყიდვა, ყველა სხვა შემთხვევაში მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ უნდა ითმინოს აღნიშნული ზემოქმედება. თმენის ვალდებულება ესაა სამეზობლო ინტერესებიდან გამომდინარე საკუთრების კანონისმიერი შეზოჭვა, რაშიც ვლინდება საკუთრების შინაარსი, მისი კანონისმიერი დატვირთვები. როცა აღნიშნული დარღვევა განზრახი მოქმედებით ხდება, მაშინ 179-ე მუხლის წესები არ მოქმედებს და გამოიყენება 172-ე მუხლით გათვალისწინებული მექანიზმი. საკუთრივ მშენებლობაში იგულისხმება არა მარტო სამეურნეო, არამედ დროებითი ნაგებობანიც. მშენებლობად ითვლება ასევე არსებული ნაკეთობის სახეცვლილება, ანდა გაფართოება. საზღვრის დარღვევად ჩაითვლება ისეთი სახის მშენებლობა, როცა ნაგებობა მთლიანად ან ნაწილობრივ სხვის ნაკვეთს იკავებს, ანდა ლახავს ამ ნაკვეთის საკაერო სივრცეს (მაგალითად, აივანი გადაადის სხვის ნაკვეთზე). 179-ე მუხლის გამოყენებისას მნიშვნელობა არ აქვს ვისი ბრალით მოხდა საზღვრის დარღვევა, მესაკუთრისა თუ სხვა პირთა მიერ, როგორცაა მშენებელი, მოიჯარე. თავის მხრივ, პრეტენზიის განცხადების უფლება აქვს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არამედ ამ მიწის მეაღნაგეს თუ უზუფრუქტუარს. აუცილებელი გზის უფლება სამეზობლო თმენის ვალდებულება ძველთაგანვე ცნობილი ვალდებულებაა. 180-ე მუხლში აისახა საკუთრების კანონისმიერი შეზოჭვის მდგომარეობა. თუ სახეზეა ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელმა უნდა ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები. მაგრამ მეზობელი ნაკვეთის ამ მუხლში დასახელებული მიზნებისთვის გამოყენება ობიექტური გარემოებებით უნდა იყოს გამოწვეული. ეს ხდება მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთი ან მთლიანადაა იზოლირებული საჯარო გზებისგან, ან მისი დიდი ნაწილია ასეთ მდგომარეობაში, ან კიდევ თუ ადრე არსებული აუცილებელი გზის გამოყენება შეუძლებელია. აუცილებელ გზაში არ იგულისხმება მხოლოდ ბილიკი ან საცალფეხო გზები, მხედველობაშია სამანქანე გზა. სამეზობლო თმენის ვალდებულება ურყევია მაშინაც, როდესაც სხვისი მიწით სარგებლობის საჭიროება გამოწვეულია ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან დაკავშირებით. ნებისმიერ შემთხვევაში მეზობლის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს გამოყენებული, რომ არც ერთი ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესები არ შეილახოს. სამეზობლო თმენის ვალდებულება არაა უსასყიდლო ვალდებულება. სხვისი უფლებებით დატვირთული მიწის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია. შესაძლებელია აუცილებელი კავშირით ორივე მიწის მესაკუთრის მხრიდან თანასარგებლობასაც ჰქონდეს ადგილი. მაგალითად, როდესაც მეზობელი, რომლის ნაკვეთზეც გადის აუცილებელი გზა, თვითონაც სარგებლობს ამ გზით. ამ გზის მოვლისათვის ხარჯები ორივე მესაკუთრემ უნდა დაფაროს.

11.საკუთრების უფლების დაცვა(ვინდიკაციური და ნეგატორული სარჩელები)

საკუთრების უფლების დაცვის აღიარებული სანივთო-სამართლებრივი საშუალებები სავინდიკაციო და ნეგატორული სარჩელებია.

ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა, როგორც იტყვიან ხოლმე ვინდიკაცია ესაა სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა მესაკუთრის მიერ. ვინდიკაციის ვითარებაში მესაკუთრეს შერჩენილი აქვს მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლება, რომელიც თავისთავად არამატერიალური უფლებაა და ვის ხელშიც არ უნდა იყოს საკუთრების ობიექტი, მესაკუთრეს ეს უფლება არ წაერთმევა. ვინდიკაციის წესი დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა გზითაა მესაკუთრის ხელიდან საკუთრების ობიექტი გამოსული. როდესაც მესაკუთრის ნების გარეშე გამოდის ქონება მისი ხელიდან, ვის ხელშიც არ უნდა აღმოჩნდეს ეს ქონება, მისგან ნივთის გამოთხოვა გარდაუვალია. ხოლო როდესაც მესაკუთრის ხელიდან ნივთი გამოდის მისი ნებით, ამ შემთხვევაში, თუ ვთქვით დამქირავებელი ნივთს გადასცემს სასყიდლით კეთილსინდისიერ მფლობელს, მაშინ კონფლიქტი კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ გადაწყდება. მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მხოლოდ ფულადი კონპენსაცია და ამით დაკმაყოფილდეს. იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი ნივთს გადასცემს უსასყიდლოდ პირს, მაშინ მესაკუთრეს აქვს უფლება ნივთის გამოთხოვისა. კეთილსინდისიერ შემძენთა უფლებების დაცვა მთლიანად ისეთ გარემოებებზე ხდება დამოკიდებული, რაც მათთვის უცნობია. ამდენად, ფაქტის შემთხვევითობაზე დამოკიდებული, მად ნივთი დარჩება თუ არა. თუ გვყავს ორი კეთილსინდისიერი შემძენი, რომლებიც ბაზრობაზე ყიდულობენ რაიმე ნივთებს, მას ვინც ნივთს შემთხვევით მპოვნელისგან ან ქურდისგან იყიდის – ნივთი ჩამოერთმევა, ხოლო რომელიც შემთხვევით მონათხოვრის ან დამქირავებლისგან შეიძენს – ნივთი დარჩება. აღსანიშნავია, რომ ვინდიკაციის უფლება მანამაა, სანამ ნივთი სახეზეა და არ განადგურებულია.

საკუთრების დაცვის მეორე გავრცელებული საშუალებაა ნეგატორული სარჩელი. აქ ისეთ მდგომარეობა გვაქვს, როდესაც საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე. ასეთ ვითარებაში მესაკუთრეს შეუძლია ხელშემშლელს მოსთხოვოს მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების აღკვეთა. თუ ეს შედეგს ვერ გამოიღებს, მაშინ მან შეიძლება მიმართოს სასამართლოს ხელშეშლის აღსაკვეთად. ამრიგად, როცა საკუთრების უფლება ირღვევა საკუთრების ობიექტის ჩამორთმევის გარეშე, მის აღსაკვეთად გამოიყენება ნეგატორული სარჩელი.

მესაკუთრის უფლების დაცვა ხდება ვინდიკაციური (მ.172.1) და ნეგატორული (მ.172.2) სარჩელებით. ამ სარჩელებს მესაკუთრე მიმართავს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა. ვინდიკაციური სარჩელი გამოიყენება, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიკირება სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. როცა ნივთი მესაკუთრის ხელიდან მისი ნების გარეშე გამოდის, მას შეუძლია ნებისმიერ პირს (მ.შ. კეთილსინდისიერ შემძენს) გამოსთხოვოს ნივთი და ეს უკანასკნელი ვალდებულია დააბრუნოს იგი. აუცილებელია, რომ პირს, რომლისგანაც მესაკუთრე ნივთს ითხოვს, არ ჰქონდეს მფლობელობის უფლება (მაგალითად, მოქირავნე, მთხოვებელი და ა.შ.). ნეგატორული სარჩელი გამოიყენება, როცა მესაკუთრე კვლავაც ნივთის მფლობელია, მაგრამ სხვისი უკანონო მოქმედების გამო ხელი ეშლება საკუთრების გამოყენებაში. ამ შემთხვევაში მას შეუძლია ხელისშემშლელს მოსთხოვოს ასეთი მოქმედების აღკვეთა. და თუ

მოთხოვნის შემდეგაც გაგრძელდა ხელშეშლა, მესაკუთრეს შეუძლია მოქმედების აღსაკვეთად სასამართლოს მიმართოს.

12. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის ზოგადი წესი

რომის სამართლის მიხედვით, ნივთის შესაძენად საჭირო იყო, როგორც მხარეთა შეთანხმების ფაქტი, ასევე მხარეთა შეთანხმებული ნება მისი გადაცემის თაობაზე. რომის სამართალში მოძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის პროცესში ერთმანეთისგან განასხვავებდნენ საფუძველს ანუ ხელშეკრულებას (ტიტულუს) და შეძენის გზას, საშუალებას ანუ გადაცე- მას (მოდუს). შეთანხმება წარმოშობს მხოლოდ ნივთის გადაცემის ვალდებულებას, ხოლო თვით ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა ნივთის გადაცემის მომენტიდან (ტრადიციო). ზოგიერთმა ქვეყანამ უარი თქვა რომაულ სისტემაზე. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიღებით საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების უფლების გადაცემის კონსესუალურ სისტემას. სწორედ საფრანგეთში მოქმედებს საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური და კაუზალური სისტემები. კონსესუალური გადაცემის სისტემის დადებითი მხარე იმაში მდგომარეობს, რომ მისი მიხედვით საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე გამარტი- ვებულია, რადგან საკუთრება წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმების ფაქტიდან და შემძენი ნივთის გადაცემის გარეშეც ხდება მესაკუთრე. ამ სისტემის უარყოფითი მხარე კი იმაში მდგომარეობს, რომ მოძრავი ნივთის დაღუპვის რისკი შემძენზე გადადის შეთანხმების მომენტიდან მის ფაქტიურ გადაცემამდე. ფრანგული სამართალი ამ წესიდან გამონაკ- ლის შემთხვევებსაც იცნობს. შეთანხმებასთან ერთად გადაცემაც საჭიროა მაგალითად ნივთის რამდენიმე პირისათვის მიყიდვის შემთხვევაში – როცა ნივთზე პრეტენზია ექნება რამდენიმე პირს, უპირატესობა მიენიჭება იმას, რომელსაც ნივთი გადაცემული აქვს. გერმანულ კანონ- მდებლობაში განმტკიცებულია საკუთრების გადაცემის ორიგინალური წესი – აბსტრაქციის პრინციპი. ამ პრინციპის მიხედვით, ის ვინც იძენს საკუთრებას, ორ გარიგებას დებს დამოუკიდებლად: ვალდებულებით – სამართლებრივსა და სანივთო – სამართლებრივს. საკუთრების გადაცემა- სათვის არაა საკმარისი მხოლოდ ვალდებულებით – სამართლებრივი ხელშეკრულება, საჭიროა ასევე მხარეთა დამატებითი შეთანხმება ამ ნივთის გადაცემის თაობაზე, რომ ამიერიდან ნივთი მიყიდველის საკუთრება იქნება, რასაც აბსტრაქტული სანივთო ხელშეკრულება ჰქვია. აბსტრაქტული სანივთო ხელშეკრულების შემოღება დაკავშირებულია ცნობილი პანდექტისტიის სავინის სახელთან. თუმცა, ამ პრინციპს ბევრი კრიტიკოსი გამოუჩნდა, რადგან იგი ხელოვნურად ანაწევრებს რამდენიმე დამოუკიდებელი მნიშვნელობის მქონე იურიდიულ ფაქტად საკუთრე- ბის წარმოშობის ერთიან ურთიერთობას. ქართულმა სამართალმა არ გაიზიარა აბსტრაქციის პრინციპი, თუმცა ვერც ფრანგული წმინდა სახელ- შეკრულებო პრინციპი აღიარა. აბსტრაქციის პრინციპით ზედმეტად გართულებულია საკუთრების გადაცემის პროცესი, კონსენსუალურ სისტემაში კი იგი ზედმეტად გამარტივებულია და ამასთან შემძენს მომეტებული რისკის წინაშე აყენებს. საკუთრების უფლების გადაცემის შუალედური სისტემა აირჩია ქართულმა სამართალმა. ესაა ტრადიციისა და კაუზალური სისტემის ერთიანობა, აქ ტიტულუსისა და მოდუსის შეხამებას აქვს ადგილი.

მუხლი 186. მოძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის საფუძველები 1. მოძრავ ნივთზე საკუთრების გადასაცემად აუცილებელია, რომ მესაკუთრემ ნამდვილი უფლების საფუძველზე გადასცეს შემძენს ნივთი. 2. ნივთის გადაცემად ითვლება: შემძენისათვის ნივთის ჩაბარება პირდაპირ

მფლობელობაში; არაპირდაპირი მფლობელობის გადაცემა ხელშეკრულებით, რომლის დროსაც წინა მესაკუთრე შეიძლება დარჩეს პირდაპირ მფლობელად; მესაკუთრის მიერ შემძენისათვის მესამე პირისაგან მფლობელობის მოთხოვნის უფლების მინიჭება.

მუხლი 187. კეთილსინდისიერი შემძენი 1. შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე. 2. მოძრავი ნივთების შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი, თუ მესაკუთრემ ეს

ნივთები დაკარგა, მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა თუ შემძენმა ისინი უსასყიდლოდ მიიღო. ეს შეზღუდვები არ მოქმედებს ფულის, ფასიანი ქაღალდებისა ან/და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ

13) მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის სისტემები (კონსენსუალური, კაუზალური და აბსტრაქციის სისტემა)

რომის სამართლის მიხედვით, ნივთის შესაძენად საჭირო იყო, როგორც მხარეთა შეთანხმების ფაქტი, ასევე მხარეთა შეთანხმებული ნება მისი გადაცემის თაობაზე. რომის სამართალში მოძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის პროცესში ერთმანეთისგან განასხვავებდნენ საფუძველს ანუ ხელშეკრულებას (ტიტულუს) და შეძენის გზას, საშუალებას ანუ გადაცემას (მოდუს). შეთანხმება წარმოშობს მხოლოდ ნივთის გადაცემის ვალდებულებას, ხოლო თვით ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა ნივთის გადაცემის მომენტიდან (ტრადიციო). ზოგიერთმა ქვეყანამ უარი თქვა რომაულ სისტემაზე. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიღებით საფუძველი ჩაეყარა საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალურ სისტემას. სწორედ საფრანგეთში მოქმედებს საკუთრების უფლების გადაცემის კონსენსუალური და კაუზალური სისტემები. კონსენსუალური გადაცემის სისტემის დადებითი მხარე იმაში მდგომარეობს, რომ მისი მიხედვით საკუთრების უფლების გადაცემა მოძრავ ნივთებზე გამარტივებულია, რადგან საკუთრება წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმების ფაქტიდან და შემძენი ნივთის გადაცემის გარეშე ხდება მესაკუთრე. ამ სისტემის უარყოფითი მხარე კი იმაში მდგომარეობს, რომ მოძრავი ნივთის დაღუპვის რისკი შემძენზე გადადის შეთანხმების მომენტიდან მის ფაქტიურ გადაცემამდე. ფრანგული სამართალი ამ წესიდან გამონაკლის შემთხვევებსაც იცნობს. შეთანხმებასთან ერთად გადაცემაც საჭიროა მაგალითად ნივთის რამდენიმე პირისათვის მიყიდვის შემთხვევაში—როცა ნივთზე პრეტენზია ექნება რამდენიმე პირს, უპირატესობა მიენიჭება იმას, რომელსაც ნივთი გადაცემული აქვს. გერმანულ კანონმდებლობაში განმტკიცებულია საკუთრების გადაცემის აბსტრაქციის პრინციპი. ამ პრინციპის მიხედვით, საკუთრების გადაცემისათვის არაა საკმარისი მხოლოდ ვალდებულებით—სამართლებრივი ხელშეკრულება, საჭიროა ასევე მხარეთა

დამატებითი შეთანხმება ამ ნივთის გადაცემის თაობაზე, რომ ამერიდან ნივთი მყიდველს საკუთრება იქნება, რასაც აბსტრაქტული სანივთო ხელშეკრულება ჰქვია. ქართულმა სამართალმა არ გაიზიარა აბსტრაქციის პრინციპი, თუმცა ვერც ფრანგული წმინდა სახელშეკრულებო პრინციპი აღიარა. აბსტრაქციის პრინციპით ზედმეტად გართულებულია საკუთრების გადაცემის პროცესი, კონსენსუალურ სისტემაში კი იგი ზედმეტად

გამარტივებულია და ამასთან შემძენს მომეტებული რისკის წინაშე აყენებს. საკუთრების უფლების გადაცემის შუალედური სისტემა აირჩია ქართულმა სამართალმა. ესაა ტრადიციისა და კაუზალური სისტემის ერთიანობა, აქ ტიტულუსისა და მოდუსის შეხამებას აქვს ადგილი.

14.მესაკუთრის და ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ურთიერთ-დამოკიდებულება მოძრავ და უძრავ ნივთებზე

მესაკუთრეს აქვს თავისი საკუთრების დაცვის უფლება. მესაკუთრეს, რომელსაც წართმეული აქვს ნივთზე საკუთრების უფლება, შეუძლია ამ ნივთი სხვისი უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვა. ანუ აქვს ვინდი-კაციის უფლება. და აგრეთვე საკუთრების დაცვის მეორე გავრცელებული საშუალებაა ნეგატორული სარჩელი, რომელიც შეაქვთ მაშინ, როცა ხდება საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ნივთის ამღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე. ხოლო კეთილსინდისიერ მფლობელს აქვს უფლება უარი განაცხადოს ნივთის დაბრუნებაზე. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მას ნივთს ჩამოართმევენ მფლობელს შეუძლია მფლობელობის ჩამორთმევა გაასაჩივროს 3 წლის განმავლობაში... აგრეთვე კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია მფლობელობისათვის ხელის შეშლის შემთხვევაში მოით-ხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. აგრეთვე ის კეთილსინდისიერ მფლობე-ლი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარ-გა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი მესაკუთრეს (უფლება-მოსილ პირს) გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მესაკუთრე (უფლებამოსილი პირი) არ გამოიყენებს ამ უფლებას. კეთილსინდისიერ შემძენთა უფლებე-ბის დაცვა მთლიანად ისეთ გარემოებებზე ხდება დამოკიდებული, რაც მისთვის უცნობია. ამდენად, ფაქტის შემთხვევითობაზეა დამოკიდებული მას ნივთი დარჩება თუ არა.