

1. საკუთრების შექმნა უფლებებსა და მოთხოვნაზე (მოთხოვნის დათმობა და ვალის გადაკისრება)

მოთხოვნის დათმობა ხდება მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით. ამ შემთხვევაში მოთხოვნის მფლობელია ცედენტი და მესამე პირი კი ცესიონერი. ამ ხელშეკრულებით მოთხოვნის უფლების მქონე ამ უფლებას გადასცემს მესამე პირს. მაშასადამე მოთხოვნის უფლების თავდაპირველი მფლობელის ადგილს იკავებს მესამე პირი.

მიუხედავად იმისა, რომ მოვალის თანხმობამოთხოვნის დათმობაზე საჭირო არ არის, მას უნდა ეცნობოს ამის შესახებ, ვინაიდან გაუფრთხილებლობის შემთხვევაში მოვალეს შეუძლია ვალდებულება შეასრულოს მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე.

მოთხოვნის დათმობა მხოლოდ მოთხოვნის უფლების მფლობელის შეცვლას იწვევს. რაც შეეხება მოთხოვნებს, იგი მის ახალ მფლობელზე ისეთივე მოცულობით გადაგის, როგორც თავდაპირველ მფლობელს ჰქონდა. მოთხოვნის დათმობისას ახალ მფლობელზე გადადის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებიც (გირაო, იპოთეკა, პირგასამტეხლო, ბე და სხვ.) და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც (მაგ. ვალდებულების ვადამდე შეწყვეტის უფლება). მოთხოვნის უფლების დათმობამ არ უნდა გააუარესოს მოვალის მდგომარეობა. მოვალეს შეუძლია მოთხოვნის ახალ მფლობელს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც მას ჰქონდა თავდაპირველი მფლობელის მიმართ მოთხოვნის შესახებ ცნობის მიღების დროისთვის.

თუ მოთხოვნის მფლობელმა ერთი და იგივე მოთხოვნის უფლება რამდენიმე პირს დაუთმო, მაშინ იმ საკითხის გადასაწყვეტად, თუ ვინ იქნება მოვალის წინაშე უფლებამოსილი დაწესებულია რიგითობა. უპირველესად მოვალისაგან შესრულების უფლების მოთხოვნის უფლება აქვს იმ პირს, ვისთანაც უფლების თავდაპირველმა უფრო ადრე დაამყარა ურთიერთობა. იმ შემთხვევაში თუ სეუძლებელია იმის დადგენა, ვის დაეთმო პირველად მოთხოვნის უფლება, მაშინ უპირატესობა ეძლევა იმ პირს, რომლის შესახებაც მოვალეს უფრო ადრე ეცნობა.

2. საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით

საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნა სრულიად ახალი ინსტიტუტია სამოქალაქო ცხოვრებისათვის. მას საბჭოთა სამოქალაქო სამართალი არ იცნობდა, ქართულ სამართალში კი რომის სამართლის მსგავსი დანაწესი მოქმედებდა. ეს ინსტიტუტი შეეხებოდა როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ქონებას. არ შეიძლება ნივთზე უფლება უსასრულოდ გაურკვეველ (მერყევ) მდგომარეობაში იმყოფებოდეს.

საკუთრების ხანდაზმულობით შექმნისას ისეთი ვითარება ფიქსირდება, როდესაც სამართლებრივი ბურუსითაა მოცული ნივთზე უფლებრივი ურთიერთობა და ერთადერთი მისი მფლობელის მხრიდან „იჭყიტება“ სინათლე, რაც მფლობელობითი ხანდაზმულობის წყალობით უფლების წარმოშობის წყაროდ იქცევა.

მფლობელობითი ხანდაზმულობა გამოიყენება ძირითადად ორ შემთხვევაში: ერთი მაშინ, როცა ცდომილებით ხდება საკუთრების შექმნა და მეორეც - დავიწყებულ-გაურკვეველია საკუთრების მდგომარეობა. მფლობელობითი ხანდაზმულობა ვრცელდება როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთებზე, მათ შორის საჯარო ნივთებზეც. ეს წესი არ ვრცელდება იმ ნივთებზე, რომლებიც ამოღებულია სამოქალაქო ბრუნვიდან. მფლობელობითი ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების უფლების შესაძენად

აუცილებელია არსებობდეს 165-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ყველა პირობა, როგორებიცაა: 1) ნივთის ფლობა როგორც საკუთარისა; 2) ნივთის ფლობა კეთილსინდისიერად; 3) ნივთის ფლობა კანონით განსაზღვრული დროის განმავლობაში.

კეთილსინდისიერი მფლობელობა საკუთრების შეძენის კონსტიტუციური ელემენტია. არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა არ შეიძლება საფუძველად დაედოს საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენას. არაკეთილსინდისიერი მფლობელი ვალდებულია, ნივთი დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს და შეასრულოს კანონით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებანიც.

მოდრავი ნივთის მფლობელობითი ხანდაზმულობა ხუთი წლის ტოლია, ხოლო უძრავისა თხუთმეტი წლისა. ამ ხნის მანძილზე ნივთის ფლობა უწყვეტ ხასიათს უნდა ატარებდეს და მფლობელობის სიმტკიცეს უნდა ჰქონდეს ადგილი. ამიტომაც ნივთის ხუთწლიანი მფლობელობა ვერ იქნება საკუთრების შეძენის საფუძველი, თუკი მაგალითად, პირი ორ წელიწადს უწყვეტად მფლობეს ნივთს, შემდეგ ორ წელიწადს კი სხვა ფლობს მას, ამის შემდეგ კი- სამ წელიწადს კვლავ თვითონ ფლობს ამ ნივთს. არაკეთილსინდისიერი მფლობელობა გამორიცხავს საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენას. თუ პირი თავიდან კეთილსინდისიერი იყო თავისი მფლობელობის მიმართ, მაგრამ ხანდაზმულობის ვადის გასვლამდე გაიგო, რომ მისი მფლობელობა არამართლზომიერია და ნივთი მას არ ეკუთვნის, ამ შემთხვევაშიც გამოიყენება 165-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უფლება. თუ ამას პირი შეიტყობს ხუთწლიანი სავალდებულო ვადის გასვლის შემდეგ, ეს არ უნდა იყოს დაბრკოლება უფლების მოსაპოვებლად.

იმისათვის, რომ ხანდაზმულობის საფუძველზე საკუთრების შეძენა მოხდეს, საჭიროა, ნივთის მფლობელმა ამტკიცოს, რომ იგი ნივთს ფლობდა უწყვეტად. 166-ე მუხლის მიხედვით, საკმარისია პირმა დაამტკიცოს, რომ იგი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს, რომ ვივარაუდოთ მისი მფლობელობა დროის შუა პერიოდშიც. თუ ამ ვარაუდის მიმართ საწინააღმდეგო არ იქნება გაცხადებული, შეიძლება სინამდვილეში პირი არც კი ფლობდა ნივთს დროის შუა პერიოდში, მაგრამ იგი მაინც მფლობელად ჩაითვალოს. საექვო ვითარება უნდა გადაწყდეს მფლობელის სასარგებლოდ.

მიწაზე ან სხვა უძრავ ქონებაზე ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრად მფლობელი რეგისტრირებული იყოს საჯარო რეესტრში. 167-ე მუხლის მიხედვით, საჭიროა 15 წლიანი ხანდაზმულობა საკუთრად მფლობელი მესაკუთრე რომ გახდეს. ქონების ნამდვილ მესაკუთრეს შეუძლია ხანდაზმულობის საერთო ვადის ფარგლებში მოახდინოს ნივთის გამოთხოვა. თუ ამ უფლებას არ გამოიყენებს, ივარაუდება, რომ მას დაუკარგავს ნივთის დაბრუნების შესაძლებლობა. ამ შემთხვევაში არსებითია თვით საჯარო რეესტრის ცნობა და არა იმდენად პირი სუბიექტური დამოკიდებულება შეძენის ნამდვილობაზე. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირი უნდა იყოს საკუთრად მფლობელი. საკუთრად ფლობა მაშინაა, როცა სახეზეა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა და პირის დამოკიდებულება ნივთისადმი, როგორც საკუთარისადმი.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, შემძენის კეთილსინდისიერება ამ შემთხვევაში არ წარმოადგენს საკუთრების შეძენის კონსტიტუციურ ელემენტს. იგი აუცილებელია მხოლოდ მოძრავი ნივთების შეძენისათვის. მაშასადამე, უძრავი ქონება ხანდაზმულობით შეიძლება შეიძინოს არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა, მთავარია, იგი გარკვეული ვადის განმავლობაში მესაკუთრედ იყოს რეგისტრირებული და

საკუთრად ფლობდეს ამ ქონებას. ანალოგიურად განიმარტება ქართული სსკ-ის ნორმებიც.

მოთხოვნის უფლება აქვს კრედიტორს. კრედიტორს კი შეუძლია მოთხოვნის უფლება გადასცეს სხვა პირს, რასაც მოთხოვნის დათმობა ჰქვია. მოთხოვნის უფლების დათმობის დროს მოვალის თანხმობა საჭირო არ არის, თუმცა მესამე პირისთვის მოთხოვნის უფლების დათმობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას და კანონს.

3. საკუთრების შექმნა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, ასევე მოძრავი ნივთების შერწყმისა და მასალის გადამუშავების შედეგად შექმნილ ნივთებზე.

გადამუშავების შედეგად წარმოშობილ ნივთზე საკუთრების შექმნა რომის სამართლიდან მომდინარეობს და იგი სპეციფიკაციის (specifikazion) სახელწოდებითაა ცნობილი. ქართული სამართალი აღიარებს გადამუშავებულ ნივთზე თანამესაკუთრებას. აქ ჩვენ ისეთი ვითარება გვაქვს, როცა ადამიანის ხელით ერთი ან რამდენიმე მასალის გადამუშავების შედეგად მზადდება სრულიად ახალი ნივთი. მასალის პატრონიცა და მწარმოებელიც ნივთის მესაკუთრეები ხდებიან, იმის მიუხედავად რა ღირებულებისა იყო მასალა და რა შრომა დაიხარჯა მის გადამუშავება-გადაკეთებაზე. მთავარია, რომ სახეზეა ახალი ნივთი. მასალის და მწარმოებლის შრომის ღირებულება გავლენას ახდენს თანამესაკუთრებაში მხოლოდ მათი წილის განსაზღვრაზე. რადგენაცა სპეციფიკაციოთი იქმნება ახალი საკუთრება, ამ ნივთზე ქარწყლდება ყველა სხვა უფლება რითიც იგი იყო დატვირთული. ნივთის გადამუშავება-გადაკეთება ადამიანური მოქმედებაა და არა სამართლებრივი გარიგება. ქურდიც კი მოიპოვებს უფლებას მის მიერ მოპარული ნივთის შედეგად დაზმადებულ ნივთზე.

ნივთების შეერთება-შერწყმის შედეგადეს ნივთები არ კარგავენ თავის ფიზიკურ სახეს, სამართლებრივ რეჟიმს კი იცვლიან. ამ რეჟიმის ცვალებადობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა სახის ურთიერთობა დამყარდება შეერთებულ ნივთებს შორის. ნივთის შეერთება სამართლებრივი გარიგება კი არაა, არამედ კანონისმიერი გზაა საკუთრების წარმოშობისა. როდესაც მოძრავი ნივთი შეერთების შედეგად ხდება უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, მოძრავი ნივთიც იმის საკუთრება ხდება, ვისიცაა უძრავი ნივთი. გახდება თუ არა მოძრავი ნივთი უძრავის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ეს უნდა გადაწყდეს ყოველი კონკრეტული შემთხვევისას. შეერთებისას უნდა განვასხვავოთ მოძრავი ნივთების შერწყმა. მიღებული ნივთი იქნება თავდაპირველი ნივთების მესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, რომელშიც მათი წილი ამ ნივთების შეერთების დროს არსებული ღირებულებით განისაზღვრება. როცა ადგილი აქვს მოძრავი ნივთების ისეთ დაკავშირებას, როცა ისინი იქცევიან ერთიანი მოძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, უძრავი ნივთის ვითარების ანალოგიურად წყდება ეს შემთხვევაც (193 მ.). თუ ერთ-ერთი ნივთი მთავარი ნივთის სტატუსს იძენს, ხოლო მეორე-საკუთრებულის, მთავარი ნივთის მესაკურე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას საკუთრებულზეც.

4. საკუთრების შეძენა უძრავ ნივთებზე. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი მდგომარეობა.

საკუთრების შეძენა უძრავ ნივთებზე გარკვეულ იურიდიულ ფორმაშია მოქცეული, როგორცა მხარეთა წერილობითი შეთანხმება, სანოტარო დამოწმება და ფაქტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. (183მ) მაგრამ უძრავი ქონების შეძენის საფუძველს მხოლოდ სანოტარო საბუთი (გარიგება, სამკვიდრო მოწმობა) არ წარმოადგენს და მხოლოდ მათი დამოწმება ხდება საჯარო რეესტრში. სასამართლო გადაწყვეტილებაც სანოტარო დამოწმები ფუნქციას ასრულებს და ამ აზრით სანოტარო დამოწმების ტოლფასია. თუ გარიგების ფორმა მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას მაშინ დამოწმება უნდა განახორციელოს ნოტარიუსმა, მოსამართლემ ან კანონით გატალისწინებულმა სხვა პირმა. სასამართლოს მიერ დადგენილი საკუთრების უფლება უნდა გატარდეს საჯარო რეესტრში. მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს უძრავი ქონების შეძენის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. არის შემთხვევები როცა საკუთრებს უფლება ჩნდება კანონის საფუძველზე. (სსკ-ის 1513-ე, 39-ეს მე-4, 184-ე, 1343) მაშინაც როდესაც საკუთრება კანონის საფუძველზე ჩნდება საჭიროა უფლების საჯარო რეესტრს რეგისტრაცია. თუმცა არსებობს საწინააღმდეგო პოზიცია, რომლის მიხედვითაც საჯარო რეესტრში შეტანას აქვს დეკლარაციული ხასიათი. სსკ განამტკიცებს საადგილმამულო წიგნის სისტემას. ასეთ დროს საკუთრების გადასვლისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და შემძენის თანხმობა საკუთრების დათმობაზე და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანის უფლება აქვს როგორც გამსხვისებელს ისე შემძენს. დაშვებულია წარმომადგენლის მეშვეობითაც მონაწილეობა.

5. აღნაგობის უფლების ცნება და შინაარსი. საკუთრების უფლება აღნაგობის ურთიერთობაში.

სსკ-ის 223-ე მუხლის განმარტებით, აღნაგობის უფლება გულისხმობს პირის შესაძლებლობას, ისარგებლოს სხვისი ნაკვეთით ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება. ამ ინსტიტუტის ეტიმოლოგია შედარებით გვიანდელია. ქართულ ლექსიკონებში გვხვდება „აღნაგი“, რომელიც ნაშენისა და აგებულების აზრით გამოიყენება. ტერმინი აღნაგობაც სწორედ რომ აქედან წარმოებულად უნდა მივიჩნიოთ.

რომის სამართალში აღნაგობის უფლების შესატყვისი ინსტიტუტი იყო „superficies“. იგი წარმოადგენდა სამემკვიდრეო და გასხვისებად უფლებას. სახლის აშენება ხდებოდა მიწის ნაკვეთის დამქირავებლის, იგივე სუპერფიციარის მიერ. ნაგებობაზე საკუთრების უფლებას კი იძენდა მისი ნაკვეთის მესაკუთრე. აღნაგობის უფლება ფართოდ ყოფილა გავრცელებული ინგლისში. ამ უფლების საფუძველზე აშენებულა ქალაქები, მათ შორის ლონდონის დიდი ნაწილი. ინგლისში თავდაპირველად საამშენებლო მიწევის გაცემა ხდებოდა 999 წლით, შემდგომ 99 წლით, ბოლოს კი 70-80 წლით.

აღნაგობის უფლება შეზღუდული საწინააღმდეგო უფლებათა, რომლითაც დატვირთულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. ამგვარად, მიწის ნაკვეთია აღნაგობის უფლების საგანი. დატვირთვის საგანს შეიძლება შეადგენდეს ის ნაკვეთიც, რომელიც არ არის

აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაკვეთით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას, ანუ აღნიშნული უფლება ვრცელდება არა მარტო იმ ნაკვეთზე, რომელიც ნაგებობის საამშენებლოდაა გამიზნული, არამედ იმაზეც, რომელიც თავისი სამერუნეო დანიშნულებით ემსახურება ამ ნაგებობას (ბალ-ბოსტანი, ეზო, გარაჟი). როგორც წესი, აღნაგობის საგანი მთელი ნაკვეთიც რომ იყოს, მეაღნაგეს შეუძლია ისარგებლოს მხოლოდ სამშენებლოდ გამიზნული ტერიტორიით. დანარჩენით სარგებლობის უფლება აქვს მხოლოდ 233-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

შეიძლება რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე წარმოიშვას საერთო აღნაგობის უფლება. არაა აუცილებელი ეს ნაკვეთები იყოს მომიჯნავე. ასევე შეიძლება ერთი აღნაგობის უფლება დატვირთული იყოს მეორე აღნაგობის უფლებით, როგორც დაქვემდებარებული აღნაგობის უფლებით. თავისი არსებით ეს უკანასკნელი აღნაგობის უფლები დამოკიდებულია ძირითად აღნაგობის უფლებაზე. როცა გავა ამ უფლების ვადა, შესაბამისად, წყდება დაქვემდებარებული აღნაგობის უფლებაც.

ნაგებობის ჰორიზონტალურად, ცალკეულ სართულებად დანაწილება და შესაბამისად მათზე აღნაგობის უფლების გავრცელება მიუღებელია. მთელი შენობაა აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებული და ამიტომაც, დაუშვებელია შენობის ნაწილი (ვთქვათ ათსართულიანი სახლის რამდენიმე სართული) გახდეს აღნაგობის უფლების საგანი. რაც შეეხება ერთმანეთის მიმყოფ ნაგებობათა ვერტიკალურად დანაწილებას, აქ აღნაგობის უფლება დასაშვებია დამოუკიდებელ და სპეციალური უფლებაუნარიანობის მქონე ნაგებობაზე.

აღნაგობის უფლებაში ვლინდება მისი ორმაგი ბუნება. საქმე იმაშია, რომ მიღებული პრინციპით მიწასთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. აღნაგობის ვითარებაში კი, ეს ნაგებობა იმავდროულად ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად.

აღნაგობის განმავლობაში მიწის მესაკუთრე კვლავაც მესაკუთრედ რჩება და ნაგებობაზე საკუთრება არ ნაწილდება სხვადასხვა შემადგენელ ნაწილებად. აღნაგობისგან განსხვავებით, უზუფრუქტი და პირადი სერვიტუტი მემკვიდრეობით არ გადადის. მეაღნაგეს მიწის ნაკვეთი სწორედ რომ ნაგებობის საამშენებლოდ ეძლევა. თუ სხვა მიზნით იქნება იგი გამოყენებული, აღნაგობის უფლება გაბათილდება. ნაგებობის ცნებაში იგულისხმება როგორც მიწისზედა, ისე მიწისქვეშა ნაგებობები. აღნაგობის უფლება დასაშვებია უნდა იყოს ისეთ ნაკვეთებზეც, რომელზედაც დაუმთავრებელი ან დანგრეული შენობებია. ჩვენს სინამდვილეში მას ფართო გამოყენება ექნება. მეაღნაგე ვალდებულია, ააშენოს ნაგებობა. მეტიც, მეაღნაგეს ნაგებობის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის ვალდებულებაც კი შეიძლება დაეკისროს. საჭიროა რომ ეს ვალდებულება საჯარო რეესტრში იქნეს შეტანილი.

აღნაგობის უფლება გარკვეული ვადითაა შეზღუდული. მისი მოქმედების ვადა მხარეთა შეთანხმებით დგინდება და არ უნდა აღემატებოდეს 99 წელს. ვადების განსაზღვრის ეს წესი ძნელად თუ აიხსნება რაიმე რაციონალური მოსაზრებებით. უბრალოდ ეშინოდათ მიწის გაცემა საუკუნოდ. ძველ დროში ხომ საუკუნოდ ითვლებოდა ათასწლეული, შემდგომ-ასწლეული. ამიტომაც ერთი წლით ნაკლები ვადით ხდებოდა მიწის გაცემა. აღნაგობის უფლება, როგორც სანივთო უფლება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. იგი საჯარო რეესტრში შეიტანება როგორ პირველი რიგის უფლება სხვა სანივთო უფლებებს შორის. ვთქვათ, მიწის ნაკვეთი უკვე დატვირთულია იპოთეკით ამის შემდეგ მოხდება მისი აღნაგობით დატვირთვა. ეს უკანასკნელი იქნება პირველი რიგის

უფლეს და არა იპოთეკა, მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრში პირველად იპოთეკის რეგისტრაცია მოხდა.

გასხვისებადობა და მემკვიდრეობადობა აღნაგობის უფლების კონსტიტუციური ნიშნებია. მეაღნაგე თავისუფალია აღნაგობის უფლების განკარგვაში. მას შეუძლია, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ეს უფლება როგორც გაასხვისოს, ისე გაანათხოვროს და გააქირავოს. ასევე, კანონი უშვებს ამ თავისუფლების შეზღუდვის შემთხვევებსაც. კერძოდ, მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს, რომ აღნაგობის უფლების გასხვისება ან გაქირავება მოხდება მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით. მთავარია საამისოდ არსებობდეს მნიშვნელოვანი საფუძველი. თუკი მეაღნაგე არაფრად ჩააგდებს ასეთი თანხმობის მიცემას და გაასხვისებს აღნაგობის უფლებას, ასეთი გასხვისება ჩაითვლება ბათილად.

6. უზუფრუქტის ცნება და შინაარსი, წარმოშობის სადუძვლები და სახეები.

უზუფრუქტი რომის სამართლიდან მოსული ინსტიტუტია. იგი სანივთო უფლებაა და სხვისი ქონებით სარგებლობის გაცილებით უკეთესი საშუალებაა, ვიდრე რომელიმე ვალდებულებითი უფლება. სამუწხაროდ, ჩვენს სინამდვილეში ვერ დაიძებნა აღნიშნული ინსტიტუტის ქართული შესატყვისი. ამიტომაც კოდექსში დარჩა ტერმინი უზუფრუქტი. კოდექსის 242-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია როგორც მესაკუთრემ გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა. კოდექსის იგივე მუხლიდან კარგად ჩანს, რომ უზუფრუქტუარი მოკლებულია მესაკუთრის რიგ უფლებებს, კერძოდ, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, დაგირავების ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. უზუფრუქტუარს მესაკუთრის მსგავსად უფლება აქვს გამოიყენოს ნივთი მისი სამეურნეო დანიშნულებით, მიიღოს მისგან სარგებელი და ნაყოფი.

უზუფრუქტუარს შეუძლია ნივთი გააქირავოს ან იჯარით გადასცეს, მაგრამ იმ პირობით, თუ ამის თაობაზე მესაკუთრისაგან მიიღებს თანხმობას. მესაკუთრის თანაბრად, უზუფრუქტუარს უფლება აქვს გამოიყენოს საკუთრების უფლების დაცვის სამოქალაქო-სამართლებრივი საშუალებები, კერძოდ, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ნივთით სარგებლობა, გამოითხოვოს ნივთი უკანონო მფლობელობიდან (ვინდიკაცია), მოითხოვოს ნივთით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა (ნეგატორული სარჩელი) და სხვ.

უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შეძენის დროს, კერძოდ, უზუფრუქტის დასადგენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და უზუფრუქტის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამასთან, რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, ისე უზუფრუქტუარს.

უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი და უსასყიდლო. უზუფრუქტი სასყიდლიანია, თუ იგი გულისხმობს ნივთის სარგებლობაში გადაცემის სანაცვლოდ უზუფრუქტუარის მიერ საზღაურის გადახდას. მაგრამ თუ ასეთი ვალდებულება უზუფრუქტუარს არ ეკისრება, მაშინ უზუფრუქტი უსასყიდლოა. უზუფრუქტის მოქმედება შეიძლება იყოს განსაზღვრული გარკვეული ვადით, მაგალითად, 5 წლით, 10 წლით და ა.შ. ამასთან უზუფრუქტის მოქმედების ვადა შეიძლება განისაზღვროს უზუფრუქტუარის მთელი სიცოცხლის ხანგრძლივობით.

უზუფრუქტის დროს ნივთი სარგებლობაში გადაეცემა კონკრეტულ პირს პერსონალურად. იგი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი. ამიტომ იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალება ან იურიდიული პირის ლიკვიდაცია, რომლის სასარგებლოდაც იყო დადგენილი უზუფრუქტი, გამოიწვევს უზუფრუქტის გაუქმებას.

უზუფრუქტუარის ნივთი სარგებლობისთვის გადაეცემა, რაც მის ნორმალურ ცვეთას გულისხმობს. შესაბამისად, უზუფრუქტუარს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ნივთის ნორმალური ცვეთისთვის. იგი ვალდებულია მხოლოდ ანაზღაუროს ნივთის სარგებლობასთან დაკავშირებული მიმდინარე ხარჯები, გაარემონტოს იგი და საერთოდ იზრუნოს ნივთის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის. უზუფრუქტუარს ეკისრება აგრეთვე ვალდებულება უზუფრუქტის მოქმედების მანძილზე სათანადოდ დააზღვიოს ნივთი.

უზუფრუქტის დადგენის დროს განისაზღვრება ნივთის სარგებლობის მიზანი, რომელიც, როგორც წესი, მისი სამეურნეო დანიშნულებიდან გამომდინარეობს. ამიტომ უზუფრუქტუარს არა აქვს უფლება ცალმხრივად, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე შეცვალოს ნივთის სარგებლობის მიზანი.

უზუფრუქტის ერთ-ერთი პირობაა, რომ მისი დამთავრების შემდეგ უზუფრუქტუარმა ნივთი უნდა დაუბრუნოს მესაკუთრეს. ამასთან, უზუფრუქტი ისპობა, თუ უზუფრუქტუარი გახდება მის სარგებლობაში არსებული ნივთის მესაკუთრე.

7. სერვიტუტის ცნება და წარმოშობის საფუძვლები. სერვიტუტის გამიჯვნა აუცილებელი გზისგან.

სერვიტუტი სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის ერთ-ერთი სახეობა (სანივთო უფლებაა), რომელიც მომდინარეობს რომის სამართლიდან და ცნობილია ყველა თანამედროვე სამართლებრივი სისტემისათვის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, სერვიტუტი არის ერთი მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) გამოყენების უფლება სხვა მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) მესაკუთრის სასარგებლოდ ან საჭირობისათვის. სერვიტუტი გულისხმობს დატვირთული უძრავი ქონების მთლიანად სხვის მფლობელობაში და სარგებლობაში გადაცემას.

სერვიტუტის დროს პირობითად ერთი ნივთი „ძირითადია“, ხოლო მეორე- „დამხმარე“. სერვიტუტის არსიც სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ „დამხმარე“ ნივთი ემსახურება „ძირითადი“ ნივთის უკეთ გამოყენების მიზანს. „დამხმარე“ ნივთის ასეთი დატვირთვა არ უნდა დავაშოროთ „ძირითად“ ნივთზე საკუთრების უფლებას. იგი ამ უფლების მუდმივი თანამგზავრია. ამტომაა, რომ სერვიტუტი, როგორც წესი, ისევე არ არის შეზღუდული ვადით, როგორც საკუთრების უფლება. თუმცა მხარეთა ნებით, სერვიტუტის მოქმედება შეიძლება გარკვეული ვადითაც განისაზღვროს.

სერვიტუტის ცნების შინაარსის ერთ-ერთი აუცილებელი ნიშანია შეღავათი, რომელსაც უფლებამოსილი პირი იღებს დატვირთული უძრავი ქონების გამოყენებისაგან თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის დროს. თუ არ არსებობს ასეთი შეღავათი, მაშინ არც სერვიტუტი არსებობს. სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაიცვას სერვიტუტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლები. სერვიტუტი უვადო ხასიათისაა, მაშინ, როცა უზუფრუქტი და პირადი სერვიტუტი წყდება უფლებამოსილი პირის გარდაცვალებით.

სერვიტუტი სასყიდლიანია, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით.

სერვიტუტი, როგორც სხვის ნივთზე უფლება, ორი გზით დგინდება: ერთი, კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე და მეორე პირთა სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხს საგანგებოდ არ ეხება და უნდა ვივარაუდოთ, რომ სერვიტუტის წარმოშობა სანივთო უფლებათა წარმოშობის საერთო კანონზომიერებას ემორჩილება. გერმანული სამართალი ემყარება რა რომის სამართალს, სერვიტუტის წარმოშობის საფუძველად მიიჩნევს გარიგებას, ხანდაზმულობასა და სახელმწიფოებრივ აქტს.

კანონისმიერი სერვიტუტი პირს შეუძლია გამოიყენოს და შეუძლია არა. აქ მთვარი ისაა, რომ კანონი იძლევა ამის შესაძლებლობას დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ. სხვ საქმეა გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი სერვიტუტი. გარიგებას სანივთო შეთანხმება ჰქვია და იგი სანივთო უფლების წყაროს წარმოადგენს. შეთანხმება ხდება მთვარი და მომსახურე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შორის სერვიტუტის კონკრეტული სახეობის მითითებით. ასეთი შეთანხმება ფორმით თავისუფალია. მაგრამ სერვიტუტის წარმოშობისათვის ეს არაა საკმარისი, საჭიროა, რომ საჯარო რეესტრში იქნეს შეტანილი მომსახურე მიწის ნაკვეთზე არსებული დატვირთვები. არაა აუცილებელი, რომ მთავარი ნაკვეთის მიმართაც აღნიშნული უფლება რეესტრში იქნეს შეტანილი. საადგილმამულო სერვიტუტი ისე ნათლად და გარკვევით უნდა იყოს რეესტრში შეტანილი, რომ მესამე პირთათვის მისი არსი ადვილად შესაცნობი აღმოჩნდეს. სერვიტუტის შინაარსის შეცვლაც ასევე უნდა აისახოს საადგილმამულო წიგნში.

ხანდაზმულობის საფუძველზე სერვიტუტის წარმოშობა დღესაც საკმაოდ გავრცელებულია ევროპულ სამართალში. ამ შემთხვევაში გამოიყენება მიწაზე საკუთრები ხანდაზმულობით შეძენის წესები.

აქვე უნდა ითქვას, რომ ხშირად, სხვისი მიწით სარგებლობა სერვიტუტის შინაარსის ფორმით, უსერვიტუტოდაც შეიძლება განხორციელდეს ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების საფუძველზე.

სერვიტუტის ცნების შინაარსიდან ირკვევა, რომ სსკ ითვალისწინებს როგორც ე.წ. „დადებით“ ისე „უარყოფით“ სერვიტუტს. „დადებითი“ სერვიტუტი გულისხმობს სერვიტუტის მქონე პირის უფლებას, განახორციელოს მოქმედებები, „დამხმარე“ ნივთის გამოყენებით, მაგალითად, გარეკოს საქონელი მიწის ნაკვეთზე, ისარგებლოს არსებული წყლით და ა.შ. „უარყოფითი“ სერვიტუტის მიხედვით უფლებამოსილ პირს შეუძლია მოითხოვოს, რათა „დამხმარე“ ნივთის მესაკუთრემ თავი შეიკავოს ნივთის ამა თუ იმ სახით გამოყენებისაგან, მაგალიტად მიწის ნაკვეთზე არ ააგოს შენობა ან ნაგებობა, ან ააგოს მხოლოდ ისეთი, რომელიც ხელს არ შეუშლი სინათლისა და ჰაერის შეღწევას „ძირითად“ ნაკვეთზე ან არ დაამახინჯებს ხედს და ა.შ. აკრძალვები დასაშვებია მხოლოდ იმ ზღვრამდე, რაც აუცილებელია მთავარი მიწის ნაკვეთის უკეთ სარგებლობისათვის. მესაკუთრეს არა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მესერვიტუტეს მიწის ნაკვეთით სარგებლობაში. თუკი მაინც ექნება ხელშეშლას ადგილი, მისი „დასაშვებობის“ საკითხი ყოველი კონკრეტული ვითარებით უნდა გადაწყდეს.

სერვიტუტის ორივე სახე ერთდროულადაა გავრცელებული რეალურ ცხოვრებაში. რაც შეეხება სერვიტუტის სახეებს, რომის სამართლიდან მოყოლებული სერვიტუტები იყოფა პირად და სანივთო სერვიტუტებად. პირადი სერვიტუტი რომის სამართლით დგინდებოდა გარკვეული პირის სასარგებლოდ და წყდებოდა მისი გარდაცვალებით. სანივთო სერვიტუტი მუდმივ ხასიათს ატარებდა მიწის ნაკვეთთან ხანგრძლივი კავშირის გამო.

ქართული სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა სანივთო სერვიტუტების სახეობრივ კლასიფიკაციას. იგი მარტოდენ ზოგადი პრინციპებით კმაყოფილდება. 247-ე მუხლში სერვიტუტის სუბსტანცია სანივთო სერვიტუტითაა ახსნილი. პირად სერვიტუტს ეძღვნება 253-ე მუხლი, რომელიც მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთის ამგვარი დატვირთვა შეიძლება მოხდეს არა ზოგადად მესაკუთრის, არამედ ამა თუ იმ კონკრეტული პირის სასარგებლოდ, ე.ი. ადგენს პირად სერვიტუტს. გერმანიის სამართალი სერვიტუტებს ყოფს საადგილმამულო და პირად სერვიტუტებად. ფრანგული სამართალი კი მარტოდენ საადგილმამულო სერვიტუტს აღიარებს. საერთოდ განასხვავებენ სერვიტუტის ორ კატეგორიას: პრედიალურს ანუ საადგილმამულოს და პირადს ანუ პერსონალურს. პირადი სერვიტუტი ეკუთვნის განსაზღვრულ პირს პერსონალურად, ხოლო პრედიალური სერვიტუტი ეკუთვნის პირს როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

8. გირავნობის ცნება, შინაარსი და სახეები

მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური სამართლებრივი სიკეთე, რომლის სხვა პირისთვის გადაცემა სადაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით-მისი საკუთრებაში მიღებით, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. (სსკ-254_ის 1 ნაწ.)

გირავნობით ხდება კონკრეტული მოთხოვნის უზრუნველყოფა. ასეთი მოთხოვნა შეიძლება მოდიოდეს სესხიდან, დელიქტიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრებიდან. იგი ერთგვარი დაზღვევაა მოვალის ქონებრივი მდგომარეობის არასასურველი ცვლილებისაგან და შეუსრულებლობის შემთხვევაში მას უპირატესი უფლება აქვს მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს დაგირავებული საგნიდან.

გირავნობის ხელშეკრულება იდება მხოლოდ მძრავ ნივთებზე და არამატერიალურ სამართლებრივ სიკეთეებზე, ანუ გირაოდ შეიძლება მხოლოდ გამოყენებულ იქნას ისეთი სიკეთე, რომელთა ფლობა განკარგვა და სარგებლობა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექმნაც შეიძლება შეუზღუდავად. (ანუ გირაოუნარიანია ყველა ის მოძრავი ნივთი, რომელიც სარგებლობაუნარიანი და გასხვისებაუნარიანია) ხოლო არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების შემთხვევაში კი ეს შეიძლება იყოს ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

უმეტესად გირავნობის სუბიექტებს წარმოადგენენ-**დამგირავებელი და მოგირავნე**. მოგირავნე არის ურთიერთობის შეუცვლელი მხარე, იგი მოთხოვნის უფლების სუბიექტია და აქედან გამომდინარე გირაოს კრედიტორი. ხოლო დამგირავებელი კი არის ის პირი, რომელიც მოძრავ ნივთს ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს იყენებს ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად.

გირავნობა იყოფა **სახელშეკრულებო და კანონისმიერ** გირავნობებად. ყველაზე გავრცელებული სახელშეკრულებო გირავნობაა. იგი წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმების რეზულტატს და ამდენად, მოვალის დაუკითხავად, მისი თავისუფალი ნების გარეშე არც კი წარმოიშვება. იგი იყოფა 2 ნაწილად: **მფლობელობით და**

რეგისტრირებულ გირავნობას. მოძრავ ნივთზე მფლობელობითი გირავნობა წარმოიშობა მხარეთა შეთანხმებისა და ნივთის მოგირავნის ან მოგირავნის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობასი გადაცემის გზით. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ ნივთი უკვე იმყოფება მოგირავნის ან მოგირავნის მიერ განსაზღვრული შესაბამისი უფლებამოსილი პირის მფლობელობაში, გირავნობის წარმოშობისათვის საკმარისია მხარეთა შეთანხმება. ხოლო რეგისტრირებული გირავნობის წარმოსობისთვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული გირავნობის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მფლობელობითი რეგისტრაციისაგან განსხვავებით რეგისტრირებული გირავნობის დროს ნივთის გადაცემა საჭირო არ არის. (მის დასადავად აუცილებელია გარკვეული წესების დაცვა, რომელიც გათვალისწინებულია სსკ-ს 258-ს 2,3,4, 258' მუხლებით)

კანონისმიერი გირავნობის თვისება ისაა, რომ გირავნობის უფლება მოვალისაგან დამოუკიდებლად ჩნდება, ეს უფლება თვით კანონითაა დარეგულირებული და იგი ნორმატიული ხაისათისაა.

9. გირავნობის საგანი, გირაოუნარიანი ობიექტები; გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეები.

გირავნობის ურთიერთობის სუბიექტები არიან ძირითადად მოგირავნე (კრედიტორი) და დამგირავებელი(მოვალე), აგრეთვე_ პირადი მოვალე და მესაკუთრე(მესამე პირი). ამ შემთხვევაში პირადი მევალე და მესაკუთრე ერთი პირია და დამგირავებლის მხარეს წარმოადგენენ.

მოგირავნე ამ ურთიერთობის შეუცვლელი მხარეა, იგი მოთხოვნის უფლების სუბიექტია, ანუ გირაოს კრედიტორი. ანუ მოგირავნე არის ის პირი, რომელიც თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იყენებს დამგირავებლის ნივთს ან არამატერიალურ სამართლებრივ სიკეთეს. ხოლო დამგირავებელი არის პირი(ფიზიკური ან იურიდიული), რომელიც მოძრავ ნივთს ან არამატერიალურ ქქონებრივ სიკეთეს იყენებს ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად.

რეგისტრირებული გირავნობის დროს დამგირავებელს ან მოგირავნეს, ხოლო მფლობელობითი გირავნობის დროს- მოგირავნეს ან მოგირავნის მიერ განსაზღვრული მესამე პირს, ეკისრებათ მათ მფლობელობაში არსებული გირავნობის საგნის სათანადოდ მოვლა-შენახვის ვალდებულება. თითოეულ მხარეს აქვს მეორე მხარის მფლობელობასი მყოფი გირავნობის საგნის მდგომარეობის (მათ შორის ზომის, წონის, შენახვის პირობების და სხვ.) შემოწმების უფლება.

თუ გირავნობის საგანი დამგირავებლის მფლობელობაში იმყოფება, მას უფლება აქვს მიიღოს სარგებელი გირავნობის საგნიდან. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ საგანი მოგირავნის მფლობელობაშია, მოგირავნეს(კრედიტორს) შეუძლია მიიღოს სარგებელი, თუ ეგ გათვალისწინებულია მხარეთა შეთანხმებით. აგრეთვე არის შემთხვევები, როცა ნაყოფის მიღება საგნის თვისებიდან გამომდინარეობს. მაშინ ივარაუდება მოგირავნის უფლებამოსილება, მიიღოს ნაყოფი გირავნობის საგნიდან. მოგირავნის მიერ მიღებული სარგებელი ჩაითვლება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში. ხოლო მოგირავნე ვალდებულია დამგირავებლიმ მოთხოვნით წრუდგინოს მას ანგარიში მის მიერ მიღებულ სარგებელზე.

მოგირავნის უფლებამოსილებატა სორისაა მისი უფლება, მოითხოვოს დამგირავებლისაგან აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება,რომელსაც იგი გასწევს.სხვა ხარჯების შემთხვევაში ანაზღაურების წესი განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების სესრულების წესების შესაბამისად.

იმ შემთხვევაში თუ დამგირავებელი არ ასრულებს გირავნობის საგნის სათანადოდ მოვლა-შენახვის ვალდებულებას,მოგირავეს აქვს უფლება მოითხოვოს გირავნობის საგნის მისთვის ან მესამე პირისთვის გადაცემა,ხოლო თუ გირავნობის საგნის სათანადოდ მოვლა-შენახვის ვალდებულებას არ ასრულებს თვით კრედიტორი(მოგირავნე),მაშინ დამგირავებელს აქვს უფლება მოითხოვოს გირავნობის საგნის მესამე პირისთვის გადაცემა.

გირავნობის საგნის რეალიზაციის ან მის საკუთრებაში გადაცემის უფლება მოგირავნეს აქვს მოვალის მიერ გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში.

ანუ მოგირავნის მოთხოვნების დაკმაყოფილება ხდება გირავნობის საგნის რეალიზაციით ან საკუთრებაში გადაცემით, ამ მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიზნით.

მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც,როდესაც გირავნობის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად ან გირავნობის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას.

მოგირავნე ვალდებულია, მესაკუთრე გააფრთხილოს გირაოს მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ,მას შემდეგ,რაც მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა ამოიწურება.სსკ ითვალისწინებს ორკვირიან ვადას გირაოს სარეალიზაციოდ და გაფრთხილებასთან ერთად საჭიროა გირაოს ფასიც იქნეს ნაჩვენები,რაც მესაკუთრის მიერ გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია.

თუ გირავნობის საგანი რამდენჯერმეა დაგირავებული,მაშინ რეალიზაციის უფლება აქვს ნებისმიერ მოგირავნეს მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომისას.მოგირავნეს,რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას,შეუძლია გირავნობის საგნის შესაძლო რეალიზაციის შესახებ შემდგომი მოგირავნის წერილობითი შეტყობინების მიღების დღიდან ორი კვირის განმავლობაში აცნობოს შემდგომ მოგირავეს იმის თაობაზე,რომ: ა)იგი სარგებლობს რეალიზაციის უფლებით ,ამ შემთხვევაში შემდგომი მოგირავნე ვერ განახორციელებს რეალიზაციას და რეალიზაციის განხორციელების ვალდებულება დაეკისრება წინა მოგირავნეს.ბ)იგი თანახმაა გირავნობის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს შემდგომმა მოგირავნემ,ოღონდ იმ პირობით,რომ რეალიზაციიდან ამონაგები თანხიდან თავისი მოთხოვნა უპირატესად დაკმაყოფილდება.ამ სიტუაციაში საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში რეალიზაციიდან ამონაგები თანხიდან შემდგომი მოგირავნის მოთხოვნის უპირატესად დაკმაყოფილდება წინა მოგირავნის უფლება.იმ შემთხვევაში,თუ წინა მოგირავნე არ ისარგებლებს ამ უფლებით,გირავნობის საგანი დატვირთული დარჩება იმ მოგირავნეთა უფლებებით,რომელთა გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს რეალიზაციის განმახორციელებელი მოგირავნის უფლებას.

იმ შემთხვევაში,თუ კრედიტორი გადაწყვეტს ნივთის რეალიზაციას, რეალიზაციის განმახორციელებელ მოგირავნეს(კრედიტორსა) და შემძენს ეკისრებათ საჯარო რეესტრში,ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში-საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში-საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში, შემძენის დამგირავებლად რეგისტრაციის ვალდებულება,რომლის

შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც სოლიდარულად აგებს პასუხს ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ ნებისმიერი ზიანისთვის.

გირავნობის საგნის რეალიზაციით მიღებული ამონაგები თანხიდან პირველ რიგში დაიფარება რეალიზაციის ხარჯები და დაკმაყოფილდება რეალიზაციის განახორციელებელი მოგირავნის მოთხოვნა.იმ შემთხვევაში,თუ კრედიტორი გადაწყვეტს გირავნობით რამდენჯერმე დატვირთული საგნის რეალიზაციას,იგი ვალდებულია რეალიზაციის ხარჯებისა და მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა შეინახოს ნოტარიუსთან დეპოზიტზე, შემდგომი მოგირავნეების მოთხოვნის დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად.დანარჩენ მოგირავნეთა მოთხოვნები მხოლოდ იმ შემთხვევაში დაკმაყოფილდება,თუ წინა მოგირავნის ყველა მოთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდება.იმ შემთხვევაში,თუ დაკმაყოფილდება როგორც წინა ,ასევე მისი შემდგომი მოგირავნეების მოთხოვნები, და ამონაგებიდან დარჩება გარკვეული თანხა,იგი უნდა დაუბრუნდეს დამგირავებელს.

მოგირავნე პასუხს აგებს იმ ზიანისთვის,რომელიც წარმოიშვება გირავნობის საგნის რეალიზატორი მოგირავნის მიერ ნივთის რეალიზაციით მიღებული ამონაგებიდან დარჩენილ თანხის შეუნახაობით ნოტარიუსთან დეპოზიტზე,რათა დაკმაყოფილდეს შემდგომი კრედიტორების მოთხოვნები.