მუხლი 489. უფლებრივად უნაკლო ნივთი

1. ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო.

2. უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.

I. ზოგადად 1
II. შემადგენლობა 2
1. უფლებრივი ნაკლი 2
2. საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა, როგორც უფლებრივი ნაკლი 4
3. უფლებრივი ნაკლის გამორიცხვა 5
4. უფლებრივ და ნივთობრივ ნაკლს შორის გამიჯვნა სასამართლო პრაქტიკაში 5
5. უფლებრივი ნაკლის მიღება მყიდველის მიერ 6
6. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არარსებული უფლება 6
III. სამართლებრივი შედეგი 7
IV. მტკიცების ტვირთი 7

I. ზოგადად

487-ე მუხლი ითვალისწინებს გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთის გადაცემის ვალდებულებას. არსებითი განსხვავება უფლებრივ და ნივთობრივ ნაკლს შორის სამართლებრივი შედეგის თვალსაზრისით ნაკლის არსებობის მომენტს უკავშირდება. კერძოდ, თუ ნივთობრივი ნაკლი რისკის გადაცემის მომენიტსათვის უნდა არსებობდეს,[1] უფლებრივი ნაკლი საკუთრების უფლების გადაცემის მომენიტსათვის უნდა დგინდებოდეს. თუმცა მნიშვნელობა არ აქვს, მოთხოვნების წაყენება მესამე პირების მიერ როდის მოხდება, არსებითია მოთხოვნათა წარმოშობის საფუძვლები საკუთრების უფლების გადაცემის მომენიტსათვის არსებობდეს.[2] 1

487-ე მუხლის თანახმად, უფლებრივად უნაკლო ნივთის გადაცემის ვალდებულება ეკისრება ნებისმიერ, მათ შორის არაუფლებამოსილ გამყიდველსაც (სკ-ის 185-ე, 312-ე და 187-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში). ანალოგიური ვალდებულებები ეკისრება ასევე, აუქციონით განკარგვის შემთხვევაში, აუქციონის მომწყობსა და მოვალის ქონების გამყიდველს (სააღსრულებო ბიუროს) – მიუხედავად იმისა, იცოდა თუ არა მან ნაკლის შესახებ.[3] 2

[1] *ჩაჩავა,* მყიდველის მეორადი უფლებების შედარებითსამართლებრივი ანალიზი, გვ. 64.
[2] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 10.
[3] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 3 მაისის N ას-344-329-2012.

II. შემადგენლობა

1. უფლებრივი ნაკლი

3 უფლებრივი ნაკლი სახეზეა, როდესაც მესამე პირს რეალური ფაქტობრივად არსებული უფლება გააჩნია ნივთთან მიმართებით.[4] 489-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ნაკლს ასევე უთანამრდება, როდესაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.

4 უფლებრივი ნაკლი საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტისათვის უნდა არსებობდეს.[5] მესამე პირის მოთხოვნა შესაძლოა საკუთრების უფლების შემდგომ წარმოიშვას, თუმცა მისი წარმოშობის საფუძველი საკუთრების უფლების წარმოშობამდე უნდა არსებობდეს. უფლებრივი ნაკლი განიხილება, როგორც ობიექტური ნაკლი. ნაკლი სახეზეა მიუხედავად იმისა, მისი არსებობა შემძენს აბრკოლებს თუ არა მოცემულ მომენტში ცალკეული უფლებების რეალიზებაში. ამასთანავე უმნიშვნელოა, აპირებს თუ არა მოთხოვნის მფლობელი აღნიშნული უფლების რეალიზებას, გადამწყვეტია, რომ მას შესაბამისი უფლების განხორციელება შეუძლია.[6] უფლებრივი ნაკლი სახეზეა, შესაბამისად, მაშინაც, თუ ის მესაკუთრეს კონკრეტული უფლების გამოყენებაში ხელს არ უშლის.[7]

5 მესამე პირებს, შესაძლებელია, ნივთთან დაკავშირებით ჰქონდეთ განსხვავებული შინაარსის მოთხოვნის წაყენების უფლება. ასეთი შეიძლება იყოს როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებით-სამართლებრივი თუ კანონის საფუძველზე წარმოშობილი სხვა უფლებები. მესამე პირებს ნივთთან დაკავშირებით შესაძლოა ჰქონდეთ **უფლებები,** როგორიცაა გირავნობა, იპოთეკა, სერვიტუტი. ასეთად განიხილება ასევე მესამე პირის თანასაკუთრების უფლება ქონებაზე.[8] თუ ნასყიდობის საგანი მესამე პირის საკუთრებაა, მიიჩნევა, რომ შესრულება არ განხორციელებულა.[9]

---

[4] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 7.

[5] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 5; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 27 დეკემბრის N ას-1461-1476-2011 გადაწყვეტილება; ერთ-ერთ საქმეში სასამართლომ განიხილა მხარეთა შორის დადებული ავტომანქანის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ფარგლეში საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ ღირებულების სრულად გადახდის შემდეგ უნდა მომხდარიყო. ავტომანქანა მყიდველს მხოლოდ მფლობელობაში გადაეცა. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დღეს მოხდა ნივთის დაყადაღება, დავის ფარგლებში, სასამართლო მსჯელობს, რამდენად იყო სახეზე უფლებრივი ნაკლი. საგულისმოა, რომ სასამართლო არ ამახვილებს ყურადღებას ნივთზე ყადაღის დადების მომენტზე. გაუმართლებელია უფლებრივი ნაკლის არსებობაზე მსჯელობა იმ მომენტამდე, სანამ საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტი არ არის დამდგარი, ვინაიდან უფლებრივი ნაკლის არსებობა სწორედ საკუთრების უფლების გადაცემის მომეტინსათვის უნდა დადგინდეს. დავის ფარგლებში კი საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტი ჯერ დამდგარი არ იყო.

[6] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 7, 12.

[7] *კროპჰოლერი,* გსკ-ის სასწავლო კომენტარი, თარგმანი, § 435, ველი 1.

[8] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 3 თებერვლის N ას-53-50-2012 განჩინება.

[9] შდრ. *კროპჰოლერი,* გსკ-ის სასწავლო კომენტარი, თარგმანი, § 435, ველი 1.

მესამე პირის უფლება ნივთთან მიმართებით უნდა ჩაითვალოს უფლებრივ ნაკლად, 6
განსაკუთრებით იმ შემთხვევაში, თუ ის კანონმდებლობით შესაბამისი წესით
რეგისტრაციას არ ექვემდებარება და მიჰყვება ნივთს განკარგვის შემდეგ.[10] ასეთი,
მაგალითისათვის, შესაძლებელია იყოს მოსარგებლის მოთხოვნა „საცხოვრებელი
სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს
კანონის შესაბამისად. ამ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი
სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარგებლის უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ ის
რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, ნივთს მიყვება,[11] შესაბამისად,
მოსარგებლის მოთხოვნები ნებისმიერი შემდგომი შემძენის მიმართ არსებობს,
მიუხედავად იმისა, იცოდა თუ არა შემძენმა აღნიშნულის შესახებ.[12]

განსხვავებული სამართლებრივი შედეგი უნდა დადგეს იმის გათვალისწინებით, იცოდა 7
შემძენმა აღნიშნული უფლების მქონე პირთა არსებობის შესახებ თუ არა. მყიდველის
მიერ ასეთი უფლების არსებობის შესახებ ცოდნის შემთხვევაში, ცხადია, მყიდველს
გამყიდველისადმი შედავების უფლება არ ექნება ნივთის ნაკლის გამო, ვინაიდან მან
სწორედ ამ უფლების არსებობის გათვალისწინებით შეიძინა ნივთი. თუმცა
განსხვავებული იქნება შედეგი, როდესაც მყიდველმა არ იცოდა მოსარგებლის
არსებობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში, მყიდველის ინტერესების დაცვა მხოლოდ
უფლებრივი ნაკლის გამო შედავებისა და შესაბამისი მოთხოვნების გამყიდველის
მიმართ წარდგენის გზით იქნება შესაძლებელი.

მესამე პირებს, შესაძლებელია, ასევე ჰქონდეთ **ვალდებულებით-სამართლებრივი** 8
ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნები, როგორიცაა მაგალითად ქირავნობა ან
იჯარა.[13] როგორც საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ, სააპელაციო
სასამართლოსაგან განსხვავებით, მართლებულად განმარტა, იჯარის ხელშეკრულება
წარმოადგენს უფლებრივ ნაკლს,[14] მათ შორის მაშინ, თუ ხელშეკრულების ვადა
გათვალისწინებულზე მეტ ხანს გრძელდება ან შეთანხმებული ქირა იმაზე ნაკლებია,
ვიდრე მყიდველისათვის ხელშეკრულების დადებისას იყო ცნობილი და მხარეთა
შორის შეთანხმებული. ასევე, თუ ნივთი მესამე პირის მფლობელობაშია, რომელსაც აქვს

---

[10] შდრ. *გურამიშვილი,* საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების თავისებურებები უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ზოგად წესთან მიმართებით, სამაგისტრო ნაშრომი, თსუ, 2013, გვ. 26.

[11] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 25 ივნისის N ას-1151-1296-08 განჩინება, „საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი ვრცელდება ასევე მესაკუთრისა და მოსარგებლის უფლებამონაცვლეებზე (განსახილველი კანონის მე-2 მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილები).“

[12] შდრ. საქართევლოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ,“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტი.

[13] შდრ. *ბაჩიაშვილი,* დამატებითი შესრულების, ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ფასის შემცირების მეორადი მოთხოვნების უფლებები ნასყიდობაში, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, გვ. 166-168.

[14] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2001 წლის 15 ივნისის N 3კ/305-01 გადაწყვეტილება, სუს-მ მართებულად არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს განმარტება, რომ უფლებრივი ნაკლი მხოლოდ იმ შემთხვევაშია, თუ მესამე პირს ნივთზე საკუთრების უფლების მოთხოვნის უფლება აქვს, არამედ.

ვალდებულებით-სამართლებრივ საფუძველზე ნივთის ფლობის ან დაკავების უფლება.[15]

9 უფლებრივი ნაკლი სახეზეა ასევე, თუ მესამე პირებს აქვთ ნასყიდობის საგანთან მიმართებით არამატერიალური უფლებები, რაც შემძენის მიერ ნივთით სარგებლობას ზღუდავს.[16] ასეთი შესაძლოა იყოს მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგნის შემდგომი განკარგვის ან სხვაგვარად გამოყენების აკრძალვა თუ შეზღუდვა.[17]

2. საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა, როგორც უფლებრივი ნაკლი

10 საჯარო-სამართლებრივი მოთხოვნები უფლებრივ ნაკლად განიხილება იმ შემთხვევაში, თუ ისინი უშუალოდ ნივთთან არის დაკავშირებული და, ამასთან, მის თვისობრიობას არ უკავშირდება.

11 მოთხოვნები, რომელიც იძლევა ნივთის ჩამორთმევის, დაყადაღების,[18] ამოღების, მათ შორის, სარგებლობის (გამოყენების) შეზღუდვის უფლებას, ნივთობრივ ნაკლად მიიჩნევა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს უფლება გამომდინარეობს ნივთის თვისობრიობიდან. თუ ნივთის ამოღება ან დაყადაღება უსაფრთხოების მიზნების გათვალისწინებით მოხდა ბაზრიდან[19] იმ საფუძვლით, რომ პროდუქტის ხარისხი და უსაფრთხოება საეჭვოა, ასეთ შემთხვევაში ნივთის ნაკლი თვისობრივია და ნივთობრივ ნაკლს წარმოადგენს.[20] თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ნასყიდობის საგანი — ავტომანქანა, რომელიც ამოღებულ იქნა მფლობელობიდან კომპეტენტური ორგანოების მიერ, როგორც დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ნივთი, მართებულად მიიჩნია უფლებრივი ნაკლის მქონედ. თვისობრივი ნაკლი აქ უდავოდ არ იყო სახეზე.[21]

12 მშენებლობის, განაშენიანებისა ან დაშენების შეზღუდვა, როგორც წესი, ნივთობრივ ნაკლს წარმოადგენს[22] (მაგალითად უკანონო მშენებლობის, მიშენების, მშენებლობის ნებართვის დარღვევის გამო წარმოშობილი მოთხოვნები, შესაძლოა, უფლებრივ ნაკლად იქნეს განხილული).[23]

13 მოთხოვნა, შესაძლებელია, წარმოიშვას ხელშეკრულების, კანონისა თუ სხვა საჯარო უფლებამოსილების შემცველი აქტის საფუძველზე.[24]

---

[15] MüKo/ *Westermann,* BGB, 6. Aufl., 2012, § 435, Rn. 7; *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 14.

[16] MüKo/ *Westermann,* BGB, 6. Aufl., 2012, § 435, Rn. 8; *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 11.

[17] *Matusche-Beckmann,* in Staudinger BGB, 15. Aufl., 2014, § 435, Rn. 18.

[18] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 27 დეკემბრის N ას-1461-1476-2011 გადაწყვეტილება.

[19] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 18; შდრ. *ბაჩიაშვილი,* დამატებითი შესრულების, ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ფასის შემცირების მეორადი მოთხოვნების უფლებები ნასყიდობაში, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, გვ. 167.

[20] შდრ. *კროპჰოლერი,* გსკ-ის სასწავლო კომენტარი, თარგმანი, § 435, ველი 1.

[21] შდრ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 11 ივლისის N ას-699-656-2012 განჩინება.

[22] *ჩაჩავა,* მყიდველის მეორადი უფლებების შედარებითსამართლებრივი ანალიზი, ქართული სამართლის მიმოხილვა, გვ. 13, სქ. 39.

[23] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 19.

[24] შდრ. *ბაჩიაშვილი,* დამატებითი შესრულების, ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ფასის შემცირების მეორადი მოთხოვნების უფლებები ნასყიდობაში, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, გვ. 166-168.

3. უფლებრივი ნაკლის გამორიცხვა

14 გასაზიარებელია გერმანული დოქტრინის მიდგომა, რომლის თანახმად, თუ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა საერთოდ არ ხდება, აღნიშნული გამყიდველის ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობაა და უფლებრივ ნაკლად არ განიხილება.[25]

15 უფლებრივი ნაკლი სახეზე არ არის, თუ მესამე პირის უფლება ქარწყლდება კეთილსინდისიერი შემძენის წესების შესაბამისად.[26]

16 უფლებრივი ნაკლი სახეზე არ არის, თუ მესამე პირებს აქვთ აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება ან არსებობს სხვა თმენის ვალდებულება (როგორიცაა მაგ. 175-ე ან 179-ე მუხლებით გათვალისწინებული შემთხვევები), როგორც ზოგადი შეზღუდვა საკუთრებასთან მიმართებით. უფლებრივი ნაკლის არარსებობა სულაც არ გამორიცხავს შემძენის შედავების უფლების შესაძლებლობას ნივთობრივი ნაკლის გამო, თუ ნაკლის არსებობა დგინდება ნივთის თვისობრიობისა თუ გამოყენებადობის კუთხით.[27]

4. უფლებრივ და ნივთობრივ ნაკლს შორის გამიჯვნა სასამართლო პრაქტიკაში

17 ხშირ შემთხვევაში რთულდება გამიჯვნა ნივთობრივ და უფლებრივ ნაკლს შორის. თუმცა, აღნიშნული გამიჯვნა, ცალკეული შემთხვევის გათვალისწინებით, შესაძლოა გადამწყვეტი იყოს შემთხვევის სწორი კვალიფიკაციისათვის. გამიჯვნა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ნაკლის არსებობის მომენტის შეფასების თვალსაზრისით. ნივთობრივი ნაკლის არსებობა ნივთზე რისკის გადასვლის მომენტისათვის უნდა დგინდებოდეს, ხოლო უფლებრივი ნაკლი კი ნივზე საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტში უნდა არსებობდეს.[28]

18 მაგალითისათვის, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთზე გამავალი წყლის მაგისტრალი, მართალია, უდავოდ უშლის ხელს შემძენს დაგეგმილი მშენებლობის განხორციელებაში, მაგრამ ეს არის ტვირთი, რომელიც ნივთზე არსებობდა (თვისობრივი ნაკლი) მის შეძენამდე. შესაბამისად, სასამართლომ განმარტა, რომ შემძენი იმ უფლებრივი ტვირთის მატარებელია, რაც არსებობდა ამ ნივთზე მის შეძენამდე. მართალია, შემძენს ნივთის თავისუფალი ფლობა და სარგებლობა ეზღუდება, თუმცა სასამართლოს განმარტებით, ეს კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში დასაშვებია და 170-ე და 174-ე მუხლის თანახმად, შემძნეზე გადადის თმენის ვალდებულებაც. სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული მოსაზრება, რომ მილი, როგორც ხაზობრივი ნაგებობა, რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო საჯარო რესსტრში, ვინაიდან მილი რეგისტრაციის ვალდებულების დაწესებამდე იყო აშენებული.[29]

19 სასამართლომ მართებულად შეაფასა ნივთი, როგორც უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუაფლი მესამე პირთა მოთხოვნების არ არსებობის გამო. თუმცა დასაფიქრებელია,

---

[25] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 15.
[26] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 13.
[27] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 16.
[28] *Matusche-Beckmann,* in Staudinger BGB, 15. Aufl., 2014, § 435, Rn. 4.
[29] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 5 მარტის N ას-1185-1205-2011 გადაწყვეტილება.

აღნიშნული დავის ფარგლებში ხომ არ იყო სახეზე ნივთობრივი ნაკლი. განსაკუთრები იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია, რომ შემძენს მაგისტრალის არსებობით ხელი ეშლებოდა შეძენილი ნივთით გათვალისწინებული სარგებლობაში. ნივთობრივი ნაკლის არსებობის შეფასების მიზნით, აღნიშნულ დავის ფარგლებში უნდა გამოკვლეულიყო ნასყიდობის ხელეკრულების შინაარსი. კერძოდ, არსებობდა თუ არა მხარეთა შორის შეთანხმება ნივთის თვისებებზე ან ხელშეკრულების მიზანზე (შენობის აშენება ან სხვ.). ასეთის არარსებობის შემთხვევაში კი — ხომ არ იყო ნივთი ნივთობრივი ნაკლის მქონე, ვინაიდან ის შეთანხმებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის (ნაკვეთზე შენობის აშენება) ვარგისი არ იყო.

20 თბილისის სააპელაციო სასამართლომ უფლებრივად ნაკლიანად მიიჩნია მიწის ნაკვეთი, რომელიც სახელმწიფო ტყის ფონდს ეკუთვნოდა[30] მაშინ, როდესაც ასეთი შეზღუდვა, როგორც ზოგადი ხასიათის შეზღუდვა, უფლებრივ ნაკლად არ განიხილება და ნივთობრივ ნაკლს მიეკუთვნება. მოცემული დავის ფარგლებში, ამგვარი შეფასება არსებითად არ ცვლიდა სამართლებრივ შეფასებას, თუმცა ცალკეული შემთხვევისათვის, შესაძლოა, გადამწვეტი იყოს. ამავე დავის ფარგლებში სასამართლომ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთი პრეზიდენტის ბრძანებულებით 20 წლის ვადით იყო გადაცემული საპატრიარქოზე, რაც სრულიად მართებულად მიიჩნია უფლებრივად ნაკლიანად ნივთთან დაკავშრებით მესამე პირთა უფლებების არსებობის გამო.[31]

5. უფლებრივი ნაკლის მიღება მყიდველის მიერ

21 თუ ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველს გადაეცემა ნივთი მესამე პირების უფლებებთან (შესაბამის ვალდებულებებთან) ერთად, ის, როგორც წესი, ნასყიდობის ფასის განსაზღვრისას გათვალისწინებულია.[32] ცალკეულ შემთხვევაში, უნდა მოხდეს მხარეთა ნების განმარტება იმ გარემოებათა გათვალისწინებით, რამდენად იყო ცნობილი ან შეცნობადი შემძენისათვის აღნიშნული ნაკლის არსებობა. სწორედ ამ გარემოებაზე გაამახვილა ყურადღება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ და მიიჩნია, რომ ნივთზე მესამე პირის თანასაკუთრება უფლებრივი ნაკლია, მაგრამ თუ შემძენმა ხელშეკრულების დადების დროს იცოდა აღნიშნული უფლების შესახებ, ის კარგავს აღნიშნულის გამო შედავების უფლებას.[33]

6. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არარსებული უფლება

22 489-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.“

489-ე მუხლის მე-2 ნაწილი უფლებრივი ნაკლს უთანაბრებს შემთხვევებს, როდესაც მესამე პირებს რეალურად არ აქვთ ნამდვილი, განხორციელებადი მოთხოვნები. კერძოდ, როდესაც რეგისტრირებულია უფლება რომელიც რეალურად არ არსებობს და მისი განხორციელება შემძენის მიმართ შეუძლებელია. ასეთი შემთხვევის უფლებრივ

[30] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 26 დეკემბრის N ას-1434-1449-2011 გადაწყვეტილება.
[31] თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 31 მაისის N 2ბ/4380-10 გადაწყვეტილება.
[32] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 21-22.
[33] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 3 თებერვლის N ას-53-50-2012 განჩინება.

ნაკლთან გათანაბრება გამართლებულია, ვინიდან შემძენს, მიუხედავად მისი არარსებობისა, უზღუდავს შემდგომი გაყიდვის შესაძლებლობას.[34] უფლებრივი ნაკლი სახეზეა მაშინაც, თუ რეგისტრაციის შესწორება თავად მყიდველსაც შეუძლია.[35]

III. სამართლებრივი შედეგი

23 უფლებრივი ნაკლის არსებობის შემთხვევაში, მყიდველს გამყიდველის მიმართ აქვს 490-ე, 491-ე, 492-ე და 494-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნების წაყენების უფლება შესაბამისი დამატებითი წინაპირობების გათვალისწინებით.[36] მყიდველს ასევე უფლება აქვს, უფლებრივი ნაკლის არსებობის შემთხვევაში, უარი თქვას ნივთზე საკუთრების უფლების მიღებაზე. ასეთ შემთხვევაში, მას კვლავ აქვს უნაკლო ნივთის გადაცემის მოთხოვნის უფლება.

IV. მტკიცების ტვირთი

24 მყიდველს ეკისრება უფლებრივი ნაკლის არ არსებობის მტკიცების ტვირთი ნივთის გადაცემამდე. მიიღო თუ არა მყიდველმა ნივთი, რგოროც შესრულება, დგინდება საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტის შესაბამისად. კერძოდ, ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის შემდეგ მყიდველს ეკისრება უფლებრივი ნაკლის არსებობის შესახებ მტკიცების ტვირთი. ფაქტობრივი გადაცემა არ არის საკმარისი მკტიცების ტვირთის მყიდველზე გადასვლისათვის.[37]

---

[34] MüKo/*Westermann,* BGB, 6. Aufl., 2012, § 435, Rn. 11, 12; შდრ. *ბაჩიაშვილი,* დამატებითი შესრულების, ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ფასის შემცირების მეორადი მოთხოვნების უფლებები ნასყიდობაში, ქართული სამართლის მიმოხილვა, სპეციალური გამოცემა, 2008, გვ. 167.

[35] *Faust,* in Beck OK BGB, § 435, Rn. 24.

[36] შდრ. *Matusche-Beckmann,* in Staudinger BGB, 15. Aufl., 2014, § 435, Rn. 53.

[37] *Matusche-Beckmann,* in Staudinger BGB, 15. Aufl., 2014, § 435, Rn. 54.