



სანოტარო ავთენტური აქტის განმარტების შესწავლა და ხარჯების შესახებ
დანართი

დოკუმენტი შედგენილია ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) „ავთენტური აქტის“ სამუშაო ჯგუფის მიერ

პრეზიდენტი: ენრიკე ბრანკოს ნუნეზი

წინასიტყვაობა

წინამდებარე კვლევის მიზანს წარმოადგენს იმ მიზეზების მოკლედ ჩამოყალიბება და განმარტება, თუ რატომ სარგებლობს ავთენტური დოკუმენტი მეტი ეფექტურობით სხვა დოკუმენტებთან შედარებით, სახელდობრ იმიტომ, რომ იგი სარგებლობს საჯარო ნდობით.

დავიწყებთ იმით, რაც ცხადია. დოკუმენტებს გააჩნია იურიდიული შინაარსი და ძალმოსილება მას შემდეგ, რაც ადამიანმა ისწავლა საკუთარი თავის გამოხატვა წერილობითი ფორმით. მათ შორის არსებობს ისეთი დოკუმენტებიც, რომლებიც დოკუმენტურად ადასტურებს იურიდიულ გარიგებებს ფიზიკურ პირებს შორის. აქედან გამომდინარე, ზოგიერთი ფორმულირება თანდათან ჩამოყალიბდა მათი ეფექტურობის გასაუმჯობესებლად, მათი ფორმალიზაციის პროცესში გარანტიების დამატების წყალობით.

აღნიშნული გარანტიები ზოგჯერ ძალზედ მარტივია, როგორც საერთო (პრეცედენტული) სამართლის აქტის შემთხვევაში, სადაც საკმარისია ორი მოწმის, ბეჭდის და საკრამენტული ფორმულის - „ხელმოწერილია როგორც აქტი“-ს (Signed as a deed) არსებობა. აქტი ითვლება დამატებით მტკიცებულებად ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა მტკიცებულება და არავითარი უპირატესობით არ სარგებლობს.

ზემოაღნიშნულის საპირისპიროდ, გარანტიები გაცილებით სრულყოფილი და დახვეწილია, ავთენტური დოკუმენტის შემთხვევაში, რომლის უახლესი წყაროც გვხვდება შუა საუკუნეებით დათარიღებულ *iuditia ficta*-ში, როდესაც აქტისთვის უტყუარობის მინიჭებისა და მისი აღსრულებადობის უზრუნველყოფის მიზნით, მხარეებმა დააყენეს მოთხოვნა მოსამართლის წინაშე, რომელიც მოპასუხე მხარემ მიიღო. მოსამართლემ შეამოწმა აქტის კანონიერება, რომელსაც გააჩნდა იგივე მნიშვნელობა, როგორც განაჩენს. არავის შეეძლო მისი გასაჩივრება ან წინააღმდეგობის გაწევა მისი აღსრულებისთვის, გარდა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამონაკლისი შემთხვევებისა. მაღალი კვალიფიკაციის მქონე თანამდებობის პირებმა, კერძოდ ნოტარიუსებმა, თანდათან შეითავსეს მოსამართლის როლი. აღნიშნულ დოკუმენტთან მიმართებაში, მათი ფუნქცია მოსამართლის ფუნქციის მსგავსია, ხოლო მათი შედეგები იდენტურია იმ განაჩენების შედეგებისა, რომლებიც ექვემდებარება სასამართლო ორგანოების მიერ შესაძლო გადასინჯვას.

ამასთან, პრინციპში, დოკუმენტის აღიარება და აღსრულება ხდება ავთენტური დოკუმენტის სახით. ის სარგებლობს საჯარო ნდობით.

გარანტიების აღნიშნული კრებული, რომელიც ითვალისწინებს ნოტარიუსის მონაწილეობას და იძლევა განსაკუთრებულ არსებით და მტკიცებულებით ძალასა და აღსრულებადობას, აღიარებულ იქნა უმაღლესი სასამართლო ორგანოების მიერ. მაგალითად, ევროკავშირის მართლმსაჯულების სასამართლოს (Court of Justice) 2017 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება ადგენს, რომ *ქონებაზე უფლებების წარმოშობის და გადაცემის შესახებ ინსტრუმენტების ავთენტიფიკაციასთან დაკავშირებული საქმიანობის კონკრეტული კატეგორიის პროფესიონალებზე ექსკლუზიურად გადაცემა, რომლებიც საჯარო ნდობის მატარებლები არიან და რომლებზეც შესაბამისი წევრი სახელმწიფო ახორციელებს განსაკუთრებულ კონტროლს, წარმოადგენს სათანადო ზომას უძრავი ქონების რეესტრის სისტემის სათანადო ფუნქციონირების მიზნის მისაღწევად და ფიზიკურ პირებს შორის გაფორმებული დოკუმენტების კანონიერების და იურიდიული სარწმუნოების უზრუნველსაყოფად..... ნოტარიუსის ჩართულობა მნიშვნელოვანი და აუცილებელია..... ვინაიდან ამ პროფესიონალის მონაწილეობა არ შემოიფარგლება მხოლოდ იმ პირის ვინაობის დადასტურებით, რომელმაც ხელი მოაწერა დოკუმენტს, არამედ ასევე გულისხმობს რომ ნოტარიუსი ეცნობა შესაბამისი დოკუმენტის შინაარსს, რათა უზრუნველყოს, რომ შემოთავაზებული გარიგება კანონიერია, აგრეთვე ხელმომწერი არის უფლებაუნარიანი. იგივე ეს სასამართლო უფრო განამტკიცებს ამ აღიარებას თავის 2011 წლის 24 მაისით დათარიღებულ გადაწყვეტილებაში იმის მითითებით, რომ *სანოტარო საქმიანობა ემსახურება საჯარო ინტერესებში მყოფ მიზნებს, კერძოდ, უზრუნველყოფს ფიზიკური პირების მიერ გაფორმებული დოკუმენტების კანონიერებას და სამართლებრივ სარწმუნოებას, რაც წარმოადგენს საჯარო ინტერესების ფარგლებში მოქცეულ მიზეზს, რომელსაც შეუძლია გაამართლოს EC 49-ე მუხლით გათვალისწინებული ნოტარიუსების საქმიანობის სპეციფიური ხასიათიდან გამომდინარე შეზღუდვები, როგორებიცაა მათი დანიშვნის პროცედურებისგან გამომდინარე შეზღუდვები, მათი რაოდენობისა და მათი ტერიტორიული იურისდიქციის ლიმიტირება, ან მათი ანაზღაურების, დამოუკიდებლობის, სხვა თანამდებობასთან შეუთავსებლობისა და თანამდებობიდან გათავისუფლებისგან დაცვის მარეგულირებელი წესები.**

იმის ასახსნელად, თუ რატომ არის ავთენტური აქტი უფრო ეფექტური სხვა დოკუმენტებთან შედარებით, როგორცაა, მაგალითად, საერთო სამართლის აქტი, მიმდინარე კვლევა ამოსავალი წერტილის სახით იღებს ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) და ევროკავშირის ნოტარიატების საბჭოს (CNUE) ფარგლებში შემუშავებულ ავთენტური აქტის განმარტებას და, ლათინური/გერმანული ნოტარიატის ფუნდამენტური პრინციპების და ნოტარიატთა შესახებ დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესების საფუძველზე - ანალიზებს, თუ ევროკავშირის რომელი რეგულაციები არის მოხსენებული, როგორც „ავთენტირების პროცედურა“ (the “authentication procedure”), კონკრეტულად, ფოკუსირებას ახდენს იმ

გარანტიებზე, რასაც ის მოიცავს, როგორებიცაა ნოტარიუსების ორგანიზება, პასუხისმგებლობა და რეჟიმი, ასევე მათი ზუსტი და მკაცრად განსაზღვრული მოქმედება ავთენტური დოკუმენტების შედგენისას და დადასტურებისას.

წინამდებარე კვლევა წარმოადგენს პირველ ნაბიჯს, რომელიც მიმართულია ავთენტური აქტების უნივერსალური ცირკულაციის უზრუნველსაყოფად, როგორც დოკუმენტების, რომლებსაც გააჩნიათ უფრო მაღალი ეფექტურობა ნებისმიერ სხვა დოკუმენტთან შედარებით.

ამოსავალი პუნქტი

ამოსავალი პუნქტის სახით ჩვენ ავიღებთ ავთენტური აქტის იმ განმარტებებს, რომლებიც ჩამოყალიბებულია 2017 წლის 16 ივნისს ლა გრანიაში და 2017 წლის 11 ნოემბერს კანკუნში გამართული ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) და ევროკავშირის ნოტარიატების საბჭოს (CNUE) საერთო კრების მიერ და აქცენტს გავაკეთებთ მთავარ ასპექტებზე.

„ავთენტური დოკუმენტი“ ნიშნავს დოკუმენტს, რომელიც ფორმალურად შედგენილ იქნა, როგორც ავთენტური ინსტრუმენტი და:

(i) რომლის ავთენტურობა ეხება დოკუმენტში აღრიცხული სამართლებრივი აქტებისა და სამართლებრივი ურთიერთობების თარიღს, ხელმოწერას და შინაარსს.

(ii) რომელიც შემუშავებულია სახელმწიფო ორგანოს ან დელეგირებული საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი იმ პირის მიერ, რომელსაც მინიჭებული აქვს მუდმივი სპეციალური სახელმწიფო უფლებამოსილება, შეადგინოს ავთენტური დოკუმენტები კანონით რეგულირებული პროცედურის შესაბამისად.

აღნიშნული პროცედურის შესაბამისად, სახელმწიფო ორგანოს ან დელეგირებული საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელ პირს მოეთხოვება:

--- უზრუნველყოს, რომ მხარეები იძლევიან თანხმობას დოკუმენტის სამართლებრივი ფარგლებისა და შედეგების მკაფიო და სრულყოფილი ცოდნით.

--- იმოქმედოს დამოუკიდებლად და მიუკერძოებლად.

--- გადაამოწმოს მხარეთა ვინაობა და ქმედუნარიანობა, აგრეთვე დოკუმენტის კანონიერება.

--- უზრუნველყოს მხარეები სრული და გასაგები იურიდიული ინფორმაციით.

--- და დოკუმენტის კანონიერების და ნამდვილობის გადამოწმების შედეგად, უარი განაცხადოს მოქმედებაზე იმ შემთხვევაში, თუ დოკუმენტის მიზანი უკანონო ან ნდობას მოკლებულია.

ავთენტური დოკუმენტი ხასიათდება მისი მუდმივი და მომეტებული მტკიცებითი ძალით.

ახლა ჩვენ განვიხილავთ ავთენტური აქტის ზემოთ ჩამოთვლილი განმარტებების ძირითად შემადგენელ ნაწილებს.

განმარტების შემადგენელი ნაწილები

1. დამტკიცებული/შედგენილია სახელმწიფო ორგანოს ან დელეგირებული საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი პირის მიერ, რომელსაც მინიჭებული აქვს მუდმივი, სპეციალური უფლებამოსილება სახელმწიფოსგან.

1.1. საჯარო უფლებამოსილების დელეგირება და მისი პირობები. უფლებამოსილების ცნება

საჯარო ნდობა სახელმწიფოს ძალაუფლების ნაწილს წარმოადგენს. საჯარო ნდობის მატარებლები არიან მხოლოდ ისინი, რომლებიც საჯარო უფლებამოსილებას ახორციელებენ, რადგან სახელმწიფომ მათ ეს უფლებამოსილება მიანიჭა ან მოახდინა მათზე ამ უფლებამოსილების დელეგირება.

ეს ცნება საკმაოდ გარკვევით არის წარმოდგენილი ევროკავშირის უახლეს რეგულაციებში, სადაც ავთენტურობა განსაზღვრულია, როგორც ევროკავშირის სამართლის ავტონომიური ცნება, რომელიც ძალაშია და პირდაპირ მოქმედებს ევროკავშირის ყველა წევრ სახელმწიფოში.

*** ევროკავშირის რეგულაცია № 650/2012, დეკლარაციული ნაწილი 62): „ავთენტური დოკუმენტის „ავთენტურობა“ უნდა იყოს ავტონომიური კონცეფცია, რომელიც მოიცავს ისეთ ელემენტებს, როგორცაა დოკუმენტის ნამდვილობა, დოკუმენტის ფორმალური წინაპირობები, დოკუმენტის შემდგენელის უფლებამოსილება და ის პროცედურა, რომლის ფარგლებშიც ხდება დოკუმენტის შედგენა. იგი ასევე უნდა მოიცავდეს დაინტერესებული ორგანოს მიერ ავთენტურ დოკუმენტში დაფიქსირებულ ფაქტობრივ ელემენტებს, მაგალითად, ის ფაქტი, რომ მითითებული მხარეები გამოცხადდნენ შესაბამისი ორგანოს წინაშე მითითებულ დღეს და რომ მათ გააკეთეს მითითებული განცხადებები. მხარემ, რომელსაც სურს ავთენტური დოკუმენტის ნამდვილობის გასაჩივრება, უნდა გააკეთოს ეს კომპეტენტური სასამართლოს წინაშე ავთენტური დოკუმენტის წარმომომის წევრ სახელმწიფოში, აღნიშნული წევრი სახელმწიფოს კანონმდებლობის შეაბამისად“.*

*** რეგულაცია № 44/2001: ტერნინის „სასამართლო“ განმარტება მოიცავს „წევრი სახელმწიფოს მიერ განსაზღვრულ ნებისმიერ ორგანოს, რომელსაც გააჩნია*

იურისდიქცია ამ [...] რეგულაციის რეგულირების სფეროში მოქცეულ საკითხებზე.“ ნოტარიუსები წარმოადგენენ ერთ-ერთ ასეთ ორგანოს, როგორც ეს არის დადგენილი ევროკავშირის მართლმსაჯულების სასამართლოს მიერ №484/15 საქმეში ხორვატიის ნოტარიატის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელთან დაკავშირებით. ეს უკანასკნელი წარმოადგენს ხელისუფლების ორგანოს რეგულაციის შესაბამისად, მაგრამ არ ასრულებს მართლმსაჯულების ფუნქციას, რაც მხოლოდ მოსამართლის კომპეტენციაა. სანოტარო დოკუმენტები ყოველთვის ექვემდებარება შესაძლო გადახედვას სასამართლო ხელისუფლების მიერ.

** რეგულაცია №650/2012: მოცემული რეგულაციის მიზნებისათვის, ტერმინი „სასამართლო“ ნიშნავს ნებისმიერ სასამართლო და ყველა სხვა უფლებამოსილ ორგანოს, რომელსაც გააჩნია კომპეტენცია სამემკვიდრეო საკითხებზე, რომელიც ახორციელებს მართლმსაჯულების ფუნქციებს და აკმაყოფილებს ამ დებულებით დადგენილ პირობებს. იგივე ცნება შეგიძლიათ იხილოთ საქმეში №551/15 CJEU.

შემდეგ დებულებებს გააჩნია იგივე მიმართულება:

** რეგულაცია (EU) 2016/1103, მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმებთან დაკავშირებით მართლმსაჯულების, გამოსაყენებელი სამართლის და გადაწყვეტილებების ცნობისა და აღსრულების სფეროში გაძლიერებულ თანამშრომლობის საკითხებზე.

** რეგულაცია (EU) 2016/1104, რეგისტრირებული პარტნიორობების ქონებრივ შედეგებთან დაკავშირებით მართლმსაჯულების, გამოსაყენებელი სამართლის და გადაწყვეტილებების ცნობისა და აღსრულების სფეროში გაძლიერებულ თანამშრომლობის საკითხებზე.

ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) წევრ სახელმწიფოებში მოქმედი უამრავი კანონი სათავეს სწორედ იმავე პრინციპიდან იღებს: ნოტარიუსი არის როგორც ოფიციალური პირი, ასევე დელეგირებული საჯარო უფლებამოსილების მქონე პირი. ზემოთ მოხსენიებულ კანონმდებლობის მითითებაზე არჩევანის შეჩერება გამართლებულია იმ ფაქტით, რომ ისინი წარმოადგენს საერთაშორისო ნორმებს, რომლებიც უზრუნველყოფს სანოტარო ფუნქციის სტანდარტიზაციასა და დაკავშირებას, სანოტარო ავთენტური დოკუმენტების შედგენის მიზნით, რომლებიც შეიძლება აღიარებულ და აღსრულებულ იქნას თანასწორუფლებიან საფუძველზე ყველა ქვეყანაში.

საბოლოო ჯამში, ავთენტირების, საჯარო ნდობის ფუნქციები გააჩნია სახელმწიფოს და მხოლოდ ამ უკანასკნელს შეუძლია გადასცეს იგი თავის ორგანოებს ან აღნიშნული ორგანოების მიერ დელეგირებულ პირებს. თუ სახელმწიფო ვერ შეძლებს გადაცემას, მაშინ საჯარო ნდობა ან ავთენტურობა, როგორც ეს ზემოთ იყო აღწერილი, არ იარსებებს.

სწორედ ამიტომ, „დეონტოლოგია და ნოტარიატის ორგანიზაციის წესები“ განსაზღვრავს, რომ ნოტარიუსი არის საჯარო თანამდებობის პირი, რომელსაც სახელმწიფომ მიანიჭა შესაბამისი უფლებამოსილება, რაც აძლევს მას მის მიერ შედგენილი დოკუმენტების ავთენტიკურობის, მათი შენახვის უზრუნველყოფისა და მათთვის მტკიცებითი ძალისა და აღსრულებადობის მინიჭების საშუალებას“.

1.2. წვდომა საჯარო ფუნქციაზე და პირობები. პროფესიის განხორციელება ინდივიდუალურად მისი, როგორც კორპორაციის სახით განხორციელების წინააღმდეგ. ნოტარიუსებისათვის აუცილებელი მინიმალური მოთხოვნები: ტრენინგის ერთგვაროვნება

2005 წლის ნოემბერში რომში გამართული კავშირის წევრი ნოტარიატის საერთო კრების №77 გადაწყვეტილებაში დადგენილია, რომ ნოტარიუსის პროფესიით საქმიანობისთვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ის, რომ კანდიდატს უნდა ჰქონდეს შესაბამისი ხარისხი სამართალში. გარდა ამისა, ნოტარიატის ორგანიზაციის წესების მე-5 მუხლში მოთხოვნილია, რომ ნოტარიუსები უნდა დაეუფლონ უმაღლეს იურიდიულ კვალიფიკაციას მათ შესაბამის ქვეყნებში, რათა დაკავდნენ იურიდიული პრაქტიკით და ფლობდნენ შესაბამის იურიდიულ ცოდნას იმისათვის, რომ ეფექტურად და ზუსტად შეამოწმონ მათ მიერ დამოწმებული აქტებისა და დოკუმენტების კანონიერება.

2005 წელს რომში მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება, როგორც აუცილებელი პირობა, განსაზღვრავს, რომ სანოტარო ფუნქცია უნდა იყოს საჯარო და ნოტარიუსი უნდა მოქმედებდეს დამოუკიდებლად და მიუკერძოებლად. ლათინური სანოტარო სისტემის ფუნდამენტური პრინციპების 1.2. თავში ეს მოთხოვნა ჩამოყალიბებულია შემდეგნაირად: „ნოტარიუსის ფუნქცია არის საჯარო და შედეგად ნოტარიუსებს გააჩნიათ სახელმწიფოს უფლებამოსილება. ისინი თავიანთ ფუნქციას ასრულებენ მიუკერძოებლად და დამოუკიდებლად, ნებისმიერი სახელმწიფო იერარქიის მიღმა. ნოტარიუსები მოქმედებენ მხოლოდ ამ სახელმწიფოს სახელით, რომელიც ახდენს მათთვის ავთენტურობის ფუნქციის დელეგირებას“.

მიუხედავად იმისა, რომ ზოგიერთ ქვეყანაში ნოტარიუსები წარმოადგენენ საჯარო მოხელეებს, რომლებიც სახელმწიფო ადმინისტრაციის ნაწილად მოიაზრება, ეს არ მოახდენს გავლენას ავთენტური დოკუმენტების მნიშვნელობაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ისინი გაითვალისწინებენ მოცემულ კვლევაში განხილულ ყველა გარანტიას მათ მიერ შედგენილ დოკუმენტებში. ამ თვალსაზრისით, მაშინაც კი, თუ არ არსებობს კორპორაციული ორგანიზაცია, რომელიც საჭიროა ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) წევრობისთვის, ნოტარიუსების მიერ შედგენილ ავთენტურ დოკუმენტებს ექნებათ იგივე ღირებულება და თანაბრად დაექვემდებარებიან მიმოქცევას საერთაშორისო დონეზე, როგორც

ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) წევრ სახელმწიფოებში შედგენილი აქტები.

1.3. კორპორატიული ორგანიზაციების ფუნქცია. კორპორაციული ზედამხედველობა, პროცედურები და ფარგლები

2005 წლის ნოემბერში რომში წევრი ნოტარიუსების საერთო კრების №7 გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ საერთაშორისო კავშირის წევრობისთვის, შესაბამისი ქვეყნის ნოტარიუსები უნდა იყვნენ კანონის შესაბამისად ორგანიზებულნი. ლათინური ნოტარიატის სისტემის ფუნდამენტური პრინციპების III თავის მე-12 პუნქტის მიხედვით, ნოტარიუსები უნდა იყვნენ კოლევიალური ორგანოს წევრები, მოთხოვნა ასევე დადგენილია დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესების 21-ე მუხლის თანახმად. 26-ე მუხლში განსაზღვრულია, რომ უშუალოდ ან ნოტარიუსთა პალატების ან ასოციაციების მეშვეობით, სახელმწიფო უფლებამოსილია, ზედმიწევნით გამოიკვლიოს, შეამოწმოს ნოტარიუსის საქმიანობა, განახორციელოს ინსპექტირება და გამოიყენოს სანქცირება, რაც უნდა ხორციელდებოდეს სასამართლოების ზედამხედველობის ქვეშ. დარღვევები და სანქციები დადგენილი იქნება კანონის შესაბამისად, „*nula poena sine lege*“-ს პრინციპით. განსაკუთრებით მძიმე შემთხვევებში, კორპორაციული სანქცია შეიძლება ითვალისწინებდეს უფლებამოსილების დროებით შეჩერებას და ნოტარიუსის თანამდებობიდან გათავისუფლებასაც კი.

სახელმწიფოების ნდობა სანოტარო ასოციაციებსა და პალატებზე ინსპექტირების უფლებამოსილების დელეგირების საკითხში განსხვავდება შემთხვევების მიხედვით. ზოგიერთ ქვეყანას არ ესმის, რომ სანოტარო სისტემის სწორად ფუნქციონირება სწორედ ნოტარიუსების ინტერესებში შედის, რადგან ეს ეხება მათ მომავალს. ნებისმიერ შემთხვევაში, პირდაპირი ან არაპირდაპირი სახელმწიფო კონტროლი ინდივიდუალური ნოტარიუსების საქმიანობაზე უზრუნველყოფს, რომ ავთენტურ აქტებს ჰქონდეს მტკიცებულებითი ძალა, იყვნენ აღსრულებადი და სარგებლობდნენ შინაარსის კანონიერებისა და სიზუსტის ორმაგი პრეზუმფციით, როგორც ეს გათვალისწინებულია ფუნდამენტური პრინციპების II თავის მე-8 პუნქტში.

წევრ ნოტარიუსებს სურდათ აქცენტი გაეკეთებინათ იმ ფაქტზე, რომ ნოტარიუსთა კონტროლის და შემოწმების ვალდებულება საბოლოო ჯამში ეკისრება სახელმწიფოს, სასამართლო ორგანოების მხრიდან საბოლოო ზედამხედველობის გათვალისწინებით. კოლევიალური ორგანოების მიერ განხორციელებული შემოწმებები შესაბამისობაში უნდა იყვნენ სახელმწიფოს მიერ განხორციელებულ შემოწმებებთან.

1.4. ნოტარიუსების სპეციალური პასუხისმგებლობა: ადმინისტრაციული, მესამე მხარის წინაშე და სისხლის სამართლის

ნოტარიუსების კორპორაციული პასუხისმგებლობა მსგავსია მესამე მხარის პასუხისმგებლობასთან, რაც თითქმის ყველა სახელმწიფოში წარმოადგენს ობიექტურ ანუ მიზეზ-შედეგობრიობაზე დამყარებულ პასუხისმგებლობას, ასევე ადმინისტრაციულ და სისხლისსამართლებრივ პასუხისმგებლობას. ხშირ შემთხვევაში, აღნიშნული პასუხისმგებლობა იზრდება იმის გამო, რომ ნოტარიუსები ასრულებენ საჯარო ფუნქციას ან რომ ეს ფუნქცია დელეგირებულ იქნა მათ მიმართ. აქვე უნდა განვმეორდეთ, რომ უფრო სერიოზულმა დარღვევებმა შეიძლება გამოიწვიოს თანამდებობის დატოვება კორპორაციული სანქციის სახით. სანქციის სიმძიმე ზრდის ავთენტური აქტის ღირებულებას. ნოტარიუსს ასევე შეიძლება დაეკისროს სისხლის სამართლებრივი პასუხისმგებლობა, რაც ზოგჯერ მძიმდება იმ ფაქტით, რომ ისინი ასრულებენ საჯარო ფუნქციას.

რაც ძალზედ მნიშვნელოვანი სანოტარო ავთენტურ დოკუმენტში, არის ის, რომ სახელმწიფო შემოწმება იყოს მუდმივი და არა მხოლოდ „ფაქტიური“ იმ დოკუმენტის მიმართ, რომელიც დამოწმებულია წესების დარღვევით.

1.5. ნოტარიუსების მიერ ავთენტური დოკუმენტის შედგენა და ავტორიზაცია. „შედგენა“ (“Drawing up”)

ფუნდამენტური პრინციპების მე-6 პუნქტში მითითებულია, რომ ნოტარიუსებს ეკისრებათ ერთპიროვნული პასუხისმგებლობა დოკუმენტების შედგენაზე. აღნიშნული თვალსაზრისით, ისინი წარმოადგენენ მათ მიერ შედგენილი აქტების ერთპიროვნულ ავტორებს და არ იზიარებენ თავიანთ პასუხისმგებლობას არავისთან. ვინაიდან ნოტარიუსებს შეუძლიათ საკუთარი შეხედულებისამებრ მიიღონ ან უარი თქვან დოკუმენტზე ან განახორციელონ ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც მათ მიაჩნიათ მიზანშეწონილად, მხარეებთან შეთანხმებით, და დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესების მე-16 მუხლის შესაბამისად, მათ უარი უნდა განაცხადონ მომსახურების გაწევაზე იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი აქტი ეწინააღმდეგება კანონს ან საჯარო წესრიგს, ან შეცდომაში შეყავს მესამე მხარეები და/ან ითვალისწინებს კანონების, მესამე მხარეების ან საჯარო ორგანოების თაღლითურად გვერდის ავლას. თუ ნოტარიუსი მიიღებს დოკუმენტს, თუნდაც შაბლონს ან შავ ვერსიას, ან მიანიჭებს ავთენტური დოკუმენტის ხარისხს თავდაპირველად კერძო შეთანხმების პროექტის სახით შედგენილ დოკუმენტს, ის აიღებს პასუხისმგებლობას აღნიშნულ დოკუმენტზე და შესაბამისად ხდება მისი ავტორი.

მნიშვნელოვანია, განვასხვავოთ არა-სანოტარო დოკუმენტის რეგისტრაცია და ასეთი დოკუმენტის სანოტარო ავთენტური აქტის დონემდე მიყვანა. პირველ შემთხვევაში, მისი არსებობა უბრალოდ აღიარებულია რეგისტრაციის დროს.

მეორე შემთხვევაში, ნოტარიუსმა უნდა გაითვალისწინოს ყველა ელემენტი - პირადობის დადგენა, ქმედუნარიანობის შეფასება და წარმომადგენლობა, ინფორმირებული თანხმობის მიღება, კანონიერების შემოწმება და ა.შ. - როგორც ამას გააკეთებდა მთლიანად მის მიერ შედგენილი ავთენტური დოკუმენტის შემთხვევაში. ეს მეორე დოკუმენტი არის ერთადერთი, რომელსაც გააჩნია სანოტარო ავთენტური აქტის მნიშვნელობა.

გარდა ამისა, აუცილებელია განვასხვავოთ დოკუმენტის შედგენა დამოწმებისგან, ოფიციალური მომენტი, როდესაც ნოტარიუსი მისი ხელმოწერით ანიჭებს ავთენტური დოკუმენტის მნიშვნელობას დოკუმენტს, თუ იგი აკმაყოფილებს ყველა პირობას და ითვალისწინებს კანონით მოთხოვნილ ყველა ელემენტს. დოკუმენტი ხდება ავთენტური მისი ხელმოწერის მომენტიდან. ეს არის ოფიციალური აქტი, რომელიც გამომდინარეობს საჯარო მოხელის ან დელეგირებული საჯარო თანამდებობის პირის უფლებამოსილებიდან, რომელსაც სახელმწიფო ანიჭებს ნოტარიუსს და საშუალებას აძლევს ამ უკანასკნელს, მიაკუთვნოს საჯარო ნდობის ხარისხი დოკუმენტს.

სხვა პრაქტიკოსი იურისტებისგან განსხვავებით, ნოტარიუსი ხელს აწერს მის მიერ შედგენილ დოკუმენტებს და ადასტურებს მათ, იღებს მათზე პასუხისმგებლობას და, ამავდროულად, სახელმწიფოს სახელით ანიჭებს მათ საჯარო ნდობის მნიშვნელობას.

1.6. დოკუმენტების საკუთრება. პასუხისმგებლობა არქივებზე. არქივების მუდმივობა

ავთენტური აქტი ასევე წარმოადგენს საჯარო დოკუმენტს და მისი წვდომა გააჩნიათ არა მხოლოდ გამცემ ორგანოს ან განმცხადებელ მხარეებს, რომლებიც ახდენენ მის გასაჯაროებას ან ინახავენ კონფიდენციალურად. არაფერი უშლის ხელს კერძო დოკუმენტის საიდუმლოების დაცვას. მეორეს მხრივ, სახელმწიფოს შეუძლია ჰქონდეს წვდომა ავთენტურ დოკუმენტზე კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, და ქვეყნების უმრავლესობაში, არქივების მფლობელი ან სანოტარო რეესტრი შეიძლება წარმოადგენდეს აღნიშნული დოკუმენტის მეურვეს ან დეპოზიტარს. პროფესიული საიდუმლოების დაცვის ვალდებულების დარღვევის გარეშე, რასაც არსებითი მნიშვნელობა გააჩნია ნოტარიუსის კლიენტთან ურთიერთობისას და თავად სანოტარო დოკუმენტისთვის, ავთენტური ინსტრუმენტი არ შეიძლება იყოს ფარული ან საიდუმლო, და პროფესიული საიდუმლოების დაცვის ვალდებულების უგულვებელყოფის გარეშე, ის ყოველთვის ხელმისაწვდომია სასამართლოს ნებართვით ან, აღნიშნული ნებართვის გარეშე, იმ ადმინისტრაციული ორგანოების მეშვეობით, რომლებიც სარგებლობენ თავიანთი ფუნქციების შესრულებისთვის აუცილებელი ინფორმაციის გამოთხოვის უფლებამოსილებით.

სწორედ ამიტომ დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესების 3.1. მუხლი მოითხოვს, რომ ლათინური ტიპის ნოტარიუსებმა უზრუნველყონ დოკუმენტების შენახვა შეუზღუდავი ვადით. როგორც საჯარო პირებს, ნოტარიუსებს არ შეუძლიათ უარი თქვან მათი არქივების ან რეესტრების საჯარო ბუნებაზე. თუმცა ეს არ გულისხმობს, რომ ეს უკანასკნელი ყველასთვის ხელმისაწვდომია, არამედ სახელმწიფო შეიძლება ინფორმირებული იყოს მათ შესახებ თავისი მისიის შესასრულებლად. ავთენტური ინსტრუმენტებს არ ეპყრობიან იგივენაირად, როგორც სხვა პრაქტიკოსი იურისტების დოკუმენტებს ანგლო-საქსონურ სამყაროში, რომელთა არქივები ხშირად უჩინარდება, როდესაც ეს უკანასკნელი წყვეტენ თავიანთ პროფესიულ საქმიანობას.

1.7. კორპორატიული ორგანოებისა და ნოტარიუსების, როგორც საჯარო ხელისუფლების განმახორციელების ხელშემწყობების ადგილი, ინფორმაციის მიწოდება: ფულის გათეთრება, საგადასახადო შემოწმება და ა.შ.

ავთენტური დოკუმენტი ასევე ხელს უწყობს სახელმწიფოს მიერ განსახორციელებელი მისიების შესრულებას, არა მხოლოდ სამართალწარმოებისას მტკიცებულებათა შეგროვების გზით, არამედ აგრეთვე ადმინისტრაციისთვის მნიშვნელოვანი ინფორმაციის მიწოდებით. საკითხების ფართო სპექტრი, როგორცაა ფულის გათეთრება, საგადასახადო აუდიტები, ურბანული დაგეგმარება, საცხოვრებელი არეალის, აგრარული ან სამრეწველო პოლიტიკა, მიწის რეგისტრაცია და ა.შ., უზრუნველყოფს საჯარო პოლიტიკისთვის ინფორმაციის ფასდაუდებელ წყაროს თავმოყრას ავთენტურ აქტში. დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესების მე-10 მუხლი განსაზღვრავს, რომ პროფესიული საიდუმლოების დაცვის ვალდებულების დარღვევის გარეშე, ნოტარიუსები თანამშრომლებენ სახელმწიფო დაწესებულებებთან და სააგენტოებთან დელეგირებულ ფუნქციებთან დაკავშირებით და კომპეტენციის სფეროსთან დაკავშირებულ ოფიციალურ ურთიერთობათა ფარგლებში.

2. შედგენილია ავთენტური დოკუმენტის სახით

2.1. ნოტარიუსის მიერ შედგენილი ყველა დოკუმენტი არ შეიძლება კვალიფიცირებულ იქნას ავთენტური დოკუმენტად: შეზღუდვები

ლათინური ნოტარიუსის სისტემის ფუნდამენტური პრინციპების მე-11 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ნოტარიუსის სამუშაო ითვალისწინებს ფიზიკური პირების მიერ კერძო დოკუმენტებზე შესრულებული ხელმოწერების დამოწმებას, აგრეთვე დოკუმენტის ასლის დედანთან სისწორის დამოწმებასა და შესაბამისი ეროვნული კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ნებისმიერ სხვა საქმიანობას. აღნიშნული გულისხმობს კონკრეტული ფაქტების ან გარემოებების დადასტურებას, რომელთა

დანახვა, მოსმენა ან აღქმა ნოტარიუსს შეუძლია. ამ შემთხვევაში, ნოტარიუსები ადასტურებენ მათ მიერ დამოწმებული დოკუმენტების საჯარო ნდობას, მაგრამ ეს არ წარმოადგენს წინამდებარე დოკუმენტის საგანს, ვინაიდან მხოლოდ ის დოკუმენტები, რომლებიც გაივლიან ზემოაღნიშნული განმარტებიდან გამომდინარე ავთენტირების პროცედურას, შეიძლება მიჩნეულ იქნან ავთენტურ დოკუმენტებად. ქვემოთ, ჩვენ განვიხილავთ ავთენტირების პროცედურის სხვადასხვა ეტაპებს, რაც არის ავთენტურ დოკუმენტისათვის დამახასიათებელი განსაკუთრებული ძალმოსილების მიზეზი და საფუძველი.

3. სამართლებრივი პროცედურის დაცვა

3.1. პირადობა

ლათინური ნოტარიატის სისტემის ძირითადი პრინციპების II თავის მე-3 პუნქტში განსაზღვრულია, რომ ნოტარიუსებს ევალებათ მხარეთა პირადობის დადგენა. უფრო მეტიც, აღნიშნულს ითვალისწინებს ნოტარიატის შესახებ ყველა კანონი. ამ მიზნით, ნოტარიუსებს შეუძიათ მიმართონ ყველა ხელმისაწვდომ საშუალებას, დაწყებული პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებიდან, დასრულებული ელექტრონული იდენტიფიცირების თანამედროვე საშუალებებამდე. ამასთან, ავთენტურ დოკუმენტებში ნოტარიუსებს უფლება არ აქვთ გადასცენ, გადააკისრონ ან გადაიტანონ აღნიშნული მოვალეობა გამოყენებულ საშუალებებზე. მათი სპეციალიზაციის გათვალისწინებით, ნოტარიუსების სამართლებრივი მოვალეობა დაადგინონ პირადობა, უპირატესია სხვა იდენტიფიცირების საშუალებასთან ან დოკუმენტთან მიმართებით, რომლებიც ვერ ჩაანაცვლებენ მათ ფუნქციას. თუ ნოტარიუსს ოდესმე ექნება რაიმე ეჭვი მსგავსი ტექნოლოგიური საშუალებებით განხორციელებულ იდენტიფიცირების სიზუსტეზე, მან პარალელურ რეჟიმში უნდა შეამოწმოს პირადობა საკუთარი საშუალებების გამოყენებით. ასე მაგალითად, ზოგიერთ ქვეყანაში, უკვე დიდი ხანია, ნოტარიუსს შეუძლია გამოიყენოს მოწმეები, რომლებიც იცნობენ მხარეს და რომლებიც, თავის მხრივ, ნოტარიუსისთვის არიან ცნობილნი.

ანალოგიურად, თუ მხარე მიმართავს ელექტრონულ ხელმოწერას, როგორც ციფრული დოკუმენტის შედგენის საშუალებას, ნოტარიუსი უნდა დარწმუნდეს, რომ ელექტრონული ხელმოწერის მოწყობილობა რეალურად არის გამოყენებული მისი მფლობელის მიერ და ეს არის ადამიანი, რომელიც მის წინაშე წარსდგა. სპეციალიზაციის მიზეზით, ელექტრონული ხელმოწერის გამოყენება ავთენტურ აქტში არ ათავისუფლებს ნოტარიუსს მის წინაშე წარდგენილი მხარის პირადობის დადგენის ვალდებულებისგან. ავთენტური დოკუმენტის ღირებულება აღემატება ნებისმიერი სხვა დოკუმენტის ღირებულებას, და ეს გულისხმობს, რომ ნოტარიუსს აქვს პირადობის დადგენის ვალდებულება, რომლის დელეგირებაც შეუძლებელია. სწორედ ამიტომ, ძნელი წარმოსადგენია ამის გაკეთება

ნოტარიუსის წინაშე მხარის ფიზიკური წარდგენის გარეშე, მით უმეტეს, თუ ჩვენ დავაკავშირებთ პირადობის დადგენას ადრე ნახსენებ ქმედუნარიანობის შეფასებასთან.

ნებისმიერ შემთხვევაში, პირადობის დადგენის ვალდებულება, რა საშუალებითაც არ უნდა იყოს ეს, საბოლოოდ ეკისრება ნოტარიუსს, რაზეც მათ არ შეუძლიათ უარი განაცხადონ ტექნოლოგიური საშუალებების სასარგებლოდ.

3.2. სამართლებრივი ქმედუნარიანობა

ზემოაღნიშნული იგივე ფუნდამენტური პრინციპით განისაზღვრა, რომ ნოტარიუსებს ევალებათ, შეამოწმონ მის წინაშე წარდგენილი მხარეების ქმედუნარიანობა და უფლებამოსილება მოთხოვნილი აქტის ან გარიგების გაფორმების მიზნით. როგორც ავთენტურ ინსტრუმენტს, ნოტარიუსის წინაშე წარდგენილ მხარეს არა მხოლოდ უნდა ჰქონდეს გონებრივი ქმედუნარიანობა, არამედ სარგებლობდეს აღნიშნული ქმედუნარიანობით აქტის გაფორმების მომენტისათვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნოტარიუსი უნდა დარწმუნდეს, რომ მის წინაშე წარდგენილი მხარე არ განიცდის გონებრივი შესაძლებლობების რაიმე დარღვევას ან ცვლილებას თანხმობის გაცემის მომენტისთვის. როგორც არაერთხელ ხაზგასმით აღინიშნა სანოტარო ლიტერატურაში, ეს უნდა შეაფასოს ნოტარიუსმა მის წინაშე წარდგენილ მხარესთან უშუალო ურთიერთობისას. მხარის ქმედუნარიანობა შეიძლება შეფასდეს მხოლოდ პირდაპირ და არა ირიბად.

გარდა ამისა, მოცემული ფუნდამენტური პრინციპი ასევე განსაზღვრავს, რომ ნოტარიუსმა უნდა უზრუნველყოს, რომ მხარეების მიერ მის წინაშე წარმოთქმული განზრახვები თავისუფლად არის გამოხატული.

3.3. ინფორმირებული თანხმობა: სამართლებრივი ფარგლებისა და შედეგების სრულყოფილი ცოდნა. სრულფასოვანი სამართლებრივი ინფორმაციის მიწოდება. შესაძლებელია თუ არა ყველაფრის წინასწარ განჭვრეტა? დოკუმენტურად დადასტურებული მტკიცებულება.

საერთაშორისო კავშირის წევრი ნოტარიატების საერთო კრების №7 გადაწყვეტილებაში განმარტებულია, რომ ნოტარიუსს ენიჭება კანონით დადგენილი ვალდებულება, გაუწიოს სამართლებრივი დახმარება და კონსულტაცია მხარეებს. IV თავის მე-13 პუნქტი ავალდებულებს ნოტარიუსებს ჯეროვანი დახმარების უზრუნველყოფას იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარე იმყოფება არათანაბარ მდგომარეობაში, რათა მიღწეულ იქნას საჭირო ბალანსი ხელშეკრულების თანასწორ პირობებში გაფორმების მიზნით. აღნიშნული წესი სათანადო სიმკაცრით გამოიყენება მომხმარებელთა უფლებების დაცვის

ეროვნულ კანონმდებლობაში. აღნიშნული წარმოადგენს, როგორც ამას ეწოდება, ნოტარიუსის „დამაბალანსებელი ფუნქციის“ ნაწილს.

ის განმარტავს, რომ ავთენტური დოკუმენტების შედგენისას ნოტარიუსებმა უნდა მიაწოდონ სრული სამართლებრივი ინფორმაცია. აღნიშნული არ გულისხმობს იმას, რომ მათ წინასწარ უნდა განსაზღვრონ ყველა შესაძლო შედეგი, განსაკუთრებით იმ შემთხვევაში, თუ ეს შედეგი წარმოადგენს გარეშე ელემენტების ან გარემოებების პროდუქტს, რომელთა შესახებაც ნოტარიუსისათვის უცნობია. სრული ინფორმაცია გულისხმობს შედეგებს, რომლებიც პირდაპირ გამომდინარეობს ნორმალურ პირობებში გაფორმებული იურიდიული გარიგებიდან.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ნოტარიუსთა პასუხისმგებლობა, რომელიც ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) წევრი სახელმწიფოების უმრავლესობის პრეცედენტულ სამართალში სუბიექტურია, ანუ საკმარისია მათ მიერ ადეკვატური პროცედურის შესრულება, ამჟამად გახდა ობიექტური, ანუ მათი ჩართულობა უნდა იწვევდეს დამდგარ შედეგს. ამის პირდაპირი შედეგია ის, რომ ინფორმაციის ნაკლებობამ შეიძლება გამოიწვიოს ნოტარიუსის (მინიმუმ როგორც მესამე პირის) პასუხისმგებლობის დადგომა. აღნიშნული მიდგომა პრეცედენტული სამართლის საფუძველზე გულისხმობს, რომ ნოტარიუსები, რომლებიც სხვა იურისტებისგან განსხვავებით, იღებენ პასუხისმგებლობას ავთენტურ აქტებზე ხელმოწერით, სათანადო სიფრთხილით უნდა მოეკიდონ მათ მიერ მიწოდებული სამართლებრივი ინფორმაციის მოცულობას და უზრუნველყონ ინფორმირებული თანხმობის მიღება. უფრო მეტიც, იმ შემთხვევაში, თუ ნოტარიუსი თვლის, რომ სამოქალაქო ტიპის ხარჯები, როგორცაა ადმინისტრაციული ან საგადასახადო მოსაკრებლები, შეიძლება წარმოიშვას მხარისათვის ავთენტური აქტის გაფორმების შედეგად, მან ეს უნდა მიუთითოს აქტში, და ამგვარ მითითებას ხელი უნდა მოაწერონ განმცხადებელმა მხარეებმა და თავად ნოტარიუსმა, რათა თავიდან იქნას აცილებული პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული შემდგომი საჩივრები.

არასანოტარო წესით შედგენილ დოკუმენტებში მსგავსი პასუხისმგებლობის დადგენა პრაქტიკულად შეუძლებელია, ვინაიდან აქტის ავტორები არიან ორივე მხარის საპირისპირო ინტერესების მქონე პროფესიონალები და არცერთი მათგანი არ აწერს ხელს დოკუმენტს, ისე როგორც ამას აკეთებენ ლათინო-გერმანული ტიპის ნოტარიუსები.

3.4 დამოუკიდებლობა და მიუკერძოებლობა, თუნდაც ისეთ ქვეყნებში, სადაც ნებადართულია ორი ნოტარიუსის ჩართვა

როგორც საჯარო თანამდებობის პირებს, ნოტარიუსებს ეკისრებათ ვალდებულება არა მხოლოდ მხარეთა მიმართ, არამედ აგრეთვე კანონიერების და ჭეშმარიტების

მიმართ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნოტარიუსებმა უნდა იმოქმედონ მიუკერძოებლად და დამოუკიდებლად. №2 ფუნდამენტური პრინციპი განმარტავს, რომ ნოტარიუსები არ შედიან საჯარო მოხელეების იერარქიაში. მათ არ შეუძლიათ იერარქიული ზეწოლის ქვეშ მოქმედება ძირითადად იმიტომ, რომ ისინი პასუხს აგებენ თავიანთ ქმედებებზე ორივე - როგორც მესამე პირთა პასუხისმგებლობის, ასევე სისხლის სამართლებრივი ფორმით. დეონტოლოგიის და ორგანიზაციის წესების 5.4-ე მუხლი განსაზღვრავს ნოტარიუსების მდგომარეობას და მიუთითებს, რომ მათ უნდა იმოქმედონ დამოუკიდებლად მხარეებთან და ხელისუფლებასთან მიმართებით, თუმცა ამ უკანასკნელთათვის ზიანის მიყენების გარეშე. გარდა ამისა, იგი ასევე განსაზღვრავს, რომ ნოტარიუსებმა თავი უნდა აარიდონ მხარეებზე ზემოქმედების მოხდენას ან მხარეთა დისკრიმინაციას. ნოტარიუსების დამოუკიდებლობის პრინციპი ასევე ნახსენებია ფუნდამენტური პრინციპების 1.2 თავში.

რაც შეეხება მიუკერძოებლობას, დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესებში ნათქვამია, რომ იგი უნდა იყოს აქტიური, უნდა აბალანსებდეს მხარეთა ინფორმაციის ნაკლებობას ან ასიმეტრიას, განსაკუთრებული ყურადღების მიქცევით იმ ხელშემკვრელი მხარის მიმართ, რომელიც საჭიროებს მეტ დახმარებას და კონსულტაციას კომპეტენტური პროფესიონალების სახით. ამ თვალსაზრისით, მომხმარებლისა და კლიენტის უფლებების დაცვის კანონმდებლობა მოითხოვს, რომ ნოტარიუსებმა გამოიჩინონ განსაკუთრებული სიფრთხილე.

3.5. ვალიდურობისა და კანონიერების შემოწმება: აქტის მოქმედების ფარგლები. უკანონო აქტები ან არასანდო აქტები: გარემოებათა ან ნოტარიუსისთვის ცნობილი / უცნობი ფაქტების გავლენა. მომსახურებაზე უარის თქმა

ნოტარიუსის მოვალეობა - იმოქმედოს კანონიერების დაცვით - უშუალოდ გამომდინარეობს მათი როგორც საჯარო თანამდებობის პირების უფლებამოსილებიდან და იმ ფაქტიდან, რომ ისინი ასრულებენ მათზე დაკისრებულ ან დელეგირებულ ფუნქციას. სახელმწიფოს და არც მის წარმომადგენლებს არ შეუძლიათ კანონის საწინააღმდეგოდ მოქმედება. აღნიშნული პრინციპის მოძიება შესაძლებელია როგორც დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესების 3.1 მუხლში, ასევე ფუნდამენტური პრინციპების მე-5 პუნქტში, რომელიც ადგენს, რომ ნოტარიუსებმა უნდა მოარგონ მხარეთა განზრახვები სამართლებრივ მოთხოვნებს და შეამოწმონ მათი კანონიერება.

ნოტარიუსების მიერ კანონიერების დაცვა ზოგადად ხორციელდება ნეგატიური, ჩუმი, მაგრამ უკიდურესად ეფექტური გზით: იმ შემთხვევაში, თუ აქტი ეწინააღმდეგება კანონს, მათ შეუძლიათ უარი განაცხადონ მომსახურების გაწევაზე. დეონტოლოგიისა და ორგანიზაციის წესების მე-16 მუხლით

გათვალისწინებულია ის შემთხვევები, როდესაც ნოტარიუსებს შეუძლიათ უარი განაცხადონ მომსახურების გაწევაზე, როდესაც აქტი ეწინააღმდეგება კანონს ან საჯარო წესრიგს, ან გულისხმობს კანონისთვის გვერდის ავლას ან სახელისუფლებო ორგანოების შეცდომაში შეყვანას, რა შემთხვევაშიც განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა საგადასახადო ორგანოებს და ფულის გათეთრების პრევენციას.

მათ უარი უნდა განაცხადონ მომსახურების გაწევაზე არა მხოლოდ კანონის დაცვის მიზნით, არამედ იმ შემთხვევაშიც, როდესაც აქტს ან გარიგებას შეცდომაში შეჰყავს მესამე მხარე ან წარმოადგენს თაღლითობას მესამე პირების მიმართ. ამ თვალსაზრისით, ნოტარიუსები ამოწმებენ არა მხოლოდ აქტის კანონიერებას, არამედ აგრეთვე სამართლებრივი ქმედებების გამჭვირვალობასაც.

კანონიერების შემოწმება ვერ გავრცელდება ფაქტებზე, რომლებიც უკავშირდება მოქმედებას ან გარიგებას, რომლის საფუძველზეც ხდება ავთენტური დოკუმენტის შედგენა, მაგრამ ნოტარიუსს მათ შესახებ არ შეეძლო სცოდნოდა. საბოლოო ჯამში, კანონიერების შემოწმება უნდა ითვალისწინებდეს ავთენტური დოკუმენტიდან გამომდინარე ყველა ქმედებას და გავრცელდეს ნოტარიუსისათვის ცნობილ ყველა ფაქტსა თუ გარემოებაზე. თუმცა, აუცილებელია აქვე დავამატოთ, რომ ე.წ. გვერდითი შეთანხმებები ან სიმულაციები არ აყენებს ზიანს მესამე მხარეებს, რომლებმაც არ იციან მათ შესახებ, და არც სახელმწიფოს, რომელიც შეიძლება არ ფლობდეს ინფორმაციას მათ შესახებ.

ლათინურ-გერმანულ სანოტარო სისტემაში კანონიერების შემოწმება ხდება ე.წ. „ex ante“, რომელსაც სტატისტიკური თვალსაზრისით დაჰყავს დავების წარმოშობის რისკი პრაქტიკულად უმნიშვნელო ნიშნულამდე, შესაბამისად ამცირებს რა სასამართლოში სამართალწარმოებისთვის საჭირო ხარჯებსა და დროს. აღნიშნული მნიშვნელოვნად განსხვავდება *აქტებზე* დაფუძნებულ პრევენციული სამართლის სისტემებისგან, სადაც კანონიერების შემოწმებაზე პასუხისმგებელი ოფიციალური პირი ან საჯარო თანამდებობის წარმომადგენელი არ მონაწილეობს. დავების რაოდენობა, *აქტებთან* დაკავშირებით წარმოშობილ რაოდენობასთან შედარებით, აშკარად მიუთითებს როგორც ამას უწოდებენ „პრევენციული სამართლებრივი სარწმუნოების“ ეფექტურობაზე, რომელიც დამყარებულია ნოტარიუსების მიერ წინასწარ შემოწმებაზე.

4. ავთენტურობა ვრცელდება შემდეგზე:

4.1. თარიღი

ავთენტური აქტის შედგენის თარიღი წარმოადგენს მტკიცებულებას და მიღებული უნდა იქნას ყველას, მათ შორის სასამართლოების მიერ გარდა იმ

შემთხვევისა, როდესაც თაღლითობასთან დაკავშირებული სამართალწარმოების შედეგად მისი სიყალბე დადასტურდება.

4.2. ხელმოწერა

3.1 და 3.2 პუნქტებით გათვალისწინებული მითითებები ვრცელდება ხელმოწერაზე, რომელიც დამატებით გამოხატავს თანხმობას ქმედებაზე და, შესაბამისად მოითხოვს ნოტარიუსის უშუალო, პირდაპირ ჩართულობას მოცემულ მომენტში.

4.3. აქტებისა და აქტებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობების შინაარსი

ავთენტურ დოკუმენტში მხარეთა განცხადებების შინაარსი დაცულია საჯარო ნდობით. აღნიშნული არ გულისხმობს აუცილებლად იმას, რომ მხარეებმა დოკუმენტში განაცხადეს სიმართლე ან დაადეკლარირეს თავიანთი ნამდვილი განზრახვები, არამედ იმას, რომ ნოტარიუსის წინაშე წარდგენის, მათი პირადობის დადგენისა და სამართლებრივი ქმედუნარიანობის შემოწმების შემდეგ, მათ გააკეთეს რიგი განცხადებები, რომელთა შედეგებიც მათთვის ჯეროვნად იყო ახსნილი. შედეგად, ავთენტურ აქტში არ შეიძლება იყოს *exceptio rei non lectae*, ასევე გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა, არც შეცდომებით გამოწვეული დეფექტების, ბოროტმოქმედების, ძალადობის ან ზემოქმედების შემთხვევები. საჯარო სარწმუნოება ასევე უკავშირდება იმას, რასაც ნოტარიუსი ამოწმებს პირადად და ასახავს აქტში. იგივე წესი არ ვრცელდება სხვა შემთხვევებზე, რომლებშიც მონაწილეობენ ნოტარიუსები, მაგალითად, დოკუმენტებზე არსებული ხელმოწერების მარტივი ლეგალიზაცია, რაც არ საჭიროებს იგივე ფორმალობებს, როგორც ავთენტური დოკუმენტის შემთხვევაში.

გარდა ამისა, სამართლებრივი სისტემები ახდენენ სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის გაზრდას საჯარო დოკუმენტთან დაკავშირებით თაღლითური ქმედებების შემთხვევაში. აღნიშნულის მიზანია მხარეთა მიერ გაკეთებული განცხადებების უტყუარობის ხელშეწყობა იმ უზარმაზარი სარწმუნოების გათვალისწინებით, რაც ავთენტურ დოკუმენტს უნდა გააჩნდეს სამართლებრივ ურთიერთობებში.

5. მუდმივობა

უკვე აღინიშნა, რომ ავთენტური დოკუმენტი ასევე წარმოადგენს საჯარო დოკუმენტს, ვინაიდან სახელმწიფოს შეუძლია წვდომა არქივებზე ან რეესტრებზე კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, და რომელიც ასევე შეიძლება

წარმოადგენდეს ამ არქივების ან რეესტრების მფლობელსაც განუსაზღვრელი ვადით. იგივე წესი არ ვრცელდება ყველა სხვა ტიპის დოკუმენტზე, რომლებშიც ჩართულნი არიან იურისტები, გარდა ნოტარიუსებისა. ამას გარდა, როდესაც აღნიშნული იურისტები წყვეტენ საქმიანობას, ზოგჯერ მათი არქივები იკარგება და კლიენტებს შეიძლება ჰქონდეთ მხოლოდ ამ დოკუმენტების ასლები. დაკარგვის ან ქურდობის შემთხვევაში, ვერც სახელმწიფო და ვერც მხარეები ვერ შეძლებენ აღნიშნული დოკუმენტების არსებობის დამტკიცებას. ერთ წევრ ქვეყანაში არსებობს შესაძლებლობა იმისა, რომ გამონაკლისის წესით, ავთენტური დოკუმენტების გარკვეული ფორმები გამოთხოვილ იქნას.

მნიშვნელოვანია, გავმიჯნოთ ავთენტურ აქტები, როგორც ცოცხალი იურიდიული დოკუმენტები და ისტორიულ დოკუმენტები.

6. მომეტებული ძალმოსილება

- 6.1. მტკიცებულებითი ძალა
- 6.2. აღსრულებადობა
- 6.3. კანონიერების და სიზუსტის პრეზუმფცია
- 6.4 ავთენტური დოკუმენტის საერთაშორისო დონეზე ცნობა და აღსრულება

ნოტარიატის სისტემის ფუნდამენტური პრინციპების II თავის მე-8 პუნქტში დადგენილია: რომ „სანოტარო წესით დამოწმებული აქტები სარგებლობენ მათი შინაარსის კანონიერების და შინაარსის სიზუსტის ორმაგი პრეზუმფციით; მათი გასაჩივრება შესაძლებელია მხოლოდ სასამართლო წესით; ისინი წარმოადგენენ აღსრულებად დოკუმენტებს, რომელთაც მამტკიცებელი ძალა გააჩნიათ“. ხოლო მე-10 პუნქტი დასძენს:

„სანოტარო წესით დამოწმებული აქტები, რომლებიც აკმაყოფილებენ აღნიშნულ სტანდარტს, უნდა იქნას ცნობილი ყველა სახელმწიფოში და უნდა ჰქონდეს ისეთივე მტკიცებულებითი ძალა, აღსრულდეს იმავე წესით და წარმოშობდეს იგივე უფლებებსა და მოვალეობებს, როგორც მათი წარმოშობის სახელმწიფოში“.

აუცილებელია აღინიშნოს, რომ სანოტარო დოკუმენტის მომეტებული ძალმოსილება ზოგიერთ ქვეყანაში განმტკიცებულია სისხლისსამართლებრივი დასჯის გაზრდით საჯარო დოკუმენტში ყალბი განცხადებების გაკეთების შემთხვევაში, ან იმ გზით, რასაც *querelle de faux* უწოდებენ. შედეგად, ავთენტური აქტის მნიშვნელოვანი სანდოობა გულისხმობს:

- პასუხისმგებლობის გაზრდას ცრუ განცხადების გამკეთებელი ნებისმიერი პირის მიმართ;
- სამოქალაქო სანქციებს იმ ნებისმიერი პირის მიმართ, ვინც უპასუხისმგებლოდ ასაჩივრებს საჯარო დოკუმენტს.

და ბოლოს, მხოლოდ აშკარაა, რომ ავთენტური აქტების ეფექტურობა არ არის ხაზგასმული ნოტარიუსების მიერ, არამედ შესაბამისი ეროვნული კანონმდებლობებით, რომლებიც სხვადასხვა გზებით აღიარებენ ავთენტური აქტების მომეტებულ ძალმოსილებას.

დასკვნა

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ჩვენ ვისაუბრეთ მომეტებულ ძალმოსილებაზე, თუმცა ძალიან ხშირად კანონმდებლობაში გამოიყენება ფრაზა “privileged effects”. აღნიშნული განსხვავება ტერმინოლოგიური თვალსაზრისით მიზანმიმართულია და გამომდინარეობს იმ აღიარებიდან, რომ პრივილეგია წარმოიშობა ნებაყოფლობითი დათმობისგან, ხოლო ავთენტური აქტების შემთხვევაში ეს არის არა ავტორთა, ანუ ნოტარიუსების ნებაყოფლობითი დათმობა, არამედ გარანტიების შედეგი, რომლებიც თანხვედრაშია მათ შედგენასთან. გარანტიები, რომლებიც წარმოიშვება არა მხოლოდ ნოტარიუსების მიერ დოკუმენტების შედგენის დროს განხორციელებული საქმიანობიდან, არამედ იმ კონკრეტული მკაცრი ზომებისგან, რომლებსაც ექვემდებარებიან ნოტარიუსები და სანოტარო ორგანიზაცია. აღნიშნული შედეგების უპირატესობა არის იმ „შემავალი მონაცემების“ (“inputs”) უპირატესობის შედეგი, რომლებიც ქმნიან ავთენტურ აქტს და გავლენას ახდენს სახელმწიფოზე, მიანიჭოს მას საჯარო ნდობა. ჩვენ შეგვიძლია ვისაუბროთ არა პრივილეგიაზე, არამედ უფრო გარანტიების უპირატესობაზე.

აქ საკმარისია გავიხსენოთ ის, რაც მითითებულია EU 650/2012 რეგულაციის 62-ე დეკლარაციულ ნაწილში: *„ავთენტური დოკუმენტის „ავთენტურობა“ უნდა იყოს ავტონომიური კონცეფცია, რომელიც მოიცავს ისეთ ელემენტებს, როგორცაა დოკუმენტის ნამდვილობა, დოკუმენტის ფორმალური წინაპირობები, დოკუმენტის შემდგენელის უფლებამოსილება და ის პროცედურა, რომლის ფარგლებშიც ხდება დოკუმენტის შედგენა. იგი ასევე უნდა მოიცავდეს დაინტერესებული ორგანოს მიერ ავთენტურ დოკუმენტში დაფიქსირებულ ფაქტობრივ ელემენტებს, მაგალითად, ის ფაქტი, რომ მითითებული მხარეები გამოცხადდნენ შესაბამისი ორგანოს წინაშე მითითებულ დღეს და რომ მათ გააკეთეს მითითებული განცხადებები. მხარემ, რომელსაც სურს ავთენტური დოკუმენტის ნამდვილობის გასაჩივრება, უნდა გააკეთოს ეს კომპეტენტური სასამართლოს წინაშე ავთენტური დოკუმენტის წარმოშობის წევრ სახელმწიფოში, აღნიშნული წევრი სახელმწიფოს კანონმდებლობის შეაბამისად“*. შეგახსენებთ, რომ აღნიშნული რეგულაცია პირდაპირი მოქმედებისაა ევროკავშირის მასშტაბით.



სანოტარო ავთენტური აქტის განმარტების შესწავლა.

ხარჯების შესახებ დანართი

დოკუმენტი შედგენილია ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) „ავთენტური აქტის“ სამუშაო ჯგუფის მიერ

თავმჯდომარე: ენრიკე ბრანკოს ნუნეზი

ხშირად არასწორად ითქმება, რომ ნოტარიუსის მონაწილეობა ავთენტური აქტის შედგენაში დაუსაბუთებლად ზრდის ხარჯს. თუმცა ფაქტები სულ სხვა რამეზე მეტყველებენ. აღნიშნული გაუგებრობის მხარდასაჭერად წარმოდგენილი არგუმენტები, როგორც წესი, არ ითვალისწინებენ შემდეგ გარემოებებს:

1. სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიუსის ჩართულობის ალტერნატივა არ არის კერძო შეთანხმება, შედგენილი კანონიერების კონტროლის ყოველგვარი მექანიზმის გარეშე

ავთენტური აქტის საწინააღმდეგოდ გამოყენებული არგუმენტი მდგომარეობს იმაში, რომ ნოტარიუსის მონაწილეობა არავითარ შემთხვევაში არ უნდა იყოს სავალდებულო. რატომ უნდა დახარჯოს მოქალაქემ დრო და ფული ნოტარიუსის ანაზღაურებაში მაშინ, როდესაც ყველა წერა-კითხვის მცოდნეს შეუძლია ინტერნეტიდან ჩამოტვირთოს ფორმა და თავად შეადგინოს ხელშეკრულება? ეს უდავოდ მართალია, მაგრამ როდესაც რეალურ სამყაროში აღმოვჩნდებით, თავს იჩენს აღნიშნული თეორიის ნაკლოვანებები.

სამართლებრივ გარიგებათა უმრავლესობა, რომელიც ითვალისწინებს ნოტარიუსის ჩართულობას, წარმოადგენს განსაკუთრებული მნიშვნელობის დოკუმენტებს შესაბამისი ფიზიკური ან იურიდიული პირების ცხოვრებაში. ანდერძის შედგენა, ქორწინებაში მყოფ წყვილებს შორის პირადი და ქონებრივი ურთიერთობების მოწესრიგება, სახლის შექმნა, გრძელვადიანი იპოთეკის აღება, კომპანიის დაფუძნება და ა.შ. არ წარმოადგენენ ისეთ მოქმედებებს, რომლებსაც წინდახედული ადამიანი განახორციელებს ნოტარიუსისგან, ადვოკატისგან ან სხვა ტიპის სპეციალისტისგან სათანადო იურიდიული კონსულტაციის მიღების გარეშე. გონიერი ადამიანი მიმართავს ექსპერტის მომსახურებას ამგვარ საკითხებთან დაკავშირებით. და დაეთანხმება შესაბამის ხარჯებს. ზოგიერთმა შეიძლება გააპროტესტოს, რომ ადამიანი უნდა იყოს თავისუფალი და შეცდომებიც კი დაუშვას დანაზოგის გაკეთებით მასზე, რაც არასავალდებულოა. თუმცა „თვითშემოქმედება“ (“do-it-yourself”) არასოდეს არის კარგი გამოსავალი, ვინაიდან კანონთან შესაბამისობის ფაქტები უფრო რთულია, ვიდრე ისინი შეიძლება ერთი შეხედვით ჩანდეს.

ქონებრივ და გრძელვადიან უფლებებთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობები გავლენას ახდენენ არა მხოლოდ ამჟამინდელი მესაკუთრეზე და მის მემკვიდრეებზე, ან მათზე, ვინც პირდაპირ შეიძენს მათ ამჟამინდელი მესაკუთრისგან. ამგვარი ურთიერთობის ვალიდურობა და სამართლებრივი ეფექტურობა გავლენას ახდენს ქონების ყველა მომავალ მესაკუთრეზე, ქმნის საკუთრების უფლებათა ჯაჭვს, რომელშიც ერთი რგოლის დაზიანების შემთხვევაში, ყველა მომდევნო მესაკუთრე დაზარალდება, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მათი ქონების ან უფლებების დაკარგვა, ვინაიდან - როგორც რომაულ კანონშია ნათქვამი - *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, ან უფრო მარტივად რომ ვთქვათ *nemo dat quod non habet*: *ერთი ვერ გადასცემს მეორეს იმას, რაც არ შეუძენია*. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, თუ ჯაჭვის რომელიმე რგოლი ამოვარდება, ან რაიმე მიზეზით არ ექნება იურიდიული ძალა, მაშინ მომავალი მყიდველი ვერ შეძლებს მოგვიანებით მიყიდოს ქონება სხვას. ამის შემდგომ საკუთრების ჯაჭვში ყველას საკუთრების უფლება ავტომატურად კარგავს ძალას.

რომაული სამართალი შემდგომ განიხილავდა შემდეგი სამართლებრივი დილემის გადაწყვეტის საკითხს: მოდით ვთქვათ, რომ A გადაწყვეტს შეიძინოს ძვირადღირებული სახლი B-სგან და ხარჯების დაზოგვის მიზნით, A გადაწყვეტს, რომ არ მიმართოს იურიდიულ კონსულტაციას და შეადგენს ხელშეკრულებას თავად. იგი გადაიხდის სრულ ღირებულებას, თუმცა პრაქტიკული გამოცდილების არარსებობის გამო, მის ხელშეკრულებას აკლია ერთი აუცილებელი პირობა, რაც მას აბათილებს. მოგვიანებით, A გადაწყვეტს საკუთარი სახლის გაყიდვას მესამე მხარეზე ანუ C-ზე. მაგრამ თუ B-სთვის, მისი სამართალმემკვიდრეებისა თუ უფლებამონაცვლე პირებისთვის გახდება ცნობილი ხელშეკრულების ბათილობის ფაქტი, მათ შეუძლიათ მოითხოვონ სახლზე საკუთრების უფლება როგორც A-ს, ასევე C-ს მიმართ. და მიუხედავად იმისა, რომ C არ იყო კავშირში წინა გარიგებასთან, რომელიც ბათილად გამოცხადდა და აღარ ჰქონდა სამართლებრივი შედეგები, შესაძლებელია C-ს ჩამოერთვას სახლი, მიუხედავად იმისა, რომ მან კეთილსინდისიერად შეიძინა იგი.

აღნიშნულ მტკიცე წესს შეუძლია წარმოშვას უზარმაზარი სირთულეები გარიგებებში საკუთრების ან სხვა უფლებების პოტენციური შემძენის მიმართ უსაფრთხოების დაუცველობის მიზეზით. შესაბამისად შეიქმნა სამართლებრივი სტრუქტურები, იმ მიზნით, რომ წინ აღუდგნენ საკუთრების უფლების სამართლებრივი ბუნდოვანების წარმოშობას - პრევენციული სამართლებრივი უსაფრთხოების სისტემების სახით - ან შემოიღონ მაკორექტირებელი ღონისძიებები *a posteriori* მხარისთვის საკუთრების უფლების დაკარგვისგან დასაცავად - აღმკვეთ მართლმსაჯულებაზე დაფუძნებული სისტემები - ან კომპენსაციის შესათავაზებლად - საკუთრების უფლების დაზღვევის სისტემები. ამკარაა, რომ თითოეული აღნიშნული სისტემის ფუნქციონირება საჭიროებს ხარჯებს.

პრეცედენტული სამართლის მქონე ქვეყნებში, საკუთრების უფლების დაზღვევა (title insurance) ან საკუთრების უფლების მოძიება (title search) გამოიყენება საკუთრების უფლების არსებობის შესამოწმებლად. ფრანგული წარმომავლობის სამოქალაქო სამართლის ლათინურ სანოტარო სისტემებში ნოტარიუსი ამოწმებს საკუთრების უფლებას და ამტკიცებს საკუთრების უფლების გადაცემის გარიგებების კანონიერებას ავთენტური აქტის გაფორმებით, რომლის მახასიათებლებიც განხილულ იქნა წინა ნაწილებში. როგორც ცოტა ხანში ვნახავთ, გერმანული BGB-ზე დაფუძნებულ სისტემებში, საჯარო აქტი ანუ ავთენტური აქტი ასევე მნიშვნელოვან როლს ასრულებს.

ნებისმიერ შემთხვევაში, და რელევანტურობის უზრუნველყოფის მიზნით, სხვადასხვა სამართლებრივი კულტურების მიერ სამართლებრივი გარიგებების სარწმუნოების უზრუნველსაყოფად შემუშავებული ნებისმიერი სისტემა აუცილებლად დაკავშირებულია ხარჯებთან. საკუთრების უფლების დაზღვევის გამოყენების შემთხვევაში, ეს არის სადაზღვევო პრემია; საკუთრების უფლების მოძიების შემთხვევაში, ეს არის იმ პროფესიონალის მიერ დარიცხული საფასური, რომელიც ახდენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების მოძიებას; ავთენტური აქტის სისტემებში, ეს არის ნოტარიუსის საზღაური. რაც ყველა აღნიშნულ სისტემას აერთიანებს არის ის, რომ კარგია თუ ცუდი, ყველა მათგანი მოითხოვს პროფესიონალის მომსახურებას, რადგან „თვითშემოქმედებას“ არ შეუძლია სამუშაოს სათანადო შესრულება. საკითხავია, თუ რომელი მათგანი წარმოადგენს ყველაზე ეფექტურ სისტემას: სისტემის-გარეთ გამოსავალი არ მოქმედებს.

ისევ და ისევ ქონებაზე საკუთრების უფლებების თანმიმდევრული გადაცემის საკითხთან დაკავშირებით, ფრანგული-წარმომავლობის სისტემებში საკუთრების გადაცემა გამომდინარეობს იურიდიული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან. ის არ იქმნება ხელშეკრულების რეგისტრაციის გზით. სანოტარო აქტის განსაკუთრებული მახასიათებლების გათვალისწინებით, რომლებიც უკვე შესწავლილი იქნა ნაშრომში, რომლის დანართსაც წარმოადგენს მოცემული დოკუმენტი, საკუთრება დასტურდება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სანოტარო აქტების ჯაჭვით. ქონებაზე უფლებათა რეესტრის დანიშნულებას წარმოადგენს მხოლოდ დუბლირებული ნასყიდობის შემთხვევაში პრიორიტეტის დადგენა. გადაცემის ჯაჭვის კანონიერებას განსაზღვრავს ავთენტური აქტი.

მეორეს მხრივ, გერმანული სისტემით ინსპირირებულ სანოტარო სისტემებში, ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება - ავთენტური აქტის საფუძველზე - მხოლოდ ქონებაზე უფლებათა რეესტრში მისი რეგისტრაციის გზით. იურიდიულად აღიარებულია მხოლოდ რეესტრში რეგისტრირებული უფლება. ყველა რეგისტრირებული უფლება ითვლება მოქმედად ამ უფლებების მფლობელთან მიმართებაში, ხოლო ნებისმიერი სხვა არარეგისტრირებული უფლება ითვლება, რომ არ არსებობს. თუმცა ქონებაზე უფლებათა რეესტრის მიერ მინიჭებული საკუთრების

უფლება ასევე ეფუძნება სანოტარო ავთენტური აქტის აღნიშნულ სპეციფიკურ მახასიათებლებს¹. სანოტარო აქტი წარმოადგენს რეგისტრაციის წინაპირობას გერმანიის ქონების რეესტრში. და გარკვეულ წილად, ავთენტური აქტი ორიგინალ დოკუმენტს თავსებადს ხდის *Auflassung*-თან. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეიძლება ხშირად თავი იჩინოს სტატისტიკურად მნიშვნელოვანმა შეუსაბამობამ ავთენტური აქტის ფორმით გაფორმებული ორიგინალი შეთანხმების სავარაუდო შედეგსა და საკუთრების უფლების გადაცემას შორის ქონების რეესტრის მიერ *Auflassung*-ის საფუძველზე გამოქვეყნებული აბსტრაქტული გადაცემის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, რაც გამოიწვევდა სისტემის არამდგრადობას იმ კომპენსაციის ოდენობის გამო, რომლის ანგარიშსწორებაც საჭირო გახდებოდა ორიგინალი ხელშეკრულების შესრულების შეუძლებლობის შედეგად. გერმანიის ნოტარიუსის ერთ-ერთი ფუნქციაა უზრუნველყოს, რომ ორიგინალი შეთანხმება და *Auflassung* მიუთითებდნენ ერთი და იმავე მიმართულებით.

პირველი დასკვნა, რომელიც უნდა გამოვიტანოთ, არის ის, რომ მიუხედავად ამ ორ დიდ სისტემას შორის არსებული განსხვავებისა - რომლებსაც გააჩნია გარდამავალი ვარიაციები მრავალ სხვადასხვა ქვეყანაში - ავთენტური აქტის განსაკუთრებული მახასიათებლები უზომოდ მნიშვნელოვანია პრევენციული სამართლებრივი უსაფრთხოების მიღწევისა და რეესტრების ფუნქციონირების თვალსაზრისით. კარგი საკუთრების უფლება ქმნის კარგი რეესტრის საფუძველს. შეუძლებელია საიმედო რეესტრის შექმნა არასაიმედო საკუთრების უფლებების საფუძველზე.

საერთო სამართლის ზოგიერთ სისტემას აგრეთვე გააჩნია რეესტრები იმ კერძო დოკუმენტების ან *აქტების* აღრიცხვის მიზნით, რომლებიც იურიდიულად არ არის ავთენტური აქტის ექვივალენტური. აღნიშნული სხვაობა ნიშნავს, რომ მესამე

¹ გერმანიაში მოქმედი ქონებაზე საკუთრების გადაცემის მაღალეფექტური სისტემა ეფუძნება ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულების (ნასყიდობის, გაცვლის, ჩუქების და ა.შ.) და საკუთრების უფლების გადაცემის აბსტრაქტული ხელშეკრულების - *Auflassung*-ის გამიჯვნას. რეესტრში შეიტანება მხოლოდ აბსტრაქტული ხელშეკრულება, კერძოდ, მესაკუთრის თანხმობა საკუთრების უფლების ცვლილებაზე. *Auflassung*-ის სიმარტივე უზრუნველყოფს, რომ საკუთრების უფლების შესაძლო დეფექტები ან ბათილობის მიზეზები პრაქტიკულად გამორიცხულია. ნებისმიერი პრობლემა, რომელიც გავლენას ახდენს ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებაზე, არ გადაეცემა *Auflassung*-ს, საკუთრების უფლების გადაცემა ძალაში რჩება და ნებისმიერი გამოწვეული ზარალი თუ ზიანი ანაზღაურდება ზიანის ანაზღაურების მექანიზმის მეშვეობით, რომელიც მომდინარეობს რომაული სამართლის უძველესი *condictio*-სგან. იმ შემთხვევაში, თუ ხშირად თავს იჩენს შეუსაბამობები *Auflassung*-ის შედეგსა და ორიგინალ ხელშეკრულებას შორის, სისტემა სავარაუდოდ გახდებოდა არამდგრადი. მაგრამ აღნიშნული ზუსტად წარმოადგენს ნოტარიუსის მიერ განხორციელებულ კონტროლს სანოტარო ავთენტურ აქტში, რომელიც ხელს უშლის ამგვარი შეუსაბამობების წარმოშობას.

მხარეები არ სარგებლობენ დაცვის ერთნაირი დონით, ვინაიდან პრეცედენტული სამართლის რეესტრებში გამოქვეყნებული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი საკმარისად საიმედო არ არის. საკმარისია გაფრთხილების წაკითხვა მიწის რეესტრის ან Company House-ის ვებ-გვერდებზე შესაძლო ყალბი ან თაღლითური საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების შესახებ, რომლის ნახვაც ყველას შეუძლია აღნიშნული რეესტრების მოძიებისას, როგორც ეს აღინიშნა წინამდებარე კვლევის ძირითად ნაწილში.

იმისთვის რომ შეგვექმნას გარკვეული წარმოდგენა იმ რისკების შესახებ, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას იმ სისტემებში, რომლებიც არ აღიარებენ ავთენტურ აქტს, თუნდაც დიდი ბრიტანეთის გაერთიანებულ სამეფოში არსებული ჯეროვნად შემუშავებული მიწის რეესტრის შემთხვევაში, საჭიროა მხოლოდ იმის გახსენება, რომ ამ სისტემებში არსებობენ სადაზღვევო კომპანიები, რომლებიც სთავაზობენ მყიდველებს პოლისებს ფიქტიური დოკუმენტების, მესამე მხარის გაუმჟღავნებელი უფლებების, არასწორი იდენტიფიკაციის, არასრულწლოვანთა ან ქმედუუნარო პირების ხელმოწერის, უფლებრივი ნაკლის მქონე საკუთრების უფლების, გაუმჟღავნებელი დატვირთვის, არასრულყოფილი რეგისტრაციის, დაუსახელებელი მემკვიდრეების, ანდერძის არარსებობის, არასწორი განცხადებების გაკეთების, საკუთრების დეფექტური უფლებისა და ა.შ² რისკებით გამოწვეული შესაძლო ზარალისგან დასაცავად. ასე მაგალითად, Countrywide წარმოადგენს სადაზღვევო კომპანიას, რომელიც იურისტთა საზოგადოებასთან თანამშრომლობით ახდენს უფლებრივი ნაკლის მქონე საკუთრების უფლების დაზღვევის ხელშეკრულებების შეთავაზებას და აწესებს შემდეგ პრემიებს: 0.125% - საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების („ბმულების“) დაკარგვისგან დასაზღვევად; 0.25% - არამართლობიერი საკუთრებისგან დასაზღვევად, ხოლო 0.35% და 0.50% შორის - მესამე პირის მიერ საკუთრების უფლების ფლობის რისკისგან დაზღვევა

მსგავსი სურათი გვაქვს იურიდიულ პირთა რეესტრების შემთხვევაშიც.

Financial Times-მა დააფიქსირა ფაქტი³, რომ კრიმინალები უპირატესობას ანიჭებენ ბრიტანეთის Company House-ს, ვინაიდან „მას არ აქვს უფლებამოსილება, გადაამოწმოს თუნდაც ძირითადი დეტალები, რაც თაღლითებსა და კლეპტოკრატებს აძლევს ბრიტანეთის ბიზნესში შეღწევის ნებართვას“. დანაშაულთა ეროვნული სააგენტოს შეფასებით, ყოველწლიურად ასობით მილიარდი (1,000,000,000) ფუნტი სტერლინგის ოდენობის უკანონო ფული თეთრდება ლონდონის გავლით. 10 000-ზე მეტი ადამიანი ჩიოდა, რომ Company House-სში მათი კანონიერი მონაცემები მოიპარეს კომპანიების საშუალებით მოქმედმა თაღლითებმა. რეესტრში აღრიცხული 76 ბენეფიციარი მესაკუთრის სახელი, გვარი და დაბადების თარიღი ემთხვევა აშშ-ს სანქციათა სიაში

² იხილეთ პოლიტიკის ნიმუშები Countrywide-ზე, ვებ-გვერდებზე: cli.co.uk ან Themelton.co.uk

³ *Financial Times*. ქეროლაინ ბინჰემი, 2019 წლის 4 მაისი.

მოხვედრილ ფიზიკური პირების მონაცემებს. რეესტრში აღრიცხული კომპანიებიდან 2,000-ზე მეტი მნიშვნელოვანი მაკონტროლებელი პირი დისკვალიფიკაცირებულ დირექტორს წარმოადგენს. ავტენტური აქტისთვის დამახასიათებელი კანონიერების იდენტიფიცირებისა და კონტროლის არარსებობის გამო, „Company House ბევრად უარესია, ვიდრე უსარგებლო“ - თქვა ერთ-ერთმა რესპონდენტმა, რადგან „საბაზისო შემოწმების შეუსრულებლობით, ისინი ხელს უწყობენ და თანამონაწილეობენ თაღლითობაში“.

შეუძლებელია იმის დაჯერება, რომ ვინმე სურდეს ამგვარ რისკებზე წასვლა, ხოლო ისეთ სისტემებში, რომლებიც უზრუნველყოფს ავტენტურ აქტზე დაფუძნებულ სამართლებრივ სარწმუნოებას, არ არის საჭირო მათგან დაზღვევა. სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიუსის ჩარევა დოკუმენტის ფორმის და შინაარსის შემოწმებაში იურიდიული სიტუაციის შემოწმებით ამ ორი ასპექტიდან, არა მხოლოდ სარგებელს მოუტანს თავად ხელშეკრულების მხარეებს, არამედ მესამე მხარე მყიდველებს მომავალში, ვინაიდან ნოტარიუსი მოქმედებს „კარიბჭის მცველის“ (gatekeeper) სახით მთელი ‘გადამცემი ჯაჭვის’ კანონიერების კონტროლში და უზრუნველყოფს, რომ არცერთი რგოლი არ არის დეფექტური, რაც ზიანს მიაყენებდა მყიდველებს მოგვიანებით. „თვითშემოქმედება“ მხოლოდ გაზრდის ამ რისკებს და საკუთრების უფლების დაზღვევის ღირებულებას. ძალიან დიდი ხელშეკრულებების შემთხვევაში გარდაუვალად საჭიროა პროფესიონალური სერვისები. მოდით, ახლა უფრო დეტალურად განვიხილოთ ხარჯები.

2. ავტენტური აქტის ალტერნატიული სისტემები არ არის უფრო ეკონომიური, ვიდრე სამოქალაქო სამართლის ლათინური სანოტარო სისტემა. გარანტირებული შემოსავლებით მიღებული სარგებელი და მთავრობის მიერ ფასების კონტროლი

2.1. სამოქალაქო სამართლის ლათინური სანოტარო სისტემა უფრო ეკონომიურია, ვიდრე ალტერნატიული სისტემები.

მოქმედებს რა საჯარო თანამდებობის პირის ან დელეგირებული საჯარო ფუნქციის შემსრულებელი პირის უფლებამოსილებით, სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიუსი წარმოადგენს სახელმწიფოს მის მიერ დამოწმებულ ყველა დოკუმენტში. ისევე, როგორც სახელმწიფო უნდა მოეპყრას თითოეულ მოქალაქეს მიუკერძოებლად, ნოტარიუსიც ვალდებულია დაიცვას მიუკერძოებლობის იგივე ვალდებულება. სწორედ ეს განასხვავებს ნოტარიუსს თავისუფალი პროფესიონალებისგან, რომლებიც ორიენტირებულნი არიან მხოლოდ მათი პირადი კლიენტის ინტერესების დაცვაზე.

კნიპერის ანგარიში *სანოტარო ავტენტური დოკუმენტების ეკონომიკური შეფასების შესახებ* შეიცავს მონაცემებს - რომელიც აღებულია მიურეის და შტურმერის⁴

⁴ *პ. მიურეიმ შედარა საერთო სამართლის ოთხი ქვეყნის და სამოქალაქო სამართლის სამი ქვეყნის საკუთრების გადაცემის ხარჯები 100,000 და 250,000 ევროს ღირებულების*

(MURRAY and STÜRMER) უფრო ადრეული კვლევიდან - 2007 წელს 100,000 ევროს ღირებულების მიწის გადაცემის და 250,000 ევროს ღირებულების მიწის ნაკვეთის და სახლის გადაცემის ხარჯების შედარების შესახებ ესტონეთში, საფრანგეთში, გერმანიაში, ინგლისსა და უელსში და აშშ-ში. ჩვენ ამ სიას დავამატეთ ესპანეთიც. აღნიშნული მონაცემები მოცემულია, როგორც ნასყიდობის ფასის პროცენტული მაჩვენებელი. დანართი I-ის სახით დართულ კვლევაში ასევე მოცემულია აღნიშნული ხარჯები, როგორც უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის მთლიანი ხარჯების პროცენტული მაჩვენებელი.

გარიგების ღირებულება	100,000 ევრო	250,000 ევრო
ესტონეთი	0.38% (0.40% 2016 წელს)	0.37% (0.40% 2016 წელს)
საფრანგეთი	1.35% (2.07% 2016 წელს)	1.08% (1.32% 2016 წელს)
გერმანია	0.45% (0.55% 2016 წელს)	0.36% (0.42% 2016 წელს)
ინგლისი და უელსი (მათ შორის მოძიების და გამყიდველისა და მყიდველის იურისტთა მოსაკრებლები)	1.48%	0.65%
აშშ. მათ შორის საკუთრების დაზღვევის, გამყიდველისა და მყიდველის იურისტთა მოსაკრებლები.	1.23%	0.65%
იტალია	0.5% 2016 წელს	0.5% 2016 წელს
ესპანეთი	0.40%	0.37%

მოკლედ რომ ვთქვათ, საფრანგეთის შემთხვევის გარდა, სადაც ნოტარიუსი ასევე მოქმედებს გადასახადების შემგროვებლის უფლებამოსილებით და უზრუნველყოფს დამატებით მომსახურებას, სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსის ხარჯი მნიშვნელოვნად დაბალია, ვიდრე სადმე სხვაგან. ამერიკის შეერთებულ შტატებში, სადაც *ესქროუ აგენტის* მომსახურება ხშირად გამოიყენება, საბაზრო ფასი ჩვეულებრივ მერყეობს 0.80%-სა და 1.75%-ს შორის.

ტრანზაქციებთან დაკავშირებით. მონაცემები ნაწილობრივ განახლდა 2016 წელს კნიპერის მოხსენებაში. იხილეთ დეტალები ამ სტატიის ბოლოს I დანართში.

რაც შეეხება სამეწარმეო კომპანიებს, აქ პრობლემას იმდენად არ წარმოადგენს ხარჯები, რომელიც ავთენტური აქტის გამოყენების შემთხვევაში ძალიან დაბალია, არამედ ის ფაქტი, რომ ავთენტური საკუთრების უფლების არარსებობა იწვევს საერთო სამართლის ქვეყნების იურიდიულ პირთა რეესტრების არასანდოობას. მართლაც, როგორც კნიპერის ანგარიშში იყო ნათქვამი, Company House -ის ვებ-გვერდი თავად ცალსახად გვაფრთხილებს:

„Company House -ს არ იღებს რაიმე სახის პასუხისმგებლობას [ნებისმიერი რეგისტრაციის] შედეგებსა თუ უზუსტობაზე“.

მართლაც - როგორც კნიპერმა აღნიშნა - ამგვარი უარყოფა ადასტურებს სარეგისტრაციო სერვისების დაბალ ხარისხს და ავლენს რეესტრის ძალზედ შეზღუდულ სარგებლიანობას საქმიანი პარტნიორების კეთილსინდისიერების დაცვისა და ბიზნესის წარმოების სიმარტივისათვის. ეს ხელს არ უშლის კომპანიების მიტაცებას ან პირადი მონაცემების მოპარვას (identity theft) ან მინდობილობის თაღლითურ გამოყენებას. გადამწყვეტი ფუნქციები, რომლებიც გარანტირებულია კარგად ორგანიზებული რეესტრით სამოქალაქო სამართლის იურისდიქციებში, არ არსებობს. სინამდვილეში, Company House ავრცელებს ინფორმაციას, რომ მას უწევს თავი გაართვას ყოველთვიურად კომპანიაში პირადი მონაცემების ქურდობის 50-დან 100 შემთხვევას.

კომპანიის ყიდვისას, საერთო სამართლისათვის დამახასიათებელი დერეგულაცია შეიძლება უფრო ეკონომიური ჩანდეს, მაგრამ ის ნაკლებ დამაჯერებელია და საბოლოო ჯამში ზრდის ხარჯებს. თითოეული გარიგებისთვის საჭიროა გამოთხოვილ იქნას სამართლებრივი დასკვნა (legal opinion), რათა არსებობდეს სარწმუნოობა კონკრეტული კომპანიის მონაცემების შესახებ, რაც აფერხებს პროცედურას და ზრდის ხარჯს. სავაჭრო რეესტრში რეგისტრაცია, რაც ეყრდნობა ავთენტურ აქტებს, იძლევა გარანტიას დარეგისტრირებულ მონაცემებთან დაკავშირებით, რადგან ის იცავს ნებისმიერ მესამე პირს, რომელიც ახდენს მონაცემების მოძიებას. ეს ძიებას ხდის სწრაფს და იაფს. იმ შემთხვევაში, თუ სავაჭრო რეესტრს არ შეუძლია, უზრუნველყოს ამგვარი დაცვის გარანტია, ყველა დაინტერესებულმა მხარემ საბოლოოდ უნდა დაიქირაოს სამართლებრივი მრჩეველი რათა მიიღოს სამართლებრივი დასკვნა, რაც საერთო ჯამში მკვეთრად ზრდის ხარჯს. თითოეულ მხარეს ჩვეულებრივ ჰყავს თავისი საკუთარი სამართლებრივი მრჩეველი, რაც შედეგად იწვევს მათგან სამართლებრივი დასკვნის განმეორებით მოთხოვნას და საერთო ხარჯების არასაჭიროდ გაზრდას.

სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსის, როგორც საჯარო თანამდებობის პირის ან დელეგირებული საჯარო ფუნქციის შემსრულებელი პირის სტატუსი, რომელსაც მოეთხოვება სათანადო სიმკაცრით შეამოწმოს და უზრუნველყოს ლეგალიზებული აქტის - ავთენტური აქტის - სამართლებრივი ნამდვილობა, სრულად იცავს აქტის მონაწილე მხარეებს და ყველა მომდევნო მესამე მხარე მყიდველს, სთავაზობს რა დაცვას იმ სისუსტისგან, რომლის შესახებაც ბრიტანეთის მიწის რეესტრი ან სავაჭრო

პლატის ვებ-გვერდები წარმოადგენენ გაფრთხილებას, საზოგადოებისთვის ინფორმაციის მიწოდების გზით იმის თაობაზე, რომ შესაძლებელია მათთან დარეგისტრირდეს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ყალბი ან თაღლითური აქტები. და მთელი ეს დაცვა გარანტირებულია ისეთ ფასად, რაც არ აღემატება საერთო სამართლის სისტემებში არსებულს. უფრო მეტიც, პირიქით. ამ ორივე საკითხს ცოტა ხანში დავუბრუნდებით.

ამ დროისთვის, შეგვიძლია განვიხილოთ ხარჯების დაზოგვა და სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსის ინსტიტუციური სტატუსით გარანტირებული იურიდიული სარწმუნოება. როგორც ნობელის პრემიის ლაურეატებმა, ქოუსმა (COASE), ნორზმა (NORTH) და ესემოგლუმ (ACEMOGLU) თავიანთ ნაშრომში განაცხადეს, ეკონომიკური კეთილდღეობის არსებობის დემონსტრირება დამოკიდებულია შესაბამისი ინსტიტუტების არსებობაზე.

2.2. სახელმწიფო კონტროლი სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსის საზღაურზე და გარანტირებული შემოსავლების უზრუნველყოფით ხარჯის შემცირება.

სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიატის სისტემების უმრავლესობა აერთიანებს *numerus clausus*-ს და ტარიფების სახელმწიფო კონტროლს, მთავრობის მიერ დადგენილი და დამტკიცებული სახით, რაც წარმოსახვით, არ შეიძლება ჩაითვალოს არასასურველად, როგორც ამაზე ზემოთ მოყვანილი ციფრები მიუთითებს. უპირველეს ყოვლისა, ჯვარედინი სუბსიდირების პოლიტიკის შესაძლებლობის გათვალისწინებით, რომლის მიხედვითაც ნოტარიუსის მიერ გაწეული რიგი მომსახურებისთვის, რომელთაც აშკარად გამოხატული სოციალური დატვირთვა აქვს, დაწესებულია იმაზე დაბალი ფასები, ვიდრე ეს იქნებოდა თავისუფალ ბაზარზე მინდობის შემთხვევაში, როგორც ამას მოგვიანებით მე-7 პუნქტში ვიხილავთ. აღნიშნული ხარჯების ჯვარედინი სუბსიდირებული ნაწილის გამოკლების შემდეგ, ფასების შედარება კიდევ უფრო ხელსაყრელი ხდება სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიატის სისტემაში.

არსებობს ეკონომიკური მიზეზი, რომელიც განმარტავს, თუ რატომ არის შესაძლებელი ხარჯის შემცირება ამ გზით: გარანტირებული შემოსავლის უზრუნველყოფა *numerus clausus* -ის წყალობით. ახალი სანოტარო ბიუროების ტერიტორიული მოწყობის რეგულირებით მთავრობა უზრუნველყოფს მათ სრულ დასაქმებას. სრული დასაქმების შედეგია საწარმოო ხარჯის შემცირება, რადგან შეტანილი რესურსები - შრომა და ტექნოლოგიის ინვესტიცია - განაპირობებს მაქსიმალურ შემოსავლებს.

3. სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიუსი არასაჭიროს ხდის ორი პროფესიონალის ჩართვას

სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსი არის საჯარო თანამდებობის პირი ან დელეგირებული საჯარო ფუნქციის განმახორციელებელი პირი მიუკერძოებლობის ვალდებულებით, რაც გარანტირებულია ნოტარიუსის საქმიანობაზე მკაცრი ზედამხედველობის გზით. ეს განასხვავებს ნოტარიუსს სხვა კერძო პროფესიონალისგან, რომელიც დაქირავებულია ერთი მხარის მიერ და რომელიც შეიძლება აღმოჩნდეს ინტერესთა კონფლიქტის წინაშე, იმ გარემოების გამო, რომ ერთი და იგივე პროფესიონალი კონსულტაციას უწევს ორივე მხარეს. სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიუსის მიუკერძოებლობის კონტროლი გამოირიცხავს ალტერნატიული სისტემების გაორმაგებულ ხარჯს. მხოლოდ ერთი - აუცილებლად მიუკერძოებელი - სამარლებრივი მრჩეველია საჭირო, მაგრამ არა ორი.

საერთო სამართლის პროფესიონალური ქცევის კოდექსი ითვალისწინებს ინტერესთა კონფლიქტს და კრძალავს ერთი პროფესიონალის ჩართვას საწინააღმდეგო ინტერესების მქონე ხელშემკვრელი მხარეებისთვის სამოქმედოდ, ან მინიმუმ გირჩევთ საწინააღმდეგოს. მაგალითად, გაერთიანებულ სამეფოში იურისტთა ქცევის კოდექსი (Solicitors' Code of Conduct) აწესრიგებს იმ გამონაკლისებს, რა შემთხვევაშიც იურისტს შეუძლია აწარმოოს საქმე ორი ან მეტი კლიენტისთვის, შესაბამისი გარანტიებით, როდესაც არსებობს კლიენტთა კონფლიქტის ალბათობა (წესი 3.7). ასეთ შემთხვევებში, კლიენტებისთვის შესაბამისი პრობლემებისა და რისკების ახსნისა და კლიენტების მიერ აღნიშნული პრობლემებისა და რისკების გააზრებაში დარწმუნების შემდგომ, იურისტს არ შეუძლია იმოქმედოს კლიენტების სახელით, თუ ისინი წერილობითი ფორმით არ მისცემენ ინფორმირებულ თანხმობას აღნიშნულზე. გარდა ამისა, იურისტი სათანადოდ უნდა დარწმუნდეს, რომ კლიენტების სარგებელი აღემატება რისკებს. მნიშვნელოვანი კომპანიების შემთხვევაში, მათი კოლექტიური პროფესიონალური ფირმები დანიშნავენ თავიანთ ორ სხვადასხვა წევრს თითოეულის - მყიდველისა და გამყიდველის ინტერესების დასაცავად. ცხადია, რომ ორი პროფესიონალის ჩართვა არ შეამცირებს საერთო ხარჯს.⁵

⁵ დღეისათვის, იურისტთა მარეგულირებელი ორგანოს (SRA) მიერ შემუშავებულ ქცევის კოდექსში ნათქვამია, რომ როგორც მყიდველის, ისე გამყიდველის სახელით მოქმედება მიწის გადაცემის დროს ანაზღაურებად საფუძველზე არის ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტის „მანიშნებელი“. თუმცა აღნიშნული ითვალისწინებს, რომ იურისტმა შეიძლება იმოქმედოს როგორც გამყიდველის, ისე მყიდველი სახელით თუ: იურისტი აუხსნის კლიენტებს დაკავშირებულ შესაბამის პრობლემებსა და რისკებს და ისინი კარგად გაიგებენ აღნიშნულ პრობლემებსა და რისკებს; შესაბამისად ყველა კლიენტი გასცემს წერილობით თანხმობას: თუ იურისტის მოთხოვნები დაკმაყოფილებულია, მისთვის მიზანშეწონილი იქნება ყველა კლიენტის სახელით მოქმედება და ეს მის ინტერესებში შედის; და იურისტის მოთხოვნები დაკმაყოფილია, ვინაიდან კლიენტებთან დაკავშირებული სარგებელი აღემატება რისკებს. პრაქტიკაში, როდესაც იურიდიული ფირმა თანახმაა, იმოქმედოს ორივე მხარისთვის უძრავი ქონების საკუთრების გადასაცემ გარიგებაში, ისინი როგორც წესი დანიშნავენ

აღნიშნულის საპირისპიროდ, სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსის, როგორც საჯარო თანამდებობის პირის ან მიუკერძოებლობის დამატებითი ნორმატიული მოვალეობების მქონე დელეგირებული საჯარო ფუნქციის განმახორციელებელი პირის მკაცრი ზედამხედველობა არ ხდის საჭიროს ორი პროფესიონალის ჩართვას კლიენტთა შორის ინტერესთა კონფლიქტის შემთხვევაში. სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიუსი მხარს უჭერს კანონს და არბიტრირებს მხარეებს შორის მოსამართლის უფლებამოსილებით. აშკარაა, რომ ორი პროფესიონალის ნაცვლად ერთი ნოტარიუსის მომსახურება იწვევს უფრო დაბალ ხარჯს.

4. სამოქალაქო სამართლის ლათინური ნოტარიუსი ზრდის იურიდიულ განსაზღვრულობას: ის თავს არიდებს მომსახურებას ექვივალენტურობით

მნიშვნელოვანია ხაზი გავუსვათ განსხვავებას სისტემას, რომლის ფარგლებშიც მყიდველის საკუთრების უფლება დაცულია საკუთრების უფლების სადაზღვევო პოლისით და ავთენტური აქტით მოსარგებლე სისტემას შორის, რომელიც ეფუძნება საუკუნეების მანძილზე საკუთრების უფლებათა ჯაჭვის ყველა რგოლის გარანტირებას ნოტარიუსის მიერ, რის შედეგადაც სტატისტიკურად უმნიშვნელო ხდება მყიდველისთვის მისი საკუთრების დაკარგვის ალბათობა.

ნოტარიუსის ან დელეგირებული საჯარო ფუნქციის განმახორციელებელი პირის მონაწილეობის გარეშე, რომლებიც მათ მიერ ავტორიზებული აქტების მატერიალური და ფორმალური კანონიერების კონტროლს ახორციელებენ, გაცილებით დიდია ალბათობა იმისა, რომ უძრავი ქონების გადაცემით დაკავებულმა კერძო პროფესიონალებმა გასცენ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დეფექტური აქტები, რომლებიც შეიძლება იყოს ბათილი, სამართლებრივი შედეგის არმქონე, თაღლითური ან ყალბი. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი აქტების ჯაჭვი იშლება ბანქოს სახლივით იმ შემთხვევაში, თუ მას რომელიმე რგოლი აკლია, ხოლო საერთო სამართლის სისტემები ცდილობენ აღნიშნული რისკის გამოსწორებას საკუთრების უფლების დაზღვევის გზით. სადაზღვევო კომპანია უნაზღაურებს დამზღვევს საკუთრების უფლების დაკარგვას. ცხადია, ეს არის არა გამოსავალი, არამედ მხოლოდ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. მყიდველისთვის მისი ქონების ჩამორთმევა, ზარალის ანაზღაურების შემთხვევაშიც კი, ნაკლებად დამაკმაყოფილებელი და ბევრად ხარჯიანია, რადგან წარმოიშვება სამართალწარმოების დამატებითი ხარჯი. ამასთან, სამართალწარმოების ამ სახეს უბრალოდ ადგილი არ აქვს პრევენტულ სამართლებრივ სისტემებში საკუთრების სარწმუნოების წინასწარი გარანტიით, როგორებიცაა ავთენტური აქტები. როგორც

ცალკე იურისტს თითოეული მხარისთვის სამუშაოდ. აღნიშნული იურისტები ხშირად იმუშავენ სხვადასხვა თანამდებობებზე იმდენად, რომ უძრავი ქონების საკუთრების გადაცემა გაგრძელდეს იმავე გზით, როგორც ცალკეული ფირმების მოქმედების შემთხვევაში (Homewardlegal.co.uk).

უკვე ვიხილეთ, საერთო სამართლებრივი გადაწყვეტაც არ არის დასაწყისიდანვე უფრო ეკონომიური: მეტიც, სიმართლე საპირისპიროს მეტყველებს. ამ სტატიის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შედარებითი ხარჯების ცხრილი ასევე შეიცავს ამერიკის შეერთებულ შტატებში დაფიქსირებულ მონაცემებს და საკუთრების უფლების დაზღვევის ხარჯს, რაც გვიჩვენებს, რომ ხარჯი უფრო მაღალია, ვიდრე ავთენტური აქტის სისტემის ფარგლებში.

5. სამოქალაქო სამართლის ლათინურ ნოტარიუსს მინიმუმამდე დაჰყავს სასამართლო სამართალწარმოების აუცილებლობა

უკიდურესად რთულია სხვადასხვა დონეზე სასამართლო დავების ოდენობების ამსახველი სტატისტიკის შედგენა იმ აქტებთან დაკავშირებით, რომლებიც დამოწმებულია სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსის მონაწილეობით და იმ აქტებთან დაკავშირებით, რომლებიც შესრულებულია ქვეყნებში, სადაც ნოტარიუსი მათ შედგენაში არ მონაწილეობს. კნიპერის ანგარიშში⁶ ნათქვამია, რომ მაშინ, როდესაც

⁶ ევროპის საბჭოს წევრი სახელმწიფოების შემთხვევაში, ეფექტური მართლმსაჯულების ევროპულმა კომისიამ (CEPEJ) 2014 წელს განაცხადა, რომ „უნდა აღინიშნოს, რომ მხარეთა მიერ მოსამართლის წინაშე ფაქტობრივად გასაჩივრებული სანოტარო დოკუმენტების პროცენტული მაჩვენებელი ძალიან დაბალია“, კლიენტებსა და რეალტორებს და/ან იურისტებს შორის არსებული დავისგან განსხვავებით. ანდორა აცხადებს, რომ დავები ვერ აღწევს სასამართლომდე; ესტონეთი ადასტურებს, რომ „უკანასკნელი წლების განმავლობაში პრაქტიკულად არ მიმდინარეობს სამართალწარმოება ნოტარიუსების წინააღმდეგ უძრავი ქონებასთან დაკავშირებულ საკითხებში“; კოლუმბიის მონაცემებით, ნოტარიუსების ჩართულობით საქმის განხილვა შეადგენს ყველა საქმის დაახლოებით 0.02%-ს; იტალიაში, ნოტარიუსების მონაწილეობით სამართალწარმოების რაოდენობა „მიახლოებულია ნულთან“ კითხვარზე გაცემული პასუხების მიხედვით, ხოლო ეფექტური მართლმსაჯულების ევროპული კომისია (CEPEJ) იუწყება, რომ „უძრავი ქონების შესახებ სანოტარო აქტების მხოლოდ 0.003% საჩივრდება ყოველწლიურად სასამართლოში (ხოლო არა-სანოტარო წესით შედგენილი ხელშეკრულებების რაოდენობა, რომლის გასაჩივრება ყოველწლიურად ხდება სასამართლოს წინაშე, გაცილებით მაღალია)“; კორეა წელიწადში 1-დან 3 შემთხვევას აფიქსირებს ნოტარიუსების წინააღმდეგ, თუ შევადარებთ 50 შემთხვევას იურისტების წინააღმდეგ და 100-დან 150 შემთხვევას რეალტორების წინააღმდეგ; კოსოვოს დღემდე არ დაუფიქსირებია რაიმე ნოტარიუსების წინააღმდეგ დაწყებული რაიმე სამართალწარმოება; ლიტვა იუწყება ერთ შემთხვევას ნოტარიუსის წინააღმდეგ, ყველა ერთად აღებული წლის განმავლობაში.

მოქალაქეთა უფლებების დაცვისა და საკონსტიტუციო საკითხების ევროპარლამენტის პოლიტიკის დეპარტამენტის დაკვეთით ჩატარებული კვლევა, მიუხედავად იმისა რომ ხშირად ნოტარიუსის მიმართ კრიტიკულია, ციტირებს ორ ავტორს (პ. სპარკსის ევროკავშირის კვლევა), რომელთაგან ერთი ადასტურებს, რომ ათასიდან მხოლოდ ერთი ავთენტური დოკუმენტი ექვემდებარება სასამართლო დავას გერმანიაში, ხოლო მეორე ირწმუნება, რომ 2003 წელს საფრანგეთის 4.5 მილიონი ავთენტური აქტიდან მხოლოდ 4,000

აქტის შემთხვევაში გამოითქვა დაუდევრობასთან დაკავშირებული პრეტენზია ნოტარიუსების წინააღმდეგ.

აღნიშნული ციფრების სარწმუნოების გათვალისწინებით, ეფექტური მართლმსაჯულების ევროპული კომისია (CEPEJ) არ აზვიადებს, როდესაც გამოაქვს დასკვნა, რომ „ნოტარიუსის პრევენციული ფილტრი იცავს სასამართლოებს დამატებითი დატვირთვისგან.“

და კვლავ, არსებული სურათი ძალზედ განსხვავებულია აშშ-ში. ანგარიში აშშ-ს ადვოკატთა ასოციაციის (ABA) მიერ 2004 წლიდან 2007 წლამდე პერიოდისთვის შეგროვებული მონაცემების შესახებ ცხადყოფს „დრამატულ მატებას გამყიდველების და აგენტების მიერ მყიდველების წინააღმდეგ, მყიდველის მიერ გამყიდველებისა და აგენტების წინააღმდეგ, ბროკერების მიერ საკუთრების უფლებისა და იპოთეკური კომპანიების წინააღმდეგ და იურისტების მიერ იურისტების წინააღმდეგაც კი წარმოდგენილ საჩივრებში“ და გასცემს რეკომენდაციას, რომ მყიდველები უნდა იყვნენ მოწადინებულნი, მიმართონ პროფესიონალებს იმისთვის, რომ მოიძიონ პირი, ვისთან ერთადაც თავს დაცულად იგრძნობენ [...], რომელიც სათანადო სიფრთხილით მოეკიდება თქვენს ინტერესებს, ნაბიჯ-ნაბიჯ გაივლის პროცესს თქვენთან ერთად და გაცნობებთ, თუ რა ესაჭიროება თქვენგან აღნიშნულ პროცესში.“

აშშ-ს ადვოკატთა ასოციაციის (ABA) კვლევის შემდგომი 2012-2015 წლების კვლევა „პრევენციული მოვალეობების დარღვევებთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრების შესახებ“ (*“Profile of Legal Malpractice Claims”*) ჩატარებული ადვოკატთა პროფესიული მოვალეობების მუდმივმოქმედი კომიტეტის (Standing Committee on Lawyers’ Professional Liability) მიერ კიდევ უფრო განამტკიცებს წინა დასკვნებს და ცხადყოფს, რომ 2008 წლის სუბსტანდარტული კრიზისის და რეცესიის შედეგად უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჩივრების რაოდენობა შემცირდა, თუმცა 2015 წელს მაინც მიაღწია 14,33%-ს. 2012 - 2015 წლებისთვის, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საჩივრები შეადგენდნენ იურისტების წინააღმდეგ წარდგენილი საჩივრების საერთო რაოდენობის 14.89%-ს, რაც შეესაბამება სულ 6,577 შემთხვევას ჯამში 44,185 შემთხვევიდან. ეს არის პროფესიული მოვალეობების დარღვევის ქმედებებთან დაკავშირებით გამოთქმული საჩივრების მეორე ყველაზე მნიშვნელოვანი კატეგორია, ფიზიკურ დაზიანებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრების შემდეგ. უძრავი ქონების შესახებ კანონი „მოიცავს სამართლებრივ საქმიანობას, რომელიც უკავშირდება უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების ყველა ასპექტს, მათ შორის და არა მხოლოდ უძრავი ქონების გადაცემას, საკუთრების უფლების მოძიებას და ქონების გადაცემას...“. „ყველა დაფიქსირებული შეცდომის 32.66% უკავშირდება დოკუმენტების მომზადებას, შედგენასა და გადაცემას“. კომენტატორი განმარტავს, რომ „აღნიშნული შეცდომები არ უკავშირდება შუამდგომლობების ან სასამართლო დავების საკითხებს. ამის საპირისპიროდ, საჩივრები ეხება ხელშეკრულებების, იჯარების, აქტების, ანდერძებისა და მინდობილობების მომზადებას. კვლევის მონაწილეებმა გამოთქვეს მათი შეშფოთება, რომ იურისტები არ აწარმოებენ თავიანთი კლიენტების გადაწყვეტილებების წერილობითი ფორმით ჩაწერას და უფრო მეტ ყურადღებას უთმობენ ხელშეკრულებების, ანდერძებისა და მინდობილობების პროექტების შედგენას, რათა მოგვიანებით თავიდან აიცილონ დავები აღნიშნული დოკუმენტების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით.“

კომენტარები იკითხება პრევენციული მართლმსაჯულებისა და ნოტარიუსების პროფესიონალიზმის სასარგებლოდ.

სანოტარო წესით დამოწმებული საკუთრების უფლების დამადასტურებელ აქტებთან დაკავშირებით დაწყებული დავების 0.1 პროცენტზე ნაკლები იწვევს სასამართლო გადაწყვეტილებას ნოტარიუსის წინააღმდეგ, ბოლო პერიოდში აშშ-ში იპოთეკური კრიზისის დროს და მომდევნო წლებში, უკანონო ქმედებებთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრები აშშ-ს იურისტთა წინააღმდეგ აღემატებოდა 40 პროცენტს. ყველა დაფიქსირებული შეცდომის დაახლოებით 32.66 პროცენტი დოკუმენტების მომზადებას, შედგენასა და გადაცემას ეხებოდა.

ჩვენ უკვე ვიხილეთ, თუ როგორ და რა ფასად ცდილობენ საკუთრების უფლების სადაზღვევო კომპანიები აანაზღაურონ დეფექტური საკუთრების უფლების დამადასტურებელი აქტებით გამოწვეული ზარალი და ზიანი. ეჭვგარეშეა, რომ ნოტარიუსის მიერ ავთენტური აქტების მეშვეობით კანონიერი საკუთრების უფლების კონტროლი აუცილებლად უფრო ეფექტური უნდა იყოს, ვიდრე ასეთი კონტროლის არარსებობა და ეს აისახება ციფრებში. მოდით, კიდევ ერთხელ აღვნიშნოთ, რომ ხარჯი არის არა მხოლოდ იგივე, არამედ შეიძლება იმაზე ნაკლებიც კი იყოს, ვიდრე „თვითშემოქმედების“ შემთხვევაში უძრავი ქონების საკუთრების გადაცემისას.

6. სამოქალაქო სამართლის ნოტარიუსი ამცირებს მოლაპარაკებებისთვის საჭირო დროს

როგორც უკვე განვმარტეთ მოცემული სტატიის ძირითად ნაწილში, სისტემები, რომლებშიც საკუთრების უფლების დამადასტურებელი აქტების სამართლებრივი ძალა წინასწარ არის გარანტირებული ავთენტური აქტით - რისთვისაც ნოტარიუსი ახდენს სამართლებრივი ძალის როგორც ფორმალურ, ისე მატერიალურ შემოწმებას, კერძოდ, დოკუმენტის ფორმის და შინაარსის შემოწმებას - იძლევა ქონების და იურიდიულ პირთა რეესტრების შექმნის შესაძლებლობას მათი ნამდვილობის პრეზუმფციის საფუძველზე და სთავაზობს სრულ დაცვას იმ მესამე პირებს, რომლებიც მიმართავენ მათ კონსულტაციისთვის ან აპირებენ ქონების შეძენას იმ პირისაგან, რომელიც რეესტრირებულია კანონიერი მესაკუთრის სახით. იმ სისტემებშიც კი, რომლებშიც რეესტრი არ იცავს მყიდველს, თუ ადრე დასახელებული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი აქტი აღმოჩნდა დეფექტის მქონე, როგორც მაგალითად საფრანგეთის შემთხვევაში, ნოტარიუსი ახდენს ჯაჭვის ყოველი რგოლის იურიდიულ შემოწმებას, რათა უზრუნველყოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი რეესტრირებული აქტების მაქსიმალური საიმედოობა. ავთენტური აქტის არსებობა საჯარო რეესტრაციასთან კომბინაციაში უფრო სწრაფს და მარტივს ხდის ჯაჭვში საკუთრების უფლების დამადასტურებელი წინა აქტების ნამდვილობის შემოწმებას, ან *საკუთრების უფლების მოძიებას*, რაც შენელებულია საერთო სამართლის სისტემების პირობებში.

ავთენტური აქტის გაუმჯობესებამ ქონების და საკადასტრო რეესტრების კომპიუტერიზაციის გზით, შეიძლება მნიშვნელოვნად აამაღლოს მათი ეფექტურობა. სწორედ მსგავს შემთხვევას ჰქონდა ადგილი ნიდერლანდებში KikAkte სისტემის

დანერგვით. ნოტარიუსი ამოწმებს შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებულ ნახაზებს, უფლებებსა და დატვირთვებს კადასტრში - ქონების რეესტრსა და საკადასტრო რეესტრში - ადგენს აქტის პროექტს, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები და ნოტარიუსი, და გადასცემს სრულ დეტალურ ციფრულ ასლს კადასტრს, რომელიც ავტომატურად ახდენს ქონების რეგისტრაციას. „Doing Business“-ის 2019 წლის ანგარიშის თანახმად, სრულ პროცესს საშუალოდ სჭირდება 2.5 დღე. იმავე ანგარიშში ნათქვამია, რომ გადაცემას გაერთიანებულ სამეფოში სჭირდება 21.5 დღე, ლოს-ანჯელესში - 20 დღე, ხოლო ნიუ-იორკში - 12 დღე - და ერთი დიდი სხვაობით: რეესტრი ლოს-ანჯელესსა და ნიუ-იორკში აქვეყნებს მხოლოდ გადასაცემი დოკუმენტის ან დატვირთვის არსებობას, ყოველგვარი გარანტიის გარეშე, რაც საჭიროს ხდის ხელშემკვრელი მხარეებისთვის, გააფორმონ საკუთრების უფლების დაზღვევის ხელშეკრულება, რაც უზრუნველყოფს მათთვის ფინანსური ზიანის ანაზღაურებას ნაკლის შემცველი გადაცემის ან საკუთრების უფლების ნაკლის შემთხვევაში. მოკლედ რომ ვთქვათ, საერთო სამართლის სისტემას სჭირდება უფრო მეტი დრო, უფრო ხარჯიანია და ნაკლებ უსაფრთხო.

7. სანოტარო სამსახური ასრულებს უამრავ სხვა ფუნქციას, რაც ემსახურება ნაკლებად უზრუნველყოფილი საზოგადოების სოციალურ მოთხოვნილებებს

მიუხედავად იმის აღიარებისა, რომ ჯვარედინი სუბსიდირების პოლიტიკის მართვა უნდა მოხდეს ჯეროვანი წინდახედულებით და სიფრთხილით, იგი გარდაუვალია გარკვეული საჯარო სერვისების მისაწოდებლად, რომლებიც მოწოდებულია იყოს უნივერსალური და ხელმისაწვდომი თითოეული მოქალაქისთვის, განურჩევლად მათი ფინანსური მდგომარეობისა ან გეოგრაფიული ადგილმდებარეობისა. აღნიშნული სერვისების საგამონაკლისო შინაარსის გათვალისწინებით, საჯარო კონტროლი უნდა განხორციელდეს ნებისმიერ პირზე, რომელიც უზრუნველყოფს ჯვარედინ სუბსიდირებულ მომსახურებას, თუმცა აღნიშნული ხელს არ უშლის მათ, სწორი მენეჯმენტის პირობებში, იყვნენ სოციალური სარგებლიანობის მომტანი.

ეს სწორედ ასეა, რაც ითვალისწინებს სახელმწიფო ხელისუფლების მიერ სანოტარო საზღაურების ტარიფების განსაზღვრას - თუმცა ამგვარი შემთხვევა არ გვხვდება ლათინური ნოტარიატის საერთაშორისო კავშირის (UINL) ყველა წევრ ქვეყანაში - რაც საშუალებას აძლევს მთავრობას, დააფინანსოს სახელმწიფო პოლიტიკა ნოტარიუსების მეშვეობით. მაგალითისათვის, ქონებაზე საკუთრების უფლების დადგენა, საზოგადოებრივ საცხოვრებელთან (Public Housing) წვდომის ხელშეწყობა, მიწის გაერთიანებისა და მიწის ნაკვეთების ხელახალი დაყოფის პროგრამები, მედიაციის ცალკეული ფორმები ან უდავო სამართალწარმოების საკითხები შეიძლება დაკისრებულ იქნას ნოტარიუსებზე იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ ნოტარიუსის მიერ შესრულებული ყველა სამუშაო და მისი დაფინანსება გარანტირებულია კონკრეტული ტარიფების დაწესებით, რაც მთელიპროცესს ხელმისაწვდომს ხდის. ადეკვატურად სტრუქტურირებული სატარიფო სისტემა ასევე საშუალებას აძლევს

სანოტარო მომსახურებებს, დაფარონ შესაბამისი ქვეყნის მთლიანი ტერიტორია, ხელმისაწვდომი გახადონ მომსახურება ყველა მოქალაქისთვის მათი საცხოვრებელი ადგილის მიუხედავად.

ყოველივე აღნიშნულის შედეგი მდგომარეობს იმაში, რომ საზოგადოების ნაკლებად მდიდარ ნაწილს ასევე შეუძლია, მიიღოს ნოტარიატის მიერ გაწეული გარკვეული მომსახურება, ისე რომ ყველა მოქალაქეს ჰქონდეს გარანტირებული უნივერსალური მომსახურება ფინანსური შესაძლებლობებისა და გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის მიუხედავად.

დასკვნები:

- სისტემებში, რომლებიც იყენებენ რეესტრებს, როგორც ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯაროობის საშუალებას, ავთენტური აქტის არსებობა ქმნის საკუთრების უფლების უწყვეტ ჯაჭვს ნოტარიუსის მიერ განხორციელებული საკუთრების უფლების ფორმალური და მატერიალური სამართლებრივი კონტროლის წყალობით. Grundbuch-ზე დაფუძნებულ სისტემებში, ქონებაზე საკუთრების უფლების განცხადება საჯარო რეესტრში ემყარება სანოტარო ავთენტური აქტის სპეციფიკურ მახასიათებლებს. ორივე შემთხვევაში, ავთენტური აქტის ვირტუალურ შედეგს წარმოადგენს ის, რაც ჩვენთვის ცნობილია საკუთრების პრევენციული იურიდიული სარწმუნოობის (preventive legal certainty of title) პრინციპის სახით.
- აღნიშნული ჯაჭვები შესაძლებელს ხდის ქონების რეესტრების შექმნას, რომელიც სრულად დაიცავს ყველა მყიდველ მესამე მხარეს.
- ანალოგიური მოსაზრება ვრცელდება კომპანიების რეესტრებზეც.
- ავთენტური აქტით გარანტირებული საკუთრების უფლების სარწმუნოობა პუბლიკაციის შესაბამის სისტემასთან ერთობლივად, რეესტრების მეშვეობით, ამცირებს იურიდიულ დავებს და ხსნის საკუთრების უფლების დაზღვევაზე დაფუძნებული კომპენსაციის სისტემების აუცილებლობას.
- ავთენტურ აქტზე დამყარებული რეესტრების საიმედოობის მაღალი ხარისხი, რაც დაკავშირებულია კომპიუტერიზებულ საძიებო და სარეგისტრაციო სისტემებთან, ამცირებს გარიგებისთვის საჭირო დროსა და ხარჯებს. მაგალითის სახით აღებულ ერთ-ერთ სისტემას წარმოადგენს ჰოლანდიური KikAkte სისტემა, რომელიც აკავშირებს კადასტრს/რეესტრს ნოტარიუსებთან და უზრუნველყოფს მყიდველების სრულ დარწმუნებას, ამავდროულად ამცირებს უძრავი ქონების გადაცემის დროს საშუალოდ 2.5 დღემდე;
- ნოტარიუსის მიუკერძოებლობის ვალდებულება, გამომდინარე საჯარო თანამდებობის პირის ან დელეგირებული საჯარო ფუნქციის განმახორციელებელი პირის სტატუსიდან, მკაცრი ზედამხედველობის გათვალისწინებით, შესაძლებელს

ხდის ერთი გარიგებისთვის ორი კერძო პროფესიონალის ჩართვის ხარჯის შემცირებას, როდესაც ერთი პროფესიონალი მოქმედებს მყიდველისათვის, ხოლო მეორე - გამყიდველისთვის.

- ავთენტური აქტის ზემოაღნიშნული უპირატესობები არ წარმოშობს უფრო მაღალ ხარჯს; მართლაც, სხვა სისტემებთან შედარება საპირისპიროზე მეტყველებს.
- ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ ავთენტურ აქტზე დაფუძნებულ წინასწარი იურიდიული სარწმუნოების სისტემებს გააჩნია უპირატესობა საერთო სამართლის ტიპიურ სისტემებთან შედარებით, რომლებიც სთავაზობენ ანაზღაურებას საკუთრების უფლების დაზღვევის საფუძველზე. აღნიშნული სისტემების კიდევ უფრო მეტი ნაკლოვანება მდგომარეობს იმაში, რომ ისინი არა მხოლოდ ვერ უზრუნველყოფენ საკუთრების უფლების სარწმუნოებას, არამედ ზრდიან დავების რაოდენობას და სოციალურ ხარჯებს.
- ახალი ინსტიტუციური ეკონომიკის (New Institutional Economics) პრინციპების საფუძველზე, ავთენტურ აქტზე დაფუძნებული წინასწარი იურიდიული სარწმუნოების სისტემები უნდა წახალისდნენ, რათა პრევენცია მოახდინონ და თავიდან აიცილონ სასამართლო პროცესები და დავები, უზრუნველყონ სოციალური მშვიდობა, უნივერსალური სამართლებრივი გარანტიები, ეფექტურობა და ეკონომიკური განვითარება.

დანართი I

2007 წელს კ. მიურეიმ შეადარა ხარჯები ოთხი სამოქალაქო სამართლისა და სამი საერთო სამართლის მქონე სახელმწიფოში. ჩვენ წარმოგიდგენთ მის დასკვნებს 100,000 ევროს (მიწის ნაკვეთი) და 250,000 ევროს (მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობასთან ერთად) ოდენობის ღირებულებების უძრავი ქონების გადაცემის ხარჯებთან დაკავშირებით.

ესტონეთში გადაცემის ხარჯი პირველ სცენარში იყო (100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი): 4,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 379 ევრო - ნოტარიუსის საზღაური და 110 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, ნოტარიუსის მთლიანი საზღაური შეადგენდა ხარჯების სრული ოდენობის 8.43%-ს და ნასყიდობის ფასის - 0.38%-ს, მაშინ როდესაც ბროკერის საზღაურმა შეადგინა მთლიანი ხარჯის 89.12%. მეორე სცენარის შემთხვევაში (250,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი), გადაცემის ხარჯი იყო: 10,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 922 ევრო - ნოტარიუსის საზღაური და 294 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, ნოტარიუსის სრული საზღაური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 8.22%-ს და ნასყიდობის ფასის - 0.37%-ს, ხოლო ბროკერის საფასურმა შეადგინა მთლიანი ხარჯის 90.16%.

საფრანგეთში გადაცემის ხარჯი პირველ სცენარში იყო (100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი) 6,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 1,154 ევრო - სანოტარო

საზღაურს დამატებული 200 ევრო მისი ზედნადები ხარჯები, ანუ ჯამში 1,354 ევრო - სანოტარო წესით საკუთრების გადაცემის შემთხვევაში, 5,090 ევრო - გადაცემის გადასახადი და 100 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, ნოტარიუსის სრული საზღაური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 10.79%-ს და ნასყიდობის ფასის 1.35%-ს, ხოლო ბროკერის საფასური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 47.83%-ს. მეორე სცენარის შემთხვევაში (250,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი) გადაცემის ხარჯი იყო: 15,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 2,391 ევრო - სანოტარო საზღაურს დამატებული 300 ევრო მისი ზედნადები ხარჯების, ანუ საერთო ჯამში, 2,691 ევრო - სანოტარო წესით საკუთრების გადაცემის შემთხვევაში, 12,725 ევრო - გადაცემის გადასახადი და 250 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, ნოტარიუსის საერთო მოსაკრებელი შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 8.78%-ს და ნასყიდობის ღირებულების პროცენტული მაჩვენებლის - 1.08%-ს, ხოლო ბროკერის საფასური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 48.91%-ს.

გერმანიაში გადაცემის ხარჯი პირველ სცენარში (100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი) იყო: 4,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 454 ევრო - სანოტარო საზღაური, პლუს 105 ევრო - კანონიერ ძალაში შესვლისთვის, ანუ 559 ევრო - სანოტარო წესით საკუთრების გადაცემის შემთხვევაში, 3,500 ევრო - გადაცემის გადასახადი და 311 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, ნოტარიუსის საერთო მოსაკრებელი შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 6.68%-ს და ნასყიდობის ღირებულების 0.56%-ს (0.45% კანონიერ ძალაში შესვლის ხარჯის გარეშე), ხოლო ბროკერის საფასური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 47.79%-ს. მეორე სცენარის შემთხვევაში (250,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი), გადაცემის ხარჯი იყო: 10,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 904 ევრო - სანოტარო წესით საკუთრების გადაცემის საზღაურს დამატებული 205 ევრო კანონიერ ძალაში შევლის საზღაური, ანუ ჯამში 1,109 ევრო - სანოტარო წესით საკუთრების გადაცემის საზღაური, 8,750 ევრო - გადაცემის გადასახადი და 648 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, ნოტარიუსის საერთო საზღაური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 5.41%-ს და ნასყიდობის ღირებულების პროცენტული მაჩვენებლის 0.44%-ს (კანონიერ ძალაში შესვლის ხარჯების გარეშე 0.36%), ხოლო ბროკერის საფასური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 48.76%-ს.

ინგლისსა და უელსში გადაცემის ხარჯები პირველ სცენარში (100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი) იყო: 2,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 304 ევრო - მოძების საზღაური, 608 ევრო - მყიდველის იურისტის საზღაური, 571 ევრო - გამყიდველის იურისტის საზღაური, ანუ 1,483 ევრო საკუთრების უფლების გადაცემის მოსაკრებელი ჯამში, 0 ევრო - გადაცემის გადასახადი, 441 ევრო - შემოწმების მოსაკრებელი და 88 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, საკუთრების გადაცემის საერთო ხარჯი შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 36.98%-ს და ნასყიდობის ფასის 1.48%-ს, ხოლო ბროკერის საფასური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 49.84%-ს. მეორე სცენარის შემთხვევაში (250,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი) გადაცემის ხარჯი იყო: 5,000

ევრო - რეალტორის საზღაური, 304 ევრო - მოძიების საფასური, 676 ევრო - მყიდველის იურისტის საზღაური, 635 ევრო - გამყიდველის იურისტის საზღაური, 1.614 ევრო - საკუთრების გადაცემის საზღაური ჯამში, 2499 ევრო - გადაცემის გადასახადი, 514 ევრო - შემოწმების საფასური და 220 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, საკუთრების გადაცემის საერთო ხარჯი შეადგენს მთლიანი ხარჯის 16.39%-ს და ნასყიდობის ღირებულების - 0.65%-ს, ხოლო ბროკერის საზღაური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 50.77%-ს. ამასთან, როგორც ჩანს, მიუხედავად დიდი ბრიტანეთის გაერთიანებულ სამეფოში მოქმედი საკუთრების უფლების დაზღვევის ხარჯი, რაც სავარაუდოდ შეადგენდა 182 ევროს. ამ ხარჯის დამატების შემთხვევაში, რაც მიზანშეწონილია, ჩვენ მივიღებთ საკუთრების გადაცემის მთლიან ღირებულებას 1.665 ევროს ოდენობით, რაც შეადგენს ნასყიდობის ღირებულების 1.67%-ს 100,000 ევროს სცენარში, და 1,796 ევროს, რაც შეადგენს 0,72%-ს 250.000 ევროს სცენარში.

აშშ-ში (შტატის ჩრდილოეთი ნაწილი - ნიუ-იორკი) გადაცემის ხარჯი პირველ სცენარში (100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი) იყო: 6,000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 467 ევრო - მფლობელის საკუთრების უფლების დაზღვევა, 342 ევრო - მყიდველის იურისტის საზღაური, 419 ევრო - გამყიდველის იურისტის საზღაური, ანუ ჯამში 1.228 ევრო - საკუთრების გადაცემის საზღაური, 304 ევრო - გადაცემის გადასახადი, 190 ევრო - შეფასების საზღაური და 27 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, საკუთრების უფლების გადაცემის საერთო ხარჯი შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 15.85%-ს და ნასყიდობის ღირებულების 1.23%-ს, ხოლო ბროკერის საზღაური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 77,42%-ს. მეორე სცენარის შემთხვევაში (250.000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასი), გადაცემის ხარჯი იყო: 15000 ევრო - რეალტორის საზღაური, 853 ევრო - საკუთრების დაზღვევა, 342 ევრო - მყიდველის იურისტის საზღაური, 419 ევრო - გამყიდველის იურისტის საზღაური, ანუ საერთო ჯამში 1.614 ევრო - საკუთრების უფლების გადაცემის საზღაური, 761 ევრო - გადაცემის გადასახადი, 228 ევრო - შეფასების საფასური და 27 ევრო - რეგისტრაციის საფასური. პროცენტულად, საკუთრების უფლების გადაცემის საერთო ხარჯი შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 9.15%-ს და ნასყიდობის ღირებულების პროცენტული მაჩვენებლის 0.65%-ს, ხოლო ბროკერის საზღაური შეადგენდა მთლიანი ხარჯის 85.05%-ს.

ციფრები თავად მეტყველებენ: სამ იურისდიქციაში, რომლებიც პრაქტიკულად ახდენენ ავთენტიფიკაციას, ანუ ესტონეთში, საფრანგეთსა და გერმანიაში, 100,000 ევროიანი სცენარისთვის სანოტარო საზღაურებისა და ხარჯების პროცენტული მაჩვენებელი შეადგენდა 0.38%-ს, 1.35%-სა და 0.56%-ს, როგორც ნასყიდობის ფასის პროცენტი შესაბამისად, ხოლო იურისდიქციებში ავთენტიფიკაციის გარეშე, ანუ ინგლისსა და უელსში და აშშ-ში (შტატის ჩრდილოეთი ნაწილი - ნიუ-იორკი) საკუთრების უფლების გადაცემის საფასურის პროცენტული მაჩვენებელი შეადგენდა 1.67%-სა და 1.23%-ს, როგორც ნასყიდობის ღირებულების პროცენტი შესაბამისად. მათ უმრავლესობაში, სანოტარო სისტემები ეკონომიური თვალსაზრისით უფრო ეფექტური იყო, ვიდრე არა-სანოტარო სისტემები. 250,000 ევროიანი სცენარის

შემთხვევაში, სანოტარო საზღარებისა და ხარჯის პროცენტული მაჩვენებელი შეადგენდა 0.37%-ს, როგორც ნასყიდობის ღირებულების პროცენტული მაჩვენებელი ესტონეთის შემთხვევაში, 1.08% - საფრანგეთის შემთხვევაში და 0.44% - გერმანიის შემთხვევაში, ხოლო ინგლისისთვის და უელსისთვის აღნიშნული მაჩვენებელი შეადგენდა 0.72%-ს და აშშ-სთვის - 0.65%-ს (შტატის ჩრდილოეთი ნაწილი - ნიუ-იორკი). და მაინც, მათ უმრავლესობაში, სანოტარო სისტემები ეკონომიური თვალსაზრისით უფრო ეფექტური იყო, ვიდრე არა-სანოტარო სისტემები. ამასთან, გვინდა აღვნიშნოთ, რომ უფრო მაღალი ნასყიდობის ფასის არეალში, გაერთიანებულ სამეფოში ეკონომიკური ეფექტურობა უფრო მაღალია, ვიდრე სანოტარო სისტემებში, რადგან იურისტთა/უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადამცემ მოხელეთა საზღაური არ იზრდება ნასყიდობის ღირებულების პროპორციულად. მიუხედავად ამტკიცებს, რომ „მსხვილი ტრანზაქციების შემთხვევაში, გაერთიანებულ სამეფოში უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემის მოსაკრებლები არის ყველაზე დაბალი განხილულ იურისდიქციებს შორის“.

ცხადია, რომ მიურეის მიერ წარმოდგენილი თანხები და რიცხვები გაერთიანებული სამეფოსა და აშშ-ს შემთხვევაში არ შეიძლება დაეყრდნოს ტარიფებს, სხვა სანოტარო სისტემების უმრავლესობისგან განსხვავებით. ამასთან, არსებობს უამრავი მიზეზი იმისათვის, რომ ვივარაუდოდთ, რომ ისინი მართლაც ასახავს ბაზრის რეალობას. მიურეის მიერ 2006 წელს წარმოდგენილი დასკვნები გაერთიანებული სამეფოსთვის ეფუძნებოდა წარმომადგენლობით კვლევას, რომელშიც გამოკითხული იქნა უძრავის ქონების გადაცემაზე პასუხისმგებელი 11,000 პროფესიონალი, ხოლო ნიუ-იორკის ჩრდილო ნაწილის ბაზართან დაკავშირებული დასკვნები მან დააფუძნა ზუსტ ინფორმაციას, საიდანაც მან მიიღო საშუალო მაჩვენებლები. გარდა ამისა, გაერთიანებულ სამეფოსთან დაკავშირებული მისი შედეგები იქნა გაზიარებული და არ არის ეჭვქვეშ დაყენებული სხვა კვლევით, რომელიც მიზნად დაისახავდა ინგლისის ხარჯების ეფექტურობის ნათელი სურათის შექმნას.

კითხვარში, ჩვენ ნოტარიატებიდან გამოვითხოვეთ უძრავის ქონების გადაცემის საზღაურები და ხარჯები 2016 წლის მდგომარეობით. 2007 წლიდან შეინიშნება აშკარა წინსვლა.

ვთვლით, რომ ანალოგიურ წინსვლას ადგილი ჰქონდა არა-სანოტარო სისტემებშიც, თუმცა ვერ შევძელით ციფრების საშუალებით აღნიშნული ვარაუდის გადამოწმება. ამასთან, ჩვენ დარწმუნებულები ვართ, რომ გაერთიანებულ სამეფოსა და ამერიკის შეერთებულ შტატებში (შტატის ჩრდილოეთი ნაწილი - ნიუ-იორკი) საზღაურებსა და ხარჯებთან დაკავშირებით გამოთქმული ვარაუდი მნიშვნელოვნად არ შეცვლილა: ორივე კვლევის ავტორებმა, რომლებიც ჩვენ აქ გამოვიყენეთ, შეინარჩუნეს თავიანთი ციფრები მოგვიანებით გამოქვეყნებულ სტატიებში, სპარკსმა და სხვებმა „საცხოვრებელი ფართის ტრანსსასაზღვრო შეძენის კვლევაში“ 2016108, და მიურეიმ - 2010 წელს გამოქვეყნებულ წიგნში, შტურნერის თანაავტორობით. ცხადია, რომ მიურეიმ და შტურნერმა გამოსახეს თანხები მხოლოდ ადგილობრივ ვალუტაში, რაც

შეიძლება გარკვეულწილად უფრო მიზანშეწონილი იყოს, მაგრამ ზოგადად ართულებს შედარებებს, თუმცა ჩვენი მიზნების ყველაზე აქტუალური პუნქტი არ შეცვლილა: უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემის ხარჯის პროცენტული მაჩვენებლები, როგორც მთლიანი ნასყიდობის ფასის ნაწილი. აღმოვჩნდით რა სირთულის წინაშე ზუსტი საზღაურების და ხარჯის კვლევისას, ჩვენ გადავწყვიტეთ საორიენტაციოდ აგველო გაერთიანებული სამეფოს და აშშ -ს ციფრები და თანხები, რომლებიც შეგროვდა 2006 წელს, რათა შეგვექმნა გარკვეული წარმოდგენა იმ ფაქტზე, რომ შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს წინსვლას.

ჩვენ ვიწყებთ ჩვენს დოკუმენტაციას სამოქალაქო სამართლის იმ სამი ქვეყნით, რომლებიც ასევე გაშუქებული იყო მიურეის და მიურეის და შტურნერის მიერ.

2016 წლისთვის, **ესტონეთმა** განაცხადა, რომ სანოტარო საზღაური შეადგენს დაახლოებით 400 ევროს, ხოლო რეგისტრაციის საფასური - დაახლოებით 110 ევროს 100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასის შემთხვევაში, სანოტარო სანოტარო საზღაური - დაახლოებით 1,000 ევროს, ხოლო რეგისტრაციის საფასური - დაახლოებით 590 ევროს - 250,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასის შემთხვევაში, რაც შეესაბამება სანოტარო საზღაურების ზრდას 0.38%-დან 0.4%-მდე და 0.37%-დან 0.4%-მდე, შესაბამისად. მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფასური სტაბილურია 100,000 ევროიანი სცენარის შემთხვევაში, ისინი გაორმაგდა 250,000 ევროიანი სცენარის შემთხვევაში.

2016 წლისთვის, **საფრანგეთმა** განაცხადა, რომ სანოტარო საზღაური შეადგენს 2,069 ევროს, ხოლონ დამატებით ხარჯი - 400 ევროს, სარეგისტრაციო მოსაკრებლების ჩათვლით, 100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასის შემთხვევაში, სანოტარო საზღაური - 3,290 ევროს და დამატებითი ხარჯი - 400 ევროს, სარეგისტრაციო მოსაკრებლის ჩათვლით 250,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასის შემთხვევაში. პროცენტულად, სანოტარო საზღაური ახლა შეადგენს 2.07%-ს 100,000 ევროიანი სცენარისთვის და 1.32%-ს 250,000 ევროიანი სცენარისთვის, ხოლო სარეგისტრაციო მოსაკრებელი - 0.4%-ს და 0.16%-ს შესაბამისად.

2016 წლისთვის, **გერმანიამ** განაცხადა, რომ სანოტარო საზღაური შეადგენს 546 ევროს, ხოლო სარეგისტრაციო მოსაკრებელი - 273 ევროს, 100,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასის შემთხვევაში, სანოტარო საზღაური - 1,070 ევროს, ხოლო სარეგისტრაციო მოსაკრებელი - 535 ევროს - 250,000 ევროს ოდენობის ნასყიდობის ფასის შემთხვევაში. პროცენტულად, სანოტარო საზღაურის ნაწილი, როგორც ნასყიდობის ღირებულების პროცენტი, გაიზარდა 0.45%-დან 0.55% -მდე 100,000 ევროიანი სცენარის შემთხვევაში, ხოლო 0.36%-დან 0.42%-მდე - 250,000 ევროიანი სცენარის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო მოსაკრებლების პროცენტული მაჩვენებელი შეადგენს 0.27%-ს 100,000 ევროიანი სცენარის შემთხვევაში და 0.21%-ს - 250,000 ევროიანი სცენარის შემთხვევაში.

საერთო ჯამში, როდესაც დღესდღეობით ვადარებთ უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემის მოსაკრებელსა და ხარჯს მიურეის მიერ გაშუქებულ ხუთ იურისდიქციაში, შეგვიძლია განვაცხადოთ, რომ ხარჯის ეფექტურობა ესტონეთსა და გერმანიაში კვლავ უფრო მაღალია დიდი ბრიტანეთის გაერთიანებულ სამეფოსთან და აშშ-ს ჩრდილოეთ ნაწილთან - ნიუ-იორკთან შედარებით, მაგრამ უფრო დაბალია საფრანგეთში. რაც შეეხება საფრანგეთს, 'ორმაგი საბჭოს' კვლევაში (Study of 'Dual Conseil') განმარტებულია, რომ საფრანგეთის გამონაკლისი განპირობებულია დამატებითი სერვისების ხარჯით, როგორცაა გადასახადების შეგროვება და დოკუმენტების არქივირება, რაზეც პასუხისმგებლობას კისრულობს საფრანგეთის ნოტარიუსი

..... მიურეიმ და შტურნერმა დაასკვნეს, რომ „შესაძლებელია დარწმუნებით ითქვას, რომ CNUC-ს კვლევამ აჩვენა, რომ არ არსებობს ხარჯის აშკარა უშუალო სარგებელი, რომელიც თან ახლავს რაიმე კონკრეტულ სისტემას. მაგალითად, საშუალო ღირებულების გარიგებების მიხედვით, ყველაზე დაბალი საოპერაციო ხარჯის მქონე ქვეყნებს წარმოადგენდნენ ესტონეთისა და გერმანიის სანოტარო იურისდიქციები. ინგლისში, საფრანგეთსა და აშშ-ში აღინიშნებოდნენ, როგორც უფრო მაღალი ხარჯის იურისდიქციები. აღმოჩნდა, რომ არა-სანოტარო იურისდიქციებს აღენიშნებათ უფრო დაბალი საოპერაციო ხარჯი, უფრო მაღალი ღირებულების გარიგებების გათვალისწინებით. [...] სანოტარო სისტემას შეიძლება ჰქონდეს ძალიან დაბალი ან ძალიან მაღალი ხარჯი, რაც დამოკიდებულია ინდივიდუალურ სისტემაზე, აგრეთვე გარიგების სპეციფიკურ გარემოებებზე. [...] არსებობს უშუალო ხარჯის მსგავსი ცვალებადობა არა-სანოტარო ქვეყნებში. აღმოჩნდა, რომ ინგლისი წარმოადგენდა შედარებით მაღალი ხარჯის მქონე იურისდიქციას, განსაკუთრებით დაბალი ღირებულების გარიგებებისთვის. მენის შტატში (State of Maine), რომელიც ასევე წარმოადგენდა საერთო სამართლის იურისდიქციას, მონაწილეებისთვის გარიგების ხარჯი 30%-ით დაბალი იყო, ვიდრე ინგლისში შესაბამისი ღირებულების გარიგებების შემთხვევაში, საკუთრების დაზღვევის ხარჯის ჩათვლითაც კი“.