



ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო
უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი
სამართლის სადოქტორო საგანმანათლებლო პროგრამა

კახა ფალავანდიშვილი

საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები უძრავ
ნივთებზე

სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

წარმოდგენილი დისერტაცია

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: პროფესორი ბესარიონ ზოიძე

თბილისი 2024

აბსტრაქტი

საკუთრების უფლების წარმოშობის სფუძვლები უძრავ ნივთებზე
კახა ფალავანდიშვილი

სადისერტაციო ნაშრომის აბსტრაქტი

სადისერტაციო თემა შეეხება საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლებს უძრავ ნივთებზე. უძრავ ნივთებს მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავთ ქონებრივ ბრუნვაში. ამ გარემოების გათვალისწინებით, სამართალი განსაკუთრებულ ყურადღებას უთმობს მასზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლებს. სამართლის მიზანია შექმნას ისეთი სამართლებრივი რეჟიმი, რომ უზრუნველყოფილი იქნას უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვა და აქედან გამომდინარე, დაიცვას ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესები.

ნაშრომში, პირველ ყოვლისა, განხილულია ნივთების კლასიფიკაციის წინაპირობები, უძრავი ნივთების სამართლებრივი ბუნება, მისი შინაარსი. უძრავი ნივთის შინაარსის განსაზღვრით გამოკვეთილი იქნა საკვლევი თემის მნიშვნელობა და აქტუალობა.

უძრავი ქონება სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი საქართველოში გახდა დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ. დღემდე მიმდინარეობს მიწის რეფორმა და მიწის ნაკვეთების პრივატიზაციის პროცესი. ანუ თანდათან ვითარდება და იზრდება ქვეყანაში უძრავი ნივთების ბრუნვა. ერთის მხრივ, აუცილებელია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განსახელმწიფოებრიობის პროცესი ხარვეზების გარეშე მოხდეს, ამავე დროს მნიშვნელოვანია არსებობდეს სათანადო სამართლებრივი უზრუნველყოფა მომავალში უსაფრთხო და სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვის დასამკვიდრებლად.

საქართველოში ჯერ კიდევ არ არის კონსესუსი იმასთან შესახებ, თუ რა არის უფრო მნიშვნელოვანი: მაქსიმალურად გამარტივდეს სამოქალაქო ბრუნვა, თუ მთავარია უზრუნველყოფილი იქნას ბრუნვის უსაფრთხოება. როგორც წესი, ერთი მიიღწევა მეორის ხარჯზე. ქართული გამოცდილება აჩვენებს ორივეს მიღწევა

ერთდროულად ვერ ხერხდება. ეს ჩანს სასამართლოებში არსებული დავების რაოდენობით და მათი შინაარსით.

ამ გამოწვევების გათვალისწინებით, სადისერტაციო თემა შეეხება მიწის უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონისმიერ საფუძვლებსა და გარიგებით გადაცემის პირობებს.

კვლევის მიზანია უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლების, საკუთრების უფლების გადაცემის პირობების კვლევა, არსებული პრობლემების იდენტიფიცირება და მათი მოგვარების საშუალებების გამოკვეთა.

ნაშრომი შედგება შესავლის, ხუთი თავისა და დასკვნისაგან.

პირველი თავში განხილულია უძრავი ნივთების სამართლებრივი ბუნება. ყურადღება იქნა გამახვილებული ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის წინაპირობებისა და მნიშვნელობის შესახებ. საკითხის უკეთ წარმოსაჩენად ქართულ სამართალთან ერთად, ნაჩვენებია საფრანგეთის, იტალიისა და გერმანიის სამოქალაქო კოდექსების მიდგომები. შევეცადეთ გვეჩვენებინა უძრავი ნივთის სოციალური მნიშვნელობა და აქედან გამომდინარე, მისი განსაკუთრებული რეგულირება, რომელიც გამოიხატება როგორც გარკვეულ შეზღუდვებში, ასევე საკუთრების გადაცემის წესში.

მეორე თავში განხილულია საკუთრების უფლების კანონისმიერი საფუძვლები. მათ შორის, გაანალიზებული იქნა საქართველოში არასასოფლო და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებისა და საცხოვრებელი ბინების საკუთრებაში გადაცემის პროცესი. აღნიშნული საკითხები მნიშვნელოვანია, რამდენადაც საქართველოს მოსახლეობის აბსოლუტურ უმრავლესობას შეეხო. მართალია, უკვე სამი ათეული წლის განმავლობაში პროცესი სხვადასხვა ფორმითა და ინტენსივობით გრძელდება, მაგრამ დღესაც ინარჩუნებს აქტუალობას. აღნიშნული დასტურდება სასამართლო დავების რაოდენობით. კვლევის მიზანია პრობლემების გამოკვეთა და მოგვარების გზების ძიება.

მესამე თავი შეეხება საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალურ საფუძვლებს, რომელიც გამომდინარეობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონიდან. ამ შემთხვევაში ინტერესის საგანია, საგამონაკლისო წესით სავალდებულო ფორმის დაუცველად დადებული

გარიგების საფუძველზე, საცხოვრებელი სადგომების შემქმნეები მესაკუთრედ ცნობის საკითხი, რომელიც გახდა საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობი საგანი.

მეოთხე თავი შეეხება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შექმნას. საკუთრების შექმნის ეს საფუძველი იშვიათად გვხდება პრაქტიკაში, თუცა როგორც საფუძველი არსებობს და მნიშვნელოვანი როლი აქვს კონკრეტული პრობლემის გადაჭრაში, რომლისგან დაზღვეული არასდროს ვართ.

მეხუთე თავში განხილულია უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობა გარიგების საფუძველზე. ეს საკითხი ერთ-ერთ მთავარი საკითხია. მასში განხილულია კერძო და საადგილმამულო წიგნის სისტემები, არის მსჯელობა საკუთრების გადასვლის პრინციპების შესახებ. გარდა ამისა, განხილულია დღეს არსებული გამოწვევები. იგულისხმება უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის შესახებ გარიგების ფორმა, სანოტარო ფორმის მნიშვნელობა, საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ასევე უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნის პირობები. ეს საკითხები განსაკუთრებით აქტუალურია ქართულ სამართალში, ვინაიდან 2007 წელს სამოქალაქო კოდექსში შეტანილი იქნა ცვლილებები, რამაც მნიშვნელოვნად გააუარესეს სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება. კვლევა აჩვენებს, რომ საჭიროა აღდგეს მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემქმნის დაცვის გარანტიებს შორის ბალანსი, გარიგების სავალდებულო სანოტარო ფორმისა და საჯარო რეესტრის საჩივრის რეგისტრაციის მექანიზმის აღდგენით.

ნაშრომში გამოყენებულია შედარებით-სამართლებრივი კვლევის, ასევე ისტორიული და ნორმატიული მეთოდები, იგი დაფუძნებულია ასევე ლოგიკური ანალიზის მეთოდზე. შედარებისთვის ძირითადად აღებულია გერმანული სამართალი.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ნივთი, რეესტრი, საკუთრების წარმოშობა

Abstract

The basis of origination of the right of ownership to immovable property

Kakha Phalavandishvili

Abstract of Dissertation

Dissertation topic covers the basis of origination of ownership right to immovable property. Real estate occupies an important place in property turnover. Considering this circumstance, the jurisprudence pays special attention to the grounds for the origination of the right of ownership to immovables. The purpose of the law is to create a legal regime ensuring safe civilian circulation and therefore protecting the interests of the circulation participants.

First of all, the thesis covers the prerequisites for the classification of things, the legal nature of immovable property, its content. By determining the content of the immovables, the importance and relevance of the research topic is highlighted.

Real estate became the object of a civil law-based trade in Georgia after the restoration of its independence. Land reform and the process of privatization of land plots are still ongoing. So, the turnover of real estate in the country is gradually developing and increasing. On the one hand, it is necessary to provide the process of denationalization of the state-owned land plots without any errors, at the same time, it is important to have the appropriate legal provision to establish a safe and fair civil turnover in the future.

In Georgia, there is still no consensus on what is more important: to simplify civilian turnover as much as possible, or to ensure security of turnover. Usually, the one is achieved at the expense of the other. Georgian experience shows that it is impossible to achieve both at the same time. This can be proved by the number of the pending litigations and their content.

Taking into account these challenges, the thesis topic covers the legal basis of the origination of ownership rights to land property and the conditions of transactional transfer.

The purpose of this study includes research of the basis of the origin of ownership rights to real estate, the conditions for the transfer of ownership rights, identification of the existing problems, and determination of the ways of their settlement.

The thesis consists of an introduction, five chapters and a conclusion.

The first chapter covers the legal nature of real estate. Attention was drawn to the prerequisites and importance of the division of things into immovable and movable ones. In order to present the issue clearly, the approaches of French, Italian and German civil codes are shown together with Georgian law. Also is shown the social importance of real estate and, therefore, its special regulation, which is expressed both in certain restrictions and in the rules of transfer of ownership.

The second chapter covers the legal basis of property rights. Among them, the process of transfer of ownership of non-agricultural and agricultural plots of land and residential apartments in Georgia is discussed. The mentioned issues are important to the absolute majority of the population of Georgia. Although, this process has been going on for three decades in different forms and intensity, but it still remains relevant. This is proved by the number of pending litigations. The purpose of this research includes identification of problems and search for the ways of their solution.

The third chapter deals with the special grounds for the origination of the right of ownership, which derive from the Law "On Relations Arising from the Use of Residential Spaces". In this case, the subject of interest includes the issue of recognition of the purchasers of residential spaces as owners, based on a transaction concluded without observation of binding form, on the exceptional basis, what has become a subject of trial in the Constitutional Court.

The fourth chapter deals with the acquisition of the right of ownership to immovable property by statute of limitation. This basis for the acquisition of assets rarely occurs in practice, although it exists as a basis having an important role in solving a specific problem against which no one can feel secured.

The fifth chapter deals with the origin of ownership of real estate based on a transaction. This issue is one of the main issues. It discusses private and country estate registers systems, and discusses the principles of ownership transfer. In addition, today's challenges are discussed. It means the form of the transaction on the transfer of ownership to immovable property, the importance of the notarial form, the presumption of validity and completeness of the Public Registry, as well as the bona fide purchase conditions for the immovable property. These issues are particularly relevant in Georgian law, as in 2007 the amendments

were made to the Civil Code, which significantly impaired safety of civil circulation. The research shows that there is a need to restore the balance between the guarantees of protection of the owner and the bona fide purchaser, by restoring the mandatory notarial form of the transaction and the mechanism of registration of the complaints in the Public Registry.

In the thesis the methods of comparative-legal research, as well as historical and normative methods are applied, it is also based on the method of logical analysis. German law is mainly used for comparison.

Key words: real estate, registry, origin of ownership

სარჩევი

აბსტრაქტი	II
Abstract	V
აბრევიატურები და შემოკლებანი.....	XI
შესავალი.....	1
1.1. ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის ისტორიული წინაპირობები	8
1.2. ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის მნიშვნელობა	10
1.3. უძრავი ნივთის საკანონმდებლო რეგულირება.....	12
1.3.1. უძრავი ნივთი საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით	13
1.3.2. უძრავი ნივთი იტალიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით	15
1.3.3. უძრავი ნივთი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით.....	16
1.3.4. უძრავი ნივთი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით.....	19
1.3.5. მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილები	21
1.3.6. დაუმთავრებელი მშენებლობა, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი	24
1.4. წიაღისეულის სამართლებრივი სტატუსი	27
1.5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.....	29
2. საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონისმიერი საფუძვლები	34
2.1. საკუთრების უფლების წარმოშობა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებზე.....	34
2.1.1. ზოგადი მიმოხილვა	34
2.1.2. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის საკანონმდებლო ასპექტები.....	35
2.1.3. შეჯამება	39
2.2. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად გამოცხადება	42
2.3. ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება.....	44
2.3.1. ზოგადი მიმოხილვა	44
2.3.2. საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე	51

2.3.3. საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე	54
2.3.4. შეჯამება	59
2.4. საკუთრების უფლების წარმოშობა საცხოვრებელ ბინებზე	63
2.4.1. ზოგადი მიმოხილვა	63
2.4.2. შეჯამება	67
3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალური (საგამონაკლისო) საფუძვლები.....	69
3.1. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობიდან გამომდინარე.....	69
3.1.1. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მიხედვით	69
3.1.2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილების შედეგები	71
3.1.3. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის მიხედვით	76
4. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით	81
4.1. ზოგადი მიმოხილვა	81
4.2. შეძენითი ხანდაზმულობა თანამედროვე ქართულ სამართალში	82
4.3. შეჯამება	87
5. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა გარიგების საფუძველზე	88
5.1. ზოგადი მიმოხილვა	88
5.1.1. კერძო და საადგილმამულო წიგნის სისტემები	88
5.1.2. საკუთრების უფლების გადასვლის პრინციპები	91
5.2.1. საადგილმამულო წიგნის სისტემა ქართულ სამართალში	96
5.2.2. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია	97
5.2.2. უძრავ ნივთზე გარიგების სანოტარო ფორმის დანიშნულება	101

5.2.3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნის შესახებ გარიგების დადების პირობები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით	107
5.2.4. შეჯამება	112
5.3. გარემოებები, რომლებიც გამორიცხავენ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას.....	114
5.3.1. საჩივარი, როგორც საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობის გამომრიცხავი გარემოება	118
5.3.2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნის საკანონმდებლო რეგულირება	124
5.4. წინასწარი ჩანაწერი	132
დასკვნა.....	137
ბიბლიოგრაფია.....	142

აბრევიატურები და შემოკლებანი

იხ.	იხილეთ;
შეად.	შეადარეთ;
ე.წ.	ეგრეთ წოდებული;
სსრკ	საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკების კავშირი;
თბ	თბილისი
ტფ	ტფილისი
სსრ	საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკა
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Rn	Randnummer
M	Москва
T	Том

შესავალი

საკვლევი თემის აქტუალობა. „სამართალი არის მართლწესრიგისა და სამართლიანობის ხელოვნება“¹ მართლწესრიგისა და სამართლიანობის უზრუნველყოფა აქტუალურია სამართლებრივი ურთიერთობების ნებისმიერ სფეროში, თუმცა მისი მნიშვნელობა ერთიორად იზრდება იმ ურთიერთობების მოწესრიგებისას, რომლებიც ადამიანისა და საზოგადოებისათვის გადაწყვეტი მნიშვნელობის არის, ან მტკივნეულად აღიქვამს მას ინდივიდი და მთლიანად საზოგადოება.

ასეთ საკითხთა შორის არის საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლება კერძო სამართლის ერთ-ერთი ძირითადი ინსტიტუტია. იგი აქტუალური პრობლემა და განხილვის საგანია პლატონისა და არისტოტელეს ეპოქიდან მოყოლებული დღემდე².

გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ საკუთრების, როგორც ძირითადი უფლების აღიარება, წარმოადგენს გერმანიის ძირითადი კანონის ერთ-ერთ განსაკუთრებული მნიშვნელობის მქონე ღირებულებას სოციალური სახელმწიფოსათვის. იგი საჭიროებს განსაკუთრებული სტრუქტურის ჩამოყალიბებას სამართლებრივი სისტემის ფარგლებში³.

მიწაზე თავისუფალი საკუთრების კონცეფცია ევროპაში გაცილებით გვიან, საფრანგეთის რევოლუციის შედეგად დამკვიდრდა. მანამ, საუკუნეების განმავლობაში გაბატონებული იყო ე.წ. დანაწევრებული საკუთრების თეორია, რომელიც გამორიცხავდა მიწის თავისუფალი განკარგვის უფლებას.⁴ დანაწევრებული საკუთრების გაუქმების ყველაზე მნიშვნელოვანი შედეგი იყო მიწის ნაკვეთის

¹ ციპელიუსი რ., იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, მეათე გადამუშავებული გამოცემა, „ბეკის გამომცემლობა“, მიუნხენი, 2006, 11.

² იხ. პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 22

³ იხ. გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი სენატის 1962 წლის გადაწყვეტილება - 1 BvL 16/60, შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი კ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011, გვ. 249.

⁴ იხ. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება _ ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, მეორე გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 72. იხ. ასევე ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 203.

შემენისა და განკარვის თავისუფლება, ასევე მიწის სამეურნეო გამოყენების თავისუფლება⁵.

მიწის საკუთრების საკითხი იყო მეცხრამეტე საუკუნის განმავლობაში სამოქალაქო სამართალში მომხდარი რევოლუციური ცვლილებების არსებითი და დასავლეთ-ევროპული სამართლის კულტურის მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილი⁶. მართალია, ქართულ სამართალზე სერიოზულ გავლენას ახდენდა ბერძნულ-რომაული სამართალი⁷, მათ შორის საკუთრების სამართალზე⁸, მაგრამ, საქართველოსთვის უცხო დარჩა აღნიშნული ცვლილებები. მეცხრამეტე საუკუნიდან საქართველო რუსეთის იმპერიის ნაწილი გახდა. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, იგი რუსეთის სამართლებრივი სივრცის ნაწილად იქცა და უნებურად მოექცა რუსული სამართლებრივი სისტემის გავლენის ქვეშ.

დასავლეთ ევროპისაგან განსხვავებით, მეთოთხმეტე საუკუნის პირველ ნახევრამდე რუსეთში მიწის შესახებ არცერთი დოკუმენტი არ არსებობს. მიწაზე საკუთრება, როგორც ტერიტორიის მფლობელობისგან განსხვავებული ცნება, რუსეთში მხოლოდ დაახლოებით მეთოთხმეტე საუკუნეში შემოვიდა, მაშინ, როცა ქვეყანას მონღოლები მართავდნენ.⁹ შუა საუკუნეების რუსეთში არც სასოფლო სამეურნეო მიწაზე და არც ქალაქის უძრავ ქონებაზე სრული საკუთრება არ იყო. მიწის მფლობელი არისტოკრატია და სხვა პირები სახელმწიფოს მსახურნი იყვნენ და მათი ბედი და სოციალური სტატუსი განისაზღვრებოდა თავიანთი ადგილით სამთავრობო იერარქიაში და დამოკიდებული იყო სამეფო ტახტის წყალობაზე.¹⁰ მიწაზე კერძო საკუთრება რუსეთში მეთვრამეტე საუკუნის მეორე ნახევარში შემოიღეს.¹¹

⁵ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 207.

⁶ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 203

⁷ იხ. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, „საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბ., 2005, 39.

⁸ იხ. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, „საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბ., 2005, 47.

⁹ იხ. პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 183.

¹⁰ იხ. პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 204.

¹¹ შეად. 1785 წელს იმპერატორმა ეკატერინემ გამოსწა ე.წ. „წყალობის სიგელი“, რომლითაც ოფიციალურად დამტკიცდა რუსი დვორაინების უფლებები მიწის საკუთრებაზე, და რომელიც მიჩნეულია, როგორც რუსეთის ისტორიაში ერთ-ერთ შედეგიანი საკანონმდებლო აქტი, თუმცა ის არ

საკუთრების აღმნიშვნელი რუსული სიტყვა „სობსტვენტოსტ“¹², როგორც გერმანული „აიგენტუმ“¹³-ის თარგმანი, ოფიციალურ დოკუმენტებში პირველად ამ დროს იქნა შეტანილი, გერმანიისგან განსხვავებით დაახლოებით ხუთი საუკუნის შემდეგ¹⁴.

1861 წლის 19 თებერვლის კანონით ყმათა გათავისუფლების შემდეგ, ყოფილი ყმებისთვის სარგებლობაში არსებული მიწები გადაეცათ თემებს.¹⁵ შესაბამისად, აღნიშნული მიწები იქცა სათემო საკუთრებად. სათემო საკუთრება ეწოდებოდა მიწაზე საკუთრების უფლებას, რომელიც ეკუთვნოდა სოფლად მცხოვრებთა გაერთიანებას, ხოლო გაერთიანების ცალკეულ წევრებს ჰქონდათ მხოლოდ სარგებლობის უფლება.¹⁶

მეოცე საუკუნის დასაწყისში, რუსეთში იყო კერძო საკუთრების სასარგებლოდ საკითხის გადაწყვეტის მცდელობა, თუმცა ამ მცდელობას წარმატება არ მოჰყოლია. 1928 წლის „კოლექტივიზაციამდე“, სახნავი მიწების 99% სათემო მიწებში იყო გაერთიანებული.¹⁷

ამრიგად, დასავლეთ ევროპის ქვეყნებისგან განსხვავებით, რუსეთში არ არსებობდა კერძო საკუთრების ტრადიცია. კერძო საკუთრების საპირისპიროდ, სხვა ერებისგან განსხვავებით, რუსულ ცნობიერებაში სათემო მიწათმფლობელობას გაცილებით ღრმა ფესვები გააჩნია.¹⁸

დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ, არსებობის სამ წლიან პერიოდში დამოუკიდებელ საქართველოს ჰქონდა მიწაზე საკუთრების უფლების უზრუნველყოფისა და ურთიერთობების მოწესრიგების მცდელობა,¹⁹ თუმცა როგორც

შეხება მოსახლეობის დაბალ ფენას - გლეხებს, რომელიც მოსახლეობის აბსოლუტურ უმრავლესობას შეადგენდა. იხ. პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 210.

¹² რუსულად - “собственность”.

¹³ გერმანულად - “Eigentum”.

¹⁴ იხ. პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 212.

¹⁵ იხ. Шершеневич Г.Ф., Курс Гражданского права, издательство «Автограф», Т., 2001, 285.

¹⁶ იხ. Шершеневич Г.Ф., Курс Гражданского права, издательство «Автограф», Т., 2001, 286.

¹⁷ იხ. პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 227.

¹⁸ იხ. Шершеневич Г.Ф., Курс Гражданского права, издательство «Автограф», Т., 2001, 283.

¹⁹ შეად. საქართველოს დემოკრატიული რესპუბლიკის პარლამენტის მიერ 1919 წლის 28 იანვარს მიღებული იქნა კანონი სახელმწიფო საადგილ-მამულო ფონდიდან მცხოვრებთათვის მამულის კერძო საკუთრებად მიცემისა, რომლის საფუძველზე სახელმწიფო საადგილმამულო ფონდის მიწები კერძო საკუთრებაში გადაეცა უმიწაწყლო და მცირემიწიან სოფლის მცხოვრებლებს, რომელთა არსებობის მთავარი წყარო იყო სასოფლო-სამეურნეო შრომა. რუსეთის იმპერიის სამართლის გავლენით, კანონი ითვალისწინებდა ასევე საზოგადო საკუთრებას (რუსეთში გავრცელებული სათემო საკუთრების ანალოგი), რომლის არჩევის უფლება ჰქონდათ სოფლის მცხოვრებლებს, სრულწლოვან მცხოვრებთა

ჩანს, ძლიერი იყო რუსეთის იმპერიის სამართლის გავლენა. 1921 წელს, ზურაბ ავალიშვილი კრიტიკის სახით წერდა: „ერთი სიტყვით საქართველოს აგრარული პოლიტიკა არ იყო მიმართული ევროპისაკენ და მისი სამოქალაქო კანონმდებლობისაკენ და არ იყო შეფარდებული დამოუკიდებელი საქართველოს სახელმწიფო ინტერესებთან.“²⁰

საბჭოთა რუსეთის მიერ საქართველოს ანექსიის შემდეგ, საქართველო უკვე საბჭოთა რუსეთის სამართლებრივ სივრცეში მოექცა. ქართული საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსი არ იცნობდა უძრავი ნივთების ცნებას. უმთავრესი უძრავი ნივთი - მიწა არ იყო სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი.²¹ საბჭოთა კანონმდებლობით საერთოდ გაუქმდა კერძო საკუთრების უფლება²², მიწა გამოცხადდა სახელმწიფო საკუთრებად²³ და ამავე დროს, დაშვებული იქნა კოლმეურნეობების, მეურნეობების, სახელმწიფო, კოოპერაციული და საზოგადოებრივი საწარმოების, ორგანიზაციების, დაწესებულებებისა და სსრკ-ს მოქალაქეების მიერ მიწის უსასყიდლოდ სარგებლობის შესაძლებლობა²⁴.

ასე, რომ ისტორიულმა მოვლენებმა არსებითად გადაწყვიტა საქართველოში მიწის საკუთრების მარეგულირებელი სამართლის განვითარების მიმართულება. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საკანონმდებლო რეგლამენტაციამ აქტუალობა დაიბრუნა საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ.

ორის მესამედით მიღებული გადაწყვეტილებით. საქართველოს დემოკრატიული რესპუბლიკის სამართლებრივი აქტების კრებული, კოოპერატიული გამომცემლობა „ივერთა მხარე“, თბ., 1990, 217.

²⁰ იხ. ჯორბენაძე ს., საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები, 1994 წლის 23-25 მაისს თბილისში გამართული საერთაშორისო კონფერენციის მასალები, გამომცემლები ჯორბენაძე ს., კნიპერი რ., ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 1994, 139.

²¹ იხ. ჭანტურია ლ., სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, 1994 წლის 23-25 მაისს თბილისში გამართული საერთაშორისო კონფერენციის მასალები, გამომცემლები ჯორბენაძე ს., კნიპერი რ., ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 1994, 236.

²² იხ. გურგენიძე მ., საკუთრების უფლების შეზღუდვის და ჩამორთმევის საფუძვლები (ზოგადი ისტორიული მიმოხილვა), სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე“, 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 177.

²³ იხ. Базелин В.П., Галятин М.Ю., Дегтярев В.И., Колбасов С.О., Краснов Н.И., Улюкаев В.Х., Советское земельное право, под. ред. Базелина В.П., Краснова Н.И., издательство «Юридическая литература», М., 1986, 13.

²⁴ იხ. Базелин В.П., Галятин М.Ю., Дегтярев В.И., Колбасов С.О., Краснов Н.И., Улюкаев В.Х., Советское земельное право, под. ред. Базелина В.П., Краснова Н.И., издательство «Юридическая литература», М., 1986, 16.

საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული იქნა საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება.²⁵ უფრო ადრე, მიღებული იქნა კანონი „საკუთრების უფლების შესახებ“, რომლითაც გათვალისწინებული იქნა უძრავი და მოძრავი ნივთების ცნებები, და მიწაზე და სხვა უძრავ ქონებაზე დაშვებული იქნა კერძო საკუთრების უფლება,²⁶ მიღებული იქნა კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ²⁷ და ბოლოს, მიღებული იქნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი²⁸.

საკუთრების უფლების მარეგულირებელი ნორმატიული ბაზის შექმნა არ არის საკმარისი საკუთრების უფლების შინაარსის გასაზღვრისათვის. აქტუალურია საკუთრების შინაარსის გაგება და მისი მართებული იმპლემენტაცია. „გერმანულ დოგმატიკაში გავრცელებული აზრით, საკუთრების შინაარსს და ფარგლებს განსაზღვრავს არა კანონი, არამედ სამართლებრივი წესრიგი.“²⁹

ერთ-ერთი აქტუალური პრობლემაა სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე საკუთრების უფლების საკითხი. მოცემული საკითხი მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ უცხო ქვეყნის მოქალაქის მიერ საკუთრების უფლების შეძენის შეზღუდვის გამო, არამედ ასევე იმის, გამო, რომ ჯერ კიდევ არ არის მკაფიოდ ჩამოყალიბებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების დანიშნულება, არ არსებობს საზოგადოების კომპრომისი ასეთი მიწების მიზნობრიობის, მასზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.

²⁵ იხ. საქართველოს კონსტიტუციის ძველი რედაქციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31-33, 24/08/1995; იხ. ასევე საქართველოს კონსტიტუციის ახალი რედაქციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი. გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 19/10/2017, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=35>> [10.01.2024].

²⁶ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის კანონი „საკუთრების უფლების შესახებ, მე-2 და მე-3 მუხლები, 15/07/1993, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 9, 30/07/1993, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4697482?publication=1>> [10.01.2024].

²⁷ იხ. საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, 165, 22/03/1996, პარლამენტის უწყებანი, 07, 30/04/1996, 2019 წლის 02 ივლისს ამოქმედდა საქართველოს ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, N4848, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 02/07/2019, <<https://matsne.gov.ge/document/view/4596123?publication=0>> [10.01.2024]

²⁸ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997.

²⁹ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ., 2007, 97.

მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად არ არის სავალდებულო სანოტარო ფორმის დაცვა³⁰. აღნიშნულმა სიახლემ გააჩინა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დარღვევის განცდა.

უძრავ ნივთზე სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული საჯარო რეესტრის გამართულ მუშაობაზე, შესაბამისად, აქტუალურია მსჯელობა, არსებული სამართლებრივი რეჟიმის პირობებში, რამდენად შეესაბამება საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მის ნდობაუნარიანობას, რამდენად უზრუნველყოფს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებების ჯეროვნად დაცვას.

კვლევის მიზანია უძრავ ნივთების საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესში არსებული პრობლემების ანალიზი და მათი გადაჭრის გზების ძიება. საკუთრება არასდროს ყოფილა შეუზღუდავი. რომის სამართლის მიხედვითაც კი, მესაკუთრეს ჰქონდა გარშემო მყოფთათვის ანგარიშის გაწევის ვალდებულება, რაც განსაკუთრებით გამოკვეთილი იყო მიწის საკუთრებაში³¹, აქედან გამომდინარე, აუცილებელია უძრავ ნივთებზე საკუთრების შინაარსზე, ასევე შეზღუდვების მიზანშეწონილობასა და მისი ფარგლების თაობაზე მსჯელობა და რათა უზრუნველყოფილი იქნას თანაზომიერების³² პრინციპის დაცვა.

კვლევის მიზანია საჯარო რეესტრის ნდობაუნარიანობის ხარისხის, პასუხისმგებლობის ანალიზი, ასევე ნოტარიუსის როლისა და დანიშნულების, მისი საჭიროების შესახებ მსჯელობა.

ნაშრომში გამოყენებულია შედარებით-სამართლებრივი კვლევის, ასევე ისტორიული და ნორმატიული მეთოდები, დაფუძნებულია ასევე ლოგიკური ანალიზის მეთოდზე. ძირითადად აღებულია გერმანიის სამართლებრივი გამოცდილება. გერმანიის სამოქალაქო სამართალს ჰგავს საქართველოს სამოქალაქო სამართალი, განსაკუთრებით კვლევის საგანთან დაკავშირებით. გადამწყვეტი

³⁰ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 183-ე მუხლის 2007 წლის 15 მარტამდე მოქმედი რედაქციით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

³¹ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 219.

³² იხ. ციპელიუსი რ., იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, მეათე გადამუშავებული გამოცემა, „ბეკის გამომცემლობა“, მიუნხენი, 2006, 17.

მნიშვნელობა აქვს იმას, რომ საქართველოს მსგავსად, გერმანია არის საადგილმამულო წიგნის სისტემის ქვეყანა და აქედან გამომდინარე, ქართულ სამართალში არსებული პრობლემების გადაწყვეტა გაცილებით შეიძლება გამარტივდეს გერმანული გამოცდილების გათვალისწინებით. არსებული პრობლემების იდენტიფიცირებისა და გადაჭრის გზების ძიების პროცესში განსაკუთრებული ადგილი უჭირავს საქართველოს სასამართლო პრაქტიკის ანალიზს.

ნაშრომი შედგება შესავლის, ხუთი თავისა და დასკვნისაგან. შესავალში მოცემულია საკვლევი თემის აქტუალობა, კვლევის მეთოდები და ნაშრომის სტრუქტურა.

პირველი თავში განხილულია უძრავი ნივთების სამართლებრივი ბუნება, ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის წინაპირობები. უძრავი ნივთის სოციალური მნიშვნელობა და მისი განსაკუთრებული რეგულირება, რაც გამოიხატება გარკვეულ შეზღუდვებსა და საკუთრების გადაცემის წესში.

მეორე თავში განხილულია საკუთრების უფლების კანონისმიერი საფუძვლები. მათ შორის, გაანალიზებული იქნა საქართველოში არასასოფლო და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებისა და საცხოვრებელი ბინების საკუთრებაში გადაცემის პროცესი და მასში არსებული პრობლემები.

მესამე თავი შეეხება ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე საცხოვრებელი სადგომის შემძენთა მესაკუთრედ ცნობის საკითხს, რომელიც გამომდინარეობს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ კანონიდან.

მეოთხე თავი შეეხება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენას, რაც იშვიათად გვხვდება პრაქტიკაში, თუმცა მნიშვნელოვანი როლი აქვს კონკრეტული პრობლემის გადაჭრაში.

მეხუთე თავში განხილულია უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობა გარიგების საფუძველზე. განხილულია ქართულ სამართალში დღეს არსებული სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოების უზრუნველყოფის პრობლემების და გამოწვევები.

1. უძრავი ნივთის სამართლებრივი ბუნება

1.1. ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის ისტორიული წინაპირობები

თითქმის ყველა ქვეყნის სამართალი ერთმანეთისგან განასხვავებს უძრავ და მოძრავ ნივთებს.³³ ნივთების აღნიშნული დაყოფა რომის სამართლიდან მომდინარეობს³⁴. თუმცა კლასიკური სამართლის პერიოდის დასრულებამდე ამ დაყოფას არ ჰქონდა პრინციპული მნიშვნელობა.³⁵ თავდაპირველად, დიდი ხნის განმავლობაში ნივთები იყოფოდა „რეს მანციპი“³⁶ და „რეს ნეკ მანციპი“³⁷ კატეგორიებად. აღნიშნული დაყოფა მდგომარეობდა გასხვისების წესში. „რეს მანციპი“ მოითხოვდა ქონების გასხვისების გართულებულ წესს, მასში შედიოდა მიწები, ამ მიწებზე დასახლებული მოწიები, მიწის დასამუშავებლად განკუთვნილი პირუტყვი, ასევე შენობები, ხოლო „რეს ნეკ მანციპი“ კატეგორიაში შედიოდა ყველა სხვა დანარჩენი ნივთი და მათზე საკუთრების წარმოშობა შეიძლებოდა უბრალო გადაცემის გზით მომხდარიყო³⁸. მიიჩნევა, რომ „რეს მანციპი“-ს „კატეგორიაში შედარებით დიდი მნიშვნელობის ნივთები, საგნები შედიოდნენ. თავდაპირველად მასში მხოლოდ ქალაქ რომის ფარგლებში მდებარე მიწის ნაკვეთები, ე.წ. „აგერ რომანუს“ იგულისხმებოდა.“³⁹

აბსოლუტური კერძო საკუთრების ცნება პირველად რომში გაჩნდა, რომელმაც იურისტებმა პირველებმა უწოდეს მას „დომინიუმ“⁴⁰ და გამოიყენეს უძრავ ქონებასა და

³³ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 163. იხ. ასევე Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристъ», 1999, 122.

³⁴ იხ. დერნბურგი ჰ., პანდექტები, ტფილისის უნივერსიტეტის გამოცემა, ტფ., 1928, (გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2014) 185. იხ. ასევე Жюллио де ла Морандьер Л., Гражданское право Франции, перевод с французского Флейшиц У., А., т. 2, издательство иностранной литературы, М., 1958, 240. იხ. ასევე მიქაბერიძე რ., უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N1(36)13, 2013, 107.

³⁵ იხ. Санфилиппо Ч., Курс римского частного права, перевод с итальянского, под общей редакцией Дождева Д. В., издательство «БЕК», М., 2000, 57.

³⁶ ლათინურად - „res mancipi“

³⁷ ლათინურად - „res nec mancipi“

³⁸ იხ. მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2013, 59. იხ. ასევე ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქო სამართალი, თბ., 2011, 49.

³⁹ ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქო სამართალი, თბ., 2011, 49.

⁴⁰ ლათინურად - „dominium“

მიწებთან მიმართებაში, განსაზღვრეს კრიტერიუმები, რომ „დომინიუმ“-ის კლასიფიკაციის მინიჭებისათვის ნივთი უნდა ყოფილიყო კანონიერი გზით მოპოვებული, განუყოფელი, აბსოლუტური და მუდმივი. პირველად მიენიჭა მნიშვნელობა საკითხებს, თუ როგორ შეიძლებოდა ქონების შექმნა და როგორ დაკარგვა, რა გზით გადაცემა და რა გზით გაყიდვა⁴¹.

მიუხედავად ამისა, რომის სამართალი მიწას არ განიხილავდა თანამედროვე გაგებით საკუთრების ობიექტად. საკუთრების თანამედროვე გაგებას უახლოვდებოდა კვირიტული საკუთრება, რომელიც რომის იმპერიის მიწების მცირე ნაწილს შეადგენდა. იგი ეკუთვნოდა ოჯახის უფროსს, რომელსაც შეეძლო მისი გაყიდვა და ანდერძით გადაცემა⁴²

რომის სამართალი ნივთებს ჰყოფდა მოძრავად და უძრავად, თუმცა მისი დაყოფა არ ხდებოდა თანამედროვე სამართალში დამკვიდრებული მნიშვნელობით.⁴³ უძრავად იწოდებოდნენ მიწის ნაკვეთები, რომლის შემადგენლობაში შედიოდა თვით მიწა და ყველაფერი, რაც მასთან სხეულებრივად დაკავშირებული იყო ჩანერგვის, საძირკვლის თუ რაიმე სხვა გზით.⁴⁴ ისტორიულად, უძრავი და მოძრავი ნივთების ცნება ცვალებადი შინაარსის იყო. თავდაპირველად, სახლები და ნაგებობები მოძრავ ქონებად ითვლებოდნენ, რადგან ხის ნაგებობების ერთი ადგილიდან მეორეზე გადატანა მათი არსის დაუზიანებლად შეიძლებოდა. უძრავი ნივთის ცნება უფრო ვიწრო ხასიათის მატარებელი იყო, ვიდრე თანამედროვე სამართალში⁴⁵ და

⁴¹ იხ. Франчози Дж., Институционный курс римского права, перевод с итальянского, ответственный редактор Кофанов Л.Л., издательство «Статут», М., 2004, 283, იხ. ასევე პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირიტული გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 29. იხ. ასევე გურგენიძე მ., საკუთრების უფლების შეზღუდვის და ჩამორთმევის საფუძვლები (ზოგადი ისტორიული მიმოხილვა), სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე“, 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 169.

⁴² იხ. ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქო სამართალი, თბ., 2011, 44. იხ. ასევე Покровский И.А., История римского права, издательство «Статут», М., 2004, 340. იხ. ასევე პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირიტული გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 123.

⁴³ იხ. Эннексерус Л., Курс Германского гражданского права, книга первая, полутом 2, введение и общая часть, перевод с 13-го немецкого издания Новицкого И., Б. и Альтшулера В., А., издательство иностранной литературы, М., 1950, 16.

⁴⁴ იხ. დერნზურგი ჰ., პანდექტები, ტფილისის უნივერსიტეტის გამოცემა, ტფ., 1928, (გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2014) 185.

⁴⁵ იხ. ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქო სამართალი, თბ., 2011, 43. იხ. ასევე ზარანდია თ., საწინააღმდეგო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 83.

გამოხატავდა უპირატესად უძრავი ნივთის მფლობელის უფლებრივ მდგომარეობას⁴⁶. თანამედროვე სამართალში დაყოფა უფრო მკვეთრი და მნიშვნელოვანი გახდა⁴⁷. საკუთრების ობიექტებს შორის, თავის მნიშვნელობით გამოირჩევა მიწაზე საკუთრების უფლება.

1.2. ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის მნიშვნელობა

სამართლის თანამედროვე ეროვნული სისტემები ნივთებს ყოფს უძრავად და მოძრავად.⁴⁸ „უძრავად და მოძრავად ნივთების დაყოფა ყველაზე მნიშვნელოვანია სამოქალაქო ბრუნვაში ნივთების მონაწილეობის თვალსაზრისით და ამ კლასიფიკაციას უკავშირდება მნიშვნელოვანი სამართლებრივი შედეგები.“⁴⁹ უძრავი და მოძრავი ნივთების მიმართ განსხვავებული მიდგომა უპირველეს ყოვლისა ჩანს უძრავი ნივთების მიმართ საკუთრების უფლების გადაცემის განსხვავებულ წესსა და საკუთრების უფლების უფრო მეტ შეზღუდვებში, ვიდრე მოძრავი ნივთების მიმართ, ასევე შეზღუდული სანივთო უფლებების საგნის განსაზღვრაში.⁵⁰

უძრავად და მოძრავად „ნივთების დაყოფის ძირითად კრიტერიუმს მათი გადაადგილებაუნარიანობა, მოძრაობას დაქვემდებარებულობა წარმოადგენს“.⁵¹ მიწა უძრავი ნივთების ხერხემალია, ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მიწასთან არის დაკავშირებული.⁵² ყველა სამართლებრივ სისტემაში მიწა მიიჩნევა საკუთრების განსაკუთრებით მნიშვნელოვან ობიექტად⁵³. მოძრავი და უძრავი ნივთების გამიჯვნა,

⁴⁶ იხ. Эннекцерус Л., Курс Германского гражданского права, книга первая, полутом 2, введение и общая часть, перевод с 13-го немецкого издания Новицкого И., Б. и Альтшулера В., А., издательство иностранной литературы, М., 1950, 17.

⁴⁷ იხ. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 194. იხ. Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристь», 1999, 122.

⁴⁸ იხ. Козырь О., М., Гражданское и торговое право зарубежных государств, т. 1, издание 4-е, ответственные редакторы Васильев Е., А., Комаров А., С., издательство «Международные отношения», М., 2004, 317.

⁴⁹ იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 144. იხ. ასევე Степанов С., А., Недвижимое имущество в гражданском праве, издательство «Статут», М., 2004, 23.

⁵⁰ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 11.

⁵¹ ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 82.

⁵² იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 34.

⁵³ იხ. Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристь», 1999, 125.

უძრავი ნივთის განსაკუთრებული სამართლებრივი მოწესრიგება, განპირობებულია მიწის ნაკვეთის განსაკუთრებული ეკონომიკური, პოლიტიკური, სოციალური მნიშვნელობითა და ასევე „უძრაობით“.⁵⁴ მიწის ნაკვეთის განსაკუთრებული სპეციფიკური ფუნქციურობით არის განპირობებული მოძრავ და უძრავ ნივთებს შორის საკუთრების უფლების წარმოშობის წესის განსხვავება. უძრავი ნივთის მიმართ სამართლებრივი რეჟიმი უფრო ფორმალიზებული და მკაცრია. საკუთრების უფლებასთან ერთად, უფრო გამოკვეთილია მესაკუთრის ვალდებულებები⁵⁵.

უძრავი ნივთის სამართლებრივ რეჟიმთან მოძრავის დასაახლოვებლად, კანონმდებლები ზოგიერთ შემთხვევაში იყენებენ იურიდიულ ფიქციას, რომლის მეშვეობით შესაძლებელია მოძრავი ნივთის ჩათვლა უძრავ ნივთად. კონტინენტური ევროპის სამართალში ცნობილია საჰაერო და საზღვაო ხომალდების უძრავ ნივთებად აღიარების მაგალითები.⁵⁶ იურიდიულ ფიქციას, როგორც წესი მიმართავენ იმ მოძრავი ნივთების მიმართ, რომელთაც გააჩნიათ განსაკუთრებული სოციალური ფუნქცია⁵⁷ და საჭიროდ მიიჩნევა ასეთი ნივთების მესაკუთრეთათვის გარკვეული სოციალური ვალდებულების თუ პასუხისმგებლობის დაკისრება, ან სხვა მიზეზით, მიზანშეწონილად მიიჩნევა შესაბამისი საკანონმდებლო რეგულირება⁵⁸.

არსებობს მოსაზრება, რომ მიწამ, როგორც სოციალური ცხოვრების ერთ-ერთმა საფუძველმა, დაკარგა აქტუალობა,⁵⁹ თანამედროვე მსოფლიოში სიმდიდრის გაცილებით დიდი წილი გამოხატულია სააქციო კაპიტალის ან სხვა მოძრავი ქონების

⁵⁴ იხ. Gierke, Deutsches Privatrecht, Band II, 1905, § 101, 5 f. მითითებულია ნაშრომში: კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 184, 193.

⁵⁵ იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 144. იხ. ასევე, იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 33. იხ. ასევე, ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 82.

⁵⁶ იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 144. იხ. ასევე ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 32. იხ. ასევე, ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 82.

⁵⁷ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 32. იხ. ასევე, ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 32.

⁵⁸ იხ. თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, რედაქტორი ჭანტურია ლ., თბ., 2018, მუხლი 148, 4.

⁵⁹ იხ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 85.

სახით⁶⁰ და უძრავი ქონების, მიწის ფაქტორი ეკონომიკაში შემცირდა⁶¹. აღნიშნულ მოსაზრებას, რა თქმა უნდა აქვს არსებობის საფუძველი, თუმცა ვერ გამორიცხავენ მიწის სოციალურ მნიშვნელობას, მისი როგორც აუცილებელი⁶² რესურსის იდეას. უძრავი ქონება საბაზრო ეკონომიკის სისტემის ფუნქციონირებისა და არსებობის საფუძველია, მიწას განსაკუთრებული სტატუსი და დანიშნულება აქვს.⁶³

1.3. უძრავი ნივთის საკანონმდებლო რეგულირება

უძრავი ნივთების კატეგორიას, ტრადიციულად მიაკუთვნებენ მიწას და მასთან განუყოფლად დაკავშირებულ მოძრავ ნივთებს⁶⁴. თუმცა, უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის არსებული განსხვავება ხშირად ხდება დისკუსიის საგანი, ვინაიდან ეს განსხვავება ხშირად ხელოვნურია და ბევრ ნაკლსა და უზუსტობას შეიცავს⁶⁵. ბევრ თანამედროვე კოდექსში უძრავი ნივთების წრე მნიშვნელოვნად არის გაფართოვებული და ხშირად უძრავი ქონების ყველა საკუთვნიბელს მოიცავს.⁶⁶ უძრავი ნივთის განსაკუთრებული რეგულირების გამო, საკანონმდებლო ტექნიკის გამოყენებით, კანონმდებლები მიაკუთვნებენ თავისი არსით მოძრავ ნივთებს უძრავი ნივთების კატეგორიას. საკანონმდებლო რეგულირების დონეზე არაერთგვაროვანი მიდგომის გათვალისწინებით, განასხვავებენ უძრავ ნივთებს, რომელიც „უძრავია თავისი ბუნებით“, და ნივთებს, რომელიც „უძრავია თავისი დანიშნულების ძალით“⁶⁷.

⁶⁰ იხ. Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристъ», 1999, 125.

⁶¹ იხ. პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004, 256.

⁶² იხ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 85.

⁶³ იხ. გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2016, 2.

⁶⁴ Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристъ», 1999, 122.

⁶⁵ იხ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 85.

⁶⁶ იხ. დერნბურგი ჰ., პანდექტები, ტფილისის უნივერსიტეტის გამომცემა, ტფ., 1928, (გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2014) 187.

⁶⁷ იხ. მიქაბერიძე რ., უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N1(36)13, 2013. 107. იხ. ასევე ქოჩაშვილი ქ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, თბ., 2006, გვ. 123. იხ. ასევე ჭიჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადაამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 24, Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристъ», 1999, 130.

უძრავი ნივთის საკანონმდებლო მოწესრიგების შესახებ სრულფასოვანი წარმოდგენისთვის, მიზანშეწონლია იმ ქვეყნების სამართალთან კონტექსტში ქართული სამართლის განხილვა, რომლებიც განსხვავებული მითგომით ხასიათდებიან. შესაბამისად, მაგალითისათვის ავიღებთ საფრანგეთისა და იტალიის სამოქალაქო კოდექსებს, ასევე განვიხილავთ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიდგომას, რასაც იზიარებს ქართული სამართალი.

1.3.1. უძრავი ნივთი საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი აყალიბებს უძრავი ნივთის შედარებით ფართო კონცეფციას.⁶⁸ საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსმა ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფა აიღო რომის სამართლიდან, თუმცა ფრანგულ სამართალში დაყოფამ განსხვავებული მნიშვნელობა შეიძინა⁶⁹. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად ნივთი უძრავად მიიჩნევა თავისი ბუნებით, დანიშნულების ძალით ან იმ საგნის გამო, რომლის საკუთვნებელსაც ის წარმოადგენს,⁷⁰ ანუ საგნობრივად უძრავი ნივთი⁷¹.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ბუნებით უძრავ ნივთებად მიიჩნევს მიწის ნაკვეთებს და ნაგებობებს, ბოძებზე განთავსებულ ქარისა და წყლის წისქვილებს, რომლებიც შეადგენენ ნაგებობის ნაწილს, ასევე მოსავალსა და ნაყოფს, მის აღებამდე, მოკრეფამდე, ან ხისგან მოცილებამდე, ასევე ხეს მის მოჭრამდე⁷², უძრავ ნივთად ითვლება აგრეთვე, სახლში შემავალი წყლის მილები, ისინი შეადგენენ იმ მიწის ნაწილს რომელშიც არის განლაგებულნი⁷³.

მიწის ნაკვეთში მოიაზრება, როგორც მიწის ზედაპირი, ასევე მისი წიაღი, მასში არსებული სასარგებლო წიაღისეულით, თუმცა წიაღი უძრავ ქონებად იქცევა მიწის

⁶⁸ იხ. Козырь О., М., Гражданское и торговое право зарубежных государств, т. 1, издание 4-е, ответственные редакторы Васильев Е., А., Комаров А., С., издательство «Международные отношения», М., 2004, 318.

⁶⁹ იხ. Жюллио де ла Морандьер Л., Гражданское право Франции, перевод с французского Флейшиц У., А., т. 2, издательство иностранной литературы, М., 1958, 240.

⁷⁰ იხ. Civil Code of France, art. 517, <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> [03.01.2024], იხ. ასევე, შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 89.

⁷¹ იხ. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 90.

⁷² იხ. Civil Code of France, art. 518-520, <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> [03.01.2024]

⁷³ იხ. Civil Code of France, art. 523, <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> [03.01.2024]

ნაკვეთის ზედაპირისაგან განყენებულად, სახელმწიფოს მიერ მისი გამოყენების ნებართვის გაცემის შედეგად, ხოლო ნაგებობებში მოიაზრება სახლი, საკანალიზაციო ქსელი, ელექტროენერჯის გადამცემი ხაზი. აღიშნული ნივთები წარმოადგენენ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილებს, თუმცა ისინი შეიძლება ეკუთვნოდეს არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, არამედ სხვა პირს.⁷⁴

ფრანგული სამართალი დანიშნულების ძალით უძრავ ნივთებად მიიჩნევს საგნებს, რომლებიც მესაკუთრემ მიწის ნაკვეთზე მუდმივად განათავსა მისი მომსახურებისა და სამუშაოების წარმოებისათვის, მათ შორის მიწის დამუშავებისათვის განკუთვნილი ცხოველები, სასოფლო სამეურნეო იარაღები, თესლი, რომლიც გადაეცა ფერმერს ან მოიჯარეს, ნაყოფის ნაწილის გადაცემის სანაცვლოდ, დათესვის მიზნით და ა.შ.⁷⁵ ამ ჩამონათვალში არ არის მითითებული ნივთები, რომელიც არ იყო აქტუალური სამოქალაქო კოდექსის მიღების დროისათვის, თუმცა დანიშნულების ძალით უძრავი ნივთების კატეგორიას მიაკუთვნებენ სამრეწველო საწარმოს ექსპლუატაციისა და პროდუქციის წარმოებისათვის საჭირო ნივთებს, როგორცაა ნედლეული, მოწყობილობები, კასრები, რომლებითაც ხდება მაგალითად, ლუდის მიწოდება, ტომრები, რომლებშიც იყრება ცემენტი, თუ ისინი არის მწარმოებლის საკუთრებაში და ექვემდებარება მყიდველის მხრიდან დაბრუნებას, ანალოგიით ამ კატეგორიის უძრავ ნივთებს უნდა მიეკუთვნოს ასევე სავაჭრო საწარმოს ექსპლუატაციისათვის საჭირო ნივთები, თუ მის ექსპლუატაციას ახდენს მესაკუთრე, როგორცაა სასტუმროს მოწყობილობები, თეატრალური დეკორაციები და სხვა მსგავსი ნივთები. აქვე, ხაზი უნდა გაესვას, რომ არამესაკუთრის მიერ განთავსებული ნივთები არ იქცევა უძრავ ნივთად და რჩება მოძრავად.⁷⁶

საგნობრივად უძრავ ნივთების კატეგორიაში, ანუ ნივთებში, რომელიც უძრავად ითვლებიან იმ საგნის გამო, რომლის საკუთვნიბელსაც ისინი წარმოადგენენ, იგულისხმება ისეთი მოძრავი ნივთები, რომლებიც დაკავშირებულნი, მიერთებულნი

⁷⁴ იხ. Жюллио де ла Морандьер Л., Гражданское право Франции, перевод с французского Флейшиц У., А., т. 2, издательство иностранной литературы, М., 1958, 241.

⁷⁵ იხ. Civil Code of France, art. 524, <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> [03.01.2024]

⁷⁶ იხ. Жюллио де ла Морандьер Л., Гражданское право Франции, перевод с французского Флейшиц У., А., т. 2, издательство иностранной литературы, М., 1958, 243. იხ. ასევე იხ. Козырь О., М., Гражданское и торговое право зарубежных государств, т. 1, издание 4-е, ответственные редакторы Васильев Е., А., Комаров А., С., издательство «Международные отношения», М., 2004, 318.

არიან მესაკუთრის მიერ სამუდამოდ მიწის ნაკვეთს თაბაშირით ან ცემენტით ან სხვაგვარად, ან მათი გამოცალკეება შეუძლებელია ამ ნივთების ან მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ნაწილის დაზიანების ან გაფუჭების გარეშე. ასევე სარკვე, ნახატები და სხვა დეკორაციები, რომლებიც მიერთებულნი არიან ნაგებობის კედელს ხის ჩარჩოთი, თუნდაც აღნიშნული ნივთების გადაადგილება შესაძლებელი იყოს ამ ნივთის ან შენობის დაზიანების გარეშე, ასევე ქანდაკებები, რომლებიც უძრავად მიიჩნევა, თუ ისინი განლაგებულნი არიან მისთვის სპეციალურად განკუთვნილ ადგილზე და თუნდაც შესაძლებელი იყოს მათი გადაადგილება დაზიანების გარეშე.⁷⁷ უძრავი ქონების ამ კატეგორიაში შედის აგრეთვე მიწის ნაკვეთზე არსებული უზუფრუქტი, სერვიტუტი და სხვა დატვირთვები.⁷⁸ ფრანგული კოდექსით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოიცავს ყველაფერს, რაც განლაგებულია მიწის ზემოთ და მიწის ქვემოთ.⁷⁹

როგორც ვხედავთ, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსს ძალიან ფართოდ აქვს გამოყენებული სამართლებრივი ფიქცია, რომლის შედეგად ძალიან ფართოა მოძრავი ნივთების წრე, რომლებიც მოექცა უძრავი ნივთების კატეგორიაში. სამართლებრივი ფიქციის მიზანი იყო მიწის ნაკვეთთან ამ ნივთების კავშირის განმტკიცება და მესაკუთრის საზიანოდ მათი განცალკეების აღკვეთა.⁸⁰

1.3.2. უძრავი ნივთი იტალიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 810-ე მუხლის თანახმად, ნივთი, რომელიც შეიძლება გახდეს უფლების ობიექტი, მიიჩნევა ქონებად⁸¹. საფრანგეთის სამოქალაქო

⁷⁷ იხ. Civil Code of France, art. 525, <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> [03.01.2024], იხ. ასევე, Жюллио де ла Морандьер Л., Гражданское право Франции, перевод с французского Флейшиц У., А., т. 2, издательство иностранной литературы, М., 1958, 244. იხ. ასევე ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვმენელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 11.

⁷⁸ იხ. Civil Code of France, art. 526, <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> [03.01.2024], იხ. ასევე შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 90.

⁷⁹ იხ. Civil Code of France, art. 552, <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> [03.01.2024], იხ. ასევე შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 90.

⁸⁰ იხ. Жюллио де ла Морандьер Л., Гражданское право Франции, перевод с французского Флейшиц У., А., т. 2, издательство иностранной литературы, М., 1958, 242.

⁸¹ იხ. Гайдаенко Н., И., Основные институты гражданского права зарубежных стран, сравнительно-правовое исследование, редакционная коллегия: Залесский В., В., Булошников М., Я., Касаткина Н., М., Пухов В., Н., Сакович О., М., издательство «Норма», М., 1999, 223. იხ. ასევე ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გამომცემლობა, თბ. 2016, 25.

კოდექსის მსგავსად, იგი ქონებას ჰყოფს უძრავად და მოძრავად. ის გვაძლევს მხოლოდ უძრავი ქონების განმარტებას, ხოლო ყველა სხვა ქონებას, რომელიც არ შედის უძრავის კატეგორიაში, მიაკუთვნებს მოძრავ ქონებას.⁸² იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 812-ე მუხლი აკეთებს უძრავი ქონების ჩამონათვალს, რომელშიც შედის „მიწა, წყაროები, მდინარეები, ხეები, ნაგებობები და ყველაფერი, რაც დაკავშირებულია მიწასთან ბუნებრივი ან ხელოვნური გზით, მაშინაც კი თუ ეს კავშირი დროებითია, ასევე წისქვილები, აბანოები და ყველა ობიექტი, რომელიც მდებარეობს წყლის ზედაპირზე და მუდმივად დაკავშირებულია ნაპირთან.⁸³

როგორც ვხედავთ, იტალიის სამოქალაქო კოდექსი უძრავად და მოძრავად ნივთების კლასიფიკაციის დროს არ თვალისწინებს გერმანული სამართლისათვის დამახასიათებელ მიწასთან მყარი კავშირის პრინციპს და ძალზედ აბსტრაქტულად უდგება ამ დაყოფას. მოცემული დაყოფა შესაძლებელია შეფასდეს ნაკლისა და უზუსტობის მაგალითად. ხსენებული აბსტრაქტული მიდგომა არ ითვლება იტალიის სამოქალაქო კოდექსის დადებით მხარედ და თვით დაყოფის მიზანს აყენებს კითხვითი ნიშნის ქვეშ.⁸⁴

1.3.3. უძრავი ნივთი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, ნივთებად მიიჩნევს მხოლოდ სხეულებრივ ნივთებს⁸⁵, ხოლო ცხოველებს არ მიიჩნევს ნივთებად⁸⁶. უძრავად და მოძრავად დაყოფის საფუძვლად გერმანულმა სამართალმა მათ მიერ სივრცობრივი მდებარეობის შეცვლის უნარი

⁸² იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 25. იხ. ასევე იხ. Козырь О., М., Гражданское и торговое право зарубежных государств, т. 1, издание 4-е, ответственные редакторы Васильев Е., А., Комаров А., С., издательство «Международные отношения», М., 2004, 318.

⁸³ იხ. Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристь», 1999, 130. იხ. ასევე Гайдаенко Н., И., Основные институты гражданского права зарубежных стран, сравнительно-правовое исследование, редакционная коллегия: Залесский В., В., Булошников М., Я., Касаткина Н., М., Пухов В., Н., Сакович О., М., издательство «Норма», М., 1999, 223. იხ. ასევე მიქაბერიძე რ., უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N1(36)13, 2013. 107. იხ. ასევე ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 25.

⁸⁴ იხ. Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристь», 1999, 131.

⁸⁵ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §90, <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

⁸⁶ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §90a, <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

განსაზღვრა⁸⁷. იგი არ იცნობს ტერმინს „უძრავი ნივთი“⁸⁸. გერმანული სამართალი განსაზღვრავს უძრავი ნივთების ცნებას, თუმცა მასში გულისხმობს მიწის ნაკვეთებს⁸⁹ და მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს.⁹⁰ „მიწის ნაკვეთი კი არის მიწის ზედაპირის შემოსაზღვრული ნაწილი, რომელიც დადგენილი წესის შესაბამისად, რეგისტრირებულია საადგილმამულო წიგნში როგორც „მიწის ნაკვეთი“.⁹¹

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს რომის სამართალში მოქმედ პრინციპს „სუპერფიციეს სოლო ცედიტ“^{92 93}, რომლის თანახმადაც, მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობის ბედი დაკავშირებულია მოცემული მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედთან, რაც უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთის და ნაგებობის სამართლებრივ ერთიანობას⁹⁴ და ნივთის, როგორც ეკონომიკური ერთიანობის შენარჩუნებას,⁹⁵ შესაბამისად, ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები არ შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.⁹⁶

მთავარ ნივთთან კავშირის სიმყარის მიხედვით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი განიხილავს მიწის ნაკვეთის ან შენობა-ნაგებობის არსებით შემადგენელ ნაწილებს⁹⁷, დროებით დაკავშირებულ ნივთებს⁹⁸ და საკუთვნებელს⁹⁹.

არსებითია ნივთის შემადგენელი ნაწილები, რომელთა ერთმანეთისაგან გამოცალკევებაც შეუძლებელია ერთ-ერთი მათგანის განადგურების ან მისი არსებითი

⁸⁷ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 11.

⁸⁸ იხ. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 88.

⁸⁹ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 163.

⁹⁰ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 11.

⁹¹ ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 163. იხ. ასევე კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 194.

⁹² ლათინურად „superficies solo cedit“, ქართულად ნიშნავს „ის რაც მიწაზეა აგებული, იზიარებს მიწის ბედს“ <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=38&t=6780> [11.01.2024]

⁹³ იხ. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 88.

⁹⁴ იხ. Staudinger-Jickli/Stieper, Kommentar zum BGB Neubearbeitung, 2004, §94 Rn. 3, Palandt-Heinrichs, Kommentar zum BGB §94 Rn. 1 მითითებულია ნაშრომში: ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვნებელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 7.

⁹⁵ ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 13.

⁹⁶ Bürgerliches Gesetzbuch, §93 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

⁹⁷ Bürgerliches Gesetzbuch, §94, §96 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

⁹⁸ Bürgerliches Gesetzbuch, §95 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

⁹⁹ Bürgerliches Gesetzbuch, §97 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

შეცვლის გარეშე.¹⁰⁰ მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილად განიხილება შენობა-ნაგებობები, ასევე მოსავალი მის აღებამდე, თესლი დათესვის მომენტიდან და მცენარე, მისი დარგვის მომენტიდან¹⁰¹, ასევე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ უფლებები,¹⁰² როგორცაა სერვიტუტი, უპირატესი შესყიდვის უფლება, აღნაგობის უფლება.¹⁰³ შენობა-ნაგებობის არსებით შემადგენელ ნაწილად მიიჩნევა მისი აღმართვისას მიერთებული ნივთები¹⁰⁴, მაგალითად, პირსაბანი. ამ შემთხვევაში, გამოცალკევების შესაძლებლობა არ არის კლასიფიკაციის კრიტერიუმი, არამედ იმ პირის ნების მიმართულება, რომელმაც აღმართა შენობა-ნაგებობა.¹⁰⁵

ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი მიერთების შედეგად კარგავს ფიზიკურ დამოუკიდებლობას და ხდება ერთიანი ნივთის ნაწილი. იგივე წესი მოქმედებს, როცა შესაძლებელია დემონტაჟი, მაგრამ ამისათვის შეუსაბამოდ მაღალი დანახარჯებია საჭირო. ხოლო, იმ შემთხვევაში თუ რთულია არსებითი და არაარსებითი ნაწილების ერთმანეთისაგან განსხვავება, მაშინ გადამწყვეტია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული შეხედულება ან სადად მოაზროვნე დამკვირვებლის ობიექტური შეფასება¹⁰⁶.

დროებით დაკავშირებული ნივთების, იგივე მოჩვენებითი შემადგენელი ნაწილების კატეგორიას განეკუთვნება ნივთები, რომელიც მიწასთან ან შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებულია დროებითი მიზნით.¹⁰⁷ ასეთი ნივთები ინარჩუნებს დამოუკიდებლობას და შეიძლება დარჩეს მესამე პირის საკუთრებაში. დროებით დაკავშირებული ნივთი შეიძლება იქცეს არსებით შემადგენელ ნაწილად, თუ ის გადავა მთავარი ნივთის მესაკუთრის საკუთრებაში, ან პირიქით, არსებითი

¹⁰⁰ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §97 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024], იხ. ასევე ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 13.

¹⁰¹ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §94 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

¹⁰² იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §96 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

¹⁰³ იხ. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 88.

¹⁰⁴ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §94 (2), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

¹⁰⁵ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 15.

¹⁰⁶ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 14. იხ. ასევე ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვმენელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 6.

¹⁰⁷ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §95, <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

შემადგენელი ნაწილი შესაძლებელია იქცეს მოჩვენებით შემადგენელ ნაწილად, თუ ის აღმოჩნდება მესამე პირის საკუთრებაში¹⁰⁸.

საკუთვნიბელი არის ისეთი მოძრავი ნივთი, რომელიც არ არის მთავარი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ინარჩუნებს დამოუკიდებლობას, თუმცა ემსახურება მთავარი ნივთის სამეურნეო მიზნებს და სივრცობრივად დაკავშირებულია მასთან. აქვე, საკუთვნიბლის თვისება სახეზე არ გვაქვს, თუ ნივთი სამოქალაქო ბრუნვაში არ განიხილება როგორც საკუთვნიბელი¹⁰⁹.

1.3.4. უძრავი ნივთი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ნივთი შეიძლება იყოს მოძრავი და უძრავი.¹¹⁰ გერმანული სამართლის მსგავსად¹¹¹, ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის ძირითადი კრიტერიუმს მათი გადაადგილებაუნარიანობა და მოძრაობას დაქვემდებარებულობა წარმოადგენს¹¹². საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, უძრავ ნივთების კატეგორიას მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.¹¹³ ყველა სხვა ნივთი, რომლებიც არ ითვლება უძრავად, მიიჩნევა მოძრავ ნივთად.¹¹⁴

¹⁰⁸ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 15. იხ. ასევე ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვნიბელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 11. იხ. ასევე შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 88.

¹⁰⁹ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 16. იხ. ასევე ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვნიბელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 12. იხ. ასევე შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 89.

¹¹⁰ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 148-ე მუხლი.

¹¹¹ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 11. იხ. ასევე დერნზურგი ჰ., პანდექტები, ტვილისის უნივერსიტეტის გამოცემა, ტფ., 1928, (გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2014) 187.

¹¹² იხ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 82.

¹¹³ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 149-ე მუხლი.

¹¹⁴ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 32.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, შენობა-ნაგებობებსა და ნივთებს, რომლებიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, ამავე დროს მიიჩნევს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად¹¹⁵, არ განიხილავს მას ცალკე უფლების ობიექტად¹¹⁶ და ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზეც¹¹⁷. აღნიშნული მიდგომით, ქართული სამართალი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად, იზიარებს რომის სამართლის პრინციპს^{118 119} და მიწის ნაკვეთზე მდებარე მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებსა და სხვა ნივთების ბედს აკავშირებს მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედთან¹²⁰, მიწის ნაკვეთსა და მასზე აღმართულ შენობა-ნაგებობებს განიხილავს სამართლებრივ მთლიანობად¹²¹. საკუთრების უფლება და სხვა სანივთო უფლებები ყოველთვის არსებობს მთლიან ნივთზე, არსებითი შემადგენელი ნაწილების ჩათვლით.¹²² მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობის სამართლებრივი ბედი დამოკიდებულია ამ მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ ბედზე, რაც უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთის და ნაგებობის სამართლებრივ ერთიანობას.¹²³

სამოქალაქო კოდექსი ერთის მხრივ, მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობას განსაზღვრავს თანაბარი მნიშვნელობის დამოუკიდებელ უძრავ ნივთებად, ამავე დროს მიიჩნევს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად.¹²⁴ საქართველოს

¹¹⁵ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

¹¹⁶ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

¹¹⁷ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 171-ე მუხლი.

¹¹⁸ ლათინურად “superficies solo cedit”, ქართულად ნიშნავს „ის რაც მიწაზეა აგებული, იზიარებს მიწის ბედს“ <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=38&t=6780> [11.01.2024]

¹¹⁹ იხ. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 88.

¹²⁰ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 34.

¹²¹ იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 151.

¹²² იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 12.

¹²³ იხ. Staudinger-Jickli/Stieper, Kommentar zum BGB Neubearbeitung, 2004, §94 Rn. 3, Palandt-Heinrichs, Kommentar zum BGB §94 Rn. 1 მითითებულია ნაშრომში: ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთრებზე ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 7.

¹²⁴ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

სამოქალაქო კოდექსის უძრავი ნივთების მარეგულირებელი ნორმების შინაარსი¹²⁵ მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთში იგულისხმება მიწის ნაკვეთი, რომელიც ცალსახად არის მთავარი ნივთი, ხოლო მასზე მყარად მდგარი შენობა-ნაგებობანი და მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები არის მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილები.

უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ნივთს განმარტავს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონიც, რომლის მიხედვითაც უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა.¹²⁶ აქვე განმარტავს, თუ როგორი ნაგებობა ითვლება შენობა-ნაგებობად¹²⁷, თუმცა აღნიშნული განმარტება არ უნდა იქნას გაგებული როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტის განმსაზღვრელი, იგი ვერ გამოდგება უძრავი ნივთის ზოგადი გაგებისათვის¹²⁸, არამედ გამოიყენება მხოლოდ საჯარო რეესტრში უფლებათა რეგისტრაციის მიზნებისთვის.

1.3.5. მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილები

სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, არსებითი შემადგენელი ნაწილი არის ნივთი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე.¹²⁹ საქართველოს

¹²⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის თანახმად უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

¹²⁶ იხ. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტი. იხ. ასევე მიქაბერიძე რ., „უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N1(36)13, 2013. 110.

¹²⁷ იხ. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტი.

¹²⁸ იხ. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 65.

¹²⁹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

სამოქალაქო კოდექსი ნორმატიულად განსაზღვრავს, თუ რა განეკუთვნება მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს¹³⁰, თუმცა განმარტება ვერ ამოწურავს საკითხს. ნივთი, რომ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ჩაითვალოს, უნდა იყოს შენობა-ნაგებობა, ან უნდა იყოს მიწასთან მყარად დაკავშირებული ნივთი და არ უნდა იყოს დროებითი სარგებლობისათვის გამიზნული, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.¹³¹ ანუ, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად აღიარებისათვის შესაძლებელია საკმარისი იყოს დაინტერესებული პირის სუბიექტური ნება¹³². აღნიშნული ნორმა შეფასებითი ხასიათია, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს სირთულეები, თუმცა მისი გამოყენების ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, გარემოებათა შეფასების შედეგად გათვალისწინებული უნდა იქნას სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული შეხედულება ან საღად მოაზროვნე დამკვირვებლის ობიექტური შეფასება¹³³.

მაგალითად, არის თუ არა მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და შესაბამისად ითვლება თუ არა უძრავ ნივთად საქართველოს სოფლებში ჯერ კიდევ არსებული ხის ოდა სახლები, რომლებიც დევს მიწის ზედაპირზე და რომელთა დაშლა და ერთი ადგილიდან მეორე ადგილზე გადატანა შესაძლებელია განსაკუთრებული ძალისხმევის გარეშე? აღნიშნული შეკითხვა აქტუალურია იმის გათვალისწინებითაც, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ კანონში შეტანილი იქნა დამატება, რომლის მიხედვითაც რეგისტრაციის მიზნებისთვის შენობა-ნაგებობა გრუნტთან უძრავად უნდა იყოს დაკავშირებული¹³⁴. ამ შემთხვევაში შემთხვევა ინდივიდუალურად უნდა

¹³⁰ იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 152.

¹³¹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

¹³² იხ. ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვმენელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 6.

¹³³ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 14.

¹³⁴ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლს დაემატა „ა1“ პუნქტი, რომლის მიხედვითაც შენობა-ნაგებობად მიიჩნევა სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, სივრცე, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული და კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით არის შემოსაზღვრული. შენობა უნდა ქმნიდეს გადახურულ სივრცეს, ხოლო ნაგებობა შეიძლება იყოს გადახურული ან გადახურვის გარეშე. რეგისტრაციის მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობა შეიძლება იყოს მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული. აღნიშნული დამატება ძალაში შედის 2024 წლის 26 მარტიდან. იხ. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე, N4016, 15/12/2023, ვებგვერდი, 28/12/2023.

შეფასდეს. გათვალისწინებული უნდა იქნას, რომ „გამოცალკევების შესაძლებლობა კი არ წარმოადგენს კრიტერიუმს, არამედ იმ პირის ნების მიმართულებას, რომელმაც აღმართა შენობა-ნაგებობა.“¹³⁵ მიღებული უნდა იქნას მხედველობაში „სამოქალაქო ბრუნვის ტრადიციები, ხოლო თუ ასეთი არ არსებობს თვით ნივთის სამეურნეო დანიშნულება.“¹³⁶

მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის სამართლებრივი ბუნების განსაღვრისათვის საინტერესოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებული რამდენიმე გადაწყვეტილება.

ერთ-ერთი საქმის განხილვისას საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად მიიჩნია სატრანსფორმატორო ჯიხური. გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ გაითვალისწინა, რომ ჯიხური „მიბმული“ იყო მიწასთან, რაზეც მიუთითებდა არსებული შემოღობვა, გზა, ხეივანი, ასევე მიწისქვეშა კომუნიკაციები, ამავე დროს მხარეებს ხელშეკრულებით მიჩნეული ჰქონდათ ჯიხური მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ ჯიხური, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი ვერ იქნებოდა ცალკე უფლების ობიექტი და იზიარებდა მთავარი ნივთის ბედს, აქედან გამომდინარე, უძრავი ქონების ფასი მოიცავდა არსებითი შემადგენელი ნაწილის - ჯიხურის ფასსაც, ვინაიდან არ იკვეთებოდა მხარეთა შორის სხვაგვარი შეთანხმების არსებობა¹³⁷.

ერთ-ერთ საქმეზე, განიხილებოდა იპოთეკის ხელშეკრულების გავრცელების საკითხი საცხოვრებელი ბინის მიშენებულ ნაწილზე, რომელიც არ იყო გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, ვინაიდან მისი გაფორმების დროს მიშენება არ იყო დაკანონებული და აღრიცხული საჯარო რეესტრში, თუმცა ერთ ჭერქვეშ იყო მოქცეული და იყო ერთიანი ბინის ნაწილი. სააპელაციო სასამართლომ ბინის დაურეგისტრირებელი ნაწილი მიიჩნია მომავალ ქონებად, რაც მართებულად არ გაიზიარა საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ და აღნიშნა, რომ მიშენება

¹³⁵ ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 15.

¹³⁶ ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვმენელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 6.

¹³⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-285-273-2015, < <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> > [10.12.2023]

წარმოადგენდა არა მომავალ ქონებას, არამედ იყო უძრავი ქონების ნაწილი, რომელიც გარიგების დადების დროს არსებობდა მატერიალურად დაუკანონებელი სახით და შემდგომ აღირიცხა იპოთეკით დატვირთული ქონების შემადგენელ ნაწილად.¹³⁸

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების ერთი მონაწილის მიერ მეორე მონაწილის მიწის ნაკვეთზე აშენებული ბენზინგასმართი სადგური ავზების და ჩამოსასხმელი სვეტების ჩათვლით, ასევე მიწის ნაკვეთზე (მიწაში) განლაგებული ემალირებული ცისტერნა მიიჩნია ამ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად.¹³⁹

აღნიშნული შემთხვევები მიუთითებენ, რომ კლასიფიკაციის სირთულის გათვალისწინებით, საკითხის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობა აქვს კონკრეტული ურთიერთობის შეფასებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად¹⁴⁰, ითვალისწინებს დროებითი სარგებლობისათვის გამიზნული ნივთებისა¹⁴¹ და საკუთვნებლის¹⁴² ცნებას, რომლებიც არ მიიჩნევა მთავარი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილად.

1.3.6. დაუმთავრებელი მშენებლობა, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

უძრავი ნივთის შინაარსის, მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის ურთიერთკავშირის განსაზღვრა მნიშვნელოვანია პრაქტიკისთვის¹⁴³. ამდენად, ყურადღებას მივაქცევთ სასამართლო პრაქტიკაში არსებულ პრობლემატურ

¹³⁸ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-1081-1110-2011, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>> [10.12.2023]

¹³⁹ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-867-834-2018, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>> [10.12.2023]

¹⁴⁰ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §95, §97, <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

¹⁴¹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილი

¹⁴² იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 151-ე მუხლი.

¹⁴³ იხ. ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ. 2012, 77.

გარემოებას, რომელიც შეეხება მიწის ნაკვეთისა და მასზე განხორციელებული მშენებლობის სამართლებრივი კავშირის საკითხს.

დაუმთავრებელი მშენებლობა არ არის ცალკე უძრავი ნივთი, ის მიწის ნაკვეთთან ერთად ბრუნვაში მონაწილეობს, როგორც ერთი ობიექტი და წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის, როგორც ნივთის გაუმჯობესებას¹⁴⁴. ანალოგიურად უნდა შეფასდეს ნებისმიერი დაუსრულებელი მშენებლობა, მიუხედავად იმისა მიმენება ხდება თუ დამოუკიდებელი შენობა-ნაგებობის აღმართვა. თუ ცალსახად იქნება მიჩნეული, რომ მიწის ნაკვეთი არის მთავარი უძრავი ნივთი და მასზე განლაგებული დარეგისტრირებული ან დაურეგისტრირებელი შენობა-ნაგებობა მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი, მაშინ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ცალსახად არის მასზე განლაგებული ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეც. ნაგებობა დამთავრებული იქნება თუ დაუმთავრებელი, იმის საკუთრება იქნება ვის ნაკვეთზეცაა ეს ნაგებობა.¹⁴⁵ მსგავსი პოზიცია აქვს ჩამოყალიბებული სასამართლოს იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთზე განხორციელებული მიმენების შეფასებისას. სასამართლო მიმენებას, იგივე დაუმთავრებელ მშენებლობას მიიჩნევს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად¹⁴⁶, რაც მართებულად უნდა ჩაითვალოს, თუმცა ამავე დროს მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობის ერთიანობის პრინციპს არ ითვალისწინებს ე.წ. წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების შემთხვევაში. საქართველოს სასამართლოებში დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით ხელშეკრულება, რომლითაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იღებს ვალდებულებას ააშენოს შენობა-ნაგებობა და მშენებლობის დასრულების შემდეგ გადასცეს შემძენს, მიიჩნევა ნარდობის ხელშეკრულებად.¹⁴⁷ ამ ხელშეკრულებებს სასამართლო

¹⁴⁴ იხ. ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ. 2012, 77.

¹⁴⁵ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 35.

¹⁴⁶ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-1081-1110-2011, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>> [10.12.2023], იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 27 სექტემბრის განჩინება, საქმე Nას-1088-2020, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>> [10.01.2024].

¹⁴⁷ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-679-633-2017, < <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [09.11.2023]. იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 21 ივნისის განჩინება, საქმე Nას-1257-2021, < <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/70859/1> >. [09.11.2023]

ნარდობად მიიჩნევს იმის გამო, რომ გარიგებით მხარეები თანხმდებიან საამშენებლო სამუშაოების შესრულებაზე. სასამართლოს განმარტებით, ნასყიდობის სამართლებრივი ურთიერთობა შეიძლება ეხებოდეს უკვე არსებული ქონების გადაცემას ანუ ნაგებობა უნდა იყოს აშენებული და არა ასაშენებელ სახლში საცხოვრებელი ბინა¹⁴⁸. უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობის სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლს¹⁴⁹. ამ შემთხვევაში ძირითადი უზუსტობა იმაში მდგომარეობს, რომ სასამართლო შენობა-ნაგებობას მიიჩნევს დამოუკიდებელ უძრავ ნივთად და აქედან გამომდინარე, შესაძლებლად თვლის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის მე-2 ნაწილის¹⁵⁰ გამოყენებას, არ ითვალისწინებს, რომ მიწის ნაკვეთი არის მთავარი ნივთი და მასზე მშენებარე ან აშენებული შენობა-ნაგებობა არის ამ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი. არსებითი შემადგენელი ნაწილი იზიარებს მთავარი ნივთის ბედს და არა პირიქით. „ძირითადი ნივთის მესაკუთრე ყოველთვის არის ასევე არსებითი შემადგენელი ნაწილის მესაკუთრე.“¹⁵¹ ამ შემთხვევაში, სახელშეკრულებო ურთიერთობის ნარდობად შეფასება დამოკიდებულია იმაზე, თუ ვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება მშენებლობა. თუ შენობა-ნაგებობა იქნება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრება, მიუხედავად იმისა, ვისი დავალებითა და ხარჯზე ხორციელდება მისი მშენებლობა, ხელშეკრულება მიჩნეული უნდა იქნას, როგორც ნასყიდობა, ვინაიდან იგი არის ამ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მასზე საკუთრების უფლების გადაცემა უნდა მოხდეს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი იქნება შემძენის

¹⁴⁸ იხ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 22 მარტის განჩინება, საქმე N2/ზ-619-16 (ხელმისაწვდომია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს არქივში).

¹⁴⁹ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-879-2018, < <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> >, [09.11.2023] იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება, საქმე N ას-1162-1091-2012, [09.11.2023]

< <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> >, იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 28 ივლისის განჩინება, საქმე N ას-630-597-2014, < <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> >, [09.11.2023] იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-866-808-2017, < <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> >, [09.11.2023]

¹⁵⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე...

¹⁵¹ ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 15.

საკუთრება, მაშინ ხელშეკრულება უნდა შეფასდეს როგორც ნარდობა, მიუხედავად იმისა, თუ ვისი მასალით ხორციელდება მშენებლობა.

ამავე დროს, აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად წინასწარი რეგისტრაციის ცნებას, რომელიც გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა უფლების რეგისტრაციას¹⁵² და ამდენად, აძლევს მომავალ მყიდველს საკუთარი უფლების დაცვის შესაძლებლობას.

1.4. წიაღისეულის სამართლებრივი სტატუსი

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შინაარსის შესახებ მსჯელობისას უნდა განისაზღვროს წიაღისეულის სამართლებრივი მდგომარეობა, „უნდა გაირკვეს, არის თუ არა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების საგანი აზომილი და შემოსაზღვრული მიწის ზედაპირი, თუ იგი მოიცავს ასევე მიწის ქვეშ, სავარაუდოდ, ჩაფლულ წიაღისეულსაც“.¹⁵³ ტრადიციულად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სარგებლობის უფლება, პირველ რიგში, მოიცავდა ნაკვეთის ზედაპირს, ხოლო მიწის წიაღში არსებული ნივთიერებების მოპოვების, გამოყენებისა და გადამუშავების უფლება ყოველთვის ექვემდებარებოდა განსაკუთრებულ შეზღუდვებს.¹⁵⁴

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისაგან განხვავებით¹⁵⁵, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი წიაღისეულს მიწის ნაკვეთის, როგორც უძრავი ნივთის დეფინიციის შემადგენელ ნაწილად განიხილავს¹⁵⁶, თუმცა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის

¹⁵² იხ. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, მე-12 მუხლი.

¹⁵³ კნიპერი რ., საკუთრების სუბიექტის, ობიექტებისა და საკუთრების უფლების გადატანის ძიება კოფიფიკაციის დონეზე, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 22.

¹⁵⁴ იხ. გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი სენატის 1981 წლის 15 ივლისის განჩინება - 1 BvL 77/78, შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი ვ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011, გვ. 272.

¹⁵⁵ შეად. Bürgerliches Gesetzbuch, §94, <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [07.01.2024]

¹⁵⁶ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 149-ე მუხლი, იხ. ასევე კნიპერი რ., საკუთრების სიბიექტის, ობიექტებისა და

საკუთრების უფლება არ ვრცელდება წიაღისეულზე¹⁵⁷, ნავთობის, გაზისა¹⁵⁸ და წყლის რესურსებზე¹⁵⁹. აღნიშნული წესი არ შეეხება მხოლოდ ტყეს. ტყეზე საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან განუყოფელია.¹⁶⁰

მიწის ნაკვეთისა და წიაღისეულის გამიჯვნის თვალსაზრისით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი შეესაბამება სამოქალაქო სამართლის დიდი კოდიფიკაციების შედეგად დამკვიდრებულ წესს, რომლის მიხედვითაც კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს მიწის ნაკვეთზე და წიაღისეულზე საკუთრებას, მიუხედავად იმისა, რომ ისინი ფაქტობრივად განუყოფელია ერთმანეთისაგან. ხოლო, მიწის ნაკვეთის ზედაპირთან მყარად დაკავშირებულ შენობებზე, მცენარეებზე და სხვა საგნებზე საკუთრების უფლება ეკუთვნის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.¹⁶¹

საკუთრების უფლების გადატანის ძიება კოდიფიკაციის დონეზე, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების რანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 22.

¹⁵⁷ საქართველოს კანონი „წიაღის შესახებ“, N242, 17/05/1996, პარლამენტის უწყებანი, 16, 17/05/1996, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის თანახმად საქართველოს წიაღი სახელმწიფო საკუთრებაა. მიწაზე საკუთრების უფლება არ ნიშნავს და არ იძლევა წიაღზე საკუთრების უფლებას.

¹⁵⁸ იხ. საქართველოს კანონი ნავთობისა და გაზის შესახებ, N1892, 16/04/1999, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 13 (20) 01/05/1999, მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად საქართველოს ტერიტორიის წიაღში არსებული ნავთობისა და გაზის რესურსები არის სახელმწიფო საკუთრება. მიწის საკუთრება არ გულისხმობს ამ მიწის წიაღში არსებული ნავთობისა და გაზის ბუნებრივი რესურსების საკუთრების ან ექსპლუატაციის უფლებას.

¹⁵⁹ იხ. წყლის შესახებ საქართველოს კანონი, N936, 16/10/1997, პარლამენტის უწყებანი, 44, 11/11/1997, მე-6 მუხლის თანახმად წყალი სახელმწიფო საკუთრებაა და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის, მიწაზე საკუთრების უფლება არ იძლევა ამ მიწაზე არსებული ან გამდინარე, ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლებით სარგებლობის უფლებას. იხ. ასევე საქართველოს კანონი წყლის რესურსების მართვის შესახებ, N3423, 30/06/2023, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 20/07/2023, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/5846594?publication=0>> [10.01.2024] მითითებული კანონი უნდა ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან. კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, წლის რესურსები რჩება სახელმწიფო საკუთრებად, თუმცა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ითვალისწინებს საერთო წყალსარგებლობის წესით წყლის რესურსებით სარგებლობის უფლებას.

¹⁶⁰ იხ. საქართველოს კანონი საქართველოს ტყის კოდექსი, N5949, 22/05/2020, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 28/05/2020, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/4874066?publication=6>> [10.01.2024]

¹⁶¹ იხ. კნიპერი რ., საკუთრების სუბიექტის, ობიექტებისა და საკუთრების უფლების გადატანის ძიება კოდიფიკაციის დონეზე, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 23.

საკუთრება არა მარტო კერძო-სამართლებრივი, არამედ საჯარო სამართლებრივი ცნებაა, აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შინაარსი შეიძლება დაექვემდებაროს საჯარო-სამართლებრივ მოწესრიგებას (შეზღუდვებს)¹⁶².

1.5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა

საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლების შესახებ მსჯელობისას, აუცილებელია განვიხილოთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივი სტატუსი, რომლისგანაც გამომდინარეობს მასზე საკუთრების უფლების შექმნის პირობები და უფლების თანმდევი ვალდებულებები.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას აქვს განსაკუთრებული სოციალური და პოლიტიკური დატვირთვა. ის მიჩნეულია შეუცვლელ, გაუმრავლებელ და „ამოწურვად“ (შეზღუდულ) რესურსად,¹⁶³ აქედან გამომდინარე, მიწაზე საკუთრების უფლება მხოლოდ ინდივიდისთვის არ არის ღირებული, სახელმწიფოსაც აქვს ლოგიკური ინტერესი, რომ აკონტროლოს მიწის რესურსების განკარგვის პროცესი ეკონომიკური და სოციალური მოტივით, ასევე ეროვნული უსაფრთხოების დაცვის საბაზით.¹⁶⁴

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მნიშვნელობის გათვალისწინებით, მასზე საკუთრების უფლება გამოირჩევა შეზღუდვებით. შეზღუდვები, როგორც წესი, გამოიხატება ზოგიერთი კატეგორიის პირების მიერ საკუთრების უფლების შექმნის აკრძალვასა ან მესაკუთრეთათვის დამატებითი ვალდებულებების დაკისრებაში.

ავსტრიის საკონტიტუციო სასამართლო თვლის, რომ სასოფლო სამეურნეო მიწის გასხვისება ყოველთვის უნდა იყოს სახელმწიფოს მიერ კონტროლირებადი პროცესი, ვინაიდან იგი არის არა მხოლოდ ეკონომიკური, არამედ სოციალური და

¹⁶² იხ. გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი სენატის 1981 წლის 15 ივლისის განჩინება - 1 BvL 77/78, შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი კ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011, გვ. 269.

¹⁶³ იხ. ლოლაძე ბ., ფირცხალაშვილი ა., ძირითადი უფლებები, კომენტარი, თბ., 2023, 502.

¹⁶⁴ იხ. კვინცხაძე ხ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში და საერთაშორისო სტანდარტები, სტატიათა კრებული ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს დემოკრატიული ტრანსფორმაცია, რედაქტორი კორკელია კ., თბ., 2020, 107.

კულტურული ფასეულობა.¹⁶⁵ გერმანიის ფედერალურმა საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ სამეურნეო ნაკვეთებთან დაკავშირებული ბრუნვა ისეთივე თავისუფალი არ არის, როგორც სხვა „კაპიტალის“ შემთხვევებში, ვინაიდან იგი შეუცვლელია, არ ექვემდებარება გამრავლებას, აქედან გამომდინარე, არ შეიძლება მისი გამოყენების სრულად მინდობა ცალკეულ პირთა შეხედულებებისთვის. მიწასთან მიმართებაში სამართლიანი სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მოითხოვს საზოგადოებრივი ინტერესების მეტად გათვალისწინებას და გამოხატვას, ვიდრე სხვა სახის ქონების შემთხვევაში.¹⁶⁶

საქართველომ თავიდანვე აირჩია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შეზღუდვისა და რეგულირების გზა. 1996 წელს მიღებული იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონი, რომლის დეკლარირებული მიზანი იყო მიწის რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობის სამართლებრივი უზრუნველყოფა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება, მიწის ნაკვეთის დაქუცმაცებისა და არარაციონალურად გამოყენების თავიდან აცილება და განსაზღვრავდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების შექმნისა და გასხვისების წესს.¹⁶⁷ საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ არაკონსტიტუციურად ცნობამდე¹⁶⁸, აღნიშნული კანონით, უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს ეზღუდებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება¹⁶⁹.

¹⁶⁵ იხ. Landesgesetzblatt Nr. 88/1994, მითითებულია ნაშრომში: ლოლაძე ბ., ფირცხალაშვილი ა., ძირითადი უფლებები, კომენტარი, თბ., 2023, 502.

¹⁶⁶ იხ. გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი სენატის 1967 წლის 12 იანვრის განჩინება - 1 BvR 169/63, შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი ვ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011, გვ. 252. იხ. ასევე ლოლაძე ბ., ფირცხალაშვილი ა., ძირითადი უფლებები, კომენტარი, თბ., 2023, 502.

¹⁶⁷ იხ. საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, N165, 22/03/1996, პარლამენტის უწყებანი, 007, 30/04/1996, პირველი მუხლი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/32998?publication=18>> [17.11.2023]

¹⁶⁸ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N3/1/512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>> [10.12.2023]

¹⁶⁹ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ 1996 წლის 22 მარტის კანონის მე-5 მუხლის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე შეიძლება ყოფილიყო მხოლოდ საქართველოს მოქალაქე. 2000 წლის 14 ივნისის განხორციელებული ცვლილებების შედეგად საკუთრების უფლების აკრძალვა განისაზღვრა მე-4 მუხლით. იხ. საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, N165, 22/03/1996, პარლამენტის უწყებანი, 007, 30/04/1996, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/32998?publication=18>> [17.11.2023].

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას, დაეყრდნო საკუთრების ძირითადი უფლების ბუნებას, რომ მისი მატარებელია ყველა ადამიანი და უცხო ქვეყნის მოქალაქეები მიიჩნია საკუთრების უფლების სუბიექტებად¹⁷⁰, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ იყო ლოგიკური კავშირი უფლების შეზღუდვასა და მისაღწევ მიზანს შორის, არ იყო დაცული პროპორციულობა ინდივიდის უფლებასა და საჯარო ინტერესს შორის¹⁷¹ და, რომ კანონმდებლის მიერ დადგენილი ლეგიტიმური საჯარო მიზნის მიღწევა შეუძლებელი იყო უცხოელებისათვის სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეძენის აკრძალვით ან უცხოელის მიერ ამგვარი მიწის საკუთრებაში მიღების შემდეგ, მისი გასხვისების ვალდებულების დაწესებით.¹⁷²

მოგვიანებით, საქართველოს კონსტიტუციაში შეტანილი იქნა ცვლილება, რომლის მიხედვით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა აღიარებულია განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსად და იგი არ შეიძლება იყოს უცხო ქვეყნის მოქალაქის, მოქალაქეობის არმქონე პირის ან მათი გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით.¹⁷³ კონსტიტუციის მოთხოვნის შესაბამისად, მიღებული იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ ორგანული კანონი. მითითებული კანონის პრეამბულის მიხედვით, იგი ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის ამოწურვადი რესურსის, რაციონალური გამოყენების პრინციპებს, მისი მიზანია ხელი შეუწყოს მიწის მდგრადი

იხ. ასევე კვინცხაძე ხ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში და საერთაშორისო სტანდარტები, სტატიათა კრებული ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს დემოკრატიული ტრანსფორმაცია, რედაქტორი კორკელია ვ., თბ., 2020, 92.

¹⁷⁰ იხ. ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ., მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 109.

¹⁷¹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N3/1/512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>> [10.12.2023]

¹⁷² იხ. კვინცხაძე ხ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში და საერთაშორისო სტანდარტები, სტატიათა კრებული ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს დემოკრატიული ტრანსფორმაცია, რედაქტორი კორკელია ვ., თბ., 2020, 94.

¹⁷³ იხ. საქართველოს კონსტიტუცია, 786, 24/08/1995, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31-33, 24/08/1995, მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტი. ცვლილება ძალაში შევიდა 2018 წლის 18 დეკემბერს საქართველოს კონსტიტუციური კანონით. გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 19/10/2017, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=35>> [10.01.2024].

მართვის პოლიტიკის განხორციელებას და ადგილობრივი მეურნეობის განვითარებას. თუმცა, აღნიშნული კანონი არეგულირებს მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უცხოელთა საკუთრების უფლების პირობებს¹⁷⁴ და ყურადღების მიღმა ტოვებს ისეთ მნიშვნელოვან საკითხებს, როგორცაა მიწის ნაკვეთების დაქუცმაცებისა და არარაციონალურად გამოყენების თავიდან აცილება, მიწის ნაკვეთის რაციონალური გამოყენება, მიწის მესაკუთრეთა სოციალური ვალდებულების არსებობა და ა.შ. ზოგადად, საერთო ევროპული სტანდარტებით უცხოელებთან დაკავშირებით შესაძლებელია გარკვეული შეზღუდვების დაწესება, მსოფლიოს ბევრი სახელმწიფო უცხოელებისთვის ზღუდავს გარკვეული საკუთრების ფლობის უფლებას, თუმცა უცხოელებისთვის სრული აკრძალვის დაწესებითა და კანონით გამონაკლისების განსაზღვრით ვერ მოხდება პროპორციულობის უზრუნველყოფა.¹⁷⁵ საკუთრების უფლების ზედმეტად შეზღუდვა ისევე დაუშვებელია, როგორც რეგულაციის არარსებობა.¹⁷⁶ საკითხის მოწესრიგების გზა უნდა იყოს კომპლექსური მიდგომა, უნდა განისაზღვროს რეგულირების ლეგიტიმური მიზნები და ამ მიზნების მისაღწევად აუცილებელი და საკმარისი ჩარევის ღონისძიებები, რათა უზრუნველყოფილი იქნას სასოფლო-სამეურნეო მიწებით სარგებლობის ეფექტურობა. მნიშვნელოვანია „საკითხის ნორმატიული მოწესრიგება იმგვარად, რომ კოლიზიურ ინტერესებს შორის არსებობდეს რაციონალური ბალანსი.“¹⁷⁷ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ საქართველოს კანონით ყურადღება გადატანილია სუბიექტების აკრძალვაზე

¹⁷⁴ იხ. საქართველოს ორგანული კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, N4848, 25/06/2019, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 02/07/2019, <<https://matsne.gov.ge/document/view/4596123?publication=0>> [10.12.2023]

¹⁷⁵ იხ. ჯოუელი ჯ., კონსტიტუციის გადასინჯვის კანონპროექტის ადამიანის უფლებებთან და სასამართლო ხელისუფლებასთან დაკავშირებულის საკითხების შეფასება, სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე, 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 211. იხ. ასევე, კვინცხაძე ხ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში და საერთაშორისო სტანდარტები, სტატიათა კრებული ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს დემოკრატიული ტრანსფორმაცია, რედაქტორი კორკელია ვ., თბ., 2020, 106.

¹⁷⁶ იხ. ლოლაძე ბ., ფირცხალაშვილი ა., ძირითადი უფლებები, კომენტარი, თბ., 2023, 503. იხ. ასევე ჭყონია ზ., უცხოელთა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირების სამართლებრივი მდგომარეობა საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებით, ჟურნალი „სამართალი და მსოფლიო“, N6/2017, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ, 2017, 206.

¹⁷⁷ მირიანაშვილი გ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლების კონსტიტუციური პარადიგმები საქართველოში, სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე, 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 21.

და ყურადღების მიღმა ტოვებს მიწის გამოყენების პირობებს. შეზღუდვების მექანიზმის გამოყენება შესაძლებელია, თუმცა შეზღუდვა უნდა იყოს რაციონალური, საზოგადოების ინტერესების მიზნებისათვის გამოყენებული. აქედან გამომდინარე, შეზღუდვის ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილებები უნდა იყოს თანმიმდევრული, რომ არ დაკარგოს თავისი მიზანი. გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტავს, რომ მიწის გამოყენება უნდა ემსახურებოდეს საყოველთაო კეთილდღეობას. საკუთრების ცნების შინაარსის განსაზღვრისას, კანონმდებელმა უნდა გაითვალისწინოს საყოველთაო კეთილდღეობა, რათა უზრუნველყოფილი იქნას საზოგადოების ინტერესებთან მიმართებით ცალკეული ადამიანის ინდივიდუალური ინტერესის პრივილეგიის უარყოფა და აქედან გამომდინარე, საკუთრების სოციალურად გამართლებული გამოყენება¹⁷⁸.

¹⁷⁸ იხ. გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი სენატის 1967 წლის 12 იანვრის განჩინება - 1 BvR 169/63, შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი კ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011, გვ. 252.

2. საკუთრების უფლების წარმოშობის კანონისმიერი საფუძვლები

2.1. საკუთრების უფლების წარმოშობა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებზე

2.1.1. ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის აღდგენისას¹⁷⁹, მიწაზე საკუთრების უფლება გააჩნდა მხოლოდ სახელმწიფოს. საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი მიწაზე, მის წიაღზე, წყალსა და ტყეზე აღიარებდა მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებას და ითვალისწინებდა მათ გადაცემას მხოლოდ სარგებლობისათვის.¹⁸⁰ ამ გარემოების გათვალისწინებით, ახალი საკუთრებითი წესრიგის ჩამოყალიბების დღიდან საქართველოში აქტუალური გახდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზაციის საკითხი. განსაკუთრებული ყურადღების საგანი იყო მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემის პრობლემა. სავარაუდოდ, საბჭოთა სამართლის გავლენით, პირველ ეტაპზე იყო დანაწევრებული საკუთრების ისტორიული მოდელის შემოღების მცდელობა, როცა სახელმწიფო იქნებოდა უზენაესი მესაკუთრე, ხოლო კერძო პირები იქნებოდნენ დაქვემდებარებული მესაკუთრეები. თუმცა საბოლოოდ, საქართველომ უპირობოდ აღიარა მიწის ტოტალური პრივატიზაცია და ქვეყნის მოქალაქეებმა მოიპოვეს სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საკუთრების უფლება.¹⁸¹

საქართველოს უზენაესმა საბჭომ, 1991 წელს მიიღო კანონი საქართველოს რესპუბლიკის ეკონომიკური სისტემის საფუძვლების შესახებ, რომლითაც

¹⁷⁹ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის კანონი „საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტი“, 95, 09/04/1991, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები, 4, 09/04/1991, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32362?publication=0>>. [15.11.2023]

¹⁸⁰ იხ. საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ცვლილებებით და დამატებებით 1986 წლის 1 იანვრამდე, პასუხისმგებელი გამოშვებისთვის შუშანაშვილი ა., გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბ., 1985, 93-ე მუხლი, იხ. ასევე ზოიძე ბ., დასავლური სამართლის გავლენა ქართულ სამართალზე (უპირატესად საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით): ისტორიული და თანამედროვე მდგომარეობა, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, N5, თბ., 2023, 201.

¹⁸¹ იხ. ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ., მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 109.

ადიარებული იქნა საკუთრების ფორმების მრავალსახეობა, თანასწორუფლებიანობა და ხელშეუვალობა.¹⁸² რეგლამენტირებული იქნა კერძო, სახელმწიფო და კოლექტიური საკუთრების ფორმა¹⁸³. საკუთრების ფორმებად დაყოფა, რა თქმა უნდა აიხსნება, საჭიოთა სამართლის გავლენით, რაც არ შეესაბამება თანამედროვე ქართულ სამოქალაქო სამართალში დამკვიდრებულ საკუთრების ცნების ერთიანობის პრინციპს¹⁸⁴, თუმცა განსახილველ ეტაპზე მნიშვნელოვან ნაბიჯად უნდა შეფასდეს კერძო საკუთრების გაგების დამკვიდრებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზაციის - კერძო საკუთრებაში გადაცემის პროცესის დაწყების სამართლებრივი საფუძვლის თვალსაზრისით. საკანონმდებლო დონეზე მიღებული იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა¹⁸⁵ და საცხოვრებელი ბინების¹⁸⁶ საქართველოს მოქალაქეთა საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილება. ეს გადაწყვეტილებები გახდა საქართველოში უძრავ ნივთებზე კერძო საკუთრებითი ურთიერთობების ჩამოყალიბების გარდამტეხი მომენტი.

2.1.2. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის საკანონმდებლო ასპექტები

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილებით გაცხადდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა.¹⁸⁷ რეფორმის შედეგი უნდა

¹⁸² იხ. საქართველოს რესპუბლიკის კანონი საქართველოს რესპუბლიკის ეკონომიკური სისტემის საფუძვლების შესახებ, 14/06/1991, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები, 6, 30/06/1991, 1 მუხლი, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/5506634?publication=0>> [10.12.2023]

¹⁸³ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის კანონი საქართველოს რესპუბლიკის ეკონომიკური სისტემის საფუძვლების შესახებ, 14/06/1991, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები, 6, 30/06/1991, მე-3 მუხლი, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/5506634?publication=0>> [10.12.2023]

¹⁸⁴ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 80. იხ. ასევე ჭანტურია ლ., შესავალი სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1997, 63.

¹⁸⁵ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81.

¹⁸⁶ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ, <https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/dzveli_sakanonmdeblo_aktebi/ministrta_kabineti_1992.pdf>, [19.11.2023]

¹⁸⁷ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი

ყოფილიყო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების¹⁸⁸ ზღვრული ნორმების გაზრდა და სასოფლო-სამეურნეო მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მიზანი სოფლის მეურნეობაში საბაზრო ურთიერთობათა დამკვიდრება, სასურსათო პროდუქტების წარმოების გაზრდა და ეკონომიკური კრიზისიდან გამოსვლა.¹⁸⁹ საყურადღებოა, რომ რეფორმის მიზანი იყო არა კერძო საკუთრების უზრუნველყოფა, არამედ კერძო საკუთრება წარმოდგენილი იქნა, როგორც მიზნების მიღწევის საშუალება. საბჭოთა სამართლის მსგავსად, საკუთრება გაგებული იყო როგორც ეკონომიკური კატეგორია¹⁹⁰, თუმცა, მიუხედავად ამისა, განსაკუთრებული მნიშვნელობა ჰქონდა სამართალში უძრავ ნივთზე კერძო საკუთრების ცნების გაჩენისა და კერძო საკუთრებითი ურთიერთობების ჩამოყალიბების თვალსაზრისით.

მნიშვნელოვანია, ყურადღება მიექცეს რამდენიმე გარემოებას, რომლებიც მოგვცემს საკუთრების წარმოშობის შინაარსის შეფასების შესაძლებლობას. რეფორმა ითვალისწინებდა მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების აღიარებას. ის არ შეეხებოდა არასოსოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. რეფორმის ფარგლებში, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები დაიყო სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის რეფორმის ფონდი შეიქმნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე. მასში პირველ რიგში შეტანილი იქნა სოფლების მიმდებარე ნაკვეთები, მრავალწლოვანი ნარგავების ფართობების ჩათვლით. აუცილებლობის შემთხვევაში შესაძლებელი იყო მარცვლეული,

მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81.

¹⁸⁸ ხ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ცნებას იცნობდა საბჭოთა სამართალი. საბჭოთა კანონმდებლობის მიხედვით, დამხმარე მეურნეობის წარმოების, მეზღვეობის, მეზოსტნეობის ან ინდივიდუალური საცხოვრებლის მშენებლობის მიზნით საბჭოთა მოქალაქეებს შეეძლოთ სარგებლობაში ჰქონოდათ განსაზღვრული ფართობის მიწის ნაკვეთი. იხ. Яковлев В., Ф., Советское гражданское право, учебник, в 2-х томах, т. 1, под. Ред. Красавчикова О., А., 3-е изд., испр. и доп. издательство «Высшая школа», М., 1985, 368, იხ. ასევე Базелин В.П., Галятин М.Ю., Дегтярев В.И., Колбасов С.О., Краснов Н.И., Улюкаев В.Х., Советское земельное право, под. ред. Базелина В.П., Краснова Н.И., издательство «Юридическая литература», М., 1986, 123.

¹⁸⁹ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81, პრეამბულა.

¹⁹⁰ იხ. ზოიძე ბ., დასავლური სამართლის გავლენა ქართულ სამართალზე (უპირატესად საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით): ისტორიული და თანამედროვე მდგომარეობა, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, N5, თბ., 2023, 200.

კარტოფილისა და ბოსტნეულის კულტურების სამექანიზაციო ფართობების გამოყოფა.¹⁹¹

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა მიეცათ მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებს. უცხო ქვეყნის მოქალაქეებსა და მოქალაქეობის არ მქონე პირებს არ ჰქონდათ მიწის საკუთრებაში მიღების უფლება¹⁹².

რეფორმა ატარებდა საყოველთაო ხასიათს. პირველ ყოვლისა, საქართველოს მოქალაქეებს, რომლებსაც კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში ერიცხებოდათ საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები, უპირობოდ უსასყიდლოდ გადაეცათ მიწები კერძო საკუთრებაში. გარდა ამისა, ადგილებზე არსებული პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით, მიზანშეწონილად ჩაითვალა საკარმიდამო ფართობების გაზრდა დადგენილებით განსაზღვრულ ზღვრულ ოდენობამდე¹⁹³.

მოქალაქეები დაიყო კატეგორიებად¹⁹⁴ და რეფორმა ითვალისწინებდა სხვადასხვა კატეგორიის საქართველოს მოქალაქისათვის მიწის კერძო საკუთრებაში გადასაცემად გამოყოფას¹⁹⁵. დაწესდა გადასაცემი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური

¹⁹¹ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81, მე-4 პუნქტი. მითითებული შინაარსით ჩამოყალიბდა საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 და 6 თებერვლის N128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილებით, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 83-87, 1 პუნქტი.

¹⁹² იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81, მე-2 პუნქტი.

¹⁹³ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81, მე-5 პუნქტი.

¹⁹⁴ იხ. მიწის მოსარგებლეთა კატეგორიებად დაყოფა ახასიათებდა საბჭოთა სამართალს. მაგალითად, როგორცაა მუშები და მოსამსახურეები, სოფლის მეურნეობის სპეციალისტები, მეურნეობაში მუდმივად დასაქმებულები და ა.შ. იხ. Базелин В.П., Галятин М.Ю., Дегтярев В.И., Колбасов С.О., Краснов Н.И., Улюкаев В.Х., Советское земельное право, под. ред. Базелина В.П., Краснова Н.И., издательство «Юридическая литература», М., 1986, 124.

¹⁹⁵ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი

ზღვრული ნორმები, კერძოდ, სოფლად მუდმივად მცხოვრები და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული მოქალაქეებისათვის, სოფლად მუდმივად მცხოვრები სოფლის მეურნეობის სპეციალისტებისათვის ბარისა და ზეგნის რაიონებში მაქსიმალური ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 1 ჰექტარამდე, ხოლო იმ რაიონებში, სადაც ამის შესაძლებლობა იყო, მაქსიმალური ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 1,25 ჰექტარამდე, მთის რაიონებში 5 ჰექტარამდე, მათ შორის დამუშავებაში არსებული მიწები - 1 ჰექტარამდე; სოფლად მუდმივად მცხოვრები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეებისათვის (იგულისხმებოდა პირები, რომლიც არ იყვნენ დასაქმებული სოფლის მეურნეობაში) ბარისა და ზეგნის რაიონებში - 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში - 5 ჰექტარამდე, მათ შორის დამუშავებაში არსებული მიწები - 0,75 ჰექტარამდე; ქალაქში მცხოვრები მოქალაქეებისათვის, რომლებსაც სოფელში საკუთრების უფლებით მიღებული ჰქონდათ საცხოვრებელი სახლი ან სახლის ნაწილი ან რომლებსაც სურდათ სოფლად საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მიღება, საგარეუბნო ზონებში მაქსიმალური ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 0,15 ჰექტარამდე, ბარისა და ზეგნის რაიონებში - 0,25 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში - 1 ჰექტარამდე, მათ შორის დამუშავებაში არსებული მიწები - 0,25 ჰექტარამდე.¹⁹⁶

მიწის საკუთრებაში გადაცემა განხორციელდა უსასყიდლოდ. პირველ ეტაპზე დადგენილი წესის მიხედვით, მომავალ მესაკუთრეს უნდა გადაეხადა მიწაზე

მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81, მე-5, მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტები.

¹⁹⁶ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 82-83, 1 პუნქტი. პირველადი რედაქციით გათვალისწინებული იყო შედარებით ნაკლები ფართობის მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემა. მითითებული შინაარსით ჩამოყალიბდა საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 და 6 თებერვლის N128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილებით, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 83-87, მე-5 პუნქტი.

არსებული მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება¹⁹⁷, თუმცა მოგვიანებით, გაუქმდა აღნიშნული ვალდებულება¹⁹⁸.

რეფორმა ითვალისწინებდა აგრეთვე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის წესსაც. მესაკუთრეებზე მიწის გაცემა უნდა მოეხდინა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს, რასაც შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.¹⁹⁹

2.1.3. შეჯამება

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ნაბიჯი იყო, უძრავ ქონებაზე საკუთრებითი ურთიერთობების ჩამოყალიბებისათვის, თუმცა ჩანს, რომ საქართველოში არ იყო საკუთრების ერთგვაროვანი გაგება, არ იყო საკანონმდებლო დონეზე საკუთრების უფლება სათანადოდ რეგლამენტირებული, რის გამოც მიღებული გადაწყვეტილებები არ იყო სამართლებრივად და სისტემურად სათანადოდ უზრუნველყოფილი.

ჯერ კიდევ არ არსებობდა საკუთრების გარანტიები, რაც გულისხმობს საკუთრების დაცვას კანონმდებლის მხრიდან და მართლსაწინააღმდეგო ხელყოფისაგან²⁰⁰. მიწის რეფორმის მიზანი უპირატესად იყო არა კერძო საკუთრების უზრუნველყოფა, კერძო საკუთრებითი წესრიგის ჩამოყალიბება, არამედ უფრო

¹⁹⁷ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81, მე-5 პუნქტის მე-3 წინადადება.

¹⁹⁸ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის N39 დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის მიმდინარეობის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 97-104, მე-3 პუნქტი.

¹⁹⁹ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81, მე-11 პუნქტი.

²⁰⁰ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 112.

სოციალური პრობლემების მოგვარება²⁰¹. მიუხედავად, კერძო საკუთრებაში მიწების გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა, როგორც ჩანს მიწა თავისი არსით არ განიხილებოდა, როგორც თავისუფლად ბრუნვაუნარიანი ქონება.²⁰²

საკანონმდებლო რეგლამენტაციისა და ინსტიტუციური უზრუნველყოფის არარსებობა უნდა იყოს მიზეზი, რომ ვერ მოხერხდა მიწის რეფორმის დეკლარირებულ ვადებში დასრულება²⁰³. მიუხედავად მცდელობისა, პრაქტიკულად ვერ განხორციელდა მიწის ნაკვეთებზე უფლებების სათანადო წესით რეგისტრაცია. საბოლოოდ, გადაწყდა მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემა²⁰⁴, რაც არ იყო საკმარისი უძრავ ნივთზე უფლებათა წარმოშობისათვის, თუმცა საბოლოო ჯამში

²⁰¹ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის N39 დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის მიმდინარეობის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 97-104, მე-4 პუნქტი, რომლის მიხედვით მოსახლეობის სურსათით დაკმაყოფილების გაუმჯობესების მიზნით, გადაწყდა ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში მცხოვრებთათვის მიწის ფართობების გამოყოფა.

²⁰² იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 და 6 თებერვლის N128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 83-87, მე-7 პუნქტი, რომლის მიხედვით მესაკუთრეები მოხსენიებულია მიწათმოსარგებლებად და მიწის მესაკუთრეებს კერძო საკუთრებაში მიღებული მიწის ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვის უფლება წარმოეშობოდათ მხოლოდ მიწის კერძოს საკუთრებაში მიღებიდან ორი წლის შემდეგ სააგლმამულო ბანკის მეშვეობით.

²⁰³ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 და 6 თებერვლის N128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 83-87, მე-11 პუნქტის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების ზღვრულ ნორმამდე შევსების, მის საკუთრებასა და სარგებლობაში გადაცემის სამუშაოთა პრაქტიკული განხორციელება უნდა დასრულებულიყო 1992 წლის 1 მაისამდე. თუმცა, მიუხედავად ამისა, 1993 წლის 16 იანვრის მდგომარეობით ჯერ კიდევ არ იყო დაწყებული მიწის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტების გაცემა (იგულისხმებოდა მიწის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი მკაცრი აღრიცხვის დანომრილი სახელმწიფო ღერბიანი აქტი). იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის N39 დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის მიმდინარეობის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 97-104, პრეამბულა, ასევე მე-7 პუნქტი.

²⁰⁴ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის დეპარტამენტის 1993 წლის 11 ნოემბრის N3-37 ბრძანება „მოსახლეობაზე მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 20 ოქტომბრის N750 დადგენილების განხორციელების ღონისძიებათა შესახებ“, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 120-124, მე-3 პუნქტი.

სრულყოფილად ვერც მიღება-ჩაბარების აქტების გადაცემა მოხდა სრულყოფილად²⁰⁵, და მხოლოდ მიწების განაწილების სიების დამტკიცება გახდა შესაძლებელი, რომელიც მოგვიანებით აღიარებული იქნა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად და გახდა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი²⁰⁶.

საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის და როგორც უფლების გარანტიები შექმნა ახალმა საკუთრებითმა წესრიგმა, რომელიც ჩამოყალიბდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღების შემდეგ.²⁰⁷ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესში დაშვებული ხარვეზების მიზეზების გასწორება შესაძლებელი გახდა სამოქალაქო კოდექსის მიღების შედეგად. მისი მიღებით შეიქმნა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნორმატიული და ინსტიტუციური საფუძველი²⁰⁸. ხოლო წარსულში, სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმის ფარგლებში გაცემულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების

²⁰⁵ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის დეპარტამენტის 1994 წლის 15 თებერვლის N3-6 ბრძანება „მოსახლეობაზე მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემაში არსებული ნაკლოვანებების აღმოფხვრის ღონისძიებების შესახებ“, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 125-126, პრეამულა. იხ. ასევე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 12 ივლისის N 413 დადგენილება „მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემის დაჩქარების ღონისძიებათა შესახებ“, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 154-155, 1 პუნქტი.

²⁰⁶ იხ. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>>, [01.10.2023]

²⁰⁷ იხ. ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 109.

²⁰⁸ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 149-ე, 150-ე 171-ე და 183-ე მუხლები.

წარმოშობის საფუძველი გახდა საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ²⁰⁹ და სამოქალაქო კოდექსი²¹⁰.

2.2. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად გამოცხადება

ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ კანონით ფიზიკურ და იურიდიული პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭათ²¹¹ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. კერძოდ, პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე; ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე; იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც სახელმწიფომ დააფუძნა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ კანონის ამოქმედებამდე, ისე მისი ამოქმედების შემდეგ.²¹² საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელი იყო, რომ დაინტერესებულ პირს 1998 წლის 31 ოქტომბრამდე ერთჯერადად გადაეხადა ერთ კვადრატულ მეტრზე

²⁰⁹ იხ. საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის ამოქმედების თაობაზე, 165, 22/03/1996, პარლამენტის უწყებანი, 007, 30/04/1996, მე-2 პუნქტი

<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32998?publication=0>>.

²¹⁰ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 1513-ე მუხლი.

²¹¹ ტერმინს „მიენიჭა“ იყენებს საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“.

²¹² იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“, N1663, 28/10/1998, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 4, 20/11/1998, მე-2 მუხლი <<https://matsne.gov.ge/document/view/13684?publication=0>>, [01.12.2023]

საზღაური, 1998 წლის 1 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ 1998 წლის 31 ოქტომბრამდე არ მოხდებოდა საზღაურის გადახდა, საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელი იყო ერთჯერადი საზღაურის ორმაგი ოდენობით გადახდა²¹³. მოგვიანებით შეტანილი ცვლილებების თანახმად, ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ კანონის ამოქმედებამდე, ან მისი ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებულ კერძო სამართლის იურიდიული პირებს, საკუთრების უფლების შესაძენად უნდა გადაეხადათ გამოსყიდვის დროისათვის მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის მიხედვით „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.²¹⁴

საკუთრების უფლების შეძენის საფუძველი იყო მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი, კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელი საბუთი და საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი.²¹⁵ მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი გაცემული უნდა ყოფილიყო „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში

²¹³ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“, N1663, 28/10/1998, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 4, 20/11/1998, მე-2 მუხლი <<https://matsne.gov.ge/document/view/13684?publication=0>>, [01.12.2023]

²¹⁴ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე“, N4130, 27/12/2006, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 49, 29/12/2006, მე-2 მუხლი <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/25834?publication=0>>, [01.12.2023]

²¹⁵ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“, N1663, 28/10/1998, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 4, 20/11/1998, მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/13684?publication=0>>, [01.12.2023]

არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 1998 წლის ნოემბრამდე²¹⁶.

საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის პროცესის რეგულირებისაგან განსხვავებით, მარეგისტრირებელ ორგანოში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის ვალდებულება და წესი არაორაზროვნად განისაზღვრა²¹⁷. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების დროს უკვე მოქმედებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, შესაბამისად საკანონმდებლო დონეზე მოწესრიგებული იყო უძრავი ნივთის შინაარსი, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება და უფლების მარეგისტრირებელი ორგანო²¹⁸. აქედან გამომდინარე, პრაქტიკაში არ დამდგარა ამ კანონის საფუძველზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე მინიჭებული საკუთრების უფლების ნამდვილობის, უფრო ზუსტად ხელახლა აღიარების საკითხი, თუმცა მაინც დადგა საკანონმდებლო რეგულირების განახლების აუცილებლობა.

2.3. ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება

2.3.1. ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, რომლის მიზანი იყო

²¹⁶ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-497-83(კ-05), <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>> [11.12.2023]

²¹⁷ საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“, N1663, 28/10/1998, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 4, 20/11/1998, მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/13684?publication=0>>, [01.12.2023]

²¹⁸ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 149-ე, 150-ე 171-ე, 183-ე და 1514-ე მუხლები, იხ. ასევე საქართველოს კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“, N490, 14/11/1996, პარლამენტის უწყებანი, 29-30/5, 11/12/1996, მე-2 და მე-17 მუხლები <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/33316?publication=3>>.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.²¹⁹

კანონის მიღების მიზეზი გახდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება, რაც აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, ასევე მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ვინაიდან, მრავალი წლის განმავლობაში მიწების სარგებლობის მიუხედავად, დაინტერესებული პირების მხრიდან მართლზომიერი მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საერთოდ შეუძლებელი იყო²²⁰, კანონით მიღებით სახელმწიფომ წახალისა კერძო ინიციატივა, მოახდინა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება და შეეცადა მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.²²¹

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებს²²² და ადგენს მათზე საკუთრების უფლების აღიარების განსხვავებულ წესს²²³. საწყის ეტაპზე ორივე კატეგორიის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება ჰქონდა ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოსთან

²¹⁹ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/1007, პირველი მუხლი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

²²⁰ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება, საქმე Nზს-1098(კ-19), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/27655/0>> [11.12.2023]

²²¹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N2/3/522,553 საქმეზე „სპს გრიშა ამორდია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=418>>, [11.12.2023]

²²² იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nზს-504-501(კ-17), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/26396/0#!>>, [11.12.2023]

²²³ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, მე-5 და მე-5¹ მუხლები. <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>> [07.10.2023]

არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას²²⁴, 2008 წლის 27 დეკემბრიდან ძალაში შევიდა საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დარჩა მხოლოდ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას ახორციელებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.²²⁵

პრაქტიკაში სადაო გახდა საკითხი, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით ექვემდებარებოდა თუ არა საკუთრების უფლების აღიარებას მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოქცეული იყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში²²⁶. საკუთრების უფლების აღიარების საწინააღმდეგო პოზიცია მომდინარეობდა კანონით შემოთავაზებული დეფინიციიდან, რომ საკუთრების უფლების აღიარება შესაძლებელია მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე²²⁷. სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ კანონი თანაბრად ვრცელდებოდა როგორც სახელმწიფოს, ისე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით. სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის

²²⁴ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, 2008 წლის 27 დეკემბრამდე მოქმედი რედაქციის მე-4 მუხლი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

²²⁵ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“, N614, 05/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 36, 12/12/2008, პირველი მუხლი, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/19450?publication=0>>, [07.10.2023]

²²⁶ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-504-501(კ-17), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/26396/0#!>> [11.12.2023] იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება, საქმე Nბს-1098(კ-19), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/26396/0#!>>, [11.12.2023]

²²⁷ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, მუხლი 1. <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023] იხ. ასევე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N330310019002925276 (საქმე N3ბ/2644-19), <<http://library.court.ge/judgements/49752020-02-26.pdf>> [11.12.2023]

გადაცემით არ უქმდება ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ ხდება ნაკვეთის პრივატიზება, განკერძოება. ამავე დროს, სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის სახით მიღებული შემოსავლის 100% მიემართება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში²²⁸.

მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. ამ კანონის მიზანია მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება, საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობის უზრუნველყოფა მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივ მდებარეობასთან, დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა და ასევე მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წახალისება.²²⁹ თუმცა, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონისა და „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის დანაწესებს აქვთ არა კოლიზიური, არამედ ურთიერთშემავსებელი ხასიათი.²³⁰ მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური

²²⁸ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-504-501(კ-17), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/26396/0#!>> [11.12.2023] იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება, საქმე Nბს-1098(კ-19), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/26396/0#!>> [11.12.2023]

²²⁹ იხ. საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, N5153, 03/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 17/06/2016, მე-2 მუხლი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3306633?publication=10>>, [11.12.2023]

²³⁰ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-430(2კ-22), <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>> [11.12.2023]

და სპორადული რეგისტრაციის წესი არ განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების დამატებით საფუძვლებს²³¹.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება ჰქონდათ 2012 წლის 01 იანვრამდე, ამ ვადის გასვლის შემდეგ მათ დაკარგეს აღიარების გზით საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა. ამ თარიღის შემდეგ, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) ან თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების შექმნა შეუძლიათ სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის მიხედვით²³².

საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შეზღუდვა არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებულ თანასწორობისა და საკუთრების უფლებებს.²³³ საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს შორის დიფერენცირების ინტენსივობა არ აღწევდა იმ ხარისხს, რომ უთანასწორობა შეფასდეს „მკაცრი ტესტის“ გამოყენებით და სადავო ნორმა, რასაც მოჰყვა ფიზიკური და იურიდიული პირების დიფერენცირება უნდა განხილულიყო სახელმწიფოს მიერ განხორციელებულ ღონისძიებად, რომელსაც უნდა დაეჩქარებინა კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ საკუთრების აღიარების პროცესი და აქედან გამომდინარე, არ ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებულ თანასწორობის უფლებას. საკუთრების უფლების კონსტიტუციურ გარანტიებთან მიმართებაში კი,

²³¹ იხ. საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, N5153, 03/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 17/06/2016, მე-2 თავი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3306633?publication=10>>, [11.12.2023]

²³² იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე“, N3889, 07/12/2010, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 67, 09/12/2010, პირველი მუხლი. <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>> [07.10.2023]

²³³ იგულისხმება საქართველოს კონსტიტუციის 2017 წლის 19 ოქტომბრამდე მოქმედი რედაქციის მე-14 და 21-ე მუხლები, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31-33, 24/08/1995;

საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის სასარგებლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით ვიდრე არ მომხდარა საკუთრების უფლების აღიარება და მიწის ნაკვეთი ირიცხება სახელმწიფოს საკუთრებაში, სახეზე არ გვაქვს სუბიექტის იმდენად მყარი სამართლებრივი კავშირი ქონებასთან, რომ აღნიშნული გარემოება შეფასდეს როგორც შემენილი საკუთრება საქართველოს კონსტიტუციის მიზნებისათვის. მოსარჩელე მიუთითებდა ასევე შენობა-ნაგებობებზე, რომლებიც განთავსებული იყო სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ამ გარემოების შეფასებას სასამართლომ საერთოდ აარიდა თავი და მიუთითა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების საკითხი არ იყო მოწესრიგებული სადავო ნორმებით²³⁴. საკონსტიტუციო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არ გაითვალისწინა რამდენიმე მნიშვნელოვანი გარემოება. მათ შორის აღსანიშნავია „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის წინაპირობები და მიზნები. კანონის განმარტებითი ბარათით ცნობილია, რომ მიუხედავად სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მიწებზე უფლებათა რეგისტრაცია ვერ ხერხდებოდა მთელი რიგი სირთულეების გამო.²³⁵ უნდა ვივარაუდოთ, რომ სახელმწიფოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნდა ან შეუძლებელი იყო ამ მფლობელობის (სარგებლობის) აღკვეთა. მითითებული გარემოების გათვალისწინებით, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის აღიარების გზით საკუთრების უფლების შესაძლებლობის შეზღუდვა არ ემსახურება კანონის სულისკვეთებას და ამავე დროს, მიუღწეველი რჩება მისი მიზანი. საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ სპეციალური კანონის მიღებით, კანონმდებელმა თავადვე დაადასტურა, რომ უკვე ათვისებული მიწის ნაკვეთების ზოგადი წესით

²³⁴ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N2/3/522,553 საქმეზე „სპს გრიშა ამორდია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=418> > [11.12.2023]

²³⁵ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N2/3/522,553 საქმეზე „სპს გრიშა ამორდია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=418> > [11.12.2023]

პრივატიზაცია შეუძლებელია²³⁶, აქედან გამომდინარე, პრაქტიკული შედეგის მომტანი ვერ იქნებოდა კანონში გაჩენილი ჩანაწერი, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს საკუთრების უფლების მოპოვება შეუძლიათ სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად²³⁷. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებს განსახილველი შემთხვევების გადაწყვეტის ეფექტურ მექანიზმს²³⁸. მით უფრო რთულდება პრობლემის გადაჭრა, როცა მიწის ნაკვეთის მოსარგებლეს მასზე განთავსებული აქვს შენობა-ნაგებობა. სამოქალაქო კოდექსის დადგენილი ზოგადი წესის თანახმად, რა თქმა უნდა, ასეთი შენობა-ნაგებობის ბედი გადაწყვეტილია და იგი ეკუთვნის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს²³⁹, მაგრამ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონმა დაუშვა ალბათობა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ინვენტარიზაციის არქივში არსებული მონაცემებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია პირს ჰქონდეს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა²⁴⁰. მოცემული ჩანაწერი არის ერთგვარი დადასტურება, რომ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე, გარდამავალ პერიოდში იყო მიწის ნაკვეთისაგან დამოუკიდებლად შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციისა და გადაცემის შემთხვევები. ეს იკითხება ასევე სამოქალაქო კოდექსის გარდამავალ დებულებებში²⁴¹.

²³⁶ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N2/3/522,553 საქმეზე „სპს გრიშა ამორდია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=418> > [11.12.2023]

²³⁷ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/1007, მუხლი 7⁴, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>> [07.10.2023]

²³⁸ იხ. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, N3512, 21/07/2010, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 48, 09/08/2010, მე-18 მუხლი.

²³⁹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე მუხლი.

²⁴⁰ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/1007, მე-2 მუხლის ა) პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

²⁴¹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 1514-ე და 1515-ე მუხლები.

2.3.2. საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს წარმოემვა მართლზომიერი მფლობელობის უფლება „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 27 ივლისამდე. საინტერესოა, რომ კანონმა მართლზომიერ მფლობელობად მიიჩნია აგრეთვე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 2004 წლამდე 04 ოქტომბრამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა²⁴², ამ შემთხვევაში დრომ ფაქტობრივი, უტიტულო მფლობელობა აქცია მართლზომიერად.

მართლზომიერი მფლობელობის დასადასტურებლად განისაზღვრა დოკუმენტების საკმაოდ ფართო წრე. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზლის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია,

²⁴² იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/1007, მე-2 მუხლის ა) პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი, აჭარის ავტონომიურის რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია/დადასტურდება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ, საქართველოს ეროვნულ არქივსა თუ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების არქივებში დაცული დოკუმენტი (მათ შორის, ბინის მეპატრონეთა წიგნის ჩანაწერი, ასევე მიწის საკადასტრო წიგნის ჩანაწერები), თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ან სხვა დოკუმენტი²⁴³. ჩამონათვალი არ ატარებს ამომწურავ ხასიათს. კანონმდებელმა დაუშვა დაინტერესებული პირის შესაძლებლობა, წარადგინოს ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებს მისი მფლობელობის მართლობიერებას.

სასამართლო პრაქტიკაში დაისვა საკითხი, თუ რა სახის დოკუმენტი შესაძლებელია მიეკუთვნოს „სხვა დოკუმენტის“ კატეგორიას. უზენაესი სასამართლოს შეფასებით, მფლობელობა არის ფაქტი და მართლობიერ მფლობელად უნდა ჩაითვალოს პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მართლობიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლობიერი საფუძველით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლობიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას), ამიტომ საკითხის გადაწყვეტისას უნდა შეფასდეს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ხომ არ

²⁴³ იხ. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>>, [01.10.2023] იხ. ასევე საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, N5153, 03/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 17/06/2016, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი, „რ“ ქვეპუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3306633?publication=10>>, [11.12.2023]

მიეკუთვნება დოკუმენტების კატეგორიას, რომელთა საშუალებითაც შესაძლებელი არის მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.²⁴⁴

იმისათვის, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 2004 წლის 04 ოქტომბრამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა ჩაითვალოს მართლზომიერ მფლობელობად, მხოლოდ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში ჩანაწერის არსებობა არ არის საკმარისი. ერთ-ერთ საქმეზე უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა, რომ კანონის ამოქმედებამ აქცია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული პირი მართლზომიერ მფლობელად, თუმცა მის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების აღიარება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პირი დაუფლებიდან აღიარების მოთხოვნამდე უწყვეტად ფლობს ნივთს²⁴⁵.

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება გააჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით დაინტერესებულმა პირმა უნდა მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განცხადებასთან ერთად უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ფიზიკურ პირებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობა დგინდება ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პრივატიზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით²⁴⁶.

²⁴⁴ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება, საქმე Nზს-22-22(კ-12), <<https://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/ganmarteba46.pdf>> [11.12.2023]

²⁴⁵ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nზს-250(4კ-23), <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>> [11.12.2023]

²⁴⁶ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/1007, მე-4¹ და მე-5 მუხლი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფიზიკურ პირის საკუთრების უფლების აღიარება, როგორც წესი, ხდება უსასყიდლოდ. საზღაური გათვალისწინებულია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში. ერთი შემთხვევაა, როცა მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებობა დგინდება მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პრივატიზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით და მეორე, როცა საკუთრების უფლების აღიარება ხდება სპორადული რეგისტრაციისათვის დადგენილი წესით²⁴⁷ წარდგენილი განცხადების საფუძველზე. ხოლო, კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარება, ვიდრე მათ ჰქონდათ აღნიშნული უფლება, იყო სასყიდლიანი²⁴⁸.

2.3.3. საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე

თვითნებურად დაკავებულ მიწად, როგორც წესი, შეიძლება მივიჩნიოთ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ფლობს და სარგებლობს პირი ყოველგვარი ფორმალური ან სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამ კატეგორიის პირთათვის კანონი განსაზღვრავს სპეციალურ კრიტერიუმებს, რომელთა დაკამაყოფილების შემთხვევაში პირს აქვს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა.²⁴⁹ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

²⁴⁷ სისტემური რეგისტრაცია ნიშნავს შესაბამისი საჭიროების შემთხვევაში იუსტიციის მინისტრის მიერ გამოცემული ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას პროაქტიულ საფუძველზე. ხოლო სპორადული რეგისტრაცია ნიშნავს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას. იხ. საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, N5153, 03/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 17/06/2016, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3306633?publication=10>>, [11.12.2023]

²⁴⁸ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/1007, მე-6 მუხლის 1, 1¹, მე-2 და მე-7³ პუნქტები, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

²⁴⁹ იხ. გონაშვილი ვ., დარბაიძე ლ., ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები (საქართველოს კანონმდებლობა და სასამართლო პრაქტიკა), გამომცემლობა „საშობლო“, თბ. 2019, 185.

შესახებ“ კანონმა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება, როგორც ფაქტი აღიარა საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლად. ამ შემთხვევაში მთავარი სირთულე არის კრიტერიუმებში, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს მიწის მფლობელობის ფაქტი, რომ გამოდგეს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლის სახით. ასეთი კრიტერიუმების ძიებისას, კანონმდებელმა არაერთხელ შეიტანა ცვლილება კანონში. მოქმედი რედაქციით, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი უნდა აკმაყოფილებდეს გარკვეულ კრიტერიუმებს. კერძოდ, თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის თვითნებურად დაკავება მოხდა ფიზიკური პირის მიერ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, ანუ 2007 წლის 27 ივლისამდე და რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო მაღალმთიან დასახლებაში²⁵⁰ 5 ჰექტარს²⁵¹. კანონის მიხედვით, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) და რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების

²⁵⁰ იგულისხმება „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მაღალმთიანი დასახლების სტატუსის მქონე დასახლებები, N4036, 16/07/2015, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 28/07/2015, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/2924386?publication=7>>, [15.12.2023]

²⁵¹ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, მე-2 მუხლის გ) პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული²⁵². თუმცა, როგორც აღინიშნა, 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს აღარ აქვთ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) ან თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღირების უფლება²⁵³.

როგორც ჩანს, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის შეფასების საკითხის გადაწყვეტისას, კანონმდებელი შეეცადა მოეძებნა ისეთი კრიტერიუმები, რომ მაქსიმალურად გამოერიცხა მომავალში ბუნდოვანი და არაერთგვაროვანი გადაწყვეტილებები. ამიტომ, თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადასტურების შესაძლებლობა დაუკავშირა მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობას და იმას, ემიჯნება თუ არა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულ კრიტერიუმებამდე კანონმდებელი თავიდანვე არ მისულა. საწყის ეტაპზე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიცია უფრო ზოგადი იყო და იძლეოდა ინტერპრეტაციის საშუალებას²⁵⁴. იგივე მიზანს ემსახურება თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა, რომელიც განსაზღვრა კანონმდებელმა. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაძლებელია იყოს სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. გათვალისწინებულია აგრეთვე მიწის თვითნებურად დაკავების

²⁵² იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღირების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, მე-2 მუხლის გ) პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>> [07.10.2023]

²⁵³ იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღირების შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე“, N3889, 07/12/2010, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 67, 09/12/2010, პირველი მუხლი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

²⁵⁴ მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის პირველადი რედაქციით თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნეოდა კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღირების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ იყო განკარგული. იხ: საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღირების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, მე-2 მუხლის გ) პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება²⁵⁵. ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლო განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკანონების უფლებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, სასამართლომ დაუშვებლად მიიჩნია ე.წ. „ლეგალიზაციას“ დაექვემდებაროს ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც დაინტერესებული პირი ვერ ადასტურებს საკუთარი ბატონობის ფაქტს.²⁵⁶

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება გააჩნია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში კი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.²⁵⁷ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, დაინტერესებულმა პირმა განცხადებით უნდა მიმართოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. განცხადებას უნდა დაერთოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია იმის თაობაზე, განცხადებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია თუ არა უფლება, ან მიმდინარეობს თუ არა,

²⁵⁵ იხ. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტები, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>>, [01.10.2023]

²⁵⁶ იხ. თბილისის სააკველაციო სასამართლოს 2009 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N38/2033-09, <<http://www.library.court.ge/judgements/38492015-10-21.pdf>>, [22.12.2023]

²⁵⁷ იხ. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>>, [01.10.2023]

სარეგისტრაციო განცხადების საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ან ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება; მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში - მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები, რათა მოხდეს საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის დადგენა; ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შესაძლებელია საფუძვლად დაედოს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტას.²⁵⁸

„მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, იუსტიციის მინისტრს უფლება აქვს სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში განსაზღვროს გეოგრაფიული არეალები, სადაც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება აქვს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, შესაბამის გეოგრაფიულ არეალში სისტემური რეგისტრაციის განხორციელების ვადით. სისტემური რეგისტრაციის ვადის გასვლის შემდეგ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება უბრუნდება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას²⁵⁹.

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება სასყიდლიანია. გამონაკლისის სახით, ზოგიერთი კატეგორიის პირებისთვის გათვალისწინებულია თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება მთლიანად ან ნაწილობრივ უსასყიდლოდ²⁶⁰.

²⁵⁸ იხ. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, მე-11 მუხლის მე-2, მე-3 და მე-5 პუნქტები,

<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>, [01.10.2023]

²⁵⁹ იხ. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტი, <https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>, [01.10.2023]

²⁶⁰ იხ. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე

2.3.4. შეჯამება

ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მიმდინარე პროცესი არის მიწის რეფორმის ერთგვარი გაგრძელება, რომელიც საქართველოში დაიწყო 1992 წლიდან²⁶¹. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე²⁶² განხორციელებული ე.წ. მიწის რეფორმისაგან განსხვავებით, ინსტიტუციურად იგი უფრო მომზადებულია, მაგრამ მისი ხანგრძლივი ხასიათი, ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები²⁶³, არსებული სასამართლო დავები²⁶⁴ მიუთითებენ, რომ რეფორმა არ იყო სათანადოდ ორგანიზებული.

მიწის რეფორმის გაჭიანურებით უნდა აიხსნას, რომ კანონმდებელი იძულებული გახდა დაეშვა საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ის დამახასიათებელია ქართული სინამდვილისთვის და არ იცნობს ევროპის ქვეყნების კანონმდებლობა.²⁶⁵

საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, მე-4 მუხლი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>>, [01.10.2023]

²⁶¹ იხ. საქართველოში მიწის რეფორმის საწყის წერტილად შესაძლებელია მიჩნეული იქნას საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81.

²⁶² იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამოქმედდა 1997 წლის 25 ნოემბრიდან, იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 1504-ე მუხლი.

²⁶³ იხ. ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონში დღემდე ოცდასამჯერ იქნა ცვლილება შეტანილი, მათ შორის არაერთხელ დაზუსტდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების ცნებები. იხ. საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, მე-2 მუხლის გ) პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023]

²⁶⁴ იხ. ყიფშიძე შ. უფლების აღიარება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შეძენის საფუძველი, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 122.

²⁶⁵ იხ. ყიფშიძე შ. უფლების აღიარება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შეძენის საფუძველი, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 111.

მიწის რეფორმის ეტაპი განვლო პოსტსაბჭოთა სისტემის ყველა ქვეყანამ. საინტერესოა პრივატიზაციის პროცესი აღმოსავლეთ გერმანიაში.²⁶⁶ საქართველოსგან განსხვავებით, გერმანიამ დაჩქარებული პრივატიზაციის სტრატეგია აირჩია, რაც გულისხმობს სოციალური პასუხისმგებლობის მქონე და საბაზრო ეკონომიკაზე ორიენტირებულ პრივატიზაციას, რომლის შედეგად სახელმწიფომ დაადგინა რომელი ქონების გადაცემა უნდა მოხდარიყო კერძო საკუთრებაში. რეფორმის შედეგად განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის სწრაფი გადაცემა მფლობელთათვის²⁶⁷.

ჩეხეთის შემთხვევაში განხორციელდა სახელმწიფო და მუნიციპალური ქონების ვაუჩერიზაცია. ვაუჩერი მიიღო ქვეყნის ყველა სრულწლოვანმა მოქალაქემ. ის არ ექვემდებარებოდა ყიდვა-გაყიდვას. ვაუჩერის მფლობელებს შეეძლოთ საკუთრებაში მიეღოთ სახელმწიფო ქონება, მათ შორის წილი სახელმწიფო საწარმოებში. ამ გზით პრივატიზებამ ხელი შეუწყო ქვეყანაში მესაკუთრეთა კლასის ჩამოყალიბებას და სახელმწიფო ქონების თვითნებურად მიტაცების თავიდან აცილებას²⁶⁸.

ლიეტუვის შემთხვევაში, წინასწარ დაიგეგმა საკანონმდებლო დონეზე განსახორციელებელი მოქმედებები, რათა წინსწრებად რომელიმე რეგულირების შემოღებას არ შეეზღუდა მოქალაქეთა უფლებები.²⁶⁹ კანონმდებლის მიზანი იყო ისე მოეხდინა ქონების განსახელმწიფოებრიობა, რომ შენარჩუნებულიყო აგროკულტურული მეურნეობები, მესაკუთრეებს გაეგრძელებინათ საწარმოს და სხვა ობიექტების ფუნქციონირება.²⁷⁰ სახელმწიფომ მხარი დაუჭირა თანაბრობის პრინციპს

²⁶⁶ იხ. Kloepfer M., Verträge als instrumente der Privatisierung, Liberalisierung und Regulierung in der Wasserwirtschaft, 2009, 31. მითითებულია ნაშრომში: ყიფშიძე შ. უფლების აღიარება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შეძენის საფუძველი, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 115.

²⁶⁷ იხ. ყიფშიძე შ. უფლების აღიარება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შეძენის საფუძველი, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 115.

²⁶⁸ იხ. Kloepfer M., Verträge als instrumente der Privatisierung, Liberalisierung und Regulierung in der Wasserwirtschaft, 2009, 42. მითითებულია ნაშრომში: ყიფშიძე შ. უფლების აღიარება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შეძენის საფუძველი, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 116.

²⁶⁹ იხ. Valentinas Mikelenas, National Report: Lithuania (Supreme Court of Lithuania 2008) 3-4. მითითებულია ნაშრომში: ლეონიძე ი., ჩიკვილაძე გ., კომლის საკუთრების საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორების მნიშვნელობა და საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი, „საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 106.

²⁷⁰ იხ. ლეონიძე ი., ჩიკვილაძე გ., კომლის საკუთრების საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორების მნიშვნელობა და საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი, „საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 106.

და მაქსიმალურად შეზღუდა დროში უპირატესი უფლების პრინციპის მოქმედება. სამართლებრივი გარდაქმნის მოლოდინში აგროკულტურულმა მეურნეობებმა და საწარმოებმა მართალია დროებით შეაჩერეს ფუნქციონირება, თუმცა ახალი მესაკუთრის გამოჩენამდე დასაქმებული პირები აგრძელებდნენ ქონების მოვლას და ქონების მიტაცება არ მომხდარა.²⁷¹ სახელმწიფომ მხარი დაუჭირა შესაბამისი ვალდებულებით საკოლმეურნეო მიწებისა და საწარმოების კერძო საკუთრებაში გადაცემის ინიციატივებს, რითაც მიწის ნაკვეთი ინარჩუნებდა აგროკულტურულ მნიშვნელობას. ასევე, მიუხედავად დროში განგრძობადი პროცესისა, არ იცვლებოდა რეფორმის შინაარსი და ძირითადი მიზნები. მოქალაქეებს შეეძლოთ დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები ჰქონოდათ მფლობელობაში მანამ, ვიდრე სახელმწიფო არ უზრუნველყოფდა ეფექტური სარეგისტრაციო პოლიტიკის შემუშავებას.²⁷²

აღნიშნული მაგალითები გამოირჩევა იმით, რომ ატარებდა ორგანიზებულ ხასიათს, განსაზღვრული ჰქონდა მიზანი და მიმართული იყო კონკრეტული შედეგის მიღწევისკენ, რასაც ვერ ვიტყვით საქართველოში განხორციელებული მიწის რეფორმის თაობაზე. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესი, საქართველოში ქაოსურ ხასიათს ატარებდა, ამავე დროს ზედმეტად გაჭიანურდა დროში, რამაც შედეგად მოიტანა ის, რომ სახელმწიფო რეფორმისა და შესაბამისად, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების გადაცემის ინიციატორი კი არ იყო, არამედ მოუწია ფაქტის აღიარება და არსებული მდგომარეობის დაკანონება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების სახით. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების პრეცედენტი კი, თავი მხრივ, ქმნის მომავალში იგივე განმეორების მოლოდინს და ახალისებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის თვითნებურად დაკავების შემთხვევებს.

²⁷¹ იხ. William Valetta, *Completing the Transition: Lithuania Nears the End of Its Land Restitution and Reform Programme* (Fao Legal Papers N11, 2000) 1-8, მითითებულია ნაშრომში: ლეონიძე ი., ჩიკვილაძე გ., კომლის საკუთრების საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორების მნიშვნელობა და საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი, „საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 106.

²⁷² იხ. ლეონიძე ი., ჩიკვილაძე გ., კომლის საკუთრების საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორების მნიშვნელობა და საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი, „საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 106.

საქართველოში საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში არ მოხდა კერძო და საზოგადოებრივ ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადასვლა ხშირად მიტაცების ფორმას იღებდა²⁷³. მიწის რეფორმის არათანმიმდევრულობამ, მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის არაორგანიზებულმა და ქაოსურმა პროცესმა გამოიწვია მიწის ფართობების დანაწევრება, რამაც თავის მხრივ, შედეგად მოიტანა მიწის ფუნქციისა და დანიშნულების დაკარგვა, გაუფასურება.

საკუთრების სოციალური ფუნქცია და საზოგადოებრივი ინტერესი გამოიხატება ასევე იმაშიც, რომ მისი ბუნებიდან გამომდინარე, საკუთრება მოწოდებულია არა საზოგადოებისგან და ეკონომიკური ბრუნვისგან იზოლაციისკენ, არამედ მისი პოტენციალის სრულფასოვანი გამოყენებისა და რაც შეიძლება მეტი შემოსავლის, მოგების მიღებისკენ. ეს საბოლოო ჯამში ემსახურება არა მარტო თავად მესაკუთრის, არამედ მთლიანად საზოგადოების შემოსავლის ზრდას და გამდიდრებას. ქონების ფლობა თვითმიზანი კი არ არის, არამედ ჰეგელის სიტყვებით, „ნივთების საპატიო დანიშნულება იმაში მდგომარეობს, რომ ადამიანის მიერ გამოყენებულ იქნას.“²⁷⁴

მნიშვნელოვანია, მიწის ნაკვეთების პრივატიზაციის დროს დაცული იქნას თანასწორობის პრინციპი და ბალანსი კერძო და საზოგადოებრივ ინტერესს შორის. მიწების პრივატიზაციის განხორციელების დღეისათვის არსებულ ეტაპზე, ბუნებრივია, შეუძლებელია საქართველოში საწყისი მდგომარეობის აღდგენა, თუმცა სასურველია სათანადო გადაწყვეტილების მიღება, რომ მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადაცემის პროცესი დაუახლოვდეს სასურველ შედეგს, რომ ის განხორციელდეს სამართლიანად, რაციონალურად და სოციალური ინტერესების გათვალისწინებით. ეს უზრუნველყოფს, რომ მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დაკავება არ იქცეს დასაშვებ, კანონზომიერ წესად.

²⁷³ იხ. ლეონიძე ი., ჩიკვილაძე გ., კომლის საკუთრების საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორების მნიშვნელობა და საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი, „საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 109.

²⁷⁴ შატბერაშვილი ლ., საკუთრების უფლება როგორც ძირითადი უფლება და მისი სოციალური ფუნქციის გამომჟღავნება საცხოვრებელი სადგომის საკუთრების მაგალითზე: სასამართლო პრაქტიკის და გამოწვევების განხილვა ძირითადად გერმანიის გამოცდილებიდან, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, N3-4, თბ., 2021-2022, 229.

2.4. საკუთრების უფლების წარმოშობა საცხოვრებელ ბინებზე

2.4.1. ზოგადი მიმოხილვა

სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის აღდგენის²⁷⁵ შემდეგ, საქართველოში დღის წესრიგში დადგა ასევე საცხოვრებელი ბინების პრივატიზაციის საკითხი. დამოუკიდებლობის აღდგენამდე, საბჭოთა საქართველოს კანონმდებლობით საცხოვრებელი სახლი (ან ერთი სახლის ნაწილი) მოქალაქეს შესაძლებელია ჰქონოდა პირად საკუთრებაში²⁷⁶. საბჭოთა საბინაო კანონმდებლობის მიხედვით, არსებობდა ერთიანი საბინაო ფონდი, რომელიც იყოფოდა სახელმწიფო საბინაო ფონდად, საზოგადოებრივ საბინაო ფონდად, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის ფონდად და ინდივიდუალურ საბინაო ფონდად²⁷⁷.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტმა, 1992 წლის 1 თებერვალს, მიიღო სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში არსებული სახლების (ბინების),²⁷⁸ ხოლო 1993 წლის 5 ივლისს, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი ბინების საკუთრებაში გადაცემის გადაწყვეტილება²⁷⁹, რომლებიც საფუძვლად დაედო საცხოვრებელ ბინებზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. მოგვიანებით,

²⁷⁵ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის კანონი „საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტი“, 95, 09/04/1991, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები, 4, 09/04/1991, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32362?publication=0>>, [15.11.2023]

²⁷⁶ იხ. საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ცვლილებებით და დამატებებით 1986 წლის 1 იანვრამდე, პასუხისმგებელი გამოშვებისთვის შუმანაშვილი ა., გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბ., 1985, 93-ე მუხლი, იხ. ასევე გურგენიძე მ., საკუთრების უფლების შეზღუდვის და ჩამორთმევის საფუძვლები (ზოგადი ისტორიული მიმოხილვა), სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე“, 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 178.

²⁷⁷ იხ. ჩიკვაშვილი შ., საბინაო სამართალი, გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბ., 1989, 24.

²⁷⁸ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ, პირველი პუნქტი <https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/dzveli_sakanonmdeblo_aktebi/ministrta_kabineti_1992.pdf> [19.11.2023]

²⁷⁹ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის დადგენილება N519 საქართველოს რესპუბლიკაში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის რიცხული სახელმწიფო სესხის ჩამოწერისა და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მოზინადრე მოქალაქეთა მიერ დაკავებული ბინების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“, მე-2 პუნქტი, <<https://www.notary.ge/index.php?id=178&lang=geo>>, [19.11.2023]

საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით განისაზღვრა არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობების კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი²⁸⁰, როცა მოხდა ამ უფლებამოსილების ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისთვის გადაცემა²⁸¹ და ბოლოს, მთავრობის დადგენილებით, რომლითაც დარეგულირდა სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე²⁸² და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის 2007 წლის 2 თებერვლამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი და პირობები²⁸³.

საცხოვრებელი სახლების (ბინების) პრივატიზაცია ატარებდა საყოველთაო ხასიათს. ის შეეხო ყველას, ვისაც დაკავებული ჰქონდა სახელმწიფო და საზოგადოებრივ საბინაო, ასევე საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის ფონდში²⁸⁴ არსებული საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მათ შორის ავარიული, სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალურად გასარემონტებელ სახლში შეუსახლებელი ბინა, აგრეთვე

²⁸⁰ იხ. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის N73 ბრძანებულება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“. 73, 29/01/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 14, 01/02/2007, პირველი მუხლი, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/99844?publication=0>>, [19.11.2023]

²⁸¹ იხ. საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“, N2304, 16/12/2005, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 2, 09/01/2006, (ძალადაკარგულია 2014 წლის 04 ივლისიდან), 65²-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/27802?publication=36>>, [19.11.2023]

²⁸² იხ. სამოქალაქო კოდექსი ამოქმედდა 1997 წლის 25 ნოემბერს. იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, მუხლი 1504.

²⁸³ იხ. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, 189, 20/02/2014, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 24/02/2014, პირველი მუხლის პირველი პუნქტი, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2256972?publication=0>>, [19.11.2023]

²⁸⁴ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის დადგენილება N519 საქართველოს რესპუბლიკაში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის რიცხული სახელმწიფო სესხის ჩამოწერისა და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მობინადრე მოქალაქეთა მიერ დაკავებული ბინების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“, მე-2 პუნქტი, <<https://www.notary.ge/index.php?id=178&lang=geo>>, [19.11.2023]

გამოთავისუფლებული ბინა. ისტორიისა და კულტურის ძეგლებად მიჩნეულ სახლებში არსებული ბინის საკუთრებაში გადაცემა დაიშვებოდა ძეგლთა დაცვის სახელმწიფო ორგანოების თანხმობით.^{285 286}

საცხოვრებელი ბინა საკუთრებაში გადაეცემა კანონიერ მოსარგებლეს.²⁸⁷ კანონიერ მოსარგებლედ მიიჩნევა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.²⁸⁸ კანონიერ მოსარგებლედ პირის მიჩნევის საკითხის გადაწყვეტისას, კანონმდებლობა არ აკეთებს სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს, მიუთითებს სხვა დოკუმენტების დაშვების შესაძლებლობაზე, რომელთა მეშვეობით დადგინდება, პირი თვითნებურად

²⁸⁵ იხ. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ, პირველი პუნქტი

https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/dzveli_sakanonmdeblo_aktebi/ministrta_kabineti_1992.pdf [19.11.2023]

²⁸⁶ დღეს მოქმედი ნორმატიული აქტიც ითვალისწინებს საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს თანხმობას. იხ. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, 189, 20/02/2014, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 24/02/2014, მე-5 მუხლის მე-7 პუნქტი, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2256972?publication=0>, [19.11.2023]

²⁸⁷ იხ. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, 189, 20/02/2014, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 24/02/2014, პირველი მუხლის პირველი პუნქტი, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2256972?publication=0>, [19.11.2023]

²⁸⁸ იხ. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, 189, 20/02/2014, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 24/02/2014, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2256972?publication=0>, [19.11.2023]

დაეუფლა ფართს, თუ გარკვეული სამართლებრივი საფუძვლით.²⁸⁹ სასამართლო განმარტავს, რომ შესახლების აქტის კანონიერების საეჭვოობის შემთხვევაში, თუ ასეთი აქტის საფუძველზე შესახლება, როგორც ფაქტი, შემდგარია და არ არსებობს მისი გამომრიცხავი მტკიცებულებები, და, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მოუთხოვია უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და მოსარგებლეთა გამოსახლება, ქმნის მტკიცების საფუძველს, რომ მოსარგებლები 1991 წლიდან მართლზომიერად ფლობენ ფართს.²⁹⁰

პრივატიზაციის გზით ბინაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის არსებობა. კანონიერი მოსარგებლის განმარტების შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიუთითებს, რომ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის პარალელურად სავალდებულოა დადგინდეს ფართის სარგებლობის ფაქტი²⁹¹. კანონიერი მოსარგებლის სტატუსის დასადგენად საჭიროა ერთდროულად არსებობდეს ორი პირობა, ერთი, რომ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ფიზიკურ პირზე გაცემული უნდა იყოს დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა), რომელიც ამ პირს ანიჭებს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართით სარგებლობის უფლებას და მეორე, ფიზიკური პირი, აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე უნდა სარგებლობდეს ფართით.²⁹²

²⁸⁹ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N3ბ-1570-15 (190310015813072), <<http://library.court.ge/judgements/13672017-01-18.pdf>>, [01.01.2023], იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-180-177(კ-15), <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>>, [01.01.2023] იხ. ასევე უზენაესი სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილების შესახებ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ დავებზე (2007-2017 წლები), რედაქტორი ჯორბენაძე ს., საქართველოს უზენაესი სასამართლო, თბ., 2018, 17. <<https://www.supremecourt.ge/ka/analytics/erovnuli-sasamartlos-praqtikis-ganzogadeba>> [09.12.2023]

²⁹⁰ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N3ბ-1570-15 (190310015813072), <<http://library.court.ge/judgements/13672017-01-18.pdf>> [01.01.2023]

²⁹¹ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N3ბ-1570-15 (190310015813072), <<http://library.court.ge/judgements/13672017-01-18.pdf>> [01.01.2023]

²⁹² იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-180-177(კ-15), <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>>, [01.01.2023], იხ. ასევე უზენაესი სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილების შესახებ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ დავებზე (2007-2017 წლები), რედაქტორი ჯორბენაძე ს., საქართველოს უზენაესი სასამართლო, თბ., 2018, 19. <<https://www.supremecourt.ge/ka/analytics/erovnuli-sasamartlos-praqtikis-ganzogadeba>> [09.12.2023]

ბინის ორდერის საფუძველზე, კანონიერ მოსარგებლეს უფლება აქვს უსასყიდლოდ გადაცემის წესით საკუთრების უფლება მოიპოვოს მხოლოდ ერთ საცხოვრებელ ბინაზე. აღნიშნული გამომდინარეობს ორდერის ხასიათიდან. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის 57-ე მუხლის საფუძველზე, ბინის დამქირავებელსა და მისი ოჯახის წევრების საცხოვრებელ სადგომში შესახლების ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენდა ბინის ორდერი. კანონმდებლობა გამორიცხავდა ერთ პირზე ორი ორდერის გაწერის შესაძლებლობას, ვინაიდან პირზე ახალი ორდერის გაცემა და სხვა ბინით დაკმაყოფილება იყო ძველი ორდერის გაუქმების უპირობო საფუძველი.²⁹³

არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლებისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო, კანონიერი მოსარგებლის განცხადების საფუძველზე²⁹⁴.

2.4.2. შეჯამება

სათანადო საცხოვრებლის უფლება ადამიანის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი უფლებაა.²⁹⁵ მისი განხორციელების ყველაზე ეფექტურ გზად საცხოვრისზე საკუთრების უფლების შეძენა შეიძლება დასახელდეს. თანამედროვე საზოგადოებაში საბინაო საკითხი პირველად სოციალურ მოთხოვნად განიხილება²⁹⁶. ამ თვალსაზრისით, საქართველოში საცხოვრებელი ბინების კანონიერ მოსარგებლეთა

²⁹³ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 16 მაისის განჩინება, საქმე Nზს-198-196(კ-17), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/23629/0>>, [01.01.2023] იხ. ასევე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N3ბ-1570-15 (190310015813072), <<http://library.court.ge/judgements/13672017-01-18.pdf>> [01.01.2023]

²⁹⁴ იხ. საქართველოს მთვარობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“, 189, 20/02/2014, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 24/02/2014, მე-3 და მე-4 მუხლები, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2256972?publication=0>>, [19.11.2023]

²⁹⁵ იხ. ქამაშიძე ქ., სათანადო საცხოვრებლის უფლება - საერთაშორისო სტანდარტები და სახელმწიფოს ვალდებულებები, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N4(31)11, 2011. 45.

²⁹⁶ იხ. ქამაშიძე ქ., სათანადო საცხოვრებლის უფლება - საერთაშორისო სტანდარტები და სახელმწიფოს ვალდებულებები, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N4(31)11, 2011. 46.

კერძო საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილება სახელმწიფოს მიერ გადადგმულ უმნიშვნელოვანეს ნაბიჯად უნდა შეფასდეს.

სახელმწიფოს ხსენებული გადაწყვეტილება შეესაბამება ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებას, რომელიც უფლებას უკავშირებს მართლზომიერ მოლოდინს. ცხადია, საბჭოთა საბინაო კანონმდებლობის მოქმედების დროს, ფიზიკურ პირები იყვნენ მხოლოდ მოსარგებლები, თუმცა საბჭოთა ეკონომიკური სისტემის რღვევის შემდეგ, არსებობდა გადაწყვეტილების მიღების ორი შესაძლო ალტერნატივა. საცხოვრებელი ბინები შეიძლებოდა ყოფილიყო სახელმწიფო საკუთრება, ან მომხდარიყო მოსარგებლებისათვის საკუთრებაში გადაცემა. საკუთრებაში გადაცემა შეესაბამება ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტების სულისკვეთებას, რომლის მიხედვით ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იცავს არა მარტო საკუთრების უკვე არსებულ უფლებას, არამედ მართლზომიერ მოლოდინსაც, რომ იგი შეძლებს საკუთრების უფლებით სარგებლობას. მოლოდინი მართლზომიერია, თუ იგი ემყარება საკანონმდებლო დებულებას ან ნორმატიულ აქტს, რომელიც შეეხება საკუთრების ინტერესს.²⁹⁷

²⁹⁷ იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2010 წლის 27 მაისის განჩინება (განაცხადის N18768/05) საქმეზე „სალინაძე და სხვები საქართველოს წინააღმდეგ“, 30, <https://www.supremecourt.ge/uploads/files/1/pdf/s_winaagmdeg/saginadzedasxvebi.pdf > [11.12.2023], იხ. ასევე Берндорфф Норберт, Охрана собственности по ЕКПЧ – между offet utile, с одной стороны, и margin of appreciation или judicial self-restraint, с другой стороны, «Южнокавказский Юридический Журнал», N1, 2010, 37.

3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალური (საგამონაკლისო) საფუძვლები

3.1. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობიდან გამომდინარე

3.1.1. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მიხედვით

საბჭოთა საკანონმდებლო აქტების გაუქმებისა და ახალი სამართლებრივი წესრიგის ჩამოყალიბების პროცესში, საცხოვრებელ სადგომთან დაკავშირებით დადგა ფაქტობრივად არსებული ურთიერთობების სპეციალური მოწესრიგების საჭიროება, რასაც არ ითვალისწინებდა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსი²⁹⁸ და არც საბჭოთა კანონმდებლობით იყო სათანადოდ მოწესრიგებული.²⁹⁹ აღნიშნული ურთიერთობები მოქალაქეთა შორის, კანონით რეგულირებული სამართლებრივი ურთიერთობების გვერდით, ათეულობით წლების განმავლობაში ყალიბდებოდა, რასაც ხელს უწყობდა არა მარტო საბჭოთა სამართლებრივი სისტემის ნაკლოვანებები, არამედ სხვა სუბიექტური თუ ობიექტური გარემოებანი³⁰⁰.

არსებული სამართლებრივი ვაკუუმის შევსების მიზნით, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი, რომლითაც დაადგინა საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალური წესი. პირველადი რედაქციით, კანონის რეგულირების სფეროდ განისაზღვრა მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1996 წლის 27 ივნისამდე

²⁹⁸ იგულისხმება 1997 წლის 26 ივნისის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997.

²⁹⁹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>>, [11.12.2023]

³⁰⁰ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>>, [11.12.2023]

წარმოშობილი ურთიერთობები, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვდა.³⁰¹ კანონით გათვალისწინებული იქნა სამი სახის ურთიერთობა. კერძოდ, კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის დაუცველად დადებული საცხოვრებელი სადგომის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ასეთი ხელშეკრულებით განსაზღვრული შემძენი ცნობილი იქნა მესაკუთრედ. მეორე, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის დათმობის შესახებ ხელშეკრულება, რაც დასტურდებოდა სადავო საცხოვრებელ სადგომში მოსარგებლის რეგისტრაციით, კომუნალური გადასახადებისა და მესაკუთრისათვის გარკვეული ოდენობის საფასურის გადახდით ან სხვა სახით და განსაზღვრა ასეთი ხელშეკრულების მხარეთა შორის ურთიერთობის პირობები, თუმცა მხარეებს მისცა განსხვავებული პირობებით შეთანხმების შესაძლებლობა. მესამე, გაითვალისწინა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე კერძო საცხოვრებელ სადგომში შესახლება, თუმცა ამ შემთხვევაში სპეციალური რეგულირების წესი არ დაადგინა და იზრუნა არსებული ურთიერთობების შენარჩუნებაზე, ვიდრე მოხდებოდა ამ ურთიერთობათა მომწესრიგებელი შესაბამისი კანონის მიღება³⁰². როგორც ჩანს, საწყის ეტაპზე კანონმდებელმა მიზნად დაისახა ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების წარმოშობის სპეციალური საკანონმდებლო მექანიზმის შექმნა. დანარჩენი ორი სახის ურთიერთობებში, კი არ განიხილავდა საკუთრების უფლების წარმოშობის შესაძლებლობას, არამედ ცდილობდა მესაკუთრის წინაშე მოსარგებლის დაცვას.

³⁰¹ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998, (ძალადაკარგულია 2016 წლის 24 ივნისის N5601 კანონით) <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0>> [11.12.2023]

³⁰² იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998 (პირველადი რედაქცია), მე-2 და მე-8 მუხლები, (ძალადაკარგულია 2016 წლის 24 ივნისის N5601 კანონით) <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0>> [11.12.2023]

3.1.2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილების შედეგები

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის კონსტიტუციურობა გახდა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განხილვის საგანი³⁰³. ამ საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილება ეხება გარიგების ფორმისა და შინაარსის ურთიერთმიმართებას, რომელიც ერთ-ერთ ყველაზე საკამათო საკითხად მიიჩნევა³⁰⁴. საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად მიიჩნია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონის პირველადი რედაქციის ნორმა, რომლის მიხედვით, თუ მხარეებს შორის ურთიერთობა მოწესრიგებულია წერილობითი დოკუმენტით, რომელიც აღიარებს მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობას, მაგრამ მისი ფორმა არ შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, შემძენი ცნობილი იქნას მესაკუთრედ.³⁰⁵ საკონსტიტუციო სასამართლომ დაადასტურა განსახილველი ურთიერთობების სპეციალური მოწესრიგების საჭიროება, თუმცა მიიჩნია, რომ არ იყო სათანადოდ გათვალისწინებული სამართლის ფუნდამენტური პრინციპები.³⁰⁶ საკონსტიტუციო სასამართლომ მითითებული ნორმა არაკონსტიტუციურად ჩათვალა ძირითადად იმ მოტივით, რომ მასში არ იყო გათვალისწინებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონმდებლობით განსაზღვრული ფორმა.³⁰⁷ თუმცა,

³⁰³ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>> [11.12.2023]

³⁰⁴ იხ. ზოიძე ბ. ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 88.

³⁰⁵ იხ. ზოიძე ბ. ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 89.

³⁰⁶ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>> [11.12.2023]

³⁰⁷ იხ. ზოიძე ბ. ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 89.

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას ერთვის მოსამართლის განსხვავებული აზრი, რომლის მიხედვით უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობისათვის საჭიროა ნების გამოვლენა, რომელიც სავალდებულო ფორმაში უნდა იყოს გამოხატული და სათანადო წესით რეგისტრირებული, მაგრამ ამის გამო ნების გამოვლენა არ უნდა გავაიგივოთ სავალდებულო ფორმასთან³⁰⁸. განსხვავებული აზრი იყო მცდელობა, არ მომხდარიყო ნების გამოვლენისა და ნების გამოვლენის ფორმის ერთმანეთში აღრევა. ნების გამოვლენისა და სავალდებულო ფორმის კონფლიქტის ვითარებაში, კანონმდებელი უფლების დამფუძნებლად მიიჩნევს ნების გამოვლენას და ამით ასწორებს ფორმის ნაკლს, ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია მესაკუთრის ნამდვილი ნების დადგენა და ამის მიხედვით, ფორმის ნაკლის გასწორება, რაც არ შეიძლება შეფასდეს მესაკუთრის საკუთრების უფლების დარღვევად.³⁰⁹ მხარეთა სამართლებრივად დადასტურებული ნება ვერ უნდა ჩაითვალოს ბათილად მხოლოდ იმის გამო, რომ ნების გამოხატვა მოხდა სხვა ფორმით.³¹⁰

საკონსტიტუციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია ზოგიერთ საკითხზე, რომელიც შესაძლებელია მივიჩნიოთ კანონის ხარვეზად და რამაც, სავარაუდოდ, მოახდინა გავლენა მის შეფასებებზე. საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონი არ განმარტავდა ცალკეული გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობას, როგორცაა „მოსარგებელე“, „რეგისტრაცია“, „გარიგება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ“.³¹¹ საკონსტიტუციო სასამართლომ

³⁰⁸ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მოსამართლე ბესარიონ ზოიძის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის N1/1/103,117,137,147-48,152-53 გადაწყვეტილებაზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-4 მუხლის კონსტიტუციურობის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით, კრებული: საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2000-2001, თბ., 2003, 127.

³⁰⁹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მოსამართლე ბესარიონ ზოიძის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის N1/1/103,117,137,147-48,152-53 გადაწყვეტილებაზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-4 მუხლის კონსტიტუციურობის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით, კრებული: საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2000-2001, თბ., 2003, 127.

³¹⁰ იხ. ზოიძე ბ. ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 91.

³¹¹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი

განსაკუთრებული ყურადღება მიაქცია სადავო კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის გამონათქვამს, რომ „შემძენი ცნობილი იქნეს მესაკუთრედ“. რადგან მასში არ იყო მოხსენიებული სასამართლოს როლი, საკონსტიტუციო სასამართლომ იგი „აბსოლუტურად იმპერატიულ“ ნორმად შეაფასა და დაინახა სასამართლოს როლის დაკნინების საფრთხე³¹², რაც არ უნდა იქნას მიჩნეული მართებულად. მითითების არ არსებობა, რომ სასამართლოს აქვს უფლება სცნოს ან არ სცნოს შემძენი მესაკუთრედ, არ ნიშნავს სასამართლოს გამორიცხვას. მხოლოდ სასამართლოს აქვს ამის უფლება და მხოლოდ ამ გზით არსებობს მესაკუთრედ ცნობის პრაქტიკული შესაძლებლობა. სადავო პუნქტის გონივრული და ნამდვილი შინაარსიდან გამომდინარე, მასში დასახელებული წერილობითი დოკუმენტის ხასიათის, ნამდვილობის დადგენა, მისი ნასყიდობად კვალიფიკაცია შეუძლია მხოლოდ სასამართლოს.³¹³

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების შემდეგ, როგორც ჩანს, კანონმდებელი დიდხანს ვერ ჩამოყალიბდა საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობის მოწესრიგების შინაარსის თაობაზე. პირველი არსობრივი ცვლილება კანონში შეტანილი იქნა 2005 წელს³¹⁴, რასაც მოჰყვა შემდგომი ცვლილებები. კანონმდებელმა მოსარგებლები დაყო სამ კატეგორიად. კერძოდ, პირი, რომელიც საცხოვრებელ სადგომს კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე; პირი, რომელსაც მფლობელობის უფლება მიღებული აქვს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ

და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>> [11.12.2023]

³¹² იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>> [11.12.2023]

³¹³ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მოსამართლე ბესარიონ ზოიძის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის N1/1/103,117,137,147-48,152-53 გადაწყვეტილებაზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-4 მუხლის კონსტიტუციურობის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით, კრებული: საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2000-2001, თბ., 2003, 128.

³¹⁴ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის თაობაზე“, N1815, 30/06/2005, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 34, 02/07/2005, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/26998?publication=0>> [11.12.2023]

გარიგებით და პირი, რომელსაც საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლება მიღებული აქვს ადმინისტრაციული აქტით.³¹⁵

კანონმდებელმა უარი თქვა, ფორმის დაუცველად დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მესაკუთრედ შემძენის უპირობოდ ცნობაზე და მოსარგებლეთა კატეგორიების მიხედვით განსაზღვრა მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობების შინაარსი. ამავე დროს, კანონის პირველადი რედაქციისაგან განსხვავებით, მასში შეტანილი ცვლილების შედეგად, პრიორიტეტი მიენიჭა საცხოვრებელი სადგომის ძველ მესაკუთრეს და დაუტოვა არჩევანის საშუალება თავად გადაეწყვიტა საკუთრების უფლების შემდგომი ბედი. კერძოდ, სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობის შემთხვევაში, მესაკუთრეს ჰქონდა მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება, თუ სანაცვლოდ გადაუხდიდა მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 90 პროცენტს. მესაკუთრის მიერ მითითებული კომპენსაციის გადახდაზე უარის შემთხვევაში, მოსარგებლეს წარმოეშობოდა უფლება მოეთხოვა საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების მისთვის გადაცემა, საბაზრო ღირებულების 10 პროცენტის ანაზღაურების სანაცვლოდ.³¹⁶ იგივე მექანიზმი განისაზღვრა, საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებიდან გამომდინარე, მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობათა რეგულირების სახით. განსხვავებული იყო მხოლოდ საკომპენსაციო თანხის პროცენტული განაკვეთები. მესაკუთრეს დაუდგინდა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75 პროცენტის გადახდის ვალდებულება, ხოლო მოსარგებლეს 25 პროცენტის.³¹⁷ იმ მოსარგებლის მიმართ კი, რომელიც საცხოვრებელ

³¹⁵ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998, 1¹ მუხლის „ა“ პუნქტი, (ძალადაკარგულია 2016 წლის 24 ივნისის N5601 კანონით)

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0> [11.12.2023]

³¹⁶ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998, მე-2 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები, (ძალადაკარგულია 2016 წლის 24 ივნისის N5601 კანონით)

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0> [11.12.2023]

³¹⁷ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998, მე-2 მუხლის მე-3 და მე-6 პუნქტები, (ძალადაკარგულია 2016 წლის 24 ივნისის N5601 კანონით)

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0> [11.12.2023]

სადგომს სარგებლობდა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, მესაკუთრეს შეეზღუდა მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება, ვიდრე მესაკუთრის ან მოსარგებლის მოთხოვნით, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, სახელმწიფო არ უზრუნველყოფდა საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების მოსარგებლისთვის ანაზღაურებას. სახელმწიფოს ანაზღაურების ვალდებულება წარმოეშვა 2007 წლის 1 იანვრიდან.³¹⁸

როგორც ჩანს, კანონმდებელი შეეცადა გაეთვალისწინებინა საკონსტიტუციო სასამართლოს რეკომენდაცია სამართლიანი ბალანსისა და თანაზომიერების პრინციპის დაცვის შესახებ³¹⁹ და კომპენსაციის მექანიზმის გამოყენებით გადაეწყვიტა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების პრობლემა, თუმცა ვერ შეძლო მისი საბოლოო გადაჭრისათვის აუცილებელი სამართლებრივი რეჟიმის განსაზღვრა. კანონმდებელს ჰქონდა მოსარგებლის დროში შეზღუდვის მცდელობა, კერძოდ, თუ მოსარგებლე არ გამოიყენებდა კანონით დადგენილ ვადაში კომპენსაციის მექანიზმს, მესაკუთრეს წარმოეშვა მფლობელობის უპირობოდ შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება, თუმცა საბოლოოდ განუსაზღვრელი ვადით აუკრძალა მესაკუთრეს ამ უფლებით უპირობოდ სარგებლობის შესაძლებლობა³²⁰, რითაც ეჭვის ქვეშ დააყენა კომპენსაციის დადგენილი მექანიზმის ეფექტურობა. სავარაუდოდ, ამის გათვალისწინებით, კანონმდებელმა

³¹⁸ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998, მე-2 მუხლის მე-8 და მე-9 პუნქტები, ასევე 8¹ მუხლი, (ძალადაკარგულია 2016 წლის 24 ივნისის N5601 კანონით) <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0>> [11.12.2023]

³¹⁹ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>> [11.12.2023]

³²⁰ 2005 წლის 30 ივნისის განხორციელებული ცვლილების მიხედვით, კომპენსაციის გადახდის გზით საკუთრების უფლების შეძენის უფლება მოქმედებდა 2010 წლის 1 იანვრამდე, 2008 წლის 18 დეკემბრის ცვლილებით აღნიშნული ვადა გაგრძელდა 2012 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 2011 წლის 9 დეკემბერს შეტანილ იქნა კიდევ ერთი ცვლილება, რომლითაც ვადა გაუქმდა და მესაკუთრეს აკრძალა სადცხოვრებელ სადგომზე მოსარგებლის მფლობელობის შეწყვეტის უპირობოდ მოთხოვნის უფლება. იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998, მე-8 მუხლი, (ძალადაკარგულია 2016 წლის 24 ივნისის N5601 კანონით) <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0>> [11.12.2023]

გადაწყვიტა ამ კანონის გაუქმება და საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის მოწესრიგება ახალი კანონით³²¹.

3.1.3. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის მიხედვით

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონის მიღების დეკლარირებული მიზანი იყო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის მონაწილეთა შორის უფლება-მოვალეობათა ახლებური, უფრო სამართლიანი განაწილება.³²² ხაზი უნდა გაესვას ამ კანონით შემოთავაზებულ რამდენიმე სიახლეს, რომლებმაც განსაზღვრეს საკუთრების უფლების წარმოშობის შინაარსი. კანონით დაზუსტდა მოქმედების სფერო, რომლის მიხედვით იგი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც მოითხოვს სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას. იგი არ ვრცელდება ქირავნობის ან საქართველოს სსრ სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სხვა საფუძველით წარმოშობილ სარგებლობის უფლებაზე³²³. მოსარგებლეები, რომლებიც საცხოვრებელ სადგომს კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობდნენ სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან რომლებსაც მფლობელობის უფლება მიღებული ჰქონდათ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მფლობელობის

³²¹ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, მე-11 მუხლი, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023]

³²² იხ. განმარტებითი ბარათი კანონპროექტზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/122561>> [11.12.2023]

³²³ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, პირველი მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023]

ხანდაზმულობის მიხედვით გაიყო ორ ქვეკატეგორიად და მათ მიმართ დაწესდა განსხვავებული მიდგომა³²⁴.

„საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონით, კანონმდებელმა შეცვალა პოზიცია და ინიციატივა დაუბრუნა მოსარგებლეს, რითაც ფაქტიურად სრულყოფილად აღადგინა საკუთრების უფლების წარმოშობის საგამონაკლისო საფუძველი, თუმცა მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ბალანსის დაცვის მიზნით გაითვალისწინა გარკვეული პირობები.

მოსარგებლე, რომელსაც სანოტარო ფორმის დაცვის გარეშე აქვს დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლება აქვს სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ 30 წელზე ნაკლები დროის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, მაშინ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა შეუძლია კომპენსაციის გადახდის შემთხვევაში, რომელიც უნდა შეადგენდეს საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 10 პროცენტს³²⁵.

კანონმდებელმა დეტალურად განსაზღვრა კომპენსაციის გამოთვლის წესი, ცალკე გაითვალისწინა მიშენება/დაშენების ან/და სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება და კომპენსაციის წინასწარ გადახდის ვალდებულება სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის გზით. იმ შემთხვევაში, თუ კომპენსაციის თანხა აღემატება დეპონირებულ თანხას, კანონით გათვალისწინებული იქნა ასევე საცხოვრებელ სადგომზე მოპასუხის იპოთეკის დადგენის მექანიზმი³²⁶.

³²⁴ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, პირველი მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023]

³²⁵ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, მე-3 მუხლის პირველი და მე-4 მუხლის პირველი პუნქტები, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023]

³²⁶ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი და მე-4 მუხლის მე-2, მე-3, მე-4 და მე-5 პუნქტები, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023]

კანონით გათვალისწინებული იქნა იმ მოსარგებლის მიერ საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის უფლება, რომელიც საცხოვრებელ სადგომს ფლობს სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე. არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში საცხოვრებელი სადგომის უწყვეტად ფლობის შემთხვევაში, კომპენსაციის ოდენობა შეადგენს საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 25 პროცენტს. თუ საცხოვრებელი სადგომის დათმობის გამო, მოსარგებლეს მესაკუთრისთვის გადახდილი აქვს გარკვეული საფასური, სასამართლოს უფლება აქვს კომპენსაციის ოდენობა შეამციროს საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 15 პროცენტამდე³²⁷.

ხოლო, თუ სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგების საფუძველზე, მოსარგებლე 30 წელზე ნაკლები დროის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, მესაკუთრეს აქვს უფლება მოითხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა, საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობით კომპენსაციის გადახდის პირობით. მოსარგებლის უარის შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა. თავის მხრივ, მოსარგებლესაც შეუძლია წერილობით მოითხოვოს კომპენსაციის გადახდა. კომპენსაციის გადახდის ვადა შეადგენს, მოსარგებლის მიერ წერილობითი მოთხოვნიდან სამ წელს. ამ ვადის გასვლის შემდეგ მოსარგებლეს წარმოეშობა საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნის უფლება, მისი საბაზრო ღირებულების 25 პროცენტის გადახდის სანაცვლოდ.³²⁸

კომპენსაციის გადახდის პირობით ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობისა და გამოსყიდვის მოთხოვნის უფლების ბოროტად გამოყენების თავიდან აცილების მიზნით, დადგინდა მოსარგებლის მიერ უფლება-მოვალეობების განხორციელების სამ წლიანი ვადა, მესაკუთრის წერილობითი მოთხოვნის მიღებიდან. ამ ვადაში მოსარგებლე მოვალეა გადაიხადოს კომპენსაცია ან წარადგინოს

³²⁷ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, 24/06/2016, მე-5 მუხლი,

<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023]

³²⁸ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, მე-6 მუხლი,

<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023]

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის ან გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი. დადგენილ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის ან სარჩელის წარუდგენლობის შემთხვევაში, მოსარგებლე კარგავს მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მესაკუთრეს წარმოემომა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 50 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის სანაცვლოდ მფლობელობის შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება³²⁹.

კანონი არაფერს ამბობს მოსარგებლის უფლების ბედზე, საცხოვრებელი სადგომის დანგრევის შემთხვევაში. ამ საკითხის შესახებ სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ საცხოვრებელი სადგომის დანგრევა არ იწვევს მოსარგებლის უფლების შეწყვეტას. სასამართლო ამოვიდა მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის ერთიანობის პრინციპიდან³³⁰ და მიუთითა, რომ მოსარგებლის უფლება ვრცელდება მის სარგებლობაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომზე და ასევე იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც იგი მყარად იყო დაკავშირებული.³³¹

როგორც ჩანს, კანონმდებელი მაქსიმალურად შეეცადა დაეცვა მესაკუთრისა და მოსარგებლის ინტერესებს შორის ბალანსი, რათა მიეღწია მხარეთა მიერ გარიგებით განსაზღვრული შედეგების სამართლებივ აღიარებას და ამ გზით შეეცადა ფორმის ნაკლი³³². მოცემული შეესაბამება სახელმწიფოს ვალდებულებას, მოაწესრიგოს წარსულიდან ახალ სინამდვილეში მემკვიდრეობით გადმოსული მოუწესრიგებელი ან ნაწილობრივ მოწესრიგებული ურთიერთობები³³³, კანონმდებლობა არსებობს სწორედ

³²⁹ იხ. საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, მე-7 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები,

<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023] იხ. ასევე განმარტებითი ბარათი კანონპროექტზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/122561>>

³³⁰ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 150-ე და 171-ე მუხლები.

³³¹ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება, საქმე N28/32-13, <<http://library.court.ge/judgements/45162016-11-10.pdf>> [11.12.2023], იხ. ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე Nსს-266-250-2011, <<https://old.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/ganmarteba16.pdf>> [11.12.2023]

³³² იხ. განმარტებითი ბარათი კანონპროექტზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/122561>>

³³³ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>> [11.12.2023]

ასეთი პრობლემების მოსაგვარებლად³³⁴, რაც ნიშნავს, რომ კანონს უნდა შეეძლოს ფორმის ნაკლის გამო სამართლებრივი ურთიერთობების გარეთ დარჩენილი ურთიერთობების მოწესრიგება.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოში გასაჩივრებულია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის აღნიშნული კანონიც. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ კონსტიტუციური სარჩელი მიიღო არსებითად განსახილველად³³⁵, თუმცა გადაწყვეტილება ჯერ არ არის მიღებული.

³³⁴ იხ. ზოიძე ბ. ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 124.

³³⁵ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 7 თებერვლის საოქმო ჩანაწერი N3/4/860 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები გიორგი ოკუჯავა, ელენე სხირტლაძე, გიორგი ლლონტი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1675>> [20.02.2024]

4. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით

4.1. ზოგადი მიმოხილვა

შექმენითი ხანდაზმულობა უძველესი სამართლებრივი ინსტიტუტია.³³⁶ ჯერ კიდევ რომის სამართალი მას საკუთრების უფლების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძვლად განიხილავდა³³⁷. რომის სამართალში მან განვითარების რამდენიმე ეტაპი გაიარა და განიცადა ხანგრძლივი და რთული ისტორიული ევოლუცია³³⁸. ევოლუციის შედეგად, ხანდაზმულობით საკუთრების უფლების შექმნის წინაპირობად იურიდიულმა მეცნიერებამ შეიმუშავა მოთხოვნები, რომ მფლობელობის მოპოვების მომენტში მფლობელი უნდა ყოფილიყო კეთილსინდისიერი ანუ დარწმუნებული, რომ არ არღვევდა არავის უფლებას და მას უნდა შეძლებოდა შექმნის სათანადო საფუძვლის წარდგენა.³³⁹ იუსტინიანემ ჩამოაყალიბა პირობები, რომელიც აუცილებელი იყო საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით წარმოშობისათვის. კერძოდ: ნივთის (ქონების) მუდმივი ჭერა, ფლობა; ნივთის კეთილსინდისიერი ფლობა, იგი არ უნდა ყოფილიყო მოპარული ან არ უნდა სცოდნოდა მფლობელს, რომ მას პატრონი ჰყავდა; უნდა არსებულიყო მფლობელობის კანონიერი საფუძველი, რომ მიიღველმა არ იცოდა, რომ გამყიდველი თვითონ არ შეიძლებოდა ყოფილიყო მესაკუთრე.³⁴⁰ სამართალი თანდათანობით განვითარდა შექმენითი ხანდაზმულობის პირობების გამკაცრებისა და მისი მოქმედების სფეროს მკვეთრი შეზღუდვის მიმართულებით. თანამედროვე ბევრი ქვეყნის სამართალში ხდება მისი მოქმედების სფეროს შევიწროება, უძრავი ქონების ვინდიკაციის შეზღუდვების გაუქმების ხარჯზე.³⁴¹

³³⁶ იხ. Санфилиппо Ч., Курс римского частного права, перевод с итальянского, под общей редакцией Д. В. Дождева, Москва, 2000., 176.

³³⁷ იხ. მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2013, 65.

³³⁸ იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 279.

³³⁹ იხ. Санфилиппо Ч., Курс римского частного права, перевод с итальянского, под общей редакцией Д. В. Дождева, Москва, 2000., 176.

³⁴⁰ იხ. მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2013, 65.

³⁴¹ იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 280.

მფლობელობა ისტორიულად ერთ-ერთ ყველაზე თავსატეხ პრობლემად არის მიჩნეული³⁴². იგი ერთ შემთხვევაში გვევლინება მესაკუთრის ნივთთან კომუნიკაციის საშუალებად, ხოლო მეორე შემთხვევაში მფლობელობის ფაქტი წარმოდგენილია როგორც საკუთრების უფლების კონკურენტი და გვევლინება ამ უფლების წარმოშობის საფუძვლად.³⁴³ კანონით დადგენილ პირობებში, ნივთზე განხორციელებული ფაქტობრივი ბატონობა განსაზღვრული დროის შემდეგ, წარმოშობს საკუთრების უფლებას, იმ იდეიდან, რომ არ შეიძლება ნივთზე უფლება უსასრულოდ გაურკვეველ მდგომარეობაში იყოს. შედეგად, არჩევანს აკეთებს მესაკუთრესა და მფლობელს შორის, მესაკუთრის საზიანოდ.³⁴⁴

4.2. შეძენითი ხანდაზმულობა თანამედროვე ქართულ სამართალში

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, კონტინენტური ევროპის სამართლის ქვეყნების მსგავსად, იცნობს შეძენითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტს.³⁴⁵ ქართულ სამართალში ამ ინსტიტუტს საფუძველი ჩაეყარა 1993 წლის „საკუთრების უფლების შესახებ“ კანონის მიღების შედეგად.³⁴⁶ დღეს, შეძენითი ხანდაზმულობა გათვალისწინებულია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით.³⁴⁷

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საბჭოთა სამართალი არ იცნობდა შეძენითი ხანდაზმულობის ცნებას და აქედან გამომდინარე, ქართული სამართლისათვის ის ერთგვარი სიახლე იყო.³⁴⁸ სავარაუდოდ, ამ გარემოებას უკავშირდება სამოქალაქო

³⁴² იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 55.

³⁴³ იხ. Маттеи У., Суханов Е. А., Основные положения права собственности, Москва, 1999., 119.

³⁴⁴ იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 280.

³⁴⁵ იხ. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება _ ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, მეორე გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 146.

³⁴⁶ იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 281.

³⁴⁷ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 167-ე მუხლი.

³⁴⁸ იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 282.

კოდექსის მიდგომა, რომლის მიხედვითაც ხანდაზმულობით საკუთრების უფლების შექმნის ვადის ათვლა დაიწყო 1993 წლის 23 ივლისიდან, საკუთრების უფლების შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედების დღიდან.³⁴⁹

უძრავი ნივთის შექმნითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტის დამახასიათებელი ნიშნების უკეთ წარმოსაჩენად, მიზანშეწონილად მიგვაჩნია მისი განხილვა განსხვავებული სისტემის ქვეყნების სამართლის მაგალითზე. შესაბამისად, ქართულ სამართალთან ერთად შევხებით გერმანულ და ფრანგულ სამოქალაქო სამართალში განმტკიცებულ პირობებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, „თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.“³⁵⁰ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, „პირი, რომელიც საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებულია როგორც მესაკუთრე ისე, რომ მას არ შეუძენია საკუთრების უფლება, იძენს საკუთრების უფლებას, თუ რეგისტრაცია არსებობდა ოცდაათი წლის განმავლობაში და იგი ამ ვადის განმავლობაში მიწის ნაკვეთს ფლობდა როგორც საკუთარს. ოცდაათწლიანი ვადა გამოითვლება იმავე წესით, როგორც მოძრავ ნივთზე შექმნითი ხანდაზმულობის ვადა. ვადის დენა ჩერდება მანამდე, სანამ საადგილმამულო რეესტრში სისწორის წინააღმდეგ რეგისტრირებულია პროტესტი.“³⁵¹

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი შექმნითი ხანდაზმულობის პირობებს არ გვაძლევს ერთი კონკრეტული ნორმით. კოდექსის 2219-ე მუხლი განსაზღვრავს ხანდაზმულობას, რომლის მიხედვით, იგი წარმოადგენს შექმნის ან ვალდებულებისაგან გათავისუფლების საშუალებას დროის გარკვეული პერიოდის გასვლის ძალითა და კანონით განსაზღვრული პირობების არსებობისას. 2229-ე

³⁴⁹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 1507-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

³⁵⁰ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 167-ე მუხლი.

³⁵¹ იხ. კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §900, 687.

მუხლით განისაზღვრება მფლობელობის ხარისხი, რა შემთხვევაშიც არის შესაძლებელი იგი იქცეს საკუთრების უფლებად. კერძოდ, ხანდაზმულობით საკუთრების უფლების შექმნისათვის საჭიროა მუდმივი და უწყვეტი, მშვიდი, ღია მფლობელობა, რომელიც არ იწვევს ეჭვს და ხორციელდება პირის, როგორც მესაკუთრის მიერ. ხოლო შექმნითი ხანდაზმულობის ვადები განისაზღვრება ცალკე ნორმებით.³⁵²

როგორც ვხედავთ, საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის, დადგენილია იმპერატიული ხასიათის რამდენიმე მოთხოვნა³⁵³. აღნიშნული პირობები განსხვავებულია კონტინენტური ევროპის სამართლის სისტემის ქვეყნების კანონმდებლობით.³⁵⁴ ჩვენი განხილვის საგანი, რა თქმა უნდა არის მხოლოდ უძრავი ნივთები.

ქართულ სამართალში ხანდაზმულობით საკუთრების შექმნის ერთ-ერთი წინაპირობაა საჯარო რეესტრში მფლობელის მესაკუთრედ რეგისტრაცია³⁵⁵, იგივე მოთხოვნა მოქმედებს გერმანულ სამართალში³⁵⁶. ფრანგული სამართალი კი არ შეიცავს აუცილებელი რეგისტრაციის პირობას. აღნიშნული განსხვავება, როგორც ჩანს, გამომდინარეობს იქედან, რომ გერმანია და საქართველო საადგილმამულო წიგნის სისტემის ქვეყნები არიან, ხოლო საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი განამტკიცებს საკუთრების უფლების წარმოშობის კერძოს სისტემას.³⁵⁷

რეგისტრაციის აუცილებლობა, ქართულ და გერმანულ სამართალში, მნიშვნელოვნად განაპირობებს შექმნითი ხანდაზმულობის შინაარსს და ავიწროვებს

³⁵² იხ. ფალავანდიშვილი ვ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 285.

³⁵³ იხ. ქოჩაშვილი ქ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბ., 2006, 43.

³⁵⁴ იხ. ფალავანდიშვილი ვ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 282.

³⁵⁵ იხ. ქოჩაშვილი ქ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბ., 2006, 43.

³⁵⁶ იხ. კროპჰოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადაამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §900, 687.

³⁵⁷ იხ. ფალავანდიშვილი ვ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 287.

მისი მოქმედების არეალს.³⁵⁸ იგი განიხილება, როგორც საადგილმამულო წიგნში არსებულ ჩანაწერსა და რეალურ სამართლებრივ მდგომარეობას შორის, კონფლიქტის აღმოფხვრის შესაძლებლობა, არსებული ჩანაწერის სასარგებლოდ.³⁵⁹

როგორც ვხედავთ, საადგილმამულო წიგნის სისტემაში რეგისტრაციის ფაქტს განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება უძრავ ნივთზე ხანდაზმულობით საკუთრების უფლების შექმნის დროს, თუმცა გერმანული სამართლით გათვალისწინებულია გამონაკლისი, რომლის მიხედვით, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ პირი სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე შეიძლება საადგილმამულო წიგნში შეტანილი იქნას მესაკუთრედ. მოცემული შემთხვევა ხდება მაშინ, როცა მესაკუთრის გარდაცვალების ან უგზოუკვლოდ დაკარგულად აღიარების დროიდან, სხვა პირი 30 წლის განმავლობაში ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს.³⁶⁰ მიუხედავად ამისა, მიიჩნევა, რომ უძრავ ნივთზე ხანდაზმულობით საკუთრების შექმნას არ აქვს პრაქტიკული მნიშვნელობა, რადგან მისი წინაპირობები იშვიათად დგება.³⁶¹

ქართული სამართალი, გერმანულის მსგავსად, არ მოითხოვს უძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნისათვის მფლობელის კეთილსინდისიერებას³⁶², ხოლო ფრანგული სამართალი კი. როგორც ჩანს კეთილსინდისიერების მოთხოვნა არის იმ ქვეყნებში, სადაც არ არის დადგენილი რეგისტრაციის წინაპირობა. კეთილსინდისიერება გულისხმობს მშვიდ და აშკარა მფლობელობას, რაც უზრუნველყოფს საჯაროობას მფლობელობის ფაქტისადმი. ხოლო ქართულ და გერმანულ სამართალში

³⁵⁸ იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 288.

³⁵⁹ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33., neubearbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 2008, 92. მითითებულია ნაშრომში: ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 288.

³⁶⁰ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 180.

³⁶¹ იხ. Prütting H., Sachenrecht, 33., neubearbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 2008, 141. მითითებულია ნაშრომში: ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 288.

³⁶² იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 178.

რეგისტრაციის ფაქტი უზრუნველყოფს საჯაროობას.³⁶³ თუმცა ისიც აღსანიშნავია, რომ ფრანგული სამართალი გამონაკლისის სახით ითვალისწინებს არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენის შესაძლებლობასაც.³⁶⁴

უძრავ ნივთზე საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან პირობად ითვლება, რომ მფლობელი ნივთს ფლობდეს როგორც საკუთარს. მისი იდეა იმაში მდგომარეობს, რომ ნივთის მფლობელი, რომელიც ნივთს ფლობს სხვა პირთან დადებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ან სხვა სახის გარიგებით, შეუძლებელია გახდეს ხანდაზმულობით ნივთის მესაკუთრე. აუცილებელია მფლობელობა მესაკუთრის სახით. თუმცა იმ ქვეყნებში, სადაც ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენის აუცილებელი პირობა მფლობელის მესაკუთრედ რეგისტრაციაა, მოცემული პირობა გარკვეულწილად აზრს კარგავს. პრაქტიკაში რთულია წარმოდგენა, დაისვას საკითხი, რომ მესაკუთრედ რეგისტრირებული მფლობელი, ნივთს არ ფლობს საკუთარი თავისთვის.³⁶⁵

შემენითი ხანდაზმულობის დროს, რა თქმა უნდა, გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს ვადის დადგომას. სხვადასხვა ქვეყნის სამართალი, მფლობელობის მართლზომიერებისა და ნივთების სახეების მიხედვით, შემენითი ხანდაზმულობის განსხვავებულ ვადებს აწესებს. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე შემენითი ხანდაზმულობის თხუთმეტ წლიან ვადას, ხოლო გერმანული სამართალი ოცდაათ წლიანს. ფრანგულ სამართალში დადგენილია შემენითი ხანდაზმულობის დიფერენცირებული ვადები. ზოგადი ვადის სახით განსაზღვრულია 30 წელი როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთზე. ხსენებული 30 წლიანი ვადა შეეხება არაკეთილსინდისიერ მფლობელსაც. უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ კი ვადები განსხვავებულია, იმის

³⁶³ იხ. ფალავანდიშვილი ვ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 290.

³⁶⁴ იხ. Л. Жюлио де ла Морандьер, Гражданское право Франции, т. 2., перевод с Французского Е. А. Флейшиц, вступительная статья Е. А. Флейшиц, Москва, 141.

³⁶⁵ იხ. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება _ ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, მეორე გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 153. იხ. ფალავანდიშვილი ვ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 291.

მიხედვით, მფლობელი და ნამდვილი მესაკუთრე ერთიდაიგივე ტერიტორიულ ერთეულში ცხოვრობენ თუ სხვადასხვაში. პირველ შემთხვევაში დადგენილია 10 წელი, ხოლო მეორე შემთხვევაში 20 წელი.³⁶⁶

4.3. შეჯამება

უძრავ ნივთზე ხანდაზმულობით საკუთრების შექმნის მოქმედების არეალი საკმაოდ შეზღუდულია, რასაც ხელს უწყობს მფლობელის მესაკუთრედ რეგისტრაციის სავალდებულო პირობა. მფლობელობითი ხანდაზმულობის საკითხი დღის წესრიგში დგება, როცა ცდომილებით ხდება საკუთრების შექმნა და როცა დავიწყებულ-გაურკვეველია საკუთრების მდგომარეობა.³⁶⁷

ქართულმა სამოქალაქო სამართალმა, გერმანული სამართლის პირობების გაზიარებით, პრაქტიკულად უარი თქვა სამართლისა და ეკონომიკური სისტემის რეფორმირების გარდამავალ პერიოდში შექმნითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტის გამოყენებაზე, რითაც უმოქმედო ნორმად აქცია შექმნითი ხანდაზმულობის მუხლი. შექმნითი ხანდაზმულობის ინსტიტუტი მნიშვნელოვანი იქნებოდა ქონებრივი ბრუნვის ტრადიციის ჩამოყალიბების საწყის ეტაპზე. ის ხელს შეუწყობდა, ურთიერთობათა სამართლებრივ ჩარჩოებში სწრაფად და ეფექტურად მოქცევას, რითაც მიღწეული იქნებოდა შექმნითი ხანდაზმულობის მთავარი მიზანი – მუდმივ გაურკვეველობაში არ იყოს მფლობელობის საგანი.³⁶⁸

³⁶⁶ იხ. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება _ ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, მეორე გამდამუშავებული გამოცემა, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 155. იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 292.

³⁶⁷ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 172.

³⁶⁸ იხ. ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 294.

5. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა გარიგების საფუძველზე

5.1. ზოგადი მიმოხილვა

5.1.1. კერძო და საადგილმამულო წიგნის სისტემები

ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა გარიგების საფუძველზე, სანივთო სამართლის ერთ-ერთი საკვანძო საკითხია. თუ როდის და რა პირობების არსებობისას უნდა იქნას მიჩნეული საკუთრების უფლების გადაცემა დასრულებულად, არის სამართლებრივი ყოფიერების ერთ-ერთი ყველაზე მთავარი საკითხი³⁶⁹. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემას პრაქტიკაში ძალიან დიდი მნიშვნელობა ენიჭება.³⁷⁰ საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგებაში, როგორც წესი, მონაწილეობს ორი ურთიერთსაპირისპირო ინტერესების მქონე მხარე. აქედან გამომდინარე, სამართლის ამოცანაა შექმნას ისეთი საკანონმდებლო მექანიზმები, რომ მაქსიმალურად მოხდეს შეძენისა და გამსხვივებლის ინტერესების დაბალანსება,³⁷¹ ასევე ნებისმიერი შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტის გადაჭრა.³⁷²

მიწის ფიზიკური და ეკონომიკური მდგომარეობიდან და სამართლებრივი აღსრულების სპეციფიკიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის გასხვისებასთან დაკავშირებული გარიგებები მნიშვნელოვანი თავისებურებებით ხასიათდება³⁷³. ჯერ კიდევ რომის სამართალი, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენას სხვადასხვა სახის ფორმალობის დაცვას უკავშირებდა. ეს ფორმალობები თავიდან კერძო-სამართლებრივი ხასიათის მატარებელი იყო, თუმცა კერძო საკუთრების

³⁶⁹ იხ. Победоносцев К., П., Курс Гражданского права, в трех томах, том 1, под редакцией и с предисловием Томсинова В. А., издательство «Зерцало», 2003, 189.

³⁷⁰ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 406.

³⁷¹ იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 44.

³⁷² კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 3.

³⁷³ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 168.

დამკვიდრების დროიდან, უძრავი ნივთის სოციალური ფუნქციისა და განსაკუთრებული ღირებულების გამო, იმავდროულად გაძლიერდა საჯარო-სამართლებრივი საწყისები³⁷⁴.

სხვადასხვა სამართლებრივი სისტემა საკუთრების გადაცემის განსხვავებულ რეჟიმს ითვალისწინებს.³⁷⁵ ზოგიერთი ქვეყნის სამართალი, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის საკმარის საფუძვლად მიიჩნევს ხელშეკრულების დადებას³⁷⁶, ხოლო ზოგიერთი ქვეყნის სამართალი საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძვლად განიხილავს შეძენის საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციას. აღნიშნული თავისებურებების გათვალისწინებით, ძირითადად განასხვავებენ კერძო სისტემასა და საადგილმამულო წიგნის სისტემას³⁷⁷.

აქვე აღსანიშნავია, რომ რეგისტრაცია შესაძლებელია იყოს კონსტიტუტიური და დეკლარაციული მნიშვნელობის მატარებელი. რეგისტრაციის კონსტიტუტიური პრინციპი მიწაზე უფლების გადასვლის პროცესის დასრულებას უკავშირებს რეგისტრაციის ფაქტს³⁷⁸. რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებების წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ხდება მხოლოდ რეგისტრაციის განხორციელების მომენტიდან³⁷⁹. ხოლო დეკლარაციული ხასიათის რეგისტრაციის დროს საკუთრების უფლების წარმოშობა არ უკავშირდება რეგისტრაციას.³⁸⁰ დეკლარაციული რეგისტრაციის მიზანია მესამე პირებისთვის ცნობილი იყოს მესაკუთრის პიროვნება³⁸¹. რეგისტრაციის განხორციელებამდე საკუთრების უფლების გადაცემა რელატიურია. საკუთრების უფლების გადასვლა სამართლებრივი ძალის მქონეა მხოლოდ

³⁷⁴ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 138.

³⁷⁵ იხ. დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“ (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 32.

³⁷⁶ იხ. კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 112.

³⁷⁷ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 172.

³⁷⁸ იხ. კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 122.

³⁷⁹ იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 179.

³⁸⁰ იხ. კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 122.

³⁸¹ იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 179.

ხელშეკრულების მხარეებისათვის და მესამე პირებისათვის ძალას იძენს სპეციალურ რეესტრში გამოქვეყნების მომენტიდან³⁸².

კერძო სისტემის მაგალითის სახით შესაძლებელია მოვიყვანოთ საფრანგეთი და იტალია. ფრანგული სამართლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება ხელშეკრულების საფუძველზე და უფლების გადასვლა არ არის დამოკიდებული საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაციაზე.³⁸³ მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება ნივთისა და ფასის თაობაზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან, მიუხედავად იმისა, ნივთი გადაცემული იქნება, ან ფასი გადახდილი იქნება თუ არა.³⁸⁴ ფრანგული სამართალი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, თუმცა მას დეკლარაციული ხასიათი აქვს. რეგისტრაცია უბრალოდ აშკარას ხდის მესამე პირებისათვის უფლებრივ ცვლილებას და იმისთვისაა აუცილებელი რომ უფლების გადაცემის ეფექტი გავრცელდეს მესამე პირებზე.³⁸⁵ მსგავსად წყდება საკითხი იტალიის სამართალში, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლება შემძენზე გადადის წერილობითი ან სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. საკუთრების უფლების გადაცემა არ არის დამოკიდებული რეგისტრაციის განხორციელებაზე.³⁸⁶

სადგილმამულო წიგნის სისტემა არის განმტკიცებული გერმანიის სამოქალაქო სამართალში³⁸⁷. გერმანული სამართლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხდება ერთდროულად სანივთო შეთანხმებისა და რეგისტრაციის მეშვეობით.³⁸⁸ საადგილმამულო წიგნის სისტემის მიზანია საკუთრებით

³⁸² იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გამომუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 180.

³⁸³ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 446. იხ. ასევე ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გამომუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 169.

³⁸⁴ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 141.

³⁸⁵ იხ. კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 122.

³⁸⁶ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 446.

³⁸⁷ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 176.

³⁸⁸ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 434.

ურთიერთობებში სრული სიცხადის უზრუნველყოფა³⁸⁹. გერმანული სამართლის მსგავსად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესით, საადგილმამულო წიგნის სისტემის ქვეყნებს შორის არის საქართველო.³⁹⁰

5.1.2. საკუთრების უფლების გადასვლის პრინციპები

თანამედროვე სამართლის სისტემები, საკუთრების გადაცემისას ხელმძღვანელობენ განსხვავებული პრინციპებით. კერძოდ, ერთმანეთისაგან განასხვავებენ კონსესუალობის პრინციპს, რომელიც მოქმედებს ერთიანობის პრინციპთან ერთად, ასევე, ტრადიციის, გამიჯვნის, აბსტრაქციისა და კაუზალობის პრინციპებს³⁹¹.

კონსესუალობის პრინციპის მიხედვით, ნივთზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების დადების მომენტიდან³⁹². ამ შემთხვევაში მოქმედებს ასევე ერთიანობის პრინციპი, რომლის მიხედვით, არსებობს ერთი ვალდებულებითი გარიგება, რომელიც აუცილებელია და ამავე დროს, საკმარისია სანივთო-სამართლებრივი მდგომარეობის შესაცვლელად და საკუთრება გადადის ამ ვალდებულების ძალით.³⁹³ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების ნაწილია³⁹⁴.

ერთიანობის პრინციპის თანახმად, ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება და ნივთის გადაცემა განიხილება, როგორც ერთიანი აქტი. ამავე

³⁸⁹ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 108.

³⁹⁰ იხ. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 210.

³⁹¹ იხ. რუსიაშვილი გ. გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 20. იხ. ასევე ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 167.

³⁹² იხ. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება _ ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, მეორე გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 157. იხ. ასევე ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 167.

³⁹³ იხ. რუსიაშვილი გ. გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 20.

³⁹⁴ იხ. Хаскельберг Б., Л., Ровный В., В., Консесуальные и реальные договоры в гражданском праве, изд. 2-е, испр., издательство «Статут», М., 2004, 97.

დროს, არსებობს საკუთრების უფლების გადაცემის ორი ფორმა: ერთ შემთხვევაში გადასვლა ხდება მხოლოდ ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების შესრულების საფუძველზე, რასაც უწოდებენ წმინდა ხელშეკრულების პრინციპს და მეორე, ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, მაგრამ რეალურ აღსრულებასთან მჭიდრო კავშირში, რომელიც დღეს პრაქტიკულად აღარ გამოიყენება³⁹⁵.

კონსესუალური პრინციპისაგან განსხვავებით, ტრადიციის პრინციპის მიხედვით, საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის არ არის საკმარისი ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების დადება,³⁹⁶ დამატებით აუცილებელია შემძენის მფლობელობაში ნივთის გადაცემა. საკუთრების უფლება გადასულად ითვლება არა ხელშეკრულების დადების, არამედ შემძენისათვის ნივთის მფლობელობაში გადაცემის მომენტიდან.³⁹⁷

გამიჯვნის პრინციპის მიხედვით ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო გარიგებები იმიჯნება ერთმანეთისაგან³⁹⁸. გამიჯვნის პრინციპის საფუძველზე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება წარმოშობს საკუთრების უფლების განკარგვის ვალდებულებას და სანივთო გარიგებით ხდება საკუთრების უფლების რეალურად გადაცემა³⁹⁹. მისი არსი იმაში მდგომარეობს, რომ ვალდებულებით-სამართლებრივი და სანივთო გარიგებები ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად არსებობენ⁴⁰⁰, ანუ ამ ორი გარიგების განსხვავება და დაყოფა ცნობილია, როგორც გამიჯვნის პრინციპი⁴⁰¹.

³⁹⁵ იხ. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001, 185. იხ. ასევე დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“ (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 39.

³⁹⁶ იხ. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, მეორე გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2015, 159.

³⁹⁷ იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 167.

³⁹⁸ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 110.

³⁹⁹ იხ. დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“ (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 32.

⁴⁰⁰ იხ. Stadler A., Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Publisher “Mohr Siebeck“, 1st edition, Tübingen, 1996, 7.

⁴⁰¹ იხ. Markesinis/Unberath/Johnston, The German Law of Contract, 2006, 27. მითითებულია: დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“ (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 34.

აბსტრაქციის პრინციპი გერმანული სამართლის თავისებურებაა⁴⁰². „აბსტრაქციის პრინციპის თანახმად, საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულებით-სამართლებრივი საფუძველი და სანივთო-სამართლებრივი გარიგება ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად, „აბსტრაქტულად“ განიხილება. გერმანიაში აბსტრაქციის პრინციპი განაპირობებს იმ გარემოებას, რომ ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების ბათილობა არ იწვევს სანივთო-სამართლებრივი ხელშეკრულების ბათილობას“⁴⁰³, ანუ სანივთო გარიგების ნამდვილობის დამოუკიდებლობა ვალდებულებითი გარიგების ნამდვილობისაგან ცნობილია, როგორც აბსტრაქციის პრინციპი.⁴⁰⁴

კაუზალობის პრინციპის მიხედვით, ნივთზე „საკუთრების უფლების გადაცემის სამართლებრივი შედეგი დამოკიდებულია მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების ნამდვილობისაგან“⁴⁰⁵. აქ აქტუალურია ქართულ სამართალში დასმული საკითხი საკუთრების უფლების გადასვლის საფუძვლის შესახებ. კერძოდ, საკუთრების უფლების გადასვლა შემძენზე ხდება ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების ძალით, თუ გადაცემა გამიჯნულია მისგან და გადადის სანივთო გარიგების საფუძველზე. ერთი მოსაზრების თანახმად, საკუთრება გადადის ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების საფუძველზე, ყოველგვარი სხვა სამართლებრივი აქტის გარეშე⁴⁰⁶, საპირისპირო მოსაზრებით, საკუთრების გადასვლა გამიჯნულია ვალდებულებით სამართლებრივი გარიგებისგან, საკუთრება გადადის სანივთო გარიგებით, თუმცა ვალდებულებითი გარიგება რჩება საკუთრების გადასვლის ნამდვილობის წინაპირობად⁴⁰⁷.

⁴⁰² იხ. დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, *ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“* (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 34.

⁴⁰³ კერესელიძე დ., *უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება*, *ჟურნალი ქართულის სამართლის მიმოხილვა*, N6, თბ. 2003-4, 600.

⁴⁰⁴ იხ. Markesinis/Unberath/Johnston, *The German Law of Contract*, 2006, 27. მითითებულია: დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, *ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“* (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 34.

⁴⁰⁵ ჭეჭელაშვილი ზ., *სანივთო სამართალი*, მეოთხე გამომუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 167.

⁴⁰⁶ იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., *სანივთო სამართალი*, მეოთხე გამომუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 167. იხ. ასევე, ზარანდია თ., *სანივთო სამართალი*, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 318. იხ. ასევე ზოიძე ბ., *ქართული სანივთო სამართალი*, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 9., იხ. ასევე ჭანტურია ლ., *სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი*, წიგნი I, *სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებები*, რედაქტორი ჭანტურია ლ., თბ., 2017, მუხლი 50, 287.

⁴⁰⁷ იხ. რუსიაშვილი გ. გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1,

საკითხის სირთულიდან გამომდინარე, იგი მოითხოვს უფრო სიღრმისეულ კვლევას. თუმცა, შევეცდები ყურადღება გავამახვილო რამდენიმე გარემოებაზე. რა თქმა უნდა, მნიშვნელოვანი და ყურადსაღებია არგუმენტები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიერ გამიჯვნის პრინციპის გამოყენების თაობაზე, რომლებიც ეფუძნება სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული ნორმების ლოგიკურ და სისტემურ კვლევას⁴⁰⁸, თუმცა, ზოგადად თუ შევაფასებთ სამოქალაქო კოდექსს, ქვეცნობიერად დავინახავთ, რომ სამოქალაქო კოდექსის პროექტზე მუშაობისას, ქართველი მეცნიერების მიზანი და განწყობა იყო აბსტრაქციისა და გამიჯვნის პრინციპებზე უარის თქმა.

ქართულ სამართალში გამიჯვნის პრინციპისა და სანივთო გარიგების სასარგებლოდ უნდა ითქვას, რომ არსებობს სამართლის სისტემები, სადაც თანაარსებობენ კაუზალობისა და გამიჯვნის პრინციპები⁴⁰⁹. ამავე დროს, სასამართლო პრაქტიკაში არის მსჯელობა სანივთო გარიგების შესახებ. ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლო განმარტავს, რომ „საკუთრების უფლებაში“ ცვლილების განსახორციელებლად აუცილებელია სანივთო-სამართლებრივი გარიგების დადება და ამ გარიგების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.⁴¹⁰ აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სანივთო გარიგების მიზანშეწონილობის შესახებ არის მსჯელობა რუსულ სამართალშიც⁴¹¹, რაც საკითხის აქტუალობის დამატებითი დასტურია.

თბ., 2019, 20. იხ. ასევე სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 44. დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“ (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 64, იხ. ასევე რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, თბ., 2019, 249-260.

⁴⁰⁸ იხ. რუსიაშვილი გ. გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 22, იხ. ასევე სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 45., იხ. ასევე დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“ (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 42.

⁴⁰⁹ იხ. რუსიაშვილი გ. გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 21.

⁴¹⁰ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-1205-1150-2013, < <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/56223/1> >

⁴¹¹ იხ. Василевская Л., Ю., Учение о вещных сделках по германскому праву, издательство «Статут», М., 2004, 14., იხ. ასევე Брагинский М., И., Витрянский В., В., Договорное право: Общие положения,

სამეცნიერო პუბლიკაციებში არსებობს ინიციატივა, სამოქალაქო კოდექსში გამიჯვნის პრინციპის დამკვიდრებისათვის აუცილებელი საკანონმდებლო ცვლილებების შესახებ, რომლის მიხედვით, „უნდა გაიწეროს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვებისთვის საჭიროა ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები და შემძენის რეგისტრაცია. ვალდებულებითი და სანივთო გარიგებები უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით, რაც აიძულებს ნოტარიუსს, არა მხოლოდ მხარეთა პიროვნება შეამოწმოს და წაუკითხოს მათ ხელშეკრულების ტექსტი, არამედ აგრეთვე ისიც, რომ მისი შინაარსი დეტალურად განმარტოს.“⁴¹² აღნიშნული მიუთითებს, რომ ქართულ სამართალში გამიჯვნის პრინციპის არსებობის მოსაზრების დასაბუთებისთვის არ გვაქვს საკმარისი საკანონმდებლო საფუძვლები. შესაძლოა სამოქალაქო კოდექსის ზოგიერთი ნორმა ქვეცნობიერად ტოვებს გამიჯვნის პრინციპის აღიარების განცდას, მაგრამ საკუთრების გადაცემის კანონმდებლობით დადგენილი პროცესი აშკარად მიუთითებს, რომ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებასა და უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციას შორის, კანონმდებელი არ ტოვებს ადგილს გარიგების მონაწილე პირთა კიდევ ერთი ნების გამოვლენისათვის. ერთ-ერთი უცხოელი მეცნიერით მოსაზრებით, ქართულ სამართალში უძრავი ნივთის შემთხვევაში მოქმედებს „კაუზალური ტრადიციის პრინციპი“.⁴¹³

ბოლოს, უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრების გადასვლის ყველა პრინციპს, რომელიც მოქმედებს სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემაში, აქვს თავისი ძლიერი და სუსტი მხარე. ისინი მოქმედებენ და უზრუნველყოფენ კონკრეტულ სამართლებრივ სისტემაში საკუთრების გადაცემას, და მოცემულ ქვეყანაში მოქმედი მართლწესრიგის უშუალო გამოხატულებაა. ყველა სისტემას აქვს უსაფრთხოების თავისი მექანიზმები, რათა საკუთრების გადასვლის პროცესში მოხდეს ყველა მონაწილის დაცვა.

издательство «Статут», М., 1998, 222., об. ასევე Брагинский М., И., Витрянский В., В., Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества, 5-й завод., издательство «Статут», М., 2003, 337.

⁴¹² ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ., მომაკვდავის გაცოვხლების ამაო მცდელობა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 19.

⁴¹³ ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 5.

5.2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

5.2.1. საადგილმამულო წიგნის სისტემა ქართულ სამართალში

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას უკავშირებს გარიგების წერილობითი ფორმით დადებას და შექმნის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში⁴¹⁴. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, საქართველოში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კონსტიტუტიური⁴¹⁵ მნიშვნელობის მატარებელია. ქართული სამართალი „განამტკიცებს საადგილმამულო წიგნის სისტემას“⁴¹⁶.

საადგილმამულო წიგნის სისტემის ქვეყნებში საკუთრების უფლების შექმნის პროცესში ჩართულია საჯარო ორგანო, რომელიც გამოსცემს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო აქტს. აქტის გამოცემით სრულდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესი. ამ მომენტიდან შექმენზე გადადის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე და მასთან დაკავშირებული რისკი, ასევე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებები⁴¹⁷.

საადგილმამულო წიგნის დანიშნულებაა დოკუმენტურად დაადასტუროს და გასცეს ინფორმაცია, თუ ვინ არის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რა უფლებები აქვთ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მესამე პირებს და რა ვალდებულებებით და შეზღუდვებით არის დატვირთული ეს მიწის ნაკვეთი,⁴¹⁸ ხოლო მის „ფუნქციას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის შესახებ სარწმუნო

⁴¹⁴ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 183-ე მუხლი.

⁴¹⁵ იხ. კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შექმნა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 122.

⁴¹⁶ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 144.

⁴¹⁷ იხ. Kanzleiter, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10, Aufl., 2013, §873, 1.3., მითითებულია ნაშრომში: ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 86. <https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

⁴¹⁸ იხ. ვერენსი გ.პ., საადგილმამულო წიგნი, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, გამომცემლობა „ჯისიაი“, N3-4, თბ., 2001, 94.

მონაცემთა შეტყობინება, რაც საშუალებას აძლევს ყველას დაინტერესებულ პირს, დაეყრდნოს საადგილმამულო წიგნის შინაარსს.⁴¹⁹

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები და დაცული დოკუმენტაცია არის საჯარო და ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის.⁴²⁰

საჯარო რეესტრის დანიშნულებისა და ფუნქციის გათვალისწინებით, კანონი განამტკიცებს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას⁴²¹, რითაც იქმნება გარანტია კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების დაცვისათვის.⁴²² თუმცა, მხოლოდ აღნიშნული გარანტიის შექმნა ვერ უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარეს და სტაბილურობას. მნიშვნელოვანია ეფექტური სამართლებრივი გარანტიებისა და მექანიზმების შექმნა, რომ სათანადოდ მოხდეს საჯარო რეესტრის მონაცემების სიზუსტის დაცვა, რათა მაქსიმალურად გამოირიცხოს ძველ და ახალ მესაკუთრეს შორის ინტერესთა კონფლიქტი. კანონმდებელს აქვს საკმარისი დაცვის მექანიზმების შექმნის ვალდებულება, რომ დაცული იქნას რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე წარმოშობილი ილუზორული სამართლებრივი მდგომარეობის მიმართ არსებული ნდობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში რეესტრი დაკარგავდა აზრს.⁴²³

5.2.2. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის

⁴¹⁹ ვერენსი გ.პ., საადგილმამულო წიგნი, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, გამომცემლობა „ჯისიაი“, N3-4, თბ., 2001, 95.

⁴²⁰ იხ. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი. აღნიშნული ნორმა საჯაროობისა და დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობის შეზღუდვას უშვებს, მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

⁴²¹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 312-ე მუხლი.

⁴²² იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 366.

⁴²³ იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 50.

ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.⁴²⁴ პრეზუმფციის უზრუნველყოფა დამახასიათებელია ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნის საადგილმამულო წიგნის სისტემებისთვის.⁴²⁵

რეესტრის საჯაროობა, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციასთან ერთად, ქმნის ძირითად სამართლებრივ კონსტრუქციას, რომელიც საფუძვლად უდევს საადგილმამულო წიგნის სისტემით აღიარებული კეთილსინდისიერი შემქმნის დაცვას.⁴²⁶

უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია განაპირობებს საჯარო რეესტრის სანდოობას, ის გამოიყენება უსწორობის ვარაუდს და გვეუბნება, რომ ის პირი ითვლება მესაკუთრედ, ვინც მესაკუთრედაა რეგისტრირებული, თუნდაც სინამდვილეში არ იყოს მესაკუთრე⁴²⁷. შედეგად, პრეზუმფცია იწვევს მტკიცების ტვირთის გადასვლას. მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი არ არის ვალდებული ამტკიცოს თავისი უფლების არსებობა. არამედ, პირმა, რომელიც რეგისტრაციას არ მიიჩნევს სწორად, უნდა ამტკიცოს მისი უსწორობა. პრეზუმფციის უარყოფა შეიძლება მხოლოდ საწინააღმდეგოს დამტკიცებით.⁴²⁸

პრეზუმფცია მოიცავს ხარვეზის არსებობის შესაძლებლობას. ამ ალბათობის გარეშე პრეზუმფციას აზრი დაეკარგებოდა⁴²⁹. იგი იმისთვის არსებობს, რომ დაიცვას

⁴²⁴ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

⁴²⁵ იხ. ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შექმნაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 30.

⁴²⁶ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 135,

https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf, [12.09.2023]

⁴²⁷ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 129.

⁴²⁸ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 474. იხ. ასევე ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 131.

⁴²⁹ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 130.

სწორედ ხარვეზიანი უფლების კეთილსინდისიერი შემძენი, უხარვეზო უფლების შემძენის სპეციალური დაცვა საჭირო არ გახდებოდა.

„საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის ვარაუდი სახელმწიფოს მიერ აღიარებული ვარაუდია“⁴³⁰. კანონმდებლობის დონეზე სახელმწიფოს აქვს ასეთი ვარაუდის დაშვების პრივილეგია, თუმცა, ეს არ უნდა იწვევდეს მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიებს შორის ბალანსის დარღვევას. საჯარო რეესტრის მონაცემების სიზუსტის ვარაუდი, როგორც წესი, უნდა ემყარებოდეს სარეგისტრაციო წარმოების მკაცრ წინაპირობებსა და რეგისტრაციის მატერიალურ-სამართლებრივ მოთხოვნას, როგორც უძრავი ქონების გასხვისების შესახებ გარიგებების ძალმოსილების წინაპირობას, რომელიც იძლევა იმის გარანტიას, რომ საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთთან დაკავშირებული მონაცემი სწორად არის ასახული⁴³¹. ანუ, სახელმწიფო სავალდებულო წესით აღრიცხავს უძრავ ნივთზე ყველა პირის საკუთრების უფლებას და აიძულებს მათ მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე განკარგონ ქონება, რასაც ბუნებრივად მოჰყვება სახელმწიფოს ვალდებულება, შექმნას საკმარისი დაცვის მექანიზმი იმ პირებისათვის, რომლებიც ენდობიან სახელმწიფოს მიერვე წარმოებულ რეესტრის მონაცემებს⁴³². ამ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების კანონიერების საკითხი. გერმანული სამართლისაგან განსხვავებით, უფლებათა რეგისტრაციის კანონიერების პრინციპს ქართულ სამართალში არ ექცევა სათანადო ყურადღება⁴³³. ჩვენი მიზანი არ არის თავად კანონიერების პრინციპის თეორიული კვლევა, უბრალოდ მივუთითებთ, რომ კანონიერების პრინციპის არსიდან გამომდინარე პრობლემურია, თუკი საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია გავრცელდება ისეთ გარემოებებზე,

⁴³⁰ ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შემძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 31.

⁴³¹ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 474.

⁴³² იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 50.

⁴³³ დეტალურად სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის კანონიერების პრინციპის შესახებ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 151-168, <https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

რომელთა შემოწმებაც რეგისტრაციის დროს არ ხორციელდება, მაგალითად, როგორცაა, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ნამდვილობის შემოწმება.⁴³⁴

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად საკმარისია მარტივი წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემძენზე რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. კანონი არ ითხოვს გარიგების სანოტარო წესით დამოწმებას. საკმარისია გარიგებაზე ხელმოწერები შესრულდეს საჯარო რეესტრში, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით⁴³⁵. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი კი აწესებს გარიგების დადებისას საჯარო რეესტრისა და ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირი პასუხისმგებლობის ფარგლებს, რომლის თანახმად, ისინი არ აგებენ პასუხს წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე და პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.⁴³⁶ გარიგების ფორმისა და რეგისტრაციის პირობების მომწესრიგებელ ნორმებს სისტემურად, კომპლექსურად თუ შევხედავთ, ჩანს რომ ყურადღების მიღმაა დატოვებული ბევრი საკითხი, რომლებსაც გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვთ საჯარო რეესტრის მონაცემების სიზუსტისათვის. მაგალითად, გარიგების შინაარსის კანონიერება, მხარეთა ქმედუნარიანობა, უფლებამოსილება, თუ გარიგება იდება წარმომადგენლის მეშვეობით და სხვა მნიშვნელოვანი გარემოებები.

ამიტომ, იზადება შეკითხვა, არსებული სამართლებრივი რეჟიმის პირობებში, რამდენად გვაქვს საკმარისი სამართლებრივი მექანიზმები საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისრულის, სიზუსტის უზრუნველსაყოფად? რამდენად ასრულებს საჯარო რეესტრი თავის რეალურ ფუნქციას? საადგილმამულო წიგნის სისწორის

⁴³⁴ იხ. ბოელინგი/ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., 2004, გვ. 103. მითითებულია ნაშრომში: ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 151-168, <https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

⁴³⁵ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 183-ე მუხლი, 311¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და 323-ე მუხლი.

⁴³⁶ იხ. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი.

დაცვა, სწორედ კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, წარმოადგენს საჯარო რეესტრის სამსახურის უზენაეს ვალდებულებას⁴³⁷.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ქვემოთ შევეცდებით წარმოვაჩინოთ გარიგების სანოტარო ფორმის მნიშვნელობა, საჯარო რეესტრის მიმართ ნდობის უზრუნველყოფის კონტექსტში. აქვე აღსანიშნავია, რომ მსოფლიოში ერთ-ერთ საუკეთესო სისტემად მიიჩნევა გერმანიის საადგილმამულო წიგნის სისტემა⁴³⁸, შესაბამისად, საქართველოს სარეგისტრაციო სისტემას განვიხილავთ გერმანიის გამოცდილების გათვალისწინებით.

5.2.2. უძრავ ნივთზე გარიგების სანოტარო ფორმის დანიშნულება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განამტკიცებს გარიგების ფორმის თავისუფლების პრინციპს. მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ გარიგების ფორმა, თუ კანონი არ ითვალისწინებს კონკრეტული გარიგებისათვის ფორმის დაცვას⁴³⁹. ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის განსაკუთრებულ გამოვლინებად მიიჩნევა⁴⁴⁰. „ფორმა ნების გამოვლენის გაცხადების საშუალებაა.“⁴⁴¹ კანონმდებლის მიერ ხელშეკრულების სავალდებულო ფორმის განსაზღვრა თავისუფლების შეზღუდვის ერთ-ერთ მაგალითს წარმოადგენს⁴⁴². სავალდებულო ფორმა, ამ სიტყვის სამართლებრივ-ტექნიკური გაგებით, უნდა

⁴³⁷ იხ. Venjakob, Das Legalitätsprinzip I'm Grundbuchverfahren, 2004, Berlin, 10-14, მითითებულია ნაშრომში: ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 152,

https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf, [12.09.2023]

⁴³⁸ იხ. Böhringer, Das Deutsche Grundbuchsystem im internationalen Rechtsvergleich BWNotz, Heiden., 1987, S. 25., მითითებულია ნაშრომში: ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 86,

https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf, [12.09.2023]

⁴³⁹ იხ. დარჯანია თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი, რედაქტორი ჭანტურია ლ., თბ., 2017, მუხლი 68, 386. იხ. ასევე Larenz K, Wolf M., Allgemeiner Teil Des Bürgerlichen Rechts, 8 Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1997, 653.

⁴⁴⁰ იხ. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, „საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბ., 2005, 269.

⁴⁴¹ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 281.

⁴⁴² იხ. ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2017, 185.

ჰქონდეს ნების გამოვლენას, რათა მან გამოიწვიოს შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი⁴⁴³. საკანონმდებლო დონეზე ასეთი მოწესრიგება გარკვეულწილად იცავს ხელშეკრულების მონაწილეთა ნება-სურვილს და გადამწვეტ როლს თამაშობს სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შემდგომი პრობლემების არსებობის შემთხვევაში⁴⁴⁴.

გარიგების „ფორმა არ არის თვითმიზანი, არამედ სხვადასხვა მიზნის მიღწევის საშუალებაა და განპირობებულია ამ მიზნებით.“⁴⁴⁵ გარიგების ფორმის დაცვა, ერთის მხრივ, აფერხებს სახელშეკრულებო ურთიერთობის სწრაფად და მოქნილად განვითარებას, იწვევს დროის დაკარგვასა და ხარჯებს, მეორეს მხრივ, იცავს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესებს, უზრუნველყოფს ბრუნვის სტაბილურობას და უსაფრთხოებას, იცავს ურთიერთობის გამოუცდელ მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი მონაწილეების მხრიდან მათი ბოროტად გამოყენებისაგან⁴⁴⁶. სავალდებულო ფორმის დადგენით კანონმდებელი წინასწარ განსაზღვრავს რისკებს, რომლებიც შესაძლოა გააჩნდეთ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეებს.⁴⁴⁷ ფორმასთან დაკავშირებულ გარკვეულ წესებს იგი განსაზღვრავს იმ შემთხვევაში, როცა ეს საჭიროა თავად სახელშეკრულებო ურთიერთობის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად⁴⁴⁸. „ფორმამ უნდა შეასრულოს უფლების შინაარსის განსაზღვრულობის, ნამდვილობისა და უსაფრთხოების გარანტიის ფუნქცია.“⁴⁴⁹ აღნიშნული მიზნის მიღწევის საშუალებად გარიგების დადების პროცესში ნოტარიუსის მონაწილეობის უზრუნველყოფა მიიჩნევა⁴⁵⁰.

⁴⁴³ იხ. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 282.

⁴⁴⁴ იხ. ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2017, 185.

⁴⁴⁵ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 285.

⁴⁴⁶ იხ. ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2018, 112.

⁴⁴⁷ იხ. ჯორბენაძე ს., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2017, 185.

⁴⁴⁸ იხ. ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2018, 112.

⁴⁴⁹ ზოიძე ბ. ფორმალიზმი ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 79.

⁴⁵⁰ იხ. დარჯანია თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი, რედაქტორი ჭანტურია ლ., თბ., 2017, მუხლი 68, 387.

ნოტარიუსს სახელმწიფოსგან დელეგირებული აქვს კერძო-სამართლებრივ ბრუნვაში სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ფუნქცია⁴⁵¹, სანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს აქვს უდავო მტკიცებულებითი ძალა⁴⁵², რასაც განაპირობებს ნოტარიუსის მიერ სანოტარო აქტში მხარეთა ნების, ფაქტებისა და გარემოებების ჭეშმარიტად, ობიექტური რეალობის შესაბამისად ასახვა⁴⁵³. თუმცა აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ნოტარიუსის მონაწილეობა არ არის საკმარისი დეკლარირებული მიზნის მისაღწევად.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებს გარიგების დადასტურების ან დოკუმენტზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების შესაძლებლობას⁴⁵⁴.⁴⁵⁵ აღნიშნულის მიხედვით სანოტარო სამართალი იცნობს საჯარო აქტისა და კერძო აქტის ფორმებით შედგენილ სანოტარო აქტებს⁴⁵⁶.

საჯარო აქტის ფორმით შესრულებული სანოტარო აქტის დროს, ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს მხარეთა ვინაობა, უფლებამოსილება, ქმედუნარიანობა, ნების გამოვლენის ნამდვილობა. ამასთან, იგი მოვალეა უზრუნველყოს გარიგების

⁴⁵¹ იხ. ხოფერია ნ., ნოტარიუსის როლი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურხინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 304.

⁴⁵² საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, N2283, 04/12/2009, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 46, 22/12/2009, მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=24>>, [01.12.2023]

⁴⁵³ იხ. გოლოშვილი გ., სანოტარო აქტის მტკიცებულებითი მნიშვნელობა და სააღსრულებო ძალა, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, N3-4, სექტემბერ-დეკემბერი, თბ, 2001, 40.

⁴⁵⁴ საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, N2283, 04/12/2009, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 46, 22/12/2009, 38-ე მუხლის პირველი პუნქტი „ა“ და „ზ“ ქვეპუნქტები, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=24>>, [01.12.2023]

⁴⁵⁵ „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონში ადგილი აქვს ტერმინოლოგიურ აღრევას, კერძოდ, ტერმინების - „სანოტარო დადასტურება“ და „სანოტარო დამოწმება“ მნიშვნელობა არ შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრულ მნიშვნელობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე ტერმინოლოგიური შეუსაბამობების თავიდან აცილების მიზნით, მსჯელობისას გამოვიყენებთ „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციით განსაზღვრულ საჯარო და კერძო აქტების ცნებებს. ტერმინოლოგიური აღრევის შესახებ დეტალურად იხ: ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 345., იხ. ასევე იხ. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 225-231.

⁴⁵⁶ იხ. ლეონიძე ი., სანოტარო აქტის საჯარო და კერძო აქტის ფორმით დაყოფის პრობლემატიკა და საკანონმდებლო გამოწვევები, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 314.

კანონმდებლობასთან შესაბამისობა, მასში მხარეთა ნების ადეკვატური ასახვა, მხარეთათვის გარიგების შინაარსის და სამართლებრივი შედეგების განმარტება, ასევე, რჩევის მიცემა. კერძო აქტის შემთხვევაში კი, ნოტარიუსი ამოწმებს გარიგებაზე ან სხვა დოკუმენტზე პირთა ხელმოწერების ნამდვილობას. ამ დროს ნოტარიუსი ამოწმებს მხოლოდ მხარეთა პირადობას და ქმედუნარიანობას. კერძო აქტის დროს, ნოტარიუსი არ აგებს პასუხს მისი კანონმდებლობასთან შეუსაბამობის ან ხელმოწერების არაადეკვატურად ასახვის გამო⁴⁵⁷.

საჯარო და კერძო აქტის შემთხვევაში ნოტარიუსის როლი ფუნდამენტურად განსხვავდება ერთმანეთისაგან. კერძო აქტის დროს, გარდა ქმედუნარიანობის შემოწმებისა, ნოტარიუსის როლი მინიმუმადე არის დაყვანილი, იგი ვერ ახდენს გავლენას გარიგების შინაარსზე⁴⁵⁸, საჯარო აქტის ფორმით გარიგების დამოწმებისას ნოტარიუსის როლი მნიშვნელოვნად დიდია. ამ შემთხვევაში ნოტარიუსი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების მონაწილეს განუმარტოს სანოტარო აქტის შინაარსი და მისი სამართლებრივი შედეგები. განმარტება შეიძლება ატარებდეს ზეპირ ხასიათს და იგი შეიძლება არ აისახოს სანოტარო აქტში, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც სავალდებულოა წერილობითი განმარტება. ივარაუდება, რომ მხარეებმა სანოტარო აქტის ხელმოწერამდე მიიღეს ჯეროვანი განმარტებანი.⁴⁵⁹

საქართველოს კანონმდებლობა განსაზღვრავს ნოტარიუსის სამართლებრივ სტატუსს, უზრუნველყოფს მის პროფესიულ თავისუფლებას, დამოუკიდებლობას და მიუკერძოებლობას⁴⁶⁰, რაც სათანადო ნდობის მოპოვების წინაპირობაა, მის მიერ

⁴⁵⁷ იხ. ინსტრუქცია „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“, დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 71, 31/03/2010, მე-15 მუხლის პირველი, მე-2, მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტები.

<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/1010061?publication=0>>, [01.10.2023]

⁴⁵⁸ იხ. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 344. იხ. ასევე ფალავანდიშვილი ვ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 229.

⁴⁵⁹ იხ. ინსტრუქცია „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“, დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 71, 31/03/2010, მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტი.

<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/1010061?publication=0>>, [01.10.2023]

⁴⁶⁰ იხ. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, N2283, 04/12/2009, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 46, 22/12/2009, მე-3 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები,

დანიშნულების შესაბამისად უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში⁴⁶¹. თუმცა, სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგების სანოტარო წესით დამოწმების ვალდებულებას, გარიგების მონაწილე მხარეებს მხოლოდ ნებაყოფლობით შეუძლიათ აირჩიონ სანოტარო ფორმა⁴⁶², ამავე დროს, შეუძლიათ გააკეთონ არჩევანი საჯარო აქტის სასარგებლოდ⁴⁶³. ამ შემთხვევაში გარიგების მონაწილეებს სჭირდება არა მარტო სურვილი, არამედ გარიგების სანოტარო ფორმის, საჯარო და კერძო აქტების რაობის შესახებ სათანადო ცოდნაც, რაც ბუნებრივია ყველა ადამიანს არ შეიძლება გააჩნდეს.

გერმანული სამართალი, ქართული სამართლისაგან განსხვავებით, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შესახებ გარიგების სანოტარო ფორმის საკითხს განსაკუთრებულ ყურადღებას უთმობს. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულების შესახებ ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით⁴⁶⁴. გერმანიაში მოქმედებს სანოტარო დამოწმების შესახებ სპეციალური კანონი, რომელიც მიჯნავს ერთმანეთისაგან სანოტარო დამოწმებას ფორმების მიხედვით და განსაზღვრავს საჯარო აქტის ფორმით დამოწმების პირობებს⁴⁶⁵. საჯარო აქტის ფორმით გარიგების დამოწმებისას ნოტარიუსი მოვალეა იზრუნოს, რომ ნათლად და გასაგებად იქნას ჩამოყალიბებული მხარეთა ნება, ყურადღება უნდა მიაქციოს, რომ არ იქნას დაშვებული შეცდომები და არ შეილახოს გარიგების გამოუცდელი მხარის ინტერესები. თუ ნოტარიუსს გაუჩნდება ეჭვი, რომ შესაძლოა გარიგება არ შეესაბამებოდეს მონაწილეთა ჭეშმარიტ ნებას ან კანონს, მოვალეა განიხილოს აღნიშნული საკითხები მხარეებთან. გარიგების ნამდვილობის საეჭვოობის

<<https://www.matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=24>>, [01.12.2023]

⁴⁶¹ იხ. დეკერსი ე., სანოტარო საქმე, დეონტოლოგია და სტრუქტურები, ნაწილი მეორე, დეონტოლოგია, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, N3-4, სექტემბერ-დეკემბერი, თბ, 2001, 11.

⁴⁶² იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 183-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 311¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილია, ასევე 323-ე მუხლი.

⁴⁶³ იხ. ინსტრუქცია „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“, დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 71, 31/03/2010, მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტი.

<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/1010061?publication=0>>, [01.10.2023]

⁴⁶⁴ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, §311b, <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]

⁴⁶⁵ იხ. Beurkundungsgesetz, 28., August 1969, §1., <<http://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/>> [04.01.2024]

შემთხვევაში, თუ მხარეები მაინც მოითხოვენ მის დამოწმებას, ნოტარიუსი მოვალეა სანოტარო აქტში დააფიქსიროს აღნიშნული ინფორმაცია და მხარეთა მიერ გაკეთებული განცხადებები.⁴⁶⁶ როგორც ჩანს, გარიგების ხელმოწერამდე ნოტარიუსი მხარეთა თანდასწრებით ეცნობა გარიგების შინაარსს, მისი თანდასწრებით ხდება ნების გამოვლენის ტექსტის წაკითხვა და შემდგომ, მხარეთა მიერ ხელმოწერა.⁴⁶⁷ გარიგების რთული სანოტარო ფორმა, ჩვენს მიერ განხილული საჯარო აქტის სახით, როგორც წესი გამოიყენება, რთული და მნიშვნელოვანი გარიგებების დროს, მათ შორისაა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა⁴⁶⁸. ამ შემთხვევაში სანოტარო დამოწმება ასრულებს პროფილაქტიკის ფუნქციას, რაც მხარეებს აძლევს გარიგების მნიშვნელობაზე ყურადღების გამახვილების შესაძლებლობას; ნაჩქარევი გადაწყვეტილების მიღებისგან დაცვის ფუნქციას და მტკიცებით ფუნქციას. ამ შემთხვევაში იგულისხმება წერილობითი ფორმა, რომელიც იძლევა გარიგების არსებობისა და მისი შინაარსის დადასტურების შესაძლებლობას.⁴⁶⁹ გარიგების დამოწმება იძლევა მისი ნამდვილობის, სისწორისა და სიზუსტის ვარაუდს⁴⁷⁰, ე.ი. ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება შინაარსობრივად სწორი და ნამდვილია.⁴⁷¹

აუცილებელია აღინიშნოს, რომ ნოტარიუსს ეკისრება ქონებრივი პასუხისმგებლობა ზიანისათვის, რომელიც დადგება მისი განზრახი ან გაუფრთხილებელი ქმედების გამო. ამავე დროს, ნოტარიუსს გააჩნია ქონებრივი

⁴⁶⁶ იხ. Beurkundungsgesetz, 28., August 1969, §17., < <http://www.gesetze-im-internet.de/keurkg/> > [04.01.2024] იხ. ასევე ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 230.

⁴⁶⁷ იხ. Schellhammer, Zivilrecht nach Anspruchsgrundlagen. BGB Allgemeiner teil und gesamtes Schuldrecht mit Nebengesetzen., C. F. Müller Iuristischer Verlag, Heidelberg, 1994, 698, მითითებულია ნაშრომში: ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 230.

⁴⁶⁸ იხ. ჭანტურია ლ., შესავალი სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1997, 353.

⁴⁶⁹ იხ. Baur/Stürner, Sachenrecht, München, 1999, S. 154, იხ. ასევე. Soergel, Kommentar zum BGB, Band 2/1, 1986, S., 1034-1035. მითითებულია ნაშრომში: ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 160, <https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

⁴⁷⁰ იხ. Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts., 8 Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 1997, 523. მითითებულია ნაშრომში: ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 230.

⁴⁷¹ იხ. Helmux Köhler, BGB AT Kompakt, Verlag C. H. Beck, München, 2009, 81. მითითებულია ნაშრომში: ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 230.

პასუხისმგებლობის სავალდებულო პროფესიული დაზღვევის ვალდებულება.⁴⁷² აღნიშნული ვალდებულება შეესაბამება ევროკავშირის ქვეყნებში არსებულ პრაქტიკას⁴⁷³. ნოტარიუსის პასუხისმგებლობის დადგომის შესაძლებლობა უზრუნველყოფს მის ანგარიშვალდებულებას გარიგების მხარეთა წინაშე⁴⁷⁴, რაც დამატებითი გარანტიაა იმისა, რომ ნოტარიუსის შეცდომის გამო ზიანის დადგომის შემთხვევაში, დაზარალებულს აუნაზღაურდება ზიანი.

როგორც ვხედავთ, სანოტარო ფორმას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენის შესახებ გარიგების დადებასა და საადგილმამულო რეესტრის მიმართ ნდობის უზრუნველყოფაში. ნოტარიუსის მონაწილეობა მნიშვნელოვან საფუძველს ქმნის, რომ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია განმტკიცებული იყოს არა მხოლოდ ნორმატიულად, არამედ შინაარსითაც.

5.2.3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგების დადების პირობები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მოქმედი რედაქციის მიხედვით, „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების შემძენზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.“⁴⁷⁵ კანონი, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენას უკავშირებს შემძენის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. „სიტყვასიტყვითი ფორმულირების მიხედვით, რეგისტრაცია აუცილებელია საკუთრების გადასაცემად.“⁴⁷⁶ სამოქალაქო კოდექსის 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, უძრავ

⁴⁷² იხ. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, N2283, 04/12/2009, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 46, 22/12/2009, 22.-ე მუხლი და 23-ე მუხლის პირველი პუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=24>>, [01.12.2023]

⁴⁷³ იხ. დეკერსი ე., სანოტარო საქმე, დეონტოლოგია და სტრუქტურები, ნაწილი მეორე, დეონტოლოგია, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, N3-4, სექტემბერ-დეკემბერი, თბ, 2001, 33.

⁴⁷⁴ იხ. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 221.

⁴⁷⁵ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 183-ე მუხლი.

⁴⁷⁶ ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან,

ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგება „ძალაში შედის ამ გარიგებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.“⁴⁷⁷ ამ ნორმაში პირდაპირ არის დაფიქსირებული რეგისტრაციის კონსტიტუტიური მოქმედება.⁴⁷⁸

სამოქალაქო კოდექსი არ ითხოვს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგების სანოტარო ფორმას. სანოტარო ფორმის დაცვის მოთხოვნა გაუქმდა 2007 წლის 15 მარტიდან⁴⁷⁹. ამ ცვლილებამდე არსებული რედაქციით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შეძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.⁴⁸⁰ ცვლილების შემდეგ კი, გარიგების მხარეებს ალტერნატივის სახით, მიეცათ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით ხელმოწერის შესაძლებლობა⁴⁸¹. კანონმდებელმა, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგების სავალდებულო სანოტარო დამოწმების მოთხოვნის გაუქმების ძირითად არგუმენტად მიუთითა სანოტარო მოქმედებებისათვის საზღაურის არსებობა. მან მიიჩნია, რომ სანოტარო მომსახურების საზღაური გაუმართლებლად ზრდიდა გარიგების დადების ხარჯებს და ამიტომ იყო საჭირო სავალდებულო სანოტარო დამოწმების მოთხოვნის გაუქმება.⁴⁸² „ცვლილების მიზნად გაცხადდა ხელშეკრულების აბსოლუტური თავისუფლების პრინციპის განმტკიცება კანონმდებლობაში.“⁴⁸³

„შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 5.

⁴⁷⁷ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 311¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

⁴⁷⁸ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 5.

⁴⁷⁹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის შესახებ“, N3879, 08/12/2006. საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 48, 22/12/2006, პირველი მუხლის მე-2 ნაწილი.

⁴⁸⁰ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 183-ე მუხლის 2007 წლის 15 მარტამდე მოქმედი რედაქციით უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შეძენის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

⁴⁸¹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 311¹-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები.

⁴⁸² იხ. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 231.

⁴⁸³ ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 232.

სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, გარიგების მონაწილე მხარეებს უფლება აქვთ სანოტარო დამოწმების ნაცვლად ხელშეკრულებას ხელი მოაწერონ საჯარო რეესტრში, მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით.⁴⁸⁴

ამ ჩანაწერით, ნოტარიუსის ალტერნატივად ხელშეკრულების ხელმოწერის ადგილად განისაზღვრა საჯარო რეესტრი, თუმცა არაფერი ითქვა გარიგების დადების პროცესში საჯარო რეესტრის პასუხისმგებლობისა და ვალდებულების ფარგლების შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონმა კი საერთოდ გამორიცხა მისი პასუხისმგებლობა. მასში აღინიშნა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი - ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.⁴⁸⁵

საჯარო რეესტრის უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერის დამოწმების წესის მიხედვით, გარიგებაზე ხელმოწერა ხდება სარეგისტრაციო განაცხადის მიმღების თანდასწრებით, რომელიც არის სამოქალაქო კოდექსში მითითებული უფლებამოსილი პირი. აღნიშნული პირი ახდენს გარიგებაზე ხელმოწერას იდენტიფიკაციას და მის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურებას, რაც არ გულისხმობს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის დადგენას ან სხვა გარემოების შემოწმებას.⁴⁸⁶

გარდა იმისა, რომ კანონმდებლობა გამორიცხავს ზიანის გამო საჯარო რეესტრისა და კონკრეტული უფლებამოსილი პირის პასუხისმგებლობას, პრობლემური არის ხელმოწერის დამოწმებაზე პასუხისმგებელ პირთა პროფესიული კვალიფიკაციის

⁴⁸⁴ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 311¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

⁴⁸⁵ საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტი.

⁴⁸⁶ იხ. „ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ“, დამტკიცებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის N487 ბრძანებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 31/12/2019, 58-ე მუხლის პირველი პუნქტი, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/1010061?publication=0>>, [01.10.2023]

საკითხი. ქართული სამართალი არ ითვალისწინებს არანაირ დათქმას გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე პასუხისმგებელი პირების პროფესიის ან კვალიფიკაციის შესახებ. აღნიშნული გარემოება დამატებითი რისკის მატარებელია და საფრთხეს უქმნის რეესტრის კვალიფიციურ წარმოებას⁴⁸⁷.

საქართველოში საკუთრების უფლების შეძენის მოქმედი წესი იძლევა ნაკლის მქონე უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას. ამ პრობლემის ერთ-ერთი ძირითადი მიზეზი გარიგების დადების პროცესში კვალიფიციური სამართლებრივი მომსახურების არარსებობაა, რაც ჩვეულებრივ უნდა განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ. საქმე იმაშია, რომ ქონებრივი ბრუნვა მხოლოდ კეთილსინდისიერ ადამიანებს შორის დადებული გარიგებებისგან არ შედგება. ისინი განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან მონაწილეთა რაოდენობის, მათი უფლებრივი მდგომარეობის, გარიგების შინაარსის სირთულის მიხედვით და ასეთ შემთხვევებში ხელმოწერის დამოწმებაზე პასუხისმგებელი პირი, რომელსაც არ გააჩნია სამართლებრივი განათლება და უნარები, ვერ უზრუნველყოფს კანონიერებას და უსაფრთხო სამოქალაქო ბრუნვას. პრაქტიკა აჩვენებს, რომ გარიგების სავალდებულო სანოტარო წესის გაუქმებამ მოიტანა ნეგატიური შედეგები, რასაც მოწმობს არსებული ქონებრივი დავები⁴⁸⁸. ამ დავებს შორის, ხაზგასმით მივუთითებთ ერთ მათგანზე, რომელიც ჩვენი აზრით, სრულად აჩვენებს ნოტარიუსის მონაწილეობის გარეშე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგების დადების მოქმედ წესში არსებულ ხარვეზებს. ერთ-ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლომ შეაფასა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების დირექტორის მიერ დადებული ორი გარიგების კანონთან შესაბამისობა, ერთი მათგანი დადებული იყო მესამე პირთან, ხოლო მეორე დირექტორს გაფორმებული ჰქონდა საკუთარ თავთან. სასამართლომ შეაფასა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების პარტნიორის გადაწყვეტილება, რომლითაც დირექტორს ჰქონდა მინიჭებული უძრავი ქონების გასხვისების უფლებამოსილება. მან დაადგინა, რომ პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება

⁴⁸⁷ იხ. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 216.

⁴⁸⁸ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 162,

https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf, [12.09.2023]

მოქმედებდა განსაზღვრული ვადით და ამ ვადის გასვლის შემდეგ გასხვისების უფლება გაქარწყლდა; გასხვისების შედეგად მიღებული შემოსავლები მიზნობრივად უნდა მოხმარებოდა იურიდიული პირის საგადასახადო ვალდებულებების დაფარვას და მესამე, იგი არ ითვალისწინებდა დირექტორის მიერ საკუთარ თავთან გარიგების დადებას. როგორც აღმოჩნდა, საჯარო რეესტრის პასუხისმგებელმა პირმა, რომელმაც დაამოწმა გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობა, ვერ შეაფასა პარტნიორთა კრების ოქმის შინაარსი, საკმარისად მიიჩნია პარტნიორთა კრების ფორმალური არსებობა და ხსენებულ ორივე გარიგებაზე დაამოწმა ხელმოწერები. სასამართლომ მესამე პირთან დადებული გარიგება დატოვა ძალაში, მართალია გასული იყო პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ვადა, მაგრამ შემძენი მიიჩნია კეთილსინდისიერად, ხოლო დირექტორის მიერ საკუთარ თავთან დადებული გარიგება ბათილად ცნო, რადგან გასული იყო პარტნიორთა კრების ოქმით განსაზღვრული ვადა, დირექტორს არ ჰქონდა საკუთარ თავთან გარიგების დადების უფლებამოსილება და გამოირიცხა შემძენის კეთილსინდისიერება.⁴⁸⁹ საჯარო აქტის ფორმით გარიგების სანოტარო დამოწმების ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში, ნოტარიუსი ცხადია მოითხოვდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების წესდებას, შეამოწმებდა დირექტორის უფლებამოსილებას, შეაფასებდა პარტნიორთა კრების ოქმის შინაარსს და მხოლოდ ამის შემდეგ მიიღებდა გარიგების დამოწმების ან დამოწმებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილებას. ხსენებულ საქმეზე მესაკუთრის უფლება მხოლოდ ნაწილობრივ აღდგა, მესამე პირთან დადებული გარიგების ნაწილში კეთილსინდისიერ შემძენს საფუძვლიანად მიენიჭა უპირატესობა. აღნიშნული საქმე არის მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის კონფლიქტის, ქართული სარეგისტრაციო სისტემის ნაკლოვანებების გამომხატველი კლასიკური მაგალითი, რომელიც არ დადგებოდა, უსაფრთხოების მინიმალური სტანდარტის არსებობის შემთხვევაშიც კი.

⁴⁸⁹ იხ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N2/645-09, ხელმისაწვდომია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს არქივში.

5.2.4. შეჯამება

საჯარო რეესტრის ფუნქცია ამავე დროს პრევენციული ხასიათის მატარებელია. რეესტრმა უნდა უზრუნველყოს, რაც შეიძლება ნაკლები კონფლიქტი წარმოემვდებოდეს ბრუნვის მონაწილეებს კანონთან⁴⁹⁰ და ერთმანეთთან. კონფლიქტის სრულად გამორიცხვა შეუძლებელია, თუმცა აუცილებელია შეიქმნას ისეთი საკანონმდებლო მექანიზმები, რომლებიც ხელს შეუწყობენ ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვას, და ამავე დროს, საჯარო რეესტრის ფაქტიური შინაარსი გახდება უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის ნორმატიული შინაარსის შესაბამისი. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია სასარგებლოა, ერთის მხრივ, რეგისტრირებული პირისათვის და ასევე იცავს სამოქალაქო ბრუნვის იმ მონაწილეებსაც, რომლებიც ენდობიან რეესტრის სისწორეს.⁴⁹¹ თუმცა, თუ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ შეასრულებს თავის ფუნქციას, სიმარტივის ნაცვლად, მივიღებთ გართულებულ ურთიერთობებს და გაჭიანურებულ სასამართლო დავებს. სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე იძულებული გახდება, დაიწყოს რეესტრის ჩანაწერების საფუძვლების შემოწმება, რაც საჯარო რეესტრსა და მასში დაცულ მონაცემებს დაუკარგავს სამართლებრივ ღირებულებას. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგების დადების პროცესის გამარტივებას არ უნდა შეეწიროს მართლწესრიგი. „სავალდებულო სანოტარო დამოწმებით სამართალი იცავს როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენის ინტერესებს და საბოლოო ჯამში სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებას.“⁴⁹²

საჯარო რეესტრის სრულყოფილად ფუნქციონირების ერთ-ერთი გარანტია არის ნოტარიუსის მონაწილეობა გარიგების დადების პროცესში, რაც უარყოფილი იქნა ქართველი კანონმდებლების მიერ. აღნიშნულით გაუმართლებლად შემცირდა

⁴⁹⁰ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 164,

https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf, [12.09.2023]

⁴⁹¹ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 475.

⁴⁹² ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 29.

ურთიერთობის მონაწილეთა დაცვის ხარისხი⁴⁹³, რითაც „სამართლებრივ უსაფრთხოებას, რომელიც უძრავი ქონების ბაზარზე მანამდე არსებობდა და მინიმალურ დონეზე მაინც იცავდა მხარეთა ინტერესებს, საფრთხე დაემუქრა.“⁴⁹⁴

გარიგების სანოტარო ფორმის გაუქმების შედეგად, საეჭვო გახდა, რომ მოქმედი მარტივი წერილობითი ფორმა ვერ შეასრულებდა თავის ფუნქციას, რაც გამოიხატება „სიცხადის, მკაფიოობის, საკონსულტაციო, საინფორმაციო, კონტროლის, იდენტიფიკაციის, აღსრულების“ ფუნქციებში.⁴⁹⁵ აღნიშნულ პრობლემას მეცნიერთა მხრიდან არაერთი გამოხმაურება ჰქონდა⁴⁹⁶. ცნობილია, რომ ეკონომიკურ ცხოვრებაში უძრავ ნივთზე საკუთრების შექმნის სიჩქარე არ თამაშობს გადამწყვეტ როლს⁴⁹⁷, „არავინ აიღებს ხელს მტკიცე და გამძლე სახლის აშენებაზე მხოლოდ იმიტომ, რომ მისი რეგისტრაცია ერთ ან ორ დღეში არ ხერხდება“.⁴⁹⁸ აუცილებელი სანოტარო ფორმა გარკვეულწილად იცავდა ბრუნვის მონაწილეებს აჩქარებისგან და ასრულებდა გამაფრთხილებელ ფუნქციას⁴⁹⁹. მისი გაუქმება უძრავი ქონების ბრუნვის უსაფრთხოებისათვის ზიანის მომტანად უნდა შეფასდეს.⁵⁰⁰

⁴⁹³ იხ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019, 290.

⁴⁹⁴ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011, 38.

⁴⁹⁵ ზოიძე ბ. ფორმალში ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 79. გარიგების ფორმის ფუნქციების შესახებ დეტალურად იხ: ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2018, 110-240.

⁴⁹⁶ ერთ-ერთი იყო ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და მაქს პლანკის სახელობის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის 2015 წლის 5-6 ნოემბრის ერთობლივი საერთაშორისო კონფერენცია თემაზე „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია“, რომლის მონაწილეთა აბსოლუტურმა უმრავლესობამ ნეგატიურად შეაფასა უძრავი ნივთის შექმნის შესახებ გარიგების სანოტარო ფორმის გაუქმება. იხ. ერთობლივი კონფერენციის მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ., მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 5-310.

⁴⁹⁷ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 11.

⁴⁹⁸ Stürner, Das Deutsche Immobiliarsachenrecht und die Funktion des Deutschen Notariats im Spiegel der Rechtsvergleichung, DNotZ 2017, 904. მითითებულია ნაშრომში: ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 11.

⁴⁹⁹ იხ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019, 290.

⁵⁰⁰ იხ. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 213.

ქართული სამართალი, გერმანულის მსგავსად, განამტკიცებს საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას, თუმცა დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმით ვერ უზრუნველყოფს რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობას და სიზუსტეს. ის წინააღმდეგობაში მოდის საკუთარ თავთან, ვინაიდან ერთის მხრივ საჯარო რეესტრს ანიჭებს უფლების წარმოშობის ფუნქციას, ხოლო მეორეს მხრივ გამოჰყავს სტატისტიკური მონაცემების რეგისტრის როლში, რითაც აკნინებს მის მნიშვნელობას, ვინაიდან იკარგება გარანტია და პრეზუმფცია, რომ ყველაფერი კანონიერად მოხდა. თუ საკუთრების წარმოშობისკენ მიმავალი გზა იქნება უკონტროლო, ამ გზის დამაგვირგვინებელი აქტი - რეგისტრაცია „შიშველი“ რჩება და მასზე კონსტიტუტიური მნიშვნელობის მინიჭება გაუმართლებელია.⁵⁰¹ მართებულია პოზიცია, რომ მნიშვნელოვანია სამართლებრივი უსაფრთხოების დამცავი საშუალებების აღდგენა, მათ შორის უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნის შესახებ გარიგების სანოტარო ფორმის დადგენა, რაც გამოხატული იქნება არა მხოლოდ ნოტარიუსის მიერ ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებით, არამედ გამოყენებული იქნება ასევე ნოტარიუსის მიერ გადამოწმებისა და რჩევის მიცემის ფუნქცია⁵⁰².

5.3. გარემოებები, რომლებიც გამორიცხავენ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას

სამოქალაქო ბრუნვა თავის თავში მოიაზრებს გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების გადაცემას. ამ შემთხვევაში გარიგების მხარეები, როგორც წესი, ორი ურთიერთსაპირისპირო ინტერესების მატარებლები არიან, შემძენს აქვს ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების სურვილი, ხოლო გამსხვისებელს გააჩნია მისი განკარგვის ინტერესი. სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებისათვის აუცილებელი და მისაღებია, რომ გარიგების მონაწილე პირებს ჰქონდეთ შესაბამისი უფლებამოსილება,

⁵⁰¹ იხ. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 231.

⁵⁰² იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 10-11.

თუმცა პრობლემურია, როცა გამსხვიებელს არ გააჩნდა განკარგვის უფლებამოსილება და გარიგება უკვე დადებულია⁵⁰³.

სამართლის მიზანია დაიცვას საკუთრების უფლება და სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოება. თუმცა, ისინი გარკვეულწილად ურთიერთსაწინააღმდეგო ცნებებია. ხშირად ორივე სიკეთის ერთნაირად დაცვა შეუძლებელი ხდება, ვინაიდან ერთი მიიღწევა მეორის ხარჯზე. ასეთ შემთხვევაში კანონმდებელი რთული პრობლემის წინაშე დგას.⁵⁰⁴ სამართალი, რა თქმა უნდა, ვერ დატოვებს პრობლემას გადაწყვეტის გარეშე. მისი დანიშნულება ისაა, რომ ბრუნვის მონაწილეებს შესთავაზოს საკითხის გადაწყვეტის ნორმატიული კონსტრუქცია⁵⁰⁵. განსახილველ შემთხვევაში კონფლიქტის გადაჭრა ორი ალტერნატიული გზით არის შესაძლებელი, კერძოდ, მართლწესრიგს შეუძლია არაუფლებამოსილ პირსა და შემძენს შორის დადებული გარიგება ცნოს ბათილად ან შემძენი, როგორც კეთილსინდისიერი, გამოაცხადოს უძრავი ნივთის მესაკუთრედ. პირველ შემთხვევაში, კანონმდებელს სამოქალაქო ბრუნვის ყველა რისკი გადააქვს შემძენზე და იცავს მესაკუთრეს იმ გარემოებებისგან, რომელთა მეშვეობითაც შესაძლებელია წაერთვას საკუთრება, ხოლო მეორე შემთხვევაში ხდება რისკების გადატანა მესაკუთრეზე და კანონმდებელი იცავს კეთილსინდისიერ შემძენას და ამით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას⁵⁰⁶. ნებისმიერმა სამართლებრივმა წესრიგმა ამ ორი შესაძლო გადაწყვეტილებიდან ერთ-ერთი უნდა აირჩიოს, ყველა შემთხვევაში საკითხი უნდა გადაწყდეს ისე, რომ შემცირდეს კონფლიქტური მდგომარეობა.⁵⁰⁷

საკითხის გადასაწყვეტად, სამართლის სხვადასხვა სისტემებმა განსხვავებული გზა აირჩია. არჩევანი ძირითადად გამომდინარეობს უძრავ ნივთზე საკუთრების

⁵⁰³ იხ. ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 27.

⁵⁰⁴ იხ. თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 2006, 10.

⁵⁰⁵ იხ. თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 2006, 10.

⁵⁰⁶ იხ. ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 27.

⁵⁰⁷ იხ. Prütting H., Sachenrecht, C.H.Beck, München, 2008, 76, Rn.231, მითითებულია ნაშრომში: ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 27. იხ. ასევე Schwab K.H., Prütting H., Sachenrecht, 29 Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2000, 91.

უფლების შეძენის დადგენილი წესისაგან. იმ ქვეყნების სამართალი, სადაც საკუთრების უფლების შეძენა უკავშირდება რეგისტრაციას, როგორც წესი, იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს, ხოლო იმ ქვეყნების სამართალი, სადაც საკუთრების უფლება შემძენზე გადადის პირდაპირ ხელშეკრულებით და რეგისტრაციას მხოლოდ პუბლიკაციური მნიშვნელობა აქვს, როგორც წესი, იცავს ძველ მესაკუთრეს⁵⁰⁸. ამ შემთხვევაში ქართულმა სამართალმა, გერმანული სამართლის მსგავსად, არჩევანი გააკეთა კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ.⁵⁰⁹

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის წინაპირობებს, რომლის მიხედვით, „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.“⁵¹⁰

მითითებული ნორმით კანონმდებელი ითვალისწინებს, საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, შემძენის ნდობის დაცვის მიზნით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერად მოპოვების შესაძლებლობას⁵¹¹. მაგრამ, მიუხედავად რეგისტრაციის კონსტიტუტიური მნიშვნელობისა, ამავე დროს, უარს ამბობს პრეზუმფციის „უკიდევანო“ ხასიათზე და განსაზღვრავს მისი მოქმედების ფარგლებს, რომ თუ შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, იგი კარგავს დაცვის უფლებას.

საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის ფარგლების განსაზღვრისას, კანონმდებელი ახდენს შემძენის ინტერესების დაცვის შესახებ მარეგულირებელი ნორმის ნაწილობრივ დუბლირებას⁵¹² და ერთგვარად აგრძელებს

⁵⁰⁸ იხ. Schmid C.U., Hertel C., Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, Final Version, 31.5.2005, 34. მითითებულია ნაშრომში: კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 123.

⁵⁰⁹ იხ. კვინიკაძე ქ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N5(48)15), 2015, 76.

⁵¹⁰ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 185-ე მუხლი.

⁵¹¹ იხ. სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2020, 7.

⁵¹² იხ. ზოიძე ბ., ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის კონცეფცია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკუთრების

მას. ამ ნორმის მიხედვით, „იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემდგომში იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.“^{513 514}

აქვე, ხაზი უნდა გაესვას, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განიხილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობის საკითხი. 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის არაკონსტიტუციურად ცნობის ნაწილში საკონსტიტუციო სასამართლომ მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა, ხოლო არაკონსტიტუციურად ცნო სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის „ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემდგომისათვის ცნობილია“⁵¹⁵.

სამოქალაქო კოდექსის ხსენებული ნორმები კომპლექსურად განსაზღვრავენ აგრეთვე გარემოებებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაში არ მოქმედებს პრეზუმფცია და გამოირიცხება კეთილსინდისიერი შეძენა. მითითებული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ნდობა არ მოქმედებს ორი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი გარემოებებისგან ერთ-ერთის არსებობის

კეთილსინდისიერი შეძენასთან დაკავშირებით, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 18.

⁵¹³ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

⁵¹⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-4 ნაწილი გამორიცხავს არარეგისტრირებული თანამესაკუთრის არსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შეძენის დაცვას, თუ შემდგომში იცოდა, რომ გამსხვისებლის გარდა არსებობდა სხვა თანამესაკუთრეც. ანუ ამ შემთხვევაშიც, კეთილსინდისიერი შეძენის გამომრიცხავი გარემოებაა შეძენის მიერ თანამესაკუთრების ფაქტის ცოდნა. თანამესაკუთრება, გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლიდან, რომელიც ადგენს მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილ ქონებაზე საერთო საკუთრების უფლებას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, თანამესაკუთრების წილზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენას ცალკე არ განვიხილავთ, ვინაიდან ჩვენი აზრით ის განხილული უნდა იქნას მეუღლეთა თანამესაკუთრების უფლების კონტექსტში. იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 312-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

⁵¹⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქმეზე საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>> [10.12.2023]

შემთხვევაში, კერძოდ, როცა „ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.“⁵¹⁶

5.3.1. საჩივარი, როგორც საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობის

გამომრიცხავი გარემოება

საჩივარს აქვს პრევენციის ფუნქცია.⁵¹⁷ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთზე არსებულ უფლებასთან დაკავშირებით საადგილმამულო წიგნის შინაარსი არ შეესაბამება რეალურ უფლებრივ მდგომარეობას, ასეთ დროს პირს, ვისი უფლებაც არ არის ან არასწორად არის რეგისტრირებული, ან უსაფუძვლოდ არის უფლებრივად დატვირთული ან შეზღუდული, შეუძლია მოითხოვოს საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერის შესწორებაზე თანხმობა, იმ პირისაგან, ვის უფლებასაც ეხება ასეთი შესწორება.⁵¹⁸ ჩანაწერის შესწორების მოთხოვნის უფლება მიმართულია საჭირო თანხმობის მიღებისკენ, თუმცა თანხმობა შეიძლება შეიცვალოს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით, რომელიც უნდა დარეგისტრირდეს საადგილმამულო წიგნში. სასამართლოს მიერ განჩინების გამოსატანად არ არის აუცილებელი საჩივრის წარმდგენი პირის უფლების მიმართ საფრთხის არსებობის დასაბუთება.⁵¹⁹ საადგილმამულო წიგნში საჩივრის რეგისტრაციით იკარგება საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის მიმართ საჯარო ნდობა, რის გამოც ის აღარ იმსახურებს დაცვას. ამ შემთხვევაში გადამწვეტი მნიშვნელობისაა, რომ საჩივარი

⁵¹⁶ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 185-ე მუხლი და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, იხ. ასევე საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქმეზე საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>> [10.12.2023]

⁵¹⁷ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 489.

⁵¹⁸ იხ. კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §894, 683.

⁵¹⁹ იხ. კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §899, 685.

რეგისტრირებულია რეესტრში და შემდენი თუ არ გაეცნობა მას, ეს მისი რისკია.⁵²⁰ აქ ნათლად ჩანს გერმანული სამართლის მიდგომა, რომ ნებისმიერი მონაცემი, რაც გავლენას ახდენენ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებულ უფლებაზე, უნდა აისახოს საჯარო რეესტრში.

საჩივარი, როგორც მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აისახა, გერმანული სამართლის ანალოგიურად⁵²¹. 2007 წლის 22 მაისამდე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოქმედებდა 313-ე მუხლი შემდეგი შინაარსით „1. თუ პირის სახელზე რეესტრში შეტანილია ისეთი უფლება, რომელიც ამ პირს უკვე აღარ განეკუთვნება, მაშინ პირს, რომლის უფლებები და სამართლებრივი მდგომარეობა შეილახა რეგისტრაციის შედეგად, შეუძლია მოსთხოვოს თანხმობა ჩანაწერის შესწორებაზე იმ პირს, რომლის უფლებასაც შეეხება ეს შესწორება. 2. მფლობელის დასადგენად შეიძლება შეტანილ იქნეს საჩივარი რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო. საჩივრის შეტანისას ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა.“⁵²² გერმანული სამართლის მსგავსად, საჩივრის შეტანა წარმოშობდა ვარაუდს, რომ ჩანაწერი იყო უზუსტო,⁵²³ ანუ ასეთი ჩანაწერი გამორიცხავდა მისადმი ნდობას და შესაბამისად, კეთილსინდისიერ შემქნას.

ამ ნორმის გათვალისწინებით, რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ საჩივრის შეტანა იწვევდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის მიმართ ნდობის დაკარგვას და აქედან გამომდინარე, შემდენი ვედარ ისარგებლებდა საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით.⁵²⁴ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული საჩივარი ძალას აცლის მასში არსებული ჩანაწერის უტყუარობისა

⁵²⁰ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 489.

⁵²¹ იხ. სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2020, 7.

⁵²² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 2007 წლის 22 მაისამდე მოქმედი რედაქცია. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 313-ე მუხლი მე-2 ნაწილი.

⁵²³ იხ. ზოიძე ბ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, მთავარი რედაქტორი ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1999, 313-ე მუხლი, 330.

⁵²⁴ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 489.

და სისრულის პრეზუმფციას მაშინაც კი, როცა შემძენი კეთილსინდისიერია⁵²⁵ და აქედან გამომდინარე, „გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შეძენას საჩივრის შემტანი პირის საზიანოდ.“⁵²⁶ საჩივრის მექანიზმის არსებობა ნაკარნახევია სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესებით.⁵²⁷ მას აქვს გაფრთხილებისა და უზრუნველყოფის ფუნქცია⁵²⁸.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 313-ე მუხლის გაუქმების შემდეგ⁵²⁹, დანაწესმა, რომლის მიხედვითაც „რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი“⁵³⁰, დაკარგა თავისი ფუნქციური დანიშნულება. არ არის გათვალისწინებული საჯარო რეესტრში საჩივრის რეგისტრაციის მექანიზმი და ამავე დროს, აღარ არის რეგლამენტირებული საჩივრის შეტანის სამართლებრივი შედეგები. ამ ცვლილებებით, ქართული სამოქალაქო სამართალი დაცილდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენისა და დაცვის გერმანულ კონსტრუქციას და არაეფექტურ მექანიზმად გადაიქცა.⁵³¹

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ჩანაწერის წინააღმდეგ განიხილავდა ნეგატორული ხასიათის სარჩელს, თუმცა არ გამორიცხავდა სახელშეკრულებო და უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე სარჩელებსაც.⁵³² ქართულ სამართალში დღეს არსებული საჩივარი რამდენად უზრუნველყოფს მესაკუთრესა და

⁵²⁵ იხ. სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2020, 7.

⁵²⁶ ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 3.

⁵²⁷ იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 50.

⁵²⁸ იხ. Staudinger, in Schulze-HK-BGB, 10 Aufl. 2019, § 899 Rn. 1. მითითებულია ნაშრომში: სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2020, 7.

⁵²⁹ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“, N4744, 11/05/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 18, 22/05/2007, პირველი მუხლის მე-12 ნაწილი.

⁵³⁰ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

⁵³¹ იხ. სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2020, 7.

⁵³² იხ. ზოიძე ბ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, მთავარი რედაქტორი ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1999, მუხლი 313, 329.

კეთილსინდისიერ შემძენს შორის ბალანსის დაცვას, შესაძლებელია დავინახოთ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში.

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით აშკარად გამოჩნდა საკანონმდებლო რეგულირების ნაკლი. ქვემოთ, შევეცდებით ხაზი გავუსვათ რამდენიმე მნიშვნელოვან გარემოებას. საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სისტემა, რომელიც გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრის შესახებ, წარმოადგენს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსების და ინტერესთა კონფლიქტის მინიმუმამდე შემცირების საუკეთესო შესაძლებლობას.⁵³³ საკონსტიტუციო სასამართლოს დასკვნით, კეთილსინდისიერ შემძენას გამორიცხავს არა თავისთავად საჩივრის არსებობის ობიექტური ფაქტი, არამედ შემძენის მიერ მისი ცოდნის ფაქტი. სხვა შემთხვევაში შემძენი განხილული უნდა იქნას, როგორც კეთილსინდისიერი.⁵³⁴

საკონსტიტუციო სასამართლომ კეთილსინდისიერი შემძენა დაუკავშირა საჩივრის არსებობის შესახებ ინფორმაციის ცოდნის ფაქტს, თუმცა პრობლემური დარჩა საკითხი, თუ რა ფორმით უნდა მივიდეს შემძენამდე აღნიშნული ინფორმაცია. გერმანული სამართლის მიხედვით, აუცილებელია საჩივრის რეგისტრაცია⁵³⁵, „მხოლოდ რეგისტრირებული პროტესტი აქარწყლებს საჯარო ნდობას, თუნდაც მაშინ, როცა შემძენმა მის შესახებ არაფერი იცოდა“⁵³⁶. ამასთან, გავრცელებული შეხედულებით საჩივარი რეგისტრირებული უნდა იყოს უფლებამოსილი პირის სასარგებლოდ, მესამე პირის სასარგებლოდ რეგისტრაცია ვერ დააბრკოლებს კეთილსინდისიერ შემძენას.⁵³⁷ ქართული სამართალი, არ ითვალისწინებს მსგავს

⁵³³ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქმეზე საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, 28, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>> [10.12.2023]

⁵³⁴ ზოიძე ბ., ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის კონცეფცია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკუთრების კეთილსინდისიერ შემძენასთან დაკავშირებით, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 18.

⁵³⁵ იხ. Bürgerliches Gesetzbuch, § 899 (1), <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [06.11.2023]

⁵³⁶ იხ. კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §890, 681.

⁵³⁷ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 4. იხ. ასევე იხ. კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო

მექანიზმს. საკონსტიტუციო სასამართლომ აბსტრაქტული დაშვება გააკეთა, რომ ჩანაწერის ბათილობის შესახებ ადმინისტრაციული დავა საჯარო რეესტრისათვის ისედაც ყოველთვის ცნობილია, ხოლო ქონებაზე საკუთრების შესახებ სამოქალაქო დავის პირობებში, შესაძლებელი იყო მოსარჩელეს მისცემოდა საჯარო რეესტრისთვის დავის დაწყების ფაქტის შეტყობინების შესაძლებლობა, თავად საჯარო რეესტრს კი მარტივად შეუძლია მიაწოდოს მყიდველს აღნიშნული ინფორმაცია ამონაწერში მისი ასახვით ან სხვა მეთოდით.⁵³⁸ ამ განმარტებით საკონსტიტუციო სასამართლო ფაქტიურად მიუთითებს კანონის დონეზე საჩივრის მექანიზმის აღდგენისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახვის საჭიროების თაობაზე.⁵³⁹ თუმცა, აქ აუცილებელია დაზუსტდეს, რომ იგი საჩივარს განიხილავს უფრო ფართო მნიშვნელობით და არა, როგორც პროტესტს, საჯარო რეესტრში არსებული უსწორო ჩანაწერის გამო⁵⁴⁰. აღნიშნული, საკვანძო საკითხია იმის დასადგენად, თუ რა გზით უნდა გაიგოს შემძენმა საჩივრის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს საჯარო რეესტრის სისწორის წინააღმდეგ საჩივრის რეგისტრაციას და ბუნებრივია, არც მისი განხორციელების პრაქტიკული შესაძლებლობა არსებობს. აქედან გამომდინარე, საჩივრის არსებობის ცოდნაზე აქცენტის გაკეთებით, როგორც ჩანს, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება გულისხმობს შემძენის მიერ საჩივრის არსებობის შესახებ ინფორმაციის ნებისმიერი საშუალებით ცოდნას, რაც ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციისა და რეესტრის საჯაროობის მიზანს.⁵⁴¹ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის

კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გამდამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §890, 681.

⁵³⁸ იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქმეზე საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, 28, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>> [10.12.2023]

⁵³⁹ იხ. ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 4-5, <https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analysis.pdf> [01.12.2023]

⁵⁴⁰ იხ. ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ., მომაკვდავის გაცოვხლების ამაო მცდელობა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 12.

⁵⁴¹ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 9.

პრეზუმფციის არსი გულისხმობს, რომ ის რაც არ ჩანს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში, ვერ მოახდენს გავლენას შემძენის კეთილსინდისიერებაზე. შემძენი უფლებამოსილია ენდოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერებს, რაც გამომდინარეობს პრეზუმფციის ბუნებიდან⁵⁴².

ამრიგად, ჩანაწერების სისწორის წინააღმდეგ საჩივარი საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის სამართლებრივი კონსტრუქციის განუყოფელი ნაწილია. საჩივარი ნამდვილი მესაკუთრის ხელში არის პრევენციის ფუნქციის მატარებელი, თუმცა ამავე დროს განსაზღვრავს კეთილსინდისიერი შემძენის ფარგლებს, შემძენის კეთილსინდისიერების პოზიტიურ შინაარსს და აქედან გამომდინარე, იცავს კეთილსინდისიერ შემძენსაც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი „მოითხოვს სწორედ პოზიტიურ ცოდნას ჩანაწერის უსწორობის შესახებ“.⁵⁴³ ამ მუხლში არსებული დებულება, რომ „რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი“⁵⁴⁴, უფუნქციოდაა დარჩენილი გაუქმებული ჩანაწერის გარეშე, რომლის მიხედვით, „მფლობელის დასადგენად შეიძლება შეტანილ იქნეს საჩივარი რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო. საჩივრის შეტანისას ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა.“⁵⁴⁵ ამ ორ ჩანაწერს ჰქონდათ ერთი საერთო მიზანი. შესაბამისად, ერთის გაუქმების შედეგად მეორე ნაწილმა დაკარგა თავისი ფუნქცია და არ შეუძლია გამიზნული შედეგის მიღწევა.

⁵⁴² იხ. ზოიძე ბ., ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის კონცეფცია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკუთრების კეთილსინდისიერ შემძენასთან დაკავშირებით, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 19.

⁵⁴³ ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 9.

⁵⁴⁴ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

⁵⁴⁵ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 2007 წლის 22 მაისამდე მოქმედი რედაქცია. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 313-ე მუხლი მე-2 ნაწილი.

5.3.2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნის საკანონმდებლო რეგულირება

უძრავ ნივთებთან მიმართებით კეთილსინდისიერების პრინციპის მოდელი ქართულ სამართალში გერმანული კერძო სამართლის რეცეფციის შედეგად მოხდა, თუმცა იგი აღიარებულია სხვა სამართლებრივ სისტემებშიც, როგორც თანამედროვე კერძო სამართლის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი კომპონენტი⁵⁴⁶. „სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი“, დეკლარირებულია სამოქალაქო კოდექსით⁵⁴⁷. კეთილსინდისიერების პრინციპი ურთიერთობის მონაწილის მოქმედებას განიხილავს სამართლიანობის კრიტერიუმთან ურთიერთკავშირში, იგი ინდივიდის თავისუფლების ერთგვარი შეზღუდვაა.⁵⁴⁸ მისი პრაქტიკაში გამოყენება იმდენადვე სარისკოა, რამდენადაც ეფექტური.⁵⁴⁹ კეთილსინდისიერების პრინციპი იცავს მხარეთა სამართლიან მოლოდინს და აყალიბებს ურთიერთნდობაზე დამყარებულ თანამშრომლობას, მეორეს მხრივ, მისმა არასწორმა ინტერპრეტირებამ შესაძლოა საფრთხე შეუქმნას სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოებას⁵⁵⁰. სამოქალაქო სამართალი განამტკიცებს კეთილსინდისიერების პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს ვარაუდს, რომ სამოქალაქო ურთიერთობის ნებისმიერი მონაწილე კეთილსინდისიერია, ვიდრე არ დამტკიცდება საპირისპირო, თუმცა ამავე დროს კეთილსინდისიერება მონაწილეთა მოვალეობაა. ნებისმიერი პირი მოვალეა თავისი უფლებები განახორციელოს კეთილსინდისიერად⁵⁵¹.

⁵⁴⁶ იხ. ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019., 295.

⁵⁴⁷ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი.

⁵⁴⁸ იხ. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 83.

⁵⁴⁹ იხ. Staudinger/Looschelders/Olzen-Looschelders, Kommentar zum BGB, Einleitung zum Schuldrecht, Treu und Glauben, Berlin (Sellier&de Gruyter), 2005, §242, Rn. 1. Rn. 104. მითითებულია ნაშრომში: ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N10, თბ., 2007, 18.

⁵⁵⁰ იხ. ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N10, თბ., 2007, 18.

⁵⁵¹ იხ. ჭანტურია ლ., შესავალი სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1997, 55.

„კეთილსინდისიერების პრინციპი კერძო სამართლის უნივერსალური შეფასებითი კატეგორიაა,“⁵⁵² რომლის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ გარდა ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისა, სამოქალაქო ურთიერთობაში მონაწილე პირს ევალება მისი კეთილსინდისიერად შესრულება, რაც გულისხმობს მეორე მხარის საპატიო ინტერესების გათვალისწინებას და დაცვას.⁵⁵³

„კეთილსინდისიერების“ ზოგადი პრინციპისგან იმიჯნება მისი მოქმედება პირის მიერ გარკვეული გარემოებების ცოდნის თვალსაზრისით.⁵⁵⁴ ანუ ხდება ნეგატიური ცნების ფორმულირება, „იმის დადგენა, თუ რა არ არის კეთილსინდისიერება.“⁵⁵⁵ ნეგატიური ცნების ჩამოყალიბება გერმანულ სამართალში მოხდა სასამართლო გადაწყვეტილებათა განზოგადებით⁵⁵⁶, გერმანულიდან კი გადმოტანილი იქნა ქართულ სამართალში⁵⁵⁷.

სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შეძენის შემთხვევაში ადგენს კეთილსინდისიერების განსხვავებულ სტანდარტს. ამ დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, რომლის მიხედვით ის პირი ითვლება მესაკუთრედ, ვინც ასეთად არის რეგისტრირებული, თუნდაც სინამდვილეში არ იყოს ის მესაკუთრე⁵⁵⁸. უძრავი

⁵⁵² კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 83.

⁵⁵³ იხ. Medicus, Schuldrecht, AT, 3. Auflage, München (beck), 2006, 2, 3. მითითებულია ნაშრომში: ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N10, თბ., 2007, 42.

⁵⁵⁴ Hesselink, The Concept of Good Faith, in: Hartkamp/Hesselink/Hondius/Joustra/du Perron/Veldman (eds.), Towards a European Civil Code, 2004, 471. მითითებულია ნაშრომში: კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2009, 85.

⁵⁵⁵ ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N10, თბ., 2007, 42.

⁵⁵⁶ იხ. Palandt/Heinrichs, 65. Auflage, München (Beck), 2006, §242, Rn.2; Staudinger/Looschelders/Olzen-Looschelders, Kommentar zum BGB, Einleitung zum Schuldrecht, Treu und Glauben, Berlin (Sellier-de Gruyter), 2005, §242, Rn. 121. მითითებულია ნაშრომში: ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N10, თბ., 2007, 42.

⁵⁵⁷ იხ. Chanturia, Das neue Zivilgesetzbuch Georgiens: Verhältnis zum deutschen bürgerlichen Gesetzbuch, in: Aufbruch nach europa, 75 Jahre Max-Planck Institut, Hamburg, 2002, 902-904. მითითებულია ნაშრომში: ვაშაკიძე გ., კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N10, თბ., 2007, 42.

⁵⁵⁸ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 129.

ნივთების შემთხვევაში „მხოლოდ რეესტრის ჩანაწერის პოზიტიური ცოდნა გამორიცხავს საკუთრების მოპოვებას.⁵⁵⁹ „სამოქალაქო კოდექსი კეთილსინდისიერების ცნებას განსაზღვრავს ნეგატიურად, რაც იმის მაჩვენებელია, რომ შემძენი კი არაა ვალდებული ამტკიცოს თავისი კეთილსინდისიერება, არამედ დაინტერესებულმა პირმა უნდა ამტკიცოს მისი არაკეთილსინდისიერება.“⁵⁶⁰ პრეზუმფციის შედეგად ადგილი აქვს მტკიცების ტვირთის გადასვლას. მესაკუთრედ რეგისტრირებულ პირს არ ევალება თავისი უფლების არსებობის მტკიცება⁵⁶¹. უხეში გაუფრთხილებლობის გამო საჯარო რეესტრის უსწორობის არცოდნა არ გულისხმობს არაკეთილსინდისიერებას. აღნიშნული რეგულირება აიხსნება მფლობელობასთან შედარებით საჯარო რეესტრის უფრო ძლიერი სამართლებრივი პოზიციით.⁵⁶² საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის აზრიდან გამომდინარეობს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებების რაც შეიძლება შეუფერხებელი და სწრაფი მიმოცვლის დაცვა მოითხოვს რეესტრის ჩანაწერების საფუძველზე წარმოშობილი მოჩვენებითი სამართლებრივი მდგომარეობის ბოლომდე გათვალისწინებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც უკვე, აბსოლუტური გამონაკლისის სახით, სახეზეა და მტკიცდება შემძენის არაკეთილსინდისიერება.“⁵⁶³

საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია დადგენილია კეთილსინდისიერი შემძენის სასარგებლოდ. მას არ ევალება იცოდეს იმაზე მეტი, რაც აღემატება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის მოთხოვნებს.⁵⁶⁴ შემძენი არ

⁵⁵⁹ ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 6.

⁵⁶⁰ ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 130.

⁵⁶¹ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანიეთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 474.

⁵⁶² იხ. კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §892, 681.

⁵⁶³ Kohler, in Münchener kommentar zum BGB, 7. Auflage 2017, §892, Rn. 2. მითითებულია ნაშრომში: ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ., მომაკვდავის გაცოვხლების ამაო მცდელობა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 13.

⁵⁶⁴ იხ. ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შემძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 34.

არის ვალდებული, შეამოწმოს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორე, მას უფლება აქვს სარწმუნოდ მიიჩნიოს მხოლოდ ის მონაცემები, რომელიც რეესტრიდან ჩანს და არ არის ვალდებული რეესტრში დაინახოს ის, რაც იქიდან არ ჩანს⁵⁶⁵.

„კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობის არსებობისათვის გადამწვეტია დროის მომენტი.“⁵⁶⁶ ზოგადი წესის თანახმად, რეგისტრაციამდე შემძენისათვის არ უნდა იყოს ცნობილი საადგილმამულო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობა,⁵⁶⁷ რეგისტრაციის დასრულების შემდეგ აღმოჩენილი გარემოებების ცოდნა ვერ გამორიცხავს მის კეთილსინდისიერებას.⁵⁶⁸

საქართველოს სასამართლოები უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას, უპირატესად ამოდიან მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის განმარტებიდან, რომლის მიხედვით „კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.“⁵⁶⁹ პირველ ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების შეფასებისას, არ არის მართებული მოძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის მარეგულირებელი ნორმის გამოყენება. ამავე დროს, უსაფუძვლოა „უნდა სცოდნოდა“ მოთხოვნა⁵⁷⁰. ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლო მიუთითებს, რომ „შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არამარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა ნივთის შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ

⁵⁶⁵ იხ. ზოიძე ბ., ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის კონცეფცია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 19.

⁵⁶⁶ კროპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §892, 682.

⁵⁶⁷ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 487.

⁵⁶⁸ იხ. ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 34.

⁵⁶⁹ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 187-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

⁵⁷⁰ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 132.

საჩივრის შეტანის თაობაზე.⁵⁷¹ შემდეგ, სასამართლო უფრო შორს მიდის და განმარტავს, რომ „თუკი მხარე სადაოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შემძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ...უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა, რომ ჩანაწერი არასწორი იყო ან აღნიშნული ჩანაწერის გაუქმების საფუძვლები არსებობდა.“⁵⁷² ხსენებული განმარტებით აშკარაა, რომ სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს გაარკვიოს არამართო ის, უნდა სცოდნოდა თუ არა შემძენს ჩანაწერის უსწორობა, არამედ ისიც, შეეძლო თუ არა სცოდნოდა გარიგების საფუძვლების შესახებ. ამ განმარტებით სასამართლო ფაქტიურად შემძენს ავალდებულებს შეამოწმოს საჯარო რეესტრის მონაცემების კანონიერება, გააკეთოს გარიგების საფუძვლების ანალიზი, რაც აკნინებს საჯარო რეესტრის ფუნქციას, მის დანიშნულებას და ეწინააღმდეგება რეესტრის მონაცემების მიმართ საჯარო ნდობის პრეზუმფციას.⁵⁷³ გერმანულ სამართალში დამკვიდრებული ზოგადი შეხედულების თანახმად, არაკეთილსინდისიერად პირის მიჩნევისათვის „იმ ფაქტების ცოდნა რომლებისგანაც გამომდინარეობს უსწორობა, საკმარისი არ არის“⁵⁷⁴, შემძენს არ გააჩნია დამატებითი კვლევის ვალდებულება, კეთილსინდისიერი შემძენა გამოირიცხება მხოლოდ პოზიტიური ცოდნის შემთხვევაში.⁵⁷⁵

საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს. თუმცა, ეს წესი თავისი არსით საგამონაკლისოა. მისი მოქმედება ყოველთვის არ არის გამართლებული. საკუთრების უფლების

⁵⁷¹ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე N28/1120-11, <<http://www.library.court.ge/judgements/48592013-08-01.pdf> > [01.11.2023]

⁵⁷² თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე N28/1120-11, <<http://www.library.court.ge/judgements/48592013-08-01.pdf> > [01.11.2023]

⁵⁷³ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 132.

⁵⁷⁴ კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §892, 681.

⁵⁷⁵ იხ. ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 487.

კეთილსინდისიერი შეძენის საგამონაკლისო წესი მოქმედებს მხოლოდ მაშინ, როცა სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესი გადაწონის მესაკუთრის ინტერესს.⁵⁷⁶

საჯარო ნდობა ვრცელდება მხოლოდ გარიგების საფუძველზე განხორციელებულ შეძენაზე და არ შეეხება კანონისა და ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულ უფლებებს, აქედან გამომდინარე, მესამე პირების მხრიდან ნდობა არ ვრცელდება მათზე.⁵⁷⁷ ანუ „დაცულია არა ნებისმიერი გარიგება, არამედ მხოლოდ სამოქალაქო ბრუნვის გარიგება.“⁵⁷⁸ ამ შემთხვევაში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება, რომ გამსხვისებელი და შემძენი პიროვნულად და ეკონომიკურად იმიჯნებოდნენ ერთმანეთისაგან, აუცილებელია მოხდეს ქონების გასხვისების გზით მისი ტრანსპორტირება ერთი პირიდან მეორის ხელში. ამავე დროს მხოლოდ ფორმალური გადაცემა არ არის საკმარისი. მხარეთა სამართლებრივი და ეკონომიკური იდენტურობის შემთხვევაში გადაცემა ვერ ჩაითვლება სამოქალაქო ბრუნვად⁵⁷⁹. ამ დროს ადგილი აქვს მესაკუთრის მხოლოდ ტექნიკურ ცვლილებას და არა სამოქალაქო ბრუნვას, აქედან გამომდინარე, სამოქალაქო ბრუნვის დაცვის ინტერესი ვერ დადგება მესაკუთრის ინტერესზე მაღლა.⁵⁸⁰

ქართულ სამართალში ჩამოყალიბებულია პოზიცია, რომ საჯარო ნდობა არ ვრცელდება უსასყიდლო გარიგებით შეძენის შემთხვევებზე. სასამართლოების განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით განმტკიცებული დებულება

⁵⁷⁶ იხ. Kindl, in Beck Ok BGB, 50, Edit. 2019, § 932 Rn. 1ö Berger, in Jauernig BGB, 15. Aufl. 2014, § 932 Rn. 2. მითითებულია ნაშრომში: იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 51.

⁵⁷⁷ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 130. იხ. ასევე კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §892, 681.

⁵⁷⁸ Eckert, in Beck OK BGB, 50, Edit. 2019, § 892 Rn. 8. მითითებულია ნაშრომში: სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 50.

⁵⁷⁹ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 130. იხ. ასევე სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 50.

⁵⁸⁰ იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 51.

შემძენის ინტერესებს იცავს მხოლოდ სასყიდლიანი გარიგებების შემთხვევაში და ამის გამო, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებს ვერ ექნება არსებითი მნიშვნელობა შემძენის სასარგებლოდ.⁵⁸¹ ამ პოზიციას ფაქტობრივად დაეთანხმა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო „საბაზრო გარიგების“ ცნების შემოტანით⁵⁸². არსებობს მოსაზრება, რომ უსასყიდლო გარიგებებთან დაკავშირებით სასამართლოების პოზიცია გასაზიარებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 989-ე და 990-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, რომლებიც ითვალისწინებენ არაუფლებამოსილი პირის მიერ საგნის უსასყიდლოდ გადაცემის შემთხვევაში, შემძენის მიერ მიღებულის დაბრუნების ვალდებულებას⁵⁸³. მეორე მოსაზრებით, კი „სამოქალაქო ბრუნვის გარიგების ეტაპზე სასყიდლიანობის ელემენტის შემოტანა თავდაყირა აყენებს საკუთრების კეთილსინდისიერად მოპოვების მთელ კონსტრუქციას.“⁵⁸⁴ მივიჩნევთ, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის ნორმატიული ცნება, განსხვავებით მოძრავი ნივთებისაგან⁵⁸⁵, არ გამორიცხავს უსასყიდლო გარიგების გზით კეთილსინდისიერ შეძენას. აქედან გამომდინარე, სასყიდლიანი და უსასყიდლო გარიგებების დიფერენცირება, საჯარო ნდობის გავრცელების მიზნებისათვის დაუსაბუთებელია.

ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, დაისვა საჯარო რეესტრში დანაშაულებრივი გზით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გასხვისების საფუძველზე, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის საკითხი. სასამართლომ ბათილად ცნო ნასყიდობის ხელშეკრულება, ვინაიდან მიიჩნია რომ

⁵⁸¹ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის განჩინება, საქმე Nას-491-465-2015, < <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/56310/1> > [11.10.2023],

⁵⁸² იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქმეზე საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, < <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005> > [10.12.2023]

⁵⁸³ შეად. იხ. ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 11, < https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf > [01.12.2023]

⁵⁸⁴ სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 54.

⁵⁸⁵ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მოძრავი ნივთის მესაკუთრე ვერ გახდება კეთილსინდისიერი შემძენი, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო. იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 187-ე მუხლი მე-2 ნაწილი.

მესაკუთრედ დანაშაულებრივი გზით განხორციელებული რეგისტრაციის შემთხვევაში, შემძენს არ იცავს ის ფაქტი, რომ უძრავი ნივთის შეძენისას მან არ იცოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ.⁵⁸⁶ მსჯელობის შედეგად სასამართლომ მიუთითა, რომ „საკუთრების შეძენის უფლება თავის თავში გულისხმობს გარკვეული წინდახედულობის ზომების გამოყენებას, ხოლო მისი გამოუყენებლობა გამორიცხავს შეძენის ინეტერესების დაცვას კეთილსინდისიერებაზე მითითებით.“⁵⁸⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განმტკიცებული, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის ნორმატიული ცნება არ ითვალისწინებს ასეთ გამონაკლისს⁵⁸⁸. სასამართლო, როგორც ჩანს, დანაშაულებრივი გზით საკუთრების რეგისტრაციის ფაქტის გამო, შეეცადა მისულიყო ამ შედეგამდე. ამისთვის დაემყარა თანაბარი მოპყრობის პრინციპს და გაამართლა მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის მარეგულირებელი ნორმის გამოყენება.⁵⁸⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შეძენას არ გამორიცხავს დანაშაულებრივი გზით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შემთხვევაში. ქართული სამართლისგან განსხვავებით, გერმანული სამართლის მიხედვით, საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია არ შეიძლება გავრცელდეს შემთხვევებზე, როდესაც ჩანაწერი სადავოა საჯარო სამართლებრივი გაგებით.⁵⁹⁰ როგორც ჩანს, ქართული სასამართლოები ცდილობენ შეავსონ საკანონმდებლო ვაკუუმი, რომელიც ჩნდება კონკრეტული საქმეების განხილვის დროს და ამას აკეთებენ, „უძრავი ნივთების შეძენის მიმართ

⁵⁸⁶ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N28/1232-12, 13, < <http://www.library.court.ge/judgements/78932013-06-23.pdf> > [01.09.2023]

⁵⁸⁷ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N28/1232-12, 13, < <http://www.library.court.ge/judgements/78932013-06-23.pdf> > [01.09.2023]

⁵⁸⁸ იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 185-ე მუხლი.

⁵⁸⁹ იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N28/1232-12, 11, < <http://www.library.court.ge/judgements/78932013-06-23.pdf> > [01.09.2023], იხ. ასევე: იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 137.

⁵⁹⁰ იხ. ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 15, < https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf > [01.12.2023]

მოდრავი ნივთის მოწესრიგების იდენტური⁵⁹¹ პრაქტიკის დამკვიდრების მცდელობით, რაც თავისთავად არ არის მართებული, თუმცა, საჭიროა ამ საკითხის დამატებითი კვლევა და იმ ვაკუუმის შევსება, რაც შესაძლოა არსებობს ამ საკითხის მოწესრიგებისათვის.⁵⁹²

საჯარო რეესტრის უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია არ ვრცელდება იმ შემთხვევაში, როცა ორი, სხვადასხვა პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები გადაფარავენ ერთმანეთს.⁵⁹³ ამ შემთხვევაში მართებულია პოზიცია, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ რეგისტრაციას, რომელიც უფრო ადრეა განხორციელებული,⁵⁹⁴ წინააღმდეგ შემთხვევაში ძველ მესაკუთრეს ავტომატურად ჩამოერთმეოდა საკუთრების უფლება, რაც გაუმართლებელია.⁵⁹⁵

5.4. წინასწარი ჩანაწერი

გერმანულ სამართალში, უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე შემძენის ინტერესების დაცვის ერთ-ერთი ყველაზე ქმედითი საშუალებაა წინასწარი ჩანაწერი⁵⁹⁶. მისი მიზანია ვალდებულების-სამართლებრივი მოთხოვნის საფუძველზე უფლების შემძენის უზრუნველყოფა.⁵⁹⁷ წინასწარი ჩანაწერით ცხადდება, რომ

⁵⁹¹ იხ. ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 137.

⁵⁹² იხ. ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 15, <https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf> [01.12.2023]

⁵⁹³ იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 48.

⁵⁹⁴ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 138,

<https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

⁵⁹⁵ იხ. სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 48.

⁵⁹⁶ იხ. ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016, 194.

⁵⁹⁷ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 2. იხ. ასევე Schwab K.H., Prütting H, Sachenrecht, 29 Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2000, 81.

ვალდებულებით-სამართლებრივი მოთხოვნის შესასრულებლად მოხდება საკუთრების უფლების გადაცემა, შესაბამისად მოხდება საადგილმამულო რეესტრში არსებული ჩანაწერის ცვლილება.⁵⁹⁸ ის იცავს მოთხოვნის უფლებას ისეთი განკარგვისგან, რომლებიც ხელს შეუშლის ამ უფლების განხორციელებას ან უარყოფითად იმოქმედებს მასზე. იგივე წესი მოქმედებს იძულებითი აღსრულების, ყადაღის დადების გზით, ან გაკოტრების მმართველის მიერ განკარგვის შემთხვევაში.⁵⁹⁹

გაბატონებული შეხედულების თანახმად, წინასწარი ჩანაწერი არ არის სანივთო უფლება, თუმცა მასთან ახლოს დგას, როგორც სპეციალურად შექმნილი უზრუნველყოფის საშუალება.⁶⁰⁰ იგი „ჩამოყალიბებულია, როგორც მოთხოვნის უფლებების სარეალიზაციოდ მიმართული დამოუკიდებელი სახის უზრუნველყოფის საშუალება ცალკეული სანივთო-სამართლებრივი შედეგებით“⁶⁰¹, რაც ვლინდება „იმში, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ წინასწარი ჩანაწერით უზრუნველყოფილ შემენას სხვა პირი ვერც გამოირიცხავს და ვეღარც შეუშლის ხელს.“⁶⁰² წინასწარ ჩაწერას ექვემდებარება კერძო ხასიათის და არა საჯარო-სამართლებრივი მოთხოვნები, როგორცაა მაგალითად, სანივთო უფლებათა წარმოშობა ან გაუქმება, უფლების

⁵⁹⁸ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 3. იხ. ასევე Baur J.F., Stürmer R., Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1992, 194.

⁵⁹⁹ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 115,

<https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

⁶⁰⁰ იხ. კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §883, 675. იხ. ასევე Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, 8 Auflage, 2014, §883, Rsnr. 3c), იხ. ასევე Prütting, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, München, 2010, VII, s., 201. მითითებულია ნაშრომი: ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 115, <https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

⁶⁰¹ ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 470.

⁶⁰² ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 470.

შინაარსის ან რიგითობის შეცვლა, რეგისტრაცია, დაიშვება ასევე სამომავლო და პირობითი მოთხოვნის უფლების უზრუნველსაყოფად.⁶⁰³

წინასწარი ჩანაწერი აქცესორული ხასიათისაა. ეს ნიშნავს, რომ მასზე უფლება არ წარმოიშობა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე, წყდება ამ მოთხოვნის შეწყვეტასთან ერთად და ამავე დროს, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა გადადის ულებამონაცვლეებზე⁶⁰⁴. „არარსებული მოთხოვნის უფლების შემთხვევაში, წინასწარი ჩანაწერი უნდა ამოიშალოს საჯარო რეესტრიდან შესწორების პროცედურით გათვალისწინებული წესებით.“⁶⁰⁵

გერმანულ სამართალში წინასწარი ჩანაწერი ფართოდ გამოიყენება, რაც განპირობებულია მისი მნიშვნელობით⁶⁰⁶. გერმანული სამართლის მსგავსად, წინასწარი ჩანაწერის შესახებ ნორმა, გათვალისწინებული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, რომელიც მოქმედებდა 2007 წლის 22 მაისამდე⁶⁰⁷. მისი მიზანი იყო კერძო მოთხოვნების სანივთო უზრუნველყოფა, იმ შემთხვევაში როცა საკითხი დგებოდა უძრავ ნივთზე უფლების რიგითობის გაუქმებისა და შეცვლის შესახებ⁶⁰⁸. გაუქმებული ნორმის ნაცვლად, კანონმდებელმა „საჯარო რეესტრის“ შესახებ კანონით ახლებურად დაარეგულირა საკითხი. ამ მოწესრიგების მიხედვით, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში. წინასწარი რეგისტრაცია

⁶⁰³ იხ. კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §883, 676. იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 376.

⁶⁰⁴ იხ. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003, 376. იხ. ასევე ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016, 469.

⁶⁰⁵ კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014., §883, 675.

⁶⁰⁶ იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 118.

https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf [12.09.2023]

⁶⁰⁷ იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 2007 წლის 22 მაისამდე მოქმედი რედაქცია. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997, 315-ე მუხლი.

⁶⁰⁸ იხ. ზოიძე ბ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, მთავარი რედაქტორი ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1999, 315-ე მუხლი, 330.

გამორიცხავს გარიგების საფუძველზე ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების და ასევე, საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული⁶⁰⁹.

წინასწარი ჩანაწერი, ისევე როგორც საჩივარი, არის უფლების დაცვის მნიშვნელოვანი ინსტრუმენტი. ორივეს აქვს უზრუნველყოფის ბუნება, თუმცა მიზნებიდან გამომდინარე ერთმანეთისაგან განსხვავდებიან. წინასწარი ჩანაწერის მიზანია უზრუნველყოს სამომავლო უფლებრივი ცვლილება, ხოლო საჩივრით ხდება საჯარო რეესტრში არასწორი რეგისტრაციის ან უფლების არასწორად ამოშლის გაპროტესტება⁶¹⁰.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით შემოთავაზებული წინასწარი რეგისტრაცია სრულყოფილად ვერ ცვლის წინასწარი ჩანაწერის ინსტიტუტს. პირველ ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ ის სანივთო სამართლის ორგანული ნაწილია და ამ თვალსაზრისით, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად, მიზანშეწონილია გათვალისწინებული იქნას სამოქალაქო კოდექსის შესაბამის თავში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი აწესრიგებს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, რეგისტრაციის პროცედურულ მხარეს. წინასწარი ჩანაწერი კი, თავისი შინაარსით მატერიალურ-სამართლებრივი ხასიათისაა და სასურველია გათვალისწინებული იქნას უფლების დაცვის სხვა ინსტრუმენტებთან ერთად.⁶¹¹ გარდა ამისა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი არ განსაზღვრავს ისეთ მნიშვნელოვან საკითხებს, რომლებიც აუცილებელია წინასწარი ჩანაწერის ეფექტური მექანიზმის უზრუნველსაყოფად. მათ შორის, მისი წინაპირობები, სამართლებრივი

⁶⁰⁹ იხ. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, მე-12 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტები.

⁶¹⁰ იხ. Weirich H. A., Grundstücksrecht, 3, Auflage, München, 2006, 282, Rn. 936. მითითებულია ნაშრომში: კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 118.

⁶¹¹ იხ. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008, პირველი მუხლის პირველი პუნქტი. იხ. ასევე ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებაზე და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 118. <https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>, [12.09.2023]

ძალა, პირთა წრე, ვისაც შეუძლია წინასწარი ჩანაწერის რეგისტრაცია. მნიშვნელოვანია, გერმანული სამართლის მსგავსად, მისი დეტალური მოწერილება.⁶¹²

ნასყიდობის სანოტარო წესით დამოწმება, უზუსტო ჩანაწერის ჩასწორების მოთხოვნა, რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის წინააღმდეგ საჩივარი, რეესტრში წინასწარი ჩანაწერის გაკეთების შესაძლებლობა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის კონსტიტუტიური მოქმედება და მისი საჯაროობა წარმოადგენდა მყარ კონსტრუქციას, რომელიც განაპირობებდა მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის ბალანსის შენარჩუნებასა და დაცულ ნდობას, 2007 წლის ცვლილებების შემდეგ კი, გარიგების სანოტარო ფორმისა და საჩივრის მექანიზმის გაუქმებით, ასევე წინასწარი ჩანაწერის სამოქალაქო კოდექსიდან ამოღებით დაირღვა წონასწორობა, რომელიც უზრუნველყოფდა ფორმალურად და მატერიალურად საჭირო დაცვას⁶¹³.

⁶¹² იხ. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016, 118.

https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf, [12.09.2023]

⁶¹³ იხ. ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 10. ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 45.

დასკვნა

სადისერტაციო თემის - „საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები უძრავ ნივთებზე“ - კვლევის შედეგად შესაძლებელია რამდენიმე მნიშვნელოვანი დასკვნის გაკეთება და რეკომენდაციის ჩამოყალიბება.

წარმოდგენილი დასკვნების მნიშვნელობა, პირველ ყოვლისა, განპირობებულია საკვლევი საკითხის - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აქტუალობით. უძრავ ნივთზე მსჯელობისას, ხაზი უნდა გაესვას მიწას, განსაკუთრებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. ამ საკითხის მიმართ საქართველოს მოქალაქეებს გამოკვეთილად ემოციური დამოკიდებულება აქვთ.

საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენამდე მიწის ერთადერთი მესაკუთრე სახელმწიფო იყო. შესაბამისად, დამოუკიდებლობის პირველივე წლებიდან, საქართველოში დაიწყო და დღემდე გრძელდება უძრავი ქონების განსახელმწიფოებრიობის პროცესი. პრივატიზაციის პარალელურად, იქმნებოდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების მარეგულირებელი კანონმდებლობა, რაშიც უდაოდ განსაკუთრებული ადგილი უჭირავს სამოქალაქო კოდექსს.

საკუთრება არ არის თავისთავად არსებული ბუნებითი სიკეთე. ის არის სამართლებრივი წესრიგის ნაყოფი, ვინაიდან საკუთრების უფლება წარმოიშობა მხოლოდ კანონით განსაზღვრული წესითა და დადგენილი პროცედურით. კანონი ახდენს საკუთრების უფლების ლეგიტიმაციას, ასევე მისი შინაარსისა და ფარგლების ნორმატიულად განსაზღვრას. ეს რომ არა, საქმე გვექნებოდა მხოლოდ ნივთის ფაქტიურ ფლობასთან.⁶¹⁴ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ტრადიცია საქართველოში, შეიძლება ითქვას, ახლა ყალიბდება. შესაბამისად, დღეს ხდება საკუთრების შინაარსის, ფარგლების განსაზღვრა, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ქონებრივი ბრუნვა. ამიტომ, ჯერ კიდევ აქტუალურია უძრავი ქონების შინაარსის, მისი გადაცემის, მესაკუთრისა და შემძენის უფლებათა დაცვის გარანტიების შესახებ საკითხები. მათ აქტუალობას ადასტურებს არაერთი სარჩელი საქართველოს

⁶¹⁴ შატბერაშვილი ლ., საკუთრების უფლება როგორც ძირითადი უფლება და მისი სოციალური ფუნქციის გამომჟღავნება საცხოვრებელი სადგომის საკუთრების მაგალითზე: სასამართლო პრაქტიკის და გამოწვევების განხილვა ძირითადად გერმანიის გამოცდილებიდან, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, N3-4, თბ., 2021-2022, 228.

საკონსტიტუციო სასამართლოში და დიდი რაოდენობით დავები საერთო სასამართლოებში. ამდენად, კვლევის შედეგების გათვალისწინებით, წარმოვადგენთ შესაბამის დასკვნებს.

- ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფას გადამწვეტი მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან განსხვავებულია მათი სამართლებრივი რეჟიმები. რა თქმა უნდა, მთავარი უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ამ შემთხვევაში ყურადღების მიქცევას საჭიროებს მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილების განსაზღვრა. განხილული იქნა საფრანგეთის და იტალიის მაგალითი, რომლებიც უძრავი ნივთის შედარებით ფართო კონცეფციას აყალიბებენ, ასევე გერმანული და ქართული სამართლის მიდგომა, სადაც ნივთების უძრავად და მოძრავად დაყოფის ძირითად კრიტერიუმად მათ გადაადგილება უნარიანობას განიხილავენ.
- საკუთრება არა მარტო კერძო-სამართლებრივი, არამედ საჯარო სამართლებრივი ცნებაა, აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შინაარსი არ მოიცავს წიაღისეულს. ის. შეიძლება დაექვემდებაროს საჯარო-სამართლებრივ მოწესრიგებას (შეზღუდვებს)⁶¹⁵.
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ მსჯელობისას, ხაზი გაესვა მის განსაკუთრებულ სოციალურ და პოლიტიკურ დატვირთვას. ხაზგასმული იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შეზღუდვისა და რეგულირების მიზანშეწონილობის თაობაზე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას განსაკუთრებული სოციალური მნიშვნელობა გააჩნია, თუმცა უცხოელთათვის მასზე საკუთრების უფლების აკრძალვა არ არის საუკეთესო გამოსავალი. აღინიშნა, რომ აუცილებელია რაციონალური ბალანსის დაცვა. ამავე დროს, საჭიროა განისაზღვროს ლეგიტიმური მიზნები და მათი მიღწევის საშუალებები, რათა

⁶¹⁵ იხ. გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი სენატის 1981 წლის 15 ივლისის განჩინება - 1 BvL 77/78, შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი კ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011, გვ. 271.

უზრუნველყოფილი იქნას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სოციალურად გამართლებული გამოყენება⁶¹⁶.

- მიწების პრივატიზაციის პროცესის განხილვისას, ყურადღება იქნა გამახვილებული ე.წ. მიწის რეფორმის ცალკეულ ეტაპებსა და არსებულ ხარვეზებზე. მიწის ნაკვეთების განსახელმწიფოებრიობის დროს აუცილებელია კერძო და საზოგადოებრივ ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვა, სასურველია სათანადო გადაწყვეტილებების მიღება, რომ პროცესი განხორციელდეს სამართლიანად, რაციონალურად და სოციალური ინტერესების გათვალისწინებით. ამავე დროს, მნიშვნელოვანია შეიქმნას ისეთი წესრიგი, რომ მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დაკავება არ იქცეს დასაშვებ, კანონზომიერ წესად.
- განხილული იქნა საცხოვრებელი ბინების კანონიერ მოსარგებლეთა კერძო საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილების სოციალური მნიშვნელობა. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობიდან გამომდინარე, საკუთრების წარმოშობის სპეციალური საფუძვლების განხილვისას, აქცენტი იქნა გაკეთებული გარიგების ფორმისა და შინაარსის ურთიერთმიმართების პრობლემის თაობაზე. მნიშვნელოვანია, რომ კანონს შეეძლოს ფორმის ნაკლის გამო სამართლებრივი ურთიერთობების გარეთ დარჩენილი ურთიერთობების მოწესრიგების შესაძლებლობა.
- ყურადღება იქნა გამახვილებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შეძენაზე. მისი მოქმედების არეალი შეზღუდულია, ვინაიდან საკუთრების წარმოშობის აუცილებელი წინაპირობა მფლობელის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა, თუმცა გადამწყვეტი როლის შესრულება შეუძლია სამართლებრივი ჩიხიდან გამოსვლაში, თუ იქნება ხანგრძლივი დროით აცდენა საკუთრების უფლებასა და საჯარო რეესტრის მონაცემებს შორის.

⁶¹⁶ იხ. გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პირველი სენატის 1967 წლის 12 იანვრის განჩინება - 1 BvR 169/63, შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი კ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011, გვ. 252.

- ნაშრომში მნიშვნელოვანი ადგილი დაეთმო გარიგებით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. განხილული იქნა კერძო და საადგილმამულო წიგნის სისტემები, ასევე საკუთრების გადასვლის პრინციპები. ყურადღება იქნა გამახვილებული, რომ საქართველო არის საადგილმამულო წიგნის სისტემის ქვეყანა. საკუთრების გადასვლის პრინციპებზე მსჯელობისას, აქცენტი გაკეთდა ქართულ სამეცნიერო ლიტერატურაში არსებული განსხვავებული მოსაზრებების თაობაზე. ამასთან აღინიშნა, რომ ქართულ სამართალში გამიჯვნის პრინციპის არსებობის მოსაზრების დასაბუთებისთვის არ გვაქვს საკმარისი საკანონმდებლო საფუძვლები, ვინაიდან ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებასა და უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციას შორის პროცესი არ ითვალისწინებს კიდევ ერთ ნების გამოვლენას. საერთოდ, სხვადასხვა ქვეყანაში საკუთრების გადასვლის განსხვავებული სისტემა მუშაობს. ყველა მათგანს აქვს თავისი დადებითი და უარყოფითი, უფრო ზუსტად, ძლიერი და სუსტი მხარე, თუმცა ეს არ გამორიცხავს მათი არსებობის უფლებას. აღნიშნული პრინციპები არსებობენ და შეაქვთ წვლილი მართლწესრიგის განხორციელებაში. მართლწესრიგისათვის მთავარია, პრინციპი ემყარებოდეს იმ სამართლებრივ ფასეულობებსა და ღირებულებებს, რომლებსაც იგი ეფუძნება. ყურადღება იქნა გამახვილებული, რომ საკითხის სირთულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია მისი უფრო სიღრმისეული კვლევა.
- საქართველო საადგილმამულო წიგნის სისტემის ქვეყანაა. აქედან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობა დაკავშირებულია შემძენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან. მისი ფუნქციის გათვალისწინებით, მოქმედებს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. პრეზუმფცია იცავს ხარვეზიანი საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერ შემძენს, მაგრამ ეს არ უნდა იწვევდეს მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიებს შორის ბალანსის დარღვევას. აუცილებელია გარიგების ფორმისა და რეგისტრაციის პირობების იმგვარად განსაზღვრა, რომ უზრუნველყოფილი იქნას საჯარო

რეესტრის მონაცემების სიზუსტე. დასაბუთებულია გარიგების სანოტარო ფორმის მნიშვნელობა საჯარო რეესტრის სიზუსტისა და ნდობის უზრუნველსაყოფად.

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ გარიგების ფორმა ვერ უზრუნველყოფს ურთიერთობის მონაწილეთა სათანადო დაცვას. სამართლებრივი უსაფრთხოებისათვის, საჭიროა გარიგების სანოტარო ფორმის აღდგენა საჯარო აქტის სახით.
- კეთილსინდისიერი შეძენის გამომრიცხავი გარემოებებია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილი საჩივარი, ან შემძენის მიერ იმის ცოდნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უზუსტოა. საჩივარი ნამდვილი მესაკუთრის ხელში არის პრევენციის ფუნქციის მატარებელი და ამავე დროს, იცავს კეთილსინდისიერ შემძენსაც, თუმცა ქართულ სამართალში იგი არასრულყოფილად არის გათვალისწინებული და საჭიროა ხარვეზის გასწორება.
- შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხი პრობლემურად დგას ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში. ამის მიზეზი, ნაწილობრივ, შესაძლოა იყოს საჩივრის მექანიზმის არასრულყოფილად არსებობა, ნაწილობრივ საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი ნდობის პრობლემა. განხილული იქნა აგრეთვე კეთილსინდისიერი შეძენის გამომრიცხავი გარემოებები, საჭიროა ამ საკითხის დამატებითი კვლევა და კანონში არსებული ვაკუუმის შევსება.
- ბოლოს, ყურადღება გამახვილდა საჯარო რეესტრში წინასწარი ჩანაწერის, როგორც შემძენის ინტერესების დაცვის მექანიზმის შესახებ. სამოქალაქო კოდექსში არსებული წინასწარი ჩანაწერის მომწესრიგებელი ნორმა გაუქმდა და გასხვავებული რეგულირებით შეტანილი იქნა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონში. სასურველია მისი გათვალისწინება სამოქალაქო კოდექსით.

ბიბლიოგრაფია

ნორმატიული მასალა

- საქართველოს რესპუბლიკის კანონი „საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტი“, 95, 09/04/1991, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები, 4, 09/04/1991,
<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32362?publication=0>>, [15.11.2023];
- საქართველოს კონსტიტუცია, N786, 24/08/1995, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31-33, 24/08/1995,
<<https://www.matsne.gov.ge/document/view/30346?publication=36>> [10.12.2023];
- საქართველოს რესპუბლიკის კანონი საქართველოს რესპუბლიკის ეკონომიკური სისტემის საფუძვლების შესახებ, 14/06/1991, საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები, 6, 30/06/1991, 1 მუხლი,
<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/5506634?publication=0>> [10.12.2023];
- საქართველოს რესპუბლიკის კანონი „საკუთრების უფლების შესახებ, მე-2 და მე-3 მუხლები, 15/07/1993, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 9, 30/07/1993,
<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4697482?publication=1>> [10.01.2024];
- საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ, N165, 22/03/1996, პარლამენტის უწყებანი, 007, 30/04/1996,
<<https://www.matsne.gov.ge/document/view/32998?publication=18>> [17.11.2023];
- საქართველოს კანონი „წილის შესახებ“, N242, 17/05/1996, პარლამენტის უწყებანი, 16, 17/05/1996;
- საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, N786, 26/06/1997, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997,
<<https://www.matsne.gov.ge/document/view/31702?publication=130>> [10.12.2023];
- წყლის შესახებ საქართველოს კანონი, N936, 16/10/1997, პარლამენტის უწყებანი, 44, 11/11/1997;

- საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 1459, 25/06/1998, პარლამენტის უწყებანი, 25-26, 15/07/1998,
<<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28144?publication=0>> [11.12.2023];
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“, N1663, 28/10/1998, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 4, 20/11/1998,
- <<https://matsne.gov.ge/document/view/13684?publication=0>>, [01.12.2023];
- საქართველოს კანონი ნავთობისა და გაზის შესახებ, N1892, 16/04/1999, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 13 (20) 01/05/1999;
- საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის თაობაზე“, N1815, 30/06/2005, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 34, 02/07/2005,
<<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/26998?publication=0>> [11.12.2023];
- საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“, N2304, 16/12/2005, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 2, 09/01/2006, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/27802?publication=36>>, [19.11.2023];
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე“, N4130, 27/12/2006, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 49, 29/12/2006, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/25834?publication=0>>, [01.12.2023];
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, N5274, 11/07/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 29, 27/07/2007, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>>, [07.10.2023];

- საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“, N614, 05/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 36, 12/12/2008, <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/19450?publication=0> >, [07.10.2023];
- საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, N820, 19/12/2008, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 41, 30/12/2008;
- საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, N2283, 04/12/2009, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 46, 22/12/2009, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/90928?publication=24>>, [01.12.2023];
- საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, N3512, 21/07/2010, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 48, 09/08/2010;
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე“, N3889, 07/12/2010, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 67, 09/12/2010, <<https://matsne.gov.ge/document/view/19780?publication=23>> [07.10.2023];
- საქართველოს კანონი „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ განსაზღვრული მაღალმთიანი დასახლების სტატუსის მქონე დასახლებელი, N4036, 16/07/2015, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 28/07/2015, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/2924386?publication=7>>, [15.12.2023];
- საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, N5153, 03/06/2016, საქართველოს გამოქვეყნებულია საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 17/06/2016, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3306633?publication=10>>, [11.12.2023];

- განმარტებითი ბარათი კანონპროექტზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/122561>> [11.12.2023];
- საქართველოს კანონი „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“, 5601, 24/06/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 18/07/2016, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3326932?publication=0>> [11.12.2023];
- საქართველოს ორგანული კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, N4848, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 02/07/2019, <<https://matsne.gov.ge/document/view/4596123?publication=0>> [10.12.2023];
- საქართველოს კანონი საქართველოს ტყის კოდექსი, N5949, 22/05/2020, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 28/05/2020, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/4874066?publication=6>> [10.01.2024];
- საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, ცვლილებებით და დამატებებით 1986 წლის 1 იანვრამდე, პასუხისმგებელი გამოშვებისთვის შუმანაშვილი ა., გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბ., 1985;
- საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 79-81;
- საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის N107 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ, <https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/dzveli_sakanonmdeblo_aktebi/ministrta_kabineti_1992.pdf>, [19.11.2023];

- საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 82-83;
- საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 და 6 თებერვლის N128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 83-87;
- საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის N39 დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის მიმდინარეობის შესახებ, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 97-104;
- საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 5 ივლისის დადგენილება N519 საქართველოს რესპუბლიკაში საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისათვის რიცხული სახელმწიფო სესხის ჩამოწერისა და საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების საცხოვრებელი სახლების მოზინადრე მოქალაქეთა მიერ დაკავებული ბინების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“, <<https://www.notary.ge/index.php?id=178&lang=geo>>, [19.11.2023];
- საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის დეპარტამენტის 1993 წლის 11 ნოემბრის N3-37 ბრძანება „მოსახლეობაზე მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 20 ოქტომბრის N750 დადგენილების განხორციელების ღონისძიებათა შესახებ“, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის

(საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 120-124;

- საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის დეპარტამენტის 1994 წლის 15 თებერვლის N3-6 ბრძანება „მოსახლეობაზე მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემაში არსებული ნაკლოვანებების აღმოფხვრის ღონისძიებების შესახებ“, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 125-126;
- საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 12 ივლისის N 413 დადგენილება „მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემის დაჩქარების ღონისძიებათა შესახებ“, ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, თბ, 1997, 154-155;
- საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის N73 ბრძანებულება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“. 73, 29/01/2007, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 14, 01/02/2007, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/99844?publication=0>>, [19.11.2023];
- ინსტრუქცია „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“, დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის N71 ბრძანებით, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 71, 31/03/2010; <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/1010061?publication=0>> [01.12.2023];
- საქართველოს მთვარობის 2014 წლის 20 თებერვლის N189 დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის

წესის დამტკიცების შესახებ“, 189, 20/02/2014, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 24/02/2014, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2256972?publication=0>> [19.11.2023];

- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, N376, 28/07/2016, გამოქვეყნებულია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-გვერდზე, 29/07/2016, <<https://www.matsne.gov.ge/document/view/3355869?publication=0>>, [01.10.2023];

ლიტერატურა

- ამირანაშვილი გ., გარიგების ფორმის იძულება, როგორც ფორმის თავისუფლების შეზღუდვა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2018;
- ბურდული ი., სანოტარო ბიუროს ფინანსებისა და ნოტარიუსის შრომის ანაზღაურების საკითხისათვის, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2011, 34-45;
- გაბუნია მ. საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2016;
- გოლოშვილი გ., სანოტარო აქტის მტკიცებულებითი მნიშვნელობა და სააღსრულებო ძალა, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, N3-4, სექტემბერ-დეკემბერი, თბ, 2001, 40-45;
- გონაშვილი ვ., დარბაიძე ლ., ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები (საქართველოს კანონმდებლობა და სასამართლო პრაქტიკა), გამომცემლობა „სამშობლო“, თბ. 2019;
- გურგენიძე მ., საკუთრების უფლების შეზღუდვის და ჩამორთმევის საფუძვლები (ზოგადი ისტორიული მიმოხილვა), სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე,

- 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 169-181;
- დანელია ე. გამიჯვნის პრინციპი ჩუქების ხელშეკრულების მაგალითზე, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“ (სამაგისტრო ნაშრომი), სპეციალური გამოცემა, თბ., 2008, 31-68;
 - დეკერსი ე., სანოტარო საქმე, დეონტოლოგია და სტრუქტურები, ნაწილი მეორე, დეონტოლოგია, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, N3-4, სექტემბერ-დეკემბერი, თბ, 2001, 11-39;
 - დერნზურგი ჰ., პანდექტები, ტფილისის უნივერსიტეტის გამოცემა, ტფ., 1928, გამომცემელი იუდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2014;
 - ებერჰარდი ვ., სირდაძე ლ., მომაკვდავის გაცოვხლების ამაო მცდელობა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 12-19;
 - ვერენსი გ.ჰ., საადგილმამულო წიგნი, ჟურნალი „საქართველოს ნოტარიატი“, გამომცემლობა „ჯისიაი“, N3-4, თბ, 2001, 93-102;
 - ვოლფი მ., ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, მთარგმნელი და რედაქტორი ჭეჭელაშვილი ზ., გამომცემელი სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა, თბ., 2016;
 - ზარანდია თ., სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2019;
 - ზარანდია თ., ნივთის შემადგენელი ნაწილები და საკუთვმენელი ქართულ სანივთო სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2016, 5-15;
 - ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გამოცემა, „ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა“, თბ., 2003;
 - ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, „საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბ., 2005;
 - ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ., 2007;

- ზოიძე ბ., დასავლური სამართლის გავლენა ქართულ სამართალზე (უპირატესად საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით): ისტორიული და თანამედროვე მდგომარეობა, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, N5, თბ., 2023, 188-202;
- ზოიძე ბ., ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის კონცეფცია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკუთრების კეთილსინდისიერე შეძენასთან დაკავშირებით, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 18-24;
- ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 107-130;
- ზოიძე ბ. ფორმალური ქართულ სამართალში - უპირატესად საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, „საჯარო სამართლის ჟურნალი“, „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2023, 75-124;
- ზოიძე ბ. საჯარო რეესტრის სანდოობა და უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენა, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N12, თბ., 2021, 128-147;
- ზოიძე თ., საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის გავლენა საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენაზე, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 27-47;
- თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, თბ., 2006;
- კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, „შედარებითი და კერძო სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 200;

- კერესელიძე დ., უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების გამოყენება, ჟურნალი „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, N6, თბ. 2003-4, 600-610;
- კვინიკაძე ქ., უძრავი ნივთის გარიგებაზე დაფუძნებული შეძენა ქართულ, გერმანულ და ფრანგულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, N2, თბ., 2019, 112-128;
- კვინიკაძე ქ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N5(48)15), 2015, 75-82;
- კვინცხაძე ხ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში და საერთაშორისო სტანდარტები, სტატიათა კრებული ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს დემოკრატიული ტრანსფორმაცია, რედაქტორი კორკელია კ., თბ., 2020, 91-115;
- კნიპერი რ., საკუთრების პრობლემები გარდამავალ საზოგადოებებში, გივი ინწკირველი 70 საიუბილეო კრებული, რედაქტორი ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „ნორმა“, თბ., 1996, 118-124;
- კნიპერი რ., საკუთრების სიბიექტის, ობიექტებისა და საკუთრების უფლების გადატანის მიება კოფიფიკაციის დონეზე, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების რანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 15-39;
- კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, გადაამუშავა იაკობი ფ., ჰინდენი მ.ფ., მთარგმნელი დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014;
- ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, თბ., 2016;
<https://press.tsu.ge/data/image_db_innova/disertaciebi_samartali/ekaterine_lafachi.pdf>
[12.09.2023];

- ლეონიძე ი., ჩიკვილაძე გ., კომლის საკუთრების საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორების მნიშვნელობა და საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი, „საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 89-115;
- ლეონიძე ი. სანოტარო აქტის საჯარო და კერძო აქტის ფორმით დაყოფის პრობლემატიკა და საკანონმდებლო გამოწვევები, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, გამომცემლობა „მერიდიანი“, N3-4, თბ., 2021-2022, 313-335;
- ლოლაძე ბ., ფირცხალაშვილი ა., ძირითადი უფლებები, კომენტარი, თბ., 2023;
- მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2013;
- მირიანაშვილი გ., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლების კონსტიტუციური პარადიგმები საქართველოში, სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე, 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 20-30;
- მიქაბერიძე რ., უძრავი ნივთის ცნების და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრობლემატიკა ქართულ კანონმდებლობაში, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N1(36)13), 2013, 106-113;
- ნადარეიშვილი გ., რომის სამოქალაქ სამართალი, თბ., 2011;
- პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, მთარგმნელები კვირჭიშვილი გ., თეთრაძე მ., ნიშნიანიძე მ., რედაქტორები ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., გამომცემლობა „დიოგენე“, თბ., 2004;
- რუსიაშვილი გ. გამიჯვნის პრინციპი ქართულ სანივთო სამართალში, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 20-36;
- რუსიაშვილი გ., სირდაძე ლ., ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, თბ., 2019;
- სირდაძე ლ., საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2020, 7-19;

- სირდაძე ლ., უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N2, თბ., 2019, 44-59;
- ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობის ტრანსფორმაცია ქართულ სამართალში, „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2012, 210-234;
- ფალავანდიშვილი კ. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, რედაქტორები ჭანტურია ლ., ბურდული ი., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბ., 2013, 277-295;
- ქამაშიძე ქ., სათანადო საცხოვრებლის უფლება - საერთაშორისო სტანდარტები და სახელმწიფოს ვალდებულებები, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, N4(31)11), 2011. 44-56;
- ქიუზი ტ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების - „ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ - ანალიზი გერმანული სამართლის პერსპექტივიდან, „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, N1, თბ., 2019, 1-11;
- ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, მეორე გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემელი იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“, თბ., 2015;
- ქოჩაშვილი ქ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბ., 2006;
- ყიფშიძე შ. უფლების აღიარება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების შექმნის საფუძველი, „სამართლის ჟურნალი“, N2, თბ., 2022, 110-124;
- შატბერაშვილი ლ., საკუთრების უფლება როგორც ძირითადი უფლება და მისი სოციალური ფუნქციის გამომჟღავნება საცხოვრებელი სადგომის საკუთრების მაგალითზე: სასამართლო პრაქტიკის და გამოწვევების განხილვა ძირითადად

გერმანიის გამოცდილებიდან, ჟურნალი „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, N3-4, თბ., 2021-2022, 227-244;

- შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, მთარგმნელი ჩაჩანიძე ე., სამეცნიერო რედაქტორები კუბლაშვილი კ., ნინიძე თ., ლოლაძე ბ., ერემაძე ქ., თბ., 2011;
- შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014;
- ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, <https://idfi.ge/public/upload/IDFI_Photos_2017/rule_of_law/decision_of_constitutional_court_of_georgia_analyses.pdf> [01.12.2023];
- ჩიკვაშვილი შ., საბინაო სამართალი, გამომცემლობა „საბჭოთა საქართველო“, თბ., 1989;
- ციპელიუსი რ., იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, მეათე გადამუშავებული გამოცემა, „ბეკის გამომცემლობა“, მიუნხენი, 2006;
- ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მეორე გამოცემა, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2001;
- ჭანტურია ლ., შესავალი სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1997;
- ჭანტურია ლ., სანივთო სამართლის ძირითადი პრინციპები საქართველოს მომავალ სამოქალაქო კოდექსში, 1994 წლის 23-25 მაისს თბილსში გამართული საერთაშორისო კონფერენციის მასალები, გამომცემლები ჯორბენაძე ს., კნიპერი რ., ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბილისი, 1994, 226-241;
- ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 2011;
- ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბ. 2012;
- ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა, თბ. 2016;

- ჭყონია ზ., უცხოელთა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირების სამართლებრივი მდგომარეობა საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებით, ჟურნალი „სამართალი და მსოფლიო“, N6/2017, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2017, 199-208;
- ხოფერია ნ., ნოტარიუსის როლი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ ტრანზაქციებში, 2015 წლის 5-6 ნოემბრის საერთაშორისო კონფერენციის - საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, მასალების კრებული, სამეცნიერო რედაქტორები: ზარანდია თ., კურზინსკი-სინგერი ე., შატბერაშვილი ლ., მთარგმნელები: ჯაჭვლიანი გ., კობიაშვილი მ, მანჯგალაძე მ., „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა“ თბ., 2016, 304- 310;
- ჯორბენაძე ს., საქართველოს რესპუბლიკის მომავალი სამოქალაქო კოდექსის ძირითადი პრობლემები, 1994 წლის 23-25 მაისს თბილსში გამართული საერთაშორისო კონფერენციის მასალები, გამომცემლები ჯორბენაძე ს., კნიპერი რ., ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა“, თბილისი, 1994, 139-160;
- ჯორბენაძე სერგი., ხელშეკრულების თავისუფლება სამოქალაქო სამართალში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“, თბ., 2017;
- ჯოუელი ჯ., კონსტიტუციის გადასინჯვის კანონპროექტის ადამიანის უფლებებთან და სასამართლო ხელისუფლებასთან დაკავშირებულის საკითხების შეფასება, სამეცნიერო ჟურნალი „აკადემიური მაცნე, 2017 წლის სპეციალური გამოცემა „საქართველოს კონსტიტუციის გადასინჯვის სამართლებრივი, პოლიტიკური და ეკონომიკური ასპექტები“, თბ., 2017, 200-241;
- სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებები, რედაქტორი ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2017;
- სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, რედაქტორი ჭანტურია ლ., გამომცემლობა თბ., 2018;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, მთავარი რედაქტორი ჭანტურია ლ., გამომცემლობა „სამართალი“, თბ., 1999;

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებულ დავებზე (2007-2017 წლები), რედაქტორი ჯორბენაძე ს., საქართველოს უზენაესი სასამართლო, თბ., 2018, 80. <<https://www.supremecourt.ge/ka/analytics/erovnuli-sasamartlos-praqtikis-ganzogadeba>> [09.12.2023];

სასამართლოს გადაწყვეტილებები/განჩინებები

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმე Nბს-497-83(კ-05), <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>, [11.12.2023];
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N3ბ/2033-09, <<http://www.library.court.ge/judgements/38492015-10-21.pdf>>, [22.12.2023];
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N2/645-09, (ხელმისაწვდომია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს არქივში);
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-266-250-2011, <<https://old.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/ganmarteba16.pdf>> [11.12.2023];
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე N2ბ/1120-11, <<http://www.library.court.ge/judgements/48592013-08-01.pdf>> [01.11.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-1081-1110-2011, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [10.12.2023];
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N2ბ/1232-12, 13, <<http://www.library.court.ge/judgements/78932013-06-23.pdf>> [01.09.2023];

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება, საქმე Nზს-22-22(კ-12), <<https://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/ganmarteba46.pdf>> [11.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება, საქმე N ას-1162-1091-2012, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [09.11.2023];
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილება, საქმე N2ზ/32-13; <<http://library.court.ge/judgements/45162016-11-10.pdf>> [11.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 6 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-374-351-2014, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [01.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-1205-1150-2013, < <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/56223/1>>, [01.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 ივნისის განჩინება, საქმე Nას-491-465-2015, < <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/56310/1> > [11.10.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 28 ივლისის განჩინება, საქმე N ას-630-597-2014, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [09.11.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nზს-180-177(კ-15), <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>>, [01.01.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-285-273-2015, < <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> > [10.12.2023];
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N3ზ-1570-15 (190310015813072); <<http://library.court.ge/judgements/13672017-01-18.pdf>>, [01.01.2023];
- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 22 მარტის განჩინება, საქმე N2/ზ-619-16 (ხელმისაწვდომია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს არქივში);

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 16 მაისის განჩინება, საქმე Nბს-198-196(კ-17), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/23629/0>>, [01.01.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-866-808-2017, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [09.11.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-679-633-2017, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [09.11.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-867-834-2018, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [10.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-879-2018, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>, [09.11.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-504-501(კ-17), <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/26396/0#!>>, [11.12.2023];
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N330310019002925276; (საქმე N3ბ/2644-19), <<http://library.court.ge/judgements/49752020-02-26.pdf>>, [11.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება, საქმე Nბს-1098(კ-19), <https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/27655/0> [11.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 18 ნოემბრის განჩინება, საქმე Nას-1596-2018, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [01.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 26 იანვრის განჩინება, საქმე Nას-611-2020, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [01.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 21 ივნისის განჩინება, საქმე Nას-1257-2021, <<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/70859/1>>, [09.11.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 27 სექტემბრის განჩინება, საქმე Nას-1088-2020, <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx>>, [10.01.2024];

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nზს-430(2კ-22), <<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>> [11.12.2023];
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nზს-250(4კ-23), < <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx> > [11.12.2023];

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები/განჩინებები

- საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება N1/1/103,117,137,147-48,152-53 საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე, ნანა მირველაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=96>>, [11.12.2023];
- საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მოსამართლის ბესარიონ ზოიძის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის N1/1/103,117,137,147-48,152-53 გადაწყვეტილებაზე „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ 1998 წლის 25 ივნისის კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-4 მუხლის კონსტიტუციურობის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან მიმართებით, კრებული: საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2000-2001, თბ., 2003, 126-130;
- საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N3/1/512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>>, [10.12.2023];
- საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N2/3/522,553 საქმეზე „სპს გრიშა აშორდია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=418>> [11.12.2023];

- საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 7 თებერვლის საოქმო ჩანაწერი N3/4/860 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები გიორგი ოკუჯავა, ელენე სხირტლაძე, გიორგი ღლონტი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1675>>, [20.02.2024];
- საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N3/4/550 საქმეზე საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, <<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=1005>>, [10.12.2023];

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება

- ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2010 წლის 27 მაისის განჩინება (განაცხადის N18768/05) საქმეზე „სალინაძე და სხვები საქართველოს წინააღმდეგ“; 30, <https://www.supremecourt.ge/uploads/files/1/pdf/s_winaagmdeg/saginadzedasxvebi.pdf>, [11.12.2023];

უცხოური ნორმატიული მასალა და ლიტერატურა

- Civil Code of France; < <https://resourceequity.org/record/1087-france-civil-code/> > [03.01.2024]
- Bürgerliches Gesetzbuch; <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>> [04.01.2024]
- Beurkundungsgesetz, 28, August 1969; <<http://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/>> [04.01.2024]
- Baur J.F., Stürner R., Lehrbuch des Sachenrechts, 16. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1992;
- Köhler H, BGB AT Kompakt, Verlag C. H. Beck, München, 2009;
- Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts., 8 Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 1997;
- Prütting H., Sachenrecht, 33., neubearbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 200;
- Prütting H, Sachenrecht, Verlag C.H. Beck, München, 2010;

- Stadler A., Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, Publisher “Mohr Siebeck“, 1st edition, Tübingen, 1996;
- Schwab K.H., Prütting H, Sachenrecht, 29 Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2000;
- Schellhammer, Zivilrecht nach Anspruchsgrundlagen. BGB Allgemeiner teil und gesamtes Schuldrecht mix Nebengesetzen., C. F. Müller Juristischer Verlag, Heidelberg, 1994;
- Schmid C.U., Hertel C., Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, Final Version, 31.5.2005;
- Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch, 8 Auflage, 2014;
- Базелин В.П., Галятин М.Ю., Дегтярев В.И., Колбасов С.О., Краснов Н.И., Улюкаев В.Х., Советское земельное право, под. ред. Базелина В.П., Краснова Н.И., издательство «Юридическая литература», М., 1986;
- Бернсдорфф Норберт, Охрана собственности по ЕКПЧ – между *offet utile*, с одной стороны, и *margin of appreciation* или *judicial self-restraint*, с другой стороны, «Южнокавказский Юридический Журнал», N1, 2010, 34-43.
- Брагинский М., И., Витрянский В., В., Договорное право: Общие положения, издательство «Статут», М., 1998;
- Брагинский М., И., Витрянский В., В., Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества, 5-й завод., издательство «Статут», М., 2003;
- Василевская Л., Ю., Учение о вещных сделках по германскому праву, издательство «Статут», М., 2004;
- Гайдаенко Н., И., Основные институты гражданского права зарубежных стран, сравнительно-правовое исследование, редакционная коллегия: Залесский В., В., Булошников М., Я., Касаткина Н., М., Путухов В., Н., Сакович О., М., издательство «Норма», М., 1999;
- Жюллио де ла Морандьер Л., Гражданское право Франции, перевод с французского Флейшиц У., А., т. 2, издательство иностранной литературы, М., 1958;
- Красавчиков О., А., Кузнецова Л., Г., Шешенин д., Е., Яковлев В., Ф., Красавчиков Л., О., Кирилова М., Я., Яковлев В., Ф., Свердлык Г., А., Илларионова Т., И., Советское

гражданское право, учебник, в 2-х томах, т. 1, под. Ред. Красавчикова О., А., 3-е изд., испр. и доп. издательство «Высшая школа», М., 1985;

- Козырь О., М., Гражданское и торговое право зарубежных государств, т. 1, издание 4-е, ответственные редакторы Васильев Е., А., Комаров А., С., издательство «Международные отношения», М., 2004;
- Маттеи У., Суханов Е., А., Основные положения права собственности, М., «Юристъ», 1999;
- Победоносцев К., П., Курс Гражданского права, в трех томах, том 1, под редакцией и с предисловием Томсинова В. А., издательство «Зерцало», 2003;
- Покровский И.А., История римского права, издательство «Статут», М., 2004;
- Санфилиппо Ч., Курс римского частного права, перевод с итальянского, под общей редакцией Дождева Д. В., издательство «БЕК», М., 2000;
- Степанов С., А., Недвижимое имущество в гражданском праве, издательство «Статут», М., 2004, 223;
- Франчози Дж., Институционный курс римского права, перевод с итальянского, ответственный редактор Кофанов Л.Л., издательство «Статут», М., 2004;
- Хаскельберг Б., Л., Ровный В., В., Консесуальные и реальные договоры в гражданском праве, изд. 2-е, испр., издательство «Статут», М., 2004;
- Шершеневич Г.Ф., Курс Гражданского права, издательство «Автограф», Т., 2001;
- Эннексерус Л., Курс Германского гражданского права, книга первая, полутом 2, введение и общая часть, перевод с 13-го немецкого издания Новицкого И., Б. и Альтшулера В., А., издательство иностранной литературы, М., 1950;
- Яковлев В., Ф., Советское гражданское право, учебник, в 2-х томах, т. 1, под. Ред. Красавчикова О., А., 3-е изд., испр. и доп. издательство «Высшая школа», М., 1985.