

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
იურიდიული ფაკულტეტი



სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

ნინო ყიფიანი

საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერი და სახელმეკრულებო ფარგლები

ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი: თამარ ხუბაშვილი
დოქტორანტი/მოწვეული ლექტორი

თბილისი 2019

სარჩევი

შესავალი.....	1
1. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი	2
1.1. საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი ცნება და შინაარსი	2
1.2. საკუთრების უფლების კერძოსამართლებრივი ცნება და შინაარსი	4
1.3. საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათი.....	6
2. საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი საფუძვლები .	7
2.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვა, როგორც გამონაკლისი საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათიდან	7
2.2. საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები და მისი განსხვავება საკუთრების ჩამორთმევისაგან საქართველოს კონსტიტუციისა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით	9
2.2.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვა	9
2.2.2. საკუთრების უფლების ჩამორთმევა.....	10
2.2.3. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი საკუთრების უფლებაში ჩარევასთან დაკავშირებით	13
2.3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვა.....	15
3. საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამოქალაქოსამართლებრივი საფუძვლები	19
3.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე - უფლების ბოროტად გამოყენება	19
3.2. უფლების ბოროტად გამოყენება ფრანგული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით	21
3.3. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება და დაუშვებელი ხელყოფა	21
3.4. აუცილებელი გზა, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი სახე	24
3.4.1. აუცილებელი გზა ქართული კანონმდებლობის მიხედვით	24
3.4.2. აუცილებელი გზა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით.....	25
3.4.3. აუცილებელი გზა როგორც სანივთო უფლება და მისი რეგისტრაციის პრობლემური საკითხები.....	27
4. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საჯაროსამართლებრივი საფუძვლები	31
4.2. მოვალეთა რეესტრი, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი ..	32
5. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპროცესოსამართლებრივი საფუძვლები.....	34

5.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები - სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების გარანტია მოპასუხის საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე.	34
5.2. სარჩელის უზრუნველყოფის სახეები	36
5.3. სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების უზრუნველყოფა.....	41
6. საკუთრების უფლების შეზღუდვის სახელშეკრულებო ფარგლები.....	42
6.1. ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპი საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრილში.....	42
6.2. მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში	44
დასკვნა.....	45

შესავალი

საკუთრების უფლება ისეთი ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშეც შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მხოლოდ არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას.¹

„ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების, განსაკუთრებით კი საკუთრების უფლების იგნორირება, გამორიცხავს თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, მთლიანად საზოგადოებისა და მის ცალკეულ წევრთა ღირსეული ცხოვრების უზრუნველყოფას და პოლიტიკურ, ეკონომიკურ თუ სოციალურ სტაბილურობას. დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოს ეკონომიკური სიძლიერე სწორედ საკუთრების უფლების პატივისცემასა და დაცვას ეყრდნობა“.²

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, მიმაჩნია, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის, მისი ლეგიტიმურობისა და პროპორციულობის საკითხი ყოველთვის აქტუალური იყო, არის და იქნება მომავალშიც, რის გამოც, გადავწყვიტე ჩემს სამაგისტრო ნაშრომში განმეხილა სწორედ საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერი და სახელშეკრულებო ფარგლები, შეზღუდვის სახეები, პრაქტიკაში არსებული პრობლემური საკითხები და დამესახა მათი გადაჭრის შესაძლო გეგმები.

ნაშრომი შესრულებულია კვლევის შედეგებითი და ანალიტიკური მეთოდის გამოყენებით და შედგება 6 ძირითადი ნაწილისაგან. პირველ ნაწილში მოკლედ არის მიმოხილული საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, საკუთრების უფლების აბსოლუტური ბუნება. მეორე ნაწილში განხილულია საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლები, კერძოდ, საკუთრების შეზღუდვისა და ჩამორთმევის საფუძვლები და ფარგლები ქართული და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიხედვით, ასევე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უცხოელის საკუთრების უფლების შეზღუდვას. ნაშრომის მესამე ნაწილი ეთმობა საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამოქალაქოსამართლებრივ საფუძვლებს, განხილულია საკუთრების უფლების შეზღუდვის ფარგლები სამეზობლო სამართლის კუთხით, განხილულია უფლების ბოროტად გამოყენების თაობაზე საფრანგეთის სასამართლოს პრაქტიკა და აუცილებელი გზის სამართლებრივი ბუნება ქართული და გერმანული

¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები 2006-2007, ბათუმი, 2009, 195.

² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №2/1-370,382,390,402,404 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

კანონმდებლობის მიხედვით, ასევე, პრაქტიკაში არსებული პრობლემები და შემოთავაზებულია მათი გადაჭრის ჩემეული ხედევა.

მეოთხე ნაწილი ეთმობა საკუთრების უფლების შეზღუდვის საჯაროსამართლებრივ საფუძვლებს, რაც განხილულია მოვალეთა რეესტრის ინსტიტუტის, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი საფუძვლის მაგალითზე. განხილული და შეფასებული იქნება დღეის მდგომარეობით, პრაქტიკაში არსებული პრობლემები და შემოთავაზებული იქნება აღნიშნული პრობლემის გადაჭრის ჩემეული ხედევა.

მეხუთე ნაწილში იქნება განხილული საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპროცესოსამართლებრივი საფუძვლები, მეექვსე ნაწილში კი განხილული იქნება ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპი საკუთრების უფლების შეზღუდვის ქრილში და მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის საკითხები. ამასთან, ნაშრომის ყოველ ნაწილში განხილული და შეფასებული იქნება სასამართლო პრაქტიკა შესაბამის საკითხთან დაკავშირებით.

ნაშრომის დასკვნით ნაწილში შეჯამებული იქნება კვლევის შედეგები, ძირითადი სამართლებრივი პრობლემები და მათი გადაჭრის ოპტიმალური საშუალებები.

1. საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი

1.1. საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი ცნება და შინაარსი

საკუთრების უფლება, როგორც ადამიანის ძირითადი უფლება, აღიარებული, გარატირებული და განმტკიცებულია უმაღლესი კანონით - საქართველოს კონსტიტუციით. კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“. გამოთქმა - „საკუთრება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“ - გულისხმობს ლეგიტიმური საკუთრების დაცვას. არსებობს მოსაზრება, რომ კონსტიტუციაში გამოყენებული სიტყვა „აღიარებულია“ გულისხმობს საკუთრების ხელშეუხებლობის გარანტიას და არა მის დაცვას, ხოლო „უზრუნველყოფილია“ - გულისხმობს საკუთრების უფლების კერძო სამართლით მოწესრიგებას.³ მართალია, საქართველოს კონსტიტუცია აღიარებს და განამტკიცებს საკუთრების უფლებას, მაგრამ არ იძლევა უშუალოდ საკუთრების სამართლებრივ დეფინიციას.

რატომ ხდება საკუთრების უფლების აღიარება კონსტიტუციურ დონეზე? „საკუთრების გადანაწილების საკითხები არ შეიძლება მუდმივად იყოს დაუსრულებელი

³ ზოიძე თ, საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, კერძო სამართლის მიმოხილვა №1, თბილისი, 2015, 9.

გადასინჯვის საგანი, რადგან ეს სცდება გონივრულობის ფარგლებს. ამიტომაც კონსტიტუციაში საკუთრების უფლების ფიქსირდებით საკუთრების უფლების რეჟიმი მისი ხშირი ცვალებადობისგან უკეთ არის დაცული.“⁴

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებულია საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნულ მუხლში მემკვიდრეობის უფლებაზეცაა საუბარი, იგი რეალურად აღიარებულია, როგორც საკუთრების უფლების გარანტი.⁵ მემკვიდრეობის უფლების გარანტია ავსებს საკუთრების გარანტიას როგორც ასეთს და ამ უკანასკნელთან ერთად ქმნის კონსტიტუციით გათვალისწინებული კერძო საკუთრებითი წესრიგის საფუძველს. საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება ერთად ქმნიან იმ საზოგადოებრივი წყობილების არსებით, ძირითად ელემენტებს, რომლებიც ადამიანის კერძო ავტონომიის პრინციპს ემყარება.⁶

საკუთრების უფლების საკონსტიტუციოსამართლებრივი გაგება გულისხმობს ურთიერთობას მესაკუთრესა და სახელმწიფოს შორის, მაშინ, როდესაც კერძოსამართლებრივი გაგება მოიაზრებს ურთიერთობას მესაკუთრესა და სხვა კერძო პირებს შორის.⁷

საკუთრების უფლება, პირველ რიგში, ნიშნავს სუბიექტურ-საჯარო დაცვის უფლებას სახელმწიფოს მხრიდან ჩარევების წინააღმდეგ. საკუთრების გარანტია ამ კუთხით იცავს საკუთრებას თავისი კონკრეტული გამოხატულებით, ცალკეული სუბიექტის ხელში, ამ უკანასკნელის თავისუფლების უზრუნველსაყოფად და იძლევა იმის უფლებას, რომ სუბიექტმა დაიცვას თავი ნებისმიერი გაუმართლებელი ჩარევისაგან.⁸

მაშინ, როდესაც სამოქალაქო სამართალში საკუთრების ცნებისთვის საყრდენი წერტილი მესაკუთრის ნებაა და ნებისმიერი კერძოსამართლებრივი თუ საჯაროსამართლებრივი ბოჭვა გარედან თავსმოხვეული ჩანს, საკუთრების კონსტიტუციურსამართლებრივი გაგებისთვის მახასიათებელია სოციალური დატვირთვა და კანონმდებლის უფლებამოსილება მისი შინაარსის განსაზღვრისა.⁹

⁴ ზარანდია თ, სანივთო სამართლის საფუძვლები, თბილისი, 2016, 207-208.

⁵ იქვე, 213-214.

⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1-512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

⁷ *ჰეჟელაშვილი ზ.*, სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), თბილისი, 2014, 106.

⁸ *Wendt, Rudolf* in: *Sachs, Michael* (Hrsg.), *Grundgesetz Kommentar*, 4. Auflage, Munchen, 2007, S.587, Rnr. 9 - მითითებულია: *ლოლაძე ბ.*, საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 100.

⁹ *Bryde, Brun-Otto* in: *Munch, Ingo von/Kunig, Philip* (Hrsg.) : *Grundgesetz Kommentar*, Band 1, 5. Auflage, Munchen, 2000, S.891-892, Rnr. 11 - მითითებულია: *ლოლაძე ბ.*, საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა

გერმანულ დოქტრინაში მიღებული აზრით, საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გაგების საფუძველს, მისი ცივილისტური ცნება წარმოადგენს.¹⁰

1.2. საკუთრების უფლების კერძოსამართლებრივი ცნება და შინაარსი

საკუთრება სამოქალაქო სამართლებრივი გაგებით გულისხმობს, რომ იგი არის ქონებაზე „სრული ბატონობის“ გამომხატველი აბსოლუტური უფლება. მესაკუთრე უფლებამოსილია მოექცეს ქონებას მისივე შეხედულებისამებრ, ამასთან, იგი ამ ქონების ზედს განაგებს მასზე მესამე პირების ზემოქმედების გამორიცხვის თვალსაზრისითაც.¹¹

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უარყოფს საკუთრების ფორმებად დაყოფას, როგორც ეს საბჭოთა სამართლით იყო აღიარებული. მაგალითად, საბჭოთა სამართალი აღიარებდა სახელმწიფო, საკოლმეურნეო-კოოპერაციული, პროფკავშირული საკუთრების ფორმებს. დღესდღეისობით სახელმწიფოს საკუთრებაზე საუბრისას იგულისხმება არა სახელმწიფოს რაიმე განსაკუთრებული უფლება, არამედ მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ქონების მესაკუთრე სახელმწიფოა.¹² საკუთრების ფორმებზე უარის თქმით საფუძველი ჩაეყარა არადისკრიმინაციულ საკუთრებას და აღიარებულ იქნა საკუთრების ცნების ერთიანობა.¹³ ასეთი დამოკიდებულება განამტკიცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმაც, რომელმაც სამოქალაქო ურთიერთობებში მონაწილე სუბიექტების თანასწორობა აღიარა, კერძოდ, სახელმწიფო კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში აღარ წარმოადგენს განსაკუთრებული სტატუსის მქონე სუბიექტს, ვინაიდან, სსკ-ის 24-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, იგი სამოქალაქოსამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობს როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი.¹⁴

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, რომლის სახელწოდებაცაა: „ცნება. საკუთრების უფლების შინაარსი“, რეალურად საკუთრების ცნებას არ იძლევა, იგი მხოლოდ მისი შინაარსის აღწერით შემოიფარგლება.¹⁵ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე

დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, ვ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 102.

¹⁰ Leisner, Walter, Eigentum: Schriften zu Eigentumsgrundrecht und Wirtschaftsverfassung, 1970-1976. Hrsg. Von Josef Isensee – Berlin: Dunker und Gumboldt, 1996 (Schriften zum öffentlichen Recht, Bd. 712), S.85 - მითითებულია: ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 95.

¹¹ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 220.

¹² ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, 2003, 20-21.

¹³ ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბილისი, 2015, 107.

¹⁴ ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბილისი, 2015, 108.

¹⁵ ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, კერძო სამართლის მიმოხილვა №1, თბილისი, 2015, 14.

მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

დამკვიდრებული შეხედულების თანახმად, საკუთრება არის „ნივთზე ბატონობის სამართლებრივად აღიარებული უფლება“, ესაა არა ფაქტობრივი ბატონობა ნივთზე, არამედ უფლება, თუმცა, აღიარებული ცნებისა, სამოქალაქო სამართლის მეცნიერებაში არსებობს საკუთრების სხვადასხვა დეფინიციები: „ნივთის ზოგადი უშუალო ბატონობა“, „ნივთზე უზოგადესი ბატონობა“, „უზოგადესი სარგებლობის უფლება“, ან მლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლება ერთად.¹⁶ მსგავსი სიტუაციაა გერმანიაშიც, სადაც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 903-ე პარაგრაფი მიუთითებს მესაკუთრის უფლებამოსილებებზე, რომელშიც საკუთრების უფლების შინაარსის და არა საკუთრების ცნების ამოკითხვა შეიძლება. კერძოდ, 903-ე პარაგრაფის თანახმად, ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია, თუ ამას არ ეწინააღმდეგება კანონი ან მესამე პირის უფლებები, საკუთარი შეხედულებით ისარგებლოს ნივთით და გამორიცხოს სხვა პირები ნებისმიერი ზემოქმედებისაგან.

რომის სამართალი არ განამტკიცებდა საკუთრების ცნების დეფინიციას. *dominium* ან *proprietas* აღნიშნავდა მხოლოდ ნივთზე ბატონობის უფლებას. ცნების დეფინიციის მცდელობა შუა საუკუნეებიდან დაიწყო და იმ დროიდან მიუთითებდნენ საკუთრების პოზიტიურ და ნეგატიურ მხარეებზე.¹⁷ 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება იძლევა საკუთრების უფლების ცნების პოზიტიურ შინაარსს (თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით), მეორე წინადადება კი (არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა) - მესაკუთრის ნეგატიურ უფლებამოსილებებს განსაზღვრავს. ამდენად, საკუთრების უფლების შინაარსი განისაზღვრება პოზიტიური და ნეგატიური უფლებამოსილებებით.¹⁸

მესაკუთრის უფლებამოსილების მოქმედების პოზიტიური მხარე გულისხმობს მესაკუთრის უფლებას, მოექცეს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას ისე, როგორც მას სურს და იმოქმედოს საკუთარი შეხედულებისამებრ, თუმცა, მესაკუთრის მოქმედების

¹⁶ ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, კერძო სამართლის მიმოხილვა №1, თბილისი, 2015, 15.

¹⁷ სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 75.

¹⁸ სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 75.

თავისუფლება იზღუდება იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც ეს აუცილებელია სხვა მესაკუთრეთა ქონებაზე ზემოქმედებისაგან თავის შეკავების თვალსაზრისით.¹⁹

1.3. საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათი

საკუთრებას ყველა სხვა სამართლებრივ კატეგორიებს შორის ცენტრალური ადგილი უჭირავს, ანუ მას სხვა იურიდიული ფენომენებისაგან განასხვავებს მისი აბსოლუტურობა, სისრულე და ექსკლუზიურობა.²⁰ საკუთრებაზე საუბრისას მისი, როგორც სანივთო უფლების აბსოლუტურობა არ ნიშნავს მის შეუზღუდავობას, თუმცა, ეს ტერმინი იმავდროულად ამ უფლებამოსილებათა ერთგვარი თავისუფლების მაუწყებელიცაა.²¹ „უფლების აბსოლუტურობა ნიშნავს იმას, რომ აბსოლუტური უფლების მატარებლის წინაშე ყველა პირი გამოიყურება როგორც ვალდებული პირი, მაშინ როდესაც შეფარდებითი (რელატიური) უფლების მატარებელს უპირისპირდება განსაზღვრული პირი, როგორც კონკრეტულ უფლება-ვალდებულებათა სუბიექტი. საკუთრების უფლების აბსოლუტურობა რელატიურ უფლებებთან მიმართებით უფლების აბსოლუტური დაცვის შინაარსს გამოხატავს.“²²

„საკუთრება არ არის აბსოლუტური და შეუზღუდავი უფლება. საკუთრებას დიდი სოციალური დატვირთვა აქვს. მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისგან, არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისთვის გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. ამ ფონზე კანონმდებელი უფლებამოსილია, კონსტიტუციურსამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს.“²³

¹⁹ კაკოიშვილი დ., საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012, 41.

²⁰ ზარანდია თ., საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი. შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, ჰუმანიტარულ და სოციალურ-პოლიტიკურ მეცნიერებათა სერია, ტ. V, თბილისი, 2008, 753.

²¹ ზარანდია თ., ჯუღელი თ., საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, სამართლის პრობლემები, რომან შენგელია 70 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2012, 299-300.

²² ზარანდია თ., სანივთო სამართლის საფუძვლები, თბილისი, 2016, 277.

²³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები 2006-2007, ბათუმი, 2009, 169.

2. საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი საფუძვლები

2.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვა, როგორც გამონაკლისი საკუთრების უფლების აბსოლუტური ხასიათიდან

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებული და აღიარებულია საკუთრების უფლება და განსაზღვრულია მისი აბსოლუტურობა, თუმცა, არ არსებობს შეუზღუდავი საკუთრება, ²⁴ კონსტიტუციის აღნიშნული მუხლივე ითვალისწინებს საკუთრების უფლების შეზღუდვისა და ჩამორთმევის შესაძლებლობებს და აღნიშნული წარმოადგენს გამონაკლისს საერთო წესიდან.

ძირითადი უფლებების შეზღუდვა დასაშვებია საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე და თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებით.²⁵

კონსტიტუციის დღეს მოქმედი რედაქციით, მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია იყო ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით; მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან; მე-4 პუნქტის თანახმად კი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით, რომელიც მიიღება პარლამენტის სრული შემადგენლობის არანაკლებ ორი მესამედის უმრავლესობით.

ამრიგად, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით დადგენილია საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამი შემთხვევა.

კონსტიტუციის 2018 წლის 23 მარტამდე მოქმედი რედაქციით, საკუთრების უფლებას შეეხებოდა 21-ე მუხლი, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმადაც, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და

²⁴ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 103.

²⁵ იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლაშვილი კ., ხუბუა გ., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, 2005, 18.

დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. აღნიშნული ცვლილების შედეგად, მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა დაშვებულ იქნა არა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში, არამედ, საჯარო ინტერესებისათვის. კონსტიტუციის მანამდე არსებული რედაქციით, 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საკუთრების შეზღუდვა და მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული საკუთრების ჩამორთმევა - ორივე დასაშვები იყო აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობის შემთხვევაში, თუმცა, საჭირო იყო მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების ცნების განსხვავების განსაზღვრა მე-3 პუნქტში მითითებული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების ცნებისაგან. მე-2 პუნქტში კანონმდებელი უფრო თავისუფალი იყო, ვიდრე საკუთრების უფლების ჩამორთმევის დროს და ფართო უფლებამოსილება გააჩნდა. მე-3 პუნქტით განსაზღვრული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების ცნება კი უფრო ვიწრო და კონკრეტული იყო, ვიდრე მე-2 პუნქტით განსაზღვრული, ვინაიდან, ბევრად ნაკლებ შემთხვევას მოიცავდა.²⁶ შესაბამისად, მისასაღებელია კონსტიტუციაში აღნიშნული ცვლილების შეტანა, ვინაიდან, სახეზე აღარ გვაქვს ერთი და იმავე ცნების განსხვავებულად განსაზღვრის საჭიროება. რაც შეეხება, მე-2 პუნქტში შეტანილ ცვლილებას, რომლის შედეგადაც ამოღებულ იქნა „იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი“, ვფიქრობ, აღნიშნული ცვლილებით რაიმე სახის მნიშვნელოვანი ცვლილება ვერ იქნება განხორციელებული და აღნიშნული ნორმა შინაარსობრივად მაინც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვით არ უნდა დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. აღნიშნულის მტკიცების საშუალებას იძლევა ის გარემოება, რომ კონსტიტუციის წინა რედაქციაში მითითებული ზემოხსენებული წინადადება - „იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი“, 2010 წლის კონსტიტუციური რეფორმის შედეგი იყო, თუმცა, იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვისას საკუთრების უფლების არსი უნდა შენარჩუნებულიყო, საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტება ჯერ კიდევ 2001 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებაში²⁷ გააკეთა, რომელშიც აღნიშნა, რომ საკუთრების კანონისმიერი თუ სახელმეკრულებო ბოჭვის ნებისმიერ შემთხვევაში, საკუთრების არსი უნდა შენარჩუნდეს და მისი შინაგანი შინაარსი არ უნდა დაზიანდეს.²⁸

²⁶ *კაკოიშვილი დ.*, საკუთრება, საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012, 44.

²⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის №1/1/103,117,137,147-48,152-53 გადაწყვეტილება საქმეზე „ვალიდა დარბაიძე და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

²⁸ *კობახიძე ც.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი №2(54)'17, 155.

რაც შეეხება, საკუთრების უფლების შეზღუდვის მესამე შემთხვევას, იგი პირველად გაითვალისწინა საქართველოს კონსტიტუციამ მე-19 მუხლის მე-4 ნაწილში. ქვემოთ განვიხილავ თითოეულ შემთხვევას.

2.2. საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები და მისი განსხვავება საკუთრების ჩამორთმევისაგან საქართველოს კონსტიტუციისა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით

2.2.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია, მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. ყველა მესაკუთრე ვალდებულია ითმინოს მის საკუთრებაში სახელმწიფოს ამგვარი ჩარევა, ეს მისი საკუთრების კონსტიტუციური უფლების თანმდევი კონსტიტუციური ვალდებულებაა.²⁹ საკუთრების უფლების შეზღუდვა, რომელსაც ითვალისწინებს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 ნაწილი, კანონმდებელს აძლევს საკუთრების შინაარსის განსაზღვრის უფლებამოსილებას. შეზღუდვა არის საკანონმდებლო ჩარჩოების დადგენა სახელმწიფოს მიერ. როგორც კანონმდებლობა, ისე საკონსტიტუციო სასამართლო თავისი პრაქტიკით ადგენს იმ სტანდარტებს და ფორმალურ (უნდა არსებობდეს კანონი, რომელიც ითვალისწინებს შეზღუდვას და, ასევე, განსაზღვრავს შეზღუდვის წესს) თუ მატერიალურ მოთხოვნებს (საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევა იყო თუ არა გამოწვეული აუცილებელი საჭიროებით/საჯარო ინტერესით და არსებობდა თუ არა აღნიშნული შეზღუდვის ლეგიტიმური მიზანი), რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს საკუთრების უფლებაში ჩარევა, რომ ის კონსტიტუციურსამართლებრივად იყოს გამართლებული.³⁰ გარდა ამისა, საკუთრების უფლების შეზღუდვისას აუცილებელია თანაზომიერების პრინციპის დაცვა. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, თანაზომიერების პრინციპი უზრუნველყოფს თავისუფლებისა და მისი შეზღუდვის ერთგვარ გაწონასწორებულ, თანაზომიერ დამოკიდებულებას და კრძალავს ადამიანის უფლებების იმაზე მეტად

²⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

³⁰ *კობახიძე ც.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები საქართველოს კონსტიტუციისა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი №2(54)'17, 150-151.

შეზღუდვას, რაც აუცილებელია დემოკრატიულ საზოგადოებაში. მას კონსტიტუციური კონტროლისთვის აქვს არსებითი მნიშვნელობა.³¹

საკუთრების უფლების შეზღუდვა სახელმწიფოსთვის არ არის მიზანი, ესაა საზოგადოებისთვის სასარგებლო მიზნის მიღწევისთვის განსაზღვრული საშუალება. როდესაც საკუთრების უფლების შეზღუდვა მიზნად გადაიქცევა, ან მისაღწევი მიზანი არ ამართლებს მას, როგორც საშუალებას, საკუთრების უფლების შეზღუდვა სცდება კონსტიტუციურსამართლებრივ ფარგლებს.³² კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი არა მხოლოდ იცავს მესაკუთრეს სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლებაში გადამეტებული ჩარევისაგან, არამედ მასში გამოხატულია საკუთრების სოციალური დატვირთვაც.³³

2.2.2. საკუთრების უფლების ჩამორთმევა

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

ქონების ჩამორთმევის საკითხი რეგულირდება „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონითა და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციითსაქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლისა და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ექსპროპრიაცია არის საკუთრების ჩამორთმევა ჩამორთმეული ქონების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით.

საკუთრების ჩამორთმევის მიმართ საქართველოს კონსტიტუცია გაცილებით უფრო მკაცრია, ვიდრე შეზღუდვის მიმართ. თუკი შეზღუდვა დაშვებულია საჯარო

³¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2006 წლის 15 დეკემბრის №1/3/393,397 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – ვახტანგ მასურაშვილი და ონისე მებონია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

³² *ლოლაძე ბ.*, საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, ვ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 112.

³³ იქვე.

ინტერესებისთვის კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში, საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან/და ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით.

ტერმინი „გადაუდებელი აუცილებლობა“ უნდა განიმარტოს არა მხოლოდ გადაწყვეტილების სასწრაფოდ მიღების კუთხით, არამედ საკითხის სიმწვავის და მნიშვნელობის თვალსაზრისით.³⁴

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების უნივერსალური დეფინიცია არ არსებობს - ის აბსტრაქტული სამართლებრივი ტერმინია, რომელიც დროისა და ისტორიული ვითარების შესაბამისად იძენს კონკრეტულ შინაარსს და იცვლება სოციალური, ეკონომიკური თუ პოლიტიკური მოთხოვნილებების ადეკვატურად, შესაბამისად, არაა აუცილებელი ნორმაში კონკრეტულად იყოს მითითებული, თუ რა არის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება.³⁵

საკუთრების უფლების ჩამორთმევისას სახელმწიფო შეზღუდულია ყველა იმ კონსტიტუციური პრინციპით, რომლითაც შეზღუდულია საკუთრების შეზღუდვის დროს, თუმცა, კონსტიტუციურსამართლებრივი შემოწმების სიმკაცრის ხარისხი საკუთრების ჩამორთმევისას გაცილებით მაღალია.³⁶

მნიშვნელოვანია, რომ ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს საკუთრების უფლების კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვა და ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული საკუთრების ჩამორთმევა ანუ ექსპროპრიაცია. პირველი მათგანი მიიჩნევა საკუთრების ფარგლებისა და შინაარსის განსაზღვრის ნაწილად, ექსპროპრიაცია კი სახელმწიფოს ღონისძიებად, რომელიც გულისხმობს საკუთრების მთლიანად ჩამორთმევას.³⁷

³⁴ *ლოლაძე ბ.*, საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, ვ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 118.

³⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

³⁶ *ლოლაძე ბ.*, საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, ვ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 119.

³⁷ *კაკოიშვილი დ.*, საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012, 45.

საკონსტიტუციო სასამართლომ 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ ფორმალურად ერთი და იგივე შედეგი – ქონების ჩამორთმევა ყოველთვის არ წარმოადგენს ჩამორთმევას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 (დღეის მდგომარეობით მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის) პუნქტის მნიშვნელობით. ამ დროს გასათვალისწინებელია უფლებაში ჩარევის მიზანი, შინაარსი, ფორმა. ზოგჯერ, საკუთრების ჩამორთმევა უფლების შეზღუდვის შედეგი შეიძლება იყოს. არასწორი იქნება ასეთი შემთხვევების ცალსახად არაკონსტიტუციურად მიჩნევა 21-ე მუხლის მე-3 (დღეის მდგომარეობით მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტთან) პუნქტთან მიმართებით მხოლოდ იმის გამო, რომ ჩამორთმევა ხდება კომპენსაციის გარეშე.

საკუთრების ჩამორთმევის ინსტიტუტს მკვეთრად გამოხატული ფორმალური ნიშნები ახასიათებს. ამ ცნებაში ვერ თავსდება ნებისმიერი შემთხვევა, რაც პირის მიერ, მისი ნების საწინააღმდეგოდ საკუთრების დაკარგვას გულისხმობს. საკუთრების ჩამორთმევაში იგულისხმება ექსპროპრიაცია, რომლის პირობები და წესი დადგენილია საქართველოს კანონით „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“.

გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოებას, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევები, რომელთა არსებობისას გამართლებულია საკუთრების ჩამორთმევა, კონკრეტულად და ამომწურავად არის განსაზღვრული ზემოდასახელებულ კანონებში. არც ერთი სხვა შემთხვევა არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ისეთ აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებად, როდესაც დასაშვებია საკუთრების ჩამორთმევა.³⁸

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოც განასხვავებს ერთამენთისაგან ფორმალურ ექსპროპრიაციას, როგორც ექსპროპრიაციის ოფიციალური აქტის შედეგს და ფაქტობრივ ექსპროპრიაციას (de facto ექსპროპრიაცია), როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის შედეგს.³⁹

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილებაში მიუთითებს, რომ საკუთრების ჩამორთმევის დროს გამორიცხულია ქონების უკან მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან მესაკუთრე კარგავს არა მარტო კონკრეტულ ქონებას, არამედ უფლებასაც ამ ქონებაზე, თუმცა, საკუთრების

³⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

³⁹ *კაკოიშვილი დ.*, საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012, 45.

შეზღუდვისას მესაკუთრე ყოველთვის არ კარგავს უფლებას კონკრეტულ საკუთრებაზე, მას შესაძლოა ჰქონდეს ქონების ან სათანადო ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

ექსპროპრიაციისას აუცილებელი პირობაა შესაბამისი კომპენსაციის გაცემა, რაც ასე ცალსახად არაა სახეზე შეზღუდვისას, თუმცა, ასეთი შესაძლებლობა არ გამოირიცხება გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც, მართალია, საზოგადოებრივი საჭიროების გამო მესაკუთრის შეზღუდვა გამართლებულია, მაგრამ ეს შეზღუდვა ზომაზე მეტად იწვევს პირის საკუთრების უფლებაში ჩარევას.⁴⁰

საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 529-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა (ჩუქების გაუქმება დასაჩუქრებულის უმადურობის გამო) არ წარმოადგენს საკუთრების ჩამორთმევას, ვინაიდან არ შეიძლება საკუთრების ჩამორთმევად განხილულ იქნეს ისეთი შემთხვევა, როდესაც ქონების უკან დაბრუნებას სახელმეკრულებო ურთიერთობები განაპირობებს და როდესაც სახელმწიფო არ მონაწილეობს ურთიერთობაში.⁴¹

საკუთრების ჩამორთმევასა და შეზღუდვას შორის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან განსხვავებას წარმოადგენს აგრეთვე ის, რომ ჩამორთმევა არის ერთჯერადი, ინდივიდუალური და მიზანმიმართული მოქმედება სახელმწიფოს მხრიდან კონკრეტული პირის საკუთრების ჩამოსართმევად, შეზღუდვა კი გულისხმობს სახელმწიფოს მიერ დადგენილი საკუთრების უფლებით სარგებლობის ზოგად ფარგლებს, მესაკუთრეთა გარკვეულ ვალდებულებებს და საკუთრების ისეთი პირობით შეზღუდვას, რომელიც გარკვეულ პირობებში კონკრეტული საზოგადოებრივი საჭიროების მიღწევას ისახავს მიზნად.⁴²

2.2.3. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი საკუთრების უფლებაში ჩარევასთან დაკავშირებით

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით გათვალისწინებული ქონების პატივისცემის უფლება არ უკრძალავს სახელმწიფოს, ჩამოართვას პირს მისი კუთვნილი საკუთრება იმ შემთხვევებში, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვენ და იმ პირობებით, რომლებიც გათვალისწინებულია კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით. იმისათვის, რომ კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიზნებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვა მართლზომიერად იქნეს

⁴⁰ კაკოიშვილი დ., საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012, 46.

⁴¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2003 წლის 1 აპრილის №1/2/155 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე აკაკი საღირაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

⁴² ანთიძე თ., საკუთრების უფლების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების დროს, თანამედროვე სამართლის ჟურნალი №1, თბილისი, 2017, 65.

მიჩნეული, საჭიროა საკუთრების უფლების ნებისმიერი ხელყოფა საჯარო ან საერთო ინტერესით განპირობებულ კანონიერ მიზანს ემსახურებოდეს. ამასთან, შეზღუდვა უნდა იყოს გამონაკლისი და იმდენად ზომიერი, რომ არ მოხდეს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში გაუმართლებელი ჩარევა.⁴³

იმისათვის, რომ დადგინდეს საკუთრების უფლების დარღვევის ფაქტი, ადამიანის უფლებათა ევროპულ სასამართლოს განსაზღვრული და შემუშავებული აქვს სამი საფეხური: 1) არის თუ არა სახეზე კონვენციით დაცული საკუთრების უფლება; 2) არის თუ არა ეს უფლება შეზღუდული და 3) არის თუ არა ეს შეზღუდვა დასაბუთებული, თავის მხრივ კი, მეორე საფეხურში გამოიყოფა სამი წესი: 1) ქონების მშვიდობიანად სარგებლობის პრინციპი; 2) ქონების ჩამორთმევა და 3) ქონებით სარგებლობის კონტროლი. ⁴⁴ აღნიშნულის წესების ანალიზი ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ პირველად გააკეთა საქმეში „სპორონგი და ლორონტი შვედეთის წინააღმდეგ“, რომელიც პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თაობაზე ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებაა. შვედეთის მთავრობამ გამოიყენა ექსპროპრიაციის ნებართვა და მშენებლობის აკრძალვა, სასამართლომ კი განმარტა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეების უფლება მათ ქონებაზე ხელშეუხებელი დარჩა, პრაქტიკაში საკუთრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობა მნიშვნელოვნად შეიზღუდა. ექსპროპრიაციის ნებართვის წყალობით საკუთრების უფლება „არამყარი და ადვილად გასაუქმებელი“ გახდა. ⁴⁵ ამავე საქმეზე სასამართლომ განაცხადა, რომ „ფორმალური ექსპროპრიაციის პირობებში, რაც გამოიხატება მფლობელობის გადაცემით, სასამართლო თვლის, რომ მან უნდა გაითვალისწინოს საქმის მეორეხარისხოვანი გარემოებები და გამოიკვლიოს გასაჩივრებული მდომარეობის რეალური პირობები..., ვინაიდან კონვენცია გამიზნულია მასში ასახული უფლებების „პრაქტიკული და ეფექტიანი“ გარანტირებისათვის..., უნდა დადგინდეს, წარმოადგენდა თუ არა შექმნილი მდგომარეობა ფაქტობრივ ექსპროპრიაციას, რაც ნავარაუდევია განმცხადებლების მიერ.“⁴⁶

რაც შეეხება კომპენსაციის საკითხს, კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით პირდაპირი ფორმით არაა მითითებული ქონების ჩამორთმევის ან სხვაგვარი

⁴³ *კუბლაშვილი პ.*, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი VS ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება, მართლმსაჯულება და კანონი №4(56)'17, 137-138.

⁴⁴ *მჭედლიშვილი გ.*, საკუთრების უფლება და მისი შეზღუდვის ფარგლები საქართველოს კანონმდებლობასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი №4(23)'09, 107-108.

⁴⁵ იქვე, 109

⁴⁶ *პაპუაშვილი ს.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის და ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2009,182.

ხელყოფის შემთხვევაში კომპენსაციის გადახდის საკითხი, თუმცა, კომპენსაციის არსებობა ზოგადი პრინციპის სახით თავისთანავდ იგულისხმება და აღნიშნულს სასამართლოც ეთანხმება.⁴⁷ საქართველოში კონსტიტუციის ფორმულირებიდან გამომდინარე, კომპენსაციის ვალდებულება ვრცელდება მხოლოდ ჩამორთმევაზე და არა შეზღუდვაზე, ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად კი, კომპენსაციის ვალდებულება შესაძლოა არსებობდეს არა მხოლოდ ჩამორთმევისას, არამედ უფლების სხვაგვარად შეზღუდვის შემთხვევებშიც, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა იყოს შეზღუდვის ხასიათი, ხანგრძლივობა და ის ქონებრივი შედეგები, რომლებიც შეზღუდვის შედეგად დაუდგება მესაკუთრეს.⁴⁸

2.3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისათვის საკუთრების უფლების შეზღუდვა

2018 წლის 23 მარტის კონსტიტუციური კანონის შედეგად, საქართველოს კონსტიტუციაში, მე-19 მუხლს, რომლითაც აღიარებულია საკუთრების უფლება, დაემატე მე-4 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით, რომელიც მიიღება პარლამენტის სრული შემადგენლობის არანაკლებ ორი მესამედის უმრავლესობით.

აღნიშნული ნორმით განისაზღვრა საკუთრების უფლების შეზღუდვის მესამე კონსტიტუციურსამართლებრივი შეზღუდვის სახე, რომელიც მანამდე მხოლოდ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონით იყო დაშვებული.

მანამდე არსებული სასამართლო პრაქტიკით,⁴⁹ საკონსტიტუციო სასამართლო კონსტიტუციის საწინააღმდეგოდ მიიჩნევდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უცხოელის საკუთრების უფლების შეზღუდვას, ვინაიდან მაშინ მოქმედი კონსტიტუციის მიხედვით, კონსტიტუციური ნორმა არ განსაზღვრავდა

⁴⁷ *კაპუაშვილი ს.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის და ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2009,184.

⁴⁸ იქვე, 186.

⁴⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1-512 გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანის მოქალაქე ჰეივე ქრონქესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება №3/10/1267,1268 საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

უფლების სუბიექტთა ექსკლუზიურ წრეს, მათ შორის მოქალაქეობის ნიშნით, რის გამოც, საკუთრების უფლება მოქალაქეობის ნიშნით არ იყო შეზღუდული.

სასამართლომ დაადგინა, რომ არ არსებობდა ლოგიკური კავშირი უცხოელისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აკრძალვასა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესების საჯარო ინტერესს შორის, რაც ამ თვალსაზრისით, სადავო ნორმას მიზნის მიღწევის გამოუსადეგარ საშუალებად აქცევდა, ასევე, არ იკვეთებოდა უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრედ გახდომის შემთხვევაში, მისგან მომავალი ის საფრთხეები, რომლებიც სადავო ნორმასა და სახელმწიფოს ეკონომიკური ან ეკოლოგიური უსაფრთხოების დაცვას შორის ლოგიკურ კავშირს წარმოაჩენდა, რის გამოც, საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შეზღუდვა უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების თაობაზე და ძალადაკარგულად ცნო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის 3³ პუნქტის ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც ითვალისწინებდა უცხოელის მიმართ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედების „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერებას.

დღეს მოქმედი კონსტიტუციის რედაქციით, საკონსტიტუციო სასამართლოს განხილვის საგანი ვეღარ გახდება უცხოელისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების შეზღუდვის საკითხი, ვინაიდან, საკონსტიტუციო სასამართლო განიხილავს ნორმის შესაბამისობას კონსტიტუციასთან, ამ შემთხვევაში კი შეზღუდვა თავად კონსტიტუციითაა გათვალისწინებული და კონსტიტუციის ნორმის კონსტიტუციურობის საკითხის განხილვა, ვფიქრობ, სცდება საკონსტიტუციო სასამართლოს განხილვის ფარგლებს.

დღეს მოქმედი რეგულაციებით, კერძოდ, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით დაშვებულ იქნა საგამონაკლისო შემთხვევა, როდესაც უცხოელს აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლება და ესაა ის შემთხვევა, როდესაც, უცხოელმა ეს მიწა მემკვიდრეობით მიიღო,⁵⁰ ასევე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს საქართველოში რეგისტრირებული იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ

⁵⁰ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი.

რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, – საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით⁵¹. თუმცა, აღნიშნულ უფლებასთან ერთად კანონმდებელმა გაითვალისწინა შეზღუდვაც, კერძოდ, აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოში რეგისტრირებულმა იმ კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან რომლის დომინანტი პარტნიორი ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ვერ დგინდება, საინვესტიციო გეგმით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებიდან 1 წლის ვადაში უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება.

ამ შემთხვევაში ვფიქრობ, მნიშვნელოვანია განხილულ იქნეს და შეფასდეს თუ რა გახდა საკონსტიტუციო ცვლილების საფუძველი, მიზანი და ქართული რეგულაცია შედარებულ იქნეს სხვა ქვეყნების საკანონმდებლო რეგულაციასთან.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის პროექტზე განმარტებითი ბარათის თანახმად, ცვლილების მიზეზად მითითებულია ის გარემოება, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს მცირემიწიანი აგრარული ქვეყნებისათვის. ზოგადად, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე ასეთი მიწის გასხვისების აკრძალვის მთავარი დანიშნულება სახელმწიფოს საჯარო ინტერესის დაცვა და უფრო მდიდარი ქვეყნების მოქალაქეთა მიერ იაფი მიწის მასობრივი შესყიდვის თავიდან აცილებაა, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ქვეყნის უსაფრთხოებაზე, გარემოს დაცვასა და სახელმწიფოს ეკონომიკურ სტაბილურობაზე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელთა საკუთრების უფლების შეზღუდვის მიზანია მიწის, როგორც ამოწურვადი რესურსის, რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობის უზრუნველყოფა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება.⁵²

საერთაშორისო პრაქტიკა მოწმობს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლება სხვადასხვაგვარად არის რეგულირებული და ამ სფეროში მიდგომები განსხვავებულია.

⁵¹ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი.

⁵² განმარტებითი ბარათი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის პროექტზე: <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/150601?>> (10.07.2019)

ესტონეთში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად დადგენილია ესტონეთში ცხოვრების და აგრარულ სექტორში საქმიანობის ხანგრძლივობის ცენზი. გარდა ამისა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად საჭიროა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თანხმობა. ასევე, კანონმდებლობით განსაზღვრულია მთელი რიგი სასაზღვრო და სტრატეგიული ტერიტორიები, რომლის ფარგლებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქისათვის მიყიდვაც აკრძალულია.⁵³

პოლონეთის კანონმდებლობით უცხო ქვეყნის მოქალაქის, აგრეთვე უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებული ან უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ კონტროლირებული სამეწარმეო საზოგადოებების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად სავალდებულოა საინვესტიციო გეგმის და მის განსახორციელებლად საჭირო ქონების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენა. ასეთი მიწის შეძენა საჭიროებს შინაგან საქმეთა მინისტრის თანხმობას. ამასთან, კანონით განსაზღვრულია ის მაქსიმალური ფართობი, რომლის შეძენაც დასაშვებია უცხოელის მიერ.⁵⁴

დიდ ბრიტანეთში უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს აქვთ ინგლისის მოქალაქეთა იდენტური უფლებები, თუმცა განსხვავებულია მათ მიმართ არსებული საგადასახადო სისტემა, საბერძნეთში უცხოელებისათვის, რომლებიც არ არიან ევროპის კავშირის წევრი ქვეყნების მოქალაქეები, დაწესებულია შეზღუდვები საზღვრისპირა მიწებთან მიმართებაში. მიწის შესაძენად საჭიროა სპეციალური ნებართვის მიღება თავდაცვის სამინისტროსგან, სლოვაკეთში უცხოელებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება აქვთ მხოლოდ მაშინ, თუ მყიდველი ხანგრძლივად ცხოვრობს მოცემულ ქვეყანაში, შესყიდვამდე გააჩნია, სულ მცირე, სამწლიანი საქმიანობის გამოცდილება სასოფლო-სამეურნეო სფეროში და სხვა. ავსტრიაში - ტიროლის მიწაზე სპეციალური კომისიის თანხმობა ესაჭიროება არა მხოლოდ უცხოელის მიერ მიწის ნაკვეთის შეძენას, არამედ ასევე მისი იჯარით აღებას, ხორვატიასა და მაკედონიაში კი აბსულუტური აკრძალვაა დაწესებული უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების შეძენაზე.⁵⁵

გასაზიარებელია გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს მიდგომა: ის ფაქტი, რომ მიწა შეუცვლელია და არ ექვემდებარება გამრავლებას, კრძალავს, რომ იგი სრულიად იქნას მინდობილი თავისუფალი ძალების გაუთვალისწინებელ თამაშებს და ცალკეულ

⁵³ Restrictions on Acquisition of Immovables Act. : <<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/514112013013/consolide>> (10.07.2019)

⁵⁴ ACT of 24 March 1920 on the Acquisition of Real Estate by Foreigners : <<file:///C:/Users/USER%201/Desktop/Act%20on%20Acquis%20of%20ImmovProp%20by%20ForPers.pdf>> (10.07.2019)

⁵⁵ განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინებაზე №3/10/1267,1268 საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

პირთა შეხედულებებს. სამართლიანი სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მიწასთან მიმართებით მოითხოვს საზოგადოებრივი ინტერესების მეტად გათვალისწინებას და თავისი სოციალური მნიშვნელობით იგი არ შეიძლება გაუთანაბრდეს სხვა ქონებრივ სიკეთეებს.⁵⁶

ამრიგად, მიმაჩნია, რომ ზემოხსენებული შეზღუდვა, რომლითაც უცხოელებს წაერთვათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის უფლება, შესაძლებელია გამართლებულად იქნეს მიჩნეული.

3. საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამოქალაქო სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის საფუძველზე - უფლების ბოროტად გამოყენება

„საკუთრება ქონებაზე „სრული ბატონობის“ გამომხატველი აბსოლუტური უფლებაა“.⁵⁷ საკუთრების უფლების, როგორც სანივთო უფლების აბსოლუტურობა, სრულიად არ ნიშნავს მის შეუზღუდაობას.⁵⁸ მიუხედავად მისი აბსოლუტური ხასიათისა, საკუთრების უფლება ყოველთვის შეზღუდულია, რის გარდაუვალობაზეც სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი მიუთითებს,⁵⁹ რომლის თანახმადაც, „მესაკუთრის უფლებებით ასევე არ უნდა ილახებოდეს მეზობლების ან მესამე პირთა უფლებები“.⁶⁰ აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება თავის თავში ამ უფლების შეზღუდვასაც მოიცავს. ამასთანავე, უნდა აღინიშნოს, რომ „შეზღუდვა უნდა იყოს გამონაკლისი, ხოლო თავისუფლება - გაბატონებული წესი.“⁶¹

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო

⁵⁶ *იურგენ შვაბე*, გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, თბილისი, 2011, 250-253, მითითებულია: *კომახიძე ც.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი №2(54)'17, 155.

⁵⁷ *Puchta, Pandekten*, 1877, §141, 210f.; §144, 216f. - მითითებულია: *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 220.

⁵⁸ *ჯარანდია თ.*, საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი. შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, ჰუმანიტარულ და სოციალურ-პოლიტიკურ მეცნიერებათა სერია, ტ. V, თბილისი, 2008, 753.

⁵⁹ *გადრანი თ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 82.

⁶⁰ იქვე.

⁶¹ იქვე, 83.

შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს კონსტიტუციის მიხედვით, საკუთრების ცნება ფართოდაა ჩამოყალიბებული და 170-ე მუხლის მიზანს არ წარმოადგენს კონსტიტუციით განსაზღვრული საკუთრების შინაარსის სრული მოცულობით კერძოსამართლებრივი რეგულირება.⁶² 170-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრების უფლების დაცვა შეეხება მხოლოდ ნივთებსა (148) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს (152). 170-ე მუხლით განსაზღვრული საკუთრების უფლება განივრცობა ხელშეკრულების დადების, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისა და პროფესიის არჩევანის თავისუფლებით. 170-ე მუხლი არის ლიბერალური საზოგადოებრივი წესრიგის გამომხატველი ნორმა, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანის მიერ კანონიერად მოპოვებული ქონების დაცვას და ამით იგი თავიდან იცილებს შიდასაზოგადოებრივ კონფლიქტებს.⁶³

170-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. პირის ქმედება ობიექტურად მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება შეფასდეს საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებად, თუ მის ქმედებას სხვა მიზანი არ ჰქონდა, გარდა სხვა პირისათვის ზიანის მიყენებისა და მისი განხორციელება მესაკუთრის ინტერესებში არ შედიოდა. რა თქმა უნდა, მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს თავისი უფლების განხორციელების შესაძლებლობა, მაგრამ უფლების ბოროტად გამოყენება ნიშნავს უფლებით ისეთ სარგებლობას, როდესაც უფლების გამოყენება მესაკუთრის კანონიერი ინტერესებისათვის არ არის სარგებლის მომტანი, სხვა პირებისათვის კი მხოლოდ ზიანის მომტანია.⁶⁴

170-ე მუხლის გარდა, ზოგადი ნაწილში სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლითაც აკრძალულია უფლების ბოროტად გამოყენება: „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.“ ასევე, უფლების ბოროტად გამოყენების აკრძალვა გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის კიდევ უფრო ზოგადი - მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილიდანაც, რომლის თანახმადაც, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

⁶² თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 74.

⁶³ თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 74.

⁶⁴ იქვე, 76.

3.2. უფლების ბოროტად გამოყენება ფრანგული სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით

ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით არ აყალიბებს უფლების ბოროტად გამოყენების ცნებას, რის გამოც, იგი ჩამოაყალიბა ფრანგულმა სასამართლო პრაქტიკამ და დოქტრინამ.⁶⁵

ჯერ კიდევ მე-20 საუკუნის დასაწყისში საფრანგეთის საკასაციო სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება საქმეზე კოკერელი კლემან ბაიარდის წინააღმდეგ (Coquerel C. Clement-Bayard), რომელიც უფლების ბოროტად გამოყენებას შეეხებოდა. კოკერელმა შეიძინა მიწის ნაკვეთი კლემან-ბაიერის მიერ აგებული დირიჟაბლების ანგარის პირდაპირ, დაახლოებით 90 მეტრის დაშორებით, მის პირდაპირ კოკერელმა თავისი მიწის საზღვარზე ააშენა 15 მეტრის სიგრძის ღობე და 10-11 მეტრის სიმაღლის ხის ორი კარკასი, თავზე დამაგრებული 2-3 მეტრის სიმაღლის რკინის სარებით, რომლებიც არ იყო გადახურული ან დაფარული და ქარის დროს კლემან-ბაიერის დირიჟაბლების მანევრირებას აფრენა-დაფრენის დროს მნიშვნელოვნად ართულებდნენ, ამასთან აღნიშნულმა გამოიწვია ერთ-ერთი დირიჟაბლის დაზიანებაც, რის გამოც, კლემან-ბაიერმა უფლების დასაცავად მიმართა სასამართლოს. კოკერელი თავის ქმედების გასამართლებლად იმაზე მიუთითებდა, რომ მისი როგორც მესაკუთრის ინტერესს წარმოადგენდა კლემან-ბაიერის მხრიდან მისი მიწის ნაკვეთის დაინტერესების გაზრდა, რათა მას ძვირად გაეყიდა მიწა. აღნიშნულ საქმეზე სასამართლომ განმარტა, რომ მესაკუთრე ბოროტად სარგებლობს თავისი უფლებით იმ დროიდან, როდესაც მოქმედებს ერთადერთი განზრახვით - ზიანი მიაყენოს სხვას. ეს მაგალითი, როდესაც ისეთი კონსტრუქციის აღმართვა, რომელსაც მესაკუთრისთვის არ მოაქვს არანაირი სარგებელი და მხოლოდ სხვას აყენებს ზიანს - სასამართლოს მიერ მიჩნეულ იქნა უფლების ბოროტად გამოყენების კლასიკურ მაგალითად.⁶⁶

3.3. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება და დაუშვებელი ხელყოფა

სამეზობლო სამართალი არის იმ ნორმათა ერთობლიობა, რომლებიც არეგულირებენ მეზობლებს შორის ურთიერთსაწინააღმდეგო ინტერესების ოპტიმალურ დაკმაყოფილებას. იგი არის სანივთო სამართლის შემადგენელი ნაწილი და მისი მიზანია, უზრუნველყოს მეზობლების მშვიდობიანი თანაცხოვრება. მართალია, საკუთრება აბსოლუტური უფლებაა, მაგრამ, ამავე დროს, საკუთრება საზოგადოებრივ

⁶⁵ ზარანდია თ., *ჯუღელი თ.*, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, სამართლის პრობლემები, რომან შენგელია 70 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2012, 299-308.

⁶⁶ ზარანდია თ., *ჯუღელი თ.*, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, სამართლის პრობლემები, რომან შენგელია 70 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2012, 308-310.

ცხოვრებაში არის სოციალური მოვლენა, მას საზოგადოებრივი ინტერესებისათვის ანგარიშის გაწევა უხდება და მეზობელთა შორის ურთიერთობისას მოფრთხილება სჭირდება.⁶⁷

სამეზობლო სამართლის ნორმები საკუთრების უფლების შემზღვევადი ნორმებია. ფართო გაგებით, სამეზობლო სამართლის ნორმები მოიცავს როგორც კერძოსამართლებრივ, ასევე საჯაროსამართლებრივ ნორმებს, მაგალითად, სამშენებლო და გარემოსდაცვით ნორმატიულ აქტებს. 174-ე-182-ე მუხლებით რეგულირებული სამართლებრივი ურთიერთობები კი განეკუთვნებიან კერძოსამართლებრივ დავათა კატეგორიას.⁶⁸

სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლით გათვალისწინებულია სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულება, რომელსაც საემისიო სამართალსაც უწოდებენ. ემისიის ცნებაში იგულისხმება ყველა ის ზემოქმედებანი, რაც მიწის ერთი ნაკვეთიდან მეორეზე ვრცელდება და გავრცელებული აზრით, ზიანს აყენებს მას.⁶⁹

175-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას, მე-2 ნაწილის თანახმად, იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა, მე-3 ნაწილის კი აწესრიგებს კომპენსაციის საკითხს, კერძოდ, თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს. ამრიგად, სამოქალაქო კოდექსი განასხვავებს არსებით და არაარსებით ზემოქმედებას.

აღნიშნული მუხლი წარმოადგენს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 906-ე პარაგრაფის ანალოგს. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 906-ე პარაგრაფის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების შესაბამისად, ნორმა მოიცავს მხოლოდ ნაწილს ყველა შესაძლო

⁶⁷ *ოთოლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 91.

⁶⁸ იქვე, 92.

⁶⁹ *გადრანი თ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 83.

ზემოქმედებებიდან, კერძოდ, ზემოქმედებას ისეთი მსუბუქი ნივთიერებების მეშვეობით, რომლებიც მაგალითის სახით არის ჩამოთვლილი და არ არის ამომწურავი და პირიქით, არ მოიცავს უხეშ ფიზიკურ ზემოქმედებას, რომელიც სცილდება 906-ე პარაგრაფში დასახელებული ნივთიერებების სფეროს. გერმანული სასამართლო პრაქტიკა უარყოფს 906-ე პარაგრაფის გამოყენებას იდეალური ზემოქმედებებისა და ნეგატიური ზემოქმედებების მიმართ (მაგ. შუქის, ჰაერის, ხედის წართქმევა), ვინაიდან, სახეზე არ არის ნივთიერების ზემოქმედება.⁷⁰

175-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მეზობელ ნაკვეთზე „ზემოქმედება“ ნიშნავს პოზიტიურად ზემოქმედებას, რომლის მგრძნობელობითი აღქმა და ფიზიკურად დადგენა შესაძლებელია. ნორმით განსაზღვრული ზემოქმედების სახეობების გარდა, აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ისინი ხელს არ უშლიდნენ მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფდნენ მის უფლებას.⁷¹ 175-ე მუხლის მე- ნაწილი გამოიყენება იმ შემთხვევებში, თუ პირველი ნაწილით განსაზღვრული ზემოქმედება არსებითია. წინაპირობა ისაა, რომ ზემოქმედება გამოწვეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა. ავტოფარეხში მოწყობილი ავტოსამრეცხაოს ფუნქციონირებიდან მომდინარე ზემოქმედება სცდება უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობის ფარგლებს და, ავტოფარეხის ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე, ვერ მიიჩნევა ამ სახის ობიექტისათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად.⁷²

მართალია, აღნიშნული ნორმებით დაშვებულია საკუთრების უფლების შეზღუდვის შემთხვევები, თუმცა, მის საპირწონედ, 175-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, იმ მესაკუთრის სასარგებლოდ, რომლის უფლებაც იზღუდება, გათვალისწინებულია კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება, თუმცა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზემოქმედება აღემატება კონკრეტულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.⁷³ ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნის წინაპირობას არ წარმოადგენს ბრალი.⁷⁴

რაც შეეხება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლით გათვალისწინებულ დაუშვებელ ხელყოფას, იგი გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია

⁷⁰ კროპკოლერი იან, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014, 689-690.

⁷¹ თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 93-94.

⁷² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 31 დეკემბრის №ას-764-731-2014 გადაწყვეტილება.

⁷³ თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 95.

⁷⁴ გადრანი თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 84.

მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აუკრძალოს ნაგებობის მშენებლობა ან/და ექსპლუატაცია იმ შემთხვევაში, როდესაც აღნიშნული ქმედება დაუშვებლად ხელყოფს ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს აშკარაა.

ან ნორმის მიზნებისათვის, საჭიროა განიმარტოს, თუ რას ნიშნავს ნაგებობა და მეზობელი მიწის ნაკვეთი. ნაგებობა, ამ მუხლის გაგებით, არის ადამიანის მიერ შექმნილი ნებისმიერი ნივთი, რომელიც არ არის დროებითი სარგებლობისათვის გამიზნული. აუცილებელი წინაპირობა არ არის, რომ ნაგებობა მიწის ნაკვეთთან ისე იყოს დაკავშირებული, როგორც უძრავი ნივთი,⁷⁵ მეზობელ მიწის ნაკვეთად კი, გაბატონებული შეხედულების თანახმად მოიაზრება არა მხოლოდ უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, არამედ ის მიწის ნაკვეთიც, რომელზეც აშენებული ნაგებობიდან არსებობს ზემოქმედების შესაძლებლობა.⁷⁶

176-ე მუხლით გათვალისწინებული რიგი ზემოქმედებები 175-ე მუხლითაცაა მოწესრიგებული, მაგრამ განსხვავება იმაში მდგომარეობს, რომ ამ შემთხვევაში ნაკვეთის მესაკუთრეს არ ეკისრება თმენის ვალდებულება და უფლებამოსილია მოითხოვოს ნაგებობის დანგრევა კი.⁷⁷

3.4. აუცილებელი გზა, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი სახე

3.4.1. აუცილებელი გზა ქართული კანონმდებლობის მიხედვით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს, მე-2 ნაწილის თანახმად კი, აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

⁷⁵ Säcker, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 907, Rn. 2 - მითითებულია: *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 96.

⁷⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 25 მაისის №ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება; Bassenge, in Palandt BGB-Kommentar, 75. Aufl., § 907, Rn. 1; Säcker, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 907, Rn. 2 -- მითითებულია: *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 96.

⁷⁷ *გადრანი თ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 84.

ზემოხსენებული ნორმით მოწესრიგებულია სამეზობლო თმენის ვალდებულება, რაც არის საკუთრების უფლების კანონისმიერი ბოჭვის სამართლებრივი მექანიზმი.⁷⁸

სერვიტუტისა და აუცილებელი გზის ინსტიტუტის შედარებითი ანაზილი ცხადყოფს, რომ აუცილებელი გზა ცალსახად გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვის იმპერატიულ მოთხოვნას.⁷⁹ სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, რომელსაც დაეთანხმა უზენაესი სასამართლო, სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლით აუცილებელი გზის მხოლოდ აუცილებელ, უალტერნატივო შემთხვევებში დადგენა განპირობებულია საქართველოს კონსტიტუციით და ამავე კოდექსით აღიარებული საკუთრების უფლების თავისუფლებით, ამასთან, ამ უფლების შეზღუდვა დაშვებულია მხოლოდ კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.⁸⁰

აუცილებელი გზით მიწის ნაკვეთის დატვირთვისას, მესაკუთრების უფლების დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, უნდა გამოირიცხოს აუცილებელი გზით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ზედმეტად დავალდებულება და, ამავდროულად, სხვა მესაკუთრისათვის ნაკლებად ზიანის მომტანი გზის არსებობა.⁸¹ უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ აუცილებელი გზა შესაძლებელია დადგინდეს სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებშიც. იმ შემთხვევაში, თუ აუცილებელი გზა დადგინდება ხელშეკრულებით, მაშინ მხარეებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობები უნდა დარეგულირდეს სერვიტუტის მომწესრიგებელი ნორმებით.⁸²

3.4.2. აუცილებელი გზა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით

ვინაიდან ქართული სამოქალაქო კოდექსი გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის დიდი გავლენითაა შექმნილი, მიმაჩნია, რომ საჭიროა განვიხილო აუცილებელი გზის მოწესრიგება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმებითაც და შევადარო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ მოწესრიგებას.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი აუცილებელ გზას აწესრიგებს 917-ე და 918-ე პარაგრაფებით, კერძოდ, 917-ე პარაგრაფის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს სათანადო გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია, მეზობლებისაგან მოითხოვოს, რომ მათ ნაკლის აღმოფხვრამდე ითმინონ მათი მიწის ნაკვეთების გამოყენება აუცილებელი კავშირის დადგენამდე. აუცილებელი გზის მიმართულება და სარგებლობის უფლების მოცულება საჭიროების შემთხვევაში დგინდება სასამართლოს გადაწყვეტილებით. მე-2 ნაწილის

⁷⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 დეკემბრის №ას-1070-1009-2015 გადაწყვეტილება.

⁷⁹ *ხუბაშვილი თ.*, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი №2, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2016, 160.

⁸⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 დეკემბრის №ას-1141-1187-2014 გადაწყვეტილება.

⁸¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 27 მაისის №ას-312-297-2013 გადაწყვეტილება.

⁸² *ხუბაშვილი თ.*, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი №2, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2016, 161.

თანახმად კი, მეზობლებს, რომელთა მიწის ნაკვეთებზეც გადის აუცილებელი გზა, უნდა მიეცეთ კომპენსაცია პერიოდული ფულადი გადახდების სახით. შესაბამისად.

918-ე პარაგრაფით კი განსაზღვრულია აუცილებელი გზის უფლების გამორიცხვის შეთხვევები, კერძოდ, პირველი ნაწილის თანახმად, აუცილებელი გზის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუ საჯარო გზასთან მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი კავშირი გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით, მე-2 ნაწილის თანახმად კი, თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილის გასხვისების შედეგად გასხვისებული ან დარჩენილი ნაწილი საჯარო გზისაგან მოწყვეტილი რჩება, მაშინ იმ ნაწილის მესაკუთრე, რომელზეც თავდაპირველად ხორციელდებოდა კავშირი, ვალდებულია აუცილებელი გზის თმენაზე. ნაწილის გასხვისებას უთანაბრდება ერთი და იმავე მესაკუთრის კუთვნილი რამდენიმე მიწის ნაკვეთიდან ერთ-ერთის გასხვისება.

ამრიგად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით პირდაპირაა მითითება გაკეთებული, რომ აუცილებელი გზის დადგენა შესაძლებელია სასამართლოს გადაწყვეტილებით, თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული დათქმას 180-ე მუხლი არ ითვალისწინებს, ქართულ სამართლებრივ პრაქტიკაში, აუცილებელი გზა ყოველთვის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დგინდება.

განსხვავება მდგომარეობს ასევე კომპენსაციის საკითხში, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, კომპენსაცია, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს, მაშინ, როდესაც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 917-ე პარაგრაფის მე-2 ნაწილის თანახმად, კომპენსაცია გადახდილ უნდა იქნეს პერიოდული ფულადი გადახდების სახით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით ქართული კანონმდებლობა მხარეებს უტოვებს არჩევანის მეტ თავისუფლებას, ვინაიდან, აღნიშნული ნორმა არის დისპოზიციური და მათ აძლევს შესაძლებლობას გადახდის სახედ განსაზღვრონ ერთჯერადი გადახდა, რაც არ გამორიცხავს პერიოდულ გადახდას შეუთანხმებლობის შემთხვევაში. თუმცა, აღნიშნულთან დაკავშირებით დასაფიქრებელია ისეთი შემთხვევა, როდესაც მხარეები შეთანხმდნენ კომპენსაციის ერთჯერად გადახდაზე, რაც განხორციელდა კიდევ, თუმცა, შემდგომ იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ, რომელმაც აიღო კომპენსაცია, გაასხვისა მიწის ნაკვეთი და მიწის ნაკვეთის ახალი მესაკუთრე ითხოვს აუცილებელი გზის მიმღები მესაკუთრისაგან კომპენსაციას. მსგავსი პრობლემის წინაშე არ დადგებოდა გერმანიაში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელიც ჩვეულებრივ გააგრძელებდა პერიოდული კომპენსაციის გადახდას მიწის ნაკვეთის ახალი მესაკუთრისთვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უფრო მეტ შემთხვევებს განსაზღვრავს, როდესაც, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად, კერძოდ, 180-ე მუხლი ითვალისწინებს აუცილებელი

გზის მოთხოვნის შესაძლებლობას, თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან მაშინ, როდესაც, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მესაკუთრეს მაშინ შეუძლია მოითხოვოს აუცილებელი გზა, თუ მის მიწის ნაკვეთს არ აქვს სათანადო გამოყენებისთვის აუცილებელი კავშირი მხოლოდ საჯარო გზასთან.

3.4.3. აუცილებელი გზა როგორც სანივთო უფლება და მისი რეგისტრაციის პრობლემური საკითხები

სანივთო სამართალში არსებობს განსაზღვრული პრინციპები, რომლებიც მართალია არ არის კანონში პირდაპირ ნახსენები, მაგრამ საფუძვლად უდევს კანონისმიერ დანაწესს და გავლენას ახდენს მის გამოყენებასა და განმარტებაზე.⁸³ ერთ-ერთ ასეთ პრინციპს წარმოადგენს სანივთო უფლებების „numerous clausus“ პრინციპი, რაც იმას ნიშნავს, რომ შესაძლებელია მხოლოდ იმ სანივთო უფლებათა არსებობა, რომლებიც პირდაპირ არის კანონით განსაზღვრული.

სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების გამიჯვნის საკითხი განსაკუთრებით აქტუალური გახდა მას შემდეგ, რაც ნივთი სამოქალაქო უფლების ობიექტად გადაიქცა. სანივთო და ვალდებულებით უფლებებს შორის ცხადია, არსებობს განსხვავება, მაგრამ ისინი იმდენად მჭიდრო კავშირშია ერთმანეთთან, რომ ხშირ შემთხვევაში რთულდება ზღვარის გავლება ამ ორ უფლებას შორის.⁸⁴

სანივთო უფლებები მხოლოდ კანონის ნორმატიული ნების საფუძველზე გამომდინარეობს⁸⁵ და მისთვის დამახასიათებელია ჩაკეტილი სივრცე.⁸⁶

გავრცელებული მოსაზრების თანახმად, ქართულ სამართალში არსებობს 6 სანივთო უფლება: საკუთრება, აღნაგობა, სერვიტუტი, უზუფრუქტი, იპოთეკა, გირავნობა, თუმცა, არსებობს მოსაზრება, რომ აუცილებელი გზაც სანივთო უფლებას წარმოადგენს.

ამ კუთხით მნიშვნელოვანია განვიხილოთ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1416-1548-04, ვინაიდან, აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებაში უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა, რომ აუცილებელი გზა წარმოადგენს სანივთო უფლებას.

⁸³ ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2016, 42.
⁸⁴ ხუბაშვილი თ., საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი №2, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2016, 147.
⁸⁵ Akkermans B., Standardisation of Property Rights in European Property Law, 2013, 12 : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2316188 (10.07.2019).
⁸⁶ Mulligan C., A Numerus Clausus Principle for Intellectual Property, 2013, 235 : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2017023 (10.07.2019).

„საქართველოს, აზერბაიჯანის რესპუბლიკასა და თურქეთის რესპუბლიკას შორის აზერბაიჯანის რესპუბლიკის, საქართველოსა და თურქეთის რესპუბლიკის ტერიტორიების გავლით ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ძირითადი საექსპორტო მილსადენით ნავთობის ტრანსპორტირების შესახებ“ საერთაშორისო ხელშეკრულებით საქართველოს სახელმწიფომ თანხმობა განაცხადა აღნიშნული მილსადენის პროექტების განხორციელებაზე შესაბამისი ტერიტორიის მფლობელი ქვეყნის მთავრობასთან ხელშეკრულებების დადებით და შემდგომი რატიფიკაციით, რომელთაც აქვთ საერთაშორისო ხელშეკრულების უპირატესი იურიდიული ძალა საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად.

ამჟამად მოსარჩელე მიწის უფლებების შეძენის პროცესშია, რაც საჭიროა ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენისა და სამხრეთ კავკასიის გაზსადენის მშენებლობისა და ფუნქციონირებისათვის. მილსადენის მარშრუტი კვეთს კერძო საკუთრებაში არსებულ მთელ რიგ მიწის ნაკვეთებს ახალციხის რ-ნში, კერძოდ, ვალეს საკრებულოს ტერიტორიაზე. მოსარჩელემ სათანადო კომპენსაციის გადახდით შეიძინა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთების შესაბამის ნაწილებზე. მოპასუხეებმა: ჯ. თ-მა და რ. გ-მა უარი განაცხადეს მოსარჩელესთან გარიგების დადებაზე იმ მოტივით, რომ მათ არ აკმაყოფილებდათ შეთავაზებული ფასი - 1825 და 6634 ლარი. აღნიშნულის გამო “ბ-ის” კომპანიამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში და მოითხოვა მოპასუხეების მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზის უფლების დადასტურება და ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2004 წ. 10 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და კომპანიას მიენიჭა აუცილებელი გზის უფლება მოპასუხეების სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთებზე. აუცილებელი გზის უფლება გატარდა საჯარო რეესტრში.

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. გ-მა და მოითხოვა გადაწყვეტილების გაუქმება იმ საფუძველით, რომ სასამართლომ მიიღო ფაქტობრივად და სამართლებრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, იგნორირება გაუკეთა მის საკუთრების უფლებას, რომელიც აღიარებულია და უზრუნველყოფილია კონსტიტუციით.

სააპელაციო სასამართლომ 2004 წ. 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გააუქმა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2004 წ. 10 თებერვლის გადაწყვეტილება რ. გ-ის მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელისათვის აუცილებელი გზის უფლების მინიჭების ნაწილში და მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. “ბ-ის” კომპანიას მიენიჭა სერვიტუტის უფლება რ. გ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ახალციხის რაიონული მიწის მართვის სამმართველოს კი დაევალა სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციაში გატარება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე კომპანიის

სასარგებლოდ. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო პალატის 2004 წ. 21 ნოემბრის განჩინებით მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა რ. გ-ის წარმომადგენელმა ვ. ტ-ემ და მოითხოვა მისი გაუქმება იმ საფუძველით, რომ სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლი, რადგან მოსარჩელეს სერვიტუტის უფლების დადგენა არ მოუთხოვია, სასამართლომ კი მიაკუთვნა მხარეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია.

საკასაციო პალატამ საჩივარი დააკმაყოფილა ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო: სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული, რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ. მითითებული ნორმისა და სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის შედარებითი ანალიზი ცხადყოფს, რომ თუ სერვიტუტი უკავშირდება მიწის ნაკვეთის გარკვეული უფლებით შესაძლო დატვირთვას, აუცილებელი გზა ცალსახად გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვის იმპერატიულ მოთხოვნას. მოცემულ შემთხვევაში ობიექტურმა საჭიროებამ წარმოშვა აუცილებელი პირობა სხვისი ნივთით სარგებლობისა, რასაც კანონმდებლობა მკაფიო შედეგს - აუცილებელი გზის უფლებას უკავშირებს. უნდა აღინიშნოს ის გარემოებაც, რომ აუცილებელი გზის გამო თემნის ვალდებულებას კანონმდებლობა უკავშირებს შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულებას (სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), მაგრამ ვინაიდან ასეთი სახის მოთხოვნა რ. გ-ის მიერ სასამართლოს წინაშე არ დასმულა, სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას ემსჯელა აღნიშნულის თაობაზე.

უზენაესმა სასამართლოს აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. აუცილებელი გზა წარმოადგენს სანივთო უფლებას. სასამართლოს მიერ აღიარებულია „ბ-ის“ მილსადენის კომპანიის სანივთო უფლება რ. გ-ის მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, მითითებული ნორმის საფუძველზე კომპანია უფლებამოსილია მოახდინოს ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.⁸⁷

აღნიშნული გადაწყვეტილება თავისუფლად შეიძლება იქნეს მიჩნეული პრეცედენტულ გადაწყვეტილებად, ვინაიდან სხვა გადაწყვეტილების მოძიება, სადაც სასამართლო აუცილებელ გზას სანივთო უფლებად მიიჩნევდა, არაა შესაძლებელი. ამასთან,

⁸⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1416-1548-04

განსხვავებულია დღევანდელი სასამართლო პრაქტიკა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პრაქტიკა აუცილებელი გზის რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით, რომელზეც ქვემოთ გვექნება საუბარი.

სამართლის დოქტორი, ქალბატონი თამარ ზოიძეც ეთანხმება ზემოხსენებულს. აუცილებელი გზა სანივთო უფლებების კატეგორიას მიეკუთვნება და რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. სანივთო სამართლის ბუნებიდან გამომდინარე, სანივთო უფლების როგორც წარმოშობა, ისე შეწყვეტა დაკავშირებულია ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან და გამონაკლისი ამ შემთხვევაში არც აუცილებელი გზაა, რომელიც წარმოადგენს კანონისმიერ სანივთო უფლებას.⁸⁸

გერმანულ დოქტრინაშიც არსებობს პოზიცია, რომ დასაშვებია სანივთო უფლებების ჩამონათვალში კანონისმიერი ან სასამართლოსეული ახალი წარმონაქმნების არსებობა. მაგალითად, პირობადებული საკუთრების შემთხვევაში მყიდველის კუთვნილი სამომავლო უფლების მიღების სანივთო უფლება, სანივთო უფლებების ამომწურავი ჩამონათვლიდან შერჩევის პრინციპის შეზღავნების გარეშე, განვითარდა სამოსამართლო სამართლის მეშვეობით.⁸⁹

ახლა განვიხილოთ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სასამართლოს დღევანდელი პრაქტიკა აუცილებელი გზის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები; მ) სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება; ნ) უპირატესი შესყიდვის უფლება.

აღნიშნული ნორმით აუცილებელი გზის რეგისტრაცია პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული, რის გამოც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ არეგისტრირებდა სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ აუცილებელი გზის უფლებას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რაც ცალსახად არასწორად მიმაჩნია,

⁸⁸ ზოიძე თ., შეზღუდული სანივთო უფლებები და აუცილებელი გზა. საკუთრების უფლების შეზღუდვა აუცილებელი გზის დადგენით, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი, 87.

⁸⁹ ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2016, 43-44.

ვინაიდან, აუცილებელი გზის უფლება, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სახე, მესამე პირთათვის უნდა იყოს საჯარო და შეცნობადი. მას შემდეგ, რაც რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები გასაჩივრდა სასამართლო წესით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ მიიღო რამდენიმე გადაწყვეტილება,⁹⁰ რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები და დაავალა სააგენტოს ემსჯელა, შესაძლებელი იყო თუ არა სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი აუცილებელი გზის რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ვალდებულების გრაფაში, როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისა. აღნიშნული სასამართლოს გადაწყვეტილებების შემდეგ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეცვალა პრაქტიკა და, დღეის მდგომარეობით, აუცილებელი გზის დადგენის თაობაზე სასამართლოს გადაწყვეტილების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენის შემთხვევაში, სააგენტო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე არეგისტრირებს აუცილებელი გზის უფლებას, თუმცა, ვალდებულების გრაფაში. აღნიშნული არ მიმაჩნია სწორად და მიზანშეწონილად, ვინაიდან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, დანარჩენი უფლებები კი ახალ მესაკუთრეზე არ გადადის. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც რეგისტრირებული აუცილებელი გზის უფლება ვალდებულების გრაფაში, გაიყიდება და ახალი მესაკუთრე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოადგენს შესაბამის სარეგისტრაციო განცხადებას და მოითხოვს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, სააგენტო ზემოხსენებული ნორმის საფუძველზე, იძულებული იქნება ახალ მესაკუთრეს არ გადააყოლოს ვალდებულების ჩანაწერი აუცილებელი გზის თაობაზე, რაც აუცილებელი გზის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე არ იქნება სწორი, ვინაიდან, აღნიშნული უფლება, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, უნდა მიჰყვებოდეს უძრავ ნივთს და არ უნდა იყოს დამოკიდებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე.

4. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საჯაროსამართლებრივი საფუძვლები

საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერი საფუძვლები დადგენილია როგორც კერძოსამართლებრივი კანონმდებლობით, რომელზეც უკვე ვისაუბრეთ, ასევე,

⁹⁰ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/3884-17 (4395201577382) და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/6308-17 (4504603997891)

საჯაროსამართლებრივი კანონმდებლობით, მაგალითად, საკუთრების უფლების შეზღუდვას ვხვდებით ადმინისტრაციულ სამართალში (საგადასახადო, სამშენებლო, საბანკო, სადაზღვევო და სხვა ნორმატიული აქტები).⁹¹

ადმინისტრაციული კანონმდებლობით საკუთრების უფლების შეზღუდვის სხვადასხვა ფორმებია განსაზღვრული, თუ ზოგი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების პირდაპირ, უდაო წესით ჩამორთმევას, სხვა ადგენს საჯაროსამართლებრივ ნორმატივებს, რომელთა ფარგლებშიც დასაშვებია საკუთრების უფლების რეალიზაცია. მაგალითად, თუ მესაკუთრე დაიწყებს სახლის ან მიწენების მშენებლობას სათანადო ნებართვის გარეშე, ერთ-ერთი სანქციის სახედ გათვალისწინებულია უკანონო მოქმედების აღკვეთა - უკანონო მშენებლობის აღკვეთა, ან ზოგიერთ შემთხვევაში, გათვალისწინებულია საკუთრების უფლების ჩამორთმევა - უკანონო ნაგებობის/მიწენების დანგრევა.⁹²

ვინაიდან საჯაროსამართლებრივი კანონმდებლობით მრავლადაა გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძვლები, აღნიშნულ ნაშრომში მინდა განვიხილო ერთ-ერთი მათგანი - საკუთრების უფლების შეზღუდვის ფარგლები პირის მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციის შემთხვევაში.

4.2. მოვალეთა რეესტრი, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოვალეთა რეესტრი არის ფულადი მოთხოვნის აღსრულების უზრუნველყოფამდე წარმოებული საშუალება – სისტემატიზებული ელექტრონული ერთობლიობა მონაცემებისა იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა და სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნთა შესახებ, რომელთა მიმართაც აღსრულება დაიწყო 2010 წლის 1 იანვრიდან, გარდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალისა. პირი მოვალეთა რეესტრში შეიტანება დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მის წინააღმდეგ დაიწყება სააღსრულებო წარმოება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მოვალეთა რეესტრის მაწარმოებელი ორგანოა აღსრულების ეროვნული ბიურო და მისი წარმოების წესს ამტკიცებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი.

რეესტრის მონაცემები საჯაროა და აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს რეესტრის მონაცემების ხელმისაწვდომობას ამ კანონის 19² მუხლში მითითებული ორგანოებისათვის (საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს უფლებამოსილი

⁹¹ *ჭეჭელაშვილი ზ.*, სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), თბილისი, 2014, 122-123.

⁹² იქვე.

ორგანოები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საბანკო დაწესებულებები), აგრეთვე მონაცემების მუდმივ განახლებას.⁹³

საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი გათვალისწინებული კანონის 19³ მუხლში, რომლის თანახმადაც, რეესტრში რეგისტრაციისთანავე პირს ეზღუდება შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის (უფლებრივად დატვირთვის) უფლება, გარდა ამ კანონის 19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ეს კი ის შემთხვევაა, როდესაც კრედიტორი თანხმობას განაცხადებს, რომ მოვალემ განკაროს შეზღუდული ქონება.

მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად პირის უფლებების შეზღუდვისას მნიშვნელოვანია განხილულ იქნეს პროპორციულობისა და თანაზომიერების პრინციპი. მოვალეთა რეესტრი იცავს კრედიტორს - რათა მოვალემ არ გაასხვისოს ის ქონება, რომელზეც იძულებითი აღსრულების მიქცევის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნება კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება. გარდა ამისა, მოვალეთა რეესტრს დიდი მნიშვნელობა აქვს დღევანდელ რეალობაში მესამე პირთათვის ინფორმაციის მიწოდების კუთხით, კერძოდ, ვინაიდან მოვალეთა რეესტრის მონაცემები საჯაროა და ყველასათვის მარტივად ხელმისაწვდომია ელექტრონულად (<https://debt.reestri.gov.ge/>), ნებისმიერ ადამიანს შეუძლია გადაამოწმოს ის პირი, ვისთანაც საქმიანი თუ სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარებას აპირებს და შეიქმნას მისი გადახდისუნარიანობის თაობაზე სულ მცირე წარმოდგენა მაინც.

ამ კუთხით მნიშვნელოვნად მიმაჩნია განხილულ და შეფასებულ იქნეს ისეთი შემთხვევები, როდესაც არც თუ ისე სოლიდური დავალიანების არსებობისას პირს, რომლის სახელზეც ირიცხება ბევრი უძრავი ქონება, ეკრძალება ყველა ქონების განკარგვა სააღსრულებო წარმოების დასრულებამდე, რა დროსაც ხდება პირის მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვა და მეორე შემთხვევა, როდესაც, ალიმენტის გადახდევინების საქმეებთან დაკავშირებით, პირი, ვისაც დაეკისრა ალიმენტის გადახდა, ბავშვის სრულწლოვანების ასაკის მიღწევამდე და იმ დრომდე, სანამ მის მიმართ იქნება სააღსრულებო წარმოება, ირიცხება მოვალეთა რეესტრში, თუნდაც მიუხედავად იმისა, რომ იგი კეთილსინდისიერად ასრულებს თანხის გადახდის ვალდებულებას. განსაკუთრებით საქართველოს რეალობაში, როდესაც ბავშვის მშობლებს შორის მწვავე ურთიერთობაა, ალიმენტის მიმღები მშობელი არ თანხმდება მეორე მშობლის მიმართ მოვალეთა რეესტრის შეზღუდვის მოხსნის თაობაზე, მიუხედავად იმისა, რომ იგი პირნათლად იხდის ალიმენტის ოდენობას და ხშირ შემთხვევაში, თანახმაა, წინასწარ გადაიხადოს შეზღუდვის მოხსნის სანაცვლოდ ალიმენტის გარკვეული ოდენობა. დღეს მოქმედი კანონმდებლობით, არ არსებობს

⁹³ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19¹ მუხლის მე-4 პუნქტი.

მსგავსი შემთხვევების მომწესრიგებელი ნორმები და არსებობს საფრთხე იმისა, რომ ალიმენტის მიმღებმა მშობელმა ბოროტად გამოიყენოს კრედიტორის პრივილეგირებული მდგომარეობა და ამით მნიშვნელოვანი ზიანის მიაყენოს მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მეორე მშობლის საქმიან რეპუტაციას.

ვფიქრობ, საჭიროა ამ კუთხით მოქმედი კანონმდებლობის დახვეწა და ქონების განკარგვის შეზღუდვის გონივრულ ჩარჩოებში მოქცევა, შეზღუდვის პროპორციულობისა და ლეგიტიმურობის გათვალისწინებით.

5. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპროცესოსამართლებრივი საფუძვლები

5.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები - სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების გარანტია მოპასუხის საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე.

ყოველგვარი აზრი ეკარგება უფლების, მით უფრო დარღვეული უფლების ნებისმიერ დონეზე აღიარებს, თუკი არ მოხდება სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება.⁹⁴

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელეს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებით, რომელშიც მითითებული უნდა იყოს გარემოებები, რომელთა გამოც სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოუყენებლობა გააძნელებს ან შეუძლებელს გახდის გადაწყვეტილების აღსრულებას, დარღვეული ან სადავო უფლების განხორციელებას, გამოიწვევს გამოუსწორებელ და პირდაპირ ზიანს ან ისეთ ზიანს, რომელიც კომპენსირებული ვერ იქნება მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრებით. ეს განცხადება ასევე უნდა შეიცავდეს დასაბუთებას, თუ სარჩელის უზრუნველყოფის რომელი ღონისძიების გამოყენება მიაჩნია მოსარჩელეს აუცილებლად. რომელიმე ზემოაღნიშნული გარემოების არსებობის შემთხვევაში სასამართლოს გამოაქვს სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინება. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება ემყარება სასამართლოს ვარაუდს, რომ სარჩელი შეიძლება დაკმაყოფილდეს. სასამართლოს მსჯელობა სარჩელის მატერიალურ და საპროცესო წინაპირობებზე გავლენას არ ახდენს სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილებაზე.

⁹⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 28 ივლისის №1/14/184,228 გადაწყვეტილება საქმეზე „სააქციო საზოგადოებები „საქგაზი“ და „ანაჯგუფი“ (ყოფილი „თბილგაზოპარატი“) საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

სარჩელის უზრუნველყოფა კანონით გათვალისწინებული იმ იძულებითი ღონისძიებების სისტემაა, რომლებსაც სასამართლო იყენებს მოსარჩელის შუამდგომლობით, თუ არსებობს ვარაუდი იმის შესახებ, რომ საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება შემდგომში გართულდება ან შეუძლებელი გახდება და რაც იმაში მდგომარეობს, რომ მოპასუხეს ეზღუდება სარჩელის მატერიალური საგნის - ობიექტის განკარგვის უფლება, რაც, თავის მხრივ, გარანტირებულს ხდის გადაწყვეტილების რეალურ აღსრულებას სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.⁹⁵

სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტი მოპასუხე მხარის საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი სახე, ხოლო მოსარჩელის უფლებათა დაცვის უმნიშვნელოვანესი გარანტიაა.⁹⁶

საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს, რომ იმისათვის, რომ დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა, სასამართლოს განცხადების დასაბუთების საფუძველზე უნდა შეიქმნას მყარი შინაგანი რწმენა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის კონკრეტული ღონისძიების გამოუყენებლობა შეუძლებელს გახდის გადაწყვეტილების შემდგომ აღსრულებას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე მუხლის პირველი ნაწილით კანონმდებელი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების აუცილებლობის მტკიცების ტვირთს განმცხადებელს აკისრებს, თუმცა ადგენს, რომ სასამართლოს სწორედ საქმის მასალებისა და მხარის არგუმენტების ანალიზის საფუძველზე უნდა შეექმნას დასაბუთებული ვარაუდი იმისა, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს სარჩელი.⁹⁷

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებების გამოყენება პოტენციურად აღსრულებადს ხდის გადაწყვეტილებას და მოწინააღმდეგე მხარეს არაკეთილსინდისიერი ქმედებებით განპირობებული დაბრკოლებების თავიდან აცილებას ემსახურება. უზრუნველყოფის აღნიშნული ბერკეტების გამოყენებით, მოსარჩელე დაცულია გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ მის აღსრულებაზე მოქმედი ობიექტური რისკ ფაქტორებისგან.⁹⁸

მნიშვნელოვანია საკითხი - შეიძლება თუ არა სარჩელის საგანი და სარჩელის უზრუნველყოფის საგანი ერთმანეთს ემთხვეოდეს და შესაძლებელია თუ არა, ასეთი უზრუნველყოფის ღონისძიება დაკმაყოფილდეს, მაგალითად, პირი სარჩელით ითხოვს აუცილებელი გზით სარგებლობის ხელშეშლის აკრძალვას, უზრუნველყოფით კი იმავეს, ოღონდ სარჩელის განხილვის დასრულებამდე. ანუ გამოდის, რომ ასეთი უზრუნველყოფის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ფაქტობრივად სარჩელი დროებით,

⁹⁵ *ქურდაძე შ., ხუნაშვილი ნ.*, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, თბილისი, 2012, 331.

⁹⁶ *ქურდაძე შ., ხუნაშვილი ნ.*, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, თბილისი, 2012, 332.

⁹⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 აპრილის №ს-1223-1168-2013 განჩინება.

⁹⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტებანი, თბილისი, 2016, 105.

მაგრამ კმაყოფილდება უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებით.⁹⁹ სასამართლოს აზრით, სავსებით შესაძლებელია, რომ სარჩელის საგანი და სარჩელის უზრუნველყოფის საგანი ერთმანეთს ემთხვეოდეს, მაგრამ არ შეიძლება იყოს ერთი და იგივე, ვინაიდან მათ აბსოლუტურად სხვა სამართლებრივი წინაპირობები გააჩნიათ. რასაც მხარე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებით ითხოვს, იმას ვერ მოითხოვს სარჩელით, ვინაიდან ერთი ემსახურება მეორის განხორციელებას, თუმცა, აღნიშნული მოთხოვნების თანხვედრა შესაძლებელია. განსხვავებულობა იმაში გამოიხატება, რომ სარჩელის უზრუნველყოფა დროებითი ხასიათის ღონისძიებაა, რომელიც სასამართლოს მიერ სასარჩელო სამართალწარმოების წესით დადგენილი უფლებები რეალიზებას უწყობს ხელს. თუ არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი, რომ უზრუნველყოფის ღონისძიებათა მიუღებლობა გააძნელებს ან შეუძლებელს გახდის გადაწყვეტილების აღსრულებას, სასამართლო იყენებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას მაშინაც კი, თუ უზრუნველყოფის და სარჩელის საგანი ერთმანეთს ემთხვევა. ამასთან, ეს არანაირად არ გულისხმობს წინასწარი გადაწყვეტილების გამოტანას.¹⁰⁰

5.2. სარჩელის უზრუნველყოფის სახეები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები შეიძლება იყოს: ა) ყადაღის დადება ქონებაზე, ფასიან ქაღალდებსა თუ ფულად სახსრებზე, რომლებიც მოპასუხეს ეკუთვნის და არის მასთან ან სხვა პირთან; ბ) მოპასუხისათვის გარკვეული მოქმედების შესრულების აკრძალვა; დ) სხვა პირებისათვის აკრძალვა იმისა, რომ მოპასუხეს გადასცენ ქონება ან შეასრულონ მის მიმართ რაიმე ვალდებულება; ე) ყადაღისაგან ქონების განთავისუფლების შესახებ სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში ქონების რეალიზაციის შეჩერება, გარდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 70-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა; ვ) სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, ორგანიზაციის ან თანამდებობის პირის სადავო აქტის მოქმედების შეჩერება; ი) სააღსრულებო საბუთის აღსრულების შეჩერება ისეთ საქმეებზე, რომლებიც აღძრულია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე ან რომლებზედაც შეტანილია განცხადება საქმის წარმოების განახლების შესახებ.

ქონებასა თუ ფულად სახსრებზე ყადაღის დადება ყველაზე მოთხოვნადი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახეა. უზრუნველყოფის ღონისძიების სახედ ყადაღას

⁹⁹ პრაქტიკული რეკომენდაციები სამოქალაქო საპროცესო სამართლის საკითხებზე საერთო სასამართლოების მოსამართლეთათვის, თბილისი, 2010, 156.

¹⁰⁰ პრაქტიკული რეკომენდაციები სამოქალაქო საპროცესო სამართლის საკითხებზე საერთო სასამართლოების მოსამართლეთათვის, თბილისი, 2010, 157.

ითვალისწინებს როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, ისე სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსი. ყადაღის არსებობს უკრძალავს მესაკუთრეს ქონების ნებისმიერი სახით განკარგვას, თუმცა, აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადებული ყადაღა არ უკრძალავს სააღსრულებო ბიუროს ამ ქონების იძულებით აუქციონზე გატანას, რის შედეგადაც, აუქციონზე ქონების შემძენი ხდება ქონების მესაკუთრე და იკავებს წინა მესაკუთრის ადგილს, მიუხედავად ყადაღისა. აღნიშნული გათვალისწინებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით. მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა, მე-3 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა ნივთი/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე განკარგულია სააღსრულებო დაწესებულების მიერ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება.

ამ მხრივ უფრო რთულად „დასაძლევია“ სისხლის სამართლის საქმეზე დადებული ყადაღა, ვინაიდან, ასეთ დროს სააღსრულებო ბიუროს არ შეუძლია პროკურორის წერილობითი თანხმობის გარეშე განახორციელოს სააღსრულებო წარმოება. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალის ქონებაზე ყადაღის დადებამდე ან ყადაღის დადების შემდეგ, თუ საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის შესაბამისად ამავე ქონებას სასამართლომ ყადაღა დაადო სისხლის სამართლის საპროცესო იძულების ღონისძიების, ქონების შესაძლო ჩამორთმევის უზრუნველსაყოფად, აღსრულების ეროვნული ბიურო ამ ქონებაზე აღსრულებას აჩერებს პროკურორის წერილობითი თანხმობის მიღებამდე.

ყადაღადადებული ქონების იძულებითი აუქციონის წესით განკარგვისა და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აუქციონში გამარჯვებულზე რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით საინტერესოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 25 ივლისის №ბს-821-805(კ-12) გადაწყვეტილება.

განსახილველ დავაში „ბ“ ედავებოდა „ა“-ს თანხის დაკისრებაზე, რომელი დავის ფარგლებშიც „ა“-ს უძრავ ნივთს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით დაედო ყადაღა. აღნიშნული სასამართლო დავის განმავლობაში, „ა“-ს წინააღმდეგ პარალელურად მიმდინრეობდა სააღსრულებო წარმოება, რომლის ფარგლებშიც, „ა“-ს

კუთვნილი უძრავი ნივთი გაიყიდა იძულებით საჯარო აუქციონზე და მისი შემძენი გახდა „გ“. სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების საფუძველზე, „გ“-მ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც დაკმაყოფილდა, ძალადაკარგულად გამოცხადდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ყადაღა და უძრავი ნივთი აღირიცხა „გ“-ს სახელზე. „ბ“-მ გაასაჩივრა როგორც სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება, ისე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება ყადაღის ძალადაკარგულად გამოცხადებისა შესახებ, მოითხოვა ყადაღის აღდგენა და უძრავი ნივთის კვლავ „ა“-ს სახელზე რეგისტრაცია.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით „ბ“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა „ბ“-ს სააპელაციო საჩივარი და უცვლელი დატოვა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება, უზენაესის სასამართლოს განჩინებით კი გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევდა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება – ყადაღა არ წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას და იგი მხოლოდ ყადაღადადებული ქონების მესაკუთრის მხრიდან განკარგვის აკრძალვას ემსახურება, შესაბამისად, მას მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებისაგან განსხვავებით არ გააჩნია აქცესორული (მიმდევნებითი) ბუნება. შესაბამისად, სასამართლომ ამ საკითხთან დაკავშირებით აპელანტის მოსაზრება უსაფუძვლოდ მიიჩნია. იმ საკითხთან დაკავშირებით, შეეძლო თუ არა აღსრულების ორგანოს კრედიტორის სასარგებლოდ ყადაღადადებული ქონების აუქციონის გზით განკარგვა, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევდა, რომ ყადაღა მხოლოდ მესაკუთრის მხრიდან ქონების განკარგვის შეზღუდვას ითვალისწინებს და არ მოქმედებს იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი პირის მიმართ, შესაბამისად, სააღსრულებო ბიურო უფლებამოსილი იყო ყადაღის პირობებში გაეტანა იძულებით აუქციონზე უძრავი ნივთი.

უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 25 ივლისის №ბს-821-805(კ-12) გადაწყვეტილებაში, რომლითაც გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მიუთითა, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგნენ სადავო საკითხს და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს სადავო სამართალურთიერთობას. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების ქმედებებით, ისევე როგორც გასაჩივრებული განჩინებით და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების შეფასებებით, „ბ“ ყოველგვარი სამართლებრივი დაცვის გარეშე დარჩა. საკასაციო სასამართლო მიუთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს მიერ ყადაღის გამოყენების მიზანი არა მოპასუხის შეზღუდვა, არამედ, მართლმსაჯულების ეფექტური განხორციელებაა, რაც სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულებაში გამოიხატება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააღსრულებო ორგანოს მიერ ყადაღადადებული ნივთის განკარგვა აზრს არ უნდა უკარგავდეს სასამართლოს მიერ გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას და საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულებას. ასეთი მიდგომა ეჭვქვეშ აყენებს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულებას და შესაძლებლობას აძლევს მას თავი აარიდოს უზრუნველყოფილი ქონებით პასუხისგებას. ამასთან, სადავო საკითხის ამგვარი განმარტება შესაძლებლობას აძლევს არაკეთილსინდისიერ მოვალეს სააღსრულებო ორგანოს მეშვეობით (მოჩვენებითი ხელშეკრულების საფუძველზე) მოახდინოს ქონების განკარგვა.

ყოველივე ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, უზენაესმა სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.¹⁰¹

უზენაესი სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება არ უნდა იქნეს გაზიარებული და განზოგადებული, იგი აბსოლუტურ შეუსაბამობაშია არსებულ პრაქტიკასთან. აღნიშნულ საქმეში მართებულად უნდა იქნეს მიჩნეული სააპელაციო სასამართლოს განმარტებები.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2019 წლის 9 იანვრის №ბს-1562(უს-18) გადაწყვეტილებაში გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებების თაობაზე.

„საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა თავად არეგულირებს სარჩელის უზრუნველყოფის საკითხს და ითვალისწინებს სარჩელის უზრუნველყოფის ისეთ ორ სახეობას, როგორც არის გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეჩერება (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 29-ე მუხლი) და დროებითი განჩინების მიღება (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 31-ე მუხლი).

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ საკითხის მოწესრიგებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებების გამოყენების საჭიროება დგება მაშინ, როდესაც ამ საკითხის მარეგულირებელ შესაბამის ნორმებს არ ითვალისწინებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.“¹⁰²

¹⁰¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 25 ივლისის №ბს-821-805(კ-12) გადაწყვეტილება.

¹⁰² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 9 იანვრის №ბს-1562(უს-18) გადაწყვეტილება.

„სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით სასამართლოს მიერ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე შპს „...ის“ სახელზე რიცხული სადავო ქონების გასხვისებისა და უფლებრივი დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე, თავისი შინაარსით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 31-ე მუხლით განსაზღვრულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას მიეკუთვნება, ვინაიდან, დროებითი განჩინების, როგორც უფლებრივი დაცვის დროებითი საშუალების მიზანი – დავის საგანზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებაა. დროებითი განჩინება (სასკ-ის 31-ე მუხლი) წარმოადგენს უფლების წინასწარი დაცვის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს მექანიზმს. როდესაც საქმე ეხება მოსალოდნელ მმართველობით ღონისძიებას - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას ან მოქმედების განხორციელებას ან განხორციელებისაგან თავის შეკავებას – და აქედან გამომდინარე პირის უფლებების მოსალოდნელ შეზღუდვას, ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია პირის უფლების პრევენციული დაცვის მექანიზმი, რომელიც განისაზღვრა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 31-ე მუხლში. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მართალია მოსარჩელემ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება მოითხოვა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის საფუძველზე და შუამდგომლობა ეფუძნებოდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლით გათვალისწინებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუმცა შუამდგომლობით დაყენებული მოთხოვნა თავისი შინაარსით ასევე ექცევა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 31-ე მუხლის მოქმედების სფეროში. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 31-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება, მიმართული მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში მოპასუხის - საჯარო რეესტრის მიმართ, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის შპს „...ის“ სახელზე რიცხული სადავო ქონების გასხვისებისა და უფლებრივი დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე, უზრუნველყოფს შუამდგომლობის ავტორის მიერ დაყენებული მოთხოვნის მიზნის მიღწევას.

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 31-ე მუხლით განსაზღვრული დროებითი განჩინების ინსტიტუტი უზრუნველყოფს მოსარჩელის ინტერესების დაცვას, ასეთ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს დაუშვებლად მიაჩნია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის გამოყენება მოპასუხისათვის გარკვეული ქმედების აკრძალვის დავალების თაობაზე, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, როდესაც სამოქალაქო საპროცესო ნორმების გამოყენება მეტ ტვირთს აკისრებს მხარეს და ქმნის სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების შესაძლებლობას. კერძოდ, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 29-ე და 31-ე მუხლებში რეგლამენტირებულია როგორც ის პირობები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც

სასამართლო უფლებამოსილია გამოიყენოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, ასევე მოცემულია ყველა ის სამართლებრივი რეგულაცია, რომელიც უკავშირდება სასამართლოს მიერ უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებას. მითითებული ნორმები კი არ უშვებს უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შედეგად მოსარჩელისთვის მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების დავალების შესაძლებლობას. ადმინისტრაციული სამართალწარმოება არ იცნობს უზრუნველყოფის გარანტიის ინსტიტუტს.¹⁰³

5.3. სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების უზრუნველყოფა

იმდენად, რამდენადაც სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება წარმოადგენს მესაკუთრის - მოპასუხის საკუთების უფლების შეზღუდვას, შეზღუდვის ფორმის პროპორციულობის პრინციპიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსმა 199-ე მუხლით მოპასუხის უფლების შეზღუდვის საპირწონედ გაითვალისწინა მოსარჩელის მხრიდან სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის ანაზღაურების შესაძლებლობა. სარჩელის უზრუნველყოფა მოსარჩელის ინტერესების დაცვას უზრუნველყოფს, სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფა კი მოპასუხის ინტერესებს ემსახურება.¹⁰⁴

„როგორი სწრაფიც არ უნდა იყოს მართლმსაჯულება,¹⁰⁵ როგორი სამართლიანი და კანონიერიც არ უნდა იყოს სასამართლო გადაწყვეტილება, მართლმსაჯულების მიზნები და ამოცანები განუხორციელებელი რჩება, თუ არ მოხდება გადაწყვეტილების აღსრულება.“¹⁰⁶

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებამ, რომლითაც მოპასუხეს ეზღუდება საკუთრების განკარგვის უფლებამოსილება, შეიძლება ზიანი მიაყენოს მოპასუხეს.¹⁰⁷

„სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება წარმოადგენს ერთი მხრივ მოსარჩელის უფლებების დაცვის გარანტს, ხოლო მეორე მხრივ მოპასუხის უფლების მზღუდავ საშუალებას. ზემოაღნიშნული ღონისძიების გამოყენებით მოსარჩელის ინტერესების დაცვამ შეიძლება გამოიწვიოს მოპასუხისათვის ქონებრივი ზარალის მიყენება,

¹⁰³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 9 იანვრის №ბს-1562(უს-18) გადაწყვეტილება.

¹⁰⁴ ძლიერიშვილი ზ., სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის (ზიანის) ანაზღაურების უზრუნველყოფა, სამართლის ჟურნალი №1, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2018, 5.

¹⁰⁵ *Sierra S.*, Provisional Court Protection in Administrative Disputes in Europe: The Constitutional Status of interim Measures Deriving from the Right of Effective Court Protection. A Comparative Approach, *European Law Journal*, Vol. 10, №1, 2004, 42-60 - მითითებულია ძლიერიშვილი ზ., სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის (ზიანის) ანაზღაურების უზრუნველყოფა, სამართლის ჟურნალი №1, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2018, 5.

¹⁰⁶ იქვე.

¹⁰⁷ იქვე, 9.

შესაბამისად, გარკვეულ შემთხვევებში შეიძლება წარმოიშვას მოპასუხის ინტერესების დაცვისათვის საჭირო მექანიზმების შექმნის აუცილებლობა. მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება წარმოადგენს ხსენებული ინტერესების გონივრულად დაბალანსების მექანიზმს და ემსახურება მოპასუხის ინტერესების დაცვას.¹⁰⁸

პირი, რომელმაც მიმართა სასამართლოს სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, ვალდებულია უზრუნველყოს მოპასუხისათვის მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურება სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 30 დღეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლო დაუყოვნებლივ გამოიტანს განჩინებას სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების შესახებ.

6. საკუთრების უფლების შეზღუდვის სახელშეკრულებო ფარგლები

6.1. ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპი საკუთრების უფლების შეზღუდვის ქრილში

კერძო სამართლისათვის სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი ამოსავალია და თავისი მნიშვნელობით შეიძლება შევადაროთ რწმენის, თავისუფალი გამოხატვისა და შრომის უფლებას,¹⁰⁹ რის გამოც მისი უზრუნველყოფა სახელმწიფოს კონსტიტუციური მოვალეობაა.¹¹⁰

სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის საქართველოს კანონმდებლობაში განმტკიცებას დიდი მნიშვნელობა აქვს ქართული საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისთვის, ვინაიდან სამოქალაქო ბრუნვის გამსხვილება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული სახელშეკრულებო ურთიერთობათა განვითარებაზე.¹¹¹

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის,

¹⁰⁸ იქვე, 10-11.

¹⁰⁹ *H. Kotz, A. Flessner, T. Weir*, European Contract Law, Vol. 1, Clarendon Press Oxford, 1997, p.5 - მითითებულია: *ჩაჩანიძე თ.*, სახელშეკრულებო თავისუფლება და სახელშეკრულებო სამართლიანობა თანამედროვე სახელშეკრულებო სამართალში, მართლმსაჯულება და კანონი №3(26)'10, 22.

¹¹⁰ იქვე.

¹¹¹ *შენგელია ი.*, სახელშეკრულებო თავისუფლება, როგორც სამოქალაქო სამართლის პრინციპი, არსი და მნიშვნელობა, მართლმსაჯულება და კანონი №4(23)'09, 46.

მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

ხელშეკრულების თავისუფლების ცნება მოიცავს ორ ძირითად პრინციპს: 1) ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას, რომლის თანახმადაც მხარეებს შეუძლიათ თავად განსაზღვრონ თუ ვისთან დადებენ ხელშეკრულებას და 2) ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლებას, რომლის თანახმადაც მხარეები თავად განსაზღვრავენ ხელშეკრულების შინაარსს.¹¹²

ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი მნიშვნელოვან ფუნქციას და როლს ასრულებს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. რაც უფრო ფართო იქნება ხელშეკრულების დადების ფარგლები, მით უფრო მეტი საშუალება ექნება საბაზრო ეკონომიკის მონაწილეებს, თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები. შესაბამისად, შეიძლება გამოიყოს ხელშეკრულების თავისუფლების ორი მთავარი ფუნქცია - 1) გამარტივების ფუნქცია და მოქნილობის ფუნქცია.¹¹³

სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, დღესდღეისობით, პრაქტიკაში იმატა შემთხვევებმა, როდესაც მესაკუთრე, საკუთარი ნებით, მეორე პირთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე გარკვეულწილად იზღუდავს საკუთრების უფლებას, მაგალითად, ხელშეკრულების საფუძველზე, მესაკუთრე იღებს ვალდებულებას, რომ ხელშეკრულების მეორე მხარის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ გაასხვისებს უძრავ ნივთს. ასევე, პრაქტიკაში იმატა შემთხვევებმა, როდესაც უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის, იჯარის, ქირავნობის თუ გადახდის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებებში პირდაპირ ითვალისწინებენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ერთ-ერთი მხარის მომართვისა და კონკრეტული დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, უძრავი ნივთის ამონაწერში არსებული იჯარის, ქირავნობის, მომავალი საკუთრების უფლებისა თუ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების ჩანაწერის გაუქმების შესაძლებლობას. აღნიშნულის შედეგად საგრძნობლად გამარტივებულია ხელშეკრულების ცალმხრივად გაუქმება და შესაბამისი ჩანაწერის ამოშლა უძრავი ნივთის ამონაწერიდან მაშინ, როდესაც თუ ასეთი პირობა მხარეებს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში პირდაპირ არაა ჩადებული, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტისა და ამონაწერიდან შესაბამისი ჩანაწერის გაუქმებისთვის, აუცილებელი ხდება სასამართლოსთვის მიმართვა, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებებს სცდება ხელშეკრულების პირობების დარღვევის ფაქტის დადგენა და ხელშეკრულებების ცალმხრივად გაუქმების დადგენა.

¹¹² ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელმწიფოებო სამართალი, თბილისი, 2014, 102.

¹¹³ იქვე, 102-103.

6.2. მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა; გ) უზუფრუქტი; დ) სერვიტუტი; ე) იპოთეკა; ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა; ზ) იჯარა, ქვეიჯარა; თ) თხოვება; ი) ლიზინგი; კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები; ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები; მ) სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება; ნ) უპირატესი შესყიდვის უფლება.

წინა ქვეთავში მითითებული შეზღუდვა, როდესაც მხარეები ხელშეკრულებებში პირდაპირ ითვალისწინებენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ერთ-ერთი მხარის მომართვისა და კონკრეტული დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, უძრავი ნივთის ამონაწერში არსებული იჯარის, ქირავნობის, მომავალი საკუთრების უფლებისა თუ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების ჩანაწერის გაუქმების შესაძლებლობას, არაა კლასიკური შეზღუდვის სახე, რადგან მხარეები ნებაყოფლობით თანხმდებიან შეიზღუდონ უფლება, იმ მიზნით, რომ მომავალში ალბათობის მაღალი ხარისხითა და მეტი პასუხისმგებლობით შესრულდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

ხოლო იმ შემთხვევაში, როდესაც, ერთი მხარე მეორე მხარის სასარგებლოდ იზღუდავს თავს, არ გაასხვისოს უძრავი ნივთი მისი თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასავალდებულოა იმდენად, რამდენადაც მეორე მხარეს, ვის სასარგებლოდაც შეიზღუდა უფლება პირველმა მხარემ ჰქონდეს მეტი დაცულობისა და ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების გარანტია.

მაგალითისთვის, იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე მეორე მხარესთან შეთანხმების გარეშე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მაინც წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას, სააგენტო მეორე მხარის თანხმობის გარეშე არ დაარეგისტრირებს წარმოდგენილ ხელშეკრულებას და მიიღებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მსგავსი შეზღუდვების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაცია, იცავს მხარეებს არაკეთილსინდისიერი ქმედებებისაგან და უზრუნველყოფს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და უზრუნველყოფს მხარეთა შორის გართულებული, დროში გაწელილი სასამართლო დავების პრევენციას.

დასკვნა

საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერი და სახელმეკრულებო ფარგლების კვლევის პროცესში გამოიკვეთა, რომ ძირითად პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს აუცილებელი გზის, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი სახის სამართლებრივი ბუნების დადგენა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არასწორი პრაქტიკა; რიგ შემთხვევებში მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული პირის საკუთრების უფლების არაპროპორციული და არათანაზომიერი შეზღუდვა, ასევე, უზენაესი სასამართლოს მიერ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ყადაღის არსებობის პირობებში იძულებითი აღსრულების განხორციელების დაუშვებლობის განმარტება.

კვლევის პროცესში დადგინდა, რომ დღევანდელი პრაქტიკით არასწორად ხდება აუცილებელი გზის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში, რაც მნიშვნელოვან პრობლემას წარმოადგენს. უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე რეგისტრაციის დროს, უძრავ ნივთს მიჰყვება მხოლოდ სანივთო უფლებები და არა ვალდებულებები და იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც რეგისტრირებული აუცილებელი გზის უფლება ვალდებულების გრაფაში, გაიყიდება და ახალი მესაკუთრე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოადგენს შესაბამის სარეგისტრაციო განცხადებას და მოითხოვს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, სააგენტო იძულებული იქნება ახალ მესაკუთრეს არ გადააყოლოს ვალდებულების ჩანაწერი აუცილებელი გზის თაობაზე, რაც აუცილებელი გზის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე არ იქნება სწორი, ვინაიდან, აღნიშნული უფლება, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, უნდა მიჰყვებოდეს უძრავ ნივთს და არ უნდა იყოს დამოკიდებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე. აღნიშნული პრობლემის გადაჭრის გზად მესახება, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებებით ნათლად და მკაფიოდ ჩამოყალიბდეს, რომ აუცილებელი გზა წარმოადგენს სანივთო უფლებას და იგი უნდა დარეგისტრირდეს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და იყოს მიდევნებადი, ან/და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში შევიდეს ცვლილება, რომლითაც მე-11 მუხლში ჩამატებული იქნება აუცილებელი გზა, როგორც რეესტრში რეგისტრირებადი უფლება.

ასევე, რიგ შემთხვევებში მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული პირის საკუთრების უფლების არაპროპორციული და არათანაზომიერი შეზღუდვის თავიდან ასაცილებლად, სასურველია დაიხვეწოს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი და გათვალისწინებულ იქნეს შეზღუდვის გაუქმების შესაძლებლობა, კეთილსინდისიერი გადამხდელისთვის კრედიტორის თანხმობის გარეშე.

უზენაესი სასამართლოს მიერ განმარტებულ იქნა, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ყადაღის არსებობის პირობებში დაუშვებელია იძულებითი აღსრულების განხორციელება და აღსრულების ეროვნული ბიუროს გაცემული

განკარგულების საფუძველზე, არ უნდა განხორციელდეს აუქციონზე გამარჯვებული პირის მესაკუთრედ რეგისტრაცია, თუმცა, აღნიშნული გადაწყვეტილება არ უნდა გახდეს ერთიანი პრაქტიკის ჩამოყალიბების საფუძველი, ვინაიდან, აღნიშნულით ირღვევა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესები, ამასთანავე, ხელი ეშლება კრედიტორის უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების ღონისძიებების გამოყენების გზით, რაც ერთიანობაში აფერხებს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

ბიბლიოგრაფია

გამოყენებული საკანონმდებლო აქტები

1. საქართველოს კონსტიტუცია.
2. „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონი.
3. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი.
4. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი.
5. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი
6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
9. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონი.
10. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი.
11. ACT of 24 March 1920 on the Acquisition of Real Estate by Foreigners :
<file:///C:/Users/USER%201/Desktop/Act%20on%20Acquis%20of%20ImmovProp%20by%20For Pers.pdf> (10.07.2019).
12. Restrictions on Acquisition of Immovables Act. :
<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/514112013013/consolide>; (10.07.2019).

გამოყენებული ქართული ლიტერატურა

1. ანთიძე თ., საკუთრების უფლების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების დროს, თანამედროვე სამართლის ჟურნალი №1, თბილისი, 2017.
2. გადრანი თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013.

3. *ვოლფი/ველენჰოფერი*, სანივთო სამართალი, 29-ე გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი, 2016.
4. *ზარანდია თ.*, სანივთო სამართლის საფუძვლები, თბილისი, 2016.
5. *ზარანდია თ.*, საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი. შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები, ჰუმანიტარულ და სოციალურ-პოლიტიკურ მეცნიერებათა სერია, ტ. V, თბილისი, 2008.
6. *ზარანდია თ., ჯუღელი თ.*, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართულ და ფრანგულ სამართალში, სამართლის პრობლემები, რომან შენგელია 70 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2012.
7. *ზოიძე თ.*, საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, კერძო სამართლის მიმოხილვა №1, თბილისი, 2015.
8. *ზოიძე თ.*, შეზღუდული სანივთო უფლებები და აუცილებელი გზა. საკუთრების უფლების შეზღუდვა აუცილებელი გზის დადგენით, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი.
9. *ზოიძე ბ.*, საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007.
10. *ზოიძე ბ.*, საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბილისი, 2015.
11. *ზოიძე ბ.*, ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, 2003.
12. *იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლაშვილი კ., ხუბუა გ.*, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, 2005.
13. *იურგენ შვაბე*, გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, თბილისი, 2011, 250-253, მითითებულია: *კომახიძე ც.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი №2(54)17.
14. *კაკოიშვილი დ.*, საკუთრება, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012.

15. *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009.
16. *კომახიძე ც.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი №2(54)'17.
17. *კროპკოლერი იან*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014.
18. *კუბლაშვილი პ.*, საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი VS ოფიცის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება, მართლმსაჯულება და კანონი №4(56)'17.
19. *ლოლაძე ბ.*, საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010.
20. *მჭედლიშვილი გ.*, საკუთრების უფლება და მისი შეზღუდვის ფარგლები საქართველოს კანონმდებლობასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, მართლმსაჯულება და კანონი №4(23)'09.
21. *პაპუაშვილი ს.*, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის და ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2009.
22. *ქურდაძე შ., ხუნაშვილი ნ.*, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, თბილისი, 2012.
23. ძლიერიშვილი ზ., სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის (ზიანის) ანაზღაურების უზრუნველყოფა, სამართლის ჟურნალი №1, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2018.
24. *ჭეჭელაშვილი ზ.*, სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), თბილისი, 2014.
25. *ხუბაშვილი თ.*, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი №2, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2016.

გამოყენებული უცხოენოვანი ლიტერატურა

1. *Akkermans B.*, Standardisation of Property Rights in European Property Law, 2013, 12 :

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2316188 (10.07.2019).

2. Bassenge, in Palandt BGB-Kommentar, 75. Aufl., § 907, Rn. 1; Säcker, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 907, Rn. 2 -- მითითებულია: *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018.

3. *Bryde, Brun-Otto* in: Munch, Ingo von/Kunig, Philip (Hrsg.) : Grundgesetz Kommentar, Band 1, 5. Auflage, Munchen, 2000, S.891-892, Rnr. 11 - მითითებულია: ლოლაძე ბ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010.

4. Leisner, Walter, Eigentum: Schriften zu Eigentumsgrundrecht und Wirtschaftsverfassung, 1970-1976. Hrsg. Von Josef Isensee – Berlin: Dunker und Gumboldt, 1996 (Schriften zum öffentlichen Recht, Bd. 712), S.85 - მითითებულია: *ზოიძე ბ.*, საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007.

5. Mulligan C., A Numerus Clausus Principle for Intellectual Property, 2013, 235 : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2017023 (10.07.2019).

6. *Puchta, Pandekten*, 1877, §141, 210f.; §144, 216f. - მითითებულია: *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009.

7. *Sierra S.*, Provisional Court Protection in Administrative Disputes in Europe: The Constitutional Status of interim Measures Deriving from the Right of Effective Court Protection. A Comparative Approach, European Law Journal, Vol. 10, №1, 2004, 42-60 - მითითებულია ძლიერიშვილი ზ., სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის (ზიანის) ანაზღაურების უზრუნველყოფა, სამართლის ჟურნალი №1, თსუ, იურიდიული ფაკულტეტი, 2018.

8. Säcker, in MüKo BGB, 6. Aufl., 2013, § 907, Rn. 2 - მითითებულია: *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 96.

9. *Wendt, Rudolf* in: Sachs, Michael (Hrsg.), Grundgesetz Kommentar, 4. Auflage, Munchen, 2007, S.587, Rnr. 9 - მითითებულია: ლოლაძე ბ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, სტატიათა კრებული, ადამიანის უფლებათა დაცვის კონსტიტუციური და საერთაშორისო მექანიზმები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010.

გამოყენებული დამხმარე ლიტერატურა

1. *თოთლაძე ლ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018.

2. განმარტებითი ბარათი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის პროექტზე: <<https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/150601?>> (10.07.2019).

3. განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინებაზე №3/10/1267,1268 საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

4. პრაქტიკული რეკომენდაციები სამოქალაქო საპროცესო სამართლის საკითხებზე საერთო სასამართლოების მოსამართლეთათვის, თბილისი, 2010.

5. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტებანი, თბილისი, 2016.

7. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები 2006-2007, ბათუმი, 2009.

გამოყენებული სასამართლო გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 9 იანვრის №ბს-1562(უს-18) გადაწყვეტილება.

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/6308-17 (4504603997891).

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/3884-17 (4395201577382).

4. 2018 წლის 7 დეკემბრის განჩინება №3/10/1267,1268 საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 25 მაისის №ას-122-116-2014 გადაწყვეტილება.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 17 დეკემბრის №ას-1070-1009-2015 გადაწყვეტილება.

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 აპრილის №ას-1223-1168-2013 განჩინება.

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 დეკემბრის №ას-1141-1187-2014 გადაწყვეტილება.
9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 31 დეკემბრის №ას-764-731-2014 გადაწყვეტილება.
10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 27 მაისის №ას-312-297-2013 გადაწყვეტილება.
11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 25 ივლისის №ბს-821-805(კ-12) გადაწყვეტილება.
12. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1-512 გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
13. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №2/1-370,382,390,402,404 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
14. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
15. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2006 წლის 15 დეკემბრის №1/3/393,397 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – ვახტანგ მასურაშვილი და ონისე მებონია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1416-1548-04.
17. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 28 ივლისის №1/14/184,228 გადაწყვეტილება საქმეზე „სააქციო საზოგადოებები „საქგაზი“ და „ანაჯგუფი“ (ყოფილი „თბილგაზოპარატი“) საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
18. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2003 წლის 1 აპრილის №1/2/155 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე აკაკი საღირაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
19. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის №1/1/103,117,137,147-48,152-53 გადაწყვეტილება „საქმეზე ვალიდა დარბაიძე და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

