



იმედა ინდაშვილი

საკუთრების უფლება და მისი შეზღუდვის საფუძვლები. (საქართველოსა და უცხო ქვეყნების პრაქტიკის მაგალითზე)

სამაგისტრო ნაშრომი წარმოდგენილია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი

თბილისი, 0178, საქართველო

2021 წელი

საავტორო უფლება © 2021 წელი, იმედა ინდაშვილი

თბილისი, 2021 წელი

აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი

იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტი

ვადასტურებ, რომ სამაგისტრო ნაშრომი მომზადებულია ჩემს მიერ, ნაშრომში გამოყენებული საავტორო უფლებებით დაცული მასალა ციტირებულია ისე, როგორც ეს მიღებულია აკადემიური ნაშრომების შესრულებისას და ყველა მათგანზე იღებს პასუხისმგებლობას.

სამაგისტრო ნაშრომის არაკომერციული მიზნებით კოპირებისა და გავრცელების უფლებას ავტორი ანიჭებს აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტს.

ავტორის ხელმოწერა:

თარიღი :

აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი

იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტი

ვადასტურებ, რომ გავეცანი იმედა ინდაშვილის მიერ შესრულებულ სამაგისტრო ნაშრომს დასახელებით: „საკუთრების უფლება და მისი შეზღუდვის საფუძვლები (საქართველოსა და უცხო ქვეყნების პრაქტიკის მაგალითზე) და ვაძლევთ რეკომენდაციას აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტის იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტის დასკვნითი გამოცდის/სამაგისტრო ნაშრომის დაცვის სპეციალური კომისიაში მის განხილვას სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი:

თანახელმძღვანელი:

თარიღი :

რეზიუმე

ხსენებული ნაშრომის ძირითად თემას წარმოადგენს საკუთრების უფლება და მისი შეზღუდვის საფუძვლები. როგორც იურისპრუდენციის ისტორიული მემატიანე იუწყება საკუთრების უფლება ჩამოაყალიბა ძველმა რომის სამართალმა, მრავალი საუკუნის გასვლასთან ერთად უფრო და უფრო იხვეწებოდა და ვითარდებოდა აღნიშნული უფლება საბოლოოდ იგი შეერწყა იმ ძირითად უფლებათა ჩამონათვალს, რომელიც უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებს დამოუკიდებელი ინდივიდის არსებობაში. თითოეული დემოკრატიული სახელმწიფოს მთავარი პრიორიტეტი არის ადამიანის ძირითადი უფლებების მაქსიმალური დაცვა. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე ჩვენი ქვეყნაც შედის იმ სახელმწიფოთა ჩამონათვალში, რომლებიც უზენაესი კანონით უზრუნველყოფენ ფუნდამენტური უფლებების იმპერატიულად დადგენას და იქვე უთითებენ მათი შესაძლო დარღვევის შედეგად გამოწვეული სამართლებრივი პრობლემების გადაჭრის მექანიზმებს. ვინაიდან ჩვენი კვლევა მხოლოდ საკუთრების უფლებას და მასთან დაკავშირებულ შეზღუდვებს უკავშირდება მინდა უშუალოდ განვამრტო ზოგადად მისი მნიშვნელობა, რომ ეს არის უფლება, რომელიც უზრუნველყოფილი და აღიარებულია, თუმცა ამის მიუხედავად კანონმდებელი უშვებს მისი ჩამორთმევის ან შეზღუდვის შესაძლებლობას, რომელიც გარკვეული თავისებურებებით და განსხვავებებით იჩენს თავს სხვადასხვა ქვეყნების როგორ თეორიულ ისე პრაქტიკულ სამართალში. როდესაც საკითხი ეხება საკუთრების უფლების შეზღუდვას ან და ჩამორთმევას სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია ამ ორის ეთმანეთისგან მკაფიოდ გამიჯვნა, რადგან თითოეული მათგანი სრულიად განსხვავებული სამართლებრივი შედგის მომტანია. ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლების როგორც ჩამორთმევა ისე მისი შეზღუდვა ერთმნიშვნელოვნად უნდა ემსახურებოდეს მაღალი საჯარო ინტერესის გამყარებას, ამასთანავე მნიშვნელოვანია არსებობდეს ისეთი გადაუდებელი ან და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება, რომელიც თავის თავში გულისხმობს მეტი სამართლებრივი სეიკეთის არსებობას, რომელიც პირდაპირი მნიშვნელობით დიდ წვლილს შეიტანს საზოგადოების განვითარებაში.

Abstract

The main topic of this paper is the right to property and the aspects for its restriction. According to the historian of jurisprudence reports, the right to property was established by ancient Roman law, and over the centuries it has become more and more sophisticated and evolved and Eventually it merged with the list of fundamental rights that play a vital role in the existence of an independent individual. The main priority of each democratic state is the maximum protection of basic human rights. Due to the above, our country is included in the list of states that provide for the imperative determination of fundamental rights by the supreme law and indicate the mechanisms for resolving legal problems caused by their possible violation. Since our research deals only with property rights and related constraints, I would like to directly explain its general meaning, it is a right that is secured and recognized, however, the legislature allows for its seizure or restriction, which with some peculiarities and differences manifests itself in different countries, In both theoretical and practical law. When it comes to limiting or depriving property rights, it is vital to clearly distinguish between the two, as each has a completely different legal composition. It should be emphasized that both the deprivation of property rights and their restriction should unequivocally serve to strengthen the high public interest, and It is important to have such urgent or necessary social necessity, which in itself implies the existence of more legal secrecy, which in a direct sense will make a great contribution to the development of societies.

შესავალი.....	vii
თავი I. საკუთრების უფლების არსი და მისი სამართლებრივი ბუნება.....	1
საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია და დანიშნულება დემოკრატიულ საზოგადოებაში.....	8
1.2 მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმცია	10
თავი II. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება	14
2.1 საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით	17
2.2 პირის ნებაყოფლობითი უარი საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობაზე სსკ 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით	24
თავი III. გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა	26
3.1 კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა	31
თავი IV. საკუთრების უფლების შეზღუდვა.....	34
4.1 საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლები	36
4.2 საკუთრების უფლების ნებაყოფლობის შეზღუდვა სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე.....	39
4.3 საკუთრების უფლების ჩამორთმევა	41
4.4 საკუთრების უფლების ჩამორთმევის თავისებურებანი ამერიკის შეერთებულ შტატებში.....	46
4.5 აუცილებელი გზა და მისი კონპენსირების თავისებურებანი ქართული სამართალში	49
4.6 აუცილებელი გზა და მისი კონპენსირების თავისებურებანი გერმანულ სამართალში	51
თავი V. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპროცესო საფუძვლები.....	54
5.1 სარჩელის უზრუნველყოფა როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძველი.....	54
5.2 მოვალეთა რეესტრის როლი საკუთრების უფლების შეზღუდვისას.....	57
5.3 საკუთრების უფლების შეზღუდვა მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის 53 ⁴ -ე მუხლის მიხედვით	58
5.4 აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვა გერმანიის და რუსეთის კანონმდებლობის მიხედვით.....	62
დასკვნა.....	66
გამოყენებული ლიტერატურა	69

შესავალი

თითოეულ სახელმწიფოს, მისი განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე, განსხვავებული პრიორიტეტები აქვს. თუმცა დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოს მუდმივ პრიორიტეტს წარმოადგენს ადამიანის უფლება-თავისუფლების დაცვა, საზოგადოების, მისი თითოეული წევრის ნორმალური, სრულფასოვანი განვითარებისათვის შესაბამისი პირობების შექმნა, საბაზრო ეკონომიკის პრინციპებზე დაფუძნებით დინამიური ეკონომიკური ურთიერთობების განვითარება, ნებისმიერ სფეროში ჯანსაღი, კონკურენტული გარემოს უზრუნველყოფა.¹ საკუთრების უფლების, ისევე როგორც სხვა ძირითადი უფლებების სამართლებრივ გარანტიას, პირველ რიგში, წარმოადგენს კონსტიტუცია. კერძოდ კი: ა) მისი ძირითადი პრინციპები, რომლებიც განსაზღვრავენ სახელმწიფოს განვითარების მიმართულებებს და ხელისუფლების ადამიანთან შესაძლო ურთიერთობის შინაარსს. ეს პრინციპებია: დემოკრატიული საზოგადოებრივი წესწყობილება, ეკონომიკური თავისუფლება, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო. ხელისუფლების ადამიანთან ურთიერთობის შინაარსის განმსაზღვრელი ნორმა-პრინციპი მოცემულია ასევე კონსტიტუციის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილში, რომლის თანახმადაც: სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდული არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით. კონსტიტუცია არ უარყოფს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, რომლებიც აქ არ არის

¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წელის 2 ივლისი გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/384. (საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს წინააღმდეგ

მოხსენიებული, მაგრამ თავისთავად გამომდინარეობს კონსტიტუციის პრინციპებიდან“² ჩვენი ქვეყნის სასამართლოს განვითარების ისტორიას თუ გადავხედავთ დანამდვილებით შეგვიძლია ვთქვათ, რომ განვითარების ყველა ეტაპზე საკუთრების უფლება ერთერთ მნიშვნელოვან და გადამწყვეტ როლს თამაშობდა თითოეული ადამიანის ცხოვრებაში. ის ერთგვარად დამოუკიდებლობის ნიშად იქცა, თავისი დადებითი და უარყოფითი მხარეებით, თუმცა ხაზგასმით შემიძლია ვთქვა, რომ საკუთრების უფლება თავისი სამართლებრივი შინაარსით და არა მარტო, უზრუნველყოფს დემოკრატიულ სახელმწიფოში მცხოვრები ინდივიდების როგორც სოციალურ ისე მენტალურ განვითარებას. ვფიქრობ, აღნიშნული უფლება მართლმსაჯულების იმ უმნიშვნელოვანეს რგოლს წარმოადგენს რომელიც ძალიან მჭიდრო კავშირშია ადამიანის იმ ფუნდამენტურ უფლებებთან რაც ერთობლიობაში ქმნის ერთ მთლიანობას, რაც განაპირობებს საზოგადოების მყარ უფლებრივ დამოუკიდებლობას. საქართველოს კონსტიტუცია იმპერატიულად განსაზღვრავს ადამიანის იმ უფლებებს და თავისუფლებებს რაც ერთობ მნიშვნელოვანია ჯანსაღი საზოგადოების არსებობისთვის, მათ შორისაა საკუთრების უფლება, მიუხედავად ამისა, რომ საკუთრების უფლება აღიარებული და ხელშეუაღია კანონმდებელი ითვალისწინებს მისი შეზღუდვის სამართლებრივ საფუძველს, როდესაც საქმე გავაქვს აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებასთან მოცემულ შემთხვევაში ყურადღება ექცევა სამართლებრივ სიკეთეს, რომელიც ერთმნიშვნელოვნად უნდა ამართლებდეს შეზღუდული უფლების სამართლებრივ ბუნებას. როდესაც საზოგადოებრივი ინტერესი წარმოადგენს მიზანს და არა საჭიროებას ამ შემთხვევაში ცალსახად ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის კერძო და სოციალური ინტერესი, რომლის მოგვარებაც აპრიორი სახელმწიფოს პრეროგატივაა. ვფიქრობ, საკუთრების უფლებას და მისი შეზღუდვის სამართლებრივ საფუძველს

² იქვე საქართველოს კონსტიტუციის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი. 1995 წელი 24 აგვისტო, თბილისი

არასდროს დაუკარგავს აქტუალურობა, თავისი სპეციფიკიდან გამომდინარე იგი ყოველთვის იწვევდა საზოგადოების მაღალ ინტერესს მახსენდება ენერგო ჰესების მშენებლობასთან დაკავშირებულ პროტესტი, რომელიც განიცდის მუდმივ დინამიკას, ასევე აღსრლებას დაქვემდებარებული სასამართლოს გადაწყვეტილებები და აუქციონზე გამოტანილი ათასობით საკუთრების უფლება. მჯერა, მანამ სანამ იარსებებენ დამოუკიდებელი და დემოკრატიული სახელმწიფოები მათთან ერთად ყოველთვის იარსებებს საკუთრების უფლება და თავის წვლილის შეიტანს თითოეული ქვეყნის და მასთან მყარად დაკავშირებული საზოგადოების განვითარებაში.

კვლევის მიზანი: ნაშრომი მიზნად ისახავს საკუთრების უფლების და მისი შეზღუდვის საფუძვლების სიღმისეულ კვლევას როგორც საქართველოს ისე უცხო ქვეყნების კანონმდებლობის საფუძველზე. შევეცდები შევებო ისეთ საკითხებს რაც დაგვეხმარება აღნიშნული უფლების როგორც დადებითი ისე უარყოფითი მხარეების მკაფიოდ აღქმაში. ასევე განვიხილავ პრაქტიკაში არსებულ პრობლემატურ საკითხებს და ვეცდები ჩემს მიერ განხორციელებული კვლევების საფუძველზე მოვძებნო მათი გადაჭრის ლეგიტიმური საფუძვლები.

კვლევის მეთოდები. ნაშრომი შესრულებულია შედარებითი სამართლებრივი ანალიზის, დოგმატურ სამართლებრივი, სოციალურ-სამართლებრივი, ლოგიკური, ისტორიული და ანალიტიკური კვლევის მეთოდების გამოყენებით, რომელიც დაგვეხმარება სულ მცირედით მაინც ჩვენი წვლილი შევიტანოთ ამ უაღრესად აქტუალური თემის გაღმავებაში.

ნაშრომის სტრუქტურა. ნაშრომის შედგება შესავალი, ძირითადი და დასკვნითი ნაწილისგან, შესავალ ნაწილსა და ძირითად ნაწილში დეტალურად იქნება განხილული თემის აქტუალურობა და პრობლემატიკა, ხოლო დასკვნაში შევეცდები შევაჯამო კვლევის შედეგები და მათზე დაყრდნობით არგუმენტირებულად ჩამოვავალიბო ჩემი მოსაზრება ზემოთხსენებულ საკითხთან დაკავშირებით.

თავი I. საკუთრების უფლების არსი და მისი სამართლებრივი ბუნება

„სამართლებრივი წესწყობილების მიზანია, უზრუნველყოს საყოველთაოდ აღიარებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა და თითოეული ადამიანის პიროვნების თავისუფალი განვითარების შესაძლებლობა. ადამიანის განვითარება შეუძლებელია, თუ ადამიანს არა აქვს განვითარების სივრცე და თავისუფალი განკარგვის საგნები: საკუთრება სხვა არაფერია, გარდა პირის საგნებთან დაკავშირებული თავისუფლებისა, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი იცავს ადამიანის თავისუფლებას და საკუთრებას, მათ შორის, კერძო საკუთრებას, როგორც ადამიანის ძირითად უფლებას კონსტიტუციის გაგებით, საკუთრება არის არა მხოლოდ საკუთრება კერძოსამართლებრივი თავალსაზრისით, არამედ ყველა ქონებრივი უფლება.

კერძო საკუთრების აღიარება არ წყვეტს საკითხს იმის თაობაზე, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინდივიდუალური საკუთრების გამიჯვნა საზოგადოების ინტერესებიდან. ერთი მხრივ, კერძო საკუთრებასა და მეორე მხრივ საზოგადოებრივ ინტერესს შორის კომპრომისის მოძებნა და კონსენსუსუნარიანი გადაწყვეტილებების მიღება სამართლებრივი პოლიტიკის ამოცანაა. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მიხედვით კანონმდებლის ნებაა საკუთრების შინაარსისა და მისი შეზღუდვის განსაზღვრა, მაგრამ დაუშვებელია საკუთრების უფლების გაუქმება ან იმგვარი შეზღუდვა, რომ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მიზანი არ არის საქართველოს კონსტიტუციით განსაზღვრული საკუთრების შინაარსის სრული მოცულობითი კერძოსამართლებრივი რეგულირება. 170-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრების უფლების დაცვა შეეხება მხოლოდ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს. აღნიშნული მუხლით განსაზღვრული საკუთრების უფლება განიცრება ხელშეკრულების დადების, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებასა და პროფესიის არჩევანის თავისუფლებით. იგი არის ლიბერალური საზოგადოებრივი წესრიგის გამომხატველი ნორმა, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანის

მიერ კანონიერად მოპოვებული ქონების დაცვას და ამით თავიდან იცილებს შიდასაზოგადოებრივ კომფლიქტებს. ამ გაგებით, საკუთების უფლება არის ელემენტარული ძირითადი უფლება, რომელიც მჭიდროდაა დაკავშირებული ადამიანის პიროვნულ თავისუფლებასთან. მისი დანიშნულებაა, თითოეულ ინდივიდს შეუქმნას თავისუფალი სივრცე ქონებრივი ურთიერთობების მოწესრიგებისა, რაც მას საშუალებას მისცემს, საკუთარი პასუხისმგებლობით მოაწყოს პირადი ცხოვრება. საკუთრების უფლებისა და პიროვნული თავისუფლების უფლების ურთიერთ კავშირი შინაგანია და ამ კავშირში საკუთრების უფლება ასრულებს პიროვნული თავისუფლების უზრუნველყოფი ფაქტორის ფუნქციას.³

რომის სამართალი არ განამტკიცებდა საკუთრების ცნების დეფინიციას *Dominium* ან *proprietas* აღნიშნავდა მხოლოდ ნივთზე ბატონობის უფლებას.⁴ მცდელობა ცნების დეფინიციისა პირველად შუა საუკუნეებში იყო და აქედან მოყოლებული საკუთრების პოზიტიურ და ნეგატიურ მხარეებზე მიუთითებდნენ, სამოქალაქო კოდექსისი 170-ე მუხლიც საკუთრების ცნების დეფინიციის ასეთ მცდელობებს ასახავს: „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...“ საკუთრების ცნების შინაარსი სწორედ პოზიტიური („თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით)“ და ნეგატიური უფლებამოსილებით განისაზღვრება (არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა“).⁵ ამდენად, საკუთრების უფლების შინაარსი

³ ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე), გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი 2001, გვ. 59, 109

⁴ მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი 2013, გვ.60

თავის სამართლებრივ გაგებას აფუძნებს ორ მიმართულებაზე პოზიტიური და ნეგატიური უფლებამოსილებები“.⁶

საკუთრების უფლება სწორედაც რომ აბსოლუტურ უფლებათა მნიშვნელოვან სახეს წარმოადგენს აბსოლუტურობა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეთა უფლებამოსილებანი არ არის ზღვარ დადებული, თუმცა ეს ტერმინი ერთგვარადა უფლებამოსილებათა თავისუფლებას გულისხმობს. უფლების აბსოლუტურობა უნდა განვიხილოთ ამ უფლების მატარებლის იგივე მესაკუთრის ყველა დანარჩენ მესაკუთრესთან ურთიერთდამიკიდებულებაში. საკუთრების თავისებურება სწორედ იმაშია, რომ ნივთის ამა თუ იმ პირიზე კუთვნილებას უნა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი.⁷

ზოგიერთ სამართლის სისტემაში საკუთრებას უწოდებენ „ნივთების კანონს“ ლათინურად საკუთრების უფლება უკავშირდება სიტყვა „Rem“-ს რომლიც ამბობს რომ საკუთრების უფლებები ეხება მარტოდენ საგნებს და არა ხალხს,

თუმცა საგნები მჭიდროდ უკავშირდებიან ადამიანებს, რომლებსაც გარკვეული ვალდებულებები გააჩნიათ მათ მიმართ. შეიძლება ითქვას რომ საკუთრების უფლება ვრცელდება მთელ მსოფლიოზე და ის არ ეხება მხოლოდ ერთ კონკრეტულ წყვილს.⁸

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში საკუთრების უფლების ფართო განმარტებას აკეთებს და ამბობს: უმთავრესი კონსტიტუციური ღირებულების, ადამიანის ღირსების პატივისცემა მისი სოციალური და ეკონომიკური კონტექსტის ფარგლებში, მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული საკუთრების უფლების

⁶ ჭანტურიას, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018, გვ. 73-75

⁷ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003 წელი, გვ.83

⁸ Thomas W.Merill., Henry E.Smith PROPERTY, The Oxford Introduction to U.S. Law Property, გვ.8

სრულფასოვან რეალიზებაზე. საკუთრება წარმოადგენს ადამიანის პირადი დამოუკიდებლობის, პიროვნული განვითარების ერთ-ერთ წყაროს. საკუთარი დამოუკიდებლობისა და კეთილდღეობის მიზნით ადამიანის მისწრაფება, შექმნას საკუთარი ქონება, უდავოდ იმსახურებს სახელმწიფოს პატივიცემას, რაც საკუთრების შეძენის ისეთ საკანონმდებლო რეგლამენტაციაში უნდა გამოიხატოს, რომელიც უზრუნველყოფს ერთი მხრივ ცალკეული ინდივიდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას, ხოლო მერე მხრივ ეფექტურ სამოქალაქო ბრუნვას.

საკუთრების შეძენის შესაძლებლობა ემსახურება საკუთრების ძირითადი უფლების რეალიზებას. შესაბამისად, კანონმდებლობა უნდა უზრუნველყოფდეს საკუთრების შეძენას და მისი გამოყენების, საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობას. ამ კუთხით გაზიარებულ უნდა იქნეს სასამართლოს მეგობრის მოსაზრება, რომლის თანახმად, თუ საკუთრების შეძენის სამართლებრივ გზებზე ადამიანებს ხელი არ მიუწვდებათ, ეს საკუთრების უფლების შემდგომ დაცვას გარკვეულწილად აზროს დაუკარგავს. შესაბამისად, საკუთრების შეძენის სამართლებრივი მექანიზმების არარსებობა გამოიწვევდა საკუთრების ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის ელემენტებისაგან შემდგარი საკუთრების სამოქალაქო კონცეფციის „დაცარიელებას“, სუბსტანციის დაკარგვას და ილუზორულს გახდიდა ასევე საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ გარანტიას.

საკუთრების შეძენის კონსტიტუციური გარანტია იცავს საკუთრების მართლზომიერად შეძენის შესაძლებლობას. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, (დღეს მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) რომელიც საკუთრების უფლების რეგლამენტაციას ახდენს, იცავს კანონიერ საკუთრებას, რომლის კანონიერებასაც საფუძველშივე განსაზღვრავს მისი მართლზომიერად შეძენის ფაქტი. საკუთრების შეძენის კონსტიტუციური გარანტია თავის თავში მოიაზრებს სახელმწიფოს უფლებამოსილებას, საკანონმდებლო რეგულირებას დაუქვემდებაროს საკუთრების შეძენის წესი, რომელიც, თავის მხრივ, მატერიალური შინაარსით, კონსტიტუციის შესაბამისი უნდა

იყოს. საკუთრების უფლება მნიშვნელოვან ადამიანურ ღირებულებას წარმოადგენს. თუმცა იმისათვის, რომ პირმა ისარგებლოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით (დღეს მოქმედი რედაქციით მე-19 მუხლი) დადგენილი გარანტიებით, საჭიროა იგი წარმოადგენდეს ამ უფლების სუბიექტს. ძირითადი უფლებების დამახასიათებელი უმთავრესი ნიშანი არის მათი ორმაგი ფუნქცია, ორმაგი დატვირთვა. კერძოდ, ერთი მხრივ, ისინი წარმოადგენენ სუბიექტურ უფლებებს, ხოლო მეორე მხრივ, ქმნიან ღირებულებათა კონსტიტუციურ წესრიგს. იმ უფლებების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი რეგლამენტაციის კონტექსტში, რომლებიც უცხოელებზე ვრცელდება, უპირველეს ყოვლისა, აღსანიშნავია თავად კონსტიტუციის მიერ მოქალაქეებისა და უცხოელების გამიჯვნის შესაძლებლობა. „თითოეული კონსტიტუციური უფლება თავად განსაზღვრავს ამ უფლების სუბიექტებს“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება N1/466 საქმეზე - საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.⁹

საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 თავი, რომელიც საქართველოს მოქალაქეობასა და ადამიანის ძირითად უფლება-თავისუფლებებს ეხება, უფლებათა სუბიექტების განსაზღვრისას სხვადასხვა ტერმინოლოგიას იყენებს. კონსტიტუციის შესაბამის ნორმებში ვხვდებით შემდეგ ფორმულირებებს: „ადამიანი“, „ყველა“, „ყველა ადამიანი“, „ყოველი ადამიანი“, „მოქალაქე“, „საქართველოს მოქალაქენი“, „საქართველოს ყოველი მოქალაქე“. საქართველოს კონსტიტუცია, ისევე როგორც თანამედროვე კონსტიტუციის ზოგადი მოდელი, მიჯნავს უფლებებს, რომლეთა სუბიექტიც მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეა, უფლებებისგან, რომლებიც უნივერსალური ბუნებისაა და „ყველაზე“ ვრცელდება.

უნივერსალური ხასიათის ადამიანის უფლებებს ახასიათებს ამ უფლებათა თანაბარი გავრცელება ყველაზე და მათი განუყოფელი ხასიათი. უფლებათა განუყოფელი ხასიათი გულისხმობს იმას, რომ ეს უფლებები წარმოადგენენ თანდაყოლილ უფლებებს, რომლებიც ადამიანს თავისთავად

⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება N1/466 საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“

უკავშირდებიან. ადამიანის უფლებათა კონცეფცია ემსახურება უმთავრესი იმპერატივის, ადამიანის ღირსების დაცვას, რომელიც აისახება კიდევ აღნიშნულ უფლებებში და რომელთან დაკავშირებითაც სახელმწიფოთა საერთაშორისო თანამეგობრობის წევრებს შორის ფართო კონსენსუსი არსებობს.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-21 მუხლით (დღეს მოქმედი რედაქციით მე-19 მუხლი) გარანტირებული უფლება ეკუთვნის ყველას და კონსტიტუციური ნორმა არ განსაზღვრავს უფლების სუბიექტთა ექსკლუზიურ წრეს, მათ შორის მოქალაქეობის ნიშნით. საკუთრების უფლების საყოველთაო ხასიათი განმტკიცებულია სხვადასხვა საერთაშორისო აქტებით, მათ შორის გაეროს „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“, ევროპის საბჭოს „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციით“ და სხვ. საერთაშორისო აქტები მიუთითებენ, რომ საკუთრება „ყველას“ უფლებაა და არ არის დაკავშირებული ამა თუ იმ სახელმწიფოს მოქალაქეობასთან. თანამედროვე სამართლებრივი სახელმწიფოს გაგება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების სუბიექტის დასადგენად მოქალაქეობის ვიწრო კრიტერიუმის გამოყენებას. თანამედროვე სახელმწიფო ამ კონტექსტში ტერიტორიულ და სამართლებრივ საფუძვლებს ემყარება. აქედან გამომდინარე, ინდივიდის განხილვა საკუთრების უფლების სუბიექტად უკავშირდება იმ უბრალო ფაქტს, რომ იგი ადამიანია და არ არის დამოკიდებული მის მოქალაქეობრივ კუთვნილებაზე.¹⁰

საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2021 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Nას-1465-2020 საკუთრების უფლების შემდეგანირ განმარტებას აკეთებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის

¹⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/1/512 (დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი - საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ

უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012). ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, №48939/99, § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი

ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N42527/98, § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).¹¹

¹¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე ას-1465-2020

1.1 საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია და დანიშნულება დემოკრატიულ საზოგადოებაში

საკუთრების უფლება ადამიანის ძირითად უფლებათა და თავისუფლებათაგან ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და თითოეულ ინდივიდთან მჭიდროდ არის დაკავშირებული. მეტიც, იგი ბუნებითი უფლებაა და ადამიანს დაბადებიდანვე აქვს, თუმცა დემოკრატიულ სახელმწიფოში მას, პირველი თაობის უფლებას, მაღალი სოციალური როლი და ფუნქცია აკისრია. ცხადია, ტოტალური და სხვა დესპოტური რეჟიმებისგან განსხვავებით, დემოკრატია კერძოს საკუთრების პრინციპებისადმი უპირობო ვალდებულებას საყოველთაოდ აცხადებს და მას სახელმწიფოთა კონსტიტუციაში განამტკიცებს. საკუთრება ადამიანური, ყოფითი ურთიერთობების ის მოცემულობაა, რომელიც უმეტესწილად, ქონებასთანაა დაკავშირებული, შესაბამისად, მისი მთავარი მიზანი პიროვნების განვითარების მენტალური უზრუნველყოფაა. საკუთრებაში უპირველესად, მფლობელობა მოიაზრება მისი მნიშვნელობა ლათინური სიტყვისგან - „proprius“, მომდინარეობ, რაც ვინმეს კუთვნილებას აღნიშნავს. თავდაპირველად საკუთრების სამართლებრივი არსი რომაელმა იურისტებმა განსაზღვრეს და მათვე განახორციელეს აბსოლუტური კერძოს საკუთრების ცნების ფორმულირება, რომელსაც „Dominium” უწოდეს, რასაც ძირითადად, უძრავ ქონებასა და მიწებთან დაკავშირებით იყენებდნენ.

საკუთრების უფლება თითოეულ ადამიანს შესაძლებლობას აძლევს, ქონებითსამართლებრივ სფეროში, საკუთარი პასუხისმგებლობით, უცხო პირთა ღირებულებებისგან დამოუკიდებლად წარმართოს თავისი ცხოვრება. კონი საკუთრებას განმარტავს, როგორც მესაკუთრის უფლებას, გამორიცხოს, დაუშავს (ან არ დაუშავს) საკუთარი ნივთით მფლობელობა ან სარგებლობა მესამე პირის მიერ. აღნიშნულს ბლექსტოუნიც იზიარებს - საკუთრება ის ბატონობაა, რომელსაც პირი საგანთა მიმართ ახორციელებს და რომლითაც ამავე საგანზე სხვისი უფლების შესაძლებლობას

გამორიცხას. საკუთრების როლი და მნიშვნელობა ადამიანის სრულფასოვანი არსებობისთვის უდაოა, აღნიშნულის პარალელურად კი, ძალზე დიდია მისი დანიშნულება დემოკრატიული საზოგადოებისთვისაც, სადაც მზარდი ეკონომიკური ურთიერთობების ტენდენციამი, საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, ჯანსაღი სამოქალაქო საზოგადოების, ამოსავალ წერტილს, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვსა და მამოძრავებელ ძალას წარმოადგენს, რადგან სახელმწიფოს სიმდიდრე და უცხოური ინვესტიციების სტაბილურობა პირდაპირაა დაკავშირებული უსაფრთხო, სტაბილურ საკუთრებით რეჟიმთან. საქართველს საკონსტიტუციო სასამართლოს ხაზი არაერთხელ გაუსვამს და აღუნიშნავს, რომ „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას.

საკუთრებასთან დაკავშირებით უამრავ იურისტსა და მეცნიერს გამოუთქვამს საკუთარი მოსაზრება. პლატონიდან მოყოლებული იგი ადამიანური აზროვნების განვითარების ისტორიის ერთერთი გამორჩეული პრობლემაა. შედეგად, არაერთგავროვანი სამართლებრივი და პოლიტიკური გაგება ჩამოყალიბდა, რაც ერთი მხრივ, საკუთრების როგორც ბუნებითი უფლების აბსოლუტურ ხასიათსა და მეორე მხრივ, მის სოციალურ, საზოგადოებრივი ინტერესების ჭრილში შეზღუდვის დასაშვებობას უკავშირდება. აღსანიშნავია, რომ თანამედროვე ეპოქის დადგომასთან ერთად საკუთრების გაგებამ პოლიტიკურ თუ სამართლებრივ ჭრილში ცენტრალური ადგილი დაიკავა, თუმცა ცხადია სხვადასხვა პოლიტიკური რეჟიმის ეპოქაში მას განსხვავებული დატვირთვა ჰქონდა, შესაბამისად ძალზე დიდი კონტრასტი ბუნებითი, თითქმის საკრალური უფლებიდან, კერძოს საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის,

არალიარებამდე, შემდეგ კი მისი სოციალური ფუნქციისთ შებოჭვამდე. კაცობრიობის მცდელობა საკუთრების სოციალური გაგებისთვის ახალი სიცოცხლე შთაბერა, საკუთრების სოციალური ფუნქციის ცნებაშიგამოიხატა, რომელიც საციალური ეკონომიკური და გარემოს დაცვის კუთხითსიღარიბისა და უთანასწორობის პრობლემათა გადაჭრის გზას განსაზღვრავს. საკუთრება ინდივიდთან მჭიდროდაა დაკავშირებული, მეტიც კანტის თანახმად ინდივიდუალურის ნების ქმედებამ დააფუძნა და წარმოშვა, ქონებრივი უფლებები, ჰეგელსისთვის კი საკუთრება ინდივიდის პიროვნულობის განზოგადება გახდა, შესაბამისად საკუთრება პიროვნების არსებობის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პირობათაგანია და მისი დაცვით, უფლებაშელახული ინდივიდი საკუთარ თავს, როგორც პიროვნებას იცავს.¹²

1.2 მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმცია

საქრთველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის თანახმად ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საკუთრების პრეზუმფცია არ გამოიყენება არც ძველი მფლობელის მიმართ, თუ მან ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან სხვაგვარად გავიდა იგი მისი მფლობელობიდან. საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს ძველი მფლობელის სასარგებლოდ მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.¹³

კოდექსის ამ დებულებას დიდი ხნის ისტორია აქვს. თავდაპირველად გამოიკვეთა ნივთის ხელთპყრობის, ჭერის მდგომარეობა. რაც უფრო დიდხანს გრძელდებოდა ეს ურთიერთობა მით უფრო ძლიერდებოდა ადამიანში იმის შეგნება, რომ მისია ყველაფერი, რაც მას ხელთ უჭირავს ნივთზე უბრალოდ ჭერის მდგომარეობა, თანდათანობით, საკუთრების

¹² გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების განხორციელების კონტექსტში, გამომცემლობა „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი“, თბილისი 2016, გვ.12-20

¹³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 158 -ე მუხლი, თბილისი 1997 წელი, 26 ივნისი

უფლების სამოსელში ეხვეოდა. ნივთის პერობა და ჭერა მასზედ საკუთრების გაფორმებით მფლობელად იქცა. ასე თანდათანობით ერთადერთ მფლობელად მხოლოდ მესაკუთრე გამოიკვეთა. დებულების სახით ეს ასე შეიძლება ითქვას „ნივთის მფლობელი მისი მესაკუთრეა“. სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებამ ხელი შეუწყო ამ აქსიომის ვარაუდად ქცევას. ეს მოხდა მაშინ, როცა მფლობელად ცნობის უფლება, მოიპოვა ვალდებულებით თუ სხვა საწინააღმდეგო უფლებათა მატარებელმა პირებმა (როგორცაა დამქირავებელი, მოიჯარე, უზუფრუქტუარი და ა.შ.). მფლობელობაში საკუთრების ვარაუდი მისი უკეთესი დაცვის გარანტიაა. შეიძლება მფლობელი არც იყოს მესაკუთრე, მაგრამ ყველა შემთხვევაში პირდაპირ თუ არაპირდაპირ ჩვენს საკუთრების უფლებას ვიცავთ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის მეორე ნაწილის მეორე წინადადება მოძრავი ნივთების საკუთრებას ეხება, რადგან აღიარებულია, რომ ნივთის მფლობელი მის მესაკუთრეა, უნდა ვივიარაუდოთ, რომ მფლობელობას მოკლებული ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე უკვე აღარაა მესაკუთრე. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ნივთი მესაკუთრის ხელიდან გადმოდის მისი ნების გარეშე, ვთქვათ დაკარგა ან მოპარეს. ცხადია, აქ საკუთრების ვარაუდი უნდა დაუშვათ იმ პირთა მიმართ, რეალურად ვის ხელშიცაა ქონება და ვინც ახორციელებს მის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ესენია ნივთის მპოვნელი და ქურდი, რომელთა იურიდიული მდგომარეობა ჯერ კიდევ გამოკვლევის პროცესშია. ძველი ქართული სასამართლო პრაქტიკა უხვად იცნობს ნივთის ფაქტობრივი მფლობელის დაცვის შემთხვევებს. უკანონოდ ჩათვლილა ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ფაქტობრივი მფლობელობის თვითნებური წარმართვა და საქმის ვითარების საბოლოო გამორკვევა-გადაწყვეტამდე, ნივთი ისევ ამ უკანასკნელს დაბრუნებია როცა შეიძლება იგი ამ ნივთის ქურდიც კი ყოფილიყო. ფაქტობრივი მფლობელობის დაცვაში საკუთრების ინტერესებია გამოკვეთილი. ეს დაცვა მესამე პირთა მხრიდან თვით ნივთის ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესებსაც შეესაბამება. მოცემული მუხლის დანაწესები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა

მესაკუთრე თავისი ნებით სამართლებრივ ურთიერთობის საფუძველზე უყოფს მფლობელობას ხელშეკრულების მეორე მხარეს.¹⁴

აღნიშნული მუხლის ძირითად მიზანს წარმოადგენს ის რომ „სავინდიკაციო სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში დაეხმაროს მოპასუხეს იმისათვის, რომ მოსარჩელემ, რომელსაც არა აქვს ნივთზე მფლობელობა, დაამტკიცოს არა მხოლოდ მის მიერ ადრე შეძენილი საკუთრება ნივთზე, არამედ მისი საკუთრების უწყვეტად არსებობა. 158 -ე მუხლი შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს მოსარჩელის მიერაც, რადგან იგი მოსარჩელეს თავისი საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლების დამტკიცებას უადვილებს. სამართლებრივ პრობლემას წარმოადგენს ამ ნორმების ურთიერთმიმართება. სავინდიკაციო სარჩელის შემთხვევაში, მფლობელობის გადაცემა კეთილსინდისიერ პირზე წარმოადგენს საკუთრების მოპოვებისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან გარემოებას და კეთილსინდისიერი შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე ეს ფაქტი მის წინააღმდეგ აღძრულ სავინდიკაციო სარჩელს უსაფუძვლოს ხდის, რადგან მოსარჩელე ვერ დაამტკიცებს ქმედების შემადგენლობის ნიშანს “საკუთრებას”. მხარეებს შორის არსებული პროცესუალური წესების თანახმად 158-ე მუხლი წარმოადგენს კანონისმიერ ვარაუდს (*praesumptio juris*), რომლის უარყოფაც საწინააღმდეგოს დამტკიცებით არის შესაძლებელი და ამსუბუქებს ნივთის მფლობელის მტკიცების ტვირთს და ზეგავლენას არ ახდენს მხარეებს შორის არსებულ მატერიალურ-სამართლებრივ ურთიერთობაზე. მფლობელმა უნდა დაამტკიცოს ნივთზე მფლობელობის მოპოვების ფაქტობრივი გარემოებები და არა საკუთრების წარმოშობისათვის აუცილებელი გარემოებები, მაგალითად, გამსხვისებლის უფლებამოსილება. შესაბამისად, პრეზუმფციის უარყოფა უნდა მოხდეს მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი სრულყოფილი მტკიცებულებების საფუძველზე. სსკ-ს 158-ე მუხლი შეიცავს არა მტკიცების წესს, არამედ მხარეებს შორის მტკიცების

¹⁴ ჭანტურია ლ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისი კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი 1999, გვ.53

ტვირთის განაწილების წესს. იგი იწვევს მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის ცვლილებას, რადგან მფლობელმა უნდა დაამტკიცოს პრეზუმციის ბაზისი (მფლობელობა) და არა სამართლის ნორმის ფაქტობრივი შემადგენლობა, რომელიც იწვევს სამართლებრივ შედეგებს.¹⁵

¹⁵ თოთლაძე ლ., რუსიაშვილი გ., ჭეჭელაშვილი ზ., შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, (2018). სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, თბილისი 2018. გვ.50

თავი II. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება

სქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არა მარტო მესაკუთრეს, არამედ ნებისმიერი სამოქალაქო უფლების მქონე სუბიექტს აკისრებს სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების ვალდებულებას. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. საკუთრების უფლების განხორციელების პროცესში მესაკუთრის ნებისმიერი სამართლებრივი მნიშვნელობის მოქმედება უნდა შესრულდეს სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელი გულისხმიერებისა და კეთილსინდისიერების ვალდებულებების დაცვით. მესაკუთრის მხოლოდ ის მოქმედება უნდა ჩაითვალოს მართლზომიერად, რომელიც არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. კანონმდებელი, საკუთრების უფლების თავისუფლების პრინციპის აღიარებასთან ერთად, კრძალავს მესაკუთრის მიერ საკუთრებით ისეთ სარგებლობას, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი, ისე რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მოქმედება არც აუცილებლობით არის გამოწვეული.¹⁶

საკუთრების უფლება თავისი სრული, ექსკლუზიური ხასიათის გამო განსაკუთრებული უფლებაა, რაც სულაც არ ნიშნავს იმას რომ საკუთრების უფლების გამოყენებას არ ახლავს შეზღუდვები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლი კრძალავს უფლების ბოროტად გამოყენებას და ამბობს, რომ „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“.¹⁷ ეს აზრი კიდევ უფრო მკაფიოდ არის ჩამოყალიბებული საკუთრების უფლების განხორციელების პროცესისათვის.

¹⁶ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი 2014 გვ.123

¹⁷ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=113>

სსკ-ს 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია 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 ზიანი 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 ინტერესისათვის არ არის სარგებლის მომტანი, სხვა პირისათვის კი მხოლოდ ზიანი მომტანია. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, საკუთრების უფლების დაცვა და გამოყენება არ შეიძლება გადაგვარდეს და გადაიზარდოს უფლების ბოროტად გამოყენებაში. მაგალითად თუ პირი კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გზით სარგებლობის უფლებას ყველა პირს ანიჭებს და შერჩევით მხოლოდ რამდენიმეს გამორიცხავს. სსკ-ს 178-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია მოჭრას იმ ხის ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა. ამ შემთხვევაში, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება, თუ ხის ან ბუჩქის ფესვები და ტოტები მესაკუთრეს ზიანს არ აყენებს, მაგრამ იგი მხოლოდ მეზობლისთვის ზიანის მიყენების მიზნით მოჭრის მათ. საკუთრების შინაარსიდან გამომდინარე ასევე პირის უფლებას არ ისარგებლოს საკუთრებით. სსკ-ს 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელიობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს. ის, რომ ასეთი ვალდებულება მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაში და მხოლოდ საზოგადოებრი ინტერესების ხელყოფის შემთხვევაში შეიძლება დაწესდეს, გამომდინარეობს საკუთრების, როგორც უმნიშვნელოვანესი ძირითადი უფლების არსიდან.¹⁸

¹⁸ თოთლაძე ლ., რუსიაშვილი გ., ჭეჭელაშვილი ზ., შოთაძე თ., სამოქალაქო ქოდექსისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2020 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Nას-1326-39 განმარტავს ზოგადად, ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპზე დაფუძნებული და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. კეთილსინდისიერების პრინციპი სათავეს იღებს რომის სამართლიდან. პრინციპი “bona fides“, რომელიც კეთილსინდისიერებას ნიშნავს, მნიშვნელოვან ადგილს იკავებდა „ius civile“-სა და რომაულ სამართლებრივ აზროვნებაში. კეთილსინდისიერების პრინციპი თანამედროვე განვითარებული ქვეყნების კანონმდებლობასა და დოქტრინაში დიდწილად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან. ეს პრინციპი განმტკიცებულია ეროვნული კანონმდებლობის დონეზეც: სსკ-ის 8.3 და 115-ე მუხლი მთელი სამოქალაქო ბრუნვის ქვაკუთხედაა. აღნიშნული ნორმები საშუალებას იძლევა, რომ ნებისმიერი ურთიერთობა სამართლებრივი თვალსაზრისით შეფასდეს. კერძო სამართლებრივ ურთიერთობათა კეთილსინდისიერად წარმართვის ვალდებულებას სამოქალაქო კოდექსის არაერთი ნორმა ზოგჯერ პირდაპირ ადგენს, ხოლო ნორმათა უმრავლესობა, მართალია, პირდაპირ არ უთითებს მასზე, მაგრამ უპირობოდ მაინც მას ეფუძნება. საკასაციო სასამართლოს მიერ არაერთ საქმეშია განმარტებული, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქციაა ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების არა დაპირისპირება, არამედ მათი სოლიდარობაა, რაც ნორმალური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველია. კეთილსინდისიერება არა მარტო უფლების არსებობის, არამედ მოვალეობის შესრულების ვარაუდიცაა (შდრ>სუსგ-ას Nას-1338-1376-2014 29 ივნისი, 2015წ.). კეთილსინდისიერების ჭრილში ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას აზუსტებს საკუთრების მარეგულირებელი სანივთო-სამართლებრივი ნორმებიც, რომლებიც კრძალავენ საკუთრებით ბოროტად სარგებლობის შემთხვევას და ასეთად განიხილავენ საკუთრებით ისეთ სარგებლობას, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის

უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია (სსკ-ის 170-ე მუხლის მეორე ნაწილი). ამ მუხლის დანაწესი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს, განკარგოს თავისი ნივთი შეხედულებისამებრ, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, თუმცა, ამავე მუხლით დგინდება, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლებას არ წარმოადგენს და მისი შეზღუდვა კანონით დადგენილ შემთხვევაში შესაძლებელია.¹⁹

2.1 საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით

ზოგადად საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების შესახებ უმნიშვნელოვანესი გამონაკლისების გარდა სუბიექტური უფლებები არ შეიძლება იყოს თვითნებური. მართალია სუბიექტური უფლება გამიზნულია ინდივიდუალური ინტერესის დასაკმაყოფილებლად, მაგრამ არ ანიჭებენ მათ მფლობელს შეუზრუდავ უფლებამოსილებებს. საკუთრების უფლება, როგორც აღინიშნა, თავისი სრული, აბსოლუტური ხასიათის გამო განსაკუთრებული უფლებაა, თუმცა ეს სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ საკუთრების უფლების გამოყენებას არ ახლავს თან შეზღუდვები. საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების ანალიზისათვის საინტერესო მაგალითებს გვაძლევს ქართული და ფრანგული სამართლის პრაქტიკის რამდენიმე შემთხვევა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მნიშვნელოვანი დანაწესია საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობა. სსკ-ს 170-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრების ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია“,

¹⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1326-2019

ამავდროულად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ შემოიფარგლება ამ ერთი მუხლით და ზოგადი ნორმით კრძალავს საზოგადოდ უფლების ბოროტად გამოყენებას. სსკ-ს 115-ე მუხლის თანახმად „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად, დაუშვებელია უფლების გამოყენება მართოდ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“ საინტერესოა ასევე სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესი: „სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები“ ამდენად საკუთრების თავისუფლება შემოსაზღვრულია იმ ფარგლებით, რასაც მას უდგენს კანონი, უფლების ბოროტად გამოყენების საკითხი აქტუალურია საკორპორაციო სამართალშიც, ზოგ შემთხვევაში ადგილი აქვს აქციით მინიჭებული უფლების „ბოროტად გამოყენებას“. ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისგან განსხვავებით არ იძლევა უფლების ბოროტად გამოყენების ცნებას და იგი ფრანგული სასამართლო პრაქტიკასა და დოქტრინაში ჩამოყალიბდა. ფრანგულ იურისპრუდენციაში ცალკე განიხილება საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება (abus de droit propriete) და უფლების ბოროტად გამოყენება არასახელშეკრულებო ვალდებულებებში.

მიუხედავად იმისა, რომ Code Civil არ იცნობს უფლების ბოროტად გამოყენების ლეგალურ დეფინიციას, ფრანგულმა სასამართლომ სწორედ 544-ე მუხლის დარღვევიდან, საკუთრების უფლების წესებისა და თავისი მიწის ნაკვეთის შემოღობვის უფლების დარღვევიდან, მათი ყალბად გამოყენებიდან გამომდინარე დაადგინა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე იყო უფლების ბოროტად გამოყენება, ყველაზე ცნობილი გადაყვეტილება უფლების ბოროტად გამოყენებასთან დაკავშირებით იყო გადაწყვეტილება საქმეზე კოკერელი კლემან ბაიარდის წინააღმდეგ (Coqurel C Clemenl-Bayard), რომელიც საფრანგეთის საკასაციო სასამართლომ ჯერ კიდევ მეოცე საუკუნის დასაწყისში მიიღო, საქმის გარემოებებიდან ირკვეოდა რომ, ჟიულ კოკერელმა შეიძინა დაახლოებით 170 მეტრის სიგრძის და 10-დან 12 მეტრამდე სიგანის მიწის

ნაკვეთი, მდებარე ტროლი-ბრეის ტერიტორიაზე ადოლფ კლემან-ბაიარის მიერ აგებული დირიჟაბლების ანგარის პირდაპირ მისგან დაახლოებით 90 მეტრის დაშორებით. კოკერელმა, რომელიც უთანხმოებაში იყო კლემან-ბაიართან, თავისი საკუთრების საზღვარზე და კლემან-ბაიარის ანგარის კარის პირდაპირ ააგო დაახლოებით 15 მეტრის სიგრძისა და 10 დან 11 მეტრამდე სიმაღლის ხის ორი კარკასი, თავზე დამაგრებული 2-დან 3 მეტრამდე სიმაღლის და ერთმანეთისგან რამოდენიმე მეტრით დაშორებული რკინის ოთხი სარით. ხის ეს კარკასები არ იყო არც გადახურული და არც დაფარული, ისინი განლაგებულნი იყვნენ სიგრძეზე 25-30 მეტრამდე მანძილზე და ერთმანეთისგან დაშორებულნი იყვნენ რამდენიმე მეტრი ინტერვალით. ძლიერი ქარის დროს კლემან-ბაიერის დირიჟაბლების მანევრირება გაფრენისა და დაბრუნების დროს იყო ძლიერ გართულებული ამან გამოიწვია კიდეც მისი ერთ-ერთი დირიჟაბლის დაზიანება. კოკერელი თავისი ქმედებების გასამართლებლად ამტკიცებდა, რომ ის ამ სამუშაოების ჩატარებით ეცადა კლემან-ბაიარის დაინტერესების გაზრდას, მისი სურვილი იყო კლემან-ბაიერს შეესყიდა მისი მიწის ნაკვეთი უფრო მაღალ ფასად. სწორედ ეს იყო მისი, როგორც მესაკუთრის ინტერესი, ის უარყოფდა, რომ ამგვარ ქმედებას არ შეეძლო მისთვის რაიმე სარგებლის მოტანა და მისი აზრით, სარგებელი იმაში მდგომარეობდა, რომ ამ მოქმედებით შეწუხებული კლემან-ბაიერი მას გადაუხდიდა მიწის ნაკვეთში მისთვის სასურველ ფასს. ამდენად ფრანგულ სასამართლოს მოუწია იმის მტკიცება, რომ მესაკუთრე ბოროტად სარგებლობს თავისი უფლებით იქედან მოყოლებული, როდესაც იგი მას იყენებს ერთადერთი განძრახვით ზიანი მიაყენოს სხვას, ამ შემთხვევაში კი - მიწის ნაკვეთზე ისეთი კონსტრუქციის აღმართვა, რომელსაც მისი მფლობელისთვის არავითარი სარგებელი არ მოაქვს და გარდა სხვისთვის ზიანის მიყენებისა სხვა მიზანი არც გააჩნია და იგი წარმოადგენს საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების კლასიკურ მაგალითს. უნდა ითქვას, რომ საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების თეორიაში მნიშვნელოვანია, რომ მესაკუთრის მოქმედება მოკლებული უნდა იყოს ყოველგვარ სარგებელს თავად მესაკუთრისთვის და საზიანო იყოს სხვისთვის - აქედან

კი მართლაც უპირობოდ გამომდინარეობს ზიანის მიყენების განმრავლა. მაგრამ თვით მესაკუთრისთვის სარგებლიანობის არარსებობამ შეიძლება სხვადასხვაგვარი განმარტება გამოიწვიოს. აღნიშნულ საქმეზე სასამართლომ ჩათვალა, რომ მესაკუთრის მიერ აღმართულ კონსტრუქციებს არ მოჰქონდათ მისთვის „არავითარი სარგებელი“ მაშინ როცა თავად მესაკუთრე ვარაუდობდა ამ საშუალებით თავისი მიწის ნაკვეთში უფრო მაღალი საფასური მიეღო ანუ, ერთი შეხედვით, სარგებლიანობა არსებობდა, მაგრამ მხოლოდ ეს არ არის საკმარისი, სარგებლიანობის მხოლოდ ფაქტი ამ შემთხვევაში საკითხს ვერ წყვეტს, რადგან სასამართლოს განმარტებით ეს სარგებელი არ იყო „აღიარებად“, რადგან მისი განმარტებული ინტერესი არ იყო სერიოზული და კანონიერი. ფრანგულ სამართალში ამან წარმოშვა კიდევ მოსაზრება უფლების ნორმალური დანიშნულების შესახებ. აღსანიშნავია, რომ ქართულ სასამართლო პრაქტიკაშიც ვხვდებით მითითებას ზიანის მიყენების კანონიერ ინტერესზე. მაგალითად შეგვიძლია მოვიყვანოთ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 1 მარტის განჩინება Nას-572-955-06, რომელშიც აღნიშნულია, რომ: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად, დაუშვებელია უფლების გამოყენება იმ მიზნით, რომ ზიანი იადგეს სხვას“, აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე უფლების ბოროტად გამოყენების ძირითად პრინციპს წარმოადგენს ის, რომ სამოქალაქო სამართლის ერთი სუბიექტის მიერ უფლების განხორციელებამ არ უნდა ხელყოს მეორე სუბიექტის უფლებები და კანონიერი ინტერესები. სამოქალაქო უფლებათა გამოყენება უნდა ხდებოდეს კეთილსინდისიერად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი დაუშვებლად მიიჩნევს უფლების გამოყენებას იმ მიზნით, რომ უფლების გამოყენებით სხვას მიადგეს ზიანი. ამ შემთხვევაში გამოკვეთილი უნდა იყოს ზიანის მიმყენებლის კანონიერი ინტერესი და უფლების გამოყენებამიზნად არ უნდა ისახავდეს სხვისთვის მხოლოდ ზიანის მიყენებას.²⁰

²⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 1 მარტის განჩინება სამეხე Nას-572-

ფრანგული სასამართლო პრაქტიკა იცნობს ისეთ გადაწყვეტილებებსაც, სადაც ზიანის მიყენების განზრახვის მტკიცებულება თვითონ უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტის გარეთ მოიპოვება, იმ უთანხმოებაში, რომლებიც მანამდე არსებობდა ამ ორ მეზობელს შორის. ასეთი ყო შემთხვევა, როდესაც მეზობლებს შორის გარკვეულ საკითხზე უთანხმოების შემდეგ, ერთ-ერთი მეზობელი მეორის სახლის წინ აშენებს კედელს, მკაფიო მიზეზით დაუფაროს მეორე მეზობელს ხედი. ეს მშენებლობა არ იყო სარგებლიანი მისთვის და ნაკარნახევი იყო ბოროტი განძრახვით, ამიტომაც მიეცა უფლების ბოროტად გამოყენების კვალიფიკაცია. აღსანიშნავია ისიც, რომ საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების თეორია ერთგვარად ენათესავება სამოქალაქო პასუხისმგებლობა. ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოტანილ გადაწყვეტილებებში ძირითადად გათვალისწინებულია Code Civile-ს 1382-ე მუხლი, მაგრამ აქ სახეზე არ გვაქვს ამ მუხლის „წმინდა“ გამოყენება. უფლების ბოროტად გამოყენება არის განსაკუთრებული ბუნების მქონე ქმედება და მხოლოდ მაშინ, როდესაც ბოროტად გამოყენება თავისი საკუთარი კრიტერიუმებით დადგინდება, შეიძლება დადგეს პასუხისმგებლობის საკითხი. თუ სახეზე არ არის უფლების ბოროტად გამოყენება, ზიანის ანაზღაურების საკითხი საერთოდ არ განიხილება. თანამედროვე სამართალში საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენების თეორიას „კონკურენციას უწევს“ სამეზობლო ზემოქმედებების თეორია, მეზობელ მესაკუთრეთა შორის წამოჭრილი პრობლემების გადასაწყვეტად, თანამედროვე იურისპრუდენცია და სასამართლო პრაქტიკა იძლევა სამეზობლო ზემოქმედებების თეორიის გამოყენების შესაძლებლობასაც.

საინტერესოა კიდევ ერთი პოზიცია უფლების ბოროტად გამოყენებასთან დაკავშირებით, რომელიც გამოითქვა საფრანგეთის საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ელო ლეკლერი მორლეს წინააღმდეგ (Hellot C. Leclere Morlet) მოცემული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები იყო შემდეგი: ბატონები ელო და ლეკლერ მორლე რუანში მდებარე და ერთმანეთისგან საერთო კედლით გამოყოფილი ორი მომიჯნავე სახლის მესაკუთრები

იყვნენ. ბატონმა ლეკლერ მორლემ დაანგრია საერთო კედელი და აღმართა ახალი შენობა, ბატონმა ელომ მშენებლობის დასაწყისშივე გააფრთხილა იგი შეეწყვიტა ეს სამუშაოები იმის გამო, რომ იგი გადიოდა მისი მიწის ნაკვეთზე. ამ გაფრთხილების მიუხედავად ლეკლერ მორლემ განაგრძო და დაამთავრა ეს კონსტრუქციები. ბატონმა ელომ სარჩელი შეიტანა რუანის სასამართლოში და მოსთხოვა ახალი ნაგებობის დანგრევა და მორყეული შენობის გამაგრება. მისი აზრით კონსტრუქციის დემონტაჟს ალტერნატივა არ ჰქონდა და იგი ამას კატეგორიულად ითხოვდა, მან ასევე მოითხოვა ზიანის ანაზღაურების სახით 3 000 ფრანკის გადახდა. მოცემულ შემთხვევაში ელოს ნება, აუცილებლად მიეღწია აშენებული კონსტრუქციის დანგრევისთვის, სერიოზულად საზიანო იყო ლეკლერ მორელისთვის და შეიძლება უმნიშვნელოდ სასარგებლო ყოფილიყო თავად ელოსთვის, ამიტომაც ასეთი მოთხოვნა თავიდანვე იწვევდა ელოს არაკეთილსინდისიერებაში ეჭვს. საფრანგეთის საკასაციო სასამართლოს უნდა გაეცა პასუხი კითხვაზე: როდესაც მესაკუთრე ითხოვს აშენებული კონსტრუქციის დემონტაჟს იმის მიუხედავად, რომ მისი ინტერესი, შეიძლება ეკონომიური გაგებით გაცილებით ნაკლებად მნიშვნელოვანია ვიდრე კონსტრუქციის ამგები პირის ინტერესი ხომ არ შეიძლება ადგილი ჰქონდეს საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენებას?

უნდა ითქვას, რომ უფლების ბოროტად გამოყენების შეფასება მსგავსი შემთხვევებისათვის ზოგჯერ კიდევ მიუცია საფრანგეთის სასამართლოს, მაგრამ ამ გადაწყვეტილებას ხანდახან იღებდნენ ქვემდგომი სასამართლოს მოსამართლეები, მას სისტემურად უარყოფდა საკასაციო სასამართლო. საკასაციო სასამართლოს პოზიცია აღნიშნულ საკითხზე იყო შემდეგი: საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების დაცვა მითვისების წინააღმდეგ არ შეიძლებოდა გადაგვარდეს უფლების ბოროტად გამოყენებად“ სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, თუ საკუთრების უფლების გამოყენება შეიძლება გადაიზარდოს უფლების ბოროტად გამოყენებაში, მისი საკუთრების (შენარჩუნება) არ შეიძლება ბოროტად გამოყენებად დაკვალიფიცირდეს.

შეიძლება ითქვას, რომ არაფერია საკუთრების კონცეფციის განსაზღვრაზე უფრო ძნელი, ეტიმოლოგიის იქით, რომელიც პრინციპში გამოხატავს კუთვნილებისა და განსაკუთრებულობის იდეებს. საკუთრების უფლების უნივერსალური ფენომენი სხვადასხვანაირად აისახება ეპოქებისა და ცივილიზაციების, ფილოსოფიური და რელიგიური კონცეფციებისა და პოლიტიკური შეხედულებების შესაბამისად. საკუთრების უფლების ცნებას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ გვაძლევს, ხოლო მისი შინაარსის განსაზღვრას ფრანგული და გერმანული სამართლისგან განსხვავებით მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ჩამონათვლით, ე.წ. უფლებამოსილებათა ტრიადის მეშვეობით ცდილობს, რაც თითქოს ზღუდავს მესაკუთრეს მის სხვა უფლებამოსილებებში.

იურისპრუდენციის კომპრომისი ასეთია: მესაკუთრეს მხოლოდ მაშინ აქვს უფლება დაუპირისპირდეს საკუთარი ქონების გამოსახულების რეპროდუქცირებას, როდესაც საავტორო უფლება ხელოვნების ნაწარმოებზე აღარ მოქმედებს და როდესაც ქონების გამოსახულების რეპროდუქცირება მოგების მიზნით ხდება. უიშვიათესი გამონაკლისების გარდა სუბიექტური უფლებები არ შეიძლება იყოს თვითნებური, განსხვავებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა, რომელიც იძლევა უფლების ბოროტად გამოყენებისცნებას. ფრანგულ სამართალში ეს ინსტიტუტი დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში ჩამოყალიბდა, თუმცა საკასაციო სასამართლოს არ გასჭირვებია იმის დამტკიცება, რომ მესაკუთრე ბოროტად სარგებლობს თავისი უფლებით იქიდან მოყოლებული როდესაც იგი მას იყენებს ერთადერთი განზრახვით ზიანი მიაყენოს სხვას, თუმცა ამ კოტექსტში ასევე საინტერესო იყო საფრანგეთის საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი პოზიცია იმის შესახებ, რომ თუ საკუთრების უფლების გამოყენება შეიძლება გადაიზარდოს უფლების ბოროტად გამოყენებაში, საკუთრების შენარჩუნება არ შეიძლება ბოროტად გამოყენებად დაკვალიფიცირდეს.²¹

²¹ შენგელია რ., 70 საიუბოლო კრებული სამართლის პრობლემები, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი 2012, გვ. 307

2.2 პირის ნებაყოფლობითი უარი საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობაზე სსკ 170-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით

სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს სარგებლობის თავისუფლებას. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ მესაკუთრე თითონ წყვეტს ისარგებლოს თუ არ ისარგებლოს საკუთრების ობიექტით. კოდექსის პირდაპირი მითითებით - „სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა ნივთით“, თუმცა კანონი ითვალისწინებს გამონაკლისებსაც, როდესაც შეიძლება დაწესდეს ნივთით სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება. ამას მაშინ აქვს ადგილი, როცა ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელიობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს, კერძოდ: როდესაც საკუთრების ობიექტი განსაკუთრებულ სოციალურ, კულტურულ ფასეულობას წარმოადგენს. ასე მაგალითად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილია, რომ მიწის მესაკუთრის მიმართ, რომელიც ზედიზედ ორი წლის განმავლობაში არ ამუშავებს მიწას, არ იხდის მიწათასარგებლობის გადასახადს, არ უძღვება მეურნეობას და ასეთ შემთხვევაში იჯარითაც არ გასცემს სხვა პირზე, გამოყენებული იქნება საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქციები. ანალოგიურ ნორმებს უხვად შეიცავს საბჭოთა სამოქალაქო სამართალი. მოქმედი კანონმდებლობით იგი ერთობ შევიწროებულია და სოციალური ინტერესით გამოწვეულ აუცილებლობას წარმოადგენს. თუკი მესაკუთრეს თავად არ შესწევს უნარი ისარგებლოს ან უპატრონოს ქონებას, შეიძლება დაევალოს, რომ მან სხვას მიანდოს სათანადო ვალდებულების შესრულება, კერძოდ, დაეკისროს შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ კანონიდან ჩანს, რომ ერთ-ერთი ასეთი ღონისძიებაა სხვა პირზე მიწის იჯარით გადაცემა.²² შეიძლება ითქვას, რომ კანონშემოქმედმა ადამიანს სხვა უფლებებთან ერთად მიანიჭა საკუთრების უფლება მისი გამოუყენებლობის

²² ჭანტურია ლ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი 1999 გვ.85

და სარგებლობაზე უარის თქმის დანაწესით, ვფიქრობ აღნიშნული
ემსახურება იმ ფუნდამენტური უფლებების სამართლებრი დაცვას,
რომელსაც სისრულეში მოყავთ სამართლებრივი სუბიექტის უფლებათა
და თავისუფლებათა ავტომომიაში ჩარევის ბეკეტის გაძლიერება.

თავი III. გამოთხოვა, ხელშეშლის აღკვეთა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: „თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით“.²³

საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის მოთხოვნის უფლება მომდინარეობს რომის სამართლიდან (action negatoria) და იგი შეეხება როგორც მოძრავ ისე უძრავ ნივთებს. სსკ-ს 172 მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს იმას, რაც საკუთრების უფლებიდან ისედაც გამომდინარეობს. ნორმა იცავს მესაკუთრის უფლებას, გამორიცხოს მესამე პირების მიერ ნივთზე ზემოქმედება. ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეშლის მოქმედების აღკვეთა. სსკ-ს 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა არის ნეგატორული სარჩელი და სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას აგენს არა რაიმე ახალ უფლებას (აწესებს, ცვლის, წყვეტს და სხვ.) სადავო სამართლებრივ სიკეთესთან მიმართებით, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების რეალიზაციის წესის სწორ განსაზღვრებას. ამ ნორმის გაგებით, საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა არის საკუთრების შინაარსის საწინააღმდეგო ჩარევა მესაკუთრის ფაქტობრივ ან სამართლებრივ უფლებამოსილებებში. ენობრივი თვალსაზრისით რთულია „ხელყოფისა“ და ხელშეშლის“ გამიჯვნა და მას ნორმის გამოყენებისთვის არც პრაქტიკული მნიშვნელობა არა აქვს. საკუთრების ხელშეშლა გამოწვეული უნდა იყოს ადამიანის ქცევის შედეგად. ნორმის მოქმედება არ ვრცელდება მხოლოდ ბუნებრივი მოვლენებით გამოწვეულ ხელშეშლის მდგომარეობაზე. ტრადიციულად, ხელშეშმლელი არის პირი, რომელიც პირდაპირი ან არაპირდაპირი

²³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, თბილისი 1997 წელი

მოქმედებით ან უკანონო უმოქმედობით გამოიწვევს საკუთრების ხელშეშლას ან ხელყოფას. ასევე ხელშემშლელია იმ ნივთის მესაკუთრე ან მფლობელი პირი, რომლისგანაც მომდინარეობს საკუთრების ხელშეშლა. წინაპრობა ისაა, რომ პირს საკუთრების ხელშეშლა შეერაცხება. იგი პასუხისმგებელია, რადგან მას, როგორც მესაკუთრეს, (ან მფლობელს) შეეძლო ხელშეშლის აღკვეთა. ხელშეშლაა მაგალითად, პირის შეღწევა მიწის მეზობელ ნაკვეთზე, ან წყლის მილის არასწორი მონტაჟის შედეგად მეზობლის მიწის ნაკვეთზე წყლის ძლიერი დინება, რომელმაც გამოიწვია მარცვლელი კულტურების წალეკვა, ასევე იმ ქმედების განხორციელებაც, რომელთა თმენის ვალდებულებაც მესაკუთრეს არა აქვს სსკ-ს 175-ე მუხლის თანახმად ნორმა გამოიყენება ასევე იმ შემთხვევებზე, როდესაც პირის ქმედება თავდაპირველად მართლზომიერი იყო, მაგრამ შემდგომში ქმედებამ საკუთრების ხელშეშლა გამოიწვია. მაგალითად, ხე რომელიც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ხელშეშლას ძლიერი ქარის შედეგად მეზობლის მიწის ნაკვეთზე წაიქცა. მართალია ასეთ შემთხვევაში ხის დარგვა კაუზალური ქმედებაა, მაგრამ არა ადეკვატურად კაუზალური, რომ დაუშვათ საკუთრების ხელშეშლა სსკ-ს 172-ე მუხლის მე-2 ნაწლის მიხედვით, რადგან ასეთი მოვლენის წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელი იყო, მაგრამ თუ ხე წაიქცა ავადმყოფობის შედეგად მაშინ სახეზეა ადეკვატურად კაუზალური ხელშეშლა. სადავო საკითხია უნდა გავრცელდეს თუა არა სსკ-ს 172-ე მუხლის მე-2 ნაწლის მოქმედება ე.წ. იდიალურ და ნეგატიურ ემისიებზე. იდეალური ემისია ეს არის საკუთრების უფლების ისეთ ხელშეშლას, როდესაც ირღვევა მესაკუთრის მორალური ან ესთეტიკური შეგრძნება. მაგალითად მესაკუთრეს მიაჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის ხედი მეზობელ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ულამაზო არაესთეტიკური შენობით არის დაუშნობელი. გაბატონებული შეხედულების თანახმად სსკ-ს 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილი არ იცავს საკუთრებას იდიალურ ემისიების შემთხვევაში, რადგან თუ პირი სხვის საკუთრებას უგემოვნოდ ან არაესთეტიკურად აფასებს, მისი გემოვნება ვერ გახდება სამართლებრივი შეფასების საკითხი, ხოლო ნეგატიური ემისია არის სინათლის, მზის შუქის, ჰაერის არასაკმარისი რაოდენობით მოქმედებას მიწის ნაკვეთზე.

მაგალითად მეზობელ მიწის ნაკვეთზე სახლის მშენებლობამ დაჩრდილა მესაკუთრის მიწის ნაკვეთი. ამ შემთხვევაში ზემოქმედება გამოწვეული არ არის მეზობელი მიწის ნაკვეთიდან, რის გამოც სსკ-ს 175-ე მუხლი არ გამოიყენება. ნეგატიური ემისია არ არის სსკ-ს 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მომწესრიგებელი სფერო, რადგან ყველას აქვს უფლება გამოიყენოს მიწის ნაკვეთი იმ ფარგლებში, რომლებიც მას საჯაროსამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აქვს გარანტირებული და იგი არ დაარღვევს მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვარს. საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა სსკ-ს 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით სახეზეა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მესაკუთრე ნივთს, რომელმაც ხელშეშლა გამოიწვია გაასხვისებ ან უარს იტყვის მის საკუთრებაზე. მაგალითად მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე დაღვრილი ქიმიური ნივთიერება გადავიდა მეზობელ მიწის ნაკვეთზე და გამოიწვია ნაკვეთის დაზინძურება. ამის შემდეგ მესაკუთრემ გაასხვისა მიწის ნაკვეთი ან უარი თქვა საკუთრებაზე. თუ საკუთრების ხელშეშლა გამოწვეულია რამდენიმე პირის მიერ, მაშინ ისინი პასუხს აგებენ როგორც სოლიდარული მოვალეები. ერთერთი მათგანის მიერ ხელშეშლის აღკვეთა გამოიწვევს მის უკუმოთხოვნებს დანარჩენი სოლიდარული მოვალეების მიმართ წილთა თანაბრობის კვალობაზე სსკ-ს 473-ე მუხლის მიხედვით.²⁴

თბილისის სააპელაციო სასამართლო საქმეზე N28/338-18 განმარტავს საკუთრების აბსოლუტური უფლების არსის გამოხატულებას მესამე პირისათვის საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის წარდგენა, სწორედ ამგვარ ვითარებაში შეძლებს მესაკუთრე ნივთზე იმგვარი ბატონობის განხორციელებას, როგორც ეს ზემოაღნიშნულ ნორმაშია გადმოცემული. საკუთრების ინსტიტუტის არსის გარკვევას მეტი პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს სამეზობლო სამართლებრივ ურთიერთობაში, როდესაც შეიძლება სახეზე გვქონდეს მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეთა უფლებების კონკურენცია. საქართველოს უზენაესი

²⁴ თოთლაძე ლ., რუსიაშვილი გ., ჭეჭელაშვილი ზ., შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი 2018. გვ.84

სასამართლოს 2015 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება, საქმეზე Nას-122-116-2014. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წარმოადგენს ნეგატიურულ სარჩელს, რომელიც, მესაკუთრის დაცვის მიზნით, უფლების დამრღვევი პირის წინააღმდეგ არის მიმართული. ხელშეშლა მესაკუთრისათვის ისეთი მდგომარეობის შექმნას გულისხმობს, რომლის გათვალისწინებითაც, მესაკუთრეს თავისი უფლებამოსილების სრულყოფილად განხორციელების შესაძლებლობა ეზღუდება და ამასთან, აღნიშნული ქმედების განსახორციელებლად მას რაიმე საფუძველი ხელშემშლელს არ გააჩნია. სასამართლო ამ ტიპის სარჩელის განხილვისას ადგენს არა რაიმე ახალ უფლებას, არამედ მოდავე სუბიექტთა უფლებრივი მდგომარეობის შეუცვლელად ახდენს სამოქალაქო უფლების სწორი რეალიზაციის წესის განსაზღვრას.²⁵

საქართველოს უზენაესი სასამართლო საქმეზე Nას-475-475-2018 მითითებს ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგის წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგის წინააღმდეგ, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. №6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი). სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ

²⁵ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №28/338-18.

ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 170-ე 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, ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს ზემოთ აღნიშნული წინაპირობები.²⁶

²⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-475-475-2018

3.1 კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა

თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას მსგავსად მესაკუთრისა შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლი საგანგებოდ ეხება იმ შემთხვევას, როცა ნივთის მფლობელად კვლავაც კეთილსინდისიერი მფლობელი რჩება, მაგრამ სხვა პირთა უკანონო მოქმედების გამო მას ერთმევა შესაძლებლობა ნივთის მიმართ განახორციელოს ფაქტობრივი ბატონობის ძალაუფლება. ასე მაგალითად ავტომობილის პატრონს ხელი შეეშალა, იმის გამო, რომ მეზობელმა მისი „გარაჟის“ სიახლოვეს დაყარა სამშენებლო მასალა. ან კიდევ იგივე მეზობელმა მფლობელის მიწის ნაკვეთის ან სახლის სიახლოვეს აღმართა ნაგებობა, ან დარგო მცენარე სამეზობლო სამართლის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც მფლობელს ხელი ეშლება სახლისა თუ მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში. ამ და ყველა სხვა მსგავს შემთხვევებში მფლობელს მესაკუთრის მსგავსად შეუძლია მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა. თუ დამრღვევის მიმართ პრეტენზიების წარდგენა შედეგს არ გამოიღებს, მაშინ მფლობელს შეუძლია ნეგატორული სარჩელით მიმართოს სასამართლოს. ხელშეშლის აღკვეთასთან ერთად მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს ამ ხელშეშლით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებაც თუკი ასეთს ექნება ადგილი. სათანადო საფუძვლის არსებობისას შეიძლება დადგეს მიუღებელი შემოსავლების ანაზღაურების საკითხიც. ზიანის ანაზღაურების მოვალეობას არ აუქმებს ის ფაქტი, რომ ზოგჯერ შეუძლებელია მოთხოვნილ იქნეს ხელშეშლის აკრძალვა. ამის ნიმუშად გამოდგება სსკ-ს 175-ე მუხლი, რომელშიც განმტკიცებულია სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება. აღნიშნული მუხლის მიხედვით

მეზობელი ვალდებულია მეზობლობის ხატრით ითმინოს მისი უფლების არა მხოლოდ მცირე ხელყოფა არამედ, ზოგჯერ არსებითიც, სამაგიეროდ ის უფლებამოსილია მიიღოს შესაბამისი კონპენსაცია. შეიძლება ითქვას, რომ მფლობელობის დაცვის მოცემული წესი ისევე შეიძლება შეიზღუდოს, როგორც ეს იყო ცნობილი მფლობელობის დაცვის სავინდიკაციო წესის შემთხვევაში, როცა კეთილსინდისიერ მფლობელს ვერ მოსთხოვ ნივთის უკან დაბრუნებას.²⁷

საქართველოს უზენაესი სასამართლო საქმეზე №ას-524-493-2012 განმარტავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის პირველი

ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. განსახილველი ნორმის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველების მიმართ. მართლზომიერი და არა მართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც ვლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდანაა ნაწარმოები.

²⁷ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 1999 წელი, გვ. 62

ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი.²⁸

საკასაციო სასამართლო საქმეზე №ას-707-677-2016 უთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციურისარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა.

ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით“.²⁹

²⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №ას-524-493-2012.

²⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-707-677-2016

თავი IV. საკუთრების უფლების შეზღუდვა

საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი შეიძლება გახდეს მესაკუთრის ნება ან კანონის მოთხოვნა. მესაკუთრის ნების საფუძველზე, საკუთრების უფლების შეზღუდვის შემთხვევაში პირი მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე გადასცემს სხვას. მესაკუთრის ნებით, საკუთრების უფლების შეზღუდვის მეშვეობით, ხდება ქონებაზე სანივთო და ვალდებულებითი უფლებების დადგენა. მიზნისა და შინაარსის გათვალისწინებით საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველზე წარმოშობილი თითოეული სანივთო და ვალდებულებითი უფლება იღებს სარგებლობის უფლების ან სანივთო ტვირთის სახეს. მაგალითად როდესაც მესაკუთრე გადასცემს უძრავ ქონებას უზუფრუქტუარს, უზუფრუქტის უფლების განმავლობაში მესაკუთრეს ეკრძალება ქონებით ქონებით ფლობა და სარგებლობა. უზუფრუქტის უფლება წარმოადგენს სარგებლობის სანივთო უფლებას. თუკი უძრავი ქონების საკუთრების უფლება იზღუდება მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით, ქონებაზე წარმოიშობა იპოთეკის უფლება, რომელიც ქონებაზე სანივთო ტვირთის წარმოშობას გულისხმობს. საკუთრების უფლების შეზღუდვის კანონისმიერი საფუძველია, მაგალითად კანონისმიერი სერვიტუტი. ასევე მაგალითად, პირი კანონით გათვალისწინებული გარემოებების არსებობისას უფლებამოსილია მიმართოს სასამართლოს მესაკუთრის უძრავ ქონებაზე აუცილებელი გზის დადგენის მოთხოვნით. აღნიშნული კანონისმიერი შეზღუდვა წარმოიშობა თუკი თავად მხარეები ვერ თანხმდებიან გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე. საკუთრების უფლების კანონისმიერი შეზღუდვის სახეებია კერძო საკუთრების ჩამორთმევა ექსპროპრიაციის გზით, საკუთრების უფლების მოპოვების შეზღუდვა მოქალაქეობის მიხედვით და სხვა.³⁰

³⁰ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი 2014, გვ.124

საკუთრების უფლება აბსოლუტური და შეუზღუდავი არაა. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი კანონმდებელს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების დროს საკუთრების უფლების შეზღუდვის საშუალებას აძლევს. საერთაშორისო სამართლის ნორმები, საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის მე-2 პუნქტი და საქართველოში მოქმედი სახვა საკანონმდებლო აქტები დასაშვად მიიჩნევენ საკუთრების უფლების შეზღუდვას. ამას არ უარყოფს ევროპული კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი. საკუთრების უფლების შეზღუდვებზე სამოქალაქო კოდექსიც უთითებს. კერძოდ 170-ე მუხლში ნათქვამია „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით“ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმეში - „ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ ხაზი გაუსვა საკუთრების უფლების ტრადიციულ შეზღუდვას: „გასათვალისწინებელია, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და შეუზღუდავი უფლება. საკუთრებას დიდი სოციალური დატვირთვა აქვს. მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კერტილდებობის მიზნებისთვის გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. ამ ფონზე კანონმდებელი უფლებამოსილია, კონსტიტუციურსამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს.³¹

³¹ გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განცხორციელების კონტექსტში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“ თბილისი 2016, გვ:19

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ თავის ერთერთ გადაწყვეტილებაში საქმეზე N719 განმარტა, რომ უფლების შეზღუდვა უნდა წარმოადგენდეს მიზნის მიღწევის არა მხოლოდ გამოსაღებ, არამედ ყველაზე ნაკლებად მზღუდველ, თანაზომიერ საშუალებასაც. შეზღუდვა, რომ თანაზომიერად და შესაბამისად, კონსტიტუციურად ჩაითვალოს, უპირველეს ყოვლისა, უნდა არსებობდეს ლოგიკური კავშირი დასახულ ლეგიტიმურ მიზანსა და გამოყენებულ საშუალებას შორის, ვინაიდან ნებისმიერი სამართლებრივი წესრიგი მიზნისა და საშუალების მიმართებაზეა აგებული, ეს ავალდებულებს სახელმწიფოს, მიზნის მისაღწევად გამოიყენოს ისეთი საშუალება, რომლითაც, როგორც მიზნის მიღწევა იქნება გარანტირებული, ასევე თანაზომიერების პრინციპი იქნება დაცული.³²

4.1 საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლები

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით: (დღეს მოქმედი რედაქციით მე-19 მუხლი) „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი“. იმისათვის, რომ სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ჩარევა იყოს კონსტიტუციურ-სამართლებრივად გამართლებადი, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს ფორმალურ და მატერიალურ კრიტერიუმებს. პირველი, უნდა არსებობდეს ჩარევისათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება, და მეორე, ფორმალურად იგი უნდა იყოს კანონით დადგენილი, თუმცა, შეზღუდვა ამ ორი კრიტერიუმის არსებობის შემთხვევაშიც ვერ ჩაითვლება კონსტიტუციურ-სამართლებრივად, თუ ის დაარღვევს საკუთრების უფლების არსს.

³² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2016 წლის 16 თებერვლის N719 გადაწყვეტილება საქმეზე შპს „სამაუწყებლო კომპანია რუსთავი 2“ და შპს „ტელეკომპანია საქართველო“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ ”

ვიდრე თითოეულ კრიტერიუმს განვიხილავდეთ საჭიროა დადგინდეს, თუ რას ნიშნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვა საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკიდან გამომდინარე. საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლების კონსტიტუციური სტანდარტი მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული იმაზე, უფლების შეზღუდვის თუ რომელი ფორმაა გამოყენებული სახელმწიფოს მიერ. შესაბამისად, შეზღუდვის პროპორციულობის შეფასებამდე, სასამართლო არკვევს თავად შეზღუდვის ბუნებას. საქმეზე - „ზაურ ელაშვილი და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა: „საკუთრება არის კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლება. ამას მით უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, რაც უფრო დიდია საკუთრების ობიექტის სოციალური დატვირთვა, მისი ბუნებიდან და თავისებურებებიდან გამომდინარე“. სასამართლომ აქვე აღნიშნა, რომ შესაბამისად საკუთრების უფლების შეზღუდვის საჭიროება გამომდინარეობს ამ უფლების სოციალური დატვირთვიდან. საკუთრების უფლების შეზღუდვა ყველა ის შემთხვევა, როდესაც ხდება სახელმწიფოს მიერ საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების დადგენა, ამ მხრივ კონკრეტული რეგულაციის საკანონმდებლო ჩარჩოს განსაზღვრა. სახელმწიფო საკუთრების შეზღუდვისას ადგენს სამართლებრივ რეჟიმს, თუმცა, არ არის აუცილებელი, რომ იგი (სახელმწიფო) პირდაპირ მონაწილეობდეს კონკრეტულ ურთიერთობაში. ურთიერთობის მონაწილენი შესაძლებელია კერძო, ფიზიკური პირები, ან კერძო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირები იყვნენ. სასამართლომ საკმაოდ კომპეტენტურად და ნათლად განმარტა საკუთრების შეზღუდვის ზემოთ ჩამოთვლილი თითოეული კონსტიტუციურ-სამართლებრივი საფუძველი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის (დღეს მოქმედი რედაქციით მე-19 მუხლი) მოთხოვნა შეზღუდვის პროცესში საკუთრების უფლების არსის შენარჩუნებაა: ანუ კანონმდებლის მიერ საკუთრების უფლების შეზღუდვისას არ უნდა დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. საკონსტიტუციო სასამართლოს აზრით, „საკუთრების უფლება, რომელიც კანონმდებლის მიერ განსაზღვრებად უფლებას წარმოადგენს, კანონმდებლის მიერ საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების

განსაზღვრის შედეგად არ უნდა გადაიქცეს უფლებად, რომელიც უმეტესწილად სწორედ საკანონმდებლო რეგულირებაზე იქნება დამოკიდებული.

კონსტიტუციით გათვალისწინებულ საკუთრების უფლებას აქვს ფორმალურ-სამართლებრივი ზღვარი. კანონმდებელი ადგენს დაცულ სამართლებრივ სიკეთეში ჩარევის ფორმალურ საფუძველს: „კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით“. რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ჩარევა გაუმართლებელი იქნება. ფორმალური შესაბამისობა უპირველესად გულისხმობს კანონის მიღების პროცედურას და ფორმას. ფორმალური შესაბამისობის შემოწმებისას უნდა გაირკვეს, კონსტიტუციის 21-ე (დღეს მოქმედი რედაქციით მე-19 მუხლი) მუხლის შემზღუდავი კანონი არის თუ არა ამისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით მიღებული, გარდა ამისა, კანონი უნდა აკმაყოფილებდეს იმ კრიტერიუმებს, რომლებიც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან გამომდინარეობენ. „ზოგადად, კონკრეტული კონსტიტუციური უფლების შინაარსის კონსტიტუციით დასაშვებ ფარგლებში განსაზღვრისთვის კანონმდებელი ვალდებულია, მიიღოს ზუსტი, მკაფიო, არა ორაზროვანი, განჭვრეტადი კანონმდებლობა (ნორმები), რომელიც პასუხობს კანონის განსაზღვრულობის მოთხოვნას. ეს გარემოება ერთ-ერთი გადამწყვეტი კრიტერიუმია ნორმის კონსტიტუციურობის შეფასებისას“. ისევე როგორც სხვა კონსტიტუციური უფლებები, საკუთრების უფლების, შეზღუდვის შეფასების საზომიც თანაზომიერების პრინციპია. ადამიანის უფლებათა სამართლის თეორიაში აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შეზღუდვის მექანიზმს და, შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს.³³

³³ საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი თავი მეორე საქართველოს მოქალაქეობა ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, გამომცემლობა შპს „პეტიტი“, თბილისი, 2013, გვ:214

საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკა ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების ხელყოფა 21-ე მულის (დღეს მოქმედი რედაქციით მე-19 მუხლი) მე-2 ან მე-3 პუნქტების დარღვევა ავტომატურად ნიშნავს პირველი პუნქტის დარღვევასაც. საკუთრების უფლების შეზღუდვისას ან საკუთრების ჩამორთმევისას საქმე გვაქვს უფლებაში ჩარევასთან, რომლებიც, შემოწმების კონსტიტუციურ სტანდარტებთან მიმართებით, მათი შეფასების შედეგად, შესაძლოა გამართლდნენ ან პირიქით. რაც შეეხება საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმებას, ამ შემთხვევაში სახეზეა მთლიანად კონსტიტუციურ ღირებულებათა წესრიგის გარკვეული „დაძლევა“.³⁴

4.2 საკუთრების უფლების ნებაყოფლობის შეზღუდვა სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე

ფეოდალური წეს-წყობილებიდან საზოგადოების განვითარების კაპიტალისტურ მოდელზე გადასვალს შედეგად მოჰყვა წარმოებისა და მომსახურების ზრდა, საბაზრო ეკონომიკის მაშტაბების არნახული განვითარება ინდივიდუალური თავისუფლებისა და თვითგამორკვევის მნიშვნელობის წარმოჩენა. პირადი დამოკიდებულების საბოლოო აღმოფხვრასთან ერთად აღიარებულ იქნა პიროვნული და იურიდიული თანასწორობა. სუბიექტური შეზღუდვებისა და ფორმალიზმის დაძლევის შედეგად ხელშეკრულების თავისუფლება, კერძო საკუთრებასთან ერთად ძირითად მამოძრავებელ ძალად იქცა მთელი სამართლებრივი წესრიგისთვის.³⁵

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისი 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით „კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ

³⁴ ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე საქართველოს მოქალაქეობა ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, გვ.199

³⁵ ლაკერბაია თ., ხელშეკრულების უარყოფის უფლება-ქართული და ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი 2016, გვ 17

ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით“.³⁶

თავის მხრივ ხელშეკრულების თავისუფლების ცნება მოიცავს ორ ძირითად პრინციპს: ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას, რომელის საფუძველზეც მხარეები თავად განსაზღვრავენ თუ ვისთან დადონ ხელშეკრულება, ხოლო რაც შეეხება მეორე პრინციპს ეს არის ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლება, რომლის საფუძველზეც მხარეების თავად განსაზღვრვენ თავიანთი ხელშეკრულების შინაარსს და მათვე შეუძლიათ გააუქმონ ან შეცვალონ ხელშეკრულების გარკვეული მუხლები. ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი მნიშვნელოვან ფუნქციას ასრულებს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. თანამედროვე ეკონომიკური ურთიერთობები სხვა მნიშვნელოვან ფაქტორებთან ერთად მოიხცავს მონაწილეთა მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებათა ერთობლიობას კერძოდ თუ როგორ იქცევიან ეკონომიკური ურთიერთობების მონაწილე ინდივიდები გადაწყვეტილების მიღების საჭიროების შემთხვევაში. ხელშეკრულების თავისუფლების საკითხს როდესაც ვეხებით შეიძლება გამოვყოთ ხელშეკრულების თავისუფლების შემდეგი ფუნქციები: გამარტივების ფუნქცია, რომელიც გულისხმობს ვალდებულებითი სამართლებრივი ურთიერთობების და განსაკუთრებით სახელშეკრულებო სამართლებრივი ურთიერთობის ფორმების გამარტივებას, აღნიშნული პრინციპის მამოძრავებელ იდეას წარმოადგენს ხელშეკრულების ფორმის თავისუფლების პრინციპი რომელიც ამარტივებს ხელშეკრულების დადების პროცესს. მეორე ფუნქცია წარმოადგენს მოქნილობის ფუნქცია ხსენებულის გათვალისწინებით მხარეებს თავად შეუძლიათ განსაზღვრონ მათ ურთიერთობაზე ყველაზე კარგად მორგებული ხელშეკრულების ტიპი

³⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 319-ე მუხლის პირველი ნაწილი

მიუხედავდ იმისა იცნობს თუ არა ქართული კანონმდებლობა აღნიშნულ ტიპს. სწორედ აღნიშნული შესაძლებლობის არსებობა განსაზღვრავს ურთიერთობათა მოქნილობას.³⁷

ჩვენს მიერ განხილული ხელშეკრულების დადების თავისუფლების ცნებაში გაერთიანებულმა პრინციპებმა ხელი შეუწყო პრაქტიკაში ისეთი შემთხვევების სიმრავლეს როდესაც ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე მეორე მხარის სასარგებლოდ იზღუდავს საკუთრების უფლებას, მაგალითად ხელშეკრულებაში ჩადებული პირობის თანახმად მესაკუთრე გამოთქვამს ნებას, რომ ხელშეკრულების მეორე მხარის წინასწარი ნებართვის გარეშე არ გაასხვისებს და უფლებრივად არ დატვირთავს უძრავ ქონებას. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება“³⁸ სწორედ აქედან გამომდინარე დაინტერესებული პირის ცალმხრივად მიმართვის და შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მისი წამოების სპეციფიკიდან გამომდინარე უფლებამოსილია განახორციელოს უძრავი ნივთის ამონაწერში ცვლილებების შეტანა ისე, რომ არ მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული სხვა დამატებითი დოკუმენტი რაც იწვევს მთელ რიგ გაუთავლისწინებელ სამართლებრივ პრობლემებს, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს კონკრეტენციას სცდება დარღვეული ხელშეკრულების პირობების გადამოწმება და წარმოდგენილი ამა თუ იმ დოკუმენტის სიღმისეული განხილვა მხარეებს რჩებათ შესაძლებლობა მიმართონ სასამართლოს თავიანთი დარღვეული უფლების აღსადგენად.

4.3 საკუთრების უფლების ჩამორთმევა

³⁷ ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი 2014, გვ.102, 103.

³⁸ საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ მე-8 მუხლის პირველი ნაწილი

იმისათვის, რომ განხორციელდეს საკუთრების უფლების ჩამორთმევა, საჭიროა სამართლებრივი საფუძველი. ის, რომ არსებობს კანონი, რომლის მიხედვით უნდა განხორციელდეს აღნიშნული ქმედება, არ ნიშნავს იმას, რომ საკუთრების უფლების ჩამორთმევა, კონკრეტულ შემთხვევაში, აკმაყოფილებს კონსტიტუციის მოთხოვნებს. არამედ საჭიროა განისაზღვროს ის აუცილებელი კრიტერიუმები, რომლების დაცვა აუცილებელია კანონში იმისათვის, რომ საკუთრების ჩამორთმევა კონსტიტუციის შესაბამისი იყოს და ამასთანავე დასაშვები.³⁹

კერძო საკუთრების ჩამორთმევა და მისი საზოგადოებრივ საკუთრებაში და სახელმწიფოს კონტროლის ქვეშ გადაცემა ცენტრალურ და აღმოსავლეთ ევროპაში კომუნისტური მმართველობისათვის ფართოთ გავრცელებულ პრაქტიკას წარმოადგენდა. კომუნიზმის კრახის შემდეგ ამ ქონების ფაქტობრივად ან კონპენსაციის სახით დაბრუნების მოლოდინი გაუჩნდა მათ, ვისაც იგი ჩამოართვეს ან მათ მემკვიდრეებს. კომისიამ და სასამართლომ მრავალი საჩივარი განიხილეს ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის სახელმწიფოთა წინააღმდეგ, რომლებიც ექსპროპრირებულ საკუთრებას ან ქონების კონფისკაციას ეხებოდა და დაკავშირებული იყო სხვადასხვა სამართლებრივ სიტუაციებთან, რომლებიც საკუთრების წინანდელი მფლობელისთვის დაბრუნებისას იქმნებოდა.⁴⁰

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტი იმპერატიულად აკეთებს დათქმას: „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას,

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, გვ.47

⁴⁰ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, ადამიანის უფლებათა გენერალური დირექტორატი ევროპის საბჭო 2007, გვ.42

წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან“ აღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ საკუთრების უფლების ჩამორთმევა გარკვეულ წილად დასაშვებია თუ იგი აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. საკუთრების უფლების ჩამორთმევის საკითხი მოწესრიგებულია „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით და „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით. საკითხის სამართლიანად გადაჭრის დროს ერთობ მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან გავმიჯნოთ და სამართლწებრივი შეფასება მივცეთ ტერმინებს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება“ და „გადაუდებელი აუცილებლობა“ გადაუდებელი აუცილებლობას კანონმდებელი შემდგენიარად განმარტავს: „გადაუდებელ აუცილებლობას განეკუთვნება ვითარება, რომლის დროსაც საომარი ან საგანგებო მდგომარეობის, ეკოლოგიური კატასტროფის, სტიქიური უბედურების, ეპიდემიის, ეპიზოოტიის საშიშროების გამო საფრთხე ექმნება ადამიანთა სიცოცხლეს ან ჯანმრთელობას, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ უსაფრთხოებას“ (მე-2 მუხლი), სწორედ აღნიშნული გვაფიქრებინებს, რომ ტერმინი „გადაუდებელი აუცილებლობა“ თავის თავში გულოსხმობს გადაწყვეტილების სწრაფად მიღების საკითხს შექმნილი მდგომარეობიდან გამომდინარე.⁴¹

აღსანიშნავია, რომ არ არსებობს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ დეფინიცია. ეს არის აბსტრაქტული სამართლებრივი ტერმინი, რომელიც კონკრეტულ შინაარსს იძენს სხვადასხვა დროსა და ისტორიულ ვითარებაში, ცვალებადია განსხვავებული და დინამიური სოციალური, ეკონომიკური თუ პოლიტიკური მოთხოვნილებების ადეკვატურად. საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების კონკრეტული რეგლამენტაციის უფლებამოსილება გააჩნია

⁴¹ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28354?publication=3>

მხოლოდ კანონმდებელს. სწორედ მისი გადასაწყვეტია, თუ რა ღონისძიებების გატარებაა აუცილებელი საზოგადოების ინტერესებიდან გამომდინარე. ის შესაბამის დასკვნებს აკეთებს ეკონომიკური, სოციალურ-პოლიტიკური შეხედულებებისა და მიზნების საფუძველზე. არ არის აუცილებელი, რომ კანონმდებელმა კონკრეტულად მიუთითოს ნორმაში, თუ

რა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის“ იღებს მას. „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ არსებობა შეიძლება გაირკვეს ნორმის ანალიზის, მისი განმარტების შედეგად. პირი, რომელიც იყენებს ნორმას, თვითონ კი არ ადგენს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ არსებობას, არამედ მიიჩნევს, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობს კანონმდებლის მიერ მოაზრებული „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება“. ⁴²

ვინაიდან საკითხი ეხება საკუთრების უფლების ჩამორთმევას, რომლის სამართლებრივი შედეგებაც გვერდს ვერ აუვლით ვფიქრობ, ერთობ მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან მკაცრად გავმიჯნოთ კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტის სამართლებრივი შინაარსი. აქვე მინდა ორიოდ სიტყვით საკუთრების უფლების შეზღუდვასაც შევეხო და ვთქვა, რომ საკუთრების უფლების ჩამორთმევას უფრო მძიმე სამართლებრივი შედეგი მოყვება მესაკუთრისთვის ვიდრე შეზღუდვას ვინაიდან ჩამორთმევის შემთხვევაში მისი უკან დაბრუნება შეუძლებელია, ხოლო შეზღუდვის დროს შესაძლებელია მესაკუთრეს დაუბრუნდეს როგორ თავად საკუთრება ასევე უფლება მასეზე ამასთან გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა განგრძობით ხასიათს ატარებს ხოლო ჩამორთმევა ხორციელდება ერთჯერადად. ⁴³

⁴² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიძევილი, ტარეილ გვეტაძე და ნელი დალალიძევილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“

⁴³ იქვე

საკუთრების უფლების ჩამორთმევას სხვადასხვა ქვეყნებში განსხვავებული თავისებურებები ახასიათებს მაგალითად თურქეთის სამართლის სისტემა საკუთრების უფლების უფლებაში ჩარევის საკითხებს არეგულირებს კონსტიტუციით და სხვადასხვა კანონებით, რომლებიც უშუალოდ ეხებიან განსახილველ საკითხს. ქონების ჩამორთმევის პროცესის განმახორციელებელი ორგანო ძირითადად ხელმძღვანელობს შემდეგი პრინციპით პირველ რიგში ყურადღებას მიმართავს საზოგადოებრივ ინტერესზე და შემდეგ უძრავი ქონების სხვადასხვა მახასიათებელზე. ადმინისტრაციული ორგანო ადგენს მაშტაბურ გეგმას, რომელიც მოიცავს იმ მახასიათებლებს, რაც უშუალოდ არის დაკავშირებული ექსპროპირებულ ქონებასთან მაგალითად: უძრავი ქონების მდებარეობა, გაყიდვარაიონობის რესურსები, ქონების ტიპი, არის თუ არა ქონება აღიწერილი საჯარო რეესტრში და შესაბამისად მინიჭებული აქვს თუ არა საკადასტრო კოდი, ხსენებული საკითხების სიღრმისეული შესწავლით ხდება ქონების დეტალური შეფასება, რომელსაც უზრუნველყოფს მენეჯმენტი და შემდეგ საგანგებოდ შექმნილი კომისია აფასებს მესაკუთრესთან შეთანხმებით. იმ შემთხვევაში თუ ვერ ხდება უძრავი ქონების მესაკუთრესთან შეთანხმება შეფასების ნაწილში მაშინ კომისია მიმართავს სასამართლოს და შეფასების პროცედურების დასრულებას უზრუნველყოფს სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტი. უძრავი ქონების ჩამორთმევა შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა მეთოდითაც. 2001 წელს კანონში განხორციელებულმა N4650-ე შესწორებამ იმპერატიულად განსაზღვრა, ის გარემოება, რომ სანამ ქონების ჩამორთმევა მოხდებოდა უნდა შექმნილიყო დაფიანსების გეგმა, გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ ადმინისტრაციული ორგანო ქმნის შეფასების კომისია როელიც შედგება სამი წევრისგან, მასვე შეუძლია უძრავი ქონების მესაკუთრესთან დადოს შეთანხმება ქონების შეფასების საკითხზე რომელიც დადგნილ იქნება კომისიის მიერ ასეთ დროს მესაკუთრეს ეზღუდება უფლება ქონების ჩამორთმევის დროს ხელახლა მიმართოს ადმინისტრაციას კონპენსაციის გაზრდის მოთხოვნით. ამასთან ასევე გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ შესაძლოა განხორციელდეს უძრავი ქონების მთლიანი ან

ნაწილის ჩამორთმევა, რომელსაც ახორციელებს ადმინისტრაციული ორგანო, თუ ექსპროპრიაციის შემდეგ დადგინდება რომ ჩამორთმეული მიწის დარჩენილი ნაწილი გახდა გამოუსადეგარი, დარჩენილი ნაწილის ჩამორთმევა შეიძლება მოითხოვოს თავად მესაკუთრემ. თუ ეს შეუძლებელია დარჩენილი უძრავი ქონების მფლობელს უფლება ექვს მოითხოვოს სრული ქონების ჩამორთმევა. ადმინისტრაციული ოქრგანო ქონების ჩამორთმევისას ხელმძღვანელობს უპირველესად მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესის გათვალისწინებით. იმ შემთხვევაში თუ საკუთრების უფლების ჩამორთმევა პირდაპირი მნიშვნელობით არ ემსახურება საზოგადოებრივ ინტერესს მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს საკუთრების უკან დაბრუნება, თუ ადმინისტრაციული ორგანო რომელმაც განახორციელა ქონების ჩამორთმევა, ჯეროვნად არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და უძრავი ქონება 5 წლის განმავლობაში რჩება თავდაპირველ მდგომარეობაში საზოგადოებრივ ინტერესის გაუთვალისწინებლად მესაკუთრეს ან მის მემკვიდრეს შაუძლია გამოსყიდოს კუთვნილი ქონება, გამოსყიდვის უფლება გამოყენებულ იქნება სადაო უფლების დაბადებიდან 1 წლის ვადაში.⁴⁴

4.4 საკუთრების უფლების ჩამორთმევის თავისებურებანი ამერიკის შეერთებულ შტატებში

ამერიკის შეერთებულ შტატებში საკუთრების უფლების ჩამორთმევას საფუძვალდ უდევს აშშ-ს კონსტიტუციის მე-5 შესწოება, რომლის თანახმადაც სახელმწიფოს არა აქვს უფლება სამარლიანი კომპენსაციის გარეშე ჩამოართავს კერძო საკუთრება საჯარო გამოყენებისთვის. აღნიშნული დებულება მყარად არის დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკაშიც. ამერიკული დოქტრინა გამოყოფს ორ ძირითად დოქტრინას საჯარო საჭიროებასთან მიმართებით ესენია: საკუთრების უფლების ჩამორთმევის ვიწრო და ფართო გაგება. ვიწრო მიდგომის თანახმად ცნება

⁴⁴ TANRIVERMIŞ H., ALİEFENDİOĞLU Y., PRINCIPLES OF LAND ACQUISITION, EXPROPRIATION, AND COMPENSATION CALCULATION FOR INFRASTRUCTURE PROJECTS IN TURKEY AND AN ANALYSIS OF KEY ISSUES, Paper prepared for presentation at the “2017 WORLD BANK CONFERENCE ON LAND AND POVERTY” The World Bank - Washington DC, March 20-24, 2017, გვ.10

„საჯარო საჭიროება“ მოიცავს ჩამორთმევას საჯარო სამართლებრივი წარმონაქმნების სასარგებლოდ, რომელთაც უნდა უზრუნველყონ აეროპორტების საავტომობილო გზების მოწყობა და მშენებლობა, ანდა კერძო სუბიექტების სასარგებლოდ რომელთაც აქვს საჯარო ვალდებულება საზოგადოებას მიაწოდონ გარკვეული სარგებელი მაგალითად მაგალითა: საზოგადოებრი ტრასპორტის საწარმების და ა.შ. ეს მიდგომა ბატონობდა სასამართლოშიც მე-19 საუკუნის ბოლოს და მე-20 საუკუნის დასაწყისში. დღეს გავრცელებული ფართო მიდგომის თანახმად საჯარო ინტერესების მიდგომის ქვეშ მოიაზრება ყველაფერი რასაც რაიმე ფორმით მოაქვს სარგებელი საზოგადოებისთვის. ასეთი მიდგომა უშვებს საკუთრების უფლების გამორთმევას კერძო კომპანიების სასარგებლოდაც ტერიტორიის განვითარების, ქარხნების, სტადიონების, სავაჭრო ცენტრების მოწყობის უზრუნველყოფით. ეს პოზიცია არ ადგენს მკაცრ ფარგლებს მიწის ჩამორთმევის ნაწილში, რადგან თითქმის ყველა კერძო სუბიექტს შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისთვის საკუთრების უფლების გადაცემა გარკვეული ფორმით საეგებელს მოუტანს საზოგადოებას. ექსპერტთა უმრავლესობა ამტკიცებს, რომ დავა ვიწრო და ფართო მიდგომებს შორის უნდა გადაწყდეს უკანასკნელის სასარგებლოდ, რომელიც შეირყა საქმის Kelo (2015) განხილვის შემდეგ, აღნიშნულმა გამოიწვია საზოგადოების და ელიტის ნეგატიური რეაქცია. საჯარო საჭიროების თანამედროვე გაგება ეფუძნება სასამართლო პრეცედენტებსაც. საქმეში (Berman v.Parker 1954) მოქმედი კონგრესის სანქციის საფუძველზე ქალაქის მშენებლობის განვითარების გეგმა იმ რაიონში სადაც მოსახლეობა უკიდურესი გაჭირების სღვარზე ცხოვრობს. გეგმის მიხედვით გათვალისწინებული იყო მიწის ნაკვეთების გამორთმევა და მათი იჯარით გადაცემა ანდა გაყიდვა კერძო კომპანიებზე სკოლების, სახლების, შენობების ასაშენებლად რათა უზრუნველყოფილიყო პროექტის შესრულება რომელიც პასუხობდა უსაფრთხოების მოთხოვნებს. ზოგიერთი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ სადაოდ გახადა საკუთრების უფლების ჩამორთმევა და მიუთითეს, რომ მათი ქონება არ იყო ავარიული და სიძველისგან გამოუსადეგარი, აგრეთვე ისინი ამბობდნენ, რომ მიწის ნაკვეთების ჩამორთმევის გეგმა გულისხმობდა მათი საკუთრების

გადაცემას კერძო პირებისთვის მათივე ინტერესების სასარგებლოდ და არა საჯარო საჭიროებისთვის.

ამერიკის შეერთებული შტატების უზენაესმა სასამართლომ ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით უარი თქვა საკუთრების უფლების ჩამორთმევის არაკონსტიტუციურად ცნობაზე. სასამართლომ განმარტა რომ ქალაქის აშენების და განვითარების გეგმა მიღებული იყო კონგრესის საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე, რომელიც დაფუძვნებული იყო ღირებულებების ფართო წრის აღრიცხვაზე, რომლის გადაჭრაც არ შედის სასამართლოს უფლებამოსილებაში. მსგავს შემთხვევებში საჯარო საჭიროებას ყოველთვის იცავს კანონმდებელი და არა სასამართლო ხელისუფლება. სასამართლომ აგრეთვე აღნიშნა, რომ ჩამორთმეული საკუთრება გამოყენებული იქნება კერძო პირების მიერ თავად არ მიუთითებს საჯარო გამოყენების საჭიროების მოთხოვნის დარღვევაზე. ქალაქის მშენებლობის განვითარების პროექტი ემსახურება საჯარო მიზნებს, რადგან მიმართულია საზოგადოების კეთილდღეობის და უსაფრთხოების გაუმჯობესებაზე. ამასთან უზენაესი სასამართლო ამბობს, რომ ჩამორთმეული ტერიტორიის მოცულობა და ხარისხი განისაზღვრება საკანონმდებლო ხელისუფლების შეხედულებისამებრ.

საქმეში (Hawaii Housing Authority v. Midkiff 1984) ირკვეოდა რომ ჰავაისის შტატის ტერიტორიაზე მიწის 47 პროცენტი ეკუთვნოდა 72 კერძო სუბიექტს, რომლებიც იჯარით გადასცემდნენ მრავალ მოიჯარეს. საკანონმდებლო ორგანომ მიიჩნია რომ აღნიშნული ფაქტი მიმართული იყო საზოგადოებრივი კეთილდღეობის საწინააღმდეგოდ და ამის გათავლისწინებით დაამტკიცა გეგმა რომლის მიხედვითაც მიწის ნაკვეთების დიდი ნაწილის ჩამოართვა მათ მფლობელებს შესაბამისი კომპენსაციის გადახდით და გადასცა მოიჯარეებს. მსხვილმა მესაკუთრეებმა სადაოდ გახადეს გადაწყვეტილება და მიუთითეს, რომ მათი ქონების გადაცემა მოიჯარეებისთვის წარმოადგენდა აშს-ს კონსტიტუციის მე-5

შესწორების დარღვევას. ამასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ ჩამორთმევა მხოლოდ კერძო პირების სასარგებლოდ ეწინააღმდეგება

საჯარო საჭიროების მოთხოვნების არსებობას, მაგრამ თუ ჩამორთმევის განხორციელება სოციალურად დაკავშირებულია საჯარო მიზანთან სასამართლოს არა აქვს უფლება არაკონსტიტუციურად ცნოს საკუთრების უფლების ჩამორთმევა კონპენსაციის გადახდით. სასამართლომ აგრეთვე მიუთითა, რომ ხელისუფლების დაყოფის მოქმედ სისტემაში საკანონმდებლო ხელისუფლებას უკეთ შეუძლია შეაფასოს საჯარო საჭიროებები, რომლებიც მიხწეულ იქნება საკუთრების უფლების ჩამორთმევისას. თუ საკანონმდებლო მიზანი ლეგიტიმური და რაციონალურია ფედერალურ სასამართლოებში არ უნდა მიდიოდეს მსჯელობა საკუთრების უფლების ჩამორთმევის გონივრულობაზე.⁴⁵

4.5 აუცილებელი გზა და მისი კონპენსირების თავისებურებანი ქართული სამართალში

ქართული კანონმდებლობის მიხედვით აუცილებელი გზის სამართლებრივი საკითხის მოწესრიგება გარკვეულწილად სამეზობლო სამართლის პრეროგატივას წარმოადგენს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისთვის 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 მეზობელს, რომელთან კავთხედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს, ხოლო მეორე ნაწილის თანახმად აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე

⁴⁵ Аналитическая справка Иностранное регулирование изъятия земельных участков для публичных нужд, МОСКВА 2018

არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით. ⁴⁶

მიწის ნაკვეთის აუცილებელი კავშირით კანონმდებელმა განსაზღვრა საკონტროლო ინსტრუმენტი, რათა დადგინდეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის გადაუდებელი უინტერესი. კანონის ეს დანაწესი გულისხმობს ნივთის ასეთი უფლებით დატვირთვას მხოლოდ აუცილებლობის შემთხვევაში როდესაც სახეზეა ობიექტური გარემოება, რომელიც წარმოშობს სხვის ნივთით სარგებლობის აუცილებლობას. ვინაიდან აუცილებელი გზა მეზობელი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მნიშვნელოვან ჩარევას გულისხმობს შესაბამისად აუცილებელი კავშირი მკაცრი კრიტერიუმებით უნდა განისაზღვროს მხოლოდ მიზანშეწონილობა არ წარმოადგენს საკმარის, მოტივირებულ არგუმენტს.⁴⁷

სამეზობლო თმენის ვალდებულება ძველთაგანვე ცნობილი ვალდებულებაა. მას ვერ აუარა გვერდი ვერც საბჭოთა სამართალმა, თუმცა მისი მოწესრიგების ერთიანი მექანიზმი არ არსებობდა და ქაოსურად იყო მიმობნეული თმენის მავალდებულებელი ნორმები სხვადასხვა ნორმატიულ აქტებში. ხშირი იყო ამასთან დაკავშირებული დავები, როგორც ქალაქად ისე სოფლად. 180-ე მუხლში აისახა საკუთრების კანონისმიერი შებოჭვის მდგომარეობა. თუ სახეზეა ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობები, მაშინ მეზობელს ისლა დარჩენია ითმინოს თავისი მიწის ნაკვეთის დატვირთვები. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან ჩანს, რომ მეზობელი ნაკვეთის დასახელებული მიზნებისთვის გამოყენება ობიექტური გარემოებით უნდა იყოს გამოწვეული და არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სპეკულაციური ზღახვებთ. ეს კი მაშინაა შესაზღებელი როდესაც როდესაც მიწის ნაკვეთი მთლიანადაა იზოლირებული საჯარო გზებისგან, ან მისი დიდი ნაწილი

⁴⁶ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 1999 წელი, გვ.108

⁴⁷ თოთლაძე ლ., რუსიაშვილი გ., ჭეჭელაშვილი ზ., შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო ქონებრივი სამართალი, თბილისი 2018 წელი. გვ.109

არის ასეთ მდგომარეობაში, როცა გზაზე საუბარი აქ ბუნებრივია მარტო საცალფეხო ბილიკი არ იგულისხმება მხედველობაშია ასევე სამანქანო გზა. 180-ე მუხლის მე-2 ნაწილი გულისხმობს ისეთ გარემოებას, როდესაც მესაკუთრეს ჰქონდა აუცილებელი კავშირი პირველი ნაწილით გათავალისწინებული მიზნებისთვის მაგრამ მან თვითნებური მოქმედებით გაანადგურა ის. ასეთ დროს თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა და ვერც მეზობლის ნაკვეთი დაიტვირთება თვითნებურად მოქმედი მეზობლის უფლებით. აქვე ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული თმენის ვალდებულება არ არის უსასყიდლო იგი თავის თავში გულისხმობს ფულადი კომპენსაციის გადახდას, კომპენსაციაზე ვალდებული პირიც მხოლოდ მესაკუთრეა და არა სხვა.⁴⁸

საჯირო გზის უფლება გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის ნაკლის გამოსასწორებლად სხვა გამოსავალი არ არსებობს ამასთანავე მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან დადებული ხელშეკრულება მისი ნაკვეთის გზად გამოყენების შესახებ გამორიცხავს აუცილებელი გზის უფლებას, რადგან ეს აუცილებლობით გამოწვეული შემთხვევაა და არა ვალდებულებითი ურთიერთობა.⁴⁹

4.6 აუცილებელი გზა და მისი კონპენსირების თავისებურებანი გერმანულ სამართალში

ვინაიდან ქართული სამოქალაქო კოდექსი გარკვეულწილად გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისი ზეგავლენას განიცდის ვფიქრობ მნიშვნელოვანი იქნება აუცილებელი გზის მოწესრიგების საკითხის განხილვა გერმანული სამოქალაქო კოდექსის ჭრილში.

გერმანული სამოქალაქო კოდექსში აუცილებელი გზა მოწესრიგებულია 917-ე და 918-ე პარაგრაფებით. კერძოს 917-ე პარაგრაფის პირველი ნაწილის მიხედვით თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს სატანადო გამოყენებისთვის

⁴⁸ იქვე

⁴⁹ ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე) გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი 2001. გვ.200

აუცილებელი კავშირი საჯარო გზასთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობლისგან მოითხოვოს, რომ მათ ნაკლის აღმოფხვრამდე ითმინონ მათი მიწის ნაკვეთების გამოყენება აუცილებელი კავშირის დასადგენად. აუცილებელი გზის მიმართულება და სარგებლობის უფლების მოცულობა საჭიროების შემთხვევაში დგინდება სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ამავე პარაგრაფის მეორე ნაწილის მიხედვით მეზობლებს, რომელთა მიწის ნაკვეთებზეც გადის უაუცილებელი გზა უნდა მიეცეთ კომპენსაცია პერიოდული ფულადი გადახდების სახით.

ამავე კოდექსის 918-ე პარაგრაფის პირველი ნაწილის მიხედვით აუცილებელი გზის თმენის ვალდებულება არ წარმოშობა, თუ საჯარო გზასთან მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი კავშირი გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით, ხოლო რაც შეეხება იმავე პარაგრაფის მეორე ნაწილს: თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილის გასხვისების შედეგად გასხვისებული ან დარჩენილი ნაწილი საჯარო გზისგან მოწყვეტილი რჩება, მაშინ იმ ნაწილის მესაკუთრე, რომელზეც თავდაპირველად ხორციელდებოდა კავშირი ვალდებულია აუცილებელი გზის თმენაზე. წილის გასხვისება უთანაბრდება ერთი და იმავე მესაკუთრის კუთვნილი რამოდენიმე მიწის ნაკვეთიდან ერთ-ერთის გასხვისებას.

ამრიგად თუ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 917-ე და 918-ე პარაგრაფების შინაარს გავყვებით შეგვიძლია ვთქვათ, რომ აღნიშნული ნორმები იმპერატიულად განსაზღვრავს შემდგეგს, რომ აუცილებელი გზის მიმართულების განსაზღვრა უშუალოდ მხოლოდ სასამართლოს პრეროგატივას წარმოადგენს. იმისადა მიუხედავად რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლში არ არის აღნიშნული დათქმა ჩადებული სასამართლო პრაქტიკა ცხადყოფს რომ საკითხის სამართლებრივ გადაწყვეტას ყოველთვის სასამართლო ახორციელებს.⁵⁰

შესამჩნევ განსხვავებას წარმოადგენს კომპენსაციის გადახდის საკითხიც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 917-ე პარაგრაფის მე-2 ნაწილის

⁵⁰ იან კროფტოლერი, ფლორიან იაკობი, მიხაელ ფონ ჰინდენი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი სასაწავლო კომენტარი, მე-12 და მე-13 გადამუშავება, თბილისი, 2014, გვ.694

პირადაპირ არის მითითებული რომ მეზობლებს რომლეთა მიწის ნაკვეთზეც გადის აუცილებელი გზა პერიოდულად პულადი გადახდებით უნდა მიეცეთ კომპენსაცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180 მუხლის მიხედვით კი კომპენსაციის გადახდას მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია მოხდეს ერთჯერადად. ამ შემთხვევაში ქართული სამოქალაქო კოდექსი მეტად ლოიალურია მხარეების მიმართ და მათ უტოვებს არჩევანსი საშუალებას კომპენსაციის გადახდის ნაწილში. პრაქტიკაში ხშირია კომპენსაციის ერთჯერადად გადახდის სპეციფიკა, რომელიც რიგ პრობლემებს წარმოშობს მაგალითად თუ კომპენსაციის გადახდა მოხდება ერთჯერადად და მესაკუთე გაასხვისებს თავის საკუთრებას და პარალელურად მიიღებს კომპენსაციას ახალ შემძენს ისევ გაუცოცხლდება კომპენსაციის მოთხოვნის სამართლებრივი ინტერესი. ამასთან აღსანიშნავია ის გარემოებაც რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი სიღრმისეულად განმარტავს აუცილებელი გზის მოთხოვნის შესაძლებლობას ხოლო გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ზედაპირულად ადგანს მას.

თავი V. საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპროცესო საფუძვლები

5.1 სარჩელის უზრუნველყოფა როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძველი

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება შეიძლება იყოს: ყადაღის დადება ქონებაზე, ფასიან ქვალაღებსა თუ ფულად სახსრებზე, რომლებიც მოპასუხეს ეკუთვნის და არის მასთან ან სხვა პირთან ასევე მოპასუხისათვის გარკვეული მოქმედების შესრულების აკრძალვა. ამავე 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 გამოყენებლობა 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.⁵¹

⁵¹ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 191-ე მუხლის პირველი ნაწილი

მართმსაჯულების სისტემის ეფექტურობა სამართლებრივი წესრიგის განმტკიცებასა და სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ფუნდამენტური წინაპირობაა. მართლმსაჯულების ეფექტურობა დამოუკიდებელ, მიუკერძოებელ, სამართლიან და დროულ სამართალწარმოებაში პოვებს გამოხატულებას. როგორი სწრაფიც არ უნდა იყოს მართმსაჯულება, როგორი სამართლიანი და კანონიერიც არ უნდა იყოს სასამართლო გადაწყვეტილება, მართლმსაჯულების მიზნები და ამოცანები განუხორციელებელი დარჩება თუ არ მოხდება გადაწყვეტილების აღსრულება. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტავს, რომ სასამართლოსთვის სასარჩელო განცხადების წარდგენის უფლება არ არის მხოლოდ თეორიული უფლება, თითოეული მხარეს უნდა ჰქონდეს ლეგიტიმური მოლოდინი იმისა, რომ მიღებული გადაწყვეტილება თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე დაექვემდებარება აღსრულებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტის მიზანს წარმოადგენს გადაწყვეტილების რეალურად აღსრულებისთვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილება, მოპასუხისთვის თავისი ქონების განკარგვის უფლების შეზღუდვის თუ კანონით გათვალისწინებული სხვა საშუალებების გამოყენების გზით.⁵²

საქართველოს უზენაესი სასამართლო თავის ერთერთ განჩინებაში საქმეზე Nას-859-825-2016 განმარტავს, რომ მხარეთა თანასწორობის უნმიშვნელოვანესი პრინციპიდან გამომდინარე, გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის ინსტიტუტის შეფასება უნდა მოხდეს როგორც მოსარჩელის ისე მოპასუხის პოზიციებიდან.⁵³

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უშუალოდ მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების დაცვისკენ არის მიმართული, ამიტომ

⁵² ძლიერიშვილი ზ., სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის (ზიანის) ანაზრაურების უზრუნველყოფა, თსუ იურიდიული ფაკულტეტი სამართლის ჟურნალი N1, 2018, გვ.5

⁵³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის განჩინება საქმეზე Nას-859-825-2016

სასამართლო უპირველეს ყოვლისა მატერიალურ-სამართლებრივ სივრცეში ამოწმებს უფლების უზრუნველყოფის საკითხს. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით არსებობს კიდევ ერთი საინტერესო საკითხი შესაძლებელია თუ არა, რომ სარჩელის საგანი და სარჩელის უზრუნველყოფის საგანი ერთმანეთს ემთხვეოდეს და რამდენად არის შესაძლებელი ასეთი უზრუნველყოფის ღონისძიების დაკმაყოფილება მაგალითად: პირი სარჩელით ითხოვს აეკრძალოს მოპასუხეს კონტრაფაქციული პროდუქციის გამოშვება, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფით ითხოვს იგივეს ოღონდ საქმის განხილვის დასრულებამდე. სარჩელის უზრუნველყოფის საგანი და სარჩელის საგანი შესაძლებელია ემთხვეოდეს ერთმანეთს, მაგრამ არ შეიძლება იყოს ერთი და იგივე, რადგან მათ აბსოლუტურად სხვადასხვა სამართლებრივი წინაპირობები გააჩნიათ, რასაც მხარე სარჩელის უზრუნველყოფით ითხოვს იგივეს ვერ მოითხოვს სარჩელით ვინაიდან ერთი ემსახურება მეორის განხორციელებას. სარჩელის უზრუნველყოფა დროებითი ხასიათისაა, რომელიც სასამართლოს მიერ სასარჩელო სამართალწარმოების წესით დადგენილი უფლების რეალიზებას უწყობს ხელს. ამდენად სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისადმი, როგორც საპროცესო - სამართლებრივი ინსტიტუტისადმი, ფორმალური მიდგომა დაუშვებელია და იგი უმეტესწილად სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზანშეწონილობაზეა დამოკიდებული.⁵⁴

ყოველივე ზემოთთქმული ცხადყოფს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებით შესაძლებელია საკუთრების უფლების დროებით შეზუდვა რათა დავიდან იქნეს აცილებული მოპასუხის (მესაკუთრის) არაკეთილსინდისიერი ქმედებებ რომელიც გამოწვეული იქნება საკუთრების უფლების არაჯეროვანი მანიპულირებით მანიპულირებით.

⁵⁴ პრაქტიკული რეკომენდაციები სამოქალაქო საპროცესო სამართლის საკითხებზე საერთო სასამართლოების მოსამართლეთათვის, თბილისი 2010 წელი, გვ.155

5.2 მოვალეთა რეესტრის როლი საკუთრების უფლების შეზღუდვისას

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით 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 ორგანოებისა, მუნიციპალიტეტების/მუნიციპალიტეტების ორგანოებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალისა. პირი მოვალეთა რეესტრში შეიტანება დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მის წინააღმდეგ დაიწყება სააღსრულებო წარმოება. მოვალეთა რეესტრში დაცული მონაცემები წარმოადგენს საჯარო ინფორმაციას და ნებისმიერ პირს შეუძლია მისი მოპოვება. აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს მონაცემთა ბაზის სისტემატიურ განახლებას, ამასთან აღნიშნული კანონი სხვადასხვა სახელმწიფო თუ კერძო ორგანიზაციებს იმპერატიულად განუსაზღვრავს ინფორმაციის დროულ მიწოდებას და გარკვეული ქმედებების აკრძალვას. ამავე კანონის მე-19 ტერცია მუხლის თანახმად: რეესტრში რეგისტრაციისთანავე პირს ეზღუდება შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის (უფლებრივად დატვირთვის) უფლება.⁵⁵ სწორედ აღნიშნული მუხლია იმის საფუძველი, რომ მოვალეთა რეესტრი ერთ-ერთ საფუძველია საკუთრების უფლების შეზღუდვის, ამასთან ვფიქრობ ყურადსაღებია ის ფაქტიც რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან ერთად აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეუძლია მოახდინოს შეზღუდული საკუთრების უფლების მესამე პირზე რეალიზაცია ტავდაპირველი მესაკუთრის ნებართვის გარეშე. მოვალეთა რეესტრი სამართლებრივად დაახლოებით იგივე ფუნქციას ასრულებს რასაც

⁵⁵ საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ მე-19¹ მუხლის პირველი ნაწილი, მე-19³ მუხლი

მაგალითად სარჩელის უზღუნველყოფა ორივე მათგანი გარკვეულწილად კრედიტორის უფლებების სამართლებრივ დაცვას უზრუნველყოფს.

გასათვალისწინებელია კიდევ ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომ მოვალეთა რეესტრი ერთგვარად იცავა იმ სამართლებრივ სუბიექტებს, რომლებიც მომავალში არიან პოტენციური სამართალწარმოების მონაწილენი. მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირდება პირი რომელის მიმართაც მიმდინარეობს სააღსრულებო წარმოება შესაბამისად კანონი არ ადგენს დავალიანების მინიმუმს და მაქსიმუმს. მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვის საფუძველს წარმოადგენს დავალიანების დაფარვა, დაკისრებული ჯარიმის სხვა სახდელით შეცვლა, სასამართლოს გადაწყვეტილება ასევე ის 10 წლიანი ვადა რომლის გასვალც ითვალისწინებს წარმოების შეწყვეტას. აღნიშნული საკითხის განხილვისას ვფიქრობ, მნიშვნელოვანია შემდეგი პრობლემის განხილვა იმ შემთხვევაში თუ მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულ პირს აქვს მცირედი ვალდებულება და ამასთან მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება ბევრად აღემატება შეუსრულებელ ვალდებულებას რატომ უნდა შეეზღუდოს პირს ნაწილი ქონების გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვა. აღნიშნული კანონი არ უზრუნველყოფს მოცემული საკითხის ფუნდამენტურ გადაჭრას რასაც უამრავი სამართლებრივი პრობლემა ახლავს თან. ვფიქრობ საჭროა გადახედილ იქნეს და შესწორდეს ის საკანონმდებლო ხარვეზი რომელიც უშაულოდ უკავშირდება საკუთრების უფლების განკარგავს იმ ნაწილში, რომელიც აღემატება შეუსრულებელი ვალდებულების საკუთრების უფლებით უზრუნველყოფას.

5.3 საკუთრების უფლების შეზღუდვა მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის 53⁴-ე მუხლის მიხედვით

მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის 53⁴ -ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: „თუ აქციების შეძენის შედეგად აქციონერს საკუთრებაში აქვს სააქციო საზოგადოების ხმების 95%-ზე მეტი, მაშინ ამ აქციონერს (ამ

მუხლის მიზნებისთვის – „მყიდველს“) უფლება აქვს, სამართლიან ფასად გამოისყიდოს სხვა აქციონერთა აქციები“⁵⁶

იურიდიულ ლექსიკონში აქციათა სავალდებულო მიყიდვა განმარტებულია როგორც „ქმედება, რომელიც მიმართულია კორპორაციაში უმცირესობის ინტერესების შემცირების ან გაქრობისკენ“. ეს სამართლებრივი ინსტიტუტი მაჟორიტარს (რომელიც უნდა ფლობდეს აქციების გარკვეულ პროცენტს) აძლევს უფლებას, აიძულოს მინორიტარი, რომ ამ უკანასკნელმა მაჟორიტარს მიჰყიდოს თავისი წილი. ყველა ასეთ შემთხვევაში, ნაყიდი აქციების სანაცვლოდ, გადახდილი უნდა იყოს სამართლიანი ფასი. ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ აქციათა სავალდებულო მიყიდვა შეიძლება განხორციელდეს ორ შემთხვევაში. ერთი შემთხვევა არის ზოგადი, როდესაც კომპანია სტატიკურ მდგომარეობაშია და უახლოეს წარსულში მისი მფლობელობის სტრუქტურაში არ მომხდარა რაიმე ცვლილება. მეორე შემთხვევა მოჰყვება კომპანიაზე კონტროლის დამყარებას. აქციათა სავალდებულო მიყიდვა სხვადასხვაგვარად შეიძლება წარმოჩინდეს მაჟორიტართა და მინორიტართა ხედვით. თითოეული მხარისთვის ამ სამართლებრივ ინსტიტუტს სხვადასხვა დადებითი და უარყოფითი მახასიათებლები აქვს.⁵⁷

საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონში 2005 წლის 24 ივნისს განხორციელებული ცვლილებების ერთ-ერთ ნოვაციას 53³-ე მუხლი (დღევანდელი რედაქციით 53⁴-ე მუხლი) - აქციათა სავალდებულო მიყიდვა წარმოადგენდა. რომლის თანახმადაც სააქციო საზოგადოების ხმის უფლების მქონე აქციების 95%-ზე მეტის მფლობელ აქციონერს (მაჟორიტარი აქციონერი) უფლება აქვს სხვა აქციონერთა (შემდგომში მინორიტარი აქციონერი) აქციები. თავის მხრივ მინორიტარ აქციონერს კანონი თავისი საკუთების სანაცვლოდ მხოლოდ სამართლიანი ფასის

⁵⁶ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის 53⁴-ე მუხლის პირველი ნაწილი

⁵⁷ ნოზაძე ა., აქციათა სავალდებულო მიყიდვა ქართული და გერმანული კანონმდებლობის შედარებითი ანალიზი, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012, გვ.5

მიღების უფლებას უტოვებს, რომლის დადგენსაცა უზრუნველყოფს დამოუკიდებელი ექსპერტი, საბროკერო კომპანია ანდა იგი განისაზღვრება სააქციო საზოგადოების წესდებით დადგენილი წესით. კანონმდებელი აგრეთვე ადგენს სამართლიანი ფასის ქვედა ზღვარს რომლის ტანახმაც იგი არ უნდა იყოს იმ ყველაზე მაღალ ფასზე ნაკლები, რომელიც გამოსყიდვის განმახორციელებელმა აქციონერმა ბოლო 12 თვის განმავლობაში გადაიხადა შესაბამისი სააქციო საზოგადოების აქციაში.

აღნიშნული ცვლილება ქვეყანაში მიმდინარე ეკონომიკური რეფორმებისა და უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის კამპანიის ფონზე განხორციელდა და ხელისფლების წარმომადგენელთა დასაბუთებით სააქციო საზოგადოების განვითარებას და გაძლიერებას ემსახურებოდა, თუმცა ამას მოჰყვა იმ აქციონერთა პროტესტი რომლებსაც უშუალოდ შეეხოთ ცვლილების სამართლებრივი შედეგები, ისინი მიუთითებდნენ, რომ აღნიშნული მუხლი არაკონსტიტუციური იყო და წინააღმდეგობაში მოდიოდა კონსტიტუციის მე-14 და 21-ე მუხლებთან. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე - (საქართველოს მოქალაქეების ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რურდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ) საქართველოს პარლამენტის წარმომადგენელთა სხვადასხვა არგუმენტების მიუხედავად მეწარმეთა შესახებ კანონის 53³-ე მუხლი არაკონსტიტუციურად ცნო 21-ე მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებთან მიმართებით. სასამართლოს განმარტებით, კანონმდებელმა ისე უნდა ჩამოაყალიბოს აქციათა სავალდებულო მიყიდვის მომწესრიგებელი ნორმა, რომ დაიცვას სამართლიანი ბალანსი მხარეებს შორის, გამორიცხოს ეკონომიკური ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების შესაძლებლობა. მინორიტარ აქციონერს უფლება აქვს იცოდეს, თუ რატომ ხდება მისი კუთვნილი აქციების მაჟორიტარი აქციონერის საკუთრებაში გადასვლა, მას უნდა ჰქონდეს საკუთარი პოზიციის გამოხატვის და დაცვის სამართლებრივი საშუალება. მაჟორიტარი აქციონერის სურვილი საკუთრებაში ჰქონდეს აქციების სრული პაკეტი გასაგები და ბუნებრივია,

თუმცა იგი საკუთრების უფლების შეზღუდვის გამართლებას არ წარმოადგენს. ერთ-ერთი აქციონერის ხელში აქციების 95%-ის ან მეტის არსებობა თავისთავად არ ნიშნავს აქციათა სავალდებულო მიყიდვის სოციალური საჭიროების გაჩენას. აქციათა სავალდებულო მიყიდვა შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ მაშინ როდესაც ის წარმოადგენს აუცილებელ საშუალებას შესაბამისი საწარმოს ნორმალური ფუნქციონირებისა და განვითარებისთვის. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ „ეკონომიკური ეფექტურობის მოტივით შემოღებული წესი არ შეიძლება ცალმხრივად ტვირთად დააწვეს ერთ-ერთ მხარეს წინააღმდეგ შემთხვევაში გარდა სამართლებრივი პრობლემებისა წარმოიშობა საბაზრო დეზორგანიზაციის მიწოდებისა და მოთხოვნის დისბალანსის საშიშროება“.⁵⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანისა და მეწარმეთა შესახებ კანონის 53³-ე მუხლის არაკონსტიტუციურად გამოცხადებიდან ზუსტად 10 დღის შემდეგ საქართველოს პრეზიდენტმა ინიციატივით მიმართა პარლამენტს კანონში განსახორციელებელი ცვლილებების პროექტი წარუდგინა რომელიც პარლამენტმა 2007 წლის 11 ივლისს უმრავლესობით დაამტკიცა და აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვის ახალი წესი დაადგინა, 53³-ე მუხლი შეიცვალა 53⁴-ე მუხლით რომლის თანახმადაც „აქციათა სავალდებულო მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო ნაცვლად მაჟორიტარი აქციონერისა. აღსანიშნავია ასევე ის ფაქტიც, რომ მეწარმეთა შესახებ კანონის 53⁴-ე მუხლის მიღებასთან ერთად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსს დაემატა 34² თავი, რომლითაც განისაზღვრა აქციათა სავალდებულო მიყიდვის შესახებ საქმის განხილვის წესი, გამოსასყიდ აქციათა ფასის დადგენის პროცედურა და სავალდებულო მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი.⁵⁹

⁵⁸ ცნობილამე ი., კოჭორიძე კ., ფოფხაძე ე., ტაბატაძე რ., მოსაშვილი ნ., აბაშიძე., რევაზიშვილი თ., საკუთრების უფლება საქართველოში, თბილისი 2007, გვ.17

⁵⁹ იქვე

როგორც კვლევიდან იკვეთება მეწარმეთა შესახებ კანონის 53⁴-ე მუხლით საკუთრების უფლების შეზღუდვის კომპეტენცია სრულად დაეკისრა სასამართლოს, რომლის ერთადერთ და ძირითად ამოცანას წარმოადგენს აქციათა სავალდებულო მიყიდვის მიზნის და დანიშნულების სიღმისეული შესწავლა და ამის გატავლისწინებით სწორი სამართლებრივ შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების გამოტანა.

5.4 აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვა გერმანიის და რუსეთის კანონმდებლობის მიხედვით

რუსეთის ფედერაციაში 2006 წლის 01 ივლისს ამოქმედებული კანონის „სააქციო საზოგადოების შესახებ“ მე-12 თავში გაწერილი ნორმების შესაბამისად პირი, რომელიც დამოუკიდებლად ან სხვა პირებთან ერთად სააქციო საზოგადოების აქციების 95%-ს ფლობს ვალდებულია გამოსყიდოს დარჩენილი ნაწილიც 100%-იანი წილიდან ანდა შეუძლია უმცირესობაში მყოფ აქციონერებს მოსთხოვის თავიანთი უფლების ნებაყოფლობითი გასხვისება. მსგავსად რუსეთისა 2002 წელს გერმანიაში მოქმედი კანონი „სააქციო საზოგადოების შესახებ“ უმრავლესობაში მყოფ აქციონერს ავალდებულებდა შეესყიდა უმცირესობაში მყოფი აქციონერების წილები, რომელიც ასევე ზღუდავდა უკან გამოსყიდვის უფლებასაც აღნიშნულმა საზოგადოებაში გამოიწვია სამართლებრივი დისბალანსი. ევროკავშირის მიერ ახალი N2003/71/EC დირექტივის მიღებამ გარკვეულ წილად გააუმჯობესა უმცირესობაში მყოფი აქციონერების მდგომარეობა, რადგან მათ მიეცათ გამოსყიდვის და დამატებით შესყიდის უფლება. ამრიგად ვინაიდან დირექტივა ეროვნული კანონმდებლობის მოთხოვნები ევროკავშირთან შესაბამისობაში მოდიოდა ყიდვის და გამოსყიდვის უფლება ევროპული კანონმდებლობის ჰარმონიზაციისკენ გადადგმულ ნაბიჯს წამოადგენდა, რომელიც ხელს შეუწყობდა უმცირესობაში მყოფი აქციონერების უფლებრივ გაძლიერებას. რუსეთის ფედერაციული კანონის 84.8 მუხლის თანახმად უმცირესობაში მყოფმა აქციონერმა შესაძლოა უმრავლესობისგან შეიძინოს 10%-იანი წილი, რომლითაც იგი მოიპოვებს ხმის მიცემის უფლებას. სავალდებულო გამოსყიდვაზე მოთხოვნას

აგზავნის უმრავლესობაში მყოფი აქციონერი ნებაყოფლობითი ან სავალდებულო შეთავაზების მიღების ვადის ამოწურვიდან 6 თვის განმავლობაში. ამრიგად რუსეთის ფედერაციაში მოქმედი კანონმდებლობა პირდაპირ ადგენს, რომ სავალდებულო შესყიდვის პროცედურასთან ერთდ აქციონერმა უნდა შეიძინოს წილების ის დადგენილი რაოდენობა, რომელიც მიაწილებს ხმის მიცემის უფლებას, აქვე ისიც უნდა ითქვას, რომ ნებაყოფლობით გამოსყიდვის შეთავაზების დროს კანონმდებელი არ ადგენს აქციების შესყიდვის მინიმალურ და მაქსიმალურ ზღვარს. რუსეთის ფედერაიული კანონის 84.3 მუხლის თანახმად ფასიანი ქაღალდების მფლობელს უფლება აქვს თავისი საკუთრება გადასცეს მესამე პირს ნებისმიერი უფლებრივი დატვირთვით, თუმცა აქ საგულისხმოა ის გარემოება, რომ ფასიანი ქაღალდების თავდაპირველმა მფლობელმა მესამე პირს საკუთრების უფლება უნად გადასცეს ყოველგვარი შეზღუდვის დაწესებისგან განთავისუფლებული რომელიც შემდგომში არ გააძნელებს აქციათა ნებაყოფლობით გამოსყიდვის შეთავაზების პროცედურას. რა მოხდება თუ აქციონერი ფლობს ვალდებულებით დატვირთულ აქციებს და ისინი შემდგომში გადასცა მესამე პირს, რომელმაც სააქციო საზოგადოებაში განახორციელა სავალდებულო ან ნებაყოფლობითი გამოსყიდვის შეთავაზება? ასეთ შემთხვევებში მოქმედებს სამოქალაქო სამართლის ისეთი ნორმები როგორცაა ხელშეკრულებათა დადების თავისუფლება და მხარეთა ნების ავტონომია. შეიძლება ითქვას, რომ რუსეთის ფედერაციის 1, 2, 421-ე და მე-12 თავით გათვალისწინებული ნორმების ამოქმედებამ პარალელურად ვერ უზრუნველყო სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბება, შესაბამისად აქციათა შექმნასთან დაკავშირებული გარიგებანი, რომლებიც შემდგომში გასჩივრდა უმცირესობაში მყოფი აქციონერის მიერ აქციათა იძულებით გამოსყიდვის ნაწილში მრავალი სასამართლოს განსჯის საგანი გახდა. მოსარჩელეთა თქმით მოცემული ნორმები სრულად ეწინააღმდეგებოდა კოსტიტუციას და უხეშად არღვევდა ადამისნი უფლებებს.

გერმანიის კონსტიტუციის მე-14 მუხლი, რომელიც იცავს საკუთრების უფლებას ასევე უშვებს კანონით დადგენილი წესით მისი შეზღუდვის ანდა ჩამორთმევის შესაძლებლობას მარტოდენ სახლმწიფოს ინტერესების გათვალისწინებით. ამ შემთხვევაში კანონმდებლის და სასამართლოს სამართლებრივი შეხედულებები ერთმანეთს აცდა არგუმენტი იყოს ის რომ იძულებით გამოსყიდვის განხორციელება როგორც არის კერძო პირების მიერ განხორციელებული გარიგება არ შეიძლება ჩაითვალოს უფლების ჩამორთმევად. საკუთრების უფლების ჩამორთმევად ჩაითვლება ისეთი ქმედება, რომელსაც ახორციელებს სახლმწიფოს მიერ დადგენილი პირი. ამასთან ასევე შეიძლება აღინიშნოს, რომ აქციონერის მიერ წილის ჩამორთმევას თან ახლავს სამართლიანი კონპენსაცია. საბოლოოდ სასამართლები დაეთანხმდნენ გერმანიის კონსტიტუციის მე-14 მუხლის კანონიერებას და შესაბამისობას უმრავლესობაში მყოფ აქცინერთა მიერ აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვის ნაწილში. რუსეთის ფედერაციის 34-ე და 35-ე მუხლები სადაც დეკლარირებულია ნებისმიერი ეკონომიკური საქმიანობის თავისუფლება, რომელიც არ არის აკრძალული კანონით არ უნდა მოდიოდეს წინააღმდეგობაში იმ აქციონერებთან, რომლებიც ფლობენ წილების 95%-ს, ასევე რუსეთის ფედერაციის 55-ე მუხლის თანახმად ადამიანის და მოქალაქის უფლებები და თავისუფლებები შეიძლება შეიზღუდოს ფედერაციული კანონით მხოლოდ მაშინ თუ ეს აუცილებელია კონსტიტუციური სიმტკიცის, ადამიანის ჯანმრთელობის მდგომარეობასთან დაკავშირებული უფლებებისა და ლეგიტიმური საფუძვლების დასაცავად. გამომდინარე აქედან კანონმდებელი მივიდა იმ დასკვნამე, რომ ამ შემთხვევაში გამოყენებული პროცედურები კერძოდ წილების სავალდებულო გამოსყიდვის მიზანი არის ღია სააქციო საზოგადოების წევრების უფლებებისა და ინტერესების გაზრდა. რუსეთის ფედერაციის კანონმდებლობისგან განსხვავებით, რომელიც ითვალისწინებს მხოლოდ ნებაყოფლობით ან სავალდებულო შეთავაზების პროცედურის განხორციელებას, გერმანიის კანონმდებლობის შესაბამისად უმრავლესობაში მყოფი აქციონერი არ არის დამოკიდებული ნებაყოფლობით ან სავალდებულო პროცედურის განხორციელებაზე. ის

განსხვავებაც არ უნდა გამოგვრჩეს როდესაც გერმანიის კანონმდებლობა არ განსაზღვრავს დროს, რომლის განმავლობაშიც უნდა დაიწყოს უმრავლესობაში მყოფმა აქციონერმა სავალდებულო გამოსყიდვის პროცედურა. აღნიშნული პროცედურის განხორციელებისას აქციონერი ვალდებულია აქციონერთა კრებას წარუდგინოს დეტალური წერილობითი ანგარიში, რომელიც ამართლებს და განმარტავს სათანადო კომპენსაციის რაოდენობას და გადახდის პროცედურას. შეიძლება ითქვას, რომ ეროვნულ კანონმდებლობაში იმ დებულებების არსებობა რომელიც უზრუნველყოფს უმცირესობაში მყოფი აქციონერებისგან წილის სავალდებულო გამოსყიდვის უფლებას შესაძლოა ინვესტიციების მოზიდვის საშუალებაც გახდეს, ბუნებრივია ინვესტორი რომელიც კომპანიის განვითარებისთვის დიდ მატერიალურ რესურსს დებს და დაინტერესებულია კომპანიის საქმიანობის შედეგად მიღებული მოგებით არ არის თანახმა მოგება მიიღონ უმცირესობაში მყოფმა აქციონერებმა, რომლებსაც არ განუხორციელებიათ არანაირი ინვესტიცია.⁶⁰

⁶⁰ актуальные проблемы российского права И.С Мамюшцна, N1, 2007, გვ.190

დასკვნა

როდესაც თემაზე მუშაობას ვიწყებდი მქონდა განცდა, რომ საკუთრების უფლება და მასთან დაკავშირებული შეზღუდვები ისე იყო დახვეწილი იურისპრუდენციაში, რომ ნაკლებად მოიძებნებოდა მასთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხები, თუმცა განხორციელებულმა კვლევამ აჩვენა, რომ კანონმდებლობაში არის ხარვეზები, რომლებიც დაუყოვნებლივ საჭიროებენ მოწესრიგებას. მაგალითისთვის თუ გადავხედავთ აუცილებელი გზის მომწესრიგებელ ნორმებს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით ვნახავთ, რომ აუცილებელი გზის კონპენსირების საკითხი ერთგვარად უფრო მყარად არის მოწესრიგებული, რადგან გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი იმპერატიულად განსაზღვრავს კონპენსაციის ეტაპობრივ გადახდას რითაც თავიდან იცილებს რიგ სამართლებრივ პრობლემებს, მართალია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამ საკითხში მხარეებს უტოვებს დისკრეციის უფლებას და ამბობს, რომ ურთიერთობის მონაწილეს თავად აქვს უფლება არირჩიოს გადახდის მისთვის მოქნილი გრაფიკი როგორც ერთჯერადად ისე ეტაპობრივად, თუმცა როგორც პრაქტიკა ცხადყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე პირი ერთჯერად გადახდას ანიჭებს უპირატესობას, რასაც შემდგომში მოაქვს მისთვის არახელსაყრელ შედეგი. ვფიქრობ ამ კუთხით საჭიროა სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის პირველ ნაწილში მოცემული სიტყვა „ერთჯერადი“ შეიცვალოს „ეტაპობრივით“.

ასევე კიდევ ერთი საკითხი სადაც გამოიკვეთა მნიშვნელოვანი ხისტი პრობლემა ეს არის მოვალეთა რეესტრის ის დანაწესი რომელიც ამბობს, რომ თუ სუბიექტი ირიცხება მოვალეთა რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებულ ყველა ქონებას ედება ყადაღა ვალდებულების მთლიანად შესრულებამდე. მოცემულ შემთხვევაში კანონმდებელი არ აკეთებს დათქმას, რომ თუ პირის ვალდებულება გაცილებით ნაკლებია დაყადაღებულ ქონების ღირებულებაზე რატომ არ უნდა შეეძლოს მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულ სუბიექტს იმ ქონების განკარგვა რომელიც აღემატება შესასრულებელ ვალდებულებას. სააღსრულებო წარმოებათა შესაებ კანონის მე-19³ მუხლი მიუთითებს, რომ რეესტრში რეგისტრაციისთანავე პირს ეზღუდება შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების განკარგვა ან და უფლებრივად დატვირთვა, თუმცა დეტალურად არ უზრუნველყოფს ნორმის კონკრეტიზაციას და არ მიუთითებს უშუალოდ იმ ქონებაზე რომლის რეალიზაციაც უზრუნველყოს ვალდებულების შესრულებას.

ვფიქრობ, ამ კუთხით სჭიროა კანონში ცვლილების შეტანა და ნორმის კონკრეტულად მე-19³ მუხლის იმგვარად ჩამოყალიბება, რომელიც

უზრუნველყოფს უშუალოდ იმ უძრავ/მოძრავი ქონების დაყადაღებას რაც საკმარისია ვალდებულების სრულად შესრულებისთვის. ამით თავიდან იქნება აცილებული ის სამართლებრივი პრობლემა რომელიც ადრე თუ გვიან აუცილებლად გახდება სასამართლოს განსჯის საგანი. შევხები ასევე მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის 53⁴-ე მუხლს, რომელიც უზრუნველყოფს აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვის წესს. აღნიშნული მუხლი გარკვეულწილად დაიხვეწა და განვითარდა, თუმცა დღესაც არ არის სრულყოფილად ჩამოყალიბებული ალბათ ამას ძალიან მწირი სასამართლო პრაქტიკა განაპირობებს. ნაშრომზე მუშაობისას მქონდა საშუალება გავცნობოდი უცხო ქვეყნის პრაქტიკას ამ კონკრეტულ საკითხთან მიმართებით, მაგალითად რუსეთის ფედერაციის კანონმდებლობით აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვისას აუცილებელია გარკვეული პროცედურების განხორციელება მაგალითად როგორცაა ასააქციო საზოგადოებაში აქციონერებისთვის სავალდებულო ან ნებაყოფლობითი გამოსყიდვის შეთავაზება, აღნიშნული პროცედურა არ გვაქვს არ ქართულ და აერც გერმანულ სამართალში მეტიც გერმანიის კონსტიტუციით განიმარტა, რომ აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვა ვერ იქნებოდა საკუთრების უფლების ჩამორთმევა ვინაიდან მას არ ახორციელებს სახელმწიფოს მიერ დადგენილი პირი, შესაძლოა ეს ასეც იყოს თუ მხოლოდ საკუთრების უფლების ჩამორთმევის დანაწესს გავყვებით, მაგრამ უნდა აღინიშნოს, რომ თუ სამართლებრივად ვამტკიცებთ საკუთრების უფლების ჩამორთმევის არარსებობას ეს პარალელურად არ გულისხმობს უფლების შეზღუდვის არარსებობასაც. ამ ნაწილში კიდევ ერთი საკითხი რამაც ჩემი ყურადღება მიიქცია ეს არის უძრავლესობაში მყოფი აქციონერი, რომელიც ახორციელებს აქციათა სავალდებულო გამოსყიდვას ვალდებულია აქციონერთა კრებას წარუდგინოს დეტალური ანგარიში სადაც სამართლებრივად იქნება დასაბუთებული გამოსყიდვის მიზეზი და ამათანავე კომპენსაციის რაოდენობა და გადახდის სახე. რასაც გერმანიისგან განსხვავებით ქართული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს. მიზანშეწონილად მიმაჩნია, რომ მეწარმეთა შესახებ კანონის 53⁴-ე მუხლმაც შეიძინოს მსგავსი ფორმულირების ახალი დანაწესი. ორიოდე სიტყვით საკუთრების უფლების ჩამორთმევისასაც შევხები საქართველოსა და აშშ-ს მაგალითზე და ავღნიშნავ, რომ საკუთრების უფლების ჩამორთმევის მიზანი არის საზოგადოების ყოფიერების განვითარება, თუმცა აშშ-ს კანონმდებლობა საართველოსგან განსხვავებით უფრო დეტალურად აღწერს უფლების ჩამორთმევის მიზეზს, რომელიც უფრო გასაგებს და მარტივად აღსაქმელს ხდის საზოგადოებისთვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვფიქრობ თემაზე განხორციელებულმა კვლევამ მცირედით მაინც წარმოაჩინა ის პრობლემები,

რომლებიც საჭიროებენ დაუყოვნებლივ სამართლებრივ შეფასებას და შემდეგ გონივრულ გადაჭრას.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. საქართველოს კონსტიტუცია
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი
4. საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“
5. საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“
6. საქართველოს კანონი სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ
7. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ
8. საქართველოს კანონი მეწარმეთა შესახებ
9. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018 გვ.73-75
10. მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი 2013, გვ. 60
11. ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელმეკრულებო სამართალი სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი 2014, გვ.102, 103
12. ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, კერძო სამართლის მიმოხილვა №1, თბილისი, 2015, გვ.83
13. 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, გვ.47
14. ნოზაძე ა., აქციათა სავალდებულო მიყიდვა ქართული და გერმანული კანონმდებლობის შედარებითი ანალიზი, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, I სპეციალური გამოცემა, თბილისი, 2012, გვ.5
15. ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე საქართველოს მოქალაქეობა, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, გვ.199
16. გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განცხორციელების კონტექსტში, „დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა“ თბილისი 2016, გვ:12-20

17. საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, ადამიანის უფლებათა გენერალური დირექტორატი ევროპის საბჭო 2007, გვ.42
18. შენგელია რ., 70 საიუბლიეო კრებული სამართლის პრობლემები, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი 2012, გვ. 307
19. თოთლაძე ლ., რუსიაშვილი გ., ჭეჭელაშვილი ზ., შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო ქონებრივი სამართალი, თბილისი 2018 წელი. გვ.50
20. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი წიგნი მეორე სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 1999 წელი, გვ. 53
21. ცნობილაძე ი., კოჟორიძე კ., ფოფხაძე ე., ტაბატაძე რ., მოსაშვილი ნ., აბაშიძე., რევაზიშვილი თ., საკუთრების უფლება საქართველოში, თბილისი 2007, გვ.17
22. ძლიერიშვილი ზ., სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის (ზიანის) ანაზრაურების უზრუნველყოფა, თსუ იურიდიული ფაკულტეტი სამართლის ჟურნალი N1, 2018, გვ.5
23. პრაქტიკული რეკომენდაციები სამოქალაქო საპროცესო სამართლის საკითხებზე საერთო სასამართლოების მოსამართლეთათვის, თბილისი 2010 წელი, გვ.155
24. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003 წელი გვ.83
25. ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება შედარებითი სამართლებრივი კვლევა (გერმანული სამართლის მაგალითზე), გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი 2001, გვ.200
26. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი 2014, გვ.50
27. საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი თავი მეორე საქართველოს მოქალაქეობა ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, გამომცემლობა შპს „პეტიტი“, თბილისი, 2013, გვ:214
28. ლაკერბაია თ., ხელშეკრულების უარყოფის უფლება-ქართული და ევროფული სახელშეკრულებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი 2016, გვ. 17
29. იან კროფტოლერი, ფლორიან იაკობი, მიხაელ ფონ ჰინდენი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი სასაწავლო კომენტარი, მე-12 და მე-13 გადამუშავება, თბილისი, 2014, გვ.694
30. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისი გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/384. (საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს წინააღმდეგ)
31. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება N1/466 საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

32. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე N3/1/512. (დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ)
33. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1465-2020
34. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1326-2019
35. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 13 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/338-18
36. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-475-475-2018
37. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 04 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №ას-524-493-2012
38. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-707-677-2016
39. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2016 წლის 16 თებერვლის N719 გადაწყვეტილება საქმეზე შპს „სამაუწყებლო კომპანია რუსთავი 2" და შპს „ტელეკომპანია საქართველო" საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ"
40. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის განჩინება საქმეზე №ას-859-825-2016.
41. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 1 მარტის განჩინება საქმეზე №ას-572-955-06
42. Аналитическая справка Иностранное регулирование изъятия земельных участков для публичных нужд, МОСКВА 2018
43. Thomas W.Merill., Henry E.Smith PROPERTY, The Oxford Introduction to U.S. Law Property, გვ.8
44. TANRIVERMİŞ H., ALİEFENDİOĞLU Y., PRINCIPLES OF LAND ACQUISITION, EXPROPRIATION, AND COMPENSATION CALCULATION FOR INFRASTRUCTURE PROJECTS IN TURKEY AND AN ANALYSIS OF KEY ISSUES, Paper prepared for presentation at the “2017 WORLD BANK CONFERENCE ON LAND AND POVERTY” The World Bank - Washington DC, March 20-24, 2017 გვ.10
45. актуальные проблемы российского права И.С Мамюшчна, N1, 2007, გვ.190

<https://www.matsne.gov.ge/>