



# ბატონიშვილის ბიბლიოთეკა

ციტირებისთვის:

*გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, თბილისი, 2016*

ელექტრონული იურიდიული ბიბლიოთეკა [www.princelibrary.ge](http://www.princelibrary.ge)

შექმნილია USAID/PROLoG-ის ფინანსური ხელშეწყობით



სულხან-საბა ორბელიანის  
უნივერსიტეტი



**USAID**  
ამერიკელი ხალხისგან

EAST • WEST  
MANAGEMENT  
INSTITUTE

კანონის უზენაესობის მხარდაჭერა  
საქართველოში (PROLoG)

დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი

მონიკა გაბუნია

საკუთრების სოციალური  
ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების  
განხორციელების კონტექსტში

დავით ბატონიშვილის სამართლის

ინსტიტუტის გამომცემლობა

UDC(უაკ)340.132.233

გ-135

„საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში“ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართების სინთეზური ანალიზია.

ნაშრომი საინტერესო იქნება არა მხოლოდ იურისტებისთვის, არამედ სასოფლო-სამეურნეო მიწისა და სანივთო სამართლის საკითხებით დაინტერესებული პირებისათვის.

სამეცნიერო რედაქტორი: პროფ. ბესარიონ ზოიძე

მონიკა გაბუნია, საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბილისი, 2016

Monika Gabunia, Social Function of Property in the Context of Realization of Property Right on Land, Prince David Institute for Law Publishing, Tbilisi, 2016

© მონიკა გაბუნია, 2016

© დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, 2016

ISBN 978-9941-0-9494-1

## წინათქმა

თანამედროვე სახელმწიფოში, სადაც საკუთრების გარეშე წარმოუდგენელია როგორც ინდივიდის, ისე საბაზრო ეკონომიკის არსებობა, საკუთრების სოციალური ბოჭვა და მისი ფუნქციური მნიშვნელობა ცალსახად მზარდია.

საქართველო აგრარული კულტურის მქონე ქვეყანაა და მისი ისტორიული თუ თანამედროვე სინამდვილიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ეკონომიკისთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი აქტივია. შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას სამართლებრივ, სამოქალაქო სივრცეში განსაკუთრებული სტატუსი აქვს მინიჭებული.

„საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში“ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სოციალური ფუნქციის ურთიერთმომართების სინთეზური ანალიზია, მცდელობა, წამოჭრილ სამართლებრივ, პრობლემურ და აქტუალურ საკითხებზე პრობლემათა გადაჭრის გზები, სათანადო რეკომენდაციები იქნეს შემუშავებული.

მინდა, განსაკუთრებული მადლობა გადავუხადო ჩემს სამეცნიერო ხელმძღვანელს, პროფესორ ბესარიონ ზოიძეს, რომლის ხელმძღვანელობაც დიდი პატივი გახლდათ და რომელიც თემაზე მუშაობის განმავლობაში მნიშვნელოვან მითითებებსა და რჩევებს არ იშურებდა. აღნიშნულ საკითხზე ნაშრომის შექმნის ინსპირაცია სწორედ მისი არაჩვეულებრივი ლექციები იყო. ასევე, სასარგებლო რჩევებისა და საინტერესო ინფორმაციის მოწოდებისთვის მინდა დიდი მადლობა გადავუხადო ასოცირებულ პროფესორ თამარ ზარანდიასა და სამართლის დოქტორ სერგი ჯორბენაძეს.

განსაკუთრებული აღნიშვნის ღირსია დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტისა და მისი დირექტორის, დიმიტრი გეგენავას წვლილი, რომელმაც გამოცემის ტექნიკური და სარედაქციო საკითხები უზრუნველყო.

იმედს ვიტოვებ, ნაშრომი საინტერესო აღმოჩნდება არა მხოლოდ იურისტებისთვის, არამედ დაეხმარება სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკითხებით დაინტერესებულ პირებს და ნაწილობრივ მაინც პასუხს გასცემს იმ პრობლემებსა თუ კითხვებს, რომლებიც ამ თემის გარშემო არსებობს.

**მონიკა გაბუნია**

თბილისი, 2016 წლის აგვისტო

## შემოკლებანი

**ა.შ.** — ასე შემდეგ

**მაგ.** — მაგალითად

**იხ.** — იხილეთ

**სსიპ** – საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

**სსკ** — საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

**ჟურნ.** — ჟურნალი

**აშშ** – ამერიკის შეერთებული შტატები

**ბრაზილია** – ბრაზილიის ფედერაციული რესპუბლიკა

**გაერთიანებული სამეფო** – დიდი ბრიტანეთისა და ჩრდილოეთი ირლანდიის გაერთიანებული სამეფო

**გერმანია** – გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკა

**ევროკავშირი** – ევროპული კავშირი

**ევროკონვენცია** – ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენცია

**ევროსასამართლო** – ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო

**ესტონეთი** – ესტონეთის რესპუბლიკა

**თურქეთი** – თურქეთის რესპუბლიკა

**ირლანდია** – ირლანდიის რესპუბლიკა

**იტალია** – იტალიის რესპუბლიკა

**ნორვეგია** – ნორვეგიის სამეფო

**პოლონეთი** – პოლონეთის რესპუბლიკა

**რუსეთი** – რუსეთის ფედერაცია

**საბერძნეთი** – საბერძნეთის რესპუბლიკა

**საფრანგეთი** – საფრანგეთის რესპუბლიკა

**სლოვაკეთი** – სლოვაკეთის რესპუბლიკა

**სლოვენია** – სლოვენიის რესპუბლიკა

**ფინეთი** – ფინეთის რესპუბლიკა

**შვედეთი** – შვედეთის სამეფო

**ჩეხეთი** – ჩეხეთის რესპუბლიკა

**BGB** – Bürgerlichesgesetzbuch

**ECtHR** – European Court of Human Rights

**Iss.** – Issue

**Vol.** – Volume

**Изд.** – Издание

**Ред.** – Редактор

# შინაარსი

<b>I. შესავალი.....</b>	<b>1</b>
<b>II. საკუთრების სოციალური ფუნქცია .....</b>	<b>4</b>
1. საკუთრების სოციალური ფუნქციის სამართლებრივი გაგება . 4	
1.1. საკუთრების დანიშნულება დემოკრატიულ საზოგადოებაში .....	4
1.2. საკუთრების სოციალური ფუნქციის არსი და ტრანსფორმაცია .....	7
1.3. საკუთრების უფლებისა და სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართება .....	12
1.4. საკუთრების უფლების სამართლებრივი ფარგლები.....	16
2. საკუთრების სოციალური ფუნქციის პოლიტიკური გაგება.....	24
2.1. კონსერვატიული მიდგომა.....	25
2.2. სოციალისტური მიდგომა.....	26
2.3. ლიბერალური მიდგომა .....	27
2.4. ლიბერტარიანული მიდგომა .....	29
<b>III. საკუთრების სოციალური ფუნქციის სასამართლო ჰერმენევტიკული ხედვა.....</b>	<b>31</b>
1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო .....	32
2. საქართველოს საერთო სასამართლოები .....	37
3. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადანყვეტილებები.....	42
<b>IV. მიწის განსაკუთრებული სამართლებრივი სტატუსი .....</b>	<b>47</b>
1. მიწა, როგორც სამართალურთიერთობის სპეციალური ობიექტი .....	49
2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განსაკუთრებული სტატუსი.....	51
<b>V. მიწის მესაკუთრის ინტერესებისა და საკუთრების სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართება .....</b>	<b>54</b>
1. მიწის რეგისტრაციის მნიშვნელობა.....	54



2. საქართველოში მიწის რეფორმის განხორციელების კრიტიკული ანალიზი.....	59
3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შენარჩუნება და შეცვლა .....	64
3.1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შენარჩუნება .....	64
3.2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შეცვლა .....	69
4. უცხოელთა საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე.....	74
4.1. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებამდელი მდგომარეობა .....	74
4.2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებიდან კანონპროექტამდე .....	78
<b>VI. დასკვნა .....</b>	<b>81</b>
<b>ბიბლიოგრაფია .....</b>	<b>87</b>

*„საკუთრება ხელშეუხებელი და საკრალური უფლება არაა, იგი სოციალურ საჭიროებებზე ადაპტირებულადაა მორგებული.“<sup>1</sup>*

## I. შესავალი

ნებისმიერ ისტორიულ ეპოქაში საკუთრებას მომეტებული და განსაკუთრებული ინტერესით განიხილავდნენ. ის ფილოსოფოსების, იურისტებისა და პოლიტიკოსების განსჯის საგანია და მის შინაარსთან დაკავშირებით დროთა განმავლობაში განსხვავებული მოსაზრებები ყალიბდებოდა. შესაბამისად, საკუთრების სწორად აღქმა მხოლოდ იმ ეპოქის ანალიზითა და კონკრეტული გარემოს კონტექსტის გაგებითაა შესაძლებელი, რა პერიოდის საკუთრებაცაა განხილვის ობიექტი.<sup>2</sup> თუმცა განსჯისა და განხილვის გარეშეც კი ცალსახაა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ძირითად უფლებათაგან ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანია, ვინაიდან მის გარეშე წარმოუდგენელია, ერთი მხრივ, ინდივიდის, ხოლო, მეორე მხრივ, დემოკრატიულ საზოგადოებაში საბაზრო ეკონომიკისა და სოციალური სახელმწიფოს არსებობა.

საკუთრების უფლების დაცვა და მისი სამართლებრივი გარანტირება თითოეული სახელმწიფოს უპირატესი მოვალეობაა. საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია შიდასახელმწიფოებრივი საკანონმდებლო აქტებითა და ყველა იმ საერთაშორისო დოკუმენტით, რომლებიც ადამიანის უფლებებს ეხება. მართალია, თითოეულ ადამიანს საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება აქვს მინიჭებული, თუმცა ეს უფლება აბსოლუტური არაა და მის შეზღუდვას თითქმის ყველა მართლწესრიგი ითვალისწინებს. შეზღუდვა კი, რასაკვირველია, დემოკრატიული საზოგადოების ლეგიტიმური მიზნებისათვის, მხოლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარეა დასაშვები. საკუთრების უფლებაში ჩარევისას, საჭიროა, დაცული იყოს ინტერესთა ბალანსი, პროპორციულობისა და თანაზომიერების პრინციპები, რის გარეშეც დემოკრატიული საზოგადოებისა და საკუთრების უფლების გაგება შინაარსგამოცლილი გახდება.

---

<sup>1</sup> Mirow M.C., *Origins of the Social Function of Property in Chile*, “Fordham Law Review”, Vol. 80, 2011, 1201.

<sup>2</sup> Edgeworth B., *Post Property?: A Postmodern Conception of Private Property*, “UNSW Law Journal”, Vol. 11, 1988, 88-89.

განსხვავებული იდეოლოგიებისა თუ პოლიტიკური რეჟიმიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების გაგება მუდმივ ტრანსფორმაციას განიცდიდა. დღესდღეობით, ლიბერალურ სახელმწიფოსთან შედარებით, სოციალურ სახელმწიფოში, საკუთრების გაგება სუბიექტურ სფეროს სცდება და სოციალური ფუნქციით მეტად იბოჭება, რადგან ადამიანური განვითარება და წარმატება საკუთრების სოციალური ფუნქციის გაგებისთვის ძალიან მნიშვნელოვანია, ის აუცილებლად მის კონტექსტში უნდა იქნეს განხილული, ვინაიდან პირადი ქონებრივი უფლებები ინდივიდუალურ საჭიროებებსა და სურვილებზეა ფოკუსირებული და მათ შორის დიდია სოციალური კონტექსტი.<sup>3</sup>

ნაშრომის ძირითად ხაზს სწორედ საკუთრების უფლების, როგორც თავისუფლებისა და მისი, როგორც ვალდებულების, სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართების საკითხი წარმოადგენს. შეიძლება ითქვას, რომ მას რეფერენად სიტყვები — „საკუთრება ავალდებულებს“<sup>4</sup> გასდევს, ვინაიდან წარმოუდგენელია სოციალური სახელმწიფო საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინების გარეშე.

უძრავი ქონება საბაზრო ეკონომიკის სისტემის ფუნქციონირებისა და არსებობის საფუძველია, შესაბამისად, სწორი ეკონომიკური პროცესებისა და სტრატეგიის დაგეგმვა თითოეული სახელმწიფოს განვითარებისთვისაა აუცილებელი. თავის მხრივ, რაც უფრო დიდია საკუთრების დანიშნულება, მით მეტადაა იგი სოციალური ფუნქციით დატვირთული. ამით შეიძლება აიხსნას მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესი ნაშრომში განხილულ საკითხებზე, რომლებიც აქტუალობას არასოდეს კარგავს, მით უფრო, რომ იგი რიგ პრობლემურ, სახელმწიფოებრივ თუ თითოეულ ინდივიდთან მჭიდროდ დაკავშირებულ საკითხებს შეეხება.

სამართლებრივ და სამოქალაქო სივრცეში მიწას განსაკუთრებული სტატუსი და დანიშნულება აქვს, იგი ამონურვადი, თუმცა სასიცოცხლო მნიშვნელობის მქონე რესურსია ნებისმიერი სახელმწიფოსათვის. ნაშრომში უშუალოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებული საკითხებია განხილული,

---

<sup>3</sup> Crawford C., *The Social Function of Property and The Human Capacity to Flourish*, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1094.

<sup>4</sup> იხ., ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2003.

ვინაიდან ბოლო ათწლეულის განმავლობაში, როგორც გლობალურ, ისე ეროვნულ დონეზე ამ ტიპის მიწებზე მოთხოვნა შესამჩნევად გაიზარდა. საქართველო კი აგრარული კულტურის ქვეყანაა და ეს დარგი ქვეყნის განვითარების აუცილებელ საწინდარს წარმოადგენს.

ნაშრომის მიზანია, გაანალიზდეს საკუთრების სოციალური ფუნქციის არსი, მისი იდეა და პრაქტიკული გამოყენების საფუძვლები; გამოკვეთოს ის სამართლებრივი და პრაქტიკული პრობლემები, რაც საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებით არსებობს და დიდ ვნებათაღელვას იწვევს; ასევე, შესწავლილ იქნეს მიწის სტატუსი, მიწაზე საკუთრების განხორციელების სამართლებრივი რეჟიმი და ის სოციალურ-სამართლებრივი ბოჭვა, რომელიც მიწის მესაკუთრის მიმართ ხორციელდება.

კვლევა ეფუძნება და მოიცავს დოქტრინას, ევროპულ და ამერიკულ მიდგომებს, ეროვნულ და საერთაშორისო სასამართლო პრაქტიკას, თითოეული საკითხი შედარებითსამართლებრივი კუთხითაა გაანალიზებული. განხილულია თანამედროვე სამართლებრივი ტენდენციები და პრობლემატიკა, რომელიც საქართველოს სინამდვილეს ჯერ კიდევ თან სდევს. ნაშრომში დასახული მიზნებიდან გამომდინარე გამოყენებულია ისტორიულ-გენეტიკური, შედარებითსამართლებრივი, ლოგიკური, სინთეზური, ანალიტიკური, ინდუქციური და დედუქციური კვლევის მეთოდები.

ნაშრომი 6 ნაწილისა (მათ შორის შესავალი და დასკვნა) და 21 ქვეთავისაგან შედგება. II ნაწილი საკუთრების სოციალურ ფუნქციას, მის სამართლებრივ და პოლიტიკურ გაგებას, შესაბამისი ქვეთავები კი ისეთ მნიშვნელოვან საკითხებს ეთმობა, როგორცაა: საკუთრების დანიშნულება; საკუთრების სოციალური ფუნქციის არსი და ტრანსფორმაცია; საკუთრების უფლებისა და სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართება, საკუთრებასთან დაკავშირებით პოლიტიკური იდეოლოგიების განხილვა. III ნაწილში განხილულია სასამართლო ჰერმენევტიკული ხედვა, საქართველოს საკონსტიტუციო, საერთო სასამართლოებისა და ევროსასამართლოს მნიშვნელოვან პრეცედენტებზე დაყრდნობით. IV ნაწილი უშუალოდ მიწის, განსაკუთრებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივ სტატუსს ეხება. V ნაწილში მიწის მესაკუთრის ინტერესებისა და საკუთრების სოციალური ფუნქციის ურთიერთმი-

მართებაა გაანალიზებული; სადაც ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხებია განხილული, როგორცაა მინის რეგისტრაცია საქართველოში და ამ კუთხით განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები; კრიტიკული მოსაზრებებია გამოთქმული ქართულ მინის რეფორმასთან დაკავშირებით; ნაშრომის ამავე ნაწილში განხილულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის სტატუსის შენარჩუნებისა და შეცვლის სამართლებრივი საფუძვლები და პრობლემატიკა; ასევე, სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლება, რომელიც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმაურებულ გადაწყვეტილებამდელ მდგომარეობასა და მის შემდეგ არსებულ აქტუალურსა და პრობლემურ საკითხებს შეეხება. ნაშრომის თითოეულ ნაწილში განხილული საკითხი მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელებისას არსებულ პრობლემატიკას გამოკვეთს, რისთვისაც შემოთავაზებულია ალტერნატიული მოწესრიგება, პრობლემათა გადაჭრის გზები სათანადო არგუმენტაციებისა და რეკომენდაციების მოხმობით.

## **II. საკუთრების სოციალური ფუნქცია**

### **1. საკუთრების სოციალური ფუნქციის სამართლებრივი გაგება**

#### **1.1. საკუთრების დანიშნულება დემოკრატიულ საზოგადოებაში**

საკუთრების უფლება ადამიანის ძირითად უფლებათა და თავისუფლებათაგან ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა და თითოეულ ინდივიდთან მჭიდროდაა დაკავშირებული. მეტიც, იგი ბუნებითი უფლებაა და ადამიანს დაბადებიდანვე აქვს,<sup>5</sup> თუმცა დემოკრატიულ სახელმწიფოში მას, როგორც პირველი თაობის უფლებას, მაღალი სოციალური როლი და ფუნქცია აკისრია. ცხადია, ტოტალიტარული და სხვა დესპოტური რეჟიმებისგან განსხვავებით, დემოკრატია კერძო საკუთრების პრინციპებისადმი უპირობო ვალდებულებას საყოველთაოდ აცხადებს და მას სახელმწიფოთა კონსტიტუციებში განამტკიცებს.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2003, 85.

<sup>6</sup> პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, გ. კვიციანი, მ. თეთრადისა და მ. ნიშნიანის თარგმანი, ა. ახვლედიანისა და მ. ნიშნიანის რედაქტორობით, თბილისი, 2004, 247.

საკუთრება ადამიანური, ყოფითი ურთიერთობების ის მოცემულობაა, რომელიც, უმეტესწილად, ქონებასთანაა დაკავშირებული,<sup>7</sup> შესაბამისად, მისი მთავარი მიზანი პიროვნების განვითარების მატერიალურად უზრუნველყოფაა.<sup>8</sup> საკუთრებაში, უპირველესად, მფლობელობა მოიაზრება, მისი მნიშვნელობა ლათინური სიტყვისგან — “*Proprius*”, მომდინარეობს, რაც ვინმეს კუთვნილებას აღნიშნავს.<sup>9</sup> თავდაპირველად, საკუთრების სამართლებრივი არსი რომაელმა იურისტებმა განსაზღვრეს და მათვე განახორციელეს აბსოლუტური კერძო საკუთრების ცნების ფორმულირება, რომელსაც “*Dominium*” უწოდეს, რასაც, ძირითადად, უძრავ ქონებასა და მიწებთან დაკავშირებით იყენებდნენ.<sup>10</sup>

საკუთრების უფლება თითოეულ ადამიანს შესაძლებლობას აძლევს, ქონებითსამართლებრივ სფეროში, საკუთარი პასუხისმგებლობით, უცხო პირთა ღირებულებებისგან დამოუკიდებლად წარმართოს თავისი ცხოვრება.<sup>11</sup> კოენი საკუთრებას განმარტავს, როგორც მესაკუთრის უფლებას, გამორიცხოს, დაუშვას (ან არ დაუშვას) საკუთარი ნივთით მფლობელობა ან სარგებლობა მესამე პირების მიერ.<sup>12</sup> აღნიშნულს ბლექსტოუნიც იზიარებს, — საკუთრება ის ბატონობაა, რომელსაც პირი საგანთა მიმართ

---

<sup>7</sup> იხ., Goo SH., Sourcebook on Land Law, 3<sup>rd</sup> Ed., Cavendish Publishing, 2002, 42.

<sup>8</sup> Ибаев В., Защита Прав Собственности в Практике Европейского Суда по Правам Человека, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010, 27.

<sup>9</sup> Perrins B., Understanding Land Law, 3<sup>rd</sup> Ed., London, 2000, 1.

<sup>10</sup> ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, 1, 2015, 5. იხ. ციტირება, პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, გ. კვირიკაშვილის, მ. თეთრაძისა და მ. ნიშნიანიძის თარგმანი, ა. ახვლედიანისა და მ. ნიშნიანიძის რედაქტორობით, თბილისი, 2004, 21.

<sup>11</sup> ლოლაძე ბ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, ნიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 99; ქანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 51. იხ. ციტირება: Schwab, Karl-Heinz. Sachenrecht 22. Aufl. 1989, S.12.

<sup>12</sup> ზარანდია თ., საკუთრების ცნება მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებითსამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, სოხუმის უნივერსიტეტის შრომები, მე-5 ტომი, თბილისი, 2008, 753.

ახორციელებს და რომლითაც ამ საგანზე სხვისი უფლების შესაძლებლობას გამორიცხავს<sup>13</sup>.

საკუთრების როლი და მნიშვნელობა ადამიანის სრულფასოვანი არსებობისთვის უდავოა, აღნიშნულის პარალელურად კი, ძალზე დიდია მისი დანიშნულება დემოკრატიული საზოგადოებისთვისაც, სადაც მზარდი ეკონომიკური ურთიერთობების ტენდენციასში, 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.<sup>14</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ხაზი არაერთხელ გაუსვამს და აღუნიშნავს, რომ „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობის ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას.“<sup>15</sup> ამ განმარტებიდან ცხადად ჩანს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ძირითად უფლებათა ისეთ კატეგორიას განეკუთვნება, რომლის სრულად განხორციელება აუცილებელია, ერთი მხრივ, ინდივიდის ღირსეული არსებობისა და მეორე მხრივ, თავისუფალ საბაზრო

---

<sup>13</sup> Edgeworth B., Post Property?: A Postmodern Conception of Private Property, “UNSW Law Journal”, Vol.11.1988, 89, იხ. ციტირება: Sir William Blackstone, Commentaries on the Laws of England (11<sup>th</sup> ed.) (1791), Vol.II.2; ასევე, იხ., კერესელიძე დ., სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 265.

<sup>14</sup> Mirow M.C., Origins of the Social Function of Property in Chile, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1196-1197.

<sup>15</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები, დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 5.

ეკონომიკაზე დაფუძნებული დემოკრატიული საზოგადოებისათვის<sup>16</sup>.

ცალსახაა, რომ საკუთრება ინდივიდის ცხოვრებისეულ ინტერესებში ისეთივე ფუნდამენტურ როლს ასრულებს, როგორსაც დემოკრატიულ საზოგადოებაში და ეს ერთმანეთისგან განუყოფელი, კარგად ადაპტირებული პროცესია. სწორედ საკუთრების ამგვარი მნიშვნელობა და მისი კერძო სამართლის სისტემაში მოწინავე პოზიციაზე ყოფნა მიუთითებს სოციალური წესრიგის ძლიერ ორიენტაციასა და სამოქალაქო საზოგადოებაში მის დანიშნულებაზე.<sup>17</sup> ფაქტობრივად, საკუთრება სახელმწიფოს სამართლებრივი და ეკონომიკური სისტემების ქვაკუთხედი, მის გარეშე სანივთო სამართლისა და სოციალური საბაზრო ეკონომიკის არსებობა წარმოუდგენელი და შეუძლებელია<sup>18</sup>.

## 1.2. საკუთრების სოციალური ფუნქციის არსი და ტრანსფორმაცია

საკუთრებასთან დაკავშირებით უამრავ იურისტსა და მეცნიერს გამოუთქვამს საკუთარი მოსაზრება. პლატონიდან მოყოლებული იგი ადამიანური აზროვნების განვითარების ისტორიის ერთ-ერთი გამორჩეული პრობლემაა.<sup>19</sup> შედეგად, არაერთგვაროვანი 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.

---

<sup>16</sup> პაპუაშვილი ს., საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციისა და ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, წიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2009, 178.

<sup>17</sup> ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, ხელნაწერზე უფლებით, თბილისი, 2016, 1. დეტალურად იხ., Рольф Книпер. Закон и История, Перевод с немецкого З.М. Ногайбай, Издательское Объединение “Номос” Баден-баден/Алматы 2005 с. 205.

<sup>18</sup> კუბლაშვილი კ., ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2014, 168-169.

<sup>19</sup> Зарандия Т., Джугели Т., Злоупотребление Правом Собственности и Условие Неотчуждаемости по Грузинскому и Французскому Праву, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010,16.



აღსანიშნავია, რომ თანამედროვე ეპოქის დადგომასთან ერთად საკუთრების გაგებამ პოლიტიკურ თუ სამართლებრივ ქრილში ცენტრალური ადგილი დაიკავა,<sup>20</sup> თუმცა, ცხადია, სხვადასხვა პოლიტიკური რეჟიმის ეპოქაში მას განსხვავებული დატვირთვა ჰქონდა, შესაბამისად, ძალზე დიდია კონტრასტი ბუნებითი, თითქმის საკრალური უფლებიდან, კერძო საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, არაღიარებამდე, შემდეგ კი მისი სოციალური ფუნქციით შებოჭვამდე.

კაცობრიობის მცდელობა საკუთრების სოციალური გაგებისთვის ახალი სიცოცხლე შთაებერა, საკუთრების სოციალური ფუნქციის ცნებაში გამოიხატა, რომელიც სოციალური, ეკონომიკური და გარემოს დაცვის კუთხით სიღარიბისა და უთანასწორობის პრობლემათა გადაჭრის გზას განსაზღვრავს.<sup>21</sup> აღსანიშნავია ისიც, რომ სამართლის მეცნიერებაში თანდათანობით დამკვიდრდა შეხედულება საკუთრების სოციალური ბოჭვის გაძლიერების შესახებ, რაც, ცხადია, საკუთრების გარანტიის შეცვლილი ეკონომიკური, სოციალური და პოლიტიკური გარემოდან გამომდინარეობს და საკუთრების სოციალური ბოჭვის გაძლიერების აუცილებლობას იწვევს, ვინაიდან მხოლოდ ამგვარადაა შესაძლებელი ეკონომიკის ფუნქციურობის უზრუნველყოფა, ინდივიდთა თავისუფლების დაცვა და სოციალური მშვიდობის მიღწევა.<sup>22</sup>

ამჟამად, რომ საკუთრების უფლება საკუთარი არსით ვერ იქნება აბსოლუტური, რადგან იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელია. თუმცა საკუთრების სწორად აღქმა მხოლოდ მისი ეპოქის ანალიზითაა შესაძლებელი,<sup>23</sup> ვინაიდან სამართლებრივი რეჟიმი ყველა ქვეყანაში სხვადასხვაგვარია და ზოგი მათგანი საკუთრებასთან მიმართებით ძალზე ლიბერალურ მიდგომასაც ითვალისწინებს. თუმცა არ არსებობს სახელმწიფო, რომელსაც საკუთრების

---

<sup>20</sup> Edgeworth B., Post Property?: A Postmodern Conception of Private Property, "UNSW Law Journal", Vol.11, 1988, 88.

<sup>21</sup> Crawford C., The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1091-1092.

<sup>22</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 136.

<sup>23</sup> Edgeworth B., Post Property?: A Postmodern Conception of Private Property, "UNSW Law Journal", Vol. 11, 1988, 88-89.

მონესრიგების სამართლებრივი მინიმუმი მაინც არ გააჩნდეს და იგი საკუთარ ნებაზე ჰქონდეს მიშვებული<sup>24</sup>.

ლიბერალურ სახელმწიფოსთან შედარებით, თანამედროვე სოციალურ სახელმწიფოში<sup>25</sup> საკუთრების სოციალურმა ბოჭვამ ფუნქციური ზრდა განიცადა,<sup>26</sup> თუმცა საკუთრების სოციალური ფუნქცია და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებიდან გამომდინარე მისი შეზღუდვის დასაშვებობა მხოლოდ არსებული სინამდვილისთვის დამახასიათებელი სულაც არაა. საკუთრების შეზღუდვას ნებისმიერი ქვეყნის მართლწესრიგი, ჯერ კიდევ რომის სამართალიც კი, ითვალისწინებდა, რასაკვირველია, შეზღუდვის მოცულობით ისინი მნიშვნელოვნად განსხვავდება.<sup>27</sup>

XIX საუკუნის კონსტიტუციათა დიდი ნაწილი საკუთრებასთან დაკავშირებით ანგლოამერიკულ მიდგომებს, საფრანგეთის 1789 წლის დეკლარაციის, ნაპოლეონის სამოქალაქო კოდექსისა და ბლექსთოუნის გადაწყვეტილებათა სულისკვეთებას იზიარებდა.<sup>28</sup> 1920-იანი წლებიდან სამხრეთ ამერიკის სახელმწიფოთა უმრავლესობამ კონსტიტუციებში საკუთრების სოციალური ფუნქცია ან საკუთრების სოციალურად მავალდებულებელი ნორმები გაით-

---

<sup>24</sup> გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, წიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 187. იხ., Сизько И.А., Чепурнова Н.М., Конституционное Право, Зарубежных Стран, Москва, 2004, 37.

<sup>25</sup> ზოგჯერ ტერმინი „სოციალური სახელმწიფო“ ტერმინ „სოციალისტურ სახელმწიფოსთან“ ასოციაციას იწვევს. ასევე, ცდილობენ, ერთიან სივრცეში მოაქციონ სოციალური, სოციალისტური და კომუნისტური სახელმწიფოები. თუმცა წარმოუდგენელია, განსხვავება ვერ იპოვო, მაგ., სოციალისტურ კუბასა და სოციალურ სახელმწიფო — გერმანიას შორის. იხ., ლოლაძე ბ., სოციალური სახელმწიფო — საფრთხე ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებებისთვის? წიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2012, 105-106; საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, გ. ხუბუას და კ.პ. ზომერმანის რედაქტორობით, თბილისი, 2016, 548.

<sup>26</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 136.

<sup>27</sup> იქვე, 63.

<sup>28</sup> Mirow M.C., Origins of the Social Function of Property in Chile, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1189.

ვალისწინებს.<sup>29</sup> რაც შეეხება საქართველოს, 1921 წლის კონსტიტუციით განსაზღვრულ საკუთრების უფლებას მე-19 საუკუნის საკუთრების ლიბერალური კონცეფცია დაედო საფუძვლად, რომლის მიხედვითაც, საკუთრება აბსოლუტურ და შეუზღუდავ კატეგორიას წარმოადგენს და ეკონომიკურ ურთიერთობებში სახელმწიფოს აქტიურ ჩარევას გამოიწვევს.<sup>30</sup> მოქმედი კონსტიტუციის 21-ე მუხლი კი საკუთრებისთვის დამახასიათებელ ფორმულას — „საკუთრება ავალდებულებს“, ითვალისწინებს, რაც, მართალია, ამ მუხლში სიტყვასიტყვით ჩანერილი არაა, თუმცა საკუთრების საკონსტიტუციოსამართლებრივი გაგებიდან და სოციალური სახელმწიფოს პრინციპიდან<sup>31</sup> გამომდინარეობს<sup>32</sup>.

ბრაზილიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლო ბრაზილიის კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით დადგინდ მონესრიგებას უსვამს ხაზს, ის საკუთრებას სოციალური ფუნქციის კონტექსტში განიხილავს და საჯარო ინტერესების სასარგებლოდ

---

<sup>29</sup> იქვე, 1183. დეტალურად იხ., Mirow M.C., *Latin American Law: A History of Private Law and Institutions in Spanish America*, 2004, 205.

<sup>30</sup> იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლაშვილი კ., ხუბუა გ., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, 2005, 143.

<sup>31</sup> საქართველოს კონსტიტუცია სოციალურ სახელმწიფოს აშკარად არ განიხილავს სამართლებრივი სახელმწიფოსა და მისი მთავარი მიზნის თავისუფლების ალტერნატივად. ის ერთდროულად ისახავს ორ ამბიციურ მიზანს — სამართლებრივი სახელმწიფოსა და სოციალური სახელმწიფოს აშენებას. იხ., ლოლაძე ბ., სოციალური სახელმწიფო — საფრთხე ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებებისთვის? წიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2012, 111.

<sup>32</sup> ტაკაშვილი ს., მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი მონესრიგება ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 39. იხ., ამირანაშვილი გ., კანონიერ მფლობელობაში არსებული დანაშაულის საგნის კონფისკაცია – კონსტიტუციური და საერთაშორისო სტანდარტები, ადამიანის უფლებათა დაცვა: მიღწევები და გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2012, 8; ქერაშვილი ს., მფლობელობის კონსტიტუციური დაცვა და მისი ზეგავლენა კერძო სამართალზე: უპირატესად გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პრეცედენტების საფუძველზე, წიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რეფორმა საქართველოში, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2014, 172.

ბოჭავს.<sup>33</sup> საკუთრების სოციალური ფუნქცია მოცემულია იტალიის კონსტიტუციაში და მას რომის ეკლესიაც აღიარებს (ძირითადად თომა აქვინელის ნაშრომებზე დაყრდნობით იზიარებს).<sup>34</sup> ადამ სმითის მოსაზრებით კი, „სადაც დიდძალი საკუთრებაა, იქვეა დიდი უთანასწორობაც.“<sup>35</sup> აღნიშნული ადასტურებს, რომ სოციალური და ეკონომიკური უთანასწორობა, ასევე, სიღარიბის დონე დამახასიათებელია როგორც ამჟამინდელი მდგომარეობისთვის, ისე წარსულისთვისაც, რომელიც საკუთრების ნაკლებობის კი არა, მისი მრავალფუნქციურობის შედეგია.<sup>36</sup> საკუთრებას გარეგანი და შინაგანი შეზღუდვები ახასიათებს და მის სოციალურ ფუნქციას სწორედ შინაგანი ზღვარი განაპირობებს, რაც საკუთრების ჩამორთმევის, შეზღუდვის, უფლებრივად დატვირთვის, მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებასა და სხვა ვალდებულებებში ვლინდება.<sup>37</sup> პირველად ფუნქციური საკუთრების მნიშვნელობის საკითხი XX საუკუნის 60-იან წლებში დაისვა, დღეს კი მისი როლი საყოველთაოდაა აღიარებული სამართლის მეცნიერებასა და სასამართლო პრაქტიკაში.<sup>38</sup> თანამედროვე დემოკრატიულ საზოგადოებაში საკუთრების უფლების სოციალური დანიშნულებისა და ფუნქციის უარყოფა წარმოუდგენელიც კია. დიუგი საკუთარ მოსაზრებებში აღნიშნულს მკაფიოდ უსვამს ხაზს და განმარტავს, რომ საკუთრების იდეა დაკავშირებულია ადამიანურ საჭიროებებთან, შესაბამისად, „იზოლირებული და დამოუკიდებელი ადამიანი ფიქციაა“, რადგან სოციალური სინამდვილის ადეკვატური

---

<sup>33</sup> Cunha A.D.S., *The Social Function of Property in Brazilian Law*, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1176. იხ. ციტირება: S.T.F. Recurso Extraordinario No.387.047, Relator: Min. Eros Grau, 06.03.2008, 2317, Supremo Tribunal Federal Jurisprudencia Electronico [S.T.F.J.e.] 02.05.2008, 799, (Braz.).

<sup>34</sup> Alpa G., *Zeno-Zeicovich V., Italian Private Law*, New York, 2007, 121.

<sup>35</sup> Smith A., *An inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, Oxford University Press, 1976, 709-710.

<sup>36</sup> Crawford C., *The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish*, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1091.

<sup>37</sup> Alpa G., *Zeno-Zeicovich V., Italian Private Law*, New York, 2007, 119.

<sup>38</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 65.

განმარტება კიდევ უფრო ცხადად წარმოაჩენს ადამიანთა ურთიერთდამოკიდებულებას და არა მათ ინდივიდუალიზმს<sup>39</sup>.

საკუთრების სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მისი შეზღუდვა, რათა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში, სამოქალაქო სტაბილურობა დაცული იყოს. საკუთრების უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის მიერ აუცილებელი საჯარო მიზნებისა და საჭიროების განსაზღვრის დიპაზონი გაცილებით ფართოა. უპირველესად კი, მხედველობაში საკუთრების მიერ შესასრულებელი ფუნქცია მიიღება, ვინაიდან რაც უფრო მეტადაა საზოგადოება, მისი ნორმალური არსებობა და განვითარება სხვის საკუთრებაზე დამოკიდებული, საკუთრების უფლების შეზღუდვის თვალსაზრისით, კანონმდებელს მით მეტი უფლებამოსილება აქვს.<sup>40</sup> ეს ყოველივე განპირობებულია იმით, რომ საკუთრება სოციალური ფუნქციითაა დატვირთული, იგი ემსახურება როგორც პირად, ისე საზოგადოებრივ ინტერესებს,<sup>41</sup> შესაბამისად, „საკუთრება ავალდებულებს“, თუმცა საკუთრება ავალდებულებს არა მარტო მის მფლობელს, არამედ სახელმწიფოსაც და ეს სწორედ ის შემთხვევაა, როდესაც ერთი ვალდებულების არსებობის საფუძველს მეორე ვალდებულება წარმოადგენს<sup>42</sup>.

### 1.3. საკუთრების უფლებისა და სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართება

საკუთრება ინდივიდთან მჭიდროდაა დაკავშირებული, მეტიც, კანტის თანახმად, ინდივიდუალური ნების ქმედებამ დააფუძნა და წარმოშვა ქონებრივი უფლებები, ჰეგელისთვის კი საკუთრება ინ-

---

<sup>39</sup> Bonilla D., Liberalism and Property in Colombia: Property as Right and Property as Social Function, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1155.

<sup>40</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები, დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 12.

<sup>41</sup> ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, ყურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, №1, 2015, 27.

<sup>42</sup> ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა ნებსრივი საქართველოში, თბილისი, 2007, 102.

დივიდის პიროვნულობის განზოგადება გახდა.<sup>43</sup> შესაბამისად, საკუთრება პიროვნების არსებობის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პირობათაგანია და მისი დაცვით, უფლებაშელახული ინდივიდი საკუთარ თავს, როგორც პიროვნებას, იცავს.<sup>44</sup>

ბრაზილიის კანონმდებლობის მიხედვით, საკუთრების უფლების გამოყენებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მისი ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური ფუნქციები.<sup>45</sup> ამერიკულ სამართალში ქონებრივი უფლებები ადამიანურ ღირებულებებს ემსახურება და ამ გზითვე შეიძლება მათი შეზღუდვა, ვინაიდან უძრავი ქონების ფლობის უფლება არ შეიძლება ადამიანთა ბედზე ბატონობას მოიცავდეს და ამას სამართლიანად ეწოდება საკუთრების სოციალური ფუნქცია.<sup>46</sup> აქედან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრება უკვე აღარაა ნივთზე შეუზღუდავი ბატონობის უფლება, არამედ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელი გახდა.<sup>47</sup>

საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკურ კონკურენციასთან ერთად, დემოკრატიული სახელმწიფოს არსებობის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობაცაა<sup>48</sup> და „ფაქტობრივად, საკუთრების სუბიექტური უფლების გაგება ქრება, მას საკუთრების სოციალური ფუნქციის გაგება ანაცვლებს“<sup>49</sup>. კომიტისა და დიურკემის მოსაზრებებით, საკუთრებას სოციალური ფუნქციის წყაროები აქვს, ისინი საკუთრების უფლებასა და მისი

---

<sup>43</sup> Edgeworth B., Post Property?: A Postmodern Conception of Private Property, “UNSW Law Journal”, Vol.11. 1988, 89. იხ. ციტირება: Hegel G., Philosophy of Right tr. W.W. Dyde (1896), 65-68.

<sup>44</sup> ფონ იერინგი რ., ბრძოლა უფლებისათვის, ზ. ნანობაშვილის თარგმანი, თბილისი, 2008, 49.

<sup>45</sup> Cunha A.D.S., The Social Function of Property in Brazilian Law, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1180. იხ. ციტირება: Civil Code of Brazil, 2002, Article 1228.

<sup>46</sup> Crawford C., The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1090.

<sup>47</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 52.

<sup>48</sup> მჭედლიშვილი გ., საკუთრების შეზღუდვა და მისი ფარგლები საქართველოს კანონმდებლობისა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №4, 2009, 104.

<sup>49</sup> Mirow M.C., Origins of The Social Function of Property in Chile, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011,1183. იხ. ციტირება: Duguit L., Traite De Droit Constitutionnel, 618. (2d ed. 1923).

სოციალურ ფუნქციას წინააღმდეგობრივ, შეუთავსებელ ცნებებად განიხილავენ<sup>50</sup>. ამ მოსაზრების საწინააღმდეგოდ, ლიბერალური იდეოლოგია იჩენს თავს, ვინაიდან ჯერ კიდევ ლოკმა საკუთრების ლიბერალიზაცია მოახდინა და იგი საჯარო სივრციდან კერძოში, ინდივიდის ინტერესებსა და ექსკლუზიურობაში გადაიტანა.<sup>51</sup> ლოკისგან განსხვავებით, აბსოლუტურად რადიკალური შეხედულებები აქვს დიუგს, რომლის აზრითაც, საკუთრების სოციალური ფუნქცია ნებისმიერ შემთხვევაში წინა პლანზე გამოდის,<sup>52</sup> საკუთრების უფლება და საკუთრების სოციალური ფუნქცია კი ორ განუყოფელ გაგებას წარმოადგენს.<sup>53</sup> იგი საკუთრების ინდივიდუალისტურ და ბუნებითსამართლებრივ გაგებას საკონსტიტუციოსამართლებრივ ქრილში განიხილავს<sup>54</sup> და საკუთრების სოციალურ ფუნქციას ხელახლა განსაზღვრავს სუბიექტური უფლებების გაკრიტიკების კუთხით. მისი აზრით, ეს კატეგორია და მისი ახლო კავშირი საკუთრებასთან სხვა მაგალითსა და მის მეტაფიზიკურ ხასიათს წარმოადგენს, რომელიც, ძირითადად, კონტინენტურევროპულ სამართლის სისტემას ახასიათებს.<sup>55</sup> რაც შეეხება საკუთრების ამერიკულ კონცეფციას, ის დროთა განმავლობაში განვითარდა და ძირითადად ორ მიმართულებად ჩამოყალიბდა: პირველი, გაბატონებული შეხედულებით, საკუთრების ინდივიდუალიზმი კლასიკური, ლიბერალური აბსოლუტიზმითაა აღიარებული და დიუგის სოციალურ კონცეფციას ეწინააღმდეგება; ხოლო მეორე, უმცირესობაში მყოფი პოზიციის მიხედვით, საკუთრებას სამოქალაქო ღირებულებათა პოპულარიზაციისა და სოციალური წესრიგის უზრუნველყოფის ფუნქციაც აქვს.<sup>56</sup>

---

<sup>50</sup> Bonilla D., *Liberalism and Property in Colombia: Property as Right and Property as Social Function*, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1155.

<sup>51</sup> Edgeworth B., *Post Property?: A Postmodern Conception of Private Property*, "UNSW Law Journal", Vol.11. 1988, 90.

<sup>52</sup> Mirow M.C., *Origins of the Social Function of Property in Chile*, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1192.

<sup>53</sup> იქვე.

<sup>54</sup> Bonilla D., *Liberalism and Property in Colombia: Property as Right and Property as Social Function*, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1154.

<sup>55</sup> იქვე, 1155.

<sup>56</sup> Davidson N.M., *Sketches for a Hamiltonian Vernacular as Social Function of Property*, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1054.

საკუთრების უფლება, როგორც პირის უფლების გარანტია, იცავს მესაკუთრის უფლებას ქონებაზე და არა თავად ქონებას, როგორც ასეთს.<sup>57</sup> მართალია, უპირველესად, საკუთრების ფუნქციად და ძირითად დანიშნულებად მისი მესაკუთრის, მფლობელის კერძო ინტერესების დაკმაყოფილება მოიაზრება, თუმცა, აღნიშნულის პარალელურად, მასში იგულისხმება, რომ ეს ფუნქცია, მესაკუთრის კერძო ინტერესებთან ერთად, საჯარო ინტერესებსაც ემსახურება, რაც გერმანიამ ძირითადი კანონის მე-14 მუხლში, საკუთრების საკონსტიტუციოსამართლებრივ შინაარსში განამტკიცა.<sup>58</sup>

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, საკუთრება ადამიანის პირადი დამოუკიდებლობის, პიროვნული განვითარების ერთ-ერთი წყაროა და ადამიანის მისწრაფება, კეთილდღეობის მიზნით საკუთარი ქონება შექმნას, სახელმწიფოს პატივისცემას უდავოდ იმსახურებს.<sup>59</sup> საკონსტიტუციო სასამართლოს კიდევ ერთი შეფასების თანახმად კი, საკუთრების, როგორც დეფინირებადი უფლების, განსაზღვრისას, მხედველობაში სხვადასხვა სოციალური ფაქტორი მიიღება, ვინაიდან საკუთრების უფლება შეუზღუდავი გარანტია არ არის, აუცილებელია, ყურადღება მიექცეს ინდივიდისა და საზოგადოების ინტერესებს და ამ ფონზე განისაზღვროს კონკრეტული უფლების შინაარსი. ფაქტია, რომ ინტერესები მხოლოდ მესაკუთრეს არა აქვს, ვინაიდან ის იზოლირებული კი არაა, არამედ სხვათა ინტერესების გარემოცვაში იმყოფება, შესაბამისად, აუცილებლობელ პირობას ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა წარმოადგენს.<sup>60</sup> დიუგი ეწინააღმდეგ-

---

<sup>57</sup> Турава П., Право Собственности по Конституции Грузии, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010, 9.

<sup>58</sup> ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, №1, 2015, 14; იხ. ციტირება: Leisner W., Eigentum Schriften zu Eigentumsgrundrecht und Wirtschaftsverfassung, Hrsg.von Josef Isensee, 2 Auflage, Tübingen, 1998, Rn.39, 99.

<sup>59</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 38.

<sup>60</sup> ტულუში თ., ბურჯანაძე გ., მშვენიერაძე გ., გოცირიძე გ., მენაბდე ვ., ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013, 231-232.



ება საკუთრების, როგორც უფლების, გაგებას, რითაც იგი ავტომატურად საკუთრების ლიბერალურ გაგებასაც უპირისპირდება.<sup>61</sup>

ადამიანური განვითარების ნებისმიერი ადეკვატური გათვლა ხაზს უნდა უსვამდეს ორ მახასიათებელს: პირველი, ადამიანური ყოფიერება ავითარებს იმ უნარებს, რაც აუცილებელია უზრუნველად, სრულყოფილად ცხოვრებისთვის და ცხადია, რომ საზოგადოებაში ადამიანის არსებობა დამოკიდებულია სხვა ადამიანთა საჭიროებებზეც. ცხოვრება კერძო ტიპის საკუთრებაში, კერძო სოციალურ ურთიერთობებში წარმოადგენს აუცილებელ მდგომარეობას ადამიანთათვის, რათა ჰქონდეთ ადამიანური საჭიროებებისა და განვითარებისთვის ყველა პირობა.<sup>62</sup> დიუგის მიხედვით, ის განსაზღვრული როლი, რომელსაც მესაკუთრე საზოგადოებაში თამაშობს, სოციალური სოლიდარობის მისაღწევად მისი საკუთრების პროდუქტიულ, ნაყოფიერ გამოყენებას, სარგებლობას, მოითხოვს.<sup>63</sup>

ზემოაღნიშნულიდან ცალსახად იკვეთება ის გარემოება, რომ საკუთრება მხოლოდ უფლება არაა, ვინაიდან მესაკუთრე საზოგადოების წევრია და ისიც შეზღუდულია სოციალური ფაქტორებითა და საზოგადოებრივი, საჯარო ინტერესებით, რაც გათავისებული უნდა ჰქონდეს. საქართველოს კონსტიტუცია პიროვნებას იზოლირებულ ინდივიდად კი არა, საზოგადოების წევრად განიხილავს და შესაბამისად, მას საზოგადოების წინაშე მოვალეობასაც აკისრებს.<sup>64</sup> თუმცა, რასაკვირველია, საკუთრების უფლებაში ჩარევის ფარგლები მართლზომიერი და კანონის შესაბამისად დაცული უნდა იყოს.

#### **1.4. საკუთრების უფლების სამართლებრივი ფარგლები**

საკუთრებაში არსებულ ნივთთან დაკავშირებული გარემოებები იმ ცხოვრებისეულ ურთიერთობებს განეკუთვნება, რომლებიც

---

<sup>61</sup> Davidson N.M., Sketches for a Hamiltonian Vernacular as Social Function of Property, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1056.

<sup>62</sup> Crawford C., The Social Function of Property and The Human Capacity to Flourish, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1091-1093.

<sup>63</sup> Davidson N.M., Sketches for a Hamiltonian Vernacular as Social Function of Property, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1053.

<sup>64</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 58.

საკუთრების უფლებითაა დაცული და გარანტირებული. საკუთრების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, მისი დაცვა ნებისმიერი ქვეყნის სამართლის სისტემაში მნიშვნელოვანი საკითხია<sup>65</sup>, სწორედ ამიტომ დემოკრატიული სახელმწიფოები მას ძირითადი კანონით უზრუნველყოფენ. საკუთრების საკონსტიტუციოსამართლებრივი და სამოქალაქოსამართლებრივი გაგება იდენტური არაა<sup>66</sup> და საკუთრების კონსტიტუციური უფლებით დაცული სფეროს განსაზღვრისას, ამოსავალ წერტილს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი წარმოადგენს<sup>67</sup>.

საკონსტიტუციოსამართლებრივი თვალსაზრისით, საკუთრება, უპირველესად, ადამიანის ძირითადი უფლებაა.<sup>68</sup> რასაკვირველია, საქართველოს კონსტიტუცია მესაკუთრის დაცვის უმთავრესი გარანტია, თუმცა იგი 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით იმ გარემოებასაც ადგენს, რომ შეუზღუდავი საკუთრება არ არსებობს, რასაც საკუთრების სოციალური ფუნქცია განაპირობებს და ამას არც ევროკონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი უარყოფს,<sup>69</sup> რომელიც სამ წესს განსაზღვრავს: პირველი ზოგადი ხასიათისაა და საკუთრების მშვიდობიანად სარგებლობის პრინციპს აყალიბებს; მეორე წესი ქონების ჩამორთმევას ანესრიგებს და მას გარკვეულ პირობებს უქვემდებარებს; მესამე წესი კი აღიარებს, რომ სახელმწიფო უფლებამოსილია, სხვა ქმედებებთან ერთად, გააკონტროლოს საკუთრების გამოყენება საერთო ინტერესების შესაბამისად, ისეთი კანონების გატარებით, რომელთაც საჭიროდ მიიჩ-

---

<sup>65</sup> ციპელიუსი რ., იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, ლ. თოთლაძის თარგმანი, მ. ტურავას რედაქტორობით, თბილისი, 2009, 7.

<sup>66</sup> Турава П., Право Собственности по Конституции Грузии, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010, 9.

<sup>67</sup> ლოლაძე ბ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, წიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 101.

<sup>68</sup> იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლამვილი კ., ხუბუა გ., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, 2005, 147.

<sup>69</sup> ზოიძე ბ., საკუთრების უფლება და მისი დაცვა ეროვნული კანონმდებლობის მიხედვით, საკუთრების უფლება და სამართლიანი სასამართლოს უფლება, საერთაშორისო სამეცნიერო-პრაქტიკული კონფერენციის მასალები, თბილისი, 2005, 12.

ნევს დასახული მიზნის მისაღწევად.<sup>70</sup> შესაბამისად, კანონმდებლის მიზანი და ვალდებულება კერძო და საჯარო ინტერესების სათანადოდ დაბალანსებაა. თანამედროვე დემოკრატიულ საზოგადოებაში არ შეიძლება არსებობდეს მიზანი, ინტერესი, რომლის მიღწევის საპირწონე ამა თუ იმ უფლების დარღვევაა, არცერთი ინტერესის მიღება არ შეიძლება მეორე ინტერესის ხელყოფის ხარჯზე. სახელმწიფოს დემოკრატიულობის ხარისხი სწორედ იმის მიხედვით გაიზომება, თუ რამდენად შეიძლება იგი შეპირისპირებული ინტერესების სამართლიან დაბალანსებას,<sup>71</sup> ანუ საკუთრების უფლება, სოციალური წესრიგის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, შეიძლება შეიზღუდოს,<sup>72</sup> თუმცა ამ შემთხვევაშიც აუცილებელია ინდივიდისა და საზოგადოების ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვა.<sup>73</sup> აღნიშნული თანაზომიერების პრინციპი სასამართლოს მიერ გამოიყენება, რათა დაცული იქნეს ბალანსი საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის. სოციალურ ინტერესებს კანონმდებლობა გონივრულად, დასაბუთებულად ადგენს და შესაბამისად უნდა წყვეტდეს აღნიშნულ პრობლემასაც<sup>74</sup>.

არსებობს მოსაზრება, რომ ყველა კერძოსამართლებრივი აბსოლუტური უფლება, მათ შორის, რა თქმა უნდა, საკუთრებაც, აბსოლუტური დაცვის შესაძლებლობით უნდა სარგებლობდეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, აბსოლუტურობა მხოლოდ ფიქცია იქნება.<sup>75</sup> თუმცა ამ მოსაზრებისა და საკუთრების უფლების მნიშვნელობის მიუხედავად, იგი თავისი არსით ვერ იქნება აბსოლუტური,

---

<sup>70</sup> ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებები, ა. ეიდეს, კ. კრაუზხესა და ა. როსას რედაქტორობით, ნ. ჯაფარიძე-ჭყოიძის თარგმანი, თბილისი, Kluwer Law and Raoul Wallenberg Institute of Human Rights and Humanitarian Law, 327.

<sup>71</sup> ერემაძე ქ., ინტერესთა დაბალანსება დემოკრატიულ საზოგადოებაში, თბილისი, 2013, 20.

<sup>72</sup> საკუთრება სამოქალაქო საზოგადოებაში — ზომიერი, კანონიერი და სახელმწიფოებო ბოჭვის ფარგლებში უნდა იქნეს წარმოდგენილი. იხ., ზოიძე ბ., სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია, ჟურნ. „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 2, 1997, 27.

<sup>73</sup> Cunha A.D.S., The Social Function of Property in Brazilian Law, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1174, იხ. ციტირება: Clovis Bevilacqua Direito Dus Coisas 134, (1941).

<sup>74</sup> Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Portland, 2003, 72.

<sup>75</sup> Белов В.А., Очерки Вещного Права, Москва, 2014, 30.

რადგან სოციალური ფუნქციითაა დატვირთული. მართალია, სამოქალაქო კანონმდებლობა საკუთრების უფლების აბსოლუტურობას ადგენს,<sup>76</sup> თუმცა მისი განყენებულად განხილვა დაუშვებელია და საკუთრების ძირითადი უფლების საკონსტიტუციო მონესრიგების ჩრილში უნდა იქნეს აღქმული.<sup>77</sup> საკუთრება შეუზღუდავი უფლებაა იმ აზრით, რომ მესაკუთრეს თავისი შეხედულებისამებრ შეუძლია მოექცეს ნივთს ისე, რომ ამით არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს ან მესამე პირთა ინტერესებს. ეს ნიშანი მიუთითებს საკუთრების ცნების აბსოლუტურობაზე და იმ პრინციპს აღიარებს, რომ საკუთრების შეზღუდვა საერთო წესიდან გამონაკლისია, ე.ი. მესაკუთრის პოზიტიურ უფლებას აღნიშნავს.<sup>78</sup> საკუთრების უცვლელ ცნებასა და საკუთრების ცვალებად შინაარსს შორის განსხვავება საკუთრების სოციალური ბოჭვის საკითხის განხილვის შესაძლებლობას იძლევა, საკუთრების სოციალური ბოჭვა სოციალური სახელმწიფოს<sup>79</sup> იდეის გავლენასა და გამოხატულებას წარმოადგენს<sup>80</sup>.

ეკონომიკური ურთიერთობები და დემოკრატიული სახელმწიფოს არსებობა კონკრეტული სამართლებრივი მონესრიგებისა და სამართლით დადგენილი ჩარჩოების გარეშე წარმოუდგენელია და სხვაგვარად ვერცერთი ეკონომიკური ინსტიტუტი იარსებებს. სწორედ ამ მიზნითაა შესაძლებელი საკუთრების მიმართ

---

<sup>76</sup> თუმცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების მსგავსად, საკუთრების შეზღუდვას იცნობს, მაგალითად, საკუთრების უფლება არ უნდა ლახავდეს მეზობლის ან მესამე პირთა უფლებებს, ასევე, საკუთრების უფლების შეზღუდვის სახეებია: სერვიტუტი, უზურფრუქტი და აღნაგობა. იხ., ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2009, 115-117.

<sup>77</sup> Cunha A.D.S., The Social Function of Property in Brazilian Law, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1179. იხ. ციტირება: For a Comprehensive History of the 2002 Brazilian Civil Code, see Miguel Reale, o Projeto do Novo Codigo Civil (2nd ed. 1999); Id. At 6.

<sup>78</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 61.

<sup>79</sup> თუმცა, რასაკვირველია, სოციალური სამართლისადმი მხარდაჭერა სულაც არ გულისხმობს სოციალისტური სისტემის სამართლის რენიმიაციას. იხ., ზოიძე ბ., სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია, ჟურნ. „ადამიანი და კონსტიტუცია“, №2, 1997, 25.

<sup>80</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 58.

გარკვეული „იძულებითი“ ღონისძიებების დადგენა, რომელიც დაკავშირებული იქნება ქონების პრაქტიკული გამოყენების შეზღუდვასთან, მისი შინაარსობრივი სიმრთელის შენარჩუნებასა და სახელმწიფოს მხრიდან *status positivus*-ის რეალიზაციასთან.<sup>81</sup> საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების საკანონმდებლო მოწესრიგება, ერთი მხრივ, უნდა ემყარებოდეს კერძო საკუთრების აღიარებას, ხოლო, მეორე მხრივ, საკუთრების სოციალური ვალდებულების ამოცანებს უნდა ითვალისწინებდეს, შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ კანონმდებლის უფლებამოსილება საკუთრების სოციალური ფუნქციის პროპორციულია.<sup>82</sup>

თანამედროვე სოციალური საბაზრო ეკონომიკის განვითარების მზარდ პირობებში,<sup>83</sup> სხვადასხვა ქვეყნის კანონმდებლობა ცდილობს ისეთი სამართლებრივი გარემო შექმნას, სადაც მინიმუმამდე იქნება დაყვანილი ის სამოქალაქოსამართლებრივი რისკები, რომლებიც საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით სამოქალაქო ბრუნვას ახასიათებს, რადგან საკუთრების, როგორც უმნიშვნელოვანესი ძირითადი უფლების, დაცვისა და მასთან დაკავშირებული სამართალური თვითობების მოწესრიგების საკითხი სულ უფრო აქტუალური ხდება.<sup>84</sup> თუმცა ხელისუფლება, როგორც წესი, არჩევს, საკანონმდებლო მოწესრიგებით აქტიურად არ ჩაერიოს ქონებრივ ურთიერთობებში და მასზე მხოლოდ ზოგადი ჩარჩოები დაანესოს.<sup>85</sup> საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის დასაშვებია ამავე მუხლის პირველი პუნქტით გან-

---

<sup>81</sup> იხ., Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 194.

<sup>82</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 145.

<sup>83</sup> ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბილისი, 2005, 267.

<sup>84</sup> ტაკაშვილი ს., მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი მოწესრიგება ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 38.

<sup>85</sup> Farraw S., Peterson D., South Pacific Property Law, Cevendish Publishing, 2004, 204.

საზღვრული საკუთრების უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში დადგენილი წესით.<sup>86</sup>

საკუთრების შეზღუდვის მოცულობა განისაზღვრება იმით, თუ რამდენადაა საზოგადოება საკუთრებაზე დამოკიდებული და რა სოციალური ფუნქციის შესრულებას ემსახურება იგი.<sup>87</sup> კანონმდებელმა, კონკრეტული ისტორიული სიტუაციიდან გამომდინარე, უნდა შეაფასოს საკუთრების სოციალური დანიშნულება და შესაბამისად, ასახოს იგი კანონმდებლობაში მესაკუთრისა და საზოგადოების ინტერესის შეჯერებული და განონანსორებული ურთიერთობით. ამგვარად, საკუთრების შეზღუდვის აუცილებლობა ჩნდება მხოლოდ საკუთრების სოციალური ფუნქციით, შესაბამისად, სწორედ აქაა საჭირო კერძო და საჯარო ინტერესების თანაზომიერი შეჯერების მატერიალური ღირებულებების დაცვა.<sup>88</sup>

სამართლებრივ აქტებთან ერთად, საკუთრების უფლება სასამართლო პრეცედენტებითაცაა უზრუნველყოფილი. განსაკუთრებით აღსანიშნავია, ევროსასამართლოს პრაქტიკა, რომელმაც სხვადასხვა სახელმძღვანელო პრინციპი შეიმუშავა,<sup>89</sup> მათ შორის, საკუთრების სოციალურ ფუნქციასთან დაკავშირებითაც. საერთაშორისო აქტებიდან საქართველოს სასამართლოები ყველაზე ხშირად ევროკონვენციას იყენებენ და ევროპული სტანდარტების გამოყენებამ მათ შესაძლებლობა მისცა, საქართველოს კანონმდებლობა ამ სტანდარტების დახმარებით განემარტათ და მართებული გადაწყვეტილებები მიეღოთ.<sup>90</sup>

---

<sup>86</sup> ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 105; *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, [ECtHR], App. no. 7151/75; 7152/7518, December 1984.

<sup>87</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 114. იხ., ციტირება: *Schulte Hans, Eigentum und öffentliches Interesse*. Duncker & Humblot. 1970. S. 19.

<sup>88</sup> იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლაშვილი კ., ხუბუა გ., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, 2005, 150.

<sup>89</sup> გეგენავა დ., სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა საკუთრების ჩამორთმევის შედეგად ზიანზე, სამართლის ჟურნალი „სარჩევი“, №1, 2010, 24.

<sup>90</sup> კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტების გამოყენების პრაქტიკა საქართველოში, ჟურნ. „საკონსტიტუციო სამართლის მიმოხილვა“, №2, 2010, 35.

რაც შეეხება საჯარო ინტერესებსა და ვითარებებს, ისინი კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ძირითადი პრინციპებითაა დადგენილი.<sup>91</sup> საჯარო ინტერესთან დაკავშირებით *Wiesinger*-ის საქმეზე ევროსასამართლოს დასკვნა ნათელ წარმოდგენას ქმნის, — ეროვნულ ხელისუფლებას, ლოკალურ სიტუაციებთან სიახლოვიდან გამომდინარე, საჯარო ინტერესების დადგენის უფრო მეტი შესაძლებლობა აქვს.<sup>92</sup> ამავეს აღნიშნავს იგი *Raimondo*-ს საქმეშიც.<sup>93</sup>

საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების საკანონმდებლო მონესრიგება, ერთი მხრივ, კერძო საკუთრების აღიარებას უნდა ემყარებოდეს, ხოლო, მეორე მხრივ, საკუთრების სოციალური ვალდებულების ამოცანებს ითვალისწინებდეს. ევროკონვენცია საკუთრების უფლების შეზღუდვის დასაშვებ ფარგლებს ადგენს, კერძოდ, საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს საჯარო ინტერესებისთვის, კანონითა და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით.<sup>94</sup> საკუთრების შეზღუდვა პირდაპირ არ ნიშნავს თავისუფლების შეზღუდვას, პირიქით, მისი მიზანია, ურთულეს საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ისეთი ოპტიმალური საკუთრებითი რეჟიმის უზრუნველყოფა, რომელიც შესაძლებელს გახდის პირთა უნარისა და შესაძლებლობის ფართოდ განვითარებას.<sup>95</sup> საკუთრების უფლებაში ჩარევისას, მიზანშეწონილია დადგინდეს, რამდენად არღვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევა საერთო ინტერესების მოთხოვნისა და ინდივიდის უფლებების დაცვის საჭიროებას შორის სამართლიან ბალანსს. ბალანსი ვერ იქნება დაცული, თუ აშკარაა, რომ ქონების მესაკუთრეს „გადაჭარბებული ტვირთი ეკისრება“.<sup>96</sup>

*Brumarescu*-ს საქმეში ევროსასამართლომ ხაზი გაუსვა აღნიშნული პრინციპის დაცვას: „ნებისმიერი ჩარევა საკუთრების უფლებით

<sup>91</sup> Sparkes P., *A New Land Law*, 2<sup>nd</sup> Ed., Oxford and Portland, 2003, 72.

<sup>92</sup> *Wiesinger v. Austria*, [ECtHR], Application no. 11796/85, October 1991.

<sup>93</sup> *Raimondo v. Italy*, [ECtHR], Application no. 12954/87, 22 February 1994.

<sup>94</sup> მჭედლიშვილი გ., საკუთრების შეზღუდვა და მისი ფარგლები საქართველოს კანონმდებლობასა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №4, 2009, 107.

<sup>95</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 109.

<sup>96</sup> *James and Others v. the United Kingdom*, [ECtHR], Application no. 8793/79, 21 February, 1986.

სარგებლობაში უნდა პასუხობდეს თანაზომიერების პრინციპს. როგორც სასამართლოს ადრეც განუცხადებია, სათანადო და სამართლიანი ბალანსი უნდა იქნეს მიღწეული საზოგადოების ზოგად ინტერესებსა და პიროვნების ფუნდამენტური უფლებების დაცვის მოთხოვნებს შორის... ასეთი ბალანსი ვერ მიიღწევა, თუ შესაბამის ფიზიკურ პირზე არ არის დაკისრებული ინდივიდუალური და თანაზომიერი ტვირთი“<sup>97</sup>.

აშშ-ს კონსტიტუციის მე-5 შესწორება ნაწილობრივ ადგენს, რომ ხელისუფლებამ საჯარო მიზნებისა და საჭიროებისათვის არ უნდა ჩამოართვას კერძო საკუთრება სათანადო კომპენსაციის გარეშე,<sup>98</sup> კერძო საკუთრების დაცვა კი მოძალადე ხელისუფლებისგან სასამართლო პრაქტიკითა და სამართლებრივი დოქტრინითაა უზრუნველყოფილი.<sup>99</sup> სამართლიანი თანაფარდობის პრინციპზე მსჯელობისას ევროსასამართლომ დაადგინა, რომ ეს პრინციპი ილუზორული და არაეფექტური იქნებოდა ფულადი კომპენსაციის დაწესების გარეშე. საბოლოოდ, კომპენსაციის პრინციპი დადგინდა საქმეში „ლითგოუ გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ“.<sup>100</sup> ვინაიდან მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია, იგი არა მხოლოდ უფლებამოსილია, საზოგადოებისგან გარკვეული სიკეთე მიიღოს, არამედ ვალდებულიცაა, რომ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობისთვის გამოიყენოს, რადგან საკუთრებას რაც უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, მით უფრო დიდია მისი სოციალური დატვირთვა, <sup>101</sup> შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრება მესაკუთრეს მხოლოდ უფლებებით კი არ აღჭურავს, არამედ მას

---

<sup>97</sup> *Brumarescu v. Romania*, [ECtHR], Application no. 28342/95, 23 January 2001; ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 106.

<sup>98</sup> Miceli Th.J., *Economics of the Law: Torts, Contracts, Property and Litigation*, New York, 1997, 137.

<sup>99</sup> იქვე.

<sup>100</sup> საყვარელიძე ფ., სახელმწიფო და კერძო საკუთრება, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N2(11)07, 4; იხ., *Lithgow and Others v. United Kingdom*, [ECtHR], Application no.9006/80; 9262/81; 9263/81; 9265/81; 9266/81; 9313/81; 9405/81, July 1986.

<sup>101</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №2/1-370,382,390,402,404 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.“



ავალდებულებს კიდევ, სხვაგვარი დამოკიდებულება კი სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში შეუძლებელია.<sup>102</sup>

## 2. საკუთრების სოციალური ფუნქციის პოლიტიკური გაგება

*იმას, რასაც ევროპაში „ლიბერალს“ ეძახდნენ, ამერიკაში „კონსერვატორი“ ერქვა, ამავე დროს, ცნება — „ლიბერალი“ გამოყენებული იქნა იმის აღსანიშნად, რასაც „სოციალიზმს“ უწოდებდნენ.<sup>103</sup>*

ყველა პოლიტიკური იდეოლოგია ისტორიული და სოციალური გარემო პირობებიდან გამომდინარეობს. იდეოლოგია, ზოგადად, ორი სახის სინთეზს წარმოადგენს, იგი აერთიანებს, როგორც გაგებასა და ვალდებულებას, ისე აზროვნებასა და ქმედებას.<sup>104</sup> პოლიტიკური იდეოლოგიები სახელმწიფოსთან, საზოგადოებასთან და პიროვნებასთან მათი დამოკიდებულების მიხედვით განსხვავდება,<sup>105</sup> შესაბამისად, განსხვავებულია საკუთრებისა და პიროვნების ურთიერთიმართების საკითხიც, ვინაიდან თუ ერთ შემთხვევაში წინა პლანზე ინდივიდია წამოწეული და საზოგადოებრივი საჭიროებებისა და ინტერესის ცნება უგულვებელყოფილია, მეორე შემთხვევაში, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, ასპარეზს მიღმა რჩება და სახელმწიფოსთან დაპირისპირებაში პიროვნების მნიშვნელობაც დისკრიმინირებულია. საკუთრების სოციალური აღიარება კი, უპირველესად, სწორედ პოლიტიკური ნების საკითხია, ვიდრე სამართლის უზენაესობის ან სამართლებრივი სახელმწიფოს სოციალური მოწყობის.<sup>106</sup>

---

<sup>102</sup> ზოიძე ბ., სანივთო უფლებების სოციალური ფუნქცია, ჟურნ. „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 2, 1997, 25.

<sup>103</sup> ჰაიეკი ფ.ფ., ლიბერალიზმის საფუძვლები, იხ., <<http://ylg.ge/?p=485>> [12.04.2016]

<sup>104</sup> ჰეიფუდი ე., პოლიტიკური იდეოლოგიები, მე-3 გამოცემა, თბილისი, 2005, 14.

<sup>105</sup> საყვარელიძე ფ., ლიბერალიზმი – თავისუფლების იდეოლოგია, ჟურნ. „სოლიდარობა“, 3(12)07, 50.

<sup>106</sup> Gerhart P. M., Property Law and Social Morality, Cambridge University Press, 2014, 251.

## 2.1. კონსერვატიული მიდგომა

კონსერვატიზმი შინაგანად მრავალმხრივი, ჰეტეროგენული პოლიტიკური იდეოლოგიაა, რომელიც სხვადასხვა მიმართულებას შეიცავს, თუმცა მათ ერთი ფუნქცია აერთიანებთ – მყარად შემდგარი საზოგადოებრივი სტრუქტურების გამართლება და სტაბილიზაცია, ტრადიციული საზოგადოებრივი წესრიგის შენარჩუნება ან აღდგენა.<sup>107</sup>

კონსერვატიზმი ეკონომიკაში საბაზრო ურთიერთობების თავისუფლებას ეყრდნობა, თუმცა იგი კატეგორიულად ეწინააღმდეგება მსგავსი პრინციპების გადატანას პოლიტიკურ სფეროში, შესაბამისად, ის ერთდროულად ლიბერალიზმის მემკვიდრეცაა და კრიტიკოსიც.<sup>108</sup> აღსანიშნავია ის ფაქტორი, რომ კონსერვატორები საკუთრებას დიდ, ზოგ შემთხვევაში კი მისტიკურ მნიშვნელობას ანიჭებენ, ამასთან, კონსერვატორები მას მთელ რიგ ფსიქოლოგიურ და სოციალურ უპირატესობასაც აკუთვნებენ. მაგალითად, მესაკუთრე, ვინც იცის საკუთრების ყადრი, სხვის საკუთრებასაც უფრო მეტად დააფასებს, შესაბამისად, კონსერვატორებისთვის მთავარი იდეაა კანონის დაცვა, ძალაუფლებისა და სოციალური წესრიგის პატივისცემა.<sup>109</sup> ამასთან, კონსერვატიზმი მკაცრად ეწინააღმდეგება საკუთრების სოციალიზაციას, ანუ საერთო საკუთრების იდეას, ვინაიდან მათი მოსაზრებით, ეს დემოკრატიული საზოგადოების იდეას ეწინააღმდეგება და შესაბამისად, პიროვნების თავისუფლებას უშლის ხელს.

კონსერვატორები საკუთრებასთან დაკავშირებით გარკვეულ ზღვარს ავლებენ და მიიჩნევენ, რომ ყველა უფლება, მათ შორის საკუთრებაც, გარკვეულ ვალდებულებასაც გულისხმობს, რადგან საკუთრება არა მხოლოდ ინდივიდს, არამედ საზოგადოებასაც ეკუთვნის. სწორედ ამიტომ, ინდივიდის უფლებები საზოგადოების ინტერესებთან შესაბამისი და განონასწორებული უნდა იყოს.<sup>110</sup>

---

<sup>107</sup> საყვარელიძე ფ., კონსერვატიზმი ანუ მოქმედება საუკუნოვანი სიბრძნის მიხედვით, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N5'06, 2006, 2.

<sup>108</sup> იქვე, 4.

<sup>109</sup> ჰეივუდი ე., პოლიტიკური იდეოლოგიები, მე-3 გამოცემა, თბილისი, 2005, 93-94.

<sup>110</sup> იქვე, 94.

## 2.2. სოციალისტური მიდგომა

სოციალიზმი, როგორც პოლიტიკური იდეოლოგია, რომელიც საზოგადოებრივი კანონზომიერების შეცვლაზე მუშაობდა, სათავეს ბაბეფის იდეებისგან იღებს, რომელიც საფრანგეთის რევოლუციის დროს მოღვაწეობდა. იგი მიწის კერძო საკუთრებაში ქონის წინააღმდეგ გამოდიოდა და საზოგადოებას მისი ნაყოფის შეთანხმებულად განაწილებას სთავაზობდა.<sup>111</sup> შესაბამისად, სოციალიზმი სოციალურ-პოლიტიკური სისტემის ის სახეა, რომლის უმთავრეს პოსტულატსაც საზოგადოებრივი საკუთრება წარმოადგენს, რომელმაც კერძო საკუთრების ინსტიტუტი მთლიანად ჩაანაცვლა.

სოციალისტები თანასწორობას ფუნდამენტურ ღირებულებად მიიჩნევენ და ისინი სოციალურ თანასწორობას უჭერენ მხარს. მათი მოსაზრებით, იმ შემთხვევაში, თუკი ადამიანები ერთნაირ სოციალურ პირობებში იცხოვრებენ, საერთო ინტერესებისთვის უფრო მეტი შემართებით იშრომებენ, რასაც სოციალური სტაბილურობის გარანტიად მიიჩნევენ.<sup>112</sup> სოციალიზმის ძირითადი პრინციპი ასეთია – თითოეულისაგან შესაძლებლობის მიხედვით, თითოეულს შრომის მიხედვით და პიროვნების საკუთრებაში არ შეიძლება იყოს რამე, გარდა ინდივიდუალური მოხმარების საგნებისა<sup>113</sup>.

სოციალიზმის იდეების განვითარებაში დიდი წვლილი შეიტანა მარქსმა, იგი სოციალიზმს ისეთ საზოგადოებრივ წყობას უწოდებდა, რომელიც კაპიტალიზმიდან კომუნიზმზე გარდამავალ საფეხურს წარმოადგენს, ანუ ეს ჯერ კიდევ არ არის სოციალური სამართლიანობის საზოგადოება, არამედ მხოლოდ მისკენ გადადგმული მოსამზადებელი ნაბიჯია.<sup>114</sup> მარქსიზმის მიხედვით, საკუთრება, უპირველეს ყოვლისა, სწორედ სოციალური ფუნქციითა წარმოდგენილი, ვინაიდან კოლექტიური ინტერესები ინდივიდუალურთან მიმართებით ყოველთვის უპირატესია.<sup>115</sup> ამ მოსაზრებაში

---

<sup>111</sup> ფრომი ე., სოციალიზმი, როგორც პრობლემა, იხ., <<http://goo.gl/2rlypZ>> [12.05.2016]

<sup>112</sup> ჰეივუდი ე., პოლიტიკური იდეოლოგიები, მე-3 გამოცემა, თბილისი, 2005, 128.

<sup>113</sup> საყვარელიძე ფ., სოციალიზმი და მისი პერსპექტივები 21-ე საუკუნეში, ჟურნ. „სოლიდარობა“, №8'06, 15.

<sup>114</sup> იქვე.

<sup>115</sup> Alpa G., and Zeno-Zeicovich V., Italian Private Law, New York, 2007, 121.

ჭეშმარიტების მარცვალი მაინც რომ ყოფილიყო, თითქოს წარმოების საშუალებების ცენტრალიზებული მართვა ხელს შეუწყობდა თუნდაც ისეთივე უხვი კოლექტიური პროდუქციის შექმნას, როგორც თანამედროვეობას ახასიათებს, სერიოზული ზნეობრივი პრობლემა იარსებებდა. თუმცა, ფაქტია, რომ პროდუქციის განაწილების ერთადერთი და წარმატებული ხერხი საბაზრო ეკონომიკაა, შესაბამისად, თანამედროვე სინამდვილეში ეკონომიკური ურთიერთობების განვითარება და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა სხვაგვარად წარმოუდგენელია.<sup>116</sup> რასაკვირველია, სოციალისტური სისტემისთვის უცხო იყო მიწასთან დაკავშირებული ისეთი ურთიერთობები, როგორცაა კერძო საკუთრება, ყიდვა-გაყიდვა, მიწის ფასი, მემკვიდრეობით საკუთრების გადაცემა და სხვ., რომელიც საბაზრო ურთიერთობებისთვისაა დამახასიათებელი.<sup>117</sup> შესაბამისად, საბჭოთა სოციალიზმი თავისუფლების წინააღმდეგ მებრძოლი იდეოლოგიაა, ვინაიდან თავისუფლება და საბჭოური სოციალიზმი შეუთავსებელია, რადგან შეუძლებელია თავისუფლება კერძო საკუთრების გარეშე,<sup>118</sup> კერძო საკუთრება კი საკუთრების ერთ-ერთი ფორმაა და ნიშნავს ფიზიკური ან იურიდიული პირის აბსოლუტურ, კანონით დაცულ უფლებას კონკრეტულ ქონებაზე (მიწაზე, მოძრავ და უძრავ ქონებაზე და ა.შ).<sup>119</sup> სოციალური საბაზრო ეკონომიკის ფუნდამენტი სწორედ კერძო საკუთრებაა და მისი არსებობა მხოლოდ კერძო საკუთრების პირობებშია შესაძლებელი.<sup>120</sup>

### 2.3. ლიბერალური მიდგომა

ლიბერალიზმი ფილოსოფიური, ეკონომიკური და პოლიტიკური სწავლებაა, რომელიც პოლიტიკურ სარბიელზე პირველად 1812

---

<sup>116</sup> ჰაიეკი ფ., იყო თუ არა სოციალიზმი შეცდომა? <<https://goo.gl/Te6Aid>> [12.05.2016]

<sup>117</sup> ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 24.

<sup>118</sup> საყვარელიძე ფ., სოციალიზმი და მისი პერსპექტივები 21-ე საუკუნეში, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N8'06, 18.

<sup>119</sup> საყვარელიძე ფ., სახელმწიფო და კერძო საკუთრება, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N2(11)07, 2.

<sup>120</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 82.

წელს გამოჩნდა, როდესაც ის ესპანეთის ლიბერალების პარტიის მიერ იქნა გამოყენებული და ოდნავ მოგვიანებით, კიდევ ერთხელ გაჟღერდა საფრანგეთში, სადაც ანალოგიური სახელწოდების პარტია გაჩნდა.<sup>121</sup> დღეისათვის ლიბერალიზმი მსოფლიოში ერთ-ერთი წამყვანი იდეოლოგიაა, რომლის ძირითად პოსტულატს აზრის, სიტყვისა და პრესის, საკუთრების თავისუფლება წარმოადგენს.<sup>122</sup> ლიბერალიზმის უმთავრესი იდეაა მოსაზრება, რომ პიროვნული თავისუფლება ფიქციაა კერძო საკუთრების გარეშე.<sup>123</sup>

საკუთრების კლასიკური ლიბერალური კონცეფციით, ინდივიდუალური საკუთრება და სახელმწიფო ერთმანეთისგან განცალკევებულია და იგი ხშირად გაგებულია, როგორც წინარე პოლიტიკური ბუნებითი უფლება.<sup>124</sup> საინტერესოა ლოკის მოსაზრება, რომელიც საკუთრებაზე მსჯელობისას ამბობს, რომ „ყველა ადამიანი ბუნებით თანასწორი, თავისუფალი და დამოუკიდებელია. არავის აქვს უფლება ხელყოს მისი საკუთრება და მასზე პოლიტიკური ზენოლა განახორციელოს თანხმობის გარეშე“<sup>125</sup>. შესაბამისად, ლიბერალისათვის მთავარია პიროვნება და მისი ინტერესების პრიორიტეტი სახელმწიფოს ინტერესებთან შედარებით. ამასთან, მნიშვნელოვანია პიროვნების პასუხისმგებლობა საზოგადოების წინაშე.<sup>126</sup>

ტოკვილის მოსაზრებით, ისეთი საზოგადოების შექმნაა სასურველი, სადაც პირადი თავისუფლება და კერძო საკუთრება დემოკრატიასთან თანაარსებობენ; მისი აზრით, „ლიბერალური დემოკრატიის“ სახელით ცნობილი ამ მოდელის წარმატების გასაღებს წარმოადგენს შესაძლებლობის თანასწორობა, ყველაზე სერიოზულ საფრთხეს კი – სახელმწიფოს ჩარევა ეკონომიკაში და სამოქალაქო უფლებების გათელვა.<sup>127</sup> როგორც ჰაიეკი მიუთითებს, სახელმწიფო

---

<sup>121</sup> <<https://goo.gl/vMFCp3>> [12.05.2016]

<sup>122</sup> იქვე.

<sup>123</sup> საყვარელიძე ფ., ლიბერალიზმი – თავისუფლების იდეოლოგია, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N3(12)07, 51.

<sup>124</sup> Davidson N.M., Sketches for a Hamiltonian Vernacular as Social Function of Property, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1056.

<sup>125</sup> <<https://goo.gl/Q11P9h>> [12.05.2016]

<sup>126</sup> საყვარელიძე ფ., ლიბერალიზმი – თავისუფლების იდეოლოგია, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N3(12)07, 50.

<sup>127</sup> იქვე.

ხელისუფლების კომპეტენციის ყოველი გაზრდა ადამიანის თავისუფლებას ემუქრება.<sup>128</sup>

ლიბერალიზმის დამოკიდებულება საკუთრებისადმი განსაკუთრებულია: პიროვნული თავისუფლება ვერ განხორციელდება კერძო საკუთრების გარეშე.<sup>129</sup> კერძო მესაკუთრის უფლებებში ხელისუფლების ნებისმიერი ჩარევა, დანაშაულის შემთხვევის მსგავსად, სათანადო მენარმეების მიერ დოვლათის მიმდინარე წარმოებას ამცირებს და შედეგად მათი ეფექტური დროითი უპირატესობის განაკვეთი მაღლდება. ამის საპირისპიროდ, ლეგიტიმურობის გამო, ხელისუფლების მხრიდან საკუთრების უფლებების დარღვევა უწყვეტი პროცესია.<sup>130</sup> საუკეთესო შედეგი, რაც ერთი ადამიანის თავისუფლებამ შეუძლია მოუტანოს ყველა ადამიანს, არის პიროვნების საუკეთესო თვისებების რეალიზაციის ხელშეწყობა. თავისუფლების ლიბერალურ კონცეფციას კი ხშირად და მართებულად, ნეგატიური კონცეფციის სახით წარმოაჩენდნენ.<sup>131</sup>

ლიბერალური თვალდახედვით, საკუთრების სოციალური ფუნქცია პროგრამულია და იგი მხოლოდ პირის ძირითად უფლებასთან კონტექსტში შეიძლება იქნეს განხილული.<sup>132</sup>

## 2.4. ლიბერტარიანული მიდგომა

მემარჯვენე ლიბერალები, როგორც წესი, კონსერვატორებთან ასოცირდებიან, აშშ-ში კი ლიბერალებში მემარცხენე ლიბერალურ ფრთას გულისხმობენ, მაშინ, როდესაც დასავლეთ ევროპაში ეს ტერმინი ლიბერტარიანელებს აღნიშნავს, მემარცხენეები კი სოციალ-დემოკრატიებად იწოდებიან.<sup>133</sup> ლიბერტარიანელებს სჯერათ, რომ ადამიანს თავად ეკუთვნის საკუთარი თავისუფლება, სი-

---

<sup>128</sup> პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, გ. კვირჭიშვილის, მ. თერთაძისა და მ. ნიშნიანის თარგმანი, ა. ხელედიანისა და მ. ნიშნიანის რედაქტორობით, თბილისი, 2004, 250.

<sup>129</sup> საყვარელიძე ფ., სახელმწიფო და კერძო საკუთრება, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N2(11)07, 2.

<sup>130</sup> ჰოპე ჰ.ჰ., მონარქიისა და დემოკრატიის პოლიტიკური ეკონომია და მოსაზრება ბუნებითი წესრიგის შესახებ. <<http://goo.gl/kTZFI2>> [15.05.2016]

<sup>131</sup> <<https://goo.gl/vMFCp3>> [12.05.2016]

<sup>132</sup> Alpha G., and Zeno-Zeicovich V., *Italian Private Law*, New York, 2007, 121.

<sup>133</sup> იქვე, 54.

ცოცხლე და საკუთრება.<sup>134</sup> ლიბერტარიანიზმი ეკონომიკური ლიბერალიზმის ყველაზე მკაფიო ფორმაა, რომელიც ეკონომიკაში სახელმწიფოს ნებისმიერ ჩარევას თავისუფლების საფრთხედ აცხადებს. ჰაიეკი ამტკიცებდა, რომ ლიბერალური დემოკრატიის შენარჩუნების წინაპირობა ეკონომიკური თავისუფლებაა, ამ უკანასკნელის ძირითადი მახასიათებლებია: კერძო საკუთრება, თავისუფალი მენარმეობა და ფასები, კონკურენცია, საერთაშორისო ვაჭრობის განვითარება.<sup>135</sup>

ლიბერტარიანელებს მიაჩნიათ, რომ სახელმწიფო არ უნდა ერეოდეს ადამიანის პირად ცხოვრებაში ან სამენარმეო საქმიანობაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც საჭიროა ერთი ადამიანის თავისუფლებისა და საკუთრების დაცვა სხვა პირთა მიერ ხელყოფისაგან. ისინი სოციალური ლიბერალიზმის წინააღმდეგ გამოდიან.<sup>136</sup> მილტონ ფრიდმანმა, როგორც თავგამოდებულმა ლიბერტარიანელმა, პიროვნული განვითარების ზრდის და მთავრობის კონტროლის შემცირების, როგორც აკადემიური, ისე ყველაზე ხელმისაწვდომი არგუმენტები ჩამოაყალიბა, შესაბამისად, მან განავითარა მორალური იდეა, რომლის ფარგლებშიც ადამიანები თავისუფლები არიან არჩევანში.<sup>137</sup> ნებისმიერი კერძო საკუთრება თავისი განსაზღვრებით ხელშეუხებელია. კერძო მფლობელობა თავშეკავებასა და წინდახედულობას სხვა მიზეზითაც გულისხმობს. მესაკუთრე უფლებამოსილია არ დაუშვას ნებისმიერი სხვა პირის მიერ მისი ხელყოფა და გამოყენება; ის თავისუფალია არჩევანში, თუ ვისთან გაიზიაროს მისი მოხმარება, თუკი ამას საერთოდ მოიხურებს.<sup>138</sup>

ყველა ლიბერტარიანელი აღიარებს საკუთრების უფლებას და ეთანხმება მოსაზრებას, რომ საკუთრების უფლება მატერიალურ რესურსებზე ვრცელდება, რომელსაც მიეუთვნება, როგორც უძრავი ქონება, მაგალითად მიწა, ისე მოძრავი ქონებაც.<sup>139</sup> დღეს-

---

<sup>134</sup> <<http://goo.gl/8PdQIg>> [12.05.2016]

<sup>135</sup> საყვარელიძე ფ., ლიბერალიზმი – თავისუფლების იდეოლოგია, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N3(12)07, 54.

<sup>136</sup> ი.ქვე.

<sup>137</sup> <<https://goo.gl/HS3iA8>> [12.05.2016]

<sup>138</sup> ჰოპე ჰ.ჰ., მონარქიისა და დემოკრატიის პოლიტიკური ეკონომია და მოსაზრება ბუნებითი ნესრიგის შესახებ <<http://goo.gl/kTZFI2>> [15.05.2016]

<sup>139</sup> კინსელა ს., ლიბერალიზმი და საკუთრება, იხ.,

დღეობით, ლიბერტარიანიზმის მომხრეები უმრავლესობაში არ არიან, თუმცა ამ იდეოლოგიას ბევრი მიმდევარი ჰყავს და იგი ყველგანაა გავრცელებული.<sup>140</sup>

### III. საკუთრების სოციალური ფუნქციის სასამართლო ჰერმენევტიკული ხედვა

მინასთან დაკავშირებული დავები ნებისმიერი ისტორიული ეპოქის სინამდვილისთვის იყო აქტუალური და პრობლემური. შუა საუკუნეებში, სასამართლოთა უმეტესობაში, ქონებრივი დავები, ძირითადად, მინას უკავშირდებოდა, ვინაიდან იგი გარკვეული სტატუსის, შემოსავლისა თუ ძალაუფლების წყაროსთან ასოცირდებოდა.<sup>141</sup> მინაზე ინტერესები ე.წ. რეალური სარჩელებით იყო დაცული, რაც იმას გულისხმობდა, რომ მინას თავადვე შეეძლო შინის ანაზღაურება (ამოგება), თუკი მფლობელი არაკეთილსინდისიერი იქნებოდა.<sup>142</sup>

დღესდღეობით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოსა და საერთო სასამართლოებს საკუთრებასთან დაკავშირებით საკმაოდ მრავალფეროვანი პრაქტიკა აქვთ. ევროსასამართლოს გადაწყვეტილებებში განმარტებულ რიგ საკითხებს კი მათთვის ერთგვარი სახელმძღვანელოს ფუნქცია აკისრია, რაც პრაქტიკის შესწავლამაც ცხადყო — საქართველოს სასამართლოების მიერ საერთაშორისო აქტების გამოყენების ტენდენცია გამოკვეთილი და მზარდია.<sup>143</sup>

საკუთრების უფლებისა და ქონებრივი უფლებების სასამართლო და საკანონმდებლო განსაზღვრებათა დეტერმინანტები კი ის ფასეულობებია, რომლებიც სოციალურად მისაღებია.<sup>144</sup> შესაბამისად, ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, საინტერესოა სასამართლოს

---

<<http://www.nesgeorgia.org/files/III-130-kinselai.pdf>> [12.05.2016]

<sup>140</sup> <<https://mises.org/library/libertarianism-today>> [12.05.2016]

<sup>141</sup> Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 14.

<sup>142</sup> Bridge M., *Personal Property Law*, 4<sup>th</sup> Ed., Oxford University Press, Clarendon Law Series, 2015, 11.

<sup>143</sup> კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის გამოყენება საქართველოში, თბილისი, 2004, 126.

<sup>144</sup> Gerhart P.M., *Property Law and Social Morality*, Cambridge University Press, 2014, 252.



ხედვა და ჩამოყალიბებული პრაქტიკის ანალიზი საკუთრების სოციალურ ფუნქციასა და მესაკუთრის უფლებების შეზღუდვასთან დაკავშირებით.

## 1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო

საქართველოს კონსტიტუციის პრეამბულაშივეა მოცემული ის ძირითადი პოსტულატები და პრინციპები, რომლებიც საკუთრების უფლების დაცვის უმთავრესი ბერკეტია, ესაა — სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო, დემოკრატიული საზოგადოებრივი წესწყობილება და ეკონომიკური თავისუფლება.<sup>145</sup>

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საკმაოდ მრავალრიცხოვანი და საინტერესო პრაქტიკა დაუგროვდა და მის არაერთ გადაწყვეტილებაში მომხდარა საკუთრების უფლების მნიშვნელობისა და დანიშნულების ხაზგასმა. საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, რომელიც დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედიცაა.<sup>146</sup>

პოსტსაბჭოური ქვეყნებიდან საქართველო ერთ-ერთი პირველი სახელმწიფო იყო, რომელმაც უარი თქვა საკუთრების ფორმებსა და შესაბამისად, პრივილეგირებული მესაკუთრის ინსტიტუტზე, რომელსაც სინამდვილეში მხოლოდ სახელმწიფო წარმოადგენდა. კონსტიტუციით უზრუნველყოფილსა და გარანტირებულ საკუთრებაში კი ყველასთვის ერთიანი და თანასწორი საკუთრების უფლება იგულისხმება.<sup>147</sup> აქედან გამომდინარე, კონსტიტუციის 21-ე მუხლის დაცვის სუბიექტი კერძო პირთა საკუთრებაა და მას როგორც ფუნქციური დატვირთვაც არ უნდა ჰქონდეს, რა ღირებულების სა-

---

<sup>145</sup> საქართველოს კონსტიტუციის პრეამბულა.

<sup>146</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის №1/51 გადაწყვეტილება საქმეზე, „ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება“.

<sup>147</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 28 ივლისის №1/14/184,228 გადაწყვეტილება საქმეზე, სააქციო საზოგადოებები — „საქვაზი“ და „ანაჯგუფი“ (ყოფილი „თბილგაზოპარატი“) საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 2.

კუთრებაც არ უნდა იყოს, უპირობოდ დაცული ფასეულობაა.<sup>148</sup> შესაბამისად, საკუთრება ის ინსტიტუტია, რომელიც სახელმწიფოს ეკონომიკური საფუძველია, მისი, ერთი მხრივ, როგორც ინსტიტუტის საკონსტიტუციოსამართლებრივი გარანტირება, ხოლო, მეორე მხრივ, მესაკუთრისთვის, როგორც სუბიექტისთვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საშუალებების მინიჭება სასიცოცხლოდ აუცილებელია.<sup>149</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლო საკუთრების უფლებას ადამიანის ღირსებისა და თავისუფლების წონად კატეგორიად განიხილავს და განმარტავს, რომ ეს გარემოება სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლებაში ჩარევისა და მოწესრიგების ფარგლების დადგენისას აუცილებლად გასათვალისწინებელ ფაქტორს წარმოადგენს.<sup>150</sup> პრაქტიკაზე დაყრდნობით შეიძლება ითქვას ისიც, რომ საკუთრების უფლებასთან მიმართებით საკონსტიტუციო სასამართლო მხოლოდ ნეგატიური საკონსტიტუციო კონტროლის შესაბამისად შედგენილ სარჩელებს იხილავს, ხოლო მოსარჩელეთა მოთხოვნებს, რომელიც სადავო ნორმის პოზიტიურსამართლებრივ განვრცობას ან/და ახლის შექმნას ითვალისწინებს, როგორც წესი, არ აკმაყოფილებს.<sup>151</sup>

---

<sup>148</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე, „შპს. „რუსენერგოსერვისი“, შპს „პატარა კახი“, სს „გორგოტა“, გივი აბალაკის ინდივიდუალური სანარმო „ფერმერი“ და შპს „ენერჯია“ საქართველოს პარლამენტისა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს წინააღმდეგ“, II, 23.

<sup>149</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის №2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები, ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები... ასევე, საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 2.

<sup>150</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები, დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 12.

<sup>151</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2004 წლის 30 აპრილის №1/2/204 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქე გრიგოლ კარგინი საქართველოს პრეზიდენტისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს წინააღმდეგ“; საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2004 წლის 19 თებერვლის №1/3/273 განჩინება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქე ნელი ნებეირიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

რელევანტური და საინტერესო საკონსტიტუციო სასამართლოს ხედვა საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქციით დატვირთვასა და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე მესაკუთრის უფლებებში ჩარევასთან დაკავშირებით. საკუთრება არ არის აბსოლუტური, შეუზღუდავი უფლება.<sup>152</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს კონსტიტუცია საკუთრებას გარკვეულ სოციალურ ფუნქციებს ანიჭებს. „საკუთრების უფლების განხორციელებამ არ უნდა დაარღვიოს სხვათა უფლებები და თავისუფლებები, ხოლო საკუთრებით სარგებლობა იმავდროულად საერთო კეთილდღეობას უნდა ემსახურებოდეს.“<sup>153</sup> აღსანიშნავია, რომ კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, როგორც ნორმა-პრინციპი, იმავდროულად, სუბსიდიური ტვირთის მატარებელია აღნიშნული მუხლის დანარჩენი პუნქტებისათვის.<sup>154</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკით კი დეტალურადაა ახსნილი ის გარემოება, თუ რატომ ექვემდებარება საკუთრების უფლება შეზღუდვას და რატომ არ არის აბსოლუტური.<sup>155</sup> შეზღუდვის მასშტაბთან დაკავშირებით მას ორი კრიტერიუმი აქვს გამოყოფილი, ესენია: 1. საკუთრების მიერ შესასრულებელი ფუნქცია ზოგადად საზოგადოებისთვის, მისი ნორმალური არსებობისა და განვითარებისთვის; 2. საკუთრების უფლების ობიექტის არსი და მისი შესაძლო სოციალური ფუნქციით დატვირთვა.<sup>156</sup> ამასთან, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭირო-

---

<sup>152</sup> საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე — საქართველოს მოქალაქეობა, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, პ. ტურავას რედაქტორობით, თბილისი, 2013, 214.

<sup>153</sup> კუბლაშვილი კ., ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2014, 172. იხ., საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის №1/51 გადაწყვეტილება საქმეზე, „ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება“.

<sup>154</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2001 წლის 7 ივნისის №1/1/103/117/147-48,152-53 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები: ვალიდა დარბაიძე, ნათელა ციმაკურიძე და ნანა მარველაშვილი; ნატალია ოკუჯავა, მაია ხელაია, მარი მიქიაშვილი და სხვები (სულ 54 მოქალაქე), საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

<sup>155</sup> ტულუში თ., ბურჯანაძე გ., მშვენიერაძე გ., გოცირიძე გ., მენამდე ვ., ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013, 264.

<sup>156</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები, დავით

ეხისათვის დასაშვებია პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით — აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევების კანონით გათვალისწინება და ამ შეზღუდვის წესის კანონით დადგენა.<sup>157</sup>

საკუთრების სოციალური ფუნქცია არ შეიძლება იმის მიხედვით განისაზღვროს, თუ ვინ არის ნივთის მესაკუთრე სუბიექტი, რადგან საკუთრება, როგორც ფასეულობა, ნებისმიერ სუბიექტს ავალდებულებს, იქნება ეს სახელმწიფო თუ კერძო პირი. ეს ვალდებულება უშუალოდ საკუთრებიდან გამომდინარეობს, ამიტომ ნებისმიერი ობიექტი, ვისი საკუთრებაც არ უნდა იყოს ის, სოციალური ტვირთის მატარებელია, რისგანაც ვერ გათავისუფლდება.<sup>158</sup> აღნიშნულის პარალელურად კი, კანონმდებელი უფლებამოსილია, საკონსტიტუციოსამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით დაადგინოს ნორმები, რომლებიც საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს განსაზღვრავს, რადგან საკუთრება კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლებაა და მას მით უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, რაც უფრო დიდია საკუთრების ობიექტის სოციალური დატვირთვა მისი თავისებურებიდან გამომდინარე.<sup>159</sup> ამავე დროს, კანონმდებლობა, რომელიც საკუთრებით სარგებლობასა და მის განკარგვას უკავშირდება, კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დადგენილ სტანდარტებს უნდა შეესაბამებოდეს და დაუშვებელია საკუთრების შინაარსის ისეთი მოწესრიგება, რომე-

---

ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიძევილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 12.

<sup>157</sup> საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2007, 14.

<sup>158</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 28 ივლისის №1/14/184,228 გადაწყვეტილება საქმეზე, „სააქციო საზოგადოებები — „საქგაზი“ და „ანაჯგუფი“ (ყოფილი „თბილგაზოპარატი“) საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 3.

<sup>159</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის N2/1-370,382,390,402,404 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 8.

ლიც ამ უფლების არსს დააზიანებს ან მის არსებობას გამოაცლის საფუძველს.<sup>160</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის შესაბამისად, საკუთრების უფლების შეზღუდვა დაიშვება მხოლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისადმი მიზანმიმართული შეზღუდვის არსებობის შემთხვევაში, რადგან სწორედ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობა საკუთრების უფლების შეზღუდვასაკონსტიტუციოსამართლებრივ ლეგიტიმაციას იძლევა.<sup>161</sup> 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დაკისრებული ვალდებულების შესრულებისას, კანონმდებელმა უნდა გაითვალისწინოს კონსტიტუციით განსაზღვრული უფლების გარანტია და სოციალური საკუთრებითი წესრიგის მოთხოვნა, რათა შესაბამისად დააბალანსოს ინტერესები. ამრიგად, დაუშვებელია, საკუთრების სოციალური ფუნქციის უგულებელყოფა, თუმცა, იმავდროულად, შეუძლებელია მესაკუთრის არათანაზომიერად შეზღუდვის გამართლება.<sup>162</sup> საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახულ მიზანსა და სახელმწიფოს მიერ თავისი უფლებების განხორციელების საშუალებებს შორის ე.წ. „სამართლიანი თანაზომიერება“ უნდა არსებობდეს, რათა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საერთო შინაარსის ნორმა არ დაირღვეს.<sup>163</sup>

საკუთრების სოციალურ ფუნქციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლო მიდგომა ყველაზე უკეთ შემდეგი

---

<sup>160</sup> საქართველოს საკონსტიტუციოს სასამართლოს 2014 წლის 29 იანვრის №1/1/543 გადაწყვეტილება საქმეზე, „შპს. „მეტალინვესტი“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 5.

<sup>161</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 58.

<sup>162</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები, დავით ჯიმშელიაშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 11.

<sup>163</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 13 ივლისის №2/5/309,310.311 გადაწყვეტილება საქმეზე, „1) მოქალაქეები: ლილი თელია, არჩილ მეფარიძე და გურამ თოხაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ; 2) მოქალაქე სერგო გოგიტიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ; 3) მოქალაქე როსტომ ბოლქვაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 1.

განმარტებიდან ჩანს: „საკუთრებას სოციალურ სახელმწიფოში, მესაკუთრის კერძო ინტერესების დაკმაყოფილების პარალელურად, აქვს სოციალური ფუნქცია. სამართალი ვერ იქნება გულგრილი საკუთრების სოციალური დატვირთვისადმი, რადგან სწორედ აქ მუდავნდება საკუთრების შესასრულებელი ამოცანა, მისი ადგილი, როლი და მნიშვნელობა. ამიტომ სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო ერთნაირად მოითხოვს, როგორც კერძო საკუთრების თავისუფლებას, ისე მისი შეზღუდვის აუცილებლობას საჯარო მიზნებისათვის“<sup>164</sup>.

## 2. საქართველოს საერთო სასამართლოები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, საკუთრებას, როგორც სამართლებრივი წესრიგით შექმნილ ფასეულობას, განსხვავებული შინაარსი და ფარგლები აქვს, შესაბამისად, ყურადსაღებია საკუთრების სოციალური ფუნქცია, რომელიც ერთგვარად განსაზღვრავს საკუთრების შინაარსსა და მის სოციალურ ბოჭვას.<sup>165</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთარი ქონებით.<sup>166</sup> მართალია, კანონის ეს დანაწესი კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას ითვალისწინებს, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, მას თავისი ფარგლები აქვს. კერძოდ, არ შეიძლება საკუთრების ბოჭვამ, მისმა შეზღუდვამ, საკუთრება მოსპოს და იგი შინაარსგამოცლილი დატოვოს, რადგან მის სუბსტანციაში საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია იგულისხმება, რაც ცალსახად უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა საკუთრების უფლების

---

<sup>164</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები, დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 8.

<sup>165</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 7 ოქტომბრის №ას-753-713-2015 გადაწყვეტილება.

<sup>166</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

რეალიზაციის მოსპობას არ უნდა ნიშნავდეს.<sup>167</sup> მოქმედი სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, ამგვარი საკანონმდებლო მონესრიგება უცხო იყო საბჭოთა სახელმწიფოსთვის, რომელიც კერძო ინტერესებს უგულბელყოფდა და შესაბამისად, არც საკუთრების თავისუფლებისა და მისი სოციალური ბოჭვის სამართლებრივი წესრიგით შექმნილ ფასეულობას აღიარებდა<sup>168</sup>.

რა თქმა უნდა, საქართველოს უზენაესი სასამართლო, საკონსტიტუციო სასამართლოს მსგავსად, მესაკუთრეს ქონების თავისუფალი ფლობისა და სარგებლობის უფლებას შეუზღუდავად ანიჭებს, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ნივთის სარგებლობის აუცილებელი საზოგადოებრივი და სოციალური ინტერესი არსებობს.<sup>169</sup> საკასაციო პალატის განმარტებით, საჯარო წესრიგში სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები იგულისხმება, რომლებშიც საკუთრების ხელშეუხებლობაც მოიაზრება. „საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი, უპირველესად, ზიანს სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს აყენებს. გარიგება, რითაც უარყოფილი იქნება საკუთრების ხელშეუხებლობის სოციალური ფუნქცია, უნდა ჩაითვალოს საჯარო წესრიგის დამრღვევ გარიგებად. (ამ შემთხვევაში მხედველობაშია სოციალური და ეკონომიკური საჯარო წესრიგი).“<sup>170</sup> აღნიშნულ განმარტებას ეხმიანება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლთან დაკავშირებით, რომელიც საჯარო წესრიგის ცნებას განსაზღვრავს და განმარტავს — ამ მუხლით გარანტირებულია სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, მათ შორის, საკუთრების ხელშეუხებლობა და სოციალური, საზოგადოებრივი წესრიგი.<sup>171</sup>

---

<sup>167</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 7 ოქტომბრის №ას-753-713-2015 გადაწყვეტილება.

<sup>168</sup> იქვე.

<sup>169</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 დეკემბრის №ას-892-842-2015 გადაწყვეტილება.

<sup>170</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 ოქტომბრის №ას-813-764-2015 გადაწყვეტილება; იხ., საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 6 მაისის №ას-592-560-2015 განჩინება.

<sup>171</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 მარტის №ას-795-760-2014 გადაწყვეტილება.

აღსანიშნავია, რომ უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების ინსტიტუტის მხოლოდ უძრავი ნივთების დეფინიციის ფარგლებში განმარტება არასწორია და მას კონკრეტულ შემთხვევაში აქვს სოციალური დანიშნულება.<sup>172</sup> ასევე, იგი მცდარად მიიჩნევს ხედვას, რომელიც სოციალური და ეკონომიკური საჯარო წესრიგის დაცვის ღირსად მხოლოდ იმ პირს მოიაზრებს, ვისი სამართლებრივი სიკეთეც ხელყვეს და აღნიშნული სოციალური ფუნქციის მატარებლად არ მიიჩნევს პირს, ვინც სამოქალაქო ბრუნვაში კეთილსინდისიერად მონაწილეობს.<sup>173</sup>

კონკრეტულად მიწის საკუთრებიდან წარმოშობილ დავებთან დაკავშირებით, სასამართლოს განხილვის საგანს უმეტესწილად შემდეგი საკითხები წარმოადგენს: მიწაზე მესაკუთრისა და მფლობელის დადგენა, მიწის ნაკვეთების წარმოშობის საფუძველი, უძრავი ქონების შექმნის დადასტურება, მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა (დაკანონება) და სხვ. აღნიშნული საკითხების აქტუალურობა განპირობებულია საბჭოთა სისტემის პოლიტიკით, რადგან მაშინ მიწა მთლიანად იყო ნაციონალიზებული და მხოლოდ სახელმწიფოს ეკუთვნოდა. მიწების კერძო მესაკუთრეებზე გადაცემის პერიოდში კი მიწის რეფორმა, რასაკვირველია, უნაკლო არ ყოფილა და ბევრი ხარვეზი ჰქონდა, რაც უცილობლად უარყოფითად აისახა, როგორც ქვეყნის ეკონომიკურ და სოციალურ-პოლიტიკურ ფაქტორებზე, ისე თავად მესაკუთრეებზე, მიწის მფლობელებსა თუ მისით მოსარგებლეებზე. დაურეგისტრირებელმა მიწებმა, სათანადო დოკუმენტაციის არქონამ და მიწების თვითნებურად მითვისებამ, ის სამართლებრივი პრობლემები წამოშვა, რომელიც შემდეგ საქართველოს საერთო სასამართლოების განხილვის ობიექტს წარმოადგენდა.

უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ საქმეზე მსჯელობისას აღნიშნავს, რომ ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან<sup>174</sup> ამ პირთა სა-

---

<sup>172</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 მაისის №ას-1161-1107-2013 გადაწყვეტილება.

<sup>173</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 მარტის №ას-795-760-2014 გადაწყვეტილება.

<sup>174</sup> ადრე მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მოქალაქეთა პირად საკუთრებაში შეიძლებოდა ყოფილიყო მხოლოდ სახლი, ხოლო მიწა, ზემოთ



კუთრებად მიიჩნევა და მათზე სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისთვის გათვალისწინებული წესები მოქმედებს, ხოლო რაც შეეხება 1958 წლის კანონმდებლობას, იგი არ ითვალისწინებდა სახელმწიფოსაგან მფლობელობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის სხვა პირის მფლობელობაში სამუდამოდ გადაცემას, რადგან მიწა არა-გასხვისებადი იყო, მიწის ნაკვეთის გასხვისების ან სხვაგვარი კანონსაწინააღმდეგო გადაცემის ხელშეკრულება კი — ბათილი.<sup>175</sup>

მიწის რეგისტრაციისა და საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებიდან გამომდინარე მიწის საკუთრებაზე უფლების დადასტურებას შეეხებოდა. აღნიშნულ საქმეში მოპასუხეს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისტემის სანაწინააღმდეგო დოკუმენტაცია არ გააჩნდა და შესაბამისად, ვერც საკუთრების უფლებას ადასტურებდა.<sup>176</sup> ერთ-ერთ საქმეზე საქალაქო სასამართლომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების წესის“ შესახებ იმსჯელა, რომელიც განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე, სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე; აღნიშნული კანონმდებლობით დადგენილ იქნა განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში არსებულ მიწის ნაკვეთზე

---

მითითებული ნორმის თანახმად, სახელმწიფოს საკუთრებაში რჩებოდა; იხ., საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 იანვრის №ას-496-472-2013 გადაწყვეტილება.

<sup>175</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 10 მარტის №ას-271-255-2011 გადაწყვეტილება.

<sup>176</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 მაისის №ას-215-205-2016 განჩინება.

საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.<sup>177</sup>

დოკუმენტაციის არქონასთან დაკავშირებით უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებულნი იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევაში ამ წესების დარღვევა გარკვეულ ობიექტურ გარემოებას უკავშირდებოდა, რაც იმ დროს მოქმედი სამართლებრივი სივრცისთვის იყო დამახასიათებელი, კერძოდ, სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება იმ დროს ბევრად იყო დამოკიდებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ დანაწესებზე, რაც თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას ხელს უშლიდა.<sup>178</sup>

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო პერიოდში კანონმდებლობის საფუძველზე მიწისა და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე შეიძლებოდა მომხდარიყო. ამასთან, როდესაც საკუთრების უფლება სასამართლოს გადაწყვეტილებითაა მოპოვებული, რეგისტრატორს ვალდებულება ჰქონდა, რეგისტრაცია ეწარმოებინა და მესაკუთრედ ჩაენერა ის პირი, ვისზედაც საკუთრების უფლება სასამართლოს გადაწყვეტილებით გადავიდა.<sup>179</sup>

რეგისტრაციის ფაქტს დაუკავშირა საკუთრების უფლების წარმოშობა უზენაესმა სასამართლომ. საქმე „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1993 წელს მოქმედი რედაქციის მე-4 და მე-5 პუნქტებს შეეხებოდა, რომელთა თანახმადაც, საკომლო მეურნეობა და მისი მესაკუთრეები აუცილებლად უნდა ყოფილიყვნენ საჯარო რეესტრში მესაკუთრეებად რეგისტრირებულნი (საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო მიწის ნაკვეთი, ინვენტარი, შენობა-ნაგებობები და ა.შ.), ვინაიდან მოსარჩელის კომლი 1993 წლის

---

<sup>177</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 ნოემბრის №ბს-978-936(კ-09) განჩინება.

<sup>178</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 4 ნოემბრის №ას-399-372-2010 გადაწყვეტილება.

<sup>179</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2010 წლის 6 ივლისის №ბს-101-100(კ-10) განჩინება.

შემდეგ საჯარო რეესტრში არ ყოფილა დარეგისტრირებული, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება შეუძლებელი იყო.<sup>180</sup>

ცალკე კვლევა შეიძლება დაეთმოს მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებულ პრობლემატიკასა და შემდეგ საერთო სასამართლოების მიერ განხილულ საქმეებს, რაც გასაკვირი სულაც არ არის, ვინაიდან, საქართველოს ეკონომიკა მუდმივი ტრანსფორმაციის პერიოდშია. საბჭოთა კავშირის დაშლისა და სოციალისტური ეკონომიკის რღვევის შემდგომ კი, საქართველოში საბაზრო ეკონომიკისა და დემოკრატიზაციის ფორმირების პროცესი დაიწყო<sup>181</sup>, რასაც მიწის რეფორმების სერია მოჰყვა. შესაბამისად, იმატა მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისთვის დავებმაც. ხშირ შემთხვევაში მოსარჩელების სასარჩელო მოთხოვნა არ კმაყოფილდებოდა, რასაც, როგორც ზემოთ მოცემული მსჯელობიდან ჩანს, დოკუმენტაციის მოუწესრიგებლობა, დაურეგისტრირებლობა და საკადასტრო ბაზის არქონა განაპირობებდა.

საქართველოს ისტორიის ნებისმიერ პერიოდში აგრარული სექტორი უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებდა, შესაბამისად, ამ კუთხით ქვეყნისა თუ მოქალაქეების დაინტერესება სრულიად ლოგიკურია. სახელმწიფოს ვალდებულებას კი მისი განვითარების სტრატეგიისთვის ხელშეწყობა და ხარვეზების აღმოფხვრა, კანონმდებლობის სათანადოდ სრულყოფა წარმოადგენს.

### **3. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებები**

ადამიანის უფლებათა საბაზისო დოკუმენტებს შორის საკუთრების უფლება ცალსახადაა აღიარებული ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმით.<sup>182</sup> საკუთრების დაცვამ ადამიანის

---

<sup>180</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 დეკემბრის №ას-150-140-2014 განჩინება.

<sup>181</sup> საქართველოს სოფლის მეურნეობის ტრანსფორმაცია: დამოუკიდებლობის 20 წელი, „ევროპული ინიციატივა — ლიბერალური აკადემია თბილისის“ შუალედური ანგარიში, თბილისი, 2012, 5.

<sup>182</sup> საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2007, 6.

უფლების სტატუსი მე-20 საუკუნის მე-2 ნახევრიდან, ადამიანის უფლებათა დაცვის საერთაშორისო დოკუმენტებში ასახვის შედეგად მიიღო.<sup>183</sup> პირველი დამატებითი ოქმის მოგვიანებით შემუშავებული ფორმულირების მიხედვით კი, სახელმწიფოებს საკუთრების უფლებაში ჩარევის უფრო ფართო უფლებამოსილება მიენიჭათ<sup>184</sup>.

აღსანიშნავია, რომ ევროსასამართლო განიხილავს მხოლოდ იმ განაცხადებს, რომელიც კონვენციით ან მისი დამატებითი ოქმებით გარანტირებული უფლების სავარაუდო დარღვევას შეეხება.<sup>185</sup> საქმეზე „მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ“<sup>186</sup> სასამართლომ განმარტა, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება და სწორედ ამ საქმის შემდეგ განიხილავდნენ ორ ცნებას: „საკუთრების უფლებასა“ და „უფლებას საკუთრებაზე“; სასამართლომ კი 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის ფარგლები განსაზღვრა და განმარტა, რომ აღნიშნული მხოლოდ არსებულ საკუთრებას ეხება და იგი „არ უზრუნველყოფს საკუთრების მიღების უფლებას.“<sup>187</sup>

„სპორონგისა და ლონროთის საქმეში“<sup>188</sup> აღინიშნა, რომ: „არ არსებობს საკუთრების გარანტირებული უფლება მარტო მისი მფლობელის ინტერესებიდან გამომდინარე და საერთო კეთილდღეობის მიზნით საკუთრების მოხმარება კანონით შესაძლებელია შეიზღუდოს.“<sup>189</sup> შესაბამისად, საკუთრების უფლება აბსოლუტური უფლება არ არის და იგი ექვემდებარება შეზღუდვებს, რომლებიც მკაფიოდაა დადგენილი პირველი ოქმის პირველ მუხლში. ამგვარად,

---

<sup>183</sup> ფიფია ს., საკუთრების უფლების დაცვა სამხედრო ოკუპაციის დროს, წიგნში: ადამიანის უფლებათა სტანდარტების გავლენა სამოქალაქო კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2015, 191.

<sup>184</sup> გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008, 5.

<sup>185</sup> ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, თბილისი, 2004, 65.

<sup>186</sup> *Marckx v. Belgium*, [ECtHR], Application no.6833/74, 23 April 1979.

<sup>187</sup> გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008, 5.

<sup>188</sup> *Cars-Frisk M.*, *The Right of Property*, *Human Rights Handbook*, N4, Germany, 2001, 22.

<sup>189</sup> ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 106.

ჩარევა დასაშვებია მხოლოდ: თუ იგი კანონითაა გათვალისწინებული, საერთო ინტერესებში შედის და საჭიროა დემოკრატიული საზოგადოებისთვის.<sup>190</sup>

ევროსასამართლოს გადაწყვეტილებებში ხაზგასმითაა ნახსენები, რომ საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა უნდა ხდებოდეს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, თანაზომიერების პრინციპის დაცვით<sup>191</sup>. უფლებათა შეზღუდვის პროპორციულობის საკითხმა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკაში დაამკვიდრა პრინციპი, რომლის თანახმად, სახელმწიფოებს „თავისუფალი შეფასების ფარგლები“ აქვთ, კერძოდ კი, სახელმწიფოებს შეფასების გარკვეული თავისუფლება აქვთ ადამიანის უფლებათა შეზღუდვის მიზანშეწონილობაზე.<sup>192</sup> ამ პრინციპთან დაკავშირებით, საქმეზე – „ჰენდისაიდი გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ“ სასამართლომ აღნიშნა: „თავიანთი ქვეყნების სასიცოცხლო საწყისებთან უშუალო და მუდმივი კონტაქტის გამო, სახელმწიფო ხელისუფლება უკეთეს მდგომარეობაშია, ვიდრე მოსამართლე, გამოხატოს თავისი პოზიცია ამ მოთხოვნათა ზუსტი შინაარსის შესახებ“<sup>193</sup>. ამასთან, ეროვნული სასამართლოებისთვის მნიშვნელოვანია ევროკონვენცია, რომლითაც სასამართლებმა უნდა იხელმძღვანელონ ისე, როგორც ეროვნულ დონეზე მოქმედი იურიდიული და სავალდებულო ქცევის წესებით.<sup>194</sup>

იურიდიულ ლიტერატურაში დიდი ადგილი ეთმობა კვლევას საკითხზე: თამაზომიერების პრინციპის საშუალებით ხდება თუ არა ადამიანის უფლებების ეფექტური დაცვა, ვინაიდან მას ევროსასა-

---

<sup>190</sup> გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008, 15.

<sup>191</sup> იქვე, 6.

<sup>192</sup> კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის გამოყენება საქართველოში, თბილისი, 2004, 37.

<sup>193</sup> *Handyside v. The United Kingdom*, [ECtHR], Application no.5493/72, December 1976; იგივე აღნიშნა საქმეზე – *Lithgow and Others v. United Kingdom*, [ECtHR], Application no.9006/80; 9262/81; 9263/81; 9265/81; 9266/81; 9313/81; 9405/81, July 1986: „ეროვნული ხელისუფლება, თავისი საზოგადოების და მისი მოთხოვნილებებისა და რესურსების შესახებ კარგად გათვითცნობიერებულობის გამო, უკეთეს მდგომარეობაშია, ვიდრე საერთაშორისო მოსამართლე იმის შეფასებისას, თუ რა ღონისძიებებია მართებული ამ სფეროში.“

<sup>194</sup> კორკელია კ., ქურდაძე ი., ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი უფლებათა კონვენციის მიხედვით, თბილისი, 2004, 42.

მართლო ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების სფეროში შეზღუდვის ლიმიტირების საშუალებად იყენებს.<sup>195</sup> გარდა ამისა, ევროსასამართლოს ჯერ კიდევ ადრეული პრაქტიკაც ადასტურებს, რომ ქონების ჩამორთმევასთან დაკავშირებულ კითხვას — არსებობს თუ არა საჯარო ინტერესი, სასამართლო თანაზომიერების დაცვის საკითხს უკავშირებს.<sup>196</sup>

საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა სათანადოდ კომპენსირებული უნდა იყოს. მიუხედავად იმისა, რომ, 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლი არაფერს ამბობს კომპენსაციაზე, ევროსასამართლომ აღნიშნა, რომ ქონების ჩამორთმევა კომპენსაციის გარეშე საკუთრების უფლების გაუმართლებელი ხელყოფაა.<sup>197</sup> აღნიშნული დამტკიცდა საქმეზე: „საბერძნეთის ყოფილი მეფე და სხვები საბერძნეთის წინააღმდეგ“<sup>198</sup>. კომპენსაციის გადაუხდელობა კი მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაშია გამართლებული, რის მაგალითადაც, გერმანიის გაერთიანების უნიკალური შემთხვევაც გამოდგება.<sup>199</sup>

აღსანიშნავია საკუთრების უფლებაში ჩარევის სამი განსხვავებული წესი, რომელიც პირველად „სპორონგისა და ლონროთის“ საქმეზე გამოიკვეთა: საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობა, საკუთრების ჩამორთმევა და საკუთრების კონტროლი, რომელშიც სახელმწიფოს უფლებამოსილება იგულისხმება, საკუთრებით სარგებლობა საერთო ინტერესების შესაბამისად გააკონტროლოს<sup>200</sup>, ისეთი კანონების ამოქმედებით, რომლებსაც იგი ამ

---

<sup>195</sup> გაბრიჩიძე გ., თანაზომიერების პრინციპი ევროპის გაერთიანების სამართლის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების სფეროში, წიგნში: ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტები და მათი გავლენა საქართველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, კ. კორკელიას რედაქტორობით, 2006, 74.

<sup>196</sup> ტურავა პ., ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია და საკუთრების უფლების დაცვა წიგნში: ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტები და მათი გავლენა საქართველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2006, 301.

<sup>197</sup> საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2007, 8.

<sup>198</sup> Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Portland, 2003, 75.

<sup>199</sup> იბ., *Jahn and Others v. Germany*, [ECtHR], Application no 46720/99, January 2004.

<sup>200</sup> იბ., *Melaccher and Others v. Austria*, [ECtHR], Application no. 169, December 1989.

მიზნის მისაღწევად აუცილებლად მიიჩნევა.<sup>201</sup> საკუთრების ჩამორთმევა სახელმწიფოს ერთჯერად, ინდივიდუალურ ღონისძიებას წარმოადგენს და ეს ის შემთხვევაა, როცა პირი კარგავს საკუთრების უფლებას ნივთზე, ამასთან, სახელმწიფო ვალდებულია იღებს, რომ იგი შესაბამისი კომპენსაციით უზრუნველყოს. ჩამორთმევისგან განსხვავებით, საკუთრების უფლების შეზღუდვა საკუთრების კონკრეტულ უფლებასთან დაკავშირებით საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების დადგენაა.<sup>202</sup> ხოლო, რაც შეეხება კონფისკაციას, ევროსასამართლომ აღნიშნა, რომ კონფისკაცია სახელმწიფოს ჩარევას წარმოადგენდა საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლების განხორციელებაში, მაგრამ მიიჩნია, რომ ასეთი ჩარევა გამართლებული იყო.<sup>203</sup>

საქმეში „პაპამიჩალოპულოსი საბერძნეთის წინააღმდეგ“<sup>204</sup> ეროვნულმა სასამართლომ განმცხადებელს ძვირადღირებული მიწა ჩამოართვა და საზღვაო ძალებს გადასცა, სადაც მან საზღვაო ბაზა მოაწყო, ვინაიდან განმცხადებელმა ვერ შეძლო თავისი საკუთრების ეფექტიანი გამოყენება ან მისი გაყიდვა, სახელმწიფოს დე ფაქტო ექსპროპრიაციისთვის პასუხისმგებლობა დაეკისრა.<sup>205</sup> „ბელვედერე ალბერგჰაიერი იტალიის წინააღმდეგ“<sup>206</sup> საქმეში განმცხადებელი კომპანიის კუთვნილი მიწის ექსპროპრიაციის გზის მშენებლობის მიხედვით მოხდა. სასამართლომ გააუქმა ექსპროპრიაციის დადგენილება და იგი უკანონოდ გამოაცხადა. თუმცა, როგორც კი განმცხადებელი კომპანია მიწის უკან დაბრუნებას შეეცადა, მას მოთხოვნაზე უარი უთხრეს, ხოლო სასამართლომ დაასკვნა, რომ

---

<sup>201</sup> გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008, 12.

<sup>202</sup> საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მე-2, საქართველოს მოქალაქეობა, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, პ. ტურავას რედაქტორობით, თბილისი, 2013, 218.

<sup>203</sup> *Butler v. the United Kingdom*, [ECtHR], Application no. 41661/98, 27 June 2002.

<sup>204</sup> *Papamichalopoulos and Others v. Greece*, [ECtHR], Application no. 14556/89, October 1995.

<sup>205</sup> გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008, 13.

<sup>206</sup> *Belvedere Algerhiera S.R.L v. Italy*, [ECtHR], Application no. 31524/96, 30 May 2000; ასევე იხ., საქმე *Hentrich v. France*, [ECtHR], Application no.1361/88, September 1994.

წინამდებარე საქმის გარემოებებში მიწის რესტიტუციაზე უარი პირველი ოქმის პირველი მუხლის დარღვევა იყო.<sup>207</sup>

დემოკრატიულ საზოგადოებაში საკუთრების უფლებაში ჩარევა უნდა ემსახურებოდეს კანონიერ მიზანს, შესაბამისად, სამართლიანი ბალანსი უნდა იყოს დაცული, ერთი მხრივ, კერძო პირის და მეორე მხრივ, სახელმწიფოს ინტერესებს შორის.<sup>208</sup> ევროსასამართლო კი, სოციალური, საზოგადოებრივი საჭიროებებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების შეზღუდვას ცალსახად აღიარებს, რითაც მის სოციალურ ფუნქციას უსვამს ხაზს.

#### IV. მიწის განსაკუთრებული სამართლებრივი სტატუსი

*Cuius es salum eius est usque ad coelian et ad inferos*<sup>209</sup>

მიწა უძრავი ნივთების ხერხემალია, რადგან ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთანაა დაკავშირებული.<sup>210</sup> ადამიანის სასიცოცხლო, მატერიალურ პირობებს შორის კი უმნიშვნელოვანესი ადგილი უჭირავს და საზოგადოების სრულფასოვანი არსებობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს, ვინაიდან ის სასიცოცხლო მნიშვნელობის ნივთიერებების წარმოქმნასა და აუცილებელი პროდუქტების არსებობას, ჰაერის სისუფთავესა და ზოგადად, ნებისმიერი ცოცხალი ორგანიზმის ნორმალური ფუნქციონირებისთვის საჭირო გარემოს შექმნას უზრუნველყოფს.<sup>211</sup>

დღესდღეობით მიწაზე საკუთრებას კიდევ უფრო მეტი ეკონომიკური და სოციალური ფუნქცია აქვს, უფრო მეტიც, ის

---

<sup>207</sup> გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008, 17.

<sup>208</sup> იქვე, 18.

<sup>209</sup> ვინც ფლობს მიწას, მას ეკუთვნის ყველაფერი მიწიდან ზეცამდე და მიწის ქვევით, დედამიწის სიღრმეში, იხ., Chappelle D., Land Law, 8<sup>th</sup> Ed., Pearson Longman, 2008, 23.

<sup>210</sup> ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2003, 34.

<sup>211</sup> იხ., Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 246.



უფლება-ფუნქციად გარდაიქმნა.<sup>212</sup> ადამიანური განვითარება და წარმატება საკუთრების სოციალური ფუნქციის გაგებისთვის ძალიან მნიშვნელოვანია და მის კონტექსტში უნდა იქნეს განხილული. პირადი ქონებრივი უფლებები ინდივიდუალურ საჭიროებებსა და სურვილებზეა ფოკუსირებული, თუმცა მათ შორის სოციალური კონტექსტი უფრო დიდია.<sup>213</sup> მიწის ფუნქციური როლი კი განსაკუთრებით ნათელია, ფაქტობრივად, ის საკუთრების შინაარსის უმთავრესი ნაწილია<sup>214</sup> და მაღალი სოციალური თუ სამეურნეო დანიშნულების გამო, მასზე განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი ვრცელდება.<sup>215</sup>

სახელმწიფოსთვის მიწა ძალიან მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივია. ის იმ მრავალფეროვანი სოციალური დანიშნულებისთვის გამოიყენება, რომელიც თანამედროვე საზოგადოების განვითარების უმთავრესი წინაპირობაა.<sup>216</sup> შესაბამისად, ნებისმიერი ქვეყნისთვის მნიშვნელოვანია ის გარემოება, თუ რამდენად სწორად და ეფექტურადაა გამოყენებული მიწის პოტენციური შესაძლებლობები.<sup>217</sup> რაც უფრო განვითარებულია სახელმწიფო, როგორც წესი, მით უფრო მყიდვედ ახორციელებს მიწაზე საკუთრებას და მისი გამოყენების სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს.<sup>218</sup> თუმცა მიწის ნაყოფიერებისა და სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნება არა მხოლოდ სახელმწიფოს ან ინდივიდის დანიშნულება, არამედ მთელი კაცობრიობის აუცილებელი საზრუნავია,<sup>219</sup> რადგან მიწა გარემოს აუცილებელი კომპონენტი, მისი შემადგენელი ნაწილი და თითოეული ადამიანის უზრუნველყოფილი ცხოვრების საფუძველია<sup>220</sup>.

---

<sup>212</sup> Зарандия Т., Джугели Т., Злоупотребление Правом Собственности и Условие Неотчуждаемости по Грузинскому и Французскому Праву, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010, 16.

<sup>213</sup> Crawford C., The Social Function of Property and The Human Capacity to Flourish, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1094.

<sup>214</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 68.

<sup>215</sup> იბ., Гражданское Право, Под. Ред. С.С. Алексееви, 2-ое изд., Москва, 2009, 131-132.

<sup>216</sup> Dixon M., Modern Land Law, 7<sup>th</sup> Ed., Routledge, 2010, 31.

<sup>217</sup> <<http://goo.gl/12FTme>> [15.05.2016]

<sup>218</sup> იბ., Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 206.

<sup>219</sup> Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 246.

<sup>220</sup> იქვე, 169.

## 1. მიწა, როგორც სამართალურთიერთობის სპეციალური ობიექტი

სამართლებრივი განსაზღვრებით, „მიწა“ გულისხმობს როგორც ფიზიკურ, ფაქტობრივ მოცემულობას, ისე მფლობელობას, მესაკუთრისა თუ სხვათა უფლებებს მასზე.<sup>221</sup> უფლებრივი გაგებით კი, მიწაზე საკუთრება კანონით მინიჭებული თავისუფლების ფარგლებში მესაკუთრის უფლებები და მოვალეობებია.<sup>222</sup>

მიწასთან დაკავშირებით საკანონმდებლო განსაზღვრების დედააზრი ისაა, რომ „მიწა“ მხოლოდ მატერიალურ საკუთრებას კი არ მოიცავს, არამედ მასზე არამატერიალურ სიკეთესა და უფლებებსაც.<sup>223</sup> გაერთიანებული სამეფოს კანონმდებლობით, „მიწა“ მოიცავს მფლობელობას არა მხოლოდ უშუალოდ მიწაზე, არამედ ასევე, სასარგებლო ნიაღისეულსა და მინერალებს, მიწის ზედაპირზე არსებულ შენობა-ნაგებობებსა და სხვა უძრავ ქონებას, ადგილ-მამულებს, რომელთა მემკვიდრეობით გადაცემაც შესაძლებელია; აგრეთვე, სხვა არამატერიალურ სიკეთეებსაც, მაგ., იჯარას, სერვიტუტს, უფლებას, პრივილეგიას, მიწაზე ან მიწიდან გამომდინარე სარგებლის მიღებას და ა.შ.<sup>224</sup>

მიწის სპეციფიკური დანიშნულებიდან გამომდინარე, მიწის საკუთრება განსაკუთრებულ სამართლებრივ მონესრიგებას მოითხოვს. მაგ., გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის საკუთრება, სხვა ქონებისგან განსხვავებით, „საყოველთაო ინტერესების“ სოციალურსამართლებრივ მოთხოვნებს უნდა დაექვემდებაროს, ვიდრე ბაზრის სტიქიას და „ცალკეულ პირთა შეხედულებებს.“<sup>225</sup> ასევე, აღნიშნულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სწორედ სამართლებრივი და საზოგადოებრივი სისტემა მოითხოვს მიწის მიმართ საზოგადო ინტერესების მეტად გათვალისწინებას. განსახილველ საქმეში სასამართლოს მიერ საბალე-სამეურნეო დანიშნულების მიწა სო-

---

<sup>221</sup> Dixon M., *Principles of Land Law*, 4<sup>th</sup> Ed., 2002, 2.

<sup>222</sup> Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 53.

<sup>223</sup> Dixon M., *Modern Land Law*, 7<sup>th</sup> Ed., Routledge, 2010, 3.

<sup>224</sup> Perrins B., *Understanding Land Law*, 3<sup>rd</sup> Ed., London, 2000, 23.

<sup>225</sup> ჭანტურია ლ., მიწაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991, 9.

ციალური ფუნქციის მატარებლად, ხოლო მასზე სპეციალური კონტროლი მისაღებად იქნა მიჩნეული.<sup>226</sup>

მინაზე საკუთრება, ობიექტური მნიშვნელობით, მინის სამართლის ინსტიტუტია და ლოგიკურიცაა, რომ მინასთან დაკავშირებული საკითხები დამატებითი მოწესრიგების ქვეშ ექცევა.<sup>227</sup> სსკ-ის 149-ე მუხლი უძრავი ნივთების დეფინიციას განსაზღვრავს, მას მიაკუთვნებს მინის ნაკვეთს მასზე არსებული წიაღისეულით, მინაზე აღმოცენებულ მცენარეებსა და ასევე, შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც მყარად დგას მინაზე.<sup>228</sup> BGB უძრავი ნივთის ცნებაში მინის ნაკვეთებს გულისხმობს და განმარტავს, რომ მინა არის მინის ზედაპირის შემოსაზღვრული ნაწილი, რომელიც დადგენილი წესის შესაბამისად, რეგისტრირებულია საადგილმამულო წიგნში, როგორც „მინის ნაკვეთი“<sup>229</sup>. იტალიის სამოქალაქო კოდექსის 812-ე მუხლი ამბობს, — უძრავი ნივთებია: მინა, წყაროები და მდინარეები, ხეები, შენობები და ნაგებობები, მაშინაც კი, როცა ისინი მინასთან დროებით არიან დაკავშირებულნი, ისევე, როგორც ყველაფერი ის, რაც ბუნებრივად ანდა ხელოვნურად მინაზე რჩება.<sup>230</sup>

მინისსამართლებრივი ურთიერთობები, ზოგადად, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობებისგან არსებითად იმით განსხვავდება, რომ არ შეიძლება ნებისმიერი მინა გასხვისდეს ან ჩვეულებრივ რეჟიმში განხორციელდეს მასზე რაიმე სამართლებრივი ღონისძიება.<sup>231</sup> მინის რესურსების სრულად, რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების პირობების შექმნა და მართვის გაუმჯობესება მსოფლიოს ნებისმიერი ქვეყნისათვის ერთ-ერთი აქტუალური პრობლემაა, ეს განსაკუთრებით შეიძლება ითქვას საქართველოზეც, რომელიც მცირე მინიანობითა და ეროზიული პროცესების სწრაფი განვითარებით ხასიათდება, ამასთან, მინის, როგორც ადამიანის სიცოცხლის აუცილებელი პირობისა და წარ-

---

<sup>226</sup> შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2011, 260.

<sup>227</sup> Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 197.

<sup>228</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლი.

<sup>229</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 163. იხ. ციტირება: Baur, Sachenrecht, § 3 I.

<sup>230</sup> იქვე.

<sup>231</sup> Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 208.

მოების საშუალების, განსაზღვრულობა შეუნაცვლებელია. მოსახლეობის სწრაფი ზრდა და მატერიალური დოვლათის წარმოების მატების საჭიროება, ქვეყანაში მიწის რესურსების უფრო სრულად, რაციონალურად და ეფექტურად გამოყენების აუცილებლობას განაპირობებს.<sup>232</sup>

მიწაზე საკუთრების განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმის არსებობა გამონეწეულია მიწის ნაკვეთების თავისებურებებითა და მახასიათებლებით, ასევე, სხვა ფაქტორებით, რომლებიც კონკრეტული სახელმწიფოს მიწის პოლიტიკიდან გამომდინარეობს.<sup>233</sup> მიწასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს უფლებამოსილება კანონის ფარგლებში აქვს და ეს განსაკუთრებით მაშინ ვლინდება, როდესაც საზოგადოებრივი ინტერესები არსებობს.<sup>234</sup> მიწაზე ზედამხედველობა კი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განხორციელებული კონტროლია, რომელიც მიწის დაცვისა და მისი გამოყენების მიზანშეწონილობის დადგენის მიზნით ხორციელდება<sup>235</sup>, რადგან მიწა მრავალფეროვანი სოციალური დანიშნულებისთვის გამოიყენება<sup>236</sup>.

## 2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განსაკუთრებული სტატუსი

სასოფლო-სამეურნეო მიწებთან დაკავშირებით ბოლო ათწლეულის განმავლობაში როგორც გლობალურ, ისე ეროვნულ დონეზე მოთხოვნა შესამჩნევად გაიზარდა.<sup>237</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს მცირემიწიანი აგრარული ქვეყნებისთვის, შესაბამისად, საქართველოსთვის აღნიშნული საკითხი მეტად პრობლემური და აქტუალურია. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრება, სხვა სახის საკუთრებასთან შედარებით, ყველაზე მეტადაა დატვირთული სოციალური

<sup>232</sup> ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 22.

<sup>233</sup> Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 204.

<sup>234</sup> Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Portland, 2003, 68.

<sup>235</sup> Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 164.

<sup>236</sup> Dixon M., Modern Land Law, 7<sup>th</sup> Ed., Routledge, 2010, 31.

<sup>237</sup> მიწის გონივრული მმართველობა მდგრადი განვითარებისთვის, მწვანე ალტერნატივა, თბილისი, 2015, 3.

ფუნქციით,<sup>238</sup> სწორედ ეს განაპირობებს, რომ ევროპული ქვეყნები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გარკვეული სახის შეზღუდვებს აწესებენ.<sup>239</sup> აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესებაზე ზრუნვა უდავოდ საკანონმდებლო ხელისუფლების დისკრეციის საგანს წარმოადგენს, თუმცა კანონმდებელი საკუთრების უფლების შეზღუდვისას, რასაკვირველია, ვალდებულია, დაასაბუთოს ლოგიკური კავშირი უფლების მზღუდავ მონესრიგებასა და მისალწევ საჯარო მიზანს შორის.<sup>240</sup> საკანონმდებლო დეფინიციით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთში მოიაზრება ასეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისთვის გამოიყენება, მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე.<sup>241</sup> სასოფლო-სამეურნეო მიწა ფუნქციური საკუთრებაა და მთავარი სწორედ მისი სოციალური დანიშნულებაა. სამართალი ნივთის მიერ შესასრულებელი ფუნქციისადმი გულგრილი არაა და სწორედ ამიტომ მესაკუთრეს განსაზღვრულ შეზღუდვებს უწესებს.<sup>242</sup> სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მესაკუთრე ისე თავისუფლად ვერ განკარგავს თავის საკუთრებას, როგორც ველოსიპედის მესაკუთრე — ველოსიპედს, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მიერ შესრულებული ფუნქცია სამართლისთვის გაცილებით უფრო ღირებულია, ვიდრე ველოსიპედის და ამიტომაც, კანონმდებელი მიწის ნაკვეთების განკარგვისას მესაკუთრეს მნიშვნელოვნად ზღუდავს.<sup>243</sup> ეს შეიძლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

---

<sup>238</sup> საკუთრების უფლების შინაარსი არ შეიძლება ერთანირად იქნას გაგებული, ერთი მხრივ, პირადი მოხმარების საგნებსა და მეორე მხრივ, მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, ვინაიდან „შესაძლებელია არ ისარგებლოთ საკუთარი რიიალით, მაგრამ სოციალური ფუნქციის თვალსაზრისით, ძნელად შესაძლებელია ასევე მოიქცეთ მიწის ნაკვეთის მიმართაც“. იხ., ზოიძე ბ., სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია, ჟურნ. „ადამიანი და კონსტიტუცია, №2, 1997, 27.

<sup>239</sup> <<http://goo.gl/60g81A>> [15.05.2016]

<sup>240</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 65.

<sup>241</sup> „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი.

<sup>242</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 68.

<sup>243</sup> იქვე.

მინის სტატუსის შენარჩუნებასა და მისი გამოყენების ვალდებულებით გამოიხატოს, ვინაიდან, როგორც უკვე აღინიშნა, მიწებისმიერ სახელმწიფოში, მასზე მაცხოვრებელი და მისით მოსარგებლე ადამიანთა არსებობის უმთავრეს წყაროს წარმოადგენს, მისი გამოყენება კი ეკოლოგიური სისტემისა და მინის ფუნქციების შენარჩუნებით უნდა განხორციელდეს.<sup>244</sup> მინის რაციონალური გამოყენების ხარისხობრივი კრიტერიუმი, უპირველეს ყოვლისა, მინის, როგორც სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის შექმნის მთავარი წყაროს, წარმოებითი უნარის შენარჩუნებას გულისხმობს.<sup>245</sup> თუმცა სასოფლო-სამეურნეო მინის ნაკვეთების შეზღუდვა შეიძლება გამოვლინდეს განსხვავებული საფუძვლიდანაც: სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების ჭარბწარმოებით გამოწვეული გასაღების დროს, კანონმდებელი აღჭურვილია უფლებამოსილებით, რომ მინის მესაკუთრეებს მოსთხოვოს, მათ განსაზღვრულ ოდენობაზე მეტი მიწა არ დაამუშაონ<sup>246</sup>.

შეიძლება ითქვას, რომ მინის მესაკუთრის ვალდებულება, უპირველეს ყოვლისა, მინის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას გულისხმობს, რაც ხშირად საკანონმდებლო დონეზეც არის უზრუნველყოფილი. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანი მინის რაციონალური გამოყენების სამართლებრივი უზრუნველყოფა, აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება, მინის ნაკვეთების დაქუცმაცების თავიდან არიდება და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიზნობრივი გამოყენებაა.<sup>247</sup> ზოგიერთი სახელმწიფო ამ ვალდებულებათა დარღვევის გამო მიწაზე საკუთრების უფლების შეწყვეტასაც ითვალისწინებს და მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს,<sup>248</sup> რაც გასაკვირი სულაც არაა, ვინაიდან მიწა ამონურვადი, ჩაუნაცვლებელი და სამოქალაქო ბრუნვისთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი ობიექტია.

---

<sup>244</sup> Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 393.

<sup>245</sup> იქვე, 382.

<sup>246</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 147.

<sup>247</sup> „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები.

<sup>248</sup> იხ., Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 204.

**V. მიწის მესაკუთრის ინტერესებისა და საკუთრების  
სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართება  
1. მიწის რეგისტრაციის მნიშვნელობა**

მიწის რეგისტრაცია სახელმწიფოს ის ბერკეტია, რომელიც ამ შეუცვლელი და ამონურვადი რესურსის მართვისა და პოლიტიკის სისტემურობას, სწორად დაგეგმვას უწყობს ხელს. შესაბამისად, მიწა, როგორც უძრავი ქონება, აუცილებლად რეგისტრირებული უნდა იყოს, რადგან რეგისტრირებულ მიწაზე საუბარი ნიშნავს, რომ მასზე არსებული ყველა სხვა საკუთრებაც რეგისტრირებულია.<sup>249</sup> აღნიშნულს სარკის პრინციპს (*Mirror Principle*) უწოდებენ, ვინაიდან რეგისტრირებული მიწა აბსოლუტურად ყველა უფლებასა და ინტერესს ასახავს ამ მიწასთან დაკავშირებით,<sup>250</sup> რაც, ერთი მხრივ, სახელმწიფოსთვისაა მნიშვნელოვანი, მეორე მხრივ კი, თავად მესაკუთრეს მიწის რეგისტრაცია და საკუთრებად აღიარება სამართლებრივ სტაბილურობას უქმნის, რადგან დაურეგისტრირებელი მიწა და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი პირი სათანადო სამართლებრივ დაცვას ავტომატურად მოკლებულია, მით უმეტეს, მიწაზე ქონებრივ უფლებებთან მიმართებით რაიმე სახის მტკიცება განსაკუთრებულ სირთულესთანაა დაკავშირებული.<sup>251</sup>

მიწა თავისი ხასიათითა და შინაარსით ნებისმიერი სხვა საკუთრებისგან განსხვავდება.<sup>252</sup> სწორედ ამიტომ ინგლისურ სამართალში მიწის მომწესრიგებელი ნორმები ცალკე, უძრავი ნივთების სამართალს (*Real Property Law*) ქმნის.<sup>253</sup> მიწის ყიდვა-გაყიდვასთან<sup>254</sup> დაკავშირებით კი, თამამად შეიძლება ითქვას, რომ ის სპეციალური ნასყიდობაა,<sup>255</sup> სადაც რეგისტრაცია, მიწასთან და-

---

<sup>249</sup> Perrins B., *Understanding Land Law*, 3<sup>rd</sup> Ed., London, 2000, 70.

<sup>250</sup> Dixon M., *Principles of Land Law*, 4<sup>th</sup> Ed., 2002, 30.

<sup>251</sup> იხ., Dixon M., *Land Law*, Q&A Series, Cavendish Publishing, London, 2002, 3.

<sup>252</sup> Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 13.

<sup>253</sup> Farrow S., Paterson D., *South Pacific Property Law*, Cavendish Publishing Limited, 2004, 1. იხ. ციტირება: Alternatively, the terms “tangible” and “intangible” may be used for things which are, respectively, corporeal or incorporeal.

<sup>254</sup> Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007, 27.

<sup>255</sup> მიწის გასხვისებასთან დაკავშირებული გარიგებები, განსხვავებით მოძრავი ნივთების ანალოგიური გარიგებებისაგან, მნიშვნელოვანი თავისებურებებით ხასიათდება. რაც, ერთი მხრივ, გამომდინარეობს მიწის

კავშირებული პრობლემების, ინტერესთა კოლიზიის გადაწყვეტისა და პრევენციის საშუალებაა,<sup>256</sup> რადგან, იგი, უპირველეს ყოვლისა, მიწაზე საკუთრების უფლების სამართლებრივ აღიარებას წარმოადგენს.<sup>257</sup> სანივთო სამართალში საჯაროობის პრინციპს ქონებაზე რეგისტრირებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის პრინციპსაც უწოდებენ, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოში ობიექტზე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის თაობაზე ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას გულისხმობს.<sup>258</sup>

აღსანიშნავია, რომ ინგლისში მიწის რეგისტრაცია განსაკუთრებული ყურადღების ქვეშ იყო, საკუთრების განსაკუთრებულმა მნიშვნელობამ განაპირობა ისიც, რომ 1535 წლიდან 1832 წლამდე მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით 25-ზე მეტი კანონპროექტი ჩავარდა და მხოლოდ ვიქტორიასდროინდელ ინგლისში მოხერხდა მიწის რეგისტრაციის პირველი აქტის მიღება.<sup>259</sup> გაერთიანებულ სამეფოში ძირითადი, თავდაპირველი მიწის რეგისტრაციის სისტემის აღიარებამდე, 1925 წელს გამოცემულ მიწის რეგისტრაციის აქტს ბევრი ხარვეზი ჰქონდა, თუმცა ის მომდევნო 80 წლის განმავლობაში მოქმედებდა და ფუნდამენტურ სოციალურ თუ ეკონომიკურ ცვლილებებს იზიარებდა.<sup>260</sup> გერმანიაში კი მთელი მიწის სამართალი საადგილმამულო წიგნის სისტემაზეა დაფუძნებული: უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული ყველა სანივთო უფლება საადგილმამულო წიგნში რეგისტრაციას მოითხოვს. მიწის ნაკვეთების ყველა ცვლილება პირდაპირ აისახება მასში და მხოლოდ ამგვარი რეგის-

---

ფიზიკური და ეკონომიკური მდგომარეობიდან, მეორე მხრივ, კი, ამ გარიგებათა სამართლებრივი აღსრულების სპეციფიკიდან. იხ., ჭანტურია ლ., მიწის გასხვისების გარიგებათა თავისებურებანი, ჟურნ. „სამართალი“, №9-10, 33; ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 169.

<sup>256</sup> Roger T.S., Property Law, 7<sup>th</sup> Ed., Longman Law Review, 2011, 225.

<sup>257</sup> Dixon M., Land Law, Q&A Series, Cavendish Publishing, London, 2002, 2.

<sup>258</sup> შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, 2014, 33.

<sup>259</sup> Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Forkland, 2003, 1.

<sup>260</sup> Dixon M., Modern Land Law, 7<sup>th</sup> Ed., Routledge, 2010, 27; ავტორი მიწის რეფორმაში, რომელიც გაერთიანებულ სამეფოში 1925 წელს განხორციელდა, ყველაზე მნიშვნელოვნად და ღირებულად მიწის რეგისტრაციის სისტემის დამკვიდრებას მიიჩნევს, დეტალურად იხ., Dixon M., Principles of Land Law, 4<sup>th</sup> Ed., 2002, 25.



ტრაცია წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს.<sup>261</sup> აქედან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ მიწის რეგისტრაციის სისტემა მიწაზე საკუთრების უფლების გადაცემისთვის შესაბამის ხელშეკრულებას, მხარეთა შეთანხმებასა და კანონიერ ინტერესებს საკმარისად არ მიიჩნევს, — აუცილებელია რეგისტრაციის მონაცემების ცვლილება.<sup>262</sup> ტორენსის სისტემის თანახმად, რეგისტრაცია სავალდებულო ელემენტია საკუთრების გადაცემისთვის. ამ სისტემის მიხედვით, მიწის საკუთრების გადაცემის იურიდიული განმსაზღვრელია არა მხარეთა ნება და მოქმედება, არამედ რეგისტრაციის სახელმწიფო აქტი.<sup>263</sup>

საკუთრების რეგისტრაცია, თავად საკუთრებისა და მასზე არსებული უფლებებისა და ინტერესების დაცვის ყველაზე ფართოდ გავრცელებული მეთოდია.<sup>264</sup> სსკ-ის 183-ე მუხლიდან გამომდინარეობს, რომ: „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“<sup>265</sup>. გარიგების წერილობითი ფორმით დადება კი გულისხმობს იმას, რომ გარიგება ან გარიგებაში მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს ნოტარიუსის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა პირის მიერ.<sup>266</sup> სსკ-ის 185-ე მუხლი, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი მიიჩნევა მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ 183-ე მუხლი ადგენს საკუთრების შეძენის ზოგად წესს, 185-ე მუხლი კი გამონაკლის შემთხვევებს ანესრიგებს, რომლის

---

<sup>261</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 164.

<sup>262</sup> Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 16.

<sup>263</sup> ჭანტურია ლ., მიწის გასხვისების გარიგებათა თავისებურებანი, ჟურნ. „სამართალი“, №9-10, 39.

<sup>264</sup> Farrow S., Paterson D., *South Pacific Property Law*, Cavendish Publishing Limited, 2004, 217.

<sup>265</sup> ნუნუა ე., უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა ჩუქებით, ჟურნ. „მართლმსაჯულება“, №1, 2008, 88-89.

<sup>266</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის მე-5 ნაწილი.

მიხედვითაც, უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისგან ხდება.<sup>267</sup>

მინის რეგისტრაციის პროცედურა მთელ მსოფლიოშია აღიარებული,<sup>268</sup> რითაც საკუთრების შემქმენი შეზღუდულია ორი ალტერნატივით: დაარეგისტრიროს ან არ დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება.<sup>269</sup> რეგისტრაციის არაპირდაპირ იძულებას ითვალისწინებდა ესპანური სამართალიც. მაგ., მინის ნაკვეთების ორმაგი გაყიდვის დროს საკუთრებას მოიპოვებს ის შემქმენი, რომელიც რეგისტრირებული იქნება.<sup>270</sup> ავსტრიის სამოქალაქო სამართლის მიხედვითაც, მინის ნაკვეთებზე საკუთრების გადაცემისათვის აუცილებელია შექმნის გარიგების რეგისტრაცია ამისთვის განსაზღვრულ საჯარო ნიგნებში.<sup>271</sup> როგორც წესი, მინის მარეგისტრირებელ ორგანოს შეზღუდული კვაზისასამართლო ძალაუფლება აქვს, რადგან მისი გადაწყვეტილებით ხდება მინის რეგისტრაცია და მინაზე არსებული უფლებების ნორმალური რეალიზაცია.<sup>272</sup> სახელმწიფოებში, სადაც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება შესაბამისი სახელმწიფო რეგისტრაციით<sup>273</sup> ხორციელდება (მაგ., გერმანია, შვედეთი, საქართველო, რუსეთი), კეთილსინდისიერი შემქმნის დაცვის ფუნქციას, მოძრავ ნივთებზე გამსხვისებლის მფლობელობის ფაქტის ნაცვლად, რეესტრის (რეგისტრაციის) მონაცემები

---

<sup>267</sup> ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შექმნა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ნიგნში: ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები, თბილისი, 2014, 61-62.

<sup>268</sup> მინა განიხილება, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის უძრავი ქონება და მასთან დაკავშირებული გარიგებების რეგისტრაციის სპეციალური წესიც არსებობს. მაგ., იაპონიის კანონმდებლობა ითვალისწინებს საჯაროობას უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობისას იხ., ჭანტურია ლ., მინაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991, 3.

<sup>269</sup> Perrins B., *Understanding Land Law*, 3<sup>rd</sup> Ed., London, 2000, 67.

<sup>270</sup> ჭანტურია ლ., მინის გასხვისების გარიგებათა თავისებურებანი, ჟურნ. „სამართალი“, №9-10, 36.

<sup>271</sup> იქვე, 38.

<sup>272</sup> Goo SH., *Sourcebook on Land Law*, 3<sup>rd</sup> Ed., Cavendish Publishing, 2002, 300.

<sup>273</sup> სახელმწიფო მარეგისტრირებლებთან ერთად, შესაძლოა, ინდივიდუალური რეგისტრაციაც არსებობდეს. იხ., Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 4.

ასრულებს.<sup>274</sup> შესაბამისად, მინის რეგისტრაცია ზუსტ და ავთენტურ უფლებათა სისტემატიზაციასა და მონესრიგებულობას უზრუნველყოფს, რაც, ასევე, აისახება ინფორმაციაზე, რომელსაც ძველი სისტემის ქვეშ აღმოჩენილსა და გადამონმებულ დოკუმენტებზე აქვს გავლენა (რითაც საკუთრების უფლების დამტკიცება შეიძლება).<sup>275</sup> აქედან გამომდინარე, არარეგისტრირებული მინა, გარდა იმისა, რომ ერთიან რეგისტრაციაში არაა გატარებული, მასზე არსებული უფლებების შესახებ სათანადო ინფორმაციის მიღების შესაძლებლობასაც არ იძლევა.<sup>276</sup> მინის რეგისტრაციით კი ახალი მყიდველი ავტომატურადაა შეზღუდული და „იძულებული“, რომ მინაზე ნებისმიერი უფლებრივი ცვლილება საჯარო გახადოს.<sup>277</sup> ამ გზით დაცულია როგორც გამყიდველი, ისე მყიდველი და რეალური საფუძველი იქმნება, რომ მინაზე რეგისტრირებული უფლებები და ინტერესები უტყუარი, მყარი და გამოსადეგია.<sup>278</sup> რეგისტრაციის მთავარი იდეაც სწორედ ისაა, რომ მინის ყიდვით დაინტერესებული პირის უფლებები და კანონიერი ინტერესები მაქსიმალურად იყოს დაცული,<sup>279</sup> ვინაიდან მყიდველის სამართლებრივი მდგომარეობა ნებისმიერი საკუთრებითი სისტემისთვის საკვანძო და მნიშვნელოვანია.<sup>280</sup>

რეგისტრაციის მნიშვნელობას ყველაზე უკეთ ლორდი ბაქმას-თერის სიტყვები გამოხატავს — „რეგისტრაცია ყველაფერია“<sup>281</sup>, ვინაიდან, თუ რეგისტრირებულ მინასთან დაკავშირებით მტკიცება თითქმის ავტომატურად ხდება (რეგისტრაციის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე), არარეგისტრირებულ მინასთან დაკავშირებით რაიმე სახის მტკიცება კატასტროფულად რთული და სარისკო საქმეა.<sup>282</sup> გარდა ამისა, მინის რეგისტრაცია გასხვისების ხარჯებს ამცირებს და შემძენის რისკი,

---

<sup>274</sup> ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთმიმართება საკუთრების დაცვის ძრილში, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, 3, 2011, 91.

<sup>275</sup> Perrins B., *Understanding Land Law*, 3<sup>rd</sup> Ed., London, 2000, 71.

<sup>276</sup> Dixon M., *Principles of Land Law*, 4<sup>th</sup> Ed., 2002, 85.

<sup>277</sup> Dixon M., *Land Law, Q&A Series*, Cavendish Publishing, London, 2002, 3.

<sup>278</sup> Roger T.S., *Property Law*, 7<sup>th</sup> Ed., Longman Law Series, 2011, 225.

<sup>279</sup> Goo SH., *Sourcebook on Land Law*, 3<sup>rd</sup> Ed., Cavendish Publishing, 2002, 253.

<sup>280</sup> Roger T., Smith, *Property Law*, 7<sup>th</sup> Ed., 2011, 215.

<sup>281</sup> *Creelman v. Hudson Bay Insurance Co.* [1920] AC 194 at 197.

<sup>282</sup> *ib.*, Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 424.

არაკეთილსინდისიერი მესაკუთრის ან მფლობელის შემთხვევაში მინიმუმამდე დაჰყავს. ამასთან, იგი მყიდველს შესაძლებლობას აძლევს, მიწის თაობაზე ამომწურავი ინფორმაცია მიიღოს, მათ შორის, მიწაზე უფლებებსა და მოთხოვნებზე (იპოთეკა, ყადაღა და ა.შ.).<sup>283</sup> მიწის რეგისტრაციის დადებითი მხარეა ისიც, რომ, როდესაც საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია, ის, ერთგვარად, სახელმწიფო გარანტიითა უზრუნველყოფილი.<sup>284</sup>

მართალია, რეგისტრირებული მიწის სისტემა ყოველთვის სრულყოფილი არაა და ყოველთვის არც ლეგალურობით გამოირჩევა, თუმცა ის ნებისმიერი სახელმწიფოს ეკონომიკური ურთიერთობებისთვის უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებს,<sup>285</sup> რადგანაც მიწის რეგისტრაციის სისტემის არსებობა ქვეყნისთვის მიწის ადმინისტრირების ეფექტური პოლიტიკის ხელშეწყობისა და ინვესტიციებთან დაკავშირებული კერძო და სახელმწიფო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორია.<sup>286</sup>

მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის გადაცემის, შეზღუდვის, ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. ის, თუ რამდენად მიიღწევა ეს მიზანი, საქართველოს სინამდვილისთვის ცალკე პრობლემური საკითხია, ვინაიდან მიწის უმეტესობა დაურეგისტრირებელია, საქართველოს მოქალაქეების დიდ ნაწილს კი საკუთრებაში დასარეგისტრირებლად შესაბამისი სამართლებრივი დოკუმენტაცია არ გააჩნია.

## **2. საქართველოში მიწის რეფორმის განხორციელების კრიტიკული ანალიზი**

საბჭოთა კავშირში მიწა მთლიანად სახელმწიფოს საკუთრებაში იყო და კერძო მესაკუთრის ცნება არ არსებობდა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების უდიდესი ნაწილი კი

---

<sup>283</sup> Dixon M., Principles of Land Law, 4<sup>th</sup> Ed., 2002, 28-29.

<sup>284</sup> Perrins B., Understanding Land Law, 3<sup>rd</sup> Ed., London, 2000, 72.

<sup>285</sup> Dixon M., Principles of Land Law, 4<sup>th</sup> Ed., 2002, 27.

<sup>286</sup> იხ., საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №106 ბრძანებით დამტკიცებული „მიწის რეგისტრაციისა და პოლიტიკური არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია“.

სახელმწიფო მეურნეობებსა და კოლმეურნეობებს<sup>287</sup> ჰქონდათ სარგებლობაში.<sup>288</sup> სოციალისტური სისტემის დაშლის შემდეგ, საქართველო, როგორც სხვა პოსტსაბჭოური ნევრი ქვეყნები<sup>289</sup>, მრავალი პრაქტიკული და თეორიული პრობლემის, ახალი გამოწვევების წინაშე დადგა. აუცილებელი გახდა მოსახლეობისთვის მიწების საკუთრებაში გადაცემა და არსებული სინამდვილის სწორად შეფასება, სათანადო რეფორმის განხორციელება, ყველაზე მთავარი კი კომუნიზმიდან თავისუფალ საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის პროცესი იყო.

საქართველოში მიწის რეფორმის განხორციელება მხოლოდ 1992 წლიდან, პარლამენტის მიერ შესაბამისი დადგენილების მიღების შემდეგ გახდა შესაძლებელი.<sup>290</sup> „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს ისეთი საკუთრებითი ურთიერთობების ჩამოყალიბება წარმოადგენდა, რომელიც ხელს შეუწყობდა ეფექტურ, სოციალურად ორიენტირებულ საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას.<sup>291</sup> საბაზრო ეკონომიკის ფუნქცია მოსახლეობისთვის ხელსაყრელი სოციალური პირობების შექმნაა, რაც სწორი რეფორმისა და ინვესტიციების განხორციელების შედეგი შეიძლება იყოს, თუმცა 90-იანი წლების დასაწყისში საქართველოს მთავრობის საბაზრო ეკონომიკაზე „გადაბარების“

---

<sup>287</sup> აღსანიშნავია, რომ მიწის რეფორმის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილი მიწის იჯარით გაცემაა, რეფორმის დაწყების შემდეგ, კოლმეურნეობები შპს-ებად და სააქციო საზოგადოებებად გადაკეთდნენ, სწორედ მათ ერგოთ საუკეთესო მიწები იჯარით, შედეგად კი სახელმწიფომ დაუმუშავებელი მიწები მიიღო, რაც, რასაკვირველია, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით მიწის სათანადოდ გამოყენებასა და აგრარული სექტორის განვითარებას უშლიდა ხელს. იხ., <<http://goo.gl/w78Qrs>> [15.06.2016]

<sup>288</sup> საქართველოს სოფლის მეურნეობების ტრანსფორმაცია: დამოუკიდებლობის 20 წელი, თბილისი, 13.

<sup>289</sup> “The former socialist countries of Eastern Europe (that is, Europe east of Germany and west of the Urals, but including all of Russia) began a transition to a market economy in the late 1980s and early 1990s.” იხ., Land Reform in Eastern Europe, Washington, 2001, 3.

<sup>290</sup> მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია, ტექნიკური ანგარიში, USAID, თბილისი, 2012, 5.

<sup>291</sup> საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“, რითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 5 მარტის №268 დადგენილება „პრივატიზაციის პროცესის უზრუნველყოფის ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ.“

მცდელობაზე ერთი ქართული ანდაზის მოხმობა იქნება უპრიანი — „მოჩქარეს მოუგვიანდესო“. რეფორმის აუცილებლობა ცხადი იყო, თუმცა ეკონომიკური სტრატეგიის შემუშავება ბევრი სინთეზური საკითხის კვლევასა და პრობლემათა გადაჭრის გზების დასახვას საჭიროებდა, 1992 წელს ჩატარებული რეფორმის შედეგი კი დაქუცმაცებული მიწები და მთელი ქვეყნის მასშტაბით პრივატიზებული მიწის ფრაგმენტაცია, მიწის ნაკვეთების ზუსტი საზღვრების დადგენის შეუძლებლობა იყო.<sup>292</sup> USAID-ის მიერ საქართველოში ჩატარებულმა კვლევებმა ცხადყო, რომ აღნიშნული რეფორმის არასწორად განხორციელებამ კერძო და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების მთლიანი ფართობების დადგენის პრობლემა წარმოშვა, ამასთან, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიზაცია არ მომხდარა ფუნქციების მიხედვით, ხელმიუწვდომელი გახდა თავდაპირველი დიდი ფართობები, რომლებიც შემდეგ მცირე ნაკვეთებად დანაწევრდა, მიწების დაქუცმაცებამ კი, თავის მხრივ, ხელი შეუშალა კომერციული მიზნების ეფექტიან გამოყენებას.<sup>293</sup>

საქართველოში მიწის რეფორმის ტრანსფორმაციის პერიოდი შესაძლებელია ორ ეტაპად დაიყოს: 1990 წლიდან 2003 წლამდე და შემდგომი პერიოდი 2004 წლიდან.<sup>294</sup> აღნიშნულ პერიოდებს შორის საკმაოდ დიდი დროა ნაჩქარევი გადაწყვეტილებების შედეგების გასააზრებლად და რელევანტური ღონისძიებების გასატარებლად, თუმცა, ფაქტია, პირვანდელი არასწორი რეფორმის კვალი საქართველოს დღევანდელი სინამდვილეა, რისი მიზეზი ისაა, რომ ეს სეგმენტი ქვეყნის სტრატეგიული განვითარების გეგმაში ყოველთვის პრიორიტეტული არ იყო.

აღსანიშნავია, რომ 2004 წლის შემდეგ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე საკუთრების აღიარების ფორმალიზაციის პროცესი დაიწყო, ყოფილი ტექნიკური ბიუროები გაუქმდა და მისი აქტივები საჯარო რეესტრს შეუერთდა; ამის შემდეგ, 2008 წლამდე გაგრძელდა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემის

<sup>292</sup> <<http://goo.gl/9ksOeq>> [15.06.2016]

<sup>293</sup> <<http://goo.gl/w78Qrs>> [15.06.2016]

<sup>294</sup> საქართველოს სოფლის მეურნეობის ტრანსფორმაცია: დამოუკიდებლობის 20 წელი, „ევროპული ინიციატივა — ლიბერალური აკადემია თბილისის“ შუალედური ანგარიში, თბილისი, 2012, 5.

პროცესი არსებულ რუკებზე დაყრდნობით, თუმცა ერთიანი საკადასტრო სისტემა ჯერ კიდევ არ არსებობდა.<sup>295</sup> მინის საკუთრებაზე ფორმალური აღიარების გზაზე ერთ-ერთ დადებითად შესაფასებელი ნაბიჯი 2007 წელს მიღებული კანონებია: „ქონების ლეგალიზაციის შესახებ“ და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, ამ პროცესის დაგვირგვინებად კი ერთიანი საკადასტრო სისტემის ჩამოყალიბების დაწყება უნდა იქნეს მიჩნეული.<sup>296</sup> დღესდღეობით, სპეციალისტები საქართველოში მინის რეგისტრაციის საკითხსაც კრიტიკულად აფასებენ, რადგან მინების მხოლოდ დაახლოებით 20 პროცენტია დარეგისტრირებული, საიდანაც 500 ათასზე მეტი რეგისტრაციის კანონიერებას საჯარო რეესტრი ეჭვქვეშ აყენებს, უმეტეს ნაწილზე კი დოკუმენტები სახელმწიფოს მხრიდან არასოდეს გაცემულა, შესაბამისად, მათზე ინფორმაციის მოპოვება, სამწუხაროდ, შეუძლებელია.<sup>297</sup>

საქართველოს იუსტიციის მინისტრი 2016 წლის გაზაფხულზე საქართველოს მოსახლეობას მინის რეგისტრაციის გამარტივებასა და პრობლემების აღმოფხვრას დაპირდა.<sup>298</sup> შედეგად, საქართველოს პარლამენტმა შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებები განახორციელა (რომელთა უმრავლესობა 2016 წლის 1 სექტემბრიდან ამოქმედდება),<sup>299</sup> რომელიც მინის რეგისტრაციას გაამარტივებს და მოქალაქეებისთვის ხელმისაწვდომს გახდის. საკანონმდებლო დონეზე მოიხსნება ბარიერები, რომლებიც წარსულში მესაკუთრეს მინის რეგისტრაციისას ექმნებოდა. ამასთან, თუკი ადრე საჯარო რეესტრი მესაკუთრეს ელემენტარული ხარვეზის გამო დაბრკოლებას უქმნიდა, მომავალში იგი მისი თანამონაწილე იქნება

---

<sup>295</sup> იქვე.

<sup>296</sup> მინის ბაზრის არსებული მდგომარეობა, ანალიზი და რეკომენდაციები, სასოფლო-სამეურნეო მინის რეგისტრაციის დაჩქარებისა და სასოფლო-სამეურნეო მინის ბაზრის ჩამოყალიბების წინამძღვრების შექმნის შესახებ, თბილისი, 2013, 9.

<sup>297</sup> <<http://goo.gl/w78Qrs>> [15.06.2016]

<sup>298</sup> <<http://goo.gl/NPFWW0>> [15.06.2016]

<sup>299</sup> იხ., „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2016 წლის 17 ივნისის კანონი.

და საარქივო დოკუმენტაციის მოძიებასა თუ სამეზობლო დავების მოგვარებაში დაეხმარება.<sup>300</sup>

მიუხედავად ზემოთქმულისა, საქართველოში არსებობს ადგილები, სადაც მიწის რეფორმა საერთოდ არ გატარებულა და შესაბამისად, გაურკვეველია, ვისი ნაკვეთი რა კონფიგურაციისა და სად მდებარეობს.<sup>301</sup> იუსტიციის სამინისტრო ამ საკითხის მოგვარებას ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შექმნით აპირებს. აღსანიშნავია, რომ სააზომველო საქმიანობა ევროპის ქვეყნებში<sup>302</sup> ზუსტად და მკაცრად მონესრიგებული პროფესიაა, რადგან არასწორად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი საკუთრების უფლების დარღვევის წინაპირობა ხდება.<sup>303</sup> თუმცა ამ გარემოების გათვალისწინება ჯერ კიდევ წლების წინ იქნებოდა უპრიანი, მართალია, სახელმწიფო დოკუმენტაციის მოძიებაში მესაკუთრეებისთვის დახმარებას გეგმავს და მცირე ხარვეზის გამო მიწის რეგისტრაციის პროცედურაზე მოქალაქეს უარი არ განეცხადება, მაგრამ პრობლემად და პასუხგაუცემლად რჩება კითხვა, — ქვეყანაში, სადაც მიწის ნაკვეთების დიდ ნაწილზე საერთოდ არ არსებობს დოკუმენტაცია, რა ბედი ეწევათ მისით მოსარგებლებსა თუ მფლობელებს?! — კითხვა, ცხადია, რიტორიკულია, რადგან ამგვარი მიწები სახელმწიფოს საკუთრებაში გადავა და კვლავაც მიწების დიდი ნაწილის ნაციონალიზაცია მოხდება, რითაც ისევ და ისევ მოსახლეობა დაზარალდება. სახელმწიფოს კი ერთი და იმავე გზის გავლა მეორედ მოუწევს.

ამგვარად, საქართველოს მთავრობა ისევ ნაჩქარევად მოქმედებს და არ ფიქრობს მოსახლეობის იმ დიდ ნაწილზე, რომელსაც შეიძლება ზიანი მიადგეთ. შესაბამისად, აუცილებელია, ჯერ „მიწის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონა-

---

<sup>300</sup> <<http://goo.gl/NPFWW0>> [15.06.2016]

<sup>301</sup> <<http://goo.gl/w78Qrs>> [15.06.2016]

<sup>302</sup> მართალია, მსოფლიო გამოცდილებაში მიწის განსახელმწიფოებრიობის მზა რეცეპტები არ არსებობს ეფექტური მოდელის შერჩევის მხრივ, თუმცა კარგი იქნებოდა, საქართველოს განვითარებული ქვეყნების გამოცდილება გაეზიარებინა, თუნდაც მიწის დაქუცმაცებისგან თავის არიდების კუთხით. იხ., საქართველოს სოფლის მეურნეობის ტრანსფორმაცია: დამოუკიდებლობის 20 წელი, „ევროპული ინიციატივა — ლიბერალური აკადემია თბილისის“ შუალედური ანგარიში, თბილისი, 2012, 16.

<sup>303</sup> <<https://napr.gov.ge/p/1335>> [20.06.2016]



ცემების სრულყოფის სტრატეგიაში“ ჩამოყალიბებული გეგმის<sup>304</sup> განხორციელება, რომელიც საკადასტრო მონაცემთა სრულფასოვანი ბაზის შექმნას ითვალისწინებს, რის შემდეგაც, შესაძლებელი იქნება, მიწების რეგისტრაციაზე საუბარი. ამასთან, იმ მოქალაქეებს, რომელთაც წლებია მიწები სარგებლობაში აქვთ, ამუშავებენ მათ და სოფლის მეურნეობას ავითარებენ, არათუ არ უნდა ჩამოერთვათ საკუთრება, არამედ საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, სახელმწიფომ მათთვის რეგისტრაციის გამარტივებული პროცედურა უნდა განსაზღვროს. სხვაგვარად, შედეგი გაუთავებელი სასამართლო დავები, დაუმუშავებელი მიწები და შეფერხებული სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა იქნება.

### **3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შენარჩუნება და შეცვლა**

#### **3.1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შენარჩუნება**

მიწა გაცილებით მეტია, ვიდრე ფიზიკური მოცემულობა,<sup>305</sup> ის უნიკალური, არაგანადგურებადი, მუდმივი და განსაკუთრებული ღირებულების მქონე სიკეთეა.<sup>306</sup> შესაბამისად, მიწის (კონკრეტულად კი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების) ფუნქციური მნიშვნელობის ხაზგასმა არაერთხელ მოხდა. მისი ამგვარი „საზოგადოებრივი დატვირთვითა“ განპირობებული ისიც, რომ სახელმწიფოს მხრიდან მასზე განსაკუთრებული კონტროლია დანესებული. რომელიც, უპირატესად, მიწის მიზნობრივ, დანიშნულებისამებრ გამოყენებასა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შენარჩუნებაში გამოიხატება, რაც როგორც წესი, საჯარო მიზნებითაა გამართლებული.<sup>307</sup>

სანივთო უფლება, როგორც იურიდიული კონსტრუქცია, სამართლის სუბიექტსა და ქონებას, როგორც კერძო სამართლის

---

<sup>304</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №106 ბრძანებით დამტკიცებული „მიწის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალ-ებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია“.

<sup>305</sup> Chappelle D., *Land Law*, 8<sup>th</sup> Ed., Pearson Longman, 2008, 23.

<sup>306</sup> იქვე, იხ. ციტირება: Lawson and Rudden (2002), p.22.

<sup>307</sup> Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Portland, 2003, 79.

ობიექტს, შორის კავშირს აღნიშნავს.<sup>308</sup> ქონებრივი უფლებები, სახელმეკრულეო ურთიერთობებისგან განსხვავებით, „სახიფათოც“ შეიძლება იყოს, ვინაიდან ისინი ნებისმიერ მესამე პირს ბოჭავენ, მიუხედავად იმისა, ქონების ობიექტთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში უშუალოდ არიან ჩართულნი თუ არა.<sup>309</sup> აქედან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ექსპლუატაციასთან მიმართებით, ნებისმიერი პირი შეზღუდულია იმ კრიტერიუმით, რომ მას არა აქვს უფლება, მიწას დანიშნულება თვითნებურად შეუცვალოს და კომერციული მიზნებისთვის გამოიყენოს. აღსანიშნავია, რომ საკუთრების შინაარსში გერმანული სამართალი ქონებას სწორედ ამ კუთხით ასხვავებს, — იგი გამოყოფს ე.წ. „პირად საკუთრებას“ და ეკონომიკურ, სამეწარმეო საკუთრებას.<sup>310</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა კი მხოლოდ პირადი, სუბიექტური უფლების გაგებას ცდება და სოციალური ინტერესებით იბოჭება.

სამოქალაქო სტაბილურობა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეფექტიანობის აუცილებელი პირობაა.<sup>311</sup> აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესებისკენ მიმართული ღონისძიებების არსს კი მათი მიზნობრიობა განსაზღვრავს, რომლებიც უშუალოდ სოფლის მეურნეობის სექტორის გაუმჯობესებას გულისხმობს.<sup>312</sup> ამ კუთხით რეფორმის საფუძველზე განხორციელებულმა დემოკრატიულმა გარდაქმნებმა მიწის კერძო მესაკუთრეებზე გადაცემას, მის ყიდვა-გაყიდვას და იჯარით გადაცემას შეუწყო ხელი.<sup>313</sup> ცალსახაა, ისიც, რომ მიწის საკუთრებისა და მიწათსარგებლობის ტრადიციული

---

<sup>308</sup> Ветер Н.Ю., Злоупотребление Правом При Осуществлении Вещных Прав, “Научный Журнал Кубанского Государственного Аграрного Университета”, №106(02), 2015, 1.

<sup>309</sup> Clarke A., Kohler P., Property Law, Commentary and Materials, New York, 2005, 346.

<sup>310</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 66.

<sup>311</sup> ჭანტურია ლ., მიწაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991, 10.

<sup>312</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 65.

<sup>313</sup> ნინუა ე., აგრარულ-სამართლებრივი ურთიერთობების სუბიექტები, ჟურნ. „სამართალი“, №10-12, 2004, 40.

ფორმებისათვის მყარი სახელმწიფოებრივი გარანტიების შექმნა განვითარებული ქვეყნების ერთ-ერთი ძირითადი ამოცანაა.<sup>314</sup>

სახელმწიფოს მხრიდან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისთვის ვარგისი მიწები განსაზღვრულია, რაც მისი ეკონომიკური მნიშვნელობითაა განპირობებული. შესაბამისად, სოფლის მეურნეობის პროდუქციის საწარმოებლად სათანადო მიწების შენარჩუნება, მისი ნაყოფიერების დაცვა, მიწის რესურსების მართვის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პრინციპს წარმოადგენს.<sup>315</sup>

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რაციონალური გამოყენების ხარისხობრივი კრიტერიუმი, უპირატესად, მიწის, როგორც სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის შექმნის მთავარი წყაროს, წარმოებითი უნარის შენარჩუნებას გულისხმობს.<sup>316</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ექსპლოატაცია კი უშუალოდაა დაკავშირებული ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნების დონესთან, რომელიც მაქსიმალურად ეკოლოგიურად უნდა მიმდინარეობდეს.<sup>317</sup> სწორედ ამიტომ, ეკოლოგიური სამართლის ნორმები დამატებით ადგენს მიწის გამოყენებისა და მისი რესურსების ათვისებასთან დაკავშირებულ საკმაოდ მკაცრ სტანდარტს.<sup>318</sup> ამ კუთხით მიწის დაცვა შემდეგ მიზნებს ემსახურება: დეგრადაციის, დაბინძურებისა და გამოფიტვის თავიდან აცილება; დაზიანებული მიწების გაუმჯობესებისა და აღდგენის უზრუნველყოფა, შესაძლო სარგებლის გაზრდის პერსპექტივით მიწის წარმოებითი რესურსის განახლება.<sup>319</sup>

სახელმწიფო მიწაზე განხორციელებულ ნებისმიერ მოქმედებას, რომელიც მიწის ფიზიკურ მახასიათებლებს არ ხელყოფს, დასაშვებად მიიჩნევს, თუმცა მიწათსარგებლობის მეთოდის ცვლილებისთვის ნებართვა აუცილებელია, თუ ეს ცვლილება მატერიალუ-

---

<sup>314</sup> ქანტურია ლ., მიწის კანონმდებლობა — მემკვიდრეობითობა და განვითარების ტენდენციები, ჟურნ. „სახელმწიფო და სამართალი“, №10, 1990, 16.

<sup>315</sup> ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 8.

<sup>316</sup> Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 382.

<sup>317</sup> იქვე, 385.

<sup>318</sup> Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 180.

<sup>319</sup> Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 393.

რია.<sup>320</sup> მინის სიმცირითა და მისი შეუცვლელიობით, მიწათსარგებლობის დაგეგმვითაა განპირობებული სახელმწიფოს მხრიდან მისი შეზღუდვის აუცილებლობა.<sup>321</sup> მესაკუთრის ამგვარი შეზღუდვა მოცემულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში, სადაც კანონმდებლის მიზანია, თავიდან იქნეს აცილებული მინის ნაკვეთების დაქუცმაცება და არარაციონალური გამოყენება.<sup>322</sup> შეიძლება ითქვას, რომ მიწათსარგებლობის სტრუქტურა, რომელიც საქართველოში ჩატარებული რეფორმების შედეგად ჩამოყალიბდა, მსოფლიო პრაქტიკის ანალოგიურია.<sup>323</sup> მიწასთან დაკავშირებული საკითხებისა და ურთიერთობების სახელმწიფო დონეზე მონესრიგება სხვადასხვა მოდიფიკაციით თითქმის ყველა თანამედროვე სახელმწიფოსთვისაა დამახასიათებელი,<sup>324</sup> ბევრი დასავლეთევროპული სახელმწიფო, მათ შორის, ნორვეგია, შვედეთი, ირლანდია, საფრანგეთი, ეკონომიკურ ზედამხედველობას აწესებს მინის ნაყოფიერების შენარჩუნების მიზნით.<sup>325</sup> მის მიზნობრივ გამოყენებასთან დაკავშირებით შეზღუდვები აქვთ დაწესებული: სლოვენია, ჩეხეთს, სლოვაკეთს, უნგრეთს და ა.შ.<sup>326</sup> მაგ., ნორვეგიაში მესაკუთრეს მინის ნაკვეთი იმ შემთხვევაშიც შეიძლება ჩამოერთვას, თუ ის მინის ფართობს ეფექტურად არ იყენებს.<sup>327</sup> გარდა ამისა, სასოფლო-სამეურნეო მიწების რაციონალურად გამოყენების მიზნით კანონმდებლობით შეიძლება დაწესდეს განსაზღვრული შეზღუდვები მესაკუთრეებისათვის მიწების გაყიდვის დროს. კერძოდ, მიწების შესყიდვის

---

<sup>320</sup> Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Portland, 2003, 69.

<sup>321</sup> ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 169.

<sup>322</sup> „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი.

<sup>323</sup> ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 65-66.

<sup>324</sup> Ерофеев Б.В., *Земельное Право России*, 9-ое изд., Москва, 2004, 206.

<sup>325</sup> Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007, 64; იხ., *Irish Land Act 1965 s 45(1) (g) (ix)*; *French Government Declaration May 23<sup>rd</sup> 1966*; *Weisman (n 3 above)* at 43.

<sup>326</sup> იხ., Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007, 78.

<sup>327</sup> ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 66.

უპირატესი უფლება შეიძლება მიეცეს იმ პირს, რომელიც სოფლის მეურნეობას ეწევა. ეს მოაწესრიგებს მიწების დაქუცმაცების წინააღმდეგ ბრძოლის პროცესს.<sup>328</sup> აღნიშნულ მიდგომას იზიარებდა დიუგი, რომელიც დაუშუშავებელ მიწებს პრობლემად მიიჩნევდა — მისთვის მისაღები იყო საერთო ინტერესების წინა პლანზე წამოწევა და საკუთრების უფლებასთან შედარებით, მათთვის უპირატესობის მინიჭება.<sup>329</sup>

აღსანიშნავია, რომ საქართველოში 1990-იანი წლებში დაწყებული სასოფლო-სამეურნეო კულტურების ნათესი ფართობების შემცირება 2003 წლის შემდეგაც გაგრძელდა და 1990 წელთან შედარებით, 2010 წელს დამუშავებული ფართობების მოცულობა 2,5-ჯერ შემცირდა.<sup>330</sup> დღესდღეობით კი დამუშავებული მიწის ფართობი ჯამში 85,320 ჰექტარს შეადგენს.<sup>331</sup> 2013 წლიდან საქართველოს ხელისუფლებისთვის სოფლის მეურნეობის დარგის ხელშეწყობა ერთ-ერთი პრიორიტეტული საკითხია, მთავრობის მიზანია, ისეთი გარემო შექმნას, რომ ხელი შეუწყოს მაღალხარისხიანი სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოების სტაბილურ ზრდას.<sup>332</sup> აღნიშნული აბსოლუტურად გასაგებია სასოფლო-სამეურნეო მიწის მაღალი სოციალური და სახელმწიფოებრივი დანიშნულებიდან გამომდინარე. ამგვარი მიწებისთვის სტატუსის შენარჩუნება და სოფლის მეურნეობის გაუმჯობესებაზე ზრუნვა, ნებისმიერი აგრარული და მცირემნიშანი ქვეყნისთვის პრიორიტეტული და მნიშვნელოვანია, ვინაიდან მიწა ყველა სახელმწიფოში, როგორც წესი, მასზე მაცხოვრებელი და მისით მოსარგებლე ადამიანთა არსებობის უმთავრესი წყაროა, მისი გამოყენება, უპირველეს ყოვლისა, ეკოლოგიური სისტემისა და მიწის ფუნქციების შენარჩუნებით უნდა განხორციელდეს.<sup>333</sup>

---

<sup>328</sup> ქანტურია ლ., მიწაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991, 12-13.

<sup>329</sup> Mirow M.C., *Origins of the Social Function of Property in Chile*, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011, 1192.

<sup>330</sup> საქართველოს სოფლის მეურნეობის ტრანსფორმაცია: დამოუკიდებლობის 20 წელი, „ევროპული ინიციატივა — ლიბერალური აკადემია თბილისის“ შუალედური ანგარიში, თბილისი, 2012, 28.

<sup>331</sup> <<http://www.moa.gov.ge/Ge/News/1103>> [20.05.2016]

<sup>332</sup> სოფლის მეურნეობის სამინისტროს წლიური ანგარიში, თბილისი, 2014, 3.

<sup>333</sup> Ерофеев Б.В., *Земельное Право России*, 9-ое изд., Москва, 2004, 393.

ევროპის ქვეყნების უმეტესობაში, მიწისთვის სტატუსის მინიჭება ქვეყნის ტერიტორიის მონყობისა და განვითარების გეგმის ნაწილია და მისი შეცვლა ამ გეგმის შეცვლის გარეშე შეუძლებელია. მაგ., შვედეთში მოქმედი კანონმდებლობით (მიღებულია 1969 და 1979 წლებში) ფერმერს ამ ტიპის მიწების არამიზნობრივი გამოყენება და მიწის დაუმუშავებლად დატოვება ეკრძალება. მსგავსი ხისტი მიდგომა აქვს გერმანიასა და ნორვეგიას.<sup>334</sup> საქართველოსთვის კი რაოდენ მნიშვნელოვანია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, ეს ქვეყნის თითოეულ მაცხოვრებელს უნდა ჰქონდეს გააზრებული. უპირატესად კი, ეს ვალდებულება სახელმწიფოს აქვს, ვინაიდან აგრარული სტრუქტურა ქვეყნის განვითარების პერსპექტივაში უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებს. შესაბამისად, ამ ტიპის მიწებზე შეზღუდვების დანსება აუცილებელია: 1. მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს მიწის დამუშავებისა და 2. სტატუსის შენარჩუნების ვალდებულება. სახელმწიფოს მხრიდან მისაღები პოლიტიკა კი ფერმერთა წახალისების მიზნით, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწების საკუთრებაში გადაცემა იქნებოდა.

### 3.2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შეცვლა

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შენარჩუნება, მართალია, აგრარული სტრუქტურის ფუნქციონირებისა და განვითარებისთვის აუცილებელი პირობაა, თუმცა საქართველოს კანონმდებლობით ამ სახის მიწების მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა დასაშვებია. კანონმდებლობა განსაზღვრავს მიწების იმ კატეგორიებს, რომელთა მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლაც შესაძლებელია: ა) სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები; ბ) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები; გ) სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები.<sup>335</sup> მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას-

---

<sup>334</sup> <<http://goo.gl/fEG6z>> [20.06.2016]

<sup>335</sup> „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი.

თან მიმართებით საკომპენსაციო თანხები დადგენილია მხოლოდ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების შემთხვევაში,<sup>336</sup> ხოლო სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა და ამავე კანონის მე-7 მუხლით განსაზღვრული საბიუჯეტო ორგანიზაციებისათვის სახელმწიფო ან/და საზოგადოებრივი საქიროებისთვის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების გამოყოფა და სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა კომპენსაციას არ ექვემდებარება.

„საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ კანონში 2007 წელს ცვლილებებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიის შეცვლის ფუნქცია მიენიჭა, რომელსაც იქამდე საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტრო ახორციელებდა.<sup>337</sup> საკანონმდებლო ცვლილებებმა როგორც დადებითი, ისე უარყოფითი შეფასებები დაიმსახურა, რადგან, თუ, ერთი მხრივ, ერთგვარი ბიუროკრატიული ბარიერები დაიმსხვრა, მეორე მხრივ, ამ სახის მიწების სტატუსის შეცვლა უფრო გამარტივდა — რაც თავისთავადაა კრიტიკის საფუძველი. ამასთან, 2013 წლამდე არ არსებობდა რაიმე მონესრიგება და ფაქტობრივად, მოქალაქეების განცხადებების საფუძველზე, შეიძლება ითქვას, ავტომატურად, ყოველგვარი შეფასების გარეშე ხდებოდა მიწებისთვის სტატუსის შეცვლა; 2013 წლის 6 სექტემბრიდან კი სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილებისთვის აუცილებელი გახდა საზოგადოებრივი საქიროების დასაბუთება, რაზეც გადაწყვეტილებას საქართველოს მთავრობა იღებდა, მოგვიანებით კი ამ მიზნით

---

<sup>336</sup> ამ კატეგორიის მიწების მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისთვის კომპენსაციის სახით საკმაოდ სოლიდური თანხებია დადგენილი: ა) 100 000 ლარი და ბ) 34 001 ლარი.

<sup>337</sup> <[http://www.aplr.org/?view=past\\_events&pid=794](http://www.aplr.org/?view=past_events&pid=794)> [20.06.2016]

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სპეციალური კომისია შეიქმნა.<sup>338</sup>

მინებისთვის სტატუსისა და მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა მას შემდეგ გახდა აქტუალური, რაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ“ საქართველოს კანონი შეიცვალა და 2014 წლის 31 დეკემბრამდე მორატორიუმი გამოცხადდა, რითაც უცხო ქვეყნის მოქალაქეებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყიდვა შეეზღუდათ. თუმცა ეს არ არც ისე რთულად დასაძლევია ბარიერი აღმოჩნდა უცხოელი ბიზნესმენებისთვის, რადგან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლამ და ამ გზით საკუთრების პრივატიზებამ მასობრივი სახე მიიღო.<sup>339</sup> მორატორიუმის გამოცხადებიდან ორ თვეში პარლამენტმა კიდევ ერთი კანონი მიიღო, რომლითაც მორატორიუმის ვადის დასრულებამდე (შემდეგ ეს ვადა გაიზარდა და 2015 წლის 1 ივლისამდე გაგრძელდა) შეიზღუდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისთვის სტატუსის შეცვლის პროცესი. ამასთან, ამ სახის მიწებისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა დასაშვებია გახდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს განპირობებული იქნებოდა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებით.<sup>340</sup> ნათქვამია, „ურემი, რომ გადაბრუნდება, გზა მერე გამოჩნდება“, მაგრამ კანონმდებლის მოვალეობაა, საკანონმდებლო ცვლილებების დადებითი და უარყოფითი მხარეების კომპლექსური შესწავლის საფუძველზე, სამომავლო, სავარაუდო შედეგების განჭვრეტა, რათა სავალალო სტატისტიკით შეძრწუნებულმა არ დაიწყოს ფიქრი ახალ მონესრიგებაზე.

არსებობს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის ცვლილებების პროექტი, რომლის ინიციატორთა განმარტებითაც, კანონპროექტის მიზანია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის დაცვა და ამ კუთხით

---

<sup>338</sup> <<https://napr.gov.ge/p/947>> [20.06.2016]

<sup>339</sup> <[http://www.for.ge/view.php?for\\_id=25390&cat=3](http://www.for.ge/view.php?for_id=25390&cat=3)> [20.06.2016]

<sup>340</sup> <[http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session\\_3\\_foreign\\_ownership\\_in.pdf](http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session_3_foreign_ownership_in.pdf)> [20.06.2016]



აღნიშნულ კანონში კონკრეტიზაციის აუცილებლობა, რითაც უნდა განისაზღვროს, თუ რა შემთხვევაში იზღუდება ან პირიქით, შესაძლებელია მენარმე სუბიექტის მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის კატეგორიის შეცვლა.<sup>341</sup>

აღნიშნულ კანონში ცვლილებების განხორციელება და ამ სახის მიწების დაცვის აუცილებლობა ეჭვგარეშეა და რამდენიმე გარემოებითაა გამოწვეული:

1. კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვე-პუნქტებით გათვალისწინებული მიწების გარდა, დანარჩენი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები კომპენსაციის გარეშე ექვემდებარება სტატუსის შეცვლას და სამართლებრივი შეზღუდვა დაწესებული არაა. მართალია, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისთვის მიზნობრივი შეცვლა დასაშვებია აუცილებელი საჭიროებიდან გამომდინარე, მაგრამ კანონის ეს დანაწესი 2015 წლის 1 ივლისამდე მოქმედებდა (არსებობს კიდევ ერთი კანონპროექტი, რომელიც ამ გარდამავალი ვადის გაგრძელების საჭიროებას ასაბუთებს). შესაბამისად, აუცილებელია აღნიშნული კანონით გათვალისწინებულ იქნეს, თუ რა შემთხვევაშია შესაძლებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისთვის სტატუსის შეცვლა. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება კი ფართო ცნებაა და ამგვარი დანაწესი ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა, რამაც სავსებით შესაძლებელია, მოქალაქეთა თანასწორობის უფლება დაარღვიოს. ამას გარდა, სასურველი იქნება, თუკი უცხოელებს ამ კუთხით მიწის სტატუსის შეცვლა აეკრძალებათ და პირიქით, მისი ოპტიმალურად გამოყენებისა და დამუშავების ვალდებულება ექნებათ;

2. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის საკითხს, როგორც აღინიშნა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სპეციალური კომისია განიხილავს და გადაწყვეტილებას იღებს თავჯდომარე, რომელიც სამუშაო ჯგუფში არ მონაწილეობს.<sup>342</sup> უპრიანი იქნება, აღნიშნული საკითხი სოფლის მეურნეობის სამინისტრომ და შესაბამისმა უწყებრივმა კომისიამ განიხილოს, რომელიც გარდა მიწის სტატუსის შეცვლისა,

---

<sup>341</sup> <<https://manifest.ge/main/item/767/>> [20.06.2016]

<sup>342</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18<sup>1</sup> მუხლის მე-4 პუნქტი.

მონიტორინგს გაუწევს აღნიშნულ საქმიანობას, — მოხდება სათანადო აღრიცხვა და სტატისტიკის წარმოება (ამ ეტაპზე არ არსებობს ოფიციალური მონაცემები, თუ რა ოდენობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს ფლობენ უცხოელები<sup>343</sup>). სხვა ქვეყნების მაგალითებითაც დასტურდება, რომ ამ მხრივ, მკაცრი რეგულაციები მოქმედებს, მაგ., რუსეთში ცალკეა ფედერალური კანონი „მიწის ერთი კატეგორიიდან მეორე კატეგორიაში გადატანის შესახებ“, სადაც დანვრილებითაა ჩამოთვლილი გამო-ნაკლისი შემთხვევები, როცა ეს დასაშვებია; გერმანიაში კი თითქმის შეუძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შეცვლა, რადგან ოჯახური მეურნეობების შენარჩუნება-განვითარება გერმანიის ეროვნული ეკონომიკის მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს.<sup>344</sup>

მოქალაქეები, რომელთაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისთვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა სურდათ, მიზეზად კომერციული საქმიანობის განხორციელებას ასახელებდნენ და მიწებზე საცხოვრის, საწყობის, სადალაქოსა თუ სასტუმროს მშენებლობას აპირებდნენ. აუცილებელი საზოგადოებრივი დასაბუთებისას კი, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობა, უკვე აღებული მშენებლობის ნებართვა, ჰესის მშენებლობა და ა.შ. იყო დასახელებული.<sup>345</sup>

ფაქტია, რომ კანონმდებლის მიზანი, ხელი შეეწყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მაქსიმალურად და მიზნობრივად გამოყენებისთვის, ეფექტიანად ვერ განხორციელდა. შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებით აუცილებელია, სახელმწიფოს ერთგვაროვანი მიდგომა ჩამოუყალიბდეს, რისთვისაც სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა ერთ-ერთ პრიორიტეტულ დარგად უნდა დასახელდეს, შემდეგ კი რეალურად იზრუნოს მის დაცვასა და განვითარებაზე, რაც შეუძლებელია სათანადო მონიტორინგისა და ამ მიზნით შექმნილი სპეციალური ორგანოს არსებობის გარეშე.

---

<sup>343</sup> <[http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session\\_3\\_foreign\\_ownership\\_in.pdf](http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session_3_foreign_ownership_in.pdf)> [20.06.2016]

<sup>344</sup> <<http://goo.gl/fEG6z>> [20.06.2016]

<sup>345</sup> <[http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session\\_3\\_foreign\\_ownership\\_in.pdf](http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session_3_foreign_ownership_in.pdf)> [20.06.2016]

**4. უცხოელთა საკუთრების უფლება სასოფლო-  
სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე**  
**4.1. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადა-  
ანყვეტილებამდელი მდგომარეობა**

საქართველო მცირემიწიანი სახელმწიფოა და იგი ყოველთვის იყო მიწების დაქუცმაცებისა და არარაციონალურად გამოყენების რისკის ქვეშ. დემოგრაფიული მდგომარეობიდან გამომდინარე კი<sup>346</sup> პრობლემურ და საქართველოს მოსახლეობისთვის მუდმივი კრიტიკის ობიექტს უცხოელთა საკუთრებაში მიწების გადაცემის საკითხი წარმოადგენს.

„უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი უცხო ქვეყნის მოქალაქეთა სამართლებრივ და უფლებრივ მდგომარეობას აწესრიგებს<sup>347</sup>. აღნიშნული კანონის თანახმად, უცხოელად მიიჩნევა პირი, რომელიც არაა საქართველოს მოქალაქე ან საქართველოში სტატუსის მქონე მოქალაქეობის არმქონე პირი.<sup>348</sup>

ქონებრივი უფლებები, სხვა პირთა უფლებების გათვალისწინებით, ყოველთვის იზღუდება და გარკვეულ სამართლებრივ ჩარჩოებში ექცევა.<sup>349</sup> შესაბამისად, საკანონმდებლო ხელისუფლებას კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილებით, შესაძლებლობა აქვს, საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, სოციალური ფასეულობების უზრუნველყოფის მიზნით, აღიაროს ან/და შეზღუდოს საკუთრების უფლება.<sup>350</sup> აღსანიშნავია, რომ ევროკავშირშიც, რომელიც ზენაციონალური გაერთიანებაა, მიწის გასხვისებასთან მიმართებით, საკმაოდ ბევრი შეზღუდვა

---

<sup>346</sup> ჭანტურია ლ., მიწაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991, 2.

<sup>347</sup> გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშმილი, ნიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 176.

<sup>348</sup> იხ., „უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი.

<sup>349</sup> Goo SH., Sourcebook on Land Law, 3<sup>rd</sup> Ed., Cavendish Publishing, 2002, 42.

<sup>350</sup> Gerhart P.M., Property Law and Social Morality, Cambridge University Press, 2014, 250.

მოქმედებს და ძალიან ხშირად, ეროვნული სუვერენიტეტის დაცვის მოტივით, არათუ უცხოელებს, არამედ თავად ევროკავშირის წევრი სახელმწიფოების მოქალაქეებს ზოგიერთი სახელმწიფო მიწის შექენასთან დაკავშირებით შეზღუდვებსა და აკრძალვებს უწესებს.<sup>351</sup>

საქართველოს კონსტიტუციაც უშვებს მოქალაქეებისა და სხვა ფიზიკური პირების მიმართ განსხვავებული მოწესრიგების არსებობის შესაძლებლობას, რასაც სწორედ მოქალაქეობის, როგორც ინსტიტუტის, სამართლებრივი ბუნება განაპირობებს. აქედან გამომდინარე, სრულიად შესაძლებელია საქართველოში უცხოელთა საკუთრების უფლება, ბევრი სხვა ძირითადი უფლების მსგავსად, გარკვეული შეზღუდვებით იყოს უზრუნველყოფილი.<sup>352</sup> დღესდღეობით, ძალიან ბევრი სახელმწიფო განსაკუთრებულ შეზღუდვებს აწესებს იმ მიწების გასხვისებასთან დაკავშირებით, რომლებიც სასაზღვრო რაიონებში, მილიტარისტულ ზონებსა თუ სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიაში ექცევა.<sup>353</sup> სამხედრო მნიშვნელობის მქონე თუ სასაზღვრო რაიონების მიწებთან დაკავშირებით განსაკუთრებულ სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს: საბერძნეთი, იტალია, ფინეთი, პოლონეთი, თურქეთი და ა.შ.<sup>354</sup>

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის უცხოელებზე გასხვისების აკრძალვა ქვეყნის ეროვნული ინტერესებიდან გამომდინარეობს, შესაძლებელია, რომ ეს გარემოება სახელმწიფოს ეკონომიკურ განვითარებაზე უარყოფითად აისახოს.<sup>355</sup> აღნიშნული მოსაზრების მომხრეთა აზრით, იგი სოფლის მეურნეობაში ინვესტიციების დაბანდებასა და მეტ იმპორტსა თუ სამუშაო ადგილს უკავშირდება, თუმცა ცალსახად საკითხის ამგვარად გადაწყვეტა, რასაკვირველია, არასწორია, ვინაიდან მცირემიწიანი საქართველოს ეკონომიკის განვითარებისთვის, შესაძლებელია, მიწების უცხოელებისთვის

<sup>351</sup> Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007, 64.

<sup>352</sup> გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, წიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენადის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 176; საქართველოს კონსტიტუციის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტი.

<sup>353</sup> Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007, 66.

<sup>354</sup> იბ., იქვე, 66-67.

<sup>355</sup> ნუნუა ე., მიწის რეფორმის ზოგიერთი სამართლებრივი და ეკონომიკური ასპექტები, 2. იბ., <<http://goo.gl/tgXn9c>> [28.05.2016]

მასობრივად გადაცემა უფრო ზიანის მომტანი აღმოჩნდეს, ვინაიდან უცხოელის მიერ წარმოებული საქმიანობა თავად იმ უცხოელის მატერიალური უზრუნველყოფისა და კეთილდღეობისაკენ მიმართული უფროა და ნაკლებადაა დაკავშირებული საქართველოს მოქალაქეთა სოციალურ-ეკონომიკურ კეთილდღეობასთან<sup>356</sup>.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უცხოელების მიერ საქართველოს მიწის ბაზარზე მიწის შეძენისადმი განსაკუთრებული ინტერესი 2012 წლიდან შეიმჩნევა,<sup>357</sup> აღნიშნული განაპირობა 2012 წლის 26 ივნისს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ მიღებულმა გადაწყვეტილებამ („დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს წინააღმდეგ“), რომელშიც საკონსტიტუციო სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად ცნო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის გასაჩივრებული მუხლი, რომლის თანახმადაც, უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები ვალდებული იყვნენ თავიანთ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები საკუთრების უფლების წარმოშობიდან 6 თვის ვადაში გაესხვისებინათ საქართველოს მოქალაქეებზე, კომლზე ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე.<sup>358</sup> აღნიშნულმა გადაწყვეტილებამ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე მიწის გასხვისების აკრძალვის გაუქმება განაპირობა, რამაც, უცხოელების მიერ მიწის მასობრივი შეძენა და შესაბამისად, მისი დაქუცმაცება განაპირობა. ამ ვითარებიდან გამომდინარე, საქართველოს პარლამენტის გადაწყვეტილებით, ცვლილებები შევიდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ“ კანონში და 2014 წლის 31 დეკემბრამდე შეჩერდა მიწის

---

<sup>356</sup> გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიმშილი, ნიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 185.

<sup>357</sup> ნუნუა ე., მიწის რეფორმის ზოგიერთი სამართლებრივი და ეკონომიკური ასპექტები, 2. იხ., <<http://goo.gl/tgXn9c>> [28.05.2016]

<sup>358</sup> „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი ქვეპუნქტი. (ძალაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/15/512 გადაწყვეტილებით).

უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე გასხვისების პროცესი.<sup>359</sup> აღნიშნული ცვლილება საკონსტიტუციო სასამართლოში გაასაჩივრა ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერმა, რომელიც მიიჩნევდა, რომ ვინაიდან მას სადავო ნორმის საფუძველზე ეკრძალებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შექენა და მემკვიდრეობით მიღება, ეს საქართველოს 21-ე მუხლით განსაზღვრულ საკუთრებისა და მე-14 მუხლით განმტკიცებულ თანასწორობის უფლებას ეწინააღმდეგებოდა.<sup>360</sup>

საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმე არსებითად განსახილველად არ მიიღო და არაკონსტიტუციურად ცნო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც უცხოელის მიმართ საკუთრების გასხვისების შეჩერებას ითვალისწინებდა.<sup>361</sup> აღნიშნულ განჩინებაში საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „სადავოდ გამხდარი ნორმა ზოგადად კრძალავს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლებას. სადავო ნორმით განსაზღვრული აკრძალვა ყველა კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო მიწას შეეხება და ზოგადად წარმოადგენს აბსოლუტურ (თუმცა დროში შემოფარგლულ) აკრძალვას“<sup>362</sup>. ამასთან, საკონსტიტუციო სასამართლომ ამავე განჩინებაში, მორატორიუმის შინაარსისა და მის მიერ 2012 წელს გაუქმებული ძირითადი აკრძალვის იდენტიურობა დაადგინა, რაც აშკარა სამართლებრივი ნონსენსია, ვინაიდან სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა: 1. გასხვისების აკრძალვის მიზანი მოცემულ საქმეში ცალსახად სხვადასხვა იყო; პირველ შემთხვევაში, აკრძალვის მიზანს ეკონომიკურ-სამართლებრივი ინტერესები განაპირობებდა, ხოლო მეორე შემთხვევაში სადავო ნორმის მიზანი მხოლოდ ახალი საკანონმდებლო რეგულაციის შექმნა იყო; ამას გარდა, სასამართლოს უნდა განესხვავებინა ამ აკრძალვების

<sup>359</sup> გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, ნიგნში: ზესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 190.

<sup>360</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე, „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

<sup>361</sup> იქვე.

<sup>362</sup> <[http://gov.ge/files/426\\_50134\\_203189\\_sasoflo08.06.pdf](http://gov.ge/files/426_50134_203189_sasoflo08.06.pdf)> [20.06.2016]

ხანგრძლივობაც, რომელიც ორ კონტრასტულ სიტყვაში — სამუდამო აკრძალვასა და დროებით შეჩერებაში იყო გამოხატული.<sup>363</sup>

## 4.2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებიდან კანონპროექტამდე

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებების შემდეგ საქართველოს მთავრობამ წარმოადგინა კანონპროექტი, რომლითაც განისაზღვრა იმ პირთა წრე, რომელთაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება აქვთ, ესენია — სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობა, სსიპ, საქართველოს მოქალაქე, კომლი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტები.<sup>364</sup> კანონპროექტის თანახმად, უცხოელი იმ შემთხვევაში მოიპოვებს საკუთრების უფლებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მიღებული აქვს მემკვიდრეობის გზით; ამ სახის მიწა მისი საქართველოს მოქალაქესთან ქორწინების, ან საქართველოს მოქალაქის, ან მოქალაქეების მონაწილეობით არსებული კომლის წევრობის შედეგად მოპოვებული თანასაკუთრების ობიექტია, აქვს საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ბინადრობის ნებართვა არანაკლებ 5 წლის მოქმედების ვადით, ან აგრარულ სექტორში საქმიანობის არანაკლებ 3 წლის გამოცდილება<sup>365</sup> (აღსანიშნავია, რომ კანონპროექტის თანახმად, უცხოელი ამ პირობებიდან მხოლოდ ერთ-ერთს უნდა აკმაყოფილებდეს).

უცხოელების მიმართ ამგვარი შეზღუდვები გარკვეულწილად შეამცირებს მიწის გასხვისების პროცესის ზრდას. მსგავსი შეზღუდვები დანესებული აქვს ევროპის განვითარებული ქვეყნების უმეტესობას, როგორიცაა ჩეხეთის რესპუბლიკა, ესტონეთი, პოლო-

---

<sup>363</sup> დავიკვათ კონსტიტუცია გაყალბებისგან, საქართველოს 1992-1995 წლების მონვევის პარლამენტის ჯგუფის მიმართვა საქართველოს პრეზიდენტს, საქართველოს პარლამენტს, საქართველოს პრემიერ-მინისტრს, საქართველოს იუსტიციის მინისტრს, საქართველოს საზოგადოებრიობას, თბილისი, 2014, 89.

<sup>364</sup> <<http://netgazeti.ge/news/38590>> [10.06.2016]

<sup>365</sup> იქვე.

ნეთი და ა.შ. აღნიშნულ ქვეყნებში უცხოელთა მიერ საკუთრების უფლების მოპოვებისთვის აუცილებელია ცხოვრებისა და აგრარულ სექტორში მოღვაწეობის ცენზი, საკუთრების მოპოვების საფუძვლები კი მემკვიდრეობა ან მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონებაა (თუკი ერთ-ერთი მეუღლისთვის მშობლიური ქვეყანაა, მეორე კი უცხოელია).<sup>366</sup> ამგვარად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელთა საკუთრების უფლების კანონპროექტით შეზღუდვის მიზანი გამართლებულია, ვინაიდან მიწა, როგორც არაერთხელ აღინიშნა, ამონურვადი რესურსია<sup>367</sup> და მისი რაციონალურად გამოყენება და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება, სხვაგვარად წარმოუდგენელია. ამ სახის შეზღუდვა უცხოელებისთვის სწორედ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებითაა“ ნაკარნახევი და სახელმწიფოებრივი, ლეგიტიმური მიზნების პროპორციულია.<sup>368</sup> მართალია, საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საკუთრების უფლება არ უნდა გადაიქცეს უფლებად, რომელიც, უმეტესწილად, საკანონმდებლო მონესრიგებაზე იქნება დამოკიდებული“<sup>369</sup>, თუმცა სწორედ გასაჩივრებული ნორმების გაუქმებამ დატოვა მონესრიგების გარეშე სამართალური თვითობების ნაწილი,<sup>370</sup> რითაც სახელმწიფო კიდევ უფრო მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა.

საქართველოსთვის, სადაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას მრავალმხრივი სოციალური და ეკონომიკური დანიშნულება აქვს, ამ კონკრეტულ საკითხს სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობა ენიჭება და იგი სწორედ ამ კუთხით უნდა იქნეს გაგებული და განხილული,<sup>371</sup> სხვაგვარად მიწების დაქუცმაცებისა

---

<sup>366</sup> ნუნუა ე., მიწის რეფორმის ზოგიერთი სამართლებრივი და ეკონომიკური ასპექტები, 6. იხ., <<http://goo.gl/tgXn9c>> [28.05.2016]

<sup>367</sup> აღნიშნული კანონპროექტით განსაზღვრულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ის მინიმალური და მაქსიმალური ფართობი, რომელიც უცხოელის საკუთრებაში შესაძლებელია იყოს.

<sup>368</sup> <[http://gov.ge/files/426\\_50134\\_203189\\_sasoflo08.06.pdf](http://gov.ge/files/426_50134_203189_sasoflo08.06.pdf)> [20.06.2016]

<sup>369</sup> <<http://goo.gl/y16Yw5>> [10.06.2016]

<sup>370</sup> გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, წიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 192.

<sup>371</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილებაში — „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქესტი



და მისი არარაციონალურად გამოყენების რისკი კიდევ უფრო გაიზრდება და ეს იმაზე უფრო მეტი საფრთხის შემცველია, ვიდრე ის არგუმენტი, რომ ამ შეზღუდვებით საქართველოში ინვესტიციების რიცხვი შემცირდება.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონში ამ კუთხით ცვლილებების შეტანა აუცილებელია. ერთი მხრივ, დაუშვებელია უცხოელთა საკუთრების უფლების სრულად გაუქმება, მეორე მხრივ კი, უნდა დანესდეს ისეთი შეზღუდვები, რითაც ზიანი არ მიადგება ეკონომიკასა და უპირატესად, ქართულ მოსახლეობას. სასურველი იქნება, კანონპროექტისგან განსხვავებული ცვლილებების განხორციელება. ამ ტიპის მიწებზე საკუთრების უფლების მქონე სუბიექტები კანონპროექტის თანახმად, კარგადაა ჩამოყალიბებული, თუმცა მომდევნო პუნქტთან მიმართებით ოდნავ უფრო ხისტი მიდგომაა სასურველი:

1. კანონპროექტის თანახმად, უცხოელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლებას კანონპროექტში მითითებული პირობებიდან ერთ-ერთის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მიიღებს. ამის ნაცვლად, უმჯობესია, თუკი პირობათა ალტერნატივას გონივრული კუმულაცია ჩაანაცვლებს და მინიმუმ ორი რაციონალური პირობის დაკმაყოფილება მაინც იქნება აუცილებელი (მაგ., შეიძლება ერთდროულად მოეთხოვებოდეს ბინადრობის ნებართვა 5 წლის მოქმედების ვადით და აგრარულ სექტორში მუშაობის არანაკლებ 3 წლიანი გამოცდილება);

2. კანონპროექტის თანახმად, უცხო ქვეყნის მოქალაქეს შეეძლება 5-დან 20 ჰექტრამდე მიწის საკუთრებაში ქონა, ხოლო მის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობის ზედა ზღვარი 200 ჰექტარია (მინიმალური — 20 ჰექტარი). მარტივად შესაძლებელია, რომ კანონის ამ დანაწესის შემდეგ, საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქონის სურვილის მქონე უცხოელმა დააფუძნოს იურიდიული პირი და უფრო მეტი მოცულობის მიწა მიიღოს საკუთრებაში. შესაბამისად, უპრიანი იქნება, თუკი ზედა ზღვარი 100 ჰექტარამდე შემცირდება;

3. კანონპროექტის ბუნდოვანი ჩანაწერია მუხლი, რომლის თანახმაც, საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დან-

---

საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სამწუხაროდ, ქვეყნისთვის სტრატეგიული მნიშვნელობის მქონედ არ მიიჩნია.

იშნულების მიწაზე ამ კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაუცველად შესაძლებელია განსაკუთრებულ შემთხვევებში მიენიჭოთ საქართველოს მთავრობის გადამწყვეტილებით, რაც განისაზღვრება სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთან არსებული საბჭოს გადამწყვეტილებით, რომელსაც თან უნდა ახლდეს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წერილობითი პოზიცია და იგი მიიღება სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით. აღნიშნული მოწესრიგება ყოველთვის დატოვებს გარკვეული ჯგუფებისა და ბიზნესინტერესების გატარების ხელოვნურ შესაძლებლობას, რაც თავისთავად დააკნინებს ან სრულიად უგულებელყოფს იმ მიზანს, რომელიც ამ საკანონმდებლო ცვლილებებს აქვს. თუკი გარკვეული ლიმიტი დგინდება, იგი ნებისმიერ შემთხვევაში ერთგვაროვანი და ცალსახა უნდა იყოს. გამონაკლისის არსებობა ცვლილებებს სრულიად არაადეკვატურს და დაუსაბუთებელს ხდის (მაგ., თუკი კონკრეტული უცხოელისთვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა არაა გამართლებული, რატომ და რა ნიშნითაა იგივე მიზანშეწონილი სხვა უცხოელისთვის?!);

4. კანონპროექტით, „სახელმწიფო საზღვრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული 5 კილომეტრიან და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული სასაზღვრო ზონაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გასხვისება იკრძალება. კანონპროექტის მოწესრიგების მიღმა საქართველოს კონფლიქტური რეგიონების ადმინისტრაციული და *de facto* საზღვრის პირა ტერიტორიები, რომლებიც, ასევე, სტრატეგიული დანიშნულების ნაკვეთებია და მათზეც მსგავსი ტიპის შეზღუდვა უნდა გავრცელდეს.

## VI. დასკვნა

*„როგორც კი გაჩნდა საკუთრება მიწაზე, მაშინვე გაჩნდა სამართალიც, რომელსაც უნდა დაეკანონებინა ეს საკუთრება.“<sup>372</sup>*

საკუთრების უფლება XXI საუკუნეშიც ისეთივე აქტუალური საკითხია, როგორც ნებისმიერ სხვა ისტორიულ ეპოქაში. ბუნებრივია, სახელმწიფოთა პოლიტიკური რეჟიმებისა და შეხედულებების ცვლილებასთან ერთად, მისი შინაარსის აღქმა და გაგება მუდმივად ტრანსფორმირდებოდა, შესაბამისად, საკუთრებისადმი ადამიანთა

<sup>372</sup> რუსო ჟ.ჟ., ბუნებითი მდგომარეობა და ბუნებითი უთანასწორობა, <<https://goo.gl/vKfMoX>> [28.06.2016]

დამოკიდებულებაც სხვადასხვაგვარი იყო. ადამიანის გონების საყვარელი სავარჯიშო ცნებებით სპეკულირებაა, მათ შორის, ყველაზე ხშირად თავისუფლების ცნებაა განხილვადი და საკითხიც სწორედ ასე დაისმის, საკუთრება, როგორც თავისუფლება, თუ საკუთრება, რომელიც „ვალდებულებს“?!

საბჭოთა სისტემაში საკუთრებას საერთო არაფერი ჰქონდა თავისუფლებასთან, აღნიშნული რეჟიმის დაშლის შედეგად კი ასპარეზი კერძო საკუთრებასა და საბაზრო ეკონომიკას დაეთმო. შესაბამისად, წარმოუდგენელია თანამედროვე დემოკრატიული და სოციალური სახელმწიფო, რომელსაც საკუთრება თავის ნებაზე, ყოველგვარი სამართლებრივი მოწესრიგების გარეშე ჰქონდეს მიძღვებული.

კვლევის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრება დროთა განმავლობაში უფრო მეტად დაიტვირთა სოციალური ფუნქციით და მხოლოდ სუბიექტური უფლების გაგებას გასცდა, რადგან ადამიანი იზოლირებული კი არაა, არამედ საზოგადოების წევრია და შეზღუდულია სოციალური ფაქტორებითა და საჯარო ინტერესებით. საკუთრების სოციალურ ფუნქციასთან დაკავშირებით, დიუგის მოსაზრებები ცხადყოფს, რომ მესაკუთრეს სოციალური სოლიდარობის მისაღწევად განსაზღვრული როლი აქვს და ის გარკვეულ საზოგადოებრივ ვალდებულებებში გამოიხატება. ეს, რასაკვირველია, მხოლოდ თეორიულ დონეზე კი არაა დამტკიცებული, არამედ ნაშრომში განხილული საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს, უზენაესი სასამართლოსა და ადამიანის უფლებათა დაცვის საერთაშორისო სასამართლოს თითოეული გადაწყვეტილება ამის ნათელი დადასტურებაა.

მინა ნებისმიერი სახელმწიფოსთვის მნიშვნელოვანი აქტივია, მას ადამიანის სასიცოცხლო, მატერიალურ პირობებს შორის უმნიშვნელოვანესი ადგილი უჭირავს და საზოგადოების სრულფასოვანი არსებობის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს. შესაბამისად, გასაკვირი არცაა, რომ რაც უფრო დიდია ნივთის ფუნქციური მნიშვნელობა, მისი სოციალური დანიშნულებაც შესაბამისად მზარდია. საქართველო აგრარული კულტურის ქვეყანაა და აგრარული სტრუქტურა ქვეყნის განვითარებაში ყოველთვის მნიშვნელოვან როლს ასრულებდა. ამგვარად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ფუნქციური მნიშვნელობა ცალსახა და ფასდაუდებელია. სამწუხაროდ, საქართველოში ეს დარგი

სათანადოდ განვითარებული არაა, მიწასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ საკითხებს კი სრულყოფილებამდე ბევრი უკლია. დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ საქართველოს მთავრობის კერძო საკუთრებაზე გადასვლის მცდელობამ, მიწების პრივატიზებამ და განხორციელებულმა რეფორმებმა უამრავი პრობლემა წარმოშვა, რომლებიც მყისიერ მოქმედებასა და ადეკვატურ ღონისძიებებს მოითხოვდა, თუმცა შედეგი დაურეგისტრირებელი მიწები, მოუწესრიგებელი საკანონმდებლო ბაზა, ერთიანი საკადასტრო მონაცემების არ არსებობა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისთვის დანიშნულების შეცვლა და უცხოელთა საკუთრებაში არსებული არც თუ ისე მცირე ფართობები იყო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აუცილებელია პრობლემათა გამოსწორება და უკეთესი მოწესრიგების დადგენა, ქართულ სამართლებრივ სივრცესა და ზოგადად, სახელმწიფოში ერთგვაროვანი მიდგომის შემუშავება, ამ დარგის განვითარებასა და დაცვაზე სათანადო ზრუნვა, — ვინაიდან მიწა ამონურვადი რესურსი, საქართველო კი მცირემიწიანი სახელმწიფოა.

1. უპირველეს ყოვლისა, აუცილებელია იმის გააზრება, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრება, სხვა სახის საკუთრებასთან შედარებით, ყველაზე მეტადაა დატვირთული სოციალური ფუნქციით, რაც მასზე გარკვეული შეზღუდვების დაწესებას განაპირობებს. ამასთან, სახელმწიფომ უნდა შექმნას ისეთი სამართლებრივი ბაზა და გარემო, რომ აღნიშნული სახის მიწები, როგორც მნიშვნელოვანი ეკონომიკური აქტივები, უფრო მეტად იყოს დაცული. მესაკუთრეს მიწის დანიშნულებისამებრ გამოყენების ვალდებულება უნდა ჰქონდეს, რაც ბევრ ქვეყანაში საკანონმდებლო დონეზეა უზრუნველყოფილი და ამ ვალდებულების დარღვევის გამო მკაცრი სამართლებრივი რეჟიმია დადგენილი. შესაბამისად, აუცილებელია, მონიტორინგის წარმოება, სპეციალური ორგანოს შექმნა, რომელიც აღნიშნულ საკითხს გაუწევს კოორდინირებას. სახელმწიფომ კი სოფლის მეურნეობა პრიორიტეტად უნდა აქციოს და ქმედითი ნაბიჯები გადადგას ფერმერებისა თუ გლეხების წასახალისებლად, რათა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები მიზნობრივად იქნას გამოყენებული, მიწები კი დაუმუშავებელი არ დარჩეს.

2. ნაშრომში განხილულმა მიწის რეფორმამ ბევრი სამართლებრივი და შინაარსობრივი პრობლემა გამოკვეთა, დღესდღეობით კი

მინის რეგისტრაცია მარტივდება და სექტემბრიდან ახალი საკანონმდებლო რეგულაციები ამოქმედდება, თუმცა კარგი იქნებოდა, საქართველოს მთავრობას ამ ეტაპზე მაინც ემოქმედა თანმიმდევრულად — ჯერ უნდა განეხორციელებინა „მინის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგიაში“ ჩამოყალიბებული გეგმა, რომელიც საკადასტრო მონაცემთა სრულფასოვანი ბაზის შექმნას ითვალისწინებს, რის შემდეგაც, მინების რეგისტრაციაზე საუბარი იქნებოდა უპრიანი.

3. ასევე, აუცილებელია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მინის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანა. კანონმდებლობით უნდა განისაზღვროს, თუ რა შემთხვევაში იზღუდება ან პირიქით, როდისაა შესაძლებელი სასოფლო-სამეურნეო მინის კატეგორიის შეცვლა. აუცილებლად უნდა მოხდეს კონკრეტიზაცია და გაინეროს თითოეული საფუძველი, რადგან „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება“ ფართო ცნებაა და ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა.

4. მინის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის საკითხს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სპეციალური კომისია განიხილავს. უპრიანი იქნება, აღნიშნული საკითხი სოფლის მეურნეობის სამინისტროსა და შესაბამის უწყებრივ კომისიას დაექვემდებაროს, რომელიც მინის სტატუსის შეცვლის საკითხის შესწავლის გარდა, მონიტორინგს გაუწევს აღნიშნულ საქმიანობას, — მოხდება სათანადო აღრიცხვა და სტატისტიკის წარმოება.

5. საქართველოში მეტად მგრძნობიარე საკითხია მინაზე უცხოელთა საკუთრების უფლება. საკონსტიტუციო სასამართლოს გახმაურებული გადაწყვეტილებებისა და საკანონმდებლო ცვლილებების შემდეგ, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შესახებ“ საქართველოს კანონი ცვლილებებს მაინც მოითხოვს. ერთი მხრივ, დაუშვებელია უცხოელთა საკუთრების უფლების სრულად გაუქმება, მეორე მხრივ კი, უნდა დაწესდეს ისეთი შეზღუდვები, რითაც ზიანი არ მიადგება ეკონომიკასა და უპირატესად, ქართულ მოსახლეობას. აღნიშნულ საკითხზე არსებობს კანონპროექტი, თუმცა სასურველი იქნება განსხვავებული მონესრიგების დადგენა:

5.1. უმჯობესი იქნება, თუკი უცხოელი მიწას საკუთრებაში პირობათა გონივრული კუმულაციის საფუძველზე მიიღებს და მინიმუმ ორ რაციონალურ პირობას მაინც დააკმაყოფილებს. (მაგ., შეიძლება ერთდროულად მოეთხოვებოდეს ბინადრობის ნებართვა 5 წლის მოქმედების ვადით და აგრარულ სექტორში მუშაობის არანაკლებ 3 წლიანი გამოცდილება);

5.2. კანონპროექტის თანახმად, უცხო ქვეყნის მოქალაქეს შეეძლება 5-დან 20 ჰექტრამდე მიწის საკუთრებაში ქონა, ხოლო მის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობის ზედა ზღვარი 200 ჰექტარია (მინიმალური — 20 ჰექტარი). მარტივად შესაძლებელია, რომ კანონის ამ დანაწესის შემდეგ, საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქონის სურვილის მქონე უცხოელმა დააფუძნოს იურიდიული პირი და უფრო მეტი მოცულობის მიწა მიიღოს საკუთრებაში. შესაბამისად, ადეკვატური მონესრიგება იქნება, თუკი ზედა ზღვარი 100 ჰექტარამდე შემცირდება;

5.3. კანონპროექტის ბუნდოვანი ჩანაწერია მუხლი, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ამ კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაუცველად შესაძლებელია განსაკუთრებულ შემთხვევებში მიენიჭოს საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით. აღნიშნული მონესრიგება ყოველთვის დატოვებს გარკვეული ჯგუფებისა და ბიზნესინტერესების გატარების ხელოვნურ შესაძლებლობას, რაც თავისთავად დააკნინებს ან სრულიად უგულებელყოფს იმ მიზანს, რომელიც ამ საკანონმდებლო ცვლილებებს აქვს. თუკი გარკვეული ლიმიტი დგინდება, იგი ნებისმიერ შემთხვევაში ერთგვაროვანი და ცალსახა უნდა იყოს. გამონაკლისის არსებობა ცვლილებებს სრულიად არაადეკვატურს და დაუსაბუთებელს ხდის;

5.4. კანონპროექტით, „სახელმწიფო საზღვრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული 5 კილომეტრიან და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული სასაზღვრო ზონაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გასხვისება იკრძალება. კანონპროექტის მონესრიგების მიღმა საქართველოს კონფლიქტური რეგიონების ადმინისტრაციული და *de facto* საზღვრის პირა ტერიტორიები, რომლებიც, ასევე, სტრატეგიული დანიშნულების ნაკვეთებია და მათზეც მსგავსი ტიპის შეზღუდვა უნდა გავრცელდეს.

და ბოლოს, აუცილებელია საქართველოს თითოეულ მოქალაქეს გააზრებული ჰქონდეს, თუ რაოდენ მნიშვნელოვანია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ქვეყნისათვის, უპირატესად კი ეს ვალდებულება სახელმწიფოს აქვს. ნაშრომის თითოეულ ნაწილში განხილული საკითხი კი, რომელიც მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელებისას არსებულ პრობლემატიკას გამოკვეთს, იმის ცალსახა დადასტურებაა, რომ ამ კუთხით დროა, საქართველოში მდგომარეობა არსებითად გაუმჯობესდეს და საკანონმდებლო ბაზა მოწესრიგდეს, რისთვისაც შემოთავაზებულია ალტერნატიული მოწესრიგება, სათანადო არგუმენტაციებისა და რეკომენდაციების მოხმობით. ნაშრომში განხილული თითოეული აქტუალური და პრობლემური საკითხი კი ხაზს უვამს იმ ფაქტს, რომ საკუთრებას თანამედროვე, სოციალურ და დემოკრატიულ სახელმწიფოში სოციალური ფუნქცია აქვს და ამის უარყოფა წარმოუდგენელია.

## ბიბლიოგრაფია

### სამეცნიერო ლიტერატურა

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, თბილისი, 2004;

გაბრიჩიძე გ., თანაზომიერების პრინციპი ევროპის გაერთიანების სამართლის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების სფეროში, წიგნში: ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტები და მათი გავლენა საქართველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, კ. კორკელიას რედაქტორობით, 2006;

გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონკვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშხილი, წიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013;

გეგენავა დ., სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა საკუთრების ჩამორთმევის შედეგად ზიანზე, სამართლის ჟურნალი „სარჩევი“, №1, 2010;

გრჯიჩი ა., ზვონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008;

დავიცვათ კონსტიტუცია გაყალბებისგან, საქართველოს 1992-1995 წლების მონვევის პარლამენტის ჯგუფის მიმართვა საქართველოს პრესიდენტს, საქართველოს პარლამენტს, საქართველოს პრემიერ-მინისტრს, საქართველოს იუსტიციის მინისტრს, საქართველოს საზოგადოებრიობას, თბილისი, 2014;

ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებები, ა. ეიდეს, კ. კრაუზესა და ა. როსას რედაქტორობით, ნ. ჯაფარიძე-ჭყლიძის თარგმანი, თბილისი, Kluwer Law and Raoul Wallenberg Institute of Human Rights and Humanitarian Law;



ერემაძე ქ., ინტერესთა დაბალანსება დემოკრატიულ საზოგადოებაში, თბილისი, 2013;

ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005;

ზარანდია თ., საკუთრების ცნება მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებითსამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, სოხუმის უნივერსიტეტის შრომები, მე-5 ტომი, თბილისი, 2008;

ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შექმნა არაუფლებამოსილი გამსხვიებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, წიგნში: ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები, თბილისი, 2014;

ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2003;

ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, ხელნაწერზე უფლებით, თბილისი, 2016;

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

ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბილისი, 2005;

ზოიძე ბ., სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია, ჟურნ. „ადამიანი და კონსტიტუცია, №2, 1997;

ზოიძე ბ., საკუთრების უფლება და მისი დაცვა ეროვნული კანონმდებლობის მიხედვით, საკუთრების უფლება და სამართლიანი სასამართლოს უფლება, საერთაშორისო სამეცნიერო-პრაქტიკული კონფერენციის მასალები, თბილისი, 2005;

ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, N1, 2015;

იერინგი ფ.რ., ბრძოლა უფლებისათვის, ზ. ნანობაშვილის თარგმანი, თბილისი, 2008;

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

კაკულია რ., ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების თეორიული ასპექტები, ჟურნ. „ეკონომიკური პროფილი“, №3, 2007;

კერესელიძე დ., სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009;

კუბლაშვილი კ., ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2014;

კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტების გამოყენების პრაქტიკა საქართველოში, ჟურნ. „საკონსტიტუციო სამართლის მიმოხილვა“, №2, 2010;

კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის გამოყენება საქართველოში, თბილისი, 2004;

კორკელია კ., ქურდაძე ი., ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი უფლებათა კონვენციის მიხედვით, თბილისი, 2004;

ლოლაძე ბ., სოციალური სახელმწიფო — საფრთხე ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებებისთვის? წიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2012;

ლოლაძე ბ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, წიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010;

მინის გონივრული მმართველობა მდგრადი განვითარებისთვის, მწვანე ალტერნატივა, თბილისი, 2015;

მინის ბაზრის არსებული მდგომარეობა, ანალიზი და რეკომენდაციები, სასოფლო-სამეურნეო მინის რეგისტრაციის დაჩქარებისა და სასოფლო-სამეურნეო მინის ბაზრის ჩამოყალიბების წინამძღვრების შექმნის შესახებ, 2013;

მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური რეგისტრაციის სამართლებრივი სტრატეგია, ტექნიკური ანგარიში, USAID, თბილისი, 2015;

მინის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, თბილისი;

მჭედლიშვილი გ., საკუთრების შეზღუდვა და მისი ფარგლები საქართველოს კანონმდებლობისა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, N4, 2009;

ნინუა ე., აგრარულ-სამართლებრივი ურთიერთობების სუბიექტები, ჟურნ. „სამართალი“, №10-12, 2004;

ნუნუა ე., უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობა ჩუქებით, ჟურნ. „მართლმსაჯულება“, №1, 2008;

პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, გ. კვირიციანი, მ. თეთრაძისა და მ. ნიშნიანიძის თარგმანი, ა. ახვლედიანისა და მ. ნიშნიანიძის რედაქტორობით, თბილისი, 2004;

პაპუაშვილი ს., საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციისა და ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, წიგნი: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2009;

საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე — საქართველოს მოქალაქეობა, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, პ. ტურავას რედაქტორობით, თბილისი, 2013;

საქართველოს სოფლის მეურნეობის ტრანსფორმაცია: დამოუკიდებლობის 20 წელი, „ევროპული ინიციატივა — ლიბერალური აკადემია თბილისის“ შუალედური ანგარიში, თბილისი, 2012;

საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2007;

საყვარელიძე ფ., სახელმწიფო და კერძო საკუთრება, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N2(11)07;

საყვარელიძე ფ., სოციალიზმი და მისი პერსპექტივები 21-ე საუკუნეში, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N8'06;

საყვარელიძე ფ., ლიბერალიზმი – თავისუფლების იდეოლოგია, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N3(12)07;

საყვარელიძე ფ., კონსერვატიზმი ანუ მოქმედება საუკუნოვანი სიბრძნის მიხედვით, ჟურნ. „სოლიდარობა“, N5'06, 2006;

საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, გ. ხუბუას და კ.პ. ზომერმანის რედაქტორობით, თბილისი, 2016

სოფლის მეურნეობის სამინისტროს წლიური ანგარიში, თბილისი, 2014;

ტაკაშვილი ს., მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი მონესრიგება ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013;

ტურავა პ., ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია და საკუთრების უფლების დაცვა წიგნში: ადამიანის უფლებათა ევროპუ-

ლი სტანდარტები და მათი გავლენა საქართველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2006;

ტულუში თ., ბურჯანაძე გ., მშენიერაძე გ., გოცირიძე გ., მენაბდე ვ., ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013;

ფიფია ს., საკუთრების უფლების დაცვა სამხედრო ოკუპაციის დროს, წიგნი: ადამიანის უფლებათა სტანდარტების გავლენა სამოქალაქო კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2015;

ქერაშვილი ს., მფლობელობის კონსტიტუციური დაცვა და მისი ზეგავლენა კერძო სამართალზე: უპირატესად გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს პრეცედენტების საფუძველზე, წიგნი: ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რეფორმა საქართველოში, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2014;

ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთმიმართება საკუთრების დაცვის ქრილში, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №3, 2011;

შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2011;

შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, 2014;

ციპელიუსი რ., იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, ლ. თოთლაძის თარგმანი, მ. ტურავას რედაქტორობით, თბილისი, 2009;

ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებითსამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001;

ჭანტურია ლ., მიწაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991;

ჭანტურია ლ., მიწის კანონმდებლობა — მემკვიდრეობითობა და განვითარების ტენდენციები, ჟურნ. „სახელმწიფო და სამართალი“, №10, 1990;

ჭანტურია ლ., მიწის გასხვისების გარიგებათა თავისებურებანი, ჟურნ. „სამართალი“, №9-10;

ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2009;

ჭეიფუდი ე., პოლიტიკური იდეოლოგიები, მე-3 გამოცემა, თბილისი, 2005;

Alpa G., Zeno-Zeicovich V., Italian Private Law, New York, 2007;

Bonilla D., Liberalism and Property in Colombia: Property as Right and Property as Social Function, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011;

Bridge M., Personal Property Law, 4<sup>th</sup> Edition, Oxford University Press, Clarendon Law Series, 2015;

Cars-Frisk M., The Right Property, Human Rights Handbook, N4, Germany, 2001;

Clarke A., Kohler P., Property Law, Commentary and Materials, New York, 2005;

Crawford C., The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011;

Chappelle D., Land Law, 8<sup>th</sup> Edition, Pearson Longman, 2008;

Cunha A.D.S., The Social Function of Property in Brazilian Law, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011;2007;

Davidson N.M., Sketches for a Hamiltonian Vernacular as Social Function of Property, “Fordham Law Review”, Vol.80, 2011;

Dixon M., Modern Land Law, 7<sup>th</sup> Edition, Routledge, 2010;

Dixon M., Principles of Land Law, 4<sup>th</sup> Edition, 2002;

Dixon M., Land Law, Q&A Series, Cavendish Publishing, London, 2002;

Edgeworth B., Post Property?: A Postmodern Conception of Private Property, “UNSW Law Journal”, Vol.11, 1988;

Farrow S., Peterson D., South Pacific Property Law, Cavendish Publishing, 2004;

Gerhart P. M., Property Law and Social Morality, Cambridge University Press, 2014;

Goo SH., Sourcebook on Land Law, 3<sup>rd</sup> Edition, Cavendish Publishing, 2002;

Land Reform in Eastern Europe, Washington, 2001;

Miceli Th.J., Economics of the Law: Torts, Contracts, Property and Litigation, New York, 1997;

Mirow M.C., Origins of the Social Function of Property in Chile, “Fordham Law Review”, Vol. 80, 2011;

Mirow M.C., Latin American Law: A History of Private Law and Institutions in Spanish America, 2004;

Perrins B., Understanding Land Law, 3<sup>rd</sup> Edition, London, 2000;

Sir William Blackstone, Commentaries on the Laws of England (11<sup>th</sup> ed.) (1791), Vol.II.2;

Smith A., An inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations 709-10. (R.H.Campbell & A.S. Skinner eds.,) Oxford University Press, 1976;

Sparkes P., European Land Law, Oxford and Forkland, 2007;

Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Portland, 2003;

Roger T.S., Property Law, 7<sup>th</sup> Edition, Longman Law Series, 2011;

Белов В.А., Очерки Вещного Права, Москва, 2014;

Гражданское Право, Под. Ред. С.С. Алексееви, 2-ое изд., Москва, 2009;

Ветер Н.Ю., Злоупотребление Правом При Осуществлении Вещных Прав, “Научный Журнал Кубанского Государственного Аграрного Университета”, №106(02), 2015;

Ерофеев Б.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004;

Ибаев В., Защита Прав Собственности в Практике Европейского Суда по Правам Человека, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010;

Зарандия Т., Джугели Т., Злоупотребление Правом Собственности и Условие Неотчуждаемости по Грузинскому и Французскому Праву, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010;

Земельное Право, Ред. **Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова**, Москва, 2014;

Турава П., Право Собственности по Конституции Грузии, “Южнокавказский Юридический Журнал”, N01/2010



## საკანონმდებლო აქტები

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“;

საქართველოს „უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ“;

საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“;

საქართველოს კანონის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2016 წლის 17 ივნისის კანონი

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №106 ბრძანებით დამტკიცებული „მიწის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია“

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“

## სასამართლო გადაწყვეტილებები საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო

საქართველოს საკონსტიტუციოს სასამართლოს 2014 წლის 29 იანვრის №1/1/543 გადაწყვეტილება საქმეზე „შპს. „მეტალინვესტი“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“;

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

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე „შპს. „რუსენერგოსერვისი“, შპს „პატარა კახი“, სს „გორგოტა“, გივი აბლაკის ინდივიდუალური სანარმო „ფერმერი“ და შპს „ენერგია“ საქართველოს პარლამენტისა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს წინააღმდეგ;

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

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის N2/1-370,382,390,402,404 გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“;

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

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 13 ივლისის №2/5/309,310.311 გადაწყვეტილება საქმეზე, „1) მოქალაქეები: ლილი თელია, არჩილ მეფარიძე და გურამ თოხაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ; 2) მოქალაქე სერგო გოგიტიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ; 3) მოქალაქე როსტომ ბოლქვაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2004 წლის 30 აპრილის №1/2/204 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე გრიგოლ კარგინი საქართველოს პრეზიდენტისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს წინააღმდეგ“;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2004 წლის 19 თებერვლის №1/3/273 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნელი ნებიერიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის №1/51 გადაწყვეტილება საქმეზე ქ. თბილისის ჩულურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 24 ივნისის №1/2/563 განჩინება საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

### **სამართველოს უზენაესი სასამართლო**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 20 მაისის სამოქალაქო საქმეთა პალატის №ას-215-205-2016 განჩინება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 6 მაისის №ას-592-560-2015 განჩინება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 9 დეკემბრის სამოქალაქო საქმეთა პალატის №ას-892-842-2015 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 28 ოქტომბრის სამოქალაქო საქმეთა პალატის №ას-813-764-2015 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 7 ოქტომბრის №ას-753-713-2015 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 29 მაისის სამოქალაქო საქმეთა პალატის №ას-1161-1107-2013 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 10 მარტის სამოქალაქო საქმეთა პალატის №ას-795-760-2014 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №ას-150-140-2014 განჩინება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 9 იანვრის სამოქალაქო საქმეთა პალატის №ას-496-472-2013 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 4 ნოემბრის №ას-399-372-2010 გადაწყვეტილება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 6 ივლისის №ბს-101-100(კ-10) განჩინება;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 ნოემბრის №ბს-978-936(კ-09) განჩინება;

### **ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო**

*Brumarescu v. Romania*, [ECtHR], Application no. 28342/95, 23 January, 2001;

*James and Others v. the United Kingdom*, [ECtHR], Application no. 8793/79, 21 February, 1986;

*Lithgow and Others v. United Kingdom*, [ECtHR], Application no.9006/80; 9262/81; 9263/81; 9265/81; 9266/81; 9313/81; 9405/81, July, 1986;

Sporrong and Lönnroth v. Sweden, [ECtHR], App. no. 7151/75; 7152/7518, December 1984;

Raimondo v. Italy, [ECtHR], Application no. 12954/87, 22 February, 1994;

Wiesinger v. Austria, [ECtHR], Application no. 11796/85, October, 1991;

Marckx v. Belgium, [ECtHR], Application no.6833/74, 23 April, 1979;  
Jahn and Others v. Germany, [ECtHR], Application no 46720/99, January, 2004.

Melaccher and Others v. Austria, [ECtHR], Application no 169, December, 1989.

Handyside v. The United Kingdom, [ECtHR], Application no 5493/72, December 1976;

Butler v. the United Kingdom, [ECtHR], Application no. 41661/98, 27 June 2002;

Papamichalopoulos and Others v. Greece, [ECtHR], Application no. 14556/89, October, 1995;

Belvedere Algerhiera S.R.L v. Italy, [ECtHR], Application no. 31524/96, 30 May 2000;

Creelman v. Hudson Bay Insurance Co. [1920] AC 194 at 197.

### **ელექტრონული წყაროები**

კინსელა ს., ლიბერალიზმი და საკუთრება,  
იხ., <<http://www.nesgeorgia.org/files/III-130-kinselai.pdf>> [12.05.2016];

ფრომი ე., სოციალიზმი, როგორც პრობლემა,  
იხ., <<http://goo.gl/2rlypZ>> [12.05.2016];

ჭაიეკი ფ., იყო თუ არა სოციალიზმი შეცდომა?  
<<https://goo.gl/Te6Aid>> [12.05.2016];

ჭაიეკი ფ.ფ., ლიბერალიზმის საფუძვლები, იხ.,  
<<http://ylg.ge/?p=485>> [12.04.2016];

ჭოპე ჰ.ჰ., მონარქიისა და დემოკრატიის პოლიტიკური ეკონომია  
და მოსაზრება ბუნებითი ნესრიგის შესახებ. <<http://goo.gl/kTZFI2>>  
[15.05.2016];

ნუნუა ე., მინის რეფორმის ზოგიერთი სამართლებრივი და  
ეკონომიკური ასპექტები, 6. იხ., <<http://goo.gl/tgXn9c>> [28.05.2016]

<<https://mises.org/library/libertarianism-today>> [12.05.2016];

<<https://goo.gl/vMFCp3>> [12.05.2016];

< <https://goo.gl/Q11P9h>> [12.05.2016];

<<http://goo.gl/8PdQIg>> [12.05.2016];

<<http://goo.gl/l2FTme>> [15.05.2016]

<<http://goo.gl/60g81A>> [15.05.2016]

<<http://netgazeti.ge/news/38590>> [10.06.2016]

<<http://goo.gl/y16Yw5>> [10.06.2016]

<<http://goo.gl/H9jM5i>> [10.06.2016]

<<http://www.moa.gov.ge/Ge/News/1103>> [20.05.2016]

< <http://goo.gl/w78Qrs> /> [15.06.2016]

<<http://goo.gl/NPFWW0>> [15.06.2016]

<<http://goo.gl/w78Qrs> > [15.06.2016]

<<https://napr.gov.ge/p/1335>> [20.06.2016]

<<http://goo.gl/9ksOeq>> [15.06.2016]

< <http://goo.gl/w78Qrs> /> [15.06.2016]

<<http://goo.gl/60g81A>> [15.05.2016]

<<http://goo.gl/l2FTme>> [15.05.2016]

<<http://goo.gl/fEG6z>> [20.06.2016]

<[http://www.aplr.org/?view=past\\_events&pid=794](http://www.aplr.org/?view=past_events&pid=794) > [20.06.2016]

<<https://napr.gov.ge/p/947>> [20.06.2016]

<[http://www.for.ge/view.php?for\\_id=25390&cat=3](http://www.for.ge/view.php?for_id=25390&cat=3)> [20.06.2016]

<[http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session\\_3\\_foreign\\_ownership\\_in.pdf](http://greenalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session_3_foreign_ownership_in.pdf)> [20.06.2016]

<[http://gov.ge/files/426\\_50134\\_203189\\_sasoflo08.06.pdf](http://gov.ge/files/426_50134_203189_sasoflo08.06.pdf)> [20.06.2016]