

დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი

მონიკა გაბუნია

**საკუთრების სოციალური
ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების
განხორციელების კონტექსტში**

დავით ბატონიშვილის სამართლის

ინსტიტუტის გამომცემლობა

„საკუთრების სოციალური ფუნქცია მინაზე 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 სანიეთო სამართლის საკითხებით დაინტერესებული პირებისათვის.

სამეცნიერო რედაქტორი: პროფ. ბესარიონ ზოიძე

მონიკა გაბუნია, საკუთრების სოციალური ფუნქცია მინაზე 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

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

I. შესავალი.....	1
II. საკუთრების სოციალური ფუნქცია	4
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
III. საკუთრების სოციალური ფუნქციის სასამართლო პერმენენტული ხედვა.....	31
1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო	32
2. საქართველოს საერთო სასამართლოები	37
3. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებები.....	42
IV. მიწის განსაკუთრებული სამართლებრივი სტატუსი	47
1. მიწა, როგორც სამართალურთიერთობის სპეციალური ობიექტი	49
2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განსაკუთრებული სტატუსი.....	51
V. მიწის მესაკუთრის ინტერესებისა და საკუთრების სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართება	54
1. მიწის რეგისტრაციის მნიშვნელობა.....	54

2. საქართველოში მინის რეფორმის განხორციელების კრიტიკული ანალიზი.....	59
3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის სტატუსის შენარჩუნება და შეცვლა	64
3.1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის სტატუსის შენარჩუნება	64
3.2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის 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
VI. დასკვნა	81
ბიბლიოგრაფია	87

„საკუთრება ხელშეუხებელი და საკრალური უფლება არაა, იგი სოციალურ საჭიროებებზე ადაპტირებულადაა მორგებული.“¹

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.² 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 მართლ-ნესრიგი 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.

¹ Mirow M.C., *Origins of the Social Function of Property in Chile*, "Fordham Law Review", Vol. 80, 2011, 1201.

² 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.³

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“⁴ 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 ამოწურვადი, თუმცა სასიცოცხლო მნიშვნელობის მქონე რესურსია ნებისმიერი სახელმწიფოსათვის. ნაშრომში უშუალოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებული საკითხებია განხილული,

³ Crawford C., The Social Function of Property and The Human Capacity to Flourish. "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1094.

⁴ 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, როგორიცაა: საკუთრების დანიშნულება; საკუთრების სოციალური ფუნქციის არსი და ტრანსფორმაცია; საკუთრების უფლებისა და სოციალური ფუნქციის ურთიერთმიმართება, საკუთრებასთან დაკავშირებით პოლიტიკური იდეოლოგიების განხილვა. III ნაწილში განხილულია სასამართლო პერმენენტული 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, როგორიცაა მიწის რეგისტრაცია საქართველოში და ამ კუთხით განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები; კრიტიკული მოსაზრებებია გამოთქმული ქართულ მიწის რეფორმასთან დაკავშირებით; ნაშრომის ამავე ნაწილში განხილულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტატუსის შენარჩუნებისა და შეცვლის სამართლებრივი საფუძვლები და პრობლემატიკა; ასევე, სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე უცხოელთა საკუთრების უფლება, რომელიც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გახმაურებულ გადანყევტილებამდელ 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,⁵ 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 განამტკიცებს⁶.

⁵ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2003, 85.

⁶ პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, გ. კვირჭიშვილის, მ. თეთრაძისა და მ. ნიშნიანძის თარგმანი, ა. ახვლედიანისა და მ. ნიშნიანძის რედაქტორობით, თბილისი, 2004, 247.

საკუთრება ადამიანური, ყოფითი ურთიერთობების ის მოცემულობაა, რომელიც, უმეტესწილად, ქონებასთანაა დაკავშირებული,⁷ შესაბამისად, მისი მთავარი მიზანი პიროვნების განვითარების მატერიალურად უზრუნველყოფაა.⁸ საკუთრებაში, უპირველესად, მფლობელობა მოიაზრება, მისი მნიშვნელობა ლათინური სიტყვისგან — “*Proprius*”, მომდინარეობს, რაც ვინმეს კუთვნილებას აღნიშნავს.⁹ 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.¹⁰

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

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

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

⁹ Perrins B.. Understanding Land Law, 3rd Ed., London, 2000, 1.

¹⁰ ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, 1, 2015, 5. იხ. ციტირება, პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, გ. კვირჭიშვილის, მ. თეთრადისა და მ. ნიშნიანაძის თარგმანი, ა. ახვლედიანისა და მ. ნიშნიანაძის რედაქტორობით, თბილისი, 2004, 21.

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

¹² 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 გამოიხატავს¹³.

საკუთრების როლი და მნიშვნელობა ადამიანის სრულფასოვანი არსებობისთვის უდავოა, აღნიშნულის პარალელურად კი, ძალზე დიდია მისი დანიშნულება დემოკრატიული საზოგადოებისთვისაც, სადაც მზარდი ეკონომიკური ურთიერთობების ტენდენციაში, 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.¹⁴ საქართველოს საკონსტიტუტუციო 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.“¹⁵ 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

¹³ 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 (11th ed.) (1791), Vol.II.2; ასევე, იხ., კერესელიძე დ., სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 265.

¹⁴ Mirow M.C., Origins of the Social Function of Property in Chile. "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1196-1197.

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

ეკონომიკაზე დაფუძნებული დემოკრატიული საზოგადოებისათვის¹⁶.

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.¹⁷ ფაქტობრივად, საკუთრება სახელმწიფოს სამართლებრივი და ეკონომიკური სისტემების ქვაკუთხედიცაა, მის გარეშე სანივთო სამართლისა და სოციალური საბაზრო ეკონომიკის არსებობა წარმოდგენილი და შეუძლებელია¹⁸.

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.¹⁹ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ კუბლაშვილი კ., ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2014, 168-169.

¹⁹ 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 ჭრილში ცენტრალური ადგილი დაიკავა,²⁰ 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.²¹ 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.²²

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

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

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

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

²³ 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 მიშვებული²⁴.

ლიბერალურ სახელმწიფოსთან შედარებით, თანამედროვე სოციალურ სახელმწიფოში²⁵ საკუთრების სოციალურმა ბოჭვამ ფუნქციური ზრდა განიცადა,²⁶ 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.²⁷

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

²⁴ 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, 187. იხ., Сизько И.А., Чепурнова Н.М.. Конституционное Право. Зарубежных Стран, Москва, 2004, 37.

²⁵ 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? ნიგნში: 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.

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

²⁷ იქვე, 63.

²⁸ Mirow M.C., Origins of the Social Function of Property in Chile. "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1189.

ვალისწინებს.²⁹ 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 გამორიცხავს.³⁰ 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 პრინციპიდან³¹ გამომდინარეობს.³²

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

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

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

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

³² 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, ნიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რეფორმა საქართველოში, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2014, 172.

ბოჭავს.³³ საკუთრების სოციალური ფუნქცია მოცემულია იტალიის კონსტიტუციაში და მას რომის ეკლესიაც აღიარებს (ძირითადად თომა აქვინელის ნაშრომებზე დაყრდნობით იზიარებს).³⁴ ადამ სმიტის მოსაზრებით კი, „სადაც დიდძალი საკუთრებაა, იქვეა დიდი უთანასწორობაც.“³⁵ აღნიშნული ადასტურებს, რომ სოციალური და ეკონომიკური უთანასწორობა, ასევე, სიღარიბის დონე დამახასიათებელია როგორც ამჟამინდელი მდგომარეობისთვის, ისე წარსულისთვისაც, რომელიც საკუთრების ნაკლებობის კი არა, მისი მრავალფუნქციურობის შედეგია.³⁶ 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.³⁷ პირველად ფუნქციური საკუთრების მნიშვნელობის საკითხი XX საუკუნის 60-იან წლებში დაისვა, დღეს კი მისი როლი საყოველთაოდაა აღიარებული სამართლის მეცნიერებასა და სასამართლო პრაქტიკაში.³⁸ 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

³³ 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.).

³⁴ Alpa G., Zeno-Zeicovich V., Italian Private Law, New York, 2007, 121.

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

³⁶ Crawford C., The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1091.

³⁷ Alpa G., Zeno-Zeicovich V., Italian Private Law, New York, 2007, 119.

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

განმარტება კიდევ უფრო ცხადად წარმოაჩენს ადამიანთა ურთიერთდამოკიდებულებას და არა მათ ინდივიდუალიზმს³⁹.

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.⁴⁰ ეს ყოველივე განპირობებულია იმით, რომ საკუთრება სოციალური ფუნქციითაა დატვირთული, იგი ემსახურება როგორც პირად, ისე საზოგადოებრივ ინტერესებს,⁴¹ შესაბამისად, „საკუთრება ავალდებულებს“, თუმცა საკუთრება ავალდებულებს არა მარტო მის მფლობელს, არამედ სახელმწიფოსაც და ეს სწორედ ის შემთხვევაა, როდესაც ერთი ვალდებულების არსებობის საფუძველს მეორე ვალდებულება წარმოადგენს⁴².

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-

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

⁴⁰ 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.

⁴¹ ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, №1, 2015, 27.

⁴² ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 102.

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

ბრაზილიის კანონმდებლობის მიხედვით, საკუთრების უფლების გამოყენებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მისი ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური ფუნქციები.⁴⁵ 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.⁴⁶ აქედან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრება უკვე აღარაა ნივთზე შეუზღუდავი ბატონობის უფლება, არამედ იგი სოციალური ფუნქციის მატარებელი გახდა.⁴⁷

საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკურ კონკურენციასთან ერთად, დემოკრატიული სახელმწიფოს არსებობის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობაცაა⁴⁸ და „ფაქტობრივად, საკუთრების სუბიექტური უფლების გაგება ქრება, მას საკუთრების სოციალური ფუნქციის გაგება ანაცვლებს“⁴⁹. კომიტისა და დიურკემის მოსაზრებებით, საკუთრებას სოციალური ფუნქციის წყაროები აქვს, ისინი საკუთრების უფლებასა და მისი

⁴³ 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.

⁴⁴ ფონ იერინგი რ., ბრძოლა უფლებებისათვის, ზ. ნანობაშვილის თარგმანი, თბილისი, 2008, 49.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ Crawford C., The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish. "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1090.

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

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

⁴⁹ 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 განიხილავენ⁵⁰. ამ მოსაზრების საწინააღმდეგოდ, ლიბერალური იდეოლოგია იჩენს თავს, ვინაიდან ჯერ კიდევ ლოკმა საკუთრების ლიბერალიზაცია მოახდინა და იგი საჯარო სივრციდან კერძოში, ინდივიდის ინტერესებსა და ექსკლუზიურობაში გადაიტანა.⁵¹ ლოკისგან განსხვავებით, აბსოლუტურად რადიკალური შეხედულებები აქვს დიუგს, რომლის აზრითაც, საკუთრების სოციალური ფუნქცია ნებისმიერ შემთხვევაში წინა პლანზე გამოდის,⁵² საკუთრების უფლება და საკუთრების სოციალური ფუნქცია კი ორ განუყოფელ გაგებას წარმოადგენს.⁵³ იგი საკუთრების ინდივიდუალისტურ და ბუნებითსამართლებრივ გაგებას საკონსტიტუციოსამართლებრივ ჭრილში განიხილავს⁵⁴ 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, კონტინენტურეგროპულ სამართლის სისტემას ახასიათებს.⁵⁵ 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 ნებსრიგის უზრუნველყოფის ფუნქციაც აქვს.⁵⁶

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

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

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

⁵³ იქვე.

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

⁵⁵ იქვე, 1155.

⁵⁶ 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.⁵⁷ 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.⁵⁸

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.⁵⁹ 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.⁶⁰ დიუგი ეწინააღმდეგ-

⁵⁷ Турава П., Право Собственности по Конституции Грузии, "Южнокавказский Юридический Журнал", N01/2010, 9.

⁵⁸ ზოიძე თ., საკუთრების უფლების ცნება და შინაარსი, ჟურნ. „კერძო სასამართლოს 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.

⁵⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანიის მოქალაქე პეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 38.

⁶⁰ 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.⁶¹

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.⁶² დიუგის მიხედვით, ის განსაზღვრული როლი, რომელსაც მესაკუთრე საზოგადოებაში თამაშობს, სოციალური სოლიდარობის მისაღწევად მისი საკუთრების პროდუქტიულ, ნაყოფიერ გამოყენებას, სარგებლობას, მოითხოვს.⁶³

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.⁶⁴ 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

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

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

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

64 ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 58.

საკუთრების უფლებითაა დაცული და გარანტირებული. საკუთრების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, მისი დაცვა ნებისმიერი ქვეყნის სამართლის სისტემაში მნიშვნელოვანი საკითხია⁶⁵, სწორედ ამიტომ დემოკრატიული სახელმწიფოები მას ძირითადი კანონით უზრუნველყოფენ. საკუთრების საკონსტიტუციოსამართლებრივი და სამოქალაქოსამართლებრივი გაგება იდენტური არაა⁶⁶ და საკუთრების კონსტიტუციური უფლებით დაცული სფეროს განსაზღვრისას, ამოსავალ წერტილს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი წარმოადგენს⁶⁷.

საკონსტიტუციოსამართლებრივი თვალსაზრისით, საკუთრება, უპირველესად, ადამიანის ძირითადი უფლებაა.⁶⁸ 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,⁶⁹ რომელიც სამ წესს განსაზღვრავს: პირველი ზოგადი ხასიათისაა და საკუთრების მშვიდობიანად სარგებლობის პრინციპს აყალიბებს; მეორე წესი ქონების ჩამორთმევას აწესრიგებს 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-

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

⁶⁶ Турава П.. Право Собственности по Конституции Грузии. "Южнокавказский Юридический Журнал", N01/2010, 9.

⁶⁷ ლოლაძე ბ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, ნიგში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2010, 101.

⁶⁸ იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლაშვილი კ., ხუბუა გ., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, 2005, 147.

⁶⁹ 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.⁷⁰ 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 შეძლებს იგი შეპირისპირებული ინტერესების სამართლიან დაბალანსებას,⁷¹ ანუ საკუთრების უფლება, სოციალური წესრიგის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, შეიძლება შეიზღუდოს,⁷² თუმცა ამ შემთხვევაშიც აუცილებელია ინდივიდისა და საზოგადოების ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვა.⁷³ 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 პრობლემასაც⁷⁴.

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

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

⁷¹ ერემაძე ქ., ინტერესთა დაბალანსება დემოკრატიულ საზოგადოებაში, თბილისი, 2013, 20.

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

⁷³ 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).

⁷⁴ Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Portland, 2003, 72.

⁷⁵ Белов В.А., Очерки Вещного Права, Москва, 2014, 30.

რადგან სოციალური ფუნქციითაა დატვირთული. მართალია, სამოქალაქო კანონმდებლობა საკუთრების უფლების აბსოლუტურობას ადგენს,⁷⁶ თუმცა მისი განყენებულად განხილვა დაუშვებელია და საკუთრების ძირითადი უფლების საკონსტიტუციო მონესრიგების ჭრილში უნდა იქნეს აღქმული.⁷⁷ 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 ნესიდან გამონაკლისია, ე.ი. მესაკუთრის პოზიტიურ უფლებას აღნიშნავს.⁷⁸ საკუთრების უცვლელ ცნებასა და საკუთრების ცვალებად შინაარსს შორის განსხვავება საკუთრების სოციალური ბოჭვის საკითხის განხილვის შესაძლებლობას იძლევა, საკუთრების სოციალური ბოჭვა სოციალური სახელმწიფოს⁷⁹ იდეის გავლენასა და გამოხატულებას წარმოადგენს⁸⁰.

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

⁷⁶ 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 სახეები: სერვიტუტი, უზურფრუქტი და აღნაგობა. იხ., ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2009, 115-117.

⁷⁷ 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 Código Civil (2nd ed. 1999); Id. At 6.

⁷⁸ ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 61.

⁷⁹ თუმცა, რასაკვირველია, სოციალური სამართლისადმი მხარდაჭერა სულაც არ გულისხმობს სოციალისტური სისტემის სამართლის რეანიმაციას. იხ., ზოიძე ბ., სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია, უფრნ. ადამიანი და კონსტიტუცია, №2, 1997, 25.

⁸⁰ ჭანტურია ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით-სამართლებრივი 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.⁸¹ საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების საკანონმდებლო მონესრიგება, 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.⁸²

თანამედროვე სოციალური საბაზრო ეკონომიკის განვითარების მზარდ პირობებში,⁸³ 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 სამართალურთიერთობების მონესრიგების საკითხი სულ უფრო აქტუალური ხდება.⁸⁴ თუმცა ხელისუფლება, როგორც წესი, არჩევს, საკანონმდებლო მონესრიგებით აქტიურად არ ჩაერიოს ქონებრივ ურთიერთობებში და მასზე მხოლოდ ზოგადი ჩარჩოები დაანესოს.⁸⁵ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის დასაშვებია ამავე მუხლის პირველი პუნქტით გან-

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

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

⁸³ ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, თბილისი, 2005, 267.

⁸⁴ ტაკაშვილი ს., მოძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი მონესრიგება ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენაევასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 38.

⁸⁵ Farrow S., Peterson D., South Pacific Property Law. Cevendish Publishing. 2004, 204.

საზღვრული საკუთრების უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში დადგენილი წესით.⁸⁶

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

სამართლებრივ აქტებთან ერთად, საკუთრების უფლება სასამართლო პრეცედენტებითაცაა უზრუნველყოფილი. განსაკუთრებით აღსანიშნავია, ევროსასამართლოს პრაქტიკა, რომელმაც სხვადასხვა სახელმძღვანელო პრინციპი შეიმუშავა,⁸⁹ 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.⁹⁰

⁸⁶ 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.

⁸⁷ 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.

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

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

⁹⁰ 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.⁹¹ საჯარო ინტერესთან დაკავშირებით *Wiesinger*-ის საქმეზე ევროსასამართლოს დასკვნა ნათელ წარმოდგენას ქმნის, — ეროვნულ ხელისუფლებას, ლოკალურ სიტუაციებთან სიახლოვიდან გამომდინარე, საჯარო ინტერესების დადგენის უფრო მეტი შესაძლებლობა აქვს.⁹² ამავეს აღნიშნავს იგი *Raimondo*-ს საქმეშიც.⁹³

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.⁹⁴ 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.⁹⁵ 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“.⁹⁶

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

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

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

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

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

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

⁹⁶ *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“⁹⁷.

აშშ-ს კონსტიტუციის მე-5 შესწორება ნაწილობრივ ადგენს, რომ ხელისუფლებამ საჯარო მიზნებისა და საჭიროებისათვის არ უნდა ჩამოართვას კერძო საკუთრება სათანადო კომპენსაციის გარეშე,⁹⁸ კერძო საკუთრების დაცვა კი მოძალადე ხელისუფლებისგან სასამართლო პრაქტიკითა და სამართლებრივი დოქტრინითაა უზრუნველყოფილი.⁹⁹ სამართლიანი თანაფარდობის პრინციპზე მსჯელობისას ევროსასამართლომ დაადგინა, რომ ეს პრინციპი ილუზორული და არაეფექტური იქნებოდა ფულადი კომპენსაციის დანეხების გარეშე. საბოლოოდ, კომპენსაციის პრინციპი დადგინდა საქმეში „ლითგოუ გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ“.¹⁰⁰ 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,¹⁰¹ შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრება მესაკუთრეს მხოლოდ უფლებებით კი არ აღჭურავს, არამედ მას

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

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

⁹⁹ იქვე.

¹⁰⁰ 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,

¹⁰¹ 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.“

ავალდებულებს კიდევ, სხვაგვარი დამოკიდებულება კი სოციალური საბაზრო ეკონომიკის პირობებში შეუძლებელია.¹⁰²

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.¹⁰³

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.¹⁰⁴ პოლიტიკური იდეოლოგიები სახელმწიფოსთან, საზოგადოებასთან და პიროვნებასთან მათი დამოკიდებულების მიხედვით განსხვავდება,¹⁰⁵ შესაბამისად, განსხვავებულია საკუთრებისა და პიროვნების ურთიერთიმართების საკითხიც, ვინაიდან თუ ერთ შემთხვევაში წინა პლანზე ინდივიდია წამოწეული და საზოგადოებრივი საჭიროებებისა და ინტერესის ცნება უგულებელყოფილია, 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.¹⁰⁶

¹⁰² ზოიძე ბ., სანივთო უფლების სოციალური ფუნქცია, ჟურნ. „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 2, 1997, 25.

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

¹⁰⁴ პეივედი ე., პოლიტიკური იდეოლოგიები, მე-3 გამოცემა, თბილისი, 2005, 14.

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

¹⁰⁶ 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.¹⁰⁷

კონსერვატიზმი ეკონომიკაში საბაზრო ურთიერთობების თავისუფლებას ეყრდნობა, თუმცა იგი კატეგორიულად ეწინააღმდეგება მსგავსი პრინციპების გადატანას პოლიტიკურ სფეროში, შესაბამისად, ის ერთდროულად ლიბერალიზმის მემკვიდრეცაა და კრიტიკოსიც.¹⁰⁸ 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.¹⁰⁹ 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.¹¹⁰

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

¹⁰⁸ იქვე, 4.

¹⁰⁹ ჰეივუდი ე., პოლიტიკური იდეოლოგიები, მე-3 გამოცემა, თბილისი, 2005, 93-94.

¹¹⁰ 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 მინის კერძო საკუთრებაში ქონის წინააღმდეგ გამოდიოდა და საზოგადოებას მისი ნაყოფის შეთანხმებულად განაწილებას სთავაზობდა.¹¹¹ 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.¹¹² სოციალიზმის ძირითადი პრინციპი ასეთია – თითოეულისაგან შესაძლებლობის მიხედვით, თითოეულს შრომის მიხედვით და პიროვნების საკუთრებაში არ შეიძლება იყოს რამე, გარდა ინდივიდუალური მოხმარების საგნებისა.¹¹³

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.¹¹⁴ მარქსიზმის მიხედვით, საკუთრება, უპირველეს ყოვლისა, სწორედ სოციალური ფუნქციითა წარმოდგენილი, ვინაიდან კოლექტიური ინტერესები ინდივიდუალურთან მიმართებით ყოველთვის უპირატესია.¹¹⁵ ამ მოსაზრებაში

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

¹¹² პეივუდი ე., პოლიტიკური იდეოლოგიები, მე-3 გამოცემა, თბილისი, 2005, 128.

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

¹¹⁴ იქვე.

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

ჭეშმარიტების მარცვალ მანძილზე რომ ყოფილიყო, თითქმის 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.¹¹⁶ რასაკვირველია, სოციალისტური სისტემისთვის უცხო იყო მინასთან დაკავშირებული ისეთი ურთიერთობები, როგორიცაა კერძო საკუთრება, ყიდვა-გაყიდვა, მინის ფასი, მემკვიდრეობით საკუთრების გადაცემა და სხვ., რომელიც საბაზრო ურთიერთობებისთვისაა დამახასიათებელი.¹¹⁷ შესაბამისად, საბჭოთა სოციალიზმი თავისუფლების წინააღმდეგ მებრძოლი იდეოლოგიაა, ვინაიდან თავისუფლება და საბჭოური სოციალიზმი შეუთავსებელია, რადგან შეუძლებელია თავისუფლება კერძო საკუთრების გარეშე,¹¹⁸ კერძო საკუთრება კი საკუთრების ერთ-ერთი ფორმაა და ნიშნავს ფიზიკური ან იურიდიული პირის აბსოლუტურ, კანონით დაცულ უფლებას კონკრეტულ ქონებაზე (მინაზე, მოძრავ და უძრავ ქონებაზე და ა.შ.).¹¹⁹ სოციალური საბაზრო ეკონომიკის ფუნდამენტი სწორედ კერძო საკუთრებაა და მისი არსებობა მხოლოდ კერძო საკუთრების პირობებშია შესაძლებელი.¹²⁰

2.3. ლიბერალური მიდგომა

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

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

¹¹⁷ ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 24.

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

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

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

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

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

ტოკვილის მოსაზრებით, ისეთი საზოგადოების შექმნა 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.¹²⁷ როგორც ჰაიეკი მიუთითებს, სახელმწიფო

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

¹²² იქვე.

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

¹²⁴ Davidson N.M., Sketches for a Hamiltonian Vernacular as Social Function of Property. "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1056.

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

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

¹²⁷ იქვე.

ხელისუფლების კომპეტენციის ყოველი გაზრდა ადამიანის თავისუფლებას ემუქრება.¹²⁸

ლიბერალიზმის დამოკიდებულება საკუთრებისადმი განსაკუთრებულია: პიროვნული თავისუფლება ვერ განხორციელდება კერძო საკუთრების გარეშე.¹²⁹ კერძო მესაკუთრის უფლებებში ხელისუფლების ნებისმიერი ჩარევა, დანაშაულის შემთხვევის მსგავსად, სათანადო მენარმეების მიერ დოვლათის მიმდინარე წარმოებას ამცირებს და შედეგად მათი ეფექტური დროითი უპირატესობის განაკვეთი მალღდება. ამის საპირისპიროდ, ლეგიტიმურობის გამო, ხელისუფლების მხრიდან საკუთრების უფლებების დარღვევა უწყვეტი პროცესია.¹³⁰ 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.¹³¹

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

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-დემოკრატებად იწოდებიან.¹³³ ლიბერტარიანელებს სჯერათ, რომ ადამიანს თავად ეკუთვნის საკუთარი თავისუფლება, სი-

¹²⁸ პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, გ. კვირჭიშვილის, მ. თეთრადისა და მ. ნიშნიანის თარგმანი, ა. ახვლედიანისა და მ. ნიშნიანის რედაქტორობით, თბილისი, 2004, 250.

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

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

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

¹³² Alpa G., and Zeno-Zeicovich V., Italian Private Law, New York, 2007, 121.

¹³³ იქვე, 54.

ცოცხლე და საკუთრება.¹³⁴ 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.¹³⁵

ლიბერტარიანელებს მიაჩნიათ, რომ სახელმწიფო არ უნდა ერეოდეს ადამიანის პირად ცხოვრებაში ან სამეწარმეო საქმიანობაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც საჭიროა ერთი ადამიანის თავისუფლებისა და საკუთრების დაცვა სხვა პირთა მიერ ხელყოფისაგან. ისინი სოციალური ლიბერალიზმის წინააღმდეგ გამოდიან.¹³⁶ 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.¹³⁷ 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 მოიხსურებს.¹³⁸

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

¹³⁴ <<http://goo.gl/3PdQIG>> [12.05.2016]

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

¹³⁶ იქვე.

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

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

¹³⁹ კინსელა ს., ლიბერალიზმი და საკუთრება, იხ.,

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

III. საკუთრების სოციალური ფუნქციის სასამართლო პერმენენტული 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.¹⁴¹ მინაზე ინტერესები ე.წ. რეალური სარჩელებით იყო დაცული, რაც იმას გულისხმობდა, რომ მინას თავადვე შეეძლო ზიანის ანაზღაურება (ამოგება), თუკი მფლობელი არაკეთილსინდისიერი იქნებოდა.¹⁴²

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

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

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

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

¹⁴¹ Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 14.

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

¹⁴³ კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის გამოყენება საქართველოში, თბილისი, 2004, 126.

¹⁴⁴ 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 ნესწყობილება და ეკონომიკური თავისუფლება.¹⁴⁵

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საკმაოდ მრავალრიცხოვანი და საინტერესო პრაქტიკა დაუგროვდა და მის არაერთ გადანყვეტილებაში 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 ქვაკუთხე-ლია.¹⁴⁶

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.¹⁴⁷ აქედან გამომდინარე, კონსტიტუციის 21-ე მუხლის დაცვის სუბიექტი კერძო პირთა საკუთრებაა და მას როგორი ფუნქციური დატვირთვაც არ უნდა ჰქონდეს, რა ღირებულების სა-

¹⁴⁵ საქართველოს კონსტიტუციის პრეამბულა.

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

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

კუთრებაც არ უნდა იყოს, უპირობოდ დაცული ფასეულობაა.¹⁴⁸ 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.¹⁴⁹

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.¹⁵⁰ 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.¹⁵¹

¹⁴⁸ 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 „ენერგია“ საქართველოს პარლამენტისა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს წინააღმდეგ“, II, 23.

¹⁴⁹ 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.

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

¹⁵¹ 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“.

რელევანტური და საინტერესოა საკონსტიტუციო სასამართლოს ხედვა საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქციით დატვირთვასა და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე მესაკუთრის უფლებებში ჩარევასთან დაკავშირებით. საკუთრება არ არის აბსოლუტური, შეუზღუდავი უფლება.¹⁵² 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.“¹⁵³ აღსანიშნავია, რომ კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, როგორც ნორმა-პრინციპი, იმავდროულად, სუბსიდიური ტვირთის მატარებელია აღნიშნული მუხლის დანარჩენი პუნქტებისათვის.¹⁵⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკით კი დეტალურადაა ახსნილი ის გარემოება, თუ რატომ ექვემდებარება საკუთრების უფლება შეზღუდვას და რატომ არ არის აბსოლუტური.¹⁵⁵ 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.¹⁵⁶ ამასთან, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭირო-

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

¹⁵³ 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“.

¹⁵⁴ 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“.

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

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

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

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.¹⁵⁸ 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.¹⁵⁹ 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-

ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II, 12.

¹⁵⁷ საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს იურისტთა ასოციაცია, თბილისი, 2007, 14.

¹⁵⁸ 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.

¹⁵⁹ 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.¹⁶⁰

საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის შესაბამისად, საკუთრების უფლების შეზღუდვა დაიშვება მხოლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისადმი მიზანმიმართული შეზღუდვის არსებობის შემთხვევაში, რადგან სწორედ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობა საკუთრების უფლების შეზღუდვად საკონსტიტუციოსამართლებრივ ლეგიტიმაციას იძლევა.¹⁶¹ 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.¹⁶² 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.¹⁶³

საკუთრების სოციალურ ფუნქციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს მიდგომა ყველაზე უკეთ შემდეგი

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

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

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

¹⁶³ 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 დაცვაყოფილების პარალელურად, აქვს სოციალური ფუნქცია. სამართალი ვერ იქნება გულგრილი საკუთრების სოციალური დატვირთვისადმი, რადგან სწორედ აქ მფლავნდება 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“¹⁶⁴.

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.¹⁶⁵

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთარი ქონებით.¹⁶⁶ 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

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

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

¹⁶⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

რეალიზაციის მოსაზრებას არ უნდა ნიშნავდეს.¹⁶⁷ მოქმედი სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, ამგვარი საკანონმდებლო მოწესრიგება უცხო იყო საბჭოთა სახელმწიფოსთვის, რომელიც კერძო ინტერესებს უგულბელებოდა და შესაბამისად, არც საკუთრების თავისუფლებისა და მისი სოციალური ბოჭვის სამართლებრივი წესრიგით შექმნილ ფასეულობას აღიარებდა.¹⁶⁸

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.¹⁶⁹ 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).“¹⁷⁰ აღნიშნულ განმარტებას ეხმარება 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.¹⁷¹

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

¹⁶⁸ იქვე.

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

¹⁷⁰ 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.

¹⁷¹ 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.¹⁷² ასევე, იგი მცდარად მიიჩნევს ხედვას, რომელიც სოციალური და ეკონომიკური საჯარო ნესრიგის დაცვის ღირსად მხოლოდ იმ პირს მოიაზრებს, ვისი სამართლებრივი სიკეთეც ხელყვეს და აღნიშნული სოციალური ფუნქციის მატარებლად არ მიიჩნევს პირს, ვინც სამოქალაქო ბრუნვაში კეთილსინდისიერად მონაწილეობს.¹⁷³

კონკრეტულად მინის საკუთრებიდან წარმოშობილ დავებთან დაკავშირებით, სასამართლოს განხილვის საგანს უმეტესწილად შემდეგი საკითხები წარმოადგენს: მინაზე მესაკუთრისა და მფლობელის დადგენა, მინის ნაკვეთების წარმოშობის საფუძველი, უძრავი ქონების შეძენის დადასტურება, მინის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა (დაკანონება) და სხვ. აღნიშნული საკითხების აქტუალურობა განპირობებულია საბჭოთა სისტემის პოლიტიკით, რადგან მაშინ მინა მთლიანად იყო ნაციონალიზებული და მხოლოდ სახელმწიფოს ეკუთვნოდა. მინების კერძო მესაკუთრეებზე გადაცემის პერიოდში კი მინის რეფორმა, რასაკვირველია, უნაკლო არ ყოფილა და ბევრი ხარვეზი ჰქონდა, რაც უცნაურად უარყოფითად აისახა, როგორც ქვეყნის ეკონომიკურ და სოციალურ-პოლიტიკურ ფაქტორებზე, ისე თავად მესაკუთრეებზე, მინის მფლობელებსა თუ მისით მოსარგებლეებზე. დაურეგისტრირებელმა მინებმა, სათანადო დოკუმენტაციის არქონამ და მინების 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 მინის ნაკვეთები, რომლებზეც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან¹⁷⁴ ამ პირთა სა-

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

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

¹⁷⁴ ადრე მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მოქალაქეთა პირად საკუთრებაში შეიძლებოდა ყოფილიყო მხოლოდ სახლი, ხოლო მინა, 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.¹⁷⁵

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 სისწორის საწინააღმდეგო დოკუმენტაცია არ გააჩნდა და შესაბამისად, ვერც საკუთრების უფლებას ადასტურებდა.¹⁷⁶ 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.

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

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

საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.¹⁷⁷

დოკუმენტაციის არქონასთან დაკავშირებით უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილენი ვალდებული იყვნენ, დაეცვათ უძრავ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობის იმ დროს მოქმედი წესები, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევებში 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.¹⁷⁸

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.¹⁷⁹

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

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

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

¹⁷⁹ 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.¹⁸⁰

ცალკე კვლევა შეიძლება დაეთმოს მინის 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 დაიწყო¹⁸¹, რასაც მინის რეფორმების სერია მოჰყვა. შესაბამისად, იმატა მინაზე 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 გადანყვეტილებები

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

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

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

¹⁸² 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.¹⁸³ პირველი დამატებითი ოქმის მოგვიანებით შემუშავებული ფორმულირების მიხედვით კი, სახელმწიფოებს საკუთრების უფლებაში ჩარევის უფრო ფართო უფლებამოსილება მიენიჭათ¹⁸⁴.

აღსანიშნავია, რომ ევროსასამართლო განიხილავს მხოლოდ იმ განაცხადებს, რომელიც კონვენციით ან მისი დამატებითი ოქმებით გარანტირებული უფლების სავარაუდო დარღვევას შეეხება.¹⁸⁵ საქმეზე „მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ“¹⁸⁶ 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.“¹⁸⁷

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

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

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

¹⁸⁵ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი, თბილისი, 2004, 65.

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

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

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

¹⁸⁹ ზოძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 106.

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

ევროსასამართლოს გადაწყვეტილებებში ხაზგასმითაა ნახსენები, რომ საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა უნდა ხდებოდეს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, თანაზომიერების პრინციპის დაცვით¹⁹¹. 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.¹⁹² 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“¹⁹³. ამასთან, ეროვნული სასამართლოებისთვის მნიშვნელოვანია ევროკონვენცია, რომლითაც სასამართლოებმა უნდა იხელმძღვანელონ ისე, როგორც ეროვნულ დონეზე მოქმედი იურიდიული და სავალდებულო ქცევის წესებით.¹⁹⁴

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

¹⁹⁰ გრჯიჩი ა., ზეონომირ მ., ლონგარი მ., ვოლფანი ა., საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის საფუძველზე, 2008, 15.

¹⁹¹ იქვე, 6.

¹⁹² კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის გამოყენება საქართველოში, თბილისი, 2004, 37.

¹⁹³ *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.“

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

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

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.¹⁹⁷ აღნიშნული დამტკიცდა საქმეზე: „საბერძნეთის ყოფილი მეფე და სხვები საბერძნეთის წინააღმდეგ“¹⁹⁸. კომპენსაციის გად-აუხდელობა კი მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაშია გამართლებ-ლი, რის მაგალითადაც, გერმანიის გაერთიანების უნიკალური შემ-თხვევაც გამოდგება.¹⁹⁹

აღსანიშნავია საკუთრების უფლებაში ჩარევის სამი გან-სხვავებული წესი, რომელიც პირველად „სპორონგისა და ლონრო-თის“ საქმეზე გამოიკვეთა: საკუთრების შეუფერხებელი სარ-გებლობა, საკუთრების ჩამორთმევა და საკუთრების კონტროლი, რომელშიც სახელმწიფოს უფლებამოსილება იგულისხმება, სა-კუთრებით სარგებლობა საერთო ინტერესების შესაბამისად გაა-კონტროლოს²⁰⁰, ისეთი კანონების ამოქმედებით, რომლებსაც იგი ამ

¹⁹⁵ გაბრიჩიძე გ., თანაზომიერების პრინციპი ევროპის გაერთიანების სა-მართლის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების სფეროში, ნიგნძი: ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტები და მათი გავლენა საქარ-თველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, კ. კორკელიას რედაქტორობით, 2006, 74.

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

¹⁹⁷ საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს იურისტთა ასო-ციაცია, თბილისი, 2007, 8.

¹⁹⁸ Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Portland, 2003, 75.

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

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

მიზნის მისაღწევად აუცილებლად მიიჩნევს.²⁰¹ 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. ზამორთმევისგან განსხვავებით, საკუთრების უფლების შეზღუდვა საკუთრების კონკრეტულ უფლებასთან დაკავშირებით საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების დადგენაა.²⁰² ხოლო, რაც შეეხება კონფისკაციას, ევროსასამართლომ აღნიშნა, რომ კონფისკაცია სახელმწიფო ჩარევას წარმოადგენდა საკუთრებით შეუფერხებელი არგებლობის უფლების განხორციელებაში, მაგრამ მიიჩნია, რომ ისეთი ჩარევა ჯამართლებული იყო.²⁰³

საქმეში „აპამიჩალოპულოსი საბერძნეთის წინააღმდეგ“²⁰⁴ პროვინულმა სასამართლომ განმცხადებელს ძვირადღირებული მინა ჩამოართვა და საზღვაო ძალებს გადასცა, სადაც მან საზღვაო ბაზა ზოანყო, ვინაიდან განმცხადებელმა ვერ შეძლო თავისი საკუთრების ფექტიანი გამოყენება ან მისი გაყიდვა, სახელმწიფოს დე ფაქტო ექსპროპრიაციისთვის პასუხისმგებლობა დაეკისრა.²⁰⁵ „ბელვედერე ალბერგჰაიერი იტალიის წინააღმდეგ“²⁰⁶ საქმეში განმცხადებელი კომპანიის კუთვნილი ზნის ექსპროპრიაციის გზის მშენებლობის მხედვით მოხდა. სასამართლომ გააუქმა ექსპროპრიაციის დადგენილება და იგი უკანონოდ გამოაცხადა. თუმცა, როგორც კი განმცხადებელი კომპანია ზნის უკან დაბრუნებას შეეცადა, მას მოთხოვნაზე უარი უთხრეს, ხოლო სასამართლომ დაასკვნა, რომ

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

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

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

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

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

²⁰⁶ *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 მინის რესტიტუციაზე უარი პირველი ოქმის პირველი მუხლის დარღვევა იყო.²⁰⁷

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

IV. მინის განსაკუთრებული სამართლებრივი სტატუსი

*Cuius es salum eius est usque ad coelian et ad inferos*²⁰⁹

მინა უძრავი ნივთების ხერხემალია, რადგან ყველა სხვა უძრავი ნივთი არსებითად მასთანაა დაკავშირებული.²¹⁰ 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.²¹¹

დღესღობით მინაზე საკუთრებას კიდევ უფრო მეტი ეკონომიკური და სოციალური ფუნქცია აქვს, უფრო მეტიც, ის

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

²⁰⁸ იქვე, 18.

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

²¹⁰ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2003, 34.

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

უფლება-ფუნქციად გარდაიქმნა.²¹² 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.²¹³ მინის ფუნქციური როლი კი განსაკუთრებით ნათელია, ფაქტობრივად, ის საკუთრების შინაარსის უმთავრესი ნაწილია²¹⁴ და მაღალი სოციალური თუ სამეურნეო დანიშნულების გამო, მასზე განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი ვრცელდება.²¹⁵

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

²¹² Зарандия Н., Джутели Т., Злоупотребление Правом Собственности и Условие Исключительности по Грузинскому и Французскому Праву, "Южнокавказский Юридический Журнал", N01/2010,16.

²¹³ Crawford C., The Social Function of Property and The Human Capacity to Flourish, "Fordham Law Review", Vol.80, 2011, 1094.

²¹⁴ ჭაჭავაძე ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001, 68.

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

²¹⁶ Dixon M., Modern Land Law, 7th Ed., Routledge, 2010, 31.

²¹⁷ <<http://goo.gl/1ZF7me>> [15.05.2016]

²¹⁸ იბ., Профеев В.В., Земельное Право России, 9-ое изд., Москва, 2004, 206.

²¹⁹ Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 246.

²²⁰ იქვე, 169.

1. მინა, როგორც სამართალურთიერთობის სპეციალური ობიექტი

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

მინასთან დაკავშირებით საკანონმდებლო განსაზღვრების დედაზრი ისაა, რომ „მინა“ მხოლოდ მატერიალურ საკუთრებას კი არ მოიცავს, არამედ მასზე არამატერიალურ სიკეთესა და უფლებებსაც.²²³ გაერთიანებული სამეფოს კანონმდებლობით, „მინა“ მოიცავს მფლობელობას არა მხოლოდ უშუალოდ მინაზე, არამედ ასევე, სასარგებლო ნიაღისეულსა და მინერალებს, მინის ზედაპირზე არსებულ შენობა-ნაგებობებსა და სხვა უძრავ ქონებას, ადგილ-მამულებს, რომელთა მემკვიდრეობით გადაცემაც შესაძლებელია; აგრეთვე, სხვა არამატერიალურ სიკეთეებსაც, მაგ., იჯარას, სერვიტუტს, უფლებას, პრივილეგიას, მინაზე ან მინიდან გამომდინარე სარგებლის მიღებას და ა.შ.²²⁴

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

²²¹ Dixon M., Principles of Land Law, 4th Ed., 2002, 2.

²²² Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 53.

²²³ Dixon M., Modern Land Law, 7th Ed., Routledge, 2010, 3.

²²⁴ Perrins B., Understanding Land Law, 3rd Ed., London, 2000, 23.

²²⁵ ქანტურია ლ., მინაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991, 9.

ციალური ფუნქციის მატარებლად, ხოლო მასზე სპეციალური კონტროლი მისაღებად იქნა მიჩნეული.²²⁶

მინაზე საკუთრება, ობიექტური მნიშვნელობით, მინის სამართლის ინსტიტუტია და ლოგიკურიცაა, რომ მინასთან დაკავშირებული საკითხები დამატებითი მონესრიგების ქვეშ ექცევა.²²⁷ 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.²²⁸ BGB უძრავი ნივთის ცნებაში მინის ნაკვეთებს გულისხმობს და განმარტავს, რომ მინა არის მინის ზედაპირის შემოსაზღვრული ნაწილი, რომელიც დადგენილი წესის შესაბამისად, რეგისტრირებულია საადგილმამულო ნიგნში, როგორც „მინის ნაკვეთი“²²⁹. 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 რჩება²³⁰.

მინისსამართლებრივი ურთიერთობები, ზოგადად, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობებისგან არსებითად იმით განსხვავდება, რომ არ შეიძლება ნებისმიერი მინა გასხვისდეს ან ჩვეულებრივ რეჟიმში განხორციელდეს მასზე რაიმე სამართლებრივი ღონისძიება.²³¹ 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-

²²⁶ შვაბე ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2011, 260.

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

²²⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლი.

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

²³⁰ იქვე.

²³¹ 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.²³²

მინაზე საკუთრების განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმის არსებობა გამოწვეულია მიწის ნაკვეთების თავისებურებებითა და მახასიათებლებით, ასევე, სხვა ფაქტორებით, რომლებიც კონკრეტული სახელმწიფოს მიწის პოლიტიკიდან გამომდინარეობს.²³³ მიწასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს უფლებამოსილება კანონის ფარგლებში აქვს და ეს განსაკუთრებით მაშინ ვლინდება, როდესაც საზოგადოებრივი ინტერესები არსებობს.²³⁴ მინაზე ზედამხედველობა კი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განხორციელებული კონტროლია, რომელიც მიწის დაცვისა და მისი გამოყენების მიზანშეწონილობის დადგენის მიზნით ხორციელდება²³⁵, რადგან მიწა მრავალფეროვანი სოციალური დანიშნულებისთვის გამოიყენება²³⁶.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განსაკუთრებული სტატუსი

სასოფლო-სამეურნეო მიწებთან დაკავშირებით ბოლო ათწლეულის განმავლობაში როგორც გლობალურ, ისე ეროვნულ დონეზე მოთხოვნა შესამჩნევად გაიზარდა.²³⁷ 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

²³² ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 22.

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

²³⁴ Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Portland, 2003, 68.

²³⁵ Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 164.

²³⁶ Dixon M., Modern Land Law, 7th Ed., Routledge, 2010, 31.

²³⁷ მიწის გონივრული მმართველობა მდგრადი განვითარებისთვის, მწვანე ალტერნატივა, თბილისი, 2015, 3.

ფუნქციით,²³⁸ სწორედ ეს განაპირობებს, რომ ევროპული ქვეყნები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გარკვეული სახის შეზღუდვებს აწესებენ.²³⁹ აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესებაზე ზრუნვა უდავოდ საკანონმდებლო ხელისუფლების დისკრეციის საგანს წარმოადგენს, თუმცა კანონმდებელი საკუთრების უფლების შეზღუდვისას, რასაკვირველია, ვალდებულია, დაასაბუთოს ლოგიკური კავშირი უფლების მზლუდავ მონესრიგებასა და მისალწევ საჯარო მიზანს შორის.²⁴⁰ 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.²⁴¹ 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.²⁴² 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.²⁴³ ეს შეიძლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

²³⁸ საკუთრების უფლების შინაარსი არ შეიძლება ერთნაირად იქნას გაგებული, ერთი მხრივ, პირადი მოხმარების საგნებსა და მეორე მხრივ, მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, ვინაიდან „შესაძლებელია არ ისარგებლოთ საკუთარი როიალით, 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.

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

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

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

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

²⁴³ იქვე.

მინის სტატუსის შენარჩუნებასა და მისი გამოყენების ვალდებულებით გამოიხატოს, ვინაიდან, როგორც უკვე აღინიშნა, მიწის ნებისმიერ სახელმწიფოში, მასზე მაცხოვრებელი და მისით მოსარგებლე ადამიანთა არსებობის უმთავრეს წყაროს წარმოადგენს, მისი გამოყენება კი ეკოლოგიური სისტემისა და მინის ფუნქციების შენარჩუნებით უნდა განხორციელდეს.²⁴⁴ მინის რაციონალური გამოყენების ხარისხობრივი კრიტერიუმში, უპირველეს ყოვლისა, მინის, როგორც სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის შექმნის მთავარი წყაროს, წარმოებითი უნარის შენარჩუნებას გულისხმობს.²⁴⁵ 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 დაამუშავონ.²⁴⁶

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.²⁴⁷ ზოგიერთი სახელმწიფო ამ ვალდებულებათა დარღვევის გამო მიწაზე საკუთრების უფლების შეწყვეტასაც ითვალისწინებს და მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს,²⁴⁸ რაც გასაკვირი სულაც არაა, ვინაიდან მიწა ამონურვადი, ჩაუნაცვლებელი და სამოქალაქო ბრუნვისთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი ობიექტია.

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

²⁴⁵ იქვე, 382.

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

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

²⁴⁸ 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 ამოწურვადი 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.²⁴⁹ აღნიშნულს სარკის პრინციპს (*Mirror Principle*) უწოდებენ, ვინაიდან რეგისტრირებული მიწა აბსოლუტურად ყველა უფლებასა და ინტერესს ასახავს ამ მიწასთან დაკავშირებით,²⁵⁰ 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.²⁵¹

მიწა თავისი ხასიათითა და შინაარსით ნებისმიერი სხვა საკუთრებისგან განსხვავდება.²⁵² სწორედ ამიტომ ინგლისურ სამართალში მიწის მომწესრიგებელი ნორმები ცალკე, უძრავი ნივთების სამართალს (*Real Property Law*) ქმნის.²⁵³ მიწის ყიდვა-გაყიდვასთან²⁵⁴ დაკავშირებით კი, თამამად შეიძლება ითქვას, რომ ის სპეციალური ნასყიდობაა,²⁵⁵ სადაც რეგისტრაცია, მიწასთან და-

²⁴⁹ Perrins B., *Understanding Land Law*, 3rd Ed., London, 2000, 70.

²⁵⁰ Dixon M., *Principles of Land Law*, 4th Ed., 2002, 30.

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

²⁵² Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 13.

²⁵³ Farraw 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.

²⁵⁴ Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007, 27.

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

54

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

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 ჩაყარდა და მხოლოდ ვიქტორიასდროინდელ ინგლისში მოხერხდა მიწის რეგისტრაციის პირველი აქტის მიღება.²⁵⁹ 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.²⁶⁰ 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.

²⁵⁶ Roger T.S., Property Law, 7th Ed., Longman Law Review, 2011, 225.

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

²⁵⁸ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, 2014, 33.

²⁵⁹ Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Forkland, 2003, 1.

²⁶⁰ Dixon M., Modern Land Law, 7th 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, 4th Ed., 2002, 25.

ტრაცია წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს.²⁶¹ 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.²⁶² 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.²⁶³

საკუთრების რეგისტრაცია, თავად საკუთრებისა და მასზე არსებული უფლებებისა და ინტერესების დაცვის ყველაზე ფართოდ გავრცელებული მეთოდია.²⁶⁴ 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“²⁶⁵. 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.²⁶⁶ სსკ-ის 185-ე მუხლი, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი მიიჩნევა მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე. შესაბამისად, შეიძლება ითქვას, რომ 183-ე მუხლი ადგენს საკუთრების შეძენის ზოგად წესს, 185-ე მუხლი კი გამონაკლის შემთხვევებს აწესრიგებს, რომლის

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

²⁶² Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Forkland, 2003, 16.

²⁶³ ჭანტურია ლ., მიწის გასხვიების გარიგებათა თავისებურებანი, ჟურნ. „სამართალი“, №9-10, 39.

²⁶⁴ Farraw S., Paterson D., South Pacific Property Law, Cavendish Publishing Limited, 2004, 217.

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

²⁶⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის მე-5 ნაწილი.

მიხედვითაც, უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა არაუფლებამო, სილი გამსხვისებლისგან ხდება.²⁶⁷

მინის რეგისტრაციის პროცედურა მთელ მსოფლიოშია აღიარებული,²⁶⁸ რითაც საკუთრების შემძენი შეზღუდულია ორი ალტერნატივით: დაარეგისტრიროს ან არ დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება.²⁶⁹ რეგისტრაციის არაპირდაპირ იძულებას ითვალისწინებდა ესპანური სამართალიც. მაგ., მინის ნაკვეთების ორმაგი გაყიდვის დროს საკუთრებას მოიპოვებს ის შემძენი, რომელიც რეგისტრირებული იქნება.²⁷⁰ ავსტრიის სამოქალაქო სამართლის მიხედვითაც, მინის ნაკვეთებზე საკუთრების გადაცემისათვის, აუცილებელია შეძენის გარიგების რეგისტრაცია ამისთვის განსაზღვრულ საჯარო წიგნებში.²⁷¹ როგორც წესი, მინის მარეგისტრირებელ ორგანოს შეზღუდული კვაზისასამართლო ძალაუფლება აქვს, რადგან მისი გადაწყვეტილებით ხდება მინის რეგისტრაცია და მინაზე არსებული უფლებების ნორმალური რეალიზაცია.²⁷² სახელმწიფოებში, სადაც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება შესაბამისი სახელმწიფო რეგისტრაციით²⁷³ ხორციელდება (მაგ., გერმანია, შვედეთი, საქართველო, რუსეთი), კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის ფუნქციას, მოძრავ ნივთებზე გამსხვისებლის მფლობელობის ფაქტის ნაცვლად, რეესტრის (რეგისტრაციის) მონაცემები

²⁶⁷ ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, წიგნში: ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები, თბილისი, 2014, 61-62.

²⁶⁸ 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.

²⁶⁹ Perrins B., *Understanding Land Law*, 3rd Ed., London, 2000, 67.

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

²⁷¹ იქვე, 38.

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

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

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

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

²⁷⁴ ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობისა და საკუთრების ურთიერთმიმართება საკუთრების დაცვის ქრილში, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, 3, 2011, 91.

²⁷⁵ Perrins B., *Understanding Land Law*, 3rd Ed., London, 2000, 71.

²⁷⁶ Dixon M., *Principles of Land Law*, 4th Ed., 2002, 85.

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

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

²⁷⁹ Gou S.H., *Sourcebook on Land Law*, 3rd Ed., Cavendish Publishing, 2002, 253.

²⁸⁰ Roger T., *Smith, Property Law*, 7th Ed., 2011, 215.

²⁸¹ Creelman v. Hudson Bay Insurance Co. [1920] AC 194 at 197.

²⁸² იბ., Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Forkland, 2003, 424.

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

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

მინის რეგისტრაციის მიზანია მინის 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 მინის უმეტესობა დაურეგისტრირებელია, საქართველოს მოქალაქეების დიდ ნაწილს კი საკუთრებაში დასარეგისტრირებლად შესაბამისი სამართლებრივი დოკუმენტაცია არ გააჩნია.

2. საქართველოში მინის რეფორმის განხორციელების კრიტიკული ანალიზი

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

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

²⁸⁴ Perrins B., Understanding Land Law, 3rd Ed., London, 2000, 72.

²⁸⁶ Dixon M., Principles of Land Law, 4th Ed., 2002, 27.

²⁸⁶ იხ., საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 29 ოქტომბრის №106 ბრძანებით დამტკიცებული „მინის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია“.

სახელმწიფო მეურნეობებსა და კოლმეურნეობებს²⁸⁷ ჰქონდათ სარგებლობაში.²⁸⁸ სოციალისტური სისტემის დაშლის შემდეგ, საქართველო, როგორც სხვა პოსტსაბჭოური ნეერი ქვეყნები²⁸⁹, 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.²⁹⁰ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს ისეთი საკუთრებითი ურთიერთობების ჩამოყალიბება წარმოადგენდა, რომელიც ხელს შეუწყობდა ეფექტურ, სოციალურად ორიენტირებულ საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას.²⁹¹ 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“

²⁸⁷ აღსანიშნავია, რომ მიწის რეფორმის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილი მიწის იჯარით გაცემაა, რეფორმის დანყების 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]

²⁸⁸ საქართველოს სოფლის მეურნეობების ტრანსფორმაცია: დამოუკიდებლობის 20 წელი, თბილისი, 13.

²⁸⁹ „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.

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

²⁹¹ 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.²⁹² 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.²⁹³

საქართველოში მიწის რეფორმის ტრანსფორმაციის პერიოდი შესაძლებელია ორ ეტაპად დაიყოს: 1990 წლიდან 2003 წლამდე და შემდგომი პერიოდი 2004 წლიდან.²⁹⁴ აღნიშნულ პერიოდებს შორის საკმაოდ დიდი დროა ნაჩქარევი გადანყვებილების 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

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

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

²⁹⁴ 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.²⁹⁵ მიწის 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 მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, ამ პროცესის დაგვირგვინებად კი ერთიანი საკადასტრო სისტემის ჩამოყალიბების დაწყება უნდა იქნეს მიჩნეული.²⁹⁶ დღესდღეობით, სპეციალისტები საქართველოში მიწის რეგისტრაციის საკითხსაც კრიტიკულად აფასებენ, რადგან მიწების 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.²⁹⁷

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

²⁹⁵ იქვე.

²⁹⁶ მიწის ბაზრის არსებული მდგომარეობა, ანალიზი და რეკომენდაციები, სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეგისტრაციის დაჩქარებისა და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ბაზრის ჩამოყალიბების წინამძღვრების შექმნის შესახებ, თბილისი, 2013, 9.

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

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

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

და საარქივო დოკუმენტაციის მოძიებასა თუ სამეზობლო დავების მოგვარებაში დაეხმარება.³⁰⁰

მიუხედავად ზემოთქმულისა, საქართველოში არსებობს ადგილები, სადაც მიწის რეფორმა საერთოდ არ გატარებულა და შესაბამისად, გაურკვეველია, ვისი ნაკვეთი რა კონფიგურაციისა და სად მდებარეობს.³⁰¹ იუსტიციის სამინისტრო ამ საკითხის მოგვარებას ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შექმნით აპირებს. აღსანიშნავია, რომ სააზომველო საქმიანობა ევროპის ქვეყნებში³⁰² ზუსტად და მკაცრად მონესრიგებული პროფესიაა, რადგან არასწორად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი საკუთრების უფლების დარღვევის წინაპირობა ხდება.³⁰³ 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 ეწევთ მისით მოსარგებლეებსა 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-

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

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

³⁰² 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.

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

ცემების სრულყოფის სტრატეგიაში" ჩამოყალიბებული გეგმის³⁰⁴ 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,³⁰⁵ ის უნიკალური, არაგანადგურებადი, მუდმივი და განსაკუთრებული ღირებულების მქონე სიკეთეა.³⁰⁶ 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.³⁰⁷

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

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

³⁰⁵ Chappelle D., Land Law, 8th Ed., Pearson Longman, 2008, 23.

³⁰⁶ იქვე, იხ. ციტირება: Lawson and Rudden (2002), p.22.

³⁰⁷ Sparkes P., A New Land Law, Oxford and Portland, 2003, 79.

ობიექტს, შორის კავშირს აღნიშნავს.³⁰⁸ ქონებრივი უფლებები, სახელშეკრულებო ურთიერთობებისგან განსხვავებით, „სახიფათო“ შეიძლება იყოს, ვინაიდან ისინი ნებისმიერ მესამე პირს ბოჭავენ, მიუხედავად იმისა, ქონების ობიექტთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში უშუალოდ არიან ჩართულნი თუ არა.³⁰⁹ 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.³¹⁰ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა კი მხოლოდ პირადი, სუბიექტური უფლების გაგებას ცდება და სოციალური ინტერესებით იბოჭება.

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

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

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

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

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

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

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

ფორმებისათვის მყარი სახელმწიფოებრივი გარანტიების შექმნა განვითარებული ქვეყნების ერთ-ერთი ძირითადი ამოცანაა.³¹⁴

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

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რაციონალური გამოყენების ხარისხობრივი კრიტერიუმი, უპირატესად, მიწის, როგორც სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის შექმნის მთავარი წყაროს, წარმოებითი უნარის შენარჩუნებას გულისხმობს.³¹⁶ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ექსპლოატაცია კი უშუალოდაა დაკავშირებული ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნების დონესთან, რომელიც მაქსიმალურად ეკოლოგიურად უნდა მიმდინარეობდეს.³¹⁷ სწორედ ამიტომ, ეკოლოგიური სამართლის ნორმები დამატებით ადგენს მიწის გამოყენებისა და მისი რესურსების ათვისებასთან დაკავშირებულ საკმაოდ მკაცრ სტანდარტს.³¹⁸ 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.³¹⁹

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

³¹⁴ ჭანტურია ლ., მიწის კანონმდებლობა — მემკვიდრეობითობა და განვითარების ტენდენციები, ჟურნ. „სახელმწიფო და სამართალი“, №10, 1990, 16.

³¹⁵ ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო წარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 8.

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

³¹⁷ იქვე, 385.

³¹⁸ Земельное Право, Ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова, Москва, 2014, 180.

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

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

³²⁰ Sparkes P., *A New Land Law*, Oxford and Portland, 2003, 69.

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

³²² „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი.

³²³ ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო ნარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 65-66.

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

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

³²⁶ იხ., Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007, 78.

³²⁷ ვაშაკიძე შ., სასოფლო-სამეურნეო ნარმოების ეკონომიკა, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2005, 66.

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

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.³³⁰ დღესდღეობით კი დამუშავებული მიწის ფართობი ჯამში 85,320 ჰექტარს შეადგენს.³³¹ 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.³³² აღნიშნული აბსოლუტურად გასაგებია სასოფლო-სამეურნეო მიწის მაღალი სოციალური და სახელმწიფოებრივი დანიშნულებიდან გამომდინარე. ამგვარი მიწებისთვის სტატუსის შენარჩუნება და სოფლის მეურნეობის გაუმჯობესებაზე ზრუნვა, ნებისმიერი აგრარული და მცირემიწიანი 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.³³³

³²⁸ ჭანტურია ლ., მიწაზე კერძო საკუთრება — გზა სამომავლოდ, ჟურნ. „სამართალი“, №6, 1991, 12-13.

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

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

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

³³² სოფლის მეურნეობის სამინისტროს წლიური ანგარიში, თბილისი, 2014, 3.

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

ევროპის ქვეყნების უმეტესობაში, მინისტრის სტატუსის მინიჭება ქვეყნის ტერიტორიის მოწყობისა 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.³³⁴ 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 დანესება აუცილებელია: 1. მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს მიწის დამუშავებისა და 2. სტატუსის შენარჩუნების ვალდებულება. სახელმწიფოს მხრიდან მისაღები პოლიტიკა კი ფერმერთა ნახალისების 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.³³⁵ მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას-

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

³³⁵ „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,³³⁶ ხოლო სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა და ამავე კანონის მე-7 მუხლით განსაზღვრული საბიუჯეტო ორგანიზაციებისათვის სახელმწიფო ან/და საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის 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.³³⁷ 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 საჭიროების დასაბუთება, რაზეც გადანაცვტილებას საქართველოს მთავრობა იღებდა, მოგვიანებით კი ამ მიზნით

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

³³⁷ <http://www.aplr.org/?view=past_events&pid=794> [20.06.2016]

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სპეციალური კომისია შეიქმნა.³³⁸

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.³³⁹ 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 დასაშვები გახდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს განპირობებული იქნებოდა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებით.³⁴⁰ 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 დაინყოს 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

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

³³⁹ <http://www.for.gov.view.php?for_id=25390&cat=3> [20.06.2016]

³⁴⁰ <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.³⁴¹

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 დანესებული 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.³⁴² უპრიანი იქნება, აღნიშნული საკითხი სოფლის მეურნეობის სამინისტრომ და შესაბამისმა უწყებრივმა კომისიამ განიხილოს, რომელიც გარდა მიწის სტატუსის შეცვლისა,

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

³⁴² საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 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 უცხოელები³⁴³). 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.³⁴⁴

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, პესის მშენებლობა და ა.შ. იყო დასახელებული.³⁴⁵

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.

³⁴³ <http://greennalt.org/wp-content/uploads/2015/11/Session_3_foreign_ownership_in.pdf> [20.06.2016]

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

³⁴⁵ <http://greennalt.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-

ანწყვეტილებამდელი მდგომარეობა

საქართველო მცირემიწიანი სახელმწიფოა და იგი ყოველთვის იყო მიწების დაქუცმაცებისა და არარაციონალურად გამოყენების რისკის ქვეშ. დემოგრაფიული მდგომარეობიდან გამომდინარე კი³⁴⁶ 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 აწესრიგებს³⁴⁷. აღნიშნული კანონის თანახმად, უცხოელად მიიჩნევა პირი, რომელიც არაა საქართველოს მოქალაქე ან საქართველოში სტატუსის მქონე მოქალაქეობის არმქონე პირი.³⁴⁸

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

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

³⁴⁷ გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანიის მოქალაქე პეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიმშილი, ნიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 176.

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

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

³⁵⁰ 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 შეძენასთან დაკავშირებით შეზღუდვებსა და აკრძალვებს უწესებს.³⁵¹

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.³⁵² დღესდღეობით, ძალიან ბევრი სახელმწიფო განსაკუთრებულ შეზღუდვებს აწესებს იმ მიწების გასხვისებასთან დაკავშირებით, რომლებიც სასაზღვრო რაიონებში, მილიტარისტულ ზონებსა თუ სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიაში ექცევა.³⁵³ სამხედრო მნიშვნელობის მქონე თუ სასაზღვრო რაიონების მიწებთან დაკავშირებით განსაკუთრებულ სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს: საბერძნეთი, იტალია, ფინეთი, პოლონეთი, თურქეთი და ა.შ.³⁵⁴

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის უცხოელებზე გასხვისების აკრძალვა ქვეყნის ეროვნული ინტერესებიდან გამომდინარეობს, შესაძლებელია, რომ ეს გარემოება სახელმწიფოს ეკონომიკურ განვითარებაზე უარყოფითად აისახოს.³⁵⁵ 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

³⁵¹ Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007. 64.

³⁵² გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, წიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 176; საქართველოს კონსტიტუციის 47-ე მუხლის პირველი პუნქტი.

³⁵³ Sparkes P., *European Land Law*, Oxford and Forkland, 2007. 66.

³⁵⁴ იბ., იქვე, 66-67.

³⁵⁵ 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 კეთილდღეობასთან³⁵⁶.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უცხოელების მიერ საქართველოს მიწის ბაზარზე მიწის შეძენისადმი განსაკუთრებული ინტერესი 2012 წლიდან შეიმჩნევა,³⁵⁷ აღნიშნული განაპირობა 2012 წლის 26 ივნისს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ მიღებულმა გადაწყვეტილებამ („დანიის 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.³⁵⁸ აღნიშნულმა გადაწყვეტილებამ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე მიწის გასხვისების აკრძალვის გაუქმება განაპირობა, რამაც, უცხოელების მიერ მიწების 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

³⁵⁶ გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, ნიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 185.

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

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

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

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.³⁶¹ 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“³⁶². 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

³⁵⁹ გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, წიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 190.

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

³⁶¹ იქვე.

³⁶² <http://gov.ge/files/426_50134_203189_sasofi08.06.pdf> [20.06.2016]

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

4.2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანყვეტილებებიდან კანონპროექტამდე

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადანყვეტილებების 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.³⁶⁴ 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 გამოცდილება³⁶⁵ (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-

³⁶³ დავიცვათ კონსტიტუცია გაყალბებისგან, საქართველოს 1992-1995 წლების მოწვევის პარლამენტის ჯგუფის მიმართვა საქართველოს პრეზიდენტს, საქართველოს პარლამენტს, საქართველოს პრემიერ-მინისტრს, საქართველოს იუსტიციის მინისტრს, საქართველოს საზოგადოებრიობას, თბილისი, 2014, 89.

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

³⁶⁵ 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).³⁶⁶ ამგვარად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელთა საკუთრების უფლების კანონპროექტით შეზღუდვის მიზანი გამართლებულია, ვინაიდან მიწა, როგორც არაერთხელ აღინიშნა, ამონურვადი რესურსია³⁶⁷ და მისი რაციონალურად გამოყენება და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება, სხვაგვარად წარმოუდგენელია. ამ სახის შეზღუდვა უცხოელებისთვის სწორედ „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებითაა“ ნაკარნახევი და სახელმწიფოებრივი, ლეგიტიმური მიზნების პროპორციულია.³⁶⁸ მართალია, საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საკუთრების უფლება არ უნდა გადაიქცეს უფლებად, რომელიც, უმეტესწილად, საკანონმდებლო მონესრიგებაზე იქნება დამოკიდებული“³⁶⁹, თუმცა სწორედ გასაჩივრებული ნორმების გაუქმებამ დატოვა მონესრიგების გარეშე სამართალურიერთობების ნაწილი,³⁷⁰ 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,³⁷¹ სხვაგვარად მიწების დაქუცმაცებისა

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

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

³⁶⁸ <http://gov.ge/files/426_50134_203189_sasoino08.06.pdf> [20.06.2016]

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

³⁷⁰ გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშშილი, ნიგნში: ბესარიონ ზოიძე 60, დ. გეგენავასა და ს. ჯორბენაძის საერთო რედაქციით, თბილისი, 2013, 192.

³⁷¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილებაში — „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქისტი

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 მიაღგება 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 შეიძლება 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 თანახმადაც, საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დან-

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

იშნულების მიწაზე ამ კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაუცველად შესაძლებელია განსაკუთრებულ შემთხვევებში მიენიჭოთ საქართველოს მთავრობის გადანყვეტილებით, რაც განისაზღვრება სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთან არსებული საბჭოს გადანყვეტილებით, 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.“³⁷²

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

³⁷² 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 „აქედებულებს“?!

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

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 დანესებას 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 რეჟიმი 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 ნასახალისებლად, 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 გაიწეროს 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 დანესდეს ისეთი შეზღუდვები, რითაც ზიანი არ მიაღებდა ეკონომიკასა და უპირატესად, ქართულ მოსახლეობას. აღნიშნულ საკითხზე არსებობს კანონპროექტი, თუმცა სასურველი იქნება განსხვავებული მონესრიგების დადგენა:

5.1. უმჯობესი იქნება, თუკი უცხოელი მინას 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 მიენიჭოთ საქართველოს მთავრობის გადანყვეტილებით. 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 მიღმაა 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 მონესრიგდეს, რისთვისაც შემოთავაზებულია ალტერნატიული მონესრიგება, 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, ნიგნში: ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტები და მათი გავლენა საქართველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, კ. კორკელიას რედაქტორობით, 2006;

გეგენავა ა., გეგენავა დ., „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ და კანონმდებლობის ნორმატიული შიშხილი, ნიგნში: 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 მოწვევის 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-ჭყოიძის თარგმანი, თბილისი, Kluwer Law and Raoul Wallenberg Institute of Human Rights and Humanitarian Law;

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

იერინგი ფ.რ., ბრძოლა უფლებისათვის, ზ. ნანობაშვილის თარგ-მანი, 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? ნიგნში: ადამიანის უფლებათა დაცვის თანამედროვე გამოწვევები, კ. კორკელიას რედაქტორობით, თბილისი, 2012;

ლოლაძე ბ., საკუთრების უფლების კონსტიტუციურსამართლებრივი დაცვა საქართველოში, ნიგნში: 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. კვირჭიშვილის, 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, წიგნში: 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 მოწესრიგება 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., მშენიერიძე გ., გოცირიძე გ., მენაბდე ვ., ადამიანის უფლებები და საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013;

ფიფია ს., საკუთრების უფლების დაცვა სამხედრო ოკუპაციის დროს, ნიგნში: 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, ნიგნში: 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 გადანყვეტილებები, 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, შედარებით სამართლებრივი კვლევა, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2001;

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

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

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

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

ჭეიჭუძე 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, 4th 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, 8th 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, 7th Edition, Routledge, 2010;

Dixon M., Principles of Land Law, 4th 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;

Farraw S., Peterson D., South Pacific Property Law, Cevendish Publishing, 2004;

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

Goo SH., Sourcebook on Land Law, 3rd 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, 3rd Edition, London, 2000;

Sir William Blackstone, Commentaries on the Laws of England (11th 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, 7th 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

საპანონომდებლო 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 საძარტველოს 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 პეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე „შპს. „რუსენერგოსერვისი“, შპს „პატარა კახი“, სს „გორგოტა“, გივი აბალაქის 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 ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დაღალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“;

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“;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 28 ივლისის №1/14/184,228 გადაწყვეტილება საქმეზე სააქციო საზოგადოებები — „საქგაზი“ და „ანაჯგუფი“ (ყოფილი „თბილგაზოპარატი“) 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 ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება;

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

საქართველოს 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-kinselei.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/Tc6Aid>> [12.05.2016];

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

ჭოპე ჰ.პ., მონარქიისა და დემოკრატიის პოლიტიკური ეკონომია და მოსაზრება ბუნებითი წესრიგის 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/8PdQlg>> [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/9ksOcq>> [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 > [20.06.2016]

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

<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> [20.06.2016]

<http://gov.ge/files/426_50134_203189_sasoflo08.06.pdf> [20.06.2016]



გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“

თბილისი, მ. კოსტაუას ქ. №75

ტელ.: 238 35 99; 557 51 51 34

ელ-ფოსტა: Lawyers.world@yahoo.com;

ვებ-გვერდი: www.law.ge

<https://www.facebook.com/PublishingHouseLawyersWorld>