

LEGISLATIVE GAP AS AN OBSTRUCTING FACTOR TO THE EXERCISE OF PROPERTY RIGHTS IN GEORGIAN PRIVATE LAW

Copyright © 2026 the Author/s
Peer review method: Double-Blind
Accepted: July 1, 2026
Published: July 25, 2026
Original scientific article
DOI suffix: 10.36962/NEC21032026-102

Giorgi Baramidze

Doctoral Candidate

of David Aghmashenebeli University
of Georgia, Lawyer

ORCID ID: 0009-0005-7375-1061;

E-mail: glc.lawoffice@gmail.com



ABSTRACT

Property has played an important role in the life of society since time immemorial, because throughout the entire past period a person, associating property with both his personal and his family's economic well-being, tried and still tries to protect it, both within the country and beyond its borders.

Accordingly, property, at first glance, should include the owner's right to the assets which Article 147 of the Civil Code of Georgia attributes to all things and to those intangible property benefits, the possession, use, and disposal of which may be exercised by natural and legal persons and the acquisition of which may occur without restriction, if this is not prohibited by law or does not contradict moral norms.

However, due to the fact that the existing national legislation is characterized by a number of shortcomings, in certain cases, and especially if there is corresponding political will for this, problems are created regarding the protection of ownership rights over immovable property and certain intangible property benefits, which requires appropriate legislative amendments.

Keywords: *property, legislation, shortcomings, right, protection, things.*

REFERENCES:

1. Constitution of Georgia; Civil Code of Georgia; Administrative Procedure Code of Georgia; Law of Georgia "On Licenses and Permits"; Law of Georgia "On State Property"; Law of Georgia "On Subsoil"; Law of Georgia "On Licenses and Permits";
2. Resolution of the Chief Prosecutor's Office of Georgia dated March 20, 2018, on recognition as a victim in criminal case N 006220113003;
3. Order #102 of the Minister of Environmental Protection and Natural Resources of Georgia dated 15/02/2006;
4. License Certificate N00035 issued by the Ministry of Environmental Protection and Natural Resources of Georgia on May 4, 2006;
5. Order #181 of the Minister of Justice of Georgia dated October 8, 2010 - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1040547?publication=0>;
6. Ordinance #1044 of the Government of Georgia dated May 25, 2015 - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2858361?publication=0>;
7. Order N181 of the Minister of Justice of Georgia dated February 28, 2026 - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6789636?publication=0>;
8. Collection of Law Books of Vakhtang VI (The Law of King Vakhtang);
9. Chavchavadze I., Complete Collection of Works, Volume VI. 1956;
10. Moniava P. (T.), Introduction to the General Part of the Civil Code of Georgia. Tbilisi. 2013;
11. Moniava P. (T.), The Social Nature of Property, Its Content, the Criteria Established by the Precedential Decisions of the European Court of Human Rights Regarding the Protection of Property, and the Existing



Reality in Georgia in this Regard. Journal: "Spectrum" N4, 2021, Tbilisi;

12. Gakhokidze J., Gabisonia I., Mamniashvili M., Moniava P. (T.), Investigative Law, Book One. Tbilisi. Publishing House "World of Lawyers." 2018;

13. Adeishvili Z., Winter G., Kitoshvili D. Commentary on the General Administrative Code of Georgia. Tbilisi. 2002;

14. Adam Smith, An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. Tbilisi. 1938;

15. Kharitonashvili J. Adam Smith, Founder of Economic Science - <https://burusi.wordpress.com/2013/05/29/adam-smith-3/> (as of 21/03/2026);

16. Baramidze G. The Social Nature of Property at Different Stages of Social Development Abroad and in Georgia, Journal "Spectrum" Volume 11 №1 (2025) - <https://journals.4science.ge/index.php/spectri/article/view/4576/4603>;

17. Ulrich Huber, "On the Conflict of Laws in Dif-

ferent Empires" / Huber's Conflict of Laws - <https://openyls.law.yale.edu/entities/publication/9a54706f-2fc6-46dc-9a33-22cacdae912b> (as of 21/03/2026);

18. Veshapidze, Sh., "Ilia Chavchavadze's Concept of Universal Welfare Oriented toward European Values," Journal: "New Economist" #47, 2017, p. 35.

19. Legally effective ruling of the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court dated April 22, 2025 (Case #3/2963-25);

20. Legally effective ruling of the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court dated April 23, 2025 (Case #2/11261-25);

21. Legally effective ruling of the Tbilisi Court of Appeals dated May 20, 2025 (Case #2b/2598-25);

22. Legally effective ruling of the Tbilisi Court of Appeals dated January 10, 2025 (Case #2b/2485-25); Ruling #bs-942 (K20) of the Supreme Court of Georgia dated December 28, 2022.

საკანონმდებლო ხარვეზი, როგორც საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლელი ფაქტორი ქართულ კერძო სამართალში

გიორგი ბარამიძე,

საქართველოს დავით აღმაშენებლის სახელობის

უნივერსიტეტის დოქტორანტი, ადვოკატი

ORCID ID: 0009-0005-7375-1061;

ელფოსტა: glc.lawoffice@gmail.com

აბსტრაქტი

საკუთრება უხსოვარი დროიდან მნიშვნელოვან როლს თამაშობდა საზოგადოების ცხოვრებაში, რადგან მთელი განვლილი პერიოდის განმავლობაში ადამიანი საკუთრებას უკავშირებდა რა, როგორც პირადად მისი ისე საკუთარი ოჯახის ეკონომიკურ კეთილდღეობას¹, ცდილობდა და დღესაც ცდილობს მის დაცვას, როგორც ქვეყნის შიგნით ისე მის ფარგლებს გარეთ.

შესაბამისად, საკუთრება ერთი შეხედვით უნდა მოიცავდეს იმ ქონებაზე მესაკუთრის უფლებას, რომელსაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი მიაკუთვნებს ყველა ნივთს და იმ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

თუმცა, იმის გამო, რომ არსებული ეროვნული კანონმდებლობა მთელი რიგი ხარვეზებით ხასიათდება, ცალკეულ შემთხვევებში, და განსაკუთრებით კი თუ ამისთვის შესაბამისი პოლიტიკური ნებაც არსებობს, იქმნება პრობლემები უძრავი ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების დაცვასთან დაკავშირებით, რაც მოითხოვს შესაბამის საკანონმდებლო ცვლილებებს.

საკვანძო სიტყვები: ქონება, კანონმდებლობა, ხარვეზები, უფლება, დაცვა, ნივთები.

1 დამატებით იხ. და შეადარეთ: , შ., „ილია ჭავჭავაძის ევროპულ ღირებულებებზე ორიენტირებულისაყოველთაო კეთილდღეობის კონცეფცია“, ჟურნალი: „ახალი ეკონომისტი“ #47, 2017 წელი, გვ.35. - <http://loi.com.ge/ka/eco/online/>

შესავალი

მთელი რიგი ქვეყნებისაგან განსხვავებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლი ხაზგასმას აკეთებს მასზე, რომ მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს მხოლოდ ისეთი ქონებით, რომლებიც განეკუთვნება ნივთთა კატეგორიას.

ამდენად, საკუთრების უფლება, ანუ იმის შესაძლებლობა, რომ თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა და განკარგოს იგი თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე ვრცელდება, მხოლოდ მოძრავ და უძრავ ნივთზე.

მათგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 149-ე მუხლის სახით იძლევა მხოლოდ უძრავი ნივთების ჩამონათვალს. კერძოდ, მათ მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. შესაბამისად, ივარაუდება, რომ ყველა ის ნივთი, რომელიც არ განეკუთვნება უძრავ ნივთთა კატეგორიას წარმოადგენს მოძრავ ნივთს.

რაც შეეხება არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, სკ-ის 152-ე მუხლის თანახმად მასში იგულისხმება ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამოიწვიოს საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეძლოს მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

ნივთებთან დაკავშირებით, როგორც ამას ცხადყოფს სკ-ის 158.1-ე მუხლი მოქმედებს მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია, რაც ნიშნავს ისეთი ვარაუდის არსებობას, რომ გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. შესაბამისად, გაცილებით ადვილი უნდა იყოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვა უძრავ

ნივთებზე, მით უფრო, რომ საკუთრების უფლება სამართლით დაცული ერთ-ერთი ყველაზე ძველი უფლებაა და ადამიანის სურვილია სახელმწიფომ სადაც მას საკუთრება გააჩნია შექმნას ისეთი კანონმდებლობა, რომლითაც მესაკუთრეს შეეძლება საკუთარი ნების შესაბამისად შეუზღუდავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. თუმცა, როგორც ჩატარებულმა კვლევებმა ცხადყო რეალურად არაერთი ხელშემშლელი, მათ შორის, კანონმდებლობის ხარვეზებით განპირობებული პრობლემა არსებობდა და არსებობს ამ და ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების დაცვასთან მიმართებით.

ძირითადი ნაწილი

საზოგადოების არსებობის ისტორია ადასტურებს, რომ უძველესი დროიდან მოყოლებული, მისი განვითარებისათვის მთავარ ლოკომოტივად იქცა უძრავი ქონება და მასზე საკუთრების უფლება. კერძოდ, ექვემდებარება არასდროს დამდგარა ის, რომ პირველყოფილი თემური საზოგადოების რღვევას შედეგად მოჰყვა თემის წევრთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების: მიწა-წყლის ამ გაერთიანების ხელმძღვანელ (ტომის და თემის ბელადთა, მხედართმთავართა და ა.შ.) პირთა კონტროლქვემ გადასვლა და ვინაიდან მათ საკუთრებაში გადასული მიწის დასამუშავებლად საჭირო გახდა დიდი ოდენობით უფასო მუშა-ხელი, ოდესღაც თავისუფალი მეთემეები თანდათან იქცნენ მონებად და მათ რიგებს შეუერთდნენ ასევე საომარი მოქმედებების შედეგად ტყვედ აყვანილი მეომრები და დაპყრობილ ტერიტორიაზე მაცხოვრებლები ხალხები¹.

ხოლო, მას შემდეგ, რაც მონათმფლობელურმა საზოგადოებამ ამონურა თავისი თავი და დღის წესრიგში დადგა ახალი ფორმაციის საზოგადოების შექმნის საკითხი, ამ შემთხვევაშიც გადამწყვეტი როლი ითამაშა უძრავ ქონებაზე საკუთრების ფაქტორმა,² რადგან იგი იქცა პოლიტიკურ ასპარეზზე გამოსული ახალი ძალის - ფეოდალთა ხელში ისეთ ძლიერ ინსტრუმენტად, რომელმაც უზრუნველყო ფეოდალთა ბატონობა ყმაგლეხებზე. ყოველივე ამით კი საკუთრებამ არათუ დაკარგა სოციალური ბუნება³ თუ საბოლოოდ არა დიდი ხნით

1 ბარამიძე გ. საკუთრების სოციალური ბუნება საზოგადოებრივი განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე საზღვარგარეთ და საქართველოში, ჟურნალი „სპექტრი“ ტომი 11 №1 (2025) - <https://journals.4science.ge/index.php/spectri/article/view/4576/4603>;

2 ჭავჭავაძე ი. თხუზულებათა სრული კრებული ტომი VI. 1956 წ. გვ. 120.

3 ბარამიძე გ. „საკუთრების სოციალური ბუნება საზოგადოებრივი განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე საზღვარგარეთ და საქართველოში“, ჟურნალი: „სპექტრი“ ტომი 11 №1 (2025) - <https://journals.4science.ge/index>.

მაინც, არამედ გამოეცალა საფუძველი მასზედ ოცნებასაც, რომ უძრავ ქონებას პირველყოფილი საზოგადოების მსგავსად დაბრუნებოდა სოციალური ბუნება. ანუ, თანაბრად დაეკმაყოფილებინა სხვადასხვა ფენის/კლასების წარმომადგენელთა მოთხოვნები.

კაპიტალისტურმა საზოგადოებამ კი, რომლის საფუძველი საფრანგეთსა და სხვა ქვეყნებში განხორციელებული ბურჟუაზიული რევოლუციები გახდა, მიუხედავად იმისა, რომ მისი ლიდერები გამოდიოდნენ ლოზუნგით: ძმობის, თავისუფლების და თანასწორობის შესახებ ვერ უზრუნველყო ამ ლოზუნგის რეალობად ქცევა, ვინაიდან არ განხორციელებულა საკუთრების, მათ შორის უძრავი ქონების ყველასთვის თანაბრად გადანაწილება და მეტიც, საფრანგეთი, სადაც ბურჟუაზიული რევოლუციის აკვანი დაირწა, ხელისუფლებაში ნაპოლეონ ბონაპარტეს მოსვლის შემდეგ, თვითონ იქცა მეზობელი სახელმწიფოების ისეთ დამპყრობად, რომელიც თავისი ქვეყნის კეთილდრობას უკავშირებდა სხვა სახელმწიფოების ტერიტორიების და შესაბამისად მათი უძრავი ქონების საფრანგეთის საკეთილდღეოდ გამოყენებას. თუმცა, ამაში ბრალი იმ გარემოებასაც მიუძღვის, რომ საზოგადოება დიდ ხანს იყო ილუზიის ტყვეობაში, რომ საბაზრო ეკონომიკა და „ბაზრის უხილავი ხელი“ დაარეგულირებდა ამ მიმართებითაც ყველაფერს.^{1, 2, 3}

ამ მხრივ, რეალური ხელშესახები წარმატებები არ ჰქონია საბჭოთა სახელმწიფოსაც, რადგან დაპირებების მიუხედავად, რომ მიწა გადაეცემოდა გლეხებს, ხოლო ფაბრიკა-ქარხნები მუშებს, რეალურად მიწაზე, როგორც უძრავ ქონებაზე, საკუთრების უფლება საბჭოთა მოქალაქისთვის კვლავაც აუხდენელ ოცნებად დარჩა, რადგან შეზღუდული ფართობის მქონე საცხოვრებელი, ანუ საკარმიდამო ნაკვეთიც კი, პირებს გადაცემული ჰქონდათ უვადო სარგებლობაში და არა საკუთრებაში.

საბჭოთა კავშირის დაშლისა და დამოუკიდებლობის ხელახლა მოპოვების შემდეგ, კერძოდ 1992 წლიდან მართალია არაერთი რეფორმა ჩატარდა

საქართველოში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, თუმცა, ძველი საქართველოსგან განსხვავებით, სადაც საკუთრებას მეტ-ნაკლებად ჰქონდა სოციალური დატვირთვა, რადგან ვახტანგ მე-VI -ის სამართლის წიგნის 169-ე მუხლის თანახმად არსებობდა ისეთი საკუთრება, რომელიც მართალია სახელმწიფოს ანუ ხელმწიფეს ეკუთვნოდა მაგრამ ამ საკუთრებით სარგებლობა შეეძლო ნებისმიერ პირს. კერძოდ მასში ნათქვამია, რომ „ქვეყანაზედ სამი რამ არ დაეჭირვის კაცსა და ხელმწიფისა არის: წყალი, შეშა და ბალახი,“⁴ რეფორმის ყველაზე ხელშესახები შედეგი საწყის ეტაპზე ის იყო, რომ საქართველოს მოქალაქებს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადაეცათ მიწის ნაკვეთი მხოლოდ სარგებლობაში, თუმცა სამართლიანობა მოითხოვს ითქვას ეს სარგებლობა იმით განსხვავდებოდა საბჭოთა პერიოდის მიწათსარგებლობისგან, რომ მოსარგებლეს შეეძლო მასზე გადაცემული მიწის ნაკვეთის გასხვისება ან/და სხვა გზით განკარგვა, მაგრამ მხოლოდ გადაცემიდან 2 წლის გასვლის შემდეგ.

მოგვიანებით, საქართველოში დაიწყო მოქალაქეთათვის „მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის #327 ბრძანებულების შესაბამისად, ადრე სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების დამადასტურებელი მონუმენტების გაცემა. ხოლო მისი ერთგვარი იურიდიული საფუძველი გახდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის⁵ დანაწესი, რომლითაც ამ კოდექსის ამოქმედებიდან ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ქონებისთვის გათვალისწინებული წესები.

ანუ, როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი ცხადყოფს საქართველოს მოქალაქისთვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი უნდა ყოფილიყო საკუთრების ისეთი

php/spectri/article/view/4576/4603;

1 ადამ სმიტი, გამოკვლევა ხალხთა სიმდიდრის ბუნებისა და მიზეზების შესახებ. თბილისი. 1938 წ. გვ.7; გვ. 189.

2 ხარიტონაშვილი ჯ. ადამ სმიტი ეკონომიკური მეცნიერების ფუძემდებელი - <https://burusi.wordpress.com/2013/05/29/adam-smith-3/>;

3 ჰუბერი „კანონთა კონფლიქტების შესახებ სხვადასხვა იმპერიებში“ / ჰუბერის კანონის კონფლიქტი - <https://openyls.law.yale.edu/entities/publication/9a54706f-2fc6-46dc-9a33-22cacdae912b> (21/03/2026 წლის მდგომარეობით).

4 მონიავა პ(თ). შესავალი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგად ნაწილში. თბილისი. 2013 წელი. გვ.34.

5 იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=138>;

ობიექტი, რომელზეც გავრცელდებოდა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი უძრავი ქონებისთვის გათვალისწინებული წესები.

კანონის ეს მოთხოვნა საქართველოს სინამდვილეში რეალურად სრულდებოდა მანამ, ვიდრე 2000 წლის 1-ლი იანვრიდან და შემდგომ პერიოდში ამოქმედდებოდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი და სხვა არაერთი ნორმატიული აქტი. საქმე ისაა, რომ როგორც ჩატარებულმა კვლევებმა ცხადყო, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით და სხვა საკანონმდებლო აქტებით (მაგალითად 1999 წლის „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი“¹, რომელიც ამოქმედდა 2000 წლის 1 იანვრიდან, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი², ასევე „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი³ და ა.შ.) შემოღებულმა რეგულაციებმა, მაგალითად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2.5 მუხლის სავალდებულო დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლოს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, აეკრძალა სარჩელის მიღება, თუ მოსარჩელე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით, არ გამოიყენებს ადმინისტრაციული საჩივრის ერთგვარადად წარდგენის შესაძლებლობას, თანაც ეს რეგულაცია ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა საქმის ადმინისტრაციული წესით განმხილველი სასამართლო შემდეგში იმ მოტივით, რომ ეს დავა სამოქალაქო კატეგორიას განეკუთვნება უარს ამბობს მის განხილვაზე.^{4, 5, 6, 7} ყოველივე ამან კი, არათუ ხელი შეუწყო არსებული პრობლემების მოგვარებას, არამედ ცალკეულ შემთხვევებში, ფაქტობრივად ერთმანეთს დაუპირისპირა, ერთი მხრივ, მიწის, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრის და, მეორე მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ინტერესი ერთ

უფლებაზე. რადგან არაერთ ისეთ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი, როცა უძრავი ქონება მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ შეცვლილი საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად და შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო უარს ამბობდა არა მხოლოდ მესაკუთრისთვის მის დაბრუნებაზე, არამედ შეგნებულად აჭიანურებდა გადაწყვეტილების მიღებას. ამით კი, მესაკუთრე, ერთი მხრივ, დიდი ხნის განმავლობაში ვერ ახერხებდა სასამართლოში სარჩელის შეტანას ან/და მასზე კანონსაწინააღმდეგო ზემოქმედების გამო სულაც უარს ამბობდა თავისი უფლების შემდგომ დაცვაზე.

შესაბამისად, როგორც ამას კვლევის პროცესში მოპოვებული არაერთი მაგალითი ადასტურებს, შედეგად მივიღეთ არა მესაკუთრის სასარგებლოდ საკითხის უფრო სწრაფად და ეფექტურად გადაწყვეტა სასამართლოზე მიმართვის გარეშე, როგორც ამაზე აპელირებდნენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის⁸ და სხვა ნორმატიული აქტების ამ სახით შექმნის ინიციატორები, არამედ პირდაპირ თუ არაპირდაპირ ყოველივე ამანაც, კანონმდებლობაში არსებულ ხარვეზებთან ერთად, გააძნელა ან/და მთელ რიგ შემთხვევებში შეუძლებელი გახდა მიწაზე მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების პრაქტიკული განხორციელება.

მხედველობაში გვაქვს თუნდაც ისეთი შემთხვევა, როცა პირის უძრავი ქონება შეცვლილი საკადასტრო კოდით, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, აღირიცხებოდა სახელმწიფოს ანდა თვითმმართველი ორგანოს საკუთრებად და შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო სხვადასხვა მოტივით უარს ამბობდა მის დაბრუნებაზე. მეტიც, შეგნებულად აჭიანურდებოდა ამ მიმართებით ადმინისტრაციული პროცესები და არცთუ იშვიათად ხდებოდა რა ამ უძრავი ქონების გასხვისება, ან უკვე

1 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი - <https://matsne.gov.ge/document/view/16492?publication=109>;

2 „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი - <https://matsne.gov.ge/document/view/26824?publication=121>;

3 „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი - <https://matsne.gov.ge/document/view/112588?publication=62>;

4 თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2025 წლის 22 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული განჩინება (საქმე #3/2963-25);

5 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2025 წლის 23 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული განჩინება (საქმე #2/11261-25);

6 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2025 წლის 20 მაისის კანონიერ ძალაში შესული განჩინება (საქმე: #2ბ/2598-25);

7 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2025 წლის 10 იანვრის კანონიერ ძალაში შესული განჩინება (საქმე: #2ბ/2485-25);

8 ადგიშვილი ზ., ვინტერი გ., ქიტოშვილი დ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის კომენტარი. თბილისი. 2002 წელი. გვ.13.

კეთილსინდისიერი შემძენისაგან კი ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო მისი უკან დაბრუნება¹.

ამდენად, ზემოთქმული ცხადყოფს, რომ მთელ რიგ შემთხვევებში, მინაზე, როგორც უძრავ ნივთზე, მესაკუთრის უფლება ფაქტობრივად გადაიქცა ფიქციად, რადგან არც თუ იშვიათად არსებული ოფიციალური დოკუმენტის (მაგ. მიღება-ჩაბარების აქტის) თანახმად პირი თუმცა კვლავინდებურად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მესაკუთრედ, თუმცა, ან შეუძლებელი იყო მისი საკუთრების ადგილმდებარეობის დადგენა², ვინაიდან შეცვლილი ჰქონდა თავდაპირველი საკადასტრო კოდი და ამის გამო იმყოფებოდა ზედდებაში სხვის საკუთრებასთან, ან/და სხვა სახის მანიპულაციების გზით მესაკუთრეს არ ეძლეოდა საკუთრების რეალურად გამოყენების შესაძლებლობა. თანაც, როგორც ზემოთ უკვე ითქვა, მდგომარეობას ართულებდა ისიც, რომ უძრავი ქონება ხშირ შემთხვევაში სასწრაფოდ იყო გასხვისებული და გადაფორმებული სხვა პირზე, ახალ მესაკუთრეს კი იცავდა კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი.³

უფლებამოსილი ადმინისტრაციული და სამართალდამცავი ორგანოებისათვის მიმართვას კი, აზრი ჰქონდა დაკარგული იმის გამო, რომ ხშირ შემთხვევაში თავად შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოების წარმომადგენლები იყვნენ ამგვარი ქმედებების ინიციატორები.

რაც შეეხება სამართალდამცავ ორგანოებს ისინი, ან საერთოდ არ რეაგირებდნენ, ან/და დიდი ხნის დაგვიანებით რეაგირებდნენ მსგავს შემთხვევებზე, რადგან პირის უფლებების დაცვის უკანა პლანზე გადაწევა ქვეყნის პოლიტიკის ნაწილად იყო გამოცხადებული. კერძოდ, აღნიშნულს ცხადყოფს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 8 ოქტომბრის #181 ბრძანებით⁴ დამტკიცებული „სისხლის სამართლის პოლიტიკის სახელმძღვანელო პრინციპების ზოგადი ნაწილი“, რომელმაც იმ დროს საქვეუნეებო დაწესებულების სახით არსებული სა-

ქართველოს პროკურატურა, ფაქტობრივად აქცია ორგანოდ, რომელსაც უნდა მოეხდინა გამოძიებისა და სისხლისსამართლებრივი დევნის პროცესების იმდაგვარად მართვა, რომ ფინანსურად მაქსიმალურად მომგებიანი ყოფილიყო მმართველი ძალისათვის და თანაც პირების უფლებათა ხელყოფის ხარჯზე, რადგან იმ მოტივით, რომ თითქოსდა ქვეყანას არ გააჩნდა სათანადო ფინანსური რესურსი განხორციელებისა სისხლისსამართლებრივი დევნა ყველა კატეგორიის საქმეზე, პროკურორის პირდაპირ ვალდებულებად გამოცხადდა საზოგადოების ინტერესის და არა რომელიმე ინდივიდის დაცვა.⁵

თანამედროვე პირობებში კი, მართალია ზოგი რამ გაკეთდა მესაკუთრეთა უფლებების დასაცავად, მაგრამ მოქმედი კანონმდებლობა ჯერ კიდევ მთელი რიგი ხარვეზებით ხასიათდება და განხორციელებული ცვლილებები, ან ვერ პასუხობს მაგ. მხედველობაში გვაქვს - საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისი # 1044 განკარგულება,⁶ რომელმაც არათანაბარ მდგომარეობაში ჩააყენა არამატერიალური ქონებრივი უფლებების მესაკუთრეები უძრავ და/ან მოძრავი ქონების მესაკუთრეებთან შედარებით, ან/და ფეხს ვერ უბამს დროის მოთხოვნებს და რასაც ცხადყოფს თუნდაც ის, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 8 ოქტომბრის N181 ბრძანება,⁷ ხელისუფლების შეცვლის (2012 წელი) მიუხედავად თითქმის 14 წლის განმავლობაში რატომღაც ისევ სახელმძღვანელო დოკუმენტად რჩებოდა სამართალდამცავი ორგანოებისათვის და მხოლოდ 2026 წლის 28 თებერვალს გამოცხადდა ძალადაკარგულად საქართველოს იუსტიციის მინისტრის N186 ბრძანებით⁸. ეს მაშინ, როცა იუსტიციის მინისტრის #181 ბრძანებით დამკვიდრებული პრინციპი იმის შესახებ, რომ ქვეყნის ფინანსური მდგომარეობიდან გამომდინარე საზოგადოების ინტერესის პრიორიტეტულად დაცვა ინდივიდთან შედარებით ეწინააღმდეგებოდა არაერთ კანონს და მათ შორის

1 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 28 დეკემბრის #ბს-942 (კ20) განჩინება.

2 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 28 დეკემბრის #ბს-942 (კ-20) განჩინება.

3 იხ. იგივე გადაწყვეტილება.

4 იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 8 ოქტომბრის #181 ბრძანება - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1040547?publication=0>;

5 გახოკიძე ჯ., გაბისონია ი., მამნიაშვილი მ., მონიავა პ(თ), საგამოძიებო სამართალი, წიგნი პირველი. თბილისი. გამომცემლობა „იურისტების სამყარო.“ 2018 წ. გვ. 227.

6 იხ. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისი # 1044 განკარგულება - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2858361?publication=0>;

7 იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 8 ოქტომბრის #181 ბრძანება - <https://matsne.gov.ge/document/view/1040547?publication=0>;

8 იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2026 წლის 28 თებერვლის N181 ბრძანება - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6789636?publication=0>;

საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის მე-12.4 მუხლის იმ დანაწესს, სადაც იუსტიციის მინისტრის ან უკვე ძალადაკარგულად გამოცხადებული N181 ბრძანებისგან განსხვავებით ნათქვამია, რომ პირის კანონიერ ინტერესს პრიორიტეტი აქვს საჯარო ინტერესთან შედარებით და, რომ პირის კანონიერი ინტერესების დაცვა სისხლის სამართლის პროცესში საზოგადოების ინტერესებს ემსახურება.

ყოველივე ზემოთქმულს, არცთუ იშვიათად ემატებოდა ისიც, რომ რათა აღსრულებულიყო იუსტიციის მინისტრის ეს აშკარად კანონსაწინააღმდეგო მოთხოვნა თავიდანვე ხდებოდა თადარიგის დაჭერა საგამოძიებო ორგანოებში. კერძოდ, იმისათვის, რომ სისხლისამართლებრივი დევნა არც გამხდარიყო საჭირო, გამომძიებლები ცალკეულ შემთხვევებში, არ ასრულებდნ თავიანთ პირდაპირ მოვალეობას დანაშაულის შესახებ ინფორმაციის მიღებისას გამოძიების დაუყოვნებლივ დაწყების თაობაზე.

სამწუხაროდ, ცალკეულ შემთხვევაში, საქმეებზე, რომლებიც ქონებაზე საკუთრების უფლების ხელყოფას ეხება და, მეტიც პირი ცნობილია დაზარალებულადაც¹ კი, წლების მანძილზე (რომელიც დღემდე გრძელდება) ჭიანჭურდება საბოლოო გადანაწევტილების მიღება, რის გამოც ზარალდებიან ძირითადად უძრავი ქონებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების, განსაკუთრებით კი ლიცენზიების ან/და ნებართვების მესაკუთრები, რისი დამადასტურებელი არაერთი მაგალითი არსებობს.

შესაბამისად, მოძრავი ნივთების მესაკუთრეებან შედარებით მათი, ანუ ცალკეული არამატერიალური ქონების მესაკუთრეთა უფლებები, ვინაიდან ნაკლებად არის დაცული ქართულ სინამდვილეში. სწორედ აღნიშნული გარემოება გახდა ამ დასახელების ნაშრომის შექმნის ერთ-ერთი მოტივატორი. მით უფრო, რომ ამ მიმართებით შემდგომ დახვეწას მოითხოვს არაერთი საკანონმდებლო აქტი, მათ შორის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, რასაც ზემოთქმულთან ერთად, თუნდაც ის გარემოება

ცხადყოფს, რომ ორი მოძრავი ნივთი თუ ერთიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცა, ანდა მოძრავი ნივთები ერთმანეთს შეერწყა, ამ ახალი ნივთის თანამესაკუთრეები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 194.1-ე მუხლის² თანახმად ხდებიან მესაკუთრეები ახალ ნივთში თავიანთი წილის პროპორციული უფლებებით. უძრავი ქონების მესაკუთრეები კი, თავიდანვე მოკლებული იყვნენ და არიან ამ შესაძლებლობას, რადგან ორი უძრავი ქონების შერწყმის შედეგად წარმოქმნილ ნივთზე საკუთრების მომწესრიგებელ ნორმას, ვინაიდან დღემდე არ იცნობს ქართული კანონმდებლობა, მათ შორის სამოქალაქო კოდექსი, არსებული რეალობის გათვალისწინებით ფაქტობრივად დაუცველი რჩება მინის ნაკვეთის მესაკუთრე. ასე მაგალითად: ქალაქ თბილისში, ერთ-ერთი ტბის, რომლის ფართობიც დაახლოებით 15 ჰექტარია, ამ ტბის ნაწილის ფსკერის მეპატრონედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია კერძო პირი, ხოლო მასზე არსებული მეორე უძრავ ქონებას - წყალს, რომელიც წიაღისეულთა კატეგორიას განეკუთვნება ჰყავს სხვა მესაკუთრე სახელმწიფოს სახით³ შესაბამისად, იმ უძრავი ქონების, ანუ მინის მესაკუთრე, რომელზეც ეს ტბა მდებარეობს, მოკლებულია შესაძლებლობას არათუ განკარგოს ქონება, არამედ რაიმე სარგებელი მიიღოს თავისი უძრავი ქონებიდან.

შედარებით უკეთეს მდგომარეობაშია, თუმცა სათანადოდ მაინც არ არის დაცული საკუთარ ეზოში განძის მპოვნელის უფლებები, რადგან თუ აღმოჩნილია განძი, ანუ საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა, მაშინ სამოქალაქო კოდექსის 192-ე მუხლის⁴ თანახმად საკუთრება სანახევროდ გადადის აღმომჩენზე და იმ მესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი. რაც ყველაფერს თავი რომ დავანებოთ, წინააღმდეგობაში მოდის ქართულ ტრადიციებთან, რადგან როგორც ვახტანგ მე-VI-ს სამართლის წიგნის 165-ე მუხლის⁵ შინაარსი ცხადყოფს ძველ საქართველოში საკუთრების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველი იყო საქართველოში

1 საქართველოს მთავარი პროკურატურის 1018 წლის 20 მარტის დადგენილება სისხლის სამართლის N 006220113003 საქმეზე დაზარალებულად ცნობის შესახებ;

2 იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 194-ე მუხლის პირველი ნაწილი - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=138>;

3 იხ. „წიაღის შესახებ“ საქართველოს კანონი და ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/33040?publication=22>;

4 იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 192-ე მუხლი - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=138>;

5 იხ. ვახტანგ მე-VI სამართლის წიგნთა კრებული (სამართალი ვახტანგ მეფისა), გვ. 229 - https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/409460/1/Samartali_Vaxtang_Meeqvsisa_1981.pdf (21/03/2026 წლის მდგომარეობით);

განძის პოვნა. თანაც ნაყიდ მამულში ან აგარაკში განძის პოვნის შემთხვევაში მასზე უფლებას ვერავინ შეეცვლილებოდა მესაკუთრეს, თუკი მამულის და აგარაკის შესაძენად მას თანხა უკვე გადახდილი ჰქონდა.¹

ანალოგიურად, კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზები, კერძოდ ის, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის² თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს მხოლოდ იმ ქონებით, რომელიც ნივთთა კატეგორიას განეკუთვნება, ასევე ამავე კოდექსის 498.1-ე მუხლის³ დეფინიცია იმის შესახებ, რომ ნივთის ნასყიდობის მომწესრიგებელი წესები შესაბამისად გამოიყენება უფლების ან სხვა ნასყიდობის მიმართაც, ანუ მხოლოდ ისეთ შემთხვევაში, როცა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის სასყიდლიან შეძენას აქვს ადგილი, ამ სახის უფლებათა დაცვის გზაზე არაერთი სერიოზული პრობლემა წარმოაჩინა. კერძოდ, დღემდე გრძელდება ტენდენცია იმისა, რომ უძრავი და მოძრავი ნივთების მესაკუთრეებთან შედარებით ნაკლებადაა დაცული ისეთი ცალკეული არამატერიალური ქონების მესაკუთრეების უფლებები, რომლებსაც კანონიერი საფუძვლით, - „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით საკუთრებაში აქვთ ლიცენზია და/ან ნებართვა. ასე მაგალითად, ჯერ კიდევ 2006 წელს შ.პ.ს. „ბ-ა“-მა აუქციონზე დაახლოებით 200 000 ლარად შეიძინა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე-მტკნარი წყლის მოპოვების და მოსახლეობაზე მიწოდების ლიცენზია /უფლება⁴,⁵. თუმცა, შეძენიდან რამდენიმე წელიწადში ეს ლიცენზია, სახელმწიფო მოხელეთა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებების შედეგად, გაყალბებული ხელშეკრულებით, ანუ ე.წ. „ჩუქებით“ გადაეცა სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებულ ჯერ ერთ შ.პ.ს. -ს, შემდეგ კი, ასევე უსასყიდლოდ

გადაეცა სხვა შ.პ.ს. -ს. მოგვიანებით, კერძოდ 2013 წელს მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ, როგორც კანონსაწინააღმდეგო გარიგება ბათილად ცნო ლიცენზიის თითქოსდა გაჩუქების შესახებ ეს ხელშეკრულება⁶, ის ადმინისტრაციული ორგანო, რომელმაც წყლის მოპოვების უფლება თავადვე გაყიდა აუქციონზე და სკ-ის 498.2-ე მუხლის⁷ თანახმად ვალდებულია ლიცენზიის თავდაპირველ და კონსტიტუციურ მესაკუთრესთან ერთად სასამართლოს წარუდგინოს ამ უფლების ნამდვილობის დასაბუთება, პირიქით დღემდე იბრძვის, რომ ნამდვილ მესაკუთრეს არ დაუბრუნდეს ქონება, ანუ როგორც თავად ლიცენზია, ისე მასში გადახდილი თანხა. სასამართლოში კი, ეს დავა დღემდე მიმდინარეობს და მისი მოკლე დროში (მაშინ, როცა 2013 წლიდან დღევანდლამდე 13 წელი უკვე გავიდა) განხილვის პერსპექტივაც ჰორიზონტზე არ ჩანს.

ისევე, როგორც წარმოუდგენლად ჭიანჭურდება მოცემულ შემთხვევასთან დაკავშირებით დაწყებული გამოძიება და ეს ხდება იმ პირობებში, როცა ჯერ კიდევ 2018 წელის მარტში დაზარალებულად იქნა ცნობილი „ბ-ა“-ი. ხოლო, საგამოძიებო ორგანოს წარმომადგენლებმა სატელევიზიო გადაცემაში აუწყეს საზოგადოებას, რომ თურმე „ბ-ა“-ს უკვე დაუბრუნდა მისთვის უკანონოდ წართმეული ლიცენზია ასევე, ის, რომ დადგენილი ჰყავთ ამ დანაშაულებრივ ქმედებაში მონაწილე საჯარო მოხელეები და გამოძიებას დაამთავრებდნენ უახლოეს პერიოდში⁸.

თუმცა, რეალურად დიდი დროის გასვლისა და არაერთი დაპირებების მიუხედავად, ამ კომპანიას არც ლიცენზია დაბრუნებია და არც გამოძიებაში არსებული სისხლის სამართლის საქმე და არც სასამართლოში არსებული ადმინისტრაციული საქმე დღემდე დასრულებული არ არის.

შესაბამისად, დღემდე გრძელდება „ბ-ა“-ის, როგორც მართლზომიერი მესაკუთრის უფლების ხელყოფა. მით უფრო, რომ კომპანიამ ვერ შეძლო

1 იხ. მონიავა პ(თ). შესავალი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგად ნაწილში. თბილისი. 2013 წელი. გვ. 34.

2 იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=138>;

3 იხ. იქვე 498-ე მუხლი;

4 იხ. საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების მინისტრის 15/02/2006 წლის #102 ბრძანება;

5 საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს მიერ 2006 წლის 4 მაისის N00035 ლიცენზიის მონაშთი;

6 იხ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება (საქმე N2/2155-13);

7 იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 498.2-ე მუხლი - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=138>;

8 საქართველოს პროკურატურის წარმომადგენლის არსებული სისხლის სამართლის საქმე N 006220113003;

ესარგებლა საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულებითაც,¹ რადგან ამ განკარგულებით მხოლოდ იმ უძრავი და მოძრავი ქონების დაბრუნება იყო შესაძლებელი, თანაც სიმბოლური თანხის გადახდის საფასურად, რომლებიც იძულებით წაართვეს მესაკუთრეებს. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულება კი, როგორც ზემოთ უკვე ითქვა, მიუხედავად იმისა, რომ აშკარად არათანაბარ მდგომარეობაში აყენებს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების/ უფლებების მესაკუთრეებს უძრავ და/ან მოძრავი ქონების მესაკუთრეებთან შედარებით და ეწინააღმდეგება, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის ისე არაერთ, ეროვნულ და საერთაშორისო სამართლებრივ აქტს დღემდე ძალაშია და არ შეცვლილა.²

დასკვნა

ჩატარებულმა კვლევებმა ცხადყო, რომ მოძრავ ნივთებთან შედარებით უძრავი ნივთებზე და განსაკუთრებით კი ცალკეულ არამატერიალურ

ქონებრივ სიკეთეებზე მესაკუთრეთა უფლების ხელყოფის წარსულიდან მომდინარე მანკიერი ტენდენცია მთელ რიგ შემთხვევებში, სამწუხაროდ დღემდე გრძელდება. რასაც სხვადასხვა სუბიექტურ ფაქტორებთან ერთად ასევე განაპირობებს მოქმედ კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზებიც. საჭირო საკანონმდებლო ცვლილებები კი, ან არ ხორციელდება, ან ხორციელდება დაგვიანებით და ზოგიერთი მათგანი ხარვეზიანია, მაგ. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულება, რომელიც არათანაბარ მდგომარეობაში აყენებს ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრეებს მოძრავი და უძრავი ნივთების მესაკუთრეებთან შედარებით. რის გამოც მიზანშეწონილია, რომ სათანადო ცვლილება შევიდეს, როგორც საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის #1044 განკარგულებაში, ისე მთელ რიგ სხვა საკანონმდებლო აქტებში, მათ შორის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში იმ მიმართებით, რომ თანაბრად იყოს დაცული კერძო პირთა საკუთრებაში არსებული ყველა სახის ქონება.

1 იხ. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულება - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2858361?publication=0>;

2 მონიავა პ (თ.), საკუთრების სოციალური ბუნება, მისი შინაარსი, საკუთრების დაცვასთან ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით დადგენილი კრიტერიუმები და ამ მხრივ საქართველოში არსებული რეალობა. ჟურნალი: „სპექტრი“ N4, 2021 წელი, თბილისი. გვ.28.