



THE PATH OF DEVELOPMENT OF LEGISLATION ON THE PROTECTION OF OWNERSHIP RIGHTS OVER IMMOVABLE PROPERTY AND CERTAIN INTANGIBLE PROPERTY BENEFITS

Copyright © 2026 the Author/s
Peer review method: Double-Blind
Accepted: June 09, 2026
Published: June 25, 2026
Original scientific article
DOI suffix: 10.36962/NEC21022026-89

Giorgi Baramidze

Doctoral Candidate of David Aghmashenebeli
University of Georgia, Lawyer
ORCID ID: 0009-0005-7375-1061
E-mail: glc.lawoffice@gmail.com



ABSTRACT

The studies conducted in the process of creating the present paper confirmed that, after the regaining of independence by Georgia, at the very initial stage, a number of important steps were taken in order to ensure the protection of the right to property, to which the legislative activities carried out during that period made their contribution.

However, instead of continuing the positive tendency of protecting property rights, especially the rights to immovable property and certain intangible property benefits, a whole series of legislative acts adopted later, in a number of cases, resulted in the infringement of the rights of owners, which gave rise to the problem of exercising the right of ownership over immovable property as well as certain intangible property benefits.

For this very reason, the issue of the necessity for the further improvement and development of the existing legislation in relation to immovable property and certain intangible benefits still remains on the agenda..

Keywords: immovable, movable, intangible, property, right, protection.

REFERENCES:

1. Chanturia L., Ownership of Immovable Property (on the Example of German Law). Tbilisi, 1994, p. 182. (in Georgian);
2. Shengelia R., Issues of Georgian Financial Law. No. 1, Tbilisi, 1992, p. 23. (in Georgian);
3. Zoidze B., Property Law. Tbilisi, 1999, pp. 63–64. (in Georgian);
4. Liluashvili T., Khrustali V., Commentary on the Civil Procedure Code of Georgia. Second Edition. Publishing House “Samartali”, Tbilisi, 2007, p. 45. (in Georgian);
5. Winter G., Adeishvili Z., Kitoshvili D., Commentary on the General Administrative Code of Georgia. Tbilisi, 2002, p. 13. (in Georgian);
6. Veshapidze, Sh., “Ilia Chavchavadze’s Concept of Universal Welfare Oriented toward European Values,”

Journal: “New Economist” #47, 2017, p. 35.

Decision of the Constitutional Court of Georgia of 2 July 2007, Case N1/2/384. (in Georgian);

7. Judgment of the European Court of Human Rights of 21 February 1986, in the case of James and Others v. the United Kingdom, paragraph 54.

8. Tbilisi City Court, Civil Cases Panel, Case #2.2466-14 (3/433-14), Ruling of 14 February 2014. (in Georgian);

9. The Economist Intelligence Unit, Country Report, Georgia, September 2007, “Controversy over Property Rights Continues,” p. 14.

10. Annual Report of the Public Defender of Georgia, 2006, p. 383. (in Georgian);

11. Annual Report 2007 of the Georgian Young Lawyers’ Association (Rule of Law for Justice), pp. 35–36. (in Georgian);

12. Judgment of the European Court of Human

Rights of 23 September 1982, in the case of Sporrøng and Lönnroth v. Sweden.

13. Decision of the Constitutional Court of Georgia #2/1-370, 382, 390, 402, 404 of 18 May 2007 (Citizens of Georgia Zaur Elashvili, Suliko Mashia, Rusudan Gogia and others v. the Parliament of Georgia). (in Georgian);

14. Judgment of the European Court of Human Rights of 7 July 1989, in the case of *Tre Traktörer Aktiebolag v. Sweden*.

15. Judgment of the European Court of Human Rights of 26 June 1986, in the case of Van Marle and Others v. the Netherlands.

**უძრავ ნივთიებზე და ცალკეულ არამატერიალურ
ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების დაცვის
შესახებ კანონმდებლობის განვითარების გზა**

გიორგი ბარამიძე

საქართველოს დავით აღმაშენებლის უნივერსიტეტის
დოქტორანტი, იურისტი

ORCID ID: 0009-0005-7375-1061

ელ.ფოსტა: glc.lawoffice@gmail.com

பெருந்திரை

მოცემული ნაშრომის შექმნის პროცესში ჩატარებული კვლევებით დადასტურდა, რომ საქართველოს მიერ დამოუკიდებლობის ხელახლა მოპოვების შემდეგ, სანყის ეტაპზევე, არაერთი მნიშვნელოვანი ნაბიჯი გადაიდგა საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველსაყოფად, რაშიც თავისი წვლილი შეიტანა იმ პერიოდში განხორციელებულმა საკანონმდებლო აქტივობებმა.

თუმცა, მოგვიანებით მიღებულმა მთელმა რიგმა საკანონმდებლო აქტებმა ნაცვლად იმისა, რომ გაგრძელებულიყო საკუთრების, განსაკუთრებით კი უძრავ ნივთებზე და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სუბიექტებზე უფლების დაცვის დადებითი ტენდენცია, მთელ რიგ შემთხვევებში მოხდა მესაკუთრეთა უფლებების ხელყოფას, რამაც წარმოშვა უძრავ ქონებასა თუ ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სუბიექტებზე საკუთრების უფლების განხორციელების პრობლემა.

სწორედ ამიტომაც, კვლავ დღის წესრიგში დგას უძრავ ქონებასა და ცალკეულ არამატერიალურ სიკეთეებთან მიმართებით არსებული კანონმდებლობის შემდგომი სრულყოფა-განვითარების აუცილებლობის საკითხი.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი, მოძრავი, არამატერიალური, ქონება, უფლება, დაცვა.

შესავალი

ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში საკუთრებასთან მიმართებაში თუ რაიმე რჩებოდა უცვლელი ისაა, რომ საკუთრების ფუნქცია იყო და არის მესაკუთრის ეკონომიკური მოთხოვნების დამაყოფილება. ამდენად, ეჭვგარეშეა, რომ საკუთრების უფლება სამართლით დაცული ერთ-ერთი ყველაზე ძველი უფლებაა და ნებისმიერი პირის სურვილია, რომ არსებობდეს ისეთი კანონმდებლობა, რომლითაც მესაკუთრეს შეეძლება საკუთარი ნების შესაბამისად შეუზღუდავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას.

თუმცა, რეალობა ადასტურებს, რომ ქონების მესაკუთრე, ვინაიდან საზოგადოების ნაწილია, საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს, რომ მესაკუთრის უფლებები დაექვემდებაროს გარკვეულ შეზღუდვებს, მაგრამ იმ პირობით, რომ საკუთრების შეზღუდვამ მესაკუთრეებს თავისუფლების განსაზღვრული დონე უნდა დაუტოვოს, რადგან სხვაგვარად შეზღუდვა საკუთრების ჩამორთმევის ტოლფასი ხდება.¹ საქართველოში კი, ხშირად ჰქონდა ადგილი საკუთრების უფლების ხელყოფას და/ან საკუთრების უფლების განხორციელება პრობლემატურია, მათი შედეგები ან/და რეციდივები კი,

1 იხ. ევროსასამართლოს 1982 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება, საქმეზე: “სპორრინგი და ლორონტი შვედეთის წუნაალმდეგ“ (CASE OF SPORRONG AND LÖNNROTH v. SWEDEN) - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%5B%22001-57580%22%5D%7D>;

მეტიც, ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებები ცხადყოფს იმასაც, რომ „კარგი სახელი“ ანუ საქმიანი რეპუტაცია, რომელიც 1997 წელს მიღებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 18.2 მუხლის თანახმად, პირადი

რაც შეეხება საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლების მქონე სუბიექტებს, მათში მოიაზრებოდნენ: საქართველოს და უცხო ქვეყნების მოქალაქეები, მოქალაქეობის არმქონე პირები, იურიდიული პირები და სახელმწიფო, ანუ ეს კანონი იურიდიულ პირთა კატეგორიას არ მიაკუთვნებდა სახელმწიფოს.

3 ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1989 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება, "ორი თრაქტორ AK-TIEBOLAG შვედეთის წინააღმდეგ (CASE OF TRE TRAKTÖRER AKTIEBOLAG v. SWEDEN) საქმეზე - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-57586%22%5D%7D>;

არაქონებრივი უფლებათა, წარმოადგენს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებითი N1 ოქმის პირველი მუხლით გათვალისწინებულ ქონებას/საკუთრებას. მაგალითად, ევროსასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ „კარგი სახელი“ ზოგიერთი გარემოებების გამო შეიძლება განიხილებოდეს, როგორც საკუთრება N1 ოქმის 1-ლი მუხლის თანახმად.¹

ზემოთქმული ადასტურებს, რომ საკუთრების დაცვასთან დაკავშირებით არსებულ პრობლემებსა და გამოწვევებს ქართული სახელმწიფო მხოლოდ ცალკეული საკანონმდებლო აქტების მიღებით ვერ გადაწყვეტდა, რადგან საკუთრების სოციალური ბუნებიდან გამომდინარე არ შეიძლება გარკვეულ სოციალურ ჩარჩოებში არ მოქცეულიყო საკუთრება, რადგან მას ანგარიში უნდა გაენია საზოგადოებრივი ინტერესებისათვის.² ანუ, საკუთრებას არა მხოლოდ კერძო ინტერესი უნდა დაეკმაყოფილებინა, არამედ საზოგადოების მოთხოვნებიც და, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის შესაძლებელი გამხდარიყო ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში.³ თუმცა, მეორე მხრივ, სახელმწიფოს ისეთი გარანტიები უნდა უზრუნველყოფდეს საკუთრების, რომლითაც იგი შესძლებდა ქონების სანაცვლოდ სათანადო კომპენსაციის მიღებას.⁴

შესაბამისად, მესაკუთრეს თავი დაცულად რომ ეგრძნო, ყოველივე ზემოთქმული უნდა ასახულიყო ქვეყნის პირველ (ძირითად) კანონში. კერძოდ, საქართველოს 1995 წლის კონსტიტუციაში საკუთრებას დაეთმო სპეციალური - 21-ე მუხლი, რომელიც დღეის მდგომარეობით კონსტიტუციის (2018 წლის რედაქციით) მე-19 მუხლის სახით საბოლოოდ ჩამოყალიბდა შემდეგი ფორმულირებით:

ა). საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია (კონსტიტუციის 19.1-ე მუხლი);
ბ). საკუთრების შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როცა საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესახებ მითითებულია შესაბამის კანონში და იმავე კანონში განერილია, ანუ დადგენილია შეზღუდვის წესი (19.2-ე მუხლი); გ). საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ

შემთხვევებში, თანაც ამისთვის უნდა არსებობდეს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან/და ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობა და საკუთრების ჩამორთმევას წინ უნდა უსწრებდეს ჩამორთმეული საკუთრების სამართლიანი და ნინასწარი, სრული ანაზღაურება, რომელიც განთავისუფლებულია ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან (19.3-ე მუხლი); დ). სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, წარმოადგენს განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსს, რომელიც შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში, ამ წესიდან გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს საქართველოს პარლამენტის სრული შემადგენლობის არანაკლებ ორი მესამედის უმრავლესობით მიღებული ორგანული კანონით.

ზემოთქმული ცხადყოფს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის ადრე არსებული 21-ე და ამჟამად კი, მე-19 მუხლი გარკვეულწილად შესაბამისობაში იქნა მოყვანილი საკუთრების უფლებათა შესახებ ისეთ საერთაშორისო საბაზისო დოკუმენტთან, როგორიცაა ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის რომის 1950 წლის ევროპული კონვენციის დამატებითი ოქმის (N1) პირველი მუხლი.

ყოველივე ამით კი, საქართველომ თავისი იურიდიულობის ფარგლებში, საკუთარ თავზე აიღო საკუთრების უზრუნველყოფის ის ვალდებულება, რომ დაიცავს დამატებითი ოქმის (N1) პირველ მუხლს, რომელშიც ნათქვამია, რომ „ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებლად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. კერძოდ, ეს შინაარსია ჩადებული საქართველოს მოქმედი კონსტიტუციის მე-19 მუხლში, რომელიც ევროკონვენციის დამატებითი ოქმის (N1) პირველი მუხლის მსგავსად, ერთი მხრივ, უშვებს საკუთრების შეზღუდვის შესაძლებლობას, რითაც საკუთრების უფლებას არ მიაკუთვნებს აბსოლუტურ უფლებათა რიცხვს, თუმცა, მეორე მხრივ, მესაკუთრის უფლე-

1 ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1986 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება, „ვან მარლე და სხვები ნიდერლანდების წინააღმდეგ“ (CASE OF VAN MARLE AND OTHERS v. THE NETHERLANDS) საქმეზე - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57590%22%7D>;

2 ჭანტურია, ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება (გერმანული სამართლის მაგალითზე). თბილისი. 1994 წ. გვ. 182.

3 ზოიძე, ბ., საწიგნო სამართალი. თბილისი. 1999 წელი. გვ. 63-64.

4 შენგელია, რ., საქართველოს საფინანსო სამართლის საკითხები. ნ. 1. თბილისი. 1992 წ. გვ. 23.

ბის დასაცავად ადგენს მთელ რიგ გარანტიებს, მათ შორის იმას, რომ საკუთრების უფლება შეიძლება შეეზღუდოს ან/და საკუთრება ჩამოერთვას მესაკუთრეს მხოლოდ ისეთ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, როგორებიცაა - ორგანული კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული საზოგადოებრივი საჭიროება, ან/და სასამართლოს გადაწყვეტილება და მხოლოდ წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების გზით. ანუ, ამკარაა, რომ სახელმწიფოს ვალდებულება უზრუნველყოს მესაკუთრის საკუთრების უფლება პირდაპირ კავშირშია ისეთ სავალდებულო მოთხოვნასთან, რომლის თანახმადაც სახელმწიფოს მიერ საკუთრების უფლების შეზღუდვა, როცა ამის განსაკუთრებული აუცილებლობა, ანუ საზოგადოებრივი საჭიროება არსებობს, უნდა განხორციელდეს მხოლოდ თანაზომიერების პრინციპის დაცვით. რაც გულისხმობს იმას, რომ სახელმწიფოს ეკისრება ვალდებულება არ დაანესოს შეზღუდვები იმაზე მეტად, ვიდრე ამას კონკრეტული, საზოგადოებრივი საჭიროება მოითხოვს.¹

იგივე მიზანს, ანუ მესაკუთრის უფლების დაცვას ემსახურება ისიც, რომ თუ არსებობს განსაკუთრებული საზოგადოებრივი საჭიროება სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლებაში ჩარევისა, სახელმწიფომ საკუთრების ღირებულება სრულად, თანაც წინასწარ და სამართლიანად უნდა აუნაზღაუროს მესაკუთრეს. შესაბამისად, საკუთრების შეზღუდვის ან ჩამორთმევის სანაცვლო კომპენსაცია, საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად მესაკუთრის დაცვის ერთ-ერთი უმთავრესი და მყარი გარანტიაა მაშინ, როცა ევროკონვენციის დამატებითი ოქმის (N1) პირველი მუხლისაგან განსხვავებით, სადაც სიტყვა ანაზღაურება/კომპენსაცია ნახსენებიც კი არ არის, რის გამოც ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო გახდა იძულებული ეზრუნა, ამ მხრივ, არსებული ხარვეზის გამოსწორებაზე და აღნიშნულის შედეგია ევროსასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში პირდაპირ მითითება მასზედ, რომ ქონების ჩამორთმევა კომპენსაციის გარეშე საკუთრების უფლების გაუმართლებელი ხელყოფაა.²

თუმცა, არც იმის უთქმელობა ივარგებს, რომ წინააღმდეგობა კომპენსაციის ოდენობის თაობაზე, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლსა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის

პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლთან დაკავშირებით ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ სასამართლო პრაქტიკას შორის დღემდე სათანადოდ აღმოფხვრილი არ არის, რადგან, როგორც უკვე ითქვა, საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევის ან/და სხვაგვარად შეზღუდვის შემთხვევაში საქართველოს კონსტიტუცია ითხოვს მიყენებული ზიანის სრულ, სამართლიან და წინმსწრე კომპენსაციას, ევროსასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით კი, კომპენსაციის ოდენობა „გონივრულ დამოკიდებულებაში“ უნდა იყოს ჩამორთმეული ქონების ღირებულებასთან, ანუ შესაძლებელია, რომ ანაზღაურება არ იყოს სრული.

ამდენად, არ შეეცდებით თუ ვიტყვით, რომ საქართველოს კონსტიტუცია თავისი შინაარსობრივი დატვირთვიდან გამომდინარე მეტ შესაძლებლობას იძლევა, რათა უკეთ იყოს დაცული მესაკუთრის უფლებები, რადგან „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.3 მუხლის ა). ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს კონსტიტუცია სხვა სახის, მათ შორის საერთაშორისო ნორმატიულ აქტებს შორის იერარქიით ყველაზე მაღლა მდგომი სამართლებრივი აქტია და მისი შესრულება სავალდებულოა საქართველოს მთელს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, საკუთრების დაცვისადმი კონსტიტუციის სავალდებულო მოთხოვნები, თანაბრად უნდა ვრცელდებოდეს, როგორც ფიზიკურ ისე იურიდიულ პირთა საკუთრებაზე, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის 34.1-ე მუხლი შეიცავს იმპერატიულ დანაწესს იმასთან დაკავშირებით, რომ კონსტიტუციაში მითითებული ადამიანის ძირითადი უფლებები მათი შინაარსის გათვალისწინებით ვრცელდება აგრეთვე იურიდიულ პირებზე.

საქართველოს კონსტიტუციის მიღების შემდეგ, თავის მხრივ არაერთი საკანონმდებლო აქტი იქნა მიღებული საკუთრების უფლების დაცვასთან დაკავშირებით, მათ შორის კი, უდავოდ გამორჩეული ადგილი უკავია 1997 წლის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს, რომლითაც ახალი სიტყვა ითქვა ქართულ კანონმდებლობაში და შესაბამისად საკუთრების დაცვის მიმართებით, რადგან ამ კოდექსის 1505-ე და 1506-ე მუხლებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა ადრე არსებული მთელი რიგი საკანონ-

1 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე N1/2/384 - <http://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=291>;

2 უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1986 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება, „ჯეიმსი და სხვები გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ“ (CASE OF JAMES AND OTHERS v. THE UNITED KINGDOM) საქმეზე, პარაგრაფი 54. - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%5B%22001-57507%22%5D%7D>;

მდებლო და კანონქვემდებარე აქტები, რომლებიც უკვე აღარ შეესაბამებოდა საქართველოს 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსს.

თავის მხრივ, სამოქალაქო კოდექსის უდიდესი დამსახურებაა ის, რომ 1513-ე მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებისთანავე ჩაითვალა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე გავრცელდა სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისთვის გათვალისწინებული წესები. წინაგადადგმული ნაბიჯი იყო ისიც, რომ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების ობიექტად გამოცხადდა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეებიც.

თუმცა, არაერთ მნიშვნელოვან საკანონმდებლო აქტთან ერთად, არც თუ ისე იშვიათად, კონსტიტუციით გათვალისწინებული გარანტიები თუ წარმატებით მუშაობდა უცხოელ ინვესტორებზე მაშინ, როცა საქართველოს მოქალაქეთა საკმაოდ მნიშვნელოვანი ნაწილის საკუთრების უფლება ფაქტობრივად დაუცველი იყო, რისი მიზეზიც სხვა მრავალ ფაქტორთან ერთად განპირობებულია კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზებით. მეტიც, ისეთი საკანონმდებლობო აქტების მიღებით, რომლებიც ხელოვნურ ბარიერებს ქმნის საკუთრების (უმთავრესად მაშინ თუ სახეზეა უძრავი ქონება და ისეთი არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, როგორებიცაა ლიცენზიები, ნებართვები და ა.შ.) უფლების განხორციელებისას, რომლის ერთ-ერთი თვალსაჩინო მაგალითს წარმოადგენს 1999 წლის 23 ივნისის მიღებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის (ამოქმედდა 2000 წლის 1-ლი იანვრიდან), ცალკეული დებულებები და ამავე დროიდან ამოქმედებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის ცალკეული დებულებები, მათ შორის განხორციელებული ცვლილებების შემდგომაც.

საქმე ისაა, რომ ამ კოდექსის მიღებამდე სახელმწიფო ორგანოებსა და მოქალაქეებს შორის არსებული, მათ შორის საკუთრებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდებოდა კერძო სამართლის ნორმებით, რამაც ასახვა ჰპოვა კიდევ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 24.4-ე მუხლში, სადაც

ნათქვამია, რომ საჯარო სამართლის იურიდიული პირები, ანუ სახელმწიფო და სკ-ის 1509.1-ე მუხლით გათვალისწინებული სხვა სუბიექტები სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობენ ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირები.

თავის მხრივ, ამ საკითხისადმი მსგავსი მიდგომა დამახასიათებელი იყო ბრიტანული და ამერიკულ სამართალისთვის, რომლებიც ინგლისური საერთო სამართლის ბაზაზე შეიქმნა.¹ ქართული კერძო სამართალი კი, ვინაიდან განეკუთვნებოდა კონტინენტური სამართლის, ანუ რომანო-გერმანული სამართლის ოჯახს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შემქმნელებმა, როგორც ჩანს ადვილად შესძლეს საკანონმდებლო ორგანოს და საზოგადოების დარწმუნება მასში, რომ საერთო სამართლის ქვეყნებისგან განსხვავებით უფრო ეფექტური და მოსახერხებელი იქნებოდა ის, რომ იმ ურთიერთობებში სადაც მონაწილეობდა ადმინისტრაციული ორგანო მას მისცემოდა გადანყვეტილების მიღების შესაძლებლობა, რადგან მათი მტკიცებით სახელმწიფო ორგანოებსა და მოქალაქეებს შორის ურთიერთობა, როცა წესრიგდება კერძო სამართლის ნორმებით ეს არის პრობლემის გადანყვეტის რთული და ხანგრძლივი გზაა, რაც ეწინააღმდეგება საზოგადოების ინტერესის დაუყოვნებლივ დაცვის მოთხოვნას.

ანუ, ერთი შეხედვით ჩანდა, რომ გარკვეულწილად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პროექტმა თითქოსდა გაიზიარა ფრანგულ სამართალში დამკვიდრებული ე.წ. „ადმინისტრაციული რაციონალე“-ს პრინციპი, რომელიც იძლევა საჯარო ინტერესების რეალიზაციის პროცესში კერძო ინტერესების დაცვის მექანიზმსაც და, რაც საფრანგეთიდან გავრცელდა ჯერ გერმანიაში, სადაც მას დაემატა კერძო ინტერესების დაცვის მექანიზმი სპეციალური ადმინისტრაციული სასამართლოების შექმნის გზით, შემდეგ კი, თავის მხრივ, გახდა ჰოლანდიური ადმინისტრაციული სამართლის შექმნის საფუძველი.²

თუმცა, ჩამოთვლილი ქვეყნებისგან განსხვავებით, სადაც საჯარო ინტერესების დაცვის კონტროლის სპეციალური წესების არსებობა გამორიცხავს კერძო ინტერესის ხელყოფის შესაძლებლობას,

1 ვინტერი, გ., ადეიშვილი, ზ., ქიტოშვილი, დ., საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის კომენტარი. თბილისი. 2002 წ. გვ.13. - https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/444346/1/SaqartvelosZogadiAdministraciuliKodeqsisKomentari.pdf?utm_source=chatgpt.com;

2 ვინტერი, გ., ადეიშვილი, ზ., ქიტოშვილი, დ., საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის კომენტარი. თბილისი. 2002 წ. გვ.14. - https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/444346/1/SaqartvelosZogadiAdministraciuliKodeqsisKomentari.pdf?utm_source=chatgpt.com;



საქართველოს ზოგადმა ადმინისტრაციულმა კოდექსმა აირჩია საკითხის გადაწყვეტის ფორმალურ კრიტერიუმებზე დამყარებული და პრაქტიკაში გამოსაყენებლად მარტივი გზა. კერძოდ, თითქმის ყველა ის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელშიც მონაწილეობს ადმინისტრაციული ორგანო მიაკუთვნა ადმინისტრაციული სამართლის რეგულირების სფეროს, რითაც მწვანე შუქი აუნთო უპირატესად ადმინისტრაციული კანონმდებლობის ნორმების გამოყენებას ყველა ისეთ შემთხვევაში, რომელიც თუმცა სამოქალაქო სამართლებრივი ბუნებისაა, მაგრამ ადმინისტრაციული ორგანო მონაწილეობს.¹

კიდევ უფრო მარტივად, რომ ვთქვათ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გამოსაყენებელ ადმინისტრაციულ საკანონმდებლო აქტებად არის მიჩნეული ყველა ის კონკრეტული ნორმა, რომელიც თუმცა კერძო სამართალს განეკუთვნება, მაგრამ სახელმწიფო ორგანოებს ეხება, ასე მაგალითად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლი განსაზღვრავს სახელმწიფო მოხელის პასუხისმგებლობას სამსახუროებრივი ვალდებულების დარღვევისათვის, ანუ ეს ნორმა, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის დელიქტური ვალდებულებების შესახებ მე-3 კარშია შეტანილი, როგორც წესი უნდა გამოიყენებოდეს კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში, მაგრამ რეალურად მათი გამოყენება ხდება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. კონკრეტულად კი, ამასვე ადასტურებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე მუხლი, სადაც ნათქვამი, რომ თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესები.

ანუ, როგორც ზემოთქმული ცხადყოფს საქართველოს ზოგადმა ადმინისტრაციულმა კოდექსმა დაუშვა კერძო სამართლის ნორმისთვის ადმინისტრაციული სამართლის სტატუსის მინიჭების შესაძლებლობა.² შესაბამისად, კერძო სამართლის ნორმა მართალია კვლავინდებურად რჩება კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმად, მაგრამ, როგორც ამას აღიარებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შემქმნელები საქა-

რთველოში, ანალოგიით ხდება მისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებზე გავრცელება ადმინისტრაციული კანონმდებლობის გვერდით.

უნდა ითქვას იმის თაობაზეც, რომ ქართულმა კანონმდებელმა, როცა ამ ვარიანტს მიანიჭა უპირატესობა, აღნიშნული ახსნილი იქნა იმითაც, რომ თითქოსდა თავიდან იქნა აცილებული სამართლის ნორმის ორმაგი ბუნების შესახებ თეორიის მოშველების აუცილებლობა. თუმცა, რეალურად სახელმწიფოს მიეცა შესაძლებლობა, რომ კერძო სამართლის ნორმების ინტერპეტაცია მოახდინოს ადმინისტრაციული სამართლის სპეციფიკის გათვალისწინებით. რის შედეგადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული გარიგება იწოდება ადმინისტრაციულ გარიგებად, რადგან მასში მონაწილეობს სახელმწიფო ორგანო და არა გარიგებით რეგულირებული სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსის გამო.³

სამწუხაროდ, კერძო სამართლის ნორმების ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გადატანის ამ და სხვადასახის ნოვაციებმა ვერ უზრუნველყო მესაკუთრეთა უფლებების სწრაფი და ეფექტური დაცვა, რადგან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიღების შემდეგ ამ კოდექსის მე-2.1 მუხლის ზ) ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობით დადებული ყველა გარიგება გახდა რა ადმინისტრაციული გარიგება, მასთან დაკავშირებულ დავებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2.1-ე მუხლის ბ) ქვეპუნქტის თანახმად, თითქოსდა უნდა იხილავდეს ადმინისტრაციული სასამართლო, თუმცა ეს წესი არცთუ იშვიათად ირღვევა. ასე მაგ. 2014 წლის 10 თებერვალს შპს „ს.---ა“ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის (ს.მ.გ.ფ-ს) წინააღმდეგ ადმინისტრაციული სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, სადაც ითხოვდა მხარეებს შორის არსებული ხელშეკრულების შესრულებას, კერძოდ როგორც შესრულებული სამუშაოების ღირებულების, ისე მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას.

თავიდან, აღნიშნული საქმე წარმოებაში მიიღო ადმინისტრაციულმა სასამართლომ, ანუ ჩაითვალა, რომ ეს საქმე მას მიღებული ჰქონდა განსჯადობის წესების დაცვით თუმცა, შემდეგ, თანაც დიდი ხნის დაგვიანებით, იგი განსჯადობით გადაიგზავნა

1 იხ. იგივე ნაშრომი. გვ. 16.

2 ვინტერი, გ., ადგიშვილი, ზ., ქიტოშვილი, დ., საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის კომენტარი. თბილისი. 2002 წ. გვ.17. - https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/444346/1/SaqartvelosZogadiAdministraciuliKodeqsisKomentari.pdf?utm_source=chatgpt.com;

3 იხ. იგივე ნაშრომი. გვ. 18.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში,¹ რაც დასაბუთდა იმით, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მხარეები არ არიან აღჭურვილნი საჯარო-სამართლებრივი უფლება-მოვალეობებით და სარგებლობენ სამოქალაქო ხელშეკრულებისთვის დამახასიათებელი ნების ავტონომიურობის პრინციპით, რის გამოც სარჩელი განხილული უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

ყოველივე ამით კი, დაირღვა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის დანაწესი, რომლის თანახმადაც სასამართლომ განსჯადობის წესების დაცვით თავის წარმოებაში მიღებული საქმე უნდა განიხილოს და არსებითად გადაწყვიტოს, თუნდაც ეს საქმე შემდგომში სხვა სასამართლოს განსჯადი გახდეს. აღნიშნულმა გამოიწვია მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების რამდენიმე წლის დაგვიანებით მიღება. შესაბამისად აზრი დაკარგა კანონმდებლის სურვილმა დასახელებული ნორმის მიღებით თავიდან აეცილებინა საქმის განხილვის გაჭიანურება.²

დასკვნა

კვლევის შედეგად დადასტურდა, რომ მთელ რიგ საკანონმდებლო აქტებში არაერთი გაუაზრებელი ნორმის შეტანამ ხელი შეუწყო საქართველოს სინამდვილეში ისეთი ერთიანი სახელმწიფო იუსტიციის შექმნას, სადაც ადვილი გახდა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა ძირითადი, მათ შორის

საკუთრების უფლების ტოტალური ხელყოფა და რასაც არაერთი ავტორიტეტული საერთაშორისო კვლევაც ადასტურებს. ასე მაგ. ბრიტანული ორგანიზაციის „Economist Intelligence Unit“-ის 2007 წლის ანგარიშში ნათქვამია, რომ უკანასკნელი წლის განმავლობაში ადგილი ჰქონდა საკუთრების უფლების დარღვევის მთელ რიგ შემთხვევებს, რომლებმაც კითხვის ნიშნის ქვეშ დააყენა საქართველოს მთავრობის მზადყოფნა საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.³

სახალხო დამცველმა 2006 წლის ანგარიშში კი მიუთითა, რომ მიუხედავად საკანონმდებლო გარანტიებისა საქართველოში „საკუთრების უფლების დანაშაულებრივი ხელყოფის რიცხვი არათუ კლებულობს, არამედ საგრძნობლად მატულობს“.⁴

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე სასურველია, რომ კერძო საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი დავის შემთხვევაში საქმე, მაშინაც კი თუ ამ პროცესში ჩართულია ადმინისტრაციული ორგანო, განხილული იქნეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით. ამ მიზნით კი, შესაბამისი ცვლილებები იქნეს შეტანილი მოქმედ საკანონმდებლო აქტებში, ან/და პირებს, რომლებიც თვლიან, რომ დაირღვა მათი საკუთრების უფლება, ჰქონდეს შესაძლებლობა თავადვე აირჩიოს (ჰქონდეს ალტერნატივა) სასამართლოში სარჩელის შეტანამდე გამოიყენებს თუ არა ადმინისტრაციული აქტის ერჯერადად გასაჩივრების უფლებას.

1 იხ. საქმე #2.2466-14 (3/433-14), 2014 წლის 14 თებერვლის განჩინება.

2 ლილუაშვილი, თ., ხრუსტალი, ვ., საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კომენტარი. მეორე გამოცემა. გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი. 2007 წ. გვ. 45.

3 The Economist Intelligence Unit, Country Report, Georgia, September 2007, Controversy over Property Rights Continue, p. 14. („The Economist Intelligence Unit“, ქვეყნის ანგარიში, საქართველო, 2007 წლის სექტემბერი. საკუთრების უფლებებთან დაკავშირებული დავა კვლავ გრძელდება, გვ. 14.);

4 სახალხო დამცველის ყოველწლიური ანგარიში, 2006 წელი. გვ. 383.