

# საკუთრების დაუცველი უფლება საქართველოში

## მესამე ანგარიში



ანგარიში მომზადებულია პროექტის „საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ ზონებში“ ფარგლებში ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაციის მიერ: ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო“ და „საქართველოს რეგიონული მედია ასოციაცია“. წინამდებარე ნაშრომი პროექტის ფარგლებში მომზადებული მესამე ანგარიშია.



პროექტი მიმდინარეობს ფონდის „ღია საზოგადოება – საქართველო“ ფინანსური მხარდაჭერით. ავტორების მიერ საინფორმაციო მასალაში გამოთქმული მოსაზრება არ გამოხატავს ფონდის „ღია საზოგადოება-საქართველოს“ პოზიციას. შესაბამისად, ფონდი არ არის პასუხისმგებელი მასალის შინაარსზე.

# სარჩევი

პროექტისა და ანგარიშის შესახებ .....	3
1. მოქალაქეებისა მიერ საკუთრების მასობრივად მიტოვებისა და სახელმწიფოსათვის ჩუქების შემთხვევები (საირმისა და ბახმაროს მაგალითებზე) .....	3
2. მესაკუთრების მიერ უკვე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე თვითნებური დარეგისტრირება (ანაკლიისა და გრიგოლეთის მაგალითებზე).....	4
1. მოქალაქეთა მიერ ქონების სახელმწიფოსთვის ჩუქება და მიტოვება .....	5
საკუთრების ხელყოფის ტენდენციების მოკლე მიმოხილვა 2003 წლიდან დღემდე .....	5
ჩუქება-მიტოვების ოფიციალური სტატისტიკა.....	5
ქონების ჩუქებისა და მიტოვების სამართლებრივი ასპექტები .....	6
მოქალაქეების მიერ სახელმწიფოსთვის ქონების ჩუქება საირმის მაგალითზე .....	7
მოქალაქეების მიერ ქონების მიტოვების ფაქტები ბახმაროს მაგალითზე .....	8
ჩუქება-მიტოვების ფაქტების შეჯამება .....	9
2. მესაკუთრების მიერ უკვე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე თვითნებური დარეგისტრირება.....	10
საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და შემდეგ „გამქრალი“ უძრავი ქონება .....	10
ანაკლიის საქმე.....	11
გრიგოლეთის საქმე .....	13
საკუთრების უფლების სასამართლოს გზით დაცვის პრობლემა.....	14
შეჯამება – სახელმწიფოს მიერ ქონების თვითნებური რეგისტრაცია .....	15
დასკვნები და რეკომენდაციები .....	16

# პროექტისა და ანგარიშის შესახებ

2011 წელს ფონდ „ღია საზოგადოება- საქართველოს“ ინიციატივითა და ფინანსური მხარდაჭერით დაიწყო პროექტი „საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ ზონებში“. პროექტს ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაცია: „საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველო“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საქართველოს რეგიონალური მედიის ასოციაცია“ და ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“ ახორციელებს.

პროექტის მიზანია საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ რეგიონებში (კერძოდ, სამეგრელო-ზემო სვანეთსა და აჭარაში); კანონით, კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ნორმებით აღიარებული საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა; ასევე, საკუთრების ხელყოფის საფრთხეების შემცირება და უკვე დაზარალებული მოსახლეობისათვის უფასო სამართლებრივი დახმარების განწვევა. პროექტის ფარგლებში 2011 წლის მარტში მომზადდა პირველი ანგარიში<sup>1</sup>, რომელიც სოფელ გონიოს (აჭარა) 271 მცხოვრებისათვის სახელმწიფოს მიერ საკუთრების ჩამორთმევის ფაქტებს ეხებოდა. მეორე ანგარიში<sup>2</sup> 2011 წლის ივლისში გამოიცა და დაბა მესტიაში (სვანეთი) კერძო საკუთრების ხელყოფის ფაქტებსა და ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციის პრობლემებს ეხება.

ვინაიდან საკუთრების ხელყოფის ფაქტები ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე გვხვდება, პროექტის განხორციელებისას, გადაწყვეტიტ, მხოლოდ ტურისტულ ზონებში არსებული პრობლემებით არ შემოვფარგლულიყავით. წინამდებარე ანგარიში საკუთრების სხვადასხვა ფორმით ხელყოფის საკითხებს ეხება და რამდენიმე რეგიონს მოიცავს. ანგარიში შედგება ორი ძირითადი ნაწილისგან: (1) მოქალაქეების მიერ სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების ჩუქება-მიტოვების ფაქტები და (2) მესაკუთრეების მიერ უკვე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე თვითნებური დარეგისტრირება. ამ ორ ძირითად თავს დასკვნებისა და რეკომენდაციებს ნაწილი მოსდევს.

## 1. მოქალაქეებისა მიერ საკუთრების მასობრივად მიტოვებისა და სახელმწიფოსათვის ჩუქების შემთხვევები (საირმისა და ბახმაროს მაგალითებზე)

2011 წლის განმავლობაში მედია საშუალებებით ვრცელდებოდა ინფორმაცია საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში მესაკუთრეთა მიერ ქონების მიტოვებისა და სახელმწიფოსთვის ჩუქების შესახებ და გამოითქმებოდა ეჭვი იმის შესახებ, რომ ჩუქებისა და მიტოვების წინაპირობას მოქალაქეთა იძულება წარმოადგენდა. პირები, რომლებმაც ქონება სახელმწიფოს აჩუქეს ან მიატოვეს, როგორც წესი, არც საჯარო განცხადებას, მედიასთან ურთიერთობას თავს არიდებენ და არც სამართალდამცავ სტრუქტურებს მიმართავენ. თუმცა, ჩუქების ან მიტოვების მასობრივი ფაქტების დოკუმენტურად დადასტურება ადვილია საჯარო რეესტრის მონაცემთა საშუალებით. როგორც წესი, ქონების ჩუქებისა და მიტოვების შემთხვევები არა მხოლოდ გეოგრაფიულად, არამედ დროშიც ემთხვევა ერთმანეთს – ერთსა და იმავე ტერიტორიაზე, ერთდროულად რამდენიმე ათეულმა მოქალაქემ გააჩუქა ან მიატოვა ქონება სახელმწიფოს სასარგებლოდ. უმრავლესობა ფიზიკური პირია, რომელსაც, გარდა სახელმწიფოსთვის გაჩუქებული/მიტოვებული ქონებისა, სხვა უძრავი ქონება არ გააჩნია. (მაგ: 2010 წლის 13-დან 23 დეკემბერის ჩათვლით საირმეში სახელმწიფოსათვის ქონების ჩუქების ოცი და უძრავი ქონების მიტოვების ორი შემთხვევა დაფიქსირდა. კურორტ ბახმაროს ტერიტორიაზე 2011 წლის 13-25 იანვარს დაფიქსირებულია კერძო პირების მიერ უძრავი ქონების მიტოვების 79 ფაქტი).

1 პროექტი საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ ზონებში (2011).საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა სოფელ გონიოს მაგალითზე. ანგარიში ხელმისაწვდომია ბმულზე: [http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio\\_GEO\\_WEB.pdf](http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio_GEO_WEB.pdf)  
2 პროექტი საკუთრების უფლების დაცვის ხელშეწყობა ახალ ტურისტულ ზონებში (2011) საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა დაბა მესტიის მაგალითზე. ანგარიში ხელმისაწვდომია ბმულზე: [http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Report\\_Mestia\(Final-1\).pdf](http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Report_Mestia(Final-1).pdf)

## **2. მესაკუთრეების მიერ უკვე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე თვითნებური დარეგისტრირება (ანაკლიისა და გრიგოლეთის მაგალითებზე)**

კანონმდებლობით, პირი უძრავი ქონების კანონიერ მესაკუთრედ მიიჩნევა, თუ მას საკუთრება რეგისტრირებული აქვს საჯარო რეესტრში და მნიშვნელობა არ აქვს რა სახის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იქნა წარდგენილი რეგისტრაციისთვის – ქალაქის თუ ელექტრონული ვერსია. თუმცა, დღეს არსებული მდგომარეობით, რეესტრისთვის შეუძლებელია ამ ორი ნახაზის ერთმანეთთან შედარება და უკვე რეგისტრირებული მონაცემების იდენტიფიცირება. ხშირად ხდება ისე, რომ ქალაქის ვერსიით მოქალაქისთვის ოფიციალურად უკვე დარეგისტრირებულ ქონებას, ელექტრონული ვერსიით სხვა პირი ირეგისტრირებს საკუთრებაში. მიწის მფლობელები უეცრად აღმოაჩენენ, რომ მათი მიწა უკვე სხვისი საკუთრებაა, ახალი მფლობელი კი უმრავლეს შემთხვევაში სახელმწიფოა. (მაგ: ანაკლიაში ერთ-ერთი მოქალაქის საკუთრებაში არსებული 47,92 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ეს მოქალაქე 2007 წლიდან კანონიერად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობდა, 2009 წელს, სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად სახელმწიფო საკუთრებაში აღმოჩნდა. შემდგომ კი, იმავე წლის 21 დეკემბერს კომპანია „ანაკლია-პორტის“ პირდაპირი მიყიდვის წესით გადაეცა სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად).

# 1. მოქალაქეთა მიერ ქონების სახელმწიფოსთვის ჩუქება და მიტოვება

## საკუთრების ხელყოფის ტენდენციების მოკლე მიმოხილვა 2003 წლიდან დღემდე

2003 წლის „ვარდების რევოლუციის“ შემდეგ, საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტები რამდენიმე ეტაპად შეგვიძლია დავეყოთ. პირველად, 2007 წელს სიღნაღსა და თბილისში, რიყის ტერიტორიაზე დაფიქსირდა მესაკუთრეთა მიერ ქონების სახელმწიფოსთვის საჩუქრად გადაცემის უცნაური ტენდენცია, კერძოდ ძვირადღირებული ქონების და შემოსავლის წყაროს სახელმწიფოს სასარგებლოდ დათმობა, განსაკუთრებით მაშინ, როცა უკვე ცნობილი იყო სახელმწიფოს განზრახვა, განევითარებინა ის ტერიტორიები, რომლებზეც ქონება იყო განთავსებული. ამასთან, ეჭვს ისიც აღძრავდა, რომ ჩუქების ხელშეკრულებები მასობრივად, დროის მცირე მონაკვეთში იყო გაფორმებული და როგორც წესი, ერთი ნოტარიუსის მიერ დამონმებული. მიუხედავად იმისა, რომ რიყის შემთხვევაში რამდენიმე თვეში ყოფილი მესაკუთრეები ღიად ალაპარაკდნენ მათზე განხორციელებულ ზენოლაზე და სასამართლოში ჩივილსაც აპირებდნენ<sup>3</sup>, მათ მიერ გაჩუქებული ქონება გეგმიურად დაინგრა და 2011 წელს რიყის ტერიტორიაზე პარკიც გაიხსნა.

ამ პერიოდში საკუთრების უფლების შელახვის პრობლემებზე საქართველოს სახალხო დამცველის ანგარიშებსა და საჯარო გამოსვლებში ხშირად იყო საუბარი. 2007 წლის შემდეგ საკუთრების უფლებების თემა, პრობლემების არსებობის მიუხედავად, გარკვეული პერიოდის მანძილზე ნაკლებად შუქდებოდა. ის კვლავ აქტუალური გახდა მას შემდეგ, რაც 2009 წელს პრეზიდენტმა შავიზღვისპირეთსა და სვანეთში ახალი ტურისტული ზონების განვითარების პრიორიტეტები დასახა.

ახალი ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარებას, სამწუხაროდ, ხშირად ადგილობრივ მოქალაქეთა საკუთრების უფლებები ეწირება. ასე მოხდა სოფელ გონიოსა და მესტიაში. ამ შემთხვევებში საკუთრების უფლებების ხელყოფა, ძირითადად, უკვე აღიარებული და დაკანონებული საკუთრების გაუქმებით ან ტრადიციული მფლობელობისა და კანონიერი რეგისტრაციის სრული უფლების მიუხედავად ქონების რეგისტრაციაზე უარით ხდებოდა.

ანგარიშში განვიხილავთ შემთხვევებს, როცა ტურისტული და ინფრასტრუქტურული პროექტების დაწყებამდე ცოტა ხნით ადრე ან დაწყებისთანავე, თავად მოქალაქეები საკუთარ ქონებაზე მასობრივად ამბობენ უარს, მისი სახელმწიფოსათვის ჩუქების ან მიტოვების გზით; ან შემთხვევებს, როცა მოსახლეობა კუთვნილი და კანონიერად რეგისტრირებული ქონებაზე უფლებას ერთ დღეში კარგავს.

## ჩუქება-მიტოვების ოფიციალური სტატისტიკა<sup>4</sup>

კვლევაზე მუშაობისას, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მოვთხოვეთ ინფორმაცია მოქალაქეების მიერ სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების ჩუქების სტატისტიკის შესახებ. სამინისტროს ცნობით, სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების ჩუქების სტატისტიკის გამოყოფა ზოგადად ჩუქებების სტატისტიკიდან შეუძლებელია. ეკონომიკის სამინისტრო ასევე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული პერსონალური ინფორმაციაა. ამიტომაც, სახელმწიფოსათვის მოქალაქეების მიერ ქონების ჩუქების შესახებ სრული მონაცემების მოპოვება შეუძლებელია.

რაც შეეხება სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების მიტოვების სტატისტიკას, აღნიშნული ინფორმაცია საჯარო რეესტრშია დაცული. ამ ინფორმაციის თანახმად, 2011 წლის 12 იანვრის მდგომარეობით საქართველოს მასშტაბით ქონების მიტოვების 1,563 შემთხვევა დაფიქსირდა<sup>5</sup>.

მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფოს სასარგებლოდ ჩუქება-მიტოვების შემთხვევები ტექნიკურად, ნებაყოფლობითი ხასიათისაა და ერთი შეხედვით, საკუთრების უფლების შეზღუდვად ძნელად შეიძლება ჩაითვალოს. ამასთან,

3 სივილ ჯორჯია, 16.04.2007 საუბარი: საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტები არ შეიძლება რეაგირების გარეშე დარჩეს. სტატია განთავსებულია ბმულზე: <http://civil.ge/geo/article.php?id=15177>

4 სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების ჩუქების სტატისტიკა ინახება ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რაც შეეხება ქონების მიტოვების სტატისტიკის წარმოებას, ეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პრეროგატივაა.

5 საქართველოს საჯარო რეესტრის სააგენტოს №4192 ნერილი (13.01.2011) სტუდია „მონიტორ“.

პირები, რომლებმაც ქონება სახელმწიფოს აჩუქეს ან მიატოვეს, როგორც წესი, კომენტარს ამის შესახებ არ აკეთებენ. მიუხედავად ამისა, ჩუქების ან მიტოვების მასობრივი ფაქტების დოკუმენტურად დადასტურება ადვილია საჯარო რეესტრის საშუალებით.

სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების ჩუქება და მიტოვება ძირითად რამდენიმე ათეული მოქალაქის მიერ ერთსა და იმავე გეოგრაფიულ ადგილას ერთდროულად ხდება. ჩუქების ხელშეკრულებები ერთ ნოტარიუსთან ერთსა და იმავე დღეს რამდენიმე წუთიანი სხვაობით არის გაფორმებული. სახელმწიფოს სასარგებლოდ მიტოვებული ან ნაჩუქარი ქონება ხშირად საკმაოდ ძვირადღირებულია და თავის დროზე მოქალაქეებს მათი რეგისტრაციისთვის ფინანსური რესურსი აქვთ დახარჯული. ქონების ჩუქებისა და მიტოვების შემდგომ, მრავალი მოქალაქე დარჩა შემოსავლის მნიშვნელოვანი წყაროს გარეშე. ეს ყველაფერი ამძაფრებს ეჭვს იმის თაობაზე, რომ მოქალაქეებმა იძულების ძალით დატოვეს და გააჩუქეს ქონება სახელმწიფოს სასარგებლოდ.

## ქონების ჩუქებისა და მიტოვების სამართლებრივი ასპექტები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (შემდგომში-სსკ), ჩუქება ორმხრივი გარიგებაა, რომლის დადება დამოკიდებულია მჩუქებლისა და დასაჩუქრებულის შეთანხმებასა და სურვილზე (მუხლი 524). ასევე სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით (მუხლი 8.2) ნათელია, რომ სახელმწიფოს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ქონების მიღება შეუძლია და ეს სადავო არ არის.

ხელშეკრულება მხარეთა თავისუფალი და ნამდვილი ნების საფუძველზე უნდა დაიდოს. იძულების შემთხვევაში პირს უფლება აქვს, გარიგების ბათილობა მოითხოვოს მიუხედავად იმისა, იძულება უშუალოდ ხელშეკრულების მხარის თუ მისი ახლო ნათესავის მიმართ იყო განხორციელებული. (სსკ-ის მუხლი 85, 87). ამას გარდა, სსკ-ის 526-ე მუხლი ადგენს, რომ დაუშვებელია ჩუქების ხელშეკრულების დადება, თუ გაჩუქება საარსებო წყაროს უსპობს მჩუქებელს ან მის კმაყოფაზე მყოფ პირებს. შესაძლებელია, პირი ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირები ჩუქების ხელშეკრულების დადების შემდეგ მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდნენ. სსკ ამ შემთხვევასაც ითვალისწინებს და მჩუქებელს გაჩუქებული ნივთის უკან გამოთხოვის უფლებასაც ანიჭებს (სსკ-ის მუხლი 530.1).

საქართველოს კანონმდებლობა ცნობს ქონების ნებაყოფლობით **მიტოვების** შესაძლებლობას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად: „უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან“. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, მიტოვებული ქონების მესაკუთრე სახელმწიფო ხდება.

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია ოთხი სამუშაო დღის ვადაში უფასოა.<sup>6</sup> ამისათვის საჭიროა მხოლოდ მესაკუთრის, ან მისი კანონიერი წარმომადგენლის განცხადება ქონების მიტოვების შესახებ და მისი პირადობის (და, საჭიროების შემთხვევაში, ასევე რწმუნების) დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. თუმცა, პრაქტიკაში ქონების მისატოვებლად გარკვეული საფასურის გადახდაა საჭირო. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონით დადგენილია 5 ლარის საფასური ნებისმიერი სახის გარიგებაზე ხელმოწერის დასამონემბლად. ეს ქონების მიტოვების შემთხვევებზეც ვრცელდება. ამას საბანკო მომსახურების საკომისიოც ემატება, 0.5 ლარის ოდენობით. საბოლოოდ, ქონების მიტოვებასთან ერთად მფლობელი 5.5 ლარს იხდის.

აღსანიშნავია, რომ ქონების მიტოვება საბოლოოა და გასაჩივრებას არ ექვემდებარება. ჩუქების შემთხვევებისაგან განსხვავებით, ქონების მიტოვებელს უფლება აღარ აქვს, საარსებო წყაროს დაკარგვის შემთხვევაშიც კი, მიტოვებული ქონების დაბრუნება მოითხოვოს. პირვანდელ მესაკუთრეს ამ ქონების დაბრუნება მხოლოდ ყიდვის ან მსგავსი ოპერაციების შედეგად შეუძლია.

ყველაფერი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქონების მიტოვებისა და ჩუქების შემთხვევების სიმრავლე განსაკუთრებით საინტერესოა.

6 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (2011) სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის განაკვეთი და რეგისტრაციის ვადები. დოკუმენტი ხელმისაწვდომია ბმულზე: <http://www.napr.gov.ge/uploads/laws/vada.pdf>

## მოქალაქეების მიერ სახელმწიფოსთვის ქონების ჩუქება საირმის მაგალითზე

2010 წლის 13-დან 23 დეკემბერის ჩათვლით საირმეში სახელმწიფოსათვის ქონების ჩუქების ოცი და უძრავი ქონების მიტოვების ორი შემთხვევა დაფიქსირდა. გარდა ჩუქებით მიღებული მიწის ნაკვეთებისა, სახელმწიფომ საჯარო რეესტრისათვის მიმართვის გზით საკუთრებაში დაირეგისტრირა კურორტ საირმეში მდებარე არაერთი მიწის ნაკვეთი. მიწების უმრავლესობა შპს „საირმის განვითარების კომპანია“ გადაეცა რომლის 100%-იანი წილის მესაკუთრეა თემურ კოხოძე – საქართველოს მე-7 მოწვევის პარლამენტისა და ფრაქცია „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის“ წევრი.

2010 წლის 10 მაისიდან 2011 წლის 21 იანვრამდე პერიოდში სახელმწიფომ საჯარო რეესტრისათვის მიმართვის გზით საკუთრებაში დაირეგისტრირა კურორტ საირმეში მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომელიც შემდგომში საკუთრებაში გადასცა შპს „კურორტ საირმეს“ (376,477 კვადრატული მეტრი. შპს-ს საინდეტიფიკაციო კოდი: 225058576). გარდა ამ გზით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებისა, 2010 წლის 13 დეკემბრიდან 23 დეკემბრის ჩათვლით სახელმწიფომ კერძო მესაკუთრეებისგან ჩუქებით მიიღო 25,137 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, რომელიც მოგვიანებით შპს „კურორტ საირმეს“ დაურეგისტრირა საკუთრებაში. გამჩუქებელთა უმრავლესობა, არსებული მონაცემებით მენარმეები იყვნენ.

„საირმეში კერძო მესაკუთრეები მასობრივად დააყარა“ – ამ სათაურით გაზეთ „რეზონანსში“<sup>7</sup> დაბეჭდილ სტატიამ საუბარია კურორტ საირმეში მცხოვრები მოსახლეობის საკუთრების უფლების დარღვევის ფაქტებზე. სტატიამ აღნიშნულია, რომ „ბიზნეს რეზონანსს“ წერილობითი განცხადებით მიმართა ადგილობრივმა მოსახლეობამ. სტატიის თანახმად, განცხადებაში მითითებული იყო, რომ „2010 წლის 17 დეკემბრიდან რაჭა-სვანეთი-იმერეთის პროკურატურაში გამოიძახეს საირმეში მცხოვრები მიწისა და ქონების მესაკუთრენი და ეკონომიკის სამინისტროს სპეციალისტის მოთხოვნით იძულებითი წესით გააფორმებისნეს ხელშეკრულებები მიწის უსასყიდლოდ დათმობის თაობაზე“.

2011 წლის 18 თებერვლამდე შპს „კურორტი საირმე“-ს 100%-იანი წილის მესაკუთრე იყო სახელმწიფო. 2011 წლის 18 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად შპს „კურორტი საირმე“ საკუთრებაში გადაეცა შპს „საირმის განვითარების კომპანია“-ს. რფოგორც ზემოთ აღინიშნა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის ამონაწერის თანახმად შპს „საირმის განვითარების კომპანიის 100%-იანი წილის მესაკუთრე არის თემურ კოხოძე – საქართველოს მე-7 მოწვევის პარლამენტის წევრი, ფრაქცია „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის“ წევრი, იურიდიულ საკითხთა კომიტეტის წევრი, დარგობრივი ეკონომიკის და ეკონომიკური პოლიტიკის კომიტეტის წევრი. თემურ კოხოძე უარყოფს რაიმე სახის კანონდარღვევას და მესაკუთრეთა იძულებას, დაზარალებული მოსახლეობა კი საკუთარი ქონების სახელმწიფოსათვის ჩუქების თემაზე საუბარს გაურბის. თუმცა, ისევე, როგორც ბახმაროში, საირმეს შემთხვევაშიც ერთსა და იმავე დროს, ერთსა და იმავე გეოგრაფიულ ადგილას, ერთდროულად რამდენიმე ათეული ადამიანის მიერ მნიშვნელოვანი მატერიალური ღირებულების მქონე ქონების სახელმწიფოსთვის ჩუქება, უცნაურად გვეჩვენება.

ზემოთ მოყვანილი შემთხვევების გაცნობის შემდეგ ჩნდება ეჭვი, რომ ფიზიკური და იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფოსათვის საკუთარი ქონების უსასყიდლოდ გადაცემა, შესაძლოა, ნებაყოფლობითი არ ყოფილიყო. ზენოლის ან მუქარის შემთხვევებზე ქონების მჩუქებლები არ საუბრობენ. მაგრამ არსებობს გარემოებები, რომელთა ერთობლიობაც ზენოლის არსებობაზე ეჭვს კიდევ უფრო აძლიერებს.

- ▶ მჩუქებელთა უმრავლესობა არის ფიზიკური პირი, რომელსაც გარდა სახელმწიფოსთვის გამჩუქებული ქონებისა, სხვა უძრავი ქონება საკუთრებაში რეგისტრირებული არ აქვს. გამჩუქებული ქონება მდებარეობს ტურისტულ რეგიონებში და მის მესაკუთრეებს, სურვილის შემთხვევაში, ქონების მაღალ ფასად გაყიდვა არ გაუჭირდებოდათ.
- ▶ ჩუქების ფაქტები ერთ კონკრეტულ გეოგრაფიულ ადგილას, ერთსა და იმავე დროს (1-2 კვირის შუალედში) ხდებოდა.
- ▶ გამჩუქებული ქონება საჯარო რეესტრში მესაკუთრის სახელზე იყო დარეგისტრირებული. რეესტრში რეგისტრაცია ყოველთვის გარკვეულ ფინანსურ ხარჯებს უკავშირდება (მინიმუმ: სარეგისტრაციო მოსაკრებელი,

7 გაზეთი რეზონანსი, 29.03.2011 წ., ჟურნალისტი ელზა ნიკლაური

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გაკეთება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების შედგენა და ა.შ.). ამას გარდა, გაჩუქება რამდენიმე შემთხვევაში საკუთრებაში რეგისტრაციიდან და შესაბამისი ხარჯების გაღებიდან უჩვეულოდ მცირე ხანში მოხდა.

## მოქალაქეების მიერ ქონების მიტოვების ფაქტები ბახმაროს მაგალითზე

*კურორტ ბახმაროს ტერიტორიაზე დაფიქსირებულია კერძო პირების მიერ უძრავი ქონების მიტოვების 79 ფაქტი. საჯარო რეესტრმა ეს ქონება სახელმწიფოს საკუთრებაში 2011 წლის 13 დან 25 იანვრის ჩათვლით დაარეგისტრირა. აღნიშნული პირების უმრავლესობამ ამ ქონების დასარეგისტრირებლად უამრავი პროცედურა გაიარეს: მათ მიმართეს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, შეაგროვეს და წარადგინეს სხვადასხვა დოკუმენტები, რაც ამ ნაკვეთებზე მათ მფლობელობას ადასტურებდა; გააკეთეს ამ ნაკვეთების აზომვითი ნახაზები, ნოტარიულად დაამონუმბინეს მოწმეთა ჩვენებები, გადაიხადეს საფასური, აიღეს საკუთრების მონუმბა, მიმართეს საჯარო რეესტრს და კვლავ გადაიხადეს მომსახურების საფასური ქონების დასარეგისტრირებლად. ყოველივე ამის შემდგომ, მათ მიატოვეს აღნიშნული ქონება, რაც საფუძვლიან ეჭვს იწვევს.*

ჩვენს ხელთ არსებული მონაცემებით, კურორტ ბახმაროს ტერიტორიაზე დაფიქსირებულია კერძო პირების მიერ უძრავი ქონების მიტოვების 79 ფაქტი. მიტოვების შემდეგ, კანონის მიხედვით, ქონება სახელმწიფო საკუთრებაში საჯარო რეესტრისათვის გაკეთებული მიმართვისა და წერილების საფუძველზე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ აღრიცხა.. რეესტრმა ეს ქონება სახელმწიფოს საკუთრებაში 2011 წლის 13, 14, 20, 24 და 25 იანვარს დაარეგისტრირა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერებიდან დგინდება, რომ ზემოხსენებული 79-დან 78 შემთხვევაში, ქონება მათ წინა მესაკუთრეებს (ფიზიკურ პირებს) მართლზომიერ მფლობელობაში<sup>8</sup> ჰქონდათ. 2008 წლის სექტემბრიდან დეკემბრის ჩათვლით ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით, ამ მიწის ნაკვეთების მფლობელებზე გაიცა საკუთრების მონუმბები. ამ მონუმბების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის მფლობელებმა უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირეს.<sup>9</sup> მაშინ, როდესაც საკუთრების უფლების ეს მონუმბები გაიცა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, კომისიის თავმჯდომარე ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის წევრი, შოთა სირაძე იყო. ამჟამად მის მიმართ დაწყებულია გამოძიება ქრთამის აღების ბრალდებით.<sup>10</sup>

არსებობს ცნობები, რომ მიუხედავად კანონის მოთხოვნისა, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მონუმბები საქმის გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე გაიცემოდა. კომისიის ერთ—ერთი წევრის, ჟორა სიმონიას განცხადებით, შოთა სირაძის თავმჯდომარეობის დროს გაცემული საკუთრების მონუმბების 388 შემთხვევიდან კომისიას არც ერთზე არ უმსჯელია.<sup>11</sup>

საინტერესოა, რომ იმ პირების უმრავლესობა, ვისაც საკუთრების უფლების მონუმბები გადაეცათ, სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოს (გურიის სამხარეო პოლიცია, ჩოხატაურისა და ლანჩხუთის პოლიცია, ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობა და საკრებულო) თანამშრომლები ან მათი ოჯახის წევრები არიან.

აღსანიშნავია, რომ დაკანონებული მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა ტყის ზოლშია გაცემული, რაც კანონით აკრძალული იყო<sup>12</sup>.

8 მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოემუვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; (5.12.2008 წ 614)

9 ნატო გოგელია, პრესა ჯი (03.12.2010) ბახმაროს სკანდალი გრძელდება. სტატია ხელმისაწვდომია ბმულზე: <http://www.presa.ge/new/?m=bp&aid=2224>

10 იქვე

11 ნატო გოგელია, პრესა ჯი (03.12.2010) ბახმაროს სკანდალი გრძელდება. სტატია ხელმისაწვდომია ბმულზე: <http://www.presa.ge/new/?m=bp&AID=2224>

12 საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, მე-3 მუხლის, მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი.



პირები, რომლებმაც ბახმაროში საკუთრება მიატოვეს, მიზეზების შესახებ არ საუბრობენ. ამ დროისათვის რთულია იმის დადგენა, მათ კანონიერი გზებით ჰქონდათ თუ არა საკუთრების უფლების მონაწილეობა მიღებული და შემდეგ საკუთრება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული. მაგრამ, თუ კომისიამ მართლაც უკანონოდ გასცა რომელიმე პირზე საკუთრების მონაწილეობა, კანონმდებლობა ითვალისწინებს ამ მონაწილის გაუქმების სამართლებრივ გზებს. კომისიას უფლება აქვს, გამონაკლის შემთხვევაში, ხელახლა შეისწავლოს საქმის გარემოებები და გააუქმოს მის მიერ გაცემული მონაწილეობა.

საკუთრების უფლების მონაწილეობა წარმოადგენს აღმჭურველ (საკუთრების უფლების მიმნიჭებელ) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ასეთი აქტები, მათი სამართლებრივი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, კანონით მაქსიმალურად დაცულია. აღმჭურველი აქტების გაუქმება, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როცა ისინი კანონის დარღვევით არის გაცემული, მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებშია დასაშვები.

მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების მონაწილეობები, როგორც აღმჭურველი აქტები, სამართლებრივი დაცვის მაღალი ხარისხით სარგებლობენ, მათი გაუქმება კომისიას მაინც შეეძლო. მაგრამ ეს მხოლოდ მაშინ იქნებოდა შესაძლებელი, თუ საქმის გარემოებათა ხელახლა შესწავლის შემდეგ დადასტურდებოდა მესაკუთრეების (მოქალაქეების) უკანონო მოქმედებები, მაგალითად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მცდარი ინფორმაციის ან გაყალბებული დოკუმენტების წარდგენა და ა.შ.

თუ მნიშვნელოვანი კანონდარღვევები (დოკუმენტების გაყალბება, ქრთამის აღება, უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება ან გადამეტება და ა.შ.) დადგინდება, სამართალდამცავი ორგანოები ვალდებული არიან, გამოძიება დაიწყონ. უკანონოდ გასხვისებული მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოსთვის დაბრუნება ამ გზითაც არის შესაძლებელი.

აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაუქმებლად სამართლებრივი გზების სიმრავლის მიუხედავად, მათი გამოყენება საჭირო აღარ გახდა, რადგან მესაკუთრეებმა ქონება საკუთარი განცხადების საფუძველზე მიატოვეს.

თუმცა, მანამდე ოთხმოცამდე პირმა ბევრი და საკმაოდ ძვირადღირებული პროცედურა გაიარა ამ ქონების დასაკანონებლად. მათ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართეს და კანონით დადგენილი შემდეგი პროცედურები გაიარეს: შეაგროვეს და წარადგინეს სხვადასხვა დოკუმენტები, რაც ამ ნაკვეთებზე მათ მფლობელობას ადასტურებდა, თანხა გადაიხადეს ამ ნაკვეთების აზომვითი ნახაზების მომზადებაში, ნოტარიულად დაამონებინეს მონაწილეობის ჩვენებები, გადაიხადეს რეგისტრაციის საფასური და საკუთრების მონაწილეობა აიღეს. ყოველივე ამის შემდეგ მათ ქონება მიატოვეს.

## **ჩუქება-მიტოვების ფაქტების შეჯამება**

ქონების ჩუქება, მათ შორის სახელმწიფოსათვის, საქართველოს კანონმდებლობით დასაშვებია. ამას გარდა, ეჭვგარეშეა საზოგადოების სასარგებლოდ საკუთარი ქონების გადაცემის მორალური და კულტურული ღირებულება. ამგვარი ფილანტროპია მსოფლიოსა და საქართველოში უცხო არ არის და სწორედ ასე შეიქმნა ბევრი პარკი და ნაკრძალი, ისევე როგორც მუზეუმების მდიდარი კოლექციები. შესაბამისად, საკუთრების სახელმწიფოსათვის ჩუქება ხშირ შემთხვევაში არათუ დასაშვებია, არამედ მისასალმებელიც. მაგრამ ჩვენს მიერ ზემოთ განხილულ შემთხვევებში ჩუქების ნებაყოფლობითობა საეჭვოა. სავარაუდოა, რომ ქონების მესაკუთრეები დააშინეს და ქონების სახელმწიფოსათვის ჩუქება აიძულეს. ამ ეჭვს ისიც აძლიერებს, რომ ხშირად ჩუქება სიკვდილის შემდეგ, ანდერძით არ მომხდარა, და თანაც, მიუქმებლებს შორის ისეთი პირებიც იყვნენ, რომლებსაც გაჩუქებულის გარდა სხვა უძრავი ქონება არ გააჩნდათ.

მსგავსი პრობლემებია ქონების მიტოვებასთან დაკავშირებითაც. მიუხედავად იმისა, რომ კანონით ქონების მიტოვების პროცედურები კარგადაა რეგულირებული, პრაქტიკა მრავალ ეჭვს ბადებს. განსაკუთრებით თვალშისაცემია მიტოვების ისეთი შემთხვევები, რომლებიც კონკრეტულ გეოგრაფიულ არეალსა და დროშია კონცენტრირებული. კიდევ უფრო საინტერესოა ის, რომ ამგვარი გეოგრაფიული არეალები ეკონომიკური განვითარების ახალ პერიოდიტულ რეგიონებს ემთხვევა ხოლმე.

## 2. მესაკუთრეების მიერ უკვე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე თვითნებური დარეგისტრირება

*მოქმედი კანონმდებლობა საკუთრების უფლების დაცვის მრავალ მექანიზმს ითვალისწინებს. მაგრამ, მიუხედავად ამისა, ბოლო დროს გახშირდა შემთხვევები, როდესაც საჯარო რეესტრში ქალაქის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ხელახლა სხვა პირებზე არეგისტრირებენ. ახალი მფლობელი კი უმრავლეს შემთხვევაში სახელმწიფოა. ასეთი შემთხვევები განსაკუთრებით სახელმწიფოს მიერ ტურისტულ ადგილებად გამოცხადებულ ზონებში გვხვდება.*

### საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და შემდეგ „გამქრალი“ უძრავი ქონება

კერძო მესაკუთრეების მიერ ქონების დაკარგვის მიზეზი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოც ხშირად ხდება. ქართული კანონმდებლობით უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციისას დაშვებულია აზომვითი ნახაზის როგორც ქალაქის ვერსიის, ისე ელექტრონული ვერსიის წარდგენა. მაგრამ რეესტრისათვის შეუძლებელია ამ ორი ნახაზის ერთმანეთთან შედარება. რეესტრის განმარტებით<sup>13</sup>, ქალაქის ვერსიის აზომვითი ნახაზი მხოლოდ იმის საშუალებას იძლევა, დადგინდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფორმა და ფართობი. მაგრამ ქალაქის ნახაზით შეუძლებელია იმის ზუსტად დადგენა, კონკრეტულად სად მდებარეობს მოცემული ნაკვეთი. ელექტრონული ნახაზი კი, რომელიც სატელიტიდან მიღებულ მონაცემებს ეყრდნობა, ზუსტად განსაზღვრავს როგორც კონკრეტული ნაკვეთის ფართობს, ისე მდებარეობას UTM (Universal Transverse Mercator Coordinate System) კოორდინატთა სისტემაში, რომელიც რამდენადმე განსხვავდება ტრადიციული, გრძედისა და განედის მეთოდისაგან. რეესტრის წარმომადგენლის თქმით, არ არსებობს მეთოდი, რითაც რეესტრს შეეძლება, ქალაქის აზომვითი ნახაზის მონაცემები მოაქციოს UTM სისტემაში, რაც, თავის მხრივ, ძველი და ახალი ნახაზების ერთმანეთთან შედარების საშუალებას მისცემდა.

მიწის ნაკვეთების ზედდებისგან (გადაფარვისგან) თავის აცილების შესაძლებლობა საჯარო რეესტრს მხოლოდ მაშინ აქვს, თუ უძრავი ქონების მონაცემები დაცულია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სახით, UTM პროექციაში. ასეთი სახით დაცული ინფორმაცია ნამდვილად უფრო სანდოა. მაგრამ პრობლემაა ის, რომ UTM პროექციაში ბაზის ფორმირება საჯარო რეესტრმა 2010 წელს დაიწყო. მანამდე საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების უდიდესი ნაწილი ქალაქის საკადასტრო აზომვითი ნახაზების სახით იყო დაცული. ეს კი თეორიულად და პრაქტიკულადაც იმას ნიშნავს, რომ ქალაქის ვერსიით დარეგისტრირებული ნებისმიერი მიწის ნაკვეთი შესაძლოა, სხვის საკუთრებაში აღმოჩნდეს.

მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრს არ გააჩნია ქალაქისა და ელექტრონული აზომვითი ნახაზის ერთმანეთთან შედარების მექანიზმი, „საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი“<sup>14</sup> „ავალდებულებს საჯარო რეესტრის თანამშრომლებს უზრუნველყონ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოება. აგრეთვე, რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერებას და დაცულობას უზრუნველყოფს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312—ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ეს იმას ნიშნავს, რომ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე სანინაალმდეგო არ დამტკიცდება.

გარდა ამისა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96—ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო (ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრი) ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

<sup>13</sup> კვლევის ავტორების ინტერვიუ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული სამსახურის ხელმძღვანელ იაგო ხვიჩიასთან, 5.12.11

<sup>14</sup> „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი

მომდევნო თავში ამ პრობლემასთან დაკავშირებული მაგალითებია მოცემული.

## ანაკლიის საქმე

*2009 წელს საჯარო რეესტრის ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა ეკონომიკის სამინისტროს მოთხოვნის საფუძველზე სამინისტროს დაურეგისტრირა ანაკლიაში მდებარე 150 მიწის ნაკვეთი. როგორც ჩანს, რეესტრს არც კი გადაუმოწმებია ინფორმაცია მოთხოვნილ მიწებზე სხვისი საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ. საჯარო რეესტრის მიერ სახელმწიფოსათვის დარეგისტრირებულ მიწებს შორის აღმოჩნდა სოსო აქუბარდიას მიწის ნაკვეთიც 47.92 ჰა ფართობით, რომელსაც ის 2007 წლიდან კანონიერად – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფორმით ფლობდა.*

2009 წლის 8 სექტემბერს საქართველოს პრეზიდენტმა ანაკლია ახალ საკურორტო ზონად გამოცხადა და მისი განვითარების პროექტის შედგენა ესპანელ არქიტექტორებს დაავალა<sup>15</sup>. ადგილობრივები პრეზიდენტის იდეას სიხარულით შეხვდნენ, თუმცა ალბათ ვერ წარმოიდგენდნენ, რომ იდეის განხორციელებას მათი უძრავი ქონება შეეწინააღმდეგებდა.

იდეის განხორციელება საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 20 ოქტომბრის №732 განკარგულებით<sup>16</sup> დაიწყო, რომლის თანახმად პრეზიდენტმა მოიწონა კომპანია „ანაკლია-პორტის“ წინადადება ზუგდიდისა და ხობის მუნიციპალიტეტებში საერთო სატრანსპორტო კვანძის მშენებლობის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტიდან ირკვევა, რომ სატრანსპორტო კვანძის მშენებლობა მოიცავს: საზღვაო ნავსადგურის, სატვირთო აეროპორტის, მისასვლელი რკინიგზებისა და საავტომობილო გზების, სარკინიგზო და საავტომობილო გადაზიდვების ინფრასტრუქტურის, ენერგეტიკული და საინჟინრო მომსახურების ინფრასტრუქტურისა და ახალი დასახლების მშენებლობას. საბოლოოდ „ანაკლია პორტთან“ დაიდო პირობიანი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მან აიღო ვალდებულება 2013 წლამდე განახორციელოს 5 მილიარდი ა.შ.შ დოლარის ინვესტირება ზემოთჩამოთვლილი ობიექტების მშენებლობით.

თავად „ანაკლია პორტის“ მესაკუთრედ და 100% წილის მფლობელად იმ დროისათვის რუსეთში მოღვაწე ქართველი მილიონერი თემურ ქარჩავა<sup>17</sup> ფიქსირდებოდა. ქარჩავამ, როგორც ჩანს, მოსკოვში მოხდელი ორწლიანი პატიმრობის შემდეგ<sup>18</sup> სამშობლოში დაბრუნება და ქონების ანაკლიაში ინვესტირება გადაწყვიტა.

დაახლოებით თვენახევარში, 2009 წლის 21 დეკემბერს საქართველოს პრეზიდენტმა გამოსცა ახალი განკარგულება №922<sup>19</sup>, რომლის საფუძველზეც დაკმაყოფილდა კომპანია „ანაკლია-პორტის“ თხოვნა და მას პირდაპირი მიყიდვის წესით, 6 340 445 ლარად გადაეცა დაახლოებით 2,113 ჰექტარი (ორიათასასცამეტი ჰექტარი) საერთო ჯამში 298 ერთეული მიწის ნაკვეთით. ხელშეკრულების ერთ-ერთი პირობად განისაზღვრა შ.პ.ს „ანაკლია პორტის“ მიერ ხელშეკრულების დადებიდან 5 წლის ვადაში 5 მილიარდი დოლარის ინვესტირების განხორციელება.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების გაფორმებას წინ უსწრებდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახრეო სამმართველოსა 2009 წლის 4 დეკემბრის №2-16\202 მიმართვა<sup>20</sup> საჯარო რეესტრის ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ანაკლიაში მდებარე 150 მიწის ნაკვეთის სამინისტროს საკუთრებაში გადაცემა. 2009 წლის 6 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა დააკმაყოფილა ეკონომიკის სამინისტროს მოთხოვნა. როგორც ჩანს, რეესტრს არც კი გადაუმოწმებია ინფორმაცია მოთხოვნილ მიწებზე სხვისი საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ.

15 საქართველოს პრეზიდენტის ადმინისტრაცია (08.09.2009) საქართველოს პრეზიდენტი დღეს ანაკლიას ეწვია. სტატია ხელმისაწვდომია ბმულზე: <http://president.gov.ge/PressOffice/News?2903>

16 საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის №732 განკარგულება.

17 თემურ ქარჩავას ოფიციალური ვებ გვერდი: <http://teimurazkarchava.com/>

18 Kommersant (04.04.2006) ჭოურტენე Vოლუმეს ოფ შტატე შეცრეტ . სტატია ხელმისაწვდომია ბმულზე: [http://www.kommersant.com/p671169/r\\_500/Fourteen\\_Volumes\\_of\\_State\\_Secret/](http://www.kommersant.com/p671169/r_500/Fourteen_Volumes_of_State_Secret/)

19 საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის №922 განკარგულება.

20 საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პროვატიზების სამსახრეო სამმართველოს 2009 წლის 4 დეკემბრის №2-16\202 მიმართვა.

საჯარო რეესტრის მიერ სახელმწიფოსათვის დარეგისტრირებულ მინებს შორის აღმოჩნდა სოსო აქუბარდიას მინის ნაკვეთიც 47.92 ჰა ფართობით, რომელსაც ის 2007 წლიდან კანონიერად – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფორმით ფლობდა.

სოსო აქუბარდიას მამამ, ომარ აქუბარდიამ საჯარო რეესტრის მიერ 2009 წლის 3 დეკემბერს გაცემულ ამონაწერიში ცვლილებები აღმოაჩინა. ამონაწერის გრაფაში სიტყვა „დაზუსტებული“ შეიცვალა სიტყვა „დაზუსტებული“, ხოლო ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი შეიცვალა და ნაცვლად № 43.31.01.011-ისა გახდა № 43.28.02.209. კითხვაზე, თუ რა გახდა ასეთი ცვლილების განხორციელების მიზეზი, საჯარო რეესტრი პასუხობდა, რომ პრობლემა უახლოეს მომავალში გამოსწორდებოდა. მიუხედავად დაპირებისა, საჯარო რეესტრმა 2009 წლის 6 დეკემბერს ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში დაურეგისტრირა 150 მინის ნაკვეთი, მათ შორის სოსო აქუბარდიას კუთვნილიც, რომელსაც კვლავ ახალი საკადასტრო კოდი №43.28.43.012 მიანიჭა.

ომარ აქუბარდია, 2010 წლის 2 მარტს ელექტრონული აზომვითი ნახაზის წარდგენით შეეცადა საჯარო რეესტრში ცვლილებების რეგისტრაციას, მიუხედავად იმისა, რომ ეს კანონით სავალდებულო არ იყო. 2010 წლის 10 მარტს საჯარო რეესტრმა ომარ აქუბარდიას უარი უთხრა ცვლილებების რეგისტრაციაზე სახელმწიფო მინასთან №43.28.43.012 ზედდების გამო. რეესტრმა აქუბარდიას მოსთხოვა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რომლის დაზუსტების შემთხვევაში აქუბარდიას მხოლოდ 1,5 ჰა მინის ნაკვეთი რჩებოდა საკუთრებაში. საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს მიერ დარეგისტრირებული მინის ნაკვეთის ფართობი 46,3 ჰექტარი იყო, აქუბარდიას უძრავი ქონება კი 47,9 ჰა შეადგენდა. სახელმწიფომ თითქმის მთლიანად გადაფარა აქუბარდიას მინა და მხოლოდ დაახლოებით 1,5 ჰა ტერიტორია დაუტოვა პირვანდელი ქონებიდან.

2010 წლის 16 აპრილს სოსო აქუბარდიამ სასამართლოს მიმართა და პირვანდელი მდგომარებით საკუთრების უფლების აღდგენა მოითხოვა. მან აგრეთვე მოითხოვა უძრავი ქონების დაყადაღება, რადგან სადავო მინის გასხვისების საშიშროება არსებობდა. სასამართლოს მიერ დადგენილი რიგი ხარვეზების გამო მინაზე ყადაღის დადების შესახებ განჩინება მიღებულ იქნა 2010 წლის 14 მაისს, მიმართვიდან თითქმის ერთი თვის შემდეგ. განჩინების აღსრულება დაუყოვნებლივ უნდა მომხდარიყო. ზუგდიდის რაიონულმა სასამართლომ განჩინება სოსო აქუბარდიას წარმომადგენელს – ომარ აქუბარდიას მისი დაჟინებული მოთხოვნის შემდეგ 14 დღის დაგვიანებით, 2010 წლის 28 მაისს ჩააბარა სასამართლოში, სადაც ის თავად მივიდა. ომარ აქუბარდიამ განჩინება საჯარო რეესტრის ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში მიიტანა და ქონებაზე ყადაღის დადება მოითხოვა, თუმცა უარი მიიღო. მას განუმარტეს, რომ მინა, რომელზეც ის ყადაღის დადებას ითხოვდა, 2010 წლის 15 მაისს შპს „ანაკლია პორტის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა. მოქალაქეს ასევე განუცხადეს, რომ ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს ყადაღის დადების შესახებ თავისივე მიღებული განჩინება აღსრულების მიზნით საჯარო რეესტრში არ გადაუგზავნია.

პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლომ არ დააკმაყოფილა სოსო აქუბარდიას სარჩელი საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე. უზენაესმა სასამართლომ კი საერთოდ უარი განაცხადა საქმის წარმოებაში მიღებაზე. პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შინაარსის მიხედვით შეუძლებელია იმის დადგენა, რომ საჯარო რეესტრში სოსო აქუბარდიას სახელზე 2008 წელს რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი და სახელმწიფოს მიერ საკუთრებაში დარეგისტრირებული მინის ნაკვეთი ერთი და იგივეა. ნაკვეთების იდენტობის ფაქტის დადასტურების მიზნით სოსო აქუბარდიას წარმომადგენლებმა არაერთი შუამდგომლობა დააყენეს. კერძოდ, ექსპერტიზის დანიშვნა, მეზობლების დაკითხვა და მინის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება. მოსამართლემ არც ერთი შუამდგომლობა არ დააკმაყოფილა.

სასამართლო სხდომების მიმდინარეობის დროს საჯარო რეესტრის ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სოსო აქუბარდიას მართალია, დარეგისტრირებული ჰქონდა მინის ნაკვეთი საკუთრებაში, მაგრამ მინის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია ჰქონდა წარდგენილი. ხოლო საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს სამეგრელო-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახურე სამმართველომ მინის რეგისტრაციისას მინის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზი წარადგინა. მისივე განმარტებით, რამდენადაც საჯარო რეესტრს არ გააჩნია ქალაქის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემთა შედარების მექანიზმი, რეესტრმა ვერ დაინახა, რომ სხვის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთს ასხვისებდა.

პირველი ინსტანციის ზუგდიდის რაიონულმა სასამართლომ 2010 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში, რომელიც მეორე ინსტანციის სასამართლომაც არ გახადა სადავოდ, აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციის პროცედურა ეფუძნება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ ინსტრუქციას. ხოლო მასში განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ სავალდებულო გახდა მინის ნაკვეთის ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.“

უნდა აღინიშნოს, რომ სოსო აქუბარდიამ ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 2010 წლის 2 მარტს, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანება „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის დამტკიცების შესახებ“ ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2010 წლის 15 იანვარს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების საფუძველზე. შესაბამისად, სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი შეფასების დროს ძალადაკარგული კანონი გამოიყენა. გარდა ამისა, სოსო აქუბარდიას კანონმდებლობით არც 2010 წლამდე და არც მას შემდეგ მინის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის წარდგენა არ ევალებოდა. სადავოა ისიც, თუ რამდენად კომპეტენტური იყო სასამართლო, დამოუკიდებლად, ექსპერტის ან შესაბამისი სპეციალისტის აზრის მოსმენის გარეშე დაედგინა სადავო მიწების არაიდენტიფიკაცია.

„საერთაშორისო გამჭვირვალობა – საქართველოს“ წარმომადგენლები იმყოფებოდნენ სოსო აქუბარდიას ჩამორთმეულ მინის ნაკვეთზე. მიუხედავად იმისა, რომ მინა შპს „ანაკლია პორტის“ საკუთრებაა, იქ შესვლა და დათვალიერება დაუბრკოლებლად შეიძლება, რადგან შპს „ანაკლია პორტის“ მიერ გეგმით გათვალისწინებული მშენებლობა დაწყებული არ არის და ტერიტორიაზე გადაადგილება არავის ეზღუდება. ამავე მიზეზის გამო, ყოფილი საკუთრების გარკვეულ ნაწილზე აქუბარდიას ახლაც მოჰყავს სიმინდი, რაც დავის დაწყებამდე აქუბარდიების საოჯახო ბიზნესი იყო და სიმინდიც მინის ნაკვეთის მთელს ტერიტორიაზე მოჰყავდათ. სოსო აქუბარდია რეგისტრირებულია გადამხდელად, როგორც მენარმე ფიზიკური პირი და ყოველწლიურად იხდიდა კანონით გათვალისწინებულ სხვადასხვა (მათ შორის მინის) გადასახადს. მეტიც, სოსო აქუბარდიას დღემდე მოსდის შეტყობინება მინის გადასახადის შესახებ.

ამჟამად აქუბარდიას საქმემ ადამიანის უფლებათა ევროპულ სასამართლოში გადაინაცვლა.

რაც შეეხება ტერიტორიის ახალ მესაკუთრებს, 2010 წლის 10 ივნისს შპს „ანაკლია პორტის“ მფლობელმა თეიმურაზ ქარჩავამ კომპანია თავისი მრავალმილიონიანი ქონებით მიჰყიდა ვირჯინიის კუნძულებზე დარეგისტრირებულ კომპანია- შლიმპ მანაგემენტ (BVI) გიმიტედ-ს სულ რაღაც 2000 (ორიათას) ლარად. 2011 წლის 27 სექტემბერს კი შლიმპ მანაგემენტ (BVI) გიმიტედ – ის ერთადერთმა დირექტორმა, ვინმე რია კლინმა შ.პ.ს „ანაკლია პორტის“ დირექტორად და დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარედ კვლავ თეიმურაზ ქარჩავა დანიშნა. ხელშეკრულების საგნის ღირებულება და ამ კომპანიის მმართველად კვლავ თეიმურაზ ქარჩავას დანიშვნის ფაქტი იძლევა საფუძვლიან ეჭვს, რომ ადგილი აქვს მოჩვენებით გარიგებას, რაც საშუალებას მისცემს ანაკლია პორტის რეალურ მესაკუთრეს თავიდან აიცილოს პასუხისმგებლობა პირობით დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. აღსანიშნავია ისიც, რომ ამჟამინდელი მდგომარეობით შპს „ანაკლია პორტის“ უძრავი ქონება დაყადაღებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ.

## გრიგოლეთის საქმე

*2011 წელს მოქალაქე მარინა მექვაბიშვილმა საჯარო რეესტრის ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა და მის საკუთრებაში დარეგისტრირებულ მინის ნაკვეთზე ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. კერძოდ, მან წარადგინა მინის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზი და ქონების საზღვრების დაზუსტება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება მარინა მექვაბიშვილის განაცხადზე იმ მოტივით, რომ მინა, რომელზეც ის საზღვრების დაზუსტებას ითხოვდა, ზედდება იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთთან.*

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, უძრავი ქონების ხელყოფის ფაქტები ძირითადად იქ ფიქსირდება, სადაც საინვესტიციო ან ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელება იგეგმება. ამ შემთხვევაში გრიგოლეთიც არ არის გამონაკლისი<sup>21</sup>. ამ ტერიტორიაზე სუფსის ექვსნავსადგომიანი პორტის აშენება იგეგმება. ლანჩხუთის მიმდებარე სანაპირო ზოლში საფუძველი ჩაეყარა ახალი პორტის მშენებლობას, რომელსაც კომპანია „ბლექ-სი პროდაქტი“ განახორციელებს. უშუალოდ ნავსადგურის ტერიტორია 46 ჰა მიწის ფართობს მოიცავს, ხოლო მთლიანად პორტი, მთელი ინფრასტრუქტურით 180 ჰა-ზე გაშენდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდზე არსებული მონაცემებით, იმ მიწების უმრავლესობა, რომელიც „ბლექ-სი პროდაქტი“ უკვე დაირეგისტრირა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსგან იქნა შესყიდული. უცნობია ის, თუ ვისი იყო აღნიშნული მიწები მანამდე, სანამ სახელმწიფომ საკუთრებაში დაირეგისტრირებდა და შემდგომ „ბლექ სი პროდაქტს“ მიჰყიდა. მაგრამ ქვემოთ მოცემული რამდენიმე შემთხვევიდან გამომდინარე, გამორიცხული არ არის, სახელმწიფოს საკუთრებაში ეს მიწები ადგილობრივ კერძო მესაკუთრეთა უფლებების დარღვევით აღმოჩენილიყო.

2011 წლის 8 აგვისტოს მოქალაქე მარინა მექვაბიშვილმა საჯარო რეესტრის ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა და მის საკუთრებაში დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. კერძოდ, მან წარადგინა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აზომვითი ნახაზი და ქონების საზღვრების დაზუსტება მოითხოვა. კანონმდებლობის თანახმად, მარინა მექვაბიშვილს ამის ვალდებულება არ ჰქონდა, მაგრამ სოფელ გრიგოლეთში გავრცელებული ინფორმაციით, სახელმწიფოს საკუთრებაში ჰქონდა დარეგისტრირებული მოსახლეობის მიწები და დიდი იყო იმის ალბათობა, რომ მექვაბიშვილის მიწის ნაკვეთი მათ შორის ყოფილიყო.

მარინა მექვაბიშვილმა სოფელ გრიგოლეთში მდებარე 1,500 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი 2004 წლის 12 მარტს დაირეგისტრირა საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული მონაცემების თანახმად, რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საგადასახადო სია, რომელიც კანონმდებლობის თანახმად მინაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად ითვლება. მარინა მექვაბიშვილმა, მინა, სხვების მსგავსად მიწის ნაკვეთის ქალაქის აზომვითი ნახაზის საშუალებით დაირეგისტრირა საკუთრებაში და მას მიწით ფლობის/სარგებლობის არანაირი პრობლემა არ ჰქონდა მანამ, სანამ არ აღმოაჩინა, რომ დარეგისტრირებული უძრავი ქონება უკვე მისი აღარ იყო.

2011 წლის 12 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება მარინა მექვაბიშვილის განაცხადზე იმ მოტივით, რომ მინა, რომელზეც ის საზღვრების დაზუსტებას ითხოვდა, ზედდება იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

მარინა მექვაბიშვილის საქმე უკვე სასამართლოშია. ის ცდილობს დაიბრუნოს მიწის ნაკვეთი მანამ, სანამ სახელმწიფომ გაასხვისებს. ამავე გზით მოუწევს სიმართლის ძიება მექვაბიშვილის მეზობელს ზურაბ მიქაძესაც. მიწის ნაკვეთი მასაც ქალაქის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ჰქონდა საკუთრებაში რეგისტრირებული, თუმცა, ერთ დღეს აღმოაჩინა, რომ მისი მიწა სახელმწიფომ მიითვისა.

და ბოლოს, „ბლექ სი პროდაქტიც“ „ანაკლია პორტის“ მსგავსად 2010 წელს მისმა მფლობელებმა სიმბოლურ ფასად, საერთო ჯამში 100 ლარად მიჰყიდეს კვიპროსში (ოფშორულ ზონაში) დარეგისტრირებულ კომპანია „ემ თი ბლექ სი ჰოლდინგ ლიმიტედს“. ხოლო, ახალი მესაკუთრის წარმომადგენლებად საქართველოში კომპანიის ძველი მფლობელები დარეგისტრირდნენ. რაც შეეხება პორტის მშენებლობას, გავრცელებული ინფორმაციით საერთოდ გაურკვეველია ამ პროექტის განხორციელების ბედი.

## **საკუთრების უფლების სასამართლოს გზით დაცვის პრობლემა**

ზემოთ განხილული შემთხვევებიდან კარგად ჩანს, რომ საკუთრების უფლებებთან დაკავშირებული პრობლემის აქტუალურობის მიუხედავად, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოები მისი მოგვარების ეფექტური

21 შორენა ლლონტი, გურია ნიუსი (30.11.2011) ნაცნობი კომპანიის უცნობი საქმიანობა. სტატია ხელმისაწვდომია ბმულზე: [http://www.gurianews.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2562:2011-11-30-16-16-15&catid=74:2010-11-26-08-07-22&Itemid=125](http://www.gurianews.com/index.php?option=com_content&view=article&id=2562:2011-11-30-16-16-15&catid=74:2010-11-26-08-07-22&Itemid=125)

მექანიზმის შემუშავებას ვერ ახერხებენ. შელახული უფლებების დასაცავად მესაკუთრეს ერთადერთი გზა, სასამართლოსთვის მიმართვა, რჩება. თუმცა, ვერც არსებული სასამართლო პრაქტიკა უზრუნველყოფს მესაკუთრის უფლებების დაცვას.

სასამართლოში დავის დროს, როგორც წესი, უფლებადარღვეული მესაკუთრის მოთხოვნა რეესტრის იმ გადანაწევტილების ბათილად ცნობაა (გაუქმება), რომლითაც თავდაპირველი მესაკუთრის მინაზე სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა.

სასამართლო არ ცდილობს გაერკვეს წარდგენილ მტკიცებულებებში, რომლებზე დაყრდნობითაც ხდება მინის მდებარეობის განსაზღვრა და ამ მტკიცებულებათა უგულებელყოფით იღებს გადანაწევტილებას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. გადანაწევტილებებში სასამართლო განმარტავს, რომ რეესტრის მიერ გადანაწევტილების მიღებისას კანონის მოთხოვნათა დარღვევას ადგილი არ ჰქონია და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.<sup>22</sup>

სასამართლო გადანაწევტილების გამოტანისას განმარტავს, რომ რეესტრის ვალდებულებას წარმოადგენს მხოლოდ ელექტრონული ნახაზების ურთიერთშესაბამისობის კონტროლი, თუმცა, მსგავსი რამ არცერთ კანონში არ წერია.<sup>23</sup> ამით სასამართლო პრაქტიკულად უცვლელად იზიარებს რეესტრის პოზიციას<sup>24</sup>.

ცხადია, რომ ვერც კანონმდებლობა, ვერც საჯარო რეესტრი, ვერც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო და ვერც სასამართლო მსგავს შემთხვევებში ვერ უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების ეფექტურ დაცვას.

## **შეჯამება – სახელმწიფოს მიერ ქონების თვითნებური რეგისტრაცია**

საჯარო რეესტრს საქართველოს კანონმდებლობით დაშვებული აზომვის ორი სხვადასხვა სისტემის გამოყენებით (აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქალაქის ვერსია) შემუშავებული ნახაზების ერთმანეთთან შედარება არ შეუძლია და საკუთრებაში უკვე დარეგისტრირებულ საკუთრებას ხელახლა სხვაზე არეგისტრირებს, ისე, რომ განაცხადებს შორის კონფლიქტს თუ გადაფარვას ვერ ხედავს. სამწუხაროდ, ხშირად დაზარალებულებს ვერც სასამართლო იცავს.

---

22 იხ: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 10 ივნისის გადანაწევტილება საქმეზე №3/97-2011, ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 31 ოქტომბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3/4581-11, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 3 აგვისტოს გადანაწევტილება საქმეზე №3/1873-11, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3ბ/1671-11, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 სექტემბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3/97-2011.

23 იხ: თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 31 ოქტომბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3/4581-11, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 3 აგვისტოს გადანაწევტილება საქმეზე №3/1873-11, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3ბ/1671-11.

24 იხ: თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 31 ოქტომბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3/4581-11, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 3 აგვისტოს გადანაწევტილება საქმეზე №3/1873-11, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ოქტომბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3ბ/1671-11, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 სექტემბრის გადანაწევტილება საქმეზე №3/97-2011.

### 3. დასკვნები და რეკომენდაციები

ჩუქება-მიტოვებისა და სახელმწიფოს სახელზე კერძო ქონების თვითნებური დარეგისტრირების ფაქტების განსხვავებული ხასიათის მიუხედავად, საქართველოში საკუთრების უფლებების დაცულობისათვის ორივე მნიშვნელოვანი პრობლემაა. თუმცა, პირველ შემთხვევაში მხოლოდ საფუძვლიანი ეჭვი შეიძლება იყოს გამოთქმული, რომ მოქალაქეთა უფლებები შეილახა, მეორე შემთხვევაში კი – უფლების დაუცველობა აშკარაა. მოქალაქეები ორივეგან ზარალდებიან, სახელმწიფო ან პირდაპირ იღებს სარგებელს ნაჩუქარი ქონებით, ან პასუხისმგებლობას ირიდებს.

#### **ჩუქება-მიტოვებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ნორმების პრაქტიკაში გატარების უზრუნველყოფა**

ქართული კანონმდებლობა საკუთრების ჩუქება-მიტოვებას საკმაოდ სრულყოფილად არეგულირებს. ჩვენი შეფასებით, პრობლემა საკანონმდებლო ნორმების აღსრულებაშია. სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების გაჩუქების და მიტოვების ბევრ შემთხვევაში მესაკუთრის თავისუფალი ნება საეჭვოა. თუმცა, დაშინება და მუქარა, ჩუქებისა და მიტოვების გაუქმების საფუძველია, ამგვარი ზენოლის გაცხადება არ ხდება, რადგან ხშირად სწორედ ის ორგანოები არიან ზენოლაში ეჭვმიტანილები, რომლებიც, წესით, ამგვარ ფაქტებისაგან უნდა იცავდნენ მოქალაქეს. ჩვენი რეკომენდაციაა, სახელმწიფომ შეიცვალოს პრაქტიკული მიდგომა როგორც კონკრეტულად საკუთრების უფლების, ისე, ზოგადად, ადამიანისა და სახელმწიფოს უფლებებისა და ინტერესების შედარებით მნიშვნელობასთან დაკავშირებით.

კერძო საკუთრების სახელმწიფოს მიერ თვითნებურად რეგისტრაციის შემთხვევაში შესაძლებელია უფრო კონკრეტული რეკომენდაციების განვაც, რომლებიც არსებულ საკანონმდებლო ხარვეზებს გამოასწორებს.

#### **ზედდების შემთხვევაში სახელმწიფოს მიერ მოქალაქის საკუთრების უფლების დაცვისა და აღდგენის საკანონმდებლო გარანტია**

კანონმდებლობა უნდა ითვალისწინებდეს კონკრეტულ მექანიზმებს, რომლებიც გადაფარვას გამორიცხავს. მნიშვნელოვანია, სახელმწიფომ უზრუნველყოს, რომ საკუთრების უფლების დარღვევის შემთხვევები მომავალში არ გაგრძელდეს. ამასთან მნიშვნელოვანია იმის უზრუნველყოფაც, რომ დაზარალებულთა უფლებებიც აღდგეს. ამის მიღწევა შეიძლება როგორც დაკარგული ქონების ადეკვატური ანაზღაურებით (ფულადი სახით ან ალტერნატიული შესაბამისი ქონებით), ისე, შესაძლებლობის შემთხვევაში, სახელმწიფოს მიერ თვითნებურად დაკანონებული კონკრეტული ქონების კერძო მფლობელისათვის დაბრუნებით.

#### **კანონმდებლობით განისაზღვროს შექმნილი პრობლემის მოგვარებასა და დარღვეული უფლებების აღდგენაზე პასუხისმგებელი კონკრეტული უწყება**

ამჟამად კანონმდებლობით გაურკვეველია, თუ ვინაა პასუხისმგებელი იმაზე, რომ გადაფარვა არ მოხდეს და უკვე დარეგისტრირებული საკუთრება სხვის – ძირითადად სახელმწიფოს, მფლობელობაში არ აღმოჩნდეს. შესაბამისად, გაურკვეველია, ვინაა შექმნილი პრობლემების გამოსწორებაზე პასუხისმგებელი. ამის გამო, ყველა უწყება, რომელიც ქონების რეგისტრაციაშია ჩაბმული (საჯარო რეესტრი, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიები, ეკონომიკის სამინისტრო), წარმატებით ახერხებს პასუხისმგებლობა აირიდოს, შედეგად კი მოქალაქეთა უფლებები დაუცველია.

#### **ადგილზე შეისწავლოს თითოეული სადავო შემთხვევა**

აუცილებელია, ვიდრე უძრავი ქონება სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირდება, თითოეული სადავო შემთხვევა ადგილზე შეისწავლოს. მნიშვნელოვანია, რომ პროცესში მონაწილეობა მიიღონ რეესტრის, ადგილობრივი თვითმმართველობის, ეკონომიკის სამინისტროს ან სხვა დაკავშირებული სახელმწიფო სტრუქტურების წარმომადგენლებმა და რეგისტრირებულმა მესაკუთრებებმა. დაუშვებელია, საკანონმდებლო ხარვეზის თუ კანონმდებლობის პრაქტიკაში განხორციელების არასათანადო მექანიზმების გამო კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებები ირღვეოდეს.



## **სასამართლომ უპირატესობა მიანიჭოს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას ადმინისტრაციული ორგანოს ტექნიკურ არგუმენტაციასთან შედარებით**

სასამართლოს კონსტიტუციური ფუნქციაა, უზრუნველყოს ხელისუფლების აღმასრულებელი და საკანონმდებლო შტოების კონტროლი და ბალანსი. შესაბამისად, სასამართლომ თავისი პრაქტიკით უნდა უზრუნველყოს, რომ ქვეყანაში მიღებული კანონები და სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერპრეტაცია არ არღვევდეს ან ზღუდავდეს ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებებს. სწორედ ამიტომ, საკუთრების უფლების დაცვაში განსაკუთრებული როლი სასამართლოს აქვს. მაგრამ სამწუხაროდ, ამ დრომდე ქართული სასამართლო სისტემა მოქალაქეთა უფლებების დაცვას ვერ ახერხებს. აუცილებელია, სასამართლომ გამოიყენოს კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებები და საქმე განიხილოს/გამოიკვლიოს სრულყოფილად, ობიექტურად და მიუკერძოებლად. აუცილებელია, სასამართლომ კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების დაცვას მიანიჭოს უპირატესობა და არა ადმინისტრაციული ორგანოს ტექნიკური ხასიათის არგუმენტაციას.

ჩვენს მიერ შემოთავაზებული ფართომასშტაბიანი სამუშაო დიდ დროს, ძალისხმევას და სახსრებს მოითხოვს. მაგრამ, ვთვლით, რომ საკუთრების უფლებების სისტემური მონესრიგება აუცილებელი პირობაა, როგორც ადამიანის უფლებების დაცვის, ისე ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების პერსპექტივისათვის.