

სჯობს კანონი დავისვით, ვიდრე სვლილებები შევიტანოთ მასში!

ნებისმიერი ჩვენგანი საკუთრების უფლებას აღიარებს და ფიქრობს, რომ საკუთრების უფლება სხვა უფლებათა შორის ერთ-ერთი ძირითადი უფლებაა. არ არსებობს ადამიანი, რომელიც გარკვეულ საკუთრებას არ ფლობდეს. საკუთრების ცნება ფართო და გლობალურია და მისი სხვადასხვა ფორმა არსებობს, მაგალითად: კერძო საკუთრება, საერთო საკუთრება, სახელმწიფო საკუთრება, ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრება. ადამიანს საკუთრებაში შეიძლება ჰქონდეს თითქმის ყველაფერი როგორც მოძრავი, ისე უძრავი მატერიალური რესურსები და აგრეთვე არამატერიალური უფლებებიც. ნებისმიერ შემთხვევაში საკუთრების უფლება ვრცელდება ყველა მატერიალურ და არამატერიალურ რესურსზე, მოპოვებული იქნება თუ წარმოებული, მოძრავი თუ უძრავი, მატერიალური თუ არამატერიალური.



შეგჩერდეთ უძრავი ქონების (მიწის) კერძო საკუთრებაზე. კერძო საკუთრება ხელშეუხებელია და არსებობს საკმარისი სამართლებრივი ბერკეტი, რომელიც იცავს მოქალაქეთა უფლებას ამ თვალსაზრისით. მაგალითად, საქართველოს კონსტიტუციის 21 მუხლი განმარტავს, საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია, დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში და დადგენილი წესით. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევაში სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი და გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით. ერთ-ერთ მძლავრ სამართლებრივ ბერკეტად საკუთრების უფლების დაცვის სფეროში გამოდის 1997 წელის 11 ნოემბერს მიღებული სა-

ქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, რომელიც მკაცრად განსაზღვრავს საკუთრების ჩამორთმევის წესსა და პირობებს, წარმოუდგენელს ხდის უკანონოდ მოქალაქისათვის მის კანონიერ მფლობელობაში არსებული საკუთრების ჩამორთმევას. კანონი განსაზღვრავს გარკვეულ წესებს, როდესაც დასაშვებია პირს შეზღუდოს კანონიერი საკუთრების უფლება. კანონიერი საკუთრების უფლება პირს შეიძლება ჩამოერთვას მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, გადაუდებელი აუცილებლობისას, გადაუდებელ აუცილებლობას განეკუთვნება ვითარება, რომლის დროსაც ეკოლოგიური კატასტროფის, სტიქიური უბედურების, ეპიდემიის გამო საფრთხე ექმნება ადამიანთა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ უშიშროებას. ამ შემთხვევაში გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების ჩამორთმევის შესახებ იღებს საქართველოს პრეზიდენტი, აღმასრულებელი ხელისუფლების სამთავრობო დაწესე-

ბულება, ავტონომიური რესპუბლიკის სამთავრობო დაწესებულება ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზე იმყოფება სამოქმედო ობიექტი. ჩამორთმეული საკუთრების ობიექტის შეფასება ხდება საბაზრო ფასის მიხედვით, უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ. საკუთრების ობიექტის საფასური მესაკუთრეს მიეცემა საკუთრების ჩამორთმევამდე. საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის გამოცხადების შემთხვევაში საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის სათანადო ანაზღაურებით, საკუთრების უფლების ჩამორთმევის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი წესით. გადაწყვეტილება სათანადო ანაზღაურების საკუთრების ჩამორთმევისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში დადგენილი წესით. უნდა გვახსოვდეს, რომ დაუშვებელია საკუთრების ჩამორთმევა შესაბამისი ანაზღაურების გარეშე.

2007 წლის 22 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი



„ქონების ლეგალიზაციის შესახებ“, რომელმაც ნათლად განმარტა ქონების ლეგალიზაციის წესი. ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ნებისმიერ ქონებაზე, რომელზედაც საკუთრების შექმნა განხორციელდა ან საკუთრების შექმნის საფუძველი წარმოიშვა სამართლებრივი აქტით ან გარიგებით ამ კანონის მოქმედებამდე, გარდა ქონებაზე, რომლის პრივატიზირება აკრძალულია, ქონებაზე, რომელზედაც მიმდინარეობს სასამართლო დავა, ქონებაზე, რომელზეც მიმდინარეობს გამოძიება საკუთრების განკარგვის მართლზომიერების დასადგენად, ყალბი დოკუმენტით მოპოვებულ ქონებაზე, მინის ნაკვეთებზე, რომლებიც განკუთვნილია ნავთობის და გაზის მაგისტრალური მილსადენების და მათთან დაკავშირებული მინისქვეშა და მინისზედა საშუალებების მშენებლობის და ექსპლუატაციისათვის. ლეგალიზებულად ჩაითვლება სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ნებისმიერ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების შექმნა ან/და საკუთრების შექმნის საფუძველი. ბათილია ყველა ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ეწინააღმდეგება ამ მოთხოვნებს. თუ ლეგალიზებას ექვემდებარება ერთსა და იმავე

ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების შექმნა და საკუთრების შექმნის საფუძველი მაშინ ლეგალიზებულად ითვლება საკუთრების შექმნა. ქონების ლეგალიზება არ ანთავისუფლებს პირს უფლებამოვალეობის შესრულებისგან თუ მას ქონება სახელმწიფომ ან თვითმმართველმა ერთეულმა გადასცა რაიმე პირობის შესრულების ნაცვლად. თუ სახელმწიფო, ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მინის პრივატიზების შემდეგ სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეული დაადგენს რაიმე სახის ცვლილებას (გარდა სავალდებულო სერვიტუტისა), რომელიც არ იყო დაწესებული პრივატიზების დროს, მესაკუთრე უფლებამოსილია აღნიშნული ცვლილების სანაცვლოდ მოითხოვოს კომპენსაცია (თუ ამ ცვლილების განხორციელების წინააღმდეგია). სახელმწიფო ან შესაბამისი თვითმმართველი ერთეული ვალდებულია დააკმაყოფილოს მესაკუთრის ამგვარი მოთხოვნა. სახელმწიფო ორგანოს და თანამდებობის პირს ეკრძალება ქონებაზე საკუთრების შექმნა ან/და საკუთრების შექმნის საფუძვლის მართლზომიერების დასადგენად გამოძიების წარმოება, ან ნებისმიერი სხვა ფორმით კონტროლი, შესწავლა, შემოწმება. საკუთრების ჩამორთმევას ეგ-

რეთ წოდებული ანაზღაურებით, ანუ ექსპროპრიაციას არეგულირებს **1999 წლის 23 ივნისს** მიღებული საქართველოს კანონი **„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“**. ექსპროპრიაცია ხორციელდება შემდეგი სამუშაოების წარმოების მიზნით: **გზის და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობისათვის, რკინიგზის ხაზების, ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების, სატელეფონო ხაზების, სატელევიზიო კაბელების გაყვანისთვის, საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის აუცილებელი ნაგებობის და ობიექტის მშენებლობისათვის, ეროვნული თავდაცვის საჭირო სამუშაოებისათვის, სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებისათვის ექსპროპრიაციის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო**, სასამართლოს გადაწყვეტილებით დგინდება სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან/და საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება, სასამართლოს გადაწყვეტილება აგრეთვე უნდა შეიცავდეს საექსპროპრიაციო ქონების დეტალურ აღწერას და შესაბამის მითითებას მესაკუთრის სათანადო კომპენსაციის აუცილებლობის თაობაზე. ყველა მესაკუთრე, რომლის ქონება ექვემდებარება ექსპროპრიაციას ინფორმირებული უნდა იყოს მისი ქონების ექსპროპრიაციის შესახებ, რომელსაც აწვდის ექსპროპრიაციით დაინტერესებული პირი (იგი ქვეყნდება ცენტრალურ და შესაბამის ადგილობრივ პრესაში. გამოქვეყნებული ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს პროექტისა და მისი განხორციელების ფარგლებს, აგრეთვე ტერიტორიისა და სავარაუდოდ საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერას).

ექსპროპრიატორი, რომელმაც მიიღო ექსპროპრიაციის უფლება წინასწარ უთანხმდება ქონების მესაკუთრეს საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. ექსპროპრიატორი





ახორციელებს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ქონების შექმნაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციორი თავისი ხარჯით დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით აფასებს ქონებას და განსაზღვრავს კომპენსაციის სახით მესაკუთრისთვის გადასაცემ სავარაუდო საკომპენსაციო თანხას ან სხვა ქონებას საექსპროპრიაციო ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის დახმარებით. ქონების შექმნაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე ექსპროპრიაციორი ქონების მესაკუთრეს წარუდგენს წინადადებას ქონების შექმნის და ამ ქონების კომპენსაციის წესის შესახებ. კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულება ან საკომპენსაციო თანხა არ უნდა იყოს ექსპროპრიაციორის მიერ შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები. საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისთვის კომპენსაციის სახით სხვა ქონების გადაცემა დასაშვებია მხოლოდ მისი თანხმობით. ექსპროპრიაციორი მესაკუთრეს შეფასებას წარუდგენს წერილობითი ფორმით, სადაც აღინიშნება კომპენსაციის განსაზღვრის საფუძველი. საექსპროპრიაციო ქონების კომპენსაციის შესახებ შეთანხმების დადებისას აკრძალულია ექსპროპრიაციორის მიერ მოლაპარაკებისთვის ან კომპენსა-

ციის სახით საკომპენსაციო თანხის ან სხვა ქონების გადაცემისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე სხვა რაიმე ძალდატანებითი მოქმედება ქონების მესაკუთრის მიმართ. ქონების შესახებ წინადადება უნდა ითვალისწინებდეს, აგრეთვე იმ ქონების კომპენსაციას, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან არაეკონომიურობის გამო ნაკლებად ღირებული, მაგრამ დაკავშირებულია შესაძენ ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია. ექსპროპრიაციორს ან ექსპროპრიაციორის მიერ მონვეულ დამოუკიდებელ ექსპერტს უფლება აქვს ქონების შეფასების მიზნით და მესაკუთრის თანხმობით დაათვალიეროს ქონება, ჩაატაროს კვლევა, აიღოს ნიმუშები და განახორციელოს სხვა მოქმედებები. თუ ექსპროპრიაციორი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების საბაზრო ღირებულებაზე და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებულ ქონების გადაცემაზე მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს სარჩელი შეიტანოს სასამართლოში განსჯადობის მიხედვით საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი წესით. თუკი ექსპროპრიაციორი და მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების ღირებულებაზე და საქმე სასამართლოს განსჯადია, სასამართლო უფლებამოსილია ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი

ექსპერტი, განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს დასკვნას საექსპერტო ქონების, ასევე ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისთვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების საფუძველზე საექსპროპრიაციო ქონების სანაცვლოდ ქონების მესაკუთრისთვის გადასაცემი კომპენსაციის საბოლოო შეფასებას ახორციელებს სასამართლო. ექსპროპრიაციორი ვალდებულია გადაიხადოს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის სამართალწარმოების საექსპროპრიაციო ქონების შეფასებასთან და მის გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები. თუკი ექსპროპრიაცია ეხება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს, გაითვალისწინება აგრეთვე მათზე არსებული ნათესების ღირებულება, რომელიც გაიანგარიშება იმ შემოსავლის გათვალისწინებით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე მისგან მიიღებდა სამეურნეო წლის განმავლობაში და თუკი მიწაზე თესვა განხორციელდა ქონების შეფასების შემდეგ, მათი ღირებულება არ გაითვალისწინება კომპენსაციის განსაზღვრისას. აგრეთვე აღსანიშნავია პარლამენტის მიერ მიღებული დადგენილება კერძო საკუთრების უფლების უზრუნველყოფის ხელშეწყობის დამატებითი ღონისძიებების შესახებ. იგი საკუთრების უფლების დამატებითი უზრუნველყოფის საშუ-

ალება, რომლის მიხედვით შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ დადგენილების ამოქმედებიდან ერთი კვირის ვადაში უნდა შეეწყვიტა საკუთრების უფლების ან საკუთრების შექმნის საფუძვლის გაუქმების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოება იმ სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან მიმართებით, რომელზედაც საკუთრების შექმნა განხორციელდა ან საკუთრების შექმნის საფუძველი წარმოიშვა სამართლებრივი აქტით ან გარიგების „ქონების ლეგალიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. სამწუხაროდ, ჯერ კიდევ ადგილი აქვს სიტყვიერი დავალებებით კერძო საკუთრების უფლების შეზღუდვის ფაქტებს. ასე მაგალითად, ბორჯომის რაიონში მესაკუთრეების მიერ ნაყიდ მიწის ნაკვეთებზე ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური არ იძლევა ამონაწერს, რითაც ილაჩება კერძო მესაკუთრის უფლებები. აგრეთვე შესაბამისმა ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპზე დაყრდნობით ამ დადგენილების ამოქმედებიდან 1 თვის ვადაში მიიღო გადანყვეტილება საკუთრების უფლების ან საკუთრების შექმნის საფუძვლის გაუქმების შესახებ სასამართლო დავის გაგრძელების მიზანშეწონილობის თაობაზე იმ სახელმწიფო ან თვითმმარ-

თველი ერთეულის ქონებასთან მიმართებით, რომელზედაც საკუთრების შექმნა განხორციელდა ან საკუთრების შექმნის საფუძველი წარმოიშვა სამართლებრივი აქტით ან გარიგებით „ქონების ლეგალიზაციის“ შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. საგამოძიებო ორგანოებს ამ დადგენილების ამოქმედებიდან 10 დღეში უნდა მიეღოთ გადანყვეტილებები საკუთრების (საკუთრების შექმნის საფუძვლის) განკარგვის მართლზომიერების დასადგენად სისხლის სამართლის საქმეთა გამომძიების შეწყვეტის თაობაზე იმ სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან მიმართებით, რომელზედაც საკუთრების შექმნა განხორციელდა ან საკუთრების შექმნის საფუძველი წარმოიშვა სამართლებრივი აქტით ან გარიგებით „ქონების ლეგალიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

მიუხედავად ზემოთ აღნიშნული კანონებისა, რომლებიც მძლავრ ინსტიტუტებად გამოდიან, კერძო საკუთრების დაცვის სფეროში სამწუხაროდ ადგილი მაინც ჰქონდა საქართველოს მოქალაქეთა კერძო საკუთრების ხელყოფის ფაქტებს საქართველოს მთელ რიგ რაიონებში (თბილისი, ბორჯომი, ოზურგეთი, ყაზბეგი, ზუგდიდი, გარდაბანი, მცხეთა), რაიონული ადგილობრივი მმართველობის, თვითმმართველობისა და სხვა ადმინისტრაციუ-

ლი ორგანოების მხრიდან. რა თქმა უნდა, ასეთმა ქმედებებმა გამოიწვია საქართველოს მოქალაქეთა უმეტესობის უკმაყოფილება. ამ ფაქტებთან დაკავშირებით საქართველოს პრეზიდენტის უშუალო ინიციატივითა და მისი მითითებით თბილისის მერიამ და საკრებულომ ახალი დადგენილებები და გადანყვეტილებები, რომლებიც იცავენ საკუთრების უფლებას, მაგრამ ამის მიუხედავად ზოგიერთ რაიონში მაგალითად (ბორჯომში) საკუთრების უფლების ხელყოფა გრძელდება. რა თქმა უნდა, უნდა იქნას გამოძიებული ამ საკითხთან დაკავშირებით კონკრეტული სამართალდარღვევები ძირეულად აღმოფხვრას ამგვარი შემთხვევები. უნდა დადგეს ყველა კონკრეტული თანამდებობის პირის პასუხისმგებლობის საკითხი, ვის მიერაც, ან ვისი ხელშეწყობითაც ადგილი აქვს მოქალაქეების ძირითადი კერძო საკუთრების უფლების დარღვევას, ამასთან უნდა შეიქმნას და გაძლიერდეს პრაქტიკა, რომელიც დაფუძნებული იქნება კონკრეტული პასუხისმგებლობის ფაქტებზე, რაც გაამყარებს და გაძლიერებს ყველა კანონს, თუ დადგენილებას, რომელიც იცავს მოქალაქეთა კერძო საკუთრებას. სჯობია კანონი გავამყაროთ, ვიდრე შევცვალოთ, უნდა შეიქმნას მძლავრი ბერკეტები კანონის რეალურ ცხოვრებაში გატარების, ამოქმედებისა და დამკვიდრებისთვის, რეალურად უნდა წარმოვადგინოთ კონკრეტული პასუხისმგებლობის შემთხვევები კონკრეტულ სამართალდარღვევებზე. აღნიშნული პრაქტიკა ხელს შეუწყობს ყველა კანონი თუ დადგენილება, რომელიც გამოდის საკუთრების უფლების დამცველად, გამყარდეს, რაც მინიმუმადე დაიყვანს მათში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანას.

ანზორ მისხიშვილი,
შპს „პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფის“ მთავარი კონსულტანტი

თინათინ ყარანაშვილი,
კონსულტანტი-ურისტი

