

კომლის საკუთრების საკანონმდებლო ხარვეზის გამოსწორების მნიშვნელობა და საკონსტიტუციო სასამართლოს როლი

აბსტრაქტი

კომლის საკუთრების მოწესრიგების საკითხს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მხოლოდ ერთი მუხლი ეთმობა, ხოლო დამოუკიდებლობის პირველივე წლებიდან დღემდე გადაუჭრელ პრობლემას, რომელიც მესაკუთრეთა უფლებრივი მდგომარეობის ნაკლს წარმოაჩენს, საქართველოს საკონსტიტუციო და საერთო სასამართლოების არაერთი გადაწყვეტილება ეხმიანება. საკითხი, თუ რატომ დაკარგა კომლის საკუთრებამ ფუნქცია, როგორც წესი, კანონმდებელს უნდა ეკვლია, მაგრამ საერთო სასამართლოების პრაქტიკამ ვერ დაფარა პრობლემის ის მასშტაბი, რაც რეალურად არსებობდა. მნიშვნელოვანია ნორმის სწორი განმარტება, მაგრამ, მაშინ, როდესაც კანონმდებელი აუქმებს კომლის მომწესრიგებელ ნორმებს, პრობლემა არა მოგვარებად, არამედ განგრძობად ხასიათს იძენს.

I. შესავალი

მიწის რეგისტრაციის მიმდინარე რეფორმის მიზანს იმ სირთულეების აღმოფხვრა წარმოადგენს, რომელსაც მიწის ნაკვეთის მფლობელები ქონების რეგისტრაციის პროცესში მრავალი წელი აწყდებოდნენ.¹ 2022 წლიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მკაფიოდ გამოხატავს ადმინისტრაციული ორგანოს ნებას - მიწის რეგისტრაციის აუცილებლობის შესახებ, შემდგომში მესაკუთრეთა საკუთრების უფლების დაცვისა და სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარებისთვის. ამ მიზნის მისაღწევად,

* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის სამართლის მაგისტრი. დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის ეროვნული ცენტრის მკვლევარი [irakli.leonidze@tsu.ge]

** სულხან-საბა ორბელიანის უნივერსიტეტის სამართლის სადოქტორო პროგრამის დოქტორანტი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მოსამართლის თანაშემწე [giorgi.chikwiladse@gmail.com]

¹ შეად. ბესარიონ ზოიძე, ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში (საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრის გამოცემა 2005) 34.

კანონმდებელმა მიწის რეგისტრაციის სახელმწიფო რეფორმასთან შესაბამისობისთვის სამოქალაქო კოდექსის რამდენიმე ნორმა ახალი რედაქციით ჩამოაყალიბა და გაუქმებული ნორმის შინაარსი ასახა ახალ ნორმაში,² რათა პროცესი *Prior in tempore* [დროში პირველი] წარმართულიყო. ცვლილება შევიდა სხვა ნორმატიულ აქტებში, მაგრამ ჩნდება შეკითხვა, რადგან გამარტივდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რატომ დაობენ სასამართლოში კომლის წევრი და არაწევრი პირები? მიწის ნაკვეთების გადაფარვის, არასწორი ნახაზით, შეცვლილი ფართობით და არასრული საკომლო ჩანაწერით დარეგისტრირების, გარე პერიმეტრისა და მომიჯნავე ნაკვეთთან მისასვლელი გზების მითვისების, სამკვიდროს თვითნებურად დაუფლების და სხვა მრავალი კერძო მესაკუთრული სურვილი რომ დამახასიათებელია ჩვენი მოქალაქეებისთვის ამ საკითხს არავინ უარყოფს, თუმცა მსგავსი შემთხვევები რეესტრის მონაცემთა სიმცდარისა და არასრულყოფილების პრეზუმფციას არ უნდა ქმნიდეს.³ გასათვალისწინებელია კომლის წევრი და არაწევრი მემკვიდრეების საკუთრების უფლების დაცვა მედიაციის საშუალებით, რაც გულისხმობს დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის საშუალებების გამოყენებას რთულ სამართლებრივ შემთხვევათა გადასაწყვეტად.⁴ აღსანიშნავია, რომ კანონმდებელს არ უცდია კომლის სამართლებრივი რეგულირების დახვეწა, იგი წლების განმავლობაში კომლის წევრების ბუნებრივ გარდაცვალებას მოელოდა, როგორც კომლის სამართლებრივი ფორმის ერთგვარ აღსასრულს.⁵ კანონმდებლის მოლოდინი არ გამართლდა, შესაბამისად, საქართველოს ეროვნული სასამართლოები, დღემდე და, სავარაუდოდ, მომავალშიც განიხილავენ დავებს კომლის ცოცხლად დარჩენილ წევრებსა და კომლის არაწევრ მემკვიდრეებს, ასევე საკომლო მიწის ნაკვეთების სხვა მფლობელებს შორის.⁶

² მუხლი 1, საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“. 25 ივნისი, 2019 წელი. საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 4851-III, 02.07.2019.

³ მუხლი 312, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26 ივნისი, 1997. პარლამენტის უწყებანი, 31, 24.07.1997.

⁴ შეად. ირაკლი ლეონიძე, „ნოტარიუსი მედიატორი საჯარო და კერძო სამართლის სისტემათა ზღვარზე“ (2021) 2(1) თანამედროვე მეცნიერების გამოწვევები 109.

⁵ შეად.: Authors, ‘State Property Management in the Republic of Kazakhstan’ (2016) 5(19) Journal of Advanced Research in Law and Economics 1180-1190; Jordan Gans-Morse, Property Rights in Post-Soviet Russia: Violence, Corruption, and the Demand for Law (Cambridge University Press 2017) 20; Paul Babie, ‘Ukraine’s Transition from Soviet to Post-Soviet Law: Property as a Lesson in Failed Regulation’ (2016) 3(1) Journal of Ukrainian Studies 5.

⁶ პრობლემის მასშტაბი მოქალაქეთა რაოდენობის შესაბამისად იცვლება, თუმცა გადატვირთულობა, როგორც შედეგი, დგება მოქალაქეთა რაოდენობის მიუხედავად. შეად. Robert Heuser, ‘The Role of the Courts in Settling Disputes between the Society and the Government in China’ (2003) 49 Journal of China Perspectives 6.

კვლევის მიზანია კომლის საკუთრების სისტემური კვლევა, გარკვევა იმისა, თუ როგორ გადაიქცა კანონმდებლობის ხარვეზი საკონსტიტუციო სასამართლოს გამოწვევად. კვლევის მიზნის მისაღწევად გამოყენებულია ისტორიული, ნორმატიული, შედარების და ანალიტიკური კვლევის მეთოდები.

II. კომლის საკუთრების მომწესრიგებელი ნორმები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513¹ მუხლი ერთადერთია კოდექსში, რომელიც აწესრიგებს კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნას და გონივრულია, რომ აღნიშნული ნორმით დაცულია კომლის წევრი და არაწევრი პირების უფლებები.⁷ ნორმა აერთიანებს სამ ნაწილს. აქედან პირველი და მეორე ფორმალურ შესაბამისობას ადგენს, ხოლო მესამე, სამართლებრივ შინაარსს ავრცელებს მასზე. გასათვალისწინებელია 1513-ე მუხლის დათქმა და მოქმედების სფერო. ორივე ნორმა გამოიყენება მიწის სამართლის მომწესრიგებელ სხვა ნორმატიულ აქტებთან ერთად.⁸

აღნიშნული ნორმა წარმოადგენს კანონმდებლის მიერ წარსულში განუხორციელებელი და არასრულად განხორციელებული კანონშემოქმედების გაგრძელებას/შედეგს, რომელიც დროით გამყოფად 2019 წლის 1 აგვისტოს ადგენს. დაირღვა თუ არა კომლის წევრთა უფლებები ამ თარიღის დაწესებით, სავარაუდოა, რომ არავის გამოუკვლევია, არც ის დაუდგენიათ რა რაოდენობის კომლი არსებობს საქართველოს მასშტაბით და რამდენი პირი [კომლის წევრი] ირიცხება მასში [ასევე, წარმოუდგენელი იქნებოდა კომლის არაწევრი მემკვიდრეების წინასწარი რაოდენობის დაანგარიშება და, სამომავლოდ, სამემკვიდრეო დავების წარმოშობის რისკის გათვალისწინება]. კანონმდებელი ბრძენია,⁹ თუმცა განსაზღვრება: თუ იგი აწესრიგებს საკითხს, მანვე უნდა დაიცვას ამ საკითხის ადრესატთა უფლებრივი მდგომარეობა,¹⁰ მივიწყებული აღმოჩნდა. შესაბამისად, კომლის საკუთრების მოწესრიგების ამოცანა და რეგისტრაციის მიზანი დაინტერესებული პირის უფლების დაცვის საშუალებებს დასცილდა.¹¹

⁷ შეად. ნინო მესხიშვილი, ქონების კეთილსინდისიერი შექმნა არაუფლებამოსილი პირისაგან (კავკასიის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2018) 23-25.

⁸ შეად. Article 1.109 და 6.590, Civil Code of the Republic of Lithuania. 18 July, 2000. XI-1254.

⁹ საწინააღმდეგო მტკიცება წიგნში: მარინა გარიშვილი, შესავალი სამართლის ფილოსოფიაში – ლექციების კურსი (თსუ-ის გამომცემლობა 2010) 33. მითითებულია: „ბრძენ კაცს კანონი არაფერში სჭირდება, ბრძენი ადამიანისა და კეთილი სულისათვის, სამშობლო – მთელი სამყარო.“

¹⁰ ზოიძე, supra სქოლიო 1, გვერდი 34.

¹¹ ისტორიული წარმოშობის საკითხისთვის იხ.: John N. Hazard, 'Soviet Property Law' (1945) 4(30) Cornell Law Review 467; Peter B. Maggs, 'The Security of Individually-Owned Property under Soviet Law' (1961) 4 Duke Law Journal 526-527; Kimura Hiroshi, Personal Property and Private Property (Hokkaido

კომლის მომწესრიგებელი ნორმების კლასიფიკაცია შესაძლებელია შემდეგი თანმიმდევრობით: ა) ნორმათა მოქმედება საქართველოს საბჭოთა სოციალისტურ რესპუბლიკაში 80-იანი წლების მიწურულს, ბ) ნორმათა მოქმედება დამოუკიდებლობის მოპოვებიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე, გ) ნორმათა მოქმედება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან კომლში წევრის ჩაწერის და ამოწერის შესაძლებლობის გაუქმებამდე, დ) ნორმათა მოქმედება კომლში წევრის ჩაწერის და ამოწერის შესაძლებლობის გაუქმებიდან 2019 წლის საკანონმდებლო ცვლილებამდე, ე) ნორმათა მოქმედება 2019 წლის საკანონმდებლო ცვლილებიდან დღემდე.

დღეს არსებული მდგომარეობით, დაუშვებელია კომლში წევრის ჩაწერა, წევრის კომლიდან ამოწერა ან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დამოუკიდებლად მონაცემის შესწორება.¹² საკომლო ჩანაწერის სისწორეს, მხარეთა მიერ სადავოდ მიჩნევის შემთხვევაში, განიხილავენ საქართველოს საერთო სასამართლოები. კანონმდებელმა კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნის საკითხისთვის განსაზღვრა ზღვარი 2019 წლის 1 აგვისტომდე და მის შემდეგ, რითაც დაადგინა კომლის სამკვიდროს გახსნის ზოგადი წესი და კომლის წევრის გარდაცვალების ფაქტის ახალი კრიტერიუმი, რომელიც თავისი ფორმით უპირისპირდება კომლის ცოცხლად დარჩენილ წევრებს შორის საოჯახო ურთიერთობების შენარჩუნების ინტერესს და დროში აჩქარებს კომლის წევრი და არაწევრი პირების კერძო მესაკუთრული ინტერესის გამოვლენას 2019 წლის 1 აგვისტოს შემდეგ.¹³ კომლის მომწესრიგებელი ნორმები არ არის აღჭურვილი კომლის მესაკუთრეთა ქონების ეფექტიანი და თანაბარი დაცვის ფუნქციით. უფლებრივი დაუცველობა იგრძნობოდა 1993 და 1996 წლის საკანონმდებლო აქტების მიღებისას და მის შემდეგაც. ადგილობრივ დონეზე მუნიციპალური და სარეგისტრაციო ორგანოები არაერთგვაროვნად [არასრულად] ახდენდნენ მიწის აღიარების ან საკომლო ჩანაწერის წარმოებასა და უფლების რეგისტრაციას.

კანონმდებელმა თავისი გადაწყვეტილებით, კვლავ რისკის ქვეშ დააყენა ის მრავალწლიანი სოციალური ურთიერთობა, რომელსაც პატივს სცემდნენ კომლის წევრი და არაწევრი პირები/მემკვიდრეები, ხოლო ახალი ნორმატიული დღის წესრიგით, კანონმდებელი არა კომლის წევრთა გარდაცვალების [რაც ადრეულ პრაქტიკას წარმოადგენდა], არამედ კომლის წევრი და არაწევრი პირების სასამართლო დაცვის შედეგის მოლოდინის რეჟიმში აღმოჩნდა. მოლოდინის რეჟიმში

University Collection of Scholarly and Academic Papers 1970) 66-68.

¹² ეკატერინე ლაფაჩი, უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე (თსუ-ის გამომცემლობა 2016), 47.

¹³ თამარ ზარანდია, სანივთო სამართალი (მერიდიანი 2019), 196.

მყოფი კანონმდებელი და მარეგისტრირებელი ორგანო არათანაბარი მოპყრობითა და არსებითად არაერთგვაროვანი უარყოფითი შედეგის მქონე წარმოებით არღვევენ კომლის მესაკუთრეთა კონსტიტუციურ უფლებებს.¹⁴ გასათვალისწინებელია, რომ სანოტარო ნორმები არ შეესაბამება იმ პრობლემის გადაწყვეტის მზაობას, რომელსაც ამ ნაშრომში განვიხილავთ.¹⁵ შაბლონური და ვიწრო-პროცედურული ნორმები არ მოიცავს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობისთვის დამახასიათებელ შემთხვევებზე რეაგირების საჭიროებას¹⁶ და დაინტერესებული პირების განსაკუთრებული საჭიროებების შეფასებას.¹⁷

კომლის საკუთრებასთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ არსებული კანონიერი მოლოდინი ამ ორგანოს ახალი ხედვისა და საქმისწარმოების დამკვიდრების საფუძველზე, საფრთხის წინაშეა.¹⁸ მოქალაქეებისთვის სიახლედ ქცეული სამართლებრივი მოთხოვნები [სარეგისტრაციო მომსახურება], საერთოდ არ წარმოადგენს უფლებრივი მდგომარეობის მოწესრიგებისა და დაცვის ნოვაციას.¹⁹

სასურველია, რომ კომლის საკუთრების მომწესრიგებელი ნორმები კომლის წევრი და არაწევრი პირების იურიდიული ინტერესის თანაბარი შეფასებით განიმარტოს [რაც გულისხმობს, რომ „საზოგადოების სასარგებლოდ მიღებული კანონები კარგად უნდა განიმარტოს“²⁰] და არა პრინციპით: *Prior in tempore, potior in iure*.²¹ გამოიკვეთა გამოწვევა, რომელიც კომლის მესაკუთრეებს, სასამართლოში დავის გზით, უფლების დაცვისკენ მოუწოდებს და არა მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის მიმართვის საშუალებით.²²

¹⁴ ბესარიონ ზოიძე, „ღირებულებათა კონსტიტუციურსამართლებრივი წესრიგი, როგორც ძირითადი უფლებების შეზღუდვის საფუძველი კოვიდპანდემიის პირობებში (საქართველოს მაგალითზე)“ (2021) 2 თანამედროვე შრომის სამართლის მიმოხილვა 70.

¹⁵ დავით სუხიტაშვილი, სანოტარო სამართალი (გამომცემელი თბილისი [გ. გ.], 2012) 191-193.

¹⁶ რიხარდ ბოკი, „ზოგიერთი მოსაზრება ნოტარიატის მომავალზე“ (2022) 2 შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 1-2.

¹⁷ შეად. მიხეილ ბიჭია, „მეუღლეთა ქონებრივი ურთიერთობების რეჟიმის დადგენის თავისებურებები საქართველოს სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით“ (2019) 1(61) მართლმსაჯულება და კანონი 85.

¹⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2/14/879 „საქართველოს მოქალაქე ზურაბ სვანიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2017 წლის 8 სექტემბერი, ნაწილი I. პარაგრაფი 6.

¹⁹ შეად. Antanas Maziliauskas and others, ‘Economic Incentives in Land Reclamation Sector in Lithuania’ (2007) 11 Journal of Water and Land Development 18.

²⁰ მითითებულია: Statuta pro publico commodo late interpretatur წიგნში გიორგი ნადარეიშვილი, რომის სამოქალაქო სამართალი (გამომცემელი „ბონა კაუზა“ 2005) 189.

²¹ შეად. Diana Mizaraite and others, Forest Land Ownership Change in Lithuania (European Forest Institute Central-East and South-East European Regional Office - University of Natural Resources and Life Sciences 2015) 7-8.

²² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-684-1014-07, 2008 წლის 31 იანვარი.

უნდა შეფასდეს ისიც, რომ კომლის ცოცხლად დარჩენილი და არაწევრი პირების ჯგუფებად დაყოფა პირობითია და საკითხი კითხვის ნიშნის ქვეშ დგება მაშინ, როდესაც საკომლო ჩანაწერი არსებითად ხარვეზიანი, არასრული და მცდარია ან კომლის ყველა წევრი გარდაცვლილია. დროთა განმავლობაში კომლის საკუთრების არაჯეროვანმა რეგულირებამ წარმოშვა ყოფით-სოციალური შედეგი, როცა კომლში აღარ რჩება ცოცხლად დარჩენილი წევრი, რადგან კომლიდან ამოწერა და ჩაწერა დაუშვებელია, საკომლო ჩანაწერი არამართლზომიერად ზღუდავს კომლის მესაკუთრეთა იურიდიულ ინტერესს [ქმნის არაბუნებრივ მოლოდინს იმის შესახებ, თუ ვინ გარდაიცვლება ყველაზე ბოლოს ან უკვე, 2019 წლის 1 აგვისტოს შემდეგ პირველი, რაც საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართლის დარგისთვის, როგორც წესი არაბუნებრივია].²³

მართალია, მიწის რეგისტრაცია მნიშვნელოვანი მოვლენაა სახელმწიფოსთვის,²⁴ მაგრამ მიუღებელია მისი არსის დამახინჯება იმ ფონზე, როდესაც სახელმწიფოს მიწის ფონდი არ არის საყოველთაოდ აღრიცხული და სამოქალაქო სამართლის კანონთა სისტემა ფორმალურად ნაკლებად ოკუპირებულ ტერიტორიებთან მიმართებით.²⁵ მიმდინარე რეფორმით არათუ გამარტივდა მესაკუთრეთა უფლებრივი მდგომარეობა, არამედ დაჩქარდა საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლების არამართლზომიერი ხელყოფის საფრთხეთა გამოვლენა. დროსა და სივრცეში დაკარგული კომლის საკუთრება კანონმდებლობის ხარვეზიდან საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების გამოწვევად გადაიქცა,²⁶ ხოლო კომლის წევრი და არაწევრი პირების საკუთრებითი ინტერესი წინასწარ განუჭვრეტელ, ბუნდოვან და შესაძლო ხარვეზიან საკომლო ჩანაწერს დაეფუძნა.²⁷ „თავსმოხვეული“ შედეგის პრევენციის ერთადერთი საშუალება სასამართლო დავაა.²⁸ მეტად

²³ შეად. Sjef van Erp, *European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism?* (Europa Law Publishing 2006) 9.

²⁴ მონიკა გაბუნია, საკუთრების სოციალური ფუნქცია მიწაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში (დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა 2016) 6.

²⁵ მუხლი 5, საქართველოს კანონი „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“, 23 ოქტომბერი, 2008 წელი. საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 28, 30.10.2008.

²⁶ ავტორის შენიშვნა: იგულისხმება საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინება საქმეზე №1/4/258 „საქართველოს მოქალაქე დინა ფოფხაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2005 წლის 22 თებერვალი.

²⁷ ირაკლი ლეონიძე, „სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების თავისებურება ქართულ სამართალში და კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის საკანონმდებლო გარანტიები“ (2020) დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა – წელიწადეული სპეციალური გამოცემა 14-16.

²⁸ შეად. Paul Martens, *Conference of European Constitutional Courts XIIIth Congress: The Relations between the Constitutional Courts and the other National Courts, Including the Interference in this Area of the Action of the European Courts* (Report of the Constitutional Court of the Federal Republic of Germany 2002) 34.

გაუარესდა კომლის წევრებს შორის არსებული საოჯახო ურთიერთობები და გაიზარდა კომლის არაწევრ პირთა არამართლზომიერი ჩარევის შემთხვევები კომლის საოჯახო-სამეურნეო ურთიერთობებში.

III. კომლის საკუთრების უმადგენლობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არ არის განმარტებული კომლი. საკითხავია, რატომ ივიწყებს კანონმდებელი თავისი მოქალაქეების საკუთრებით და მემკვიდრეობით ინტერესებს კომლთან დაკავშირებით. საქართველოს საერთო სასამართლოების პირველი და მეორე ინსტანციები²⁹ კომლს ერთპიროვნულად, არაბუნებრივად და სხვადასხვაგვარად განმარტავენ, ისე, თითქოს ცოცხლად დარჩენილ წევრს ან არაწევრ მემკვიდრეს კომლის ქონებაზე კონსტიტუციური უფლება ან ინტერესი არც კი ჰქონდეს. ე.ი. კომლის წევრი და არაწევრი პირები დროსა და სივრცეში დაიკარგნენ.³⁰

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლის თანახმად, „ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექმნაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.“³¹ კომლის საკუთრება, როგორც წესი, შედგება უძრავი და მოძრავი ქონებისგან. საქართველოს სხვადასხვა მუნიციპალიტეტში კომლზე რიცხული ქონება განსხვავებულია იქ არსებული მიწის ფონდის, დამოუკიდებლობის პერიოდამდე და შემდგომ დამკვიდრებული სოციალური ჩვეულებების საერთო თანაფარდობის გათვალისწინებით.³² ამიტომ, კვლევის მიზნებისთვის, კომლი - სამართლებრივი ფორმისა და შინაარსის დაცვით, სწორად უნდა განვმარტოთ. მიუხედავად იმისა, თუ რა მნიშვნელობით გამოიყენება ეს ტერმინი კერძო სამართალში, კომლს, რომელსაც ამ ნაშრომის ფარგლებში განვიხილავთ, არ ახასიათებს შევსების ფუნქცია და წარმოადგენს უძრავ მდგომარეობაში მყოფ / დაურეგისტრირებელ ან/ და კომლის ბოლო ან რომელიმე წევრის სახელზე [საკომლო ჩანაწერში]

²⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-7-2019, 2020 წლის 11 ივნისი.

³⁰ დამატებით იხ. რომან შენგელია, ეკატერინე შენგელია, საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი (გამომცემლობა მერიდიანი 2015) 410.

³¹ მუხლი 147, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26 ივნისი, 1997. პარლამენტის უწყებანი, 31, 24.07.1997.

³² ალექო ნაჭყებია, სამოქალაქო სამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში (2000-2013) (გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება 2014) 83.

აღრიცხულ სოციალურსამართლებრივ მოცემულობას, რაც აერთიანებს ქონებრივ სიკეთეებს: მიწის ნაკვეთებსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს, სოფლად და ქალაქად [ქალაქების გაფართოებამ მოიცვა სოფლად არსებული კომლექსები].

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში...“. კონსტიტუციურ ჩანაწერში არ არის მითითებული კომლი, იმ ფონზე, როდესაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები საქართველოს ტერიტორიაზე კვლავ არსებობს მოძველებული და დაურეგისტრირებელი სამართლებრივი ჩანაწერის ფორმით, მათ შორის, ოკუპირებულ ტერიტორიებზე, სადაც საკომლო ჩანაწერი, როგორც წესი, უფლების დამდგენ ერთადერთ დოკუმენტს წარმოადგენს. აღსანიშნავია, რომ კონსტიტუციური ჩანაწერი ეწინააღმდეგება იმ სოციალურ რეალობას, რომელშიც ნორმატიულ წესრიგს ადგენს.³³

ამ ჩანაწერის სისრულისთვის მნიშვნელოვანია კომლის საკუთრების შეფასება იმ პირობით, რომ იგი სრულად მოექცეს დათქმაში: საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში.³⁴ წინააღმდეგ შემთხვევაში, კომლის შემადგენელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, გარკვეულ მიზეზთა და ფაქტობრივ გარემოებათა გამო, შეიძლება, რომ მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში მოექცეს. ამ შემთხვევაში, კომლის წევრი და არაწევრი მემკვიდრეების საკუთრების უფლების დაცვა აღარ იქნება კანონმდებლის, საჯარო რეესტრისა და საერთო სასამართლოების საერთო გამოწვევა, არამედ გადაიქცევა კომლის წევრი ან არაწევრი პირის მტკიცების ტვირთად.³⁵

კომლის საკუთრების შემადგენლობის შესახებ საინტერესო განმარტება გვხვდება საქართველოს საერთო სასამართლოების პრაქტიკაში. ცნებათა დამახინჯება და აღრევა ერთ-ერთი გამოწვევაა, როდესაც საქმის განმხილველი სასამართლო, მხარეთა იურიდიული ინტერესის

³³ დამატებით იხ. ბესარიონ ზოიძე, „ძირითადი უფლებების გავლენა კერძო ავტონომიაზე: კერძო ავტონომიის გაფართოება თუ შეზღუდვა (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიმოხილვა)“ წიგნში თამარ ზარანდია და ევგენია კურზინსკი-სინგერ (რედ.), კერძო ავტონომია, როგორც კერძო სამართლის ფუძემდებლური პრინციპი (თსუ-ის გამომცემლობა 2020) 101.

³⁴ გიორგი ხუბუა და კობა ყალიჩავა, ადმინისტრაციული მეცნიერების სახელმძღვანელო (გამომცემლობა „პეტეტი“ 2018) 235-236.

³⁵ შეად. რომან შენგელია, „სამემკვიდრეოსამართლებრივ ურთიერთობათა სუბიექტების ინტერესების დაცვის მექანიზმის სრულყოფის აუცილებელობა“ (2022) 1-2(57-58) ცხოვრება და კანონი 95.

საწინააღმდეგოდ, განმარტავს კომლის სამართლებრივ რეგულირებას ადრე და დღეს მოქმედი საკანონმდებლო მდგომარეობით. განმარტებები საინტერესოა ქონების ცნების თვალსაზრისით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 11 ივნისის №ას-7-2019 საქმეზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ წარმოდგენილი იყო საკოლმეურნეო კომლი, რომლის გაუქმების შემდგომ კომლის ქონება თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ მოსარჩელეს და მოპასუხეს [მოსარჩელისა და მოპასუხის მამები იყვნენ ძმები, რომლებიც ერთ კომლში ირიცხებოდნენ].³⁶ ამ შემთხვევაში, კომლის შემადგენლობა განიმარტა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით და მასზე ადრე არსებული [ჩანაწერით დადასტურებადი] შენობით, თუმცა სასამართლომ თავი ისე შეიზღუდა საქმეზე წარმოდგენილი სამართლებრივი გარემოებით, რომ კომლის ქონებაზე მხარეთა უფლებრივი მდგომარეობა არ გამოუკვლევიან. პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიცია მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს დაეყრდნო და მისგან საერთოდ გამორიცხა მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგი.

სააპელაციო პალატამ შეცვალა პირველი ინსტანციის სამართლებრივი მსჯელობა კომლის არსებობის შესახებ და დაადგინა, რომ ეს იყო არა საკოლმეურნეო კომლი, არამედ მუშა-მოსამსახურის კომლი და ქონება წარმოადგენდა მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასაკუთრებას, თუმცა, რადგანაც კომლის კუთვნილი ნაგებობა აღარ არსებობდა მიწის ნაკვეთზე, ხოლო, საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული კომლის წევრთა მიერ, სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა. სასამართლომ უარყო მხარეთა უფლებრივი მდგომარეობა კომლზე და განსაზღვრა შემდეგი: სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე, მოსარჩელე ვერ გახდებოდა კომლის ქონების მესაკუთრე.³⁷

სააპელაციო პალატის მსჯელობა პირდაპირ და უხეშად ხელყოფს კომლის მესაკუთრეთა უფლებებს. აღნიშნული ერთმანეთს უპირისპირებს კანონმდებლის მიერ საკითხის მოწესრიგების მიზანსა და მოქალაქეთა უფლებრივი მდგომარეობის დაცვის ფუნქციას, შემდგომში სახელმწიფო/საჯარო და კერძო ინტერესს. ამ მსჯელობის თანახმად, ჩნდება არამართლმომიერი წარმოდგენა, რომ სახელმწიფოს მთელი ტერიტორიის

³⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-7-2019, 2020 წლის 11 ივნისი.

³⁷ *ibid.*

მასშტაბით, დაურეგისტრირებელი ფორმით არსებული კომლის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოს საკუთრებაში აღმოჩნდება, მათ შორის, ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული კომლის საკუთრებები, რომლებიც მოქალაქეთა მიერ ფიზიკურად ვერ განიკარგება და აღნიშნულ, დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთებზე განადგურებულია შენობა-ნაგებობები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო გაემიჯნა სააპელაციო პალატის მსჯელობას კომლის სამართლებრივი ფორმის და კომლის წევრი/არაწევრი პირების უფლებრივი მდგომარეობის გამორიცხვის შესახებ. საკასაციო სასამართლომ განსაზღვრა: ა) კომლის სწორად განმარტების აუცილებლობა და გამოსაყენებელი ნორმები, ბ) კომლის ქონების განუყოფლობა კომლის წევრთა უფლებრივი მდგომარეობისგან, გ) გამოსაყენებელი ნორმისთვის კონკრეტული შემთხვევის მისადაგებისა და კომლის მესაკუთრეთა უფლებრივი მდგომარეობის დაცვის განსაკუთრებული საჭიროებები.

განხილული გადაწყვეტილება ადასტურებს, თუ რა პრობლემის წინაშე შეიძლება აღმოჩნდნენ კომლის მესაკუთრეები. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ უარყოფილი მესაკუთრეები დავას სასამართლოში აგრძელებენ,³⁸ სადაც დგება საკითხი იმის შესახებ, რომ ისინი არ შეიძლება იყვნენ იმ კომლის ქონების მესაკუთრეები, სადაც ნახევარ საუკუნეზე მეტია ცხოვრობენ. საკუთრების შემადგენლობა: ქონება და მასზე არსებული უფლებები, ხშირად, საერთო სასამართლოების მიერ არასწორად განიხილება და ვნებს მესაკუთრეთა უფლებრივ მდგომარეობას. მარეგისტრირებელი ორგანო და ნოტარიუსი კი არ არის ორიენტირებული კომლის მესაკუთრეთა განსაკუთრებულ საჭიროებებზე. ცალსახაა ის საკითხი, თუ რამდენად რთულია სასამართლოს მიერ მესაკუთრეთა განსაკუთრებული საჭიროების აღქმა და შეფასება.³⁹

³⁸ თამარ ზარანდია, „უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში“ წიგნში ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძღვნილი კრებული – „ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები“ (2014) 72-73.

³⁹ ავტორის შენიშვნა: საკომლო დავების განხილვის სამოქალაქო საპროცესო ბუნების შესახებ უნდა აღინიშნოს, რომ ეს საკითხი განსაკუთრებულ დაკვირვებას საჭიროებს. განვიხილოთ ერთ-ერთი სანიმუშო გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლომ 2021 წლის 24 თებერვლის №ას-186-2019 საქმეზე შეაჯერა კომლის იმგვარი განმარტების საკითხი, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 15131 მუხლის შესაბამისად უნდა ჩამოყალიბდეს: „კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.“ განმარტებას თავისი ისტორიული მნიშვნელობა აქვს, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის გაუქმების შემდგომ 15131 მუხლში აისახა.

კომლის ქონებამ შეიძინა სახასიათო და ნეგატიური ფორმის მქონე სოციალურ-სამართლებრივი განსაზღვრებები, როგორცაა: დაუზუსტებელი, დაურეგისტრირებელი, უფუნქციო და სადავო.⁴⁰ რთული და მწვავე საოჯახო-სამემკვიდრეო კონფლიქტების დასარეგულირებლად არ კმარა საჯარო რეესტრისთვის განცხადებით მიმართვა. კანონმდებელმა უნდა გაიხსენოს, რომ საქართველო არის სოციალური სახელმწიფო,⁴¹ რომელიც „ზრუნავს საზოგადოებაში სოციალური სამართლიანობის, სოციალური თანასწორობისა და სოციალური სოლიდარობის პრინციპების განმტკიცებაზე.“⁴² კომლთან დაკავშირებით, ყველაფერი პირიქითაა, რისი ნათელი მაგალითი, სწორედ კომლის ქონების და მასზე საკუთრების უფლების მოპოვების არაეფექტური და არაჯეროვანი რეგულირების საკითხია.⁴³ კომლის ქონება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლის დანაწესს, თუმცა აწესებს განსხვავებულ დათქმებს ამ ქონების ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვისთვის.⁴⁴ მისასაღმებელია მიწის რეგისტრაციის სახელმწიფო რეფორმის მიმდინარეობა და მიღწეული შედეგები, მაგრამ ამ რეფორმის ფარგლებში კომლის მესაკუთრეთა განსაკუთრებული საჭიროებებიც უნდა იქნეს გათვალისწინებული.⁴⁵ არაერთგვაროვან საქმისწარმოებას თან სდევს არასწორი სწავლებები კომლის ქონების რეგისტრაციის შესახებ,⁴⁶ რაც კომლის მესაკუთრეების უფლებრივ მდგომარეობას აკნინებს.⁴⁷ მიუღებელია მსგავსი ფორმით საქართველოს მოქალაქეთა საკუთრებითი ინტერესის უარყოფა. კანონმდებელმა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ და ნოტარიუსმა საზოგადოების სასიკეთოდ მიღებული კანონები კარგად უნდა განმარტონ.⁴⁸

⁴⁰ შეად. თამარ ზარანდია, „საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით“ (2008) 5 სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შრომები 758-759.

⁴¹ მუხლი 5, პუნქტი 1, საქართველოს კონსტიტუცია, 24 აგვისტო, 1995. საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 31-33, 24.08.1995.

⁴² *ibid*, პუნქტი 2.

⁴³ დამატებით იხ. ავტორთა კოლექტივი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი / წიგნი მეხუთე /, საოჯახო სამართალი. მემკვიდრეობის სამართალი. სამოქალაქო კოდექსის გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი (გამომცემლობა „სამართალი“ 2000) 378-379.

⁴⁴ ნანა ჭილაძე, „ძირითადი უფლებები დემოკრატიულ სახელმწიფოში და ქართული გამოწვევები“ წიგნში თამარ ზარანდია და ანა თოხაძე (რედ.), ევროპის უსაფრთხოება და თანამედროვე კონსტიტუციური სახელმწიფო (საქართველოს მაგალითი) (გამომცემლობა სამშობლო 2021) 188-189.

⁴⁵ შეად. ქეთევან მესხიშვილი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის კომენტარი წიგნში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კომენტარი - რჩეული მუხლები (გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება 2020) 71.

⁴⁶ შეად. Katherine Verdery, ‘The Property Regime of Socialism’ (2004) 2(1) Conservation & Society 190-191.

⁴⁷ Louise I Shelley, Privatization and Crime: The Post-Soviet Experience (The National Council for Soviet and East European Research 1995) 2-5; Zvi Lerman and others, Land Policies and Evolving Farm Structures in Transition Countries (World Bank Research 2002) 83-84.

⁴⁸ ავტორის შენიშვნა: ფაქტობრივი ფლობით კომლის სამკვიდროს მიღების ფაქტის დადგენა,

IV. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის ანალიზი კომლთან მიმართებით

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის ანალიზი შესაძლოა დაიყოს ორ ნაწილად: საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები და საქმეები, სადაც კომლის შესახებ პირდაპირი ან არაპირდაპირი განმარტება ჩამოყალიბდა. მნიშვნელოვანია მეორე შემთხვევა, რადგან პირველი, თავისთავად, მოიცავს საკუთრების უფლების გაუმიჯნავ და ერთიან სფეროს, სადაც კომლის საკუთრება ფორმის განურჩევლად მოიაზრება.

2005 წელს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინებაში პირველად აღინიშნა, რომ „განმწესრიგებელ სხდომაზე და საქმის არსებითად განხილვისათვის მომზადების პერიოდში გამოიკვეთა სადავო ნორმით – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლით („სამკვიდროს გახსნა კომლში“) გათვალისწინებული ურთიერთობების საკანონმდებლო მოწესრიგების სრულყოფის საჭიროება.“⁴⁹ აღნიშნულ განმარტებას, სარჩელის არსებითად განხილვის დაწყებამდე, წინ უძღოდა ცნობა მოსარჩელის გარდაცვალების შესახებ, ხოლო დავის საგანს წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტთან მიმართებით.⁵⁰ ვინ იცის, რამდენად ძირეული საკანონმდებლო ცვლილებების გამომწვევი შესაძლოა ყოფილიყო ამ საქმის მსვლელობა, თუმცა შექმნილ გარემოებათა გამო, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ შეწყვიტა სამართალწარმოება მოქალაქე დინა ფოფხაძის კონსტიტუციურ სარჩელზე. 2005 წლის შემდეგ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის კონსტიტუციურობა საკუთრების უფლებასთან მიმართებით არასდროს განხილულა და არც კომლის საკუთრების უფლება შეფასებულა ასე ცალსახად.

ქართულ სამართალში სასამართლო, სანოტარო და სამედიაციო პრაქტიკის საგანია. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებებში თავმოყრილია ამ საკითხთან დაკავშირებული სამოსამართლო ცოდნა, თუმცა ეს არ არის საკმარისი არსებულ პრობლემათა აღმოსაფხვრელად. ფაქტია, რომ ფაქტობრივი ფლობით, კომლის სამკვიდროს მიღების საკითხი დღემდე აქტუალური და პრობლემურია.

⁴⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინება საქმეზე №1/4/258 „საქართველოს მოქალაქე დინა ფოფხაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2005 წლის 22 თებერვალი.

⁵⁰ მუხლი 1323, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26 ივნისი, 1997. პარლამენტის უწყებანი, 31, 24.07.1997, 2005 წლის 25 თებერვლის მდგომარეობით, „კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან“. ნორმის დისპოზიცია არ შეცვლილა, სანამ საერთოდ არ გაუქმდა აღნიშნული ნორმა 2019 წლის საკანონმდებლო ცვლილებით.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ კომლის შესახებ არაპირდაპირი შეფასებითი მსჯელობა 2012 წლიდან განაახლა საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, სადაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 11 პუნქტის სიტყვების „უცხოელი და“ კონსტიტუციურობის შეფასებისას სასამართლომ განმარტა ნორმის დისპოზიცია და „უცხოელის“ ვალდებულება,⁵¹ რომ „მიწის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე საკუთრების წარმოშობიდან 6 თვის ვადაში გაასხვისოს საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან იურიდიულ პირზე.“⁵² გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ კომლი ამ შემთხვევაში არ გულისხმობს იმ სამართლებრივ ფორმას, რომელსაც სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი ითვალისწინებდა. 2021 წლის მდგომარეობით, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულია, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი გაუქმებული.

2013 წელს საქმეზე „სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ აღინიშნა, რომ „საკუთრებაში გადასაცემ მიწის ნაკვეთებს ფიზიკური პირების გარკვეული კატეგორიისათვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი დანიშნულება შეიძლება ჰქონდეს. მაგალითად, კანონი, სხვა დანიშნულების მიწებთან ერთად, ფიზიკური პირებისათვის საკუთრებაში გადასაცემ მიწის ნაკვეთებში მოიაზრებს კომლის სარგებლობაში საცხოვრებლად დაკავებულ და სხვა მინიმალური საარსებო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების მიზნით დაკავებულ მიწებს.“⁵³ სასამართლომ განმარტება დააფუძნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავოდ მიჩნეული ნორმების მიზანს, რომელსაც ისახავდა კანონმდებელი, როდესაც ადგენდა მიწის აღიარების კომისიების საქმისწარმოების ფარგლებში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიღების შესაძლებლობას, რის საფუძველზეც, მოქალაქეს შეეძლო უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. კომლის გაგება ამ შემთხვევაში

⁵¹ დამატებით იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/563 „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2014 წლის 24 ივნისი, ნაწილი II. პარაგრაფი 5.

⁵² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №3/1/512 „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2012 წლის 26 ივნისი, ნაწილი II. პარაგრაფი 73.

⁵³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2/3/522,553 „სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2013 წლის 27 დეკემბერი, ნაწილი II. პარაგრაფი 26.

ორაზროვანია, რადგან არ იკვეთება ტერმინის სამართლებრივი დანიშნულება და ის გაერთიანებულია მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების ძირითად სფეროში.⁵⁴

კონსტიტუციურ სარჩელში საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქე პროკოპი სავვიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, მოსარჩელემ „საკუთარი ხელით აშენებული და საკომლო წიგნის მიხედვით მის სახელზე რიცხული სახლისა და საკარმიდამო ნაკვეთის დარეგისტრირების მიზნით მიმართა საქართველოს საჯარო რეესტრს, თუმცა, საბუთების ჩაბარებაზე მიიღო ზეპირსიტყვიერი უარი სადავო ნორმაზე მითითებით.“⁵⁵ სადავო ნორმას წარმოადგენდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის 33 პუნქტი. აღნიშნული საქმის მსვლელობა წარიმართა №1267 და №1268 კონსტიტუციური სარჩელების განხილვით. სასამართლომ დამატებით გამოიკვლია ქრონქვისტის საქმესთან მიმართებით დამდგარი შედეგები და უცხოელის მიერ მიწის ნაკვეთის კომლზე გასხვისების არაკონსტიტუციურობა.⁵⁶ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, არსებითად განსახილველად არ იქნა მიღებული №1267 და №1268 კონსტიტუციური სარჩელები („საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).⁵⁷ შესაბამისად, კონსტიტუციურ სარჩელში დაფიქსირებული ცნობა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის უფლება საკომლო ჩანაწერის მიხედვით დადასტურებულიყო, უარყოფილ იქნა. აქ გასათვალისწინებელია საქმეზე არსებული სხვა სამართლებრივი გარემოებები, თუმცა მოცემულობა, რომ კომლის მესაკუთრეთა განსაკუთრებული საჭიროებები მივიწყებულია, ნამდვილად ცხადი და აღქმადია. მაგალითად, საკონსტიტუციო სასამართლოში საქმის განხილვამდე და შემდგომ, საკომლო წიგნის მიხედვით, კომლის საკუთრება მოსარჩელის სახელზე იყო აღრიცხული, თუმცა საჯარო რეესტრის მიერ საბუთების ჩაბარებაზე „ზეპირსიტყვიერი“ უარით და სადავო ნორმაზე მითითებით, უგულვებლყოფილ იქნა კომლის წევრის განსაკუთრებული საჭიროება. მსგავსი მოთხოვნა საჯარო რეესტრისთვის საქართველოს მოქალაქეს რომ წარედგინა, ნაკლებად სავარაუდოა, რომ

⁵⁴ შეად. Authors, Real Property Cadastre in Baltic Countries (Estonian University of Life Sciences, Latvia University of Agriculture, Aleksandras Stulginskis University 2012) 151-153.

⁵⁵ იხ. კონსტიტუციური სარჩელი №1267.

⁵⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინება საქმეზე №3/1/1267,1268 „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2018 წლის 19 ოქტომბერი.

⁵⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინება საქმეზე №3/10/1267,1268 „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები - პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2018 წლის 7 დეკემბერი.

რეესტრი „ზეპირსიტყვიერ“ უარს განაცხადებდა. მაშინ, როდესაც კომლის რეგულირებასთან დაკავშირებული ნორმები წლების განმავლობაში უცვლელია, უცნაურია საჯარო რეესტრის მიერ არათანაბარი მოპყრობის გამართლების კონსტიტუციური საფუძვლებიც კი.⁵⁸

აღსანიშნავია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრების - ირინე იმერლიშვილის, გიორგი კვერენჩხილაძის, მაია კოპალეიშვილის და თამაზ ცაბუტაშვილის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 29 დეკემბრის №3/7/679 გადაწყვეტილებაზე, სადაც სადავო ნორმის არაერთგვაროვანი განმარტების მაგალითად მოხმობილ იქნა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის შესახებ.⁵⁹ ჩუქების ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა კომლის საკუთრება [ქონება], რომელიც გამჩუქებლის მიერ ერთპიროვნულად განიკარგა კომლის სხვა წევრების უფლებრივი ინტერესის საზიანოდ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრების აზრით, ამ შემთხვევაში „სასამართლომ ჩათვალა, რომ არაკეთილსინდისიერი გარიგება, რომელიც ოჯახის წევრებს შორის იყო დადებული, მოცემულ შემთხვევაში, არღვევდა 54-ე მუხლით გათვალისწინებულ საჯარო წესრიგისა და ზნეობის ნორმებს. თუმცა, სასამართლოს არ განუმარტავს „საჯარო წესრიგისა“ და „ზნეობის“ ნორმების შინაარსი. ასევე უცნობია, მოცემულ შემთხვევაში, „საჯარო წესრიგი“ და „ზნეობა“ იდენტური შინაარსით უნდა იქნეს თუ არა გაგებული.“⁶⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრების გამოხმაურება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მნიშვნელობაზე განსაკუთრებულ შემთხვევას წარმოადგენს, რომელიც ემსახურება კომლის მესაკუთრეების განსაკუთრებული საჭიროებების გამოკვეთასა და შეფასებას.

კიდევ ერთ კონსტიტუციურ სარჩელში საქმეზე „არჩილ ფულარიანი ქალაქ ბაღდათის გამგეობის წინააღმდეგ“ მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ბაღდათის საკრებულო არ იყო უფლებამოსილი, საკუთრებაში გადაეცა ფიზიკური პირისთვის „ბაღდათის კინოს“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რადგან აღნიშნული ფიზიკური პირი არ იყო

⁵⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრების ევა გოცირიძის, მერაბ ტურავას და მანანა კობახიძის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2018 წლის 7 დეკემბრის №3/10/1267,1268 განჩინებასთან დაკავშირებით. პარაგრაფი 2.1.

⁵⁹ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/3321-14, 2015 წლის 8 აპრილი.

⁶⁰ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრების - ირინე იმერლიშვილის, გიორგი კვერენჩხილაძის, მაია კოპალეიშვილის და თამაზ ცაბუტაშვილის განსხვავებული აზრი საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 29 დეკემბრის №3/7/679 გადაწყვეტილებაზე. პარაგრაფი 89.

კომლად რეგისტრირებული და არ ფლობდა მიწის ნაკვეთს კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში. საკონსტიტუციო სასამართლომ არ მიიღო არსებითად განსახილველად №1431 კონსტიტუციური სარჩელი („არჩილ ფულარიანი ქალაქ ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წინააღმდეგ“).⁶¹ განჩინებაში არ ასახულა რაიმე დათქმა ან მსჯელობა კომლის საკუთრების შესახებ [არ მომხდარა საკომლო ჩანაწერის ნამდვილობის გამოკვლევა], არამედ საკითხი კომლის აღნიშვნის გარეშე დაუკავშირდა მიწის რეფორმის მიმდინარეობას.⁶²

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არსებითად განსახილველად არ მიიღო კონსტიტუციური სარჩელი №1454 („ქეთევან ლაპიაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).⁶³ კონსტიტუციურ სარჩელში აღნიშნული პრობლემები შეეხებოდა: ა) კომლის უკანასკნელი წევრის გარდაცვალების საკითხს, ბ) კომლის არაწევრი, თუმცა კომლის უკანასკნელი წევრის სხვადასხვა რიგის მემკვიდრის მიერ კომლის საკუთრების მიღების შესაძლებლობას, გ) სამკვიდროს მიღების ვადებს, რიგითობასა და ფაქტობრივი ფლობით სამკვიდროს მიღების გამოწვევებს.

ჩნდება წარმოდგენა, რომ სასამართლო თავს არიდებს კომლის საკუთრების პრობლემების განხილვას იმ მასშტაბით, რაც აუცილებელია კომლის მესაკუთრეთა უფლებების დასაცავად. მართალია, საკონსტიტუციო სასამართლო საერთო სასამართლოების ფუნქციებს ვერ განახორციელებს, თუმცა ბოლო წლების განმავლობაში მსგავსი შინაარსის სხვა კონსტიტუციურ სარჩელებზე გაცემული უარი შემაშფოთებელია. ამ შეხედულებით, კითხვის ნიშნის ქვეშ დგება, არათუ კომლის მესაკუთრეთა განსაკუთრებული საჭიროებები,⁶⁴ არამედ ყველა იმ პირთა საკუთრების უფლება, რომელიც უგულებელყოფილია ნორმის ერთგვარი ინტერპრეტაციით.⁶⁵

კომლის მესაკუთრეთა უფლებების შეზღუდვა იძენს უკონტროლო ხასიათს და ვნებს საქართველოს მოქალაქეთა კონსტიტუციურ

⁶¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინება საქმეზე №1/7/1431 „არჩილ ფულარიანი ქალაქ ბაღდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წინააღმდეგ“, 2020 წლის 30 აპრილი.

⁶² შეად. საკითხის სამოქალაქო საპროცესო ბუნების განსაზღვრისთვის: ეკატერინე გასიტაშვილი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-18 მუხლის კომენტარი წიგნში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის კომენტარი - რჩეული მუხლები (გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება 2020), 181-182.

⁶³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინება საქმეზე №1/11/1454 „ქეთევან ლაპიაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, 2020 წლის 30 აპრილი.

⁶⁴ კონსტიტუციური სარჩელი №1455 (გოგი გვიდიანი, ბადრი გვიდიანი, ბიძინა გვიდიანი და ჯამლათ გვიდიანი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ).

⁶⁵ შეად. ნიკა არევაძე, „სოციალური სახელმწიფოს პრინციპი: საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკა სოციალურ საკითხებზე“ (2021) 2 საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი 188-189.

უფლებებს. კანონმდებლის მიერ ისე ხდება მიწის სამართლის საკითხთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ცვლილება, რომ საერთოდ არ არის გათვალისწინებული კომლის მესაკუთრეთა უფლებები. მაგალითად, №1627 კონსტიტუციურ სარჩელში საუბარია იმ საკანონმდებლო ცვლილების შესახებ, რომელმაც არამართლზომიერად შეზღუდა კომლის წევრთა უფლებები, რადგან „2021 წლის 1 იანვრიდან, განხორციელებული ცვლილებების ამოქმედებამ გამოიწვია აღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციების გაუქმება და სახელმწიფო ტყე, უკვე აღარ ექვემდებარება პრივატიზებას, გარდა საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიისათვის საკუთრებაში გადაცემის შემთხვევისა.“⁶⁶

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის ანალიზი ადასტურებს, რომ კანონმდებელი, მარეგისტრირებული ორგანო და სასამართლოები არ არიან მზად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე, საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენის შემდეგ მიწის საკუთრების საკითხის დასარეგულირებლად, რადგან ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი ძირითადი დოკუმენტი სწორედ საკომლო ჩანაწერია. ეს იმ ფონზე, როდესაც საქართველოს იმ ტერიტორიაზე, სადაც სახელმწიფოს იურისდიქცია ვრცელდება, მიმდინარეობს კომლის მესაკუთრეთა წინააღმდეგ ინსტიტუციური გალაშქრება და კომლის სამართლებრივი ფორმის აღმოფხვრის მიზანმიმართული მცდელობა, ცნებათა დამახინჯებით, ნორმის არასწორი ინტერპრეტაციით და უფლებრივად შემზღუდველი სასამართლო პრაქტიკის დამკვიდრებით.

V. ლიეტუვის მიწის რეგისტრაციის რეფორმა და კერძო საკუთრების აღდგენის კონცეფცია

დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ ლიეტუვის სახელმწიფომ შეძლო ტერიტორიული მთლიანობის შენარჩუნება და, მთელ ტერიტორიაზე, კონსტიტუციური წესწყობილების დამყარება.⁶⁷ კანონმდებლის თავდაპირველი ჩანაფიქრი ისტორიული სამართლიანობის აღდგენას გულისხმობდა, რადგან ლიეტუვის დამოუკიდებლობის ისტორია, მე-20 საუკუნის პირველ ნახევარში, აერთიანებდა კერძო საკუთრების კონსტიტუციურ

⁶⁶ კონსტიტუციური სარჩელი №1627 (საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ).

⁶⁷ Claes Levinsson, 'The Long Shadow of History: Post-Soviet Border Disputes-The Case of Estonia, Latvia, and Russia' (2006) 5(2) Journal of Partnership for Peace Consortium of Defense Academies and Security Studies Institutes Connections 98.

მნიშვნელობას და საკუთრების უფლების დოკუმენტურ სინამდვილეს,⁶⁸ თუმცა ახალ რეალობაში საკუთრების ფორმის აღდგენას არ უნდა გამოეწვია პოსტ-საბჭოთა სოციალისტური საკუთრების შემადგენლობის/ქონების განადგურება. ფორმის მისადაგებით, კანონმდებელმა დაიცვა სტრატეგიული და ეკონომიკური მნიშვნელობის ქონება და მხოლოდ მის ნაწილზე გაავრცელა ფიზიკურ პირთა კერძო ინტერესი. ლიეტუვის ტერიტორიის მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს აგროკულტურული დანიშნულების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაწილი ადრე ფიზიკურ პირთა უშუალო მფლობელობაში იყო, ხოლო დიდი ნაწილი – საკოლმეურნეო გაერთიანებაში.

საკანონმდებლო დონეზე განსახორციელებელი მოქმედებები წინასწარ დაიგეგმა, რათა წინმსწრებად რომელიმე რეგულირების შემოღებას მოქალაქეთა უფლებები არ შეეზღუდა.⁶⁹ კანონმდებლის უმთავრესი ამოცანა აგროკულტურული მეურნეობების შენარჩუნება და სოციალისტური ფორმის სამართლებრივი გარდაქმნა იყო. დამოუკიდებლობის პირველ წლებში ყველაზე მეტად იგრძნობოდა კონტროლის აუცილებლობა, რადგან მოქალაქეთა უფლებრივი თვითგამორკვევა, ჯერ კიდევ, არ იყო დასრულებული. ამ პროცესში სახელმწიფოს განვითარებისთვის სტრატეგიული მნიშვნელობის მქონე საკუთრებები ისე უნდა გარდაქმნილიყო, რომ ახალ მესაკუთრეებს გაეგრძელებინათ საწარმოს ან სხვა ობიექტების ფუნქციონირება.

ლიეტუვის კონსტიტუციით, დადგინდა საკუთრების უფლების ნორმატიული ცნებები⁷⁰ და ამ ცნებათა განმარტებისთვის ჩამოყალიბდა უფრო მეტად კონკრეტული დათქმები სხვადასხვა აქტში. სახელმწიფომ მაქსიმალურად შეზღუდა დროში, პირველი, უფლებაში უპირატესი პრინციპის მოქმედება და უფლებრივი თანაბრობის პრინციპს დაუჭირა მხარი. მართალია, აგროკულტურული მეურნეობები და საწარმოები სამართლებრივი გარდაქმნის მოლოდინში დროებით აჩერებდნენ ფუნქციონირებას, თუმცა მათი ქონება ახალი მესაკუთრის გამოჩენამდე არ მიტაცებულა და დასაქმებული პირები აგრძელებდნენ ქონების მოვლას.⁷¹ საკუთრების აღდგენის კონცეფცია დაეფუძნა მოქალაქეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების ქრონოლოგიურ განხილვას, შემდგომში: პოლიტიკური, სამართლებრივი და სოციალური ნიშნის მქონე განსაზღვრებებს.

⁶⁸ Vytautas Pakalniškis, 'The Doctrine of Property Law and the Civil Code of the Republic of Lithuania' (2004) 42(50) Jurisprudencija 56-57.

⁶⁹ Valentinas Mikelenas, National Report: Lithuania (Supreme Court of Lithuania 2008) 3-4.

⁷⁰ Article 23, Constitution of the Republic of Lithuania. 25 October, 1992.

⁷¹ William Valetta, Completing the Transition: Lithuania Nears the End of Its Land Restitution and Reform Programme (Fao Legal Papers №11, 2000) 1-8.

ცხადია, სახელმწიფოს მიერ ჩამოყალიბებული ახალი სამართლებრივი ფორმა ეკონომიკური მნიშვნელობის შინაარსს მოიცავდა, რადგან ის პროდუქცია, რომელიც გარდაქმნილ საწარმოებს უნდა მიეღოთ, შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო იმ ბაზრის სტანდარტებთან, რომლებიც მის რეალიზაციას განახორციელებდნენ. სახელმწიფომ მხარი დაუჭირა მოქალაქეებისა და მოქალაქეთა გაერთიანების ინიციატივებს შესაბამისი ვალდებულებით მიეღოთ საკოლმეურნეო მიწები და საწარმოები.⁷² საკოლმეურნეო მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადაცემით, მიწის ნაკვეთი ინარჩუნებდა აგროკულტურულ მნიშვნელობას. ამიტომ, ევროპულ გაერთიანებებში გაწევრიანების სწრაფვას ხელი შეუწყო ეკონომიკური განვითარების შესაძლებლობების ფართო დისკრეციამ მოქალაქეთა ყოველდღიურ ცხოვრებაში, რაც მოსახლეობის კეთილდღეობისა და კეთილგანწყობილების ხარისხზეც აისახა.

სამართლებრივი ფორმის გარდაქმნის წარმატება ისტორიული სინამდვილით იყო გამოწვეული, რადგან ამ გარდაქმნით, აღნიშნული ქონება, გარკვეულწილად, მეორე მსოფლიო ომამდე არსებულ სამართლებრივ რეჟიმს დაუბრუნდა და სოციალისტური საკუთრების ფორმა არასდროს ყოფილა მესაკუთრეთა უფლებრივი მდგომარეობის პირველწყარო.⁷³ სამართლებრივი ფორმის გარდაქმნის პროცესში სოციალისტური საკუთრება იყო პროცესის ნაწილი, რომლის შემადგენელი ქონება და ღირებულება არ შემცირებულა, არამედ გადაიქცა სამოქალაქო ბრუნვის საგნად.

ლიეტუვის მიწის რეგისტრაციის რეფორმა არასდროს დასცილებია საკუთრების უფლების კონსტიტუციურ სფეროს და წარმოადგენდა ამ უფლების უზრუნველყოფის გარანტიას.⁷⁴ სამოქალაქო ბრუნვაში აღმოჩენილი მიწის ნაკვეთების ფუნქციური დატვირთვა მეტ-ნაკლებად შენარჩუნდა. შესაბამისად, რეფორმა მიმდინარეობდა საერთო შინაარსით, თუმცა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში. ამ ფორმით, ყოველი შემდგომი პირი, რომელიც იძენდა მმართველობით უფლებამოსილებას, აგრძელებდა წარსულში დაწყებულ რეფორმას ისე, რომ არ ცვლიდა რეფორმის შინაარსს და ძირითად მიზნებს. რის გამოც საკადრო ცვლილებები უარყოფითად არ აისახა მოქალაქეთა უფლებრივ მდგომარეობაზე. მოქალაქეებს შეეძლოთ, მფლობელობაში ჰქონოდათ დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები იქამდე, სანამ სახელმწიფო არ

⁷² World Data Atlas, 'Lithuania - Agricultural Area Organic' <<https://knoema.com/atlas/Lithuania/topics/Land-Use>> [14.07.2022].

⁷³ Jolanta Valčiukienė and others, 'Changes of Land Users in Interwar Lithuania' (2015) 2 Journal Baltic Surveying 2, 13.

⁷⁴ Giedre Leimontaite, Land Consolidation in Lithuania (Fao Legal Papers 2006) 1-3.

უზრუნველყოფდა ეფექტური სარეგისტრაციო პოლიტიკის შემუშავებას.⁷⁵

ეკონომიკური მნიშვნელობის გაძლიერებით სამართლებრივი ფორმის ჩამოყალიბებას საზოგადო ინტერესი დაუკავშირდა, რომელიც არ ყოფილა კერძო მესაკუთრული ინტერესის მსგავსი მოვლენა და იგი მიზნად არ ისახავდა სახელმწიფო ქონების მიტაცებას. სახელმწიფოს კეთილ ნებას, აღედგინა საკუთრების ფორმები სამოქალაქო სამართალში, გარკვეული დრო დასჭირდა იმისთვის, რომ ლიეტუვის სამოქალაქო კოდექსში ფუძემდებლური ნორმების დამკვიდრებიდან სარეგისტრაციო პროცესამდე საკითხის ეკონომიკური დანიშნულება არ შეცვლილიყო.⁷⁶ აღნიშნული წარმოადგენდა ერთგვარ მოწოდებას საკუთრება ეკონომიკური განვითარებისთვის და არ ატარებდა მხოლოდ საკუთრების გადაცემის ვიწრო მიზანს. მიწის შესახებ მიღებული ნორმატიული აქტები სახელმწიფოს კონსტიტუციური ჩანაწერისა და სამოქალაქო კოდექსის დანაწესის პრაქტიკული განხორციელების საშუალებებს ადგენდა. თავიდანვე სწორად შემუშავებულმა სტრატეგიამ განაპირობა მოქალაქეთა უფლებრივი მდგომარეობის სისტემატიზაცია და გადაჯგუფება ახალ სამართლებრივ რეალობასთან მიმართებით.⁷⁷ სახელმწიფომ ადრეულად დაიწყო საკადასტრო აზომვითი მონაცემების სრულყოფა.⁷⁸

კანონმდებლის ჩანაფიქრის განხორციელებას ხელი შეუწყო საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ არსებითად თანაბარმნიშვნელოვანი პრაქტიკის განვითარებამ,⁷⁹ ცნებათა განმარტება მოქალაქეთა უფლებრივი მდგომარეობის აღდგენის მხარდაჭერას დაუკავშირდა. საკონსტიტუციო სასამართლომ ობიექტურად განმარტა მიზეზშედეგობრივი კავშირი ძველსა და ახალ რეგულირებას შორის.⁸⁰ შეფასების საგანს წარმოადგენდა არა მხოლოდ საკუთრების უფლება, არამედ მიწის რეფორმის მიმდინარეობა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში და მისი კონსტიტუციურობა. განვიხილოთ რამდენიმე გადაწყვეტილება.

⁷⁵ Authors, Spatiotemporal Patterns of Land-Use Changes in Lithuania (2021) <<https://www.mdpi.com/2073-445X/10/6/619/htm>> [14.07.2022].

⁷⁶ William Valletta, 'The Hesitant Privatization of Lithuanian Land' (1994) 18(1) Fordham International Law Journal 214-217.

⁷⁷ Petruyte, 'Elements of Land Cadastre in Lithuania' (1998) 24(1) Geodesy and Cartography 37; Real Property Law and Procedure in the European Union General Report Final Version (European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut 2005) 9.

⁷⁸ Aniceta Šapoliene, Agricultural Surveys and Censuses in Lithuania (Statistics Lithuania) 2-5 <<http://www.stats.gov.cn/english/icas/papers/P020071114297505163007.pdf>> [14.07.2022].

⁷⁹ Irmantas Jarukaitis, Lithuanian Experience in the Field of Restoration of Property Rights to Former Owners (Round Table Organised with Financial Support from the Human Rights Trust Fund) 2.

⁸⁰ Egidijus Jarašiūnas, Ernestas Spruogis, Problems of Legislative Omission in Constitutional Jurisprudence (The Constitutional Court of the Republic of Lithuania, Prepared for the XIVth Congress of the Conference of European Constitutional Courts 2007) 25.

1994 წლის 27 მაისის №12/93 გადაწყვეტილებით⁸¹ დადგინდა სახელმწიფო საკუთრების ფიქცია დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ. კერძო საკუთრება, რომელიც მოქალაქეებს 1940 წლიდან საბჭოთა ხელისუფლების მიერ უკანონოდ ჩამოერთვათ, ლიეტუვის დამოუკიდებლობისთანავე მიჩნეულ იქნა სახელმწიფოს მიერ პირობით კონტროლირებად და დე-ფაქტო საკუთრებად იქამდე, სანამ ამ ქონებაზე არ აღდგებოდა კერძო მესაკუთრის უფლება, შესაბამისი მოთხოვნის წარმოდგენის საფუძველზე. სასამართლომ განსაზღვრა საბჭოთა ხელისუფლების მიერ განხორციელებული მოქმედებების უარყოფითი შედეგები კერძო მესაკუთრეთა უფლებრივი შეზღუდვის ტრილში, მათ შორის, იძულებითი კოლექტივიზაციისა და ჩამორთმეული საკუთრების სხვა დანიშნულებით გამოყენების მიზნით.

გადაწყვეტილებამ წარმოშვა შეკითხვები კერძო საკუთრების აღდგენის კონცეფციის სრული და ნაწილობრივი ხასიათის შესახებ. თავიდანვე ცალსახა იყო, რომ საკუთრების ფორმათა სრულად აღდგენა ვერ განხორციელდებოდა, რადგან 1940 წლიდან, დამოუკიდებლობის აღდგენამდე, მოქალაქეთათვის ჩამორთმეული კერძო საკუთრების მახასიათებლები შეიცვალა ან სრულად განადგურდა მათი ნაწილი და გაერთიანდა საკუთრების სხვა ფორმაში, რომლის ფუნქციონირების მოშლა სახელმწიფოსა და მოქალაქეთა იმჟამინდელ კეთილდღეობაზე უარყოფითად აისახებოდა.

ქართულ რეალობას თუ შევადარებთ, ჩვენს შემთხვევაში ბალანსის დაცვა არ მომხდარა და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების გადასვლა მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში, ხშირად საკუთრების მიტაცების ფორმას იღებდა, თუმცა უნდა აღინიშნოს ის ფაქტი, რომ დამოუკიდებლობის მოპოვებამ, საქართველოს მოქალაქეებს საშუალება მისცა, ეკონომიკურად გაძლიერებულიყვნენ იმ თვალსაზრისით, რომ საკუთრებაში მიეღოთ გარკვეული ფართობისა და დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რათა გამოეყენებინათ აღნიშნული სურვილისამებრ ან ექციათ იგი სამოქალაქო ბრუნვაში მიქცეულ ხელშეკრულების საგნად.

1994 წლის 15 ივნისის №11-1993/9-1994 და 1994 წლის 19 ოქტომბრის №10/1994 გადაწყვეტილებებში⁸² აღინიშნა, რომ საკუთრების აღდგენა იყო ნაწილობრივი და არა სრული, რაც გულისხმობდა მოქალაქეთა

⁸¹ Constitutional Court of the Republic of Lithuania, Case No. 12/93, 27 May 1994 Ruling on the Restoration of Ownership Rights to Land.

⁸² Constitutional Court of the Republic of Lithuania, Case No. 11-1993/9-1994, 15 June 1994 Ruling on the Restoration of Citizens' Ownership Rights to Residential Houses. Constitutional Court of the Republic of Lithuania, Case No. 10/1994, 19 October 1994 Ruling on the Restoration of the Ownership Rights to Residential Houses.

მიმართვის დახარისხებასა და შეფასებას კერძო საკუთრების აღდგენის დასაშვებობის ნაწილში. საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა ლიეტუვის დამოუკიდებელი სახელმწიფოს პასუხისმგებლობის ფარგლები საკუთრების აღდგენის საკითხისთვის, კონკრეტულად კი, 1991 წლისთვის სახელმწიფო ვერ იქნებოდა პასუხისმგებელი 1940 წელს, ოკუპაციის შედეგად ჩამორთმეული კერძო საკუთრებების სრულად აღდგენასა და თავდაპირველი მესაკუთრეებისთვის გადაცემის უზრუნველყოფაზე. პასუხისმგებლობის საკითხისა და ბალანსის დაცვის აუცილებლობის განმარტებამ შეაჩერა მოქალაქეთა დაპირისპირების საფრთხეები. 1991 წლისთვის გარკვეულ მუნიციპალიტეტებში აგროკულტურული დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთების ფართობი და გადანაწილება 1940 წელთან შედარებით რადიკალურად იყო შეცვლილი, ხოლო სხვა მუნიციპალიტეტებში ცვლილება არ შეინიშნებოდა. შესაბამისად, მიწის რეფორმა და საკუთრების აღდგენის კონცეფცია ამ მუნიციპალიტეტებში განსხვავებული სიხშირით განხორციელდა, თუმცა ფორმატი მთელი ქვეყნის მასშტაბით იყო საერთო.

ქართულ რეალობაში მოქალაქეთა შორის დაპირისპირების შედეგები დღემდე აღიქმება როგორც მწვავე კონფლიქტი, რადგან ჩამოყალიბდა ისეთი მოვლენა, როგორცაა მიწის ნაკვეთთა ზედდება. ეს პრობლემა მხოლოდ საამზომვლო საკითხის სისრულის ნაკლს არ მიემართება. ცალსახაა, რომ მოქალაქეები გარკვეული მიზნით, მაინც ცდილობენ, ამ შესაძლებლობის გამოყენებით შთანთქან საზღვრები და მომიჯნავე ტერიტორიები სრულად ან ნაწილობრივ. ამიტომ მუნიციპალიტეტების მიხედვით, მიწის ნაკვეთების გადანაწილების შედარება, სხვადასხვა წლების მიხედვით, დღემდე პრობლემურია.⁸³ თუ ლიეტუვაში შესადარებელი წლები 1940 წლის საწყისითა და 1991 წლით სასრულით განისაზღვრებოდა, ქართულ რეალობაში ეს პერსპექტივა ჯერ კიდევ 1921 წლიდან აითვლება, ხოლო საბჭოთა ხელისუფლების მიერ იძულებით ჩამორთმეული საკუთრებების შეფასება არათანაბრად, მიკერძოებულად ან საერთოდ არ ხორციელდება. საამზომვლო საკითხთან მიმართებით შეინიშნება კვალიფიციური კადრების ნაკლებობა და მათი მიკერძოებულობა იმ პირის მიმართ, ვინც სარგებლობს ამ მომსახურებით. ნოტარიუსის მომეტებული ფორმალიზმი კი სანოტარო მედიაციას უუნარო პროცესად აქცევს. კიდევ ერთ გადაწყვეტილებაში⁸⁴ სასამართლომ განსაზღვრა მოქალაქეობის საკითხის მიმართება კერძო საკუთრების

⁸³ გიორგი გოგიაშვილი, „კონსტიტუცია და სამოქალაქო სამართალი: რამდენად ექვემდებარება კერძო სამართალი საკონსტიტუციო კონტროლს?“ (2019) 2(62) მართლმსაჯულება და კანონი 21-22.

⁸⁴ Constitutional Court of the Republic of Lithuania, Case No. 40/03; 45/03-36/04, 13 March 2013 Ruling on the Interpretation of the Provisions of the Constitutional Court's Rulings of 30 December 2003 and 13 November 2006 Related to Citizenship Issues.

აღდგენის პროცესში მონაწილეობისთვის. ეს დათქმა მნიშვნელოვანია, რადგან 1940 წლიდან 1991 წლამდე და შემდგომ, ლიეტუვასთან შემხებლობა მრავალ მოქალაქესა თუ წარსულში მოქალაქეობის მქონე პირს გააჩნდა.

2021 წლის 28 სექტემბრის №2-A/2021 გადაწყვეტილებიდან⁸⁵ ირკვევა, რომ საკუთრების აღდგენის კონცეფციასთან ერთად, შემუშავდა აგროკულტურული მნიშვნელობის მქონე მიწის ნაკვეთების მართვის სტრატეგია, როგორც სარეგისტრაციო, ისე აგრაღური დანიშნულების შენარჩუნების თვალსაზრისით. ქართულ რეალობაში, რეესტრი ფორმალურად ახორციელებს დანიშნულების მითითებას, თუმცა არავინ იკვლევს მიწის ნაკვეთის აგროკულტურულ მნიშვნელობას,⁸⁶ რისკებსა⁸⁷ და საფრთხეებს ნაკვეთის მოსავლიანობასთან ან დანიშნულების შეცვლასთან დაკავშირებით.⁸⁸ კომლის ფუნქციონირება წარსულში კი, სწორედ მასში შემავალი მიწის ნაკვეთის მოსავლიანობას / სამეურნეო დამუშავებას ეფუძნებოდა.⁸⁹

VI. მედიაცია კომლის მესაკუთრეთა უფლების დაცვის საკითხისთვის

კომლის მესაკუთრეთა უფლების დაცვის ეფექტურ საშუალებად მედიაცია რომ მივიჩნიოთ, კანონმდებლის მიერ უნდა შემუშავდეს მედიაციის შესაბამისი გარემოს შერჩევისა და რთულ სოციალურ ურთიერთობათა [კონფლიქტის] სამართლებრივი გადაწყვეტის სტრატეგია,⁹⁰ რათა შემდგომში დაიწყოს ფართო მასშტაბიანი მიზნობრივი სამუშაო ჯგუფების ჩამოყალიბება მუნიციპალიტეტების მიხედვით,⁹¹ სადაც კომლის საკუთ-

⁸⁵ Constitutional Court of the Republic of Lithuania, Case No. 2-A/2021, 28 September 2021 Ruling on the Legal Remedy for the Protection of the Pre-emption Right to Acquire Private Agricultural Land.

⁸⁶ არკადიუს ვუდარსკი და ლადო სირდაძე, „რეესტრების ჯუნგლები 21-ე საუკუნეში“ (2020) 6 შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 25-27.

⁸⁷ დამატებით იხ. ქეთევან კვინიკაძე, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი“ (2015) 5(48) მართლმსაჯულება და კანონი 75-76.

⁸⁸ შეად. თამარ ხავთასი, „საკუთრების უფლება საგანგებო მდგომარეობის დროს“ (2020) 1 საკონსტიტუციო სამართლის ჟურნალი სპეციალური გამოცემა 137-138.

⁸⁹ დამატებით იხ. თენგიზ ურუშაძე და სხვები, ნიადაგმცოდნეობა (გამომცემლობა: „შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი“ 2011) 86.

⁹⁰ შეად. ირაკლი ყანდაშვილი, „მედიაცია - ნოვატია ქართულ სამართლებრივ სივრცეში და ადამიანის უფლებათა რეალიზაციის ეფექტური მექანიზმი“ (2022) 2 იუსტიცია 101-102.

⁹¹ ხუბუა, ყალიჩავა, supra სქოლიო 34, 233-239; ეკატერინე ნინუა, „მიწის რეფორმის ზოგიერთი სამართლებრივი და ეკონომიკური ასპექტები“ (2015) კონფერენციის მოხსენებათა კრებული: თანამედროვე განვითარების ეკონომიკური, სამართლებრივი და სოციალური პრობლემები 2-5.

რეგები ჯერ კიდევ დაურეგისტრირებელია და მხარეთა შორის არსებობს დავა ან სადავო ურთიერთობის ჩამოყალიბების საფრთხე.⁹²

მედიაციის მნიშვნელობა აქტუალურია მემკვიდრეობის მიღების ფაქტისა და სამკვიდროს გახსნის ადგილის უდავო წარმოებით დადგენის პროცესში,⁹³ მათ შორის, საგულისხმოა კომლის წევრი და არაწევრი მემკვიდრეების საკუთრების უფლების დაცვა მედიაციის საშუალებით. ორმხრივი და მრავალმხრივი ინტერესის მქონე შეთანხმების მისაღწევად შესაძლებელია, კრიტიკულად შეფასდეს საკომლო საარქივო ცნობის ისტორიული, სოციალური და სამართლებრივი ფუნქცია მიწის სისტემური რეგისტრაციის სახელმწიფო რეფორმის ახალი ეტაპის განხორციელების პროცესში. მხარეთა დავის შემთხვევაში, მედიაცია სასურველია, რომ სსიპ „საქართველოს მედიატორთა ასოციაციის“ წევრთა რეესტრში რეგისტრირებულმა მედიატორმა წარმართოს და არა ნოტარიუსმა, რომელსაც შესაძლოა, გაუჭირდეს მედიაციის პრინციპების და ნორმების მისადაგება რთულ სამართლებრივ შემთხვევასთან.⁹⁴ სანოტარო მედიაციის სავალდებულო ფორმით გამოყენება ადასტურებს,⁹⁵ რომ ნოტარიუსები, როგორც წესი, ვერ არეგულირებენ ისეთ შემთხვევებს, როცა კომლის მესაკუთრეები სხვადასხვა მოთხოვნით უპირისპირდებიან ერთმანეთს და შემდგომში სამედიაციო საქმე სასამართლოს გადაეცემა.⁹⁶ მედიატორი ნოტარიუსის მოქმედებები განპირობებულია პასუხისმგებლობის დადგომის არაჯეროვანი წინასწარგანწყობით,⁹⁷ რის გამოც სანოტარო მედიაცია მკაცრად ფორმალიზებული და უშედეგოა.⁹⁸

მნიშვნელოვანია ჩამოყალიბდნენ საკუთრების უფლების ადრესატები, კომლის წევრი ან არაწევრი პირის ნიშნით, რომელთაც უნდა ისარგებლონ

⁹² საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებგვერდი, „დაირეგისტრირე მიწა მარტივად და გახდი მესაკუთრე“ <<https://napr.gov.ge/p/1579>> [14.07.2022].

⁹³ შეად. გიორგი ხუბუა და ლადო სირდაძე, „სამართლის ტექნოლოგიები (ლიგალტექი) საქართველოში, მათი გამოყენება კერძო კომპანიებსა და საჯარო უწყებებში“ (2022) 7 შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 9-10.

⁹⁴ შეად. ავტორთა კოლექტივი, საქართველოს დემოკრატიული განვითარების სოციალურ-დემოგრაფიული და საოჯახო პოლიტიკა (გამომცემლობა „პოლიგრაფი“ 2010) 48.

⁹⁵ მუხლი 18, საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. 3 ივნისი, 2016. სსმ, 17/06/2016.

⁹⁶ ნინო ხარიტონაშვილი, „მედიაცია ქართულ ნოტარიატში“ (2019) დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა 2018-2019 სპეციალური გამოცემა 21; რიხარდ ბოკი, „გერმანული ნოტარიატის სისტემა“ (2020) 8 შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 6-8.

⁹⁷ მუხლი 4, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე. 31 მარტი, 2010. სსმ, 33, 31/03/2010.

⁹⁸ შეად. ირაკლი ლეონიძე და მარიამ ნუცუბიძე, „სანოტარო მედიაციის ინსტიტუტის თავისებურება ქართულ სამართალში და მისი განვითარების პერსპექტივა“ (2019) დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა, 2018-2019 სპეციალური გამოცემა 82.

მედიაციით ან საჭიროებენ დავის ალტერნატიული გზით გადაწყვეტას. ესენი არიან:

- კომლის ცოცხლად დარჩენილი ბოლო წევრი;
- კომლის წევრი კანონისმიერი მემკვიდრე;
- კომლის წევრი ანდერძისმიერი მემკვიდრე;
- კომლის წევრი სამემკვიდრეო სტატუსის არმქონე პირი;
- კომლის არაწევრი კანონისმიერი მემკვიდრე;
- კომლის არაწევრი ანდერძისმიერი მემკვიდრე;
- კომლის არაწევრი სამემკვიდრეო სტატუსის არმქონე პირი.

დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის ფორმა-საშუალებების კლასიფიკაციისთვის შესაძლებელია „მედიაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტის მისადაგება.⁹⁹ მედიაციის უპირატესობა, დავის გადაწყვეტის სხვა მექანიზმებთან შედარებით, გულისხმობს კომლის რეგულირებასთან დაკავშირებულ სადავო-სამართლებრივ საკითხთა გადაწყვეტის ახლებურ მოდელს, რომლის სიახლე ქართულ სამართალში სამედიაციო კანონმდებლობისა და პრაქტიკის დამკვიდრებაში გამოიხატება. მსოფლიოს სხვადასხვა სახელმწიფოში კი მედიაცია უკვე მიიჩნევა შედარებით უპირატესად დავის გადაწყვეტის სხვა მექანიზმთა შორის.¹⁰⁰

დროსა და სივრცეში დაკარგული კომლის მესაკუთრეების ან მათი მემკვიდრეების რეალობაში დასაბრუნებლად მედიაცია უალტერნატივოა. შესაბამისად, მოდავე მხარეთა შორის დამოკიდებულების გაუარესების სოციალური მოვლენის ფარგლებში ურთიერთობის ხასიათის შესწავლასთან ერთად, იურიდიული შედეგების გარკვევის საკითხი ყოველთვის არ გულისხმობს სოციუმში დამკვიდრებული ნორმების უარყოფას და, დაუსაბუთებელი მოთხოვნების წამოყენებით, მდგომარეობის დამძიმებას.¹⁰¹ მედიაციის საშუალებით მხარეთა თვითგამორკვევა, ხშირად, მხარეთათვის საკითხში გარკვევის მიზანსაც ისახავს.¹⁰²

⁹⁹ იხ. საქართველოს მედიატორთა ასოციაციის ვებგვერდი, „საქართველოს მედიატორთა ასოციაციის“ 2021 წლის სექტემბერ - დეკემბრის აქტივობების შესახებ საინფორმაციო ბიულეტენი“ <<https://mediators.ge/ka/article/sainformacio-biuleteni/329>> [14.07.2022].

¹⁰⁰ ნათია ჩიტაშვილი, „ადვოკატ-მედიატორის ცალკეულ ეთიკურ ვალდებულებათა თავისებურება და რეგულირების აუცილებლობა“ (2016) 2 სამართლის ჟურნალი 29.

¹⁰¹ შეად. ქეთევან ქოჩაშვილი, მფლობელობა, როგორც საკუთრების პრეზუმფციის საფუძველი (თსუ-ის გამომცემლობა, 2012) 86.

¹⁰² მიხეილ ბიჭია, „მედიაციის გამოყენების მნიშვნელობა ბიზნესდავებში პანდემიის დროს“ (2021) 3 სამართლის მაცნე 14-15; ალექსანდრე წულაძე, სასამართლო მედიაციის ქართული მოდელი ევრო-ამერიკულ პრიზმაში (თსუ-ის გამომცემლობა, 2016) 15-16.

მედიაცია დავის გადაწყვეტის სხვა მექანიზმების სრულყოფის საშუალებაა. ამითაა საინტერესო კომლის რეგულირების შემთხვევა, რომლის მიმართ დავის გადაწყვეტის სხვა მექანიზმის წარმმართველი პირები ეფექტური წარმოების სტანდარტს ვერ ან არ ამკვიდრებენ,¹⁰³ ხოლო მედიაციის ინსტიტუტის ფუნქციონირებით და სამედიაციო უფლებამოსილებათა შეთავსებითა თუ გაზიარებით, შესაძლებელი გახდა მოქალაქეზე ორიენტირებული მმართველობითი და საორგანიზაციო წარმოების დამკვიდრება.

VII. დასკვნა

ათწლეულების განმავლობაში, სახელმწიფომ ვერ უზრუნველყო კომლის საკუთრების ეფექტიანი რეგულირება. კომლის მესაკუთრეების უფლებების დასაცავად საკმარისი არ აღმოჩნდა საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ ჩამოყალიბებული პრაქტიკა, ხოლო საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში ამ საკითხის განხილვა უპერსპექტივოდ წარიმართა. სწორედ ამიტომ არის ეს საკითხი გამოწვევა საკონსტიტუციო სასამართლოსთვის, რომელსაც ჯერ კიდევ 2005 წელს ჰქონდა შესაძლებლობა, დაეფიქსირებინა მკაფიო შეხედულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის ნაკლოვანებასთან დაკავშირებით. წინამდებარე კვლევის მიზანს წარმოადგენდა დროსა და სივრცეში დაკარგული კომლის საკუთრების სისტემური მიმოხილვა. კვლევის შედეგად დადგინდა კომლის საკუთრებასთან დაკავშირებული რთული სამართლებრივი შემთხვევების სწორი შეფასებისა და სამართლიანი გადაწყვეტის აუცილებლობა საქართველოს მოქალაქეთა საოჯახო და სამემკვიდრეო ურთიერთობების გაჯანსაღებისთვის.

საბოლოოდ, კვლევის საფუძველზე, ჩამოყალიბდა შემდეგი დასკვნები:

1. პრობლემურია კომლის შემადგენლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მართვა, რიცხული ქონების ფართობი, მდებარეობა და ფიზიკურ პირზე რეგისტრაციის საკითხი. გამოწვევები და ნაკლოვანებები რაც თან ახლავს ამ პროცესს, როგორც სახელმწიფოს ისე მოქალაქეთა დაინტერესებისა თუ მოქმედებების თვალსაზრისით ქმნის კომლის მესაკუთრეთა უფლებრივი მდგომარეობის ხელყოფის სოციალურ-სამართლებრივ მდგომარეობას.

¹⁰³ ავტორის შენიშვნა: კანონმდებლის გააქტიურება პრობლემურ საკითხთან დაკავშირებით, ცალკეულ შემთხვევაში, განპირობებულია კონკრეტული პრეცედენტით. ამ ფორმით გააქტიურებული კანონმდებელი ნაჩქარევი და გაუთვალისწინებელი სამართლებრივი შედეგის მქონე მოქმედებებით ხასიათდება, რაც გამოიხატება ახალ საკანონმდებლო დღის წესრიგში. დამატებით იხ. ეკატერინე ნინუა, „სამკვიდროს მიღების ზოგიერთი თავისებურებები“ (2018) 2(58) მართლმსაჯულება და კანონი 117-118.

2. სოფლად არსებული სასოფლო-სამეურნეო აგროკულტურა მოიშალა მხოლოდ იმიტომ, რომ სახელმწიფომ კომლი, როგორც შინაარსისა და ფუნქციისგან დაცლილი გარემოება ისე აღიქვა და არა მოქალაქეთა სოციალური თანაცხოვრების საშუალებით ეკონომიკური განვითარების შესაძლებლობა.

3. ფაქტი რომ 2022 წლიდან მიწის სისტემური რეგისტრაცია მთელი ქვეყნის მასშტაბით დაიწყო, კიდევ ერთხელ დაგვაფიქრებს, თუ რა გამოწვევის წინაშე აღმოჩნდნენ საქართველოს მოქალაქეები და სახელმწიფო, როცა სიტყვა „მთელი ქვეყანა“, ამ რეფორმის მიზნებისთვის გულისხმობს „საქართველოს 59 მუნიციპალიტეტში (გარდა ოკუპირებული ტერიტორიისა და თვითმმართველი ქალაქებისა: თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ფოთი) საამზომვლო და სარეგისტრაციო საქმიანობების განხორციელებას.“¹⁰⁴ ზოგადად კი, დადებით მოლოდინს თან უნდა ახლდეს რეალური შედეგები და მხარდაჭერის გამოხატვის წინასწარგანწყობა, რათა ეს რეფორმა, ისევე როგორც მისი წინამორბედი, არ გადაიქცეს დაუსრულებელ პროცესად.

4. კანონმდებელს სურს, რომ დროსა და სივრცეში დაკარგული კომლის საკუთრების რეგულირება დაუქვემდებაროს მიწის სისტემური რეგისტრაციის მიმდინარეობას და ამ ფორმით დააკმაყოფილოს კომლის წევრი და არაწევრი მემკვიდრეების, შემდგომში მესაკუთრეთა ინტერესი. სასურველი იქნებოდა, მკაფიოდ აღნიშნულიყო საქართველოს მოქალაქეთა ის პრობლემები, რისი აღმოხვრის მიზანსაც განახორციელებდა ეს რეფორმა წინასწარ განსაზღვრულ ტერიტორიულ არეალში. დაჩქარებული რეგისტრაცია არ უნდა იყოს თვითმიზანი, საკითხის არსი მოქალაქეთა საკუთრების უფლების დაცვაში მდგომარეობს და არა რეგისტრაციის ფაქტით მის უგულებელყოფაში.

5. საჯარო რეესტრის, ნოტარიატისა და სასამართლოს ფუნქცია თავის სრულყოფილებას მიაღწევს მაშინ, როდესაც მოქალაქეებს პრობლემის გადასაჭრელად, უპირობოდ, სასამართლო დავა აღარ დასჭირდებათ.¹⁰⁵

¹⁰⁴ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებგვერდი, „მიწის სისტემური რეგისტრაცია“ <<https://npr.gov.ge/p/2063>> [14.07.2022].

¹⁰⁵ დამატებით იხ. სუხიტაშვილი, supra სქოლიო 20, 31.