**საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრების -**

**ირინე იმერლიშვილის, გიორგი კვერენჩხილაძის და მაია კოპალეიშვილის**

**განსხვავებული აზრი**

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N3/4/550 გადაწყვეტილებაზე

1. გამოვხატავთ რა ჩვენი კოლეგებისადმი – საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის წევრებისადმი პატივისცემას, ამავე დროს, „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ” საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის და „საკონსტიტუციო სამართალწარმოების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად, გამოვთქვამთ განსხვავებულ აზრს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N3/4/550 გადაწყვეტილებაზე საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა N550 კონსტიტუციური სარჩელი. კერძოდ, არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია“. მიგვაჩნია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტა ეწინააღმდეგება კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნებს.
3. მიუხედავად იმისა, რომ სადავო ნორმა განთავსებულია სამოქალაქო კოდექსში, ის არ არის თავისუფალი თანამდევი საჯაროსამართლებრივი შედეგისაგან/ეფექტისაგან. აღსანიშნავია, რომ სადავო ნორმით მოწესრიგებული საკითხი, იმავდროულად, ფართო სპექტრით შეეხება უძრავ ნივთებზე უფლებათა საჯაროსამართლებრივი რეგისტრაციის, საჯაროსამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოს რეგულირების სფეროსაც და, შესაბამისად, არ შეიძლება სადავო ნორმით რეგულირებული საკითხები საჯაროსამართლებრივი ურთიერთობის კონტექსტის მიღმა იქნეს განხილული.
4. შესაბამისად, სადავო ნორმა აწესრიგებს არა მხოლოდ სამოქალაქოსამართლებრივი, არამედ საჯაროსამართლებრივი სფეროს იმგვარი მნიშვნელოვანი ინსტიტუტის სტაბილურობის გარანტიებს, როგორიც არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია. მიგვაჩნია, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის წინამდებარე გადაწყვეტილება მის მიერ დადგენილი შედეგით ფაქტობრივად აუქმებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფციას, რაც საფრთხეს უქმნის ქვეყანაში სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ეკონომიკურ სტაბილურობას და განვითარებას, ასუსტებს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში სახელმწიფოს მონაწილეობის შესაძლებლობას, საჯარო წესრიგს. გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად უგულებელყოფილია ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის/მესაკუთრის ინსტიტუტი. მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილება ხშირად უთითებს ამ ინსტიტუტის დაცვის გარანტიების საჭიროებაზე, იმავდროულად, აყალიბებს ისეთ განუსაზღვრელ და განუჭვრეტელ ცნებებს, რომ მათი პრაქტიკაში გამოყენებისას ყოველთვის იარსებებს კეთილსინდისიერი შემძენის/მესაკუთრის კონსტიტუციის შესაბამისი ლეგიტიმური უფლების არაკონსტიტუციურად შეზღუდვის რისკი.
5. საკუთრების უფლება, როგორც არააბსოლუტური უფლება, ექვემდებარება შეზღუდვას. შესაბამისად, საკონსტიტუციო სასამართლოს არ უნდა გამორჩენოდა თვალთახედვის არედან ისეთი მნიშვნელოვანი ლეგიტიმური მიზანი, როგორიც არის სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია, რომელიც საკუთრების როგორც არააბსოლუტური უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციის შესაბამის ლეგიტიმურ საფუძველს ქმნის/განაპირობებს. სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება, ერთი მხრივ, თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი და, მეორე მხრივ, სამოქალაქო ურთიერთობების სტაბილურობის, უძრავი ქონების შეძენის სიიაფისა და სიმარტივის საჯარო ინტერესები, ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესი“ (პუნქტი 43). მიგვაჩნია, რომ საჯარო ინტერესის დაცვის გარეშე ყველა ამ ინტერესს ძალა ეკარგება და ილუზორული ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია, რადგან შეუძლებელია საკუთრების უფლების გარანტირებული დაცვა, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები იქნება სათუო, იარსებებს იმის რისკი, რომ საკუთრება შესაძლოა ნებისმიერ დროს, ნებისმიერ პირთა მხრიდან (სხვადასხვა ძალების/ჯგუფების ინტერესების არსებობისას) დაექვემდებაროს გადასინჯვას და კეთილსინდისიერმა შემძენმა/მესაკუთრემ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი განუსაზღვრელი ცნებების საფუძველზე/მოშველიებით დაკარგოს საკუთრება.
6. გასათვალისწინებელია ის სამართლებრივი სინამდვილე, რომ საჯარო რეესტრში აღრიცხული/დაცული მონაცემების მიმართ დაინტერესებულ პირს აქვს უტყუარობის, ნამდვილობის, როგორც კანონიერად შექმნილი მონაცემების მოლოდინი, კანონიერი ნდობა და ასეთ პირობებში ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია სახელმწიფოს მიერ არაზუსტი, უკანონოდ რეგისტრირებული/აღრიცხული/შექმნილი მონაცემების გამო საკუთრება დაკარგოს კეთილსინდისიერმა შემძენმა/მესაკუთრემ. მიუღებელია ამის დაშვება სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ხელოვნურად შექმნილი ცნებების მოშველიებით/საფუძვლით. სასამართლოს, გადაწყვეტის ნაწილში, მტკიცების ტვირთი და რისკები გადააქვს კეთილსინდისიერ შემძენზე. ასევე, გადაწყვეტილებაში არაერთგზის გვხვდება ტერმინი „თავდაპირველი მესაკუთრე“, თუმცა გაურკვეველია ვინ იგულისხმება ხსენებულ ტერმინში და რამდენად აკმაყოფილებს მისი პრეტენზია საკუთრებაზე იმავე მოთხოვნებს, რაც გადაწყევტილებაშია მითითებული და ვინ არის უფლებამოსილი, შეაფასოს და გამოიკვლიოს, თუ რამდენად თავდაპირველი მესაკუთრეა იგი.
7. გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, ნივთის შემძენის/მესაკუთრის არაკეთილსინდისიერება სახეზეა თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის ცნობილია. მივიჩნევთ, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია, ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები არასწორად არის შეფასებული და ახალისებს არაკეთილსინდისიერად მოქცევას. კერძოდ, სასამართლოს ამგვარი განმარტება შესაძლებლობას იძლევა, რომ ნებისმიერმა პირმა საკუთრებაზე რეგისტრაციის წარმოების შეჩერების მიზნით, შექმნას ხელოვნური ბარიერი, სპეციალურად, მიზანმიმართულად, უსაფუძვლოდ შეიტანოს საჩივარი და უზრუნველყოს კიდეც შეტყობინების ელემენტი. გასათვალისწინებელია, რომ საჩივრის/სარჩელის შეტანის ფაქტი ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ მასზე წარმოება დაიწყება ან დაწყებული წარმოება დასრულდება საჩივარზე/სარჩელზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამასთან, მივიჩნევთ, რომ თუ საჩივარი შეტანილია მარეგისტრირებელ ორგანოში (სააგენტოში), მაშინ თავად სააგენტოა პასუხისმგებელი სადავოდ ქცეულ მონაცემებზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების შემთხვევაში გონივრული ვადით შეაჩეროს რეგისტრაციის პროცედურა საკითხის/საჩივრის გადაწყვეტამდე და ამის შესახებ აცნობოს უძრავი ქონების შეძენის მსურველს, ისევე როგორც სასამართლოში დავის წარმოებისას სასამართლო შესაბამის გარემოებათა საფუძველზე/არსებობისას მხარის მოთხოვნით უზრუნველყოფს უფლების დაცვის დამატებითი ღონისძიების გამოყენებას (მაგ.: აჩერებს რეგისტრაციის წარმოებას). შესაბამისად, საჩივრის/სარჩელის შესახებ ცოდნის ელემენტიც თანმდევი გარემოებაა, გარდა ისეთი შემთხვევებისა, როდესაც ობიექტურ დამკვირვებელს გაუჩენს განცდას, რომ ასეთი საჩივრის/სარჩელის შესახებ არ შეიძლება/შეუძლებელი იყო, რომ ცოდნოდა პირს ან მისი ცოდნა ემყარებოდა არასწორ წარმოდგენებს/ინფორმაციას. მაგალითად, სრულიად დასაშვებია, რომ უცხოეთში მყოფმა პირმა შეიძინოს საკუთრება და მისთვის არ იყოს ცნობილი ჩანაწერის მიმართ დავის არსებობის ფაქტი. როგორც ვხედავთ, საჩივრის/სარჩელის არსებობისას სამართლებრივი სინამდვილე სხვაგვარია, ვიდრე ის კონტექსტი, რაც გადაწყვეტილებაშია მითითებული. ამასთან, სრულიად უსაფუძვლოა სასამართლოს გადაწყვეტილება, როდესაც საჩივრის არსებობის ფაქტისა და ამის შესახებ ცოდნის არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერ შემძენს ფაქტობრივად ბრალს სდებს გულგრილობასა და წინდაუხედავობაში. მივიჩნევთ, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ უტყუარობის პრეზუმფცია კეთილსინდისიერ შემძენს არ ავალდებულებს, გადაამოწმოს ჩანაწერის სისწორე, მასზე მიმდინარე დავის არსებობის ფაქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა საჯარო ორგანოები/დაწესებულებები შეატყობინებენ მას ამის შესახებ.
8. რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი ობიექტურად არსებული გარემოებაა, ხოლო ცოდნა - სუბიექტური მოცემულობა. მიგვაჩნია, რომ ცოდნის ელემენტი ბუნდოვანი და არასწორი კრიტერიუმია რამდენიმე გარემოების გამო. უპირველეს ყოვლისა, გადაწყვეტილებაში არ არის შეფასებული რა ხარისხის, მოცულობის ცოდნას უნდა ფლობდეს უძრავი ნივთის შემძენი. ამასთან, გაუგებარია, ინფორმაცია, რომელიც შემძენმა მიიღო სანდოობის რა სტანდარტს უნდა აკმაყოფილებდეს, მაგალითად, საკმარისია მხოლოდ დავის თაობაზე ინფორმაციის მიწოდება თუ ასევე აუცილებელია ამ ინფორმაციის გამყარება გარკვეული მტკიცებულებებით.
9. იმ შემთხვევაში, თუ „ცოდნა“ გულისხმობს რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ საჩივართან/სარჩელთან მიმართებით ნებისმიერი ტიპის, ასევე ნებისმიერი წყაროდან მიღებული ინფორმაციის ფლობას, მაშინ არსებობს საფრთხე უძრავი ქონების ბაზრის სუბიექტებისათვის მოხდეს განზრახ ცრუ ინფორმაციის მიწოდება, რათა მათ თავი შეიკავონ ამა თუ იმ გარიგების დადებისაგან. „ცოდნის“ ამგვარი განმარტება წაახალისებს უძრავი ქონების ბაზარზე არაზუსტი/არასწორი ინფორმაციის მიმოქცევას, იძლევა გარკვეულ პირთა მხრიდან ცრუ ინფორმაციით მანიპულირების შესაძლებლობას, რაც, საბოლოოდ, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობას და სიმარტივეს დააზარალებს. ამასთანავე, თუ ცოდნის ელემენტის შინაარსი არ შემოიფარგლება ნებისმიერი ინფორმაციის ფლობით და მოიაზრებს გარკვეული სანდოობის ხარისხის ინფორმაციას, ჩნდება კითხვა - ვის უნდა დაეკისროს ინფორმაციის სანდოობის გადამოწმების ტვირთი და რა ფარგლებში? ერთი მხრივ, გადაწყვეტილება მიუთითებს, რომ შემძენი საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემის სისწორის გადამოწმების ვალდებულებისაგან მაქსიმალურად უნდა გათავისუფლდეს, რადგან აღნიშნული რამდენადმე გააძვირებს და გაართულებს უძრავი ქონების თაობაზე გარიგების დადებას. თუმცა, იმავდროულად, არ ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ პოტენციური შემძენის ინტერესის საგანია დარწმუნდეს მიწოდებულ საჩივართან დაკავშირებული ინფორმაციის სისწორეში, რათა არ გახდეს იმ რისკის მატარებელი, რომელიც დავაზე უფლებამოსილი ორგანოს გადაწყვეტილებით შეიძლება დადგეს უძრავი ნივთის მიმართ. შესაბამისად, „ცოდნის“ ამგვარი განსაზღვრება გულისხმობს პოტენციური შემძენის არაპირდაპირ დავალდებულებას, ჩაატაროს გამოკვლევა, მათ შორის, ინფორმაციის წყაროს სანდოობის გადამოწმებისა თუ სხვა მტკიცებულებების მოპოვების გზით და დაადგინოს რეალურად მიმდინარეობს თუ არა დავა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან მიმართებით. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არც ეს გარემოება იქნა სათანადოდ შეფასებული. სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა ის რისკები, რაც ამგვარი სტანდარტით ფორმულირებულ სისტემას გააჩნია. ამგვარმა მიდგომამ შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს სადავო ნორმის ლეგიტიმური მიზნების ეფექტურად მიღწევის შესაძლებლობა. შესაბამისად, მივიჩნევთ, რომ გადაწყვეტილება ამ ნაწილში ბუნდოვანია და ქმნის მის მიერვე შემოღებული ცნებების არასწორი ინტერპრეტაციის შესაძლებლობას.
10. ასევე, გაურკვეველია გადაწყვეტილებაში იმგვარი ტერმინის შემოღების საჭიროება, როგორიცაა „საბაზრო გარიგება“ (პუნქტი 13; 3.4.2. საბაზრო გარიგებები). ამასთან, ხსენებული ტერმინი დაკავშირებულია სარგებლის მიღების ინტერესთან. ამგვარი კონტექსტი ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებისა და ნების ავტონომიის პრინციპებს, პრაქტიკაში ქმნის სხვადასხვა ინტერესის მქონე ჯგუფების მხრიდან მანიპულირების შესაძლებლობას და შესაბამის საფრთხეებს. გარიგების მიზანი (თუნდაც უძრავი ქონების გასხვისებისას), შესაძლოა ყოველთვის არ იყოს დაკავშირებული იმ შინაარსით სარგებლის მიღებასთან, რაზედაც გამახვილებულია ყურადღება გადაწყვეტილებაში (პუნქტი 13).
11. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ ვეთანხმებით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას N550 კონსტიტუციური სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და მივიჩნევთ, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**პლენუმის წევრები:**

**ირინე იმერლიშვილი**

**გიორგი კვერენჩხილაძე**

**მაია კოპალეიშვილი**

17 ოქტომბერი, 2017.