



საქართველოს დავით აღმაშენებლის
სახელობის უნივერსიტეტი

უძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე
საკუთრების უფლების განხორციელების პრობლემა
საქართველოში

გიორგი ბარამიძე

დისერტაცია

წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

ავტორეფერატი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი:

სამართლის დოქტორი, პროფესორი

პოლიკარპე (თემურ) მონიავა

თბილისი
2026

სარჩევი

<i>შესავალი</i>	4
<i>თავი 1. საკუთრების ცნება, მისი სოციალური ბუნება და საკუთრების უფლების შინაარსი</i>	24
§1. საკუთრების ცნება და არსი;	24
§2. საკუთრების უფლების შინაარსი;	24
§3. საკუთრების სოციალური ბუნება.	24
<i>თავი 2. უძრავი ნივთი და ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი</i>	25
§1. საკუთრება, როგორც კერძოსამართლებრივი ბრუნვის ობიექტი; .	25
§2. უძრავი ნივთი, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი;.....	25
§3. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი.	25
<i>თავი 3. საკუთრების, როგორც საყოველთაოდ აღიარებული უფლების განხორციელების საერთაშორისო მექანიზმები და ევროსასამართლოს პრაქტიკა</i>	26
§1. საკუთრების, როგორც საყოველთაოდ აღიარებული უფლების თაობაზე საერთაშორისო სამართლებრივი აქტების ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში მიუღებლობის მიზეზები;.....	26
§2. საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმები საერთაშორისო სამართლებრივ აქტებში;.....	26
§3. საკუთრების დაცვასთან დაკავშირებით ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით დამკვიდრებული პრაქტიკა;.....	26
§4. სამართლიანი სასამართლოს უფლების დარღვევა, როგორც საკუთრების უფლების დარღვევის კერძო შემთხვევა.	26
<i>თავი 4. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომი პერიოდის საქართველოში საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმები და მიღებული სამართლებრივი აქტების ეფექტურობის პრობლემა</i>	27

§1. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომი პერიოდის საქართველოში საკუთრების უფლების განხორციელების სამართლებრივი მექანიზმები;	27
§2. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომი პერიოდის საქართველოში საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმების ეფექტურობის პრობლემა.....	27
<i>თავი 5. დასკვნები და წინადადებები/ რეკომენდაციები</i>	<i>28</i>
§1. დასკვნები	28
§ 2. წინადადებები / რეკომენდაციები	40
<i>ბიბლიოგრაფია.....</i>	<i>46</i>

შესავალი

ა) თემის აქტუალობა და სიახლე:

საკუთრება უხსოვარი დროიდან მნიშვნელოვან როლს თამაშობდა საზოგადოების ცხოვრებაში, რადგან მთელი განვლილი პერიოდის განმავლობაში, ადამიანი საკუთრებას უკავშირებდა, როგორც პირადად მისი, ისე საკუთარი ოჯახის ეკონომიკურ კეთილდღეობას და ცდილობდა მის დაცვას, როგორც ქვეყნის შიგნით ისე მის ფარგლებს გარეთ.

საკუთრება, ერთი შეხედვით, მოიცავს მესაკუთრის უფლებას იმ ქონებაზე, რომელსაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი მიაკუთვნებს ყველა ნივთს და ისეთი სახის არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და, რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

თუმცა, არსებული რეალობა სხვაგვარია. მთელი რიგი ქვეყნებისაგან განსხვავებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლი ხაზს უსვამს, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს მხოლოდ ისეთი ქონებით, რომლებიც განეკუთვნება ნივთის კატეგორიას.

ამდენად, იმის შესაძლებლობა, რომ პირი თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა და განკარგოს იგი თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე ვრცელდება, მხოლოდ უძრავ და მოძრავ ნივთზე.

ნივთებთან მიმართებით კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 149-ე მუხლი მხოლოდ უძრავი ნივთების ჩამონათვალს იძლევა. კერძოდ, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. შესაბამისად, ივარაუდება, რომ ყველა ის ნივთი, რომელიც არ განეკუთვნება უძრავ ნივთთა კატეგორიას წარმოადგენს მოძრავ ნივთს.

რაც შეეხება არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლის თანახმად, მასში იგულისხმება ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

უნდა ითქვას ისიც, მიუხედავად იმისა, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-7 მუხლი კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტებს მიაკუთვნებს არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებს, მათი დაცვის წესიც და ხარისხიც ნივთებისას უდავოდ ჩამორჩება. კერძოდ, აღნიშნულს ცხადყოფს თუნდაც ის გარემოება, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158.1-ე მუხლის თანახმად, მხოლოდ ნივთებზე მოქმედებს მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია. რაც ნიშნავს იმის ვარაუდს, რომ გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე.

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, თითქოსდა, ერთი შეხედვით ადვილი უნდა იყოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დაცვა. თუმცა, როგორც ამ ნაშრომის ფარგლებში ჩატარებულმა კვლევამ ცხადყო, რეალურად არაერთი ხელშემშლელი პრობლემა არსებობს საკუთრების უფლების განხორციელებისას, როგორც უძრავ ნივთებთან, ისე ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებთან დაკავშირებით. ამდენად, ზოგადად, უფლების უზრუნველყოფის მექანიზმი ეფუძნება, როგორც კონსტიტუციურ, ისე საერთაშორისო სამართლებრივი აქტების დანაწესებს, 1995 წლის 24 აგვისტოს კონსტიტუციის მიღებით კი, საქართველომ დაადგინა საერთაშორისო სამართლის პრიმატი შიდასახელმწიფოებრივი აქტების მიმართ, მიუხედავად ამისა აუხსნელი რჩება საქართველოში დაწყებულმა საკანონმდებლო და ორგანიზაციული ხასიათის ღონისძიებებმა დღემდე სათანადოდ რატომ ვერ უზრუნველყო საკუთრების უფლების ეფექტურად განხორციელება, განსაკუთრებით მაშინ, როცა დღის წესრიგში დგება უძრავი ქონების და ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაცვა.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სადისერტაციო ნაშრომში, მისი მოცულობის გათვალისწინებით, გადავწყვიტეთ მხოლოდ უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების განხორციელების პრობლემის გამოკვლევით შემოვფარგულიყავით.

მით უფრო, რომ საზოგადოების განვითარების ერთ-ერთი ქვაკუთხედია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების ეფექტურად განხორციელება. კერძოდ, არ შევცდებით თუ ვიტყვით, რომ პირველყოფილი თემური საზოგადოების რღვევა განაპირობა თემის წევრთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - მიწა ამ გაერთიანების ხელმძღვანელ (ტომის, თემის ბელადთა, მხედართმთავართა და აშ.) პირთა კონტროლქვეშ გადასვლამ. კერძოდ, მათ საკუთრებაში მყოფი მიწის დასამუშავებლად საჭირო გახდა დიდი ოდენობით უფასო მუშა-ხელი, რის გამოც ოდესღაც თავისუფალი მეთემეები თანდათან იქცნენ მონებად და მათ რიგებს, ასევე შეუერთდნენ საომარი მოქმედებების შედეგად ტყვედ აყვანილი მეომრები და დაპყრობილ ტერიტორიაზე მაცხოვრებლები ხალხები. ყოველივე ამით კი, დაირღვა სოციალური ბალანსი, რომლითაც საკუთრებაში თანაბარი წილი ჰქონდა თემის თითოეულ წევრს.

ხოლო, მას შემდეგ, რაც მონათმფლობელურმა საზოგადოებამაც ამოწურა თავისი თავი, დღის წესრიგში დადგა ახალი ფორმაციის საზოგადოების შექმნის საკითხი, ამ შემთხვევაშიც, გადამწყვეტი როლი შეასრულა უძრავ ქონებაზე საკუთრების ფაქტორმა, რადგან იგი იქცა პოლიტიკურ ასპარეზზე გამოსული ახალი ძალის -ფეოდალთა ხელში ისეთ ძლიერ ინსტრუმენტად, რომელმაც უზრუნველყო ფეოდალთა ბატონობა ყმა გლეხებზე. ხოლო, ამით საბოლოოდ თუ არა, დიდი ხნით მაინც, გამოეცალა საფუძველი მასზე ოცნებასაც კი, რომ უძრავ ქონებას დაბრუნებოდა სოციალური ბუნება. ანუ, თანაბრად დაეკმაყოფილებინა სხვადასხვა ფენის/ კლასის წარმომადგენელთა მოთხოვნები.

კაპიტალისტურმა საზოგადოებამ კი, რომლის საფუძველი საფრანგეთსა და სხვა ქვეყნებში განხორციელებული ბურჟუაზიული რევოლუციები გახდა, მიუხედავად იმისა, რომ მისი ლიდერები გამოდიოდნენ ლოზუნგით: თავისუფლების, თანასწორობისა და ძმობის შესახებ, ვერ უზრუნველყო ამ ლოზუნგის რეალობად ქცევა. ვინაიდან, არ განხორციელებულა საკუთრების, მათ შორის უძრავი ქონების, ყველასთვის თანაბრად გადანაწილება და მეტიც, საფრანგეთი, სადაც ბურჟუაზიული რევოლუციის აკვანი დაირწა, ნაპოლეონ ბონაპარტის ხელისუფლებაში მოსვლის შემდეგ, თვითონ იქცა მეზობელი სახელმწიფოების დამპყრობად, რომელიც თავისი ქვეყნის კეთილდრობას უკავშირებდა სხვა სახელმწიფოების ტერიტორიების და შესაბამისად მათი უძრავი ქონების საფრანგეთის საკეთილდღეოდ გამოყენებას.

ამ მხრივ, რეალური ხელშესახები შედეგები არ ჰქონია საბჭოთა სახელმწიფოსაც, რადგან დაპირებების მიუხედავად, რომ მიწა

გადაეცემოდა გლეხებს, ხოლო ფაბრიკა-ქარხნები მუშებს, რეალურად მიწაზე (უძრავ ქონებაზე) საკუთრების უფლება საბჭოთა მოქალაქისთვის კვლავაც აუხდენელ ოცნებად დარჩა, რადგან შეზღუდული ფართობის მქონე საცხოვრებელი, ანუ საკარმიდამო ნაკვეთიც კი, პირებს გადაეცემოდა უვადო სარგებლობაში და არა საკუთრებაში.

საბჭოთა კავშირის დაშლისა და საქართველოს მიერ დამოუკიდებლობის ხელახლა მოპოვების შემდეგ, კერძოდ 1992 წლიდან, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არაერთი რეფორმა ჩატარდა, რომლის ხელშესახები შედეგი ის იყო, რომ თავდაპირველად მიწის საკუთრებაში გადაცემის ნაცვლად, საქართველოს მოქალაქებს მიწის ნაკვეთები გადაეცათ მხოლოდ სარგებლობაში. თუმცა, სამართლიანობა მოითხოვს ითქვას, რომ მოსარგებლეს, მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემიდან 2 წლის გასვლის შემდეგ შეეძლო ამ მიწის ნაკვეთის გაყიდვა ან/და სხვა გზით განკარგვა.

მოგვიანებით, კერძოდ 1999 წელს, მიღებული იქნა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება N 327 „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ,” რომლის ერთგვარი იურიდიული საფუძველი გახდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი, რადგან ამ კოდექსის ამოქმედებიდან ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლები იყო განლაგებული, ჩაითვალა ამ პირთა საკუთრებად და მათზე გავრცელდა სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ქონებისთვის გათვალისწინებული წესები.

ანუ, როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი ცხადყოფს, საქართველოს მოქალაქისთვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი უნდა ყოფილიყო საკუთრების ისეთი ობიექტი, რომელზეც გავრცელდებოდა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი უძრავი ქონებისთვის გათვალისწინებული წესები.

ამას კი, თუნდაც ის გარემოება ადასტურებს, რომ სკ-ის 170.1-ე მუხლის პირველ აბზაცში კანონმდებელმა მართალია დაუშვა მესაკუთრის უფლების შეზღუდვა, როგორც ხელშეკრულებით, ისე კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მაგრამ იქვე ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ამ პროცესშიც პირი მესაკუთრედ რჩებოდა და მისი უფლებები დაცული უნდა იყოს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

თუმცა, კანონის ეს მოთხოვნა, რომელიც შესაბამისობაში იყო ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს იმდროინდელ და თუნდაც შემდგომი პერიოდის პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით დადგენილ პრაქტიკასთან, საქართველოს სინამდვილეში, რეალურად სრულდებოდა 1999 წლის ბოლომდე, რადგან 2000 წლის 1-ლ იანვარს ამოქმედდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, რომლის V თავში შეტანილმა ნორმებმა ადმინისტრაციულ ორგანოს მიანიჭა უფლებამოსილება - ურთიერთობები, რომლებიც წესრიგდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით, მოეწესრიგებინა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

ხოლო, 2000 წლის 1-ლ იანვარს ძალაში შესული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლს, 2009 წლის 4 დეკემბერს დაემატა მე-5 ნაწილი, რომლითაც იმპერატიულადაა დადგენილი, რომ სასამართლო, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა, არ მიიღებს სარჩელს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, თუ მოსარჩელემ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა.

ზემოთ მოტანილი და სხვა საკანონმდებლო ცვლილებობი, თავის დროზე, ახსნილი იქნა, კერძო პირთა მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან წარმოშობილი სამართლებრივი დავების ოპერატიულად გადაწყვეტის საჭიროებით.

თუმცა, დისერტაციის ფარგლებში ჩატარებულმა კვლევამ ცხადყო, რომ აღნიშნულმა ცვლილებებმა არათუ ხელი შეუწყო არსებული პრობლემების სამართლიანად და სწრაფად მოგვარებას, არამედ პირიქით, რიგ შემთხვევებში, ერთმანეთს დაუპირისპირა, ერთი მხრივ, მიწის (უძრავი ქონების) ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრეების, ხოლო, მეორე მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოების ინტერესი ერთ უფლებაზე. რადგან ადმინისტრაციული ორგანოები, სარგებლობ(დ)ენ რა მინიჭებული უფლებით არა მხოლოდ უარს ეუბნებიან მესაკუთრეს, მაგ. შეცვლილი საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს ან/და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, უკანონოდ აღრიცხული ქონების დაბრუნებაზე, არამედ შეგნებულად აჭიანურებენ გადაწყვეტილების მიღებას.

არსებული კანონმდებლობა კი, ხელს უწყობს მათ ამაში, ვინაიდან მესაკუთრე დიდი ხნის განმავლობაში ვერ ახერხებს სასამართლოში სარჩელის შეტანას. ხოლო, სარჩლის შეტანის შემდეგ სასამართლო თავს

არიდებს ისეთი გადაწყვეტილების მიღებას, რომელიც დარღვეულ უფლებას ეფუძნება დაიცავს, რადგან იმაზე მითითებით, რომ თითქმის გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, აუქმებს აქტს, სადაო საკითხის გადაწყვეტლად საქმეს კვლავ უბრუნებს აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. რათა ამ უკანასკნელმა თავიდან გამოკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, შეაფასოს ისინი და შემდგომ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ადმინისტრაციული ორგანო კი, დაინტერესების შემთხვევაში, სარგებლობს იმით, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძვლად მითითებულია მხოლოდ დაინტერესებული პირის განცხადება, ჯერ ერთი, დროულად არ იწყებს ადმინისტრაციულ წარმოებას, ხოლო დაწყების შემთხვევაში, დამატებით კვლევას არ აწარმოებს და უმრავლეს შემთხვევაში იგივე გადაწყვეტილებას იღებს, რომელიც ერთხელ უკვე სასამართლოს მიერ გაუქმებული იქნა, ანდა საერთოდ თავს არიდებს გადაწყვეტილების მიღებას.

კერძო მესაკუთრე კი, იმ შემთხვევაშიც, როცა ადმინისტრაციული ორგანო წერილობით აქტს არ გამოსცემს, ვალდებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უმოქმედობა მიიჩნიოს მოთხოვნაზე უარის თქმის გადაწყვეტილებად და იმაზე მითითებით, რომ სახეზეა „ვირტუალური უარი“ ერთჯერადად, ადმინისტრაციული წესით გაასაჩივროს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ან თანამდებობის პირთან. მეტიც, დაელოდოს საჩივრის განხილვისათვის დადგენილი ვადის გასვლას და მხოლოდ ამის შემდეგ შეუძლია სარჩელით მიმართოს სასამართლოს.

შესაბამისად, მესაკუთრემ კიდევ ერთხელ, ანუ განმეორებით უნდა გაიაროს ყველა ის პროცედურა, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოს „გავლით“ პირველი ინსტანციის სასამართლოში იწყება და საკასაციო ინსტანციით სრულდება. ეს კი ქართულ სინამდვილეში გულისხმობს 2-3, ზოგიერთ შემთხვევაში 4-5 ან/და მეტ წელსაც კი.

შედგად მივიღეთ სასამართლოზე მიმართვის გარეშე არა მესაკუთრის სასარგებლოდ საკითხის უფრო სწრაფად და ეფექტურად გადაწყვეტა, როგორც ამაზე აპელირებდნენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და სხვა ნორმატიული აქტებში, ამ მიმართებით, სპეციალური ნორმების შეტანის ინიციატორები, არამედ პირიქით, გამწვანდა ან/და მთელ

რიგ შემთხვევებში შეუძლებელიც გახდა მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების ეფექტური განხორციელება.

კვლევის პროცესში არაერთი შემთხვევა იქნა გამოვლენილი, როცა უკანონოდ, არაერთი პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება თუ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, აღირიცხა სახელმწიფოს ან/და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად და ადმინისტრაციულმა ორგანომ სხვადასხვა საბაზით უარი თქვა (უარს ამბობს) მათ დაბრუნებაზე.

მეტიც, ადმინისტრაციული ორგანოები სარგებლობენ კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზებით და შეგნებულად აჭიანურებენ დაწყებულ ადმინისტრაციულ საქმეს. ქონების მესაკუთრე კი, ან ვერ იბრუნებს წართმეულ ქონება, რადგან „მოესწრო“ ამ უძრავი ქონების გასხვისებაც და აწ უკვე კეთილსინდისიერი შემძენისაგან ფაქტობრივად შეუძლებელი გახდა, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის ან სხვა კანონით გათვალისწინებული გარემოებების გამო, მათი დაბრუნება, ან/და არაერთი წელი სჭირდება მესაკუთრეს ქონების დასაბრუნებლად.

ასე მაგალითად, ჯერ კიდევ 1997 წლის 14 სექტემბერს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მ.ჩ.-ს გადაეცა 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. 2007 წლის 28 დეკემბერს მ.ჩ.-მ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გაასხვისა გ.ს.-ზე, რომელიც ამ უკანასკნელის საკუთრებად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

2010 წლის 26 ოქტომბერს სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ წერილობით მიმართა საჯარო რეესტრის და მოითხოვა 582 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ბილისის თვითმმართველი ერთეულის საახელზე დარეგისტრირება, რომელიც მოიცავდა გ.ს.-ს უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

საჯარო რეესტრმა კი, დააკმაყოფილა ეს მოთხოვნა და გ.ს.-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი დაარეგისტრირა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

გ.ს.-მ არერთგზის მიმართა საჯარო რეესტრს. მისი განცხადებები/ადმინისტრაციული საჩივრები კი არ დაკმაყოფილდა.

მიუხედავად იმისა, რომ სახალხო დამცველის აპარატიც ჩაერთო ამ პროცესში და გ.ს.-ს საკუთრების უფლების ხელყოფასთან დაკავშირებით რეკომენდაციითაც მიმართა საჯარო რეესტრს საკითხის შესწავლისა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით, საჯარო რეესტრმა 2014 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ძალაში დატოვა ადრინდელი გადაწყვეტილებები, რადგან მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მათი გაუქმების ან/და ცვლილების შეტანის სამართლებრივი საფუძველები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2016 წლის 4 მარტის #3/3490-14 გადაწყვეტილებით გ.ს.-ს სარჩელი დააკმაყოფილა ნაწილობრივ - სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის 2014 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მარეგისტრირებელს დაევალა საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიღებული გადაწყვეტილება გასაჩივრა თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, მაგრამ ამ უკანასკნელმა 2017 წლის 16 მარტის განჩინებით, უცვლელად დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კი, მხოლოდ 2018 წლის დასაწყისში „მოიცალა“ ამ საქმისთვის. კერძოდ, 2018 წლის 1 თებერვალს შედგა ადგილის დათვალერების ოქმი, სადაც აღინიშნა, რომ გ.ს.-ს მიწის ნაკვეთიდან 195 კვ.მ. იჭრებოდა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში და სადაო ქონება არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ამიტომ 2018 წლის 9 აგვისტოს გადაწყვეტილებით კვლავ ძალაში დარჩა ადრინდელი გადაწყვეტილებები.

საჯარო რეესტრის ეს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, რომელმაც 2019 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით, ისევ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა გ.ს.-ს მოთხოვნა. ანუ, ბათილად ცნო რეესტრის გადაწყვეტილება, თუმცა საქმე კვლავ დაუბრუნდა მარეგისტრირებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს და დაავალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ გამოეცა ახალი აქტი.

ეს გადაწყვეტილება კი, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გასაჩივრდა, როგორც სააპელაციო, ისე საკასაციო წესით. საბოლოოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 22 სექტემბრის განჩინებით ძალაში დარჩა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება, ამდენად შევიდა კანონიერ ძალაში. ანუ, მესაკუთრეს მესამედ მოუწია იმ პროცედურების გავლა, რაც მან დაიწყო 2010 წლიდან.

ზემოთ მოტანილი მაგალითი ერთეულ შემთხვევას არ წარმოადგენს და ანალოგიურ მდგომარეობაში არიან ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრეებიც. აღნიშნულს კი, კვლევის პროცესში მოდიებული არაერთი სხვა მაგალითიც ადასტურებს. კერძოდ, 2005 წელს შპს „ბ“-მა აუქციონზე შეიძინა წყლის მოპოვების და სარგებლობის

ლიცენზია. კომპანია 4 წლის განმავლობაში სარგებლობდა ამ ლიცენზიით და ამ ხნის მანძილზე წარმატებით მუშაობდა. შპს-ს მიერ გადასახადის სახით სახელმწიფო ბიუჯეტში შენატანმა შეადგინა რამდენიმე ასეული ათასი ლარი. თუმცა, იმის გამო, რომ ეს კომპანია მომგებიანი იყო, მოექცა საჯარო მოხელეების მხედველობის არეში. როცა ამ კომპანიის მესაკუთრეებს შანტაჟით და იძულებით ვერ დაათმობინეს ლიცენზია, 2009 წელს გაყალბებული ჩუქების ხელშეკრულებით შპს „ბ“-ს ლიცენზია საჩუქრად გადაეცა სახელმწიფოს 100%-იანი წილით დაფუძნებულ ჯერ ერთ კომპანიას, ხოლო შემდეგში კიდევ რამდენიმეს.

შპს „ბ“-მა 2013 წელს განცხადებით მიმართა პროკურატურას და მოითხოვა ამ უკანონობაზე რეაგირება. ჩატარებული გამოძიების პროცესში შპს „ბ“-ა 2018 წელს ცნობილი იქნა დაზარალებულად. ასევე, თბილისის საქალაქო სასამართლომ 2013 წლის 28 ნოემბერს გადაწყვეტილებით ბათილად ცნო შპს „ბ“-ის კუთვნილი ლიცენზიის სახელმწიფოსათვის ვითომდაც ჩუქების ხელშეკრულება.

მიუხედავად იმისა, რომ ხელისუფლების წარმომადგენელთა მიერ არაერთხელ, მათ შორის მასობრივი ინფორმაციის საშუალებების მეშვეობით, გავრცელდა ინფორმაცია, რომ შპს „ბ“-მა დაიბრუნა წართმეულ საკუთრება, ეს ქონება (ლიცენზია) მესაკუთრისთვის დღემდე დაბრუნებული არ არის. თანაც, ეს ხდება იმ პირობებში, როცა საქართველოს გენერალურმა პროკურატურამ წერილობით მიმართა შესაბამის სამსახურებს, რომ დაებრუნებინათ შპს „ბ“-ისათვის უკანონოდ, იძულებით წართმეული ლიცენზია. თუმცა, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა მასზე მითითებით, რომ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის #1044 განკარგულება, უძრავ-მოძრავი ნივთებისაგან განსხავებით, არ აძლევდათ ლიცენზიის, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრისათვის უკან დაბრუნების შესაძლებლობას, არ დააკმაყოფილეს პროკურატურის ეს მოთხოვნაც.

საგულისხმოა ისიც, რომ დღემდე უშედეგოდ მიმდინარეობს ამ საქმეზე დაწყებული გამოძიებაც. მიუხედავად იმისა, რომ პროკურატურა შპს „ბ“-ს დაზარალებულად ცნობის დადგენილებაში ამტკიცებს, რომ შპს-ის საქმეზე იდენტიფიცირებულია ის საჯარო მოხელეები, რომლებიც ქონების წართმევაში მონაწილეობდა.

ასევე, დღემდე მიმდინარეობს სასამართლოში შეტანილი, არაერთი ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვა, რომლითაც შპს „ბ“-ი ითხოვს თადაპირველი მდგომარეობის აღდგენას რესტიტუციით, ანუ წართმეული ლიცენზიის დაბრუნებას.

ზემოთქმული ცხადყოფს, რომ ქართულ სინამდვილეში, უძრავ ნივთზე (მიწაზე) და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლება, რიგ შემთხვევებში, გადაიქცა ფიქციად, რადგან ოფიციალური დოკუმენტის (მაგ. მიღება-ჩაბარების აქტის, ლიცენზიის აუქციონზე შეძენის დამადასტურებელი საბუთის) არსებობის მიუხედავად პირი მოკლებულია საკუთრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობას.

ანუ, რეალურად სახეზეა საკუთრების უფლების ჩამორთმევა, რადგან ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ისეთი შემთხვევაც კი, როცა მესაკუთრეს ფორმალურად დატოვებული ჰქონდა თავისი საკუთრებით სარგებლობის და განკარგვის შესაძლებლობა, მაგრამ ისინი მნიშვნელოვნად იყო შეზღუდული, მიიჩნია საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლების დარღვევად, რომელიც დაცულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის #1 დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით.

ზემოთ მოტანილი და სხვა არაერთი მაგალითი ცხადყოფს იმასაც, რომ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რიგ შემთხვევაში, პირი საჯარო რეესტრში კვლავინდებურად რეგისტრირებულია მესაკუთრედ, თუმცა, ან შეუძლებელია მისი საკუთრების ადგილმდებარეობის დადგენა, ვინაიდან შეცვლილი აქვს თავდაპირველი საკადასტრო კოდი, ან სხვა სახის მანიპულაციების გზით, მაგალითად იმით, რომ ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაშია სხვა ნაკვეთთან, მესაკუთრეს არ ეძლევა საკუთრების უფლებით რეალურად სარგებლობის შესაძლებლობა.

სამართალდამცავი ორგანოები კი, ან უყურადღებოდ ტოვებდნენ უფლებაშელახულ მესაკუთრეთა განცხადებებს, ან/და დიდი ხნის დაგვიანებით რეაგირებდნენ მსგავს შემთხვევებზე, რადგან პირის უფლებების დაცვა, რიგ შემთხვევებში, მეორეხარისხოვნად იყო გამოცხადებული.

კერძოდ, აღნიშნულს ცხადყოფს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 8 ოქტომბრის #181 ბრძანებით დამტკიცებული „სისხლის სამართლის პოლიტიკის სახელმძღვანელო პრინციპების ზოგადი ნაწილი,“ რომელმაც იმ დროს იუსტიციის სამინისტროს საქვეუწყებო დაწესებულება - საქართველოს პროკურატურა, როგორც გამოძიების საპროცესო ხელმძღვანელი, ფაქტობრივად აქცია ორგანოდ, რომელსაც უნდა მოეხდინა გამოძიებისა და სისხლისსამართლებრივი დევნის პროცესების იმდაგვარად მართვა, რომ ფინანსურად მაქსიმალურად მომგებიანი ყოფილიყო ხელისუფლებისთვის, პირის უფლების

ხელყოფის ხარჯზე. ვინაიდან, იმ მოტივით, რომ სახელმწიფოს თითქოსდა არ გააჩნდა სათანადო ფინანსური რესურსი პროკურორის პირდაპირ ვალდებულებად გამოცხადდა საზოგადოების და არა ინდივიდის (პირის) ინტერესის დაცვა.

ამგვარი კანონქვემდებარე აქტის მიღებით კი, შეილახა დაზარალებულთა, მათ შორის მესაკუთრეთა, ინტერესები. ამდენად, სახეზეა ევროკონვენციის 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით დაცული საკუთრების უფლების ისეთი ხელყოფა, როცა საქართველოს მთავრობა გასცდა მიხედულების გონივრულ ფარგლებს, რადგან იუსტიციის მინისტრის, როგორც მთავრობის წარმომადგენლის ამ ბრძანებით დადგენილი კანონსაწინააღმდეგო უპირატესობა - არ დაეწყოთ გამოძიება ყველა კატეგორიის დანაშაულთა საქმეზე მათი მცირე მნიშვნელობის გამო, გამოიყენებოდა სამართალდამცავი ორგანოების მიერ წლების მანძილზე, მათ შორის საკუთრების უფლების ხელყოფის შემთხვევებშიც.

აღნიშნული კი, იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ იუსტიციის მინისტრის #181 ბრძანებით დამტკიცებული „სისხლის სამართლის პოლიტიკის სახელმძღვანელო პრინციპების ზოგადი ნაწილი“ მიზანმიმართულად შეიქმნა, საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის ალტერნატივად, შიდა გამოყენებისათვის, რადგან მასში შეტანილი კანონსაწინააღმდეგო დებულებები, იმ შემთხვევაში თუ აისახებოდა კანონში, ამგვარ ცვლილებებს არ მოიწონებდნენ საერთაშორისო ორგანიზაციები და მათ შორის ვენეციის კომისია.

ამით ხელი შეეწყო მანკიერი პრაქტიკის დამკვიდრებას საქართველოში, რითაც ირღვევა ადამიანის ფინდამენტალური უფლებები, მათ შორის საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება.

მოკლედ, რომ ვთქვათ, იუსტიციის მინისტრის ამ კანონქვემდებარე აქტმა დაამკვიდრა სამართლის მიმართ პოლიტიკის უპირობო პრიმატი, რადგან სამართალი გახდა პოლიტიკის მიზნებს დაქვემდებარებული მართვის ინსტიტუტი და მეტიც, ქართულმა სახელმწიფომ ფაქტობრივად უარი თქვა სამართლის მიერ ხელისუფლების შეზოგადებაზე.

ამ მხრივ არსებული ვითარება, ეწინააღმდეგება ევროსასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკასა, რომლის თანახმადაც გაუმართლებელია ხელისუფლების დომინანტური როლი საკუთრებასთან მიმართებაში. რამაც განაპირობა ის, რომ თანამედროვე პირობებში, გარკვეული ნაბიჯები გადაიდგა მესაკუთრის უფლებების დასაცავად კერძოდ, აღნიშნულს ის გარემოებაც ცხადყოფს, რომ 2018 წლის 9 ოქტომბრის მდგომარეობით, დაზარალებულად იყო ცნობილი 162 პირი, რომლებსაც

უკანონოდ წართმეული, ჯამში 44 739 417 ლარის ღირებულების, უძრავ-
მოძრავი ნივთები დაუბრუნდათ, მათ შორის 1 574 326 კვადრატული
მეტრი მიწის ფართობი და ა.შ.

თუმცა, მოქმედი კანონმდებლობა კვლავაც რიგი ხარვეზებით
ხასიათდება. [განხორციელებული ცვლილებები კი, არცთუ იშვიათად
ისევ ვერ პასუხობს სამართლიანობის მოთხოვნებს ანდა დაგვიანებულია.
ასე მაგ. საქართველოს მთავრობის 2015 წლი 25 მაისის N1044
განკარგულებით „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის
იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ
განსახორციელებელი ღონისძიებების შესახებ,” არაერთ მესაკუთრეს
დაუბრუნდა წართმეული ქონება, მაგრამ იგივე განკარგულება
ადასტურებს, რომ ქონების მესაკუთრეთა უფლებების თანაბრად დაცვას,
საქართველოში, დღემდე არ ექცევა ყურადღება, ვინაიდან იძულებით
წართმეული ქონებიდან მხოლოდ უძრავ-მოძრავი ნივთების დაბრუნება
მოხდა, ხოლო არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების მაგ.
ლიცენზიების, მესაკუთრეები დატოვებულია მსგავსი შესაძლებლობის
გარეშე.

გამოიკვეთა ისიც, რომ არსებული ხარვეზების აღმოფხვრისათვის
კონკრეტული ნაბიჯების გადადგმას ადგილი აქვს დაგვიანებით. ასე მაგ.
საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 8 ოქტომბრის ზემოთ
მითითებული N181 ბრძანებით დამტკიცებული „სისხლის სამართლის
პოლიტიკის სახელმძღვანელო პრინციპების ზოგადი ნაწილი,“ რომელიც
პროკურორს ფაქტობრივად გზას უხსნიდა იმისკენ, რომ ადამიანის
უფლებების, მათ შორის საკუთრების უფლების, დაცვაზე უარი ეთქვა
ქვეყნის ფინანსური რესურსების სიმწირიდან გამომდინარე,
სამართალდამცავი ორგანოებისათვის თითქმის 14 წლის განმავლობაში
სახელმძღვანელო დოკუმენტად რჩებოდა და მხოლოდ 2026 წლის 28
თებერვალს გამოცხადდა ძალადაკარგულად, საქართველოს იუსტიციის
მინისტრის N 1186 ბრძანებით.

ეს მაშინ, როცა იუსტიციის მინისტრის N 181 ბრძანებით
დამკვიდრებული მანკიერი პრაქტიკა იმის შესახებ, რომ ქვეყნის
ფინანსური მდგომარეობიდან გამომდინარე საზოგადოების ინტერესი
პრიორიტეტულად უნდა ყოფილიყო დაცული, პირის ინტერესთან
შედარებით, წინააღმდეგობაში მოდიოდა არაერთ კანონთან, მათ შორის
საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის მე-12.4
მუხლის დანაწესთან, რომლის თანახმადაც პირის კანონიერ ინტერესს
პრიორიტეტი აქვს საჯარო ინტერესთან შედარებით.

ყოველივე ზემოთქმულის გამოა, რომ გამოძიება საქმეებზე, რომლებიც ქონებაზე საკუთრების უფლების ხელყოფას ეხება და მესაკუთრე ცნობილიც კია დაზარალებულად, დღემდე ჭიანჭურდება საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება. რითაც ზარალდებიან, ძირითადად, უძრავი ქონებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების, განსაკუთრებით კი ლიცენზიების ან/და ნებართვების მესაკუთრეები, რომლებიც მოკლებულნი არიან საკუთრების უფლების ეფექტურად განხორციელების შესაძლებლობას, რადგან დღემდე არ მომხდარა მათი სამართლიანი დაკმაყოფილება.

შესაბამისად, ქართულ სინამდვილეში, მოძრავი ნივთების მესაკუთრესთან შედარებით უძრავი ქონებისა და ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრეები, ვინაიდან ნაკლებად არიან დაცულნი, აღნიშნული გახდა წინამდებარე სადისერტაციო ნაშრომის შექმნის მოტივატორი.

მით უფრო, რომ ამ მიმართებით შემდგომ დახვეწას მოითხოვს არაერთი საკანონმდებლო აქტი, მათ შორის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მთელი რიგი ნორმები, რასაც თუნდაც ის გარემოებაც ადასტურებს, რომ თუ ორი მოძრავი ნივთი ერთიანი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებად იქცევა, ანდა მოძრავი ნივთები ერთმანეთს შეერწყმება, ამ ახალი ნივთის თანამესაკუთრეები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 194.1-ე მუხლის თანახმად, ხდებიან თავდაპირველი მესაკუთრეები ახალ ნივთში თავიანთი წილის პროპორციულად.

უძრავი ქონების მესაკუთრეები კი, თავიდანვე მოკლებული იყვნენ და არიან ამ შესაძლებლობას, რადგან ორი უძრავი ქონება თუ ისინი ერთმანეთთან ისე არიან დაკავშირებულები, რომ ისინი ახალი ნივთის შემადგენელ ნაწილად იქცნენ, ანდა ერთმანეთს შეერწყნენ, ახლად წარმოქმნილ ნივთზე საკუთრების მომწესრიგებელ ნორმას დღემდე არ იცნობს ქართული სამოქალაქო კოდექსი.

ასე მაგალითად: ქალაქ თბილისში, ერთ-ერთი ტბის, რომლის ფართობიც დაახლოებით 28 ჰექტარია, ფსკერის მეპატრონედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია კერძო პირები. ხოლო, მასზე არსებულ მეორე უძრავ ქონებას - წყალს, რომელიც წიაღისეულთა კატეგორიას განეკუთვნება ჰყავს სხვა მესაკუთრე სახელმწიფოს სახით. შესაბამისად, იმ უძრავი ქონების, ანუ მიწის მესაკუთრეები, რომელზეც ეს ტბა მდებარეობს, მოკლებულნი არიან შესაძლებლობას არათუ თავისუფლად განკარგონ ქონება, არამედ რაიმე სარგებელი მიიღონ თავისი უძრავი ქონებიდან. შესაბამისად, ფაქტობრივად სახეზეა მიწის მესაკუთრეთათვის

საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის იმ უფლების დარღვევა, რაც დაცულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით.

ანალოგიურად, კერძო პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში თუ აღმოჩნდა სხვადასხვა სახის სასარგებლო წიაღისეული, მაგ. ნავთობი, მინერალური წყალი, მინერალური სასუქი და სხვა, ისინი უპირობოდ, ანუ ყოველგვარი სამართლიანი საზღაურის ან/და სარგებლის მიღების გარეშე სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს.

შედარებით უკეთეს მდგომარეობაშია, თუმცა სათანადოდ მაინც არ არის დაცული საკუთარ ეზოში განძის მპოვნელის უფლებები, რადგან თუ აღმოჩნილია განძი, ანუ საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი მესაკუთრის დადგენა, მაშინ სამოქალაქო კოდექსის 192-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება სანახევროდ გადადის აღმომჩენზე და იმ მესაკუთრეზე, რომლის ნივთშიც იქნა განძი ნაპოვნი. ეს კი, არა მხოლოდ მესაკუთრის უფლების ხელყოფაა, არამედ წინააღმდეგობაში მოდის ქართულ ტრადიციებთან, რადგან როგორც ვახტანგ VI სამართლის წიგნის 165-ე მუხლის შინაარსი ცხადყოფს საკუთრების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველი იყო საქართველოში განძის პოვნა. თანაც ნაყიდ მამულში ან აგარაკში განძის პოვნის შემთხვევაში მასზე უფლებას ვერავინ შეეცვილებოდა მესაკუთრეს, თუკი მამულის და აგარაკის შესაძენად მას თანხა უკვე გადახდილი ჰქონდა.

ანალოგიურად, კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზები, კერძოდ ის, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის თანახმად მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს მხოლოდ იმ ქონებით, რომელიც ნივთის კატეგორიას განეკუთვნება. ასევე, ამავე კოდექსის 498.1-ე მუხლის დეფინიციის მიხედვით ნივთის ნასყიდობის მომწესრიგებელი წესები შესაბამისად გამოიყენება უფლების ან სხვა ნასყიდობის მიმართაც, ანუ მხოლოდ ისეთ შემთხვევაში, როცა მაგალითად არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის სასყიდლიან შეძენას აქვს ადგილი, ამ სახის უფლების დაცვის კუთხით არაერთი სერიოზული პრობლემის წარმოშობის მიზეზი გახდა. თუმცა, ცალკეული გამონაკლისის გარდა, არ გვხვდება მეცნიერული ნაშრომი კერძო სამართალში, რომელშიც გაანალიზირებული იქნება, რიგ სუბიექტურ ფაქტორებთან ერთად, კონკრეტულად რომელ საკანონმდებლო აქტში/აქტებში არსებული ხარვეზი/ ხარვეზები განაპირობებს უძრავ ქონებასა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების განხორციელების პრობლემას.

ამდენად, გადაწყვეტით შეგვექმნა სპეციალური მონოგრაფია ამ მიმართებით. მით უფრო, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთი მთავარი შემომქმედი ბ-ნი ლადო ჭანტურიაც მიუთითებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის სირთულეებსა და ზოგიერთი ნორმის ბუნდოვანებაზე.

შესაბამისად, წინამდებარე კვლევა, მის წინაშე მდგარი ამოცანებიდან გამომდინარე, აქტუალურია და მთელი რიგი მეცნიერული სიახლეებითაც ხასიათდება, რასაც თუნდაც ის გარემოება ცხადყოფს, რომ იდენტიფიცირებულია ამ მიმართებით არსებული პრობლემის გამომწვევი არაერთი მიზეზი მსოფლიოს წამყვანი სახელმწიფოების სამართლებრივი სისტემების ანალიზისა და საქართველოში არსებულ რეალობასთან შედარების გზით.

მეტიც, გამოიკვეთა, რომ მიზანმიმართული და სისტემური საქმიანობის შედეგია ის, რომ, ხშირ შემთხვევაში, კანონმდებლობა არ შეიცავს საკმარის გარანტიებს, სამართლებრივი რეაგირების ეფექტიან მექანიზმებს, რომლებიც რეალურად და ქმედითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების განხორციელებას და მის ეფექტურად დაცვას.

ყოველივე ამან კი, კანონმდებლისათვის არაერთი სიახლის შემცველი წინადადების და შეთავაზების შესაძლებლობა მოგვცა. ამდენად, მონოგრაფიულ დონეზე უძრავი ქონების და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე უფლების რეალიზაციის ხელშემშლელი გარემოებების თაობაზე, ვინაიდან სპეციალური კვლევა იშვიათობაა, საკვლევი თემა იმ მხრივაც არის, როგორც აქტუალური ისე სიახლეების შემცველი, რომ მასში წარმოჩენილია არა მხოლოდ არსებული, მათ შორის საკანონმდებლო პრობლემები ან/და ხარვეზები, არამედ დასაბუთებულია შესაბამისი ცვლილებების განხორციელების აუცილებლობა და შეთავაზებულია კონკრეტული წინადადებები და რეკომენდაციები, კერძოდ ის, რომ უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების დაცვაში, მთელ რიგ სუბიექტურ ფაქტორებთან ერთად, ვინაიდან მესაკუთრეს ხელს უშლის კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზები მიზანშეწონილია- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მიღებული იქნეს საქართველოს ორგანული კანონის სახით; ამ კოდექსის 170-ე მუხლი მოვიდეს შესაბამისობაში მისსავე დასახელებასთან, ანუ მასში შეტანილი იქნეს საკუთრების ცნება; კერძო პირსა და ადმინისტრაციულ ორგანოს შორის საკუთრებასთან დაკავშირებით დავა ნაცვლად ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისა დაექვემდებაროს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით სასამართლო

განხილვას და აშ., რაც ხელს შეუწყობს საკუთრებაზე უფლების ეფექტურ განხორციელებას.

ბ) ნაშრომის მიზანი:

წინამდებარე ნაშრომის მიზანს წარმოადგენს, ერთი მხრივ, თანამედროვე საქართველოში უძრავი ქონებისა და ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების დაცვისათვის არსებული პრობლემატიკის იდენტიფიცირება, რაც იძლევა საშუალებას დავინახოთ თუ რამდენად აგრძელებს ჩვენი ქვეყნის კანონმდებლობა ამ მიმართებით არსებულ მდიდარ ტრადიციებს და რამდენადაა იგი შესაბამისობაში მსოფლიოს წამყვან სახელმწიფოებში არსებულ სამართლებრივ სისტემებთან.

ნაშრომის მიზანია ისიც, რომ ამ მიმართებით ჩატარებული კვლევის შედეგების თაობაზე დასკვნებმა, რომელთა დასაბუთებისთვის უხვად არის გამოყენებული, როგორც ეროვნული, ისე ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებები და მოქმედი კანონმდებლობის სრულყოფის თაობაზე ნაშრომის შესაბამის ველში წარმოდგენილმა რეკომენდაციებმა, ხელი შეუწყოს არამხოლოდ ეროვნული სასამართლო პრაქტიკის სრულყოფა-განვითარებას, არამედ არსებული კანონმდებლობის შემდგომ დახვეწას, რათა შესაძლებელი გახდეს, როგორც უძრავი, ისე ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეების (მაგალითად, ლიცენზიების, ნებართვების და ა.შ.) მესაკუთრეების ჩაყენება მოძრავ ნივთთა მესაკუთრეებთან თანაბარ მდგომარეობაში.

გ) კვლევის ამოცანები:

დასახული მიზნებიდან გამომდინარე კვლევის ამოცანებია:

- კერძო სამართალში უძრავ ნივთებასა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების განხორციელების პრობლემის ხელშემშლელი გარემოებების შესწავლა-გამოკვლევა და შეფასება;

- საკუთრებაზე უფლებ(ებ)ის განხორციელების მომწესრიგებელი საკანონმდებლო აქტებისა და მათი ცალკეული ნორმების შედარებითი ანალიზი, ასევე მათი სიცხადის, განჭვრეტადობის და ეფექტურობის შეფასება;

- იმის წარმოჩენა რამდენად სამართლიანად და ეფექტურადაა დაცული უძრავ ნივთებზე და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლება ჩვენს ქვეყანაში და რა სახის საკანონმდებლო და სხვა სახის აქტივობებია საჭირო გამოვლენილი პრობლემების აღმოსაფხვრელად.

დ) კვლევის მნიშვნელობა:

კვლევა და ამ პროცესში გაკეთებული დასკვნები მნიშვნელოვანია, რადგან სუბიექტურ ფაქტორებთან ერთად იმ საკანონმდებლო ნორმატიული ბაზის იდენტიფიცირება მოხდა, რომლებიც კერძო სამართალში ხელს უშლის მესაკუთრეს უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე სრულად და ჯეროვნად განახორციელოს საკუთრების უფლება.

ე) კვლევის მეთოდოლოგია (კვლევის მეთოდები):

სადისერტაციო კვლევისას გამოყენებულია სამეცნიერო კვლევის დოგმატური და ნორმატიული მეთოდები. ამასთან, ნაშრომი ვინაიდან აგებულია შედარებით მასალაზე, გამოყენებულია ისტორიული კვლევის და კომპარატივისტიკის-შედარებითი ანალიზის მეთოდი, ასევე შედარებით-სამართლებრივი, სისტემური, დესკრიფციული, ფორმალური-იურიდიული, ანალიტიკური და სინთეზური მეთოდებიც.

ყოველივე ამან კი, თავის მხრივ, შესაძლებლობა მოგვცა, რომ წარმოგვეჩინა საკვლევ თემასთან დაკავშირებით საქართველოში არსებული რეალობის დადებითი და უარყოფითი მხარეები და შეგვემუშავებინა ამ მხრივ ყველაზე უფრო რაციონალური და ოპტიმალური წინადადებები.

რამიც, მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა იმ გარემოებამაც, რომ თეორიული საკითხები განხილულია და გაანალიზებულია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს, საქართველოს საერთო სასამართლოების და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებათა ანალიზის საფუძველზე.

რაც შეეხება კვლევისას გამოყენებულ მეთოდებს, განსაკუთრებით უნდა აღინიშნოს:

კომპარატივისტიკის/ შედარებითი ანალიზის მეთოდი, რომლის საფუძველზე საკვლევი თემა შეძლებისამებრ შესწავლილია ქართული და უცხოური სამეცნიერო იურიდიული (და არამხოლოდ) ლიტერატურის ანალიზის საფუძველზე. სხვადასხვა ქვეყნის მოწინავე სამართლებრივი სისტემის სამართლის ნორმები და სასამართლოს ცალკეული გადაწყვეტილებები/პრაქტიკა კი შედარებულია საქართველოს საკონსტიტუციო თუ საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილებებთან და წარმოჩენილია ქართულ და უცხოურ სასამართლო გადაწყვეტილებებში არსებული მსგავსება თუ განსხვავება.

ისტორიული მეთოდის გამოყენების საფუძველზე სადისერტაციო ნაშრომში აღწერილია საკუთრების უფლების და ამ უფლების განხორციელების ისტორიული განვითარება, მისი როლი და

მნიშვნელობა სამართლიანობის დამკვიდრებისათვის, რაც თავის მხრივ სამართლებრივი უსაფრთხოების და სტაბილურობის გარანტიაა.

დეკრიფციული მეთოდის გამოყენების საშუალებით სადისერტაციო ნაშრომში განვითარებულია (გატარებულია) არაერთი იმ სახის მსჯელობა, რაც იძლევა საკვლევი საკითხების ირგვლივ ინფორმაციის გადმოცემის საშუალებას, რომლებიც გაანალიზებულია ნაშრომის შესაბამის ნაწილებში.

სინთეზური მეთოდის გამოყენებით სადისერტაციო ნაშრომში ხაზგასმულია საკვლევი თემის კონტექსტში აქტუალური საკითხები.

რაც შეეხება ფორმალურ-იურიდიულ მეთოდს მან მოგვცა შესაძლებლობა დაგვეკონკრეტებინა საკვლევ თემასთან დაკავშირებული იურიდიული ცნებები, დაგვეზუსტებინა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისი ნორმები და ნორმატიული მასალის სათანადოდ შესწავლის საფუძველზე ჩამოგვეყალიბებინა შესაბამისი რეკომენდაციები.

ვ) კვლევის შედეგები:

კვლევის შედეგად გამოვლინდა არაერთი პრობლემური საკითხი, რომელიც საკმარისად არ არის გაანალიზებული ქართულ იურიდიულ მეცნიერებაში. ამასთანავე, წარმოჩინდა საკუთრების უფლების განხორციელებისას, მასზე უარყოფითი ზემოქმედების მომხდენი ფაქტორები.

უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების განხორციელების პრობლემის ანალიზიდან გამომდინარე დასკვნების საფუძველზე კი, მომზადდა მეცნიერულად დასაბუთებული რეკომენდაციები სამოქალაქო და სხვა ისეთ საკანონმდებლო აქტებში ცვლილებების თაობაზე, რომლებიც დაკავშირებულია საკუთრების უფლების განხორციელებისას კანონით გათვალისწინებულ შემბოჭველ გარემოებებთან.

აღნიშნული, თავის მხრივ, ხელს შეუწყობს საკუთრების უფლების განხორციელების მომწესრიგებელი ნორმების შემდგომ დახვეწას და საკუთრებაზე უფლების ეფექტიან განხორციელებას, ასევე ერთიანი სასამართლო პრაქტიკის დამკვიდრებას, რომელიც სამართლიანი სასამართლოს პრინციპზე იქნება დამყარებული.

ზ) ნაშრომის ინფორმაციული ბაზა:

ნაშრომის ინფორმაციულ ბაზას შეადგენს- საქართველოს კონსტიტუცია; „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ კონვენცია (რომი, 1950 წლის 4 ნოემბერი); „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმი (პარიზი, 1952 წლის 20 მარტი); საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „წილის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონი და სათანადო სამეცნიერო ლიტერატურა, მათ შორის ჩემს მიერ გამოქვეყნებული ნაშრომები, კერძოდ:

1. „საკუთრების სოციალური ბუნება საზოგადოებრივი განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე საზღვარგარეთ და საქართველოში“ (გამოქვეყნებულია სამეცნიერო ურნალ „სპექტრში“ - ტომი 11, N1, (2025);
2. „უძრავ ნივთებზე და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების დაცვის შესახებ კანონმდებლობის განვითარების გზა“ (გადაცემულია დასაბეჭდად და გამოქვეყნდება საერთაშორისო რეცენზირებად და რეფერირებად სამეცნიერო-პრაქტიკული ჟურნალ „The New Economist“-ის („ახალი ეკონომისტის“) 2026 წლის მე-2 ნომერში);
3. „საკანონმდებლო ხარვეზი, როგორც საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშემშლელი ფაქტორი ქართულ კერძო სამართალში“ (გადაცემულია დასაბეჭდად და გამოქვეყნდება საერთაშორისო რეცენზირებად და რეფერირებად სამეცნიერო-პრაქტიკული ჟურნალ „The New Economist“-ის („ახალი ეკონომისტის“) 2026 წლის მე-3 ნომერში).

თ) ნაშრომის მოცულობა და სტრუქტურა:

ნაშრომი შედგება შესავალის, 4 ძირითადი თავის, ასევე დასკვნების, წინადადების და რეკომენდაციებისაგან, რომლებიც შეტანილია მე-5 თავში.

სადისერტაციო ნაშრომის თავები დაყოფილია პარაგრაფებად და სადისერტაციო ნაშრომს ერთვის გამოყენებული ლიტერატურის დასახელება (ნუსხა).

დაბოლოს, აღნიშნული სადისერტაციო ნაშრომით ვეცადეთ, ჩვენი მოკრძალებული დამოკიდებულება ჩამოგვეყალიბებინა იმ საკითხებისადმი, რომლებთან მიმართებითაც ვთვლით, რომ მნიშვნელოვანი გამოწვევები თუ საკანონმდებლო ხარვეზები არსებობს და, რომელთა აღმოფხვრისა თუ დახვეწის გარეშე შეუძლებელია საკუთრებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების სამართლიანი მოწესრიგების და, მეტიც საერთოდ სამართლებრივი სტაბილურობის დამკვიდრება საქართველოში.

ასევე, გვინდა აღვნიშნოთ, რომ სამყაროში, რა თქმა უნდა, არაფერს არ შეიძლება ჰქონდეს სრულყოფის პრეტენზია. შესაბამისად, აღნიშნული ნაშრომიც არ არის გამონაკლისი.

ამდენად, სიამოვნებით მოვისმენთ და შესაძლებლობისამებრ გავითვალისწინებთ გამოთქმულ შენიშვნებს და საინტერესო მოსაზრებებს, რომლებიც შემდგომში, კიდევ უფრო მეტად, შეუწყობს ხელს ამ საკითხთან დაკავშირებით არსებული პრობლემების/გამოწვევების აღმოფხვრას.

დასასრულს, მოვიშველიებთ დიდი კანონმდებელი მეფის - ვახტანგ VI სამართლის წიგნთა კრებულის შესავალში არსებულ შეგონებას: „მე ეს წიგნი ასრე არ დამიწერია, და არცა ვჩემობ, რომე არა აკლდეს რა. ბევრი ასეთი საჩივრები არის და მოვა, რომე ზოგი ვერ მოვიგონეთ, და არც მისწვდების კაცის გონება. ვინც მიხვდეს რასმე და მოიგონოს, ჩაურთოს და ჩასწეროს, კარგსა და მართებულსა იქს.“

თავი 1. საკუთრების ცნება, მისი სოციალური ბუნება და საკუთრების უფლების შინაარსი

პირველი თავი შედგება შემდეგი 3 პარაგრაფისაგან:

§1. საკუთრების ცნება და არსი;

§2. საკუთრების უფლების შინაარსი;

§3. საკუთრების სოციალური ბუნება.

კვლევის შედეგად აღნიშნულ თავში ნაჩვენებია, რომ ქართული სამოქალაქო კოდექსი, მიუხედავად იმისა, რომ ამ კოდექსის 170.1-ე მუხლის დასახელებაა „ცნება. საკუთრების შინაარსი“ არ იძლევა საკუთრების ლეგალურ დეფინიციას. ხოლო, რაც შეეხება საკუთრების შინაარს სსკ-ის 170.1-ე მუხლის მიზნებისათვის მასში იგულისხმება მესაკუთრის უფლებასმოსილება კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს არა მთიანად იმ ქონებას, რომლებიც მოცემულია სკ-ის 147-ე მუხლში, არამედ მხოლოდ უძრავ-მოძრავ ნივთებს.

შესაბამისად, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები (მაგ. ლიცენზია, ნებართვა და ა.შ.), რომლებიც კერძოსამართლებრივი ბრუნვის ობიექტებად აღიარა სკ-ის მე-7 მუხლმა და მიეკუთვნება ქონების ჩამონათვალს (სკ-ის 147-ე მუხლი), საზღვარგარეთის მთელი რიგი ქვეყნებისაგან, ევროსასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან განსხვავებით, ქართულ სინამდვილეში ნაკლებადაა დაცული. საგულისხმოა ისიც, რომ მთელ რიგ სუბიექტურ ფაქტორებთან ერთად, საკუთრების უფლების ეფექტიანად განხორციელების ხელშემშლელ გარემოებას არაერთ საკანონმდებლო აქტში არსებული ხარვეზი განაპირობებს.

თავი 2. უძრავი ნივთი და ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი მეორე თავი შედგება 3 პრაგრაფისაგან:

§1. საკუთრება, როგორც კერძოსამართლებრივი ბრუნვის ობიექტი;

§2. უძრავი ნივთი, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი;

§3. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, როგორც საკუთრების უფლების ობიექტი.

მეორე თავში წარმოდგენილია კერძო სამართლებრივი ურთიერთობების ობიექტები და მათი სახეები საქართველოსა და საზღვარგარეთის ქვეყნებში. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის მიზნებისათვის, ვინაიდან საკუთრების უფლების ობიექტია არა მთლიანად ქონება იმ გაგებით, რაც მოცემულია სკ-ის 147-ე მუხლში, არამედ ქონების ნაწილი, კერძოდ ნივთი, წარმოდგენილია დასკვნა იმის შესახებ, რომ ფორმალურად ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მაგ. ლიცენზია დაცვას დაქვემდებარებული საკუთრების ობიექტია. თუმცა, რეალურად ნივთებისაგან განსხვავებით მისი მესაკუთრე ნაკლებადაა დაცული. ამან კი, სხვა მთელ რიგ გარემოებებთან ერთად, საქართველოს მთავრობას შესაძლებლობა მისცა 2015 წლის 25 მაისს გამოეცა #1044 განკარგულება „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ განსაზოგციელებელი ღონისძიებების შესახებ,” რომლითაც იმ პირთაგან, ვისაც სახელმწიფოს სასარგებლოდ დაათმობინეს ქონება, მესაკუთრეებს დაუბრუნდათ მხოლოდ უძრავ-მოდრავი ნივთები.

თავი 3. საკუთრების, როგორც საყოველთაოდ აღიარებული
უფლების განხორციელების საერთაშორისო მექანიზმები და
ევროსასამართლოს პრაქტიკა

მესამე თავი შედგება 4 პარაგრაფისაგან:

§1. საკუთრების, როგორც საყოველთაოდ აღიარებული უფლების
თაობაზე საერთაშორისო სამართლებრივი აქტების ხანგრძლივი
პერიოდის განმავლობაში მიუღებლობის მიზეზები;

§2. საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმები
საერთაშორისო სამართლებრივ აქტებში;

§3. საკუთრების დაცვასთან დაკავშირებით ადამიანის უფლებათა
ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით
დამკვიდრებული პრაქტიკა;

§4. სამართლიანი სასამართლოს უფლების დარღვევა, როგორც
საკუთრების უფლების დარღვევის კერძო შემთხვევა.

მესამე თავში ახსნილია თუ რამ განაპირობა, ერთი მხრივ, ხანგრძლივი
დროის მანძილზე საკუთრებასთან დაკავშირებით საერთაშორისო
სამართლებრივი აქტების მიუღებლობა. ასევე, ნაჩვენებია, შემდგომში
თუ რა განაპირობა საკუთრების უფლების ეფექტურად დაცვის
აუცილებლობა. წარმოდგენილია საკუთრებასთან დაკავშირებით
მიღებული არაერთი საერთაშორისო სამართლებრივი აქტი და ადამიანის
უფლებათა ევროპული სასამართლოს რამდენიმე ათეული
პრეცედენტული გადაწყვეტილება. მათი ანალიზის საფუძველზე კი,
გამოკვეთილია არაერთი სტანდარტი, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს
ხელშემკვრელი სახელმწიფო იმისთვის, რომ მის ტერიტორიაზე
საკუთრების უფლება ჩაითვალოს დაცულად.

თავი 4. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომი პერიოდის
საქართველოში საკუთრების უფლების განხორციელების
მექანიზმები და მიღებული სამართლებრივი აქტების
ეფექტურობის პრობლემა

/შენიშვნა: ნაშრომის მოცემულ მონაკვეთში (თავში) კვლევა შეეხება მართოდენ უძრავ ქონებასა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთებს/

მეოთხე თავი შედგება 2 პარაგრაფისაგან:

§1. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომი პერიოდის საქართველოში საკუთრების უფლების განხორციელების სამართლებრივი მექანიზმები;

§2. დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომი პერიოდის საქართველოში საკუთრების უფლების განხორციელების მექანიზმების ეფექტურობის პრობლემა.

წინამდებარე თავში განხილულია დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომი პერიოდის საქართველოში საკუთრების უფლების განხორციელების სამართლებრივი აქტივობები და გაანალიზებულია მათი შესაბამისობა, როგორც ქვეყნის ტრადიციებთან, ისე საზღვარგარეთის ქვეყნებში ამ მიმართებით არსებულ ანალოგებთან. ქართული სასამართლო პრაქტიკის, საერთაშორისო სამართლებრივ აქტებთან და სტრასბურგის სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით დამკვიდრებულ სტანდარტებთან შესადარებლად კი, მოტანილია არაერთი ეროვნული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლებიც ადასტურებს წინამდებარე ნაშრომში ჩამოყალიბებული დასკვნების მართებულობას. აღნიშნული დასკვნებით კი, ნაჩვენებია, რომ უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საკუთრების უფლების განხორციელება ერთობ პრობლემურია.

დაბოლოს, მე-5 თავის - „დასკვნები და წინადადებები/ რეკომენდაციები“ კვლევის პროცესიდან გამომდინარე მიღებული შედეგები წარმოადგენს არა მხოლოდ მეცნიერული, არამედ პრაქტიკული ღირებულების შემცველ დასკვნებსა და რეკომენდაციებს. აღნიშნული თავი ავტორეფერატში წარმოდგენილია სრულად.

თავი 5. დასკვნები და წინადადებები/ რეკომენდაციები

§1. დასკვნები

დისერტაციის ფარგლებში განხორციელებული კვლევისა და ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელია შემდეგი დასკვნების გამოტანა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისათვის უცხო საკუთრების ცნების ლეგალური დეფინიცია. საკუთრების შინაარსი კი მოიცავს მესაკუთრის, როგორც პოზიტიურ ისე ნეგატიურ უფლებამოსილებებს, კანონისმიერი ან სახელმწიფოებრივ შებენი ფარგლების გათვალისწინებით. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის მიზნებისათვის საკუთრების ობიექტი შემოფარგლულია მხოლოდ უძრავ-მოძრავი ნივთებით. შესაბამისად, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, რომლებიც კერძოსამართლებრივი ბრუნვის ობიექტად აღიარა კანონმა, საზღვარგარეთის მთელი რიგი ქვეყნებისაგან განსხვავებით, საქართველოში ნივთებთან შედარებით ნაკლებადაა დაცული;

საკუთრებისათვის დამახასიათებელია თანმდევი კანონისმიერი ტვირთი, რაც მისი სოციალური ბუნებიდან გამომდინარეობს. საკუთრებამ უნდა დააკმაყოფილოს საზოგადოებრივი ინტერესებიც, კერძო ინტერესების გარდა. მაშასადამე, საკუთრება მარტოოდენ პირველყოფილი თემური წყობილების დროს როდი იყო სოციალური დატვირთვის მატარებელი. მართალია სრული სოციალური დატვირთვა მას ამ თვალსაზრისით მხოლოდ დასახელებულ ისტორიულ ეპოქაში გააჩნდა, თუმცა თანამედროვე სამართალი და სოციალური სახელმწიფო, როგორადაც არის აღიარებული საქართველო მისი კონსტიტუციით, გვერდს ვერ აუვლის ამგვარი ტვირთისაგან საკუთრების სრულ გათავისუფლებას. სხვა საზოგადოებრივი ფორმაციის მქონე სახელმწიფოებში საკუთრებას, ან არ ჰქონდა სოციალური ბუნება (მაგ.ინგლისი, გერმანია), ან ჰქონდა უმნიშვნელოდ, ან/და საზოგადოებრივი განვითარების გარკვეულ ეტაპზე თავიდან გააჩნდა, მაგრამ შემდეგ უარი თქვა მასზე (მაგ. საფრანგეთი) კერძო პირთა საკუთრების სასარგებლოდ.

ქართული სახელმწიფო თავისი ისტორიული განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე მეტ-ნაკლებად ზრუნავდა საზოგადოების ნებისმიერი ჯგუფისა თუ ცალკე აღებული რომელიმე ინდივიდის საკუთრების უფლების დაცვაზე. შეგვიძლია ვთქვათ, რომ ისტორიის სხვადასხვა ეტაპზე, საქართველოში, საკუთრების უფლება იყო სოციალური ბუნების მატარებელი და ეს ტენდენცია უნდა გაგრძელდეს დღესაც. კონსტიტუციით უზრუნველყოფილი იმპერატივი იმის შესახებ, რომ

საქართველო არის სოციალური სახელმწიფო, უწინარეს ყოვლისა საკუთრების უფლების უზრუნველყოფაში უნდა იქნეს გამოხატული. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი უშვებს საჯარო ინტერესებისთვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე საკუთრების ჩამორთმევის შესაძლებლობას, თუმცა, ნაცვლად იმისა, რომ ქონების ჩამორთმევა მომხდარიყო კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევაში და წინმსწრებად ჩამორთმეული ქონების სრული ღირებულების გადახდით, ხოლო ჩამორთმეული ქონება მოხმარებოდა საზოგადოების ინტერესებს, მთელ რიგ შემთხვევებში, კანონის დარღვევით (მაგ. გაყალბებული დოკუმენტებით, ან იმის გამო, რომ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების თითქოს ზედდებაში იყო სახელმწიფო საკუთრებასი არსებულ მიწის ნაკვეთთან და ა.შ.), ფაქტობრივად ჩამორთმეული ქონება, საზოგადოებრივი მოხმარების ნაცვლად, გადაეცემოდა ცალკეულ პირებს და ემსახურებოდა მათი ინტერესების დაკმაყოფილებას. ამას კი, ქართული სამართლის განვითარების გარკვეულ ეტაპზე, მთელ რიგ სუბიექტურ ფაქტორებთან (მოხელეთა მიერ დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა, არასწორად გაგებული საჯარო და კერძო ინტერესი, პოლიტიკური მოტივაცია და ა.შ.) ერთად, ხელს უწყობდა სამოქალაქო კოდექსსა და რიგ სხვა საკანონმდებლო აქტებში მიზანმიმართულად ისეთი ნორმების შეტანა, რომლებიც ეწინააღმდეგებოდა, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის, ისე საკუთრების უფლების განხორციელებასთან დაკავშირებით ევროსასამართლოს პრეცედენტულ გადაწყვეტილებებს. საკუთრების უფლების განხორციელების ხელშეშლელ ერთ-ერთ გარემოებას წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 170.1-ე მუხლის დანაწესი, რომლითაც საკუთრების უფლების ობიექტი კანონმდებელს დავიწროებული აქვს. აღნიშნული კი, განაპირობებს იმას, რომ საკუთრების უფლების ობიექტი ორბუნებოვანია. ვიწრო გაგებით დაცვას დაქვემდებარებული ქონება შეიძლება იყოს მხოლოდ სხეულებრივი ნივთები, ხოლო ფართო გაგებით, ასევე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეც. ე.წ. უსხეულო ნივთები, თუმცა, ისინი განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან არაერთი ნიშნით, მათ შორის სამართლებრივი დაცვის ხარისხით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1519-ე მუხლის სავალდებულო დანაწესი, რომლის თანახმადაც „სამოქალაქო კოდექსში გამოყენებული ცნებები და ტერმინები ადეკვატურად უნდა იქნეს გამოყენებული ყველა სხვა სამართლებრივ აქტში,“ იერარქიულად ამ კოდექსთან თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე არაერთ კანონში, უძრავი ქონების ცნების

ნაწილში განსხვავებულადაა წარმოდგენილი, რომელიც რიგ პრობლემებს ქმნის, რაც ნათლად გამოჩნდა ლიცენზიის სამართლებრივი ბუნების და მიწის ნაკვეთში აღმოჩენილი წიაღისეულის სტატუსის მაგალითზე. წიაღის შემცველი მიწის მესაკუთრეს არა აქვს შესაძლებლობა განახორციელოს საკუთრების უფლება. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, მასში წიაღის აღმოჩენის შემთხვევაში დარჩენილია დაცვის გარეშე, რადგან მოძრავი ნივთებისგან განსხვავებით, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს ნორმას, რომელიც მოაწესრიგებს ორი უძრავი ნივთის შერწყმის ანდა დაკავშირების შედეგად წარმოქმნილ ახალ ნივთზე, მისი შემადგენელი ნაწილების მესაკუთრეთა უფლებებს.

ეს მაშინ, როცა ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ, იმის გამო, რომ არამატერიალური სიკეთის უკან პირის უფლებები დგას თავისი პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით, მნიშვნელოვნად გააფართოვა საკუთრების დაცვის ობიექტთა წრე. ვინაიდან, მოთხოვნის უფლება, პენსია, სასამართლოს მიერ დადასტურებული უფლება, აქციები, პატენტები, ნებართვები, ნებისმიერი ეკონომიკური ინტერესი, გარკვეული მდგომარეობის ლეგიტიმური მოლოდინი და ლიცენზიები დაცვაუნარიანია.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით დამკვიდრებული პრაქტიკის მსგავსად, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, სამოქალაქო კოდექსშიც საკუთრების ფართო ცნებაში მოიაზრებიან, მაგრამ რეალურად სკ-ის 170.1-ე მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, საკუთრების განხორციელების მექანიზმი დაყვანილია მხოლოდ ნივთებამდე. ვინაიდან მესაკუთრეს მხოლოდ მაშინ ეძლევა საკუთრებით სარგებლობის, ფლობის და განკარგვის უფლებამოსილება, როცა საკუთრების ობიექტი ნივთია, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის - კონკრეტულ შემთხვევაში ლიცენზიის მფლობელი, დატოვებულია რეალური დაცვის გარეშე.

ფორმალურად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საკუთრების უფლებას თავის დაცვის ობიექტად, თუმცა, მას დაცვის ისეთი მექანიზმი და გარანტიები არ გააჩნია, როგორც ნივთებს.

დიდი ხნის განმავლობაში საკუთრების უფლების დაცვა ეროვნულ სახელმწიფოთა პეროგატივას წარმოადგენდა და მთელი რიგი სუბიექტური თუ ობიექტური ფაქტორების გათვალისწინებით ვერ ხერხდებოდა ისეთი საერთაშორისო სამართლებრივი აქტების მიღება,

რომლებიც შეძლებდა სხვადასხვა ქვეყნებში მცხოვრებთა ინტერესების თანაბრად დაცვას.

თუმცა, მოგვიანებით საკუთრების უფლების დასაცავად არაერთი საერთაშორისო აქტი იქნა მიღებული. მეტიც, შეიქმნა ევროპული სასამართლო, რომელმაც ამ კუთხით არაერთი მნიშვნელოვანი პრეცედენტული გადაწყვეტილება მიიღო, მათ შორის ის, რომ:

ა.) ევროპული კონვენციის N1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მოქმედება ვრცელდება ზოგადად ქონებაზე, ანუ ყველა ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე;

ბ.) სახელმწიფოს ევალება მყარი გარანტიების შექმნა, რათა საკუთრება რეალურად იყოს დაცული. თუმცა, სახელმწიფოს რჩება საკუთრების შეზღუდვის და ჩამორთმევის შესაძლებლობა;

გ.) საკუთრება არ არსებობს იმ მომენტამდე, სანამ პირს არ შეუძლია განაცხადოს თავისი საკუთრების უფლების შესახებ ამ ქონებაზე;

დ.) სახელმწიფოს ეკისრება პოზიტიური ვალდებულება ხელი შეუშალოს საკუთრების უფლების დარღვევას, თუმცა ამავდროულად ძალზედ მცირეა ევროსასამართლოს პრაქტიკა იმასთან დაკავშირებით, თუ როდის ეკისრება სახელმწიფოს აქტიური მოქმედების ვალდებულება ამ უფლების დასაცავად.

თუმცა, ეს ისე არ უნდა იქნეს გაგებული, რომ ევროსასამართლო თითქმის ამართლებდეს ხელისუფლების დომინანტურ მდგომარეობას საკუთრებასთან მიმართებაში, რადგან ევროსასამართლომ საკუთრებით სარგებლობისა და განკარგვის შესაძლებლობის შეზღუდვა შეაფასა საკუთრების ჩამორთმევად იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მესაკუთრე ფორმალურად მართალია კვლავ რჩებოდა (ითვლებოდა) ქონების მესაკუთრედ, თუმცა რეალურად საკუთრებით სარგებლობა და მისი განკარგვის შესაძლებლობა მნიშვნელოვნად ჰქონდა შეზღუდული;

ე.) ევროსასამართლოს გადაწყვეტილებებით დასაშვებად არის მიჩნეული, რომ კანონმდებელს, რომელიც ახორციელებს სოციალურ და ეკონომიკურ პოლიტიკას მინიჭებული უნდა ჰქონდეს ფართო შესაძლებლობები იმოქმედოს თავისი მიხედულებით საზოგადოებრივ ინტერესებზე მსჯელობისას.

ევროსასამართლო მიიჩნევს, რომ ეროვნულმა სასამართლოებმა პატივი უნდა სცენ კანონმდებელთა მსჯელობას „საზოგადოებრივ ინტერესებზე.“ გარდა იმ შემთხვევისა, როცა კანონმდებლის გადაწყვეტილება დამყარებული არ არის გონივრულ მოსაზრებაზე;

ვ.) ევროსასამართლო არ ამართლებს ხელისუფლების დომინანტურ ჩარევას საკუთრებასთან მიმართებაში. ანუ, მას არ შეუძლია ისეთი

რეგლამენტის შემუშავება, რომელიც უფლებას აძლევს სახელმწიფოს წარმომადგენლებს ჩაერიონ კერძო ხასიათის გარიგებებში და მაგალითად სახელმწიფოს კუთვნილი შემოსავლების აკრეფის გასამარტივებლად სახელმწიფო ბიუჯეტში მიაქციონ ის თანხები, რომლებიც გარიგების მონაწილეს უნდა მიეღო.

სახელმწიფო არ უნდა იყენებდეს მისივე რეგლამენტით დადგენილ უპირატეს უფლებას კერძო გარიგებებში, მით უფრო მაშინ, თუ ეს რეგლამენტი არ შეიცავს პროცედურულ გარანტიებს მესაკუთრეებისათვის, რადგან სხვა შემთხვევაში ეს იქნებოდა ძლიერი წნეხი სახელმწიფოს მხრიდან მესაკუთრეებზე;

ზ.) სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს მესაკუთრის მიერ საკუთრებით დაუბრკოლებლად სარგებლობის უფლება და აღნიშნული უფლების შეზღუდვაც არ შეიძლება გამართლდეს პოლიტიკური და სხვა ვითარებიდან გამომდინარე;

თ.) საკუთრების/ ქონების ჩამორთმევის შემთხვევაში სახელმწიფომ თავი არ უნდა აარიდოს კომპენსაციის გადახდის ვალდებულებას, რადგან სახელმწიფოს არ შეუძლია ცალმხრივი წესით შეცვალოს/ გააუქმოს კომპენსაცია იმ ზარალისათვის, რაც მესაკუთრემ განიცადა;

ი.) ეროვნულ მთავრობას არ შეუძლია ახლი კანონის მიღებით ანულისებობა მოახდინოს იმ უფლებისა, რომლითაც პირებს/ პირთა ჯგუფს ეკრძალება სასამართლოში სარჩელის შეტანა;

კ.) საკუთრების ჩამორთმევა მის ღირებულებასთან შედარებით გონივრული ანაზღაურების გარეშე წარმოადგენს ქონებით სარგებლობის უფლებაში სახელმწიფოს გაუმართლებელ ჩარევას და არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს მართებულად;

ლ.) შიდასახელმწიფოებრივ დონეზე, იმ გადაწყვეტილების გაუქმება, რომელიც მომჩივანს გარკვეული მატერიალური ანაზღაურების მიღების უფლებას ანიჭებდა გავლენას ვერ მოახდენს იმ ფაქტზე, რომ მომჩივანმა ვერ მიაღწია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულებას;

მ.) ქონებას მიეკუთვნება ყველაფერი, რასაც ფულადი (მატერიალური) ღირებულება გააჩნია. ანუ, ევროკონვენციის #1 დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით დაცულია შემწეობის, პენსიის, ვალის მოთხოვნის უფლებაც, ისევე, როგორც ამ ნორმით დაცულ ქონებას და შესაბამისად საკუთრებას წარმოადგენს ლიცენზია, ნებართვა და ა.შ.;

ნ.) საკუთრების ცნება ევროკონვენციის N1 დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის მიხედვისათვის ავტონომიური ხასიათისაა. ანუ „მნიშვნელოვანია გვახსოვდეს, იმისთვის, რომ ევროკონვენციის N1 დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლი გამოყენებული იქნეს (ამოქმედდეს),

აუცილებელი არ არის, ეროვნული კანონმდებლობა (შიდა კანონმდებლობა) შესაბამის ინტერესს საკუთრების უფლებად აღიარებდეს. „საკუთრების“ (possessions)) ცნება კონვენციის მიზნებისთვის ავტონომიური ხასიათისაა“;

ო) ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის 46-ე მუხლის თანახმად, ევროსასამართლოს გადაწყვეტილებების აღსრულებაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელმა ორგანომ - ევროპის მინისტრთა საბჭოს კომიტეტმა, რომელსაც მაკონტროლებელი ფუნქცია გააჩნია, 2000 წლის 19 იანვარს, 694-ე სხდომაზე მიიღო #R(200)2 რეკომენდაცია, რომელშიც, ერთი მხრივ, აღინიშნა, რომ ევროსასამართლოს კომპეტენციაში არ შედის ეროვნული სახელმწიფოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების გადახედვა, თუმცა ხაზი გაესვა იმ გარემოებას, რომ განმცხადებელი არ უნდა დარჩეს დაცვის იურიდიული საშუალების გარეშე მაშინაც, თუ ზიანი მცირე მნიშვნელობისაა. ევროსასამართლომ არ შეიძლება უარი განაცხადოს საქმის მიღებაზე თუ ასეთი საშუალება არ არსებობს ქვეყნის შიგნით;

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული გადაწყვეტილებები მართალია იცავს კერძო საკუთრებას და შესაბამისად, ქონების მესაკუთრეებს, მაგრამ ამავდროულად, კიდევ უფრო განმტკიცდა, დიდი ხნის მანძილზე, საერთაშორისო სამართალში გაბატონებული ე.წ. „აბსოლუტური იმუნიტეტის პრინციპი (კონცეფცია)“, რომლის მიხედვითაც სახელმწიფო თავისუფალია სხვა სახელმწიფოების იურისდიქციისგან, ანუ მის მიმართ სხვა საერთაშორისო სამართლის სუბიექტებს, სხვა სახელმწიფოებს არა აქვთ უფლება რაიმე იძულებითი ხასიათის ღონისძიება გამოიყენოს.

მეტიც, 1972 წლის 16 მაისს მიღებულმა კონვენციამ - „სახელმწიფო იმუნიტეტის შესახებ“ საჭიროდ ჩათვალა დაეკონკრეტებინა ისეთი შემთხვევები, როცა ეროვნულ სახელმწიფოს შეუძლია არ ცნოს უცხო ქვეყნის იმუნიტეტი და ასეთ შემთხვევებს მიაკუთვნა: ა) შემთხვევა, როცა უცხო სახელმწიფო საკუთარი სურვილით უარს განაცხადებს იმუნიტეტის გამოყენებზე; ბ) თუ ის თავად წარადგენს სარჩელს; გ) თუ დავა წარმოიშობა შრომითი ხელშეკრულების, უძრავი ქონების, ზიანის ანაზღაურების, სამრეწველო საკუთრების დაცვის სფეროში და ა.შ.

1991 წელს საერთაშორისო სამართლის კომისიამ შეიმუშავა პროექტი სახელმწიფოთა იმუნიტეტის და მათი საკუთრების შესახებ, რომელიც უძრავ ნივთებსაც შეეხებოდა, თანაც რეკომენდაცია მისცა გაეროს გენერალურ ანსამბლეს, მოეწვია საერთაშორისო კონფერენცია

აღნიშნული პროექტის განხილვა-მიღების თაობაზე. თუმცა, ეს რეკომენდაცია არ შესრულებულა, მაგრამ კაცობრიობამ დაინახა, რომ გარკვეულ წილად მოძველდა საკუთრებასთან დაკავშირებით აბსოლუტური იმუნიტეტის კონცეფცია და საჭიროა საერთაშორისო კერძო სამართლის იმ დოქტრინის განვითარება, რომელიც „რელატიური ანუ, შეზღუდული სახელმწიფო იმუნიტეტის“ სახელწოდებით არის ცნობილი. აღნიშნული გაზიარებულია საქართველოშიც. ერთი მხრივ, სახელმწიფო საჯარო სამართლის იურიდიული პირია და სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობს ისე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი, ხოლო, მეორე მხრივ, კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი. ეს წესი გამოიყენება, როგორც სამეწარმეო, ისე არასამეწარმეო საქმიანობისას, საქართველოსა თუ სხვა ქვეყნების მიმართ;

ზემოთ ჩამოთვლილი და სხვა არაერთი პრეცედენტული გადაწყვეტილებებით დამკვიდრებულ სასამართლო პრაქტიკასთან ქართული კანონმდებლობის თანხვედრაში მოსაყვანად, საქართველოს მიერ დამოუკიდებლობის ხელახლა მოპოვების შემდეგ, საწყის ეტაპზევე, არაერთი მნიშვნელოვანი ნაბიჯი გადაიდგა. მეტიც, საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველსაყოფად მიღებული საკანონმდებლო აქტები არამხოლოდ თანხვედრაში იყო ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებებთან, არამედ ცალკეულ შემთხვევაში სჯობდა კიდევაც მათ. მხედელობაში გვაქვს საქართველოს კონსტიტუციის 21.3-ე (ახლანდელი რედაქციის 19.3-ე) მუხლის დანაწესი, სადაც აღნიშნულია, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. მაშინ, როცა ევროსასამართლო ქონების ჩამორთმევისას საკმარისად მიიჩნევს არა სრული ღირებულების, არამედ გონივრული საფასურის გადახდას;

თუმცა, მოგვიანებით განხორციელებულმა არაერთმა საკანონმდებლო ცვლილებამ, არათუ ვერ უზრუნველყო უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სუკეთეებზე საკუთრების უფლების განხორციელების კუთხით ქვეყანაში დაწყებული დადებითი დინამიკის გაგრძელება, არამედ ცალკეულ შემთხვევებში, ისეთი საკანონმდებლო

დანაწესები იქნა მიღებული, რომლებიც დღემდე ბარიერს ქმნის საკუთრების უფლების ეფექტიანად განხორციელების პროცესში.

კერძოდ, ეფექტიან დაცვასაა მოკლებული უძრავი ქონების, ანუ მიწის მესაკუთრე თუ მის ნაკვეთში აღმოჩნდება წიაღისეული, რადგან ქართული კანონმდებლობის თანახმად წიაღისეული სახელმწიფოს ექსკლუზიურ საკუთრებად განიხილება მაშინაც, თუ მიწა კერძო საკუთრებაშია.

აღნიშნული გარემოება კი, ეწინააღმდეგება ერთიანი საკუთრების პრინციპს, რადგან ფაქტობრივად განუყოფელი საკუთრება მიწის ნაკვეთსა და მასში არსებულ წიაღისეულზე ხელოვნურადაა გახლეჩილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საზიანოდ. ეს მაშინ, როცა, მთელი რიგი ქვეყნების, მათ შორის გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 905-ე პარაგრაფის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება, როგორც მიწის ზედაპირის ზედა სივრცეზე, ისე მიწის მასაზე ზედაპირის ქვემოთ.

ანალოგიურ დანაწესს შეიცავს კვებეკის სამოქალაქო კოდექსის 951-ე მუხლი. თუმცა, მსგავსი მიდგომა არ ახასიათებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს, რომელიც ანგარიშს არ უწევს მიწის მესაკუთრის ინტერესებს.

ნაკლებადაა დაცული მიწის მესაკუთრის უფლებები იმ შემთხვევაშიც, როცა მესაკუთრის ნივთში აღმოჩნდება განძი, რადგან თუ მისი აღმოჩენი სხვაა, ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია მიიღოს მხოლოდ განძის ღირებულების ნახევარი;

ზემოაღნიშნული და სხვა არაერთი საკანონმდებლო ხარვეზი კი, ისეთ სუბიექტურ ფაქტორებთან ერთად, როგორიცაა ცალკეულ საჯარო მოხელეთა არაკომპეტენტურობა, არასწორად გაგებული საზოგადოებრივი თუ სახელმწიფო ინტერესი, სახელმწიფო მოხელეთა მიერ დომინანტური ჩარევა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში და ა.შ., არსებითად ეწინააღმდეგება სტრასბურგის სასამართლოს მიერ საკუთრების უფლების განხორციელებასთან დაკავშირებით შემუშავებულ სტანდარტებს, ასევე განაპირობებს საკუთრების უფლების ხელოვნისათვის მყარი ნიადაგის არსებობას.

ჩატარებული კვლევის პროცესში გამოიკვეთა, რომ აღნიშნულს ხელი შეუწყო იმ საკანონმდებლო ცვლილებებმაც, რომლითაც საკუთრებასთან დაკავშირებით რიგი საკითხები გადატანილი იქნა ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. აღნიშნული ახსნილი იყო იმით, თითქოს, ამ გზით ეფექტიანად, მიუკერძოებლად და ოპერატიულად გახდებოდა

შესაძლებელი სახელმწიფო ორგანოებსა და ცალკეულ პირებს შორის ურთიერთობის მოწესრიგება.

თუმცა, სხვა ქვეყნებისაგან (საფრანგეთი, გერმანია, ჰოლანდია) განსხვავებით, რომლებშიც საჯარო ინტერესის დაცვის კონტროლის სპეციალური წესის არსებობა გამორიცხავს კერძო ინტერესის ხელყოფას, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შემქმნელებმა აირჩიეს საკითხის გადაწყვეტის ფორმალურ კრიტერიუმებზე დამყარებული და პრაქტიკაში გამოსაყენებლად მარტივი გზა. კერძოდ, ყველა ის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელშიც მონაწილეობს ადმინისტრაციული ორგანო მიეკუთვნა ადმინისტრაციული სამართლის რეგულირების სფეროს, რითაც შესაძლებელი გახდა, უპირატესად ადმინისტრაციული კანონმდებლობის ნორმების გამოყენება ისეთ შემთხვევაში, რომლებიც სამოქალაქო ბუნებისაა, მაგრამ მასში ადმინისტრაციული ორგანო მონაწილეობს. ასეთი გადაწყვეტა არამართებულია, რადგან სამართლებრივი ურთიერთობის დარგობრივი კუთვნილების განსაზღვრის კრიტერიუმი მარტოოდენ მასში მონაწილე სუბიექტი კი არ არის, არამედ სამართლებრივი ურთიერთობის ელემენტები სრულად და მათი ანალიზი.

თანაც, საჯარო ინტერესის დაცვის კონტროლის სპეციალური წესის არარსებობას, 2009 წლიდან დაემატა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2.5 მუხლის დანაწესი, რომელმაც კანონით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, გამორიცხა სასამართლოს მიერ სარჩელის მიღება, თუ პირი არ გამოიყენებს საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობას ზემდგომი ორგანოსათვის. ყოველივე ამით განუსაზღვრელი უფლებები მიენიჭა დაინტერესებულ ადმინისტრაციულ ორგანოს, მათ შორის ის, რომ ხშირ შემთხვევაში, დროულად არ ხდება განცხადება/საჩივრის განხილვა.

სასამართლო, ადმინისტრაციული სარჩელის მიღების შემდეგ, არცთუ იშვიათად, ან საქმეს განსჯადობით უგზავნის სხვა სასამართლოს სამოქალაქო წესით განხილვისათვის, ანდა ხანგრძლივი დროის შემდეგ საქმეს ხელახლა განხილვისათვის უკან უბრუნებს ადმინისტრაციულ ორგანოს მაშინაც, როცა ფაქტობრივად გამოსაკვლევი და დასადგენი არაფერია. ყოველივე ამით კი, პირს, რომლის საკუთრების უფლება შეილახა ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის უკანონო ქმედებით, არაერთჯერადად („რამდენიმე წრეზე“) უწევს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოში, ისე სასამართლოში, ერთი და იგივე პროცედურების გავლა.

სამართალდამცავი ორგანოსათვის მიმართვას აზრი ჰქონდა/აქვს დაკარგული, რადგან 2010 წლის 10 ოქტომბრიდან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის #181 ბრძანებით, საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსისა და საერთაშორისო სამართლებრივი აქტების მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ, პროკურორს და გამომძიებელს, იმ მოტივით თითქოს ქვეყანას არ გააჩნდა სათანადო ფინანსური რესურსი, დავალებული ჰქონდათ, დაეცვათ არა ინდივიდის, არამედ საზოგადოების ინტერესი.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე შედეგად მივიღეთ ის, რომ უკანონოდ, გაყალბებული დოკუმენტებით, ასევე სხვადასხვა უკანონო მანიპულაციების გზით იძულებით წართმეული და სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხული ქონება, ან დიდი ხნის დაგვიანებით დაუბრუნდა, ანდა დღემდე არ დაბრუნებია მესაკუთრეს.

აღნიშნული წარმოადგენდა/წარმოადგენს არა ცალკეულ შემთხვევას, არამედ ადგილი ჰქონდა/აქვს მიზანმიმართულ, სისტემური ხასიათის ქმედებას, რომელშიც ჩართული იყო/არის, როგორც საკანონმდებლო, ისე აღმასრულებელი და თვითმართველი ორგანოს წარმომადგენლები. ასევე, სასამართლო და პროკურატურა. ხოლო, განხორციელებული ცალკეული აქტივობა, ან დაგვიანებულია, ანდა თანაბრად არ იცავს მესაკუთრეებს. ასე მაგ. 2015 წლის 25 მაისს საქართველოს მთავრობის მიერ გამოცემული #1044 განკარგულება „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ განსახორციელებელი ღონისძიებების შესახებ” ამ მხრივ არსებული საკანონმდებლო ხარვეზების პირდაპირი დადასტურებაა, რადგან ამ განკარგულების მიღებამ და მის საფუძველზე წარმოქმნილმა რეალობამ, კიდევ უფრო გამოკვეთა ის, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არათანაბარ მდგომარეობაში აყენებს ნივთების და ცალკეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრეებს. კერძოდ, ამ განკარგულების მე-3 მუხლის თანახმად, იძულებით წართმეული ქონების ნაწილი (მხოლოდ უძრავ-მოდრავი ნივთები ნაწილი) დაუბრუნდათ ქონების მესაკუთრეებს. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები კი, იმ საფუძველით, რომ ისინი არ განეკუთვნებიან ნივთთა კატეგორიას, კვლავინდებურად რჩება არაუფლებამოსილ პირთა უკანონო მფლობელობაში.

კვლევამ აჩვენა ისიც, რომ საკუთრების უფლება ფართოდ უნდა იქნეს განმარტებული. საკუთრების უფლების ფართოდ განმარტებას პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს. საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე

არსებობს მისი რეგისტრაციის გარეშეც, საკუთრების უფლების ფართო გაგება უშუალოდ უკავშირდება ამ უფლების დაუბრკოლებლად და სრულად განხორციელებას, რაც ეფექტიანს ხდის მისი დაცვის მექანიზმებსაც.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, დრომოკმულად გამოიყურება სამოქალაქო კოდექსის ის დანაწესები, რომლებიც აწესრიგებენ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შემენის წესს. შესაბამისად, დაცული უნდა იქნეს არამხოლოდ ნომინალური, ანუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებები, არამედ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის სახით არსებული უფლება. მათ შორის გარკვეული მდგომარეობის დადგომის ლეგიტიმური მოლოდინი და ნებისმიერი ეკონომიკური ინტერესი.

ჩატარებული კვლევის ფარგლებში გამოიკვეთა ისიც, რომ გარეგნული მსგავსების მიუხედავად ერთმანეთს ეწინააღმდეგება უძრავი ნივთის ცნების განმსაზღვრელი დანაწესები, რომლებიც ასახულია რამდენიმე სხვადასხვა ნორმატიულ აქტში.

ასეთი ვითარება არა უბრალოდ გაუგებრობას ქმნის ამ დანაწესების შინაარსის სწორად გაგების საკითხში, არამედ პრაქტიკული პრობლემა იქმნება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისა და განხორციელების თვალსაზრისით.

კვლევისას ასევე გამოიკვეთა, რომ საკუთრების უფლება არის ფუნდამენტური (ძირითადი) უფლება. ამასთან ის არ წარმოადგენს აბსოლუტურად შეუზღუდავ უფლებას. ეს ფაქტორი გათვალისწინებული იქნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლში, საკუთრების შინაარსის დადგენისას. ლიტერატურის შესწავლამ ცხადყო, რომ დოქტრინაში და სამეცნიერო კვლევებში საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე მსჯელობისას აქცენტი ძირითადად გადატანილია საკუთრების სახელშეკრულებო და კანონისმიერ ბოჭვაზე. სწორედ ეს ორი ნიშანი (კრიტერიუმი) მიჩნეულია საკუთრების უფლების შეზღუდვის განმაპირობებელ ფაქტორად.

საკუთრების უფლება არ ამოიწურება სკ-ის 170-ე მუხლით დადგენილი უფლებამოსილებებით. მესაკუთრის მსგავსი პოზიტიური და ნეგატიური უფლებამოსილებებით არამესაკუთრებაც შეიძლება ისარგებლოს.

აქედან გამომდინარეობს ის დასკვნა, რომ მესაკუთრის სტატუსი გაცილებით მეტია. მესაკუთრე თავად განუსაზღვრავს არამესაკუთრეს ნივთით სარგებლობის უფლებამოსილების ფარგლებს. მესაკუთრეს შეუძლია გამორიცხოს ნებისმიერი პირის უფლება ნივთზე.

კვლევამ ასევე აჩვენა, რომ მოქმედი კანონმდებლობით და სასამართლო პრაქტიკით ჯეროვნად არ არის დაცული ე.წ. სამომავლო საკუთრების უფლება. დასახვეწია უფლების წინასწარი რეგისტრაციის ინსტიტუტი და მისგან გამომდინარე შედეგები. სრულყოფილად არ არის მოწესრიგებული საკუთრების შეძენის საფუძვლები, რაც ცხადად იკვეთება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში.

კანონმდებლობის არასრულყოფილება ვლინდება მესაკუთრის დარღვეული უფლებამოსილებების აღდგენის, მაშასადამე საკუთრების დაბრუნების არაეფექტიანი მექანიზმების არსებობაშიც.

აღნიშნული პრობლემა არ შეეხება მარტოოდენ ნივთებზე უფლების აღდგენას, არამედ იგივე პრობლემა არსებობს ლიცენზიებთან (არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) მიმართებითაც.

ლიცენზია, როგორც წესი განსაზღვრული ვადით გაიცემა. მისგან გამომდინარე უფლებების აღდგენის გაჭიანურება ფაქტობრივად ნულად აქცევს ლიცენზიის, როგორც საკუთრების სპეციალური ობიექტის არსს.

ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობა კი, ყოველთვის როდი წარმოადგენს იმ სიკეთის მაკომპენსირებელ მექანიზმს, რასაც სამართლის სუბიექტი მიიღებდა საკუთრების უფლების ნატურით დაბრუნების პირობებში. მითუმეტეს, ხშირ შემთხვევაში ზიანის სრული მოცულობის დადგენაც პრობლემას წარმოადგენდეს.

სასამართლო პრაქტიკის შესწავლამ ცხადყო, რომ ერთი მხრივ, სწორად არის ჩათვლილი საკუთრების უფლება და მის დაცვა ხანდაზმულობის მიღმა. მაშასადამე საკუთრების უფლების დაცვა არ არის შეზღუდული დროითი ფარგლებით. თუმცა, სასამართლო პრაქტიკას არ ჩამოუყალიბებია განმარტება საკუთრების თუ რომელ უფლებას ეხება ზემოაღნიშნული მიდგომა. სტრასბურგის სასამართლოს პრეცედენტულ პრაქტიკაზე დაყრდნობით, განზოგადებული სახით შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრების უფლებაში, რომელიც ხანდაზმულობის საგანი არ შეიძლება იყოს, იგულისხმება პირველყოვლისა რეგისტრირებული საკუთრება და ასევე კანონის ძალით ამა თუ იმ სუბიექტის საკუთრებად აღიარებული უფლება. ასეთი რამდენიმე შემთხვევაა, სახელდობრ:

ა.) უფლება სამკვიდროზე;

ბ.) უფლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლით გათვალისწინებულ ქონებაზე;

გ.) უფლება პრივატიზებულ ბინის წილზე;

დ.) მეუღლის უფლება თანასაკუთრების წილზე. ამასთან, უკანასკნელ შემთხვევაში მეუღლის უფლება შეიძლება გადაიქცეს ფარდობით უფლებად, განქორწინების შემთხვევაში.

ზემოაღნიშნული მსჯელობაც განამტკიცებს შეხედულებას საკუთრების უფლების ფუნდამენტურ ხასიათზე. სწორედ ამიტომ, მსგავს შემთხვევებში ვერ იქნება გამოყენებული სკ-ის 128-ე მუხლის დანაწესი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მიმდინარე კანონია. ამით დაკნინებულია სამოქალაქო კოდექსის მნიშვნელობა, რომელსაც თავის დროზე მისმა შემქმნელებმა, სამართლიანად უწოეს მეორე კონსტიტუცია.

ამიტომ, დაუშვებელი უნდა იყოს პრინციპების რანგში აყვანილი სამოქალაქო სამართლებრივი უმნიშვნელოვანესი დებულებების მარტივად შეცვლა უფრო გვიან მიღებული იმავე რანგის სხვა საკანონმდებლო აქტით/აქტებით. ამით სამოქალაქო კოდექსის ფუძემდებლური დებულებები საბაზრო ურთიერთობათა ძირითადი რეგულატორის ფუნქციას კარგავენ.

ზემოაღნიშნული დასკვნების საფუძველზე შემუშავებული იქნა თეორიული და პრაქტიკული ხასიათის რეკომენდაციები მოქმედი კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის სრულყოფის მიზნით.

§ 2. წინადადებები / რეკომენდაციები

უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების განხორციელებისას, კვლევის პროცესში გამოვლენილი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსსა და სხვა მთელ რიგ საკანონმდებლო აქტებში, უნდა განხორციელდეს შემდეგი სახის ცვლილებები:

I.) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იერარქიულად აყვანილი უნდა იქნეს საქართველოს ორგანული კანონის რანგში;

აღნიშნული ცვლილება ხელს შეუწყობს სამართლებრივი ბრუნვის სიმყარეს, სამოქალაქო კოდექსის დებულებების სტაბილურობას და გამორიცხავს წინააღმდეგობრივი პრაქტიკის არსებობას ერთმანეთის მსგავსი ცნებების და კატეგორიების შინაარსის განმარტებას (გაგებას);

II.) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი შესაბამისობაში მოვიდეს, ერთი მხრივ, როგორც ამ მუხლის დასახელებასთან, ისე სკ-ის 147-ე მუხლთან, რისთვისაც 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილში არსებული სიტყვა „(ნივთით)“ ამოღებული იქნეს და სკ-ის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„საკუთრება არის მესაკუთრის შესაძლებლობა კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში

თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.“;

III.) იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთში აღმოჩნდება წიაღისეული იგი გამოცხადდეს სახელმწიფოს საკუთრებად.

ამდენად, წიაღისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებათა თანაფარდობა დაკვალიფიცირდეს ფაქტობრივ მდგომარეობად, როდესაც მართალია ფორმალური აქტი საკუთრების ჩამორთმევისა, შეიძლება არც არსებობდეს, მაგრამ რეალურად ვითარება შეიძლება წარმოადგენდეს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების გამო საკუთრების ჩამორთმევის შემთხვევას.

ამიტომ, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, მისი სურვილის გათვალისწინებით, ადგილმონაცვლეობით უნდა გადაეცეს ტოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთი ან მიეცეს საბაზრო ფასის შესაბამისი კომპენსაცია;

IV.) მიზანშეწონილია განმის აღმომჩენი და დაკარგული ნივთის მპოვნელი უფლებამოსილებით გაუთანაბრდნენ ერთმანეთს, რისთვისაც ან საქართველოს სკ-ის 192-ე მუხლის დისპოზიცია შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მესაკუთრის ნივთში თუ აღმომჩენილია საგანი, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი თავდაპირველი მესაკუთრის დადგენა (განძი), მაშინ ნაპოვნ განძზე საკუთრება გადადის იმ ნივთის მესაკუთრეზე, რომელშიც განძი აღმოჩნდა. მპოვნელს/აღმომჩენს აქვს უფლება მესაკუთრეს მოსთხოვოს ჯილდო (საპოვნელი), ამავე კოდექსის 191.3-ე მუხლით განსაზღვრული ოდენობით.“

ან/და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან ამოღებული იქნას 192-ე მუხლი, განმთან დაკავშირებით დებულებები შეტანილი იქნეს სკ-ის 191-ე მუხლში და იგი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. დაკარგული ნივთისა და განძის, ანუ ისეთი ნივთის, რომელიც ისე დიდხანს იყო დაფლული, რომ შეუძლებელია მისი თავდაპირველი მესაკუთრის დადგენა, მპოვნელმა/აღმომჩენმა დაუყონებლივ უნდა განუცხადოს ამის შესახებ ნივთის დამკარგავს, ან იმ საგნის მესაკუთრეს, რომლის საგანშიც განძი აღმოჩნდა, სხვა უფლებამოსილ პირს, ან თუ მათი ვინაობა უცნობია,-პოლიციას ან სხვა ადგილობრივ ორგანოს და გადასცეს ნაპოვნი/აღმომჩენილი ნივთი/განძი.

2. განცხადების გაკეთებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ მპოვნელი იძენს საკუთრებას ნაპოვარზე/ განძზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა

მისთვის ცნობილი იყო მესაკუთრე, ან მესაკუთრის უფლება ნივთზე პოლიციაში უკვე გამოცხადებული იყო. საკუთრების უფლების მოპოვებასთან ერთად ქარწყლდება ყველა სახვა უფლება ამ ნივთზე/განძზე.

3. თუ უფლებამოსილი პირი იბრუნებს ნივთს, მპოვნელს/აღმომჩენს შეუძლია მოსთხოვოს მას ჯილდო (საპოვნელი), ნივთის/განძის ღირებულების ხუთ პროცენტამდე. გარდა ამისა დაკარგული ნივთის მპოვნელს და განძის აღმომჩენს შეუძლია მოსთხოვოს უფლებამოსილ პირს ან სათანადო ორგანოს ნივთის/განძის შენახვის ხარჯების ანაზღაურება.“;

V.) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე მუხლში შეტანილი იქნეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესი და კერძო პირის დარღვეული თუ სადაოდ ქცეული ქონებრივი უფლების შესახებ დავას სასამართლო განიხილავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.“

VI.) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსიდან მიზანშეწონილია ამოღებული იქნეს მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილი.

იმის გამო, რომ აღნიშნული დანაწესით აკრძალულია, სასამართლომ წარმოებაში მიიღოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ სარჩელი თუ მოსარჩელემ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა.

ამ ცვლილების განხორციელება მიზანშეწონილია, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლთან წინააღმდეგობაში მყოფად უნდა ჩაითვალოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილი. ასევე, საკუთრივ უფლების სასამართლოს წესით განხორციელებას გაუმართლებელ წინაპირობებზე ხდის დამოკიდებულს. ამ წინააღმდეგობების სავალდებულოდ დაცვა არ შეიძლება აიხსნას რაიმე რაციონალური მოსაზრებებით. მითუმეტეს, იმ პირობებში, როდესაც შესაძლოა გარდაუვალი იყოს უზრუნველყოფის რიგი ღონისძიებების გამოყენება, რასაც დაინტერესებული პირი მოკლებულია სასამართლოს გარეშე. ამდენად, მიზანშეწონილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსიდან ამოღებული იქნეს მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილი;

VII.) მიზანშეწონილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსიდან ამოღებული იქნეს 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომელიც უფლებამოსილებას აძლევს სასამართლოს, სადაო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი.

ამ ცვლილების განხორციელება მიზანშეწონილია. მითუმეტეს, მაშინ, როცა დასახელებული ნორმის საფუძველზე სასამართლო პრაქტიკამ აჩვენა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების თვითნებობის დაძლევა სასამართლოს თავადაც შეუძლია დასახელებული ნორმის დანაწესის მიუხედავად. ერთადერთი გამართლება შესაძლებელია ამ ნორმას ჰქონოდა, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოების ეფექტიანი მუშაობის, მეორე მხრივ, კი საერთო სასამართლოებში საქმის განხილვის შემცირებული ვადების არსებობისას, რაც გამორიცხავდა უფლების გაჭიანურებას;

VIII.) უმრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების განხორციელების პრობლემის ერთ-ერთი გამომწვევი მიზეზი, „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის წინააღმდეგობრივი დანაწესია, რომლითაც საჯარო რეესტრი უფლებამოსილია და არა ვალდებული, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი მიზანშეწონილია ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.“;

IX.) საკუთრების უფლების მომწესრიგებელ / მარეგულირებელ საკანონმდებლო აქტებში არსებული ხარვეზების დადგენა-აღმოფხვრისის მიზნით შეიქმნას ხარვეზების დამდგენი კომისია;

X.) შეზღუდული სახელმწიფო იმუნიტეტის თეორია დამკვიდრდეს და შესასრულებლად სავალდებულო საერთაშორისო სამართლებრივი აქტით მოწესრიგდეს.

სასამართლო და საკანონმდებლო საქმიანობაში მიზანშეწონილია აქტიურად გამოიყენებოდეს შეზღუდული სახელმწიფო იმუნიტეტის თეორია. მათ შორის, აღნიშნულის შესრულება აუცილებელია საერთაშორისო დონეზეც.

ამ მხრივ, მიზანშეწონილია ქართული სახელმწიფოს მიერ საერთაშორისო თანამეგობრობის წინაშე ინიცირებული იქნეს ამგვარი აქტის შემუშავებისა და მიღების საკითხი. მით უფრო, როცა ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობაში, მაგ. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მე-3 მუხლში, არსებობს იმპერატიული დათქმა იმის შესახებ, რომ უძრავი ქონება, მათ შორის უცხოელთა ხელში არსებული, ექვემდებარება საფრანგეთის კანონმდებლობას;

XI.) მიზანშეწონილია ცვლილება შევიდეს საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულებაში და ამ განკარგულების მე-3 პუნქტი ძალადაკარგულად გამოცხადდეს.

აღნიშნული განკარგულება ეწინააღმდეგება, როგორც საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლს, ისე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის N1 დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის მოთხოვნებს, რადგან N1044 განკარგულება აღიარებს, რომ დაბრუნებული ნივთები, სახელმწიფოს სასარგებლოდ მესაკუთრეებმა იძულებით დათმეს, მაგრამ იმავდროულად მათ დასაბრუნებლად მესაკუთრეებს აკისრებს, თუმცა სიმბოლური თანხის, მაგრამ მაინც სასყიდლის გადახდას.

ამასთან, დაბრუნებას არ ექვემდებარება იძულებით წართმეული არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, რითაც იმ ქონების მესაკუთრეები, რომლებსაც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები დაათმობინეს სახელმწიფოს სასარგებლოდ, დატოვებულნი არიან დაცვის გარეშე. ყოველივე ზემოთქმულისა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ აშკარად დისკრიმინაციულია საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის #1044 განკარგულება, ჩვენი რეკომენდაციაა ძალადაკარგულად გამოცხადდეს საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის N1044 განკარგულების მე-3 პუნქტი;

XII.) მიზანშეწონილია სპეციალური კანონის შემოღება, სასამართლოში საქმის განხილვისა და სასამართლო აქტების აღსრულების გონივრული ვადების დარღვევისათვის კომპენსაციის გადახდის წესისა და პირობების შესახებ.

აღნიშნული საკანონმდებლო აქტით, უფლების განხორციელება ეფექტიანი გახდება. საქმის განხილვის, ასევე აღსრულების ვადების დაცვაზე, სასამართლოსა და აღმასრულებელთა (როგორც სახელმწიფოს განმასახიერებელ სუბიექტთა) პასუხისმგებლობის ამაღლების (გაზრდის)

და მაშასადამე, საკუთრების უფლების დაცვის გარანტიების განმტკიცების მიზნით, დასაჩქარებელია სპეციალური კანონის შემოღება. სასამართლოში საქმის განხილვისა და სასამართლო აქტების აღსრულების გონივრული ვადების დარღვევისათვის კომპენსაციის გადახდის წესისა და პირობების შესახებ შემოღებით, უძრავ ნივთებსა და ცალკეულ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე საკუთრების უფლების განხორციელება ეფექტიანი გახდება.

ბიბლიოგრაფია

1. გახოკიძე ჯ. გაბისონია ი. მამნიანშვილი მ. მონიავა პ(თ). საგამოძიებო სამართალი. წიგნი პირველი. თბილისი. გამომცემლობა „იურისტების სამყარო.“ 2018 წ.;
2. ვახტანგ მე-VI სამართლის წიგნთა კრებული (სამართალი ვახტანგ მეფისა) https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/409460/1/Samartali_Vaxtang_Meeqvsisa_1981.pdf (2026 წლის 22 მარტის მდგომარეობით);
3. ზოიძე, ბ., სანივთო სამართალი. თბილისი. 1999 წ.;
4. ზოიძე, ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გამოცემა, თბილისი, 2003.;
5. კნიპერი რ. „საკუთრების სუბიექტების, ობიექტებისა და საკუთრების უფლების გადატანის მიება კოდიფიკაციის დონეზე“, სტატიათა კრებული: „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია“, 2015 წ.;
6. ლოკი, ჯ., მეორე ტრაქტატი სამოქალაქო მართველობაზე (Second Treatise of Government, 1689) - <https://library.iliauni.edu.ge/wp-content/uploads/2017/03/jon-loki.pdf>;
7. მონიავა პ(თ). შესავალი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგად ნაწილში. თბილისი. 2013 წ.;
8. Savigny, F. K., System des heutigen römischen Rechts, Erster band, 1840, - <https://archive.org/details/systemdesheutige01saviuoft/page/380/mode/2up>;
9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი პირველი, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2002 წ.;
10. ცვაიგერტი, კ., კოტცი ჰ., შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში. ტომი 1.;
11. შტაინბახი უ., (რედ.) ევროპა და ხმელთაშუა ზღვა: საუბარი, სწავლა, მუშაობა და ერთად ცხოვრება, ტომი 7; მემკვიდრეობა და საზოგადოება ევრო-ხმელთაშუა ზღვის საზოგადოებაში; საკონფერენციო ნაშრომები, ნაწილი 2, ბერლინი, 2019 წ. - https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/60984/ssoar-2019-steinbach-Europe and the Mediterranean Talking.pdf?isAllowed=y&sequence=3&utm_source=chatgpt.com
12. შვაბე, ი., გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, 2011 წ. - <https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/203341/1/GermaniisFederaluriSakons titucioSasamartlosgadacyvetilebebi.pdf>;

13. ჭანტურია, ლ., უძრავი ნივთების საკუთრება (გერმანული სამართლის მაგალითზე). თბ. 1994წ.;
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 დეკემბრის განჩინება #ბს-942 (კ-20) საქმეზე.
15. სპორინგი და ლონროთი შვედეთის წინააღმდეგ საქმე (Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 1982) - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57580%22%7D>;
16. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს 1996 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმეზე “ლოიზიდუ თურქეთის წინააღმდეგ“ (CASE OF LOIZIDOU v. TURKEY) – <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-58007%22%7D> (2026 წლის 31 მაისის მდგომარეობით);
17. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება (N2/1/370, 382, 390, 402, 405) - II-8 - <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=392>;
18. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის #3/1/512 გადაწყვეტილება (<https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>);
19. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება #1/2/384 გადაწყვეტილება - <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=291>;
20. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს 1975 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმეზე „გოლდერი გაერთიანებული სამეფოს წინააღმდეგ“ - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57496%22%7D> (2026 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით);
21. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს 1979 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმეზე „აირი ირლანდიის წინააღმდეგ“ (CASE OF AIREY v. IRELAND) - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%22001-57420%22%7D> (2026 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით);
22. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს 1982 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმეზე “პირსაკი ბელგიის წინააღმდეგ” (CASE OF PIERSACK v. BELGIUM) - <https://hudoc.echr.coe.int/fre#%7B%22itemid%22%3A%22001-57557%22%7D> (2026 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით);

23. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს 1994 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე „ჰირო ბალანი ესპანეთის წინააღმდეგ“ (CASE OF HIRO BALANI v. SPAIN) - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%5B%22001-57910%22%5D%7D> (2026 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით);
24. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს 2000 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმეზე „კუდლა პოლონეთის წინააღმდეგ“ (CASE OF KUDŁA v. POLAND) - <https://hudoc.echr.coe.int/fre#%7B%22itemid%22%3A%5B%22001-58920%22%5D%7D> (2026 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით);
25. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე „ბურდოვი რუსეთის წინააღმდეგ“ - <https://hudoc.echr.coe.int/fre#%7B%22itemid%22%3A%5B%22001-60449%22%5D%7D> (2026 წლის 29 მაისის მდგომარეობით);
26. ადამიანის უფლებათა ევროპის სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე „ჰორნსბი საბერძნეთის წინააღმდეგ“ - <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22%3A%5B%22001-58020%22%5D%7D> (2026 წლის 29 მაისის მდგომარეობით);
27. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 8 ოქტომბრის N181 ბრძანება - <https://matsne.gov.ge/document/view/1040547?publication=0>;
28. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2026 წლის 28 თებერვალის N 1186 ბრძანება - <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6789636?publication=0>;

The author's style protected



Davit Agmashenebeli University of Georgia

Problems of Exercising Ownership Rights over Immovable Property and Intangible Property Assets in Georgia

PhD student **Giorgi Baramidze**

Autoabstract

Scientific Supervisor: Polikarpe (Temur) Moniava
Doctor of Law, Professor

Tbilisi
2026

Contents

Introduction	52
Chapter 1. The Concept of Property, Its Social Nature, and the Content of the Right of Ownership	68
§1. The Concept and Essence of Property	68
§2. The Content of the Right of Ownership	68
§3. The Social Nature of Property	68
Chapter 2. Immovable Property and Certain Intangible Property Assets as Objects of the Right of Ownership	69
§1. Property as an Object of Private-Law Commerce	69
§2. Immovable Property as an Object of the Right of Ownership	69
§3. Intangible Property Assets as Objects of the Right of Ownership	69
Chapter 3. International Mechanisms for the Exercise of Property Rights as a Universally Recognized Right and the Practice of the European Court of Human Rights	70
§1. Reasons for the Long-Term Absence of International Legal Instruments Concerning Property as a Universally Recognized Right	70
§2. Mechanisms for the Exercise of Property Rights in International Legal Instruments	70
§3. Practice Established by the Case Law of the European Court of Human Rights Regarding the Protection of Property	70
§4. Violation of the Right to a Fair Trial as a Particular Instance of Violation of the Right of Property	70

Chapter 4. Mechanisms for the Exercise of Property Rights in Georgia Following the Restoration of Independence and the Problem of the Effectiveness of Adopted Legal Acts	71
§1. Legal Mechanisms for the Exercise of Property Rights in Georgia Following the Restoration of Independence	71
§2. The Problem of the Effectiveness of Mechanisms for the Exercise of Property Rights in Georgia Following the Restoration of Independence	71
Chapter 5. Conclusions and Proposals / Recommendations	72
§1. Conclusions	72
§2. Proposals / Recommendations	81
Bibliography	86

Introduction

a) Relevance and novelty of the topic:

Property has played an important role in the life of society since ancient times, because throughout the entire past period, a person associated property with both his or her own and the family's economic well-being, and sought to protect it both within the country and beyond its borders.

Property, at first glance, encompasses the owner's right to property, which Article 147 of the Civil Code of Georgia classifies as all things and such types of intangible property benefits that can be possessed, used, and disposed of by natural and legal persons, and which may be acquired without restriction, provided that this is not prohibited by law or contrary to moral norms.

However, the reality is different. Unlike a number of countries, Article 170(1) of the Civil Code of Georgia emphasizes that within the framework of statutory or other, in particular contractual, limitations, the owner may freely possess and use only such property that falls under the category of "things".

Accordingly, the possibility for a person to freely possess and use property, to prevent its use by other persons, and to dispose of it, provided that this does not infringe the rights of [neighbours](#) or other third parties, or does not constitute an abuse of rights, applies—based on the purpose of Article 170(1) of the Civil Code of Georgia—only to immovable and movable things.

With regard to things, Article 149 of the Civil Code of Georgia provides only a list of immovable property. Specifically, immovable things include a land plot with its mineral resources, plants growing on the land, as well as buildings and structures firmly attached to the land. Accordingly, it is assumed that all things that do not fall under the category of immovable property are considered movable things.

Regarding intangible property benefits, according to Article 152 of the Civil Code of Georgia, these include claims and rights that may be transferred to other persons or are intended to provide their holder with material benefit, or to grant the right to demand something from other persons.

It should also be noted that, although Article 7 of the Civil Code classifies intangible property benefits as objects of private-law relations, their level and standard of protection are undoubtedly lower than that of things. In particular, this is evidenced by the fact that, according to Article 158(1) of the Civil Code of Georgia, the presumption of ownership applies only to things. This means that, except in [the](#) cases where the nature of ownership is confirmed by the Public Registry, the possessor of a thing is its owner. Accordingly, in light of all the above, it would appear that the protection of ownership rights over

immovable property registered in the Public Registry should be straightforward. However, as the research conducted within this thesis has shown, in reality there are a number of obstructing problems in the exercise of ownership rights, both in relation to immovable property and certain intangible property benefits.

Thus, in general, the mechanism for securing rights is based on both constitutional and international legal provisions. With the adoption of the Constitution on 24 August 1995, Georgia established the primacy of international law over domestic legal acts. Nevertheless, it remains unclear why the legislative and organizational measures initiated in Georgia have not [still](#) adequately ensured the effective realization of property rights, especially when it comes to the protection of immovable property and certain intangible property benefits.

In light of all the above, in this dissertation, taking into account its scope, we have decided to limit our research to examining the problems of the exercise of ownership rights over immovable property and certain intangible property benefits only.

Even more so, the effective exercise of the right to ownership of immovable property is one of the cornerstones of societal development. In particular, it would not be incorrect to say that the disintegration of primitive communal society was caused by the transfer of immovable property, [land](#) owned by members of the commune, [under](#) the control of the leaders of this union (tribal and communal chiefs, military commanders, etc.). Specifically, in order to cultivate land that had become their property, a large amount of unpaid labour [force](#) was required, as a result of which once [free](#) commune members gradually turned into slaves, and their ranks were also joined by warriors taken [as](#) prisoners [s](#) as a result of military actions and people living in conquered territories. All of this disrupted the social balance under which each member of the commune had an equal share in property.

After the slavery, [the](#) society also exhausted its historical role, the issue of creating a new social formation came onto the agenda. In this case as well, the decisive role was played by the factor of immovable property, as it became such a powerful instrument in the hands of the new force emerging on the political stage, [feudal lords,](#) that it ensured their domination over serfs. As a result, if not permanently, at least for a long time, even the mere dream of restoring the social nature of immovable property was undermined, [that](#) is, of equally satisfying the needs of representatives of different social classes.

The capitalist society, whose foundation was laid by the bourgeois revolutions in France and other countries, despite the fact that its leaders proclaimed the slogans of freedom, equality, and fraternity, failed to ensure the realization of these principles in practice. This was because property, including immovable property, was not distributed equally among all. Moreover, France, where the bourgeois revolution first took root, after the rise of Napoleon Bonaparte to power, became an aggressor against neighbouring states [itself](#), linking the well-being of its own country to the conquest of the territories of other states and, consequently, the use of their immovable property for the benefit of France.

In this respect, the Soviet state also did not achieve any real or tangible results, because despite promises that land would be transferred to peasants and factories to workers, in reality the right of ownership over land (immovable property) remained an unattainable dream for Soviet citizens, as even residential plots with a limited area, i.e., household plots, were granted to individuals for perpetual use rather than ownership.

After the dissolution of the Soviet Union and the re-establishment of Georgia's independence, particularly from 1992 onwards, a number of reforms were carried out in relation to immovable property, the tangible result of which was that, instead of initially transferring land into ownership, land plots were [transferred](#) to Georgian citizens only for use. However, it [should be mentioned](#) that, after two years of use, the user was able to sell and/or otherwise dispose of the land plot.

Later, in 1999, Presidential Decree No. 327 of Georgia, "On Urgent Measures for the Primary Registration of Ownership Rights to Agricultural Land and the Issuance of Registration Certificates to Citizens of Georgia," was adopted, the legal basis of which was, in a way, Article 1513 of the Civil Code of Georgia, because from the entry into force of this Code, land plots in lawful use by natural persons, on which individual houses were located, were considered the property of these persons, and the rules established by the Civil Code for immovable property were applied to them.

That is, as Article 1513 of the Civil Code of Georgia shows, land plots transferred into [the](#) ownership [of](#) Georgian citizens were intended to be [the subject](#) of ownership to which only the rules established by the Civil Code for immovable property would apply.

This is also confirmed by the fact that, in the first paragraph of Article 170(1) of the Civil Code of Georgia, the legislator, while allowing the restriction of the owner's rights both by contract and by law, nevertheless emphasized that even

in such cases the person remains the owner, and their rights must be protected through civil procedural rules.

However, this legal requirement, which was consistent with the practice established by the European Court of Human Rights through its case-law at that time and even in the subsequent period, was in fact implemented in Georgia until the end of 1999, because on 1 January 2000, the General Administrative Code of Georgia entered into force, and the provisions introduced in its Chapter V granted administrative bodies the authority to regulate relations that were governed by the issuance of an individual administrative-legal act through the conclusion of an administrative agreement.

Furthermore, Article 2 of the Administrative Procedure Code of Georgia, which entered into force on 1 January 2000, was supplemented on 4 December 2009 with Part 5, which imperatively establishes that, except in cases provided by law, the court shall not accept a claim against an administrative body if the claimant has not used the opportunity to submit an administrative complaint once, in accordance with the procedure established by the General Administrative Code.

The above-mentioned and other legislative amendments were, at [that](#) time, justified by the need for the prompt resolution of legal disputes arising between private individuals and administrative bodies.

However, the research conducted within this dissertation has shown that these amendments not only failed to promote a fair and speedy resolution of existing problems, but, on the contrary, in some cases placed the interests of owners of land (immovable property) and/or intangible property, on the one hand, and administrative bodies, on the other hand, in opposition to each other in relation to a single right. This is because administrative bodies, exercising the powers granted to them, not only refuse owners, for example, the return of property unlawfully registered as state and/or municipal property under a changed cadastral code, but also deliberately delay decision-making.

The existing legislation, in turn, facilitates this, as the owner is unable for a long period of time to file a claim [to](#) court. And after filing a claim, the court avoids issuing a decision that would effectively protect the violated right, because, on the grounds that the contested administrative act was allegedly issued without examining and assessing circumstances essential to the case, it annuls the act and, without resolving the disputed issue, returns the case again to the administrative body that issued the act. This is done so that the latter may re-examine the circumstances relevant to the case, assess them, and subsequently issue a new administrative-legal act.

The administrative body, in turn, if it is interested, takes advantage of the fact that, according to Article 76 of the General Administrative Code of Georgia, the basis for initiating administrative proceedings is only the application of an interested person. First of all, it does not timely initiate administrative proceedings, and in cases where proceedings are initiated, it does not conduct additional investigation and, in most cases, adopts the same decision that has already been annulled by the court, or avoids issuing any decision at all.

The private owner, even in cases where the administrative body does not issue a written act, is obliged to consider the administrative body's inaction as a decision to reject the request and, on the grounds that there is a so-called "virtual refusal," to file a one-time administrative appeal to a higher administrative body or official. Moreover, the owner must wait for the expiration of the period established for the consideration of the appeal and only thereafter may bring an action before the court.

Accordingly, the owner must once again, i.e., repeatedly, go through all the procedures that, through the "route" of the administrative body, begin in the court of first instance and end in the court of cassation. In the Georgian context, this means 2-3 years, and in some cases even 4-5 years or more.

As a result, instead of achieving a faster and more effective resolution in favour of the owner without resorting to court proceedings, as was advocated by the initiators of the introduction of special provisions in the General Administrative Code and other normative acts in this regard, the outcome is opposite: it has become more difficult and, in many cases, even impossible for the owner to effectively exercise the right of ownership.

During the research process, numerous cases were identified where immovable property or intangible property belonging to various persons was unlawfully registered against the owner's will as state and/or municipal property, and the administrative body refused (and continues to refuse) to return it due to various pretexts.

Moreover, administrative bodies take advantage of gaps in legislation and deliberately delay ongoing administrative proceedings. As a result, the property owner either fails to recover the confiscated property, because it has already been alienated and has "fallen into the hands" of a bona fide purchaser, making its recovery practically impossible due to the expiration of limitation periods or other legally provided circumstances, or else the owner needs many years to recover the property.

For example, on 14 September 1997, based on [the act of](#) acceptance, M.C. was granted a land plot of 850 sq. m. On 28 December 2007, M.C. alienated this land plot to G.S., who was subsequently registered as its owner in the Public Registry.

On 26 October 2010, the LEPL Property Management Agency addressed the Public Registry in writing and requested the registration of a 582 sq. m. land plot in the name of the Tbilisi self-governing unit, which included part of the already registered land plot owned by G.S.

The Public Registry granted this request and registered part of the immovable property belonging to G.S. as property of the Tbilisi self-governing unit.

G.S. repeatedly applied to the Public Registry. However, his applications/administrative complaints were not satisfied.

Despite the involvement of the Public Defender's Office in the process, and its recommendation addressed to the Public Registry regarding the violation of G.S.'s property rights and the request to examine the matter and adopt a lawful decision, the Public Registry, by its decision of 19 August 2014, upheld its previous decisions, considering that there were no legal grounds for their annulment and/or amendment.

By its judgment of 4 March 2016, [No 3/3490-14](#), the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court partially upheld G.S.'s claim [and](#) without resolving the disputed issue it annulled the Public Registry's decision of 19 August 2014 and ordered the registering authority, after examining and assessing the substantive circumstances of the case, to adopt a new decision.

The National Agency of the Public Registry appealed this decision to the Tbilisi Court of Appeal; however, the latter, by its ruling of 16 March 2017, upheld the first-instance court's decision without changes.

The National Agency of the Public Registry only "found time" to deal with this case at the beginning of 2018. Specifically, on 1 February 2018, an inspection report of the site was drawn up, which noted that 195 sq. m. from G.S.'s land plot overlapped with the land plot registered as the property of the LEPL Property Management Agency of the Tbilisi City Hall, and that the disputed property was not enclosed by a fixed boundary. Therefore, by its decision of 9 August 2018, the previous decisions were again upheld.

This decision of the Public Registry was appealed to the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court, which, by its decision of 29 March 2019, again partially upheld G.S.'s claim. That is, it annulled the Registry's decision; however, the case was once again returned to the registering administrative

body, with instructions to issue a new act after a full examination of the [material](#) circumstances to the case.

This decision was appealed by the LEPL Property Management Agency both through appellate and cassation procedures. Ultimately, by the ruling of the Supreme Court of Georgia dated 22 September 2022, the first-instance court's decision was upheld and thus entered into force. In other words, the owner had to go through the same procedures for the third time, which he had initially started in 2010.

The above-mentioned example does not represent an isolated case, and owners of certain intangible property benefits are in a similar situation. This is also confirmed by a number of other examples identified during the research process.

In particular, in 2005, LLC "B" purchased a water extraction and use [licence](#) at [the](#) auction. The company used this [licence](#) for four years and operated successfully during this period. The company's payments to the state budget in the form of taxes amounted to several hundred thousand GEL. However, due to the fact that the company was profitable, it came to the attention of public officials. When the owners of the company could not be forced to relinquish the [licence](#) through blackmail and coercion, in 2009, by means of a falsified donation agreement, the [licence](#) belonging to LLC "B" was transferred as a "gift" to a company established with 100% state participation, and subsequently to several other companies.

In 2013, LLC "B" filed an application with the Prosecutor's Office requesting a response to this illegality. During the investigation, in 2018, LLC "B" was recognized as a victim. In addition, by its judgment of 28 November 2013, the Tbilisi City Court declared void the so-called donation agreement transferring LLC "B"'s [licence](#) to the state.

Despite the fact that information was repeatedly disseminated by representatives of the authorities, including through mass media, that LLC "B" had recovered its confiscated property, this property (the [licence](#)) has not [still](#) been returned to the owner. Moreover, this occurs in a situation where the Prosecutor General's Office of Georgia addressed the relevant authorities in writing, requesting the return of the [licence](#) unlawfully and coercively taken from LLC "B". However, the administrative bodies, referring to the fact that Government Resolution of Georgia No. 1044 of 25 May 2015, unlike immovable and movable property, did not allow the return of a [licence](#) as an intangible property benefit to its owner, also rejected this request of the Prosecutor's Office.

It is also noteworthy that the investigation initiated in this case is still ongoing without result. This is despite the fact that the Prosecutor's Office, in its decision recognizing LLC "B" as a victim, asserts that the public officials involved in the misappropriation of the property have been identified.

Furthermore, a number of administrative lawsuits filed with court are still under consideration, in which LLC "B" seeks restoration of the original situation through restitution, i.e., the return of the confiscated licence.

The above demonstrates that, in the Georgian reality, the right of ownership over immovable property (land) and certain intangible property benefits has, in some cases, turned into a fiction, because despite the existence of an official document (for example, an act of acceptance or a document confirming the purchase of a licence at an auction), a person is deprived of the possibility to exercise the right of ownership.

In other words, in reality there is a deprivation of the right of ownership, because the European Court of Human Rights has considered even situations in which the owner formally retained the possibility to use and dispose of their property, but those possibilities were significantly restricted to constitute a violation of the right to peaceful enjoyment of possessions, which is protected under Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights.

The above-mentioned and numerous other examples also show that, in relation to immovable property, in some cases a person remains registered in the Public Registry as the owner; however, either it is impossible to determine the location of the property because its original cadastral code has been changed, or through other types of manipulations, for example, when the cadastral data of a plot overlaps with another plot, the owner is not given the real possibility to exercise the right of ownership.

Law enforcement authorities, in turn, either disregarded the applications of owners whose rights had been violated or reacted to such cases with significant delay, as the protection of individual rights was, in some cases, treated as a secondary priority.

In particular, this is demonstrated by the General Part of the "Guiding Principles of Criminal Policy," approved by Order No. 181 of 8 October 2010 of the Minister of Justice of Georgia, which at that time effectively transformed the Prosecutor's Office of Georgia, an institution subordinated to the Ministry of Justice and acting as the procedural supervisor of investigations, into a body that was to manage investigative and criminal prosecution processes in such a

way as to be financially most beneficial for the authorities, at the expense of the violation of individual rights. This was because, on the grounds that the state allegedly lacked sufficient financial resources, the protection of public interest, rather than individual (personal) interest, was declared a direct duty of the prosecutor.

The adoption of such a subordinate normative act resulted in the infringement of the interests of victims, including property owners. Accordingly, there is a violation of the right to property protected under Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights, in a situation where the Government of Georgia exceeded the boundaries of its margin of appreciation, since the unlawful priority established by this order of the Minister of Justice, as a government representative, namely the decision not to initiate investigations in all categories of cases due to their alleged minor importance, was applied by law enforcement bodies for years, including in the cases involving violations of property rights.

This leads to the conclusion that the “General Part of the Guiding Principles of Criminal Policy,” approved by Order No 181 of the Minister of Justice, was deliberately created as an internal-use alternative to the Criminal Procedure Code of Georgia, since the unlawful provisions included therein, if reflected in legislation, would not have been approved by international organizations, including the Venice Commission.

This contributed to the establishment of a flawed practice in Georgia, under which fundamental human rights, including the constitutionally protected right to property, are violated.

In short, this subordinate normative act of the Minister of Justice established the unconditional primacy of policy over law, as law became an instrument subordinated to political objectives, and moreover, the Georgian state effectively renounced the binding force of law over the exercise of power.

The existing situation in this regard contradicts the practice established by the European Court of Human Rights, according to which the dominant role of the authorities in matters relating to property is unjustified. This has led to the fact that, under modern conditions, certain steps have been taken to protect the rights of owners. In particular, this is also evidenced by the fact that, as of 9 October 2018, 162 persons were recognized as victims, and property unlawfully taken from them, with a total value of 44,739,417 GEL, was returned, including 1,574,326 square meters of land area, etc.

However, the current legislation still contains a number of deficiencies. The amendments implemented are, not infrequently, still unable to meet the requirements of justice or are adopted belatedly. For example, under the Government of Georgia's Resolution No 1044 of 25 May 2015, "On the Measures to Be Implemented by the Legal Entity under Public Law within the System of the Ministry of Economy and Sustainable Development of Georgia – the National Agency of State Property," confiscated property was returned to a number of owners; however, the same resolution confirms that equal protection of property owners' rights in Georgia has not [still](#) been given due attention, since only movable and immovable property was returned from the property seized, while owners of intangible property benefits, such as [licences](#), were left without a similar opportunity.

It has also been revealed that steps aimed at eliminating existing deficiencies are often taken with delay. For example, the above-mentioned General Part of the "Guiding Principles of Criminal Policy," approved by Order No 181 of 8 October 2010 of the Minister of Justice of Georgia, which effectively enabled prosecutors to refrain from protecting human rights, including property rights, on the grounds of the state's limited financial resources, remained a guiding document for law enforcement bodies for almost 14 years and was only declared invalid on 28 February 2026 by Order No 1186 of the Minister of Justice of Georgia.

This is the case despite the fact that the practice established by Order No 181 of the Minister of Justice, according to which, based on the country's financial situation, the public interest had to be protected as a priority over the interests of individuals, was in conflict with a number of laws, including Article 12(4) of the Criminal Procedure Code of Georgia, according to which the lawful interest of a person takes priority over the public interest.

For the above-mentioned reason, investigations in cases concerning the violation of property rights, where the owner has even been recognized as a victim, are still delayed in reaching a final decision. As a result, the main victims are owners of immovable property and intangible property benefits, particularly [licences](#) and/or permits, who are deprived of the possibility of effectively exercising their property rights, as they have still not received fair satisfaction.

Accordingly, in the Georgian context, compared to owners of movable property, owners of immovable property and certain intangible property benefits are less protected. This circumstance became the motivating factor for [writing](#) the present dissertation.

Moreover, in this regard a number of legislative acts require further refinement, including several provisions of the Civil Code of Georgia. This is evidenced, for example, by the fact that if two movable things become essential components of a single thing, or if movable things are merged, the co-owners of the newly created thing, according to Article 194(1) of the Civil Code of Georgia, become the original owners in proportion to their shares in the new thing.

Owners of immovable property, however, have from the outset been and still are deprived of this possibility, because if two immovable properties are connected [in such a manner](#) that they become components of a new thing, or are merged with each other, Georgian civil law still does not contain a rule regulating ownership of the newly formed thing.

For example, in the city of Tbilisi, at one of the lakes with an area of approximately 28 hectares, the bottom of the lake is registered in the Public Registry as being owned by private individuals. Meanwhile, another immovable property existing on it, the water, which belongs to the category of mineral resources, is owned by the state. Accordingly, the owners of the immovable property, i.e., the land on which this lake is located, are deprived of the possibility not only to freely dispose of the property but also to derive any benefit from their immovable property. Consequently, there is in fact a violation of the landowners' right to [the](#) peaceful enjoyment of property, which is protected under Article 1 of Protocol No 1 to the European Convention on Human Rights.

Similarly, if various types of mineral resources are found on a privately owned land plot, for example oil, mineral water, mineral fertilizers, etc., they unconditionally, i.e., without any fair compensation and/or benefit, become the property of the state.

The rights of a treasure finder on one's own property are in a relatively better position, although they are still not adequately protected, because if a treasure, i.e., an object that has been buried for such a long time that its owner cannot be identified, is discovered, then according to Article 192 of the Civil Code, ownership is transferred in equal shares to the finder and to the owner of the property in which the treasure was found. This is not only an infringement of the owner's rights but also contradicts Georgian traditions, because as the content of Article 165 of the Law Code of Vakhtang VI shows, one of the bases for the acquisition of ownership in Georgia was the discovery of treasure. Moreover, in the case of finding treasure in purchased property or a purchased

estate, no one could challenge the owner's rights to it, provided that the purchase price of the property or estate had already been paid.

Similarly, the shortcomings in the legislation, namely the fact that, according to Article 170(1) of the Civil Code of Georgia, the owner may freely possess and use, within the limits of statutory or other, in particular contractual restrictions, only property that falls under the category of "things," as well as the fact that, according to the definition in Article 498(1) of the same Code, the rules governing the sale of things are correspondingly applied also to the sale of rights or other property, i.e., only in [the](#) cases where, for example, a paid acquisition of an intangible property benefit takes place, have become the cause of a number of serious problems in terms of the protection of such rights.

However, with certain exceptions, there is no scholarly work in private law that [analyses](#), together with various subjective factors, which specific legislative act(s) contain deficiencies that give rise to the problem of exercising ownership rights over immovable property and certain intangible property benefits.

Accordingly, we decided to prepare a special monograph in this regard. This is all more justified as Mr. Lado Chanturia, one of the main drafters of the Civil Code of Georgia, also pointed to the complexity of the Civil Code of Georgia and the ambiguity of certain provisions.

Therefore, the present research, given the tasks it addresses, is highly relevant and is also [characterised](#) by a number of scientific novelties, as evidenced by the fact that several causes of the existing problem in this regard have been identified through an analysis of the legal systems of leading countries of the world and a comparison with the realities existing in Georgia.

Moreover, it has been revealed that it is the result of deliberate and systemic activity that, in many cases, the legislation does not contain sufficient guarantees or effective mechanisms of legal response that would genuinely and effectively ensure the exercise of the right to property and its effective protection.

All of the above has provided us with the opportunity to formulate a number of innovative proposals and suggestions for the legislator. Accordingly, since special studies at the monographic level concerning the obstacles to the realization of rights over immovable property and certain intangible property benefits are rare, the research topic is both relevant and innovative in that it presents not only existing problems, including legislative shortcomings, but also substantiates the necessity of introducing relevant amendments and offers specific proposals and recommendations. In particular, it is argued that, in order to protect the right of ownership over immovable property and certain

intangible property benefits, alongside a number of subjective factors, and since the owner is hindered by existing legislative gaps, it is advisable that the Civil Code of Georgia be adopted in the form of an Organic Law of Georgia; that Article 170 of this Code be brought into [compliance](#) with its own title, namely by incorporating the definition of ownership therein; that disputes between private individuals and administrative bodies regarding property be subject, instead of administrative proceedings, to judicial review under civil procedural law; etc., which would contribute to the effective [realisation](#) of property rights.

b) Purpose of the thesis:

The purpose of the present thesis is, on the one hand, to identify the existing problems in the protection of immovable property and certain intangible property benefits in Georgia [nowadays](#), which makes it possible to assess the extent to which the legislation of our country continues the rich traditions in this regard and the extent to which it is in line with the legal systems of leading countries of the world.

The purpose of the thesis is also that the conclusions drawn from the research conducted in this regard, substantiated by extensive reference to both national case law and the case law of the European Court of Human Rights, and the recommendations presented in the relevant section of the thesis on improving the current legislation, should contribute not only to the improvement and development of national judicial practice but also to the further refinement of existing legislation, in order to make it possible to place owners of both immovable property and certain intangible property benefits (for example, [licences](#), permits, etc.) in an equal position with owners of movable property.

c) Research objectives:

Based on the set goals, the research objectives are as follows:

- To study, examine, and assess the factors hindering the exercise of the right of ownership over immovable property and certain intangible property benefits in private law;
- To conduct a comparative analysis of the legislative acts regulating the exercise of property rights and their individual provisions, as well as to assess their clarity, foreseeability, and effectiveness;
- To demonstrate the extent to which the right of ownership over immovable property and certain intangible property benefits is fairly and effectively protected in our country, and what types of legislative and other measures are necessary to eliminate the identified problems.

d) Significance of the research:

The research and the conclusions drawn in this process are important, because, alongside subjective factors, it enabled the identification of the legislative and regulatory framework that, in private law, hinders the owner from fully and properly exercising the right of ownership over immovable property and certain intangible property benefits.

e) Research methodology (research methods):

The dissertation research employs the dogmatic and normative methods of scientific inquiry. In addition, since the work is based on comparative material, the methods of historical research and comparativism, comparative analysis, have been used, as well as comparative-legal, systemic, descriptive, formal-legal, analytical, and synthetic methods.

All of this, in turn, made it possible to present the positive and negative aspects of the existing reality in Georgia regarding the research topic and to develop the most rational and optimal proposals in this regard.

In this process, an important role was also played by the fact that theoretical issues are examined and [analysed](#) on the basis of decisions of the Constitutional Court of Georgia, the common courts of Georgia, and the European Court of Human Rights.

As for the methods used in the research, special attention should be paid to the following:

The method of comparativism / comparative analysis, on the basis of which the research topic has been studied, as far as possible, through the analysis of Georgian and foreign scientific legal (and other relevant) literature. The legal norms and selected judicial decisions/practices of advanced legal systems of different countries have been compared with the decisions of the Constitutional Court and ordinary courts of Georgia, and similarities and differences between Georgian and foreign judicial decisions have been identified.

By using the historical method, the dissertation describes the historical development of the right to property and the exercise of this right, as well as its role and significance in establishing justice, which in turn is a guarantee of legal security and stability.

Through the use of the descriptive method, the dissertation develops a number of arguments that allow for the presentation of information on the research issues, which are [analysed](#) in the relevant sections of the work.

Using the synthetic method, the dissertation highlights the key issues relevant in the context of the research topic.

As for the formal-legal method, it enabled us to specify the legal concepts related to the research topic, clarify the relevant provisions of applicable

legislation, and on the basis of proper study of normative material, formulate appropriate recommendations.

f) Research results:

The research revealed a number of problematic issues that have not been sufficiently [analysed](#) in Georgian legal scholarship. At the same time, it identified factors that have a negative impact on the exercise of the right of ownership.

Based on the conclusions drawn from the analysis of the problems related to the exercise of ownership rights over immovable property and certain intangible property benefits, scientifically substantiated recommendations were prepared regarding amendments to the Civil Code and other legislative acts related to statutory restrictive circumstances affecting the exercise of the right of ownership.

This, in turn, will contribute to the further refinement of the legal norms regulating the exercise of property rights and to the effective [realisation](#) of ownership rights, as well as to the establishment of a uniform judicial practice based on the principle of a fair trial.

g) Information [basis](#) of the thesis:

The information [basis](#) of the thesis consists of the Constitution of Georgia; the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms (Rome, 4 November 1950); the First Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms (Paris, 20 March 1952); the Civil Code of Georgia; the Law of Georgia on Public Registry; the Law of Georgia on Subsoil; the Law of Georgia on [Licences](#) and Permits; the General Administrative Code of Georgia; the Administrative Procedural Code of Georgia; the Organic Law of Georgia on Common Courts; and relevant scientific literature, including works published by me, in particular:

1. “The Social Nature of Property at Different Stages of Social Development Abroad and in Georgia” (published in the scientific journal Spectri, Volume 11, No. 1 (2025));
2. “The Path of Development of Legislation on the Protection of Property Rights over Immovable Property and Certain Intangible Property Benefits” (submitted for publication and to be published in the 2026 issue No. 2 of the international peer-reviewed and refereed scientific-practical journal The New Economist);
3. “Legislative Deficiency as a Hindering Factor in the Exercise of Property Rights in Georgian Private Law” (submitted for publication and to be published

in the 2026 issue No. 3 of the international peer-reviewed and refereed scientific-practical journal The New Economist).

h) Scope and structure of the thesis:

The thesis consists of an introduction, four main chapters, as well as conclusions, proposals, and recommendations, which are included in Chapter Five.

The chapters of the dissertation are divided into paragraphs, and a list of used literature is attached to the dissertation.

Finally, through this dissertation, we have attempted to formulate our modest approach to the issues in relation to which we consider that significant challenges and legislative shortcomings exist, without the elimination or refinement of which it is impossible to ensure the fair regulation of property-related relations and, moreover, the establishment of legal stability in Georgia.

We would also like to note that, in the world, of course, nothing can claim perfection. Accordingly, this work is no exception.

Therefore, we will gladly listen to and, as far as possible, take into account the comments and interesting opinions expressed, which will further contribute to the elimination of existing problems and challenges in this field.

In conclusion, we would like to recall the admonition found in the introduction to the Book of Laws of the great legislator King Vakhtang VI:

“I have not written this book in such a way, nor do I claim that nothing is lacking in it. There are many such complaints and there will be more, some of which we have not recalled, and they do not even reach the human mind. Whoever notices something and remembers it, may add and record it; this will be good and just.”

Chapter 1. The concept of ownership, its social nature, and the content of the right of ownership

The first chapter consists of the following three paragraphs:

§1. The concept and essence of ownership;

§2. The content of the right of ownership;

§3. The social nature of ownership.

The research conducted in this chapter shows that the Civil Code [of Georgia](#), despite the fact that the title of Article 170(1) of this Code is “Concept. Content of Ownership,” does not provide a legal definition of ownership. As for the content of ownership for the purposes of Article 170(1) of the Civil Code, it refers to the owner’s authority, within the limits of statutory or other, in particular contractual restrictions, to freely possess, use, and dispose not of the entire property referred to in Article 147 of the Civil Code, but only immovable and movable things.

Accordingly, intangible property benefits (for example, [licences](#), permits, etc.), which have been [recognised](#) as objects of private-law transactions by Article 7 of the Civil Code and are included in the list of property (Article 147 of the Civil Code), are, in contrast to a number of foreign countries and the case-law practice established by the European Court of Human Rights, less protected in the Georgian context. It is also noteworthy that, alongside a number of subjective factors, the ineffective exercise of property rights is caused by deficiencies in a number of legislative acts.

Chapter 2. Immovable property and certain intangible property benefits as objects of the right of ownership

The second chapter consists of three paragraphs:

§1. Property as an object of private-law transactions;

§2. Immovable property as an object of the right of ownership;

§3. Intangible property benefits as an object of the right of ownership.

This chapter presents the objects of private-law relations and their types in Georgia and foreign countries. At the same time, for the purposes of Article 170(1) of the Civil Code of Georgia, since the object of the right of ownership is not the entirety of property in the sense provided in Article 147 of the Civil Code, but rather a part of property, namely a “thing,” a conclusion is presented that, formally, certain intangible property benefits, for example a license, are objects of ownership subject to protection. However, in reality, unlike things, their owners are less protected. This, together with a number of other circumstances, enabled the Government of Georgia to adopt on 25 May 2015 Resolution No. 1044 “On the Measures to Be Implemented by the Legal Entity under Public Law within the System of the Ministry of Economy and Sustainable Development of Georgia – the National Agency of State Property,” under which, from among persons who were compelled to transfer their property in favour of the state, only immovable and movable property was returned to the owners.

Chapter 3. International mechanisms for the exercise of the universally recognised right to property and the case-law of the European Court

The third chapter consists of four paragraphs:

§1. The reasons for the long-term non-acceptance of international legal instruments concerning the right to property as a universally recognised right;

§2. Mechanisms for the exercise of the right to property in international legal instruments;

§3. The practice established by the case-law of the European Court of Human Rights regarding the protection of property;

§4. Violation of the right to a fair trial as a specific case of violation of the right to property.

This chapter explains what led, on the one hand, to the long-term non-acceptance of international legal instruments concerning property. It also shows what subsequently necessitated the effective protection of the right to property. A number of international legal instruments adopted in relation to property and several dozen landmark judgments of the European Court of Human Rights are presented. On the basis of their analysis, several standards are identified which a contracting state must meet in order for the right to property within its territory to be considered protected.

Chapter 4. Mechanisms for the exercise of the right to property in Georgia after gaining independence and the problem of the effectiveness of adopted legal acts

/Note: In this part of the thesis (chapter), the research concerns only immovable property and certain intangible property benefits./

The fourth chapter consists of two paragraphs:

§1. Legal mechanisms for the exercise of the right to property in Georgia after gaining independence;

§2. The problem of the effectiveness of the mechanisms for the exercise of the right to property in Georgia after gaining independence.

This chapter examines the legal activities related to the exercise of the right to property in Georgia after gaining independence and [analyses](#) their compliance both with the country's traditions and with comparable approaches in foreign legal systems. For the purpose of comparison with Georgian judicial practice, international legal instruments, and the standards established by the case-law of the European Court of Human Rights, a number of national court decisions are presented, which confirm the validity of the conclusions formulated in the present thesis. These conclusions demonstrate that the exercise of the right to property over immovable property and certain intangible property benefits is highly problematic.

Finally, the results obtained from the research process presented in Chapter 5–[“Conclusions and Proposals/Recommendations”](#) represent findings of not only scientific but also practical value. This chapter is fully presented in the abstract.

Chapter 5. Conclusions and Proposals/Recommendations

§1. Conclusions

Based on the research and analysis carried out [in](#) the dissertation, the following conclusions can be drawn:

The Civil Code [of Georgia](#) lacks a legal definition of the concept of ownership. The content of ownership includes both the owner's positive and negative powers, subject to statutory or contractual restrictions. At the same time, for the purposes of Article 170(1) of the Civil Code, the object of ownership is limited only to movable and immovable things. Accordingly, intangible property benefits, which have been [recognised](#) by law as objects of private-law transactions, are, unlike in a number of foreign countries, less protected in Georgia compared to things.

Ownership is [characterised](#) by an accompanying legal burden, which stems from its social nature. Property must satisfy public interests in addition to private interests. Therefore, property was not only of social significance during the primitive communal system. Although it had a full social function in that historical [period](#), modern law and the social state, as Georgia is [recognised](#) by its Constitution, cannot disregard the complete liberation of property from such burdens. In other socio-economic formations, property either did not have a social nature (e.g., England, Germany), or had it to an insignificant extent, or initially had it at a certain stage of development but later abandoned it (e.g., France) in favour of private ownership.

Throughout various stages of its historical development, the Georgian state has, to a greater or lesser extent, taken care to protect the right of ownership of any group in society or of any individual. It can be said that at different stages of history in Georgia, the right to property had a social nature, and this tendency should continue today as well. The constitutional imperative that Georgia is a social state should be expressed, above all, in the safeguarding of property rights. Article 19 of the Constitution of Georgia allows for the deprivation of property on the grounds of public necessity in the public interest; however, instead of expropriation occurring only in [the](#) cases precisely [determined](#) by law and with prior full compensation for the expropriated property, and instead of the expropriated property being used for the benefit of society, in a number of cases, in violation of the law (for example, through falsified documents, or due to the alleged overlap of cadastral data of immovable property with land plots in state ownership, etc.), the property actually expropriated was, instead of being used for public purposes, transferred to private individuals and served the satisfaction of their interests.

At certain stages of the development of [the legislation of Georgia](#), this was facilitated, together with a number of subjective factors (non-performance of duties by officials, misinterpretation of public and private interests, political motivations, etc.), by the deliberate inclusion in the Civil Code and a number of other legislative acts of provisions that contradicted both the Constitution of Georgia and the case-law of the European Court of Human Rights regarding the exercise of property rights.

One of the obstacles to the exercise of the right to property is the [clause](#) of Article 170(1) of the Civil Code, which narrows the legislator's definition of the object of ownership. This results in a dual nature of the object of property rights. In a narrow sense, property subject to protection may include only corporeal things, while in a broader sense it also includes intangible property benefits, so-called incorporeal things, although they differ from one another in a number of respects, including the degree of legal protection.

The mandatory [clause](#) of Article 1519 of the Civil Code of Georgia, according to which "the concepts and terms used in the Civil Code must be applied appropriately in all other legal acts," is, in a number of laws of equal hierarchical legal force with this Code, represented differently in the part concerning the concept of immovable property, which creates a number of problems. This became clearly evident in the example of the legal nature of a [licence](#) and the status of minerals found in a land plot. The owner of land containing subsoil resources does not have the possibility to exercise the right of ownership. In the case of discovery of subsoil resources on a land plot, the owner of the land remains without protection, because, unlike movable property, the Civil Code of Georgia does not contain a provision regulating the rights of the owners of the constituent parts of a newly formed thing resulting from the merger or connection of two immovable things.

This is so despite the fact that the European Court of Human Rights, through its case-law, significantly expanded the scope of objects protected under property rights, precisely because rights lie behind intangible property benefits. Accordingly, claims, pensions, judicially [recognised](#) rights, shares, patents, permits, any economic interest, a legitimate expectation of a certain status, and [licences](#) are all protectable interests.

In line with the case-law of the European Court of Human Rights, intangible property benefits are also understood within the broad concept of property in the Civil Code; however, in reality, for the purposes of Article 170(1) of the Civil Code, the mechanism of exercising property rights is reduced solely to

“things.” Since the owner is granted the rights of use, possession, and disposal only when the object of ownership is a thing, the holder of an intangible property benefit, in this case a [licence](#), is left without effective protection.

Formally, the Civil Code of Georgia recognises the right of ownership over intangible property as an object of protection; however, it does not provide it with the same protective mechanisms and safeguards as it does for things.

For a long period of time, the protection of property rights was a prerogative of national states, and due to a range of subjective and objective factors, it was not possible to adopt international legal instruments capable of equally protecting the interests of persons living in different countries.

However, in later periods, a number of international instruments were adopted for the protection of property rights. Moreover, the European Court was established, which has delivered a number of significant precedent-setting judgments in this regard, including that:

- a) The scope of Article 1 of Protocol No 1 to the European Convention extends to property in general, that is, to all things and intangible property;
- b) The State is obliged to create robust safeguards so that property is effectively protected. However, the State retains the possibility to restrict and expropriate property;
- c) Property does not exist until the moment a person is able to assert his or her property right over that asset;
- d) The State has a positive obligation to prevent violations of property rights; however, there is very limited case-law of the European Court regarding when the State is obliged to take active measures to protect this right.

However, this should not be understood as if the European Court justifies a dominant position of the authorities in relation to property, since the Court has assessed restrictions on the use and disposal of property as constituting deprivation of property even in [the](#) cases where the owner formally remained (was considered) the owner of the property, but in reality had [a](#) significantly restricted ability to use and dispose of it.

- e) According to the case-law of the European Court of Human Rights, it is permissible that the legislator, when implementing social and economic policy, should be granted a wide margin of appreciation in assessing matters of public interest.

The Court considers that national courts must respect the legislature’s assessment of “public interest,” except in [the](#) cases where the legislature’s decision is not based on reasonable grounds;

f) The European Court does not justify dominant interference by the authorities in relation to property. In other words, it cannot design regulations that allow state representatives to intervene in private transactions and, for example, in order to facilitate the collection of state revenues, direct into the state budget funds that a party to a transaction should have received.

The State should not use preferential rights established by its own regulations in private transactions, especially where such regulations do not contain procedural safeguards for owners, as otherwise this would constitute strong pressure by the State on property owners;

g) The State must ensure the right of the owner to peaceful enjoyment of property, and restrictions of this right cannot be justified by political or other circumstances;

h) In the event of deprivation of property, the State must not avoid its obligation to pay compensation, as it cannot unilaterally alter or abolish compensation for the damage suffered by the owner;

i) A national government cannot, by adopting a new law, nullify the right of persons or groups of persons to bring a claim before a court;

j) Deprivation of property without reasonable compensation in relation to its value constitutes an unjustified interference by the State with the right to peaceful enjoyment of possessions and cannot be considered justified.

l) At the domestic level, the annulment of a decision that granted the applicant the right to receive certain financial compensation cannot affect the fact that the applicant was unable to enforce a final and binding judgment;

m) Property includes everything that has monetary (material) value. Accordingly, under Article 1 of Protocol No 1 to the European Convention, benefits, pensions, and claims for debts are also protected, and therefore licences, permits, etc. also constitute property and fall within the scope of property protection;

n) The concept of “property” for the purposes of Article 1 of Protocol No 1 to the European Convention is autonomous. In other words, it is important to remember that, in order for Article 1 of Protocol No 1 to be applicable, it is not necessary for domestic law to recognise the relevant interest as a property right. The concept of “possessions” is autonomous for the purposes of the Convention;

o) Pursuant to Article 46 of the European Convention on Human Rights, the Committee of Ministers of the Council of Europe, which supervises the execution of judgments of the European Court and has a monitoring function, adopted Recommendation No R(200)2 at its 694th meeting on 19 January 2000. On the one hand, it was noted that it does not fall within the competence of the

European Court to review decisions taken by national authorities; however, emphasis was placed on the fact that an applicant should not be left without legal remedies, even where the damage is of minor significance. The European Court cannot refuse to accept a case if no such remedy exists within the domestic legal system.

Although the case-law of the European Court of Human Rights protects private property and, consequently, property owners, at the same time the so-called “principle (concept) of absolute immunity,” which has dominated international law for a long period, has been further strengthened. According to this principle, a State is free from the jurisdiction of other States, meaning that other subjects of international law, i.e., other States, do not have the right to apply any coercive measures against it.

Moreover, the Convention on State Immunity adopted on 16 May 1972 considered it necessary to specify the cases in which a national State may refuse to recognise the immunity of a foreign State, and classified such cases as follows: (a) where a foreign State voluntarily waives the application of immunity; (b) where it itself initiates a claim; (c) where a dispute arises in the field of employment contracts, immovable property, compensation for damage, protection of industrial property, etc.

In 1991, the International Law Commission developed a draft on the immunity of States and their property, which also concerned immovable property, and recommended that the United Nations General Assembly convene an international conference for the consideration and adoption of this draft. However, this recommendation was not implemented, yet humanity recognised that the concept of absolute immunity in relation to property had become, to a certain extent, outdated, and that it was necessary to develop the doctrine of private international law known as “relative or limited State immunity.” This approach is also recognised in Georgia. On the one hand, the State is a legal entity [under public law](#) and participates in legal relations in the same manner as a legal entity [under private law](#), while on the other hand, any natural or legal person may be a subject of private law relations. This rule applies both in entrepreneurial and non-entrepreneurial activities, in relation to Georgia as well as other countries.

In order to bring [the legislation of Georgia](#) into [compliance](#) with the judicial practice established by the aforementioned and numerous other precedent-setting decisions, a number of significant steps were taken at the very initial stage after Georgia regained its independence. Moreover, the legislative acts adopted to ensure the protection of property rights were not only in line with

the judgments of the European Court of Human Rights, but in certain cases even went further. In this regard, we refer to the [clause](#) of Article 21.3 (Article 19.3 in the [applicable](#) version) of the Constitution of Georgia, which states that deprivation of property for essential public necessity is permissible in [the](#) cases directly provided for by law, by a court decision, or when required by an organic law, with prior, full, and fair compensation. Meanwhile, the European Court considers the payment of a reasonable amount, rather than full value, to be sufficient in [the](#) cases of deprivation of property.

However, a number of subsequent legislative amendments not only failed to ensure the continuation of the positive dynamic that had begun in the country with regard to the exercise of ownership rights over immovable property and certain intangible assets, but in some cases even introduced legal provisions that continue to create barriers to the effective exercise of property rights.

In particular, the owner of immovable property, i.e. land, is deprived of effective protection if minerals are discovered on his or her plot, because under Georgian legislation minerals are considered the exclusive property of the State even where the land is privately owned.

This circumstance contradicts the principle of unitary ownership, since in practice the inseparable ownership of the land plot and the minerals contained within it is artificially divided to the detriment of the landowner. This is despite the fact that, in a number of countries, including §905 of the German Civil Code, the right of ownership over a land plot extends both to the space above the surface and to the mass of the land beneath the surface.

A similar provision is contained in Article 951 of the Civil Code of Québec. However, such an approach is not characteristic of the Civil Code of Georgia, which does not take into account the interests of the landowner.

The rights of the landowner are also insufficiently protected in cases where treasure is discovered within the owner's property, since if the discoverer is a different person, the owner of the property is entitled to receive only half of the value of the treasure.

The above-mentioned and numerous other legislative shortcomings, together with such subjective factors as the incompetence of certain public officials, a misinterpreted public or state interest, and the dominant interference of state officials in private-law relations, among others, are in substantial contradiction with the standards developed by the European Court of Human Rights regarding the exercise of property rights, and also create a solid basis for violations of property rights.

During the research process, it was [identified](#) that this situation was also facilitated by legislative amendments that transferred certain property-related issues into administrative proceedings. This was justified by the assumption that, through this approach, relations between state bodies and individuals would be regulated effectively, impartially and expeditiously.

However, unlike other countries (France, Germany, the Netherlands), where the existence of special rules for controlling the protection of public interest excludes interference with private interests, the drafters of the General Administrative Code chose a formally based and practically simple approach to resolve [the](#) issue. In particular, all legal relations in which an administrative body participates were classified within the scope of administrative law regulation, thereby making it possible to apply, as a rule, administrative legislation [to the](#) cases that are civil in nature but involve the participation of an administrative body. Such a solution is unjustified, because the criterion for determining the branch affiliation of a legal relationship is not solely the subject participating in it, but rather the full set of elements of the legal relationship and their analysis.

Moreover, the absence of special rules for controlling the protection of public interest was, since 2009, supplemented by the provision of Article 2(5) of the Administrative Procedure Code, which, except in [the](#) cases provided [for](#) by law, excludes the court from accepting a claim if the person has not used the opportunity to submit a complaint once to a higher administrative authority. As a result, broad and undefined powers were granted to the interested administrative body, including the fact that in many cases the examination of applications/complaints is not carried out in a timely manner.

After accepting an administrative claim, the court, not infrequently, either transfers the case to another court for consideration under civil procedure based on jurisdiction, or after a long period returns the case to the administrative body for reconsideration, even when there is in fact nothing to investigate or establish. As a result, a person whose property rights have been violated by the unlawful act of an administrative body/official is repeatedly required (“goes through several rounds”) to undergo the same procedures both before the administrative body and before the court.

Recourse to law enforcement agencies has lost its purpose, because since 10 October 2010, under Order No 181 of the Minister of Justice of Georgia, contrary to the requirements of the Criminal Procedure Code of Georgia and international legal instruments, prosecutors and investigators were instructed,

on the grounds that the country allegedly lacked sufficient financial resources, to protect not the interests of individuals but the interests of society.

As a result of all the above, we have ended up with a situation where property that was unlawfully, through falsified documents and various illegal manipulations, forcibly taken and registered in the name of the State has either been returned to the owner with significant delay or has still not been returned to this day.

[These were](#) not/[are](#) not isolated cases; rather, there was/is a deliberate, systemic practice involving representatives of the legislative, executive, and municipal authorities, as well as the judiciary and the prosecution service. Furthermore, individual measures taken were either delayed or did not ensure equal protection of property owners. For example, Government Resolution No 1044 of 25 May 2015 of Georgia, “On Measures to be Implemented by the Legal Entity under Public Law within the System of the Ministry of Economy and Sustainable Development of Georgia – the National Agency of State Property,” is a direct confirmation of the existing legislative shortcomings in this regard, as the adoption of this resolution and the reality created on its basis further highlighted that the current legislation places owners of things and certain intangible assets in unequal conditions. In particular, under Article 3 of this resolution, part of the forcibly taken property (only immovable and movable things) was returned to the property owners. Intangible property, however, on the grounds that it does not fall within the category of things, continues to remain in the unlawful possession of unauthorised persons.

The study also showed that the right to property should be interpreted broadly. A broad interpretation of the right to property has practical significance. The right to property [with regard to](#) immovable property exists even without its registration. The broad understanding of the right to property is directly linked to the free and full exercise of this right, which also makes its protection mechanisms more effective.

Accordingly, the provisions of the Civil Code that regulate the rules for acquiring ownership of immovable property appear outdated. Therefore, not only the rights of the nominal owner, i.e. the owner registered in the Public Registry, should be protected, but also rights existing in the form of intangible property interests, including the legitimate expectation of the occurrence of a certain condition and any economic interest.

Within the framework of the conducted research, it was also [identified](#) that, despite their external similarity, the provisions defining the concept of

immovable property, [provided for](#) in several different normative acts, are mutually contradictory.

Such a situation does not merely create ambiguity in the correct understanding of the content of these provisions, but also gives rise to practical problems in terms of the emergence and exercise of ownership rights over immovable property.

The study also [demonstrated](#) that the right to property is a fundamental (basic) right. At the same time, it is not an absolutely unlimited right. This factor was taken into account in Article 170 of the Civil Code of Georgia when defining the content of ownership. The analysis of legal literature showed that in doctrine and academic research, when discussing limitations of property rights, the emphasis is mainly placed on contractual and statutory restrictions on ownership. These two features (criteria) are regarded as the determining factors of limitations on the right to property.

The right to property is not exhausted by the powers established under Article 170 of the Civil Code of Georgia. The same positive and negative powers attributed to the owner may also be exercised by a non-owner.

From [the above](#) it follows that the status of the owner is substantially broader. The owners determine, at their discretion, the scope of a non-owner's right to use the property. The owner is entitled to exclude the right of any person to the property.

The study also showed that the so-called future right of ownership is not adequately protected under the current legislation and judicial practice. The institution of preliminary registration of rights and its resulting legal effects require further refinement. The grounds for acquiring ownership are not fully regulated, which is clearly reflected in the process of registering property rights.

The imperfection of legislation is also manifested in the existence of ineffective mechanisms for restoring the violated powers of the owner, and consequently for the restitution of property.

This problem does not concern only the restoration of rights over things; the same issue exists in relation to licences as well (intangible property rights).

A licence is generally issued for a fixed term. Delays in restoring the rights arising from it effectively nullify the essence of the licence as a special object of property.

The possibility of compensation for damages does not always constitute an adequate mechanism for replacing the benefit that a legal subject would have

obtained through restitution in kind of the property right. Moreover, in many cases even determining the full extent of damages proves to be problematic.

The study of judicial practice has [demonstrated](#) that, on the one hand, the right to property and its protection have correctly been regarded as not [being](#) subject to limitation periods. Accordingly, the protection of property rights is not restricted by temporal limits. However, judicial practice has not developed a clear definition of which specific property rights are covered by the above-mentioned approach. Based on the case-law of the Strasbourg Court, it may be generally stated that the concept of property rights which cannot be subject to prescription primarily includes registered ownership as well as rights recognised as property by law in favour of a specific subject. Such cases include, in particular:

- a) the right to inheritance;
- b) rights to property provided for under Article 1513 of the Civil Code of Georgia;
- c) the right to a share in a privatised apartment;
- d) a spouse's right to a share in matrimonial property. At the same time, in the latter case, the spouse's right may become a relative right in the event of divorce.

The above reasoning further reinforces the view regarding the fundamental nature of the right to property. For this reason, in such cases, the provisions of Article 128 of the Civil Code cannot be applied.

The Civil Code of Georgia is a current and applicable law. This, however, diminishes the significance of the Civil Code, which was rightly referred to by its drafters at the time as a “second constitution.”

Therefore, it should be impermissible to easily amend fundamental civil-law provisions elevated to the level of principles by means of other later-adopted legislative acts of the same rank. Such an approach undermines the role of the Civil Code's foundational provisions as the primary regulator of market relations.

On the basis of the above conclusions, both theoretical and practical recommendations were developed for the purpose of improving the current legislation and judicial practice.

§2. Proposals / Recommendations

With regard to the exercise of ownership rights over immovable property and certain intangible property interests, and on the basis of the analysis of the

circumstances identified in the course of the research, it may be stated that the following types of amendments should be introduced into the Civil Code of Georgia and a number of other legislative acts:

I) The Civil Code of Georgia should be elevated, in terms of its hierarchical status, to the rank of an organic law of Georgia.

This amendment would contribute to the stability of legal relations in civil circulation, the stability of the provisions of the Civil Code, and would eliminate the existence of contradictory practice in the interpretation (understanding) of the content of similar concepts and categories.

II) Article 170 of the Civil Code of Georgia should be brought into compliance, on the one hand, with both the title of this Article and Article 147 of the Civil Code of Georgia. For this purpose, the word “(thing)” in paragraph 1 of Article 170 should be deleted, and paragraph 1 of Article 170 should be reformulated as follows:

“Ownership is the owner’s ability, within the limits of statutory or other, in particular contractual restrictions, to freely possess and use property, to prevent other persons from using such property, and to dispose of it, provided that this does not infringe the rights of neighbours or other third parties, or does not constitute an abuse of rights.”

III) In the event if minerals are discovered in a land plot, they should be declared state property.

Accordingly, the relationship between the rights of the owner of the mineral resources and the owner of the land plot should be qualified as a de facto situation, where, although a formal act of expropriation may not exist, the actual circumstances may constitute a case of expropriation due to public necessity.

Therefore, the owner of the land plot should, taking into account his/her preference, be provided either with a replacement land plot of equivalent value or with compensation corresponding to the market price.

IV) It is advisable to equalise the legal status of the finder of treasure and the finder of lost property. For this purpose, either the dispositive provision of Article 192 of the Civil Code of Georgia should be amended and formulated as follows:

“If an object is found in the property of its owner which has been buried for such a long period of time that it is impossible to identify its original owner (treasure), then ownership of the found treasure shall pass to the owner of the property in which the treasure was found. The finder/discoverer shall have the

right to request from the owner a reward (finder's fee) in the amount determined by Article 191(3) of this Code.”

and/or Article 192 of the Civil Code of Georgia should be removed from the Code, and provisions concerning treasure should be incorporated into Article 191 of the Civil Code of Georgia, which should be formulated as follows:

“1. The finder/discoverer of a lost item or treasure, i.e. an item that has been buried for such a long time that it is impossible to identify its original owner, shall immediately notify the person who lost the item, or the owner of the object in which the treasure was found, or another authorised person, or if their identity is unknown, the police or another local authority, and shall hand over the found/discovered item/treasure.

2. After the expiry of one year from the notification, the finder shall acquire ownership of the found item/treasure, except in [the](#) cases where he/she knew the owner or the owner's claim to the item had already been notified to the police. Upon acquisition of ownership, all other rights to the item/treasure shall be extinguished.

3. If the authorised person retrieves the item, the finder/discoverer may request a reward (finder's fee) of up to five percent of the value of the item/treasure. In addition, the finder of a lost item and the discoverer of a treasure may request from the authorised person or the relevant authority reimbursement of the costs of storing the item/treasure.”

V) Article 207 of the General Administrative Code of Georgia should be amended and formulated as follows:

“When compensating damage caused by an administrative body, the rules established by the Civil Code of Georgia shall apply, and disputes concerning a violated or contested property right of a private person shall be heard by the court in accordance with the procedure established by the civil procedural legislation of Georgia.”

VI) It is advisable to delete Article 2(5) from the Administrative Procedure Code of Georgia.

This provision prohibits a court from accepting for consideration a claim against an administrative body if the claimant has not first used the opportunity to file an administrative complaint once, in accordance with the procedure established by the General Administrative Code of Georgia.

The introduction of this amendment is advisable because Article 2(5) of the Administrative Procedure Code of Georgia should be considered contrary to Article 31 of the Constitution of Georgia. It also makes the judicial exercise of property rights dependent on unjustified preconditions. The mandatory

observance of such contradictions cannot be justified by any rational considerations. This is particularly so in circumstances where the application of a range of interim measures may be necessary, from which the interested party is deprived outside the court procedure. Accordingly, it is advisable that Article 2(5) be removed from the Administrative Procedure Code of Georgia.

VII) It is advisable that Article 32(4) of the Administrative Procedure Code of Georgia be removed. This provision empowers the court, without resolving the disputed issue, to declare an individual administrative-legal act void and to instruct the administrative body to issue a new act after examining and assessing the circumstances of the case.

The implementation of this amendment is advisable. This is particularly so because judicial practice based on this provision has shown that courts are capable of overcoming arbitrariness on the part of administrative bodies even without the said provision. The only justification for this norm could have existed, on the one hand, in the context of effective functioning of administrative bodies, and on the other hand, in the presence of reduced time limits for case examination in the general courts, which would have excluded delays in the exercise of rights.

VIII) One of the causes of the problem of exercising ownership rights over immovable property is the contradictory provision of Article 8(3) of the Law of Georgia [on](#) Public Registry, according to which the Public Registry is authorised, but not obliged, in a specific case, to additionally request the submission of any document or information related to the registration procedure that is necessary for deciding on the matter requested in the application.

Accordingly, Article 8(3) of the Law of Georgia [on](#) Public Registry should be reformulated as follows:

“The registering authority shall be obliged, in a specific case, to additionally request the submission of any document or information related to the registration procedure that is necessary for deciding on the matter requested in the application.”

IX) In order to identify and eliminate deficiencies in legislative acts regulating ownership rights, a Defects Identification Commission should be established.

X) The doctrine of restricted state immunity should be established and regulated by a binding international legal instrument.

The theory of restricted state immunity should be actively applied in judicial and legislative practice. In particular, its implementation is necessary at the international level as well.

In this regard, it is advisable that the Georgian state initiates within the international community the development and adoption of such an instrument. This is especially relevant given that in the legislation of certain countries, for example Article 3 of the French Civil Code, there is an imperative provision, according to which immovable property, including that in the hands of foreigners, is subject to French law.

XI) It is advisable to amend Decree No 1044 of the Government of Georgia of 25 May 2015, and to declare paragraph 3 of this Decree invalid.

This Decree is contrary both to Article 19 of the Constitution of Georgia and to the requirements of Article 1 of Protocol No 1 to the European Convention on Human Rights, because Decree No 1044 acknowledges that the returned property had been forcibly relinquished by the owners in favour of the State, yet at the same time it imposes on the owners an obligation to pay consideration, albeit a symbolic amount, for its return.

Moreover, forcibly expropriated intangible property rights are not subject to restitution, whereby owners of property who were compelled to relinquish intangible property rights in favour of the State are left without protection. Taking into account all the above and the fact that Decree No 1044 of 25 May 2015 of the Government of Georgia is clearly discriminatory, our recommendation is that paragraph 3 of Decree No 1044 of 25 May 2015 of the Government of Georgia be declared invalid.

XII) It is advisable to introduce a special law on the rules and conditions for the payment of compensation for the violation of reasonable time limits in the examination of cases in court and in the enforcement of judicial acts.

Such a legislative act would make the exercise of rights more effective. In order to enhance (increase) the responsibility of the courts and enforcement officers (as entities representing the State) for compliance with time limits for case examination and enforcement, and consequently to strengthen guarantees for the protection of property rights, the introduction of a special law should be expedited. By introducing rules and conditions for the payment of compensation for the violation of reasonable time limits in the examination of cases in court and the enforcement of judicial acts, the exercise of ownership rights over immovable property and certain intangible property interests will become more effective.

Bibliography

1. Gakhokidze, J.; Gabisonia, I.; Mamniashvili, M.; Moniava, P. (T.). Investigative Law. Book One. Tbilisi: Publishing House “Lawyers’ World”, 2018.
2. Collection of King Vakhtang VI’s Legal Books (The Law of King Vakhtang). Available at:
https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/409460/1/Samartali_Vaxtang_Meeqvis_1981.pdf (accessed as of 22 March 2026).
3. Zoidze, B. Property Law. Tbilisi, 1999.
4. Zoidze, B. Georgian Property Law, 2nd ed. Tbilisi, 2003.
5. Knieper, R. “The Search for Subjects, Objects, and Transfer of Ownership Rights at the Level of Codification,” in: Property and Legal Stability: Transformation of the Concept of Property, Collection of Articles, 2015.
6. Locke, J. Second Treatise of Government (1689). Available at:
<https://library.iliauni.edu.ge/wp-content/uploads/2017/03/jon-loki.pdf>
7. Moniava, P. (T.). Introduction to the General Part of the Civil Code of Georgia. Tbilisi, 2013.
8. Savigny, F. K. System des heutigen römischen Rechts, Erster Band, 1840. Available at:
<https://archive.org/details/systemdesheutige01saviuoft/page/380/mode/2up>
9. Commentary on the Civil Code of Georgia, Book One. Tbilisi: Publishing House “Samartali” (Law), 2002.
10. Zweigert, K.; Kötz, H. An Introduction to Comparative Law in the Sphere of Private Law, Vol. 1.
11. Steinbach, U. (ed.). Europe and the Mediterranean: Talking, Learning, Working and Living Together, Vol. 7; Heritage and Society in the Euro-Mediterranean Community; Conference Papers, Part 2. Berlin, 2019. Available at: https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/60984/ssoar-2019-steinbach-Europe_and_the_Mediterranean_Talking.pdf?isAllowed=y&sequence=3&utm_source=chatgpt.com
12. Schwabe, J. Decisions of the Federal Constitutional Court of Germany, 2011. Available at:
<https://dspace.nplg.gov.ge/bitstream/1234/203341/1/GermaniisFederaluriSakonsTitucioSasamartlosgadacyvetilebebi.pdf>
13. Chanturia, L. Ownership of Immovable Property (on the Example of German Law). Tbilisi, 1994.

14. Ruling of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia of 28 December 2022 in Case No. BS-942(K-20).
15. *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* (1982). Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:\[%22001-57580%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:[%22001-57580%22])
16. European Court of Human Rights, Judgment of 18 December 1996 in *Loizidou v. Turkey*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:\[%22001-58007%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:[%22001-58007%22]) (accessed as of 31 May 2026).
17. Decision of the Constitutional Court of Georgia of 18 May 2007 (No. 2/1/370, 382, 390, 402, 405), II-8. Available at: <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=392>
18. Decision No. 3/1/512 of the Constitutional Court of Georgia of 26 June 2012. Available at: <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=484>
19. Decision No. 1/2/384 of the Constitutional Court of Georgia of 2 July 2007. Available at: <https://www.constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=291>
20. European Court of Human Rights, Judgment of 21 February 1975 in *Golder v. the United Kingdom*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:\[%22001-57496%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:[%22001-57496%22]) (accessed as of 3 June 2026).
21. European Court of Human Rights, Judgment of 9 October 1979 in *Airey v. Ireland*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:\[%22001-57420%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:[%22001-57420%22]) (accessed as of 3 June 2026).
22. European Court of Human Rights, Judgment of 1 October 1982 in *Piersack v. Belgium*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:\[%22001-57557%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:[%22001-57557%22]) (accessed as of 3 June 2026).
23. European Court of Human Rights, Judgment of 9 December 1994 in *Hiro Balani v. Spain*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:\[%22001-57910%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:[%22001-57910%22]) (accessed as of 3 June 2026).
24. European Court of Human Rights, Judgment of 26 October 2000 in *Kudła v. Poland*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:\[%22001-58920%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:[%22001-58920%22]) (accessed as of 3 June 2026).
25. European Court of Human Rights, Judgment in *Burdov v. Russia*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:\[%22001-60449%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:[%22001-60449%22]) (accessed as of 29 May 2026).

26. European Court of Human Rights, Judgment in *Hornsby v. Greece*. Available at: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-58020%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-58020%22]}) (accessed as of 29 May 2026).
27. Order No. 181 of the Minister of Justice of Georgia, dated 8 October 2010. Available at: <https://matsne.gov.ge/document/view/1040547?publication=0>
28. Order No. 1186 of the Minister of Justice of Georgia, dated 28 February 2026. Available at: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6789636?publication=0>.