საია საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ცვლილებებს ეხმაურება

საია-მ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში შესატან ცვლილებებთან დაკავშირებით დასკვნა საქართველოს პარლამენტს წარუდგინა.

საია-ს მოსაზრებით შემოთავაზებული კანონის პროექტი ხელშესახებ რისკებს შეიცავს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების სათანადო დაცვის კუთხით და მისი ამ სახით მიღება, სრულიად გაუმართლებლია როგორც ქვეყნის შიგნით, ასევე მის გარეთ მოქმედი ადამიანის უფლებათა მარეგულირებელი სამართლებრივი აქტების გათვალისწინებით.

ინიცირებული კანონის პროექტის თანახმად, ყოველგვარი ინდივიდუალური შესწავლის,

ჯეროვანი პროცესის, სათანადო წარმოების, დაინტერესებული პირების მოწვევისა და ყოველ კონკრეტულ საქმეში არსებული გარემოებების გათვალისწინების გვერდის ავლით, შესაძლებელი ხდება ყველა იმ უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიქცევა, რომლებთან მიმართებითაც საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით არ დასტურდება სხვა პირის საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის უფლების არსებობა. აღნიშნულის დასაბალანსებლად შემოთავაზებულია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ***უფლებამოსილება***[1] მსგავს შემთხვევებთან მიმართებით მოითხოვოს სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცეული ნივთის განკარგვისა და სარგებლობაში გადაცემის აკრძალვა. ცვლილებათა მიზანს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შესახებ სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნელყოფა და ამ გზით უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა წარმოადგენს.[2]

დღესდღეობით ქვეყნის მასშტაბით მრავლადაა უძრავი ქონება, რომლის მიმართ არსებობს მართლზომიერი ფლობის სხვადასხვა ფორმები,[3] თუმცა არ განხორციელებულა მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრირება. აღნიშნული გამოწვეულია ისეთი მიზეზებით, როგორიცაა უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის მოძიების პრობლემა, უფლების დამდგენ დოკუმენტაციაში არსებული ხარვეზები, ფაქტობრივი ფლობით მემკვიდრეობის მიღების შედარებით ხანგრძლივი პროცედურა, სხვადასხვა საფუძვლით სადავო საკუთრება, საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ ჯერ კიდევ განსახილველი განცხადებები, ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული არც თუ მცირე ფინანსური სახსრები, რომელიც არაერთი დაინტერესებული პირისათვის საკმაოდ მძიმე მატერიალურ ტვირთს წარმოადგენს, სამართლებრივი კულტურის დაბალი დონე და სხვა. არსებული რეალობა ცხადყოფს, რომ რიგი გარემოებების გათვალისწინებით დასახელებული პრობლემების მოგვარება არათუ ერთი წლის, შესაძლოა გაცილებით მეტი ხნის განმავლობაშიც ვერ გახდეს შესაძლებელი. აღნიშნულის ფონზე კი, მსგავსი შინაარსის ცვლილებების შემოთავაზება ძალიან არახელსაყრელ მდგომარეობაში აყენებს ქონების სამომავლოდ დარეგისტრირებით დაინტერესებულ პირებს. ინდივიდუალური შესწავლისა და სათანადო პროცედურის უგულვებელყოფა, ისევე როგორც შემჭიდროვებული ვადები, უფლებრივი გარანტიების გარეშე ტოვებს უძრავ ქონებასთან შემხებლობაში მყოფ პირებს და შესაძლებელს ხდის მართლზომიერი ფლობის ფაქტის მხედველობაში მიუღებლად ქონება სახელმწიფო საკუთრებად მიექცეს. ასეთი ქონების განკარგვის შემთხვევაში კი, ფაქტობრივად შეუძლებელი იქნება როგორც კეთილსინდისიერი შემძენისგან მისი უკან გამოთხოვა, ასევე, ძალიან რთული და კომპლექსური იქნება სახელმწიფოსგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის საქმის წარმართვა.

საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებლია დემოკრატიული

საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურად რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას.[4]

საკუთრების უფლება დაცული და აღიარებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, რომელიც, პირველ რიგში გულისხმობს საკუთრების უფლების ყველასთვის თანაბრად უზრუნველყოფას, იმისგან დამოუკიდებლად, თუ რა სახით ვლინდება საკუთრების უფლება - ***ფიზიკურ ნივთზე უშუალო საკუთრების უფლებით*** თუ ***მოთხოვნის უფლებაზე საკუთრებით.*** [5]

საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება და უფლებით დაცულ სფეროში ჩარევა დასაშვებია კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ ფარგლებში. თუმცა, მიუხედავად ჩარევის ხასიათისა, სამართლებრივ სახელმწიფოში კანონზომიერია იმის მოლოდინი, რომ კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთმიმართება სამართლიანი იქნება. იარსებებს, ხელისუფლებისა და ადამიანის ურთიერთობის გონივრულად დაბალანსებული სისტემა, ხოლო ნებისმიერი შეზღუდვა ინიცირებული იქნება მისი საჭიროების, ადეკვატურობისა და საზოგადოების მიერ მისაღები სარგებლის გათვალისწინებით. ამასთანავე, მაშინ როდესაც საჯარო ინტერესის მიღწევა ხდება კერძო ინტერესში ინტენსიური ჩარევით, კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის გონივრული ბალანსის შესანარჩუნებლად აუცილებელია არსებობდეს ***უფლების სრულფასოვანი დაცვის ყველა საკანონმდებლო ბერკეტი.*** კანონმდებელი ვალდებულია უზრუნველყოს მესაკუთრე ***უფლების დაცვის ყველა აუცილებელი შესაძლებლობითა და ადეკვატური პროცედურით.[6]***

ყოველივე ზემოაღნიშნულად გამომდინარე ცალსახაა რომ მსგავსი ბლანკეტური მიდგომის შემოღება შეუსაბამოა საკუთრების უფლების კონსტიტუციით აღიარებულ შინაარსთან და უაღრესად ზრდის უფლების დაცულ სფეროში გაუმართლებელად ჩარევისა და მისი ხელყოფის რისკებს. სწორედ ამიტომ, მივიჩნევთ, რომ საქართველოს პარლამენტმა მხარი არ უნდა დაუჭიროს მთავრობის ინიციატივას და უზრუნველყოს მსჯელობის გამართვა საკითხის მოგვარების სხვა ისეთ ალტერნატიულ მექანიზმებთან დაკავშირებით, რომლებიც შესაძლებელს გახდიან ლეგიტიმური მიზნის მიღწევას იმგვარად, რომ საფრთხის ქვეშ არ დააყენონ კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების რეალიზაცია.

---

[1] აღნიშნული გულისხმობს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცეული ნივთის

განკარგვისა და სარგებლობაში გადაცემის აკრძალვის გამოყენება მთლიანად ადმინისტრაციული ორგანოს ნებაზეა დამოკიდებული. ორგანოს შეუძლია გამოიყენოს აღნიშნული ბერკეტი და ერთი წლის ვადით შეზღუდოს ქონების განკარგვა/სარგებლობაში გადაცემა ან არ გამოიყენის ასეთი აკრძალვა და დაუყოვნებლივ განკარგოს/სარგებლობაში გადასცეს მსგავსი ტიპის ქონება; აღნიშნული, ფართო უფლებამოსილება, სრუალიად არაპროგნოზირებად ხდის ქონების სახელმწიფო საკუთრებად მიქცევის შემდეგ მის შესაძლო ბედს;

[2] კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი;

[3] „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს დაქვემდებარებული შემთხვევები, ფაქტობრივი ფლობით მიღებული მემკვიდრეობა და სხვა;

[4] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის #1/2/384 გადაწყვტილება, საქმეზე დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვენეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ;

[5] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 28 ივლისის #1/14/184,228 გადაწყვეტილება, საქმეზე „სააქციო საზოგადოებები - „საქგაზი“ და „ანაჯგუფი“ (ყოფილი „თბილგაზოაპარატი) საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ;

[6] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის #1/2/384 გადაწყვტილება, საქმეზე დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვენეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ;