P-ISSN 1987-7668 / E-ISSN 2720-782X
https://doi.org/10.60131/jlaw.1.2025.9277
ლიცენზია: CC BY-SA

ირაკლი ლეონიძე*

საადგილმამულო მეურნეობის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, კომლთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ, რთულად თუ მოიძებნება მუხლი, რომელიც კომლის ქონებაზე სამკვიდროს გახსნას და მემკვიდრეობის მიღებას სრულყოფილად მოაწესრიგებს. სტატიის სათაურში გამოყენებული – საადგილმამულო მეურნეობა, სამოქალაქო კოდექსში უკვე ჩანაცვლდა – საოჯახო მეურნეობით, თუმცა ამ ცვლილებას არ ჰქონდა გამართლება, გარდა კომლის მემკვიდრეთა უფლებების სელექციისა და დაკნინებისა. შესაბამისად, საკითხის ყოველმხრივ გასააზრებლად, მიზანშეწონილია ნაშრომის სათაურში საადგილმამულო მეურნეობის გამოყენება. საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრი უფრო მეტად უნდა ჩაულრმავდეს საადგილმამულო მეურნეობაში სამემკვიდრეო ურთიერთობებს, რადგან საკომლო საკუთრებაზე უფლების დამდგენი დოკუმენტების მოუწესრიგებლობა კითხვის ნიშნის ქვეშ აყენებს კომლის მემკვიდრეთა უფლებებს, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და აფართოებს მოქალაქეთა დაუსაბუთებელი მოთხოვნების წარმოდგენის ფარგლებს. კვლევის ამოცანაა, ნათლად წარმოაჩინოს სამემკვიდრეო ურთიერთობის სირთულე კომლში და შეცდომები, რომლებიც არ უნდა დაუშვას საჯარო რეესტრმა.

საკვანძო სიტყვები: *საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, კომლი, უფლების რეგისტრაცია, კანონისმიერი მემკვიდრე, ანდერძისმიერი მემკვიდრე.*

Communis error facit jus**

1. შესავალი

საადგილმამულო მეურნეობის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნა ხასიათდება არაერთგვაროვანი, მცდარი და მანკიერი სარეგისტრაციო პრაქტიკით. ნაშრომში ყურადღება გამახვილდება საკომლო ქონების მემკვიდრეობით მიღების ტექნიკურ-ტერმინოლოგიურ, შინაარსობრივ და სასამართლო პრაქტიკიდან გამომდინარე საკითხებზე. აუცილებელია კრიტიკული აზრი პრობლემის აღსაქმელად და კომლის მემკვიდრეთა უფლების დაცვის ეფექტიანი მექანიზმის შესამუშავებლად, რათა ხელი არ შეეწყოს კომლის მემკვიდრეთა საკუთრების უფლების ხელყოფას, არასწორი პრაქტიკის დამკვიდრებას და სასამართლოს გადატვირთვას. კვლევის მიზანი ორიენტირებულია კომლში სამკვიდროს გახსნის მოქმედი წესის შეფასებასა და მისი თანმდევი პრობლემების აღმოფხვრის გზის ძიებაზე. კვლევის მიზნის მისაღწევად გამოყენებულია ნორმატიული, ანალიზისა და სინთეზის მეთოდები.

2. საადგილმამულო მეურნეობის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნის პრობლემა და მისი გადაჭრის გზა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი, რომელიც არასრული, თუმცა სადამფუძნებლო იყო, 2019 წელს გაუქმდა.[1] ამიტომ, ამავე კოდექსის 1513[1]-ე მუხლის განმარ-

* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის დოქტორანტი, ფრაიბურგის ალბერტ ლუდვიგის უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის ბიზნესის, შრომისა და სოციალური სამართლის ინსტიტუტის მკვლევარი, მედიატორი.

** (ლათ.) საერთო შეცდომა ქმნის სამართალს.

ტებისას, გაუქმებულ მუხლთან დაკავშირებული სასამართლო პრაქტიკა უნდა გამოვიყენოთ, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას არ ექნება სამართლებრივი მნიშვნელობა. ახალმა მუხლმა კომლის წევრის გარდაცვალების დროისა და სივრცის განსაზღვრის მნიშვნელობა შეიძინა, რაც დაუფიქრებელ გადაწყვეტილებად უნდა ჩაითვალოს. მისი სახელწოდებაა „კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნა", მაშინ როდესაც გაუქმებული მუხლის სახელწოდება იყო „სამკვიდროს გახსნა კომლში".[2]

კომლის მემკვიდრეთა სტატუსისა და სამკვიდროს მიღების გამარტივებისთვის კანონმდებლობა არ შეცვლილა.[3] გაუქმებული მუხლის ზოგადი შინაარსი მოაზრებულია ახალ მუხლში, ხოლო სსკ-ის 1513[1]-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მოქმედება პირდაპირ არ უკავშირდება სსკ-ის 1421-ე მუხლს და საჭიროებს საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერში მონაცემების, კომლის წევრის გარდაცვალების ფაქტის, ბოლო წევრის სტატუსისა და სხვა თანმდევი შემთხვევების დაზუსტებას სანოტარო, სარეგისტრაციო და სასამართლო წესით.

კომლი არ არის სამართალურთიერთობის დამოუკიდებელი სუბიექტი. აგრეთვე, არ არის იურიდიული პირი და არც ამხანაგობა/გაერთიანება, რომელიც ერთობლივი პასუხისმგებლობით მოქმედებს. კომლის საკუთრების უფლების შინაარსი და მემკვიდრეთა უფლების დაცვის ეფექტიანი მექანიზმების შემუშავება საკანონმდებლო და სარეგისტრაციო პროცესების ფარგლებს გარეთ აღმოჩნდა.[4] მხოლოდ 2019 წელს აღიარა კანონმდებელმა, რომ კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნა კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების შემთხვევაში ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კონსტიტუციას და დაუსაბუთებლად ზღუდავდა კომლის სხვა წევრების, მემკვიდრეების უფლებებს, თუმცა ეს იყო საკითხის ცალმხრივი შეფასება. ამ პრობლემის შესახებ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო ჯერ კიდევ 2005 წელს იუწყებოდა.[5]

მემკვიდრის მოთხოვნის განხილვისას არსებობს, როგორც უფლების შინაარსთან დაკავშირებული, ისე რეგისტრაციისათვის დამახასიათებელი ხარვეზები. თუ საკანონმდებლო ცვლილება ნოტარიუსს ხელს შეუშლის თავისი უფლებამოსილების განხორციელებაში,[6] ეს

---

[1] იხ. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ", 25/06/2019.

[2] იხ.: *შენგელია რ., ახვლედიანი ზ., ჭანტურია ლ.,* საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი V, საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, თბ., 2000, 377-379; *შენგელია რ., შენგელია ე.,* საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი (თეორია და პრაქტიკა), თბ., 2019, 427-428; *ჩიტოშვილი თ.,* უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, თბ., 2006, 28-29, 80-85.

[3] განმარტებითი ბარათი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ" საქართველოს კანონის პროექტზე (№07-3/294/9).

[4] *შენგელია რ.,* სამემკვიდრეოსამართლებრივ ურთიერთობათა სუბიექტების ინტერესების დაცვის მექანიზმების სრულყოფის აუცილებლობა, ჟურნ. „ცხოვრება და კანონი", №1-2(57-58), 2022, 95.

[5] იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 22 თებერვლის განჩინება საქმეზე №1/4/258 „საქართველოს მოქალაქე დინა ფოფხაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ", „საკონსტიტუციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განმწესრიგებელ სხდომაზე და საქმის არსებითად განხილვისათვის მომზადების პერიოდში გამოიკვეთა სადავო ნორმით – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლით („სამკვიდროს გახსნა კომლში") გათვალისწინებული ურთიერთობების საკანონმდებლო მოწესრიგების სრულყოფის საჭიროება".

[6] იხ.: საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ" ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 77-ე და შემდეგი მუხლები; საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ", 38-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა", „ბ", „გ", „დ" და „ე" ქვეპუნქტები.

უკვე არის პრობლემა, რომელიც საჭიროებს ყურადღებას.[7] მოქალაქეები მუდმივად ცდილობ-დნენ კომლის საკუთრებისთვის დამახასიათებელი სირთულე სხვა სამართლებრივი ურთიერ-თობის ფარგლებში დაეძლიათ.[8] მაშინ, როდესაც კანონმდებელი არ იჩენს ინიციატივას გან-საზღვროს უფლების დამცავი მექანიზმები, არც ნოტარიუსია მოწოდებული, რომ უზრუნ-ველყოს კომლის მემკვიდრეთა უფლების დაცვა.

იქმნება წარმოდგენა, რომ რაც უფრო მდიდრდება კანონმდებლობა ტერმინებით, მე-ტად იკარგება საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლების შინაარსი და მასზე ხელმისაწვდო-მობა. პროფესორი ბესარიონ ზოიძე აღნიშნავს, რომ „საკუთრების შინაარსის გამოფიტვა რა გზითაც არ უნდა მოხდეს, საკუთრებითი წესრიგისათვის მიუღებელია“.[9] მისი აზრით, ქართუ-ლი სამართლებრივი მართლწესრიგისთვის დამახასიათებელია ის შეუსაბამო მდგომარეობა, როდესაც საკუთრების ფლობით გამოწვეული სარგებელი და ტვირთი ურთიერთგამომრიცხა-ვი ხასიათისაა და მოუწოდებს მესაკუთრეს, მომავალ მემკვიდრეს, გაუცხოვდეს უფლებასთან ან უარი თქვას სამკვიდროს მიღებაზე.[10]

კანონმდებლის პოზიცია ჯერ კიდევ გაურკვეველია, თუმცა აშკარაა, რომ კანონმდებე-ლი კომლის მომწესრიგებელი მუხლების განვითარებას არ ისახავს მიზნად და არ ითვალისწი-ნებს კომლის საკუთრების შინაარსს. „წარმატებებისა და ეფექტური სარეგისტრაციო სისტე-მის, ერთ-ერთ სუსტ მხარედ ისევ რჩება არასრულყოფილი საინფორმაციო ბაზა და მონაცემ-თა ხარისხი“,[11] რადგან არ არის გააზრებული პრობლემის მასშტაბები. უმჯობესია, კომლის საკუთრების გარდაქმნასა და მემკვიდრეთა უფლებების დაცვაზე ზრუნვა და არა ისეთ ცნე-ბებზე ყურადღების გამახვილება, რომლებიც მესაკუთრის ნებისა და აქტიური მოქმედების გარეშე ვერ მიიღწევა.

საკომლო მიწის მემკვიდრეობის მიღების პრობლემის წინაშე ვერ დადგება ის მემკვიდ-რე, რომელსაც არ აქვს უფლება კომლის ქონებაზე.[12] გამოწვევაა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მემკვიდრეობითი სამართლის მუხლების მისადაგება საადგილმამულო მეურნეო-ბისთვის. აგრეთვე, გასარკვევია, არის თუ არა მასთან შესაბამისობაში „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანების დანაწესები. ნოტა-რიუსი და საჯარო რეესტრის თანამშრომელი ამ საკითხს საქმიანობის ფარგლებში განსხვავე-

---

7 შეად. *ბოკი რ.,* ნოტარიუსის სამსახურებრივი ვალდებულებები ხელშეკრულების სუსტი მხარის დასაცავად, ჟურნ. „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, №11, 2020, 3.

8 *ბიჭია მ.,* ფაქტობრივი საოჯახო ურთიერთობის სამართლებრივი მნიშვნელობა, ჟურნ. „სამართალი და მსოფლიო“, №5(1), 2019, 31-33.

9 *ზოიძე ბ.,* საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, ერთობლივი კონფერენციის კრებული: საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბ., 2015, 117.

10 იხ.: *ზოიძე ბ.,* ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, 265-266; *ზოიძე ბ.,* „ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის კონცეფცია“ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალის საქმეზე“ საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, №3-4, 2021-2022, 2022, 12-13.

11 *მესხიძე ე.,* ქონების სარეგისტრაციო სისტემა საქართველოში, ერთობლივი კონფერენციის კრებული: საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბ., 2015, 293.

12 შეად. *ჩიტოშვილი თ.,* კომლი ქართულ სამართალში, თბ., 2004, 10. ასევე, იხ. *ბაზედოვი ი.,* საკუთრების სამართლის განვითარება ევროპულ კავშირში, კრებული: საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბ., 2015, 61-62.

ბულად განიხილავენ, რაც შეუძლებელს ხდის პრობლემის აღქმას. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მხოლოდ კომლის მემკვიდრეს.

კანონმდებლობით პირდაპირ არ განისაზღვრება კომლის მემკვიდრეთა სახეები, თუმცა სასამართლო პრაქტიკიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ჩამოყალიბდეს შემდეგი ქვეცნებები: ა) კომლის ბოლო წევრი; ბ) კომლის წევრი კანონისმიერი მემკვიდრე ან ანდერძისმიერი მემკვიდრე; გ) კომლის არაწევრი კანონისმიერი მემკვიდრე ან ანდერძისმიერი მემკვიდრე; დ) სამემკვიდრეო სტატუსის არმქონე პირი ან უმკვიდრო ქონების მემკვიდრე სახელმწიფო.

არ შემუშავებულა მექანიზმი, რომელიც კომლთან შემხებლობაში მყოფ პირს სტატუსს მიანიჭებდა და განუსაზღვრავდა მოთხოვნის საფუძვლებს. ამიტომ, ნოტარიუსები მნიშვნელობას ანიჭებენ, არა რამდენიმე მუხლის განმარტებას, არამედ სსკ-ის 1421-ე მუხლის ვიწრო განმარტებას. გონივრულ აზრს არის მოკლებული და ხშირია კომლის მემკვიდრის დავალდებულება ფაქტობრივად შეუსრულებელი მოქმედების განხორციელების ან უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის მოთხოვნით ისე, რომ გამოირიცხოს ამ მემკვიდრის უფლება სამკვიდროზე.

მართალია, დაუშვებელია კერძო საკუთრების საყოველთაო უფლების გაუქმება, მაგრამ კომლის მომწესრიგებელი კანონმდებლობის ბუნდოვანება ამ დანაწესს ეწინააღმდეგება, რადგან კომლის მემკვიდრე ვერ ყალიბდება კერძო მესაკუთრედ. ერთმანეთს თუ შევადარებთ სამოქალაქო და ადმინისტრაციული კატეგორიის სასამართლო დავებს, თვალნათლივ დავინახავთ, თუ როგორ ურთულდებათ მოქალაქეებს საადგილმამულო ქონების რეგისტრაცია. კანონმდებელს, ნოტარიუსსა და საჯარო რეესტრს არ აქვთ მკაფიო ხედვა კომლის საკუთრებისა და მემკვიდრეობის სისტემური პრობლემის მოწესრიგებასთან დაკავშირებით. პრობლემის ხელახალი აღმოჩენა დაკავშირებულია მიწის რეგისტრაციის სახელმწიფო რეფორმის მიმდინარე ეტაპთან, რომლის ფარგლებში, საჯარო რეესტრი მოქალაქეების პრობლემებთან პირდაპირ შემხებლობაში აღმოჩნდა, მაგრამ სტატისტიკურ მონაცემებზე დაფუძნებული წარმატება არ არის მუდმივი. რეფორმის ფარგლებში დაშვებული შეცდომები, სასამართლოში დავის საფუძველია. ამიტომ, მეტი ყურადღება მართებს სარეგისტრაციო ორგანოს თავისი გადაწყვეტილებების დასასაბუთებლად და ზეგავლენის შესაფასებლად, რაც მათთვის უდიდეს გამოწვევად რჩება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არ არის განმარტებული კომლი. სასამართლოები[13] კომლს სხვადასხვაგვარად განმარტავენ, ისე, თითქოს ცოცხლად დარჩენილ მემკვიდრეს კომლის ქონებაზე უფლება ან ინტერესი არც კი ჰქონდეს.[14] კომლის საკუთრება, როგორც წესი, შედგება უძრავი და მოძრავი ქონებისგან. საქართველოს სხვადასხვა მუნიციპალიტეტში კომლზე რიცხული ქონება განსხვავებულია იქ არსებული მიწის ფონდისა და მიწათსარგებლობის ჩვეულებების გათვალისწინებით. მიუხედავად იმისა, თუ რა მნიშვნელობით გამოიყენება ეს ტერმინი ცალკეულ პირთა მიერ, კომლს, რომელსაც ამ სტატიაში განვიხილავთ, არ ახასიათებს შევსების ფუნქცია და წარმოადგენს უძრავ მდგომარეობაში მყოფ, დაურეგისტრირებელ ან/და კომლის ბოლო ან რომელიმე წევრის სახელზე აღრიცხულ სისტემურ მოცემულობას, რაც აერთიანებს მიწის ნაკვეთებსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს, სოფ-

[13] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-7-2019.

[14] შეად. *შენგელია რ., შენგელია ე.,* საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი, 2015, 410.

ლად და ქალაქად.[15] კომლის მემკვიდრის უფლების უარყოფისას არსებობს საფრთხე, რომ კომლის შემადგენელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, გარკვეულ ფაქტობრივ გარემოებათა გამო, მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში მოექცევა.[16] ამ შემთხვევაში, კომლის მემკვიდრეების საკუთრების უფლების დაცვა აღარ იქნება კანონმდებლის, საჯარო რეესტრისა და საერთო სასამართლოების პასუხისმგებლობის საგანი, არამედ გადაიქცევა კომლის მემკვიდრის მტკიცების ტვირთად და უუფლებობის ახალ განზომილებად.[17]

მაგალითად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ საკოლმეურნეო კომლის გაუქმების შემდეგ კომლის ქონება თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდათ მოსარჩელეს და მოპასუხეს.[18] კომლი განისაზღვრა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით და მასზე ადრე არსებული შენობით, თუმცა იმის გამო, რომ არც მოსარჩელე არ იყო მითითებული უძრავი ქონების ამონაწერში მესაკუთრედ, სასამართლომ სადავო ქონებაზე მისი უფლებრივი მდგომარეობა არ გამოიკვლია და სარჩელი უარყოფილ იქნა. სააპელაციო პალატამ შეცვალა პირველი ინსტანციის მსჯელობა კომლის შესახებ და დაადგინა, რომ ეს იყო არა საკოლმეურნეო კომლი, არამედ მუშა-მოსამსახურის კომლი და ქონება წარმოადგენდა მოსარჩელისა და მოპასუხის თანასაკუთრებას, თუმცა, რადგანაც კომლის კუთვნილი ნაგებობა აღარ არსებობდა მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული კომლის წევრთა მიერ, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა. როგორც ვხედავთ, სააპელაციო პალატის მსჯელობა ხელყოფს კომლის მესაკუთრეთა უფლებებს. ამ მსჯელობის თანახმად, ჩნდება მცდარი წარმოდგენა, რომ დაურეგისტრირებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკომლო მიწის ნაკვეთები უპირობოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში აღმოჩნდება. საქართველოს უზენაესი სასამართლო გაემიჯნა სააპელაციო პალატის მსჯელობას კომლის სამართლებრივი ფორმის და მემკვიდრეების გამორიცხვის შესახებ. უზენაესმა სასამართლომ განსაზღვრა კომლის სწორად განმარტების აუცილებლობა და მისი განუყოფლობა კომლის მემკვიდრეებისგან. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადასტურებს, თუ რა პრობლემის წინაშე შეიძლება აღმოჩნდნენ კომლის მემკვიდრეები დღესდღეობით. კომლის ქონება და მასზე არსებული უფლებები, ხშირად არასწორად განიხილება და ვნებს მოქალაქეებს. მარეგისტრირებელი ორგანო და ნოტარიუსი კი არ არის ორიენტირებული კომლის მესაკუთრეთა განსაკუთრებულ საჭიროებებზე. ჩვენთვის ცალსახაა ის საკითხი, თუ რამდენად რთულია სასამართლოს მიერ მესაკუთრეთა განსაკუთრებული საჭიროების აღქმა და შეფასება, როდესაც აღნიშნულს საჯარო რეესტრი უნდა ახორციელებდეს. სხვა საქმეში სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული გარემოებები. ამ გარემოებების გამოკვლევის ნაცვლად, საკუთარი ინიციატივით სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიუთითა

---

[15] შეად. *ზოიძე ბ.,* ძირითადი უფლებების გავლენა კერძო ავტონომიაზე: კერძო ავტონომიის გაფართოება თუ შეზღუდვა (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიმოხილვა), კრებული: კერძო ავტონომია, როგორც კერძო სამართლის ფუძემდებლური პრინციპი, 2020, 101.

[16] *ხუბუა გ., ყალიჩავა კ.,* ადმინისტრაციული მეცნიერების სახელმძღვანელო, 2018, 235-236.

[17] დამატებით იხ.: *Maxwell D.,* The Human Right to Property – A Practical Approach to Article 1 of Protocol No.1 to the ECHR, Bloomsbury Publishing, 2022, 200-202; *Ruggeri L., Kunda I., Winkler S. (eds.).,* Family Property and Succession in EU Member States National Reports on the Collected Data. University of Rijeka Faculty of Law Research Collection of Reports, 2019.

[18] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-7-2019.

ახალ გარემოებებზე და უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, დავის პროცესში გარდაცვლილი ერთ-ერთი მოპასუხის სამკვიდროს მიღება მისი შვილის მიერ, რომელიც სასოფლო--სამეურნეო მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის მთლიანი ფართის თანამესაკუთრედ ცნო კომლის სხვა წევრებთან ერთად, აღნიშნულ ქონებაზე დადგენილი თანასაკუთრების წილის უფლებით.[19]

კომლის ქონებამ შეიძინა სახასიათო განსაზღვრებები: დაუზუსტებელი, დაურეგისტრირებელი, უფუნქციო და სადავო. მისასალმებელია მიწის რეგისტრაციის სახელმწიფო რეფორმის მიმდინარეობა და მიღწეული შედეგები, მაგრამ ამ რეფორმის ფარგლებში კომლის მესაკუთრეთა განსაკუთრებული საჭიროებებიც უნდა იქნეს გათვალისწინებული. დაუშვებელია კომლის ქონება დარეგისტრირდეს წლების წინ გარდაცვლილ ან კომლთან შემხებლობაში არმყოფ პირებზე და საფრთხე შეექმნას კომლის ცოცხლად მყოფი მემკვიდრეების ინტერესებს. საჯარო რეესტრი უფრო გულმოდგინებით უნდა მოეკიდოს ცოცხალი და გარდაცვლილი მოქალაქეების ერთმანეთისგან გარჩევის საკითხს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას.

არაერთგვაროვან საქმისწარმოებას თან სდევს არასწორი თეორიული სწავლებები კომლის ქონების რეგისტრაციის შესახებ.[20] მიუღებელია მსგავსი ფორმით საქართველოს მოქალაქეთა საკუთრებითი ინტერესის უარყოფა. კანონმდებელმა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ და ნოტარიუსმა საზოგადოების სასიკეთოდ მიღებული კანონები კარგად უნდა განმარტონ. უპირატესია, არა საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, არამედ მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლებისთვის მუდმივი ბრძოლა.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრის საკუთრების უფლება, რომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. პირები, რომელთა შესახებ საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მითითებულია კომლიდან გასვლის შესახებ შენიშვნები: „გათხოვდა“, „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“, არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.[21] აღნიშნული დიდი ხანია დასცილდა მათი მოქმედების რეალურ მიზანს და უფლების შეზღუდვის პირობით საკანონმდებლო საშუალებად გადაიქცა. სარეგისტრაციო სამსახურმა დაკარგა მთავარი ფუნქცია და ის კომლის მესაკუთრეებსა და მემკვიდრეებს შორის ავლებს დისკრიმინაციულ, დაუსაბუთებელ და უკანონო ზღვარს. ამ ფორმით კომლის მემკვიდრეებს ართმევენ ქონებას და უფლებას, დაიცვან თავიანთი საკუთრება.[22] ეს მდგომარეობა საგანგაშოა, რადგან კომლის მემკვიდრეები სიცოცხლის განმავლობაში ვერ ახერხებენ საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიღებას და საკუთარი ქონების განკარგვას.[23]

---

[19] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1257-1197-2014.

[20] დამატებით იხ.: *Alexander S. G., Peñalver M. E.,* An Introduction to Property Theory, Cambridge University Press, 2012; *Dutta A., Basedow J. and Others.,* Comments on the European Commission's Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on Jurisdiction, Applicable Law, Recognition and Enforcement of Decisions and Authentic Instruments in matters of Succession and the creation of a European Certificate of Succession, Max Planck Private Law Research Paper, 2010.

[21] საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №487 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 2019, მე-40 მუხლი.

[22] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2018 წლის 7 დეკემბრის №3/10/1267,1268 განჩინება საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები – პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

[23] *შენგელია ე., ლეონიძე ი.,* საადგილმამულო მეურნეობა v. საოჯახო მეურნეობა (Frustra Pugna), საიუბილეო კრებული: ბესარიონ ზოიძე 70, თბ., 2023, 364-375.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ შეაჯერა ცნება, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513[1]-ე მუხლის განხილვისას უნდა ჩამოყალიბდეს: „კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი“.[24] ამ განმარტებას თავისი ისტორიული მნიშვნელობა აქვს, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლის გაუქმების შემდგომ 1513[1] მუხლში აისახა.[25] იმ ფონზე, როდესაც საადგილმამულო მეურნეობაში საკუთრების უფლების აღრიცხვის ერთადერთ მექანიზმს კომლის სახელზე რიცხულ საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნა წარმოადგენს.

საკანონმდებლო ცვლილებამ სასიკეთო შედეგი ვერ მოიტანა, რადგან გამოიწვია კომლის მემკვიდრეთა უფლებების სელექციური შეზღუდვა. განვიხილოთ საქმე, რომელშიც სასამართლომ შეაფასა კომლის გაყოფა რამდენიმე კომლად, რომლის გაყრილობის განაჩენში შვილიშვილი რჩებოდა თავდაპირველი კომლის წევრად, თუმცა სასამართლოს აზრით ეს არ ქმნიდა თავდაპირველი კომლის ქონებაზე მისი უფლების დადასტურების საფუძველს, რადგან იგი პაპის საკომლო ჩანაწერში არ იყო აღნიშნული. სასამართლომ განმარტა, რომ შესაძლოა, შვილიშვილი იზრდებოდა პაპასთან და ცხოვრობდა მასთან, მაგრამ მხოლოდ ეს ფაქტი არ ნიშნავდა კომლის წევრობას, რადგან კომლის წევრობისთვის აუცილებელი იყო კომლის საერთო ქონების წარმოებასა და საერთო საოჯახო მეურნეობაში მონაწილეობის მიღება. სასამართლო დაეყრდნო ურთიერთგამომრიცხავ ცნობებს და დაბეჯითებით მიუთითებდა, რომ პაპის მიერ არ გამოხატულა ნება, შვილიშვილი გამხდარიყო კომლის სრულფასოვანი წევრი. აღნიშნული ხედვა უადგილოა, რადგან მოუწესრიგებელ სარეგისტრაციო სისტემაში გარკვეული მოქმედების განუხორციელებლობის ტვირთს მხოლოდ მემკვიდრეს ან გარდაცვლილ პირს აკისრებს.[26] შვილიშვილს ეკარგებოდა უფლება პაპის საკომლო ქონებაზე, ეს რეალობა შეცვალა 2019 წლის საკანონმდებლო ცვლილებამ, რომლის მიხედვით კომლის სამკვიდრო იხსნება კომლის თითოეული გარდაცვლილი წევრის წილზე.

კომლთან დაკავშირებული სამართლებრივი დავების სიხშირეს საქართველოს უზენაესი სასამართლო იმ გადაწყვეტილებების კვლავ გააზრებით პასუხობს, რომლებიც სახელმძღვანელო მითითებებს შეიცავს, აღიარებს და იცავს კომლის მესაკუთრეთა უფლებებს, თუმცა სასამართლო გადატვირთულობა საკითხის გადაწყვეტას ართულებს.[27] ამ შემთხვევაში, იგულისხმება განსაკუთრებული საჭიროებების განსაზღვრის აუცილებლობა,[28] მაგრამ სასამართლო, რომელიც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მოქმედებს, ვერ იქნება ფართომასშტა-

[24] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-186-2019.

[25] *ზოიძე ბ.,* ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, 266-267.

[26] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-415(კ-19).

[27] შეად. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ“, II-2.

[28] იხ.: *Załucki M.,* Impact of the EU Succession Regulation on Statutory Inheritance, Comparative Law Review, №23, 2017, 223-225; *Załucki M.,* Attempts to Harmonize the Inheritance Law in Europe: Past, Present, and Future, Iowa Law Review, Vol. 103, №5, 2018, 2337-2338.

ბიანი სარეგისტრაციო ღონისძიებების ინიციატორი.[29] სახელმწიფოს მიერ დღემდე განხორციელებულმა სარეგისტრაციო პოლიტიკამ სამემკვიდრეო ურთიერთობები კომლში დაანაწევრა[30] და კომლის წევრები გააუცხოვა საკომლო ნაკვეთების ფლობის, სარგებლობისა და მართვა-განკარგვის თავისუფლებისგან.[31] მიწის რეგისტრაციის სახელმწიფო რეფორმის ფარგლებში აღნიშნული პრობლემები გამწვავდა არაერთგვაროვანი სარეგისტრაციო პრაქტიკით. უნდა დადგინდეს რამდენად სწორად ახორციელებს უფლებამოსილი პირი თავის ფუნქციას, იმოქმედა თუ არა საქმიანობის წესზე 2019 წლის საკანონმდებლო ცვლილებამ და სრულფასოვნად იკვლევს თუ არა იგი თემის შინაარსს.

3. დასკვნა

საადგილმამულო მეურნეობის საერთო ქონებაზე სამკვიდროს გახსნასთან დაკავშირებული პრობლემის კვლევამ წარმოაჩინა უფლების დამდგენი დოკუმენტის, საკომლო ცნობის ხარვეზიანობა, რომლის შესწორებას მემკვიდრე ვერ ახერხებს სანოტარო ან მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის მიმართვით. კომლისა და მასთან დაკავშირებული ცნებების სამართლებრივი განსაზღვრებების ბუნდოვანების გამო, კომლის მემკვიდრე სათანადოდ ვერ ასაბუთებს მოთხოვნას. საფუძვლის გარეშე დარჩენილი მოთხოვნების სიმრავლე წარმოშობს კონფლიქტს, რომლის საპირწონედ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მემკვიდრეობითი სამართლის მუხლების გამოყენება, კომლის თავისებურების შეუსწავლელად, ხელყოფს კომლის ნამდვილი მემკვიდრის უფლებას და ხელს უწყობს არაუფლებამოსილი პირების მოთხოვნის დასაბუთებას.

ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს კონსტიტუცია, 24/08/1995.
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 26/06/1997.
3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 14/11/1997.
4. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, 04/12/2009.
5. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71 ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 31/03/2010.
6. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №487 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 31/12/2019.
7. *ბაზედოვი ი.,* საკუთრების სამართლის განვითარება ევროპულ კავშირში, კრებული: საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბ., 2015, 61-62.
8. *ბიჭია მ.,* ფაქტობრივი საოჯახო ურთიერთობის სამართლებრივი მნიშვნელობა, ჟურნ. „სამართალი და მსოფლიო“, №5(1), 2019, 31-33.
9. *ბოკი რ.,* ნოტარიუსის სამსახურებრივი ვალდებულებები ხელშეკრულების სუსტი მხარის დასაცავად, ჟურნ. „შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი“, №11, 2020, 3.

[29] ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის პრაქტიკის მსჯელობა და პერსპექტივა განსხვავდება სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიმართულებისგან.

[30] *ლეონიძე ი.,* ანდერძის თავისუფლების შეზღუდვა კომლში – საქართველოს მოქალაქეთა კერძო საკუთრების პრობლემა, „სამართალი და მსოფლიო“, №29, 2024, 177-179.

[31] შეად. *ზარანდია თ., მჭედლიძე ნ.,* საკუთრების უფლების დაცვა საქართველოს კანონმდებლობითა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით, საიუბილეო კრებული: ლადო ჭანტურია 60, თბ., 2023, 192. ასევე, დამატებით იხ. *სირდაძე ლ.,* უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისგან, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, №2, 2019, 47-48.

10. *ზარანდია თ., მჭედლიძე ნ.,* საკუთრების უფლების დაცვა საქართველოს კანონმდებლობითა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით, საიუბილეო კრებული: ლადო ჭანტურია 60, თბ., 2023, 192.
11. *ზოიძე ბ.,* ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, 265-266.
12. *ზოიძე ბ.,* საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, ერთობლივი კონფერენციის კრებული: საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია, თბ., 2015, 117.
13. *ზოიძე ბ.,* ძირითადი უფლებების გავლენა კერძო ავტონომიაზე: კერძო ავტონომიის გაფართოება თუ შეზღუდვა (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიმოხილვა), კრებული: კერძო ავტონომია, როგორც კერძო სამართლის ფუძემდებლური პრინციპი, 2020, 101.
14. *ზოიძე ბ.,* „ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის კონცეფცია" საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში „ნოდარ დვალის საქმეზე" საკუთრების კეთილსინდისიერ შეძენასთან დაკავშირებით, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა", №3-4, 2021-2022, 2022, 12-13.
15. *შენგელია რ., ახვლედიანი ზ., ჭანტურია ლ.,* საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი V, საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, თბ., 2000, 377-379.
16. *შენგელია რ., შენგელია ე.,* საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი (თეორია და პრაქტიკა), თბ., 2019, 427-428.
17. *შენგელია რ.,* სამემკვიდრეოსამართლებრივ ურთიერთობათა სუბიექტების ინტერესების დაცვის მექანიზმების სრულყოფის აუცილებლობა, ჟურნ. „ცხოვრება და კანონი", №1-2(57-58), 2022, 95.
18. *შენგელია ე., ლეონიძე ი.,* საადგილმამულო მეურნეობა v. საოჯახო მეურნეობა (Frustra Pugna), საიუბილეო კრებული: ბესარიონ ზოიძე 70, თბ., 2023, 364-375.
19. *ჩიტოშვილი თ.,* უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები, თბ., 2006, 28-29, 80-85.
20. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 22 თებერვლის განჩინება საქმეზე №1/4/258 „საქართველოს მოქალაქე დინა ფოფხაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ".
21. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2018 წლის 7 დეკემბრის №3/10/1267,1268 განჩინება საქმეზე „საბერძნეთის რესპუბლიკის მოქალაქეები – პროკოპი სავვიდი და დიანა შამანიდი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ".
22. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის №2/2/867 გადაწყვეტილება საქმეზე „რემზი შარაძე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ".
23. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1257-1197-2014.
24. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-415(კ-19).
25. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2020 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-7-2019.
26. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-186-2019.
27. *Alexander S. G., Peñalver M. E.,* An Introduction to Property Theory, Cambridge University Press, 2012.
28. *Dutta A., Basedow J. and others.,* Comments on the European Commission's Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on Jurisdiction, Applicable Law, Recognition and Enforcement of Decisions and Authentic Instruments in matters of Succession and the creation of a European Certificate of Succession, Max Planck Private Law Research Paper, 2010.
29. *Maxwell D.,* The Human Right to Property – A Practical Approach to Article 1 of Protocol No.1 to the ECHR, Bloomsbury Publishing, 2022, 200-202.

30. *Ruggeri L., Kunda I., Winkler S. (eds.).,* Family Property and Succession in EU Member States National Reports on the Collected Data. University of Rijeka Faculty of Law Research Collection of Reports, 2019.
31. *Załucki M.,* Impact of the EU Succession Regulation on Statutory Inheritance, Comparative Law Review, №23, 2017, 223-225.
32. *Załucki M.,* Attempts to Harmonize the Inheritance Law in Europe: Past, Present, and Future, Iowa Law Review, Vol. 103, №5, 2018, 2337-2338.