

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პრობლემატიკა გარდამავალ
პერიოდში, ისტორიული გენეზისი

რევაზ მიქაბერიძე
სამართალმცოდნე, მაგისტრთან გათანაბრებული

საკუთრების უფლება ერთ-ერთი პრიორიტეტულია ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს შორის, რაც ასახვას პოულობს ყველა დემოკრატიული სახელმწიფოს ძირითად (კონსტიტუციურ) კანონებში. ამ მხრივ გამონაკლისი არც საქართველოა – საქართველოს კონსტიტუციის¹ 21-ემუხლით, საკუთრების უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის პირობებში, როდესაც უძრავი ქონება სამოქალაქო ბრუნვის და ზოგადად ბიზნეს საქმიანობის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი სეგმენტია, საკუთრების უფლების უზრუნველყოფის მექანიზმებმა განსაკუთრებული როლი და მნიშვნელობა შეიძინა. ცხადია რაც უფრო დაცული და უზრუნველყოფილია საკუთრების უფლება, მით უფრო მყარია საბაზრო ეკონომიკის განვითარების პერსპექტივა. შესაბამისად, ამ აუცილებლობამ დღის წესრიგში დააყენა, შექმნილიყო საკუთრების (და არამართო საკუთრების) უფლების უზრუნველყოფის ისეთი საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, როგორიცაა საკუთრების უფლების სახელმწიფო/საჯარო რეესტრი. საქართველოს შემთხვევაში აღნიშნული ინსტიტუტი სიახლეს წარმოადგენს და საბჭოთა დროში მას წინამორბედი არ გააჩნდა. იმ დროს არსებული ტექნიკური (თუ სხვა) აღრიცხვის სამსახურებს სრულიად სხვა დანიშნულება და ფუნქცია ჰქონდა, გამომდინარე იქიდან, რომ კომუნიზმის იდეოლოგიური საფუძვლები მკვეთრად განსხვავდება დღევანდელი ლიბერალურ-დემოკრატიული ღირებულებებისგან.

საბჭოთა კავშირში შემავალი სოციალისტური რესპუბლიკები, მათ შორის საქართველოც, კერძო საკუთრების უფლებას ფაქტიურად არც აღიარებდა და საკუთრების უფლებაში მოიაზრებდა სახელმწიფო და კოლექტიური დაწესებულებების (კოლმეურნეობები, პროფკავშირული თუ სხვა საზოგადოებრივი ორგანიზაციები) საკუთრებას. თუმცა, საბჭოთა იდეოლოგია ბოლომდე ვერ გაექცა კერძო საკუთრების არსებობის აუცილებლობას, რადგან ადამიანს, მათ შორის საბჭოთა ადამიანსაც, ესაჭიროებოდა არსებობისთვის აუცილებელი ნივთები, პირველ რიგში საცხოვრებელი ადგილი, სოფლად ამას მიწის ნაკვეთის ქონის აუცილებლობაც ემატებოდა. კერძო საკუთრებაში გარკვეული უძრავი ქონების არსებობის აუცილებლობამ დღის წესრიგში დააყენა მათი აღრიცხვის საკითხი, რისი მარეგულირებელი ნორმებიც საინტერესოდ აისახა საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსში². კერძოდ, აღნიშნული კოდექსის მიხედვით, ქალაქში ან დაბაში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დამოწმებული უნდა ყოფილიყო სანოტარო

¹ საქართველოს კონსტიტუცია - N786, 24/08/1995.

² საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი - N36, 26/12/1964.

წესით და რეგისტრირებული მშრომელთა დეპუტატების ადგილობრივი საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტში, სამი თვის ვადაში სანოტარო წესით დამოწმების დღიდან. ხოლო თუ საცხოვრებელი სახლი მდებარეობდა სოფელში, ხელშეკრულება დადებული უნდა ყოფილიყო წერილობითი ფორმით (ანუ სანოტარო წესით დამოწმება არ იყო სავალდებულო) დარეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო მშრომელთა დეპუტატების სასოფლო საბჭოში. საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადებულად ითვლებოდა მისი რეგისტრაციის მომენტიდან და ამ მუხლით დადგენილი წესების დაუცველობა იწვევდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილობას. ანალოგიური წესი მოქმედებდა, ჩუქების და გაცვლის ხელშეკრულებების დადებისას, ასევე გირაოს შემთხვევაში, თუ საქმე ეხებოდა საცხოვრებელ სახლს³.

ზემოაღნიშნულში ხაზგასასმელია ერთი გარემოება, რომ რეგისტრაციის მომენტს უკავშირდებოდა არა საკუთრების უფლების, როგორც სამართლებრივი კატეგორიის წარმოშობა, არამედ ხელშეკრულების დადება/ძალაში შესვლა. ეს აზრი გატარებულია ასევე, საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის სხვა მუხლებშიც, მაგალითად: „გირავნობის უფლება წარმოიშობა საცხოვრებელი სახლის (აგარაკის) მიმართ – ხელშეკრულების რეგისტრაციის მომენტიდან...“⁴ აშკარაა, რომ მოყვანილ მუხლებში რეგისტრაცია წარმოშობდა არა უფლებას, არამედ ადასტურებდა ხელშეკრულების დადების ფაქტს (რათქმუნდა, ამ უკანასკნელს უკავშირდებოდა უფლების წარმოშობა) და წარმოადგენდა კონკრეტული ხელშეკრულების დადების (ნების გამოვლენის) კანონით დადგენილ ფორმას. ამ საკითხთან მიმართებაში მნიშვნელოვანია იმის აღნიშვნაც, რომ მითითებული კოდექსის თანახმად, მოქალაქეს პირად საკუთრებაში შეიძლება ჰქონოდა ერთი საცხოვრებელი სახლი (ან ერთი სახლის ნაწილი). ზღვრული ოდენობა საცხოვრებელი სახლისა (ან მისი ნაწილისა), რომელიც შეიძლება ჰქონოდა მოქალაქეს პირად საკუთრებად არ უნდა ყოფილიყო 60 კვ.მ-ზე მეტი საცხოვრებელი ფართობის შემთხვევაში და 40 კვ.მ-ზე მეტი დამხმარე ფართობის შემთხვევაში⁵. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენდა ის შემთხვევა, როცა მეორე შენობა გამოიყენებოდა მესაკუთრისა და მისი ოჯახის წევრების დასასვენებლად ან სამკურნალო მიზნით საკურორტო თუ სააგარაკო ადგილასამყოფლად⁶.

ამდენად, თუ მივაქცევთ ყურადღებას იმ გარემოებას, რომ რეგისტრაციის სავალდებულოობა გათვალისწინებული იყო მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის (ბინის) ყიდვა-გაყიდვის, ჩუქების, გაცვლის, დაგირავების და არა ზოგადად უძრავი ქონების განკარგვის შემთხვევებისთვის, ხოლო თავის მხრივ საცხოვრებელი სახლისთვის დადგენილი იყო ფართის (რაოდენობის) ზღვრული ოდენობები, ცხადი გახდება, რომ რეგისტრაციას საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის მიხედვით ჰქონდა კონკრეტული ფუნქცია და მიზანი - შენარჩუნებული და გაკონტრულებული ყოფილიყო კერძო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლების (ბინების) ფართობის მიმართ კანონით დადგენილი ზღვრული მოთხოვნები. ანუ, ამ ხელშეკრულებების რეგისტრაციის დანიშნულება კერძო საკუთრების შეზღუდვის და ამ შეზღუდვაზე სახელმწიფო

³ იქვე, 239 მუხლი - N36, 26/12/1964.

⁴ იქვე, 192 მუხლი - N36, 26/12/1964.

⁵ იქვე, 104 მუხლი - N36, 26/12/1964.

⁶ იქვე, 105 მუხლი - N36, 26/12/1964.

კონტროლის განხორციელების ფუნქცია და მიზანი იყო; საბჭოთა სახელმწიფო იმდენად ერეოდა საკუთრების უფლებაში, რომ იგი თვითონ იღებდა პასუხისმგებლობას, მოქალაქეებს შორის, მიუხედავად მათი შესაძლებლობისა, თანაბრად გაენაწილებინა საკუთრება. საბჭოთა სახელმწიფომ „ზუსტად იცოდა“, თუ რამდენი და როგორი პირადი საკუთრება სჭირდებოდა საბჭოთა მოქალაქეს პირადი მოხმარებისთვის⁷.

ეს ფუნქცია გათვალისწინებულია ასევე, საბჭოთა პერიოდში მოქმედი ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროების საქმიანობის საფუძვლებშიც, რომლებშიც აღირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლები მიმდებარე მიწის ნაკვეთებით, ინდივიდუალური ბინები, სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობები (თითოეული ოთახისა და მისი ფართის მითითებით). ამ შემთხვევაში, როგორც სახელწოდებაც მეტყველებს, ძირითადი აქცენტი უშუალოდ უძრავი ნივთის აღრიცხვა/აღწერაზე იყო გაკეთებული და უფლების წარმოშობას არ განაპირობებდა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში უძრავი ქონების აღრიცხვა.

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ ტექნიკური აღრიცხვის ბიურო გარკვეული პერიოდი კიდევ არსებობდა, როგორც აქტიური და განსაზღვრული სახელმწიფოებრივი დანიშნულების ორგანო და ერთბაშად ვერ მოხერხდა ახალი, თანამედროვე მოთხოვნების ინსტიტუტის დანერგვა. შესაბამისად, შეიქმნა მთელი რიგი საკანონმდებლო აქტებისა, რომლებიც ეხებოდა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს და რომლებიც ცდილობდნენ მის „გადაყვანას“ ახალი სინამდვილის მოთხოვნებზე. ეს პროცესი თავისთავად საინტერესო იყო.

ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების სპეციფიკის უკეთ გასაგებად ყურადსაღებია საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტიპური დებულება.“⁸ კერძოდ, დებულების თანახმად, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიზანია განაშენიანებულ ტერიტორიებზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კეთილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, ინვენტარიზაცია და პასპორტიზაცია⁹. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის აღნიშნული მიზანი, მიუხედავად მისი „უწყინარი“ ხასიათისა, მჭიდრო კავშირშია კომუნისტური ეპოქის იდეოლოგიასთან და არანაირად არ პასუხობდა დროის მოთხოვნებს, რამდენადაც, თავის დროზე შენობა-ნაგებობათა ტექნიკური მახასიათებლების აღრიცხვა ხდებოდა საბჭოთა მოქალაქის საცხოვრებელი სახლის ფართობის ზღვრული ოდენობის დადგენა/კონტროლის მიზნით და არა საკუთრების უფლების დაცვა/უზრუნველყოფისთვის.

⁷ საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი. თავი მეორე. საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი; ირაკლი ბურდული, ევა გოცირიძე, თინათინ ერქვანია, ბესარიონ ზოიძე, ლევან იზორია და სხვები; გამომცემლობა შპს „პეტიტი“; თბილისი, 2013 წელი. გვ. 202.

⁸ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის ბრძანება ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტიპური დებულების დამტკიცების შესახებ - N47, 20/07/1999.

⁹ იქვე, 1 მუხლი - N47, 20/07/1999.

აი, ამგვარ ორგანოს დააკისრა საქართველოს 1997 წლის 26 ივნისის ახალმა სამოქალაქო კოდექსმა¹⁰ დროებით საჯარო რეესტრის ფუნქციის განხორციელება, ზოგიერთი საწინააღმდეგო უფლებების სამართლებრივი ბედი დაუკავშირა რა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას (საკუთრება, აღნაგობა, უზუფრუქტი, იპოთეკა). გარდამავალი პერიოდისთვის ახალი სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული იყო, რომ: „საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში...“¹¹ გარდა ამისა, იქვე აღნიშნულია: „საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე კოდექსით ამ სამსახურისთვის დაკისრებული ფუნქციები განხორციელონ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა.“¹²

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსმა გარდამავალი პერიოდისთვის (სანამ შეიქმნებოდა საჯარო რეესტრის ფუნქციის მქონე ორგანო – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საჯარო რეესტრის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფუნქციები ფაქტიურად გაუნაწილა ორ დაწესებულებას: ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს, თავისი გეოგრაფიული ზონის ორგანოებით – მიწის რეგისტრატურებით.¹³

მიწის რეგისტრატურებში (სახელის მიუხედავად) გარდა მიწისა, რეგისტრირდებოდა მიწასთან მყარად დაკავშირებული უძრავი ქონება¹⁴, ეს კი იმას ნიშნავდა, რომ მიწის ნაკვეთი თუ მასზე არსებობდა შენობა-ნაგებობა, გასხვისებისას შეიძლება ერთდროულად დარეგისტრირებულიყო მიწის რეგისტრატურაში და იმავედროულად აღრიცხულიყო ტექ. აღრიცხვის სამსახურში იმავე მიზნით, რისთვისაც მიწის რეგისტრატურაში რეგისტრირდებოდა. ამგვარი ორსისტემიანობა ბევრ გაუგებრობას და პრობლემებს ქმნიდა. თუმცა აქვე აღსანიშნავია, რომ ამ ორგანოებს შორის არსებობდა გარკვეული კოორდინაცია, უფრო ზუსტად, კოორდინაციის ვალდებულება¹⁵, ¹⁶. კერძოდ, ტექ. აღრიცხვის სამსახური ვალდებული იყო უძრავ ნივთზე მასთან დაცული მონაცემები მიეწოდებინა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურისთვის. მეორე მხრივ, უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობის) ყიდვა-გაყიდვის, ჩუქების და ა.შ. ხელშეკრულების სანოტარო (ნოტარიალურ) ორგანოში დადასტურების შემდეგ, უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება 30 დღის განმავლობაში უბრუნდებოდა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს ტექნიკური მაჩვენებლების შესამოწმებლად და მესაკუთრის ფიქსირებისთვის.

¹⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი - N786, 26/06/1997.

¹¹ იქვე, 1514 მუხლი - N786, 26/06/1997.

¹² იქვე, 1515 მუხლი - N786, 26/06/1997.

¹³ საქართველოს კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ - N490, 14/11/1996.

¹⁴ იქვე, 2 მუხლი, 2 პუნქტი - N490, 14/11/1996.

¹⁵ იქვე, 2 მუხლი, 6 პუნქტი - N 490, 14/11/1996.

¹⁶ იქვე, 2 მუხლი, 6 პუნქტი, „ზ“ ქვეპუნქტი, შენიშვნა - N47, 20/07/1999.

ამდენად ერთი შეხედვით, გაუგებარი იყო, რომელი სამსახური ითვლებოდა დროებით საჯარო რეესტრად ან მის წინამორბედად. თეორიულად შეიძლება ითქვას ისიც, რომ თუ მიწის რეგისტრაციის სამსახურში, ხოლო საცხოვრებელი სახლის, სხვა შენობა-ნაგებობების (მიმდებარე მიწის ნაკვეთით) შემთხვევაში აღრიცხვა ხორციელდებოდა ტექ. აღრიცხვის სამსახურებშიც. თუმცა პრაქტიკაში აღნიშნული საკითხები განსხვავებულად და ქაოტურად წყდებოდა, რაც გარკვეულ პრობლემებს ქმნიდა, თუ იმასაც აღვნიშნავთ, რომ იმ დროს მოქალაქეთა მხრიდან დიდი ყურადღება არ ექცეოდა საკუთრების უფლების აღრიცხვა/რეგისტრაციის მნიშვნელობას. ამ გაუგებრობის მთავარ მიზეზად კანონმდებლობის ხარვეზი უნდა ჩაითვალოს. კერძოდ, საუბარია სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე და 1515-ე მუხლებზე, რომელთა შინაარსი ურთიერთსაწინააღმდეგოა: „მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში“ (სკ-ის 1514-ე მუხლი), თუმცა როგორც ზემოთ აღვნიშნა მიწის რეგისტრაციის სამსახურები მიწასთან ერთად მიწაზე მყარად დაკავშირებულ უძრავ ნივთებსაც არეგისტრირებდნენ; ხოლო სკ-ის 1515-ე მუხლის მიხედვით კი, „საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე კოდექსით ამ სამსახურისთვის დაკისრებული ფუნქციები განახორციელონ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა“; აღნიშნულის შესაბამისად, მაგალითად მიწის ნაკვეთთან ერთად კერძო სახლის შეძენისას, გაუგებარი იყო, თუ რომელი უწყებისთვის უნდა მიემართა პირს - მიწის რეგისტრაციის სამსახურისთვის თუ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროსთვის? ასევე, მაგალითად, თუ საქმე ეხებოდა მიწის ნაკვეთს, რეგისტრაცია უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურში (სახელწოდებაც აქცენტირებულია მიწაზე), მაგრამ მეორეს მხრივ, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს უძრავ ნივთს, უძრავ ნივთზე კი საკუთრები სუფლება წარმოიშობოდა სანოტარო წესით საბუთის დამოწმებისას და შეძენის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით (სკ-ის 183-ემუხლის მაშინდელი რედაქცია).¹⁷ საჯარო რეესტრის ფუნქციები კი დაეკისრა ტექ. აღრიცხვის სამსახურებს. ამდენად, ამ ნორმების ანალიზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი უნდა დარეგისტრირებულიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურში და პარალელურად აღრიცხულიყო ტექ. სამსახურში. დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით (საუბარია გარდამავალ პერიოდზე), ტექ. აღრიცხვის სამსახურებში მხოლოდ (შენობა-ნაგებობის გარეშე) მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა არ ხდებოდა, რადგან ეს სამსახური, როგორც უკვე აღვნიშნა, გათვლილი იყო უშუალოდ შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათების, ინვენტარიზაციისა და პასპორტიზაციისთვის.

ამრიგად ნათელია, რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სფეროში გარდამავალი პერიოდისთვის არსებობდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ხარვეზები. ამაზე მეტყველებს ქ.თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 20 დეკემბრის N15-1 გადაწყვეტილებაც,¹⁸ რომელშიც აღიარებულია, რომ უძრავი ქონების უფლებათა რეგისტრაციის სფეროში სამსახურის დებულება ეწინააღმდეგებოდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონსა და სამოქალაქო კოდექსს და რომ სამსახურის ორგანიზაციული სტრუქტურა არ შეესაბამებოდა საბაზრო ეკონომიკის მოთხოვნებს.

¹⁷ იქვე, 183 მუხლი - N786, 26/06/1997.

¹⁸ ქ. თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მუშაობის შესახებ - N15-1, 20/12/2000.

ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურებმა არსებობა დაასრულეს 2004 წელს, კერძოდ, საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N416 ბრძანებულებით¹⁹ ლიკვიდირებულ იქნა ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები. ამ სამსახურებში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივი გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სააგენტოს გადაეცა ასევე ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონება. ამავე წელს, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით შეიქმნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.²⁰ თუმცა სააგენტოს შექმნით, ტექ. ბიუროებს მნიშვნელობა ბოლომდე არ დაუკარგავს, ბოლო დრომდე უფლებათა რეგისტრაციისას აქტიურად გამოიყენება მისი არქივი, მეტიც, კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში, ტექ. ბიუროში დაცული მასალები შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველიც გახდეს (მაგ: მართლზომიერი მფლობელობის დროს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ა.შ.).

წინამდებარე სტატიის მიზნებისთვის, აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ დროის მოთხზვნებმა შეცვალეს აღიქვა/რეგისტრაციის ცნების მნიშვნელობა. თუ, ტექ. ბიუროების არსებობის დროს ძირითადი აქცენტი კეთდებოდა შენობა-ნაგებობების და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთების ტექნიკური მახასიათებლების აღრიცხვაზე და შესაბამისად, კერძო საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე, სამოქალაქო კოდექსმა და საჯარო რეესტრის შესახებ კანონმდებლობამ პირიქით, ამოსავალ დებულებად უშუალოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მისი დაცვა აღიარა და არა საკუთრების უფლების ობიექტის მახასიათებლების აღრიცხვა. მართალია, საჯარო რეესტრში საკუთრების (ან/და სხვა უფლების) წარმოშობასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების დროს ასევე უძრავი ნივთის გარკვეული მონაცემების აღრიცხვის პროცედურაა სახეზე, მაგრამ ამ დროს აღიქვამდა აქცენტირებულია უფლებაზე, ემსახურება უფლების წარმოშობას და დაცვას და არა პირდაპირ და უშუალოდ უძრავ ნივთს (უფლების ობიექტს). ამდენად, აღრიცხვის მომენტს პირველ რიგში უკავშირდება უფლების იურიდიულად წარმოშობა და არა უფლების ობიექტის ტექნიკური მახასიათებლების აღრიცხვა; ეს უკანასკნელი იმდენადაა საჭირო, რამდენადაც ეს უფლების წარმოშობისა და დაცვისთვისაა აუცილებელი.

მიუხედავად იმისა, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებსა და საჯარო რეესტრის სააგენტოს შორის თითქმის ურთიერთსაწინააღმდეგო განსხვავებაა უფლებათა დაცვისა და წარმოშობის კუთხით, სასამართლო პრაქტიკამ ამ ორგანოებს შორის სამართალმემკვიდრეობისა და ტექ. აღრიცხვის სამსახურებში დაცული მონაცემების მიმართ უტყუარობის პრეზუმციის არსებობის საკითხები დადებითად გადაწყვიტა. მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთი განჩინებით²¹, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ცნობილ იქნა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის უფლებამონაცვლედ. განჩინებაში აღნიშნულია: „საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ორივე სამსახურის ძირითად ფუქციას წარმოადგენდა უძრავ ნივთებზე არსებულ

¹⁹ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შესახებ - N416, 28/09/2004.

²⁰ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება საჯარო სამართლის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ - N835, 19/07/2004.

²¹ სუს 29/04/2008 წ. განჩინება (საქმე N171-167(კს 08)).

უფლებათა აღრიცხვა-რეგისტრაცია...” და რომ „კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის უფლებამონაცვლედ საჯარო რეესტრის მიჩნევის სამართლებრივი წინაპირობა, რადგან ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ლიკვიდაციის შედეგად შექმნილ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეცა ლიკვიდირებული ადმინისტრაციული ორგანოს დარჩენილი ქონება, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი, არქივი, საშტატო რიცხოვნობისა და შესაბამისი საბიუჯეტო დაფინანსება. შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს მსგავსი უფლებამოსილების მატარებელ ორგანოს.” ხოლო 2010 წლის 11 ნოემბრის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებაში²² აღინიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვრცელდება ასევე იმ დროს მოქმედი ტექნიკური რეგისტრაციის ბიუროში არსებული ჩანაწერების მიმართ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლი).

მართალია, აღნიშნული საკითხები სცილდება წინამდებარე სტატიის მიზნებს, მაგრამ დამატებით უნდა აღინიშნოს რამდენად არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების სამართალმემკვიდრე და შეიძლება თუ არა ამ სამსახურებში დაცულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებდეს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ფრიად სადავო საკითხებია. თუნდაც იმის გათვალისწინებით, რომ „საჯარო სამართლის იურიდიული პირების – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N416 ბრძანებულებით, სამართალმემკვიდრეობის საკითხი ამ ორ უწყებას შორის არ დადგენილა. ჩვენი აზრით, საჯარო რეესტრის სააგენტოს წინამორბედად მიწის რეგისტრაციების მიჩნევა უფრო სწორი იქნება, რადგან რეგისტრაციის თანამედროვე სისტემის ძირითადი პრინციპები მათ დროსაც მოქმედებდა და მარეგულირებელი კანონმდებლობით უფრო ახლოს იდგნენ საჯარო რეესტრის სააგენტოსთან, ვიდრე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროები. რაც შეეხება პრეზუმფციის საკითხს, მაგალითისათვის საკმარისია მოვიყვანოთ, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულება²³, რომლის მე-15 მუხლის 4¹ პუნქტით: „მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ ფართობსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებით გათვალისწინებულ ფართობს შორის ცდომილების არსებობის შემთხვევაში, საქმის გარემოებათა გამოკვლევის საფუძველზე, კომისია უფლებამოსილია იმსჯელოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მონაცემების (აზომვის) შესაძლო ცდომილების თაობაზე და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.“ ტექ. აღრიცხვის სამსახურების მონაცემთა ამგვარი გადასინჯვის აუცილებლობა გამოწვეული იყო მათ საქმიანობაში და შესაბამის მარეგულირებელ

²² სუს 11/11/2010წ. გადაწყვეტილება (საქმე Nას-442-414-2010).

²³ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ - N525, 15/09/2007.

კანონმდებლობაში დაშვებული მთელი რიგი ხარვეზებით და შეცდომებით. იმის ცალსახად დადგენა (დაშვება), რომ მათი მონაცემების მიმართ უნდა მოქმედებდეს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ხშირ შემთხვევაში ეს თავად რეესტრის მონაცემების სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას დაუპირისპირდება.

წინამდებარე სტატია არის ერთგვარი მცდელობა ნათელი მოჰფენოდა გარდამავალი პერიოდის აღრიცხვა/რეგისტრაციის არაერთგვაროვან პრაქტიკასა და კანონმდებლობას, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას სტატიის ფორმატი იძლევა, ვინაიდან ხსენებული ხარვეზების გამო, უძრავი ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას გარკვეული პრობლემები დღემდე იქმნება.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველოს კონსტიტუცია;
2. საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის 1964 წლის 26 დეკემბრის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი;
3. საქართველოს 1997 წლის 25 ნოემბრის სამოქალაქო კოდექსი;
4. საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის N47 ბრძანებით დამტკიცებული „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ტიპური დებულება“;
5. 1996 წლის 14 ნოემბრის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია);
6. ქ. თბილისის საკრებულოს 2000 წლის 20 დეკემბრის N15-1 გადაწყვეტილება „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მუშაობის შესახებ“;
7. საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N416 ბრძანებულება „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შესახებ“;
8. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2004 წლის 19 ივლისის N835 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულება“;
9. 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“;
10. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“;
11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 აპრილის (საქმე N171-167(კს 08)) განჩინება;
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება (საქმე Nას-442-414-2010);
13. საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი. თავი მეორე. საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი; ორაკლი ბურდული, ევა გოცირიძე, თინათინ ერქვანია, ბესარიონ ზოიძე, ლევან იზორია და სხვები; გამომცემლობა შპს „პეტიტი“; თბილისი, 2013 წელი. გვ. 202

რეზიუმე

საქართველოს ახალმა 1997 წლის 25 ნოემბრის სამოქალაქო კოდექსმა, განსაზღვრა რა საკუთრების უფლება ლიბერალურ-დემოკრატიული ფასეულობების მიხედვით, შემოიღო რა საჯარო რეესტრის ცნება და დაადგინა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აუცილებლობა, დროებით საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებათა განხორციელება დაავალა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურებს. თუმცა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურმა ვერ შეძლო სრულად ეტვირთა საჯარო რეესტრის ფუნქციები, ვინაიდან, როგორც სტატიაში აღინიშნა, ტექნიკური აღრიცხვა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისგან, რომელსაც საკუთრების უფლების წარმოშობა და დაცვა უკავშირდება, არსობრივად განსხვავებული მოვლენა იყო და ფაქტიურად ასეთად დარჩა ბოლომდე; ამ სამსახურებმა ვერ მოახერხეს ფეხი აეწყოთ დროის მოთხოვნებისთვის. წინამდებარე სტატია ერთგვარი მცდელობაა, მოხდეს იმ პრობლემების სამართლებრივი დიაგნოზირება, რომელიც დღესაც წარმოიშობა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას და ხელი შეუწყოს ამ პრობლემების სწორ სამართლებრივ გადაწყვეტას. ვფიქრობთ, სტატიაში წამოჭრილი საკითხები არ უნდა იყოს ინტერეს მოკლებული, თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებასაც, რომ სამართლებრივ ლიტერატურაშიც მათზე თითქმის არაფერი მოიძებნება.