

"საკუთრების (თავის)უფლება " - ზაზა თავაძე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს თავმჯდომარე

ქონებრივი უფლების თავისუფალი გადაცემის შესაძლებლობა საკუთრების უფლების შემადგენელ აუცილებელ ელემენტს წარმოადგენს და თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის გამართული ფუნქციონირებაც წარმოუდგენელი იქნება ქონების შეუფერხებელი გასხვისების გარეშე. 2017 წლის 17 ოქტომბერს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება საქმეზე “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”. სასამართლომ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი და ის საკანონმდებლო მექანიზმი შეაფასა, რომელიც კეთილსინდისიერი შემძენისა და თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესებს შორის ადგენს ბალანსს. აღნიშნული გადაწყვეტილება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ძირეულ საკითხს ეხება და მჭიდროდაა დაკავშირებული სოციალური და ეკონომიკური ცხოვრების ასპექტებთან. სასამართლოს ზემოხსენებულ გადაწყვეტილებასა და ზოგადად საკუთრების უფლების მნიშვნელობაზე Forbes Georgia-სთან საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს თავმჯდომარე, ზაზა თავაძე საუბრობს.

საკუთრების უფლება და ამ უფლების დაცვის მნიშვნელობა განვითარებულ/განვითარებად ქვეყანაში როგორია, ასევე როგორ უნდა უზრუნველყოფდეს სახელმწიფო საკუთრების დაცვას?

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკა ცალსახად მიუთითებს თანამედროვე დემოკრატიულ საზოგადოებაში საკუთრების უფლების განსაკუთრებულ მნიშვნელობაზე. საკუთრების კონსტიტუციური გარანტია, ერთი მხრივ, ადგენს ინდივიდის უფლებას და ადამიანის პიროვნული თავისუფლების წინაპირობას, მეორე მხრივ კი – ქმნის თავისუფალი, საბაზრო ეკონომიკის საფუძველს. საკუთრების უფლების დაცვის თვალსაზრისით, სახელმწიფო ვალდებულია, შექმნას სათანადო საკანონმდებლო სისტემა, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით სრულყოფილად სარგებლობას. ამავდროულად, სახელმწიფო მომეტებულად არ უნდა ჩაერიოს საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში და უნდა დაიცვას გონივრული ბალანსი კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის.

თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის გამართული ფუნქციონირება რამდენად არის შესაძლებელი ქონების შეუფერხებელი გასხვისების გარეშე?

თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის გამართული ფუნქციონირება შესაძლებელია მხოლოდ ისეთი საკანონმდებლო სისტემის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც უზრუნველყოფს, რომ, ერთი მხრივ, შესაძლებელი იყოს ქონების შეუფერხებელი გასხვისება, მეორე მხრივ კი – ეს ქონება დაცული იყოს არამართლზომიერი ხელყოფისაგან და არ იყოს წახალისებული მისი მითვისების შესაძლებლობა.

“საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”

– გვითხარით, რა იყო აღნიშნულ საქმეში ისეთი, რამაც კვალი დატოვა საქართველოში საკუთრების უფლების დაცვის სისტემაზე?

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ მოცემული საქმის გადაწყვეტისას უაღრესად მნიშვნელოვანი განმარტებები გააკეთა. უპირველეს ყოვლისა, გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის ინსტიტუტი ზოგადად კონსტიტუციას არ ეწინააღმდეგება. სასამართლოს განმარტებით, ამ ინსტიტუტის არარსებობა

გამოიწვევდა უძრავი ქონების ბაზრის შეფერხებას, უძრავი ქონების შემძენი იძულებული იქნებოდა, გადაემოწმებინა საკმაოდ დიდი რაოდენობის დოკუმენტაცია, რათა რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობაში დარწმუნებულიყო. ასეთი რეგულაცია, ერთი მხრივ, აზრს დაუკარგავდა საჯარო რეესტრის არსებობას, ხოლო მეორე მხრივ, მნიშვნელოვანად გაართულებდა და გაადვირებდა საკუთრების შეძენის პროცესს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებელი უფლებამოსილია, შექმნას უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემის ისეთი სისტემა, რომლის ფარგლებშიც შემძენი არ არის იძულებული, საკუთარი ინიციატივით გადაამოწმოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორე. ამავდროულად, სასამართლომ დაადგინა კონსტიტუციურ სამართლებრივი სტანდარტები, რომელთაც ეს სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს და გამოყო შემთხვევები, როდესაც შემძენი ვალდებული ხდება, მინიმალური წინდახედულობის ზომები მიიღოს. სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგად, შემძენი დაცული ვერ იქნება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის რისკებისგან იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების რეგისტრაციის სისწორეზე, კანონით დადგენილი წესით, სამართლებრივი დავა მიმდინარეობს და ამის შესახებ შემძენმა დანამდვილებით იცის.

შეიძლება ითქვას, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი გარკვეული ბუნდოვანებისა და ინტერპრეტირების საშუალებას იძლევა, როდესაც ვსაუბრობთ კეთილსინდისიერი შემძენისა და თავდაპირველი მესაკუთრის უფლებებზე?

საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი და არაუფლებამოსილი პირის მიერ ქონების გასხვისება, უზოგადესი სამოქალაქოსამართლებრივი ცნებებია. აღნიშნული ცნებების განმარტება და დაზუსტება საერთო სასამართლოების პრაქტიკის კვალდაკვალ ხდება. შესაბამისად, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმეზე “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ” სადავო ნორმების შინაარსის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღო საერთო სასამართლოების მიერ გაკეთებული განმარტებები და დაადგინა ის კონსტიტუციურსამართლებრივი სტანდარტები, რომლებთანაც უნდა იყოს შესაბამისობაში აღნიშნული საკითხების საკანონმდებლო მოწესრიგება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია და ამ პროცესის მიმართება საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებასთან. ამ მხრივ როგორი მდგომარეობაა საქართველოში?

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში არ შეუფასებია ზოგადად უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციის მომწესრიგებელი კანონმდებლობის კონსტიტუციურობა. სასამართლოს შესაფასებელ მოცემულობას წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავს, უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისებისას, ქონებაზე საკუთრების უფლება უნდა დარჩეს თავდაპირველ მესაკუთრეს თუ უნდა გადავიდეს კეთილსინდისიერ შემძენზე. უძრავ ნივთებზე საკუთრების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ შესაძლებელია, არსებობდეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემის სხვადასხვაგვარი მოდელები, რომლებიც ერთმანეთისგან განსხვავდება სიმარტივით, საკუთრების დაცვის ხარისხით და ა.შ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, კანონმდებლის, საქართველოს პარლამენტის გადასაწყვეტია, ქვეყნის სოციალურ-ეკონომიკური გამოწვევების შესაბამისად განსაზღვროს უძრავ ქონებაზე საკუთრების გადაცემის რომელ მოდელს აირჩევს. ამავე დროს, მოდელის განსაზღვრისას კანონმდებელმა მხედველობაში უნდა მიიღოს კონსტიტუციის მოთხოვნები და მიიღოს ისეთი რეგულირება, რომელიც შეესაბამება საკუთრების უფლების სტანდარტებს.

არის თუ არა შესაძლებელი საქართველოში ინტერესთა დაბალანსება უძრავი ქონების გასხვისების პროცესში?

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის შესაბამისად, კანონმდებელი ვალდებულია, საკუთრების უფლების, მათ შორის, უძრავი ნივთების გასხვისებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების მოწესრიგებისას დაადგინოს გონივრული და სამართლიანი ბალანსი კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის. იმ შემთხვევაში, თუ ბალანსი უსამართლოდ არის დადგენილი და მომეტებულად იზღუდება მესაკუთრის ინტერესები, შესაძლოა, დაირღვეს საკუთრების უფლება და რეგულაცია არაკონსტიტუციურად იქნეს მიჩნეული.

სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითა იმგვარი სისტემის ჩამოყალიბების რეკომენდებული ღონისძიებები, რომლის ფარგლებშიც შემდგომისათვის მარტივად იქნება ხელმისაწვდომი ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებული დავის შესახებ. ამ სისტემის უზრუნველყოფა რას შეცვლის და რამდენად აუცილებელია, უმოკლეს დროში მოხდეს ამ პროცესების გამართვა?

ზოგადად, უძრავი ქონების გასხვისება არაუფლებამოსილი პირის მიერ, არასასურველი და საშიში მოვლენაა. სახელმწიფომ ყველა ზომას უნდა მიმართოს, რომ აღკვეთოს ამგვარი შემთხვევები. ამასთანავე, სამწუხაროდ, ამის სრულად გამორიცხვა შეუძლებელია და სწორედ ასეთ დროს დგება დღის წესრიგში კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიები. საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვამ არ უნდა წაახალისოს მისი გულგრილი დამოკიდებულება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის მიმართ და შემძენმა უნდა გამოიჩინოს მინიმალური, გონივრული წინდახედულობა. გადაწყვეტილებით დადგენილი სტანდარტის მიხედვით, როდესაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით მიმდინარეობს სამართლებრივი დავა და ეჭვქვეშ დგას მისი უტყუარობა, შემძენმა უნდა მიიღოს ინფორმაციის გადამოწმების მინიმალური ზომები. ასეთ დროს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ტვირთი გადადის შემძენზე და თუ იგი მაინც შეიძენს ქონებას და შემდეგ აღმოჩნდება, რომ ქონება მითვისებულია, იგი აღარ იქნება დაცული რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციით. ამასთანავე, სახელმწიფოსა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის ერთობლივი ძალისხმევით შედეგად მარტივი მისაღწევია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის შესახებ დავის არსებობის ფაქტი შემძენისათვის გახდეს ცნობილი. ჩანაწერის ბათილობის შესახებ ადმინისტრაციული დავის პირობებში საჯარო რეესტრისათვის ყოველთვის ცნობილია საჩივრის არსებობის შესახებ. ხოლო ქონებაზე საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილი წესით დავის წარმოების შემთხვევაში, შესაძლებელია სარჩელის წარმდგენს მიეცეს შესაძლებლობა, საჯარო რეესტრს შეატყობინოს დავის დაწყების ფაქტი. ამავდროულად, ის, რაც ცნობილია საჯარო რეესტრისათვის, შესაძლებელია მარტივად მიეწოდოს ქონების პოტენციურ შემძენს საჯარო რეესტრის ამონაწერში მსგავსი ინფორმაციის ასახვით ან სხვა მეთოდით. სისტემა, რომელიც კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას გამორიცხავს იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი ინფორმირებულია საჩივრის შესახებ, წარმოადგენს მხარეთა შორის ინტერესების დაბალანსების და უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისების შემთხვევების მინიმუმამდე დაყვანის შესაძლებლობას. იგი ახალისებს ურთიერთობის მხარეებს, აქტიური მოქმედებით გამორიცხონ არაუფლებამოსილი პირის მიერ უძრავი ქონების განკარგვის შესაძლებლობა. სახელმწიფო არ არის შეზღუდული საკითხის გადაწყვეტის გზებში, მთავარი კონსტიტუციური მოთხოვნაა, საბოლოო ჯამში თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი ინტერესები იყოს დაბალანსებული ისე, რომ ერთის უფლებების დაცვის მოტივით, არ მოხდეს მეორეს უფლების სრული უგულებელყოფა.

რა იყო ყველაზე მნიშვნელოვანი და პროგრესული ცვლილება, რომელიც თუნდაც ბოლო 10 წელიწადში განხორციელდა საკუთრების უფლების დაცვის კუთხით საქართველოში და რამაც გავლენა იქონია, როგორც მოცემული ფუნდამენტური უფლების დაცვაზე, ისე ქვეყნის ეკონომიკურ გაძლიერებაზე?

უკანასკნელი 10 წლის განმავლობაში თანდათანობით ვითარდება საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკა საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ძალისხმევა იქითკენ არის მიმართული, რომ სრულყოფილად იქნეს დაცული თითოეული პირის საკუთრების უფლება, რაც თავისუფალი, საბაზრო ეკონომიკის მნიშვნელოვანი გარანტიაა. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო ავითარებს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლების დაცვის თანამედროვე სტანდარტებს. ამის მაგალითია “საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ” საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომელიც შეიცავს მნიშვნელოვან კონსტიტუციურ სტანდარტებს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით.