

ლია კეკელიძე

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება -
სამართლებრივი რეგულირება და პრაქტიკული
გამოწვევები

წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი
თბილისი, 0159, საქართველო
2026 წელი

საავტორო უფლება © 2026 წელი, ლია კეკელიძე

აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტი
იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტი

ვადასტურებთ, ლია კეკელიძის მიერ შესრულებულ სადისერტაციო ნაშრომს დასახელებით: „უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება - სამართლებრივი რეგულირება და პრაქტიკული გამოწვევები“ და ვაძლევთ რეკომენდაციას აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტის იურიდიულ და სოციალურ მეცნიერებათა ფაკულტეტის სადისერტაციო საბჭოში მის განხილვას სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად.

სამეცნიერო ხელმძღვანელი : _____ (მაკა კარტოზია)

რეცენზენტები: _____

თარიღი: ____/____/____

რეზიუმე

ნაშრომი მიზნად ისახავს ქართული სამართლებრივი სისტემის მოქმედი ნორმების და პრაქტიკის დეტალურ ანალიზს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით გადაცემის პროცესში, პრობლემური საკითხების გამოვლენას და საერთაშორისო გამოცდილების შესწავლას სამართლებრივი რეგულაციების სრულყოფისთვის.

ამ მიზნის მისაღწევად, ნაშრომში მოხმობილი და გაანალიზებულია შესაბამისი ქართული და უცხოური სამეცნიერო ლიტერატურა, ასევე სასამართლო პრაქტიკა, მათ შორის ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებები.

სადისერტაციო ნაშრომი შედგება შესავლის, 5 თავის, დასკვნის და გამოყენებული ლიტერატურის ნუსხისგან.

ნაშრომის პირველი თავში განხილულია უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლები, რაც მოიცავს უძრავი ქონების ცნებას, საკუთრების არსსა და სამართლებრივ რეალიზებას. აქ განიხილება უძრავი ქონების რეგისტრაციის აუცილებლობა საჯარო რეესტრში, ინდივიდუალური იდენტიფიცირების აუცილებლობა და თაობათაშორისი გადაცემის თავისებურებები. ასევე გამოიკვეთა პრობლემები, რომლებიც წარმოიქმნება დაურეგისტრირებელი ან ფაქტობრივად ფლობაში არსებული მემკვიდრეობითი ქონების შემთხვევაში. გარდა ამისა, განხილულია ორმაგი პრეტენზიებისა და თანამემკვიდრეთა დავების საკითხები, „დეკლარირებული“ და „ფაქტობრივი“ საკუთრების კონფლიქტის შემთხვევები, რაც ხაზს უსვამს საჯარო რეგისტრაციისა და სამართლებრივი გამჭვირვალობის მნიშვნელობას.

მეორე თავში მიმოხილულია მემკვიდრეობის ინსტიტუტის ევოლუცია, სოციალურ-ეკონომიკურ საფუძვლები და მემკვიდრის სტატუსი, სამკვიდროს გახსნის დროისა და ადგილის სამართლებრივი მნიშვნელობა, ვადების გავლენა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარებაზე და არასრულწლოვანთა, ასევე შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების დაცვის განსაკუთრებული მექანიზმები. ეს თავი ხაზს უსვამს სამართლებრივი სტანდარტების მოთხოვნას, რომლებიც უზრუნველყოფენ სუბიექტთა უფლებრივ ინტერესთა დაცვის მაქსიმალურ ხარისხს.

მესამე თავი მოიცავს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების წინაპირობებს და ფორმებს განაცხადის საფუძველზე, ფაქტობრივი ქმედებით ან „დუმით“. თითოეული ფორმა განსხვავებულ მტკიცების სტანდარტს მოითხოვს, რაც ხშირად წარმოშობს სამართლებრივ გაურკვევლობას. დეტალურად განხილულია ქონებრივი უფლებების აღიარების სირთულეები, თანამემკვიდრეთა ურთიერთობის სამართლებრივი რეგულაცია და უცხოური პრაქტიკის შედარებითი ანალიზი.

ასევე გაანალიზებულია სავალდებულო წილის და სამემკვიდრეო დანაკისრის როლი საკუთრების წარმოშობაში.

მეოთხე თავში განხილულია თანამედროვე ტექნოლოგიების როლი, კერძოდ, ბლოკჩეინ ტექნოლოგიის მნიშვნელობა უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცესში. ბლოკჩეინის გამოყენება უზრუნველყოფს მემკვიდრეობითი ქონების რეგისტრაციის უსაფრთხო, უცვლელ და გამჭვირვალე პროცესს, რაც მნიშვნელოვნად ამცირებს კორუფციისა და მანიპულაციების რისკს. ასევე განხილულია ხელოვნური ინტელექტის (AI) ტექნოლოგიების ინტერენცია მემკვიდრეობით დაგეგმვის სფეროში, მათ შორის დოკუმენტების ავტომატიზებული შექმნა, რისკების ანალიზი და სამართლებრივი შესაბამისობის კონტროლი. ნაშრომი ხაზს უსვამს, რომ AI უზრუნველყოფს სამართლებრივი პროფესიონალების კონცენტრირებას მაღალი ღირებულების ამოცანებზე, ხოლო ტექნოლოგიური ინფრასტრუქტურა, სამართლებრივი ბაზის ადაპტაცია, პროფესიონალთა ტრენინგები და საზოგადოების ნდობის ჩამოყალიბება საჭიროა AI-ის ეფექტური გამოყენებისთვის საქართველოში.

ნაშრომის მეხუთე თავი ეთმობა ნოტარიუსების როლს და მნიშვნელობას უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღებისას, იმ პრობლემების გამოკვლევას და ანალიზს, რასაც ისინი აწყდებიან მემკვიდრეობის მიღების ფორმალიზების პროცესში. ჩატარდა კვლევა, რომელიც ეფუძნება იმ კვალიფიციურ მონაცემებს, რაც შეგროვდა საქართველოს სხვადასხვა რეგიონის ნოტარიუსებთან ჩატარებული ინტერვიუების საფუძველზე.

კვლევამ აჩვენა რომ ნოტარიუსები, განსაკუთრებით რეგიონებში, მათთვის კანონით დაკისრებული ფუნქციების გარდა, ითავსებენ მრჩეველის, კონსულტანტის როლსაც, ამიტომ მნიშვნელოვანია მათი კვალიფიკაციის ამაღლება და ფუნქციების გაფართოება. ამ კუთხით შემუშავებულია პრაქტიკული რეკომენდაციები. ნაშრომის დასკვნით ნაწილში წარმოდგენილია კვლევის შედეგები და შემუშავებულია კონკრეტული რეკომენდაციები, რომელთა მიზანია უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების არსებული ნორმების სრულყოფა, რაც შექმნის საფუძველს ეფექტური მემკვიდრეობითი სამართლის სისტემის განვითარებისთვის, რომელიც იქნება უსაფრთხო, გამჭვირვალე და თანამედროვე ტექნოლოგიების შესაბამისი.

Abstract

The study aims to provide a detailed analysis of the current norms and practices of the Georgian legal system in the inheritance of real estate, to identify existing problematic issues, and to examine international experience in order to improve legal regulation.

To achieve this objective, the study reviews and analyzes relevant Georgian and foreign scholarly literature, as well as judicial practice, including decisions of the European Court of Human Rights.

The dissertation consists of an introduction, five chapters, a conclusion, and a list of references.

The first chapter examines the legal foundations of real estate, including the concept of real estate, the essence of ownership, and its legal implementation. It discusses the necessity of registering real estate in the public registry, the importance of individual identification, and the specific features of intergenerational transfer. The chapter also highlights problems arising from unregistered or de facto inherited property. In addition, issues such as double claims and disputes among co-heirs, as well as conflicts between “declared” and “de facto” ownership, are analyzed, emphasizing the importance of public registration and legal transparency.

The second chapter reviews the evolution of the institution of inheritance, its socio-economic foundations, and the legal status of the heir. It examines the legal significance of the time and place of opening the estate, the impact of statutory deadlines on the recognition of ownership of real estate, and special protection mechanisms for minors and persons with disabilities. This chapter emphasizes the need for legal standards that ensure the maximum protection of the legitimate interests of legal subjects.

The third chapter addresses the prerequisites and forms of inheriting real estate through an application, actual actions, or “by silence.” Each form requires a different standard of proof, which often creates legal uncertainty. The chapter discusses in detail the difficulties in recognizing property rights, the legal regulation of relations among co-heirs, and provides a comparative analysis of foreign practices. The role of the mandatory share and inheritance tax in the acquisition of property is also analyzed.

The fourth chapter examines the role of modern technologies, particularly the importance of blockchain technology in the real estate registration process. The use of blockchain ensures a secure, immutable, and transparent system for registering inherited property, significantly reducing the risks of corruption and manipulation. The chapter also discusses the application of artificial intelligence (AI) in inheritance planning, including automated document preparation, risk analysis, and legal compliance monitoring. It emphasizes that while AI enables legal professionals to focus on high-value tasks, its effective use in Georgia requires appropriate technological infrastructure, adaptation of the legal framework, professional training, and the development of public trust.

The fifth chapter is devoted to the role and importance of notaries in the inheritance of real estate and analyzes the challenges they face in the process of formalizing inheritance. The research is based on qualitative data collected through interviews with notaries from various regions of Georgia.

The study demonstrates that notaries, particularly in regional areas, perform not only the functions assigned to them by law but also act as advisors and consultants. Therefore, improving their qualifications and expanding their professional roles is essential. Practical recommendations are developed in this regard. The final part of the paper presents the research findings and proposes specific recommendations aimed at improving existing norms governing the inheritance of real estate, thereby creating a foundation for the development of an effective inheritance law system that is secure, transparent, and aligned with modern technologies.

შინაარსი

შესავალი	10
ლიტერატურის მიმოხილვა.....	16
თავი 1. უძრავი ქონების სამართლებრივი რეგულირება	17
1.1 უძრავი ქონების ცნება	17
1.2 უძრავი ქონების საკუთრების არსი.....	22
1.3 უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მნიშვნელობა	28
1.4. უძრავი ქონების ინდივიდუალური იდენტიფიცირების აუცილებლობა და თაობათაშორის გადაცემის თავისებურებები	32
1.5. უძრავი ქონების რეგისტრაციის სპეციფიკა მისი მემკვიდრეობით მიღებისას.....	34
1.6. დაურეგისტრირებელი და ფაქტობრივად ფლობაში არსებული სამემკვიდრეო ქონება.....	40
1.7. უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაფარვის და ორმაგი პრეტენზიების პრობლემა.....	46
1.8. თანამემკვიდრეთა საზიარო უფლება და საკუთრების განაწილების სირთულეები	53
1.9. რეგისტრირებული და მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების თავისებურებები.....	58
თავი 2. მემკვიდრეობის სამართლებრივი საფუძვლები და სუბიექტები.....	71
2.1 მემკვიდრეობის ინსტიტუტის ევოლუცია და მისი სოციალურ-ეკონომიკური საფუძვლები.....	71
2.2 მემკვიდრის სტატუსი	77
2.2.1. ქმედუნარო, შეზღუდულქმედუნარიანი და მხარდაჭერის მიმღები მემკვიდრე	85
2.3. სამკვიდროს გახსნის დროის და ადგილის მნიშვნელობის განსაზღვრა	94
2.4. მემკვიდრეობის მიღების ვადები და მათი გავლენა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარებაზე	99
თავი 3. უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების საფუძვლები.....	104
3.1 უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების თავისებურებები.....	104
3.2. მემკვიდრეობის მიღება განცხადების საფუძველზე	112
3.3. მემკვიდრეობის მიღება ფაქტობრივი ფლობით.....	113

3.4. მემკვიდრეობის მიღება „დუმილით“	115
3.5. უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება სავალდებულო წილის საშუალებით.....	116
3.6. საანდერძო დანაკისრის ინსტიტუტის სპეციფიკა და მისი გავლენა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესზე.....	127
თავი 4. ციფრული ტექნოლოგიების ინტეგრაცია მემკვიდრეობით უძრავი ქონების მიღების პროცესში.....	134
4.1 ბლოკჩეინ ტექნოლოგიის პოტენციური უძრავი ქონების რეგისტრაციაში.....	134
4.2 ხელოვნური ინტელექტის გამოყენება კონფლიქტების პრევენციისთვის.....	137
თავი 5. ნოტარიუსის როლი მემკვიდრეობით უძრავი ქონების საკუთრების გადაცემაში - კვლევა.....	139
5.1. კვლევის მეთოდოლოგია.....	139
5.2 კვლევის შედეგი	145
5.3 კვლევის ანალიზი	154
5.4 კვლევის ძირითადი დასკვნები	163
დასკვნა.....	166
რეკომენდაციები	174
ბიბლიოგრაფია	175

აბრევიატურა

შემოკლებანი

ქართულენოვანი

სუსგ - საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება/განჩინება.

სსკ - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

სსიპ - საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

მაგ. - მაგალითად.

ა.შ. - ასე შემდეგ.

სხვ.- სხვა.

ე.წ. - ეგრეთ წოდებული.

უცხოენოვანი

BGB - გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი.

ECHR - ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო.

AI - ხელოვნური ინტელექტი

V. *Versus* - წინააღმდეგ

[GC] Grand Chamber — ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატა.

შესავალი

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება თანამედროვე სამართლებრივ სივრცეში წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე რთულ და მრავალმხრივ ინსტიტუტს, რომელიც უშუალოდ უკავშირდება საკუთრების უფლებათა დაცვასა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება ერთდროულად მოიცავს სანივთო სამართლის, მემკვიდრეობის სამართლის, რეგისტრაციის კანონმდებლობისა და სანოტარო სამართლის ნორმებს. ამ ინსტიტუტის სირთულე განპირობებულია იმით, რომ იგი წარმოადგენს სხვადასხვა სამართლებრივი დარგის კვეთაზე მდებარე კომპლექსურ სამართლებრივ ფენომენს, სადაც თითოეული კომპონენტი ტოვებს თავის ანაბეჭდს მთლიან რეგულირებაზე.

საქართველოში უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების სამართლებრივი რეგულირება განიცდის მნიშვნელოვან ტრანსფორმაციას, რაც უკავშირდება როგორც საერთაშორისო სტანდარტებთან ჰარმონიზაციის პროცესს, ასევე ქვეყნის შიგნით არსებულ სოციალურ-ეკონომიკურ რეალობასთან ადაპტაციას. ამ პროცესში გამოიკვეთა ბევრი პრობლემური საკითხი, რომელთა გადაწყვეტა მოითხოვს როგორც თეორიულ ანალიზს, ასევე პრაქტიკული გამოცდილების სისტემატიზებას.

კვლევის აქტუალობა განპირობებულია იმით, რომ ქონების მემკვიდრეობით გადაცემის პროცესი მოითხოვს მკაფიო, ეფექტიან და დროულ მექანიზმებს. ქვეყანაში საკუთრების ინსტიტუტის განმტკიცება და ეკონომიკური ბრუნვის გამჭვირვალობა შეუძლებელია მემკვიდრეობითი ურთიერთობების მოწესრიგების გარეშე. თანამედროვე პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მემკვიდრე ვერ ახერხებს საკუთრების უფლების დროულ აღიარებას რეგისტრაციის პრობლემების ან გადაჭარბებული სამართლებრივი ფორმალობების გამო. ეს წარმოშობს როგორც ინდივიდუალურ ზიანს, ასევე აზიანებს საკუთრების დაცვის ზოგად გარემოს.

კონკრეტულად კი კვლევის აქტუალობა განპირობებულია რამდენიმე მნიშვნელოვანი ფაქტორით: პირველ რიგში, საქართველოში მიმდინარე ინსტიტუციური რეფორმები, განსაკუთრებით საჯარო რეესტრის სფეროში, ქმნის ახალ გამოწვევებს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების პროცესში. ტრადიციული "ფაქტობრივი ფლობის" და თანამედროვე "რეგისტრირებული საკუთრების" ურთიერთობამ წარმოშვა სამართლებრივი კონფლიქტი, რომელთა გადაწყვეტა საჭიროებს კომპლექსურ მიდგომას.

მეორე, საზოგადოებრივ ცხოვრებაში მზარდი როლი ენიჭება უძრავი ქონების, როგორც ძირითადი ქონებრივი აქტივის მნიშვნელობას. ამიტომ მისი მემკვიდრეობით გადაცემის ინსტიტუტის ეფექტური ფუნქციონირება პირდაპირ ზეგავლენას ახდენს როგორც კონკრეტული ოჯახების კეთილდღეობაზე, ასევე ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებაზე.

მესამე, გლობალიზაციის პირობებში, სადაც ქონებრივი ურთიერთობები სულ უფრო რთულდება და საერთაშორისო ხასიათს იძენს, საქართველოს სამართლებრივი სისტემა უნდა იყოს კონკურენტუნარიანი და მიმზიდველი როგორც ადგილობრივი, ასევე უცხოელი ინვესტორებისთვის.

მეოთხე, ნოტარიუსის ინსტიტუტის სრულყოფა და მისი ადაპტაცია ევროპულ სტანდარტებთან მოითხოვს მისი როლისა და ფუნქციების გადაფასებას უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების კონტექსტში.

ძირითადი საკვლევი პრობლემა მდგომარეობს იმაში, რომ არსებული სამართლებრივი რეგულირება ხშირად არ შეესაბამება პრაქტიკულ მოთხოვნებს.

კვლევის მთავარი მიზანია უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების სამართლებრივი რეგულირების კომპლექსური ანალიზი, არსებული რეგულაციების კრიტიკული შეფასება, იმ პრობლემების გამოვლენა, რომლებიც აფერხებს საკუთრების უფლების სრულფასოვან რეალიზაციას და პრაქტიკული რეკომენდაციების შემუშავება არსებული პრობლემების გადასაწყვეტად.

კვლევის მიზნიდან გამომდინარე, კვლევის ამოცანაა მემკვიდრეობის ინსტიტუტის ისტორიული განვითარებისა და თანამედროვე სტანდარტების შესწავლა; მოქმედი სამართლებრივი ჩარჩოს დინამიკური ანალიზი უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების პროცესში; მემკვიდრეთა სტატუსის, უფლებებისა და ვალდებულებების მკაფიო დიფერენცირება; სპეციალური სამართლებრივი ფორმების (მემკვიდრეობა კანონით, ანდერძით, ფაქტობრივი ფლობით, განცხადებით ან „დუმილით“) საკანონმდებლო მექანიზმების და პრაქტიკული შედეგების შეფასება და რეკომენდაციების შემუშავება, მათ შორის რეგისტრაციის მექანიზმის გაუმჯობესების მიზნით.

კვლევა ეფუძნება დოქტრინალური ანალიზის, შედარებით-სამართლებრივი, სოციოლოგიური თვისებრივი კვლევის მეთოდებს. ნაშრომი სტრუქტურირებულია ისე, რომ თანმიმდევრულად განიხილავს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების ყველა არსებით ასპექტს - სამართლებრივი საფუძვლებიდან და ზოგადი რეგულაციებიდან დაწყებული, კონკრეტული პრაქტიკული გამოწვევებით დამთავრებული.

ნაშრომის პირველი თავში განხილულია უძრავი ქონების სამართლებრივი საფუძვლები და ზოგადი რეგულაციები, ასახავს უძრავი ქონების ცნებას, საკუთრების არსს. აქ განიხილება უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მნიშვნელობა, ასევე ის პრობლემები, რომლებიც წარმოიქმნება დაურეგისტრირებელი ან ფაქტობრივად ფლობაში არსებული მემკვიდრეობითი ქონების შემთხვევაში. გარდა ამისა, განხილულია ორმაგი პრეტენზიებისა და თანამემკვიდრეთა დავების საკითხები, „დეკლარირებული“ და „ფაქტობრივი“ საკუთრების კონფლიქტის შემთხვევები, რაც ხაზს უსვამს საჯარო რეგისტრაციისა და სამართლებრივი გამჭვირვალობის მნიშვნელობას.

მეორე თავში მიმოხილულია მემკვიდრეობის ინსტიტუტის ევოლუცია, სოციალურ-ეკონომიკურ საფუძვლები და მემკვიდრის სტატუსი, სამკვიდროს გახსნის დროისა და ადგილის სამართლებრივი მნიშვნელობა,

ვადების გავლენა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარებაზე და არასრულწლოვანთა, ასევე შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების დაცვის განსაკუთრებული მექანიზმები. ეს თავი ხაზს უსვამს სამართლებრივი სტანდარტების მოთხოვნას, რომლებიც უზრუნველყოფენ სუბიექტთა უფლებრივ ინტერესთა დაცვის მაქსიმალურ ხარისხს.

მესამე თავი მოიცავს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების ფორმებს: განაცხადის საფუძველზე, ფაქტობრივი ფლობით ან დუმილით. თითოეული ფორმა განსხვავებულ მტკიცების სტანდარტს მოითხოვს, რაც ხშირად წარმოშობს სამართლებრივ გაურკვევლობას. დეტალურად განხილულია ქონებრივი უფლებების აღიარების სირთულეები, საჯარო რეესტრის როლი საკუთრების უფლების გამჭვირვალობის უზრუნველყოფაში, თანამემკვიდრეთა ურთიერთობის სამართლებრივი რეგულაცია და უცხოური პრაქტიკის შედარებითი ანალიზი. განხილულია მემკვიდრეობის განაწილების წესი და საკუთრების დაცვის მექანიზმები, მათ შორის გაანალიზებულია სავალდებულო წილის და სამემკვიდრეო დანაკისრის როლი საკუთრების წარმოშობაში.

მეოთხე თავში განხილულია თანამედროვე ტექნოლოგიების როლი, კერძოდ, ბლოკჩეინ ტექნოლოგიის მნიშვნელობა უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცესში. ბლოკჩეინის გამოყენება უზრუნველყოფს მემკვიდრეობითი ქონების რეგისტრაციის უსაფრთხო, უცვლელ და გამჭვირვალე პროცესს, რაც მნიშვნელოვნად ამცირებს კორუფციისა და მანიპულაციების რისკს. ასევე განხილულია ხელოვნური ინტელექტის (AI) ტექნოლოგიების ინტერენცია მემკვიდრეობით დაგეგმვის სფეროში, მათ შორის დოკუმენტების ავტომატიზებული შექმნა, რისკების ანალიზი და სამართლებრივი შესაბამისობის კონტროლი. ნაშრომი ხაზს უსვამს, რომ AI უზრუნველყოფს სამართლებრივი პროფესიონალების კონცენტრირებას მაღალი ღირებულების ამოცანებზე, ხოლო ტექნოლოგიური ინფრასტრუქტურა, სამართლებრივი ბაზის ადაპტაცია, პროფესიონალთა

ტრენინგები და საზოგადოების ნდობის ჩამოყალიბება საჭიროა AI-ის ეფექტური გამოყენებისთვის საქართველოში.

ნაშრომის **მეხუთე თავი** ეთმობა ნოტარიუსების როლს და მნიშვნელობას უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღებისას, იმ პრობლემების გამოკვლევას და ანალიზს, რასაც ისინი აწყდებიან მემკვიდრეობის მიღების ფორმალიზების პროცესში. ჩატარდა კვლევა, რომელიც ეფუძნება იმ კვალიფიციურ მონაცემებს, რაც შეგროვდა საქართველოს სხვადასხვა რეგიონის ნოტარიუსებთან ჩატარებული ინტერვიუების საფუძველზე.

კვლევამ აჩვენა რომ ნოტარიუსები, განსაკუთრებით რეგიონებში, მათთვის კანონით დაკისრებული ფუნქციების გარდა, ითავსებენ მრჩეველის, კონსულტანტის როლსაც, ამიტომ მნიშვნელოვანია მათი კვალიფიკაციის ამაღლება და ფუნქციების გაფართოება. ამ კუთხით შემუშავებულია პრაქტიკული რეკომენდაციები. ნაშრომის დასკვნით ნაწილში წარმოდგენილია კვლევის შედეგები და შემუშავებულია კონკრეტული რეკომენდაციები, რომელთა მიზანია უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების არსებული ნორმების სრულყოფა, რაც შექმნის საფუძველს ეფექტური მემკვიდრეობითი სამართლის სისტემის განვითარებისთვის, რომელიც იქნება უსაფრთხო, გამჭვირვალე და თანამედროვე ტექნოლოგიების შესაბამისი.

კვლევის **სამეცნიერო ღირებულება** მდგომარეობს იმაში, რომ იგი პირველად ცდილობს კომპლექსურად გაანალიზოს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღებისას წარმოშობილი პრობლემები.

ნაშრომის **პრაქტიკული მნიშვნელობა** იმაში ვლინდება, რომ მისი დასკვნები და რეკომენდაციები შეიძლება გამოყენებულ იქნას კანონმდებლობის სრულყოფის, სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სანოტარო სერვისების გაუმჯობესებისთვის. კვლევის რეკომენდაციები ხელს შეუწყობს საკუთრების უფლებების დაცვის ხარისხის ამაღლებას,

სამართლებრივი გაურკვევლობების შემცირებას და მემკვიდრეობის ინსტიტუტის თანამედროვე სტანდარტებთან შესაბამისობაში მოყვანას.

ამრიგად, წინამდებარე კვლევა მიზნად ისახავს არა მხოლოდ არსებული პრობლემების იდენტიფიცირებას, არამედ მათი გადაწყვეტის კონკრეტული გზების ძიებას, რაც ხელს შეუწყობს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების ინსტიტუტის ეფექტურობის ამაღლებასა და ამ სფეროში სამართლებრივი გაურკვევლობის აღმოფხვრას.

ლიტერატურის მიმოხილვა

წინამდებარე ნაშრომში წარმოდგენილი და განხილულია საკვლევ თემასთან დაკავშირებული ლიტერატურა, მის ირგვლივ არსებული სამართლებრივი წყაროები, რომლებიც უზრუნველყოფენ დასმული პრობლემის საფუძვლიან კვლევას. საკვლევ პრობლემა გაანალიზებულია როგორც ეროვნული, ასევე საზღვარგარეთის ქვეყნების კანონმდებლობაზე დაყრდნობით. საკმაოდ დიდი ადგილი აქვს დათმობილი საკონსტიტუციო და საერთო სასამართლოების პრაქტიკის განხილვას. სადისერტაციო ნაშრომი აგებულია ქართული და საზღვარგარეთის ქვეყნების (გერმანია, საფრანგეთი, ინგლისი, აშშ) კანონმდებლობის, ლიტერატურის და სასამართლო პრაქტიკის შედარებითსამართლებრივ კვლევაზე. მასში სათანადოდაა შესწავლილი შესაბამისი ლიტერატურა, როგორცაა: რ. შენგელიას და ე. შენგელიას „საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი“, ზ. ახვლედიანის „მემკვიდრეობითი სამართალი“, იან კროპჰოლერის გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, ბესარიონ ზოიძის „ქართული სანივთო სამართალი“, ზარანდია თ., „საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით“, დ. ბერეკაშვილის დისერტაცია „სავალდებულო წილი მემკვიდრეობით სამართალში“. კვლევაში ყურადღებაა გამახვილებული როგორც შედარებით ადრეული პერიოდის, ასევე მიმდინარე სამეცნიერო ნაშრომებსა და სტატიებზე. აღნიშნული ლიტერატურის განხილვით ნაშრომში ნამსჯელია საკვლევ თემასთან დაკავშირებული ისტორიული ჩანასახების, მათ შორის რომის სამართლის გავლენაზე მის თანამედროვე მოწესრიგებასთან. სადისერტაციო ნაშრომში განხილულია საკვლევ თემასთან დაკავშირებული თითქმის ყველა ქართული წყარო, ასევე წამყვანი სახელმწიფოების სამართლებრივ აქტებში თუ სამეცნიერო ნაშრომებში მოცემული შეფასებები.

თავი 1. უძრავი ქონების სამართლებრივი რეგულირება

1.1 უძრავი ქონების ცნება

უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობების რეგულირების ერთ-ერთ ძირითად წყაროს საქართველოში საქართველოს კონსტიტუცია წარმოადგენს: „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“.¹ საკუთრების განვითარების დონეზე პირდაპირაა დამოკიდებული მემკვიდრეობითი სამართალი².

სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავი ნივთის ცნებას, რომლის მიხედვითაც, „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.“³ უძრავი ნივთის არსებობა მიწის გარეშე შეუძლებელია. აღსანიშნავია რომ ჯერ კიდევ რომის სამართალში მოძრავ და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული საკითხები თითქმის ისევე რეგულირდებოდა, როგორც თანამედროვე ქართულ სამართალში. კერძოდ, რომის სამართალში უძრავ ნივთებს (*res immobiles*) ეწოდებოდა ის ნივთები, რომლებიც ბუნებრივად ან ხელოვნურად დაკავშირებულნი იყვნენ მიწასთან და მათი გადაადგილება მათი არსის ან დანიშნულების ცვლილების გარეშე შეუძლებელი იყო.⁴

მიწა (*fundus, ager*) — მიწის ნაკვეთი იყო უძრავი ქონების ცენტრალური ობიექტი; შენობა-ნაგებობები (*aedificium*) — მიწაზე აღმართული შენობები და ნაგებობები, რომლებიც მიწასთან მყარი კავშირით ხასიათდებოდნენ; მიწაში არსებული ბუნებრივი რესურსები (*minerae, fontes*) — მიწის წიაღისეული, წყაროები და სხვა ბუნებრივი ელემენტები,

¹ საქართველოს კონსტიტუცია. 1995 წლის 24 აგვისტო. მუხლი 19.

² ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ. 2005, გვ.50

³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 147.

⁴ ზოიძე, ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 25.

რომლებიც მიწასთან განუყოფელი იყო.⁵ როგორც ვხედავთ, რომის სამართლის ფუნდამენტალური პრინციპი იყო, რომ მიწაზე აღმოცენებული ან აშენებული ყველაფერი მიჩნეული იყო მიწის ნაწილად და, შესაბამისად, უძრავ ნივთად.

რომის სამართალშიც და თანამედროვე ქართულ სამართალშიც ნივთის მოძრავ და უძრავ ნივთებად დაყოფა მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს. კლასიფიკაციის მნიშვნელობა განსაკუთრებით ნათლად ვლინდება უძრავი ნივთების რეგისტრაციისა და საკუთრების დაცვის სისტემაში. ასევე, საკუთრების უფლების დაცვის კონტექსტში.

ნივთების უძრავ და მოძრავ ნივთებად დაყოფას ყურადღება ექცევა არა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალში, არამედ სისხლის სამართლის კუთხითაც. სისხლის სამართლის კოდექსი საკუთრების წინააღმდეგ მიმართულ დანაშაულს ცალკე თავში განიხილავს, დანაშაულის ობიექტად საკუთრებითი ურთიერთობაა მიჩნეული.⁶ მაგალითად, ქურდობა, რომელიც სისხლის სამართლის დანაშაულია, შეიძლება გამოიხატოს სხვისი ნივთის ფარულ დატაცებაში ანუ ქურდობა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მოძრავი ნივთის მიმართ. იგივე შეიძლება ითქვას ძარცვასა და ყაჩაღობაზე.

უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის განსხვავება უფრო მნიშვნელოვანია კერძო სამართალში :

- ✓ მოძრავი ნივთების მიმართ საკუთრების უფლების გადასვლის განსხვავებული წესი გამოიყენება, ვიდრე უძრავი ნივთების მიმართ;
- ✓ საკუთრების უფლება მოძრავ ნივთებზე ექვემდებარება შედარებით მცირე შეზღუდვებს, ვიდრე უძრავი ნივთების მიმართ.
- ✓ უძრავი ნივთების საკუთრება მოძრავი ნივთებისაგან განსხვავებით ექვემდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

⁵ Świrgoń-Skok R., Terminology used to Denote Real Property in the Sources of Classical Roman Law, 2022, 212-214.

⁶ ლეკვეიშვილი მ, თოდუა ნ, მამულაშვილი გ, სისხლის სამართლის კერძო ნაწილი, წიგნი I, მეოთხე გამოცემა, თბ., 2011, 93

თანამედროვე საქართველოში უკვე არსებობს და ჩამოყალიბებულია უძრავი ქონების სარეგისტრაციო სისტემა, რომლის საშუალებითაც შესაძლებელია უძრავი ნივთებისა და მათი მესაკუთრეების იდენტიფიცირება. თუ მოძრავ ნივთებთან მიმართებით საკუთრების უფლების ვარაუდისათვის ნივთის რეალური ფლობა საკმარისია, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ნივთის რეალური ფლობა არაფერს ნიშნავს, თუ ნივთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული⁷.

ასევე მნიშვნელოვანია ის ფაქტიც, რომ განსხვავებულია შეძენითი ხანდაზმულობის ვადები უძრავ და მოძრავ ნივთებთან მიმართებით, კერძოდ:

- ✓ მოძრავ ნივთებზე ხანდაზმულობით საკუთრების შესაძენად აუცილებელია, ნივთის ფლობა უწყვეტად ხუთი წლის განმავლობაში.
- ✓ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საკითხი ბევრად რთულადაა, რაც იმასგულისხმობს რომ უძრავი ნივთის მიმართებით საკუთრების ხანდაზმულობით შეძენისათვის პირი შეტანილი უნდა იყოს საჯარო
- ✓ რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ მასზე საკუთრების უფლება არ ჰქონდეს შეძენილი. ანუ მხოლოდ იმ შემთხვევაში მოიპოვებს პირი საკუთრების უფლებას, თუ რეგისტრაცია თხუთმეტი წლის განმავლობაში იარსებებს და ამავე დროს დადასტურდება, რომ ამ დროის განმავლობაში პირი ფლობდა მას ისე როგორც საკუთარს.⁸

უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით გერმანული სამართლის გავლენით ქართულ სამართალში დამკვიდრებული რეგისტრაციის

⁷ზოიძე ბ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წ. 2. რედაქტორი ჭანტურია ლ, თბ. 1999. გვ.44

zoiZe b.,saqarTvelos samoqalaqo kodeqsis komentari,w.2, red. Wanturia l.,zoiZe b., niniZe T., Sengelia r., xecuriani j., Tb.,1999;

⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997.მუხლები 165-167.

აუცილებლობა მნიშვნელოვნად ზღუდავს სივრცეს შექმნილი ხანდაზმულობის ინსტიტუტის მოქმედებისათვის.⁹

განსხვავება უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის მკვეთრია საოჯახო და მემკვიდრეობით სამართალშიც. მაგალითად, მეუღლეებს, ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად მესამე პირებთან მიმართებით უფლება აქვთ განკარგონ ნივთები, რომლებიც 1161-ე მუხლის შესაბამისად მათი ინდივიდუალური საკუთრებაა.¹⁰ გარდა ამისა, მიუხედავად იმისა რომ გარკვეული ნივთები შექმნილია ქორწინების განმავლობაში (გარდა ძვირფასეულობისა) მეუღლეთა საერთო თანხებით, მაინც იმ მეუღლის საკუთრებად ჩაითვლება, რომელიც ამ ნივთებით სარგებლობს.¹¹ მსგავსია მიდგომა პროფესიული საქმიანობისათვის საჭირო ნივთების მიმართაც.¹² კანონმდებლის ამგვარი მიდგომა მისაღები და ძალიან მნიშვნელოვანია, რადგან ხელს უწყობს მეუღლეთა ქონებრივი დამოუკიდებლობის შენარჩუნებას.

რაც შეეხება უძრავ ნივთებს, თუ ისინი მეუღლეთა თანაცხოვრების პერიოდშია შექმნილი, მეუღლეთა თანასაკუთრების რეჟიმს ექვემდებარება,¹³ შესაბამისად მათ განსაკარგავად აუცილებელია ორივე მეუღლის თანხმობა.¹⁴

განსხვავება მოძრავ და უძრავ ნივთებს შორის თვალსაჩინოა მემკვიდრეობით სამართალშიც. სამკვიდროს გახსნის ადგილად მამკვიდრებლის საცხოვრებელი ადგილი ითვლება, მაგრამ თუ იგი ცნობილი არ არის - სამკვიდროს ადგილსამყოფელი. იმ შემთხვევაში კი თუ სამკვიდრო სხვადასხვა ადგილას იმყოფება, მაშინ სამკვიდროს გახსნის ადგილად უძრავი ქონების ან მისი ფასეული ნაწილის ადგილსამყოფელი მიიჩნევა. ხოლო თუ უძრავი ქონება არ არის, მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება მოძრავი

⁹ ფალავანდიშვილი კ, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014, 288

¹⁰ შენგელია რ., შენგელია ე., საოჯახო სამართალი, თბ. 2009, 162.

¹¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1162.

¹² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1165.

¹³ სუსგ №ას-840-791-2015, 4 მარტი, 2016 წელი.

¹⁴ სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლის თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა, და განკარგვა მეუღლეებს შეუძლიათ მხოლოდ ურთიერთშეთანხმებით.

ქონების ან მისი ძირითადი ნაწილის ადგილსამყოფელი, სამკვიდროს გახსნის ადგილად.¹⁵

გარდა ამისა განსხვავებაა იმ კუთხითაც, რომ ცალკეული სანივთო უფლებები მხოლოდ უძრავ ნივთებზე შეიძლება არსებობდეს (აღნაგობა, სერვიტუტი, შეზღუდული პირადი სერვიტუტი, იპოთეკა). მოძრავი ნივთების მიმართ ასევე გამოიყენება განსხვავებული სანივთო უფლება - გირავნობა. თუმცა, მიუხედავად ტერმინებში სხვაობისა ფაქტია, რომ უძრავი და მოძრავი ნივთები მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებია, იმ განსხვავებით რომ მოძრავი ქონება გირავნობის საგანს წარმოადგენს, უძრავი ქონება კი იპოთეკის საგანია.¹⁶

გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის არსებულ განსხვავებას, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებების სამართლებრივ სისტემაში. ასევე ძალიან მნიშვნელოვანია, ნივთობრივი განსჯადობის საკითხი. რაც იმას გულისხმობს, რომ სარჩელი საკუთრების უფლების, ქონების გაყოფასთან, განაწილებასთან დაკავშირებით შეიძლება შეტანილ იქნეს სასამართლოში ნივთების ადგილსამყოფლის მიხედვით.¹⁷ რაც იმის მანიშნებელია, რომ უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობას მოსამართლის მიერ სამოქალაქო საქმის განსჯადობის საკითხთან დაკავშირებით არსებითი მნიშვნელობა აქვს.

ამრიგად, უძრავი ქონების ცნება საქართველოს სამართლებრივ სივრცეში ფართო და კომპლექსურ შინაარსს მოიცავს და მჭიდროდ უკავშირდება საერთაშორისო სტანდარტებით განსაზღვრულ საკუთრების დაცვის პრინციპებს, კონსტიტუციურ რეგულაციას და სამოქალაქო სამართლის ძირითად დებულებებს.

ეს საკითხები ქმნის მყარ საფუძველს უძრავი ქონების სამართლებრივი რეგულირების სისტემის შემდგომი ანალიზისთვის, რაც

¹⁵ ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია ლ., ბურდული ი.(რედ.), თბ., 2014, 288.

¹⁶ ზოიძე, ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 33.

¹⁷ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 1997 წლის 14 ნოემბერი. მუხლი 18.

განსაკუთრებული მნიშვნელობის მატარებელია როგორც სამართლებრივი განვითარების, ასევე ეკონომიკური და სოციალური კეთილდღეობის ხელშეწყობის კონტექსტში.

1.2 უძრავი ქონების საკუთრების არსი

საკუთრების ცნება, ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი პრობლემა იყო კაცობრიობის განვითარების ისტორიაში. ჯონ ლოკი საკუთრებას, როგორც ადამიანის შრომის შედეგს განიხილავდა, კარლ მარქსი კაპიტალიზმის განვითარებისა და კლასთა შორის კონფლიქტის პირველწყაროს.¹⁸ საკუთრებას ზოგჯერ კეთილდღეობასთან და თავისუფლებასთან აიგივებდნენ და ზოგჯერ უსამართლობასთან და ზნეობრივ დაცემასთან, ომებთან და უსამართლობასთან.¹⁹ რომში ნივთზე საკუთრების უფლება მიიჩნეოდა პირის შეუზღუდავ და განსაკუთრებულ, აბსოლუტურ უფლებად.²⁰

საკუთრების ცნებას განვითარების მრავალსაუკუნოვანი ისტორია აქვს, მისი ფესვები ანტიკურ ხანაში იღებს სათავეს.²¹ თუმცა, ოფიციალურად საკუთრების უფლება რომის სამართალში იქნა დამუშავებული.²²

რომის სამართალში საკუთრება ნივთზე სრულ ძალაუფლებას გულისხმობდა. შესაბამისად, უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებული საკითხები მკაცრად რეგულირდებოდა. კერძოდ, იტალიის გარეთ მდებარე მიწებს რომაელები ფლობდნენ ან იმპერატორი. ცალკეულ პირებს, რომლებსაც ამ მიწით სარგებლობის უფლება ჰქონდათ, მფლობელებს არ უწოდებდნენ, თუმცა, კონტროლის მექანიზმი

¹⁸ Burke D.B., Snoe J., Property (Examples & Explanations) 6th Edition. Aspen Publishing, NY, 2019, 3.

¹⁹ პაიპსი რ., საკუთრება და თავისუფლება, კვირჭიშვილი გ., ნიშნიანიძე მ., თეთრაძე მ., (მთარგმნელები), ახვლედიანი ა., ნიშნიანიძე მ., (რედ.). დიოგენე, თბ., 2004, 21.

²⁰ გარიშვილი მ., ხოფერია მ., რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013, 291.

²¹ ზარანდია თ., „საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით“, გამომც. „სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტი“, თბ., 2008, 750.

²² მეტრეველი ვ., „რომის სამართლის საფუძვლები“, გამომც. „მერიდიანი“, თბ., 2009, 60.

უმნიშვნელოდ განსხვავდებოდა მფლობელებისაგან, რაც შესაძლოა იმას ნიშნავდეს რომ რომაულ სამართალში საკუთრების უფლება არც ისე აბსოლუტური იყო, როგორც ერთი შეხედვით ჩანს.

საკუთრების ცნებას იცნობდა ძველი ქართული სამართალიც. ტერმინი - საკუთრება პირველად შუშანიკის წამებაში გვხვდება.²³ მოგვიანებით, საკუთრების უფლება სრულყოფილად არის მოცემული ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნში, აღნიშნულის თქმის საშუალებას იძლევა ის ფაქტი, რომ მასში საკუთრების უფლების წარმოშობის თავდაპირველ გზასთან ერთად განხილულია ნაწარმოები გზებიც. ვახტან VI-ის სამართლის წიგნი განასხვავებდა მემკვიდრეობით, წილის გამოყოფით - „განჩემებით“, გამოცალკევებით - „განთავისებით“ და „შოვნით“ ანუ მფლობელობითი საკუთრების მიღების გზებს.²⁴

საკუთრებას სხვადასხვა დროს ადამიანის შრომის შედეგად, მოლოდინის პროდუქტად განიხილავდნენ, ცოტა მოგვიანებით კი საკუთრება კაპიტალიზმის განვითარებისა და კლასთა შორის კონფლიქტის პირველწყაროდ იყო მიჩნეული.²⁵

თანამედროვე სამართალში საკუთრება ფიზიკური პირის ისეთი განუყოფელი უფლების შედეგია, როგორცაა თავისუფლება და თავისუფალი ნება, რომელიც ყველას კუთვნილებაა და, უფრო მეტიც, სწორედ ეს საყოველთაოა არის სამართლის სფეროში ცივილიზაციის ყველაზე მნიშვნელოვანი მონაპოვარი.

ისტორიულად საკუთრების უფლება საგნების მფლობელობაში მოქცევა და მათი დაპატრონება იყო. შესაბამისად, შეიძლება ითქვას რომ ფაქტმა წინ გაუსწრო უფლებას. თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ თანამედროვე საზოგადოებაში საკუთრების უფლება კანონითაა

²³ მეტრეველი ვ., „ქართული სამართლის ისტორია“, გამომც. „მერიდიანი“, თბ., 2004, 309.

²⁴ მეტრეველი ვ., „ქართული სამართლის ისტორია“, გამომც. „მერიდიანი“, თბ., 2004, 315-316.

²⁵ ზარანდია თ., „საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით“, გამომც. „სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტი“, თბ., 2008, 750.

ალიარებული და დაცული, ფაქტობრივი მდგომარეობა ნივთის მფლობელობის სახით, მაინც მნიშვნელოვან როლს ასრულებს.

ზოგადად, საკუთრების ცნების განსაზღვრა ძალიან რთულია. მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი სახელწოდებით – „ცნება. საკუთრების უფლების შინაარსი“, თითქოსდა იძლევა საკუთრების ცნების განმარტებას, მაგრამ რეალურად იგი მხოლოდ საკუთრების უფლების შინაარსის გამომხატველია. აღნიშნულში დავრწმუნდებით, თუ გავაანალიზებთ ამ მუხლის პირველ ნაწილს, რომლის თანახმადაც: „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), 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“. როგორც ჩანს, საკუთრების ცნების დეფინიციაში საუბარია საკუთრების კანონისმიერ ან სახელშეკრულებო ბოჭვაზე, მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება აბსოლუტური ხასიათის მატარებელია.²⁶

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი უშუალოდ საკუთრების უფლებას არ განსაზღვრავს, ის მხოლოდ იმ უფლებამოსილებას განმარტავს, რასაც კანონი სუბიექტს ანიჭებს ნივთთან მიმართებით. ეს არის ის უფლებამოსილებები, რომლებიც საკუთრების უფლების შინაარსს ქმნიან.

საკუთრების უფლებას, სამოქალაქო სამართლის გარდა, საქართველოს კონსტიტუციაც არეგულირებს, შესაბამისად იგი კონსტიტუციური ღირებულების მქონე უფლებაა.

საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გაგება გარკვეულწილად გულისხმობს სახელმწიფოს ჩარევას საკუთრების უფლებაში, ერთის მხრივ ქონების ჩამორთმევის გზით და მეორეს მხრივ,

²⁶Peñalver M. E., Alexander S. G., An introduction to Property Theory, Cambridge, Cambridge University Press, 2012, 2.

კერძო საკუთრებაზე კონტროლის დაწესებით.²⁷ უფრო მარტივად რომ ითქვას, საკუთრება კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გაგებით არის ურთიერთობა კერძო პირსა და სახელმწიფოს შორის.

საქართველოს კანონმდებლობით საკუთრების უფლება განამტკიცებულია როგორც საკონსტიტუციო ღირებულების მქონე ძირითადი უფლება. საკუთრების უფლების კონსტიტუციასთან მიმართების საკითხი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაში ერთ-ერთი მთავარი საკითხია.²⁸ მნიშვნელოვანია რომ საკუთრების უფლების კონსტიტუციური აღიარება, საკუთრების ნამდვილი უზრუნველყოფის გარანტია იყოს. მართლაც, საკუთრების გადანაწილების საკითხი მუდმივად გადასინჯვის საგანი არ უნდა იყოს, შესაბამისად კონსტიტუციაში საკუთრების უფლების დაფიქსირებით ხდება საკუთრებითი რეჟიმის დაცვა ხშირი ცვალებადობისაგან.

აქვე აღსანიშნავია, რომ თანამედროვე დემოკრატიული ქვეყნების კონსტიტუციები, საქართველოს კონსტიტუციის მსგავსად აწესრიგებს საკუთრებით ურთიერთობებს.²⁹

საფრანგეთის კანონს, საკუთრების უფლება უმაღლესი უფლებების რანგში აჰყავს. ნაპოლეონის კოდექსი ასევე დიდ ყურადღებას უთმობს საკუთრების უფლებას: საკუთრება არის საგნებით სარგებლობისა და მათი განკარგვის ყველაზე უფრო აბსოლუტური უფლება, თუ სარგებლობა არ არის აკრძალული კანონებით და რეგლამენტებით.³⁰

საკუთრების უფლებასთან მიმართებით შედარებით შუალედური დამოკიდებულებაა გერმანიასა და იტალიაში. აღნიშნულ ქვეყნებში საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქციონალიზაცია არსებობს.

²⁷ I.Akkermaris B. A Comparative Overview of European, US and South African Constitutional Property Law, EPLJ, 2018, Vol.7, Issue 1. 108.

<https://doi.org/10.1515/eplj-2018-0002> (უკანასკნელად გადამოწმებულია 04.01.2026).

²⁸ ზოიძე, ბ., კონსტიტუციური კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ., 2007,91.

²⁹ გონაშვილი ვ., ერემაძე ქ., თევდორაშვილი გ., კახიანი გ., კვერენჩხილაძე გ., ჭილაძე ნ., შესავალი საკონსტიტუციო სამართალში, მერიდიანი. თბ., 2016, 29.

³⁰ Terré F., Simler P., Droit civil : les biens. “Dalloz”. Paris, 2006, 21.

მართალია, გერმანიისა³¹ და იტალიის³² კონსტიტუციური სამართალი ინდივიდის საკუთრების უფლებას იცავს, მაგრამ გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს მოქარბებული სოციალური უთანასწორობის თავიდან ასაცილებლად.

რაც შეეხება საქართველოს კონსტიტუციას, იგი საკუთრებას განამტკიცებს როგორც ადამიანის ძირითად უფლებას, რომელიც გარდა უფლებისა, ასევე შეიცავს ვალდებულებას ანუ საკუთრების უფლება აუცილებელი სოციალური ფუნქციით არის დატვირთული.³³

საკუთრება აბსოლუტურ უფლებად აღიქმება საზოგადოების მიერ, თუმცა, რეალობაში კონსტიტუციების აბსტრაქტული ტერმინოლოგიები მხოლოდ ზედაპირულ წარმოდგენას გვიქმნის ქონებრივი უფლებების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ დაცვაზე.³⁴

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება, მემკვიდრეობის უფლებასთან ერთად. ერთ-ერთ საქმეზე საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა,³⁵ რომ მემკვიდრეობის უფლების გარანტია ავსებს საკუთრების გარანტიას და ამ უკანასკნელთან ერთად ქმნის კონსტიტუციით გათვალისწინებული კერძო საკუთრებითი წესრიგის საფუძველს. საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება ერთად ქმნიან იმ საზოგადოებრივი წყობილების არსებით, ძირითად ელემენტებს, რომლებიც ადამიანის კერძო ავტონომიის პრინციპს ემყარება.

საკონსტიტუციო სასამართლომ არაერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნა საკუთრების უფლების მნიშვნელობის შესახებ. ერთ-ერთი

³¹ the First Senate of the Federal Constitutional Court. Judgment of 17 December 2013 1 BvL 6/10 - https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/EN/2013/12/ls20131217_1b_vl000610en.html - (უკანასკნელად გადამოწმებულია 21.04.2025).

³² Constitution of the Italian Republic . Art. 42 – https://www.cortecostituzionale.it/documenti/download/pdf/The_Constitution_of_the_Italian_Republic.pdf (უკანასკნელად გადამოწმებულია 04.01.2026).

³³ გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია ბინაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა. თბ., 2016, 7.

³⁴ კახიანი გ., საკონსტიტუციო კონტროლი საქართველოში, მერიდიანი. თბ., 2011, 45

³⁵ ლევან ფურცხვანიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, №2/31-5, 25 მარტი, 1997.

გადაწყვეტილებით, ქონების კონფისკაცია, როგორც დამატებითი სასჯელის სახე არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი.³⁶ სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია.³⁷

საკონსტიტუციო სასამართლო საკუთრების უფლებას ბუნებით უფლებად მიიჩნევს. საკუთრების უფლების ბუნებითი ხასიათი კი მნიშვნელოვანი გარანტიაა სახელმწიფოს დაუსაბუთებელი ჩარევისაგან. „საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას“.³⁸

ამასთან, საკონსტიტუციო სასამართლო საკუთრების უფლებას სოციალური ფუნქციის მატარებელ უფლებად განსაზღვრავს: „საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და შეუზღუდავი უფლება. საკუთრებას დიდი სოციალური დატვირთვა აქვს. მესაკუთრე საზოგადოების ნაწილია და არა მხოლოდ უფლებამოსილია მიიღოს გარკვეული სიკეთეები საზოგადოებისაგან, არამედ თავისი საკუთრება საზოგადოებრივი კეთილდღეობის მიზნებისათვის უნდა გამოიყენოს. მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ, ის იმყოფება

³⁶ ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება. №1/51, 21 ივლისი 1997.

³⁷ ამირანაშვილი გ, კანონიერ მფლობელობაში არსებული დანაშაულის საგნის კონფისკაცია კონსტიტუციური და საერთაშორისო სტანდარტები, ადამიანის უფლებათა დაცვა: მიღწევები და გამოწვევები, კონსტანტინე კორკელიას რედაქტორობით, GIZ . თბ., 2012, 7.

³⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2007 წლის 20 ივლისი, №1/2/384.

სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და, სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. ამ ფონზე კანონმდებელი უფლებამოსილია, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს. საკუთრება არის კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლება. ამას მით უფრო მეტი მნიშვნელობა აქვს, რაც უფრო დიდია საკუთრების ობიექტის სოციალური დატვირთვა, მისი ბუნებიდან და თავისებურებებიდან გამომდინარე“.³⁹

ამრიგად, შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრების უფლება საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ უმნიშვნელოვანეს უფლებად განიხილება. რაც შეეხება სახელმწიფოს, მას კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარე, აქვს ვალდებულება, შექმნას საკუთრების უფლების ისეთი შინაარსი, რომელიც კონსტიტუციურ სამართლებრივ მოთხოვნებს შეესაბამება.

1.3 უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მნიშვნელობა

უძრავ ქონებაზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების არსებობა დაქვემდებარებულია საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე. აღნიშნული მოთხოვნა არა მხოლოდ უზრუნველყოფს უფლებრივი უსაფრთხოების დაცვას, არამედ ქმნის სამართლებრივი სტატუსის პრეზუმპციას მესაკუთრეების მიმართ. რეგისტრაციის გარეშე შესაბამისი უფლებები ვერ წარმოშობა, რაც არსებით გავლენას ახდენს უძრავი ქონების სამართლებრივ ბრუნვაზე. პირველ რიგში, რეგისტრაცია ემსახურება უფლებრივი უსაფრთხოების დაცვის პრინციპს — იგი უზრუნველყოფს ქონების მიმართ არსებული სტატუსის გამჭვირვალობას, ამცირებს

³⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, 2012 წლის 26 ივნისი, №3/1/512.

სამართლებრივი დავების წარმოშობის რისკს და იცავს კეთილსინდისიერი მესაკუთრის ინტერესებს.

მეორე მხრივ, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ქმნის სამართლებრივი სტატუსის პრეზუმპციას მესაკუთრისათვის: პირი, რომლის სახელზეც რეგისტრირებულია უძრავი ქონება, მიიჩნევა კანონიერ მესაკუთრედ, თუ საპირისპირო არ დამტკიცდა.

მესამე, რეგისტრაციის გარეშე უძრავ ქონებაზე სანივთო უფლებები, განსაკუთრებით საკუთრების უფლება, ვერ წარმოშობა.

ამასთან, რეგისტრაციის არსებობა უძრავი ქონების სამართლებრივი ბრუნვის აუცილებელი პირობაა.⁴⁰ მხოლოდ რეგისტრირებული ქონების ბაზარზე მოხვედრაა შესაძლებელი, რაც უზრუნველყოფს გარიგების მხარეთა ინტერესების დაცვას და ბაზრის სტაბილურ განვითარებას. ამდენად, უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნა მხოლოდ ტექნიკური პროცედურა არ არის — ის წარმოადგენს სანივთო სამართალში ჩამოყალიბებულ სისტემურ გარანტიას სამართლებრივი სტაბილურობის, გამჭვირვალობისა და კეთილსინდისიერი სუბიექტების დაცვისათვის.

საქართველოში უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნა არ წარმოადგენს მხოლოდ ფორმალურ აქტს — ის არის ფუნდამენტური მექანიზმი, რომელიც იცავს კერძო საკუთრებას,⁴¹ ხელს უწყობს გარიგებათა სამართლიანობას და სტაბილურობას, ქმნის კეთილსინდისიერი პირების დაცვის სამართლებრივ ჩარჩოს. საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობაში, ქართული მოდელი სამართლებრივად ითვლება თანამედროვე და ეფექტიანად დაცულ სისტემად უძრავი ქონების ბრუნვისათვის.

საერთაშორისო სტანდარტებთან შესაბამისობის დასადასტურებლად, აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ საქართველოს უძრავი ქონების რეგისტრაციის სისტემა ემყარება საერთაშორისო პრაქტიკაში

⁴⁰ სუსგ №ბს-585-572(4კ-14), 30 აპრილი, 2015 წელი.

⁴¹ სუსგ №ბს-562(კ-20), 12 იანვარი, 2023 წელი.

დამკვიდრებულ დარეგისტრირებული საკუთრების სისტემის (Registered Property System) მოდელს, რომელიც ფართოდ გამოიყენება სამართლებრივად განვითარებულ ქვეყნებში. უფრო ზუსტად შესაბამისობა იკვეთება შემდეგ სტანდარტებთან:

1. ტორენსის სისტემა (Torrens System):⁴²

ეს არის რეგისტრაციის სისტემა, რომელიც პირველად დაინერგა ავსტრალიაში XIX საუკუნეში და შემდგომ გაიტანეს კანადაში, ახალ ზელანდიაში, სინგაპურში და ნაწილობრივ გერმანიაშიც.

მისი ძირითადი პრინციპებია:

- საკუთრება იბადება მხოლოდ რეგისტრაციით (constitution by registration);
- საჯარო რეესტრში მითითებული პირი ითვლება ქონების კანონიერ მესაკუთრედ;
- რეგისტრაცია იცავს მესამე პირის უფლებას.

2. გერმანიის მოდელი (Grundbuchsystem)

გერმანიაში უძრავი ქონების რეგისტრაცია ხორციელდება ე.წ. „გრუნდბუხის“ სისტემით.

მისი ძირითადი პრინციპებია:⁴³

- საკუთრება ვერ წარმოიშობა რეგისტრაციის გარეშე;
- რეესტრს ენიჭება საჯაროობა და სამართლებრივი დაცულობის გარანტია;
- რეგისტრაციაზე დაყრდნობით კეთილსინდისიერი პირები დაცულნი არიან.

3. საფრანგეთის Code civil-ის მიხედვით, უძრავი ქონების საკუთრება გადადის მხოლოდ ხელშეკრულების დადებით და არა რეგისტრაციით. რეგისტრაცია საჭირო ხდება მხოლოდ მესაკუთრის უფლების დაცვისა და

⁴² Patton G.R., The Torrens System of Land Title Registration, 19 MINN. L. REV. 519. 1935. - <https://doi.org/10.24926/265535.3006> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.04.2025)

⁴³ Zevenbergen J., Systems of Land Registration. 2002 - - https://registrationact.in/Pdf/51Zevenbergen%20on%20land%20registration.pdf?utm_source=chatgpt.com (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.04.2025)

მესამე პირების მიმართ მტკიცებულებისათვის. ⁴⁴ საფრანგეთში საჯარო რეესტრი („service de publicité foncière“) მხოლოდ საკუთრების უფლების საჯაროობას უზრუნველყოფს. ეს განსხვავდება საქართველოში არსებული მოდელისგან, საქართველოში უძრავი ქონების საკუთრება არ წარმოიშობა მხოლოდ გარიგებით — საჭიროა მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საფრანგეთში კი გარიგება საკმარისია საკუთრების გადასაცემად, ხოლო რეგისტრაცია დამატებითი გარანტიაა.

4. გაერთიანებული ერების ორგანიზაცია – UN-Habitat-ის პრინციპები:⁴⁵

UN-Habitat-ის ფარგლებში შემუშავებულია "Continuum of Land Rights" კონცეფცია, რომელიც აღიარებს მიწისა და უძრავი ქონების საკუთრების ფორმალურ რეგისტრაციაზე დაყრდნობით სამართლებრივ სტატუსს.

ამ მიდგომის თანახმად:

- რეესტრის სისტემამ უნდა უზრუნველყოს საკუთრების უფლების დაცვა;
- უნდა არსებობდეს გამჭვირვალე, ეფექტური და ხელმისაწვდომი რეგისტრაციის პროცედურა.

საქართველოს საჯარო რეესტრის სისტემა პასუხობს ამ საერთაშორისო სტანდარტებს იმ მხრივ, რომ ის ელექტრონულად გამჭვირვალე, სწრაფი და იურიდიულად დაცულია.

როგორც ვხედავთ, საქართველოს უძრავი ქონების რეგისტრაციის სისტემა თავსებადია როგორც ტორენსის სისტემის, ისე გერმანული მოდელის და UN-Habitat-ის საყოველთაოდ მიღებული სტანდარტების

⁴⁴ Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 –

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000850274>

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.04.2025)

⁴⁵ THE CONTINUUM OF LAND RIGHTS –

<https://habnet.unhabitat.org/sites/default/files/documents/The%20continuum%20of%20land%20rights.pdf> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.05.2025)

პრინციპებთან. ეს ქმნის სამართლებრივად დაცულ სივრცეს უძრავი ქონების ბრუნვისთვის და იცავს მესაკუთრეთა უფლებებს.

1.4. უძრავი ქონების ინდივიდუალური იდენტიფიცირების აუცილებლობა და თაობათაშორის გადაცემის თავისებურებები

უძრავი ქონების ინდივიდუალური იდენტიფიცირება უძრავი ქონების სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობისა და განხორციელების წინაპირობას წარმოადგენს. კონკრეტული უძრავი ქონების სამართლებრივი ცნება განისაზღვრება არა მხოლოდ მისი ფიზიკური მდებარეობით, არამედ უნიკალური სამართლებრივი იდენტურობითაც. ამიტომ, ქონების სამართლებრივი ბრუნვისთვის (ანუ ტრანსაქციების, მემკვიდრეობითი გადაცემისა და სხვა იურიდიული ოპერაციებისათვის) აუცილებელია მისი მკაფიოდ და ერთმნიშვნელოვნად იდენტიფიცირება.

საქართველოში უძრავი ქონების ინდივიდუალიზაცია ხორციელდება საკადასტრო კოდების სისტემით, რაც განსაზღვრავს თითოეული ქონების სამართლებრივ იდენტობას.⁴⁶ საკადასტრო კოდი არა მხოლოდ გეოგრაფიულად მიუთითებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე, არამედ საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობს მყარი სასაზღვრო მიჯნა,⁴⁷ შესაბამისად იგი წარმოადგენს სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის აუცილებელ კომპონენტს:

- რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში სწორედ საკადასტრო კოდზე დაყრდნობით ხდება ქონების სამართლებრივი ფიქსაცია;
- აღნიშნული კოდი აუცილებელია მემკვიდრეობითი პროცესებისას ქონების იდენტიფიცირებისა და გადაცემისათვის;

⁴⁶ სუსგ საქმე N: ბს-585-572(4კ-14) 2015 წლის 30 აპრილი.

⁴⁷ სუსგ № ბს-210(კ-22), 25 ივლისი, 2023 წელი.

- სამართლებრივი დავის შემთხვევაში საკადასტრო კოდი წარმოადგენს ქონების მიმართ სარეგისტრაციო მოქმედებების სამართლებრივ საფუძველს.⁴⁸

უძრავი ქონება, როგორც ფიზიკურად მუდმივი და არამოდრავი ობიექტი, ხანგრძლივი სამართლებრივი ურთიერთობების საგანს წარმოადგენს. მისი *მფლობელობა, გამოყენება და განკარგვის უფლება* ხშირად გადადის თაობიდან თაობაზე — რაც იწვევს მის მიმართ საკუთრების ფორმების მრავალსაფეხურიანობა: თაობათა შორის გადაცემისას ერთი უძრავი ქონება შეიძლება განაწილდეს სხვადასხვა მესაკუთრეთა შორის სხვადასხვა წესით — კანონით ან ანდერძით მემკვიდრეობის, სერვიტუტის, იპოთეკის ან სხვა შეზღუდული უფლებების ფორმით. ასეთი მრავალსაფეხურიანობა იწვევს სამართლებრივი ურთიერთობების სირთულეებს, რადგან თითოეული მესაკუთრე შეიძლება ფლობდეს სხვადასხვა ტიპის უფლებას, რომელიც გარკვეულწილად ან კონფლიქტურად უკავშირდება სხვა მესაკუთრის უფლებებს.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი (Code civil) ასახავს უძრავი ქონების ინერციას თაობათა შორის მემკვიდრეობით გადაცემის პროცესში: საფრანგეთში საკუთრება გადადის მემკვიდრეზე სივრცისა და დროის გათვალისწინებით, ხოლო რეგისტრაცია რეესტრში უზრუნველყოფს მესაკუთრის უფლებების საჯაროობას, თუმცა საკუთრების წარმოშობა ხდება გარიგებით ან მემკვიდრეობით.⁴⁹ საფრანგეთის კანონმდებლობის მიხედვით, უძრავი ქონების მემკვიდრეობით გადაცემა არ ხდება ავტომატურად. საკუთრება გადადის მემკვიდრეზე კონკრეტულ სამართლებრივ პირობებთან დაკავშირებულ სივრცესა და დროსთან ერთად.

სივრცის მნიშვნელობა: საკუთრება ეხება კონკრეტულ უძრავ ქონებას (მიწის ნაკვეთს, შენობას), რომელიც სამართლებრივი

⁴⁸ სუსგ №ბს-125-122(კ-14), 28 ოქტომბერი, 2014 წელი.

⁴⁹ art. 711, 1138 Code civil –

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040987

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 15.05.2025)

თვალსაზრისით ერთმნიშვნელოვნად უნდა იყოს განსაზღვრული. ქონების იდენტიფიკაცია ხდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით, სადაც მითითებულია მისი ზუსტი მდებარეობა და სამართლებრივი სტატუსი.⁵⁰

დროის მნიშვნელობა: მემკვიდრეობა არ იცვლება მემკვიდრის სასარგებლოდ მხოლოდ წინაპრის გარდაცვალების მომენტში. მემკვიდრის უფლებები იბადება სამართლებრივი აქტის შესრულების შედეგად — ანდერძის აღსრულების, მემკვიდრეობის გახსნისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.⁵¹ რეგისტრაცია განსაზღვრავს სამართლებრივი მოქმედების დროს და გარიგებებში მესაკუთრის მონაწილეობას. უძრავი ქონების სამართლებრივი ინერცია და თაობათაშორისი გადაცემა ქმნის სამართლებრივი სისტემის მასშტაბურობას, რომელიც არის იდენტიფიცირებული, სტაბილური და გრძელვადიანი.

1.5. უძრავი ქონების რეგისტრაციის სპეციფიკა მისი მემკვიდრეობით მიღებისას

უძრავი ქონება წარმოადგენს ერთ-ერთ ძირითად ქონებრივ აქტივს, რომელიც მნიშვნელოვან როლს თამაშობს როგორც ინდივიდუალურ ეკონომიკურ ცხოვრებაში, ისე ფართო სამართლებრივ ურთიერთობებში. ქონების მემკვიდრეობით გადაცემა, განსაკუთრებით უძრავი ქონების შემთხვევაში, მოითხოვს მკაფიო სამართლებრივ ჩარჩოს, რათა უზრუნველყოს ქონებრივი სტაბილურობა და მესაკუთრეთა უფლებების დაცვა. აღნიშნული საკითხები განსაზღვრულია როგორც ეროვნული კანონმდებლობით, ასევე საერთაშორისო სტანდარტებით.

მემკვიდრეობით მიღებული ქონების რეგისტრაციის სისტემა განიცდის მრავალმხრივ პრაქტიკულ და სამართლებრივ გამოწვევას. მაგალითად, სად იწყება მემკვიდრის სამართლებრივი უფლება — ფაქტობრივი მემკვიდრეობის დადგენისთანავე თუ საჯარო რეესტრში

⁵⁰ Malaurie P., Laurent Aynès, Les Biens, 3e édition, Dalloz, 2020, 15

⁵¹ Malaurie P., Laurent Aynès, Les Biens, 3e édition, Dalloz, 2020, 17

რეგისტრაციის შემდეგ? არსებობს თუ არა უფლების დაცვის მექანიზმები მესამე პირების მიმართ? აღნიშნული კითხვები, მიუხედავად მათი უნივერსალურობისა, განსხვავებულად არის მოწესრიგებული სხვადასხვა იურიდიულ სისტემაში.

ამ თავის მიზანია შეისწავლოს უძრავი ქონების რეგისტრაციის სპეციფიკა მისი მემკვიდრეობით მიღებისას ევროპის ზოგიერთი ქვეყნისა და საქართველოს სამართლებრივი პრაქტიკის მაგალითზე, განიხილოს ძირითადი პრინციპები და პროცედურული დეტალები.

მემკვიდრეობით საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საჭიროა რეგისტრაცია. რეგისტრაციის ვალდებულება აკისრია მემკვიდრეს.⁵² ამისათვის მან უნდა წარადგინოს შემდეგი დოკუმენტაცია:

- ა) სამკვიდრო მოწმობა (ნოტარიუსის მიერ გაცემული);
- ბ) მამკვიდრებლის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები;
- გ) ქონების შეფასების ან ინვენტარიზაციის დოკუმენტი (რეგისტრაციის ტიპიდან გამომდინარე).

მნიშვნელოვანია, რომ უძრავი ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ითვლება არა საკუთრების წარმოშობის წინაპირობად, არამედ — ფორმალურ კონსტატაციად. ამდენად, მიუხედავად რეგისტრაციის არქონისა, მემკვიდრე მაინც ითვლება ქონების მესაკუთრედ და შეუძლია მისი დაცვა სასამართლოს გზით, თუ იგი შეძლებს მემკვიდრეობის მიღების და ქონების განკარგვის დადასტურებას.

სასამართლო პრაქტიკაში მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს იმ საკითხების გადაწყვეტას, სადაც მემკვიდრეს არ ჰქონდა ქონება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, თუმცა მას ჰქონდა მემკვიდრეობის მიღების მტკიცებულება. მაგალითად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში⁵³ სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავი ქონება, რომელიც მემკვიდრემ მიიღო ნოტარიუსის გზით და ფლობდა

⁵² სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1421.

⁵³ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/კ-843-2021

ფაქტობრივად, ეკუთვნოდა მას საკუთრების უფლებით, მიუხედავად იმისა, რომ იგი არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. სასამართლოს შეფასებით, რეესტრში რეგისტრაცია არ არის საკუთრების წარმოშობის წინაპირობა მემკვიდრეობის გზით მიღებისას, თუმცა წარმოადგენს დაცვის მექანიზმს, იმიტომ რომ სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღება სახეზე.

გერმანიის სამართლებრივი სისტემაში მემკვიდრეობა მემკვიდრისთვის ავტომატურად წარმოშობს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, მიუხედავად რეგისტრაციისა. გერმანული სამართლის მიხედვით, გერმანიაში არსებული ქონება ექვემდებარება ე.წ. „უნივერსალური მემკვიდრეობის“ პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ მემკვიდრეები გარდაცვლილის ქონების მესაკუთრეებად ითვლებიან მის გარდაცვალებასთანავე. მემკვიდრეობა შეიძლება დადგინდეს როგორც კანონის ძალით, ასევე — ანდერძით. თუმცა, ქონების რეგისტრაცია აუცილებელია ტრანსაქციების განხორციელებისთვის. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრის ცვლილება რეესტრის ჩანაწერის გარეშე არ ამოქმედდება მესამე პირებთან მიმართებით.⁵⁴

„მემკვიდრეობის აღმასრულებელი“ ან ნდობით მმართველი ისეთი ფორმით, როგორადაც ეს განსაზღვრულია ანგლო-ამერიკულ სამართალში, გერმანული სამართლისთვის უცნობი ცნებაა. თუმცა, მემკვიდრეებმა თავიანთი მემკვიდრეობითი უფლება უნდა დაადასტურონ ე.წ. მემკვიდრეობის დამადასტურებელი მოწმობით („Erbschein“)⁵⁵ რომელიც აუცილებელია უძრავი ქონების ან საბანკო აქტივებით სარგებლობისთვის. ეს მოწმობა გაიცემა გერმანიის მემკვიდრეობითი საქმეების სასამართლოს („Nachlassgericht“) მიერ. აღნიშნული სასამართლო, ჩვეულებრივ, მდებარეობს მამკვიდრებლის უკანასკნელ საცხოვრებელ მისამართზე. იმ

⁵⁴ McKendrick E., Goode on Commercial Law, Penguin Books, 2016. 402.

⁵⁵ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB), §§ 1922, 2353 და 2354:

https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

(უკანასკნელად გადამოწმებულია:10.05.2025)

შემთხვევაში, თუ მამკვიდრებელს არ ჰქონდა ბინადრობა გერმანიაში, სასამართლოს ადგილმდებარეობა განისაზღვრება ქონების ადგილსამყოფლის მიხედვით⁵⁶.

მემკვიდრეობის მოწმობის (Erbschein) მიღების პროცედურა:

Erbschein-ის გაცემისათვის აუცილებელია, რომ, სულ მცირე, ერთმა მემკვიდრემ მიმართოს სასამართლოს შესაბამისი განცხადებით.

განაცხადი შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი გზებით:

- უშუალოდ სასამართლოში (Nachlassgericht-ში) (თუ მემკვიდრე იმყოფება გერმანიაში); ნოტარიუსთან; გერმანიის საელჩოს/დიპლომატიური წარმომადგენლობის მეშვეობით.

მიმართვა, როგორც წესი, კეთდება ყველა მემკვიდრის სახელით და მათ სახელზე მოქმედებას არ სჭირდება ცალკე მინდობილობა.

განმცხადებელმა წინასწარ უნდა წარადგინოს ყველა საჭირო საბუთი. რეკომენდებულია თანდართულ იქნას ყველა დოკუმენტის ასლი, რომელიც ადასტურებს მემკვიდრეობის უფლებას (მაგ., ანდერძი, გარდაცვალების მოწმობა, დაბადების და ქორწინების მოწმობები და ა.შ.). ასევე, რეკომენდებულია დედანი დოკუმენტების წარდგენა, რათა საელჩომ მოახდინოს მათი ავტორიზებული ასლების დამოწმება და გაგზავნოს სრულყოფილი პაკეტი სასამართლოში.

ანგლო-ამერიკული სამართალი (განსაკუთრებით დიდი ბრიტანეთისა და აშშ-ის სამართლებრივი სისტემები) უძრავი ქონების მემკვიდრეობით გადაცემას *თანამშრომლობითი ადმინისტრირების* პრინციპით არეგულირებს და იგი არსებითად განსხვავდება კონტინენტური სამართლის სისტემებისგან (როგორცაა გერმანია). ანგლო-ამერიკულ სამართალში მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება გარდაცვლილის ქონებად განიხილება მანამ, სანამ ის არ გადაეცემა შესაბამის მემკვიდრეს ან ბენეფიციარს. საკუთრების უფლება მამკვიდრებლის გარდაცვალებისთანავე არ გადადის მემკვიდრეზე, არამედ: ქონების მართვის უფლებას იღებს

⁵⁶ McKendrick E., Goode on Commercial Law, Penguin Books, 2016. 404.

executor (Executor — პირი, რომელსაც ანდერძი პირდაპირ განსაზღვრავს ქონების მართვის მიზნით); ან administrator (Administrator — დანიშნება სასამართლოს მიერ, როცა ანდერძი არ არსებობს)და მხოლოდ შესაბამისი სასამართლო პროცედურის — *probate* — დასრულების შემდეგ ხდება ქონების მემკვიდრეზე გადაცემა. ორივე მათგანი ფლობს დროებით უფლებას გარდაცვლილის ქონებაზე, რათა მოახდინოს მისი მართვა და განაწილება.

Probate არის სასამართლო პროცედურა, რომელიც ადგენს: ანდერძის ნამდვილობას; დანიშნავს აღმასრულებელს (executor); განსაზღვრავს ბენეფიციართა წილს; აკონტროლებს ქონების განაწილებას.

ამ პროცესის ფარგლებში აღმასრულებელი იღებს ნებართვას უძრავი ქონების რეალიზაციის ან გადაცემის შესახებ და მხოლოდ ამის შემდეგ ხდება შესაძლებელი მემკვიდრეობის რეალური განხორციელება.

რაც შეეხება კონკრეტულად უძრავი ქონების რეგისტრაციას, ეს საკითხი საჭიროებს რეგისტრაციას შესაბამის უწყებაში (მაგ., *Land Registry UK*-ში, ან *County Recorder's Office* აშშ-ში). თუმცა ეს ნაბიჯი დგება მხოლოდ probate-ს დასრულების შემდეგ. მემკვიდრე ვერ განკარგავს ქონებას მანამ, სანამ არ შესრულდება ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობები:

- probate-ის დასრულება;
- აღმასრულებლის ან ადმინისტრატორის მიერ უფლებების გადაცემა;
- საჯარო რეესტრში საკუთრების გადაფორმება.

განსხვავებით გერმანიისგან, სადაც მემკვიდრეობა ავტომატურად გადადის მემკვიდრეზე გარდაცვალებისთანავე, ანგლო-ამერიკულ სისტემაში ქონება „ჩერდება“ გარდაცვლილის სახელზე მანამ ვიდრე სასამართლო არ დაადასტურებს ანდერძს ან არ დანიშნავს ადმინისტრატორს.

ძირითადი განსხვავება გერმანიის (კონტინენტური სამართალი) და დიდი ბრიტანეთი/აშშ -ის (ანგლო-ამერიკული სამართალი) შორის ის არის, რომ გერმანიის სამართლის მიხედვით მემკვიდრეს, მამკვიდრებლის ქონებაზე უფლებები წარმოეშვება მამკვიდრებლის გარდაცვალებისთანავე.

დიდი ბრიტანეთის/ აშშ-ის სამართლით კი მხოლოდ probate-ს დასრულების შემდეგ. შესაბამისად ქონებას გერმანიის სამართლის მიხედვით მემკვიდრე მართავს ავტომატურად, ანგლო ამერიკული სამართლის ქვეყნებში კი ქონების დროებითი მართვის უფლებას Executor ან Administrator ფლობს. რაც შეეხება რეგისტრაციის საკითხს გერმანიის კანონმდებლობით უფრო ფორმალურია, მაშინ როდესაც ანგლოამერიკული სამართლით უფლებების გასამყარებლად აუცილებელი პირობაა. ბოლოს გერმანიის სამართალი თითქმის არ ცნობს აღმასრულებლის როლს, თუმცა ანგლოამერიკული სამართლის მიხედვით მემკვიდრეობის პროცესში ცენტრალური ფიგურაა.

რაც შეეხება საქართველოს, სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, უძრავი ქონება მემკვიდრეობით გადადის მემკვიდრეზე იმ მომენტიდანვე, როდესაც ის გამოთქვამს მემკვიდრეობის მიღების ნებას ან დადგენილ ვადაში არ აცხადებს უარს მემკვიდრეობის მიღებაზე. თუმცა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს აუცილებელ წინაპირობას მესაკუთრედ აღიარებისა და სამართლებრივი უსაფრთხოებისათვის. მიუხედავად ამისა, მემკვიდრე უფლებამოსილია სასამართლოში დაიცვას თავისი უფლება, თუნდაც რეგისტრაციის გარეშე, თუ დაადასტურებს მემკვიდრეობის მიღების ფაქტსა და შესაბამის საფუძველს.

საქართველოს, გერმანიის და ანგლო - ამერიკული სამართლის სისტემა:

საკითხი	საქართველო	გერმანია	ანგლო- ამერიკული სისტემა
უფლების წარმოშობა	მემკვიდრეობის მიღებისთანავე	მამკვიდრებლის გარდაცვალების მომენტში	მხოლოდ probate-ის დასრულები ს შემდეგ
დროებითი მართვა	მემკვიდრეს	მემკვიდრეს	Executor/Administrator

რეგისტრაციის	აუცილებელია	განკარგვის	მხოლოდ
აუცილებლობა	უძრავი	მიზნით	probate-ის
	ქონების	Erbschein	შემდეგ
	საჯარო	აუცილებელია	ხდება
	რეესტრში		შესაძლებელ
	რეგისტრაცია		ო

ამრიგად, მემკვიდრეობით უძრავი ქონების მიღება საკუთრების უფლების ერთ-ერთ მკაფიო და უძველეს ფორმას წარმოადგენს. მისი სპეციფიკა იმაში მდგომარეობს, რომ ქონება გადადის მემკვიდრის მფლობელობაში გარდაცვლილის სიკვდილისა და მემკვიდრეობის მიღების საფუძველზე, ხოლო საჯარო რეესტრის რეგისტრაცია ამ უფლების გარესამყაროში დაცვადას უზრუნველყოფს. კანონმდებლობა აქცენტს აკეთებს მემკვიდრის სამართლებრივი სტატუსის დაცვაზე, მაშინ როცა პრაქტიკა და რეესტრის მოთხოვნები მოითხოვს პროცედურულ სიზუსტეს. ამგვარად, საკუთრების უფლების წარმოშობა მემკვიდრეობის საფუძველზე არის დეკლარაციული სამართლებრივი რეალობა, რომელსაც თან ახლავს აუცილებელი ფორმალური ელემენტები, მაგრამ არა მათი აბსოლუტური პრიორიტეტი.

1.6. დაურეგისტრირებელი და ფაქტობრივად ფლობაში არსებული სამემკვიდრეო ქონება

საქართველოს სამოქალაქო პრაქტიკაში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოწვევა უკავშირდება მემკვიდრეობით მიღებული ქონების რეგისტრაციის პრობლემებს. ხშირია შემთხვევები, როდესაც მემკვიდრეები ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ, მაგრამ სამართლებრივი კუთხით საკუთრების უფლება მათ სახელზე არ არის რეგისტრირებული. ამგვარი ქონება, იურიდიულად, კვლავ მიცვალებული პირის სახელზე რჩება, რაც იწვევს

სამართლებრივ გაურკვევლობას, ქონებრივი დავების წარმოშობას და ქონების ეფექტიანად გამოყენების შეფერხებას.

დაურეგისტრირებელი ქონება არის ქონება, რომელსაც პირი ან პირთა ჯგუფი ფაქტობრივად ფლობს (სარგებლობს, ცხოვრობს, აწარმოებს, საქმიანობას), თუმცა ის საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული მათ სახელზე. საქართველოში ეს განსაკუთრებით აქტუალურია მემკვიდრეობით ქონებასთან მიმართებით, სადაც ხშირია შემთხვევა, როცა ქონებას მემკვიდრე წლების განმავლობაში იყენებს, მასში ცხოვრობს ან აწარმოებს მეურნეობას, თუმცა საკუთრების უფლება არ აქვს რეგისტრირებული.

დაურეგისტრირებული ქონება სამართლებრივად განიხილება როგორც ქონება გაურკვეველი მფლობელობით. კერძოდ, თუ ქონება ჯერ კიდევ გარდაცვლილი პირის სახელზეა რეგისტრირებული, მემკვიდრეებს სამართლებრივი უფლება არ აქვთ ამ ქონებაზე ისე, როგორც რეალურ მესაკუთრეებს. ამით ისინი კარგავენ შესაძლებლობას, თავისუფლად დადონ ქონებრივი გარიგებები, როგორებიცაა: გაყიდვა, იპოთეკით დატვირთვა, გაქირავება, საკუთრებით უზრუნველყოფილი სესხის მიღება და სხვა. პრაქტიკულად, ეს იმას ნიშნავს, რომ ქონება ექვემდებარება მხოლოდ ფაქტობრივ სარგებლობას, ხოლო მის სამართლებრივ სისტემაში დაბრუნებას წინ უზარმაზარი ბარიერები უდგას. ერთი მთავარი მიზეზი იმისა, თუ რატომ რჩება ქონება დაურეგისტრირებელი, უკავშირდება მემკვიდრეობის ოფიციალურ დაკანონებაზე უარს ან უმოქმედობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1424 მუხლის მიხედვით, მემკვიდრეს აქვს 6-თვიანი ვადა სამკვიდროს გახსნის დღიდან, რათა მიმართოს ნოტარიუსს და მიიღოს მემკვიდრეობა. მოქალაქეები ხშირად არ არიან ინფორმირებულნი ამ ვადების მნიშვნელობაზე ან არ ფლობენ საკმარის რესურსს ან დოკუმენტაციას პროცედურის დასასრულებლად. ამას ემატება ნოტარიულად დაუდასტურებელი ოჯახის შიდა შეთანხმებები (მაგალითად: „ამ ბინაში შენ იცხოვრე, დანარჩენს სხვები მივხედავთ“), რაც რეალურად აღიარების გარეშე რჩება და სამართლებრივ დოკუმენტად ვერ ითვლება.

დაურეგისტრირებელი ქონების არსებობის მიზეზები:

- მემკვიდრეებმა ვერ ან არ მიმართეს ნოტარიუსს მემკვიდრეობის რეგისტრაციისთვის;
- ქონება რეგისტრირებული არ იყო გარდაცვლილის სიცოცხლეშიც (ე.წ. არალეგალიზებული ქონება);
- ოჯახური შეთანხმებები („ეს შენ გამოიყენე, მაგრამ ყველასია“).

დაურეგისტრირებული ქონება ხშირად იწვევს მემკვიდრეთა შორის დავებს. რადგან ქონება არ არის გადანაწილებული და იურიდიულად არ არის ვინმეს საკუთრება, ნებისმიერ თანამემკვიდრეს შეუძლია წლების შემდგომაც მოითხოვოს თავისი წილის დადგენა. ამას შედეგად მოყვება დავა, სასამართლო პროცესები, ქონების გაყინვა და მისი გამოყენების შეუძლებლობა.

დაურეგისტრირებელი უძრავი ქონება პრობლემს ქმნის მომავალი თაობისთვისაც, რადგან ესეთი ქონება ვერ გადაეცემა მემკვიდრეობით მომდევნო თაობას სამართლებრივად გამართული ფორმით, რადგან არ არის დადგენილი, ვის ეკუთვნოდა ის ბოლოს.

მიუხედავად იმისა, რომ ქართული სამოქალაქო კოდექსი იცნობს სამკვიდროს მიღების წესს ფაქტობრივი ფლობით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში სამკვიდროს მიღების 6 თვიანი ვადის გასვლის შემდეგ, მემკვიდრე ვალდებულია მიმართოს სასამართლოს და დაადასტუროს ფაქტობრივი ფლობის ფაქტი.

სასამართლო გზით საკუთრების უფლების დადგენის პროცესი მოითხოვს:

- მოწმეთა ჩვენებებს;
- ქონებაზე ფაქტობრივი ფლობის მტკიცებულებებს (კომუნალური გადასახადები, ფოტომასალა, მუნიციპალიტეტთან ურთიერთობა);
- ნოტარიულ დოკუმენტაციას ან მემკვიდრეთა შორის გაფორმებულ შეთანხმებებს (თუ არსებობს).

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით,⁵⁷ სამკვიდროს გახსნის შედეგად მემკვიდრეობის მიღებისათვის მხოლოდ მემკვიდრეობის უფლების ქონა საკმარისი არ არის ანუ მხოლოდ უფლების არსებობა არ წარმოშობს იურიდიულ შედეგს. აღნიშნული უფლების სარეალიზაციოდ აუცილებელია კონკრეტული მოქმედების განხორციელება - მემკვიდრეობის მიღება. სამკვიდროს მიღების უფლების განხორციელება შეიძლება მოხდეს, როგორც ნების პირდაპირი გამოვლენის საფუძველზე, როდესაც მემკვიდრე სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ, ისე კონკლუდენტური (ფაქტობრივი) მოქმედებებით, კერძოდ, როცა მემკვიდრე შეუდგა სამკვიდრო ქონების ფლობას ან მართვას, რაც ადასტურებს მემკვიდრის სურვილს სამკვიდროს მიღების თაობაზე. ორივე ხერხით სამკვიდროს მიღება ერთი და იმავე შედეგის წარმომქმნელია და იურიდიულად რომელიმე მათგანს პრიორიტეტული მნიშვნელობა არ ენიჭება. განსხვავება მხოლოდ იმაშია, რომ სანოტარო ორგანოში მიმართვას ადასტურებს წერილობითი განცხადება. რაც შეეხება სამკვიდროს ფაქტობრივ ფლობას, იგი მემკვიდრის სხვადასხვა მოქმედებით შეიძლება დადგინდეს, თუმცა ნებისმიერი ამ მოქმედებიდან აშკარად უნდა იკვეთებოდეს მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღების სურვილი, მემკვიდრის ნება (სამკვიდროს მიღება ცალმხრივი გარიგებაა, რომლისთვისაც, ჩვეულებრივ, აუცილებელია ნების ნამდვილობა). მემკვიდრის ყველა ამგვარი მოქმედების შედეგს უნდა წარმოადგენდეს სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობა (მაგალითად: მამკვიდრებლის საცხოვრებელ სახლში ცხოვრება, მამკვიდრებლის ნივთების, როგორც საკუთარის მიღება და განკარგვაც, სამკვიდროს ფაქტობრივი მართვა, მოვლა და სხვა).⁵⁸

სამკვიდროს მიღება ფაქტობრივი ფლობით, რომელიც ამტკიცებს სამკვიდროს მიღების ფაქტს, გულისხმობს მემკვიდრის მიერ ნებისმიერ

⁵⁷ სუსგ №ას-851-800-2010, 16 თებერვალი, 2011 წელი

⁵⁸ სუსგ №ას-595-822-08, 4 ნოემბერი, 2008 წელი.

მოქმედებებს ამ ქონების მართვის, განკარგვისა და სარგებლობის შესახებ, მის სათანადო მდგომარეობაში შენარჩუნებას ან გადასახადების გადახდა, ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე სამემკვიდრეო სახლში მცხოვრები დამქირავებლისაგან ქირის ამოღებას, სამემკვიდრეო ქონების ხარჯზე სამკვიდრო ქონების დაცვისა და მართვისათვის საჭირო ხარჯების გადახდას ან მამკვიდრებლის ვალების დაფარვას და ა.შ. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ მითითებული მოქმედებები შეიძლება შეასრულოს როგორც მემკვიდრემ, ასევე, მისი დავალებით, სხვა პირმა, სამკვიდროს მიღების კანონით განსაზღვრულ ვადაში. სამკვიდრო ქონების მართვა შეიძლება ასევე გამოიხატოს ამ ქონებასთან დაკავშირებით მემკვიდრის მიერ ფაქტობრივი და იურიდიული ხასიათის მოქმედებების განხორციელებაში, რომლებიც უზრუნველყოფენ ცალკეული ობიექტების (სახლის, აგარაკის თუ საბაღე ნაკვეთის, სამშენებლო ობიექტების და სხვა) ნორმალურ ფუნქციონირებას და ეკონომიკურ მდგომარეობას, ასევე მოქმედებებში, რომლებიც მიმართულია მთლიანი სამკვიდროს მდგომარეობის მოწესრიგებისთვის (მამკვიდრებლის კუთვნილი ქონებრივი ფასეულობების გამოკვლევა, მოვალეების დადგენა და მათ მიერ ვალების დაფარვის პირობები და ა.შ.). სამკვიდრო ქონების მართვა თავისი შინაარსით, საკუთრების უფლების განხორციელების მოქმედებების ანალოგიურად განიხილება.⁵⁹ აქვე, აღსანიშნავია რომ სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების შემთხვევაში, მემკვიდრეს ეკისრება აღნიშნული ფაქტის მტკიცების ტვირთი სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად [თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს].

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, ასეთი ქონება ასევე ვერ ხდება სახელმწიფოსთვის განკარგვადი რესურსი, ვერ მონაწილეობს ეკონომიკურ ბრუნვაში და ხელს უშლის კერძო საკუთრების ინსტიტუტის გაძლიერებას.

⁵⁹ სუსგ №ას-1092-2020, 22 იანვარი, 2021 წელი.

შესაძლოა ითქვას, რომ დაურეგისტრირებელი ქონებით სარგებლობა იწვევა ეკონომიკურ სტაგნაციას. დაურეგისტრირებული ქონება არის „გაყინული აქტივი“, რომელიც რეალურ ცხოვრებაში გამოიყენება, მაგრამ სამართლებრივად არ არსებობს. ამ ფენომენის მართვა საჭიროებს როგორც სამართლებრივ რეფორმას, ისე ფართო საზოგადოებრივ ცნობიერების ამაღლებას. საჭიროა გამარტივებული რეგისტრაციის მექანიზმების დანერგვა, მათ შორის – ამნისტიური და სუბსიდირებული პროცედურები, რათა მოქალაქეებს მიეცეთ წვდომა საკუთრების რეალური დაცვის მექანიზმებზე.

აუცილებელია ამ კუთხით კანონმდებლობის გაუმჯობესება:

- მემკვიდრეობითი ქონების რეგისტრაცია უნდა გახდეს სავალდებულო, განსაკუთრებით როდესაც ფიზიკური ფლობა უკვე დგინდება; წინააღმდეგ შემთხვევაში ქვეყნის კანონმდებლობა შეიძლება განსაზღვრავდეს ადმინისტრაციულ ჯარიმებს რომელიც მემკვიდრეს აიძულებს რეგისტრაცია განახორციელოს.
- დაინერგოს წილის სარგებლობის სავალდებულო შეთანხმება;
- მომზადდეს ამნისტიური რეგისტრაციის მექანიზმები, რომელიც საშუალებას მისცემს მემკვიდრეებს ქონება გამარტივებული წესით დაირეგისტრირონ.
- მოსახლეობისთვის უნდა შემუშავდეს იურიდიული დახმარების პროგრამა, რომელიც დაეხმარება მათ საკუთრების ფორმალიზებაში;
- საჯარო რეესტრის სამსახურებმა უნდა შექმნას მობილური რეგისტრაციის სერვისები – განსაკუთრებით რეგიონებში.

ასევე, აუცილებელია მემკვიდრეთა ცნობიერების ამაღლების აუცილებლობა:

- უნდა განხორციელდეს საინფორმაციო კამპანიები მემკვიდრეობის რეგისტრაციის ვალდებულებასა და მნიშვნელობაზე;
- სკოლასა და უმაღლეს სასწავლებლებში უნდა შეიქმნას საგნები, რომლებიც ასწავლიან საკუთრების და მისი ფორმალიზაციის მნიშვნელობას. საგანმანათლებლო პროგრამების დანერგვა

უზრუნველყოფს სამართლებრივი ცნობიერების გავრცელებას, გაზრდის მოქალაქეთა ინტერესს საკუთარი ქონების დაცვისთვის და ხელს შეუწყობს უძრავი ქონების სამართლებრივი ფორმალიზაციის კულტურის განვითარებას.

დაურეგისტრირებელი და ფაქტობრივ ფლობაში არსებული მემკვიდრეობითი ქონება საქართველოში არ წარმოადგენს მხოლოდ იურიდიულ პრობლემას – ის არის ეკონომიკური, სოციალური და პოლიტიკური გამოწვევა. გაუფორმებელი ქონება, რომელიც პრაქტიკაში გამოიყენება, რეალურად გარიყულია საკუთრების სისტემიდან, რაც აფერხებს კერძო საკუთრების ინსტიტუტის განვითარებას, ხელს უშლის ინვესტიციებს და წარმოშობს კონფლიქტებს ოჯახის წევრებს შორის.

ამ ვითარების გამოსასწორებლად აუცილებელია:

- კანონმდებლობის რეფორმა;
- მემკვიდრეობით მიღებული ქონების რეგისტრაციის წახალისება;
- სახელმწიფოს ჩართულობა და საინფორმაციო მხარდაჭერა.

1.7. უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაფარვის და ორმაგი პრეტენზიების პრობლემა

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება წარმოადგენს სამართლებრივი ურთიერთობების კომპლექსურ სფეროს, სადაც ხშირად წარმოიშობა საკითხები საკუთრების უფლების გადაფარვისა და ორმაგი პრეტენზიების შესახებ. ეს პრობლემა განსაკუთრებით აქტუალურია საქართველოში, სადაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორე და უძრავი ქონების მართვის პრაქტიკა ხშირად იწვევს სამართლებრივ დავებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს მემკვიდრეობის მიღების წესებს, თუმცა არ განსაზღვრავს კონკრეტულად საკუთრების უფლების გადაფარვისა და ორმაგი პრეტენზიების საკითხებს. მართალია, საჯარო რეესტრი წარმოადგენს საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, რომლის მიზანია უძრავი ქონების უფლებათა რეგისტრაცია. საჯარო

რეესტრის ჩანაწერები ითვლება უტყუარად, თუმცა პრაქტიკაში ხშირად წარმოიშობა დავები მათი სისწორის შესახებ.

საკუთრების უფლების გადაფარვა, ხშირად ხდება მემკვიდრეობის პროცესში, როდესაც ერთი და იგივე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია სხვადასხვა პირების სახელზე. ეს შეიძლება იყოს გამოწვეული როგორც ტექნიკური შეცდომებით, ისე სამართლებრივი დარღვევებით. მემკვიდრეები ხშირად ამტკიცებენ საკუთრების უფლების არსებობას ერთსა და იმავე უძრავ ქონებაზე, რაც იწვევს ორმაგ პრეტენზიებს. ეს პრობლემა განსაკუთრებით მწვავეა, როდესაც უძრავი ქონება არ არის სათანადოდ დოკუმენტირებული ან რეგისტრირებული. აღნიშნული გულისხმობს რამდენიმე ტიპის სამართლებრივ და ადმინისტრაციული ხარვეზს, რომელთაც საერთო მოტივად აქვთ საკუთრების უფლების წარმოშობის, გადაცემის ან დაკანონების ფორმალური წესების დარღვევა ან დაუცველობა.

უფრო დეტალურად ეს შეიძლება გამოიხატოს:

1. უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტების არარსებობით: ქონებაზე არ არსებობს მესაკუთრეობის დამადასტურებელი საბუთი (მაგ., ნასყიდობის ხელშეკრულება, მემკვიდრეობის მიღების მოწმობა, გაცვლის აქტი და სხვ.); წარსულში მოხდა ქონების გადაცემა სიტყვიერად ან არაფორმალური შეთანხმებით, რაც კანონის მოთხოვნებს არ შეესაბამება და სამართლებრივ ძალას მოკლებულია; არსებობს მხოლოდ ძველი დოკუმენტები (მაგ., საბჭოთა პერიოდის საკუთრების ცნობა, კოლექტიური საკუთრების ცნობა ან ჩანაწერი საბინაო წიგნში), რომლებიც დღეს არ იძლევა უტყუარ სამართლებრივ სტატუსს.

2. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არქონა ან ხარვეზები: ქონება საერთოდ არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემთა ბაზაში; ქონება რეგისტრირებულია გარდაცვლილი პირის სახელზე და მემკვიდრეობით სამართლებრივი ურთიერთობები არ არის ასახული; რეგისტრაცია მხოლოდ ნაწილობრივად გამოხატავს რეალურ

მდგომარეობას — მაგალითად, შენობა რეგისტრირებულია, მაგრამ მიწის ნაკვეთი არა, ან პირიქით.

აღნიშნული საკითხი ძალიან მნიშვნელოვანია, ვინაიდან როდესაც მემკვიდრეობა ეხება დაურეგისტრირებელ ან დოკუმენტურად დაუდგენელ ქონებას, მემკვიდრეს უწევს დამატებითი ძალისხმევა, ხშირად სასამართლოს გზით, იმისთვის, რომ დაამტკიცოს ქონების კანონიერად მიღება და საკუთარ თავზე საკუთრების უფლების გავრცელება. ამან შეიძლება მემკვიდრეობითი ქონების მიღება წლობით გააჭიანუროს ან ხელი შეუშალოს მასზე ეფექტიან მმართველობას.

მამასადამე, დოკუმენტების არარსებობა და რეგისტრაციის ხარვეზები იწვევს ქონებრივ დავებს და აფერხებს მემკვიდრეობით მიღებული ქონების საკუთრების სამართლებრივ რეალიზაციას — იქნება ეს საკუთრების დაკანონება, დაცვა თუ განკარგვა.

პრობლემის სიმწვავეზე მიუთითებს ის ფაქტიც, რომ საქართველოს სასამართლოები ხშირად განიხილავენ საქმეებს, სადაც ერთსა და იმავე უძრავ ქონებაზე არსებობს სხვადასხვა პირების პრეტენზიები. მაგალითად, ერთ-ერთ საქმეში⁶⁰ უზენაესმა სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია არ არის აბსოლუტური და შეიძლება შეიცვალოს, თუ დადასტურდება, რომ ჩანაწერი არ შეესაბამება რეალურ მდგომარეობას. სხვა საქმეში კი ხაზგასმით აღნიშნა,⁶¹ რომ მემკვიდრეებმა უნდა უზრუნველყონ უძრავი ქონების სრულყოფილი დოკუმენტაცია, რათა თავიდან აიცილონ ორმაგი პრეტენზიები. რა თქმა უნდა სასამართლოს ვეთანხმები, თუმცა არ უნდა დაგვავიწყდეს შესაბამისი სახელმწიფო უწყებების როლიც, აუცილებელია მათი მხროდან დროული და ხარისხიანი მომსახურება. როდესაც საუბარია უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღებისას წარმოშობილ დოკუმენტურ ხარვეზებზე, უპირველეს ყოვლისა განსახილველია შემდეგი უწყებების როლი:

⁶⁰ სუსგ №ას-455-431-2013 3 ივნისი, 2013 წელი.

⁶¹ სუსგ №ას-1333-2022 23 მარტი, 2023 წელი; სუსგ №ბს-23(3კ-22), 27 ივლისი, 2022 წელი.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო — ახორციელებს ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციას. მისი ფუნქციაა უზრუნველყოს უძრავი ქონების კადასტრული და იურიდიული მონაცემების სიზუსტე. თუ რეესტრში წარმოდგენილი ინფორმაცია არ ასახავს რეალურ მდგომარეობას — მაგალითად, ქონება მითითებულია არარსებულ მფლობელზე ან არასწორადაა აღწერილი მისი ზომა, კოორდინატები ან ტიპი — სწორედ სააგენტოს პასუხისმგებლობაშია მსგავსი ხარვეზის გამოსწორება.

- ადგილობრივი თვითმმართველობების მიწის მართვისა და არქიტექტურის სამსახურები — ეს უწყებები, ხშირად მუნიციპალიტეტებში ინახავენ ბინათმშენებლობის, ზონირების, მიწის დანიშნულებისა და განაშენიანების დოკუმენტებს. მემკვიდრე ქონების მიკუთვნებას ვერ მოახერხებს, თუ ამ სტრუქტურებიდან ვერ მოიპოვებს დადასტურებას, რომ განსაზღვრული ობიექტი მართლაც ეკუთვნოდა მამკვიდრებელს.

- სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის არქივები — მემკვიდრეობის სამართლებრივი გზით დამტკიცებისთვის ხშირად საჭიროა ისტორიული დოკუმენტების მოძიება. თუ მიწის საკუთრების ამოსავალი დოკუმენტები, მაგალითად, 1990-იან წლებამდე გამოცემული განკარგულებები ან ბრძანებები, დაკარგულია ან ხელმისაწვდომი არ არის, მაშინ მემკვიდრეს რეგისტრაციის უფლება ეზღუდება.

ამრიგად, მხოლოდ მემკვიდრის მოქმედება საკმარისი არ არის, თუკი ზემოაღნიშნული უწყებების მხრიდან არ არის სათანადო მხარდაჭერა. აღნიშნული უწყებების მხარდაჭერის გარეშე მემკვიდრის მცდელობა, მოიპოვოს დოკუმენტაცია ფუჭად ჩაივლის.

რაც შეეხება გადაფარვას, მისი ძირითადი მიზეზებია:

- არასათანადო რეგისტრაცია წარსულში — საბჭოთა ეპოქაში ან 1990-იან წლებში ბევრი ქონება „ფაქტობრივად“ გადაეცა პირებს ადგილობრივი კომისიების გადაწყვეტილებით, მაგრამ არასდროს დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში. ამ ეტაპზე მიმდინარეობს მიწების

რეგისტრაციის პროგრამა, თუმცა ჯერ კიდევ ბევრი მიწაა დაჩენილი რომლის რეგისტრაციაც ვერ ხერხდება.

- ერთიდაიგივე ქონების სხვადასხვა დოკუმენტური წყაროებით მითითება — მაგალითად, ერთ ოჯახს აქვს არქივის გადაწყვეტილება მიწის გადაცემის შესახებ, ხოლო მეორე ოჯახს — მხოლოდ ქონების დაუმოწმებელი მფლობელობის დადასტურება. რეესტრში კი არც ერთი ვერსია არ ჩანს ან ზუსტად არ შეესაბამება.

დოკუმენტების გამოთხოვის სირთულეები — მემკვიდრეობით მიღებისას ხშირია შემთხვევა, როდესაც არც მემკვიდრემ და არც მამკვიდრებელმა სრულყოფილად არ შეინახეს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

პრობლემა მემკვიდრეობის რეგისტრაციის ეტაპზე განსაკუთრებით მწვავედება იმ განსაკუთრებული თავისებურების გამო, რაც მემკვიდრეობით უფლების წარმოშობას ახასიათებს. განსხვავებით სხვა სამართლებრივი გზებისგან, როგორცაა ქონების ყიდვა ან საჩუქრად მიღება, მემკვიდრე იღებს უფლებას გარდაცვლილის ქონებაზე, თუმცა ეს ქონება, ხშირად არ არის მის სახელზე რეგისტრირებული.

ამიტომ, მემკვიდრეობის მისაღებად, მემკვიდრეს მხოლოდ საკუთარი უფლების დამტკიცება არ ევალება— მას უწევს გარდაცვლილის უფლების დადასტურებაც. თუ ამ ჯაჭვში — მამკვიდრებლის საკუთრებაში, მემკვიდრეობის მიღებაში ან ქონების აღწერაში — რომელიმე რგოლი ბუნდოვანია, არასრულია ან წინააღმდეგობრივია, სწორედ მაშინ ჩნდება ნიადაგი მრავალპირიანი და ორმაგი პრეტენზიებისთვის.

განსაკუთრებით რთულდება ვითარება მაშინ, როცა უძრავი ქონება საერთოდ არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ან არსებობს რეგისტრაცია, მაგრამ სხვა პირის სახელზე. ასეთ პირობებში მემკვიდრე ვეღარ სარგებლობს ვერც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციით და ვერც საკუთრების სამართლებრივი დაცვის იმ ინსტრუმენტებით, რომლებიც რეესტრში სრულყოფილად რეგისტრირებულ ქონებასთან მიმართებით

არსებობს. შესაბამისად, სწორედ მემკვიდრეობის რეგისტრაციისას აქტიურდება წარსულის დოკუმენტური სიცარიელე ან გაურკვეველობა, რაც ხშირად გარდაიქმნება სამართლებრივ დავად.

აღნიშნული პრობლემების მოგვარების მიზნით, საქართველოს კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს, შემდეგი სახის ცვლილებები:

- ფაქტობრივი ფლობის აღიარება: მემკვიდრე, რომელიც ფაქტობრივად იწყებს სამკვიდრო ქონების ფლობას ან მართვას, ითვლება, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. მას საშუალება უნდა მიეცეს ერთი მოწმის დახმარებით ან კომუნალური გადასახედების ქვითრების საშუალებით, ქონების ფლობა პირდაპირ საჯარო რეესტრში დაამტკიცოს და ქონება დაირეგისტრიროს.

- საჯარო რეესტრის განახლება: სამოქალაქო რეესტრმა უნდა აცნობოს საჯარო რეესტრს მამკვიდრებლის გარდაცვალება. საჯარო რეესტრმა კი შეტყობინება გაუგზავნოს მემკვიდრეებს, რომ აუცილებელია მემკვიდრეობით მიღებული ქონების რეგისტრაცია. ამის შემდეგ მემკვიდრეებმა უნდა უზრუნველყონ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების განახლება. საჯარო რეესტრისა და სამოქალაქო რეესტრის ინფორმაციული კავშირი მიზნად ისახავს ადმინისტრაციული პროცესის პრაქტიკულ გაუმჯობესებას, რათა შემცირდეს იმ შემთხვევების რიცხვი, როდესაც მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება რჩება არარეგისტრირებულად ან ფორმალურად გარდაცვლილის სახელზე, რაც თავის მხრივ ქმნის სერიოზულ სამართლებრივ რისკებს — მათ შორის ორმაგი პრეტენზიებისა და დავების გაჩენის საფრთხეს.

აღნიშნული მექანიზმი გულისხმობს, იმას, რომ როცა ადამიანი გარდაიცვლება, ინფორმაცია ამის შესახებ ჯერ ფიქსირდება სამოქალაქო რეესტრში. ამავე დროს, თუ გარდაცვლილს საკუთრებაში ჰქონდა უძრავი ქონება, იგი კვლავ რჩება საჯარო რეესტრის მონაცემებში, როგორც მფლობელი — მიუხედავად იმისა, რომ რეალურად მისი მემკვიდრეები უკვე ფლობენ ქონებას. ასევე, სამოქალაქო რეესტრი ფლობს ინფორმაციას,

მამკვიდრებლის პირველი რიგის მემკვიდრეების შესახებ (შემდეგი რიგის მემკვიდრეებზე ინფორმაციის მოპოვება გაჭირდება). თუ საჯარო რეესტრი ავტომატურად მიიღებს ინფორმაციას მამკვიდრებლის გარდაცვალების და მისი პირველი რიგის მემკვიდრეების შესახებ, მას შეუძლია გააფრთხილოს მემკვიდრეები (მაგ. შეტყობინების გზით) იმის თაობაზე, რომ აუცილებელია ქონების რეგისტრაციის განახლება. შედეგად, მემკვიდრეებს ექნებათ სტიმული და სამართლებრივი მოტივაცია დროულად მოაგვარონ რეგისტრაციის საკითხი. აღნიშნული საკითხი ძალიან მნიშვნელოვანია რადგან: შემცირდება მემკვიდრეობის რეგისტრაციის გაჭიანურება; გაიზრდება საჯარო რეესტრში მონაცემთა სიზუსტე და ნდობა მის მიმართ. ეს ინიციატივა გარკვეულწილად ჰგავს ე.წ. proactive governance-ს,⁶² როცა სახელმწიფო თავად ეხმარება მოქალაქეს უფლებრივი მდგომარეობის გამართულად მოწესრიგებაში, ისე რომ ის არ აღმოჩნდეს ფაქტობრივი მფლობელი ფორმალურად არარსებული უფლებით.

პრობლემის დასაძლევად აუცილებელია სისტემური მიდგომა. ამისთვის ერთის მხრივ საჭიროა მოქალაქეების სამართლებრივი ცნობიერების ამაღლება მემკვიდრეობით მიღებული ქონების დროულად და სრულყოფილად რეგისტრირების საჭიროებაზე, ხოლო მეორეს მხრივ — საჯარო უწყებების, განსაკუთრებით კი საჯარო რეესტრისა და ადგილობრივი თვითმმართველობების კოორდინირებული, მაღალი ხარისხის მუშაობა. ასევე საჭირო ხდება სამართლებრივი მექანიზმების დახვეწა ისეთი შემთხვევებისთვის, როდესაც არსებული დოკუმენტაცია ან რეგისტრაცია ვერ პასუხობს საკუთრების უფლების გამყარების სტანდარტებს. მხოლოდ სისტემატური მიდგომით არის შესაძლებელი თავიდან ავირიდოთ მომავლის დავები და უზრუნველყოთ უძრავი ქონების საკუთრების უფლების დაცულობა.

⁶² What's proactive governance? - <https://blogs.worldbank.org/en/governance/what-s-proactive-governance> - (უკანასკნელად გადამოწმებულია:14.05.2025)

1.8. თანამემკვიდრეთა საზიარო უფლება და საკუთრების განაწილების სირთულეები

თანამემკვიდრეთა დავები და საკუთრების განაწილების სირთულეები წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ სამართლებრივ პრობლემას, რომელიც ეხება როგორც კერძო პირებს, ისე იურიდიულ პირებს. ეს პრობლემები ხშირად უკავშირდება მემკვიდრეობის მიღებისას წარმოშობილ გაუგებრობებს, სამართლებრივი ნორმების არასწორ აღქმას ან არასრულ დოკუმენტაციას.

საზიარო უფლება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, განეკუთვნება კანონისმიერ ვალდებულებათა ურთიერთობების კატეგორიას. სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. ამდენად, საზიარო უფლების მოწილეებს უფლებები და ვალდებულებები კანონიდან წარმოეშობათ და მათ შორის ურთიერთობები კანონით წესრიგდება. როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ნივთი შეიძლება იყოს ერთი ან რამდენიმე პირის საერთო საკუთრება.⁶³ საკუთრების წილი თვითონ არის საკუთრება, სამართლებრივი გაგებით. როგორც წესი, წილად თანასაკუთრებაზე გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი საკუთრების წესები. თანასაკუთრება არის სამოქალაქო კოდექსით აღიარებული ერთადერთი შესაძლებლობა, დაყოფილ იქნეს საკუთრების განკარგვის უფლებამოსილება ერთ ნივთზე.⁶⁴ სამოქალაქო კოდექსის 953-ე მუხლის თანახმად, თუ უფლება რამდენიმე პირს ერთობლივად ეკუთვნის, მაშინ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 953-968-ე მუხლები, თუკი კანონიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 961-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულ მოწილეს შეუძლია, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

⁶³ სუსგ №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი.

⁶⁴ თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018.

სამოქალაქო კოდექსის 963-ე მუხლის საფუძველზე, საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. ამდენად, საზიარო უფლების ნატურით გაყოფისათვის აუცილებელი წინაპირობა არის ის, რომ საგანი უნდა იყოფოდეს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. დასახელებული ნორმა მიუთითებს ორ აუცილებელ პირობაზე, კერძოდ, საზიარო უფლება უქმდება საზიარო საგნის (საგნების) ნატურით გაყოფისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ:

1. საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად;
2. ამგვარი დაყოფის შედეგად არ მცირდება ნივთის ღირებულება.

როგორც პირველი, ასევე მეორე ელემენტი უნდა არსებობდეს ერთდროულად იმისათვის, რომ დადგეს ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი, ამასთან, ორივე შემთხვევაში ნატურით გამოყოფილმა საგანმა არ უნდა დაკარგოს ის დანიშნულება, რასაც ასრულებდა გაყოფამდე.⁶⁵ ამდენად, საზიარო უფლება შეიძლება გაუქმდეს წილების შესაბამისად ნატურით გაყოფით, თუ შესაძლებელია მისი გაყოფა ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. წილთა ერთგვაროვნება გულისხმობს მათ სამეურნეო დანიშნულებას.⁶⁶

საზიარო უფლების გაუქმება, როდესაც ეს ხდება ნატურით გაყოფის გზით, ნიშნავს თანასაკუთრების რეჟიმიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლას, ანუ დაუშვებელია საზიარო საგანი ისე გაიყოს, რომ ნივთის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდეს ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო სხვა ნაწილზე - საერთო საკუთრება.⁶⁷ საზიარო საგნის ღირებულების შემცირების გარეშე ერთგვაროვან ნაწილებად გაყოფის რეალურ შესაძლებლობაზე მსჯელობისას სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით

⁶⁵ სუსგ №ას-1217-2018, 13 დეკემბერი, 2018 წელი. ;სუსგ №ას-1389-1309-2017, 30 აპრილი, 2018 წელი.

⁶⁶ Sprau, in Palandt BGB Komm, 72. Aufl., 2013, §752, Rn. 1,2,3

⁶⁷ სუსგ №ას-1080-1000-2017, 27 ოქტომბერი, 2017 წელი.

უნდა დაასაბუთოს ასეთი წინაპირობის არსებობა და გამორიცხოს ნივთის ღირებულების შემცირების საეჭვოობა.⁶⁸

მემკვიდრეთა შორის დავის რამდენიმე ძირითადი მიზეზი არსებობს, კერძოდ:

1. სამკვიდრო ქონების არ მიღება კანონით დადგენილ ვადებში; მემკვიდრეთა დაუზუსტებელი რაოდენობა;
2. ერთი თანამემკვიდრის მიერ ქონების ფაქტობრივი მიტაცება;
3. ფაქტობრივი ფლობა და რეალური გამოყენება არ ემთხვევა იურიდიულ წილებს;
4. საზიარო საკუთრებაში უძრავი ქონების გაყიდვის სირთულე;
5. ერთ-ერთი თანამემკვიდრის მხრიდან სამეურნეო საქმიანობის შეუთანხმებლად წარმოება;
6. სამემკვიდრეო დოკუმენტაციასთან დაკავშირებული პრობლემები.

როგორც ჩანს პრობლემები მრავალგვარია, წარმოგიდგენთ იმ ძირითად საკანონმდებლო ცვლილებებს, რომლებიც საქართველოში შესაძლებელია და მიზნად ისახავს მემკვიდრეთა დავების შემცირებას, ქონების ეფექტიან რეგისტრაციას და გაყოფას:

1. სავალდებულო მემკვიდრეობითი რეგისტრაცია – ფორმალური დაკანონება.

მიმდინარე მდგომარეობა: მემკვიდრეობაზე განაცხადი ნებაყოფლობითია (6 თვეში). ხშირად მემკვიდრეები ამ ვადას ვერ იცავენ და ქონება რჩება გარდაცვლილის სახელზე.

შემოთავაზებული ცვლილება:

- მემკვიდრეობითი ქონების მიღება გადაიქცეს სავალდებულო პროცედურად, განსაკუთრებით უძრავი ქონების შემთხვევაში.
- ქონების რეგისტრაციის ვადა და პროცედურა მკაფიოდ განისაზღვროს.

სარგებელი:

⁶⁸ სუსგ №ას-1125-1389-09, 26 მარტი, 2010 წელი.

- განაპირობებს ყველა თანამემკვიდრის ფორმალურ აღრიცხვას.
- ამცირებს საკუთრების გაურკვეველი სტატუსის შემთხვევებს.

2. საზიარო საკუთრებაში მყოფი ქონების სავალდებულო შეთანხმება ან გაყოფა

მიმდინარე მდგომარეობა:

საზიარო ქონება შეიძლება წლების განმავლობაში დარჩეს გაუნაწილებელი. არ არსებობს კანონით განსაზღვრული ვადა ან ვალდებულება გაყოფისთვის.

შემოთავაზებული ცვლილება:

- საზიარო საკუთრების შემთხვევაში, თუ ერთ წელიწადში ვერ ხდება შეთანხმება, გაყოფა გახდეს სავალდებულო სასამართლოს ან მედიაციის გზით.
- დაემატოს ნორმა, რომელიც მემკვიდრეებს ავალდებულებს წილობრივი სარგებლობის წესზე შეთანხმებას.

სარგებელი:

იზრდება სამართლებრივი გარკვეულობა და ქონების ეფექტური გამოყენება.

3. უძრავი ქონების სარგებლობის წესის დარეგისტრირების შესაძლებლობა

მიმდინარე მდგომარეობა:

რეესტრი არ იძლევა საშუალებას აღრიცხოს, რომელი წილის მფლობელი ფლობს კონკრეტულ ნაწილს (მაგ. ბინის რომელ ოთახს, ეზოს რომელ ნაწილს).

შემოთავაზებული ცვლილება:

- დაუშვებს „სარგებლობის გეგმის“ რეგისტრაცია, რომელიც თანდართული იქნება წილობრივ საკუთრებასთან.

სარგებელი:

- შესაძლებელი იქნება რეალურ ფლობაზე დაყრდნობით ქონებრივი სარგებლობის პროპორციული განსაზღვრა.
- ამცირებს დავების რისკს.

4. მედიაციის გამოყენების წახალისება მემკვიდრეობით დავებში მიმდინარე მდგომარეობა: მედიაცია კანონით დაშვებულია, მაგრამ სუსტი პოპულარობა და პრაქტიკული მექანიზმების ნაკლებობა აქვს.

შემოთავაზებული ცვლილება:

- განსაზღვრული ტიპის მემკვიდრეობითი დავებისას მედიაცია გახდეს წინაპირობა სასამართლოსთვის მიმართვამდე.
- მედიატორების სია და მექანიზმები დაემატოს ნოტარიუსთა მომსახურებაში.

სარგებელი:

- შემცირდება სასამართლო დავების რაოდენობა.
- გაიზრდება მემკვიდრეთა შორის შეთანხმების ალბათობა.

5. ერთიანი ელექტრონული ბაზა – მემკვიდრეების იდენტიფიცირება მიმდინარე მდგომარეობა: ნოტარიუსებს არ აქვთ ავტომატური წვდომა ყველა პოტენციურ მემკვიდრეზე — ეს ხშირად იწვევს დავებს „დამალულ“ ან უცნობ მემკვიდრეებზე.

შემოთავაზებული ცვლილება:

- შეიქმნას ერთიანი ელექტრონული მემკვიდრეთა რეესტრი, სადაც ავტომატურად გამოჩნდებიან კანონით მოწვეული მემკვიდრეები.

სარგებელი:

- გამორიცხავს უფლებამოსილ მემკვიდრეთა გამოტოვებას.
- ამცირებს მემკვიდრეობის გაუმართავ გადაცემას.

აღსანიშნავია რომ მსგავსი ცვლილებები მოითხოვს როგორც სამოქალაქო კოდექსში, ისე საჯარო რეესტრის შესახებ კანონში, ნოტარიუსთა შესახებ კანონში და საგადასახადო კანონმდებლობაში ჩარევას. თუმცა, რადგან თანამემკვიდრეთა შორის დავები და საზიარო საკუთრების მართვის სირთულეები დიდწილად გამოწვეულია სამართლებრივი რეგულაციების ბუნდოვანებითა და სიხისტით, ეს ცვლილებები ნამდვილად მოიტანს დადებით შედეგებს.

1.9. რეგისტრირებული და მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების თავისებურებები

უძრავი ქონების საკუთრების უფლება წარმოადგენს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ინსტიტუტს თანამედროვე სამართლებრივ სისტემაში. მისი ფორმალური დაცვა დაკავშირებულია სახელმწიფოს მიერ სამართლებრივი რეგისტრაციის გზით მის აღიარებასთან. თუმცა, ყოველდღიურ რეალობაში გავრცელებულია ფაქტობრივი ფლობა, რომელიც ნიშნავს პირის მიერ ქონების მუდმივ ფიზიკურ ფლობას, გამოყენებას ან მოვლას რეგისტრაციის გარეშე. სწორედ ამ ორ მდგომარეობას შორის — რეგისტრირებულ და მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ უფლებებს შორის წარმოიქმნება ერთ-ერთი ყველაზე რთული და ფართოდ გავრცელებული კონფლიქტი სამართალში.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში – მარქსი ბელგიის წინაღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“.⁶⁹

სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი №1 ოქმის პირველი მუხლის მიხედვით, დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ

⁶⁹ Marckx v. Belgium, 13 June 1979, Series A no. 31.

ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“.⁷⁰

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე კანონიერად წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. ამ პროცესს აქვს ფორმალური ფუნქცია — მას იცავს და აღიარებს სახელმწიფო, რაც მფლობელს აძლევს შესაძლებლობას სამართლებრივი გარიგებების განხორციელების, დაცვის და ზიანის ასანაზღაურებელი საშუალებების გამოყენებისათვის. რეგისტრირებული საკუთრება იწოდება დეკლარირებულ საკუთრებად.

მეორეს მხრივ, ფაქტობრივი ფლობა წარმოადგენს მდგომარეობას, როცა პირი ფლობს, სარგებლობს ან იცავს ქონებას რეალურად — თუმცა მასზე არ გააჩნია იურიდიული ტიტული. ხშირად ეს ხდება მემკვიდრეობითი ქონების მიღების შემდეგ, თვითნებურად აშენებული საცხოვრებლების შემთხვევაში, ან ძველი პერიოდიდან მომდინარე დაურეგისტრირებელი საკუთრებების გამო.

ფაქტობრივი და რეგისტრირებული საკუთრების შინაარსი პრაქტიკაში მნიშვნელოვნად განსხვავება ერთმანეთისგან. რეგისტრირებულ საკუთრებას აქვს სრული სამართლებრივი ძალა — მისი მფლობელი კანონით არის დაცული, შეუძლია ქონების გადაცემა, დატვირთვა, გადაცვლა, ჩუქება და სხვა. ფაქტობრივ მფლობელს არ გააჩნია ეს უფლებები და მისი დაცვა სასამართლოში რთული და ხანგრძლივი პროცესია.

ფაქტობრივი ფლობის და რეგისტრირებული საკუთრების შინაარსი ერთმანეთისგან განსხვავდება ეკონომიკური ფუნქციითაც. კერძოდ: რეგისტრირებული ქონება სრულად ერთვება ეკონომიკურ ბრუნვაში, შეიძლება გახდეს იპოთეკური უზრუნველყოფა, იჯარის საგანი, ბიზნესი ან

⁷⁰ Öneriyıldız v. Turkey [GC], no. 48939/99, ECHR 2004-XII, 124; Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, ECHR 2001-VIII,83.

გარანტია. ფაქტობრივ მფლობელს ეს ფუნქციები არ აქვს ხელმისაწვდომი, რაც ეკონომიკურ აქტივობას ზღუდავს.

ფაქტობრივი ფლობა არ უზრუნველყოფს სამართლებრივი მფლობელობის პრეზუმციას. შესაბამისად, ნებისმიერ მომენტში, რეგისტრირებულ მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს ქონების დაბრუნება.

ერთ-ერთი ყველაზე გავრცელებული მიზეზი, რის შედეგადაც იჩენს თავს ფაქტობრივი და რეგისტრირებული საკუთრების კონფლიქტი, არის დაურეგისტრირებული მემკვიდრეობა. მემკვიდრეები ხშირად ვერ ასრულებენ რეგისტრაციის პროცესს ნოტარიუსთან მიმართვის ვადის ან დოკუმენტაციის უქონლობის გამო. ამ დროს ერთ-ერთი მემკვიდრე შესაძლოა წლების განმავლობაში ფლობდეს ქონებას, სამართლებრივი ტიტულის გარეშე.

მემკვიდრეობით მიღებული ქონების დაურეგისტრირებლობის ერთ-ერთი მიზეზია საბჭოთა და პოსტსაბჭოთა სამართლებრივი მემკვიდრეობა. ბევრი ქონება, განსაკუთრებით სოფლად, არასდროს დაფიქსირებულა საჯარო რეესტრში. მოქალაქეები ფლობენ ამ ქონებას თაობიდან თაობამდე მემკვიდრეობით, თუმცა რეგისტრაციის გარეშე. ეს ქმნის სუსტ სამართლებრივ საყრდენს ქონების ფლობისათვის. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ საქართველოში მიმდინარეობს მიწის სისტემური რეგისტრაციის რეფორმა,⁷¹ რომელიც გაგრძელდება 2025 წლის ბოლომდე, რათა სრულად იდენტიფიცირდეს ყველა მიწის ნაკვეთი. სისტემური რეგისტრაცია მიზნად ისახავს მოქალაქეების ხელმძღვანელობით ყველა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას — შეფასებას. დადგენილია, რომ 1.5 მილიონი ნაკვეთი არის აზომილი და 1 მილიონზე მეტი უკვე დარეგისტრირდა საკუთრებად.

ამ პროცესის ფარგლებში საჯარო რეესტრი განახორციელებს მრავალმხრივ აქტივობებს:

⁷¹ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო - <https://www.napr.gov.ge/ka/news/70> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 02.05.2025)

- მიწის ნაკვეთების აზომვა და გეოკოორდინირება ფართო მასშტაბით;
- დოკუმენტების მოძიება არქივებსა და მოქალაქეთა ფონდებში;
- ინფორმაციის გადამოწმება მოსახლეობის ჩართულობით;
- უფლების აღიარება და რეგისტრაცია რევიზირებული მონაცემებით .

თუმცა, ზოგიერთ რეგიონში მიწის სისტემური რეგისტრაცია ხარვეზებით მიმდინარეობს: „მიწის სისტემური რეგისტრაცია კვლავ გარკვეული ხარვეზებით მიმდინარეობს. პროცესში იკვეთება მიწების არაკეთილსინდისიერად დაუფლების ფაქტები. ხშირად მოქალაქეები ერთმანეთთან გარიგებაშიც შედიან და ხელმოწერების საფუძველზე ირეგისტრირებენ მიწებს, რომელიც რეალურად მათი არც არასდროს ყოფილა. მეორე მხრივ, პრობლემა მეზობლებს შორის სადავო ტერიტორიები, ხშირად ისინი ვერ გარკვეულან, რომელ მხარეს ეკუთვნის ესა თუ ის ნაკვეთი, რის გამოც რეგისტრაცია არ ხდება და საქმე სასამართლოში გრძელდება.“⁷² პრობლემის მნიშვნელობაზე მიუთითებს საქართველოს სასამართლოების მიერ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განხილული არაერთი საქმე.⁷³

ერთ-ერთ საქმეში ⁷⁴ მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის კანონიერება. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია აღნიშნულთან დაკავშირებით კანონით დადგენილი წესით განხორციელდა თუ არა ადმინისტრაციული წარმოება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საკითხის მომწესრიგებელ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების

⁷² სადავო მიწის ნაკვეთები - როგორ მიმდინარეობს სისტემური რეგისტრაციის პროგრამა? - <https://bm.ge/news/sadavo-mitsis-nakvetebi-rogor-mimdinareobs-sistemuri-registratsiis-programa> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 02.06.2025)

⁷³ მაგ.: სუსგ №ბს-1228 (კ-24), 4 მარტი, 2025 წელი; სუსგ №ბს-442(კ-24), 9 დეკემბერი, 2024 წელი.

⁷⁴ სუსგ №ბს-591(2კ-24), 10 მარტი, 2025 წელი.

სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე,⁷⁵ რომლითაც განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი, ამ რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობები. დასახელებული კანონის მე-6 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია, საკუთარი ინიციატივით, შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ანალოგიურ მოწესრიგებას მოიცავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6¹ ნაწილი, რომლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ამასთან, სისტემური რეგისტრაცია ემსახურება ქვეყნის მასშტაბით უძრავი ქონების რეგისტრაციის წახალისებასა და მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფას. აქედან გამომდინარე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ამ ფარგლებში მოქმედებისას წარმოეშობა ვალდებულება.

უფრო მეტიც, პასუხისმგებლობა უზრუნველყოს მონაცემთა რეგისტრაცია მაქსიმალური სიზუსტით, რა დროსაც არ უნდა

⁷⁵ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი - <https://www.matsne.gov.ge/document/view/3306633?publication=10> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 02.06.2025)

შეილახოს მესაკუთრეთა ინტერესები. მიუხედავად განხილული პრობლემებისა აღნიშნული გარემოება მაინც ამცირებს დაურეგისტრირებლად დარჩენილი მიწების არსებობის შესაძლებლობას. რაც თავისთავად ამცირებს ორმაგი პრეტენზიებისა და გადაფარვის სამართლებრივ რისკებს, რაც დადებითად აისახება მემკვიდრეობით ან სხვა სახით საკუთრების გადაცემის ბაზარზე. თუმცა, ამ ეტაპზე პრობლემა ჯერ კიდევ არსებობს.

პრობლემას წარმოადგენს თვითნებური მშენებლობებიც. საქართველოში ფართოდაა გავრცელებული თვითნებურად აშენებული საცხოვრებლები ან კომერციული შენობები, რომლებიც არც მშენებლობის ნებართვითაა აგებული და არც ქონების რეგისტრაცია მომხდარა არასოდეს. ასეთ ქონებას ხშირად ფლობენ, იყენებენ, თუმცა ოფიციალურად სხვა პირს ეკუთვნის ან საერთოდ სახელმწიფოს საკუთრებად ითვლება. სისტემური რეგისტრაციის საშუალებით შეიძლება მნიშვნელოვნად შეამციროს თვითნებური მშენებლობების სამართლებრივი პრობლემები, თუმცა *სრულიად ვერ მოაგვარებს* მათ მთავარი წინაპირობის – სამშენებლო ნებართვის – არარსებობის გამო. აი, რატომ:

რას აკეთებს სისტემური რეგისტრაცია:

- სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში საჯარო რეესტრი იღებს მხოლოდ იმ მონაცემს, რაც ფაქტობრივად არსებობს ადგილზე — მიწის საზღვრები, მფლობელობა და გამოყენება;
- თუ შენობა დგას ნაკვეთზე, მის არსებობას აღრიცხავენ, თუმცა სამართლებრივი სტატუსი (ნებართვითაა აშენებული თუ არა) მოწოდებული დოკუმენტაციის მიხედვით განისაზღვრება;
- კერძოდ, თვითნებური მშენებლობის რეგისტრაცია შეუძლებელია, თუ მფლობელმა არ მიაწოდა დაკანონების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მაგ., ადგილობრივი თვითმმართველობის ნებართვა, ექსპერტის დასკვნა, ამნისტიის საფუძველი და ა.შ.).

ამ შემთხვევაში შემდეგი პრობლემები კვლავ რჩება:

- თვითნებურად აშენებულ შენობებზე ხშირად არ არსებობს არც სამშენებლო ნებართვა, არც საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი — ანუ მათ დაკანონება ვერ ხერხდება რეგისტრაციის პროცესის ფარგლებში;
- ასეთ შენობებზე ფიზიკური ფლობა და გამოყენება არ ნიშნავს იურიდიულ მფლობელობას;
- შესაბამისად, სისტემური რეგისტრაციით შეიძლება აღრიცხოს მიწა, მაგრამ არა შენობა, ან აღრიცხოს შენობა შენიშვნით, რომ ის არაკანონიერია;
- საბოლოოდ, ასეთი ქონება ვერ გადაეცემა მემკვიდრეობით, ვერ გაიყიდება, ვერ დაიტვირთება იპოთეკით და ა.შ ვიდრე იგი დაკანონებული არ იქნება შესაბამისი ნორმების საფუძველზე.

სისტემური რეგისტრაცია ამ პრობლემას უფრო გამჭვირვალეს გახდის, თუმცა თვითნებური მშენებლობის პრობლემის გადაწყვეტა მოითხოვს:

- სპეციალურ საკანონმდებლო მექანიზმებს, როგორცაა ამნისტია ან ინდივიდუალური შეფასება;
- საკანონმდებლო ცვლილებებს, რაც განსაზღვრავს, რა პირობებით შეიძლება თვითნებურად აშენებული ქონების რეგისტრაცია;
- ადგილობრივი თვითმმართველობებისა და არქიტექტურის სამსახურების ჩართულობას — რადგან მათ ევალებათ მშენებლობის ლეგალიზება.

თვითნებურად მითვისებული ან არასათანადოდ დარეგისტრირებული უძრავი ქონების ფაქტობრივი მფლობელები არ ითვლებიან სამართლებრივ მფლობელებად, რაც მნიშვნელოვნად ზღუდავს მათ შესაძლებლობას, გამოიყენონ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი მექანიზმები. ასეთ შემთხვევებში საკუთრება ფორმალურად შესაძლოა რეგისტრირებული იყოს სახელმწიფოს ან მესამე პირის სახელზე. შესაბამისად, აღნიშნული პირები არ ფლობენ

საკუთრების უფლებას. სამართლებრივი თვალსაზრისით, მფლობელს არ აქვს საკუთრება, სანამ არ დააკანონებს შენობის იურიდიულ სტატუსს.

საინტერესოა რატომ არ წარმოიშვება საკუთრების უფლება ფაქტობრივი ფლობის საფუძველზე? პირველ რიგში იმიტომ, რომ სამშენებლო კანონმდებლობის მიხედვით უძრავი ქონების მშენებლობისთვის აუცილებელია წინასწარი ნებართვა. თუ შენობა აშენებულია ყველანაირი ნებართვის გარეშე - სამართალდარღვევაა და არც მის ამშენებელს / მფლობელს აქვს მის მიმართ არანაირი იურიდიული ბერკეტი. მეორე საკითხია, რეგისტრაციის არქონა და ფორმალური მესაკუთრეობა. უძრავი ქონების მიმართ მესაკუთრეობა დასტურდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით. შესაბამისად, თუ შენობა ან მიწა რეგისტრირებულია სხვა პირის ან სახელმწიფოს სახელზე, ფაქტობრივი მფლობელი არ ფლობს არანაირ იურიდიულ ბერკეტს უფლებების დასაცავად. აქედან გამომდინარე, ფაქტობრივი მფლობელი, რომელიც ვერ ადასტურებს საკუთრების უფლებას კონკრეტულ ქონებაზე ფაქტობრივად უუფლებოა. მაგრამ ეს საკითხი შესაძლოა სადავო გახდეს, რადგან მართალია, კანონმდებლობა იცავს საკუთრების უფლებას მხოლოდ იმ პირთა მიმართ, ვინც ფლობენ ქონებას კანონის საფუძველზე, მაგრამ იმავე კანონმდებლობას სჭირდება უფრო მოქნილი მიდგომები იმ შემთხვევებისთვის, როცა მრავალწლიანი ფლობა და აშკარა კავშირი ქონებასთან განაპირობებს რეალურ საჭიროებას, ლეგალიზდეს ფაქტობრივი მდგომარეობა სამართლებრივი საფუძველით.

კანონმდებლობის ფარგლებში არსებული ფაქტობრივი ფლობაც მხოლოდ შეზღუდულად ექვემდებარება სამართლებრივ დაცვას. მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს მართლზომიერი მფლობელის უფლებებს,⁷⁶ მაგრამ ისინი მხოლოდ დროებითი ხასიათისაა და არ იძლევა საკუთრების უფლების აღიარების გარანტიას.

⁷⁶ სამოქალაქო კოდექსი, 26/06/1997. მუხლი 162

სწორედ ამიტომ, საქართველოს სასამართლო სისტემა ხშირად იტვირთება დავებით, რომლებიც უკავშირდება დაურეგისტრირებულ ქონებაზე მოთხოვნებს, რეგისტრაციის გაუქმებას ან ფლობის კანონიერების დამტკიცებას. ეს პროცესები დიდ ხარჯებთან და დროსთან არის დაკავშირებული.

ამ პრობლემის გადასაჭრელად მხოლოდ სამართლებრივი მექანიზმების გამკაცრება ან სასამართლოზე დამოკიდებულება საკმარისი არ არის. საჭიროა კომპლექსური, სისტემური მიდგომა, რომელიც მოიცავს:

1. ამნისტიური რეგულაციების შემუშავებას – სახელმწიფომ შეიძლება დროებით დაუშვას მექანიზმი, რომლის ფარგლებში ფაქტობრივ მფლობელებს მიეცემა შესაძლებლობა, გარკვეული პირობების დაცვით (მაგ. განაშენიანების სტანდარტის დაკმაყოფილება, ქონების საზღვრების დადგენა და სხვ.) დაარეგისტრონ ის ქონება, რასაც წლების განმავლობაში ფლობდნენ. ასეთი მექანიზმი გერმანიაში და ესტონეთში გამოყენებულ იქნა მიწის რეფორმის პერიოდში. ესტონეთის 1991 წლის მიწის რეფორმის კანონში გათვალისწინებულია ისეთი მექანიზმი, რომელიც იცავს ფაქტობრივ მფლობელს.⁷⁷ ეს კანონი მფლობელს საშუალებას აძლევდა გაეგრძელებინა ქონების მართვა არსებული მდგომარეობით. გერმანიის კომუნისტურ კონტროლირებულ ზონაში ჩატარებული „Bodenreform“-ის ⁷⁸ დროს, გათვალისწინებული იყო იმ პირების ინტერესები, რომლებიც ფლობდნენ ქონებას, თუმცა არ გააჩნდათ არანაირი დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2. დროებითი დაცვის რეჟიმის შექმნა ფაქტობრივი ფლობებისთვის – კანონში შეიძლება ჩაიწეროს, რომ გარკვეული ვადით (მაგ. 1-2 წლით), სანამ მოხდება რეგისტრაციის კანონიერების გარკვევა,

⁷⁷ Estonian Land Reform of 1991 –

[https://www.riigiteataja.ee/en/eli/529062016001/consolide#:~:text=\(1\)%20In%20land%20reform%20C,to%20be%20retained%20in%20state](https://www.riigiteataja.ee/en/eli/529062016001/consolide#:~:text=(1)%20In%20land%20reform%20C,to%20be%20retained%20in%20state) (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 19.05.2025)

⁷⁸ Ucker, P. Land Reform in Germany, U. S. Zone. The American Journal of Economics and Sociology, 7(4), 1948. 461–468. <http://www.jstor.org/stable/3483932> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 05.01.2026)

ფაქტობრივ მფლობელს მიეცეს შეზღუდული დაცვა მესამე პირის მიერ მითვისების წინააღმდეგ (მაგალითად, საკუთრების რეგისტრაციის დროებითი შეჩერება დავის დაწყებისას).

3. განათლების და ინფორმირებულობის ამაღლება – მოქალაქეებმა ხშირად არ იციან, რომ ფლობა საკუთრებას არ ნიშნავს. საჭიროა ფართომასშტაბიანი საინფორმაციო კამპანია საკუთრების რეგისტრაციის მნიშვნელობის, ვალდებულებებისა და უფლების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო თავის გადაწყვეტილებებში ხაზს უსვამს რეგისტრირებული საკუთრების უპირატესობას, ერთ-ერთ საქმეში აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), 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. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.⁷⁹ მართლაც, პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევა უნდა ემყარებოდეს ფაქტობრივ საფუძველს და სამართლებრივად ვარგის მტკიცებულებებს. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-8 მუხლი არ შეიძლება განიმარტოს,

⁷⁹ სუსგ: №789-2023, 29 სექტემბერი, 2023 წელი; სუსგ №997-2023, 25 ოქტომბერი, 2023 წელი.

როგორც პირის უფლების აღიარება, უზრუნველყოფილი იყოს საცხოვრისით⁸⁰ ან როგორც პირის უფლება, იცხოვროს გარკვეულ ადგილას.⁸¹ კონვენციის მე-8 მუხლის ძალით სახელმწიფოზე დაკისრებულ პოზიტიურ და ნეგატიურ ვალდებულებებს შორის გამყოფი ზღვარი ხშირად რთული დასადგენია. შესატყვისი პრინციპები მსგავსია. ორივე შემთხვევაში უნდა დამყარდეს სამართლიანი წონასწორობა კონფლიქტურ ინტერესებს შორის. ევროპული სასამართლო მოითხოვს, რომ პირებს უნდა შეეძლოთ, გონივრულად განჭვრიტონ, სულ მცირე, იურისტის რჩევით, რომ მათზე შეიძლება კანონის მოქმედება გავრცელდეს.“⁸²

საქართველოს საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის დანაწესზე, რომლითაც განსაზღვრულია საკუთრების უფლების შინაარსი. „სამართლებრივი სახელმწიფო ეფუძნება ადამიანის, როგორც უმთავრესი ფასეულობის არა მხოლოდ აღიარებას, არამედ რეალურ უზრუნველყოფას ძირითადი უფლებებით სრულყოფილად და ეფექტურად სარგებლობის გარანტიების გზით. ფასეულობათა კონსტიტუციური სისტემა დაფუძნებულია ძირითადი უფლებების პრიორიტეტსა და პატივისცემაზე.“⁸³ „საქართველოს კონსტიტუციით დაცულია არა მხოლოდ საკუთრება, არამედ მისი შექმნაც და გასხვისებაც. საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს განსაზღვრავს არა კანონი, არამედ სამართლებრივი წესრიგი.“⁸⁴

„საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშეც შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება არა მარტო ინდივიდის არსებობის ელემენტარული საფუძველია,

⁸⁰ Chapman v. the United Kingdom [GC], no. 27238/95, ECHR 2001-I. 99.

⁸¹ Garib v. the Netherlands [GC], no. 43494/09, 6 November 2017, 141.

⁸² მჭედლიძე ნ., საცხოვრისის უფლება საერთაშორისო სტანდარტებისა და პრაქტიკის მიმოხილვა. 2019. 38-39.

⁸³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №2/3/423.

⁸⁴ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ. 2007.97

არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას.⁸⁵ ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას.⁸⁶ „საქართველოს კონსტიტუციით დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა საკუთრება, როგორი ფუნქციური დატვირთვაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამეწარმეო მიზნებისათვის. საკუთრება უპირობოდ დაცული ფასეულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური ტვირთის მატარებელია იგი.“⁸⁷

ფაქტობრივი და რეგისტრირებული საკუთრების კონფლიქტი არ წარმოადგენს ერთეულ შემთხვევებს, ის არის სისტემური პრობლემა, რომელიც წარმოიშობა არასრულფასოვანი რეგისტრაციის, დაბალი სამართლებრივი ცნობიერების და ეკონომიკური თუ ადმინისტრაციული ბარიერების გამო.

ასეთი კონფლიქტები განსაკუთრებით აღრმავებს სოციალურ უთანასწორობას, რადგან მდიდარ და ინფორმირებულ პირებს უფრო მარტივად შეუძლიათ ქონების რეგისტრაცია და სამართლებრივი დაცვა, მაშინ როდესაც სოფლად მცხოვრები მოქალაქეები ან სოციალურად დაუცველი ოჯახები რჩებიან სამართლებრივად დაუცველ მდგომარეობაში.

შესაძლო გამოსავალი და რეკომენდაციები:

1. საკუთრების რეგისტრაციის გამარტივება - სახელმწიფომ უნდა შექმნას სწრაფი, ნაკლებად ბიუროკრატიული რეგისტრაციის მექანიზმები,

⁸⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/384

⁸⁶ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/1/512

⁸⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №1/2/411.

განსაკუთრებით რეგიონის მოსახლეობისთვის. ერთ-ერთი გზაა — ამნისტიური რეგისტრაცია, რომლის დროსაც მოქალაქეებს შესაძლებლობა ექნებათ წარმოადგინონ ალტერნატიული მტკიცებულებები საკუთრების დასამტკიცებლად.

2. უფასო იურიდიული დახმარება

საყოველთაო იურიდიული დახმარება, რომელიც დაეხმარება მოქალაქეებს რეგისტრაციის პროცესში, შეიძლება მნიშვნელოვნად შეამციროს საკუთრების კონფლიქტები და განამტკიცოს კერძო საკუთრების ინსტიტუტი.

თავი 2. მემკვიდრეობის სამართლებრივი საფუძვლები და სუბიექტები

2.1 მემკვიდრეობის ინსტიტუტის ევოლუცია და მისი სოციალურ-ეკონომიკური საფუძვლები

მემკვიდრეობის სამართლი დაკავშირებულია საკუთრების ინსტიტუტთან. შესაბამისად მემკვიდრეობის სამართლის არსებობას საზოგადოების ეკონომიური წყობილება განაპირობებს.

მემკვიდრეობის სამართალი იცვლება საზოგადოების ეკონომიკური განვითარების მიხედვით. ამიტომ, საკვირველი არ არის რომ იგი განსხვავებულად რეგულირდება სხვადასხვა დროსა და სახელმწიფოში.

მემკვიდრეობითი სამართლის ისტორიული განვითარების განხილვისას, პირველ რიგში აღსანიშნავია რომის სამართალი. როგორც გ. ლობჯანიძე აღნიშნავს რომის სამოქალაქო (კერძო) სამართალში განასხვავებენ: ა) უნივერსალურ მემკვიდრეობას, როდესაც წინამორბედი პირის სამართლებრივი ვითარება მთლიანად სხვა პირზე გადადიოდა და ბ) სინგულარულ მემკვიდრეობას, როცა მემკვიდრეობის სუბიექტი იძენდა მხოლოდ იმ უფლებების ნაწილს, რომელიც მანამდე მის წინამორბედს ეკუთვნოდა.⁸⁸ ამასთან, რომის სამართალი ასევე იცნობდა მემკვიდრეობით ქონების მიღების, როგორც ანდერძისმიერ გზას, ასევე უანდერძო ფორმას. თუმცა აღსანიშნავია, რომ მამკვიდრებელს არ შეეძლო უშუალოდ მისი მემკვიდრეების შვილის, მეუღლის და ა.შ უფულებელყოფა,⁸⁹ ანუ რომის სამართალი იცნობდა ცნებას, რომელსაც დღეს სავალდებულო წილს ვუწოდებთ.

რომის სამართალში მემკვიდრეობა ანდერძის გარეშე XII დაფის კანონებითაც რეგულირდებოდა. თუ მამკვიდრებელი ანდერძს არ დატოვებდა, სამკვიდრო იხსნებოდა აგნატების (სისხლით ნათესავი), ხოლო

⁸⁸ ლობჯანიძე გ., რომის სამოქალაქო(კერძო) სამართალი. ქუთაისი. 2009.103.

⁸⁹ ლობჯანიძე გ., რომის სამოქალაქო(კერძო) სამართალი. ქუთაისი. 2009.112.

მათი არ არსებობის შემთხვევაში, მოგვარების (გენტილეს) სასარგებლოდ. ანდერით მემკვიდრეობასთან დაკავშირებით გ. ლობჯანიძე აღნიშნავს რომ ანდერძი იყო პირის ნების სამართლებრივად დადგენილი და საზეიმო ფორმით შედგენილი გადაწყვეტილება, რომელსაც სავალდებულო ძალა მოანდერძის გარდაცვალების შემდეგ ენიჭებოდა.

მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონების ცნება დღევანდელი გაგებით არ არსებობდა, მიწასა და შენობებს მაინც განსაკუთრებული ადგილი ეკავა რომის სამართალში. მხოლოდ რომის მოქალაქეს შეეძლო ჰქონოდა საკუთრების უფლება რომაულ მიწაზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.⁹⁰

მემკვიდრეობასთან დაკავშირებით, საინტერესო ცნობებს გვაწვდის ს. მარქსის და ფ. ენგელსის ნაწერები. "სამემკვიდრეო სამართლის საფუძველი, თუ ოჯახის განვითარების ერთნაირ საფეხურს ვიგულისხმებთ, ეკონომიურია. მიუხედავად ამისა, ძალიან ძნელი იქნება იმის დამტკიცება, რომ მაგალითად, ინგლისში ანდერძთა აბსოლუტურ თავისუფლებას, ანდა საფრანგეთში ამ თავისუფლების ძლიერ შეზღუდვას, ყველა თავის დეტალში მხოლოდ ეკონომიური მიზეზები ჰქონდეს. მაგრამ ერთიც და მეორეც მნიშვნელოვნად მოქმედებენ ეკონომიკაზე იმით, რომ გავლენას ახდენენ ქონების განაწილებაზე."⁹¹ გარდა ამისა, ფ. ენგელსმა თავის შრომაში "ოჯახის, კერძო საკუთრებისა და სახელმწიფოს წარმოშობა" მრავალი ისტორიულ-დოკუმენტალური მასალის შესწავლის საფუძველზე მეცნიერულად დაამტკიცა, რომ ჯერ კიდევ პირველყოფილ გვაროვნულ საზოგადოებაში არსებობდა მემკვიდრეობის ინსტიტუტის ჩანასახი. ამ პერიოდში გარდაცვალებულის ქონება გვარში უნდა დარჩენილიყო და მას მემკვიდრეობის წესით ღებულობდნენ გარდაცვალებულის უახლოესი მოგვარეები - სისხლის ნათესავები დედის მხრივ.⁹²

⁹⁰ Domingo R.. The Law of Property in Ancient Roman Law. 2017 – <https://ssrn.com/abstract=2984869> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 21.05.2025)

⁹¹ მარქსი ს. და ენგელსი ფ., რჩეული ნაწერები. ტ. 2, 1950. 600.

⁹² ენგელსი ფ., ოჯახის, კერძო საკუთრებისა და სახელმწიფოს წარმოშობა, საბჭოთა საქართველო. 1938. 185.

სამართლის წარმოშობისა და განვითარების ისტორია გვიჩვენებს, რომ შრომის დანაწილებისა და კერძო საკუთრების უფლების აღმოცენებასთან დაკავშირებით იქმნება ისეთი სამართლებრივი ნორმების შემუშავების აუცილებლობა, რომლის საფუძველზე წესრიგდება სამართლის სუბიექტთა უფლებრივი ურთიერთობა.

ბუნებითი სამართლის თეორიის ერთ-ერთი თვალსაჩინო წარმომადგენელი ჰუგო გროციუსი, უარყოფს რა მემკვიდრეობის სამართლის კლასობრივ და ისტორიულ ხასიათს, ამტკიცებს, რომ "მემკვიდრეობის სამართალი მთლიანად შეესაბამება ბუნების მოთხოვნებს და ბუნების მსგავსად საზოგადოებრივი მოვლენებისა და ადამიანის ნებისაგან დამოუკიდებლად მარადიულად არსებობს. ბუნებრივია, რომ ადამიანი თავის ქონებას უანდერძებს შვილებს, რომელთა მიმართ მზრუნველობა მას ბუნებისაგან აქვს შთაგონებული, ხოლო უკეთეს შვილები არ არიან, სამემკვიდრეო ქონება უნდა გადაეცეს გარდაცვალებულის სხვა უახლოეს ნათესავებს. მემკვიდრეობის სამართალი გროციუსის აზრით, მარადიული და უცვლელი კატეგორიაა, ისევე როგორც მარადიული და უცვლელია ადამიანის გონება და მისი ბუნება.

მე-17 საუკუნის გამოჩენილმა ფილოსოფოსმა ლაიბნიცმა მემკვიდრეობის სამართლის არსებობას მისცა წმინდა თეოლოგიური დასაბუთება. ლაიბნიცის იდეულისტური ფილოსოფიის თვალსაზრისით, მემკვიდრეობის სამართალს საფუძველად უდევს უკვდავი სულის იდეა. მისი აზრით, ადამიანი გარდაცვალების შემდეგაც განაგრძობს არსებობას, ამიტომ კვლავ რჩება თავისი ქონების მესაკუთრედ, ხოლო მემკვიდრეები არიან გარდაცვალებულის რწმუნებულნი სამკვიდრო ქონების გამგებლობის საქმეში.⁹³

ზოგიერთი ბურჟუაზიული ავტორი იძლევა მემკვიდრეობის სამართლის ფსიქოლოგიურ დასაბუთებას. რეაქციული ბურჟუაზიის

⁹³ Лейбниц Г. Б., Избранные философские сочинения. Избранные философские сочинения Труды Московского психологического общества Вып.4. 1890, 357.

თვალსაჩინო იდეოლოგი ჩიჩერინი თავის წიგნში "საკუთრება და სახელმწიფო" იძლევა მემკვიდრეობის სამართლის ფსიქოლოგიურ დასაბუთებას და ამტკიცებს, რომ მემკვიდრეობის უფლება საკუთრების უფლების მსგავსად, "ადამიანის სულის უღრმეს თვისებებში მარხია", იგი წარმოადგენს ყველა საზოგადოებრივ-ეკონომიური ფორმაციის აუცილებელ კუთვნილებას.

მემკვიდრეობის სამართალი ჩიჩერინის აზრით, წარმოადგენს მსოფლიო მოვლენას, იგი არსებობს ყველა ხალხში. ეს სამართალი არ არის დადგენილი ადამიანის ნებით, არამედ იგი გამომდინარეობს იმ ბუნებრივი კანონებიდან, რომლებიც აწესრიგებენ შთამომავლობათა უფლებამონაცვლეობას.⁹⁴ ჩიჩერინი ამტკიცებს, რომ მემკვიდრეობის სამართალი არის არა ისტორიული, არამედ ადამიანის ბუნების მსგავსად მარადიული კატეგორია ყველა საზოგადოებრივ-ეკონომიური ფორმაციისთვის.

რაც შეეხება ქართულ სამემკვიდრეო სამართალს, მის შესახებ ცნობები საკმაოდ ადრეული პერიოდიდან მოგვეპოვება, თუმცა წერილობითი სახით ძალიან ცოტა ცნობები შემოგვრჩა, ჩვენამდე არ მოუღწევია არცერთ საერო სამართლის ძეგლს, მაგრამ ჰაგიორგრაფიულ ძეგლებსა და "ქართლის ცხოვრების" მატთანში არსებული ცნობები იმაზე მეტყველებენ, რომ საქართველოში საკმაოდ განვითარებული მემკვიდრეობითი სამართალი უნდა ყოფილიყო. მაგალითად, კანონიკური სამართლის ძეგლი - "დიდი სჯულის კანონი" ძალიან საინტერესო ცნობებს იძლევა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის შესახებ. ასევე, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის სამაგალითო საბუთად გვევლინება XII საუკუნის ძეგლი - ქართლის ერისთავის გრიგოლ სურამელის ანდერძი შიომღვიმისადმი.⁹⁵ ფეოდალური ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელი თავისებურებანი

⁹⁴ Чичерини Б., Собственность и государство , Часть I. 1882, 207.

⁹⁵ ქართული სამართლის ძეგლები, საერთო საკანონმდებლო ძეგლები (XI-XIX სს) თბ. მეცნიერება, ტ 2. 1965წ. 39.

კარგად ჩანს ბაგრატ კურაპალატის სამართალშიც,⁹⁶ სადაც საუბარია ოჯახის გაყრისას მემკვიდრეობის ბედზე.

ასევე მემკვიდრეობის ურთიერთობებს აწესრიგებს, შუა საუკუნეების ფეოდალური სამართლის ძეგლი ბექა აღბუღას სამართალი.⁹⁷ მასში შედარებით სრულყოფილადაა წარმოჩენილი ანდერძის ცნება და სამკვიდროსაგან გაყენება.

გიორგი ბრწყინვალის სამართალში განხილულია მამულის მფლობელობასთან დაკავშირებული საკითხები. ფეოდალური მემკვიდრეობითი ურთიერთობანი ყველაზე სრულყოფილად მაინც ვახტანგ VI-ის სამართალშია წარმოდგენილი.⁹⁸ ამ ძეგლით დაწვრილებითაა მოწესრიგებული აღმავალი და გვერდითი ხაზის ნათესავთა სამემკვიდრეო უფლებები.

საქართველოს "ჩვეულებითი სჯული", რომელიც XIX საუკუნის დასაწყისშია შეკრებილ-შედგენილი, ეხება გარდაცვლილის ქონების იურიდიულ ბედს და ოჯახის გაყრასთან დაკავშირებულ საკითხებს. მასში შვილების სამემკვიდრეო უფლებებთან ერთად მოწესრიგებულია გვერდითი ხაზის ნათესავთა სამემკვიდრეო უფლებებიც. ფეოდალური მემკვიდრეობითი სამართლის ერთერთ მნიშვნელოვან წყაროს ასევე წარმოადგენდა სასამართლო პრაქტიკა. საინტერესო ცნობები მოიპოვება ქართველ მთიელთა მემკვიდრეობითი სამართლის საკითხებზეც.⁹⁹

თანამედროვე გაგებით, მემკვიდრეობა წარმოადგენს ფიზიკური პირის სიკვდილის შედეგად წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობათა ერთობლიობას, რომელიც მიმართულია მოცემული პირის ქონებრივი და ზოგჯერ არაქონებრივი უფლებების გადაცემაზე სხვა პირისთვის. მემკვიდრეობის სამართლებრივი რეგულირება ისტორიულად ჩამოყალიბდა როგორც კერძო სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ინსტიტუტი,

⁹⁶ ვახტანგ VI –ის სამართლის წიგნთა კრებული, ტ.I თბ. სსრ. მეც.აკად. 1963 , 466.

⁹⁷ ვახტანგ VI –ის სამართლის წიგნთა კრებული, ტ.I თბ. სსრ. მეც.აკად. 1963 , 430- 471.

⁹⁸ ვახტანგ VI –ის სამართლის წიგნთა კრებული, ტ.I თბ. სსრ. მეც.აკად. 1963 , 480- 550.

⁹⁹ დოლიძე ი., საქართველოს ჩვეულებითი სჯული. თბ. საქართველო. სსრ. მეც.აკად. 1960. 41-80.

რომელიც ემსახურება არა მხოლოდ საკუთრების უფლების დინამიკას, არამედ სოციალური სტაბილურობის უზრუნველყოფასაც.

მემკვიდრეობა როგორც მსოფლიოს, ისე საქართველოს კანონმდებლობის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს წარმოადგენს. ამას მოწმობს საქართველოს კონსტიტუციაში არსებული ჩანაწერი: „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.“¹⁰⁰ აღნიშნული ჩანაწერი ქვეყნის უზენაეს კანონში უზრუნველყოფს, როგორც მამკვიდრებლის უფლებას საკუთარი სურვილისამებრ განკარგოს ქონება, ასევე მემკვიდრის უფლებას - მიიღოს მემკვიდრეობა.

გარდა საქართველოს კონსტიტუციისა, მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსით. სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში მემკვიდრეობა განიმარტება, როგორც გარდაცვლილი პირის ქონებრივი უფლებებისა და მოვალეობების გადასვლა სხვა პირზე, მემკვიდრეობის სამართლის ნორმების შესაბამისად.¹⁰¹

თანამედროვე პირობებში წარმოუდგენელია საზოგადოების არსებობა მემკვიდრეობის სამართლის გარეშე. რადგან ეს გამოიწვევდა უამრავ გაუგებრობას, მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდებოდნენ როგორც გარდაცვლილის ოჯახის წევრები, ასევე მისი კრედიტორები. გარდა ამისა ადამიანსაც გაუქრებოდა დოვლათის მოპოვების მოტივაცია თუ არ ექნებოდა იმედი, რომ მის მიერ მოპოვებული ქონება / სამკვიდრო მისი გარდაცვალების შემდეგ, მისთვის სასურველ ადამიანებს გადაეცემოდათ.

მემკვიდრეობის სამართალში სამკვიდრო ყველაზე აუცილებელი კომპონენტს წარმოადგენს. თუ არ არსებობს სამკვიდრო არ იქნება მემკვიდრეობაც.¹⁰² სამკვიდრო შეიცავს გარდაცვლილის, როგორც ქონებრივი

¹⁰⁰ საქართველოს კონსტიტუცია. 1995 წლის 24 აგვისტო.

¹⁰¹ შენგელია რ. შენგელია ე. საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი. მერიდიანი, 2017. 310.

¹⁰² შენგელია რ., შენგელია ე., მემკვიდრეობის სამართალი. მერიდიანი. თბ.2011. 32.

უფლებების, ისე მოვალეობების ერთობლიობას, რომელიც მამკვიდრებელს ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.¹⁰³

აქვე აღსანიშნავია, რომ სამკვიდროში არ შედის პირადი ხასიათის ის ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები, რომლებიც მხოლოდ მამკვიდრებელს შეიძლება ეკუთვნოდეს. ასევე უფლებები, რომლებიც მხოლოდ კრედიტორის ან მოვალის სიცოცხლეში არსებობს და წყდება მისი გარდაცვალებით.¹⁰⁴ გარდა აღნიშნულისა, სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 1332 მუხლი სამკვიდროდან გამორიცხავს წიგნებს, რელიგიურ ნივთებს, ოჯახურ მატთანეს, საფლავებს და ა.შ ეს ნივთები რჩება იმ პირის საკურებაში ვინც გარდაცვალებამდე მამკვიდრებელთან ცხოვრობდა. მამკვიდრებლის პიროვნებასთან შემხებლობაში მყოფი დოკუმენტები რჩება საერთო საკუთრებად.

2.2 მემკვიდრის სტატუსი

მემკვიდრეობის სამართლებრივი ინსტიტუტის მნიშვნელოვანი ასპექტია მემკვიდრის სამართლებრივი სტატუსის დადგენა და მემკვიდრეობის მიღების საფუძვლების მკაფიო რეგლამენტირება. აღნიშნული საკითხები გადამწყვეტია როგორც მემკვიდრეობითი ურთიერთობების სამართლებრივი სისწორის უზრუნველსაყოფად, ასევე მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული ქონებრივი და პირადი ინტერესების სამართლებრივი დაცვისთვის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მემკვიდრედ ცნობს იმ პირებს, რომლებიც ასრულებენ გარკვეულ კრიტერიუმებს როგორც ფაქტობრივად, ისე სამართლებრივად.

სამართლებრივი გაგებით, მემკვიდრე არის ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც მოცემული პირის გარდაცვალების შედეგად სამართლებრივი საფუძვლით იღებს მის ქონებრივ (და ზოგიერთ

¹⁰³ ახვლედიანი ზ. მემკვიდრეობის სამართალი. იურისტის ბიბლიოთეკა, თბ. 2007. 11.

¹⁰⁴ საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი (26/06/1997). მუხლი 1330.

შემთხვევაში არაქონებრივ) უფლებებსა და მოვალეობებს. მემკვიდრედ აღიარება სამართლებრივი სტატუსია, რომლის წარმოშობა ეფუძნება კანონით დადგენილ მემკვიდრეობის რეგლამენტს ან გარდაცვლილის ნებას — ანდერძს.

მემკვიდრის სტატუსის განსაზღვრა განპირობებულია რამდენიმე პირობით:

- ა) მემკვიდრის არსებობა მემკვიდრეობის გახსნის მომენტში;
- ბ) პირი არ უნდა იყოს დასახელებული უღირს მემკვიდრედ;
- გ) მემკვიდრის მიერ მემკვიდრეობის მიღება დადგენილ ვადაში და დადგენილი ფორმით.

მნიშვნელოვანია ხაზგასმა, რომ მემკვიდრის სტატუსის მიღება არ არის ავტომატური პროცესის შედეგი. იგი საჭიროებს შესაბამის სამართლებრივ ქმედებას — მემკვიდრეობის მიღების აქტის განხორციელებას, რაც პრაქტიკულად გამოხატავს პირის ნებას გახდეს მემკვიდრე და მიიღოს მოცემული პირის ქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები. აღნიშნულთან დაკავშირებით ძალიან საინტერესოა საფრანგეთის მაგალითი, რადგან მემკვიდრის სტატუსი მოითხოვს აქტიურ სამართლებრივ მოქმედებას. მემკვიდრეს არ მიიჩნევენ მემკვიდრედ, სანამ არ დააფიქსირებს ნებას:¹⁰⁵

- მემკვიდრეობის პირდაპირი მიღება (*acceptation purement et simplement*) — სრული, უშუალო მიღება როგორც აქტივების, ისე ვალის,
- მემკვიდრეობაზე უარის თქმა (*renonciation*)— სრული უარი მემკვიდრეობაზე,
- პირობითი მიღება (*acceptation à concurrence de l'actif net*) — შეზღუდული მიღება, მხოლოდ ქონებაზე, რომელიც აღემატება ვალდებულებებს.

¹⁰⁵ code civil français - <https://www.trans-lex.org/601101/ /french-civil-code-2016/> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 11.05.2025).

საფრანგეთში მემკვიდრის სტატუსი ავტომატურად არ მიიღება, მემკვიდრეს სჭირდება მოქმედება და კანონმდებლობით შეთავაზებული სამი ვარიანტიდან ერთის არჩევა.

გაერთიანებული სამეფოს (ინგლისი) სამართლებრივ სისტემაშიც მემკვიდრის სტატუსი არ ენიჭება ავტომატურად, მიუხედავად იმისა, რომ პირი შეიძლება იყოს გარდაცვლილის კანონიერი მემკვიდრე ან ანდერძში მოხსენიებული ბენეფიციარი. მემკვიდრეობის მიღება საჭიროებს სპეციალურ სამართლებრივ მოქმედებას, რომლის შედეგადაც ხდება მემკვიდრის უფლების ოფიციალური აღიარება.

ინგლისში მემკვიდრეობის სამართავად განსაზღვრულია ორი ძირითადი დოკუმენტი:

- საგარანტიო მოწმობა (Grant of Probate) – გაიცემა იმ შემთხვევაში, როცა არსებობს ანდერძი და მასში დასახელებულია მემკვიდრე. ამ დოკუმენტის საფუძველზე პირი ხდება ოფიციალურად უფლებამოსილი, მართოს მემკვიდრეობით გადაცემული ქონება.

- მემკვიდრეობის მართვის მოწმობა (Letters of Administration) – გაიცემა მაშინ, როცა ანდერძი არ არსებობს ან განსაზღვრულია სხვა ტიპის მემკვიდრეობა (intestacy). ამ შემთხვევაში, პირი, რომელიც ხდება მემკვიდრე, უფლებამოსილია მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მიიღებს აღნიშნულ მოწმობას სასამართლოსგან. ამ დოკუმენტების გარეშე არავის აქვს უფლება, ჰქონდეს წვდომა მემკვიდრეობით ქონებაზე, განახორციელოს სარგებლობა ან განკარგვა. მემკვიდრეობის მიღება ნებელობითი სამართლებრივი მოქმედებაა და მისი მიღებაც და უარის თქმაც ფორმალური ხასიათის პროცედურებს საჭიროებს.¹⁰⁶

გაერთიანებულ სამეფოში სასამართლო მემკვიდრეობასთან დაკავშირებულ დოკუმენტებს გასცემს მხოლოდ ფორმალური განაცხადისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ. მემკვიდრეობა კი რეგისტრირდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სამართლებრივად

¹⁰⁶ Kerridge R., Parry & Kerridge: The Law of Succession, 13th ed., Sweet & Maxwell. 2020.

დადასტურდება პირის უფლება – იქნება ეს ანდერძის საფუძველზე თუ კანონიერი წესით. „საკუთარი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებიდან უშუალო სამართლებრივი სარგებლის მიღება ეხება რომის სამართლის პრინციპს *Exceptio doli specialis*, რომელსაც ანგლოამერიკულ სამართალში ეფუძნება *unclean hands* – ის (არასუფთა ხელები) შეცილება“.¹⁰⁷

მემკვიდრის უნარიანობა წარმოადგენს ერთ-ერთ ძირითად წინაპირობას მემკვიდრეობის უფლების რეალიზაციისთვის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მემკვიდრე შეიძლება გახდეს მხოლოდ ის პირი, რომელიც მემკვიდრის გარდაცვალების მომენტისთვის ცოცხალია ან ჩასახულია და შემდგომში ცოცხლად დაიბადება. ეს წესი გამომდინარეობს რომაულ სამართალში ჩამოყალიბებული პრინციპიდან: *“nasciturus pro iam nato habetur, quotiens de commodis eius agitur”* – ჩასახული ნაყოფი იურიდიულად ცოცხლად ითვლება, ამიტომ მისი ინტერესები დაცულია.¹⁰⁸ უნარიანობასთან კავშირშია მემკვიდრის სუბიექტობა, ანუ მისი იურიდიული ქმედუნარიანობის პირობები. მემკვიდრედ შეიძლება მიიჩნეოს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი, რაც ემყარება სამოქალაქო კოდექსის ზოგად პრინციპებს.

საქართველოს კანონმდებლობაში უნარიანობის საკითხი ძირითადად ტექნიკურად და ზოგადად არის გაწერილი, რის გამოც პრაქტიკაში ჩნდება გარკვეული ინტერპრეტაციული სირთულეები. მაგალითად როგორ განისაზღვრება მემკვიდრის უნარიანობა იმ შემთხვევებში, როცა მემკვიდრედ დანიშნულია პირი, რომელიც გარდაიცვალა მამკვიდრებლამდე, მაგრამ ეს დადგენილია მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ? - ასეთი საკითხები პრაქტიკაში სრულიად სასამართლოზეა მინდობილი, რაც ქმნის არაერთგვაროვან პრაქტიკას.

¹⁰⁷ ბილინიჩი ვ., უღირს მემკვიდრედ ცნობა და სავალდებულო წილის მიღების უფლების ჩამორთმევა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, *ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“*, № 4, 2003, 516-517.

¹⁰⁸ Müller R., *Erbrecht und Erbwürdigkeit im Römischen Recht*, Berlin, 2019.

საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.¹⁰⁹ მემკვიდრეობის უფლება, როგორც ძირითადი კონსტიტუციური უფლება, გათანაბრებულია საკუთრებასთან. საკუთრება პიროვნული თავისუფლების გამოხატულება და წინაპირობაა. მემკვიდრეობის ჩამორთმევა არა მხოლოდ საკუთრების უფლების ჩამორთმევას, არამედ ღირსების შელახვასა და გასაკიცხ ქმედებაში მხილებასაც გულისხმობს. საკუთრების მიმართება პიროვნების თავისუფლებასთან, უწინარეს ყოვლისა, ქონებრივ ურთიერთობებში გამოიხატება, სადაც საკუთრების ამოცანაა მოქალაქეთათვის ფართო შესაძლებლობათა უზრუნველყოფა მეწარმეობის, ვაჭრობის, ქონების თავისუფალი განკარგვის, მემკვიდრეობის და სხვა მსგავს სფეროებში. მემკვიდრეობის უფლება ჩამორთმეული მემკვიდრეები შეიძლება ორ ჯგუფად დაიყოს, პირველი მემკვიდრეები, რომლებიც ვერც ანდერძით და ვერც კანონით იქნებიან მემკვიდრეები – უღირსი მემკვიდრე და მეორე მემკვიდრეები, რომლებიც ვერ იქნებიან მხოლოდ კანონით და, შესაძლებელია, იყვნენ ანდერძით მემკვიდრეები. ამგვარი დაყოფა აიხსნება, ერთი მხრივ, მოანდერძის ნების პრიორიტეტისა და, მეორე მხრივ, მემკვიდრეთა მიერ მამკვიდრებლის სიცოცხლეში მისი ინტერესების მართლსაწინააღმდეგო ხელყოფის ჩადენის გათვალისწინებას შორის ბალანსის დაცვის აუცილებლობით.¹¹⁰

სამართლებრივი თვალსაზრისით, მემკვიდრის უღირსობა ნიშნავს იმას, რომ პირს ჩამოერთმევა მემკვიდრეობის მიღების უფლება იმ ქმედების საფუძველზე, რომელიც ეწინააღმდეგება მამკვიდრებლის ან სამართლიანობის ფუნდამენტურ პრინციპებს. საქართველოს სამოქალაქო

¹⁰⁹ საქართველოს კონსტიტუცია. 1995 წ. 24 აგვისტო. 19.1. მუხლი.

¹¹⁰ ბერეკაშვილი დ., „უღირს მემკვიდრედ აღიარება და მემკვიდრეობით სამართლებრივი სანქციები სავალდებულო წილის მემკვიდრის მიმართ“, „სამართლის ჟურნალი“, №1. ივ.ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2020. 19-20.

კოდექსი განსაზღვრავს შემდეგ შემთხვევებს, როდესაც მემკვიდრე შეიძლება იქნეს უღირსად გამოცხადებული, თუ :¹¹¹

- ა) ჩაიდინა განზრახი დანაშაული ან სხვა ამორალური საქციელი მოანდერძის მიერ ანდერძში გამოთქმული უკანასკნელი ნება-სურვილის საწინააღმდეგოდ
- ბ) განზრახ ხელს უშლიდა მამკვიდრებელს მისი უკანასკნელი ნების განხორციელებაში და ამით ხელს უწყობდა თავისი ან მისი ახლობელი პირების მოწვევას მემკვიდრეებად ან სამკვიდროში მათი წილის გაზრდას,
- გ) განზრახ დამალა ან გაანადგურა მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული წერილობითი დოკუმენტები, მათ შორის ანდერძი.

ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ უღირს მემკვიდრედ პირის ცნობა ხდება მაშინ, როდესაც დადგინდება, რომ მისი მართლსაწინააღმდეგო ქმედება ხელს უშლიდა მამკვიდრებლის ნამდვილი ნების გამოვლენას.¹¹²

აუცილებელი პირობაა, რომ მემკვიდრის უღირსობა დადასტურებულ იქნეს სასამართლოს მიერ. თუმცა, მემკვიდრის უღირსობა სასჯელის ზომად არ უნდა იქნეს გაგებული, რადგან ის წარმოადგენს სამართლებრივ ბარიერს, რომელიც გამორიცხავს მემკვიდრეობითი უფლებების რეალიზაციას. უღირსი მემკვიდრე იმყოფება ისეთ მდგომარეობაში, თითქოს არც არასდროს ყოფილა მემკვიდრე. შესაბამისად, მისი წილი გადანაწილდება დარჩენილ მემკვიდრეებს შორის.

როგორც აღინიშნა, საქართველოში უღირსად ცნობა მხოლოდ სასამართლოს შეუძლია და იგი არ გამოიყენება ავტომატურად. ამიტომ, თუ მემკვიდრე აკმაყოფილებს უღირსობის კრიტერიუმებს, მაგრამ არავინ მიმართავს სასამართლოს შესაბამისი განცხადებით, ის მაინც შეძლებს მემკვიდრეობის მიღებას. ეს ქმნის სერიოზულ სამართლებრივ რისკს,

¹¹¹ სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1310.

¹¹² სუსგ №ას-22-473-06, 13 მარტი, 2006 წელი.

განსაკუთრებით მაშინ, როცა დანაშაული არ გახდა სისხლის სამართლის პროცესის საგანი.

მემკვიდრე ინარჩუნებს მემკვიდრეობის მიღების შესაძლებლობას, თუ მამკვიდრებელმა იგი დაასახელა ანდერძისმიერ მემკვიდრედ და მიიღებს ანდერძისმიერ მემკვიდრეობას მამკვიდრებლის მხრიდან „სულგრძელი მიტევების“ გამო, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, კანონით მემკვიდრეობის უფლება ჩამოერთმევა, რადგან კანონით დაკისრებული მოვალეობების შეუსრულებლობით, ის არ ასრულებს თავის ვალდებულებას არა მხოლოდ მამკვიდრებლის, არამედ კანონისა და საზოგადოების წინაშე.¹¹³

როგორც ვხედავთ სამართლებრივი ლიტერატურა უღირსობას განიხილავს როგორც მორალური და სამართლებრივი პრინციპების თანხვედრის ინსტრუმენტს, რომელიც იცავს მამკვიდრებლის ნებასა და ღირსებას.

საქართველოში საკანონმდებლო მექანიზმებიც ბუნდოვანია და სასამართლო პრაქტიკაც საკმაოდ მწირია, რაც ართულებს ერთიანი სტანდარტების ჩამოყალიბებას. თუმცა რამდენიმე გადაწყვეტილება მაინც წარმოაჩენს სასამართლოს მიდგომას ამ ინსტიტუტისადმი.

საინტერესოა საქმე, სადაც მამამ რომელიც შვილის არასრულწლოვნების პერიოდში არ ზრუნავდა შვილზე, მიიღო შვილის გარდაცვალების გამო კომპენსაცია. რაც გაასაჩივრა, მისმა ყოფილმა მეუღლემ (გარდაცვლილის დედამ) და მოითხოვა მამის უღირს მემკვიდრედ ცნობა და კომპენსაციის მიღების უფლების ჩამორთმევა.

მოპასუხე აღნიშნავდა, რომ უღირს მემკვიდრედ პირის ცნობა ვერ გამოიწვევს მშობლისათვის (ოჯახის წევრისათვის) კომპენსაციის მიღების უფლების ჩამორთმევას. თუმცა, სასამართლოს განმარტებით,

¹¹³ ბერეკაშვილი დ., „უღირს მემკვიდრედ აღიარება და მემკვიდრეობის სამართლებრივი სანქციები სავალდებულო წილის მემკვიდრის მიმართ“, „სამართლის ჟურნალი“, №1. ივ.ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა. 2020. 32-33.

უღირს მემკვიდრედ პირის ცნობის ინსტიტუტი გულისხმობს, რომ უღირს მემკვიდრეს ჩამოერთმევა არათუ სამკვიდრო ქონებიდან წილის მიღების, არამედ, ზოგადად, მამკვიდრებლის ქონებიდან სარგებლის მიღების უფლებაც. განსახილველ შემთხვევაში ოჯახი კომპენსაციას იღებს სწორედ მამკვიდრებლის ომში დაღუპვის გამო, ხოლო მოპასუხე, რომელსაც ჩამოერთვა კანონით მემკვიდრეობა, მით უმეტეს, ვერ მიიღებს მამკვიდრებლის გარდაცვალების გამო ოჯახისთვის დანიშნულ სარგებელს (კომპენსაციას). აღნიშნული ნორმების სხვაგვარი განმარტება ეწინააღმდეგება კანონმდებლის მიზანს.¹¹⁴

რჩენის ვალდებულების ბოროტად დარღვევისთვის საკმარისი არ არის ამ ვალდებულებაზე უარის თქმა. ასევე, აუცილებელია, რჩენის ვალდებულების შეუსრულებლობა ეფუძნებოდეს მემკვიდრის გასაკიცხ და ამორალურ დამოკიდებულებას.¹¹⁵

საქართველოს უზენაესი სასამართლო განიხილავდა მემკვიდრეობის საქმეს, რომელშიც დაობლებულმა ბიძაშვილმა სცადა მემკვიდრეობის მიღება მას შემდეგ, რაც საეჭვო ვითარებაში გარდაიცვალა ბაბუა. მას შვილიშვილის სასარგებლოდ ჰქონდა ანდერძი დაწერილი, რომელიც მოგვიანებით შეცვალა. შვილიშვილმა სასამართლოს წარუდგინა მტკიცებულებები შესაძლო ზეწოლის შესახებ ანდერძის შეცვლის წინ. მიუხედავად იმისა, რომ სისხლის სამართლის საქმე არ იყო აღძრული, სასამართლომ მიიღო უღირსობაზე სამოქალაქო მტკიცებულებები და დაადგინა, რომ მემკვიდრემ სერიოზულად დაარღვია მემკვიდრის ნება და ანდერძის თავისუფლება. შედეგად, იგი გამოცხადდა უღირსად.¹¹⁶ ეს საქმე მნიშვნელოვანი პრეცედენტია იმ კუთხით, რომ სასამართლომ არ მოითხოვა უღირსობის დადგენისთვის სისხლის სამართლის განაჩენი, არამედ

¹¹⁴ სუსგ №ას-515-2019, 15 ივლისი, 2021 წელი.

¹¹⁵ Münchener Kommentar zum BGB, Band 9, 6. Aufl. 2013, § 2333, Rn. 32.

¹¹⁶ სუსგ №ას-516-2021, 30 ნოემბერი, 2021 წელი.

იხელმძღვანელა სამოქალაქო სამართლის პრინციპებით – კერძოდ, მამკვიდრებლის ნებისა და თავისუფლების პრინციპით.

მემკვიდრის უნარიანობა და უღირსობა წარმოადგენს მემკვიდრეობითი სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს, რომელიც ამყარებს სამართლებრივ პროცესებს სამართლებრივ და მორალურ სტანდარტებზე. საქართველოში მოქმედი ნორმები, მიუხედავად მათი ძირითადი ღირებულების დაცვის მიზნისა, საჭიროებს დამატებით დახვეწასა და პრაქტიკული ინსტრუმენტების განვითარებას – როგორც ნოტარიული, ისე სასამართლო პრაქტიკის მიმართულებით. მნიშვნელოვანია შემუშავდეს მექანიზმი, რომელიც საშუალებას მისცემს სამართლებრივ სუბიექტებს (მემკვიდრეთა შორის) დროულად და ეფექტიანად დაიცვან მამკვიდრებლის ნება და მემკვიდრეთა ან იმ პირთა ინტერესი ვინც შესაძლოა იყოს მემკვიდრე.

2.2.1. ქმედუნარო, შეზღუდულქმედუნარიანი და მხარდაჭერის მიმღები მემკვიდრე

განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა იმ შემთხვევებს, როდესაც მემკვიდრე არის მცირეწლოვანი, არასრულწლოვანი ან სასამართლოს მიერ მხარდაჭერის მიმღებად ცნობილი პირი. ასეთი მემკვიდრეობის მიღებისათვის აუცილებელია კანონიერ წარმომადგენელთა თანხმობა და რიგ შემთხვევებში, სასამართლოს თანხმობაც. ამ ფორმის რეგულირება ემსახურება სამართლიანობის პრინციპის უზრუნველყოფას და იცავს უმწეო მემკვიდრეთა ინტერესებს არასასურველი იურიდიული შედეგებისგან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მემკვიდრეობის მიღების უფლება აქვს ყველა ფიზიკურ პირს, ვინც ცოცხალი იყო მამკვიდრებლის გარდაცვალების მომენტისთვის. არ არსებობს შეზღუდვა არასრულწლოვანთა ან შეზღუდულქმედუნარიან პირთა მიმართ, თუმცა სამართლებრივი პრობლემატიკა და პრაქტიკული სირთულებები სწორედ ამ

პირების სახელით უძრავი ქონების რეგისტრაციასა და სამართლებრივ გარიგებებში მონაწილეობასთან არის დაკავშირებული.

არასრულწლოვანი მემკვიდრეები მემკვიდრეობას იღებენ იურიდიულად ქმედუნარო ან შეზღუდულად ქმედუნარიანი პირის სტატუსით, მათი ასაკიდან გამომდინარე. შესაბამისად, ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც დაკავშირებულია უძრავი ქონების განკარგვასთან (მაგ. საკუთრების რეგისტრაცია, გაყიდვა, იჯარით გადაცემა და სხვ.), უნდა განხორციელდეს მათი კანონიერი წარმომადგენლის – მშობლის ან მეურვის სახელით. მნიშვნელოვანია, რომ უძრავი ქონების რეგისტრაციისას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს წარმოდგენილ იქნას კანონიერი წარმომადგენლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხოლო გარკვეულ შემთხვევებში – სასამართლოს თანხმობა. კერძოდ, როდესაც ქმედება გულისხმობს არასრულწლოვნის უძრავი ქონების განკარგვას, სასამართლოს ნებართვა სავალდებულოა.¹¹⁷

მხარდაჭერის მიმღებ პირებს შეუძლიათ განახორციელონ მხოლოდ ის გარიგებები, რომლებიც მიმართულია მცირე ოდენობის ქონებრივი სარგებლის მიღებაზე ან ხასიათდება ყოველდღიური ცხოვრების უბრალო მოთხოვნილებებზე რეაგირებით. შესაბამისად, ისეთი გარიგებები, როგორცაა უძრავი ქონების მიღება, რეგისტრაცია ან განკარგვა, საჭიროებს მეურვის ან მხარდაჭერის მონაწილეობას.

ამრიგად, არასრულწლოვანთა ან მხარდაჭერის მიმღებ პირთა მემკვიდრეობით უძრავი ქონების მიღებას თან ახლავს შემდეგი პრაქტიკული გამოწვევები:

- სამკვიდრო მოწმობის აღება - მიუხედავად იმისა, რომ მემკვიდრეობა მამკვიდრებლის გარდაცვალებისთანავე გადადის მემკვიდრეზე, საქართველოში დამკვიდრებულია პრაქტიკის შესაბამისად აუცილებელია სამკვიდრო მოწმობის აღება. არასრულწლოვნის შემთხვევაში,

¹¹⁷ სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 183. 2.

ამას აკეთებს კანონიერი წარმომადგენელი. მხარდაჭერის მიმღები პირის შემთხვევაში კი მისი მხარდამჭერი.

რეგისტრაციის შეზღუდვები საჯარო რეესტრში – უძრავი ქონების რეგისტრაციისას, თუ მემკვიდრე არასრულწლოვანია, რეესტრი მოითხოვს დამატებით დოკუმენტაციას. კერძოდ, არასრულწლოვანმა და მისმა წარმომადგენელმა¹¹⁸ უნდა წარადგინონ შემდეგი სახის დოკუმენტაცია:

- არასრულწლოვნის პირადობის მოწმობა.
- მისი დაბადების მოწმობა,
- მშობლების ან სხვა კანონიერი წარმომადგენლის პირადობისა და სტატუსის შესახებ,
- ზოგ შემთხვევაში არასრულწლოვნის მმართველის ან დამხმარე პირის პირადობის და უფლებამოსილებების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მაგალითად: სასამართლო განაჩენი/შესაძლოა სასამართლოს აღიარება მმართველად დანიშვნის შესახებ.

კანონიერი წარმომადგენლების კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული არასრულწლოვნის მიერ მემკვიდრეობის მიღების საკითხი. ბავშვის კეთილდღეობისთვის ისინი სრული პასუხისმგებლობით და სერიოზულობით უნდა მოეკიდონ ამ საკითხს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, დაარღვევენ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის დანაწესს, რომლითაც მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. წინააღმდეგ შემთხვევაში არასრულწლოვანს აქვს მშობელთა/სხვა კანონიერ წარმომადგენელთა მიერ უფლების ბოროტად გამოყენებისაგან დაცვის უფლება, რომლის დროსაც მას უფლება აქვს დამოუკიდებლად მიმართოს მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოებს. ხოლო, თუ კი ფიზიკური ან იურიდიული პირისთვის ცნობილი გახდა არასრულწლოვნის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დარღვევის შემთხვევები, ისინი ვალდებული არიან ამის შესახებ შეატყობინონ მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოებს. თავის მხრივ, მეურვეობისა და მზრუნველობის ორგანოები

¹¹⁸ სამოქალაქო კოდექსი, 26/06/1997. მუხლი 1422.

ვალდებული არიან, ამგვარი შეტყობინების მიღებისთანავე განახორციელონ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ღონისძიებები.

- მემკვიდრეობის უარყოფა – არასრულწლოვნის ან შეზღუდულქმედუნარიანი პირის სახელით მემკვიდრეობაზე უარის თქმა შეიძლება მხოლოდ სასამართლოს ნებართვით. ეს მოთხოვნა ემსახურება პირთა უფლებების დაცვას, რათა მათთვის ვალდებულების შემცველი მემკვიდრეობაც კი არ გახდეს მათი წარმომადგენლების თვითნებური გადაწყვეტილების საგანი. საუბარია მემკვიდრეობაზე, რომელიც შეიცავს მძიმე ფინანსურ ვალდებულებებს:

- სესხებსა და ვალებს, რომელთა გადახდაც გარდაცვლილის ნაცვლად მემკვიდრეს დაეკისრება;
- დაუფარავ სამოქალაქო ვალდებულებებს, როგორცაა კომპენსაციები, საგადასახადო დავალიანება, ალიმენტი და სხვა;
- მემკვიდრეობა რომელიც იწვევს მემკვიდრისთვის სამართლებრივ სირთულეებს: ქონება შეიძლება იყოს დავის საგანი (მაგალითად, სხვა პირებიც ასაჩივრებენ საკუთრებას); არარეგისტრირებული უძრავი ქონება, რომელსაც შეიძლება „მემკვიდრის ნაცვლად“ სხვა პირი დაეუფლოს; საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვები (მაგ. მშენებლობის აკრძალვა, განაშენიანების რეგულაციები, გარემოს დაცვითი ვალდებულებები).

- შესაძლოა იყოს რეალურად საზიანო ან არარენტაბელური: ქონება, რომლის შენახვა ან მოვლა მაღალ დანახარჯებს მოითხოვს (მაგ., ავარიული სახლი, რომლის დემონტაჟი მემკვიდრეს დაეკისრება); მიწის ნაკვეთები, რომლებსაც არ აქვთ არც ღირებულება და არც სარგებლიანობა, მაგრამ მოითხოვენ რეგულარულ გადასახადებს (მაგ., ქონების გადასახადი, სანქციები).

აღნიშნული საკითხები ძალიან მნიშვნელოვანია არასრულწლოვანი მემკვიდრეების შემთხვევაში. არასრულწლოვანი პირის სახელზე ქონების რეგისტრაცია არ უნდა მოხდეს ავტომატურად და დაუფიქრებლად, რადგან

ის ვერ იაზრებს მიღებული ქონების სარგებელს ან საფრთხეს, ხოლო მისმა წარმომადგენელმა (ხშირად მშობელს ან მეურვეს) შესაძლოა არასწორი ან საკუთარი ინტერესით მართული გადაწყვეტილება მიიღოს.

ქართული სასამართლო პრაქტიკაში არსებობს რამდენიმე საქმე, სადაც განიხილებოდა არასრულწლოვნის სახელით მემკვიდრეობის მიღების, უძრავი ქონების რეგისტრაციისა და განკარგვის საკითხები. მაგალითად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში,¹¹⁹ განხილული იყო არასრულწლოვნის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ბინის გაყიდვის თაობაზე მშობლის მიერ სასამართლოში მიმართვა. სასამართლომ დაადგინა, რომ გაყიდვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ იმ პირობით, თუ თანხა სრულად ჩაირიცხებოდა არასრულწლოვნის საბანკო ანგარიშზე და გამოყენებული იქნებოდა მისი განათლების დაფინანსებისთვის.

ძალიან საინტერესოა განსახილველ საკითხთან დაკავშირებული სხვა საქმეებიც. მოსარჩელემ, რომელიც არასრულწლოვანი იყო, მამკვიდრებლის გარდაცვალებისას, სასამართლოს მიმართა სრულწლოვანების მიღწევის შემდეგ და მოითხოვა სადავო ქონების 1/2 წილის მესაკუთრედ ცნობა. სასამართლომ, მიუთითა არასრულწლოვანი მემკვიდრის ინტერესების დაცვასთან მიმართებით სამოსამართლო სამართლის ფარგლებში დამკვიდრებული პრაქტიკა:¹²⁰ „კანონიერი წარმომადგენლის მიერ არასრულწლოვნის სამკვიდრო ქონებისადმი გულისხმიერების ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში სამკვიდროს მიღების ვადა სრულწლოვანების ასაკის მიღწევიდან აითვლება...“ ამასთან, აღნიშნა რომ არასრულწლოვანი მემკვიდრის უფლების დაცვა (სამკვიდროს მიღება) დამოკიდებული იყო მისი კანონიერი წარმომადგენლის ქმედებებზე. ამიტომ, სამოქალაქო კოდექსის 1450-ე მუხლით განსაზღვრული ხანდაზმულობის ვადა, *(სამკვიდროს მიღება ან მიღებაზე უარის თქმა შეიძლება სადავო გახდეს ორი თვის განმავლობაში იმ*

¹¹⁹ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/ბ-1245-22, 2022 წელი.

¹²⁰ სუსგ საქმე Nას-283-268-2017, 7 ივლისი, 2017 წელი; სუსგ Nას-4-4-2016, 11 ივლისი, 2016 წელი; სუსგ Nას-177-167-2011, 7 ივლისი, 2011 წელი.

დლიდან, როცა დაინტერესებულმა პირმა შეიტყო, რომ ამისათვის არსებობს სათანადო საფუძველი) ამ შემთხვევაში არ მოქმედებს. რადგან ეს მუხლი ადგენს კონკრეტულად სამკვიდროს მიღების ან მიღებაზე უარის თქმასთან დაკავშირებულ ხანდაზმულობის ვადას და არა - სამემკვიდრეო მოწმობის გასაჩივრების ვადას.¹²¹ ამ ნორმის გამოყენების საფუძველი იარსებებდა მაშინ, თუ დავის საგანი იქნებოდა მოსარჩელის მიერ სამკვიდროს მიღების თაობაზე გამოვლენილი ნების ნამდვილობა. ¹²² მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის ამ ფაქტს, არამედ მოითხოვს სამკვიდროს მიღების სასამართლოს მიერ დადგენას და სამკვიდრო ქონებიდან მისი კუთვნილი წილის მესაკუთრედ ცნობას. ხანდაზმულობის საგანი არის ფარდობითი და არა აბსოლუტური უფლება, შესაბამისად, აბსოლუტურ უფლებაზე ხანდაზმულობა არ ვრცელდება¹²³. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის სარჩელი მიმართულია მისი საკუთრების უფლების დაცვისკენ, რაც სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადით შეზღუდული არ არის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა და კუთვნილი წილი მიაკუთვნა.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად არ ზღუდავს არასრულწლოვანთა და შეზღუდულქმედუნარიან პირებს მემკვიდრეობის მიღებაში, მაგრამ მემკვიდრეობის მიღება ან უარყოფა უნდა მოხდეს მათი კანონიერი წარმომადგენლის და ზოგ შემთხვევაში კი სასამართლოს თანხმობის საფუძველზე.¹²⁴ ამასთან, გერმანიაში მოქმედებს სპეციალიზებული სასამართლო, რომელიც ზედამხედველობს მემკვიდრეობის პროცესებს. თუ არასრულწლოვანი იღებს უძრავ ქონებას მემკვიდრეობით და მისით სარგებლობა ან განკარგვა სურს. მის კანონიერ წარმომადგენელს

¹²¹ სუსგ №ას-111-104-2015, 30 ოქტომბერი, 2015 წელი; სუსგ №ას-72-68-2013, 8 აპრილი, 2013 წელი; სუსგ №ას-43-43-2016, 23 მარტი, 2016 წელი.

¹²² სუსგ №ას-655-621-2015, 15 დეკემბერი, 2015 წელი.

¹²³ სუსგ. საქმე Nას-351-2019, 15 ოქტომბერი, 2020 წელი.

¹²⁴ BGB §1629, §1909-1923 - https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1629.html (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 30.08.2025)

აუცილებლად სჭირდება ნებართვა, რასაც გასცემს სასამართლო და მკაცრ კონტროლს ანხორციელებს არასრულწლოვანთა ქონებრივი ინტერესების დასაცავად.¹²⁵

არასრულწლოვნის მიერ მემკვიდრეობით უძრავი ქონების მიღების შემდეგ, მშობელი ან მეურვე ვალდებულია მიმართოს Betreuungsgerecht-ს (მეურვეობის სასამართლო), რათა დადასტურდეს ქონების რეალურად მემკვიდრეობით მიღება; გასცეს თანხმობა ქონების რეგისტრაციაზე არასრულწლოვნის სახელზე; მიიღოს ნებართვა ნებისმიერი სახის განკარგვისთვის (გაყიდვა, გაქირავება, იპოთეკა და სხვ.).

თუ არასრულწლოვანი მიიღებს მემკვიდრეობით ქონებას, რომელიც ვალდებულებებსაც შეიცავს, კანონიერ წარმომადგენელს აქვს უფლება უარი თქვას მემკვიდრეობაზე სასამართლოს თანხმობით (§§ 1942 ff. BGB).

როგორც ჩანს გერმანიის სამართლებრივი სისტემა არასრულწლოვანთა ქონებრივი ინტერესების დასაცავად ითვალისწინებს მკაცრ სასამართლო კონტროლს. თითოეულ მნიშვნელოვან ნაბიჯს — იქნება ეს უძრავი ქონების რეგისტრაცია თუ განკარგვა — წინ უსწრებს მეურვეობის სასამართლოს თანხმობა, რაც მიზნად ისახავს არასრულწლოვნის დაცვის მაქსიმალურ გარანტირებას. ეს სისტემა უზრუნველყოფს ბალანსს ბავშვის ინტერესებსა და ოჯახის თავისუფლებას შორის და მნიშვნელოვან პრეცედენტს წარმოადგენს საქართველოს მსგავსი ქვეყნების სამართლებრივი მოდერნიზაციის პროცესში.

საფრანგეთში, მემკვიდრეობის სამართალი რეგულირდება საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსით (Code civil). არასრულწლოვნებსა და შეზღუდულქმედუნარიან პირებს აქვთ მემკვიდრეობის უფლება, თუმცა ყველა მნიშვნელოვანი სამართლებრივი მოქმედება, მათ შორის უძრავი ქონების რეგისტრაცია, სარგებლობა ან განკარგვა, უნდა განხორციელდეს მეურვეობის სისტემის ფარგლებში. არსებობს სავალდებულო სასამართლო

¹²⁵ Müller, “Erbrecht für Minderjährige”, Deutsche Notar-Zeitschrift, 2021.

კონტროლი, თუ ქონების ღირებულება აღემატება კანონით დადგენილ ზღვარს ან ქმედება შეიძლება გამოიწვიოს მემკვიდრის ფინანსური ზიანი.¹²⁶

საფრანგეთში ძალიან მნიშვნელოვანია მეურვის როლი, როდესაც არასრულწლოვანი პირი იღებს მემკვიდრეობით ქონებას, მისი უფლებების განხორციელება შეუძლებელია უშუალოდ მისი სახელით. ქონების სამართლებრივ მმართველად ინიშნება მეურვე (*tuteur*), რომელიც მართავს არასრულწლოვნის ქონებას სასამართლოს ზედამხედველობით.¹²⁷ ამასთან, სარანგეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, თუ ქონება განსაკუთრებით ღირებულია ან იკვეთება რისკი არასრულწლოვნის ქონებრივი ზიანის შესახებ, მეურვეობის ორგანოს (მოსამართლე/პროკურორი) უფლება აქვს გაამკაცროს ზედამხედველობა ან დაამტკიცოს დამატებითი შეზღუდვები.

სასამართლო კონტროლის მიზანია არასრულწლოვნის ქონებრივი ინტერესების მაქსიმალური დაცვა. არასრულწლოვანის უფლებების დასაცავად სასამართლოს უფლება აქვს: უარი თქვას ქონების რეგისტრაციაზე, თუ იგი საფრთხეს უქმნის არასრულწლოვნის ინტერესებს; მოითხოვოს ქონების შეფასება ექსპერტის მიერ; დანიშნოს გამგებელი (*administrateur légal*) გარკვეული შემთხვევებისთვის; მოითხოვოს რეგულარული ანგარიშგება მეურვის მხრიდან.¹²⁸

ინგლისში არ არსებობს დაწვრილებით გაწერილი ნორმები არასრულწლოვნის ან შეზღუდულქმედუნარიანი პირის მიერ მემკვიდრეობის მიღების პროცესისთვის, თუმცა არსებული სასამართლო სისტემა უზრუნველყოფს ასეთი პირების ქონების ეფექტიან მართვას. კერძოდ, როდესაც არასრულწლოვანი იღებს მემკვიდრეობით უძრავ ქონებას: ქონება ფორმალურად რეგისტრირდება ნდობით აღჭურვილი

¹²⁶ Code civil, articles 388-1, 389-1.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 30.07.2025).

¹²⁷ Code Civil français https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 30.07.2025).

¹²⁸ Gbassi S. The French Civil Code and the acceptance of the inheritance on behalf of a minor. 2025.19.

მმართველის (trustee) სახელზე, რომელიც კანონის საფუძველზე მართავს ქონებას მემკვიდრის სრულწლოვანებამდე. ქონების განკარგვა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს ემსახურება ბავშვის საუკეთესო ინტერესს, და საჭიროებს საოჯახო სასამართლოს (Family Court) თანხმობას.¹²⁹

შეზღუდულქმედუნარიანი პირების შემთხვევაში, გაერთიანებული სამეფოს კანონი გონებრივი შესაძლებლობების შესახებ (Mental Capacity Act 2005)¹³⁰ განსაზღვრავს ქონების მართვის მექანიზმებს, მათ შორის ნდობითი მმართველობის დანიშვნას სასამართლოს მიერ. ქონების ყოველგვარი განკარგვა მკაცრად რეგულირდება.

ყველა მოცემულ იურისდიქციაში აღიარებულია არასრულწლოვანთა მემკვიდრეობითი უფლება, თუმცა ქონების განკარგვა — განსაკუთრებით უძრავი ქონების შემთხვევაში — მკაცრად რეგულირდება და საჭიროებს დამატებით ნებართვებს. ეს რეგულაციები მიზნად ისახავს არასრულწლოვნების და შეზღუდულქმედუნარიან პირთა ქონებრივი ინტერესების დაცვას. საქართველოს პრაქტიკა ზოგად ტენდენციებს შეესაბამება, თუმცა გერმანიისა და საფრანგეთის მსგავსი სპეციალიზებული ზედამხედველობითი ინსტიტუტების დანერგვა გააუმჯობესებდა არასრულწლოვანთა ინტერესების დაცვას მემკვიდრეობით პროცესებში.

ამრიგად, შედარებითი ანალიზი ცხადყოფს, რომ ევროპის ქვეყნებში არასრულწლოვანთა ან შეზღუდულქმედუნარიანი პირების ქონებრივი უფლებების დაცვა დამყარებულია ეფექტიან სამართლებრივ მექანიზმებზე. საქართველოს სამართლებრივი გარემოს გაუმჯობესება ამ მიმართულებით შესაძლებელია, თუ კანონმდებლობა უფრო დეტალურად განსაზღვრავს უძრავი ქონების რეგისტრაციის, მართვისა და დაცვის წესებს აღნიშნულ ჯგუფებთან მიმართებით.

- სამართლებრივი რეკომენდაციები:

¹²⁹ Trustee Act 2000, Part II. - <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/29/part/II> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 20.07.2025).

¹³⁰ Mental Capacity Act 2005 - <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2005/9/contents> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 20.07.2025).

საჭიროა კანონმდებლობის უფრო დეტალურად განსაზღვრა, რათა სასამართლო გადაწყვეტილებები იყოს ერთგვაროვანი.

სასურველია არასრულწლოვანთა უძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებული წესების დეტალური რეგულაცია ადმინისტრაციულ დონეზე.

2.3. სამკვიდროს გახსნის დროის და ადგილის მნიშვნელობის განსაზღვრა

სამკვიდროს გახსნა წარმოადგენს გარდაცვლილის ქონების სამართლებრივი მიმოცვლის პირველ ეტაპს, რომელიც განსაზღვრავს მემკვიდრეობითი სამართლებრივი ურთიერთობების ჩამოყალიბების საფუძველს. სამკვიდროს გახსნის მომენტი და ადგილი განაპირობებს იმ სამართლებრივ შედეგებს, როგორცაა მემკვიდრეთა წრის დადგენა, მათი ქონებრივი პასუხისმგებლობა, მემკვიდრეობის მისაღებად დაწესებული ვადები და კომპეტენტური ორგანოს იურისდიქცია. ამდენად, სამკვიდროს გახსნის პროცედურის გართულება ან არასწორად განხორციელება, ხშირად იწვევს მრავალწლიან სასამართლო დავებს, რაც საჭიროებს როგორც სამართლებრივი რეგულაციის დახვეწას, ასევე ერთიანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1319 მუხლის თანახმად სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების დღეს ან სასამართლოს მიერ მისი გარდაცვლილად გამოცხადების შესახებ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღეს.

სამკვიდროს გახსნის დღის დადგენის პარალელურად, მნიშვნელოვანია სამკვიდროს ადგილის განსაზღვრაც. სამოქალაქო კოდექსის 1324-ე მუხლით: „სამკვიდროს გახსნის ადგილად ითვლება მამკვიდრებლის საცხოვრებელი ადგილი, ხოლო, თუ იგი ცნობილი არ არის, – სამკვიდროს ადგილსამყოფელი. თუ სამკვიდრო სხვადასხვა ადგილას იმყოფება, მაშინ სამკვიდროს გახსნის ადგილად მიიჩნევა უძრავი ქონების ან

მისი ფასეული ნაწილის ადგილსამყოფელი, ხოლო თუ უძრავი ქონება არ არის, მაშინ – მოძრავ ქონების ან მისი ძირითადი ნაწილის ადგილსამყოფელი.¹³¹ საზღვარგარეთ საცხოვრებლად მყოფი საქართველოს მოქალაქის გარდაცვალების შემთხვევაში, სამკვიდროს გახსნის ადგილად ჩაითვლება მისი საცხოვრებელი ქვეყანა.

როგორც ვხედავთ, სამკვიდროს გახსნა დაკავშირებულია ორი მთავარი იურიდიული ფაქტის — გარდაცვალებისა და მემკვიდრის არსებობის დადგენასთან. თუ მემკვიდრე გარდაცვალების მომენტისთვის უკვე გარდაცვლილია ან უარს ამბობს მემკვიდრეობაზე, მემკვიდრეობის უფლება გადაეცემა მომდევნო რიგის მემკვიდრეს.

სამკვიდროს გახსნის თარიღისა და ადგილის ფორმალური განსაზღვრა, ერთი შეხედვით, მარტივი საკითხია. თუმცა, პრაქტიკაში არაერთი პრობლემური შემთხვევა არსებობს. მაგალითად:

- ა) გარდაცვალება ბუნდოვან ვითარებაში — როდესაც პირი გაუჩინარდა და მხოლოდ მრავალი წლის შემდეგ ცნეს გარდაცვლილად. ასეთი შემთხვევა სერიოზულ სირთულეებს აჩენს სამკვიდროს გახსნის თარიღის, მემკვიდრეობის მიღების ვადის დათვლის თვალსაზრისით.
- ბ) სამკვიდროს გახსნის ადგილის განსაზღვრა მიგრაციის პირობებში — ხშირად მამკვიდრებლები რომლებსაც უძრავი ქონება საქართველოს ტერიტორიაზეც აქვთ უცხოეთში იმყოფებიან ან მუდმივად ცხოვრობენ საზღვარგარეთ. ასეთ ვითარებაში კამათის საგანი ხდება ის, თუ რომელ სახელმწიფოში იხსნება სამკვიდრო და რომელი ქვეყნის სამართალი უნდა გამოიყენონ.
- გ) გარდაცვალების თარიღის გაყალბება ან დამალვა — შემთხვევათა ნაწილი უკავშირდება მემკვიდრეთა ან სხვა დაინტერესებული პირების მცდელობას, გარდაცვალების თარიღის გაყალბების გზით შეცვალონ მემკვიდრეობის მიღების რიგი ან ვადები, რაც

¹³¹ საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, 1997 წლის 14 ნოემბერი. მუხლი 1324.

განსაკუთრებულ საფრთხეს უქმნის მემკვიდრეობითი ქონების სამართლიან გადანაწილებას.

აღნიშნულ პრობლემურ საკითხებთან დაკავშირებით საინტერესოა სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი.¹³² საქმე შეეხებოდა გარდაცვლილად ცნობის მომენტიდან მემკვიდრეობის მოთხოვნის ვადის სწორად დათვლას. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ სამკვიდრო უნდა გახსნილიყო არა იმ დროს, როცა პირი სასამართლომ გარდაცვლილად ცნო, არამედ რეალურად იმ პერიოდში, როდესაც იგი გაუჩინარდა. სასამართლომ განმარტა, რომ სამკვიდროს გახსნა იურიდიულად შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მას შემდეგ, რაც გარდაცვალების ფაქტი სამართლებრივ ძალაში შევა, რაც არსებითად ცვლის მემკვიდრეობის მოთხოვნის ვადების დაწყების მომენტს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2018 წელს გამოტანილ გადაწყვეტილებაში,¹³³ მიუთითა, რომ იმ შემთხვევებში, როდესაც გარდაცვლილი ერთი და იმავე დროს ფლობდა ქონებას რამდენიმე ქვეყანაში, უნდა გაითვალისწინოს სამკვიდროს გახსნის ადგილის დადგენის კრიტერიუმები და საცხოვრებელი ადგილის რეალური ხასიათი. სასამართლომ მიანიშნა, რომ "მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი" არ უნდა გაიგოს მხოლოდ ფორმალურად — რეგისტრაციის ადგილით, არამედ უნდა შეფასდეს კონკრეტული პირის ფაქტობრივი კავშირი ტერიტორიასთან.

საინტერესოა საზღვარგარეთის ქვეყნების გამოცდილებაც. მაგალითად, გერმანიაში, სამკვიდრო იხსნება მამკვიდრებლის გარდაცვალების მომენტში.¹³⁴ სამკვიდროს გახსნის ადგილად კი განსაზღვრულია მამკვიდრებლის უკანასკნელი მუდმივი საცხოვრებელი ადგილი (gewöhnlicher Aufenthalt). საფრანგეთის კანონმდებლობითაც სამკვიდრო იხსნება მამკვიდრებლის გარდაცვალების მომენტში.¹³⁵ გახსნის

¹³² თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/6332–20.

¹³³ სუსგ №ას-1038-958-2017, 29 დეკემბერი, 2017 წელი.

¹³⁴ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 1922 ff. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1629.html (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 30.08.2025)

¹³⁵ Code Civil, Articles 720–724.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117929/#LEGISCTA000006117929 (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026)

ადგილად კი მიიჩნევა მამკვიდრებლის სახელზე არსებული უძრავი ქონების მდებარეობის ადგილი, ხოლო *acceptation à concurrence de l'actif net* მოძრავი ქონების არსებობის შემთხვევაში – მამკვიდრებლის უკანასკნელი საცხოვრებელი ადგილი.¹³⁶

გაერთიანებულ სამეფოში (ინგლისი და უელსი) გარდაცვალების ზუსტი დრო გადამწყვეტია მემკვიდრეობის ძალაში შესვლისთვის (*probate process*). თუმცა, საინტერესოა, რომ გარდაცვალების ადგილად მიიჩნევა ადგილი რომელსაც მამკვიდრებელი განიხილავდა საკუთარ მუდმივ სახლად.¹³⁷ თუ მემკვიდრეს ქონება ჰქონდა საზღვარგარეთ, ინგლისის სამართალი არ ეხება უცხო ქონებას (*lex situs*).

შედარებისთვის აღსანიშნავია, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, მემკვიდრეობა იხსნება მამკვიდრებლის გარდაცვალების მომენტიდან.¹³⁸ სწორედ ამ დროიდან გადადის სამკვიდრო ქონება მემკვიდრეზე ან მემკვიდრეებზე, თუმცა საჭირო ხდება შესაბამისი დადასტურების პროცედურები — მათ შორის, მემკვიდრეობის მიღების ან უარყოფის აქტები, სამკვიდრო მოწმობის გაცემა და შემდგომი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. გერმანიაში სამკვიდროს გახსნა დეტალურად რეგულირდება *Bürgerliches Gesetzbuch*-ის (BGB) საფუძველზე. მემკვიდრეობა იხსნება გარდაცვალების მომენტში, ხოლო მისი ადგილი განისაზღვრება მემკვიდრის უკანასკნელი მუდმივი საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით.¹³⁹ ეს ქმნის საფუძველს, რომ ადგილობრივი სასამართლო (*Nachlassgericht*) ავტომატურად იძენს კომპეტენციას. შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილებებს აქვს პირდაპირი გავლენა

¹³⁶ Code Civil, Article 724 CC.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117929/#LEGISCTA000006117929 (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.06.2026)

¹³⁷ Administration of Estates Act 1925

https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1925/23/pdfs/ukpga_19250023_en.pdf (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026); Wills Act 1837 <https://faolex.fao.org/docs/pdf/ton74661.pdf> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026).

¹³⁸ სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1319.

¹³⁹ BGB §§ 1922, 343 – Erbfolge, Zuständigkeit des Nachlassgerichts. . https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1629.html (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 30.08.2025).

ქონების რეგისტრაციასა და სამართლებრივ მდგომარეობაზე. ასეთ პრაქტიკაში გარდაცვლილის იურიდიული სტატუსი მჭიდროდ არის დაკავშირებული ადგილობრივი რეგისტრაციის სტანდარტებთან, რაც ამცირებს დავების რისკს.

საფრანგეთში სამკვიდრო იხსნება გარდაცვალების მომენტში, მაგრამ მემკვიდრეობის გახსნის ადგილი დამოკიდებულია ქონების ტიპზე. უძრავი ქონების შემთხვევაში გადამწყვეტია მისი მდებარეობა, ხოლო მოძრავი ქონების შემთხვევაში — მემკვიდრის უკანასკნელი საცხოვრებელი ადგილი.¹⁴⁰ გაერთიანებულ სამეფოში სამკვიდროს გახსნა ასევე დაკავშირებულია გარდაცვალების მომენტთან, თუმცა განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება დომიცილის (domicile) ცნებას — იმ სახელმწიფოს, სადაც მამკვიდრებელი მუდმივად ცხოვრობდა.¹⁴¹ სწორედ ეს განსაზღვრავს ამ კონკრეტული საქმისთვის სასამართლოს კომპეტენტურობას.

ევროკავშირის რეგულაციის თანახმად, სამკვიდროს გახსნის ადგილად განისაზღვრება გარდაცვლილის უკანასკნელი საცხოვრებელი ადგილი.¹⁴² აღნიშნული წესი მიიჩნევა ფუნდამენტურ სიახლედ ევროპული მემკვიდრეობის სამართალში, რომელიც ამცირებს იურისდიქციულ დავებს, განსაკუთრებით ტრანსსასაზღვრო შემთხვევებში. როგორც ვხედავთ საქართველო თანხვედრაშია ევროპული ქვეყნების კანონმდებლობასთან.

სამკვიდროს გახსნის საკითხი წარმოადგენს მემკვიდრეობითი სამართლის ფუნდამენტურ კომპონენტს, რომლის არასწორი განმარტება ან გაშლა მნიშვნელოვნად აზიანებს მემკვიდრეთა უფლებებს. როგორც პრაქტიკა აჩვენებს, მიუხედავად კანონმდებლობის ფორმალური სიცხადისა,

¹⁴⁰ Code Civil, Article 720 – Ouverture de la succession.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117929/#LEGISCTA000006117929 (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026)

¹⁴¹ Wills Act 1837 <https://faolex.fao.org/docs/pdf/ton74661.pdf> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026); Private International Law (Miscellaneous Provisions) Act 1995 https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1995/42/pdfs/ukpga_19950042_en.pdf (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026).

¹⁴² Regulation (EU) No 650/2012 of the European Parliament and of the Council, Article 4 and 21 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:02012R0650-20120705> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026).

პრობლემურია გარდაცვალების თარიღისა და ადგილის დადგენის პრაქტიკული ასპექტები. ამდენად, აუცილებელია, რომ სასამართლოები დაეყრდნონ არა მხოლოდ ფორმალურ მონაცემებს, არამედ გამოიყენონ განმარტებითი მიდგომა და უზრუნველყონ სამართლიანი და მიზნობრივი შედეგი. ასევე საჭიროა შესაბამისი კანონმდებლობის მოდერნიზება, რომელიც მკაფიოდ განსაზღვრავს საზღვარგარეთ გახსნილი სამკვიდროს სამართლებრივ რეჟიმს.

2.4. მემკვიდრეობის მიღების ვადები და მათი გავლენა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარებაზე

მემკვიდრეობის მიღების წესი, ვადები და მათი გავლენა საკუთრების სამართლებრივ სტატუსზე წარმოადგენს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საკითხს სამოქალაქო სამართალში. აღნიშნული საკითხი პირდაპირ უკავშირდება საკუთრების უფლებას, რომელიც კონსტიტუციური მნიშვნელობის მქონე უფლებაა და იცავს როგორც მამკვიდრებლის სურვილს, ისე მემკვიდრის ინტერესებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მემკვიდრეობის მიღება შესაძლებელია ორი გზით: ანდერძის საფუძველზე და კანონის მიხედვით. ორივე შემთხვევაში, მემკვიდრეობის მისაღებად აუცილებელია შესაბამისი მოქმედებების განხორციელება განსაზღვრულ ვადაში. კანონის მიხედვით, მემკვიდრე ვალდებულია მიიღოს მემკვიდრეობა მემკვიდრის გარდაცვალებიდან ექვსი თვის განმავლობაში.¹⁴³ ეს შეიძლება მოხდეს როგორც ფორმალურად — ნოტარიუსთან განცხადებით მიმართვის გზით, ასევე ფაქტობრივად — როცა მემკვიდრე იწყებს მემკვიდრეობითი ქონების გამოყენებას (მაგალითად, გადადის საცხოვრებლად, იბარებს შემოსავალს, იხდის გადასახადებს და ა.შ.).

¹⁴³ სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1424.

მემკვიდრეობის მისაღებად ვადების დაცვა მნიშვნელოვანია, რადგან ამ ვადის დაცვით მემკვიდრე:

- ახორციელებს საკუთარ უფლებას ქონებაზე;
- იღებს შესაძლებლობას ქონების რეგისტრაციისა და მართვისთვის;
- იცავს თავის ინტერესებს სხვა მემკვიდრეებთან და მესამე პირებთან მიმართებით.

მემკვიდრეობის მიღების ექვსთვიანი ვადა წარმოადგენს სავალდებულო სამართლებრივ ჩარჩოს, რომლის გაშვება შესაძლოა სერიოზულ შედეგებთან იყოს დაკავშირებული. თუ მემკვიდრე არ მიმართავს ნოტარიუსს აღნიშნული ვადის განმავლობაში და არც ქონების ფაქტობრივი ფლობა აქვს, მას შეიძლება ჩამოერთვას მემკვიდრეობის უფლება. ასეთ შემთხვევებში, თუ სხვა მემკვიდრეებიც არ მიიღებენ მემკვიდრეობას, ქონება გადადის სახელმწიფოს საკუთრებაში. აღნიშნული მექანიზმი განპირობებულია იურიდიული სიცხადის საჭიროებით — რომ ქონება არ დარჩეს „უპატრონოდ“ სამართლებრივი სტატუსის გარეშე და არ შეიქმნას სამართლებრივი გაურკვეველობა.

მაშასადამე, ვადების დაცვა იცავს სამართლებრივ სტაბილურობას:

- უზრუნველყოფს, რომ ქონებას არ ჰყავდეს გაურკვეველი მფლობელი;
- აიცილოს თავიდან ხანგრძლივი დავები და საკუთრების სტატუსის გაურკვეველობა.

საკუთრების უფლების შექმნისას, სამართლის უმთავრესი მიზანი საკუთრების უფლების უზრუნველყოფა და სამოქალაქო ბრუნვის უსაფრთხოების დაცვაა.¹⁴⁴

არსებობს შემთხვევები, როდესაც მემკვიდრე ვერ ახერხებს ვადის დაცვას ობიექტური მიზეზების გამო, მაგალითად: თუ არ იცოდა მემკვიდრის გარდაცვალების შესახებ ან იმყოფებოდა საზღვარგარეთ. ასეთ შემთხვევებში მას აქვს შესაძლებლობა სასამართლოს მიმართოს ვადის

¹⁴⁴ ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შექმნისა და კეთილსინდისიერი შექმნის ურთიერთმიმართება, კერძო სამართლის მიმოხილვა, №3-4, 2021-2022, 49

აღდგენის მოთხოვნით. გაშვებული ვადის საპატიოდ ან არასაპატიოდ მიჩნევა სასამართლოს შეხედულებით წყდება და იგი უნდა ემყარებოდეს საქმის იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც სარწმუნოს ხდიან, რომ მემკვიდრეს, ობიექტური მიზეზების გამო, არ შეეძლო ფაქტობრივად დაუფლებოდა სამკვიდრო ქონებას ან მიემართა სანოტარო ორგანოსთვის.¹⁴⁵ ამ უკანასკნელის განსაზღვრის კრიტერიუმები ყოველი შემთხვევის თავისებურებითა და საქმის კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით უნდა დადგინდეს.¹⁴⁶ ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საპატიოობას ორი მნიშვნელოვანი საფუძველი შეიძლება გააჩნდეს: ა) თუ მემკვიდრემ არ იცოდა და არც შეიძლება ცოდნოდა სამკვიდროს გახსნის თაობაზე და ბ) თუ მემკვიდრემ ვადა გაუშვა ისეთი გარემოების გამო, რომელიც მას ობიექტურად არ აძლევდა საშუალებას, მიეღო სამკვიდრო დადგენილ ვადაში და მხოლოდ ამ დამაბრკოლებელი გარემოების აღმოფხვრის შემდეგ შეძლო მან სასამართლოსათვის მიმართვა.¹⁴⁷ აღნიშნული საფუძველით კანონი უშვებს სამკვიდროს მიღების ვადის აღდგენას სასამართლოს მიერ. საპატიოობის კრიტერიუმი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეფასების საგანია და მასთან დაკავშირებული დასკვნა უნდა იყოს მოტივირებული თითოეული მემკვიდრის მართლზომიერი ინტერესის დაცვის აუცილებლობით, ვადის გაშვების სუბიექტური თუ ობიექტური მიზეზების გამოკვლევითა და იმგვარი მოსაზრებით, რომ ვადის გაშვება განპირობებულია არა სამკვიდროს მიღების ნების არარსებობით, არამედ ასეთი ნების სათანადო წესით გამოხატვის შეუძლებლობით.¹⁴⁸ სასამართლოსთვის ვადის აღდგენის საფუძველი უნდა იყოს დამაჯერებლად დასაბუთებული. თუმცა, თვით ვადის აღდგენა არ ნიშნავს ავტომატურად მემკვიდრეობის მიღებას —

¹⁴⁵ სსსკ-ის 105-ე და 102-ე მუხლები

¹⁴⁶ სუსგ №ას-1101-1021-2017, 15 თებერვალი, 2018 წელი.

¹⁴⁷ სუსგ №ას-655-621-2015, 15 დეკემბერი, 2015 წელი.

¹⁴⁸ სუსგ №ას-480-454-2012, 30 აპრილი, 2012 წელი.

სასამართლოს დადებითი გადაწყვეტილების შემდეგ მემკვიდრეს კვლავ უწევს მემკვიდრეობის მიღების ფორმალური პროცედურის გავლა.

საქართველოში პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როცა მემკვიდრემ ქონება ფაქტობრივად მიიღო, თუმცა არ აქვს გავლილი შესაბამისი სამართლებრივი პროცედურა. შედეგად, ის არ არის ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრე. ეს იწვევს სირთულეებს სხვადასხვა სფეროში — მაგალითად, საბანკო, ფინანსური ან იურიდიული ურთიერთობების დროს. იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას.¹⁴⁹

ასევე ხშირად ხდება შემთხვევები, როცა მემკვიდრეობის მიღების ვადის გაშვება განპირობებულია ინფორმაციის ნაკლებობით ან იურიდიული განათლების დეფიციტით. ასეთ შემთხვევებში სახელმწიფოს და ნოტარიუსების როლი უმნიშვნელოვანესია — მათ ევალებათ ინფორმირების ფუნქციის ეფექტურად შესრულება.

მემკვიდრეობის გაუფორმებლობის პრობლემის გადასაჭრელად აუცილებელია სახელმწიფოს აქტიური როლი როგორც ინფორმირების, ისე პროცესების გამარტივების თვალსაზრისით. მნიშვნელოვანია მოქალაქეებს ჰქონდეთ მარტივი წვდომა იურიდიულ კონსულტაციაზე და იცოდნენ თავიანთი უფლებები.

ინფორმაციული კამპანიები, მუნიციპალური იურიდიული დახმარება და საჯარო სერვისების დეცენტრალიზაცია ხელს შეუწყობს, რომ მემკვიდრეობითი პროცედურები უფრო სამართლიანი და ეფექტიანი გახდეს.

¹⁴⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33.

ასევე აღსანიშნავია დოკუმენტური სირთულეები, ქვეყანაში ჯერ კიდევ არსებობს ბევრი შემთხვევა, როდესაც: ქონება არაა რეგისტრირებული მემკვიდრეებზე; ქონების იურიდიული სტატუსი გაურკვეველია; მემკვიდრეს არ აქვს საჭირო საბუთები. ამის შედეგად დროული რეგისტრაცია შეუძლებელი ხდება, რაც ავტომატურად არღვევს ვადებს ან აფერხებს მათ დაცვას. გამოსავალი - მემკვიდრეობის ვადების დაცვის სირთულეების დასაძლევად აუცილებელია: იურიდიული განათლების ამაღლება – საინფორმაციო კამპანიებით უნდა აიხსნას ვადების მნიშვნელობა და საჭირო პროცედურები. მუნიციპალური მხარდაჭერა – რეგიონებში უფასო იურიდიული დახმარების ხელმისაწვდომობა მემკვიდრეობითი საქმეების გასამარტივებლად. ციფრული პლატფორმები – მომხმარებელზე ორიენტირებული მომსახურება, რომელიც გაამარტივებს დოკუმენტების მოგროვებასა და განაცხადის წარდგენას. ნოტარიუსების როლი – ნოტარიუსებმა აქტიურად უნდა აცნობონ მემკვიდრეებს მათი ვალდებულებებისა და ვადების შესახებ.

მემკვიდრეობის მიღების ვადები და მათი გავლენა საკუთრების აღიარებაზე წარმოადგენს ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ინსტიტუტს სამოქალაქო სამართალში. აღნიშნული პროცედურების დროული და ფორმალური დაცვა იძლევა საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეალიზაციის შესაძლებლობას. მემკვიდრეობის მიღების ექვსთვიანი ვადის არასაპატიოდ გაშვებამ შეიძლება მემკვიდრეს დააკარგვინოს ის ქონება, რომელიც კანონით ან ანდერძით ეკუთვნის.

ამიტომაც მნიშვნელოვანია, რომ მემკვიდრეებმა დროულად მოახდინონ შესაბამისი მოქმედებები, სახელმწიფომ კი უზრუნველყოს ინფორმირებულობა, პროცედურების გამარტივება და მხარდაჭერა, რათა საკუთრების უფლება იყოს დაცული სამართლებრივად, სტაბილურად და სამართლიანად.

თავი 3. უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების საფუძვლები

3.1 უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების თავისებურებები

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება წარმოადგენს მემკვიდრეობითი სამართლის ერთ-ერთ ყველაზე კომპლექსურ და პრობლემურ სფეროს. აღნიშნული პროცესის სპეციფიკა განპირობებულია როგორც უძრავი ქონების სამართლებრივი ბუნებით, ისე მისი რეგისტრაციისა და საკუთრების უფლების გადაცემის ფორმალური წესებით. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი დეტალურად არეგულირებს როგორც მემკვიდრეობის, ისე საკუთრების რეგისტრაციის საკითხებს, პრაქტიკაში არაერთი სირთულე წარმოიშობა, რაც მნიშვნელოვნად აფერხებს მემკვიდრეთა უფლებების დროულ რეალიზაციას. პირველ რიგში იმიტომ რომ უძრავი ქონების გარდა სამკვიდროში შედის სხვა ქონებრივი და არაქონებრივი უფლება - მოვალეობები. ამასთან, მამკვიდრებლის გარდაცვალება არ ნიშნავს იმას, რომ მემკვიდრე სამემკვიდრეო-სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი და მამკვიდრებლის უფლებამონაცვლე გახდა. მამკვიდრებლის უფლებებისა და მოვალეობების დაკისრებისათვის მან უნდა მიიღოს მემკვიდრეობა. სამკვიდროს მიღება კი ნიშნავს მემკვიდრედ მოწოდებული პირის ნების გამოხატვას სამემკვიდრეო სამართლებრივ ურთიერთობებში შესვლის შესახებ.¹⁵⁰ ნების გამოხატვად ითვლება, როგორც სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადების შეტანა სანოტარო ორგანოში, ასევე ისეთი მოქმედების განხორციელება რაც დაადასტურებს მემკვიდრის სურვილს სამკვიდროს მიღების თაობაზე. ასეთი ქმედებად ჩაითვლება თუ მემკვიდრე შეუდგება იმ ქონების ფლობას ან მართვას, რომლითაც მამკვიდრებელთან ერთად სარგებლობდა მის სიცოცხლეში.

¹⁵⁰ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. „მერიდიანი“. თბ.2007. გვ. 145.

კანონმდებლობით, დარეგულირებულია აღნიშნული საკითხები, მაგრამ მაინც წარმოიშვება საკუთრების გადასვლის პრაქტიკული პრობლემა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს პირებს, ვინც შეიძლება იყვნენ მემკვიდრეები. შესაბამისად, მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ კანონით მემკვიდრეთა ვინაობა უკვე ცნობილია. თუმცა, მემკვიდრეობის მისაღებად მემკვიდრეს სხვადასხვა პროცედურის გავლა სჭირდება. ამით იქმნება სამართლებრივი ფიქცია – საკუთრება მემკვიდრის საკუთრებაა, თუმცა რეალურად იგი ვერ განახორციელებს სრულ უფლებამოსილებას მასზე. მემკვიდრის უფლება, რომელიც ფორმალურად ექმნება მამკვიდრებლის გარდაცვალებისთანავე, რეალურად „ვაკუუმურ“ მდგომარეობაშია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საინტერესოა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება¹⁵¹. საქმის მასალებით დგინდება რომ ერთმა მემკვიდრემ - გარდაცვლილის მეუღლემ მემკვიდრეობა მიიღო მასზე ფაქტობრივი დაუფლების გზით, მეორე მემკვიდრემ - გარდაცვლილის შვილმა (პირველი ქორწინებიდან) კი მიმართა ნოტარიუსს და მთლიანი უძრავი ქონება საკუთარ სახელზე დაირეგისტრირა. ეს ფაქტი გაასაჩივრა გარდაცვლილის მეუღლემ და მიუთითა, რომ მას ფაქტობრივი მფლობელობის გზით მიღებული აქვს მეუღლის სამკვიდრო ქონება, მიუხედავად ამისა მისი სამკვიდრო უფლების რეალიზება საფრთხეშია, რადგანაც მთლიანი ქონება მემკვიდრეობით მიიღო (საჯარო რეესტრის გზით) გარდაცვლილის შვილმა და ის ვერ ახერხებს კუთვნილი წილის მიღებას და განკარგვას. ერთი შეხედვით, სამოქალაქო კოდექსის 1421 მუხლის შემდეგი დებულება: მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება თუ იგი ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, უფუნქციოდ გამოიყურება, რადგან მიუხედავად იმისა რომ მემკვიდრე ფაქტობრივად დაეუფლა სამკვიდრო ქონებას, სხვა

¹⁵¹ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2/2700-17, 26 ივნისი, 2019 წელი.

მემკვიდრემ შეძლო და მისი გვერდის ავლით, ნოტარიუსთან მიმართვის გზით, მხოლოდ თვითონ მიიღო მემკვიდრეობა და საჯარო რეესტრშიც დაირეგისტრირა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ სამართლიანად აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს ნოტარიუსზე მიმართვის გარეშეც შეეძლო სამკვიდროს მიღება, მას მემკვიდრეობა მიღებულად ჩაეთვლება თუ სამკვიდრო ქონებას ფაქტობრივი მფლობელობით დაეუფლა და შეუდგა მის მართვას. მოსარჩელემ საქმის განხილვის პროცესში წარმოადგინა მტკიცებულება, რომ მან მისი მეუღლის სამკვიდრო ქონება მემკვიდრეობით მიიღო. მოსარჩელე სამკვიდროს მიღების მიზნით აღნიშნავს, რომ ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლა მას და მიუთითებს გარდაცვლილი მეუღლის სახლში ცხოვრების ფაქტზე. როგორც ვხედავთ, საქართველოს კანონმდებლობით უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება შესაძლებელია მისით სარგებლობის ან მართვის გზით. უფრო მეტიც, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა¹⁵², რომ სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლით განსაზღვრული დანაწესის თანახმად, საკუთრების უფლება ჩნდება კანონის საფუძველზე. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. შესაბამისად, მემკვიდრეს წარმოეშობა მიღებული უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლება, მაგრამ ამ რეგისტრაციის განუხორციელებლობა არ ნიშნავს იმას, რომ მან არ მიიღო ეს ქონება. სამკვიდროს მიღების ფაქტის არსებობის შემთხვევაში, მას აქვს უფლება, დაიცვას მიღებული სამკვიდრო სხვა დანარჩენი მემკვიდრეებისაგან, მათ შორის, იმ მემკვიდრეებისაგან, რომლებმაც განახორციელეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მართლაც, საკუთრების უფლება აბსოლუტური სანივთო უფლების კლასიკური სახეა. აბსოლუტური უფლების ძირითადი დამახასიათებელი თვისებაა ის, რომ იგი სხვა პირთა თანაქმედებისაგან დამოუკიდებლად არსებობს. ამ უფლების განხორციელება უფლებამოსილი პირის

¹⁵² სუსგ №ას-146-140-2012, 12 ივლისი, 2012 წელი

აბსოლუტური ძალაუფლების სფეროს განეკუთვნება, ხოლო მისი დაცვა უზრუნველყოფილია ნებისმიერი შესაძლო ხელყოფისაგან¹⁵³. აქედან, გამომდინარე ქუთაისის საქალაქო სასამართლომ ნაწილობრივად ბათილად ცნო სამკვიდრო მოწმობა და უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარა გარდაცვლილის მეუღლე, პირი რომელიც წლების განმავლობაში ფაქტობრივად ფლობდა უძრავ ქონებას.

მემკვიდრეობით უძრავი ქონების მიღებას, კიდევ უფრო ართულებს დაურეგისტრირებელი უძრავი ქონების არსებობა. წარსულში, განსაკუთრებით საბჭოთა პერიოდში, საკუთრების რეგისტრაცია არასავალდებულო იყო, რის შედეგადაც ათასობით უძრავი ქონება დღემდე არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. პრობლემა განსაკუთრებული სიმწვავეით დგას კომლის წევრი და არაწევრი პირების მიმართ. ამ პრობლემის მოსაგვარებლად 2022 წლიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აქტიურად დაიწყო დაურეგისტრირებელი მიწის რეგისტრაციის პროცესი მესაკუთრეთა საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით. ამ მიზნის მისაღწევად განსხვავებული რედაქციით ჩამოყალიბდა სამოქალაქო კოდექსის რამდენიმე მუხლი.¹⁵⁴ თუმცა, კანონმდებელი არ შეეხო კომლის სამართლებრივი რეგულირების საკითხს. შესაბამისად, საქართველოს რაიონული სასამართლოები ხშირად განიხილავენ დავებს კომლის ცოცხლად დარჩენილ წევრებსა და კომლის არაწევრ მემკვიდრეებს, ასევე საკომლო მიწის ნაკვეთების სხვა მფლობელებს შორის. ასეთ შემთხვევაში მემკვიდრე იძულებულია, პირველ რიგში დაამტკიცოს მემკვიდრის საკუთრების უფლება, რაც ხშირად მოითხოვს სასამართლო გადაწყვეტილებებს, მტკიცებულებების მოძიებას არქივებიდან და ხანგრძლივ სამართლებრივ პროცესებს. პრობლემის მოსაგვარებლად მიზანშეწონილია დაწესდეს გამარტივებული ადმინისტრაციული

¹⁵³ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2/2700-17, 26 ივნისი, 2019 წელი.

¹⁵⁴ საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“. 25 ივნისი, 2019 წელი. მუხლი 1, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 4851-III, 02.07.2019.

პროცედურა, რომელიც მემკვიდრეს მისცემს შესაძლებლობას სასამართლოს გარეშე, ალტერნატიული მტკიცებულებებით (მეზობლების ჩვენება, კომუნალური გადახდების ისტორია და სხვ.) დაადასტუროს ქონებაზე საკუთრების უფლება. საუბარია, „ერთჯერადი ამნისტიის“ ტიპის რეგულაციაზე, რომელიც დაურეგისტრირებელი ქონების მფლობელ მემკვიდრეს აძლევს რეგისტრაციის უფლებას სპეციალური რეჟიმით.

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღებისას არანაკლებ მნიშვნელოვანია მიწის კატეგორიის გათვალისწინება. საქართველოს კანონმდებლობით, მიწის დანიშნულება განსაზღვრავს მისი გამოყენების წესებს – მაგალითად, სოფლის მეურნეობის მიწას არ შეუძლია ფიზიკური დაყოფა ან კომერციულად გამოყენება ზოგიერთ შემთხვევაში. ეს განსაკუთრებით პრობლემურია მემკვიდრეობითი გზით მიღებული ნაკვეთების შემთხვევაში, როდესაც მემკვიდრეებს აქვთ განსხვავებული ხედვა ქონების გამოყენებასთან დაკავშირებით.

მემკვიდრეობით მიღებული ქონების რეგისტრაციისთვის კანონით ვადები არ არის მკაცრად განსაზღვრული, რაც იწვევს ხანგრძლივი დაურეგისტრირებული საკუთრების შემთხვევებს. ამან შესაძლოა გავლენა იქონიოს მესამე პირების უფლებებზე, რადგან დაურეგისტრირებული ქონება სამართლებრივად არ ჩანს საჯარო რეესტრში და ქმნის სამართლებრივ გაურკვევლობას. ზოგიერთ შემთხვევაში, სახელმწიფო რეგისტრაციის წარუმატებლობის გამო, ქონება მესაკუთრის გარეშე რჩება, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საკუთრების დაცვის კონსტიტუციურ პრინციპთან.

შესაძლებელია მემკვიდრეობის რეგისტრაციის პროცესში სავალდებულო ვადის დაწესება, რის შემდეგაც დაურეგისტრირებელი ქონება ჩაითვლება მიტოვებულად მხოლოდ მკაფიოდ განსაზღვრული მექანიზმების დაცვით.

ამრიგად, უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების პროცესში არსებული სამართლებრივი და პრაქტიკული ბარიერები

მნიშვნელოვანწილად აფერხებს საკუთრების უფლების ეფექტურ რეალიზაციას. კანონმდებლობისა და ადმინისტრაციული პრაქტიკის დახვეწა უნდა ემყარებოდეს პრინციპებს: ხელმისაწვდომობა, სამართლებრივი გარკვეულობა და დროული რეაგირება. მხოლოდ ამ გზით იქნება შესაძლებელი მემკვიდრეობის სფეროში არსებული გამოწვევების გადალახვა და სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა.

უძრავი ქონება მემკვიდრეობით სამართალში წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე ხშირად გადაცემად ობიექტს. მისი სპეციფიკა კი მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს როგორც მემკვიდრეობის მიღების პროცედურაზე, ისე ქონების რეალურ განაწილებაზე მემკვიდრეებს შორის. აღნიშნულ პროცესში ძირითადი მნიშვნელობა ენიჭება საკუთრების უფლებას, საჯარო რეგისტრაციასა და იურიდიულ სტატუსს.

მემკვიდრეობით სამართალში, უძრავი ქონება მემკვიდრეობით გადაეცემა - კანონით ან ანდერძის საფუძველზე. თუმცა მემკვიდრეობის მიღება მხოლოდ ფაქტობრივი მფლობელობით არ სრულდება – აუცილებელია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რაც მემკვიდრეს აძლევს უფლებას, ისარგებლოს და განკარგოს ქონება სრულფასოვნად.

საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, თუ წარმოდგენილია მემკვიდრეობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია (სასამართლოს ან ნოტარიუსის გადაწყვეტილება), რაც თავის მხრივ დაკავშირებულია მემკვიდრეობის დამტკიცების რთულ ბიუროკრატიულ პროცესთან. ამდენად, უძრავი ქონების გადაცემა მემკვიდრეობით სამართალში მოითხოვს სამართლებრივად ფრთხილ მოქმედებას, რაც არა მხოლოდ იურიდიულ, არამედ ეკონომიკურ რისკებსაც ქმნის.

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღებისას ხშირია შემთხვევა, როდესაც რამდენიმე მემკვიდრე ერთდროულად იღებს საკუთრებაში ერთსა

და იმავე ობიექტს.¹⁵⁵ ეს კი ართულებს მის ფლობასა და განკარგვას. ამის გამო ქონების მესაკუთრეებს უძრავი ქონების გაყოფა ხშირად სურთ. უძრავი ქონების გაყოფა კი რთულდება მისი ბუნებიდან გამომდინარე – მაგალითად, მიწის ნაკვეთის დაყოფა ყოველთვის ტექნიკურად შესაძლებელი არ არის, ან შენობას შეიძლება ჰქონდეს მხოლოდ ერთი შესასვლელი, რაც გამორიცხავს დაყოფას. ასეთ შემთხვევებში, მემკვიდრეებს შორის წარმოიშობა დავები, რომლებიც საჭიროებს სასამართლო ჩარევას ან შეთანხმების გზით კომპრომისის მოძიებას.

ერთ საქმეზე,¹⁵⁶ რომელიც შეეხებოდა თანამემკვიდრეებს შორის საკუთრების რეგისტრაციის დავას, მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ მემკვიდრეობით მიღებული საცხოვრებელი სახლი მთლიანად უნდა დარჩენოდა მას, რადგან მასში ცხოვრობდა და იხდიდა მის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებულ ხარჯებს. ამასთან დაკავშირებით თბილისის სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების ფლობა და მოვლა არ იწვევს საკუთრების წარმოშობას, თუ არ არსებობს მემკვიდრეობის კანონით ან ანდერძით განსაზღვრული მტკიცებულება. შესაბამისად, საკუთრების უფლება თანაბრად განაწილდა ყველა თანამემკვიდრეს შორის.

როგორც ვხედავთ საქმე აჩვენებს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და მემკვიდრეობითი უფლების ოფიციალური დადასტურება გადამწყვეტია საკუთრების სამართლებრივი დაცვისთვის. ფაქტობრივი ფლობა არ ცვლის სამართლებრივ სტატუსს უძრავი ქონების შემთხვევაში.

უძრავი ქონების ფასეულობა მემკვიდრეობით სამართალში განსაკუთრებული სიფრთხილით განისაზღვრება. ქონების შეფასება წარმოადგენს აუცილებელ ეტაპს, განსაკუთრებით იმ შემთხვევაში, როდესაც მემკვიდრეობა თანაბრად ნაწილდება რამდენიმე პირზე ან როდესაც არსებობს დავა ქონების ღირებულების თაობაზე. მნიშვნელოვანია, რომ

¹⁵⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1334.

¹⁵⁶ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №ბ-2120-კ-20, 2020 წელი.

უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვროს არა მხოლოდ ბაზრის ფასზე დაყრდნობით, არამედ მისი იურიდიული სტატუსის გათვალისწინებით – მაგალითად, არის თუ არა ქონება დატვირთული იპოთეკით, სერვიტუტით ან სხვა შეზღუდვით ეს გარემოებები მნიშვნელოვნად ცვლის მის რეალურ ღირებულებას, რაც საბოლოოდ გავლენას ახდენს მემკვიდრეთა შორის უძრავი ქონების განაწილებაზე.

იურიდიულად ერთ-ერთი რთული საკითხია ის, თუ როგორ ხდება მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების გადაცემა, როცა ის დატვირთულია მესამე პირის იპოთეკით ან სხვა შეზღუდვით. როგორც აღინიშნა სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მემკვიდრე იღებს არა მხოლოდ ქონებას, არამედ მასზე დაკისრებულ ვალდებულებებსაც¹⁵⁷. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ მემკვიდრე არ იღებს უძრავ ქონებას „სუფთა“ სამართლებრივი სტატუსით, არამედ მისი უფლება შეზღუდულია წარსულში აღებული ვალდებულებებით. აღნიშნული პრობლემა პრაქტიკაში რთულდება იმით, რომ მემკვიდრე ხშირად არ ფლობს სრულყოფილ ინფორმაციას ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ასეთ შემთხვევებში განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერს და მესამე პირებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს.

ძალიან საინტერესოა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.¹⁵⁸ მემკვიდრემ მიიღო საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით. მემკვიდრე აცხადებდა, რომ იპოთეკური ვალდებულება არ უნდა გავრცელებულიყო მასზე, რადგან ის არ იყო პასუხისმგებელი გარდაცვლილის ვალებზე. თუმცა, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მემკვიდრეს გადაეცემა არა მხოლოდ ქონება, არამედ მასზე დაკისრებული ვალდებულებებიც. შესაბამისად, მემკვიდრე ვალდებულია გადაიხადოს იპოთეკა ან გაყიდოს ქონება ვალის დასაფარად. ეს შემთხვევა აჩვენებს, თუ რამდენად მნიშვნელოვანია

¹⁵⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997. მუხლი 1334

¹⁵⁸ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება №8-5312-კ-19, 2019 წელი.

მემკვიდრემ დეტალურად შეისწავლოს ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა მიღებამდე. უძრავი ქონება შეიძლება შეიცავდეს ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებიც კანონით გადადის მემკვიდრეზე.

3.2. მემკვიდრეობის მიღება განცხადების საფუძველზე

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მემკვიდრეობის მიღების ორ ძირითად ფორმას იცნობს:

- ა) ფაქტობრივი მიღება, როდესაც მემკვიდრე აშკარად იჩენს საკუთრების მიღების ნებას — შედის ფლობაში, იხდის ვალებს და ა.შ.;
- ბ) იურიდიული მიღება, რაც გულისხმობს მემკვიდრის მიერ ნოტარიუსთან მემკვიდრეობის მიღების შესახებ განცხადების შეტანას მამკვიდრებლის გარდაცვალებიდან ექვს თვიან ვადაში.

აღსანიშნავია, რომ თუ მემკვიდრე არც ერთ ფორმას არ იყენებს დადგენილ ვადაში, მას შეუძლია დაკარგოს მემკვიდრის სტატუსი. თუმცა შესაძლებელია ვადის აღდგენა საპატიო მიზეზით სასამართლოს გზით. ამასთან, მემკვიდრეობის მიღების გზად შეიძლება ჩაითვალოს მემკვიდრეობის მიღება „დუმით“, რაც გულისხმობს მემკვიდრეობის მიღება არა განცხადების საფუძველზე, არამედ იმის შედეგად, რომ მემკვიდრე არ აცხადებს უარს მემკვიდრეობაზე, კანონით დადგენილ ვადაში.¹⁵⁹ ასეთ შემთხვევაში მას აქვს საშუალება ნებისმიერ მომენტში მოითხოვოს მემკვიდრეობის მიღების უფლების გამოყენება. მაშინ როდესაც უარი სამკვიდრეოს მიღებაზე, შეუქცევადია.

მემკვიდრეობის მიღების განცხადება წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, რომლითაც პირი გამოკვეთილად ადასტურებს მემკვიდრეობის მიღების სურვილს. განცხადება უნდა გაკეთდეს წერილობითი ფორმით და წარედგინოს ნოტარიუსს, მემკვიდრეობის გახსნიდან ექვსი თვის განმავლობაში. პრაქტიკაში ეს ფორმა უფრო ხშირად გამოიყენება, როდესაც

¹⁵⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997 - მუხლი 1434

მემკვიდრეობა დაკავშირებულია მნიშვნელოვან აქტივებთან ან დავებთან. განაცხადი იურიდიულად შეუქცევადია, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის გაკეთდა იძულების, მოტყუების ან ცდომილების საფუძველზე.

3.3. მემკვიდრეობის მიღება ფაქტობრივი ფლობით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძველით. სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან: პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები). შვილიშვილები, შვილიშვილის შვილებისა და ამ უკანასკნელთა შვილები კანონით მემკვიდრეებად ჩაითვლებიან, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ცოცხალი აღარ არის მათი მშობელი, რომელიც მამკვიდრებლის მემკვიდრე უნდა ყოფილიყო, და თანასწორად იღებენ იმ წილს, რომელიც კანონით მემკვიდრეობის დროს მათ გარდაცვლილ მშობელს ერგებოდა. სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე და 1424-ე მუხლებით, გარდაცვლილი პირის დანაშთ ქონებაზე საკუთრების წარმოშობისათვის სავალდებულოა, მემკვიდრემ სამკვიდროს გახსნიდან (სამოქალაქო კოდექსის 1319-ე მუხლი) 6-თვიან ვადაში განახორციელოს ერთ-ერთი იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედება: დაეუფლოს სამკვიდროს ან მიმართოს ნოტარიუსს სამკვიდრო მოწმობის გაცემის თხოვნით. სამკვიდროს მიღება მემკვიდრის ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე ხდება. იგი მიმართულია მემკვიდრეობის მისაღებად, რაც იმას ნიშნავს, რომ მემკვიდრის მოქმედებები უნდა მიუთითებდეს მის ნებაზე სამკვიდროს მიღების შესახებ. უნდა არსებობდეს მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღების ნება და უნდა დგინდებოდეს სამკვიდროს მიღების მიზნით

განხორციელებული მოქმედებების არსებობის ფაქტი, რომლებიც, თავის მხრივ, ადასტურებენ სამკვიდრო ქონების ფლობასა და მართვას.¹⁶⁰ ამასთან, თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი (სამოქალაქო კოდექსის 1421 (3) მუხლი). სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახსნის დღიდან.

სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის გზით დაუფლებისათვის მემკვიდრის ნებელობითი მოქმედება უნდა იყოს იმგვარი, რომ ცალსახად დგინდებოდეს მისი გადაწყვეტილება, თავისად მიიჩნიოს მამკვიდრებლის დანაშთი ქონება და დაეპატრონოს მას, როგორც საკუთარს. სამკვიდროს უფლების განხორციელება შეიძლება მოხდეს როგორც ნების პირდაპირი გამოვლენის საფუძველზე, როდესაც მემკვიდრე სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ, ისე კონკლუდენტური მოქმედებით, რაც ადასტურებს მემკვიდრის სურვილს სამკვიდროს მიღების თაობაზე.¹⁶¹

ფაქტობრივი ფლობისკენ მიმართული ნებისმიერი მოქმედებიდან აშკარად უნდა იკვეთებოდეს მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღების სურვილი, მემკვიდრის ნება (სამკვიდროს მიღება ცალმხრივი გარიგებაა, რომლისთვისაც, ჩვეულებრივ, აუცილებელია ნების ნამდვილობა). მემკვიდრის ყველა ამგვარი მოქმედების შედეგს უნდა წარმოადგენდეს სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივი ფლობა (მაგალითად: მამკვიდრებლის საცხოვრებელ სახლში ცხოვრება, მამკვიდრებლის ნივთების, როგორც საკუთარის მიღება და განკარგვა, სამკვიდროს ფაქტობრივი მართვა, მოვლა და სხვა).¹⁶² საკასაციო პალატა განმარტავს,

¹⁶⁰ სუსგ №ას-1092-2020, 22 იანვარი, 2021 წელი.

¹⁶¹ სუსგ №ას-1198-2019, 26 ივლისი, 2024 წელი.

¹⁶² სუსგ №ას-600-600-2018, 26 ივლისი, 2019 წელი; სუსგ №ას-1756-2018, 12 თებერვალი, 2019 წელი; სუსგ №ას-207-2019, 24 დეკემბერი, 2020 წელი.

რომ სამკვიდროს მიღება ფაქტობრივი ფლობით, რომელიც ამტკიცებს სამკვიდროს მიღების ფაქტს, გულისხმობს მემკვიდრის მიერ ნებისმიერ მოქმედებებს ამ ქონების მართვის, განკარგვისა და სარგებლობის შესახებ, მის სათანადო მდგომარეობაში შენარჩუნებას ან გადასახადების გადახდას, ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე სამემკვიდრეო სახლში მცხოვრები დამქირავებლისაგან ქირის ამოღებას, სამემკვიდრეო ქონების ხარჯზე სამკვიდრო ქონების დაცვისა და მართვისათვის საჭირო ხარჯების გადახდას ან მამკვიდრებლის ვალების დაფარვას და ა.შ.¹⁶³ ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ მითითებული მოქმედებები შეიძლება შეასრულს როგორც მემკვიდრემ, ასევე, მისი დავალებით, სხვა პირმა, სამკვიდროს მიღების კანონით განსაზღვრულ ვადაში.

სამკვიდრო ქონების მართვა შეიძლება ასევე გამოიხატოს ამ ქონებასთან დაკავშირებით მემკვიდრის მიერ ფაქტობრივი და იურიდიული ხასიათის მოქმედებების განხორციელებაში, რომლებიც უზრუნველყოფენ ცალკეული ობიექტების (სახლის, აგარაკის თუ საბაღე ნაკვეთის, სამშენებლო ობიექტების და სხვა) ნორმალურ ფუნქციონირებას და ეკონომიკურ მდგომარეობას, ასევე მოქმედებებში, რომლებიც მიმართულია მთლიანი სამკვიდროს მდგომარეობის მოწესრიგებისთვის (მამკვიდრებლის კუთვნილი ქონებრივი ფასეულობების გამოკვლევა, მოვალეების დადგენა და მათ მიერ ვალების დაფარვის პირობები და ა.შ.). სამკვიდრო ქონების მართვა თავისი შინაარსით, საკუთრების უფლების განხორციელების მოქმედებების ანალოგიურად განიხილება.¹⁶⁴

3.4. მემკვიდრეობის მიღება „დუმილით“

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ასევე აღიარებს მემკვიდრეობის მიღებას „დუმილით“. თუ მემკვიდრე სამკვიდროს გახსნიდან სამი თვის

¹⁶³ სუსგ №ას-1182-2019, 19 ოქტომბერი, 2021 წელი.

¹⁶⁴ სუსგ №ას-1493-2020, 15 აპრილი, 2021 წელი; სუსგ №ას-186-2019, 24 თებერვალი, 2021 წელი.

ვინაშა არ აცხადებს უარს მემკვიდრეობაზე, იგი ითვლება სამართალმემკვიდრედ, თუ სხვა გარემოებები არ მიუთითებს საწინააღმდეგოზე.

მემკვიდრეობის მიღების ამ ფორმას ახასიათებს შემდეგი თავისებურებები:

- ა) დუმილი უნდა განიხილებოდეს როგორც ნების აქტიური გამოხატულება კონკრეტულ სამართლებრივ კონტექსტში;
- ბ) დუმილით მიღება ვერ მოხდება იმ შემთხვევაში, თუ მემკვიდრეს არ ჰქონდა ინფორმაცია მემკვიდრეობის გახსნის შესახებ;

ამ ფორმის პრაქტიკული გამოყენება ხშირად განაპირობებს სამართლებრივ გაურკვევლობებს, განსაკუთრებით იმ შემთხვევაში, როცა მემკვიდრეობის ობიექტს ახლავს ვალები ან დავალიანება. სასამართლო პრაქტიკაში არსებობენ შემთხვევები, როდესაც მემკვიდრეობის „დუმილით“ მიღების საფუძველზე პირებმა მემკვიდრეობით მიიღეს არა მხოლოდ ქონება, არამედ მასთან დაკავშირებული მოვალეობებიც, რაც შემდგომში მათთვის არასასურველ სამართლებრივ შედეგებს იწვევს.

მემკვიდრეობის მიღების ფორმებთან დაკავშირებით პრაქტიკაში იკვეთება რამდენიმე ძირითადი პრობლემა: დუმილით მიღების შემთხვევაში ხშირია დავა მემკვიდრის ნამდვილი ნებელობის შესახებ; განცხადების წერილობითი ფორმის უფულებელყოფა იწვევს მნიშვნელოვან პრობლემებს.

3.5. უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება სავალდებულო წილის საშუალებით

ერთ-ერთი ძირითადი შეზღუდვა მემკვიდრეობის ანდერძით განკარგვისას არის სავალდებულო წილის ინსტიტუტი, რომელიც იცავს გარდაცვლილის უახლოესი ნათესავების — მეუღლის, შვილის ან მშობლის — უფლებებს მემკვიდრეობაზე. ეს პრინციპი მიზნად ისახავს მემკვიდრის ნების და ოჯახის სოციალური დაცვის ბალანსს.

სავალდებულო წილი განისაზღვრება კანონით და წარმოადგენს იმ წილს, რომელსაც მემკვიდრის უახლოესი ნათესავი მიიღებდა კანონიერი მემკვიდრეობის შემთხვევაში. ანდერძით შეუძლებელია ამ წილის შეზღუდვა ან ჩამორთმევა, თუ ეს არ ეფუძნება სამართლებრივ საფუძველს.

სავალდებულო წილი მემკვიდრეობით სამართალში ნიშნავს იმ ქონების ნაწილს, რომელიც კანონით ეკუთვნის მემკვიდრეთა განსაზღვრულ წრეს, მიუხედავად ანდერძით დადგენილი ნებისა. აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს გარდაცვლილის ოჯახის წევრების ინტერესების დაცვის მექანიზმს და მათი მატერიალური უზრუნველყოფისთვის გადადგმულ ნაბიჯს.¹⁶⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, სავალდებულო წილი ეკუთვნის გარდაცვლილის უახლოეს ნათესავებს: შვილებს, მშობლებსა და მეუღლეს.

ქონების სავალდებულო წილის სახით მიღების მთავარი მიზნებია: ოჯახის წევრთა მინიმალური მატერიალური უზრუნველყოფა; მემკვიდრეობის ნების და საზოგადოების სოციალური ინტერესების ბალანსირება; ოჯახური სოლიდარობის პრინციპების დაცვა.

სავალდებულო წილი შეადგენს იმ წილის ნახევარს, რომელსაც პირი მიიღებდა, თუ მემკვიდრეობას მიიღებდა კანონით მემკვიდრეობის საფუძველზე. მაგალითად, თუ გარდაცვლილს ორი შვილი ჰყავდა და კანონის მიხედვით ქონება თანაბრად უნდა გაყოფილიყო, თითოეული შვილს ეკუთვნოდა ქონების $\frac{1}{2}$. ანდერძის შემთხვევაშიც კი, სავალდებულო წილის პრინციპის დაცვით, თითოეულ შვილს მაინც ეკუთვნის კანონით განსაზღვრული წილის ნახევარი, ანუ $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$. თუმცა, იმისათვის რომ მემკვიდრემ მიიღოს სავალდებულო წილი, აუცილებელია შემდეგი პირობების არსებობა: სავალდებულო წილის მქონე მემკვიდრის არსებობა; მისი მხრიდან უღირსობის ან უარის საფუძველების არარსებობა; სავალდებულო წილის მოთხოვნა შესაბამისი ვადების დაცვით. საქართველოს სასამართლო და ნოტარიული პრაქტიკა აჩვენებს, რომ

¹⁶⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26/06/1997 - მუხლი 1371

სავალდებულო წილის საკითხები ხშირად ჩნდება მაშინ, როდესაც: ანდერძით მთელი ქონება გადაცემულია ერთი პირის ან მესამე პირის სასარგებლოდ; ანდერძის შედგენისას სავალდებულო წილის არსებობა უგულებელყოფილია; სავალდებულო წილის მოთხოვნა ხდება ანდერძის აღსრულების ეტაპზე.

პრაქტიკაში პრობლემურია სავალდებულო წილის გამოთვლა, როცა ქონება მრავალფეროვანია (მოდრავი და უმრავი ქონება, ანგარიშები ბანკში და სხვა). ხშირია შემთხვევები, როცა ანდერძის აღსრულებისას საჭირო ხდება უმრავი ქონების გაყიდვა, რათა დაკმაყოფილდეს სავალდებულო წილის მქონეთა მოთხოვნები.

გერმანიის სამოქალაქო სამართლის მიხედვით სავალდებულო წილი უპირატესად ნაღდი ფულით სარგებლის მიღებას ნიშნავს, ანუ მემკვიდრე იღებს ფულად კომპენსაციას, მაგრამ მას არ შეუძლია მოითხოვოს კონკრეტული ნივთები.¹⁶⁶ საფრანგეთში გერმანიისგან განსხვავებით უპირატესობა ენიჭება საკუთრივ ქონების გადაცემას და არა მხოლოდ ფულად ანაზღაურებას.¹⁶⁷

სავალდებულო წილის პრინციპი წარმოადგენს მემკვიდრეობითი სამართლის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ინსტრუმენტს, რომელიც იცავს გარდაცვლილის უახლოესი ნათესავების სოციალურ ინტერესებს. საქართველოს სამართლებრივი სისტემა ემყარება კლასიკურ სამოქალაქო სამართლის მოდელებს, თუმცა პრაქტიკაში სავალდებულო წილის დაცვა გამოწვევებთან არის დაკავშირებული.

აუცილებელია მეტი ყურადღება დაეთმოს ნოტარიუსებისა და სასამართლოების ერთიანი პრაქტიკის ჩამოყალიბებას, რათა სავალდებულო

¹⁶⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §2303
<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026).

¹⁶⁷ Code civil, articles 912–930
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026).

წილის უფლება უფრო ეფექტიანად განხორციელდეს და დაიცვას როგორც მემკვიდრის ნება, ასევე მისი ოჯახის წევრთა სოციალური გარანტიები.

უძრავი ქონების სამართლებრივი რეგულირება თანამედროვე იურიდიულ სივრცეში წარმოადგენს რთულ და მრავალფეროვან სისტემას, რომელიც ერთდროულად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების დაცვას და მემკვიდრეობითი სამართლიანობის პრინციპების რეალიზებას. უძრავი ქონების ირგვლივ შექმნილი სამართლებრივი აქტივობის გრძელვადიანი ხასიათი და ქონების სამართლებრივი სტატუსის მუდმივი აქტუალობა განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს სავალდებულო წილის ინსტიტუტის ეფექტურ ფუნქციონირებას. ამასთან, საკუთრების უფლება ხშირად აღიქმება, როგორც პირადი და აბსოლუტური, თუმცა მრავალ სამართლებრივ სისტემაში მის გამოყენებას აკონტროლებს სოციალური ფუნქცია, რაც გამოიხატება სავალდებულო წილის (forced heirship / réserve héréditaire) ინსტრუმენტებით. ეს იცავს ოჯახის წევრების მინიმალურ ეკონომიკურ ინტერესებს. ამავე დროს, დაცულია მემკვიდრეობის ნების თავისუფლებაც.

მემკვიდრეობის თავისუფლებაში მოიაზრება ანდერძის თავისუფლება და კანონით მემკვიდრეობის უფლება. ანდერძის თავისუფლების პრინციპი გულისხმობს პირის თავისუფალი ნების განხორციელებას, თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს ქონებრივი ან სხვა ხასიათის უფლებები.¹⁶⁸

საკასაციო პალატა¹⁶⁹ განმარტავს, რომ ანდერძი თავისი სამართლებრივი ბუნებით წარმოადგენს ცალმხრივ გარიგებას, რომლისთვისაც ჩვეულებრივ, აუცილებელია ნების გამოვლენის ნამდვილობა. სამართლებრივი შედეგების დადგომა კი, უკავშირდება მოანდერძის გარდაცვალებას. ამასთან, „მემკვიდრეობის სამართლისათვის უმნიშვნელოვანესია ანდერძის თავისუფლების პრინციპი, რაც მოიაზრებს

¹⁶⁸ ძნელაძე ნ., სავალდებულო წილის ინსტიტუტის პრობლემები მემკვიდრეობით სამართალში, ჟურნალი „სამართალი“, №7, 2000. 64.

¹⁶⁹ სუსგ №ას-1059-2023, 14 დეკემბერი, 2023 წელი.

პირის უფლებას, გარდაცვალების შემთხვევაში პირადი შეხედულებისამებრ განკარგოს მისი ქონებრივი უფლებები.¹⁷⁰ „ანდერძი არის კანონის მიერ დადგენილი ფორმით შედგენილი მამკვიდრებლის (მოანდერძის) განკარგულება გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი ქონების ბედის შესახებ.“¹⁷¹ „ანდერძი გარდაცვლილი პირის ქონების სხვა პირთათვის გადაცემის ერთ-ერთი ფორმაა.“¹⁷² „ანდერძი ყოველთვის გამოხატავს მამკვიდრებლის ნებას. ამიტომ იგი გარიგებაა.“¹⁷³

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ანდერძი ნამდვილია მისი შედგენის მომენტიდან და მნიშვნელობა არა აქვს, მემკვიდრეები მიიღებენ ანდერძს თუ არა.¹⁷⁴ „ანდერძი ცალმხრივი გარიგებაა და მისი სამართლებრივი შედეგების დადგომა უკავშირდება მოანდერძის გარდაცვალებას.“¹⁷⁵

საკასაციო პალატა ¹⁷⁶ განმარტავს, რომ ანდერძის შედგენა არსებითად ეხება არა მარტო მოანდერძის, არამედ მასთან დაკავშირებული სხვა პირების მნიშვნელოვან ინტერესებს. მოანდერძე დაინტერესებულია იმით, რომ ანდერძის აღსრულების დროს არ მოხდეს მისი ნების შეცვლა, სამკვიდრო ქონების ბედი განისაზღვროს ისე, როგორც მას სურდა. თავის მხრივ, მემკვიდრეები არა მარტო მატერიალური, არამედ ზნეობრივ-ეთიკური და თუნდაც სამართლებრივი მოსაზრებებით, დაინტერესებული უნდა იყვნენ მოანდერძის უკანასკნელი ნების მართლზომიერად განხორციელებით.

მიუხედავად ანდერძის მნიშვნელობისა, რადგან სავალდებულო წილის სამართლებრივი ბუნება ორგვარი ხასიათისაა - ერთი მხრივ, ის

¹⁷⁰ ბერეკაშვილი დ., სავალდებულო წილი მემკვიდრეობით სამართალში, თბ., 2020. 50.

¹⁷¹ ახვლედიანი ზ., მემკვიდრეობის სამართალი, მესამე გამოცემა, თბ., 2007. 32.

¹⁷² ნანდოშვილი ე., ანდერძის საფუძველზე წარმოშობილ ურთიერთობათა სამართლებრივი რეგულირება, თბ.2022. 28.

¹⁷³ შენგელია რ., შენგელია რ., საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი, მესამე გამოცემა, თბ., 2019. 342.

¹⁷⁴ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარში წიგნი I, მუხლი 51, ველი 2, თბ., 2017.

¹⁷⁵ სუსგ №ას-685-655-2014, 2 ოქტომბერი, 2015 წელი.

¹⁷⁶ სუსგ №ას-1059-2023 14 დეკემბერი, 2023 წელი.

ზღუდავს გარდაცვლილი მამკვიდრებლის ნების თავისუფლებას ქონების განკარგვის კუთხით, მეორე მხრივ კი, იცავს ოჯახის წევრებს მატერიალური უზრუნველყოფის გარანტიების გზით. ეს ბალანსი განსაკუთრებით რთული ხდება უძრავი ქონების სფეროში, რადგან უძრავი ქონების ფიზიკური გაყოფა ხშირად შეუძლებელია.

სავალდებულო წილი მემკვიდრეობაში ნიშნავს მოანდერძის ქონებიდან კანონით განსაზღვრული პირების მიერ წინასწარ დადგენილი ოდენობით წილის მიღების უფლებას, ანდერძის შინაარსის მიუხედავად.¹⁷⁷

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1371-ე მუხლის საფუძველზე მამკვიდრებლის შვილებს, მშობლებსა და მეუღლეს, ანდერძის შინაარსის მიუხედავად, ეკუთვნით სავალდებულო წილი, რომელიც უნდა იყოს იმ წილის ნახევარი, რაც თითოეულ მათგანს კანონით მემკვიდრეობის დროს ერგებოდა. როგორც ვხედავთ სავალდებულო წილის უფლების მქონე პირთა ჩამონათვალი ამომწურავია და ამ პირების გარდა (მშობლები, მეუღლე, შვილები) არავის აქვს სავალდებულო წილის მიღების უფლება. ამასთან, თუ სავალდებულო წილის მიღების უფლების მქონე მემკვიდრე უღირსი მემკვიდრეა, ის ვერ მიიღებს სავალდებულო წილს.

ადრე მოქმედი კანონმდებლობით სავალდებულო მემკვიდრეებად ითვლებოდნენ მამკვიდრებლის არასრულწლოვანი და სრულწლოვანი, მაგრამ არაშრომისუნარიანი შვილები, არაშრომისუნარიანი მეუღლე, მშობლები და მამკვიდრებლის რჩენაზე მყოფი სხვა კანონისმიერი მემკვიდრეები. მოქმედი კანონმდებლობით სავალდებულო წილის მისაღებად არასრულწლოვანება და არაშრომისუნარიანობა აუცილებელი არ არის. ამიტომ არასწორია ლიტერატურაში გამოთქმული მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სავალდებულო წილის მიღების უფლება უნდა ჰქონდეთ მხოლოდ შრომისუნარო მემკვიდრეებს, რომ სავალდებულო წილი უნდა იქცეს მათთვის არსებობის ერთ-ერთ ძირითად წყაროდ.¹⁷⁸

¹⁷⁷ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. მერიდიანი 2011. 83.

¹⁷⁸ ჩიკვაშვილი შ., საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. 1999. 33.

სავალდებულო წილის ინსტიტუტის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, ანდერძის დადასტურებისას აუცილებლად უნდა განემარტოს მოანდერძეს ამის შესახებ და ეს ანდერძიც უნდა აისახოს, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ანდერძის აღსრულებისას შესაძლო გაუგებრობანი.¹⁷⁹

სავალდებულო წილის მოთხოვნის უფლება მემკვიდრეს წარმოეშობა სამკვიდროს გახსნის მომენტიდან. ასეთი მოთხოვნის უფლება გადადის მემკვიდრეობით. ეს იმას ნიშნავს, რომ, თუ სამკვიდროს გახსნის შემდეგ მემკვიდრე გარდაიცვალა და მან ვერ მოასწრო სავალდებულო წილის მიღება, მაშინ მემკვიდრის მემკვიდრეებს უფლება წარმოეშობათ მოითხოვონ ის სავალდებულო წილი, რაც გარდაცვლილ მემკვიდრეს ერგებოდა. სავალდებულო წილის მოთხოვნის უფლება მემკვიდრეობით გადადის არა ყველა მემკვიდრეზე, არამედ იმათზე, რომელთაც გარდაცვლილი მემკვიდრისგან ეკუთვნით სავალდებულო წილი ე.ი. მხოლოდ შვილებზე, მშობლებსა და მეუღლეზე.¹⁸⁰

საკუთრების უფლების თავისუფლება, როგორც ფუნდამენტური კონსტიტუციური პრინციპი, მოიცავს მფლობელის შესაძლებლობას თავისუფლად განკარგოს თავისი ქონება, მათ შორის გარდაცვალების შემდგომაც. სავალდებულო წილის ინსტიტუტი ამ თავისუფლების გარკვეულ შეზღუდვას წარმოადგენს, რაც საჭიროებს საფუძვლიან ბალანსირებას კერძო ავტონომიისა და სოციალური დაცვის ინტერესებს შორის.

ეკონომიური ეფექტურობის თვალსაზრისით, სავალდებულო წილის ინსტიტუტი ქმნის როგორც პოზიტიურ, ასევე ნეგატიურ ზეგავლენას. პოზიტიური ასპექტები მოიცავს სოციალური სტაბილურობის გაძლიერებას, ოჯახური კონფლიქტების შემცირებას და მემკვიდრეთა მატერიალური უზრუნველყოფის გარანტირებას. ნეგატიურ მხარეს მიეკუთვნება ქონების

¹⁷⁹ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. მერიდიანი 2011. 85

¹⁸⁰ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. მერიდიანი 2011. 85

განკარგვის თავისუფლების შეზღუდვა და ხანდახან ქონების ფრაგმენტაცია. უძრავი ქონების კონტექსტში ეს პრობლემები განსაკუთრებით მწვავედ დგას.

თანამედროვე სამართალი შეიმუშავებს განვითარებულ მექანიზმებს სავალდებულო წილის და საკუთრების თავისუფლების ბალანსირებისთვის. ერთ-ერთი ასეთი მექანიზმია სავალდებულო წილის ფულადი ღირებულებით დაკმაყოფილების შესაძლებლობა, რაც იცავს ქონების მთლიანობას და ამავდროულად აკმაყოფილებს მემკვიდრეთა ლეგიტიმურ ინტერესებს. თუმცა, ხშირად მემკვიდრეები ვერ თანხმდებიან უძრავი ქონების შესახებ. ზოგადად, სამკვიდრო ქონება ნაწილდება მემკვიდრეების შეთანხმებით — იმ წილის პროპორციით, რაც თითოეულს კანონით ან ანდერძით ეკუთვნის. მაგრამ, თუ შეთანხმება ვერ შედგა, გაყოფა ხდება სასამართლოს მიერ.¹⁸¹ ამასთან, თითოეულ მემკვიდრეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება/გაყოფა.¹⁸² ხშირ შემთხვევაში როდესაც მემკვიდრეები უძრავი ქონების შესახებ ვერ თანხმდებიან, ამასთან შეუძლებელია პროპორციული ნატურით გაყოფა სასამართლო იღებს გადაწყვეტილებას სადაო უძრავი ქონების გაყიდვას/გასხვისებას და თანხის განაწილების, ან ერთ მემკვიდრეზე დატოვებას და კომპენსაციის დაკისრების შესახებ.¹⁸³ აღნიშნული საკითხების სასამართლოს გზით გადაწყვეტა ძალიან მტკივნეული და დროში გაწელილია ანდერძით და კანონით მემკვიდრეებისათვის, ამასთან ძალიან ტვირთავს სასამართლო სისტემას. თუმცა, როდესაც საუბარია სავალდებულო წილზე, აღნიშნული საკითხი ყოველთვის სასამართლოს მიერ წყდება. ამიტომ უმჯობესი იქნება თუ კანონმდებელი შემდეგნაირად დაარეგულირებს: უძრავი ქონება დარეგისტრირდეს ანდერძით მემკვიდრის სახელზე, მასვე დაევალოს კომპენსაციის გადახდა სავალდებულო წილის მიმღები მემკვიდრისათვის. ასე, აღსრულდება მემკვიდრეების ნება და დაცული იქნება კანონით მემკვიდრის ინტერესიც.

¹⁸¹ სუსგ №ას-972-921-2015, 15 დეკემბერი, 2015 წელი.

¹⁸² სუსგ №ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012 წელი.

¹⁸³ სუსგ №ას-972-921-2015, 15 დეკემბერი, 2015 წელი.

მემკვიდრეობითი სამართლის სფეროში საფრანგეთის კანონმდებლობა წარმოადგენს განსაკუთრებით საინტერესო მოდელს, რომელიც ცდილობს დააბალანსოს ორი ფუნდამენტური პრინციპი: ერთი მხრივ, მამკვიდრებლის ნების ავტონომია და საკუთრების თავისუფლება, მეორე მხრივ კი - ოჯახის წევრების, განსაკუთრებით შვილების, ინტერესების დაცვა სავალდებულო წილის (réserve héréditaire) ინსტიტუტის მეშვეობით.

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 912-ე და მომდევნო მუხლების თანახმად, სავალდებულო წილის მიმღებ მემკვიდრეებად ითვლებიან მხოლოდ აღმავალი და დაღმავალი პირდაპირი ხაზის ნათესავები¹⁸⁴. 2006 წლის რეფორმამ გააუქმა მეუღლის სავალდებულო წილი, რაც მნიშვნელოვანი ცვლილება იყო საოჯახო სამართლის განვითარებაში.¹⁸⁵

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 913 მუხლის შესაბამისად შვილების სავალდებულო წილი განისაზღვრება შემდეგნაირად: ერთი შვილის შემთხვევაში - სამკვიდროს ნახევარი. ორი შვილის შემთხვევაში - სამკვიდროს ორი მესამედი; სამი ან მეტი შვილის შემთხვევაში - სამკვიდროს სამი მეოთხედი.¹⁸⁶

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის 920-929 მუხლები წარმოადგენს სავალდებულო წილის დაცვის ძირითად საშუალებას. ეს სარჩელი საშუალებას აძლევს სავალდებულო მემკვიდრეს მოითხოვოს იმ ლიბერალური აქტების (ჩუქებების, ლეგატების) შემცირება, რომლებიც ლახავს მის სავალდებულო წილს¹⁸⁷.

¹⁸⁴ Code civil français, Article 912. Dernière mise à jour des données de ce code : 13 août 2025 - https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150544/?anchor=LEGIARTI000006435530#LEGIARTI000006435530

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 29.07.2025).

¹⁸⁵ Beignier, B., Torricelli-Chrifi, S. Libéralités et successions. 3e éd. Paris: LGDJ. 2019. 289

¹⁸⁶ Code civil français, Article 913. Dernière mise à jour des données de ce code : 13 août 2025 - https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150544/?anchor=LEGIARTI000006435530#LEGIARTI000006435530

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 29.07.2025).

¹⁸⁷ Code civil français, Article 920-921 . Dernière mise à jour des données de ce code : 13 août 2025 - https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165578/?anchor=LEGIARTI000043982285#LEGIARTI000043982285

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 29.07.2025).

შემცირება ხდება შემდეგი თანმიმდევრობით: პირველ რიგში მცირდება ანდერძით განკარგვები (ლეგატები) შემდეგ მცირდება სიცოცხლეში განხორციელებული ჩუქებები, დაწყებული უახლესიდან.¹⁸⁸

საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში 2006 წლის 23 ივნისის შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები სავალდებულო წილის რეჟიმში, მათ შორის აღსანიშნავია შემდეგი საკითხები: წინასწარი უარი სავალდებულო წილზე (Renonciation anticipée). მუხლი 929 უშვებს შესაძლებლობას, რომ პოტენციურმა მემკვიდრემ წინასწარ, მამკვიდრებლის სიცოცხლეში თქვას უარი თავის სავალდებულო წილზე.¹⁸⁹ ეს უნდა მოხდეს ნოტარიული აქტით, ორი მოწმის თანდასწრებით.¹⁹⁰

საფრანგეთის მოდელი განსხვავდება ანგლო-ამერიკული სისტემისგან, სადაც ანდერძის თავისუფლება (testamentary freedom) თითქმის აბსოლუტურია. გერმანიის სისტემა (Pflichtteil) ითვალისწინებს მხოლოდ ფულად კომპენსაციას და არა ნატურით წილს. იტალიის სისტემა (legittima) მსგავსია საფრანგეთის, მაგრამ უფრო ფართო წრის პირებს ანიჭებს სავალდებულო წილის მიღების უფლებას.

თანამედროვე იურიდიულ ლიტერატურაში აქტიურად განიხილება სავალდებულო წილის რეფორმის აუცილებლობა. ზოგიერთი ავტორი მხარს უჭერს სისტემის ლიბერალიზაციას.¹⁹¹ სხვები აღნიშნავენ სავალდებულო წილის მნიშვნელობას სოციალური სამართლიანობისა და ოჯახური სოლიდარობის უზრუნველსაყოფად.¹⁹²

რაც შეეხება საფრანგეთის სასამართლოს, საფრანგეთის საკასაციო სასამართლომ 2017 წლის გადაწყვეტილებაში (Cass. Civ. 1ère, 4 juillet 2018, n°

¹⁸⁸ Catala, P. (2004). "La réforme des successions et des libéralités". Defrénois, n° 15, p. 1057.

¹⁸⁹ Code civil français, Article 929. Dernière mise à jour des données de ce code : 13 août 2025 - https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA00000616557/9/?anchor=LEGIARTI000006433772#LEGIARTI000006433772

(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 29.07.2025).

¹⁹⁰ Baillon-Wirtz, N. "La renonciation anticipée à l'action en réduction". JCP N, n° 42. 1298. 2016.

¹⁹¹ Lagarde, P. "Les principes de base du droit français des successions". Revue critique de droit international privé. 2017. 45

¹⁹² Jubault, C. Droit civil: Les successions, Les libéralités. 3e éd. Paris: Montchrestien, 2019. 523

17-16.515) დაადასტურა, რომ სავალდებულო წილი წარმოადგენს საჯარო წესრიგის ნაწილს.¹⁹³ საფრანგეთის სავალდებულო წილის სისტემა წარმოადგენს კომპრომისს ინდივიდუალური თავისუფლებისა და ოჯახური სოლიდარობის პრინციპებს შორის. მიუხედავად კრიტიკისა და ლიბერალიზაციის ტენდენციებისა, სისტემა ინარჩუნებს თავის ფუნდამენტურ მახასიათებლებს.

თანამედროვე გამოწვევები, როგორცაა საერთაშორისო მობილობა, ოჯახური სტრუქტურების ცვლილება და ევროპული ინტეგრაცია, მოითხოვს სისტემის შემდგომ ადაპტაციას. თუმცა, სავალდებულო წილი კვლავ რჩება საფრანგეთის სამემკვიდრეო სამართლის ქვაკუთხედად, რომელიც უზრუნველყოფს მინიმალურ დაცვას ოჯახის წევრებისთვის და ზღუდავს მამკვიდრებლის აბსოლუტურ თავისუფლებას.

სავალდებულო წილთან დაკავშირებული დავების მოგვარების მექანიზმები მნიშვნელოვან როლს ასრულებენ მთლიანი სისტემის ეფექტურობაში. სასამართლო პრაქტიკა აჩვენებს, რომ ასეთი დავები ხშირად რთული და ხანგრძლივია, რაც გამოწვეულია უძრავი ქონების შეფასების სირთულეებით და ოჯახური ურთიერთობების სპეციფიკით.

ალტერნატიული დავის მოგვარების მექანიზმები, როგორცაა მედიაცია და არბიტრაჟი, სულ უფრო პოპულარული ხდება ამ სფეროში. ეს მიდგომები იძლევა უფრო მოქნილი და კონფიდენციალური გზების შესაძლებლობას კონფლიქტების მოსაგვარებლად, რაც მნიშვნელოვანია ოჯახური ურთიერთობების შენარჩუნებისთვის. თანამედროვე ტენდენციები სავალდებულო წილის რეგულირების სფეროში მიმართულია რეგულაციის მოქნილობისა და ინდივიდუალიზაციის ზრდისკენ. ეს ასახავს თანამედროვე ოჯახური სტრუქტურების მრავალფეროვნებას და ეკონომიკური აქტივობის სირთულეს.

სავალდებულო წილის დაცვის მექანიზმებისა და საკუთრების თავისუფლების ბალანსირება წარმოადგენს დინამიურ პროცესს, რომელიც

¹⁹³ Cass. Civ. 1ère, 4 juillet 2018, n° 17-16.515, Bulletin civil 2018, I, n° 142

მუდმივ ადაპტაციას მოითხოვს სოციალურ-ეკონომიკური ცვლილებების მიმართ. უძრავი ქონების გრძელვადიანი სამართლებრივი აქტივობისა და მისი სტატუსის მუდმივი აქტუალობის კონტექსტში, ეს ბალანსირება მოიცავს როგორც ინსტიტუციურ, ასევე პროცედურულ ინოვაციებს.

ეფექტური სისტემის ფორმირება მოითხოვს გააზრებულ მიდგომას ცალკეული უფლებებისა და სოციალური კოჰეზიის ინტერესებს შორის. თანამედროვე გამოწვევები აჩვენებს, რომ წარმატებული სისტემები არის ისინი, რომლებიც აკმაყოფილებენ რამდენიმე ძირითად კრიტერიუმს: იურიდიული ცხადი და პროგნოზირებადი წესები, მოქნილი პროცედურები კონკრეტული შემთხვევებისთვის ადაპტაციისთვის, და ეფექტური დავის მოგვარების მექანიზმები.

სამომავლო პერსპექტივით სავალდებულო წილის ინსტიტუტის განვითარების წარმატება დამოკიდებული იქნება მის უნარზე შეინარჩუნოს თავისი სოციალური მისია - ოჯახის სოციალურად დაუცველი წევრების დაცვა - და ამავდროულად ხელი შეუწყოს ეკონომიკურ ეფექტურობასა და ინდივიდუალურ თავისუფლებებს. ეს ბალანსი მოითხოვს მუდმივ მონიტორინგს, კვლევას და რეგულაციების ადაპტაციას, რათა სისტემა დარჩეს რელევანტური და ეფექტური ცვალებად სოციალურ-ეკონომიკურ გარემოში.

3.6. საანდერძო დანაკისრის ინსტიტუტის სპეციფიკა და მისი გავლენა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის პროცესზე

საანდერძო დანაკისრის ინსტიტუტი წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე რთულ და მრავალფენოვან სამართლებრივ კონსტრუქციას თანამედროვე კერძო სამართლის სისტემაში. ეს ინსტიტუტი, რომელიც თავისი ისტორიული ფესვებით რომაულ სამართალში იღებს სათავეს, განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემის კონტექსტში, რადგან ის ქმნის რთულ იურიდიულ

ურთიერთობებს სამართლის სუბიექტებს შორის და მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ქონებრივ ურთიერთობაზე.

საანდერძო დანაკისრის სამართლებრივი ბუნება მრავალკომპონენტია და მოიცავს რამდენიმე ძირითად ელემენტს:

1. უფლების ხასიათი: საანდერძო დანაკისრი შეიძლება განიხილებოდეს როგორც რეალური უფლება, რაც იმას ნიშნავს, რომ მის მფლობელს შეუძლია მოითხოვოს ნებისმიერისგან ამ უფლების პატივისცემა.
2. შეზღუდული ხასიათი: მიუხედავად რეალური უფლების მახასიათებლებისა, საანდერძო დანაკისრი არ არის იდენტური საკუთრების უფლებისა. მის ფარგლებს განსაზღვრავს როგორც კანონი, ასევე კონკრეტული შეთანხმება.
3. პერსონალური ელემენტი: საანდერძო დანაკისრი, როგორც წესი, მჭიდროდ არის დაკავშირებული მისი მფლობელის პიროვნებასთან, რაც იმას გულისხმობს რომ ამ უფლების სხვა პირებისთვის გადაცემა შეუძლებელია.

საქართველოს კანონმდებლობაში საანდერძო დანაკისრი (ლეგატი) განისაზღვრება როგორც ვალდებულება, რომელსაც მოანდერძე აკისრებს მემკვიდრეს ერთი ან რამდენიმე პირის სასარგებლოდ რაიმე ვალდებულების შესრულება სამკვიდროს ხარჯზე. ეს განსაზღვრება ასახავს საანდერძო დანაკისრის ვალდებულებითი ხასიათის გამოვლენას საქართველოს მემკვიდრეობითი სამართლის კონტექსტში.

ლეგატი ადრეც და ამჟამადაც ითვლებოდა და ითვლება არა მემკვიდრეობით, არამედ ვალდებულებით სამართლებრივ ურთიერთობად. ასეთი ურთიერთობა წარმოიშობა მემკვიდრესა და ლეგატარს შორის. მასში კრედიტორია ლეგატარი, ხოლო მოვალე — მემკვიდრე. მართალია, ამ ვალდებულებაში ლეგატარის სამართლებრივი მდგომარეობა განპირობებულია ანდერძის არსებობით, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, იგი მაინც არ შეიძლება ჩაითვალოს სრულფასოვან მემკვიდრედ. ამიტომაც, რომ ლეგატარს უფლება აქვს მოსთხოვოს მემკვიდრეს ანდერძით

გათვალისწინებული ლეგატის შესრულება. მას არ გააჩნია არავითარი ვალდებულება მემკვიდრის წინაშე თუნდაც სამკვიდროს დამტოვებლის ვალის გასტუმრების თვალსაზრისით. მემკვიდრე კი ვალდებულია ლეგატარს გადასცეს შესაბამისი ქონება და უფლება აქვს მოითხოვოს მისი მიღების დროული შესრულება და იმ ხარჯების ანაზღაურება, რომელიც ლეგატით გადასაცემი ქონების შენახვასა და მოვლასთან არის დაკავშირებული. აქედან გამომდინარე, ლეგატარი შეიძლება ჩაითვალოს განსაკუთრებული სახის კრედიტორად და პრივილეგირებულ პირობით მემკვიდრედ.¹⁹⁴

საანდერძო დანაკისრი თითქოს წააგავს სამისდღემჩიო რჩენის ხელშეკრულებას. თუმცა, სამისდღემჩიო რჩენის ხელშეკრულება, ქონებაზე საკუთრების მოპოვების საშუალებაა¹⁹⁵, საანდერძო დანაკისრით კი საკუთრების მოპოვება არ ხდება.

საქართველოს მემკვიდრეობითი სამართლის კონტექსტში საანდერძო დანაკისრს გააჩნია სპეციალური მნიშვნელობა. ეს ინსტიტუტი საშუალებას იძლევა მამკვიდრებელმა ერთდროულად უზრუნველყოს საკუთარი მემკვიდრეების ინტერესები და დაიცვას კონკრეტული პირების (მაგალითად, ცოლ/ქმრის) უფლებები გარდაცვლების შემდეგაც.

მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საანდერძო დანაკისრის სპეციალური დოკუმენტით გაფორმებას. იგი მხოლოდ ანდერძში უნდა იყოს აღნიშნული. ანდერძის გარეშე საანდერძო დანაკისრი არ შეიძლება არსებობდეს. ანდერძისაგან დამოუკიდებლად მისი გაფორმება და ვინმესთვის სხვა პირის სასარგებლოდ რაიმე ქონების გადაცემის დაკისრება არავითარ სამართლებრივ შედეგს არ გამოიწვევს.¹⁹⁶

საანდერძო დანაკისრი სრულდება სამკვიდრო ქონების ხარჯზე. ეს იმას ნიშნავს, რომ მემკვიდრე არაა ვალდებული თავისი სახსრები

¹⁹⁴ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. მერიდიანი 2011. 95.

¹⁹⁵ კეკელიძე ლ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შემენა სამისდღემჩიო რჩენით. ჟურნალი ინტელექტუალი #39.2020, 129.

¹⁹⁶ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. მერიდიანი 2011. 97.

გამოიყენოს ლეგატის შესრულების პროცესში, მაგრამ არ ნიშნავს იმას, რომ ლეგატით გათვალისწინებული ქონება შემოიფარგლოს სამკვიდროთი ან ლეგატით მხოლოდ ქონების გადაცემა იყოს გათვალისწინებული. ამიტომ მკვეთრად უნდა გაიმიჯნოს ლეგატის საგანი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით საანდერძო დანაკისრის საგანი შეიძლება იყოს:

1. ლეგატარისათვის სამკვიდროში შემავალი ქონებიდან ნივთის გადაცემა საკუთრებაში, სარგებლობაში ან სხვა სანივთო უფლებით;
2. მისთვის ისეთი ქონების შექმნა ან გადაცემა, რომელიც არ შედის სამკვიდროში;
3. განსაზღვრული სამუშაოს შესრულება; 4. მომსახურების გაწევა და ა.შ.¹⁹⁷

უძრავ ქონებაზე საანდერძო დანაკისრის სპეციფიკა

საანდერძო დანაკისრის საგანი შეიძლება იყოს დანაკისრის მიმღებისათვის (ლეგატარისათვის) სამკვიდროში შემავალი ქონებიდან ნივთების გადაცემა საკუთრებაში, სარგებლობაში ან სხვა სანივთო უფლებით. მნიშვნელოვანია, რომ საქართველოს კანონმდებელი უშუალოდ ითვალისწინებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის განსაკუთრებულ რეჟიმს.

სპეციფიკური თავისებურება ახასიათებს საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობას საანდერძო დანაკისრის საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის 1385-ე მუხლის მიხედვით, შესაძლებელია მემკვიდრისათვის იმის დაკისრება, რომ მან მემკვიდრეობით მისაღები საცხოვრებელი სახლი, ბინა ან სხვა საცხოვრებელი ნაგებობა გადასცეს ლეგატარს. საერთოდ, ასეთი გადაცემა უნდა მოხდეს განსაზღვრული ვადით. გამონაკლის შემთხვევაში, შესაძლებელია გადაცემა მოხდეს სამისდღემშიო სარგებლობის უფლებით. გამონაკლისი ეხება მხოლოდ იმ პირს, რომელიც მამკვიდრებელთან ერთად ცხოვრობდა სამკვიდროს გახსნამდე არანაკლებ ერთი წლის განმავლობაში. ლეგატარი მთელი სიცოცხლის მანძილზე სარგებლობს მისთვის

¹⁹⁷ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. მერიდიანი 2011. 98

გადაცემული საცხოვრებელი ნაგებობით ან მისი ნაწილით. მას უფლება არა აქვს განკარგოს ასეთი ქონება. რაც შეეხება სარგებლობის უფლებას, იგი ყოველთვის ლეგატართან რჩება, მიუხედავად იმისა, მემკვიდრე ამ ნაგებობას გაყიდის, გააჩუქებს, გაცვლის თუ მემკვიდრეობით გადასცემს სხვას.

საცხოვრებელი ნაგებობით სამისდღემშო სარგებლობის უფლება გაუსხვისებელია და იგი არ გადადის საანდერძო დანაკისრის მიმღების მემკვიდრეებზე. ამიტომ ლეგატარის გარდაცვალება იწვევს აღნიშნული სამისდღემშო უფლების შეწყვეტას. საცხოვრებელი ნაგებობით სამისდღემშო სარგებლობის უფლება ეძლევა მხოლოდ ლეგატარს და არა მისი ოჯახის წევრებს. ამ უფლების პირადი ხასიათის გამო, იგი არ წარმოადგენს საცხოვრებელ ნაგებობაში საანდერძო დანაკისრის მიმღების ოჯახის წევრთა ცხოვრების საფუძველს. გამონაკლისი შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, თუ ამის შესახებ მითითებულია ანდერძში. ასეთ შემთხვევაში ლეგატარის ოჯახის წევრები დროებით სარგებლობენ ასეთი უფლებით და არა სამისდღემშოდ. იგი შეიძლება გაგრძელდეს ლეგატარის გარდაცვალებამდე.¹⁹⁸

საცხოვრებელი სადგომით სამისდღემშო სარგებლობის უფლება, რომელიც შეიძლება დაწესდეს საანდერძო დანაკისრის საფუძველზე, ხასიათდება შემდეგი თავისებურებებით:

გაუსხვისებლობის პრინციპი: საცხოვრებელი სადგომით სამისდღემშო სარგებლობის უფლება გაუსხვისებელია და არ გადადის საანდერძო დანაკისრის მიმღების მემკვიდრეებზე.

შეზღუდული გავრცელება: ეს უფლება არ წარმოადგენს ამ სადგომში საანდერძო დანაკისრის მიმღების ოჯახის წევრთა ცხოვრების საფუძველს, თუ ანდერძით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საანდერძო დანაკისრის ინსტიტუტის თანამედროვე რეგულირება განსხვავებული მიდგომებით ხასიათდება სხვადასხვა იურისდიქციაში, რაც განსაკუთრებით აქტუალურს ხდის ამ ინსტიტუტის შედარებით ანალიზს.

¹⁹⁸ შენგელია რ. შენგელია ე. მემკვიდრეობის სამართალი. თბ. მერიდიანი 2011. 99.

საქართველოსა და საფრანგეთის სამართლებრივი სისტემების შედარება ამ კონტექსტში მნიშვნელოვან სამეცნიერო ღირებულებას წარმოადგენს, რადგან საფრანგეთი, როგორც კონტინენტური ევროპული სამართლის ერთ-ერთი მთავარი წარმომადგენელი, მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს სამართლებრივი სისტემების განვითარებაზე, მათ შორის საქართველოს სამართალზეც.

ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი ლეგატს განიხილავს როგორც ანდერძის საფუძველზე წარმოშობილ ვალდებულებით სამართლებრივ ურთიერთობას მემკვიდრესა და ლეგატარს შორის, რაც არსებითად განსხვავდება მემკვიდრეობითი სამართლის ზოგადი წესებისგან. ფრანგული კანონმდებლობით ლეგატი განისაზღვრება როგორც მემკვიდრის ვალდებულება გადასცეს ან უზრუნველყოს ანდერძით განსაზღვრული ქონებრივი სიკეთე კონკრეტულ პირს. ამგვარ ურთიერთობაში ლეგატარი არ მიიჩნევა სრულფასოვან მემკვიდრედ, არამედ განსაკუთრებული სახის კრედიტორად, რომელსაც აქვს უფლება მოითხოვოს ანდერძის პირობების შესრულება, მაშინ როცა მემკვიდრე ვალდებულია უზრუნველყოს ასეთი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. სწორედ ამდენად არის ლეგატი სამართლებრივი ბუნებით ვალდებულება და არა უშუალო მემკვიდრეობა. ზოგადად, ტვირთი ხშირად ეხება მემკვიდრის თავისუფლებას, განკარგოს მემკვიდრეობა, რომელზეც მას უფლება აქვს. ტვირთი შეიძლება ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: „ჩემმა ქალიშვილმა უნდა მიიღოს დასასვენებელი სახლი სენტ-მორიცში, მაგრამ მას არ შეუძლია მისი გაყიდვა და მან უნდა მისცეს თავის და-ძმებსაც მისი გამოყენების უფლება“.¹⁹⁹ აღსანიშნავია რომ მოანდერძის მოქმედების თავისუფლება დიდია, მაგრამ მას გარკვეული შეზღუდვები აქვს. ეს შეზღუდვები სახელშეკრულებო თავისუფლების მსგავსია. ტვირთი და პირობები კანონის ფარგლებში უნდა

¹⁹⁹ Bernhard Gerstl. Charge, condition et délai dans un testament. HSG in Law & Economics à 10. June 2018 - <https://www.deinadieu.ch/fr/conseiller/charge-condition-et-delai-dans-un-testament/> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 15.08.2025)

დარჩეს. ისინი არ უნდა იყოს მორალის საწინააღმდეგო, აბსურდული, არასაკირო, პედანტური, გაუგებარი, აუტანელი ან შეუძლებელი.

კოდექსის მიდგომა მოძრავ და უძრავ ნივთებთან მიმართებით ერთიანი პრინციპის ფარგლებში მოქმედებს, თუმცა პროცედურულ დონეზე არსებობს განსხვავებები. მოძრავი ქონების ლეგატი, როგორცაა ავეჯი, ფასიანი ქაღალდები ან ნაღდი ფული, როგორც წესი, გადაეცემა პირდაპირ მემკვიდრის მიერ ლეგატარის მოთხოვნის საფუძველზე დამატებითი ფორმალობების გარეშე. უძრავი ქონების ლეგატი კი მოითხოვს ფორმალურ მოქმედებებს და ხშირად საჯარო რეგისტრაციის გავლას, რაც უზრუნველყოფს საკუთრების გადაცემის საჯაროობასა და უფლებრივი სტატუსის გამჭვირვალობას.²⁰⁰

ამრიგად, ფრანგული სამოქალაქო კოდექსი ლეგატს განიხილავს, ერთი მხრივ, როგორც მემკვიდრის ვალდებულებას და მეორე მხრივ, როგორც ლეგატარის სუბიექტურ უფლებას, რომელიც გარდაცვალებისთანავე წარმოიშობა, ლეგატარი პრივილეგირებულ კრედიტორად მიიჩნევა, რომელსაც შეუძლია მოითხოვოს ანდერძით გათვალისწინებული სიკეთის გადაცემა მემკვიდრისგან, ხოლო მემკვიდრე ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მოთხოვნის დროული შესრულება და ამავდროულად აქვს უფლება მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება, რაც ქონების შენახვასა და მოვლასთან არის დაკავშირებული. მოძრავი და უძრავი ნივთების მიმართ განსხვავებული პროცედურული რეჟიმი კი ასახავს საკუთრების დაცვის ფრანგულ კონცეფციას: მოძრავ ნივთებზე ლეგატი სწრაფი და ნაკლებად ფორმალური წესით ხორციელდება, ხოლო უძრავ ქონებაზე – უფრო მკაცრი რეგისტრაციისა და დელივრანსის წესების დაცვით, რაც უზრუნველყოფს მემკვიდრეობითი საკუთრების სამართლებრივ სტაბილურობასა და უსაფრთხოებას.

²⁰⁰ Code civil. Des dispositions testamentaires. - Articles 967 à 1047
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 06.01.2026).

თავი 4. ციფრული ტექნოლოგიების ინტეგრაცია მემკვიდრეობით უძრავი ქონების მიღების პროცესში

4.1 ბლოკჩეინ ტექნოლოგიის პოტენციური უძრავი ქონების რეგისტრაციაში

თანამედროვე საინფორმაციო ტექნოლოგიების სწრაფი განვითარება ფუნდამენტურ ზეგავლენას ახდენს უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების პროცესებზე. ციფრული ტრანსფორმაცია, რომელიც დაიწყო მარტივი ელექტრონული დოკუმენტების შექმნით, დღეს უკვე მოიცავს ბლოკჩეინ ტექნოლოგიებს, ხელოვნურ ინტელექტს და კომპლექსურ ავტომატიზაციის სისტემებს. ეს ტენდენცია განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია კონტექსტში, როდესაც ტრადიციული სამართლებრივი ინსტიტუტები ეძებს ახალ გზებს ეფექტურობის ამაღლებისა და ხარჯების შემცირებისთვის.

საქართველოში განვითარებული ელექტრონული სერვისების ინფრასტრუქტურა (სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მეშვეობით) უზრუნველყოფს ელექტრონული ხელმოწერების გამოყენების შესაძლებლობას სხვადასხვა სახელმწიფო სერვისისთვის.²⁰¹

ამ მიმართულებით მნიშვნელოვანი პროგრესი შეინიშნება სხვადასხვა იურისდიქციაში. მაგალითად, აშშ-ში სახელმწიფო ორგანოები უკვე გამოსცემენ პოლიტიკის ბიულეტენებს, რომლებიც ითვალისწინებენ ციფრული ან ელექტრონული ხელმოწერების, ელექტრონული განაცხადებისა და დისტანციური ნოტარიზაციის მიღებას გარკვეული დოკუმენტებისა და ფორმებისთვის. გარდა ამისა, ჯორჯიის შტატის შემოსავლების სამსახურის პოლიტიკის ბიულეტენი ADMIN-2025-03 (გამოქვეყნებული 2025 წლის 28 მაისს) უზრუნველყოფს ინფორმაციულ გზამკვლევს ელექტრონული ხელმოწერების, დისტანციური

²⁰¹ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტო, ციფრული ხელმოწერის პორტალი - <https://esign.sda.gov.ge/sign> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).

ნოტარიზაციისა და ელექტრონული შეტყობინებების მიღების შესახებ გარკვეული დოკუმენტებისა და ფორმებისთვის.²⁰² ამგვარი მიდგომა ხელს უწყობს დოკუმენტების დამოწმების პროცესის გამარტივებას და გამჭვირვალობას, რაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია საერთაშორისო გარიგებებისა და დისტანციური თანამშრომლობის პირობებში.

ელექტრონული დოკუმენტური ციკლის უპირატესობები მემკვიდრეობით საქმეებში მოიცავს: დროის ეკონომიას - მემკვიდრეების აღარ სჭირდებათ მრავალჯერადი ვიზიტები სხვადასხვა ინსტიტუტში; შეცდომების შემცირებას - ავტომატიზებული სისტემები ამცირებს ადამიანური ფაქტორით გამოწვეულ შეცდომებს; ტრანსპარენტობის ზრდას - განაცხადის სტატუსის რეალურ დროში მონიტორინგი; ხარჯების შემცირებას - როგორც სახელმწიფო ორგანოებისთვის, ასევე მოქალაქეებისთვის.

ბლოკჩეინ ტექნოლოგია წარმოადგენს რეგულაციურ ინსტრუმენტს უძრავი ქონების რეგისტრაციისა და მემკვიდრეობით გადაცემის სფეროში. უძრავი ქონების სატიტულო სისტემები წარმოადგენს ქონებრივი სამართლის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ელემენტს, და რამდენიმე ქვეყანამ დაიწყო ახალი ტექნოლოგიების გამოყენება მიწის სატიტულო მართვის გასაუმჯობესებლად, რაც ადვილს ხდის ქონებრივი უფლებების ვალიდაციას, გადაცემასა და რეგისტრაციას.

ბლოკჩეინ ტექნოლოგიის ბუმი გახდა განსაკუთრებული გადაწყვეტა მიწის რეესტრის კორუფციისა და მანიპულაციების თავიდან ასაცილებლად. ეს ციფრული რეესტრი წარმოადგენს უსაფრთხო გზას მიწის საკუთრების და ქონებრივი უფლებების დაცვის.

საქართველოს მაგალითი აჩვენებს, თუ როგორ შეიძლება ბლოკჩეინ ტექნოლოგია გამოიყენოს მიწის რეესტრის მართვის სისტემაში. 2016 წლიდან საქართველოში დაიწყო ბლოკჩეინზე დაფუძნებული მიწის რეესტრის

²⁰² Georgia Department of Revenue Policy Bulletin ADMIN-2025-03 - Acceptance of E-Signatures, Remote Notaries, and Electronic Filings. 28.05.2025. <https://dor.georgia.gov/admin-2025-03-acceptance-e-signatures-remote-notaries-and-electronic-filings>. [15.01.2026]

სისტემა, რომელიც მიზნად ისახავს ქონებრივი უფლებების დაცვას და კორუფციის შემცირებას. თუმცა, მიუხედავად ტექნოლოგიის წარმატებული დანერგვისა, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ეფექტური ინსტიტუციური რეფორმები ასევე აუცილებელია სისტემის წარმატებისათვის.²⁰³

ამგვარი მიდგომა ხელს უწყობს დოკუმენტების დამოწმების პროცესის გამარტივებას და გამჭვირვალობას, რაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია საერთაშორისო გარიგებებისა და დისტანციური თანამშრომლობის პირობებში.

ბლოკჩეინის გამოყენებამ მემკვიდრეობით საქმეებში შეიძლება უზრუნველყოს:

ანდერძების უსაფრთხო შენახვა და ხელმისაწვდომობა- ბლოკჩეინი უზრუნველყოფს ანდერძებისა და მემკვიდრეობითი ჩანაწერების შეუცვლელობას. ეს ნიშნავს, რომ ერთხელ ჩაწერილი ანდერძი ვერ შეიცვლება ან წაიშლება უნებართვოდ.

სმარტ კონტრაქტებით ავტომატიზაცია:

სმარტ კონტრაქტებს შეუძლიათ ავტომატიზება გაუკეთონ მემკვიდრეობით გადაცემის პროცესს. ბლოკჩეინისა და სმარტ კონტრაქტების მეშვეობით შესაძლებელია ციფრული აქტივების გადაცემის უზრუნველყოფა ციფრული მემკვიდრეობის ახალ სფეროში. ამ ტექნოლოგიებს შეუძლიათ: ავტომატურად გაააქტიუროს მემკვიდრეობითი უფლებები წინასწარ განსაზღვრული პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში. გამორიცხოს ადამიანური ჩარევა გადაცემის პროცესში. შეამციროს ადმინისტრაციული ხარჯები. მინიმუმამდე დაიყვანოს დავების რისკი.

მულტი-იურისდიქციული გამოწვევები:

ძირითადი პრობლემა, რომელიც უკავშირდება მიწის მართვას, განსაკუთრებით განვითარებად ეკონომიკებში, არ არის უბრალოდ მიწის

²⁰³ Anti-corruption reforms have been successful in Georgia, but blockchain is stealing the limelight - <https://www.u4.no/blog/anti-corruption-reforms-successful-in-georgia-blockchain-stealing-limelight> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).

რეესტრის სისტემის შექმნა, არამედ იმგვარი სისტემის ჩამოყალიბება, რომელიც იქნება სანდო, ეფექტური და კორუფციისგან თავისუფალი.

4.2 ხელოვნური ინტელექტის გამოყენება კონფლიქტების პრევენციისთვის

ხელოვნური ინტელექტის (AI) ტექნოლოგიები უკვე იწყებს რევოლუციური ცვლილებების შეტანას მემკვიდრეობითი პროცესების დაგეგმვის სფეროში. ცალკეული პირები და პროფესიონალები შეიძლება განიცდიდნენ AI-ს ძალის გამოყენების ცდუნებას სხვადასხვა სამართლებრივი მიზნებისათვის. ეს მოიცავს სამართლებრივი დოკუმენტების, მათ შორის ანდერძების შექმნას, რისკების შეფასებას, მემკვიდრეობითი ქონების მართვაში დახმარებას, აქტივების შეფასებას და საგადასახადო დაგეგმვას.

AI-ის ძირითადი ფუნქციები მემკვიდრეობით დაგეგმვაში: AI-ს მძლავრი პლატფორმები, როგორცაა Trust & Will, LegalZoom და Rocket Lawyer ნაბიჯ-ნაბიჯ მიჰყვებიან მომხმარებლებს მათი ანდერძების შექმნაში. ამ სისტემების ძირითადი უპირატესობები მოიცავს:²⁰⁴

დოკუმენტების ავტომატიზებული შექმნა - AI შეუძლია შექმნას საბაზისო ანდერძები და სხვა მემკვიდრეობითი დოკუმენტები.

რისკების ანალიზი - ალგორითმები შეუძლიათ იდენტიფიცირება გაუკეთონ პოტენციურ კონფლიქტებს კანონმდებლობაში

კანონმდებლობის კონტროლი - ავტომატური შემოწმება კანონმდებლობასთან შესაბამისობაზე.

AI-ს ერთ-ერთი ღირებულება, განსაკუთრებით მემკვიდრეობით დაგეგმვაში, არის მოსაწყენი და შეცდომებისკენ მიდრეკილი მონაცემების შეყვანისა და ანალიზის გამარტივება. თუმცა, მნიშვნელოვანია

²⁰⁴ AI in Estate Planning – How Artificial Intelligence is Changing the Way We Create Wills and Trusts - <https://gklawgroup.com/ai-in-estate-planning/> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).

გავითვალისწინოთ შეზღუდვები: მიუხედავად იმისა, რომ AI შეუძლია წარმოქმნას მემკვიდრეობითი დაგეგმვის საბაზისო დოკუმენტები, მათ შორის ანდერძები ამ ეტაპზე არ არსებობს გარანტია, რომ ისინი იქნება ვალიდური და აღსასრულებელი.²⁰⁵

მაგრამ, მომავალში, AI ტექნოლოგიები შეძლებენ ავტომატიზება გაუკეთონ რუტინულ ამოცანებს, როგორცაა დოკუმენტების მომზადება, მონაცემების ანალიზი და სხვა, რაც საშუალებას აძლევს სამართლებრივ პროფესიონალებს კონცენტრირება გაუკეთონ უფრო მაღალი ღირებულების აქტივობებზე, რომლებიც მოითხოვს სპეციალიზებულ ექსპერტიზასა და განსჯას.

მნიშვნელოვანია რომ საქართველომ ფეხი აუწყოს, თანამედროვე ტექნოლოგიებს, ამისათვის აუცილებელია: ტექნოლოგიური ინფრასტრუქტურის განვითარებას, სამართლებრივი ბაზის ადაპტაცია, პროფესიონალთა ტრენინგები და საზოგადოებრივი ნდობის ჩამოყალიბების ხელშეწყობა.

ციფრული ტექნოლოგიების ინტეგრაცია უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების პროცესში წარმოადგენს გარდაუვალ ტენდენციას, რომელიც მნიშვნელოვნად შეცვლის ამ სფეროს ტრადიციულ მიდგომებს. მიუხედავად ტექნოლოგიური გადაწყვეტილებების უდაო უპირატესობებისა, მნიშვნელოვანია დაბალანსდეს ინოვაცია და სამართლებრივი უსაფრთხოება. საქართველომ აქვს შესაძლებლობა გახდეს რეგიონული ლიდერი ამ სფეროში, თუ სათანადოდ დაგეგმავს და განხორციელებს ციფრული ტრანსფორმაციის სტრატეგიას.

²⁰⁵ Why You Shouldn't Use AI to Create Your Estate Plan – <https://www.robinsonandhenry.com/blog/estate-planning/why-you-shouldnt-use-ai-to-create-your-estate-plan/> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).

თავი 5. ნოტარიუსის როლი მემკვიდრეობით უძრავი ქონების საკუთრების გადაცემაში - კვლევა

5.1. კვლევის მეთოდოლოგია

სადოქტორო ნაშრომის პრაქტიკული ნაწილი ეფუძნება ხარისხობრივ კვლევას, რომლის ძირითადი ინსტრუმენტია ნახევრადსტრუქტურირებული ინტერვიუები ნოტარიუსებთან. აღნიშნული მეთოდი შერჩეულია იმისათვის, რომ შესაძლებელი გამხდარიყო მემკვიდრეობით საკუთრების გადაცემის პროცესში არსებული სამართლებრივი და პრაქტიკული თავისებურებების სიღრმისეული შესწავლა, რაც რაოდენობრივი კვლევის მეთოდებით ვერ იქნებოდა სრულფასოვნად მიღწეული. გარდა ამისა, ხარისხობრივი კვლევა აირჩა შემდეგი მიზეზების გამოც: ღრმა გაგების საჭიროება - კვლევის ფოკუსი მოცემულია რთულ პროფესიულ პრაქტიკაზე, რომელიც მოითხოვს დეტალურ ანალიზს; კონტექსტუალური ფაქტორების მნიშვნელობა - ნოტარიუსების საქმიანობა ღრმად არის ჩაშენებული კულტურულ, იურიდიულ და სოციალურ კონტექსტში; სუბიექტური გამოცდილების ღირებულება - პროფესიონალების ინდივიდუალური შეხედულებები და გამოცდილება წარმოადგენს კვლევის ძირითად რესურსს. ღია ხასიათის კითხვები - კვლევის საკითხები არ იძლევა ზუსტი რიცხვითი პასუხების შესაძლებლობას; ფენომენის შესწავლის ახალი ხასიათი - ნოტარიატის თანამედროვე გამოწვევებზე კვლევები თითქმის არ არსებობს, სწორედ ამიტომ საჭიროა ძირითადი ტენდენციების გამოვლენა.

მემკვიდრეობით საკუთრებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი და პრაქტიკული პროცესები ხშირად მოიცავს სუბიექტურ ფაქტორებს — ნოტარიუსების პროფესიულ ინტერპრეტაციას, ინდივიდუალურ გამოცდილებასა და სამართლებრივი ნორმების პრაქტიკულ გამოყენებას. ასეთ შემთხვევაში, მხოლოდ სტატისტიკურ მონაცემებზე დაყრდნობა ვერ იძლევა სრული სურათის დანახვის საშუალებას. ინტერვიუს მეთოდი

საშუალებას იძლევა: გამოიკვეთოს პრაქტიკული პრობლემების რეალური კონტექსტი; გაიგოს ნოტარიუსთა მოსაზრებები საკანონმდებლო ხარვეზებსა და მათი გადაჭრის გზებზე; შეისწავლოს სამართლებრივი რეგულაციების გავლენა ყოველდღიურ პრაქტიკაზე არა მხოლოდ ფორმალურად, არამედ ადამიანურ და პროფესიულ დონეზე.

ნახევრადსტრუქტურირებული ინტერვიუ კი შერჩეულია იმის გამო, რომ ის აერთიანებს სტრუქტურირებულობისა და მოქნილობის უპირატესობებს. წინასწარ განსაზღვრული თემატური ჩარჩო იძლევა შესაძლებლობას ყველა რესპონდენტთან განხილულ იქნას ერთიანი საკითხები, რაც აუცილებელია მონაცემთა შედარებისთვის. ამავე დროს, თავისუფალი კითხვები და ღია ფორმატის პასუხები ნოტარიუსებს აძლევს შესაძლებლობას: დეტალურად წარმოაჩინონ საკუთარი პროფესიული გამოცდილება; შეეხონ იმ პრობლემებს, რომლებიც წინასწარ შეიძლება არც ყოფილიყო იდენტიფიცირებული მკვლევრის მიერ; ახსნან კონკრეტული სამართლებრივი რეგულაციების პრაქტიკული შედეგები და გავლენა რეალურ საქმეებზე. ეს მიდგომა განსაკუთრებით ეფექტურია იმ შემთხვევაში, როდესაც კვლევის მიზანი არა მხოლოდ არსებული პრაქტიკის აღწერაა, არამედ სისტემური ხარვეზების აღმოჩენა და მათი გადაჭრის რეკომენდაციების ჩამოყალიბება.

კვლევის მიზანი - ამ კვლევის მიზანია შეისწავლოს ნოტარიუსის როლი მემკვიდრეობით უძრავი ქონების გადაცემის პროცესში საქართველოს სამართლებრივ სივრცეში, გამოავლინოს არსებული პრაქტიკული და სამართლებრივი პრობლემები და შეაფასოს მათი გავლენა საკუთრების ფორმალიზაციის ხარისხზე. კვლევა მიზნად ისახავს: გაანალიზოს, როგორ ხორციელდება მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემა ნოტარიუსის მეშვეობით; გამოავლინოს ძირითადი ხარვეზები და ბარიერები, რომლებიც უშლის ხელს მემკვიდრეობითი უფლებების ეფექტიან აღიარებასა და რეგისტრაციას; შეაფასოს ნოტარიუსთა პროფესიული ხედვები და გამოცდილება ამ პროცესში; დაადგინოს, რამდენად შეესაბამება მოქმედი

სამართლებრივი მექანიზმები თანამედროვე მოთხოვნებს და როგორ შეიძლება მათი გაუმჯობესება. კვლევის საბოლოო მიზანია დაეხმაროს საკანონმდებლო და პრაქტიკული რეკომენდაციების ჩამოყალიბებას, რათა მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემა გახდეს უფრო გამჭვირვალე, ეფექტიანი და სამართლებრივად დაცული.

კვლევის ამოცანები - ნორმატიული ჩარჩოს ანალიზი – საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესწავლა მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემის და ნოტარიუსის როლის კონტექსტში;

პრაქტიკული პრობლემების იდენტიფიცირება – ნოტარიუსთა პროფესიული გამოცდილების შესწავლა ნახევრადსტრუქტურირებული ინტერვიუების საფუძველზე, პრობლემური საკითხების დადგენა და სისტემატიზაცია;

კანონმდებლობისა და პრაქტიკის თანხვედრის შეფასება – არსებული სამართლებრივი ნორმების შედარება ნოტარიუსთა ყოველდღიურ საქმიანობასთან;

რეკომენდაციების ჩამოყალიბება – კვლევის შედეგების საფუძველზე კონკრეტული წინადადებების შემუშავება ნოტარიუსის როლის გაძლიერებისა და მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემის ეფექტიანობის გასაზრდელად.

კვლევის ინსტრუმენტი და მისი არჩევის საფუძველი - კვლევის მიზანია ნოტარიუსის როლის სიღრმისეულად გაანალიზება მემკვიდრეობით საკუთრების გადაცემის პროცესში. ამ მიზნით არჩეული იქნა ნახევრადსტრუქტურირებული ინტერვიუ, რადგან იგი უზრუნველყოფს:

მაღალ სანდოობასა და სიღრმეს – ინტერვიუ იძლევა შესაძლებლობას არა მხოლოდ წინასწარ განსაზღვრული თემების დაფარვას, არამედ ახალი, კვლევისას აღმოცენებული საკითხების აღმოჩენასაც;

მოქნილობას – ნოტარიუსის პასუხებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია დამატებითი კითხვების დასმა და დეტალების დაზუსტება;

პრაქტიკული გამოცდილების აღწერას – ფორმალური კითხვარისგან განსხვავებით, ნახევრადსტრუქტურირებული ინტერვიუ რეალური პრობლემების იდენტიფიკაციას უწყობს ხელს, განსაკუთრებით ისეთ საკითხებში, სადაც კანონმდებლობა და პრაქტიკა ერთმანეთს არ ემთხვევა.

ინტერვიუს კითხვარი:

I. ზოგადი ინფორმაცია

რამდენი წელია ნოტარიუსად მუშაობთ და რა ტიპის საქმეებია თქვენთან ყველაზე ხშირი?

რა სიხშირით ხვდებით მემკვიდრეობით საქმეებს თქვენს პრაქტიკაში?

II. მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემის პროცესი.

რა ეტაპებია საჭირო მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემისთვის საქართველოში?

რომელი ეტაპები ითვლება ყველაზე პრობლემურად პრაქტიკაში?

რა როლი აქვს ნოტარიუსს მემკვიდრეობითობის დადგენისა და ქონების რეგისტრაციის პროცესში?

III. არსებული პრობლემები და გამოწვევები.

რამდენად ხშირია შემთხვევები, როცა მემკვიდრეობის ობიექტი (უძრავი ქონება) არ არის ფორმალიზებული ან რეგისტრირებული?

რა სირთულეებს აწყდებით ასეთ დროს – როგორც სამართლებრივს, ისე პრაქტიკულს?

როგორ მოქმედებს მემკვიდრეებს შორის უთანხმოება პროცესის დროზე და ხარისხზე?

არსებობს თუ არა საკანონმდებლო ხარვეზები, რომლებიც ხელს უშლის ეფექტურ რეგისტრაციას ან საკუთრების გადაცემას?

IV. რეფორმებისა და გაუმჯობესების საჭიროება

როგორ შეაფასებდით მოქმედ კანონმდებლობას ნოტარიუსის როლის კუთხით?

რომელი ცვლილებები (საკანონმდებლო ან პრაქტიკული) გააუმჯობესებდა მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემის პროცესს?

საჭიროა თუ არა ნოტარიუსისთვის მეტი უფლება/ვალდებულება მემკვიდრეობით საქმეებში?

V. შედარებითი ხედვა

გაქვთ თუ არა ინფორმაცია სხვა ქვეყნების გამოცდილებაზე (მაგ., საფრანგეთი, გერმანია), სადაც ნოტარიუსს უფრო ფართო როლი აქვს მემკვიდრეობითობის სფეროში?

რომელი ელემენტები შეიძლება გადმოვიღოთ უცხოური პრაქტიკიდან საქართველოსთვის?

VI. დასკვნითი კითხვები

როგორ შეიძლება ნოტარიუსების და საზოგადოების ცნობიერების ამაღლება საკუთრების ფორმალიზაციის მნიშვნელობაზე?

რა რეკომენდაციას მისცემდით საკანონმდებლო ორგანოებს და პროფესიულ გაერთიანებებს?

კვლევის რესპონდენტების შერჩევა:

ინტერვიუსთვის შეირჩა 11 ნოტარიუსი მიზნობრივი შერჩევის გზით, რათა უზრუნველყოფილიყო როგორც რეგიონული, ასევე ურბანული პრაქტიკის გათვალისწინება. შერჩევისას განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო რესპონდენტთა პროფესიულ გამოცდილებასა და მემკვიდრეობითი საქმეების წარმოების სიხშირეს, რაც კვლევის შედეგებს სიღრმესა და სანდოობას ანიჭებს.

გარდა აღნიშნულისა რესპონდენტების შერჩევისას გამოყენებულ იქნა შემდეგი კრიტერიუმები:

- ✓ პროფესიული სტატუსი: აქტიური ნოტარიუსის სტატუსის მქონე პირები.
- ✓ გამოცდილება: მინიმუმ 3 წლის პროფესიული გამოცდილება.
- ✓ გეოგრაფიული განაწილება: თბილისისა და რეგიონების წარმომადგენლობა.
- ✓ თანხმობა: მონაწილეობაზე ნებაყოფლობითი თანხმობა.

გამორიცხვის კრიტერიუმები:

- ✓ არააქტიური ნოტარიუსები.
- ✓ 3 წელზე წელზე ნაკლები სტაჟის მქონე სპეციალისტები.
- ✓ კვლევაში მონაწილეობაზე უარის მქონე პირები.

კვლევაში მონაწილე ნოტარიუსების გეოგრაფიული წარმომადგენლობა ასე გადანაწილდა: თბილისი - 6 ნოტარიუსი; რეგიონები - 5 ნოტარიუსი. რეგიონებიდან მონაწილეობდნენ: კახეთი - 2 ნოტარიუსი; იმერეთი 2 ნოტარიუსი, აჭარა -1 ნოტარიუსი.

მონაცემთა დამუშავება:

მიღებული ინტერვიუები ტრანსკრიბირებული და გაანალიზებულია თემატური ანალიზის მეთოდით, რათა გამოიკვეთოს განმეორებადი თემები, სისტემური პრობლემები და საერთო ტენდენციები.

მეთოდის უპირატესობა:

ნახევრადსტრუქტურირებული ინტერვიუ იძლევა ღრმა და მრავალმხრივ სურათს იმ პროცესებზე, რომლებიც ხშირად დოკუმენტებში ან სტატისტიკურ მონაცემებში არ აისახება. ეს მეთოდი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, როდესაც მიზანი არის არა მხოლოდ არსებული ნორმების აღწერა, არამედ მათი პრაქტიკული ეფექტიანობის შეფასება და საკანონმდებლო რეფორმების საჭიროების დასაბუთება.

კვლევის პრაქტიკული მნიშვნელობა:

კვლევის შედეგები წარმოადგენს ნოტარიუსის როლის სიღრმისეულ ანალიზს მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემის პროცესში, რაც მნიშვნელოვანია როგორც თეორიული, ისე პრაქტიკული თვალსაზრისით:

საკანონმდებლო დონეზე – მიღებული დასკვნები შეიძლება გამოყენებულ იქნას ნოტარიულ საქმიანობასა და მემკვიდრეობითობის სფეროში არსებული ნორმების სრულყოფისთვის;

პრაქტიკული საქმიანობის დონეზე – კვლევა ხელს შეუწყობს ნოტარიუსებისთვის პრობლემური საკითხების იდენტიფიცირებას და მათ გადაჭრის გზების მოძიებას;

საზოგადოებრივ დონეზე – მემკვიდრეობითი საკუთრების გადაცემის გამჭვირვალობის ზრდა გააუმჯობესებს საკუთრების ფორმალიზაციის ხარისხს და შეამცირებს სასამართლო დავებს;

სამეცნიერო დონეზე – ნაშრომი ქმნის მყარ ანალიტიკურ საფუძველს უძრავი ქონების სამართლისა და მემკვიდრეობის ინსტიტუტის შემდგომი კვლევისთვის, რაც შეიძლება გამოყენებულ იქნას როგორც აკადემიურ, ისე პრაქტიკულ წრეებში.

ეთიკური ასპექტები:

ინფორმირებული თანხმობა - ყველა რესპონდენტისგან მიღებული იქნა თანხმობა კვლევაში მონაწილეობაზე, მონაცემების გამოყენების ნებართვა.

კონფიდენციალურობა:

რესპონდენტების პერსონალური ინფორმაციის დაცვა;

კოდირების სისტემის გამოყენება (N1, N2, ... N11).

კვლევის შეზღუდვები:

შერჩევის შეზღუდვა - მიზნობრივი შერჩევის გამო შედეგების განზოგადება შეზღუდულია;

გეოგრაფიული მდგომარეობა - ყველა რეგიონი არ არის თანაბრად წარმოდგენილი.

დროითი ჩარჩო - კვლევა ერთი დროის მონაკვეთის ანალიზს წარმოადგენს.

სუბიექტურობა - რესპონდენტების სუბიექტური შეხედულებების ანალიზი.

5.2 კვლევის შედეგი

წინამდებარე კვლევის მიზანია გამოიკვლიოს ნოტარიუსების როლი მემკვიდრეობით უძრავი ქონების გადაცემის პროცესში, კვლევის მეთოდოლოგია კი როგორც აღინიშნა დაფუძნებულია ნახევრად სტრუქტურირებულ ინტერვიუებზე, რათა მაქსიმალურად გამოიკვეთოს

ნოტარიუსების გამოცდილება, პრაქტიკული სირთულეები და პრობლემები. ინტერვიუებში მონაწილეობდა 11 რესპონდენტი / ნოტარიუსი, რომლებიც რეგიონულად განაწილებულნი იყვნენ შემდეგნაირად: 6 ნოტარიუსი - თბილისი, 2 ნოტარიუსი - კახეთი, 2 ნოტარიუსი იმერეთი და 1 ნოტარიუსი აჭარაში.

კვლევის შედეგები აჩვენებს როგორც საერთო ტენდენციებს, ისე რეგიონის სპეციფიკურ თავისებურებებს. თითოეული ქვესექცია ეფუძნება კითხვარს, რომლის მიხედვითაც ნოტარიუსები გამოიკითხნენ, ხოლო ნოტარიუსების მოსაზრებები წარმოდგენილია ციტირებით და შესაბამისი დანომვრით (N1–N11).

კვლევაში მონაწილე ნოტარიუსებს ნოტარიუსად მუშაობის მრავალწლიანი გამოცდილება აქვთ: N1 (თბილისი): "ნოტარიუსად ვმუშაობ უკვე 12 წელია." N3 (თბილისი): "10 წელია პრაქტიკულ საქმიანობას ვეწევი, ნოტარიუსი ვარ." N8 (კახეთი): "15 წელი ნოტარიუსად ვმუშაობ". N10 (იმერეთი): "12 წელია ნოტარიუსად ვმუშაობ."

კვლევაში მონაწილე ნოტარიუსების თითქმის სრულ უმრავლესობას ყოველდღიური შეხება აქვთ მემკვიდრეობით საქმეებთან. N2 (თბილისი): "ყოველთვიურად მინიმუმ 8–10 საქმე შემოდის, ძირითადად მემკვიდრეები წერენ განცხადებას სამკვიდროს მისაღებად. არის ანდერძის რეგისტრაციის შემთხვევებიც." N5 (თბილისი): "კვირაში დაახლოებით 5–7 მემკვიდრეობითი საქმე გვაქვს. ეს ყველაზე ხშირი კატეგორიაა ჩემს პრაქტიკაში." N7 (კახეთი): "მემკვიდრეობითი საქმეები საკმაოდ ხშირია რეგიონში; ზოგჯერ დღეში 4–5 განცხადებას ვარეგისტრირებთ." N11 (აჭარა): "ვერ ვიტყვი რომ განსაკუთრებით ხშირია, თუმცა თვეში 2–3 მემკვიდრეობითი საქმე აუცილებლად გვხვდება."

ნოტარიუსის როლი მემკვიდრეობით უძრავი ქონების გადაცემაში:

კვლევაში მონაწილე ნოტარიუსები ერთხმად აღნიშნავენ, რომ მათი როლი არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფორმალური დოკუმენტაციის შემოწმებით, არამედ ისინი აქტიურად მონაწილეობენ მემკვიდრეობის

სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფაში. N1 (თბილისი): "ჩვენი მთავარი პასუხისმგებლობაა, რომ მემკვიდრეების სამართლებრივი მდგომარეობა იყოს გამჭვირვალე და ყველა მხარე იყოს დაცული კანონის შესაბამისად." N4 (თბილისი): "განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მემკვიდრეთა სწორი იდენტიფიცირება, რათა მოგვიანებით დავები არ წარმოიქმნას." N 6 (თბილისი): "ნოტარიუსის როლი მემკვიდრეობით უძრავი ქონების გადაცემაში არის ძირითადი და მრავალმხრივი. ჩვენ ვამოწმებთ გარდაცვლილის უკანასკნელ ნოტარიულ აქტებს / ანდერძს, ვადგენთ განცხადების შემომტანი პირის ნამდვილ სტატუსს, ზოგჯერ განცადებას წერს მეორე რიგის მემკვიდრე, მაშინ როდესაც პირველი რიგის მემკვიდრე ცოცხალია. ფაქტობრივად, ნოტარიუსი არის ის, ვინც აერთიანებს სამართლებრივ, ადმინისტრაციულ და პრაქტიკულ პროცესებს, რათა მემკვიდრეობა გადაიცეს უსაფრთხოდ და კანონის შესაბამისად. ჩვენი როლი ასევე მოიცავს კონსულტაციას მემკვიდრეებთან, ქონების დაყოფის გზების განხილვას, საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულებას." N4 (თბილისი): "როცა საქმე ეხება უძრავი ქონების მემკვიდრეობით გადაცემას, ნოტარიუსი არა მხოლოდ დოკუმენტაციას ამოწმებს, არამედ გამორიცხავს შესაძლო დავების წარმოშობას. თუ რამდენიმე მემკვიდრეა, ხსირად ჩვენ ვთანხმდებით მათ შორის ქონების განაწილების პირობების შესახებ კანონის ფარგლებში. ასე ვუზრუნველყოფთ, რომ მემკვიდრეობითი ურთიერთობები არ გახდეს კონფლიქტის წყარო." N7 (კახეთი): "რეგიონში ხშირად მემკვიდრეობის საქმეებში რთული მდგომარეობა გვხვდება, როცა მემკვიდრეებს შორის გაუგებრობაა. ნოტარიუსი შუამავლის როლში გვევლინება. ჩვენ ვუტარებთ კონსულტაციას კანონით გარანტირებულ უფლებების შესახებ და ვებმარებით ქონების სამართლიან გადანაწილებაში. ჩვენი მიზანია თავიდან ავიცილოთ სასამართლო დავები, რაც ხანგრძლივ და ძვირადღირებულ პროცესს იწვევს." N9 (იმერეთი): "სასამართლოსთვისაც ნოტარიუსის მიერ მომზადებული დოკუმენტაცია ხშირად ერთგვარი გარანტიაა."

რეგისტრირებული ანდერძი ან მემკვიდრეობის შეთანხმება უზრუნველყოფს მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვას.“ ეს შედეგი მიუთითებს, რომ მემკვიდრეობითი სამართლის საკითხი საქართველოში მასშტაბურად აქტუალურია და ნოტარიუსი პრაქტიკაში პირველ რიგში კონფლიქტების მედიატორის როლსაც ასრულებს.

სირთულეები უძრავი ქონების იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით:

კვლევაში მონაწილე ნოტარიუსები აღიარებენ, რომ უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია ხშირად ხდება პრობლემა, განსაკუთრებით რეგიონებში: N2 (თბილისი): "ზოგი ინფორმაცია მოძველებულია, რაც გვაიძულებს დამატებითი დოკუმენტები მოვიძიოთ." N7 (იმერეთი): "საკადასტრო კოდების გაუგებრობა რეგიონში ხშირად იწვევს დავებს მემკვიდრეებს შორის." N11 (აჭარა): "ხანდახან მიწის რეალური ზომა არ ემთხვევა რეესტრის მონაცემებს, ამიტომ აუცილებლად საჭიროა ადგილზე დათვლა და ყველა მხარის შეთანხმება." N3 (თბილისი): "არაფორმალიზებული ქონების შემთხვევები მეტწილად რეგიონებში გვხვდება. მემკვიდრეები ხშირად არ არიან ინფორმირებული რეგისტრაციის აუცილებლობაზე." N7 (კახეთი): "რეგიონებში ხშირია შემთხვევები, როცა ქონება მხოლოდ ფაქტობრივად აქვთ მემკვიდრეებს, მაგრამ ოფიციალურად რეგისტრირებული არაა. ეს ქმნის სერიოზულ სამართლებრივ სირთულეებს." N2 (თბილისი): "თუ ქონება არ არის რეგისტრირებული, პირველ რიგში, რთულია მისი იურიდიული სტატუსის დამტკიცება. ზოგჯერ საჭიროა წარსულში არსებული ხელმოწერების მოძიება, ნათესავებთან გადამოწმება, რაც საკმაოდ ართულებს მემკვიდრეობის მიღების პროცესს." N10 (იმერეთი): "სამართლებრივი სირთულეები მოიცავს რეგისტრაციის დაბრკოლებებს, კერძოდ ძველ საბუთებთან დაკავშირებულ პრობლემებს, არალეგალური ან არასრულყოფილი დოკუმენტაციის აღიარებას." N1 (თბილისი): „დაურეგისტრირებელი ქონება რეალური გამოწვევაა — მემკვიდრეებს არ აქვთ საკმარისი საბუთები და პროცესი ხშირად დროში გაწელილია; N8 (იმერეთი): „ხშირია, რომ ძველი სახლებისა და მიწის ნაკვეთების

მფლობელობას მხოლოდ მეზობლები ადასტურებენ. ასეთ დროს საჯარო რეესტრი დამატებით დოკუმენტებს ითხოვს, რაც მემკვიდრეების გაღიზიანებას იწვევს, საკუთრების გადაცემის პროცესს კი ძალიან აჭიანურებს“ N10 (აჭარა): „ზოგჯერ ოჯახები საერთოდ არ ინტერესდებიან რეგისტრაციით — ფიქრობენ, რომ მამის სახლს ვერავინ წაართმევს, სანამ პრობლემას არ შეეჯახებიან.“

როგორც ვხედავთ დოკუმენტაციის ნაკლებობა იწვევს საკუთრების რეგისტრაციის შეფერხებას, პროცესის გაჭიანურებას და გამვირებას. რეგიონებში განსაკუთრებით მწვავეა ძველი დაურეგისტრირებელი ქონების საკითხი, რაც აჩვენებს სახელმწიფოს ნაკლებ პრევენციულ პოლიტიკას. ყოველ შემთხვევაში უკანასკნელ პერიოდად, რადგან ახლა მიმდინარეობს მიწების საყოველთაო რეგისტრაციის პროცესი.

საკანონმდებლო ხარვეზები:

ნოტარიუსების პასუხების საფუძველზე, კვლევის შედეგებიდან ჩანს, რომ საქართველოს სამართლებრივი რეგულაცია ეფექტური მემკვიდრეობის რეგისტრაციისთვის ზოგჯერ არ არის სრულყოფილი, რაც ქმნის პრაქტიკულ სირთულეებს: N1 (თბილისი): "დიახ, ზოგჯერ კანონმდებლობა უცნაურად აგებულია – მაგალითად, რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტების ჩამონათვალი არ არის დეტალურად განსაზღვრული, რაც იწვევს ბიუროკრატიულ შეფერხებებს." N6 (თბილისი): "როცა მემკვიდრეები არიან რამდენიმე ქვეყანაში, რეგისტრაციის პროცედურები რთულდება." N8 (იმერეთი): "რეგიონში ნოტარიუსის მუშაობისას ხშირად ვაწყდებით ადგილობრივ ტრადიციებსა და პრაქტიკას, რომლებიც კანონმდებლობას ეწინააღმდეგება და ზღუდავს ეფექტურ რეგისტრაციას." N1 (თბილისი): „რეგისტრაციის წესები ზოგჯერ ბუნდოვანია – არ არის ზუსტად ჩამოყალიბებული, რომელი დოკუმენტებია საკმარისი და რომელი არა.“ N4 (თბილისი): „თუ მემკვიდრეები ცხოვრობენ სხვადასხვა ქვეყანაში, საერთაშორისო დოკუმენტების აღიარება და თარგმნა დიდ დროს და ხარჯს მოითხოვს.“ N8 (იმერეთი): „რეგიონში არის

შემთხვევები, როცა ადგილობრივი პრაქტიკა ეწინააღმდეგება კანონს — მაგალითად, ოჯახები ურიგდებიან ერთმანეთს მიწის ზუსტად გაზომვის გარეშე. პრობლემები კი თავს იჩენს როდესაც მიწის რეგისტრაცია ხდება საჭირო.

ამ პასუხებიდან ჩანს, რომ კანონმდებლობა და პრაქტიკა ზოგჯერ ვერ უზრუნველყოფს მემკვიდრეობის სწრაფ და სამართლებრივად დაცულ რეგისტრაციას. პრობლემები ძირითადად დაკავშირებულია შემდეგთან: დოკუმენტაციის არასტანდარტულობასა და ბუნდოვანებასთან - რეგისტრაციის პროცესისთვის საჭირო საბუთების ჩამონათვალი არ არის სრულად დადგენილი, რაც იწვევს ნოტარიუსისა და მემკვიდრეების შეცდომაში შეყვანას ან/და პროცედურის გახანგრძლივებას. პროცესის შენელებას ასევე იწვევს მემკვიდრეების ყოფნა სხვადასხვა ქვეყნებში, რადგან საჭიროა საერთაშორისო დოკუმენტების აღიარება და თარგმანი. ნოტარიუსების მოსაზრებები ადასტურებს, რომ საჭიროა კანონმდებლობის უფრო მკაფიოდ ჩამოყალიბება და პრაქტიკული მექანიზმების გაუმჯობესება, რათა მემკვიდრეობის რეგისტრაცია და საკუთრების გადაცემა იყოს სწრაფი, ეფექტური და სამართლებრივად დაცული.

მემკვიდრეთა შეთანხმებისა და კონფლიქტების საკითხები:

არაიდენტიფიცირებული უძრავი ქონება ხშირად ხდება მემკვიდრეებს შორის უთანხმოების მიზეზი. კვლევის შედეგები აჩვენებს, რომ ძირითადი სირთულე წარმოიქმნება მაშინ, როდესაც მემკვიდრეები განსხვავებულ ინტერესებს ან განწყობას გამოხატავენ: N4 (თბილისი): "თუ მემკვიდრეებს შორის კონფლიქტი არსებობს, პროცესი შესაძლოა რამდენიმე თვე ან წელიწადი გაიწელოს. კონფლიქტები ხშირად ეხება ქონების გამყოფი ხაზების განსაზღვრას, ანდერძის ინტერპრეტაციას." N9 (იმერეთი): "მემკვიდრეებს შორის უთანხმოება პირდაპირ აისახება რეგისტრაციის სიჩქარეზე. ვიდრე მემკვიდრეები ვერ შეთანხმდებიან, პროცესის გაგრძელება შეუძლებელია." N3 (თბილისი): "მემკვიდრეებს ხშირად აქვთ სხვადასხვა პრიორიტეტი: ზოგი ბინას ინარჩუნებს, ზოგი ყიდის. ნოტარიუსი უნდა იყოს

შუამავალი." N5 (თბილისი): "გაუგებრობა ხშირად წარმოიქმნება არა კანონში, არამედ ემოციებში. ნოტარიუსმა უნდა მოახდინოს სიტუაციის სამართლებრივი ნეიტრალიზაცია." N8 (კახეთი): "რეგიონში, სადაც ოჯახური კავშირები ძლიერია, პირადი ინტერესები ხშირად ხელს უშლის შეთანხმებას." N5 (თბილისი): „ნოტარიუსის მთავარი როლია დოკუმენტების სიზუსტის უზრუნველყოფა და კანონის დაცვა, მაგრამ რეალურად ხშირად ვმუშაობთ როგორც მედიატორები.“ N9 (კახეთი): „ხშირია, რომ ოჯახი მოდის და ელოდება ჩვენგან გადაწყვეტილებას – გვთხოვენ, ვის ეკუთვნის ქონება, რაც ჩვენი ფუნქცია არ არის.“ N10 (აჭარა): „რეგიონებში ხალხს ნაკლები სამართლებრივი განათლება აქვს, ამიტომ ნოტარიუსი ერთდროულად იურისტიცაა, მრჩეველიც და პრაქტიკული დამხმარეც.“ N3 (თბილისი): „როცა მემკვიდრეები ვერ თანხმდებიან, ხშირად ვეუბნები, რომ სასამართლოს გარეშე ვერ გადავწყვეტთ – ნოტარიუსი უბრალოდ ამოწმებს დოკუმენტებს, მაგრამ დავას ვერ აგვარებს.“ N6 (თბილისი): „მემკვიდრეების კონფლიქტი ხშირ შემთხვევაში იწვევს პროცესის წლობით გაჭიანურებას. ზოგიერთი მათგანი კატეგორიულად ეწინააღმდეგება რეგისტრაციას, რადგან თვლის, რომ ქონება დაიკარგება ან დაუკარგავს ნაწილს.“ N11 (იმერეთი): „რეგიონში უთანხმოება ხშირად ემოციურ დონეზეა და არა სამართლებრივზე — ძმები და დები ვერ თანხმდებიან, ვისი სახელით უნდა ჩაიწეროს ქონება.“

როგორც ვხედავთ ნოტარიუსის საქმიანობა გაჯერებულია დამატებითი პასუხისმგებლობით, რომელიც კანონით პირდაპირ არ არის განსაზღვრული. მიუხედავად იმისა, რომ ნოტარიუსის ფუნქცია არ არის დავის გადაწყვეტა და ამ ფუნქციის შეთავსება გარკვეულწილად აჩვენებს საკანონმდებლო და ინსტიტუციურ სიცარიელეს. ვფიქრობ საჭიროა ნოტარიუსის ინსტიტუციური გაძლიერება და მედიაციის ელემენტების ინტეგრირება მემკვიდრეობით საქმეებში. აუცილებელია დასაბუთებული მექანიზმების შექმნა, რომლითაც ნოტარიუსს ექნება მეტი საშუალება

შეთანხმების ხელშეწყობისთვის (მაგ., მედიაციის სავალდებულო ელემენტი).

რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრი:

ნოტარიუსები ერთხმად მიუთითებენ, რომ რეგისტრაციის გარეშე მემკვიდრეობითი ქონების გადაცემა არასრულია: N2 (თბილისი): "საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია საბოლოო ნაბიჯია, რომელიც ქმნის მესაკუთრეთა სამართლებრივ სტატუსს." N5 (თბილისი): "რეგიონებში ხშირად პრობლემაა, როცა რეესტრი არ არის ინფორმირებული ან ინფორმაცია მოძველებულია." N9 (კახეთი): "რეგისტრაციის პროცესში ჩვენი ჩარევა აუცილებელია, რათა სიჩქარე და სისწორე გარანტირებული იყოს." N3 (თბილისი): "ხშირად მოქალაქეები ფიქრობენ, რომ მემკვიდრეობის მიღების დამოწმება საკმარისია, მაგრამ რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე საკუთრების უფლების სრულყოფილი გამოყენება შეუძლებელია." N7 (იმერეთი): "რეგისტრაციის პროცესი განსაკუთრებით რთულდება სოფლებში, სადაც საზღვრების აღწერა და მიწის ნაკვეთების დადგენა ძველ მონაცემებზეა დამოკიდებული." N11 (აჭარა): "ნოტარიუსის ჩართულობა საჭიროა, რათა თავიდან ავირიდოთ ტექნიკური შეცდომები, რომლებიც რეესტრში რეგისტრაციისას ხშირად ხდება."

ნოტარიუსები აღნიშნავენ, რომ მოქალაქეთა ნაწილს კვლავ აქვს მცდარი წარმოდგენა — თითქოს ნოტარიულად დამოწმებული დოკუმენტი უკვე ქმნის სრულუფლებიან მესაკუთრეობას. სინამდვილეში, საკუთრების უფლება საბოლოოდ მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ იძენს იურიდიულ ძალას.

გარდა ამისა, რეგიონებში ხშირია შემთხვევები, როცა ქონების საზღვრები არ არის ზუსტად განსაზღვრული ან მიწის ნაკვეთები არასაკმარისადაა დოკუმენტირებული. ნოტარიუსები ხაზს უსვამენ, რომ ამ და სხვა პრობლემურ შემთხვევებში მათი ჩარევის გარეშე პროცესი შეიძლება მნიშვნელოვნად გაჭიანურდეს და გაიზარდოს დავების რისკი როგორც მემკვიდრეებს შორის, ასევე მესამე პირებთან.

რეგიონის სპეციფიკა:

კვლევის შედეგები ცხადყოფს, რომ მემკვიდრეობით ქონების რეგისტრაციისა და გადაცემის პრაქტიკა მნიშვნელოვნად განსხვავდება ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონში, რაც განპირობებულია ეკონომიკური განვითარების დონით, ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობითა და სამართლებრივი მმართველობის ერთგვაროვნების ხარისხით.

დედაქალაქი (N1–N6) ხასიათდება მაღალი დატვირთვით და გარიგებების სიხშირით, რაც განაპირობებს პროცესების ოპტიმიზაციისა და სამართლებრივი სიზუსტის განსაკუთრებულ საჭიროებას. თბილისში შედარებით ნაკლებად ვლინდება დაურეგისტრირებელი ქონების პრობლემა, თუმცა გამოწვევას წარმოადგენს სამუშაო ნაკადის მართვა. აქ ნოტარიუსების როლი ძირითადად მიმართულია დოკუმენტაციის სწრაფი გადამოწმების და პროცესის ავტომატიზაციისკენ, რათა შემცირდეს სამართლებრივი შეცდომების ალბათობა.

კახეთის რეგიონი (N7–N8) აჩვენებს პრობლემებს საკადასტრო მონაცემების არასრულყოფილებასთან და მემკვიდრეებს შორის ხშირ ოჯახურ კონფლიქტებთან. სოფლის მეურნეობის დანიშნულების მიწების მნიშვნელოვანი ნაწილი ჯერ კიდევ დაურეგისტრირებელია, რაც საჭიროებს დამატებით ტექნიკურ და სამართლებრივ სამუშაოებს საკუთრების ზუსტი საზღვრების დასადგენად. ეს გარემოებები აფერხებს მემკვიდრეობის სწრაფ რეგისტრაციას და ზოგიერთ შემთხვევაში პროცესი სასამართლო დავამდე მიჰყავს.

იმერეთის რეგიონი (N9–N10) გამოირჩევა დოკუმენტაციის მომველებული ფორმებითა და ადგილობრივი რეგულაციების თანმიმდევრობით შექმნილი სირთულეებით. ხშირად მემკვიდრეობის გადაცემის პროცესი იწელება მხარეებს შორის შეთანხმების არარსებობის გამო. სამართლებრივი პროცედურების ფორმალიზმთან დაკავშირებული პრობლემები აქ უფრო თვალსაჩინოა, რაც მიანიშნებს კანონმდებლობისა და ადმინისტრაციული პრაქტიკის ჰარმონიზაციის საჭიროებაზე.

აჭარის რეგიონი (N11) განსაკუთრებული გამოწვევებით ხასიათდება მემკვიდრეების მობილობასთან და საჯარო რეესტრის ინფორმაციის დროულ ხელმისაწვდომობასთან დაკავშირებით. მოსახლეობის ნაწილის საზღვარგარეთ დასაქმება და მთიანი ტერიტორიის სპეციფიკა ართულებს მემკვიდრეების ერთ ადგილზე თავმოყრას და პროცესის ორგანიზებას. დამატებითი დროის ხარჯი ხშირად დაკავშირებულია რეესტრის მონაცემების მოძიების სირთულესთან, რაც პროცესს ანელებს და ზრდის ადმინისტრაციულ ბარიერებს.

რეგიონული განსხვავებები აშკარად ასახავს, რომ მემკვიდრეობით ქონების რეგისტრაციისა და გადაცემის ერთიანი სამართლებრივი ჩარჩო პრაქტიკაში სხვადასხვაგვარად ხორციელდება. დედაქალაქში გამოწვევას წარმოადგენს პროცესის ეფექტურობისა და სიზუსტის შენარჩუნება მაღალი დატვირთვის პირობებში, მაშინ როდესაც რეგიონებში მთავარი პრობლემებია დაურეგისტრირებელი ქონება, საკადასტრო მონაცემების სიზუსტე, მემკვიდრეებს შორის უთანხმოება და საჯარო რეესტრის ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა.

ეს განსხვავებები მიანიშნებს, რომ მემკვიდრეობითი პროცესის ეფექტურობის გასაუმჯობესებლად საჭიროა რეგიონულ სპეციფიკაზე მორგებული სამართლებრივი და ადმინისტრაციული გადაწყვეტილებები. დედაქალაქში ეს შეიძლება იყოს ციფრული სისტემების გამლიერება და სამუშაო ნაკადის ოპტიმიზაცია, ხოლო რეგიონებში — საკადასტრო ბაზების განახლება, საჯარო რეესტრის ფუნქციონირების გამლიერება და მემკვიდრეებს შორის დავების ალტერნატიული მედიაციის მექანიზმების დანერგვა.

5.3 კვლევის ანალიზი

კვლევის შედეგების ანალიზმა აჩვენა, რომ ნოტარიუსები საქართველოში მნიშვნელოვან და შეუცვლელ პოზიციას იკავებენ მემკვიდრეობით საქმეებში, განსაკუთრებით მაშინ, როცა საუბარია უძრავი

ქონების საკუთრების გადაცემაზე და რეგისტრაციაზე. მიღებული მონაცემების საფუძველზე გამოიკვეთა რამდენიმე ძირითადი ტენდენცია, რომლებიც აერთიანებს როგორც სამართლებრივ, ისე სოციალურ და პრაქტიკულ ასპექტებს.

მემკვიდრეობითი საქმეების მაღალი სიხშირე და მისი სისტემური მიზეზები:

კვლევის შედეგები ცხადყოფს, რომ ნოტარიუსთა საქმიანობის მნიშვნელოვან ნაწილს მემკვიდრეობითი საქმეები წარმოადგენს, რაც მიუთითებს როგორც სამართლებრივი სისტემის დატვირთვაზე, ისე საკუთრების ფორმალიზაციის პროცესის არასრულყოფილებაზე. პრაქტიკა აჩვენებს, რომ მემკვიდრეობითი საქმეები ხშირად სცდება მხოლოდ ფორმალური პროცედურების ფარგლებს და ნოტარიუსს უწევს არა მხოლოდ დოკუმენტების დამოწმება, არამედ ფართო საკონსულტაციო და განმარტებითი ფუნქციების შესრულება.

ეს გარემოება ადასტურებს, რომ მოქალაქეთა სამართლებრივი ცნობიერება ჯერ კიდევ არასაკმარის დონეზეა. ბევრი საკითხი, რომელიც თეორიულად წინასწარ უნდა იყოს ცნობილი და სწორად ფორმალიზებული, მოქალაქეებისთვის ბუნდოვანია ან რთულად აღსაქმელი. შედეგად, ნოტარიუსს უწევს აქტიური ჩარევა — ახსნა, თუ რა ეტაპები უნდა გაიაროს მემკვიდრემ, რა დოკუმენტაციაა საჭირო, როგორ ხდება საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და რა შედეგები მოჰყვება პროცედურული შეცდომების დაშვებას.

მემკვიდრეობითი საქმეების სიმრავლე ასევე ასახავს საზოგადოების შიდა სოციალურ და ეკონომიკურ დინამიკას. საქართველოში, განსაკუთრებით რეგიონებში, მრავალი უძრავი ქონება კვლავ დაურეგისტრირებელია ან რეგისტრაციის მონაცემები მოძველებულია. ეს ქმნის დამატებით სამართლებრივ სირთულეებს, რომელთა მოგვარება ნოტარიუსების უშუალო ჩართულობას საჭიროებს. ხშირია შემთხვევები, როდესაც საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ ნოტარიული აქტით არ

სრულდება და აუცილებელია საჯარო რეესტრის სრული ჩარევა, რათა საკუთრების უფლება სრულად და კანონიერად დარეგისტრირდეს.

ამ პროცესის ანალიზი ცხადყოფს, რომ ნოტარიუსის როლი მემკვიდრეობით საქმეებში ორმხრივია: ერთი მხრივ, ის წარმოადგენს საკუთრების უფლების ფორმალიზაციის ძირითად მექანიზმს, ხოლო მეორე მხრივ, ასრულებს მნიშვნელოვანი სოციალური და საგანმანათლებლო ფუნქციას, რომელიც მიზნად ისახავს მოქალაქეთა სამართლებრივი კულტურის ამაღლებას.

შედეგები მიუთითებს საჭიროებაზე, რომ მემკვიდრეობითი საქმეების მართვის სისტემა დაიხვეწოს არა მხოლოდ ტექნიკური და სამართლებრივი ინსტრუმენტების მეშვეობით, არამედ მოსახლეობის სამართლებრივი განათლების გაღრმავების გზითაც. მხოლოდ ამ ორი მიმართულების სინთეზი უზრუნველყოფს მემკვიდრეობითი პროცესების უფრო სწრაფ და ეფექტიან განხორციელებას.

დაურეგისტრირებელი ქონების გამოწვევები და სისტემური შედეგები:

კვლევის შედეგები ნათლად მიუთითებს, რომ მემკვიდრეობითი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილი კვლავ დაურეგისტრირებელია, რაც საკუთრების უფლების სრულფასოვან დაცვას სერიოზულ საფრთხეს უქმნის. განსაკუთრებით მწვავედ ეს პრობლემა გამოვლინდა რეგიონებში, სადაც საკუთრების ფორმალიზაციას მოქალაქეები ნაკლებად ანიჭებენ მნიშვნელობას. ამის მიზეზი მრავალფაქტორულია — ისტორიული პრაქტიკიდან დაწყებული, როცა ქონება თაობიდან თაობას ფორმალური რეგისტრაციის გარეშე გადაეცემოდა, ეკონომიკური და სამართლებრივი ცოდნის დეფიციტით დამთავრებული.

დაურეგისტრირებელი ქონება მემკვიდრეობით პროცესებში ქმნის როგორც სამართლებრივ, ისე პრაქტიკულ დაბრკოლებებს. დოკუმენტაციის არქონა ან მოძველებული მონაცემების არქივიდან მოძიების სირთულე პროცესს მნიშვნელოვნად ახანგრძლივებს და ზრდის ადმინისტრაციულ

ხარჯებს, რაც უშუალოდ ზიანს აყენებს მემკვიდრეებს. შედეგად, საკუთრების გადაცემის პროცედურა ხშირად ვერ სრულდება კანონით დადგენილ ვადებში და საჭირო ხდება დამატებითი სასამართლო ან ადმინისტრაციული ჩარევა.

ნოტარიუსების შეფასებით, ასეთი ვითარება ხაზს უსვამს სახელმწიფოს პრევენციული პოლიტიკის სისუსტეს. საკუთრების ფორმალიზაციის პროცესის მიმართ დაბალი ინტერესის ფონზე, არ არსებობს საკმარისი ინსტრუმენტები, რომლებიც მოქალაქეებს აქტიურად უბიძგებდა რეგისტრაციისკენ. ეს არა მხოლოდ მემკვიდრეობით საქმეებს ართულებს, არამედ ზრდის საკუთრების უფლების დარღვევის საერთო რისკს.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ დაურეგისტრირებელი ქონება რეგიონებში უფრო ხშირია, ვიდრე დედაქალაქში (ყოველ შემთხვევაში ამ დრომდე ასე იყო, საყოველთაო რეგისტრაციის სედეგები მომავალსი უფრო მკაფიოდ გამოჩნდება), რაც მიანიშნებს სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების უთანაბრობაზე და ინფორმირებულობის დაბალ დონეზე. თბილისთან შედარებით, სადაც საკუთრების ფორმალიზაცია თითქმის სტანდარტად იქცა, რეგიონებში ნოტარიუსებს უწევთ დამატებითი დროისა და რესურსების დახარჯვა საკუთრების სტატუსის დასადგენად და პროცესის სამართლებრივად დასასრულებლად.

ამასთან დაკავშირებით, აუცილებელია სახელმწიფოს მხრიდან პრევენციული ღონისძიებების გაძლიერება: საკუთრების ფორმალიზაციის პოპულარიზაცია, გამარტივებული რეგისტრაციის წესების დანერგვა და ინფორმაციული კამპანიების ჩატარება. ეს ნაბიჯები შეამცირებს როგორც მემკვიდრეობით დავების რისკს, ისე საკუთრების უფლების დარღვევის ალბათობას, რაც საბოლოოდ გააუმჯობესებს სამართლებრივი სისტემის ეფექტიანობას და მოქალაქეთა ნდობას მის მიმართ.

მემკვიდრეებს შორის უთანხმოების გავლენა პროცესზე და ნოტარიუსის ფუნქციების გაფართოების შედეგები:

კვლევამ ცხადყო, რომ მემკვიდრეებს შორის უთანხმოება არის ერთ-ერთი ყველაზე რთული და კომპლექსური დაბრკოლება მემკვიდრეობით უძრავი ქონების გადაცემისას. ეს პრობლემა იჩენს თავს არა მხოლოდ სამართლებრივ, არამედ ფსიქოლოგიურ და სოციალურ ჭრილშიც. კონფლიქტების უმეტესობა დაკავშირებულია არა მხოლოდ საკუთრების ოდენობასთან, არამედ ოჯახის შიდა ურთიერთობებთან, წარსულ დაპირისპირებებთან და ემოციურ ფაქტორებთან, რომლებიც ხშირად გამორიცხავს ლოგიკურ და სამართლებრივ არგუმენტებს.

ნოტარიუსის როლი ასეთ სიტუაციებში მნიშვნელოვნად სცილდება მის უშუალო უფლებამოსილებებს. მიუხედავად იმისა, რომ მისი მოვალეობაა მხოლოდ სამართლებრივი სისწორის უზრუნველყოფა და დოკუმენტების გამართული ფორმით შედგენა, პრაქტიკა აჩვენებს, რომ ნოტარიუსს ხშირად უწევს შუამავლობის ფუნქციის შესრულება — ის ცდილობს მემკვიდრეებს შორის დიალოგის ორგანიზებას და კონფლიქტის განმუხტვას, რათა მემკვიდრეობითი პროცესი არ შევიდეს ჩიხში. თუმცა, ამ ფუნქციის შესრულება ნოტარიუსის მოვალეობაში არ შედის და დამოკიდებულია კონკრეტული ნოტარიუსის პროფესიულ გამოცდილებასა და კომუნიკაციის უნარებზე.

გამოკითხვის შედეგად ირკვევა, რომ უთანხმოების შემთხვევებში საქმე ხშირად სასამართლომდე მიდის. სასამართლო განხილვის დაწყება, თავის მხრივ, მნიშვნელოვნად ახანგრძლივებს საკუთრების გადაცემის პროცესს, ზრდის ხარჯებს და ქმნის დამატებით სტრესს როგორც მემკვიდრეებისთვის, ასევე ნოტარიუსისთვის. ეს გარემოება მიუთითებს იმაზე, რომ მოქმედი სამართლებრივი ჩარჩო არასაკმარისად უზრუნველყოფს ეფექტურ მექანიზმებს კონფლიქტების თავიდან ასაცილებლად.

არსებული პრაქტიკა ცხადყოფს, რომ საჭიროა ისეთი სამართლებრივი და ინსტიტუციური რეფორმების განხორციელება, რომლებიც ნოტარიუსს მისცემს მეტ საშუალებას შეთანხმების

ხელშეწყობისთვის. მაგალითად, შესაძლებელია მემკვიდრეობით საქმეებში მედიაციის ელემენტების ინტეგრირება, რაც პროცესს უფრო მოქნილს გახდის და სასამართლო დავების რაოდენობას შეამცირებს. მსგავსი მიდგომა უკვე წარმატებით გამოიყენება რიგ ევროპულ ქვეყნებში, სადაც მემკვიდრეობით დავებზე მედიაცია ნოტარიუსის მონაწილეობით ოფიციალურადაა დაკანონებული და შედეგიანად მოქმედებს. განსაკუთრებით აღსანიშნავია საფრანგეთის მაგალითი, სადაც ნოტარიუსი, როგორც მედიატორი ხელს უწყობს ორმხრივ მოსმენას და ურთიერთგაგებას, რათა დაეხმაროს მხარეებს დამაკმაყოფილებელი გადაწყვეტის პოვნაში, რომელიც პატივს სცემს ყველას ინტერესებს. მისი მისიაა დაეხმაროს მხარეებს თავად იპოვონ თავიანთი დავის გადაწყვეტა. ნოტარიუსი მედიატორი არ არის მოსამართლე, მას არ აქვს გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება.²⁰⁶ უკრაინაში სამართლებრივი სისტემის თანამედროვე განვითარების ფარგლებში, ნოტარიუსთა საქმიანობაში მედიაციის ინსტიტუტი განისაზღვრება, როგორც პერსპექტიული მიმართულება, რომელსაც შეუძლია უზრუნველყოს სამართლებრივი დავების ეფექტური და არაკონფლიქტური გადაწყვეტის უზრუნველყოფა.²⁰⁷ ნოტარიუსს, როგორც ნეიტრალურ და ობიექტურ მედიატორს, შეუძლია განახორციელოს მედიაცია თავის პრაქტიკაში, თავისი ავტორიტეტისა და მაღალი პროფესიული სტატუსის გამოყენებით კონფლიქტების მშვიდობიანი მოგვარების მხარდასაჭერად. თუმცა, ნოტარიატის სფეროში მედიაციის სრული პოტენციალის რეალიზებისთვის აუცილებელია მედიაციის განვითარების ეროვნული პოლიტიკის შემუშავება, ნოტარიუსის პროფესიის თავისებურებებისა და მისი განხორციელების მაღალი სტანდარტების გათვალისწინებით. მედიაციის პროცედურის რეკომენდაციებმა და ზოგადმა

²⁰⁶ Notarial mediation, 2022 - https://www.notaires.fr/en/mediation?utm_source=chatgpt.com

²⁰⁷ Teremetskiy V., Tokarieva K., Prospects for the Development of Mediation Institute in Notarial Activities. Archives des Sciences. 74. 1-6. 10.62227/as/74201. 2024.

https://www.researchgate.net/publication/380812955_Prospects_for_the_Development_of_Mediation_Institute_in_Notarial_Activities (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 16/01/2026)

წესებმა უნდა უზრუნველყოს ნოტარიუსის მოთხოვნების სიმკაცრე, მაგრამ ამავდროულად შეინარჩუნოს თავად მედიაციის პროცესის, როგორც კონფლიქტების მოგვარების არაფორმალური მექანიზმის, მოქნილობა. ასეთი ბალანსი შესაძლებელს გახდის მედიაციის ეფექტურად დანერგვას ნოტარიულ საქმიანობაში, რაც მოქალაქეებს უზრუნველყოფს მაღალი ხარისხის იურიდიულ მომსახურებაზე წვდომით სასამართლოს გარეშე დავის გადაწყვეტის სახით.

ამრიგად, მემკვიდრეებს შორის უთანხმოება არა მხოლოდ ტექნიკური, არამედ სისტემური გამოწვევაა, რომელიც საჭიროებს სამართლებრივი მექანიზმების გადახედვას. რეფორმების მიზანი უნდა იყოს არა მხოლოდ დავების ეფექტური მოგვარება, არამედ მათი პრევენცია — ნოტარიუსის ინსტიტუტის გაძლიერების, პროცესის გამჭვირვალობის გაზრდისა და მემკვიდრეებისთვის სამართლებრივი ინფორმაციის წინასწარი მიწოდების გზით.

საკანონმდებლო ხარვეზები და ბიუროკრატიული ბარიერები:

კვლევის შედეგებმა ცხადყო, რომ მოქმედ კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზები და ბიუროკრატიული ბარიერები მნიშვნელოვან გამოწვევას ქმნის მემკვიდრეობითი ქონების რეგისტრაციის პროცესში. პირველ რიგში, რეგისტრაციის წესები ზოგჯერ ბუნდოვანია და არ არსებობს ერთიანი, მკაფიო სტანდარტი იმისა, თუ რომელი დოკუმენტები უნდა ჩაითვალოს საკმარისად საკუთრების სამართლებრივი სტატუსის დასადასტურებლად. შედეგად, ნოტარიუსებსა და მემკვიდრეებს უწევთ დამატებითი დროისა და რესურსების დახარჯვა იმისათვის, რომ დააკმაყოფილონ საჯარო რეესტრის მოთხოვნები და თავიდან აიცილონ რეგისტრაციის პროცესის შეფერხება.

დამატებით სირთულეს ქმნის საერთაშორისო ელემენტი — როდესაც მემკვიდრეები სხვადასხვა ქვეყანაში ცხოვრობენ, დოკუმენტების ლეგალიზაცია, თარგმნა და მათი ერთმანეთთან შეთანხმება დიდ დროსა და ფინანსურ რესურსს მოითხოვს. ეს განსაკუთრებით აქტუალურია იმ

შემთხვევებში, როდესაც მემკვიდრეობითი ქონება საქართველოშია, ხოლო მემკვიდრეების ნაწილი უცხოეთში ცხოვრობს და პროცედურების განხორციელება დისტანციურად უწევთ. პროცესი ხშირად იჭიმება და შეიძლება რამდენიმე თვიდან წლამდე გაგრძელდეს, რაც მნიშვნელოვნად აფერხებს საკუთრების ფორმალიზებას.

რეგიონებში დამატებით პრობლემას ქმნის ადგილობრივი ტრადიციული პრაქტიკები, რომლებიც ხშირად წინააღმდეგობაში მოდის სამართლებრივ მოთხოვნებთან. მაგალითად, უძრავი ქონების ზუსტი გაზომვის ან ფორმალური დოკუმენტების გარეშე მიღწეული ზეპირი შეთანხმებები, რომლებიც ადგილობრივ დონეზე საკმარისად მიიჩნევა, რეგისტრაციის ეტაპზე სამართლებრივ დაბრკოლებებს აჩენს. შედეგად, ნოტარიუსებს უწევთ დამატებითი სამუშაო, რათა მოიძიონ ან თავიდან შექმნან ქონების სამართლებრივი სტატუსის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

ეს პრობლემები მიუთითებს არა მხოლოდ კანონმდებლობის ხარვეზებზე, არამედ სამართლებრივი კულტურის დეფიციტზეც. მოქალაქეთა ნაწილი კვლავაც ნაკლებ ყურადღებას აქცევს საკუთრების ფორმალიზაციას და მხოლოდ მემკვიდრეობითი პროცესის დაწყებისას აცნობიერებს ამ ეტაპის აუცილებლობას. შედეგად, რეგისტრაციის პროცესი ხანგრძლივდება, ხარჯები იზრდება, ხოლო დავების აღბათობა მნიშვნელოვნად მატულობს. ეს ყველაფერი ხაზს უსვამს საჭიროებას, რომ კანონმდებლობა გახდეს უფრო მკაფიო და სტანდარტიზებული, ხოლო მოქალაქეთა სამართლებრივი ცნობიერება — უფრო მაღალი.

კვლევის შედეგებიდან გამომდინარე, აუცილებელია დაინერგოს რამდენიმე მიზნობრივი ღონისძიება, რომელიც მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს მემკვიდრეობითი უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცესის გამარტივებას და სამართლებრივი სიზუსტის უზრუნველყოფას.

1. რეგულაციების სტანდარტიზაცია

აუცილებელია ერთიანი, მკაფიო რეგისტრაციის პროცედურის განსაზღვრა, რომელიც დეტალურად განსაზღვრავს საჭირო დოკუმენტაციის ტიპებს, ფორმას და სავალდებულო ეტაპებს. სტანდარტიზაცია მნიშვნელოვნად შემცირებს ნოტარიუსების და მემკვიდრეების არასაჭირო დატვირთვას და გაამარტივებს პროცესს.

2. ინფორმაციის გამარტივებული გაცვლა საჯარო რეესტრთან

საჭიროა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზების ინტეგრაცია და მათი პერიოდული განახლება. რეგიონის სპეციფიკური პრობლემების გათვალისწინებით, მენეჯმენტისა და დოკუმენტაციის გაცვლის სისტემა უნდა იყოს სრულად ციფრული, რაც შეამცირებს დაგვიანებას და შესაძლებელს გახდის დისტანციურად მემკვიდრეებისთვის საჭირო ინფორმაციის მიწოდებას.

3. საერთაშორისო მემკვიდრეობის სამართლის ინსტრუმენტების გამოყენება:

უცხოეთში მყოფი მემკვიდრეების სამართლებრივი სტატუსის აღიარებისა და დოკუმენტაციის სწრაფი დამოწმებისთვის აუცილებელია საერთაშორისო კონვენციებისა და დოკუმენტური პროტოკოლების დანერგვა, რომლებიც უზრუნველყოფენ დოკუმენტების ლეგალიზაციას, თარგმნასა და აღიარებას.

4. სამართლებრივი განათლების ამაღლება:

აუცილებელია მოქალაქეთა სამართლებრივი ცნობიერების ამაღლება საკუთრების ფორმალიზაციის მნიშვნელობაზე, განსაკუთრებით რეგიონებში. მიზანშეწონილია სამართლებრივი ცნობიერების საგნების შეტანა სკოლებსა და უმაღლეს სასწავლებლებში, ასევე საჯარო საინფორმაციო კამპანიების ჩატარება, რომლებიც ამახვილებენ ყურადღებას მემკვიდრეობით უძრავი ქონების რეგისტრაციის აუცილებლობაზე.

5. ნოტარიუსების უფლებამოსილების გამარტივება

რეკომენდებულია მემკვიდრეობით საქმეებში ნოტარიუსების შესაძლებლობების გაფართოება, მაგალითად, მედიაციის ელემენტების

დანერგვა, რათა მათ შეძლონ უთანხმოების შემთხვევაში მხარეთა ეფექტური გაერთიანება და პროცესის სწრაფად დასრულება.

აღნიშნული რეკომენდაციები მიზნად ისახავს ბიუროკრატიული და საკანონმდებლო დაბრკოლებების შემცირებას, პროცესის გამარტივებასა და მემკვიდრეობის სამართლის ეფექტურობის გაზრდას. მათი განხორციელება ხელს შეუწყობს როგორც ნოტარიუსების მუშაობის გამარტივებას, ისე მოქალაქეთა სამართლებრივი ინტერესების დაცვას და მემკვიდრეობით უძრავი ქონების სამართლებრივი გარანტიების გაძლიერებას.

5.4 კვლევის ძირითადი დასკვნები

ანალიზის საფუძველზე შეიძლება დაიდოს რამდენიმე მნიშვნელოვანი დასკვნა: მემკვიდრეობითი საქმეები ნოტარიუსთა საქმიანობის მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს და მათი რაოდენობა განსაკუთრებით მაღალია თბილისში, შესაძლოა იმიტომ რომ თბილისი უფრო მრავალრიცხოვანი ქალაქია. მიმართვიანობა საკმაოდ მაღალია რეგიონებშიც, რაც მიუთითებს ნოტარიუსების როლის მნიშვნელობაზე საკუთრების გადაცემის სამართლებრივ დაცვაში.

კვლევამ აჩვენა, რომ დაურეგისტრირებელი ქონების შემთხვევები ერთ-ერთი ყველაზე სერიოზული დაბრკოლებაა. მემკვიდრეობის პროცესის დაწყებისას უძრავი ქონების რეგისტრაციის არარსებობა ან არასრული მონაცემები მნიშვნელოვნად აფერხებს პროცესს, ზრდის სამართლებრივი რისკების ალბათობას და საჭიროებს დამატებით დროსა და ფინანსურ რესურსებს. მიუხედავად იმისა, რომ მიმდინარეობს მიწების სრული რეგისტრაციის პროექტები, პრობლემები კვლავაც აქტუალურია, განსაკუთრებით რეგიონებში, სადაც მესაკუთრეთა ნაწილი ჯერ კიდევ ვერ უზრუნველყოფს საკუთრების ფორმალიზაციას საჭირო დოკუმენტაციით.

მემკვიდრეებს შორის უთანხმოება წარმოადგინა კიდევ ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს, რომელიც შეფერხებას იწვევს. კონფლიქტები ხშირად ემოციურ ნიადაგზე ვითარდება და არა სამართლებრივზე, რაც

ნოტარიუსებს აიძულებს არა მხოლოდ ფორმალური პროცედურების შესრულებას, არამედ მედიაციის ფუნქციების შესრულებასაც. აღნიშნული გარემოება ხაზს უსვამს საჭიროებას, რომ ნოტარიუსების პროფესიული კომპეტენციები მოიცავდეს კონფლიქტების სამართლებრივ და ფსიქოლოგიურ მართვას, რათა პროცესი არ გაჭიანურდეს და მხარეები სათანადო სამართლებლებრივი შედეგით დაკმაყოფილდნენ.

კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზები და ბიუროკრატიული ბარიერები კიდევ ერთ გამოწვევას წარმოადგენენ. რეგისტრაციის პროცედურები ზოგჯერ ბუნდოვანია, დოკუმენტების მოთხოვნები არ არის ერთგვაროვანი, ხოლო საერთაშორისო ელემენტების არსებობის შემთხვევაში პროცესი კიდევ უფრო რთულდება. ნოტარიუსებს უწევთ დამატებითი დროისა და რესურსის დახარჯვა იმისათვის, რომ უცხოელი მემკვიდრეების დოკუმენტები მოექცეს სამართლებრივი აღიარების ფარგლებში. რეგიონებში კი ადგილობრივი ტრადიციები ხშირად წინააღმდეგობაში მოდის ეროვნული კანონმდებლობის მოთხოვნებთან, რაც კიდევ უფრო აართულებს საკუთრების გადაცემის ეფექტურ განხორციელებას.

კვლევის შედეგები ასევე აჩვენებს, რომ ნოტარიუსის პრაქტიკული როლი ხშირად სცდება მხოლოდ ფორმალური დოკუმენტების მომზადებას. ისინი იღებენ დამატებით პასუხისმგებლობას კონსულტაციის გაწევისა და მემკვიდრეებს შორის კონფლიქტების მმართველობის კუთხით. ნოტარიუსის ჩარევა უზრუნველყოფს პროცესის სისწორეს, სიჩქარეს და სამართლებრივ გამჭვირვალობას, რაც განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია რეგიონებში, სადაც რეგისტრაციის სერვისები ხშირად ნაკლებად .

საბოლოო ჯამში, კვლევის შედეგები მიუთითებს სისტემურ პრობლემებზე, რომლებიც მოითხოვს არა მხოლოდ საკანონმდებლო რეფორმებს, არამედ სახელმწიფოს პრევენციული ღონისძიებების განხორციელებას. კერძოდ, აუცილებელია საკუთრების ფორმალიზაციის პროპაგანდის გაძლიერება, რეგისტრაციის პროცედურების გამარტივება და ნოტარიუსთა ინსტიტუციური შესაძლებლობების გაფართოება. ამ

მიმართულებით მიღებული ზომები მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს მემკვიდრეობით უძრავი ქონების გადაცემის ეფექტურობას, დაიცავს მემკვიდრეების უფლებებს და უზრუნველყოფს სამართლებრივი პროცესის სტაბილურობას მთელი ქვეყნის მასშტაბით.

ასევე, კვლევის შედეგები ხაზს უსვამს, რომ პრობლემები არ არის მხოლოდ ადგილობრივი მნიშვნელობის. საერთაშორისო ელემენტების არსებობა და სხვადასხვა რეგიონის სპეციფიკა აუცილებლობას იწვევს ერთიანი სტრატეგიის შემუშავებისათვის, რომელიც აერთიანებს საკანონმდებლო, ადმინისტრაციულ და ნოტარიუსთა პროფესიულ კომპონენტებს. შედეგად, მემკვიდრეობითი საქმეების პროცესის გაუმჯობესება პირდაპირ აისახება როგორც ეკონომიკურ, ისე სოციალურ სტაბილურობაზე, რაც კიდევ უფრო ადასტურებს ნოტარიუსების როლის კრიტიკულ მნიშვნელობას ქვეყანაში.

დასკვნა

წინამდებარე კვლევის ფარგლებში განხორციელებული კომპლექსური ანალიზი აჩვენებს, რომ უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება საქართველოში წარმოადგენს მრავალგანზომილებიან სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომლის ეფექტური ფუნქციონირება მოითხოვს სისტემურ მიდგომას და კოორდინირებულ რეფორმებს. კვლევამ გამოავლინა როგორც არსებული რეგულაციების ძლიერი მხარეები, ასევე ისეთი ფუნდამენტური პრობლემები, რომელთა არსებობა აფერხებს ამ ინსტიტუტის სრულყოფილ განვითარებას.

კვლევამ დაადასტურა, რომ საქართველოს კანონმდებლობა უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების სფეროში ზოგადად შეესაბამება საერთაშორისო სტანდარტებს, თუმცა არსებობს მნიშვნელოვანი ხარვეზები პრაქტიკულ განხორციელებაში. განსაკუთრებით პრობლემურია ტრადიციული "ფაქტობრივი ფლობის" და თანამედროვე "რეგისტრირებული საკუთრების" ურთიერთობის რეგულირება, რაც ხშირად იწვევს სამართლებრივ გაურკვევლობას და კონფლიქტებს.

მოქმედ კანონმდებლობაში რიგი დებულებები არასაკმარისად არის ჰარმონიზებული — მაგალითად, „დუმილით“ მემკვიდრეობის მიღების შემთხვევაში არ არსებობს მკაფიო პროცედურული სტანდარტი, ხოლო ქონების რეგისტრაციისას არ არის სრულად განსაზღვრული თუ ვის ეკისრება პასუხისმგებლობა დავების თავიდან ასაცილებლად. საერთაშორისო პრაქტიკის გათვალისწინებით, ცხადია, რომ აუცილებელია სამართლებრივი მექანიზმების დახვეწა, რათა საკუთრების უფლება იყოს არა მხოლოდ ფორმალურად გარანტირებული, არამედ პრაქტიკულად დაცული.

ინსტიტუციური კოორდინაციის პრობლემები:

კვლევამ აჩვენა რომ უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების პროცესში ჩართული სხვადასხვა სახელმწიფო ინსტიტუტი - სასამართლო სისტემა, საჯარო რეესტრი, ნოტარიატი - ხშირად მუშაობს იზოლირებულად, რაც აფერხებს უფლებამოსილების ეფექტურ განხორციელებას.

განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ნოტარიუსების როლის და ფუნქციების გაფართოება.

ემპირიული კვლევის შედეგებმა დაადასტურა, რომ ნოტარიუსები, მიუხედავად მათი მნიშვნელოვანი როლისა მემკვიდრეობით საქმეებში, ხშირად მუშაობენ არასაკმარისი ინფორმაციითა და კოორდინაციით. ეს განსაკუთრებით ხელს უშლის რთული და კონფლიქტური საქმეების ეფექტურ გადაწყვეტას.

უძრავი ქონების სპეციფიკა:

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღება განსხვავდება მოძრავი ქონებისგან იმით, რომ საკუთრების უფლების სრული აღიარება შეუძლებელია მხოლოდ მემკვიდრეობის გახსნის ან მემკვიდრედ ცნობილის სტატუსის დადგენით. უძრავი ქონება ყოველთვის უკავშირდება კონკრეტულ ადგილს, საზღვრებსა და საჯარო რეესტრში ასახულ მონაცემებს, რაც მისი ინდივიდუალური იდენტიფიკაციის აუცილებლობას განაპირობებს. მემკვიდრეობის მიღებისას ქონების ფორმალური გადაცემა არ შემოიფარგლება მხოლოდ სამართლებრივი აქტის ან ნოტარიული დადასტურებით; ის მოითხოვს მემკვიდრის მიერ საკუთრების უფლების ოფიციალურ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. ეს პროცესი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების საჯაროობას, იცავს მემკვიდრეს მესამე პირების მხრიდან შესაძლო პრეტენზიებისგან და აჩენს სამართლებრივ სიცხადეს ქონების სტატუსთან დაკავშირებით. იდენტიფიკაციისას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება ქონების ზუსტი აღწერილობისა და ტექნიკური მონაცემების გადამოწმებას, რათა არ წარმოიშვას დავა საზღვრების, ფართობის ან საკუთრების საგნის შესახებ. რეგისტრაციის გარეშე მემკვიდრის უფლება პრაქტიკულად ვერ იძენს სრულ სამართლებრივ ძალას: იგი ვერ განკარგავს და ვერც სრულად დაიცავს საკუთრებას სამართლებრივი მექანიზმებით.

ამრიგად, უძრავი ქონების სპეციფიკა მოითხოვს იდენტიფიკაციის, ფორმალური გადაცემისა და რეგისტრაციის პროცესების მკაცრ დაცვას, რათა

საკუთრების უფლება იყოს არა მხოლოდ დეკლარირებული, არამედ რეალურად დაცული და აღიარებული.

მემკვიდრეობის მიღების ფორმები: მემკვიდრეობის მიღების სამი ძირითადი ფორმა — განცხადების წარდგენა, ფაქტობრივი ფლობით და დუმილით მიღება — ერთმანეთისგან მნიშვნელოვნად განსხვავდება სამართლებრივი შინაარსითა და მტკიცების სტანდარტით.

განაცხადის ფორმით მიღება წარმოადგენს ყველაზე ფორმალურულ გზას, როდესაც მემკვიდრე საჯაროდ ადასტურებს თავის ნებას და მიმართავს შესაბამის ორგანოს საკუთრების უფლების დაფიქსირებისთვის. ამ გზით, სამართლებრივი მდგომარეობა შედარებით ნაკლებად სადავოა, რადგან ოფიციალური დოკუმენტაცია მემკვიდრეობის მიღების ფაქტს მკაფიოდ ადასტურებს.

ფაქტობრივი ქმედებით მიღება, როდესაც მემკვიდრე იწყებს მემკვიდრეობით ქონების ფლობას ან მართვას, იწვევს უფრო რთულ სამართლებრივ შეფასებებს, რადგან ასეთი ქმედებების ინტერპრეტაცია დამოკიდებულია გარემოებებზე და ხშირად მოითხოვს დამატებით მტკიცებულებებს მემკვიდრის ნებისა და რეალური ქმედებების დასადასტურებლად.

დუმილის გზით მიღება კი ყველაზე ბუნდოვანი ფორმაა, რადგან იგი ეფუძნება მემკვიდრის მოქმედების ან უმოქმედობის შეფასებას. პრაქტიკაში ეს ქმნის მნიშვნელოვან სამართლებრივ გაურკვევლობას, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც სხვადასხვა მხარეები მემკვიდრეობის მიღების ფაქტს განსხვავებულად აღიქვამენ.

ამ ფორმათა განსხვავებულობა და მათგან მომდინარე მტკიცების სტანდარტების უთანასწორობა აჩენს საჭიროებას, რომ მემკვიდრეობის მიღების პროცედურები კანონით მკაფიოდ და დეტალურად იყოს განსაზღვრული, რათა შემცირდეს დავების რაოდენობა და მემკვიდრეთა უფლებრივი მდგომარეობა წინასწარ იყოს დაცული.

მცირეწლოვანთა და შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების დაცვა — აღნიშნული კატეგორიის მემკვიდრეთა სამართლებრივი მდგომარეობა განსაკუთრებული ყურადღების მიღმა არ უნდა დარჩეს, რადგან ისინი არიან მაღალი რისკის ჯგუფი, რომელთა ქონებრივ უფლებებზე შესაძლო გავლენა განხორციელდეს როგორც ოჯახური, ასევე სამოქალაქო დავების შემთხვევებში. მათი ინტერესების დაცვა მოითხოვს სპეციალურ საგარანტიო მექანიზმებს, რომლებიც უზრუნველყოფენ ქონებრივი სამართლებრივი აქტების კონტროლს, მემკვიდრეობის მიღების პროცესში უფლებრივი გარანტიების გამყარებას და საკუთრების უფლების რეალურ დაცვას. სამართლებრივ პრაქტიკაში ეს შეიძლება განხორციელდეს მემკვიდრეთა ინტერესების დამცავი წარმომადგენლის დანიშვნით, სასამართლოს მეთვალყურეობით ქონებრივი ოპერაციების განხორციელებით, ასევე რეგისტრაციისა და დოკუმენტური დამოწმების განსაკუთრებული რეჟიმის შემოღებით. გარდა ამისა, საჭირო არის ქონებრივი ობიექტების მართვის გამჭვირვალე პროცედურები, რათა თავიდან იქნას აცილებული უსაფუძვლო გადაცემა ან განკარგვის ფორმალური დარღვევა.

საგარანტიო მექანიზმების არსებობა ხელს უწყობს არა მხოლოდ აღნიშნული პირების უფლებრივი მდგომარეობის სტაბილურობას, არამედ უზრუნველყოფს მემკვიდრეობის სამართლებრივი პროცესების სანდოობას, ხელს უწყობს დავების შემცირებას და მათებს საჯარო რეესტრში ქონების აღრიცხვის სამართლებრივ სანდოობას. ამ მიდგომის დანერგვა მნიშვნელოვნად ამაღლებს სამოქალაქო სამართლის ეფექტიანობას და ნორმატიული ბაზის გამჭვირვალობას.

საკუთრების უფლების საჯარო აღიარება წარმოადგენს უძრავი ქონების სამართლებრივი რეგულირების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს მექანიზმს. საჯარო რეესტრის ფუნქცია მხოლოდ მონაცემთა რეგისტრაცია არ არის; იგი უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების არსებობის ოფიციალურ დადასტურებას, რაც ქმნის გამჭვირვალობას ყველა დაინტერესებული

მხარისთვის. საჯარო აღიარება ამცირებს დავების რისკს, რადგან ნებისმიერ მესამე პირს შეუძლია დაეყრდნოს რეგისტრირებულ ინფორმაციას საკუთრების სანდოობის დასადგენად. რეგისტრაცია უზრუნველყოფს სამართლებრივი ძალის წარმოქმნას მემკვიდრეობით მიღებული ქონების მიმართ, აკონტროლებს მესაკუთრის უფლებამოსილებას განკარგვაში და გამორიცხავს ორმაგი პრეტენზიების შესაძლებლობას. ასევე, საჯარო რეესტრის მონაცემები ხელს უწყობს სამართლებრივი პრაქტიკის სტაბილურობას და სამართალდამცავი ორგანოების მიერ ქონების სამართლებრივი სტატუსის მონიტორინგს. რეგისტრაციის სავალდებულო პროცედურა უზრუნველყოფს პროცესების სანდოობას, ვადების კონტროლს და მემკვიდრეთა ინტერესების დაცვის გარანტიას. მაშასადამე, საჯარო რეესტრის ეფექტური ფუნქციონირება წარმოადგენს მემკვიდრეობითი სამართლის ერთ-ერთ ცენტრალურ ელემენტს, რომელიც აძლიერებს საკუთრების უფლებების დაცვას, ზრდის სამართლებრივი ურთიერთობების გამჭვირვალობას და მინიმუმამდე ამცირებს სამართლებრივ დავებს.

საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მართვა წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე კომპლექსურ საკითხს მემკვიდრეობით სამართალში. როდესაც რამდენიმე მემკვიდრე ერთობლივად ფლობს ქონებას, მათი უფლებრივი მდგომარეობა დამოკიდებულია როგორც სამოქალაქო კოდექსის ნორმებზე, ისე ინდივიდუალურ შეთანხმებებზე. მიმდინარე რეგულაციები ხშირად არ უზრუნველყოფს საკმარის მოქნილობას, რაც იწვევს ინტერესთა კონფლიქტს, გადაწყვეტილებების დაგვიანებას და სამართლებრივ გაურკვევლობას.

განაწილებისა და მართვის საკითხები განსაკუთრებით მწვავედება მაშინ, როდესაც მემკვიდრეთა ინტერესები არ ემთხვევა ერთმანეთს ან ნაწილობრივ შეუთანხმებელია ქონების გამოყენება, შემოსავლის განაწილება ან მისი რეალიზაცია. სამართლებრივი მექანიზმების გაუმჯობესება შეიძლება განხორციელდეს, მაგალითად, თანამემკვიდრეთა შეთანხმების აუცილებლობის სტანდარტის დაწესებით, სასამართლოს მეთვალყურეობის

მექანიზმებითა და კონტრაქტების ფორმალური დამოწმებით, რაც უზრუნველყოფს საერთო საკუთრების მართვის გამჭვირვალობას და კონფლიქტების შემცირებას. გარდა ამისა, აუცილებელია რეგისტრირებული წილების შინაარსისა და სამართლებრივი სტატუსის მკაფიო დადგენა საჯარო რეესტრში, რათა ყველა მემკვიდრემ იცოდეს თავისი უფლებები და მოვალეობები. ასეთი მიდგომა ზრდის სამართლებრივი გარანტიების სანდოობას, ამცირებს დავების რისკს და უზრუნველყოფს საკუთრების ქმედით მართვას თანმიმდევრულ და სამართლებრივად უსაფრთხო ფორმატში.

ანდერძით დაკისრებული ვალდებულებები — ანდერძით განსაზღვრული ვალდებულებები წარმოადგენს მემკვიდრეობის სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს, რადგან ისინი ამყარებენ მემკვიდრეთა უფლებრივი ურთიერთობების ფარგლებს. აღნიშნული ვალდებულებები შეიძლება მოიცავდეს როგორც ქონების გადაცემას, ისე კონკრეტული მოვალეობების შესრულებას მემკვიდრის ან მესამე პირების წინაშე.

სამართლებრივი პრაქტიკა აჩვენებს, რომ ანდერძით დაკისრებული ვალდებულებების შესრულების ხარისხი დამოკიდებულია მათი რეგისტრაციასთან და ოფიციალურ დოკუმენტებთან კავშირზე. რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში უზრუნველყოფს ვალდებულებების აღსრულების სამართლებრივი სანდოობას და აჩერებს ნებისმიერ სამართლებრივ გაურკვევლობას, რომელიც შესაძლოა წარმოიშვას მემკვიდრის ან მესამე პირების მიერ საკუთრების გამოყენების ან გადაცემის პროცესში. ანდერძით გათვალისწინებული ვალდებულებების არასწორი ან არასრული ფორმულირება ან რეგისტრაციის პროცესის უგულებელყოფა, ხშირად იწვევს დავებს და უძრავი ქონების სამართლებრივი სტატუსის გაურკვევლობას. ამიტომ მნიშვნელოვანია, რომ კანონმდებლობით მკაფიოდ განსაზღვროს ვალდებულებების რეგისტრაციის პროცედურა, დამყარდეს

ვალდებულების შესრულების მკაფიო სტანდარტები და უზრუნველყოფის სამართლებრივი კონტროლი.

ამრიგად, ანდერძით დაკისრებული ვალდებულებები დაკავშირებულია რეგისტრაციის პროცესთან, ურო მეტიც სწორედ რეგისტრაცია არის აუცილებელი პირობა მემკვიდრეობის სამართლებრივი სტაბილურობის, საკუთრების უფლების დაცვის და დავების თავიდან აცილებისათვის.

უცხოური პრაქტიკა ადასტურებს, რომ საკუთრების დაცვის მაღალი სტანდარტი დამოკიდებულია არა მხოლოდ სამართლებრივი ნორმების არსებობაზე, არამედ მათი მკაფიო, ერთგვაროვანი და გამჭვირვალე განხორციელებაზე. ევროპულ და სხვა სამართლებრივ სისტემებში, სადაც საჯარო რეესტრები ეფექტურად ფუნქციონირებს, მემკვიდრეობის პროცესში ყველა ქმედება დოკუმენტურად ფიქსირდება, რის შედეგადაც მემკვიდრეთა უფლებები იძენს არა მხოლოდ ფორმალურ, არამედ პრაქტიკულ სამართლებრივ ძალას. მაგალითად, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი ანალოგიურ საკითხებს მკაფიო წესებით აქვეყნებს, განსაზღვრავს მემკვიდრეობის გახსნის პროცედურას, ვადებს, ფორმებს და საჯარო რეგისტრაციას. მსგავსმა სისტემებმა მინიმუმამდე დაიყვანა დავების რისკი და უზრუნველყო საკუთრების გადაცემის გამჭვირვალობა. ინგლისურ სამართალში დამკვიდრებული პრაქტიკა ასევე ხაზს უსვამს საჯაროობისა და ფორმალურ დოკუმენტაციას, რაც უზრუნველყოფს მესაკუთრეების ინტერესების დაცვას და სამართლებრივი კონფლიქტების შემცირებას.

შედარებითი ანალიზი აჩვენებს, რომ უცხოური გამოცდილება წარმოადგენს მნიშვნელოვან პრაქტიკულ საყრდენს ეროვნული რეგულაციების სრულყოფისთვის. მისი კვლევა საშუალებას იძლევა, საქართველოს კანონმდებლობაში დაინერგოს მკაფიო პროცედურები, ერთიანი სტანდარტები და საჯაროობის სისტემები, რაც გაზრდის სამართლებრივი სტაბილურობას, გამჭვირვალობას და მემკვიდრეობის სამართლის ეფექტიანობას.

უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების სამართლებრივი რეგულირება საქართველოში, მიუხედავად არსებული პრობლემებისა, ფლობს ძლიერ საფუძვლებს დამაკმაყოფილებელი განვითარებისთვის. ძირითადი გამოწვევა მდგომარეობს არა ახალი ინსტიტუტების შექმნაში, არამედ არსებულების ეფექტურობის ამაღლებაში და მათ შორის კოორდინაციის გაუმჯობესებაში.

მნიშვნელოვანია, რომ ნებისმიერმა რეფორმამ უნდა გაითვალისწინოს საქართველოს კულტურული თავისებურებები და სოციალურ-ეკონომიკური რეალობა. უცხოური გამოცდილების მექანიკური გადატანა ვერ იქნება წარმატებული, თუ არ ხდება მისი კრიტიკული ადაპტაცია ადგილობრივ პირობებთან.

ციფრული ტექნოლოგიების ერა ქმნის როგორც ახალ შესაძლებლობებს, ასევე ახალ გამოწვევებს. საქართველოს უნიკალური შანსი აქვს გახდეს რეგიონული ლიდერი ამ მხრივ, თუ მოახდენს ინოვაციური ტექნოლოგიების ინტეგრირებას ტრადიციულ სამართლებრივ ღირებულებებთან.

კვლევის საბოლოო დასკვნა მდგომარეობს იმაში, რომ უძრავი ქონების მემკვიდრეობით მიღების ინსტიტუტის მყარი და ეფექტური ფუნქციონირება არ არის მხოლოდ იურიდიული საკითხი - ეს არის ქვეყნის ეკონომიკური განვითარებისა და სოციალური სტაბილურობის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა. ამიტომ, ამ სფეროში რეფორმებს უნდა ენიჭებოდეს შესაბამისი პრიორიტეტი და რესურსები.

რეკომენდაციები

1. ნორმატიული ბაზის სრულყოფა, განსაკუთრებით მემკვიდრეობის დუმილით და ფაქტობრივი ფლობით მიღების შემთხვევებში.
2. რეგისტრაციის პროცედურების გამლიერება — საკუთრების უფლების საჯარო აღიარება უნდა დაემყაროს ერთიან და გამჭვირვალე რეგისტრაციის სისტემას, რომელიც უზრუნველყოფს მემკვიდრეთა უფლებების დაცვას, დაინტერესებული პირებისთვის ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას და დავების შემცირებას.
3. მცირეწლოვანთა და შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების დაცვის მექანიზმების განვითარება — აუცილებელია სპეციალური წარმომადგენლების, სასამართლოს მეთვალყურეობისა და კონტროლირებადი რეგისტრაციის მექანიზმების სისტემის დანერგვა, რათა მათი ქონებრივი ინტერესები იყოს დაცული.
4. თანამემკვიდრეთა ურთიერთობის სამართლებრივი რეგულირების გაუმჯობესება — საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მართვისა და განაწილების წესები უნდა გახდეს უფრო მოქნილი და გამჭვირვალე, შეთანხმებებისა და დავების სწრაფი მოგვარების მექანიზმების დანერგვით.
5. ანდერძით დაკისრებული ვალდებულებების რეგისტრაციის მკაფიო სტანდარტები — აუცილებელია ანდერძით განსაზღვრული ვალდებულებების დაკავშირება რეგისტრაციასთან და შესრულების კონტროლის სისტემასთან, რათა აღმოიფხვრას სამართლებრივი გაურკვეველობა.
6. შედარებითი სამართლებრივი პრაქტიკის გათვალისწინება — უცხოური გამოცდილების ანალიზი გამოყენებულ უნდა იქნეს ეროვნული რეგულაციების გაუმჯობესებისა და მაღალი სტანდარტების დანერგვისთვის, განსაკუთრებით საჯაროობის, ერთიანი რეგისტრაციისა და სამართლებრივი კონტროლის მიმართულებით.

ბიბლიოგრაფია

ქართულენოვანი ნორმატიული მასალები

1. საქართველოს კონსტიტუცია. 24.08.1995
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26.06.1997
3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 14.11.1997
4. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ . 19.12.2008
5. საქართველოს კანონი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. 03.06.2016
6. სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ» საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის #71 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია.
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება.

ქართულენოვანი ლიტერატურა

1. ამირანაშვილი გ., კანონიერ მფლობელობაში არსებული დანაშაულის საგნის კონფისკაცია კონსტიტუციური და საერთაშორისო სტანდარტები, ადამიანის უფლებათა დაცვა: მიღწევები და გამოწვევები, კონსტანტინე კორკელიას რედაქტორობით, GIZ, თბ., 2012.
2. ახვლედიანი ზ., მემკვიდრეობის სამართალი, მერიდიანი, თბ. 1999
3. ახვლედიანი ზ., მემკვიდრეობის სამართალი, იურისტის ბიბლიოთეკა, თბ., 2007.
4. ბერეკაშვილი დ., „უღირს მემკვიდრედ აღიარება და მემკვიდრეობითსამართლებრივი სანქციები სავალდებულო წილის მემკვიდრის მიმართ“, „სამართლის ჟურნალი“, №1, თსუ იურიდიული ფაკულტეტი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2020.
5. ბერეკაშვილი დ., სავალდებულო წილი მემკვიდრეობით სამართალში, თბ., 2020.
6. ბიოლინგი ჰ., უღირს მემკვიდრედ ცნობა და სავალდებულო წილის მიღების უფლების ჩამორთმევა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, № 4, თბილისი 2003წელი.
7. გაბუნია მ., საკუთრების სოციალური ფუნქცია ბინაზე საკუთრების უფლების განხორციელების კონტექსტში, დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბ., 2016.
8. გარიშვილი მ., ხოფერია მ., რომის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2013
9. გონაშვილი ვ., ერემაძე ქ., თევდორაშვილი გ., კახიანი გ., კვერენჩილაძე გ., ჭილაძე ნ., შესავალი საკონსტიტუციო სამართალში, მერიდიანი, თბ., 2016.

10. დოლიძე ი., საქართველოს ჩვეულებითი სჯული, თბ., სსრ მეცნიერებათა აკადემია, 1960.
11. ენგელსი ფ., ოჯახის, კერძო საკუთრებისა და სახელმწიფოს წარმოშობა, საბჭოთა საქართველო, 1938.
12. ვახტანგ VI-ის სამართლის წიგნთა კრებული, ტ. I, თბ., სსრ მეცნიერებათა აკადემია, 1963.
13. ზარანდია თ., „საკუთრების ცნება და მისი ექსკლუზიური ხასიათი, შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით“, სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, თბ., 2008.
14. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მე-2 გადამუშავებული გამოცემა, „მეცნიერება“, თბ., 2003.
15. ზოიძე ბ., კონსტიტუციური კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ., 2007.
16. ზოიძე ბ. ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, გერმანიის ტექნიკური თანამშრომლობის საზოგადოება (GTZ) თბ., 2005
17. თოთლაძე ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, რედაქტორი ჭანტურია ლ, თბ., 2018.
18. კახიანი გ., საკონსტიტუციო კონტროლი საქართველოში, მერიდიანი, თბ., 2011.
19. კეკელიძე ლ., „უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობა ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს და პრობლემური ასპექტები საქართველოში“, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, №1(65), 2020.
20. კეკელიძე ლ. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნა სამისდღემშიო რჩენით. ჟურნალი ინტელექტუალი #39.2020.
21. კოხრიძე ლ. სამემკვიდრეო დავები სამოქალაქო პროცესში და ქართულ სამოსამართლო სამართალში. სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად. თბილისი 2015 წ.
22. კროპჭელი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი სასწავლო კომენტარი. თბ. 2014
23. კეკელიძე ლ. ჩუქებასთან დაკავშირებული პრობლემები ქართულ სამოქალაქო სამართალში. ჟურნალი ინტელექტუალი. #39. 2020.
24. ლეკვიძი მ., თოდუა ნ., მამულაშვილი გ., სისხლის სამართლის კერძო ნაწილი, წიგნი I, მეოთხე გამოცემა, თბ., 2011.
25. ლობჯანიძე გ., რომის სამოქალაქო (კერძო) სამართალი, ქუთაისი, 2009.
26. ლაფაჩი ე., საჯარო რეესტრი – უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელი ორგანო და ამ სფეროში განხორციელებული რეფორმები, „სამართლის ჟურნალი“, № 2, 2011
27. მარქსი კ. და ენგელსი ფ., რჩეული ნაწერები, ტ. 2, 1950.
28. მეტრეველი ვ., „რომის სამართლის საფუძვლები“, მერიდიანი, თბ., 2009.
29. მჭედლიძე ნ., საცხოვრისის უფლება / საერთაშორისო სტანდარტებისა და პრაქტიკის მიმოხილვა, 2019.
30. ნანდომვილი ე., ანდერძის საფუძველზე წარმოშობილ ურთიერთობათა სამართლებრივი რეგულირება, თბ., 2022.

31. პაიპსი, საკუთრება და თავისუფლება, კვირჭიშვილი გ., ნიშნიანიძე მ., თარგმანი, თბ., 2004.
32. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შექმნა ხანდაზმულობით, საიუბილეო კრებული „ბესარიონ ზოიძე 60“, ჭანტურია, ბურდული (რედ.), თბ., 2014.
33. ფალავანდიშვილი კ., უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ხანდაზმულობით შექმნისა და კეთილსინდისიერი შექმნის ურთიერთმიმართება, კერძო სამართლის მიმოხილვა, №3-4, 2021–2022.
34. ქართული სამართლის ძეგლები, საერთო საკანონმდებლო ძეგლები (XI–XIX სს.), თბ., მეცნიერება, ტ. 2, 1965.
35. ქოჩაშვილი ქ., მფლობელობა და საკუთრება – ფაქტი და უფლება სამოქალაქო სამართალში, თბ., 2013
36. შენგელია რ., შენგელია ე., მემკვიდრეობის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2011.
37. შენგელია რ., შენგელია ე., საოჯახო სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2009.
38. შენგელია რ., შენგელია ე., საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2017.
39. შენგელია რ., შენგელია ე., საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, მესამე გამოცემა, მერიდიანი, თბ., 2019.
40. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, მერიდიანი, თბ., 2014.
41. ჩიკვაშვილი შ., საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი, მერიდიანი, თბ., 1999.
42. ჩიკვაშვილი შ. მემკვიდრეობის სამართალი. მერიდიანი, თბ. 2000.
43. ძნელაძე ნ., სავალდებულო წილის ინსტიტუტის პრობლემები მემკვიდრეობით სამართალში, ჟურნალი „სამართალი“, №7, 2000
44. ჩადუნელი გ., საჯარო რეესტრის ხარვეზიანი ჩანაწერის მოქმედება უძრავ ნივთზე განხორციელებულ ტრანზაქციებში (შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი), ჟურნ. „ახალგაზრდა ადვოკატები“, № 2, 2014.
45. ცვაიგერტი კ. , კოტცი ჰ, შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში. რედაქტორი ნინიძე თ., ტომი I, „ჯისიაი“, თბილისი 2000.
46. ცვაიგერტი კ. , კოტცი ჰ, შედარებითი სამართალმცოდნეობის შესავალი კერძო სამართლის სფეროში. რედაქტორი ნინიძე თ., ტომი II, „ჯისიაი“, თბილისი 2001.
47. ციპელიუსი რ., იურიდიული მეთოდების მოძღვრება, ბეკის გამომცემლობა, მიუნხენი 2006
48. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, მუხლი 51, ველი 2, თბ., 2017.
49. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, „სამართალი“, თბ. 2001
50. ჭანტურია ლ, უძრავი ნივთების საკუთრება, სამართალი, თბ. 2001
51. ჭეჭელაშვილი ზ. (მთარმ.) შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი (2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით), თბ. 2018

ქართულენოვანი სასამართლო გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.
2. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 7 დეკემბრის №2/3/423 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“
3. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე „შპს „რუსენერგოსერვისი“, შპს „პატარა კახი“, სს „გორგოტა“, გივი აბლაკის ინდივიდუალური საწარმო „ფერმერი“ და შპს „ენერჯია“ საქართველოს პარლამენტისა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს წინააღმდეგ“
4. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიძე, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“
5. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 25 მარტის №2/31-5 „ლევან ფურცხვანიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“
6. სუსგ №ბს-591(კ-24), 10 მარტი, 2025 წელი.
7. სუსგ №ბს-1228(კ-24), 4 მარტი, 2025 წელი.
8. სუსგ №ბს-442(კ-24), 9 დეკემბერი, 2024 წელი.
9. სუსგ №ას-1198-2019, 26 ივლისი, 2024 წელი.
10. სუსგ №ას-1059-2023, 14 დეკემბერი, 2023 წელი.
11. სუსგ №997-2023, 25 ოქტომბერი, 2023 წელი.
12. სუსგ №789-2023, 29 სექტემბერი, 2023 წელი.
13. სუსგ №ბს-210(კ-22), 25 ივლისი, 2023 წელი.
14. სუსგ №ას-1333-2022, 23 მარტი, 2023 წელი.
15. სუსგ №ბს-562(კ-20), 12 იანვარი, 2023 წელი.
16. სუსგ №ბს-23(კ-22), 27 ივლისი, 2022 წელი.
17. სუსგ №ას-516-2021, 30 ნოემბერი, 2021 წელი.
18. სუსგ №ას-1182-2019, 19 ოქტომბერი, 2021 წელი.
19. სუსგ №ას-515-2019, 15 ივლისი, 2021 წელი.
20. სუსგ №ას-1493-2020, 15 აპრილი, 2021 წელი.
21. სუსგ №ას-186-2019, 24 თებერვალი, 2021 წელი.
22. სუსგ №ას-1092-2020, 22 იანვარი, 2021 წელი.
23. სუსგ №ას-207-2019, 24 დეკემბერი, 2020 წელი.
24. სუსგ №ას-351-2019, 15 ოქტომბერი, 2020 წელი.
25. სუსგ №ას-600-600-2018, 26 ივლისი, 2019 წელი.
26. სუსგ №ას-1756-2018, 12 თებერვალი, 2019 წელი.
27. სუსგ №ას-1217-2018, 13 დეკემბერი, 2018 წელი.
28. სუსგ №ას-1389-1309-2017, 30 აპრილი, 2018 წელი.
29. სუსგ №ას-1101-1021-2017, 15 თებერვალი, 2018 წელი.
30. სუსგ №ას-1080-1000-2017, 27 ოქტომბერი, 2017 წელი.
31. სუსგ №ას-283-268-2017, 7 ივლისი, 2017 წელი.

32. სუსგ №ას-4-4-2016, 11 ივლისი, 2016 წელი.
33. სუსგ №ას-43-43-2016, 23 მარტი, 2016 წელი.
34. სუსგ №ას-840-791-2015, 4 მარტი, 2016 წელი.
35. სუსგ №ას-972-921-2015, 15 დეკემბერი, 2015 წელი.
36. სუსგ №ას-655-621-2015, 15 დეკემბერი, 2015 წელი.
37. სუსგ №ას-111-104-2015, 30 ოქტომბერი, 2015 წელი.
38. სუსგ №ას-685-655-2014, 2 ოქტომბერი, 2015 წელი.
39. სუსგ №ბს-585-572(4კ-14), 30 აპრილი, 2015 წელი.
40. სუსგ №ას-1148-1094-2014, 19 მარტი, 2015 წელი.
41. სუსგ №ბს-125-122(კ-14), 28 ოქტომბერი, 2014 წელი.
42. სუსგ №ას-455-431-2013, 3 ივნისი, 2013 წელი.
43. სუსგ №ას-72-68-2013, 8 აპრილი, 2013 წელი.
44. სუსგ №ას-1089-1020-2012, 8 ოქტომბერი, 2012 წელი.
45. სუსგ №ას-146-140-2012, 12 ივლისი, 2012 წელი.
46. სუსგ №ას-480-454-2012, 30 აპრილი, 2012 წელი.
47. სუსგ №ას-177-167-2011, 7 ივლისი, 2011 წელი.
48. სუსგ №ას-851-800-2010, 16 თებერვალი, 2011 წელი.
49. სუსგ №ას-1125-1389-09, 26 მარტი, 2010 წელი.
50. სუსგ №ას-595-822-08, 4 ნოემბერი, 2008 წელი.
51. სუსგ №ას-22-473-06, 13 მარტი, 2006 წელი.
52. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/კ-843-2021.
53. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/6332-20.
54. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №ბ-2120-კ-20, 2020 წელი.
55. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №2/2700-17, 26 ივნისი, 2019 წელი.
56. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/ბ-1245-22, 2022 წელი.
57. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება №ბ-5312-კ-19, 2019 წელი.

უცხოენოვანი ნორმატიული მასალები

1. Georgia Department of Revenue Policy Bulletin ADMIN-2025-03 - Acceptance of E-Signatures, Remote Notaries, and Electronic Filings. 28.05.2025 <https://dor.georgia.gov/admin-2025-03-acceptance-e-signatures-remote-notaries-and-electronic-filings>. (უკანასკნელად გადამოწმებულია - 15.01.2025)
2. Cass. Civ. 1ère, 4 juillet 2018, n° 17-16.515, Bulletin civil 2018, I, n° 142.
3. Regulation (EU) No 650/2012 of the European Parliament and of the Council. 2012.
4. Mental Capacity Act 2005 – <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2005/9/contents> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 20.07.2025).

5. Trustee Act 2000, Part II. –
<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/29/part/II>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 20.07.2025).
6. Estonian Land Reform of 1991 –
[https://www.riigiteataja.ee/en/eli/529062016001/consolide#:~:text=\(1\)%20In%20land%20reform%2C,to%20be%20retained%20in%20state](https://www.riigiteataja.ee/en/eli/529062016001/consolide#:~:text=(1)%20In%20land%20reform%2C,to%20be%20retained%20in%20state)
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 19.05.2025).
7. Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 –
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000850274>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.04.2025).
8. Constitution of the Italian Republic. 1947.
https://www.cortecostituzionale.it/documenti/download/pdf/The_Constitution_of_the_Italian_Republic.pdf (უკანასკნელად გადამოწმებულია 15.01.2026).
9. Administration of Estates Act 1925 of the United Kingdom.
<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/23/contents>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია - 16.01.2026)
10. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). 1890. <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია - 15.01.2026)
11. Wills Act 1837 of the United Kingdom.
<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Will4and1Vict/7/26/section/11>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია - 16.01.2026)
12. Code Civil français. 1804.
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006419280
(უკანასკნელად გადამოწმებულია - 15.01.2026)

უცხოური ლიტერატურა

1. Akkermaris B. A Comparative Overview of European, US and South African Constitutional Property Law, EPLJ, 2018, Vol.7, Issue 1, 108.
2. Artz M. "Property Law in Germany," in: European Property Law, eds. Sjef van Erp and Bram Akkermans, Oxford University Press, 2012.
3. Baillon-Wirtz, N. "La renonciation anticipée à l'action en réduction". JCP N, n° 42. 1298. 2016.
4. Barrister of the Inner Temple, Code Napoleon: Or the French Civil Code, BeardBooks, Washington, D.C. 1999.
5. Beignier, B., Torricelli-Chrifi, S. Libéralités et successions. 3e éd. Paris: LGDJ. 2019. 289.
6. Bernhard Gerstl. Charge, condition et délai dans un testament. HSG in Law & Economics à 10. June 2018 - <https://www.deinadieu.ch/fr/conseiller/charge-condition-et-delai-dans-un-testament/>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია:15.08.2025).
7. Bonnet, F. "Reform of Succession Law in France: Recent Developments". 2019.
8. Burke D.B, Snoe J. Property, Property (Examples & Explanations) 6th Edition. NY, 2004.

9. Catala, P., La réforme des successions et des libéralités, Defrénois, n° 15, p. 1057. 2004.
10. Dousset C., Femmes et héritage en France au XVIIe siècle, Dans Dix-septième, siècle 2009/3 n° 244, pages 477 à 491, Presses Universitaires de France 2009. <https://shs.cairn.info/revue-dix-septieme-siecle-2009-3-page-477?lang=fr> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.08.2025).
11. Dieter k., Häger A., Schmid, J., New Trends and Drivers for Agricultural Land Use in Germany. 10.1007/978-3-030-50841-8_3. 2021. - https://www.researchgate.net/publication/343969304_New_Trends_and_Drivers_for_Agricultural_Land_Use_in_Germany (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.08.2025).
12. Domingo R. The Law of Property in Ancient Roman Law. 2017 - <https://ssrn.com/abstract=2984869> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 21.05.2025).
13. Eduardo M. An introduction to Property Theory, Cambridge, 2012.
14. Gbassi S. The French Civil Code and the acceptance of the inheritance on behalf of a minor. 2025.
15. Jubault, C. Droit civil: Les successions, Les libéralités. 3e éd. Paris: Montchrestien, 2019.
16. Kekelidze L. THE INVESTMENT ENVIRONMENT AND THE PROBLEMS OF ORIGINATION OF INVESTORS' OWNERSHIP OVER REAL ESTATE IN GEORGIA. Economic Archive 2021.
17. Kerridge R., Parry & Kerridge: The Law of Succession, 13th ed., Sweet & Maxwell. 2020.
18. Lagarde, P. "Les principes de base du droit français des successions". Revue critique de droit international privé. 2017.
19. Malaurie P., Aynès L., Les Biens, 3e édition, Dalloz, 2020.
20. McKendrick E. Goode on Commercial Law, Penguin Books, 2016.
21. Müller R., Erbrecht und Erbunwürdigkeit im Römischen Recht, Berlin, 2019.
22. Müller R., Erbrecht für Minderjährige, Deutsche Notar-Zeitschrift, 2021.
23. Müller-Freienfels, W. German Inheritance Law in Comparative Perspective 2018.
24. Ucker P., Land Reform in Germany, U. S. Zone. The American Journal of Economics and Sociology Vol. 7, No. 4. 1948. <http://www.jstor.org/stable/3483932> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 05.01.2026)
25. Patton G.R., The Torrens System of Land Title Registration, 19 MINN. L. REV. 519. 1935. - <https://doi.org/10.24926/265535.3006> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 25.04.2025).
26. Simler P. Droit civil : les biens. "Dalloz". Paris, 2006.
27. Sprau, in Palandt BGB Komm, 72. Aufl., 2013, §752, Rn. 1,2,3.
28. Świrgoń-Skok R., Terminology used to Denote Real Property in the Sources of Classical Roman Law, 2023.

29. Teremetskyi V., Tokarieva K., Prospects for the Development of Mediation Institute in Notarial Activities. Archives des Sciences. 74. 1-6. 10.62227/as/74201. 2024.
<https://www.researchgate.net/publication/380812955> Prospects for the Development of Mediation Institute in Notarial Activities
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 16/01/2026)
30. Zevenbergen J., Systems of Land Registration. 2002 - <https://registrationact.in/Pdf> (უკანასკნელად გადამოწმებულია:25.04.2025).
31. Лейбниц Г. Б., Избранные философские сочинения. Избранные философские сочинения Труды Московского психологического общества Вып.4. 1890
32. Чичерини Б., Сове́тственность и государство , Часть I. 1882

ელექტრონული ბმულები

1. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტო, ციფრული ხელმოწერის პორტალი - <https://esign.sda.gov.ge/sign> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).
2. How does the inheritance tax in Germany work? – <https://taxmain.de/inheritance-tax-in-germany/>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია:15.08.2025).
3. Notarial mediation, 2022 - <https://www.notaires.fr/en/>
4. THE CONTINUUM OF LAND RIGHTS – <https://habnet.unhabitat.org/sites/default/files/documents/The%20continuum%20of%20land%20rights.pdf> (უკანასკნელად გადამოწმებულია:25.05.2025).
5. What's proactive governance? – <https://blogs.worldbank.org/en/governance/what-s-proactive-governance>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია:14.05.2025).
6. Why You Shouldn't Use AI to Create Your Estate Plan - <https://www.robinsonandhenry.com/blog/estate-planning/why-you-shouldnt-use-ai-to-create-your-estate-plan/>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).
7. Anti-corruption reforms have been successful in Georgia, but blockchain is stealing the limelight - <https://www.u4.no/blog/anti-corruption-reforms-successful-in-georgia-blockchain-stealing-limelight>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).
8. AI in Estate Planning – How Artificial Intelligence is Changing the Way We Create Wills and Trusts - <https://gklawgroup.com/ai-in-estate-planning/>
(უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).
9. Georgia Department of Revenue Policy Bulletin ADMIN-2025-03 - Acceptance of E-Signatures, Remote Notaries, and Electronic Filings. 28.05.2025.
<https://dor.georgia.gov/admin-2025-03-acceptance-e-signatures-remote-notaries-and-electronic-filings>. [15.01.2026]

10. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტო, ციფრული ხელმოწერის პორტალი - <https://esign.sda.gov.ge/sign> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 01.09.2025).
11. სადავო მიწის ნაკვეთები - როგორ მიმდინარეობს სისტემური რეგისტრაციის პროგრამა? - <https://bm.ge/news/sadavo-mitsis-nakvetebi-rogor-mimdinareobs-sistemuri-registratsiis-programa>
12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო - <https://www.napr.gov.ge/ka/news/70> (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 02.05.2025)

უცხოენოვანი სასამართლო გადაწყვეტილებები

1. Garib v. the Netherlands [GC], no. 43494/09, 6 November 2017.
2. The First Senate of the Federal Constitutional Court. Judgment of 17 December 2013 1 BvL 6/10
https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/EN/2013/12/1s20131217_1bvl000610en.html (უკანასკნელად გადამოწმებულია: 21.04.2025).
3. Öneriyıldız v. Turkey [GC], no. 48939/99, ECHR 2004-XII.
4. Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, ECHR 2001-VIII.
5. Chapman v. the United Kingdom [GC], no. 27238/95, ECHR 2001-I.
6. Marckx v. Belgium, 13 June 1979, Series A no. 31.