გიორგი ხომასურიძე*

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე საკუთრების ჩამორთმევის მართლზომიერებასთან დაკავშირებული პრობლემატიკა ადეკვატური კომპენსაციის ჭრილში

თანამედროვე მსოფლიოში ყველა თანხმდება, რომ კერძო საკუთრება საბაზრო ეკონომიკის, სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვისა თუ უბრალოდ, ჯანსაღი სამოქალაქო საზოგადოების ჩამოყალიბების უპირობო საფუძველია. ამასთან, საკუთრების უფლების რელატიური ხასიათი და მისი მაღალი სოციალური ფუნქცია, ხშირად, გარდაუვალს ხდის კონფლიქტს კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის, რის შედეგადაც, სახელმწიფო იძულებული ხდება ჩაერიოს საკუთრების უფლებაში, ისეთი უკიდურესი ფორმით, როგორიც ექსპროპრეაციაა.

წინამდებარე ნაშრომში, დოქტრინისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზზე დაყრდნობით განხილულია ექსპროპრეაციის, როგორც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭირებიდან გამომდინარე საკუთრების ჩამორთმევის, მართლზომიერების არაერთი მნიშვნელოვანი თუ პრობლემური საკითხი. ნაშრომის მიზანია, ექსპროპრეაციის ძირითადი ფორმების იდენტიფიცირება, ექსპროპრეატორის როლის შემთავსებელი სუბიექტებისა თუ ექსპროპრეაციის ობიექტის განსაზღვრა. კვლევის არსებითი ნაწილი ასევე, მიმოიხილავს ლეგიტიმური საჯარო მიზნისა და ადეკავტური, სამართლიანი კომპენსაციის მნიშვნელობას; შემოთავაზებული იქნება ექსპროპრეაციის მართლზომიერებისათვის აღნიშნული უპირობო კომპონონტების ევროპულ სტანდარტებთან ჰარმონიზაციისა და საკანონმდებლო ვაკუუმის დაძლევის შესაძლო გზები.

საკვანძო სიტყვები: *საკუთრების უფლება, ექსპროპრეაცია, ექსპროპრეაციის სახეები, ექსპროპრეაციის ობიექტი, ლეგიტიმური საჯარო მიზანი, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება.*

შესავალი

ადამიანის უფლებების, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლის, პატივისცემა და მათ განსამტკიცებლად გასატარებელი პოზიტიური ღონისძიებანი, სახელმწიფოს დემოკრატიული განვითარების უპირობო

* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის სამართლის საბაკალავრო საგანმანათლებლო პროგრამის სტუდენტი. იურიდიული კლინიკის - „ჩემი ადვოკატი" და ნიუ ვიჟენ უნივერსიტეტის იურიდიული დახმარების ცენტრის სტაჟიორი სამოაქალაქო-ადმინისტრაციული სამართლის მიმართულებით.

საფუძველს წარმოადგენს. სწორედ, დემოკრატიული საზოგადოებისათვის სასიცოცხლო მნიშვნელობის, ერთ-ერთ ასეთ უფლებად განიხილება საკუთრების უფლება, რომელიც ბუნებით უფლებას წარმოადგენს და პიროვნების თავისუფალ განვითარებას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობის ფარგლებში წარმართვას, ნორმალურ და სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას, თავისუფალი მეწარმეობისა თუ საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას უზრუნველყოფს[1].

ამდენად, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის მთავარ საყრდენად განიხილება და მისი გარანტირება, არა მხოლოდ ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ჯანსაღი სამოქალაქო საზოგადოების ჩამოყალიბების მანიშნებელიცაა. სახელმწიფოს მთავარ ამოცანასაც ერთგვარი გონივრული ბალანსის დაცვა (საკუთრების უფლებასა და საჯარო ინტერესებს შორის), კოლიდირებულ ინტერესთა ურთიერთჰარმონიზაცია და შერიგება წარმოადგენს. ამასთან, გამომდინარე იქიდან, რომ საკუთრების უფლება არ არის აბსოლუტური და მისი მაღალი სოციალური ფუნქციიდან გამომდინარე, ხშირად, გარდაუვალია კონფლიქტი კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის, სახელმწიფო იძულებული ხდება ჩაერიოს საკუთრების უფლებაში, ისეთი უკიდურესი ფორმით, როგორიც ექსპროპრეაციაა.

წინამდებარე ნაშრომის მთავარ მიზანს სწორედ საკუთრების, როგორც კონსტიტუციურ-სამართლებრივად გარანტირებული სიკეთის, მნიშვნელობის წარმოჩენა, უფლებაში ჩარევის შემთხვევების ანალიზი და უფლების შეზღუდვასა და საკუთრების ჩამორთმევას შორის არსებული განსხვავებებისხაზგასმა წარმოადგენს. ასევე, ნაშრომის მიზანია, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე საკუთრების ჩამორთმევის, იგივე ექსპროპრეაციის, ძირითადი ფორმების იდენტიფიცირება, ექსპროპრეატორის როლის შემთავსებელი სუბიექტებისა თუ ექსპროპრეაციის ობიექტის განსაზღვრა და იმ საკანონმდებლო თუ პრაქტიკული ხასიათის პრობლემების წარმოჩენა და მათი გადაჭრის გზების ძიება, რომლებიც თავს იჩენენ საკითხის ირგვლივ, უპირველესად კი, ექსპროპრეაციის მართლზომიერების ისეთი აუცილებელი კრიტერიუმების ირგვლივ, როგორიც ლეგიტიმური საჯარო მიზანი და ადეკვატური კომპენსაციის საკითხებია.

ზემოთ დასახულ ამოცანათა სირთულისა და კომპლექსური ხასიათის გათვალისწინებით, საკითხზე მუშაობისას და კვლევის პროცესში, მეტწილად, გამოყენებულია შედარებით-სამართლებრივი და ანალიტიკურ-ლოგიკური კვლევის მეთოდები. ამასთან, იდენტიფიცირებულ პრობლემათა გადაჭრისა თუ საუკეთესო პრაქტიკის გასაზიარებლად, ნაშრომში განხილულია არაერთი ადგილობრივი თუ უცხოური პრეცედენტული სასამართლო გადაწყვეტილება.

[1] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №1/2/384.

1. საკუთრების უფლება

1.1. საკუთრების უფლების არსი

უპირველეს ყოვლისა, უნდა ითქვას, რომ საკუთრების უფლება მჭიდროდ არის დაკავშირებული ადამიანის ღირსებასა და თავისუფლებასთან. სწორედ, საკუთრებაა ადამიანის არსებობისა თუ საქმიანობის ქონებრივი საფუძველი, რაც, თავის მხრივ, საკუთარი ცხოვრების დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობის ფარგლებში ჩამოყალიბების შესაძლებლობას იძლევა. ამდენად, „საკუთრება წარმოადგენს ადამიანის პირადი დამოუკიდებლობის, პიროვნული განვითარების ერთ-ერთ წყაროს,“ [2] რომელიც „უზრუნველყოფს ადამიანის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზებას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას.“ [3] გამომდინარე აქედან, „მიღებულია საკუთრების ცნების ორგვარი, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი და სამოქალაქო-სამართლებრივი გაგება.“[4]

1.1.1. საკუთრების ცნების კონსტიტუციური საფუძვლები

საკუთრების უფლება დემოკრატიული და სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთგვარი კონსტიტუციური საძირკველია. ის „წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, რომელიც დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედია. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია.“ [5] საკუთრების უფლება ექსკლუზიურ უფლებად განიხილება. თავის მხრივ, „ექსკლუზიურობა გულისხმობს უფლებამოსილი პირისათვის იმგვარი სამართლებრივი გარანტიების შექმნას, რომ მას შეეძლოს უფლებასთან დაკავშირებული უფლებამოსილებების თავისი შეხედულებანის შესაბამისად ინდივიდუალური გამოყენება.“[6]

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.“[7] როგორც ვხედავთ, კონსტიტუცია არ განსაზღვრავს, რა იგულისხმება საკუთრებაში, რა შინაარსი დევს მასში და კანონმდებლობას

---

[2] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე„დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №3/1/512.

[3] *ბურდული ი., გოცირიძე ე., ერქვანია თ., ზოიძე ბ., იზორია ლ., კობახიძე ი., ლორია ა., მაჭარაძე ზ., ტურავა მ., ფირცხალაშვილი ა.,ფუტკარაძე ი., ქანთარია ბ., წერეთელი დ.,ჯორბენაძე ს.,*საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თბ., 2013,201.

[4] *ჭანტურია ლ.,* უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 1994, 41.

[5] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილებაქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციურ წარდგინებაზე, №1/51.

[6] *ჭეჭელაშვილი ზ.*, სანივთო სამართალი, თბ., 2008,101.

[7] საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 19, 24/08/1995.

უტოვებს ფართე მიხედულების ფარგლებს. აღნიშნულის მიზანშეწონილობის საკითხი იურიდიულ ლიტერატურაში აზრთასხვადასხვაობას წარმოშობს. ნაწილის თანახმად, საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ცნება და შინაარსი, განმარტებული უნდა იქნეს არა ცალკეული კანონებიდან, არამედ თავად კონსტიტუციიდან, რადგანაც „სწორედ საკუთრების ცნებაა კონსტიტუციასთან კანონების შესაბამისობის საზომი და არა პირიქით.“ [8] აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, სრულიად სამართლიანად, საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს: „კანონმდებელი უფლებამოსილია, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი ნორმებისა და პრინციპების დაცვით, დაადგინოს ნორმები, რომლებიც განსაზღვრავენ საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს. საკუთრება არის კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლება.“ [9] ამდენად, მართალია საკუთრების უფლება დარგობრივი კანონმდებლობის დეფინირებადი უფლებაა, თუმცა ეს სულაც არ აკნინებს მის, როგორც ბუნებითი უფლების, მნიშვნელობას და ერთგვარად ბოჭავს კანონმდებელს აღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში.

1.1.2. საკუთრების ცნება სამოქალაქო სამართლის მიხედვით

საკუთრება, მისი სამოქალაქო-სამართლებრივი გაგებით, განიხილება, როგორც „ქონებაზე „სრული ბატონობის“ გამომხატველი აბსოლუტური უფლება.“ [10] თანამედროვე ყოფიერება წარმოუდგენელია კერძო საკუთრების არსებობის გარეშე, რადგანაც „კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვს წარმოადგენს. შესაბამისად, ის არის არა მხოლოდ მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ასევე დემოკრატიული სახელმწიფო და საზოგადოებრივი წყობილების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა.“[11] ამასთან, როდესაც ვსაუბრობთ საკუთრებაზე, ხაზგასმით უნდა ითქვას, რომ დაცულია მხოლოდ კანონიერი საკუთრება, კანონიერად მიღებული თუ შეძენილი ქონება და შესაბამისად, უკანონო თუ დაუსაბუთებელი ქონების ჩამორთმევა არ განიხილება ჩარევად პირის ძირითად უფლებაში.[12]

---

[8] *კაკოიშვილი დ.*, საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ჟურნ. „ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა“, №1, 2012, 39.

[9] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები - ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები, ასევე, საქართველოს სახალხო დამცველი, საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №2/3/460.

[10] *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 220.

[11] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №1/2/384.

[12] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები - ლილი თელია, სერგო გოგიტიძე, როსტომ ბოლქვაძე და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №2/5/309,310,311.

როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, საკუთრება კანონმდებლის მიერ დეფინირებადი უფლებაა, მაშასადამე, „სახელმწიფო თავის კანონებში განამტკიცებს და გარანტირებულს ხდის ამ უფლებას.“ [13] საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი საკუთრებას განმარტავს, როგორც ქონების მფლობელობის, განკარგვისა და სარგებლობის უფლებამოსილებათა ერთიანობას. [14] საინტერესოა, რა არის თავად ქონება. ქონების ცნების ფარგლებში მოიაზრება როგორც სხეულებრივი ნივთები (უძრავი, მოძრავი), ისე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები - მოთხოვნა, აქცია, საავტორო თუ მომიჯნავე უფლება და სხვა. აღსანიშნავია, რომ საკუთრების უფლების სუბიექტები არიან ფიზიკური პირები და კერძო სამართლის იურიდიული პირები. ამდენად, საკუთრების უფლებით დაცულია მხოლოდ კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა და არა სახელმწიფოს საკუთრება. შესაბამისად, „საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს არ შეუძლია სასამართლოს მიმართოს იმ არგუმენტით, რომ სახელმწიფომ დაარღვია მისი საკუთრების უფლება“[15], რამეთუ შეუძლებელია სახელმწიფო ერთდროულად გახლდეთ უფლების სუბიექტიც და ამავდროულად, პასუხისმგებელიცმის ეფექტიან უზრუნველყოფაზე.

1.2. ჩარევა საკუთრების უფლებაში

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით, სახელმწიფოს ეკისრება როგორც ნეგატიური, ისე პოზიტიური ვალდებულება. ის, ერთი მხრივ, ვალდებულია არ ხელყოს კერძო პირთა საკუთრება, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ვალდებულია, დაიცვას და ხელი შეუწყოს საკუთრების უფლების ეფექტურ რეალიზაციას: „ის იცავს მესაკუთრეს არა მხოლოდ უარყოფითი ჩარევისაგან, არამედ სახელმწიფოს აკისრებს ვალდებულებას განახორციელოს აქტიური პოზიტიური ღონისძიებანი საკუთრების უფლების შინაარსის რეალური გამოვლენისათვის“[16], რამეთუ „საკუთრების აღიარებას აზრი დაეკარგებოდა და უშინაარსო გახდებოდა, თუკი სახელმწიფო არ მოახდენდა მის უზრუნველყოფას.“[17]

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, საკუთრება არ წარმოადგენს აბსოლუტურად უზრუნველყოფილ ძირითად უფლებას და ის დაცულია, მხოლოდ, დაუსაბუთებელი და სამართლებრივად გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, ჩარევა სახელმწიფოს მხრიდან უნდა იყოს პროპორციული. ის შინაარსს არ უნდა უკარგავდეს საკუთრების უფლების არსს

---

[13] *ზოიძე ბ.,* ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 85.

[14] საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 170, 26/06/1997.

[15] *კუბლაშვილი კ.,* ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები, თბ., 2019, 250.

[16] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2004 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქე ანზორ თევზაია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №1/5/224.

[17] *ზოიძე ბ.,* საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ., 2007,169.

და განპირობებული უნდა იყოს შესაბამისი ლეგიტიმური მიზნებით, სახელმწიფოს აღმატებული და სხვაგვარად დაუძლეველი ამოცანებით, რამეთუ „კონსტიტუციური უფლების შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ კონსტიტუციით გათვალისწინებული ლეგიტიმური მიზნების არსებობისას.“ [18] აღნიშნულთან დაკავშირებით, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების ხელყოფის დასაშვებად აღიარებისთვის ის არა მხოლოდ საჯარო ინტერესებით განპირობებულ საჯარო მიზანს უნდა ემსახურებოდეს, არამედ უნდა არსებობდეს გონივრული ბალანსი გამოსაყენებელ საშუალებასა და მისაღწევ მიზანს შორის. ამასთან, იქვე უთითებს, რომ „სახელმწიფოს გააჩნია შეფასების ფართო ზღვარი, როგორც აღსრულების ზომების არჩევანში, ისე იმის დადგენაში, გამართლებულია თუ არა აღსრულების შედეგები საჯარო ინტერესით შესაბამისი კანონიერი მიზნის მისაღწევად.“[19]

საქართველოს კონსტიტუციით ერთმანეთისაგან გამიჯნულია საკუთრების უფლებაში ჩარევის ორი სახე - საკუთრების უფლების შეზღუდვა და საკუთრების ჩამორთმევა. საკუთრების უფლების შეზღუდვა შესაძლოა განხორციელდეს მხოლოდ საჯარო ინტერესებისთვის, მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებსა და დადგენილი წესის ფარგლებში. [20] საკუთრების შეზღუდვა შესაძლოა განხორციელდეს არაერთ შემთხვევაში, თუმცა ყოველი შემთხვევის დროს, ჩარევის მართლზომიერად შეფასებისათვის, შეზღუდვას საფუძვლად უნდა ედოს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება და იგი უნდა ხორციელდებოდეს კანონით დადგენილი წესის ფარგლებში. მთავარი კრიტერიუმები, რომლებიც ერთმანეთისაგან მიჯნავს საკუთრების უფლების შეზღუდვას საკუთრების ჩამორთმევისაგან, არის შემდეგი: ა) საკუთრების შეზღუდვას ზოგად-აბსტრაქტული (არა ინდივიდუალური თუ კონკრეტული) ხასიათი აქვს; ბ)საკუთრების უფლების შეზღუდვის დროს სახელმწიფოს არ ევალება გარკვეული საფასურისა თუ კომპენსაციის უზრუნველყოფა და გ) საკუთრების უფლების შეზღუდვა, განსხვავებით ჩამორთმევისაგან, არ არის ერთჯერადი ხასიათის.

2. საკუთრების ჩამორთმევა - ექსპროპრეაცია

2.1. ექსპროპრეაციის ცნება და კანონმდებლობის გამოწვევები

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარე, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია ექსპროპრეაციის გზით. [21] ძალიან ზოგადი განმარტებით,

[18] *ერემაძე ქ.,* ინტერესთა დაბალანსება დემოკრატიულ საზოგადოებაში, თბ., 2013, 27.
[19] Agosi v. The United Kingdom, [1986], ECHR (Ser. A.),9118/80.
[20] საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი,19 (2), 24/08/1995.
[21] იქვე. 19(3).

ექსპროპრეაცია განიხილება როგორც სამართლიანი ანაზღაურების სანაცვლოდ, საკუთრების უფლების იძულებითი გადასვლა სახელმწიფოს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა თუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სახელზე. როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევის, მათ შორის, ექსპროპრეაციის განხორციელების დროს, სახელმწიფო ვალდებულია ამტკიცოს, თუ რას ემსახურება კონსტიტუციით გარანტირებულ ძირითად უფლებაში ჩარევა და ზოგადად, ნებისმიერი ექსპროპრეაცია კომპენსაციის გადახდის გარეშე, გულისხმობს სახელმწიფოს უკანონო მოქმედებას და წარმოშობს ანაზღაურების ვალდებულებას.[22]

ნიშანდობლივია ის გარემოება, რომ მართალია, ექსპროპრეაციასთან დაკავშირებულ საკითხებს საქართველოში აწესრიგებს კანონი - „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ და ორგანული კანონი - „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ“ - თუმცაღა, აღნიშნული კანონების ფარგლებში მაინც, პასუხგაუცემელი და ღია რჩება საკითხთან დაკავშირებული არაერთი მნიშვნელოვანი ასპექტი, რისი დასტურიცაა პრაქტიკაში არსებული რიგი სამართლებრივი პრობლემები. მაგალითისათვის, შეგვიძლია დავასახელოთ, თუნდაც, ის ფაქტი, რომ ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტები არ აზუსტებს თუ რა შეიძლება წარმოადგენდეს საკუთრების ჩამორთმევის ობიექტს. კერძოდ, ექსპროპრეაციის გზით ჩამორთმეულ საკუთრებას შესაძლოა წარმოადგენდეს, მხოლოდ, უძრავი ქონება თუ შესაძლებელია აღნიშნულის სახით სხვა ქონებრივი, მაგალითისათვის, არამატერიალური სამართლებრივი სიკეთე გვქონდეს სახეზე.

სწორედ, ზემოაღნიშნულ ბუნდოვან საკითხთან დაკავშირებით, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი და პრეცედენტული გადაწყვეტილება მიიღო ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით. [23] საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვეოდა, რომ მესაკუთრეები ფლობდნენ, საკმაოდ, ძვირადღირებულ საკუთრებას შვედეთის ცენტრში. ურბანული და სივრცითი დაგეგმარების განვითარების მოტივით, შესაბამისი ოლქის ადმინისტრაციულმა საბჭომ გადაწყვიტა ჩარეულიყო კერძო საკუთრებაში და გამოიყენა ჩარევის ორი განსხვავებული ზომა - ექსპროპრეაციის ნებართვა (რომელიც ფაქტობრივად საკუთრების სამომავლოდ ექსპროპრეაციას დაქვემდებარებულობის შესაძლებლობას იძლეოდა) და მშენებლობის აკრძალვა, რაც თავის მხრივ, ნებისმიერი სახის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის აკრძალვას გულისხმობდა. ამდენად, ისე მოხდა, რომ ერთ-ერთი მესაკუთრის ქონების მიმართ ექსპროპრეაციის ნებართვა 25 წლის განმავლობაში, ხოლო მშენებლობის აკრძალვა - 23 წლის განმავლობაში

[22] *Kriebaum U.,* Expropriation, International Investment Law, edited by Marc Bungenberg, Jorn Griebel, Stephan Hobe, August Reinisch, Yun-I Kim, Baden-Baden, Hart Publishing, 2015, 962.
[23]Sporrong and Lonnroth v. Sweden, [1982], ECHR7152/75.

მოქმედებდა.[24] როგორც ვხედავთ, მოცემულ ქეისში ექსპროპრეაციის შედეგად მოხდა არა მატერიალური სახით არსებული ქონების, არამედ არამატერიალური სიკეთის ჩამორთმევა, რომელსაც მშენებლობის ნებართვა წარმოადგენდა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, არსებული საკანონმდებლო რეგულირების უპირობო ნაკლად უნდა მივიჩნიოთ ის გარემოებაც, რომ არ არის გათვალისწინებული ზუსტი შემთხვევები თუ როდის შეიძლება წარმოადგენდეს კერძო სამართლის იურიდიული პირი ექსპროპრეატორს და რა სამართლებრივი ფუნქცია შეიძლება იტვირთოს ამ დროს საჯარო ხელისუფლებამ. ამასთან, არ არის მოწესრიგებული ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც წარმოიშობა მესაკუთრისა თუ ექსპროპრეატორისათვის იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ ჩამორთმეული ქონების ადგილას შემდეგში, საერთოდ, არ განხორციელდება კანონით გათვალისწინებული მოქმედება. ასევე, მაშინ, როცა სახეზე აღარ გვექნება ის ლეგიტიმური მიზნები (დაუძლეველი ინტერესები), რომლებიც თავის დროზე ამართლებდა საკუთრების უფლებაში ჩარევას და არ განაპირობებდა კოლიდირებულ ინტერესთა სასწორის საკუთრების უფლების მხარეს გადახრას. რა თქმა უნდა, უპირობოა, რომ აღნიშნულ შემთხვევებში მესაკუთრეს უნდა გააჩნდეს სრული უფლება მოითხოვოს ე.წ. სტატუს ქვოს აღდგენა, თუმცა, კანონმდებლობა ამ მიმართულებითაც ერთგვარ სიცარიელეს გვთავაზობს.

2.2. ექსპროპრეაციის სახეები

2.2.1. პირდაპირი ექსპროპრეაცია

უპირველეს ყოვლისა, უნდა ითქვას, რომ ექსპროპრეაცია იყოფა ორ ძირითად სახედ - პირდაპირ და ირიბ ექსპროპრეაციად. აღნიშნულის ერთგვარად ორ შტოდ გაყოფა განაპირობა იმ ფაქტმა, რომ საკუთრების უფლებაში ჩარევა მართალია, ერთი მხრივ, ყოველთვის არ იწვევდა საკუთრების ჩამორთმევას, თუმცაღა, მეორე მხრივ, ცალკეულ შემთხვევებში, ამგვარი ჩარევა თვით საკუთრების უფლების ჩამორთმევის ტოლფასიც კი ხდებოდა. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სახეზეა პირდაპირი თუ ირიბი ექსპროპრეაცია, ეს უნდა შეფასდეს ყოველი კონკრეტული საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, თუმცა, სამეცნიერო ლიტერატურისა თუ სასამართლო პრაქტიკის ანალიზზე დაყრდნობით, რა თქმა უნდა, შესაძლებელია ზოგადი სტანდარტების განსაზღვრა.

პირდაპირი, იგივე ფაქტობრივი *(დეფაქტო),* ექსპროპრეაცია, ექსპროპრეაციის ყველაზე მარტივად შესაფასებელ კატეგორიად განიხილება.

[24] საკუთრების ჩამორთმევის საკითხები ადამიანის უფლებათა პრეცედენტული სამართლის მიხედვით<http://www.supremecourt.ge/files/uploadfile/pdf/sakutrebischamortmeva.pdf>>[06.03.2022].

აღნიშნული ფაქტობრივად საკუთრების უფლების პირდაპირ ჩამორთმევასა და მის სახელმწიფო სტრუქტურისა თუ მესამე პირისთვის გადაცემას გულისხმობს. [25] ამდენად, სარგებელსაც ექსპროპრეაციის შედეგად ან სახელმწიფო, ან მის მიერ განხორციელებული უფლებამოსილების დელეგირების ფარგლებში, მესამე პირი იღებს.[26] ამასთან, ნიშანდობლივია, ის გარემოება, რომ ექსპროპრეაციის ნებისმიერ სახეს, მათ შორის, პირდაპირ ექსპროპრეაციას, განსხვავებული შინაარსი აქვს ამა თუ იმ სფეროში. [27] მაგალითად, საინვესტიციო სამართლის მიმართულებით პირდაპირი ექსპროპრეაცია სახეზეა მაშინ, როცა „ინვესტიციის ბენეფიციარ სახელმწიფოზე გადადის ინვესტორის საკუთრება ან მფლობელობა, საკუთარი ან მესამე პირის მიერ გამოყენების მიზნით“. [28] ამდენად, პირდაპირი ექსპროპრეაცია პირდაპირი, განზრახი და აშკარა, კონკრეტული საფუძვლით ხორციელდება და საკუთრება, როგორც ფაქტობრივად, ისე სამართლებრივი კუთხით, სრულიად, გადადის სახელმწიფოს ხელში.

2.2.2. ირიბი ექსპროპრეაცია

კიდევ უფრო საინტერესო და გაცილებით, პრობლემურ სფეროს წარმოადგენს არაპირდაპირი ექსპროპრეაცია*(დეიურე)*, რომელიც კლასიკური გაგებით, არც უფლების შეზღუდვად და არც საკუთრების ჩამორთმევად არ განიხილება. ირიბი ექსპროპრეაციის დროს, მართალია, არ ხდება საკუთრების ჩამორთმევა, თუმცა სახელმწიფოს ჩარევის შედეგად, სრული სახით ვერ ხდება საკუთრების უფლების რეალიზება ან/და მცირდება მისი ღირებულება. ამდენად, ფაქტობრივად, საკუთრება ნარჩუნდება, თუმცა მესაკუთრე, უფლებით მინიჭებული უფლებამოსილებების ფარგლებში გარკვეულ მოქმედებებს სრულყოფილად ვერ ახორციელებს. [29] რიგ შემთხვევებში, ირიბი ექსპროპრეაციისას, მესაკუთრეს შენარჩუნებული აქვს ფაქტობრივი საკუთრებისა და მფლობელობის შესაძლებლობა, თუმცაღა, სრულიად ან მეტწილად, ვერ რეალიზდება საკუთრებისგან სარგებლის მიღების შესაძლებლობა. [30] სახელმწიფომ შესაძლოა ამგვარი სახის ჩარევა განახორციელოს შემდეგი გზებით - ლიცენზიის გაუქმებით, გადასახადების

---

[25] *August R.,* Expropriation, Edited by Peter Muchlinski, Federico Ortino, Christoph Schreuer, The Oxford Handbook of International Investment Law, New York, 2008,407.

[26] “Expropriation”, United Nations Conference on Trade and Development, unicated Series on Issues in International Investment Agreements II, United Nations New York and Geneva, 2012, 6.

[27] *ტაკაშვილი ს.,* უცხოური ინვესტიციების დაცვის საერთაშორისო სტანდარტები და ეროვნული კანონმდებლობის შესაბამისობა ევროპულ და საერთაშორისო საინვესტიციო რეჟიმთან, თბ.,2018, 144.

[28] *Dolzer R., Schreuer C.,* Principles of International Investment Law, 3 ed., Oxford UniversityPress, 2012, 101.

[29] *Collins D.,* An Introduction to International Investment Law, Cambridge University Press, 2017,162.

[30] *Vandevelde J. K.,* Bilateral Investment Treaties, History, Policy, and Interpretation, Oxford University Press, 2010,277-278.

გაზრდით, ნებართვის გაცემაზე უარისა თუ მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავებით.[31]

ამდენად, არაპირდაპირი ექსპროპრეაცია, მესაკუთრის მიმართ არსებული ვალდებულებათა უგულვებელყოფის ერთგვარი კანონიერი მექანიზმია სახელმწიფოს ხელში. შეიძლება ითქვას, რომ „არაპირდაპირი ექსპროპრეაციის გზით, სახელმწიფო ცდილობს თავი აარიდოს თავის ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს ის კრიტერიუმები, რაც ექსპროპრეაციას სამართლებრივს ხდის, მათ შორის, კომპენსაციის გადახდას“. [32] ირიბი ექსპროპრეაციის მახასიათებლების უკეთ წარმოსაჩენად, განვიხილოთ ერთ-ერთი გახმაურებული ქეისი, სადაც ამერიკელი კორპორაციის შვილობილი კომპანია მიზნად ისახავდა მექსიკაში გარკვეული საქმიანობის განხორციელებას. [33] აღნიშნულმა სუბიექტმა მექსიკის კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული გათვალისწინებით მოიპოვა შესაბამისი ლიცენზია და განახორციელა საკმაოდ დიდი ინვესტიციაც, თუმცა საბოლოოდ არ მიეცათ თავისუფალი საქმიანობის შესაძლებლობა, რადგან მექსიკის შესაბამისმა სამთავრობო ორგანომ მიიღო დადგენილება, რომლითაც კომპანიას აეკრძალა აღნიშნულ ნაკვეთზე საქმიანობის უფლება. შესაბამისად, კომპანია, მართალია, დარჩა მესაკუთრედ, თუმცა საკუთრების მიზნობრივი დანიშნულების გამოყენების შესაძლებლობის გარეშე.

3. ექსპროპრეაციის მართლზომიერების ძირითადი კრიტერიუმები

3.1. ლეგიტიმური საჯარო მიზანი

უპირველეს ყოვლისა, უნდა ითქვას, რომ როგორც ნებისმიერ ძირითად უფლებაში ჩარევის დროს, საკუთრების ჩამორთმევის შემთხვევაშიც საჯარო მიზანს, როგორც ექსპროპრეაციის მართლზომიერების აუცილებელ წინაპირობას, ძალიან დიდი მნიშვნელობა აქვს.[34] ამასთან, ექსპროპრეაციის მართლზომიერებისათვის, ლეგიტიმურ მიზნებზე, მხოლოდ, ფორმალური მითითება არაა საკმარისი, რადგან შემდგომში პოტენციური დავის განმხილველი ორგანოს მხრიდან, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, უნდა შემოწმდეს ამგვარი მიზნის არსებობა და იმის დადგენა, თუ „რამდენად არღვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევა სამართლიან ბალანსს საერთო ინტერესების მოთხოვნასა და

[31] *Dolzer R., Schreuer C.,* Principles of International Investment Law, Oxford University Press, 2008, 92.

[32] *გოშხეთელიანი ნ.,*უცხოური ინვესტიციის დაცვის სტანდარტები და ექსპროპრიაციის მართლზომიერება ქართული კანონმდებლობისა და საერთაშორისო პრაქტიკის მიხედვით, თბ., 2019,32.

[33] Metalclad Corp. v. United Mexican States, [1996] ICSID, ARB(AF)/97/1,103.

[34] *Rubins N.*, K*insella N.*, International Investment Political Risk and Dispute Resolution, A Practitioner's Guide, Oxford University Press, New York, 2005,177.

ინდივიდის ძირითადი უფლების დაცვის საჭიროებას შორის.“ [35] ამდენად, მართალია, საკუთრების უფლება „არ არის შეუზღუდავი, მას გააჩნია დიდი სოციალური დატვირთვა, რა პირობებშიც, ხშირად, თავს იჩენს კონფლიქტი კერძო და საჯარო ინტერესს შორის, როცა აუცილებელი ხდება გონივრული ბალანსის დაცვა“,[36] თუმცა საჯარო ხელისუფლება, უპირველესად, მიმართული უნდა იყოს იქითკენ, რომ მოხდეს მესაკუთრესა და ექსპროპრეატორს შორის შეთანხმება (წინა საექსპროპრეაციო ეტაპზევე) და თავიდან იქნეს აცილებული საკუთრების უფლების იძულებითი ჩამორთმევა.[37]

საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულია რიგი ლეგიტიმური მიზნები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლოა მართლზომიერად შეფასდეს ჩარევა საკუთრების უფლებაში. როგორც დასაწყისში უკვე აღინიშნა, საქართველოში ამჟამად მოქმედებს ორი ნორმატიული აქტი, რომლებიც არეგულირებენ საკუთრების ჩამორთმევის საკითხებს. მათგან ერთი კანონია და ითვალისწინებს ისეთ ლეგიტიმურ მიზნებს, როგორებიცაა მაგალითად, საკუთრების ჩამორთმევა - გზისა და მაგისტრალის გაყვანა-მშენებლობისათვის; რკინიგზის ხაზების გაყვანისათვის; ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების გაყვანისათვის და სხვა. [38] ხოლო მეორეს კი წარმოადგენს ორგანული კანონი, რომელიც გაცილებით აღმატებულ საჯარო ინტერესებზე საუბრობს და უფლებაში ჩარევის ლეგიტიმურ მიზნებად, სხვებთან ერთად, გვთავაზობს შემდეგ ჩამონათვალს: საგანგებო მდგომარეობა, ეკოლოგიური კატასტროფა, სტიქიური უბედურება, ეპიდემია თუ სხვა.[39] ნიშანდობლივია ის ფაქტიც, რომ ორივე აქტის შემთხვევაში, ჩამონათვალი ამომწურავია.

აღნიშნულის მიუხედავად, მსოფლიო ბანკის კვლევამ (გლობალურ დონეზე) აჩვენა, რომ საჯარო მიზნის განხილვისას, საზოგადოების მხრიდან ექსპროპრეაცია აღიქმება, როგორც ღარიბი და ძირძველი მიწის მესაკუთრეების გაძევება, რათა სახელმწიფო ორგანომ ან მდიდარმა მესამე პირმა მიიღოს სარგებელი. [40] აღნიშნულ სკეპტიციზმს, ალბათ, თავისი საფუძველიც აქვს, რაც საჯარო ხელისუფლების მხრიდან საკუთრების უფლებაში, რიგ შემთხვევებში, გაუმართლებელი ჩარევით გამოიხატება.

---

[35] *ტურავა პ.,* ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია და საკუთრების უფლების დაცვა, კრებულში: ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტები და მათი გავლენა საქართველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, *კორკელია კ. (რედ),* თბ., 2006, 302.

[36]საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე, №3ბ/1655-15.

[37] *ვაშაყმაძე თ.,*აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე საკუთრების ჩამორთმევის კანონმდებლობის და პრაქტიკის პრობლემები, თბ., 2019,15.

[38] საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილი, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 23/07/1999.

[39] საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, მე-2 მუხლი, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 11/11/1997.

[40] *Deininger K., Selod H., Burns A.*, Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector; World Bank: Washington, DC, USA, 2012, 86.

მაგალითისათვის, ერთ-ერთ საქმეში მესაკუთრე მიუთითებდა, რომ მისი საკუთრება არარსებული ლეგიტიმური მიზნის საფუძველზე იქნა ჩამორთმეული.[41] კერძოდ, ლეგიტიმური მიზნის შემცველი პროექტის არსებითი ნაწილი, რომლის განხორციელებასაც შესაბამისი სამინისტრო გეგმავდა, საერთოდაც არ კვეთდა მესაკუთრის მიწის ნაკვეთს, არამედ მიწის ნაკვეთზე იგეგმებოდა დამხმარე ტერმინალის გაყვანა და სწორედ, აღნიშნული გახდა საკუთრების ჩამორთმევის საწინდარი მაშინ, როცა 1. აღნიშნული ტერმინალისთვის ალტერნატიული განთავსების ადგილის გამონახვა შესაძლებელი გახლდათ და 2. კანონი ტერმინალის ასაშენებლად საკუთრების ჩამორთმევას საერთოდ არ ითვალისწინებდა. ამდენად, აღნიშნული ქეისი მხოლოდ ერთი გამოვლინებაა მრავალთაგან, როდესაც სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების ჩამორთმევა გაურკვეველ ლეგიტიმურ მიზანზე დაყრდნობით განხორციელდა.

ზემოთ აღნიშნულის საპირისპიროდ, როგორც შიდა ეროვნულ დონეზე, ისე საერთაშორისო პრაქტიკაში, გვხვდება არაერთი შემთხვევა, როდესაც სახელმწიფოს მოტივაცია საკუთრების უფლებაში ჩარევისა, შეფასდა, როგორც ლეგიტიმური, ხოლო მთლიანი საექსპროპრეაციო პროცესი კი - მართლზომიერი. მაგალითისთვის, ერთ-ერთ საქმეში ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ ქონების ჩამორთმევა მაფიის წინააღმდეგ მიმდინარე ბრძოლაში, მიიჩნია საჯარო და ლეგიტიმური ინტერესების ფარგლებში განხორციელებულ ღონისძიებად, ქვეყანაში იმ დროისათვის არსებული პრობლემური ფონიდან გამომდინარე.[42]

3.2. წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება

ექსპროპრეაციის განხორციელების შემთხვევაში მესაკუთრისათვის მისაღები კომპენსაციის საკითხი ერთ-ერთ (თუ არა ყველაზე) პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს საკვლევი თემის ირგვლივ როგორც პრაქტიკაში, ისე იურიდიულ ლიტერატურაში. საერთოდ რომ აღარაფერი ითქვას კომპენსაციის გამოანგარიშებისა თუ სხვა პრობლემური საკითხების შესახებ, ერთი მხრივ, ბუნდოვანია თვითონ კომპენსაციის ცნება, რა შეიძლება იყოს ის - მაგალითად, შესაძლოა თუ არა წარმოადგენდეს (და თუ კი, რა ფარგლებში) არა მხოლოდ ფულადი კომპენსაცია, არამედ ალტერნატიული ქონებრივი სიკეთე (ვთქვათ, სხვა მიწის ნაკვეთი). მეორე მხრივ, ასევე ბუნდოვანია საკითხი იმის შესახებ, უნდა იყოს თუ არა, განხორციელებული ექსპროპრეაციის მართლზომიერების საკითხი, კომპენსაციის ოდენობის განმსაზღვრელი ერთ-ერთი ფაქტორი. ამ უკანასკნელთან დაკავშირებით, დოქტრინაში, ფართოდგავრცელებულია თეზა, რომ მიყენებული ზიანი კომპენსირებულ იქნას მისი გამომწვევი აქტის ბუნებისგან განყენებულად. ამასთან, ზოგიერთი მეცნიერიიზიარებს ექსპროპრიაციის მართლზომიერების დადგენის საჭიროებას, თუმცა

[41]საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე, ბს-658-644(k-12).
[42]Raimondo v. Italy, [1994], ECHR12954/87.

ეწინააღმდეგება კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრის პროცესში ამ ინფორმაციის მხედველობაში მიღებას.[43]

ზემოთ უკვე განხილულ ექსპროპრეაციასთან დაკავშირებული საკითხების მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს (შესაბამის კანონსა და ორგანულ კანონს) წითელ ზოლად გასდევს მითითება იმის თაობაზე, რომ საკუთრების ჩამორთმევისას, მესაკუთრისათვის ზიანის კომპენსირება უნდა მოხდეს წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების სახით. აღნიშნულის მიუხედავად, საკითხის ირგვლივ, მაინც, არაერთი პრობლემური გარემოება იჩენს თავს. მაგალითისათვის, უზენაესი სასამართლოს მიერ ერთ-ერთ განხილულ საქმეში, პრობლემურ გარემოებას წარმოადგენდა სწორედ მესაკუთრესთან კომუნიკაციის ფარგლები და კომპენსაციის განსაზღვრის წესი. [44] საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვეოდა, რომ შესაბამისმა საჯარო სტრუქტურულმა ერთეულმა ჯერკიდევ ექსპროპრეაციის განხორციელებამდე წელიწადნახევრით ადრე ჩაატარა ქონების შეფასება, ხოლო შემდეგში ექსპროპრეაციის განხორციელებისას, მხედველობაში არ იქნა მიღებული ქონების ფასის მატება, რაც ცალსახად, სერიოზულ დარღვევას წარმოადგენს, რამეთუ „ზოგადად კომპენსაცია ადეკვატურია თუ მისი ოდენობა საბაზრო ღირებულებას უტოლდება.”[45]

განხორციელებული ექსპროპრეაციისას, მესაკუთრისათვის ზიანის კომპენსირების უპირობო აუცილებლობაზე საუბრობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოც ერთ-ერთ თავის გადაწყვეტილებაში. კერძოდ, სასამართლო ერთმანეთისაგან განასხვავებს ფორმალურ (ოფიციალური აქტის შედეგად განხორციელებულ ქონების ჩამორთმევას) და ფაქტობრივ ექსპროპრეაციას, თუმცა იქვე ამკვიდრებს პრინციპს, რომ ნებისმიერი ფორმით განხორციელებული ექსპროპრეაცია სათანადო კომპენსაციის გარეშე, არღვევს საკუთრების ძირითად უფლებას და მხოლოდ ძალზედ გამონაკლის შემთხვევებშია საკუთრების ჩამორთმევა, კომპენსაციის გარეშე, გამართლებული.[46]

კომპენსაციის სამართლიანი ოდენობის განსაზღვრის მნიშვნელობასა და სტანდარტებზე საუბრობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო კიდევ ერთ საქმეში. სასამართლო განმარტავს, რომ კომპენსაციის ოდენობა ერთგვარ „გონივრულ დამოკიდებულებაში“ უნდა გახლდეთ ჩამორთმეული ქონების ღირებულებასთან. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ევროპული სასამართლოს შეფასებით, ადეკვატური კომპენსაცია ყოველთვის ქონების საბაზრო ღირებულებას არ ემთხვევა და კომპენსაციის ოდენობის გამოანგარიშებისას გათვალისწინებული უნდა გახლდეთ - ჩამორთმეული

---

[43] ცერცვაძე გ., შესავალი საერთაშორისო საინვესტიციო სამართალში, თბ., 2013, 88. იხ. ციტირება: Rubins N., Kinsella N., International Investment Political Risk and Dispute Resolution, A Practitioner’s Guide, Oxford University Press, New York, 2005,181.

[44] საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე, ას-388-361-2017.

[45] *Guzman A., Sykes A.,* Research Handbook in International Economic Law, Edward Elgar Publishing, Cheltenham, 2007, 101.

[46] James and Others v. TheUnited Kingdom, [1986], ECHR8793/79.

საკუთრების ღირებულება; უფლებაში ჩარევის აუცილებლობის ხარისხი და დაუძლეველი საჯარო ინტერესის მნიშვნელობა; ექსპროპრეაციისას განხორციელებული ღონისძიებანის სახე და ფარგლები; სახელმწიფოს ეკონომიკური მდგომარეობა; განხორციელებული ღონისძიების სოციალური მნიშვნელობა თუ სხვა.[47]

დასკვნა

ნაშრომში, სამეცნიერო კვლევის მასშტაბის გათვალისწინებით, საკუთრების უფლებისა და ექსპროპრეაციის საკითხებთან მიმართებით, მიმოხილულ და გაანალიზებულ იქნა მრავალი პრობლემური ასპექტი. დასკვნის სახით უნდა აღინიშნოს, რომ მართალია, საკუთრების უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას და სახელმწიფო უფლებამოსილია განახორციელოს ჩარევა, თუმცა, ამავდროულად, ამ პროცესში სახელმწიფოს ეკისრება განსაკუთრებული გულისხმიერების ვალდებულება, რათა მოხდეს კონტექსტზე მორგებული, გონივრულ-რაციონალური და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება, რათა განხორციელდეს კოლიდირებულ ინტერესთა ურთიერთჰარმონიზაცია და რელევანტური ბალანსის დაცვა.

ნიშანდობლივია ის გარემოებაც, რომ კვლევის პროცესში ნათლად წარმოჩინდა მიმოხილული საკანონმდებლო რეგულაციებისა თუ ჩამოყალიბებული პრაქტიკის პრობლემატურობა.მათი მრავლისმომცველობა იძლევა იმის თქმის საფუძველს, რომ ფაქტობრივად, ექსპროპრეაციის მარეგულირებელი საკანონმდებლო ჩარჩო ვეღარ უძლებს თანამედროვე გამოწვევებს, მით უფრო მაშინ, როცა განსაკუთრებით მზარდია ადგილობრივი თუ უცხოური ინვესტიციების როლი ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებაში. ამდენად, აუცილებელია, მსგავს გამოწვევებთან ადაპტირების მიზნით, განხორციელდეს, თუნდაც, საკანონმდებლო ჩარევები. კერძოდ, უმჯობესი იქნება, თუ კანონმდებლობის დონეზევე განსაზღვრული იქნება ექსპროპრეაციის სახეები, რათა ხაზგასმულ იქნას, რომ მხოლოდ პირდაპირი ექსპროპრეაცია არ არის საკუთრების ჩამორთმევა და შესაძლოა, იმავე ხარისხის უფლების მზღუდავი ეფექტი ჰქონდეს ირიბ ექსპროპრეაციასაც.

გარდა ამისა, მნიშვნელოვანია ნათლად და გარკვევით დარეგულირდეს კანონმდებლობით ექსპროპრეაციის ობიექტის საკითხი, რათა შემდეგში აღნიშნულის საკანონმდებლო დონეზე ბუნდოვანება სხვადასხვაგვარი მანიპულაციების საბაბი არ გახდეს. ამასთან, უმჯობესია გათვალისწინებულ იქნას ზუსტი შემთხვევები, თუ როდის შეიძლება წარმოადგენდეს კერძო სამართლის იურიდიული პირი ექსპროპრეატორს და რა სამართლებრივი ფუნქცია შეიძლება იტვირთოს ამ დროს საჯარო ხელისუფლებამ. ასევე უმჯობესი იქნება კანონმდებლობით პირდაპირ მოხდეს მესაკუთრის შესაძლებლობის გათვალისწინება, კერძოდ, უფლებაში ჩარევამდე მოითხოვოს არსებული მდგომარეობის აღდგენა იმ შემთხვევაში, თუ

[47]Lithgowand Others v. The United Kingdom, [1986], ECHR9405/81.

მაგალითად, ჩამორთმეული ქონების ადგილას საერთოდ არ განხორციელდება შემდეგში კანონით გათვალისწინებული მოქმედება ან თუნდაც მაშინ, როცა სახეზე აღარ იქნება ის ლეგიტიმური მიზნები (დაუძლეველი ინტერესი), რომლებიც თავის დროზე ამართლებდა საკუთრების უფლებაში ჩარევას და არ განაპირობებდა კოლიდირებულ ინტერესთა სასწორის საკუთრების უფლების მხარეს გადახრას.

აუცილებელია, ასეთი უკიდურესი ფორმით ჩარევა საკუთრების უფლებაში ხორციელდებოდესმხოლოდ დაუძლეველი საჯარო ლეგიტიმური მიზნების არსებობისას, ხოლო განხორციელებული ექსპროპრეაციით მიყენებული ზიანის კომპენსირებისას კი მოხდეს არსებული პრაქტიკის ერთგვარი გადახალისება მესაკუთრის ინტერესების სასიკეთოდ. კერძოდ, უმჯობესი იქნება, თუ უფრო დაიხვეწება წინასაექსპროპრეაცო ეტაპზე მესაკუთრესთან კომინიკაციის ფორმა და ფარგლები, რაც სხვა სიკეთეებთან ერთად, გააჩენს პერსპექტივას, რომ წინასაექსპროპრეაციო პროცესივე მხარეთა მორიგებით დასრულდეს და საკითხი ექსპროპრიაციამდე არცკი მივიდეს. ამასთან, უნდა დაზუსტდეს საექსპროპრეაციო ქონების შეფასების საკითხი და მიახლოებულად მაინც გაიწეროს ის კრიტერიუმები, თუნდაც, იგივე ზემოთხსენებული უცხოური გამოცდილებისა და ევროპული სასამართლოს სტანდარტის გათვალისწინებით, რაც ღირებულების გამოანგარიშებისას იქონიებს გავლენას. ამ უკანასკნელი მიზნის ეფექტური რეალიზებისათვის, ასევე შესაძლებელია საექსპროპრეაციო პროცესის მიმდინარეობისას ერთგვარი დამოუკიდებელი კომისიის დაკომპლექტების შესაძლებლობის არსებობა საკანონმდებლო დონეზე.

ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31-33, 24/08/1995.
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 31, 24/07/1997.
3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 32(39), 15/07/1999.
4. საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 40(47), 11/08/1999.
5. საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“, საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 46, 03/12/1997.
6. *ბურდული ი., გოცირიძე ე., ერქვანია თ., ზოიძე ბ., იზორია ლ., კობახიძე ი., ლორია ა., მაჭარაძე ზ., ტურავა მ., ფირცხალაშვილი ა., ფუტკარაძე ი., ქანთარია ბ., წერეთელი დ., ჯორბენაძე ს.,* საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თბ., 2013,201.
7. *გოშხეთელიანი ნ.,* უცხოური ინვესტიციის დაცვის სტანდარტები და ექსპროპრიაციის მართლზომიერება ქართული კანონმდებლობისა და საერთაშორისო პრაქტიკის მიხედვით, თბ., 2019, 32.
8. *ერემაძე ქ.,* ინტერესთა დაბალანსება დემოკრატიულ საზოგადოებაში, თბ.,2013,27.
9. *ვაშაყმაძე თ.,*აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებიდან გამომდინარე საკუთრების ჩამორთმევის კანონმდებლობის და პრაქტიკის პრობლემები, თბ.,2019, 15.

10. *ზოიძე ბ.,* საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბ.,2007, 169.
11. *ზოიძე ბ.,* ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, 85.
12. *კაკოიშვილი დ.,* საკუთრების ჩამორთმევა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა საკუთრების უფლებაში ჩარევის დროს, ჟურნ. „ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა“, №1, 2012, 39.
13. *კერესელიძე დ.*, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბ., 2009, 220.
14. *კუბლაშვილი კ.,* ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები, თბ.,2019,250.
15. *ტაკაშვილი ს.,*უცხოური ინვესტიციების დაცვის საერთაშორისო სტანდარტები და ეროვნული კანონმდებლობის შესაბამისობა ევროპულ და საერთაშორისო საინვესტიციო რეჟიმთან, თბ., 2018, 144.
16. *ტურავა პ.,* ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენცია და საკუთრების უფლების დაცვა, კრებულში: ადამიანის უფლებათა ევროპული სტანდარტები და მათი გავლენა საქართველოს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაზე, *კორკელია კ. (რედ),* თბ., 2006, 302.
17. *ცერცვაძე გ.,* შესავალი საერთაშორისო საინვესტიციო სამართალში, თბ., 2013, 88.
18. *ჭანტურია ლ.,* უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ.,1994, 41.
19. *ჭეჭელაშვილი ზ.*, სანივთო სამართალი, თბ., 2008, 101.
20. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე, №ას-388-361-2017.
21. საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე, №3ბ/1655-15.
22. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე, №ბს-658-644(k-12).
23. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №3/1/512.
24. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №1/2/384.
25. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები - ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები, ასევე საქართველოს სახალხო დამცველი, საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“,№2/3/460.
26. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2005 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქეები - ლილი თელია, სერგო გოგიტიძე, როსტომ ბოლქვაძე და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, №2/5/309,310,311.
27. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2004 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე, „საქართველოს მოქალაქე ანზორ თევზაია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“,№1/5/224.
28. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება ქ. თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციურ წარდგინებაზე, №1/51.
29. *August R.,* Expropriation, Edited by Peter Muchlinski, Federico Ortino, Christoph Schreuer, The Oxford Handbook of International Investment Law, New York, 2008, 407.
30. *Collins D.,* An Introduction to International Investment Law, Cambridge University Press, 2017, 162.
31. *Deininger K., Selod H., Burns A.*, Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector; World Bank: Washington, DC, USA, 2012, 86.
32. *Dolzer R., Schreuer C.,* Principles of International Investment Law, Oxford University Press, Oxford, 2008, 92.
33. *Dolzer R., Schreuer C.,* Principles of International Investment Law, Oxford University Press, 2012,101.

34. Expropriation, United Nations Conference on Trade and Development, unicated Series on Issues in International Investment Agreements II, United Nations New York and Geneva, 2012, 6.
35. *Guzman A., Sykes A.,* Research Handbook in International Economic Law, Edward Elgar Publishing, Cheltenham, 2007,101.
36. *Kriebaum U.,* Expropriation, International Investment Law, edited by Marc Bungenberg, Jorn Griebel, Stephan Hobe, August Reinisch, Yun-I Kim, Baden-Baden, Hart Publishing, 2015,962.
37. Rubins N., Kinsella N., International Investment Political Risk and Dispute Resolution, A Practitioner's Guide, Oxford University Press, New York, 2005,177.
38. *Vandevelde J. K.,* Bilateral Investment Treaties, History, Policy, and Interpretation, Oxford University Press, 2010,277-278.
39. Raimondo v. Italy, [1994], ECHR12954/87.
40. James and Others v. The Unied Kingdom, [1986], ECHR8793/79.
41. Lithgowand Others v. The United Kingdom, [1986], ECHR9405/81.
42. Agosi v. The United Kingdom, [1986], ECHR 9118/80.
43. Sporrongand Lonnroth v. Sweden, [1982], ECHR7152/75.
44. Metalclad Corp. v. United Mexican States, [1996] ICSID, ARB(AF)/97/1,103.

Giorgi Khomasuridze*

Problems Related to the Legality of Property Confiscation Due to Necessary Public Need in Terms of Adequate Compensation

In the modern world today, everyone agrees that private property is the unconditional basis for a market economy, a stable civil turnover, or simply the formation of civil society. At the same time, the relative nature of property rights and its high social function often make conflicts between private and public interests; As a result, the state is forced to intervene in property rights, in such extreme forms as expropriation. Based on the analysis of doctrine and case law, this paper also discusses several important or problematic issues of expropriation as a deprivation of property due to necessary public needs. The aim of the paper is to identify the main forms of expropriation, to identify the object or the subjects of expropriation that play the role of expropriator. An essential part of the research also reviews the importance of a legitimate public purpose and adequate, fair compensation; in the paper Will be proposed, Possible ways of harmonizing the preconditions for the legitimacy of expropriation with European standards and overcoming the legislative vacuum.

Keywords: *property right, expropriation, types of expropriation, the object of expropriation, legitimate public purpose, advance, full and fair remuneration.*

* Ivane Javakhishvili Tbilisi State University, Faculty of Law, BA Student, Intern of the legal clinic - "My lawyer" and the legal assistance center of New Vision University in the field of civil-administrative law.