

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი  
დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის ეროვნული ცენტრი

## დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა

წელწიკულ

2020

სპეციალური გამოცემა



უნივერსიტეტის  
გამომცემლობა

## სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების თავისებურება ქართულ სამართალში და კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის საკანონმდებლო გარანტიები

სტატიაში განხილულია სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების შესაძლებლობა ფიზიკური პირისთვის და სამემკვიდრეო სამაჩთადრწახმოების პირობების ცადკეული თავისებურებები. სამკვიდროს მიღება მემკვიდრისთვის საპასუხისმგებლო და სოციალურ-სამაჩთადრები მოვლენაა. განსაკუთრებით, საინტეგრაციო საოჯახოსამაჩთადრები უსივრცისთვის თვალსაზრისით კანონით მემკვიდრეობის შემთხვევაში, კანონისმიერი მემკვიდრეთა მემკვიდრეობის საკითხი. ახსებობს შემთხვევები, როდესაც მამკვიდრებელი ახ გოვებს ანდეხძს, ამ შემთხვევაში სამკვიდროს მიღების საკითხი კანონით მემკვიდრეობის წესით უნდა გადაწყდეს. მამკვიდრების გახდაცვადებით აითვლება სამკვიდროს მიღების ვადა მემკვიდრეთათვის, ვითარებაში გაუჩკვეველი მემკვიდრისათვის კი სამკვიდროს მიღების ვადის გასვდა, ხშირად შეუმჩნეველი ჩრება. ნაშრომში განხილული იქნება სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების პირობემატიკა საქართველოს საკანონმდებლო სივრცეში, იმ ფონზე, როდესაც მემკვიდრე ფაქტობრივად იღებს (ფლობს) სამკვიდროს, თუმცა უფლების სამაჩთადრები დაცვის თვალსაზრისით ახ ზუნავს მემკვიდრეობის მიღების უფლების ხევისგხაციაზე. ასევე, იგულისხმება მემკვიდრის მიერ მამკვიდრების ქონების საჯახო ხევისგის საშუადებით თავის სახეზე გადაფოხმების საკითხი.

ქართული სოციალური ჰეარობიდან გამომდინარე, მამკვიდრების სიცოცხლეში ანდეხძის დაწეის შესაძლებლობის საკითხი ჯეი კიდე ახ ახის სათანადოდ შეფასებული და გათვალისწინებული. შესაბამისად, ჩრება კანონით მემკვიდრეობის წესით მემკვიდრეობის საკითხი, ხშირად გულებიყვილო და გუდგხილი კანონისმიერი მემკვიდრე იუხიდიუდ ფაქტებსა და სამკვიდროს მიღების ვადებს, მამკვიდრების გახდაცვადების დროის მომენტისთვის მნიშვნელოვნად ახ თვლის და მხოლოდ სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით შემოიფაჩდება. სტატიაში შეფასებული იქნება სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების თავისებურება და მისი განხოციელების სამაჩთადრები მექანიზმები. მაჩთადრია, ფაქტობრივი ფლობა სამკვიდროს მიღების ერთ-ერთი საშუადებაა, თუმცა ამავედროდ, დროში გახანგხდივებული და მემკვიდრის მიერ მუდმივად სამტკიცებელ მოქმედებათა განხოციელების პირობისა. კანონისმიერი მემკვიდრეს კი მყაჩი საკანონმდებლო გაჩანტიები სჭიხდება. განსაკუთრებით, მედიაციისა და სანოტახო მედიაციის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობა.

სტატიის მიზანია ჩამოაყადიბოს სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების მექანიზმი კანონისმიერი მემკვიდრეთა მემკვიდრეობის შემთხვევაში და ის პირობეები ჩაც თან სდევს ამ პირობებს, მათ შოხის, კეხძო მედიატოხის, მედიატოხი ნოტაჩიუსისა და ნოტაჩიუსის აქტიური მონაწილეობის შემთხვევაში. საკითხი შეფასდება პირობებში მონაწილე სუბიექტებისა და სახედმწიფო ინსტიტუტების საქმიანობათა შედარებითსამაჩთადრები ანადიზის საფუძველზე.

**საკვანძო სიყვები:** მემკვიდრეობა, სამკვიდრო, მამკვიდრებელი, მემკვიდრე, ნოტაჩიუსი, მედიაცია, მედიატოხი, მედიატოხი ნოტაჩიუსი, საჯახო ხევისგხი, უძჩავი საკუთება, ფაქტობრივი ფლობა, სამემკვიდრეო საქმისწაჩმოება, სასამაჩთდო, მუნიციპალიტეტი.

### 1. შესავალი

საქართველოში კანონით მემკვიდრეობის საკითხი აქტუალური და პრობლემურია. საბჭოთა წარსულიდან გამომდინარე სამემკვიდრეო საქმისწარმოება, მათ შორის, კომლის მემკვიდრეობის რეგულირების - სამკვიდროს მემკვიდრეზე გადასვლის საკითხი - დღემდე წარმოშობს სამკვიდროს მიღების პრობლემებს, რასაც თან სდევს საკომლო წიგნებისა და მონაცემების ხშირად არაზუსტი ხასიათი.<sup>1</sup> მოქალაქეთა ნაწილს ჯერ კი-

\* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის ბაკალავრიატის სტუდენტი, თსუ-ის დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის ეროვნული ცენტრის სტაჟიორი.

დევ არ აქვს გადაფორმებული მამკვიდრებლის (მაგალითად, გარდაცვლილი ოჯახის წევრის) ქონება, სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლა კი მემკვიდრეს აიძულებს რომ მან ფაქტობრივი ფლობით მიიღოს სამკვიდრო,<sup>2</sup> თუმცა ამ უკანასკნელის მტკიცება საკანონმდებლო დონეზეა განსაზღვრული.<sup>3</sup> სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების საკითხს თან ახლავს მთელი რიგი სამართლებრივი პრობლემები. მაგალითად, მამკვიდრებლის საცხოვრებელი ადგილის დადგენისა<sup>4</sup> და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს - გამგეობის მონაწილეობის ცალკეული თავისებურებები.<sup>5</sup>

ასევე, ხშირია კანონისმიერ მემკვიდრეთა შორის სამემკვიდრეოსამართლებრივი დავების წარმოება სასამართლოში. გასათვალისწინებელია, რომ მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდროს ბედი და მისი გადაცემადობა არაერთგვაროვან დამოკიდებულებებსა და ინტერესს იწვევს კანონისმიერ მემკვიდრეთა შორის.

ინტერესის დამაბალანსებელ ინდიკატორად მხარეები ყველაზე ხშირად, როგორც წესი სასამართლოს მიიჩნევენ. საბოლოოდ, აღმოჩნდება რომ პასუხისმგებლობის მთელი ტვირთი პირდაპირ თუ არაპირდაპირ კანონისმიერ მემკვიდრეს ეკისრება. განსაკუთრებით, დოკუმენტაციის მოძიებისა<sup>6</sup> და ნების გამოვლენის ნაწილში.<sup>7</sup> სტატი-

<sup>1</sup> იხ. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ოფიციალური ვებგვერდი, სამემკვიდრეო საქმეთა ელექტრონული არქივი, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის არქივში არსებული მონაცემთა ბაზა მოიცავს 1950 წლიდან 2009 წლამდე პერიოდში არსებულ შესაბამის სანოტარო დოკუმენტაციას. მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული ინფორმაციის აღწერის პროცესში ჩართულია საქართველოში ყველა მოქმედი ნოტარიუსიც, რომელთა სანოტარო ბიუროებში არსებული მონაცემები, ასევე, განთავსებულია ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში. სამემკვიდრეო საქმეებთან დაკავშირებული მონაცემების ერთიანი ელექტრონული ბაზა მნიშვნელოვნად ამარტივებს მოქალაქეთა მომსახურებას, <<https://www.notary.ge/geo-100-saqartvelos-notariusta-palata-samemkvidreo-saqmeta-eleqtro-nul-arqivs-qmnis>> [14.12.2019]; ასევე, 2019 წლის 25 ივნისის საქართველოს კანონით „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“, სამოქალაქო კოდექსიდან ამოღებულ იქნა 1323-ე, 1463-ე მუხლები. მათი შინაარსი ერთი მხრივ, ჩამოყალიბდა ახალდამატებულ 1513<sup>1</sup>-ე მუხლში, ხოლო მეორე მხრივ, შეიცვალა 1460-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსი. მათ შორის, ახლებურად ჩამოყალიბდა 1461-ე და 1464-ე მუხლების შემადგენლობა. შესაძლოა ვიფიქროთ, რომ საკანონმდებლო ცვლილებებმა ინსტიტუტურად განდევნა კომლის მემკვიდრეობის მარეგულირებელი ნორმები სამოქალაქო კოდექსის მემკვიდრეობითი სამართლის რეგულირების სფეროდან და ამით კანონმდებელი შეეცადა კომლის სამკვიდროს რეგულირების საჯარო რეესტრისთვის გადანდობას. მითითება - 2020 წლიდან დაგეგმილ მინის რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით იხ. ვებგვერდზე, <[https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jpaSQ0N-Ilc5DqH9xSPOGYZdaiVAH2\\_H17ydLgwn-rxeBntp457JLrnE](https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jpaSQ0N-Ilc5DqH9xSPOGYZdaiVAH2_H17ydLgwn-rxeBntp457JLrnE)> [14.12.2019].

<sup>2</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო.

<sup>3</sup> იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №271-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 77-ე მუხლი, ასევე, 85-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

<sup>4</sup> საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს იუსტიციის სახლის ოფიციალური ვებგვერდი, საქართველოს მოქალაქის საცხოვრებელი ადგილის რეგისტრაციისა და რეგისტრაციის ცვლილებაზე უფლებამოსილი პირის დადგენა, <<http://psh.gov.ge/main/page/1/55/443>> [14.12.2019].

<sup>5</sup> იქვე, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიერ გაცემული დოკუმენტი კონკრეტულ ტერიტორიაზე არსებული მამკვიდრებლის კუთვნილი უძრავი ქონების ფლობის ან სარგებლობის შესახებ, აგრეთვე ორდერი, სადაც ორდერში შეტანილ პირებში მითითებულია როგორც მამკვიდრებელი, ისე მემკვიდრე. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან წარმოებული საქმისწარმოების ფარგლებში მოძიებული მონაცემები კომლში შემავალი წევრებისა და უძრავი ქონების შემადგენელი მინის სტატუსის შესახებ. იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი <<https://napr.gov.ge/>> [14.12.2019].

<sup>6</sup> კობხეიძე დ., ზოგიერთი სამოქალაქოსამართლებრივი ნორმის განმარტების პრობლემები კანონით მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული დავების განხილვისას, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2(41)14, 2014, 27.

<sup>7</sup> სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლის საკითხთან დაკავშირებით იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 7 ივლისის განჩინება საქმეზე №177-167-

ში ყურადღება გამახვილებულია კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის მექანიზმზე<sup>8</sup> და კომლის მემკვიდრეობის<sup>9</sup> ცალკეულ ასპექტზე როგორც მემკვიდრეობის მიღების გამარტივებულ წესზე.<sup>10</sup> პირი, რომელიც გაუშვებს სამკვიდროს მიღების ვადას და ამავე დროულად არ გაითვალისწინებს სხვა მემკვიდრეთა ცალკეულ ინტერესს ადრე თუ გვიან აღმოჩნდება სამემკვიდრეოსამართლებრივი დავის მონაწილე.<sup>11</sup>

კონსტიტუციით აღიარებული და უზრუნველყოფილი, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება კანონისმიერი მემკვიდრის უფლების დაცვის უპირველესი და ძლიერი გარანტია.<sup>12</sup>

სასამართლო პროცესი,<sup>13</sup> ერთი მხრივ, საკმაო ფინანსებს, მედეგ მტკიცებულებებსა და დიდ დროს მოითხოვს, რთულია ამ პროცესში მემკვიდრის პოზიციის დაფიქსირება,

---

2011. მითითებულია: სასამართლოს შეფასებით, უფლების ვადაში განუხორციელებლობისას გადამწყვეტი უნდა იყოს ვადის გაშვების მიზეზის საპატიოობა სამკვიდროს გახსნიდან პირველი ექვსი თვის განმავლობაში, მიუხედავად შემდგომში უფრო ხანგრძლივი ვადაგადაცილებისა, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/ganmarteba18.pdf>> [14.12.2019].

<sup>8</sup> კანონისმიერი მემკვიდრის საკუთრებისა და მემკვიდრეობის დაცვის უპირველესი გარანტი საქართველოს კონსტიტუციაა, რის საფუძველზეც მოქმედებს კანონისმიერი მემკვიდრე და იცავს კონსტიტუციით აღიარებულ და უზრუნველყოფილ საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლებას, სწორედ რომ შემდგომში ამ უფლების დაცვის პროცესში სჭირდება მემკვიდრეს უფლების დაცვის ეფექტური საშუალებები და მყარი საკანონმდებლო გარანტიები, რომ არ მოხდეს კონსტიტუციით დაცულ უფლებაში უხეში და უკანონო ჩარევა; იხ. საქართველოს კონსტიტუცია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 24/08/1995, მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი, მითითებულია: საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

<sup>9</sup> გასათვალისწინებელია კომლის სამკვიდროში შემავალი სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეგულირების, გადაცემადობისა და ფლობის საკითხი. საკითხის განსახილველად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს კომლის წევრთა ვინაობა, კომლზე რიცხული ქონების რაობა და ამ ქონების - მაგ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის სტატუსი; სასოფლო-სამეურნეო მიწის სტატუსთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს კონსტიტუცია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 24/08/1995, მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტი, მითითებულია: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით, რომელიც მიიღება პარლამენტის სრული შემადგენლობის არანაკლებ ორი მესამედის უმრავლესობით; ასევე, იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1513<sup>1</sup>. მითითებულია: „კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ეს ქონება კომლის წევრების თანასაკუთრებაა და მასზე ვრცელდება თანასაკუთრებისთვის დადგენილი საერთო წესები“.

<sup>10</sup> საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მემკვიდრეობის საფუძველზე, მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულმა პირმა/მემკვიდრემ უნდა მიმართოს იუსტიციის სახლის ან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერ ოფისს და წარადგინოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტები, <<https://napr.gov.ge/p/307>> [14.12.2019].

<sup>11</sup> ცნობილია ი., კოჟოხიძე კ., ფოფხაძე ე., ტაბაგაძე ხ., მოსაშვიდი ნ., აბაშიძე ქ., ჩევაზიშვილი თ., ყვიჩაძე შ. (ჩეძ.), საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, თბ., 2007, 14-15, 26-31.

<sup>12</sup> იგულისხმება, კერძო საკუთრების საყოველთაო უფლების აღიარება და საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლების დაცვა. აღსანიშნავია რომ საბჭოთა ეპოქაში კერძო საკუთრება განდევნილი და უგულბელყოფილი იყო კერძო სამართლის დარგიდან. დასახელებულ საკითხთან დაკავშირებით დამატებით იხ. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, 107, მითითებულია: „ყველაზე დიდი ნაკლი ამ კანონმდებლობისა ის იყო, რომ იგი უარყოფდა კერძო სამართლის ისეთ ფუნდამენტურ პრინციპებს, როგორებიცაა საკუთრებისა და ხელშეკრულების თავისუფლება“.

<sup>13</sup> კერძო საკუთრების უგულბელყოფამ შემდგომში სასამართლო საქმისწარმოების არა დაცვითი არამედ საბჭოთა კანონმდებლობის სიტყვა-სიტყვითი განმარტების სახე მიიღო, საბოლოოდ კერძო საკუთრების უფლების დაცვას სასამართლო სამართალწარმოების სისტემა ვერ უზრუნველყოფდა. იქვე, 108, მითითებულია: „სასამართლოები უპირატესად ნორმათა სიტყვასიტყვით განმარტებას სჯერდებოდნენ“.

რომელსაც სუბიექტურად სჯერა რომ ის მამკვიდრებლის მემკვიდრეა.<sup>14</sup> ზოგადად, სამემკვიდრეოსამართლებრივ დავებში მედიაციის გამოყენება დადებითად უნდა შეფასდეს, თუმცა ამ მხრივ მემკვიდრეები სასამართლო გადაწყვეტილებას ანიჭებენ უპირატესობას, რაც ისევ, მათი სუბიექტური მიკერძოებიდან გამომდინარეობს. მემკვიდრეს სჯერა რომ რთული სამართლებრივი მდგომარეობიდან მხოლოდ და მხოლოდ სასამართლო გადაწყვეტილება გამოიყვანს, განსაკუთრებით აღსრულებისა და მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში. შესაბამისად, მემკვიდრეები ხარჯავენ მეტს რომ მიიღონ მეტ-ნაკლებად მისაღები, ხშირად არაეფექტური შედეგი, მაშინ, როდესაც მათ შეუძლიათ სანოტარო მედიაციის გამოყენებით<sup>15</sup> ან კერძო მედიაციის<sup>16</sup> საშუალებით მხარეთა/ერთმანეთის პოზიციების გაცნობა. ეს საკითხი დღემდე პრობლემური და აქტუალურია.

საკითხის აქტუალობას განაპირობებს მოქალაქეთა სამართლებრივი გათვიცნობიერებს დაბალი მაჩვენებელი. აგრეთვე, ნოტარიუსისადმი მიმართვიანობის არაგემარჯობა, მათ შორის დაგვიანებული მიმართვა.<sup>17</sup> გასათვალისწინებელია საჯარო რეესტრის მონაცემების არასაკმარისობა და საკომლო წიგნების მონაცემების შეუსაბამობა-ხარვეზიანობა ახალ საკადასტრო რუკებთან.<sup>18</sup>

იმ შემთხვევაშიც კი, როცა მემკვიდრე მიიღებს სამკვიდროს, მას ხშირად პრობლემები ექმნება უძრავი ქონების (მაგ. საკომლო მიწის ნაკვეთის) საკადასტრო წესით აზომვასთან დაკავშირებით.<sup>19</sup> აღსანიშნავია რომ ელექტრონული სერვისები და მონაცემები დაინტერესებულ პირებს საშუალებას აძლევს საკუთარი ქონება მარტივად და ეფექტურად მართონ,<sup>20</sup> თუმცა სახელმწიფო ელექტრონული სერვისები ხშირად არც თუ ისე გულმონყალაა ძველი საკომლო ჩანაწერებისა<sup>21</sup> და სხვა მონაცემების მიმართ.<sup>22</sup>

<sup>14</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1336-ე მუხლი, მემკვიდრეობა კანონით, როგორც კანონისმიერი მემკვიდრის სტატუსის საკანონმდებლო გარანტია.

<sup>15</sup> საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, 38<sup>1</sup>-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

<sup>16</sup> საქართველოს კანონი „მედიაციის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 18/09/2019, პირველი მუხლი. აქვე, იხ. საქართველოს კანონი „მედიაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, №5503-1ს, 11/12/2019, პირველი მუხლის მესამე ნაწილის რედაქციის ცვლილებასთან დაკავშირებით.

<sup>17</sup> საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, 38-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

<sup>18</sup> საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მემკვიდრეობის საფუძველზე, მითითებულია: თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია ისეთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ან/და არ იყო დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები (გარდა თვითმმართველი ქალაქების ადმინისტრაციულ საზღვრებში და რეკრეაციულ ტერიტორიებზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა) რეგისტრაცია წარმოებს მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე 4 სამუსაო დღის ვადაში, <<https://napr.gov.ge/p/307>> [14.12.2019].

<sup>19</sup> დასახელებულ საკითხთან დაკავშირებით პრობლემის გადაჭრის თვალსაზრისით აქტიურად გამოიყენება სანოტარო მედიაცია, იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 101-ე მუხლი; ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტატისტიკა სანოტარო მედიაციის გამოყენების შესახებ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი 2016 წლის პირველი აგვისტოდან ამოქმედდა, დღემდე წარმატებით დასრულდა 1787 სანოტარო მედიაციის პროცესი, <<https://napr.gov.ge/chart>> [14.12.2019].

<sup>20</sup> საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს იუსტიციის სახლის ოფიციალური ვებგვერდი, ქონების რეგისტრაცია, ვებგვერდზე მითითებულია: ქონების რეგისტრაციისა და მართვის სამართლებრივი კონტროლის მექანიზმები, მაგალითად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან არის ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტი, რომელიც მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა

ამ უკანასკნელის შემთხვევაში ძველმა ჩანაწერმა სამართლებრივი „გაახალგაზრდავის“ ე.წ. სანდოობის გამოცდა უნდა გაიაროს, რა დროსაც პროცესში ერთვება ნოტარიუსი, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ერთეული.

სტატიის მიზანია მემკვიდრეობის ფაქტობრივი ფლობით მიღების საკითხის ცალკეული პრობლემების აქტუალობის წარმოჩენა, რომელთა წარმოშობას მოქალაქეთა დაინტერესებისა და სამართლებრივი გათვინობიერების არასაკმარისობა განაპირობებს.

სამართლებრივი კონსულტაციები ხშირად არ არის ხელმისაწვდომი მოქალაქეთათვის, ამიტომაც ვითარდება მთელი რიგი პრობლემები სამკვიდროს მიღების საკითხის ირგვლივ. ვის მართებს გულმოდგინება? საინტერესოა, თუ რამდენად მისაღებია მთელი ტვირთის მოქალაქეზე გადახარისხება.<sup>23</sup>

აღსანიშნავია, ამ საკითხის მრავალფუნქციურობა და საკანონმდებლო დონეზე რეგულირების დახვეწის აუცილებლობა. სამემკვიდრეო საქმისწარმოების ცალკეულ ეტაპზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებსა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებსაც მართებთ მეტი ყურადღება და სამართალწარმოების დადგენილი წესის, მოქალაქეზე აპრობირებული მომსახურების, მისაღები ფორმით ჩამოყალიბება. საკითხი დროულ და ეტაპობრივ რეგულირებას საჭიროებს, პრობლემის მხოლოდ ელექტრონული სერვისების საშუალებით დროებითი რეგულირება და ამ გზით შესაბამისობების დადგენა, პრობლემას ფარულ და დროში განგრძობად/დაუსრულებელ ხასიათს შესძენს.

სასურველია სამემკვიდრეოსამართლებრივი პროცესის მართვის ერთიანი სისტემის ჩამოყალიბება,<sup>24</sup> როდესაც მოქალაქესთან ერთად სახელმწიფო თუ სხვა უფლებათა

---

ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს, <<http://psh.gov.ge/main/-page/3/240>> [14.12.2019].

<sup>21</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1513<sup>1</sup>-ე მუხლი, სამოქალაქო კოდექსში შევიდა ცვლილება (1513<sup>1</sup> მუხლი ჩამოყალიბდა ახლებურად - 1323-ე და 1463-ე მუხლების ამოღების საფუძველზე) რაც დაუკავშირდა კომლის მემკვიდრეობის წესის საკანონმდებლო დონეზე დახვეწის საკითხს, თუმცა კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის მხრივ კიდევ არსებობს გარკვეული კითხვის ნიშნები იხ. საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის კანონი №4851, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ - ვებგვერდი, 02.07.2019წ, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, <<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/4595987?publication=0#DOCUMENT:1;>> [14.12.2019].

<sup>22</sup> გასათვალისწინებელია კერძო მესაკუთრეთა მზარდი ინტერესები და საჯარო რეესტრის ძირითადი ფუნქციები, იხ. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, 266, 274.

<sup>23</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 78-ე მუხლი, განცხადება სამკვიდროს მიღების/სამკვიდროზე უარის შესახებ. განცხადება სამკვიდროს მიუღებლობის ფაქტის დადასტურების შესახებ.

<sup>24</sup> მცირე განმარტება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართვის ერთიანი სისტემის შესახებ: არსებული მონაცემებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართვის სტრუქტურა მთლიანად ელექტრონულ მონაცემებსა და სერვისებს ეფუძნება, იმ შემთხვევაში თუ მოქალაქის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია სისტემაში არ მოიძებნება, იუსტიციის სამინისტროს იუსტიციის სახლის სერვისების მართვის საშუალებით მოქალაქე უფლებამოსილია მიმართოს საქართველოს ეროვნულ არქივსა და სამოქალაქო რეესტრს. გასული საუკუნის გამოცდილებიდან გამომდინარე, წინა საუკუნის მონაცემები საკმაოდ არაზუსტია, მაგალითად, მოქალაქის მიერ გადოდებული ასაკი, შეცვლილი გვარები ქორწინების შემდეგ, საცხოვრებელი ადგილის ხარვეზის შემცველი ინფორმაციის მითითება და სხვა. შემდგომში, როდესაც სახელმწიფოს შესაბამისმა სტრუქტურებმა დაიწყეს მონაცემების ელექტრონულ რეესტრში შეყვანა, მათ შორის დამისამართების თაობაზე. ისინი დაეფუძნენ გამგეობის სტრუქტურულ ერთეულებს, ურთიერთდაფუძნებამ

მოსილი პირები გადაინაწილებენ მტკიცების ტვირთს. მათ შორის, სახელმწიფოს წარმომადგენელი ორგანოს მიერ არაზუსტი მონაცემების შემცველი დოკუმენტის გაცემის ნაწილში,<sup>25</sup> რაც ხელს უშლის მემკვიდრეს სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის დადგენაში. სასამართლო დავა და სამართალწარმოება ამ შემთხვევაში მოქალაქეს აკისრებს პასუხისმგებლობას იმ შეცდომებზეც, რომელიც მას არ გამოუწვევია, მედიაციის პროცესის წარმართვა კი მოითხოვს მეორე მხარის პროცესში ჩართვის დადებით მოლოდინსაც.

სტატიაში შეფასებული იქნება საკითხის რეგულირების პრევენციული მექანიზმების გამოყენების უპირატესობა, მათ შორის მედიაციის აქტიური გამოყენების საკითხი მემკვიდრეთა ინტერესებისა და მოთხოვნების დაკმაყოფილების თვალსაზრისით.

## 2. კანონისმიერი მემკვიდრის როლი და ფუნქცია ქართულ სამართალში

### 2.1. კანონისმიერი მემკვიდრის საკანონმდებლო დეფინიცია

კანონისმიერ მემკვიდრეთა რიგი სამოქალაქო კოდექსით საკანონმდებლო დონეზეა განსაზღვრული.<sup>26</sup> მამკვიდრებლის მიერ შედგენილი ანდერძის არარსებობის შემთხვევაში მემკვიდრეობა კანონით მემკვიდრეობის წესით უნდა განაწილდეს.<sup>27</sup> სამკვიდროს მიღების ვადა ხშირ შემთხვევაში პირობით ხასიათს ატარებს,<sup>28</sup> როცა მემკვიდრეს არ სურს სამართლებრივი გზით საკუთარი უფლების დროული რეგისტრაცია.<sup>29</sup>

---

გამოიწვია ის, რომ რეესტრში აღმოჩნდა არაზუსტი მონაცემები, რომლებსაც მიენიჭა კანონის ძალა. მოქალაქეს კი ამ პროცესზე არც წვდომა და არც ინფორმაციის მიღების საშუალება არ ჰქონია მანამ, სანამ უშუალოდ არ მიენიჭა მოქალაქეთა უძრავ ქონებას არასწორი მისამართი, ზოგიერთ შემთხვევაში აღნიშნული მისამართის მინიჭებაც არ მომხდარა. არსებული უზუსტობის გამოსწორების მთლიანი ტვირთი და ვალდებულება კი ისევ მოქალაქეს აკისრია. მართლაც რომ საოცარია ამ პროცესში მოქალაქის უფლებრივი მდგომარეობის ამდაგვარი შეზღუდვა.

<sup>25</sup> მითითება 24-ე სქოლიოში დასახელებული უზუსტობის გასწორების თაობაზე, მიმართვის უფლებამოსილება დაინტერესებულ პირს გააჩნია. მოქალაქე განცხადებით მიმართავს ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულს, განცხადებაში აღნიშნულია არსებული მისამართის უზუსტობა და მისი სწორით ჩანაცვლების მოთხოვნა. უფლებამოსილი პირი/ორგანო ამუშავებს მოქალაქის მოთხოვნას და შესაბამისი ფორმით უგზავნის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ ერთეულს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ერთეული ამუშავებს გამგეობის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას და საკითხის დაკმაყოფილების შემთხვევაში შეაქვს ცვლილება მოქალაქის დამისამართების შესახებ ელექტრონულ სისტემაში. მას შემდეგ, როდესაც მოქალაქეს ეცნობება განხორციელებული სწორების შესახებ, მოქალაქე უფლებამოსილია მოითხოვოს ახალი საინფორმაციო ბარათი, სადაც საცხოვრებელი მისამართი სწორად იქნება ასახული. დასახელებული პროცესი საკმაოდ შრომატევადი, დროში განვრცობილი და სამწუნაროდ, უშედეგოა.

<sup>26</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1336-ე მუხლი.

<sup>27</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 84-ე მუხლი; შემდგომი მითითება: საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, 381-ე მუხლზე.

<sup>28</sup> იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/6068-13, განმარტება საქმეზე, მითითებულია: მემკვიდრემ, რომელმაც მიიღო სამკვიდრო ქონება, ითვლება მის მესაკუთრედ სამკვიდროს გახსნის დღიდან და, შესაბამისად, სამკვიდრო ქონების მოცულობა განისაზღვრება სამკვიდრო გახსნის დღეს არსებული ქონებით. ამდენად, მამკვიდრებლის გარდაცვალებიდან ექვს თვეში ფაქტობრივი ფლობით სამკვიდროს მიღება ნიშნავს, რომ მემკვიდრეს სამკვიდრო უკვე მიღებული აქვს და მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახსნის დღიდან, <[http://www.tbappeal.court.ge/appealAllFiles/files/appeal\\_docs/1418981473\\_\\_920104981.pdf](http://www.tbappeal.court.ge/appealAllFiles/files/appeal_docs/1418981473__920104981.pdf)> [14.12.2019].

<sup>29</sup> იქვე, სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლასთან დაკავშირებით მითითებულია: პალატა განმარტავს, რომ მემკვიდრის მიერ სადავო უძრავი ქონების მიღება ფაქტობრივი ფლობით ან მართვით

აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ მემკვიდრე შესაძლოა მორალურად გაუმართლებლად მიიჩნევდეს მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ ქონების დაუყოვნებლივ მიღებას, ეს მემკვიდრის პირადი გადაწყვეტილებაა, რომელსაც სახელმწიფო ინსტიტუტები პატივს უნდა სცემდნენ,<sup>30</sup> ამიტომაცაა რომ სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლის შემდეგ მემკვიდრეს სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების შესაძლებლობა ეძლევა.<sup>31</sup>

კანონისმიერი მემკვიდრის ქცევას სხვადასხვა მოტივი უდევს საფუძვლად, მათ შორის სხვა კანონისმიერი მემკვიდრეებისთვის ინფორმაციის შეუტყობინებლობა, სამკვიდროს მიღების პროცესის შეფერხება,<sup>32</sup> გასათვალისწინებელია ჯანმრთელობისა თუ სხვა არასამართლებრივი ხასიათის სუბიექტური ფაქტორები (მაგ. პირადი პრობლემები). ასევე, ის ფინანსურსამართლებრივი ტვირთი რაც თან ახლავს სანოტაროსამართლებრივი პროცესის წარმოებას.<sup>33</sup> კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღების ვადის გაშვება საქართველოში ჩვეული და პრობლემური მოვლენაა. კანონისმიერი მემკვიდრის ქმედებას ამყარებს მისი სტატუსი და სწორედ სამართლებრივი სტატუსის იმედად რისკავს მემკვიდრე, როდესაც ხელიდან უშვებს სამკვიდროს მიღების ვადებს. კანონისმიერი მემკვიდრის სამართლებრივი სტატუსი განაპირობებს მემკვიდრის სამომავლო მოლოდინს,<sup>34</sup> ამ მოლოდინის განხორციელების ეტაპზე ექმნება მას სხვადასხვა პრობლემები, რაც განპირობებულია სამემკვიდრეოსამართლებრივი დოკუმენტაციის მოუნესრიგებლობითა თუ სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არასრულობით. შესაბამისად, რისკების კონტროლი მემკვიდრეს ეკისრება.<sup>35</sup>

---

აყენებს მას განსაკუთრებულ სამართლებრივ რეჟიმში. ექვსი თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლებით (კონკლუდენტური მოქმედებებით) მემკვიდრე ხდება სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე. ამ მომენტიდან ის მამკვიდრებლის ურთიერთობების კრედიტორად და მოვალედ მიიჩნევა. ამასთან ერთად გასათვალისწინებელია, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, როგორც რეგისტრაციასავალდებულო უფლება, მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, თუმცა, რეგისტრაციის განუხორციელებლობა არ ნიშნავს იმას, რომ მან არ მიიღო ეს ქონება,

<[http://www.tbappeal.court.ge/appealAllFiles/files/appeal\\_docs/1418981473\\_\\_920104981.pdf](http://www.tbappeal.court.ge/appealAllFiles/files/appeal_docs/1418981473__920104981.pdf)> [14.12.2019].

<sup>30</sup> თავის მხრივ მემკვიდრესაც ეკისრება გულისხმიერების ვალდებულება ფაქტებთან და მის მიერ განსახორციელებელ სამართლებრივ მოქმედებებთან დაკავშირებით, იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები სამოქალაქო საქმეებზე, მემკვიდრეობითი სამართალი, №1, 2018, 114, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/2018w-samoqalaqo-krebuli1.pdf>> [14.12.2019]; მეორე მხრივ, ნოტარიუსის უარი შესაძლოა განხილულ იქნეს, როგორც უკანონო, შემდგომი მითითება: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 ივნისის განჩინება საქმეზე №ბს-588-564(გ-08), მითითებულია კრებულში: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, №6, 2009, 48, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/admin-2009-06.pdf>> [14.12.2019]; ციტირებულია: „სასამართლოს განმარტებით, ნოტარიუსის საქმიანობა სახელმწიფოებრივ, ანუ საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განხორციელებად მიიჩნევა და მისი საქმიანობა ადმინისტრაციული კანონმდებლობით რეგულირებას ექვემდებარება.“

<sup>31</sup> იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1183-1112-2012, 07.03.2013.

<sup>32</sup> იხ. გოგოძე ე., უარი სამკვიდროს მიღებაზე და მისი სამართლებრივი შედეგები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, აკადემიური მაცნე - Academic Digest, გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბ., 2012, 177.

<sup>33</sup> გასათვალისწინებელია საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტების აღიარება, იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-373-354-2013, 23.12.2013.

<sup>34</sup> შუად. ნინუა ე., სამკვიდროს მიღების ზოგიერთი თავისებურებები, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2(58)'18, 2018, 117, შემდეგს: კომახიძე ც., საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2(54)'17, 2017, 154.

<sup>35</sup> აღნიშნული საკითხი გულისხმობს მარეგისტრირებული ორგანოსთვის სანდო და ზუსტი ინფორმაციის მიწოდებას, რომელიც თავის მხრივ უფლებამოსილების ფარგლებში ამომწმებს მიწოდებული ინფორმაციის შესაბამისობას საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან. მაგალითად, კომლზე



საბოლოოდ კი, კანონისმიერი მემკვიდრე სტატუსის მიუხედავად მაინც დაუცველია სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლის შემდეგ. დაუცველობის სინდრომი სხვა კანონისმიერი მემკვიდრის არსებობის და სამკვიდრო მონაცემების არასრულობის, მათ შორის მამკვიდრებლის შესახებ ინფორმაციის ხარვეზით არის განპირობებული. კანონისმიერი მემკვიდრე იძულებულია თავდაპირველად მოიძიოს თავისი სტატუსის დამადასტურებელი დოკუმენტები, როგორცაა: საინფორმაციო ბარათი მამკვიდრებლისა და კანონისმიერი მემკვიდრის შესახებ, პირის დაბადების მოწმობა, პირადობის მოწმობის ასლი და სხვა. საბოლოოდ, საკანონმდებლო დონეზე განსაზღვრული კანონისმიერ მემკვიდრეთა რიგი,<sup>36</sup> მემკვიდრის მხრიდან საპასუხო ქმედებებსა და სამართლებრივ აქტიურობას მოითხოვს.<sup>37</sup> მემკვიდრის უმოქმედობა უარყოფითად აისახება შემდგომში განსახორციელებულ ქმედებებზე. გასათვალისწინებელია, ის ფაქტი რომ საქმისწარმოების რისკის გადანაწილება უფლებამოსილ ორგანოებს პროცესის მართვის სიფრთხილისკენ მოუწოდებს.<sup>38</sup> მაგალითად, ნოტარიუსის ქონებრივი პასუხისმგებლობის საკანონმდებლო დონეზე რეგულირების არსებობა, ნოტარიუსის მიერ განზრახი ან გაუფრთხილებელი ქმედებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების პრევენციული საშუალებაა.<sup>39</sup>

## 2.2. კანონისმიერი მემკვიდრის მოლოდინი სამართლებრივ ასპექტში

კანონისმიერი მემკვიდრის მოლოდინი ხშირად სუბიექტური და არაგარანტირებულია, რა დროსაც მემკვიდრე დამოუკიდებლად ცდილობს თავისი მოთხოვნის სამართლებრივი დოკუმენტებით გარანტირებას. სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობა სხვადასხვა საშუალებით შესაძლოა დადგინდეს,<sup>40</sup> ფაქტობრივი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების/მონაცემების სახეები საკანონმდებლო დონეზე კონკრეტულადაა განსაზღვრული,<sup>41</sup> თუმცა ამ კონკრეტიზაციის მიღმა მათი ზოგადი ხასიათის გამოკვეთა არც თუ ისე რთულია. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში მემკვიდრე ცდილობს შექმნას

---

გაცემული მემკვიდრეობის უფლების რეგისტრაციის დროს გადაწყვეტილების მიღების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება საქმის გარემოებების სრული, ზუსტი, ყოველმხრივი გამოკვლევისა და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულება. შესაბამისად, უნდა დადგინდეს კომლის საკუთრებას უძრავი ქონების/მინის რა ნაწილი შეადგენს, არის ეს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთი თუ თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ეყრდნობა სამართლებრივ აქტებს და ამ აქტების შესაბამისად არკვევს საკომლო მინის სტატუსს, <<https://napr.gov.ge/udzravi>> [14.12.2019].

<sup>36</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1336-ე მუხლი, მითითება: საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 78-ე მუხლი.

<sup>37</sup> *შენგელია ჰ., შენგელია ე.,* საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი: (თეორია და პრაქტიკა), თბ., 2015, 393-394.

<sup>38</sup> *შენგელია ე.,* რომან შენგელია 70, საიუბილეო კრებული, სამართლის პრობლემები, თბ., 2012, 389-390.

<sup>39</sup> *დუნდუა მ.,* დელიქტური პასუხისმგებლობისა და სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის თანაფარდობა, „სამართლის ჟურნალი“, თსუ-ის გამომცემლობა, №1, 2009, 52, 54-55.

<sup>40</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 85-ე მუხლი.

<sup>41</sup> ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლო უთითებს მოწმეთა ჩვენების შინაარსისა და დამაჯერებლობის შეფასების სავალდებულოობას, იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები სამოქალაქო საქმეებზე, მემკვიდრეობითი სამართალი, №1, 2018, 40-41, მითითებულია: სუსგ №ას - 1698-1592-2012, 2 ივნისი, 2014 წელი, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/2018w-samoqalaqo-krebuli1.pdf>> [14.12.2019].

კონკრეტული სამართლებრივი რეალობა, შემდგომში თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის.

კანონისმიერი მემკვიდრე დამოუკიდებლად ვერ შეძლებს ფაქტობრივი ფლობით სამკვიდროს მიღებას, თუ ის არ მიმართავს სამემკვიდრეო სამართალწარმოების თაობაზე უფლებამოსილ ორგანოს. ასევე, არსებობს რისკი რომ მფლობელობის ფაქტორი პროცესის წარმოების ცალკეულ ეტაპზე სამართლებრივ გარანტიას დაკარგავს. პროცესის წარმოების ეტაპზე ეტაპობრივად ერთვებიან შემდეგი უფლებამოსილი პირები/ორგანოები:

- ნოტარიუსი, რომელსაც მიმართავს მემკვიდრე და სთხოვს სამემკვიდრეო სამართალწარმოების დაწყებას „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის საფუძველზე. ნოტარიუსი კონსულტაციისა თუ პროცესის დაწყების ეტაპზე წარმართავს პროცესს მიწოდებული ინფორმაციისა და კანონის მოთხოვნათა ფარგლებში.<sup>42</sup>

- ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო<sup>43</sup> - მუნიციპალიტეტები - თვითმმართველი ქალაქი და თვითმმართველი თემი, რომლის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს შეუძლია გასცეს მოქალაქის სახელზე სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის შესახებ ცნობა, ასევე სხვა ცნობები უწყებრივი კომპეტენციის ფარგლებში.

- საჯარო რეესტრი, რომელიც ამოწმებს მოქალაქის მიერ მიწოდებულ დოკუმენტაციას და ადასტურებს იურიდიულ ფაქტებს უძრავი ქონების რეგისტრაციის ნაწილში. ასევე, გასცემს განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ მონაცემებს. მონაცემები გაიცემა საჯარო რეესტრის, მათ შორის იუსტიციის სამინისტროს მმართველობაში შემავალი ქვეუწყებებისა და სხვა რეესტრების უწყებრივი კომპეტენციის ფარგლებში.

- სასამართლო, ადგენს მემკვიდრეთა დავის შემთხვევაში სარჩელში წამოყენებულ მოთხოვნათა დაკმაყოფილების საკითხს და იურიდიულ ფაქტებს, განსაკუთრებით მამკვიდრებლის საცხოვრებელი ადგილის დამისამართების საკითხს, ასეთი მიმართვის არსებობის შემთხვევაში.<sup>44</sup> სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონისმიერი მემკვიდრის მოთხოვნისა და ინტერესის დამაბალანსებელ ძვირადღირებულ/ძვირფას ინდიკატორად შეგვიძლია მივიჩნიოთ. განსაკუთრებით, მხარეთა მოლოდინების შეფასების თვალსაზრისით.

- მედიატორი,<sup>45</sup> მიუკერძოებელი მესამე პირი, აგვარებს მხარეებს, ხელს უწყობს მხარეთა პოზიციების გაცნობას და მედიაციის პროცესის წარმართვით აადვილებს კანონისმიერ მემკვიდრეთა შორის დავის პროცესის გადაწყვეტას. კერძო მედიატორთან ერთად მოიაზრება მედიატორი ნოტარიუსის პროცესში ჩართვის საკითხი. ამ უკანასკნელთან მიმართებით ნოტარიუსისა და მედიატორი ნოტარიუსის პროფესიულ - სამართლებრივი კუთხით პრაქტიკაში გამიჯვნა არც თუ ისე მარტივია.<sup>46</sup>

<sup>42</sup> საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, 38-ე მუხლის პირვენი ნაწილი, ნოტარიუსის მიერ განხორციელებადი სანოტარო მოქმედებები.

<sup>43</sup> იხ. საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 05/02/2014, მე-2 მუხლი.

<sup>44</sup> აღსანიშნავია, რომ მამკვიდრებლის საცხოვრებელი მისამართი აღიქმება, როგორც კონკრეტული სამკვიდროს მისამართი, იმ შემთხვევაში კი, როდესაც მამკვიდრებელსა და მემკვიდრეს ერთსა და იმავე მისამართზე განსხვავებული მონაცემები გააჩნიათ, ვერ დგინდება სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის მომენტი.

<sup>45</sup> შეად. საქართველოს კანონი „მედიაციის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 18/09/2019, მედიატორთა ერთიან რეესტრში რეგისტრირებული ფიზიკური პირი, რომელიც აკმაყოფილებს ამ კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და თანახმაა, წარმართოს მედიაცია, მიუხედავად მისი სტატუსისა და არჩევის/დანიშვნის წესისა.

<sup>46</sup> *ღონიძე ი., ნუცუბიძე მ.*, სანოტარო მედიაციის ინსტიტუტის თავისებურება ქართულ სამართალში და მისი განვითარების პერსპექტივა, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 114-115.

- ეროვნული არქივი, საიდანაც შესაძლებელია დოკუმენტის გამოთხოვა იუსტიციის სამინისტროს ელექტრონული სერვისის საშუალებით. აქვე, გასათვალისწინებელია ინფორმაციის გამოთხოვა კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ, აღნიშნული ინფორმაციის გამოთხოვა დამოკიდებულია ინფორმაციის სიძველესა და მონაცემის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოს კომპეტენციაზე.

სამკვიდროს მიღების საკითხი პრობლემური სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლის შემდეგ ხდება.<sup>47</sup> მამკვიდრებელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება ხშირ შემთხვევაში კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ იმართება, თუმცა მემკვიდრე ვერ ან არ ზრუნავს უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე.<sup>48</sup> შემდგომში როცა მემკვიდრეს უჩნდება სამკვიდროს მიღების დადებითი მოლოდინი და სურვილი, ის ცდილობს თავისი სამართლებრივი სტატუსის შესაბამისი დოკუმენტაციის მოძიებას, ეტაპობრივად მიმართავს სხვადასხვა უფლებამოსილ ორგანოებს, რა დროსაც თავს იჩენს მთელი რიგი სოციალურ-სამართლებრივი პრობლემები. აქტუალურია შემთხვევები, როდესაც: მამკვიდრებელს შეცვლილი აქვს გვარი ან მამკვიდრებლის მისამართი არასწორად არის დამისამართებული. არსებობს შემთხვევები, როდესაც კომლის წევრი რეალურად მხოლოდ ოჯახის წევრად არის მითითებული საჯარო რეესტრში, ხოლო კომლის შემადგენლობის შესახებ ოფიციალურ მონაცემებში არ ირიცხება კომლის კონკრეტულ წევრად.<sup>49</sup>

როგორც ვხედავთ, კანონისმიერი მემკვიდრის მოლოდინს სამკვიდროს მიღების პროცესში სჭირდება საპასუხო ქმედებების განხორციელება უფლებამოსილი ორგანოების მხრიდან, პროცესს კი თავიდან ბოლომდე დაინტერესებული მემკვიდრე წარმართავს. შესაბამისად, პროცესის მართვის რისკი და მტკიცების ტვირთი სწორედ მას ეკისრება.<sup>50</sup>

<sup>47</sup> ავტორის შენიშვნა: კანონისმიერი მემკვიდრის მოლოდინისა და რეალობის ურთიერთმიმართება საკმაოდ პრობლემური მოცემულობაა. ამ პროცესში მედიაციის გამოყენება დადებითად უნდა შეფასდეს. მედიაციის საშუალებით მხარეები შეძლებენ ჯერ კიდევ ჩამოუყალიბებელი მოთხოვნების გამოკვეთასა და ინტერესების შეჯერებას ისე რომ არ ჰქონდეთ: დამარცხების, იმედგაცრუების, მოთხოვნის უკმარისობისა და ინტერესის დაუბალანსებლობის განცდა.

<sup>48</sup> საჯარო რეესტრში მიმართვიანობის გაზრდის კუთხით იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, მითითებულია: მიწის რეგისტრაციის სახელმწიფო პროექტი, რომლის ფარგლებში გაიცემა უფასო კონსულტაციები და მოქმედებს შეღავათები მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული დოკუმენტების გამოთხოვის პროცესში. პროექტის მიზანია მოქალაქეთა დაინტერესება - უძრავი ქონების / მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირებისა და ძველი დოკუმენტების დროული განახლების კუთხით მოტივაციის წახალისება, <<https://napr.gov.ge/p/1455>> [14.12.2019].

<sup>49</sup> მცირე განმარტება კომლის საკუთრებასთან დაკავშირებით: კომლის საკუთრების არსებობა განაპირობა დამოუკიდებლობის შემდეგ არსებულმა სოციალურმა და ყოფითსამართლებრივმა ფაქტორმა. საკოლმეურნეო კომლმა, როგორც სამართლის სუბიექტმა არსებობა შეწყვიტა საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის დადგენილების საფუძველზე, თუმცა საკომლო მეურნეობის სტატუსი საქართველოში შემოღებულ იქნა საქართველოს კანონით „სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ“. ამჟამად შეუძლებელია კომლში ჩანერა. ამიტომაც, კომლის შემადგენლობის რეგისტრაციის ბოლო წლის მონაცემებით დაფიქსირებული კომლის წევრები ითვლებიან კომლის ცოცხლად დარჩენილ წევრებად, ამ საკითხთან დაკავშირებით თავის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკომლო მეურნეობა სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტია, რომელიც შესაძლებელია იყოს ერთი ან რამოდენიმე პირის, ანუ სამართლის სუბიექტების საკუთრება (თანასაკუთრება). ამასთან, საკომლო მეურნეობა და მისი მესაკუთრეები (მესაკუთრე) აუცილებლად ასეთად უნდა იყვნენ რეგისტრირებულნი საჯარო რეესტრში. იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-340-325-2012, მნიშვნელოვანი განმარტება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ბოლო ჩანაწერის მნიშვნელობის თაობაზე, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/-n-58-ganmarteba.pdf>> [14.12.2019].

<sup>50</sup> იხ. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ოფიციალური ვებგვერდი, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის სამემკვიდრეო საქმეთა რეესტრი, ვებგვერდის საშუალებით შესაძლებელია პირმა მოიძიოს ინფორმაცია იმის შესახებ, მიმდინარეობს თუ არა სამემკვიდრეო საქმისწარმოება გარ-

კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის თვალსაზრისით გასათვალისწინებელია სამემკვიდრეო საქმისწარმოებისთვის აუცილებელი დოკუმენტაციის მოძიების საკითხი. შესაბამისად, კანონისმიერ მემკვიდრეს უნდა ჰქონდეს წვდომა თავისი სამართლებრივი სტატუსის დამადასტურებელ დოკუმენტებზე.<sup>51</sup> ნოტარიუსთან კონსულტაცია ხშირად ზედაპირული და დამაბნეველია,<sup>52</sup> გამომდინარე იქედან, რომ ნოტარიუსი საქმის შეუსწავლელად კონკრეტულ მითითებებს ვერ გასცემს. მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი ორგანოს თანამშრომლების მხრიდან, კი კიდევ უფრო რთულია ერთიანი პასუხის მიღება, გამომდინარე მათი პროფესიული საქმიანობის კომპეტენციიდან.<sup>53</sup> კომპეტენციასა და უფლებამოსილებას შორის ზღვრის გავლება კანონისმიერი მემკვიდრის დასაცავად არც თუ ისე მარტივია, როგორც ეს ერთი შეხედვით ჩანს.

### 2.3. კანონისმიერი მემკვიდრის არჩევანი

კანონისმიერი მემკვიდრის სამართლებრივი სტატუსი საკანონმდებლო დონეზეა განსაზღვრული,<sup>54</sup> თუმცა მემკვიდრის მიერ განსახორციელებელ ქმედებათა კანონიერებას ამ სტატუსის დამადასტურებელი დოკუმენტები სჭირდება,<sup>55</sup> როგორც წესი სამემკვიდრეოსამართლებრივი კანონმდებლობის დაცვის გარანტიით. ამიტომაცაა, რომ

---

დაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) დანაშთ ქონებაზე, საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედ სა-ნოტარო ბიუროებში. მამკვიდრებლის სახელი/გვარის/მამის სახელის და/ან პირადი ნომერის მითითებით (შეგიძლიათ მიუთითოთ სხვადასხვა კომბინაცია), ერთიან ელექტრონულ სამემკვიდრეო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, დაინტერესებული პირი მიიღებს შემდეგ მონაცემებს:

- ნოტარიუსის სახელი/გვარი;
- რეესტრში რეგისტრაციის თარიღი;
- მამკვიდრებლის სახელი, გვარი, მამის სახელი, პირადი ნომერი, გარდაცვალების თარიღი, საცხოვრებელი ადგილი.
- სანოტარო აქტის ტიპი: ა) სამკვიდროს მიღების/სამკვიდრო მონაშთის გაცემის შესახებ განცხადება; ბ) სამკვიდრო მონაშთი; გ) სამკვიდრო მმართველის დანიშვნა, <<https://memkvidreoba.ge/>> [14.12.2019].

<sup>51</sup> აღნიშნულ პრობლემას ეხმიანება მინის რეგისტრაციის სახელმწიფო პროექტის მოქმედების მიზანი და ფარგლები, რა დროსაც სახელმწიფო მოქალაქეს საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების მოძიებაში ეხმარება. შესაბამისად, საჯარო რეესტრი რეგისტრაციის პროცესის თანამონაწილე გახდება. ადრე მსგავსი ფუნქცია საჯარო რეესტრს მინის რეგისტრაციის ფარგლებში არ ენიჭებოდა, იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, მინის რეესტრაციის სახელმწიფო პროექტი, <<https://napr.gov.ge/p/1455>> [14.12.2019].

<sup>52</sup> ნოტარიუსთან კონსულტაცია და საორიენტაციო საკითხების დაგეგმვა დაინტერესებულ პირს ელექტრონული სერვისების გამოყენებითაც შეუძლია, კერძოდ გაიგოს არის თუ არა ნოტარიუსი მედიატორი ნოტარიუსი, მედიატორი ნოტარიუსი, დასვენების დღეებში მომუშავე ნოტარიუსი, საჯარო რეესტრის ავტორიზებული პირი, ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუსი, შპს პირთათვის ადაპტირებული სანოტარო ბიურო, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ოფიციალური ვებგვერდი, სანოტარო ბიუროები, <<https://www.notary.ge/geo-3718-sanotaro-biuroebi>> [14.12.2019]; იქვე, შეად. ბენაშვილი ქ., ელექტრონული კომერცია - თანამედროვეობის გამოწვევა კერძო სამართალში, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, №2, 2019, 82, 88, შემდეგს: სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდს, ელექტრონული რეესტრი - ინტერნეტის მოხმარებისა და აუცილებლობის ნაწილში - საქმისწარმოების განსახორციელებლად, <[https://sda.gov.ge/?page\\_id=6702](https://sda.gov.ge/?page_id=6702)> [14.12.2019].

<sup>53</sup> ავტორის შენიშვნა: თვითმმართველ ერთეულში დასაქმებული პირების მხრიდან გაცემული კონსულტაცია ზედაპირული და არაზუსტია, ეს გამომდინარეობს ისევე მოქალაქეთა ზედაპირული დაინტერესებულობიდან, მოქალაქეები ხშირად ისეთ კითხვებზე ითხოვენ პასუხს, რომელზე პასუხის გაცემაც საჯარო სამსახურში დასაქმებული თანამშრომლების კომპეტენციას აღემატება.

<sup>54</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1336-ე მუხლი.

<sup>55</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 78-ე მუხლი.

მემკვიდრე დაბნეულ და მისთვის მიუღებელ სიტუაციაში აღმოჩნდება, შეცდომები და ხარვეზები ერთიანად მოიყრის თავს, რისი მტკიცებაც და სწორების განხორციელება ისევ მემკვიდრეს ევალება. აღმოჩნდება რომ ამ პროცესში მემკვიდრეს დიდალი ენერჯია და ფინანსური სახსრები ესაჭიროება.

სამემკვიდრეო სამართალწარმოების დადგენილი წესი და პრაქტიკა ყოველთვის არ არის სამართლიანი, სახელმწიფო უწყებები სანდოობის მაღალ სტანდარტს აწესებენ, რაც კონკრეტული შედეგის მიღწევას მემკვიდრისთვის მიუწვდომელს ხდის. სასურველი იქნება მოთხოვნილი დოკუმენტაციისა და უფლებამოსილი ორგანოების მაკოორდინირებელი ერთიანი ბაზის შექმნა, რაც მოსალოდნელ რისკებს გააწონასწორებს.

სანოტარო მოქმედების განხორციელების პროცესში ნოტარიუსი მოქმედებს კანონის საფუძველზე და ეკისრება სამოქალაქო პასუხისმგებლობა მის მიერ მიყენებულ ზიანზე, ამიტომაც მხოლოდ ნოტარიუსი ვერ აიღებს პასუხისმგებლობას პროცესის ერთიან მართვაზე, ამისთვის მას საკანონმდებლო გარანტია სჭირდება.<sup>56</sup> ერთი შეხედვით საერთო პროცესი ცდილობს პასუხისმგებლობის გადაცემადობას ერთი უწყებიდან მეორეზე, ერთიანი პროცესის საწარმოებლად მათ არ შესწევთ კომპეტენცია და ინფორმაცია. ყოველივე ეს კი მემკვიდრის ინტერესსა და დროის ფაქტორზე უარყოფითად აისახება. საკითხს თანს ერთვის საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მიერ გაცემული კონსულტაციის სიმწირე, გაცემული ინფორმაციის ხარვეზიანობა და ერთიანი აზრის არარსებობა. სამწუხაროდ, უფლებამოსილ ორგანოებს ამ ეტაპზე უჭირთ ახალი ნაბიჯების გადადგმა, მემკვიდრეს კი მტკიცების მთელი ტვირთი და რისკები, აიძულებს არასწორი არჩევანის გაკეთებასა და მიუღებელი შედეგის მიღებას.

კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ გამოთხოვილი დოკუმენტაცია არაეფექტურია თუ ისინი არ შეჯერდა ერთიანი პროცესის ფარგლებში სამკვიდროს მისაღებად.<sup>57</sup> ამიტომაცაა, რომ კანონისმიერ მემკვიდრეს უჩნდება ყალბი მოლოდინი საკითხის სამომავლოდ გადასაწყვეტად, რა დროსაც მხოლოდ აუცილებელ მონაცემებს გამოითხოვს და აგროვებს თავისი მოთხოვნის შემდგომში ჩამოსაყალიბებლად.<sup>58</sup> აშკარაა, რომ რჩევა და კონსულტაცია ამ საკითხში არაეფექტურად და არაჯეროვნად ხორციელდება.

<sup>56</sup> კანონმდებელი ნოტარიუსის ქონებრივი პასუხისმგებლობის დაზღვევის რეგულირების საკითხს მხოლოდ სამოქალაქო პასუხისმგებლობის ნაწილში უთითებს, დაუშვებელია ნოტარიუსის სისხლისსამართლებრივი და დისციპლინური პასუხისმგებლობის დაზღვევა, იხ. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, 22-ე მუხლი, მითითებულია: „ნოტარიუსს ეკისრება ქონებრივი პასუხისმგებლობა ზიანისათვის, რომელიც გამოიწვია მისმა განზრახმა ან გაუფრთხილებელმა ქმედებამ“. შესაბამისად, ნოტარიუსის სამოქალაქო პასუხისმგებლობის დაზღვევა უნარიანობა თავის მხრივ განაპირობებს მისი, როგორც ქმედითი, ეფექტური და სავალდებულო ფორმის მქონე პასუხისმგებლობის ზომის ეფექტურ რეგულირებას. იხ. შემდგომი მითითება: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლთან და უშუალოდ სამოქალაქო პასუხისმგებლობის სახის - არასახელშეკრულებო (დელიქტური) პასუხისმგებლობის რეგულირების განსაზღვრის თვალსაზრისით, ბიჭია მ., კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები, თბ., 2016, 177-178.

<sup>57</sup> საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს იუსტიციის სახლის ოფიციალური ვებგვერდი, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, მითითებულია: ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან არის ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტი, რომელიც მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტი-სათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მითოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს, <<http://psh.gov.ge/main/page/3/240>> [14.12.2019].

<sup>58</sup> მემკვიდრეობის უფლების სანყისიდან სამემკვიდრეო უფლების განხორციელების მომენტამდე კანონისმიერ მემკვიდრეს არაერთი მოქმედების განხორციელების მოვალეობა ეკისრება. სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების შესაძლებლობა ერთგვარი შვებაა კეთილსინდისიერი, თუმცა იურიდიული ფაქტების მიმართ გულგრილი მემკვიდრისთვის.

### 3. კანონისმიერი მემკვიდრის სამართლებრივი დილემა პროცესის წარმართველი პირის არჩევის თაობაზე

კანონისმიერ მემკვიდრეს საპასუხისმგებლო გულმოდგინება მართებს სამემკვიდრეოსამართლებრივი პროცესის დამოუკიდებლად წარმართვის ეტაპზე. კონსულტირებისა და რჩევის მიცემის ფარგლებში მემკვიდრე აყალიბებს მოთხოვნის განხორციელების მექანიზმს, ამ დროს ინტერესთა დაბალანსება მნიშვნელოვანი ინდიკატორია. რა სახის საკანონმდებლო გარანტია დაეხმარება კანონისმიერ მემკვიდრეს დავის გადაწყვეტაში?<sup>59</sup> რთულია ამ კითხვაზე პასუხის გაცემა იმ ფონზე, როდესაც პროცესში მონაწილე სუბიექტები უწყებრივი კომპეტენციის ურთიერთმფარავ ძალას არ ფლობენ.<sup>60</sup> დაინტერესებულ პირს შეუძლია შემოთავაზებული შესაძლებლობებიდან შეარჩიოს ეფექტური და გამოსადეგი მომსახურება. ასეთი შესაძლებლობები კი სანოტარო მედიაციისა და კერძო მედიაციის პროცესში ყველაზე მეტად იკვეთება. ზოგადად, რთულია მექანიკური დაახლოება და ინტერესებულ პირსა და უფლებამოსილ ორგანოს მიერ შემოთავაზებულ მომსახურებას შორის, თუმცა ერთიანი სისტემის არარსებობიდან გამომდინარე მემკვიდრეს მოქმედების ფართო სივრცე და შედეგის მიუღებლობის დიდი რისკი ენიჭება.

მედიატორი ნოტარიუსი არის ნოტარიუსი, რომელიც ავტორიზებულია, როგორც მედიატორი ნოტარიუსი შესაბამისი საკვალიფიკაციო პროგრამის გავლის საფუძველზე, შესაბამისად სანოტარო მედიაციას სერტიფიცირებული ნოტარიუსები ახორციელებენ.<sup>61</sup> სანოტარო მედიაციაში მონაწილე ნოტარიუსი ვერ განახორციელებს თავის საქმიანობას თუ მას არ აქვს ნოტარიუსის მოქმედი სტატუსი.<sup>62</sup> მოქმედი სტატუსი გულისხმობს, რომ ნოტარიუსი დანიშნულია იუსტიციის მინისტრის ბრძანების შესაბამისად<sup>63</sup> და ახორციელებს თავის საქმიანობას სანოტარო ბიუროში.<sup>64</sup>

მედიატორი ნოტარიუსის რესურსი ქმნის დადებით ეფექტს კანონისმიერი მემკვიდრის ინტერესის დასაბალანსებლად ცალკეულ სამემკვიდრეო დავაში. არსებობს შემთხვევები, როდესაც სანოტარო მედიაცია ჩვეულებრივ სანოტარო მოქმედებად გადაიქცევა ისევე მხარეთა თხოვნით და ეს უკურეაქცია მხარეთა თანხმობით კანონის მოთხოვნათა ფარგლებში ხორციელდება. მედიატორი ნოტარიუსი უპირველესად ნოტარიუსია და ეკისრება სამი სახის პასუხისმგებლობა,<sup>65</sup> რეალურად ეს ფაქტორი ხშირად ბოჭავს მას დადგენილი პრაქტიკის გადახვევისა და ახალი მიმართულებების ჩამოყალიბებაში.<sup>66</sup>

მედიატორი ნოტარიუსი თავისი შესაძლებლობებით განაპირობებს ინტერესთა კონფლიქტის ეფექტურ და ჯეროვან დადებით ეფექტს. მათ შორის, საჯარო რეესტრთან და სახელმწიფო სერვისებთან წვდომის ნაწილში.<sup>67</sup> სანოტარო მედიაციის პროცესის განვითარება არ გულისხმობს მხოლოდ ამ პროცესის წარმართვას, პარალელურად შესაძლებელია

<sup>59</sup> შეად. ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრის კვლევა თემაზე: „მინის ბაზრის არსებული მდგომარეობა - ანალიზი და რეკომენდაციები“, თბ., 2013, 3-5, 15-16.

<sup>60</sup> იგულისხმება პროცესის მართვის ერთიანი სისტემის არარსებობა.

<sup>61</sup> საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ოფიციალური ვებგვერდი, სანოტარო ბიუროები <<https://www.notary.ge/index.php?id=62&lang=geo>> [14.12.2019].

<sup>62</sup> საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04.12.2009, 38<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილი. სანოტარო მედიაციის განხორციელების წესი განისაზღვრება იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით.

<sup>63</sup> შესაბამისად, სანოტარო მედიაციის განმახორციელებელი პირები, კომპეტენტური ნოტარიუსები არიან, რომლებიც აყალიბებენ სამედიაციო საკითხებთან სამართლებრივ თავსებადობას.

<sup>64</sup> იქვე, მე-13 მუხლი.

<sup>65</sup> სუხიგაშვიდი დ., სანოტარო სამართალი, თბ., 2012, 99, 184-186.

<sup>66</sup> იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №69-ე ბრძანება „ნოტარიუსთა დისციპლინური პასუხისმგებლობის შესახებ“ დებულების დამტკიცების თაობაზე, მე-2 მუხლი, <[https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/axali\\_aktebi/distsiplinuri\\_2017.pdf](https://www.notary.ge/res/docs/sakanonmdeblo/axali_aktebi/distsiplinuri_2017.pdf)> [14.12.2019].

<sup>67</sup> გოგოლაძე მ., მაჩიაშიძე გ., სანოტარო სამართალი, თბ., 2016, 62-69, 278.

სანოტარო მოქმედების წარმოება მხარეთა თანხმობით.<sup>68</sup> აღსანიშნავია რომ კანონისმიერი მემკვიდრისთვის, რომელსაც გაშვებული აქვს სამკვიდროს მიღების ვადები უპირველესად ნოტარიუსის პროფესია და მის მიერ განული დახმარება იმედისმომცემი.<sup>69</sup> სამწუხაროდ, მედიატორის მიმართ ამ სახის დაინტერესება ნაკლებია, შესაძლოა ვიფიქროთ რომ ეს ისევ სუბიექტური დამოკიდებულების უარყოფითი ხასიათითაა გამოწვეული. ხშირია შემთხვევები, როდესაც ნოტარიუსი მხარეებს ურჩევს სასამართლოსადმი მიმართვის უფლების გამოყენებას. რჩევის მიცემის ფარგლები ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში განსხვავებული ხასიათით ვლინდება.

სანოტარო მედიაციის პროცესი მედიატორ ნოტარიუსს შესაძლებლობას აძლევს რომ პროცესი იყოს მეტად თავისუფალი,<sup>70</sup> პროცედურული წნეხისგან განეიტრალებული, ხოლო ნოტარიუსის სტატუსი სამოქალაქო პასუხისმგებლობის უარყოფით ეფექტს ნაკლებად განიცდიდეს. საკითხის კვლევის პროცესში გამოიკვეთა ერთ-ერთი პრობლემური საკითხი - რისკის კონტროლის სურვილი. მაგალითად, თუ კონკრეტული ნოტარიუსი განახორციელებს დადგენილი პრაქტიკისგან განსხვავებულ ქმედებას და ამ ქმედებას სხვა ნოტარიუსი დადგენილი პრაქტიკის ფარგლებში მოაქცევდა, ეს უკვე ქმნის გარკვეულ რისკებს, რა დროსაც იქმნება რისკის გადანაწილებისა და სამართლებრივი ტვირთის მიმღებლობის შეგრძნება კონკრეტული ნოტარიუსისათვის.<sup>71</sup> იქნებ, ამიტომაცაა რომ სამემკვიდრეო საქმისწარმოება ფრთხილი, დროში ვრცლად გამოხატული და ერთგვაროვანი ფორმით ხასიათდება.<sup>72</sup> ერთგვარი სამართლებრივი შებოჭილობა ხელს უშლის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოებსა და ნოტარიუსებს რომ სრულად და დამოუკიდებლად იმოქმედონ თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში.

ნოტარიუსის პროფესია საქართველოში დაფასებული და მიღებულია როგორც სანდო და საყოველთაო, მოქალაქეთა ნდობა განაპირობებს დადებით მოლოდინს ნოტარიუსის განსახორციელებელ ქმედებათა მიმართ. შესაბამისად, სამემკვიდრეო საქმისწარმოებაზე უფლებამოსილ პირად ნოტარიუსის დასახელება ბუნებრივი და აუცილებელია.

სახელმწიფო სტრუქტურებისათვის სანდოობის გარანტი ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მონობაა, რატომღაც შეინიშნება ურთიერთობის ფორმისა და სამართალწარმოების წესის ერთგვაროვნება, ხშირ შემთხვევებში გამკაცრება, სანოტარო მოქმედების განხორციელების პროცესში. სანოტარო მედიაცია მოიაზრება როგორც დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის ფორმა და შესაძლებლობა არამხოლოდ მხარეთათვის, არამედ ნოტარიუსისთვის რომ ღიად და მკაფიოდ დააფიქსიროს საკუთარი აზრი სამემკვიდრეოსამართლებრივ პროცესთან დაკავშირებით. სამართლებრი-

<sup>68</sup> ჟუნგუა მ., დელიქტური პასუხისმგებლობისა და სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის თანაფარდობა, „სამართლის ჟურნალი“, თსუ-ის გამომცემლობა, №1, 2009, 52, 54-55.

<sup>69</sup> იხ. ღია მმართველობის პარტნიორობა საქართველო, სამოქმედო გეგმა 2012-2013, მითითებულია: მსოფლიო ბანკის 2012 წლის კვლევის თანახმად, 2003 წლამდე საჯარო მომსახურება იყო მოშლილი, კორუმპირებული და ბიუროკრატიული ბარიერებით სავსე. სახელმწიფო რეესტრების სისტემა, იქნებოდა ეს დაბადების თუ ახალი ბიზნესის რეგისტრაცია, იყო ქაოტური და კორუმპირებული. საბჭოთა ეპოქის არქივებში ინახებოდა ხარვეზიანი ინფორმაცია. საკუთრების დასარეგისტრირებლად საჭირო იყო რამდენიმე დაწესებულაში მისვლა ხელმოწერებისა თუ სანოტარო დამოწმებისათვის.

<sup>70</sup> Zarandía T., Chitashvili N., Fragments of Europeanization of Georgian Property Law and Law of Obligations in the Context of Reception of German law, Baltic Journal of European Studies, Tallinn University of Technology, Vol.9, №1(26), 2019, 144-145, <file:///C:/Users/User/Downloads/Fragments\_of\_Europeanization\_of\_Georgian\_Property\_.pdf> [14.12.2019].

<sup>71</sup> შეად. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 22/12/2009, მე-3 მუხლი, საქართველოს კანონის „საჯარო სამსახურის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 27/10/2015, მე-7, მე-8, მე-18 მუხლები, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3031098?publication=24> [14.12.2019].

<sup>72</sup> შენგელია ე., რომან შენგელია 70, საიუბილეო კრებული, სამართლის პრობლემები, თბ., 2012, 391.

ვი „სიმორცხვე“ მრავალი ფაქტორითაა განპირობებული, მას უპირველესად განაპირობებს პროფესიული პასუხისმგებლობის დადგომის შიში და დადგენილი პრაქტიკის დარღვევის მიუღებლობა. ასევე, მედიატორი ნოტარიუსი როგორც რჩევის მიმცემი პირი მეტად საინტერესო პერსონაა, ამ ტიპის სტატუსი მხარეებს აფიქრებინებს პროცესის გამართივების წესზე და დაფიქრებას იმ საკითხზე, რომ სასამართლო გადაწყვეტილება ყოველთვის არ წარმოადგენს დავის ეფექტურ დასასრულსა თუ საშუალებას.

კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვა ძირითადად ისევ კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ ხორციელდება, დაცვის მთავარ ინსტრუმენტს კი სასამართლო გადაწყვეტილება წარმოადგენს.<sup>73</sup> ეს არცაა გასაკვირი იმ ფონზე, როდესაც სამემკვიდრეო საქმისწარმოების პროცესი არ არის ერთიანი და დანაწევრებულია ნოტარიუსებსა და სახელმწიფო უწყებებს შორის. ნოტარიუსის პროფესიის თავისუფალი მხარე და პროფესიული განვითარების მასშტაბი კარგი ბაზისია კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის საკანონმდებლო გარანტიის შესამუშავებლად, ისე როგორც სანოტარო მედიაციის ინსტიტუტი გაითავისა ქართულმა ნოტარიატმა.<sup>74</sup>

#### 4. რეკომენდაციები კანონისმიერი მემკვიდრის სტატუსის დაცვის თაობაზე

კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვა აუცილებლად მოითხოვს შესაბამის საკანონმდებლო გარანტიას, რაც გულისხმობს მემკვიდრის სამართლებრივი მოლოდინის დაცვასა და აღიარებას.<sup>75</sup> სასურველია მემკვიდრემ დაიცვას სამკვიდროს მიღების ვადები, თუმცა ამ წესის შეუსრულებლობა სამკვიდროს მიუღებლობის ერთადერთ საფუძვლად არ უნდა იქცეს.<sup>76</sup> საინტერესოა, თუ ვინ უნდა იზრუნოს კანონისმიერი მემკვიდრის სტატუსის დაცვის საკანონმდებლო გარანტიაზე?<sup>77</sup> ასევე, გასათვალისწინებელია, მოსალოდნელი საკანონმდებლო წიაღსვლები ხომ არ შებოჭავს მემკვიდრეს და არსებულზე უარეს მდგომარეობაში ხომ არ ჩააყენებს.<sup>78</sup> მაგალითისთვის, გავიხსენოთ მიწის რეგისტრაციის პროგრამა, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ათასობით მო-

<sup>73</sup> საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და უზრუნველყოფილი საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება მისი დაცვის თვალსაზრისით გულისხმობს სასამართლოში საქმის სამართლიანი განხილვის უფლებას. შესაბამისად, სასამართლო გადაწყვეტილების შესასრულებლად სავალდებულო ხასიათი კანონისმიერ მემკვიდრეთა დადებით პერსპექტივასა და უფლების დაცვის, მათ შორის, მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთგვარ მოლოდინს განაპირობებს.

<sup>74</sup> იხ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ოფიციალური ვებგვერდი, მითითებულია: სამოქალაქო დავების ხანგრძლივი და ძვირადღირებული სასამართლო პროცესის გარეშე, ურთიერთშეთანხმებით, სწრაფად და ეფექტიანად მოსაგვარებლად მედიაციის ინსტიტუტის განვითარებისთვის მყარი საკანონმდებლო ჩარჩო იქმნება. მედიაციის წახალისებისა და მისთვის პირობების შექმნისათვის კანონპროექტი განსაზღვრავს მედიაციის წარმოების ზოგად პრინციპებს, მისი დანების, წარმართვისა და დასრულების წესებს, მედიატორთა პროფესიული გაერთიანების ორგანიზებისა და საქმიანობის წესს, მედიატორის უფლებამოსილებებსა და მედიაციის პროცესთან დაკავშირებულ სხვა საკითხებს, <<http://www.justice.gov.ge/News/Detail?newsId=7869>> [14.12.2019].

<sup>75</sup> შეად. *ჭყონია მ.*, მატერიალური და პროცესუალური ნორმების კონფლიქტის ზოგიერთი საკითხი სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადისერტაციო ნაშრომი წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, თბ., 2015, 12.

<sup>76</sup> შეად. Numerus Clausus as a Principle - სამკვიდროს მიღების ზოგადსამართლებრივ საფუძვლებს, მითითებულია: *Graziadei M., Smith L. (eds.), Comparative Property Law Global Perspectives, Research Handbooks in Comparative Law, Edward Elgar Publishing, Northampton, 2017, 105-106.*

<sup>77</sup> დასახელებული პრობლემის ცალკეულ სუბიექტურ ხასიათთან დაკავშირებით დანვრილებით იხ. არასამთავრობო ორგანიზაცია „კონსტიტუციის 42-ე მუხლი“, ქალი და საკუთრება - ვიცოდეთ ჩვენი უფლებები, იურიდიული ბროშურა, თბ., 2016, 26-30, 34-35, <<https://article42.ge/media/1001447/-2019/02/26/201325f97e32c933b750fb217ba85860.pdf>> [14.12.2019].

<sup>78</sup> შეად. საქართველოს კანონი „მედიაციის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 18/09/2019, მე-5 მუხლი; ასევე, *ჩიტაშვილი ნ.*, მედიაციის ეთიკის რეგულირების ფარგლები და ეთიკის სტანდარტით ბოჭვის ადრესატები, „სამართლის ჟურნალი“, თსუ-ის გამომცემლობა, №1, 2016, 26-27.



ქალაქემ მიმართა მიწის რეგისტრაციის თაობაზე. პრობლემა არსებობს და მხოლოდ ელექტრონული სერვისების განვითარება პრობლემას ვერ აღმოფხვრის.<sup>79</sup>

#### 4.1. გასული საუკუნის დანატოვარი

სანოტაროსამართლებრივი სფეროს განვითარებაში აქტიურ როლს ასრულებს ელექტრონული სერვისები, რეესტრები და მოქალაქეთა დროული მომსახურება. თანამედროვეობის გამოწვევებს ქართული ნოტარიატი და იუსტიციის სამინისტრო ერთი მხრივ, უმკლავდება, თუმცა მეორე მხრივ, უჭირს არასრული და ხარვეზიანი მონაცემების ელექტრონულ სისტემაში აღბეჭდვა, ხოლო მსგავსი დოკუმენტის საფუძველზე საქმისწარმოება.<sup>80</sup> აღნიშნული გამოწვევა მხოლოდ ქართული ნოტარიატის გამოწვევა როდი გახლავთ,<sup>81</sup> იგი სახელმწიფო სერვისებისა და მომსახურების განვითარების საერთო გამოწვევაა.<sup>82</sup>

თანამედროვე სტანდარტები ნდობისა და ურთიერთობის ახალ ხარისხს აწეებს, განსაკუთრებით, იურიდიულ დოკუმენტებთან მიმართებაში.<sup>83</sup> წარსული გამოცდილება კი ნაკლებად სწავლობდა სისწორისა და უტყუარობის სტანდარტებს.<sup>84</sup> დაუკვირვებლობა, გულგრილობა და ხარვეზიანი დოკუმენტების შედგენა ჩვეულ მოვლენად იყო ქცეული გასულ საუკუნეში, როდესაც ფაქტის/მოვლენის/დოკუმენტის სამართლებრივ მხარეს უბრალო დანამატის ფუნქცია ჰქონდა. ახლა კი, მიმდინარე რეალობაში, კანონისმიერი მემკვიდრის სუბიექტურ დამოკიდებულებას საფუძვლად სამართლებრივი სტატუსის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია უნდა გააჩნდეს.<sup>85</sup> იცვლება დრო და სამართლებრივი რეალობა, იხვეწება იურიდიულ დოკუმენტებთან მოპყრობის წესი, თუმცა წარსული დროის მოუგვარებელი პრობლემები თითოეულ ახალ წამოწყებაში შეცდომის სახით გვახსენებს თავს. რა ტიპის საკანონმდებლო რეგულირება დააბალანსებს დასახელებულ პრობლემას?

<sup>79</sup> მიწის რეგისტრაციის რეფორმის ფარგლებში დადგენილი რეგისტრაციის გამარტივებული წესი, რომელიც 2020 წლის 1 იანვრამდე მოქმედებს, გახდება მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ზოგადი წესი და იმოქმედებს უვადოდ. მითითებულია: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე, <[https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jjpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2\\_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE](https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jjpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE)> [14.12.2019].

<sup>80</sup> შეად. *Johnson S.*, Spontaneous Privatization in the Soviet Union. How, Why and Whom?, World Institute for Development Economics Research of the United Nations University, 1991, 2-3, 16, <<https://www.wider.unu.edu/sites/default/files/WP91.pdf>> [14.12.2019].

<sup>81</sup> *ღვინიძე ი., ნუცუბიძე მ.*, სანოტარო მედიაციის ინსტიტუტის თავისებურება ქართულ სამართალში და მისი განვითარების პერსპექტივა, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწდეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 99-100.

<sup>82</sup> იხ. The Notary Public Code of Professional Responsibility, National Notary Association Chatsworth, California, July, 2009, Article C: Providing Unauthorized Advice.

<sup>83</sup> შეად. *ბუხეიძე ი.*, სამეწარმეო საზოგადოებაში წილის კეთილსინდისიერად მოპოვება, ჟურნ. „შედარებითი სამართლის ქართულ - გერმანული ჟურნალი“, №2, 2019, 13-14.

<sup>84</sup> იხ. *ბახნაბიშვილი გ., წიკლაუხი ს.*, სამედიაციო მორიგების აღსრულების საკითხი საქართველოში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწდეული 2017“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2018, 14-15.

<sup>85</sup> პრობლემის ერთ-ერთი გამოვლინებაა მოქალაქეთა მასშტაბური მიმართვა, ყოველ ჯერზე, როდესაც იცვლება მიწის რეგისტრაციის რეფორმა - იმ მიზნით, რომ მარტივად დაირეგისტრირებენ უძრავ ქონებას, მოქალაქეები არასრული თუ ხარვეზიანი დოკუმენტაციით მიმართავენ შესაბამის ორგანოს, პრობლემურია აზომვითი ნახაზების მომზადების წესი, რეალურად კი ხშირია მემკვიდრეთა მიერ ურთიერთგამორიცხვის, უძრავი ქონების - მიწის ურთიერთგადაფარვისა და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების დამალვა/განადგურების საფრთხეები. იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, სტატისტიკა, მითითებულია: 2016 წლიდან დღემდე წარმატებით დარეგისტრირდა 756 000-ზე მეტი განაცხადი, რაც დამოუკიდებლობის აღდგენიდან 2016 წლამდე დარეგისტრირებულ ფართობზე სამჯერ მეტია, <[https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jjpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2\\_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE](https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jjpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE)> [14.12.2019].

საგულისხმოა, რომ ამ პრობლემის მიუღებლობა, თავის მხრივ ყველაზე დიდ პრობლემას წარმოადგენს.<sup>86</sup> მართლაც რომ კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ მოწოდებული მონაცემები და დოკუმენტაცია ახალი სტანდარტის მიმართ შემზღვეველი ხასიათის სანდოობის გამოცდას არ უნდა გადიოდეს. აუცილებელია შეიქმნას წარსულში გაცემული და წარმოებული დოკუმენტაციის ერთიანი განახლებული საკოდიფიკაციო რეესტრი.<sup>87</sup> მართალია, ეს პროცესი მოითხოვს ფინანსებს, დროსა და კადრებს, თუმცა ერთობ ეფექტური საშუალება იქნება კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის თვალსაზრისით.

## 4.2. დაუგეგმავი ფინანსები

აღსანიშნავია, სამკვიდრო მონაშთების დამზადებისთვის საჭირო ფინანსების სიჭარბე და მოქალაქეთა იმედგაცრუება პროცესის მართვის სისტემის მიმართ. მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ წარმოშობილი სამართლებრივი რეალობა კანონისმიერი მემკვიდრისთვის დაუგეგმავი ფინანსების საფუძველია.<sup>88</sup> მომსახურებისა და კონსულტაციის ხარჯები საკანონმდებლო დონეზეა განსაზღვრული, თუმცა ეს რეგლამენტაცია ვერ უზრუნველყოფს კანონისმიერი მემკვიდრის ინტერესის ჯეროვან დაცვას. დაუგეგმავი ფინანსები მემკვიდრისთვის ერთგვარი ტვირთია, რომლის გარეშეც ის თავის მოთხოვნას ვერ დაიკმაყოფილებს.<sup>89</sup> ასევე, მხარისთვის ფინანსური სახსრების აუცილებლობას, მოთხოვნის დაკმაყოფილების დროში გამოხატული ხასიათი და უფლების დაცვის სხვადასხვა საშუალების გამოყენება/არჩევითობა განაპირობებს.

სასურველი იქნება, უფრო მეტი და ეფექტური საერთო პროგრამების დაგეგმვა,<sup>90</sup> რომლის ფარგლებში მოქალაქეებს სხვადასხვა სახის მომსახურების უფასოდ ან კომბინირებულ ფასში მიღების შესაძლებლობა ექნებათ.<sup>91</sup> მაგალითად, მიწის რეგისტრაციის პროგრამის წარმატებული პროცესი შეგვიძლია მოვიშველიოთ, რამაც დააინტერესა მოქალაქეები თავიანთი პრობლემის დროულად მონესრიგებაში.<sup>92</sup> ღია კარის

<sup>86</sup> იხ. *სიღადე დ.*, უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისაგან, ჟურნ. „შედარებითი სამართლის ქართულ - გერმანული ჟურნალი“, №2, 2019, 44; *კახიგოზია მ.*, *აღაფიშვილი დ.*, საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველყოფა გადასახადებისა და სხვა გადასახადების დაწესებისას, სტატიების კრებული: ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს ვალდებულებები, *კოჩკელია კ. (ხედ.)*, თბ., 2019, 99-100.

<sup>87</sup> შეად. *ზოიძე ბ.*, საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა (თსუ) და მაქს პლანკის სახელობის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის ერთობლივი კონფერენციის მასალების კრებული: „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია“, თბ., 2015, 110, <[https://ncadr.tsu.ge/admin/upload/95702015-Konferenz-Max-Planck-\(1\).pdf](https://ncadr.tsu.ge/admin/upload/95702015-Konferenz-Max-Planck-(1).pdf)> [14.12.2019].

<sup>88</sup> *კობიაშვილი მ.*, მემკვიდრეობა - სამკვიდრო, სამკვიდროს მიღების პროცედურა და ვადები, მამკვიდრებელი და მემკვიდრეები, მემკვიდრეთა რიგითობა, სავალდებულო წილი, საინფორმაციო ბროშურა - თბილისელების ადვოკატი, თბ., 2011, 17-18, 20-22, <<http://myl.ge/img/original/2015/11/9/-264674472.pdf>> [14.12.2019].

<sup>89</sup> *Pirveli E. (ed.), Zimmermann J.*, Increased Transparency and Financial Information Availability in Georgia, Caucasus University Publishing House, Tbilisi, 2019, 38-39, 185-186, <<file:///C:/Users/User/Downloads/FinancialTransparencyinGeorgia2019.pdf>> [14.12.2019].

<sup>90</sup> *ღომიძე თ.*, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ცნების თავისებურებანი და მისი პრაქტიკული ასპექტების გამოვლინება, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №4(60)18, 2018, 105.

<sup>91</sup> ფინანსურ რისკთან დაკავშირებით იხ. *Gorgiladze M., Chadunashvili M.*, Introduction of IFRS Standards and Challenges of Their Interpretation in Georgia, Increased Transparency and Financial Information Availability in Georgia, Caucasus University Publishing House, Tbilisi, 2019, 193, <<file:///C:/Users/User/Downloads/FinancialTransparencyinGeorgia2019.pdf>> [14.12.2019]; *კახიგოზია მ.*, *აღაფიშვილი დ.*, საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველყოფა გადასახადებისა და სხვა გადასახადების დაწესებისას, სტატიების კრებული: ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს ვალდებულებები, *კოჩკელია კ. (ხედ.)*, თბ., 2019, 103-104.

<sup>92</sup> აღსანიშნავია რომ 2020 წლამდე პროგრამის ნაწილობრივი და დროებითი ხასიათი პროგრამაში მონაწილეობისა და ჩართვის არჩევანის შესაძლებლობას იძლეოდა. ახლა, როდესაც იგეგმება 2020 წლიდან დასახელებული გამარტივებული წესის ზოგად წესად გარდაქმნა, ეს გარკვეულ

დღეები, საერთო პროგრამები, სოციალური რეკლამები და უშუალო კომუნიკაცია მოსახლეობასთან ხელს შეუწყობს საკანონმდებლო ხარვეზების უარყოფითი ეფექტის შესუსტებას და მოქალაქეთა დაინტერესებას.<sup>93</sup> მოქალაქე, როგორც დაინტერესებული პირი მოტივირებული იქნება საკუთარი მემკვიდრეობის უფლების რეგულირების განხორციელებაში.<sup>94</sup> მიმდინარე პროგრამები კი მოქალაქის ქმედებებს დროში გამოხატულ შედეგისმომცემ ხასიათს შესძენს. განსაკუთრებით, საინტერესოა მედიაციის, როგორც დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის საშუალების გამოყენება კანონისმიერი მემკვიდრის ინტერესებისა და მოლოდინების დაცვა. ამ მხრივ დაუგეგმავი ფინანსების საკითხი უფრო მეტად რეგულირებად ხასიათს შეიძენს.

### 4.3. ფაქტობრივი ფლობის სამართლებრივი მხარე

მოქალაქეთა ცნობიერების ამაღლება კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია.<sup>95</sup> ფაქტობრივი ფლობის სამართლებრივი მხარე მეტად ფართოა და ხშირად საკანონმდებლო ჩარჩოსგან თავისუფალი, სანამ მემკვიდრე არ დაიწყებს სამემკვიდრეო საქმისწარმოებას. სასურველი იქნება მოქალაქეთა კონსულტირებისა და საინფორმაციო ბარათების პროცესის წარმოება, რათა მოქალაქეები დაფიქრდნენ თავიანთი სამემკვიდრეო უფლების სამართლებრივ სტატუსზე.<sup>96</sup> მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ კანონისმიერი მემკვიდრეები, როგორც წესი ფაქტობრივად ფლობენ სამკვიდროს, მაგ. კომუნალური გადასახადი ისევ მამკვიდრებლის სახელზე ირიცხება, მამკვიდრებლის სახელზეა უძრავი ქონებაც, თუმცა ეს მემკვიდრეს ხელს არ უშლის განახორციელოს სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობა, აი ამაშია მისი მაცდური მხარე. ფაქტობრივი ფლობის სუბიექტური ელემენტით დაიმედებული მემკვიდრე ხელიდან უშვებს სამკვიდროს მიღების ვადებს და ცდილობს რაც შეიძლება გვიან მიმართოს სახელმწიფო ორგანოებს მემკვიდრეობის უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.<sup>97</sup>

---

რისკებს ამაღლებს. მაგ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებგვერდზე მითითებულია: ფართოვდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ლეგალიზების საფუძვლები. ეს იმას ნიშნავს, რომ დოკუმენტებით, რომლებითაც მიწის რეგისტრაცია დღეს შესაძლებელი არ არის, მოქალაქეები მიწის დარეგისტრირებას შეძლებენ. მაგალითად, მიღება-ჩაბარების აქტი ან მებაღის წიგნაკი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით შედგენილად ჩაითვლება, თუ მასში არ არის მითითებული დოკუმენტის გაცემის წელი. საინტერესოა, როგორ უნდა მოიქცეს უფლება-მოსილი ორგანო, როდესაც მსგავსი ტიპის დოკუმენტი სასამართლო დავაში ჩართულ რამდენიმე კანონისმიერ მემკვიდრეს გააჩნია. არსებობს რისკები, რომ გაუთვინციობიერებლად დარეგისტრირდეს სასოფლო-სამეურნეო და საკარმიდამო მიწები, კანონისმიერ მემკვიდრეთა მიერ გაიზარდოს სხვა მემკვიდრის დამალვის, არ გაცხადებისა და დოკუმენტების განადგურების საფრთხეები, რაც ერთი უკიდურესობიდან მეორე უკიდურესობამდე მიგვიყვანს. აუცილებელია, სახელმწიფოს შესაბამისმა სტრუქტურებმა წინასწარ აამაღლონ ცნობადობა და უშუალოდ რეგისტრაციის ახალი წესისა და ცვლილებების გააზრების შემდეგ დანერგონ როგორც სავალდებულო ზოგადი წესი. დაგეგმილი ცვლილებების შესახებ ინფორმაცია იხ. ლინკზე, <[https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jjpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpoGYZdaiVAH2\\_H17ydLgwnrxEBntp457JLnE](https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jjpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpoGYZdaiVAH2_H17ydLgwnrxEBntp457JLnE)> [14.12.2019].

<sup>93</sup> შეად. მამაიაშვილი თ., მორიგების დამოუკიდებელი პროცესი – კონფლიქტიდან კონსენსუსამდე, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადური 2018-2019“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 149-150.

<sup>94</sup> დაინტერესებასთან დაკავშირებით იხ. Bondy V., Doyle M., Mediation in Judicial Review: A Practical Handbook for Lawyers, The Public Law Project, London, 2011, 14-15, 24.

<sup>95</sup> იხ. ყანდაშვილი ი. (ხედ.), დეგაშვილი ნ. (ხედ.), სახელმძღვანელო PRO BONO პროგრამის დანერგვის შესახებ, თბ., 2019, 75-76.

<sup>96</sup> შეად. ზახანდია თ., ფაქტი vs უფლება: მფლობელობა და საკუთრების უფლება - ურთიერთმიმართება ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, ბესარიონ ზოიძე 60, საიუბილეო გამოცემა, თსუ-ის გამომცემლობა, თბ., 2014, 244-245, 250-252.

<sup>97</sup> იხ. დანართი №1 - საკითხის განხილვაზე უფლებამოსილი პირები.

საგულისხმოა ის ფაქტი, თუ ვინ უნდა აწარმოოს მოქალაქეთა ცნობიერების ამაღლების პროცესი.<sup>98</sup> სავარაუდოდ, იმ ორგანომ, რომელსაც შესაბამისი სახსრები და საკითხის სწრაფი რეგულირების ინტერესი გააჩნია.<sup>99</sup> რთულია პროცესის წარმოების მხოლოდ ნოტარიუსებისთვის დაკისრება, იმ ფონზე, როცა სამემკვიდრეო საქმისწარმოების პროცესში თითოეული ნოტარიუსი თავისი მრწამსითა და სამართლებრივი პრაქტიკით მოქმედებს. კანონისმიერი მემკვიდრის ინტერესი ისევ და ისევ მემკვიდრის მიერ ითვლება, როდესაც არ ან ვერ გეგმავს მემკვიდრეობის უფლების რეგისტრაციის საკითხს.<sup>100</sup>

კანონისმიერი მემკვიდრის ყოველდღიური ცხოვრების რუტინული დინება სამემკვიდრეო უფლების სამართლებრივი რეგლამენტაციის წინაშე მეტად დაკნინებული და დაჩაგრულია.<sup>101</sup> გამომდინარე იქედან, რომ კანონმდებელი პირდაპირი თუ გაუთვალისწინებელი იმპლემენტაციით არსებულ რეალობას, რომელსაც თავისი პრობლემები და გამოწვევები ახასიათებს, ახალ საკანონმდებლო ჩარჩოში აქცევს. სხვადასხვა ფორმის, სახის და რეგულირების საკანონმდებლო ბაზას უჭირს საქმის ერთიანი სისტემის ფორმირება და პრაქტიკის დამკვიდრება.<sup>102</sup> შესაბამისად, კანონისმიერ მემკვიდრესაც ურჩევნია დაელოდოს საკანონმდებლო ცვლილებების დასრულებას რომ პროცესი საბოლოო სახით აღიქვას.<sup>103</sup> საკანონმდებლო რეალობა კი კანონისმიერ მემკვიდრეს ამ უკანასკნელის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას უკარგავს.<sup>104</sup>

შექმნილ მდგომარეობაში სამემკვიდრეო საქმისწარმოების ხისტი ხასიათი<sup>105</sup> კანონისმიერ მემკვიდრეს ხელს უშლის<sup>106</sup> მემკვიდრეობის უფლების რეგისტრაციაში.<sup>107</sup>

<sup>98</sup> იხ. ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაციის მიერ (ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო“, „საქართველოს რეგიონული მედიის ასოციაცია“) მომზადებული კვლევა თემაზე: „საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა დაბა მესტიის მაგალითზე, თბ., 2011, 10-12, 15-17, <[http://www.greenalt.org/webmill/data/file/publications/Report\\_Mestia\\_geo.pdf](http://www.greenalt.org/webmill/data/file/publications/Report_Mestia_geo.pdf)> [14.12.2019].

<sup>99</sup> ზაჩანდია თ., სამეზობლო სამართალი და კერძოსამართლებრივი თემის ვალდებულების შინაარსი ქართულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, თსუ-ის გამომცემლობა, №2, 2018, 9-10.

<sup>100</sup> შეაძ. ბაქჩაძე თ., სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლება, სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი, თბ., 2018, 35, <<https://openscience.ge/bitstream/1/65/1/Tamar%20Bakradze.pdf>> [14.12.2019].

<sup>101</sup> რაც გულისხმობს კანონისმიერი მემკვიდრის სამემკვიდრეო უფლების საკანონმდებლო რეგულირების მიღმა აღმოჩენის საფრთხის რეალურობას.

<sup>102</sup> ავტორის შენიშვნა: სამემკვიდრეო უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემები დროში ხანგრძლივდება და საკანონმდებლო რეგულირების მოქმედების ფარგლებს გარეთ რჩება, რაც კანონისმიერი მემკვიდრის ინტერესებსა და მოლოდინს ეფექტური დაცვის შესაძლებლობის გარეშე ტოვებს.

<sup>103</sup> მისასაღებელია მინის რეგისტრაციის რეფორმის ახალი ეტაპი, რომელიც 2020 წლიდან ამოქმედდება. განსაკუთრებით, აღსანიშნავია რომ შესაძლებელი ხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ კომპლების (ოჯახების) მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთებზე, რომლებიც აღრიცხულნი არიან საკომლო წიგნებში, მაგრამ საკომლო წიგნში მათი ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია შევსებული არ არის. მითითებულია: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე, <[https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpoGY-ZdaiVAH2\\_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE](https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpoGY-ZdaiVAH2_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE)> [14.12.2019].

<sup>104</sup> ავტორის შენიშვნა: კანონმდებლის გააქტიურება ცალკეულ და პრობლემურ საკითხებთან დაკავშირებით, ხშირად დაკავშირებულია კონკრეტულ პრეცედენტთან და ამ პრეცედენტის შემდეგ დამდგარ გამოხმაურებასთან. ამ ფორმით გააქტიურებული კანონმდებელი სწრაფი, ნაჩქარავი და გაუთვალისწინებელი შედეგის მქონე ქმედებებით ხასიათდება, რაც გამოხატულებას ახალ საკანონმდებლო აქტებში პოვებს. შესაბამისად, კანონისმიერი მემკვიდრის სამემკვიდრეო უფლების რეგისტრაციის საკითხი კიდევ უფრო რთულდება და უარყოფით ხასიათს იძენს. მაგ. საქართველოში მომხდარი კონკრეტული სტიქიის შემდეგ ნამოჭრილი შემდეგი პრობლემა: რეგისტრირებული/არარეგისტრირებული მინის ნაკვეთისა და მდინარის მომიჯნავე საზღვრების დაშორების შესახებ. ასევე, ჰიდროელექტროსადგურების მშენებლობით გამოწვეული მინის ნაკვეთის აღიარების დაჩქარებული წესი და პროცესის საერთო თვალსაზრისით ხარვეზიანობა.

<sup>105</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამენარმეო და გაკორტების პალატის 2009 წლის 21 იანვრის განჩინება საქმეზე №ას-597-824-08, მითითებულია: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამენარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე - საო-

ცხადია, მხოლოდ ცნობიერების ამაღლება არ იქნება საკმარისი,<sup>108</sup> თუ შესაბამისი ორგანოების მხრიდან არ მოხდა საქმისწარმოების წესების დახვეწა,<sup>109</sup> თუმცა ცნობიერების ამაღლება ერთი მხრივ, წინ გადადგმულ ნაბიჯად შეიძლება ჩაითვალოს.<sup>110</sup>

## 5. დასკვნა

სტატიაში განხილულმა საკითხებმა წარმოაჩინა კანონისმიერი მემკვიდრის სამართლებრივი სტატუსის საკანონმდებლო დონეზე ეფექტური დაცვის აუცილებლობა და სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით მიღების ცალკეული თავისებურებები. არსებული საკანონმდებლო რეგულირების შეფასების საფუძველზე დაზუსტდა პრობლემური საკითხების გადაწყვეტისა და მოქალაქეთა მომსახურების სერვისის განვითარების პერსპექტივა.<sup>111</sup> ეტაპობრივად შეფასდა პროცესში მონაწილე უფლებამოსილი ორგანოებისა<sup>112</sup> და დასახელებული დოკუმენტების არსი,<sup>113</sup> მათ შორის პროცესში კანონისმიერი მემკვიდრის მონაწილეობის ხარისხი. განსაკუთრებით, მტკიცების ტვირთისა და სამართლებრივი შედეგის მიუღებლობის საკითხები. აქტუალური საკითხების ირგვლივ წამოჭრილი პრობლემის გადასაწყვეტად საკანონმდებლო ცვლილებებთან ერთად მოქალაქეთა ცნობიერების ამაღლება ეფექტური საშუალება იქნება პრობლემის უარყოფითი ეფექტის გასაწესრავლებლად.<sup>114</sup>

სამემკვიდრეოსამართლებრივი პროცესის წარმართვის ცალკეულ ეტაპზე შესაძლოა მოიაზრებოდეს საადვოკატო დახმარების სერვისის ჩართულობის აქტიური ხასიათი,<sup>115</sup> თუმცა სახელმწიფო უწყებების კეთილი ნება დასახელებული საკითხის პრობლემურობის მიმართ უფრო ცალსახა, ღია და აღქმადი უნდა იყოს. კანონისმიერ მემკვიდრეს სახელმწიფო სერვისების ღიაობამ თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების პერსპექ-

---

ჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ოფიციალური ვებგვერდი, №7, 2010, 63, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/kr20107.pdf>> [14.12.2019].

<sup>106</sup> იქვე, 15-16, 50.

<sup>107</sup> იხ. *ხოდგისი დ., გიუგუი მ.*, „ლანდესას“ კვლევა თემაზე: „მოქალაქეთა ქონებრივი უფლებების შეფასება საქართველოში“, გამოცემა მომზადდა აღმოსავლეთ - დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის (EWMI) „მართლმსაჯულების დამოუკიდებლობის და სამართლებრივი გაძლიერების“ პროექტისთვის (JILEP), თბ., 2013, 7-10, 17-19, 33-38.

<sup>108</sup> *Sprankling J. G.*, Understanding Property Law, North Carolina: Carolina Academic Press, LLC, Durham, 4<sup>th</sup> ed., 2016, 13-15.

<sup>109</sup> შეად. *ზაჩანდია თ.*, ბინის საკუთრების მოწესრიგება მრავალბინიან სახლებში, მაია კოპალეიშვილი 55, საიუბილეო კრებული, თბ., 2019, 19-20.

<sup>110</sup> შეად. *მამაიაშვილი თ.*, მოსამართლის ფუნქცია სამოქალაქო საქმისწარმოების მორიგებით დამთავრებისას და შედეგები, რომელიც მიიღწევა მორიგებით, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2018-2019“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 86, 88-89, შემდეგს: *ჩანგლაძე ხ.*, ადვოკატი წარმომადგენლის ეთიკური ვალდებულებები მედიაციის პროცესში (ქართული და ამერიკული მოდელის შედარებითსამართლებრივი ანალიზი), ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2018-2019“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 239.

<sup>111</sup> საკანონმდებლო აქტების დახვეწასთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელია ასოცირების შესახებ შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების საკითხი, იხ. *ქაჩავა ე.*, ასოცირების შეთანხმება - სპეციფიკური ნიშან-თვისებების მქონე განსაკუთრებული საერთაშორისო ხელშეკრულება, სერგო ჯორბენაძე 90, საიუბილეო გამოცემა, თბ., 2019, 168-169, 174-175.

<sup>112</sup> იხ. დანართი №1 - საკითხის განხილვაზე უფლებამოსილი პირები.

<sup>113</sup> იხ. დანართი №2 - დასახელებულ დოკუმენტაციათა ჩამონათვალი მემკვიდრეთათვის.

<sup>114</sup> უარყოფით ეფექტთან დაკავშირებით იხ. ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაციის მიერ (ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო“, „საქართველოს რეგიონული მედიის ასოციაცია“) მომზადებული კვლევა თემაზე: „საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა სოფელ გონიოს მაგალითზე“, თბ., 2011, 13-14, 17-18, <[http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio\\_GEO\\_WEB.pdf](http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio_GEO_WEB.pdf)> [14.12.2019].

<sup>115</sup> იხ. *ყანდაშვილი ი. (ხედ.), გეგაშვილი ნ. (ხედ.)*, სახელმძღვანელო PRO BONO პროგრამის დანერგვის შესახებ, თბ., 2019, 64-65, 69.

ტივის ეფექტურობა უნდა დაანახოს, რაც ასევე, გულისხმობს ნეგატიური შედეგების დადგომის შესაძლებლობის აღქმასაც.

მართალია ის ფაქტი, რომ მხოლოდ საკანონმდებლო რეგლამენტაცია ვერ შეცვლის არსებულ პრობლემებს, თუ კანონისმიერი მემკვიდრე არ გაიზარებს თავისი სტატუსის დაცვის აუცილებლობას.<sup>116</sup> გასული საუკუნის გამოცდილება და გულგრილი/ჩვეულებრივი დამოკიდებულება იურიდიული დოკუმენტებისა და ფაქტების მიმართ, თანამედროვე რეალობაში საკანონმდებლო ხარვეზებსა და უზუსტობებს ქმნის.<sup>117</sup> აღსანიშნავია რომ თანამედროვე, ქართული საკანონმდებლო რეალობა მუდმივი განვითარებისა და დახვეწის ეტაპზე იმყოფება, რაც პროცესის მართვის ეტაპზე ცალკეულ პირებს საშუალებას აძლევს იმოქმედონ მყარად დადგენილი არასრული პრაქტიკის საფუძველზე. შესაბამისად, კანონისმიერ მემკვიდრეს ამ პრაქტიკის გადალახვაც უხდება. საბოლოოდ, პროცესი დროში გახანგრძლივებულ და ფინანსური თვალსაზრისით მემკვიდრისთვის უარყოფითად გაჯერებულ სახეს იძენს.

კანონისმიერი მემკვიდრისთვის მნიშვნელოვანია თავისი სამემკვიდრეო უფლების დროული რეგისტრაცია და სამკვიდროს თავისუფალი განკარგვის შესაძლებლობის ფორმირება. ამიტომაც, ხშირად მხარეებს, სასამართლოს მიერ ცალკეული გადაწყვეტილების მიღების პერსპექტივა უფრო მეტად ეფექტურად ესახებათ ვიდრე მედიაციის პროცესი.<sup>118</sup> რეალურად, სასამართლოში საქმის სამართალწარმოება მემკვიდრისთვის მტკიცებულებების წარდგენასთან ერთად მრავალ რისკსა და საჭიროებას მოითხოვს. ასევე, გასათვალისწინებელია ნოტარიუსის მხრიდან უფლებამოსილების განხორციელების ფარგლები და უწყებრივი გადამისამართება სხვა უფლებამოსილ ორგანოზე.

კონსტიტუციით აღიარებული და უზრუნველყოფილია საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება. შესაბამისად, კონსტიტუცია კანონისმიერი მემკვიდრის მემკვიდრეობის უფლების და მისი, როგორც კერძო მესაკუთრისა და მემკვიდრის დაცვის უპირველესი და მნიშვნელოვანი გარანტია. ამიტომაც, კანონისმიერი მემკვიდრის დაცვის საკანონმდებლო გარანტიების შექმნა და არსებული საკანონმდებლო რეგულირების დახვეწა სწორედ რომ კონსტიტუციასთან უნდა იყოს შესაბამისობაში და ის არ უნდა ლახავდეს სხვა პირთა უფლებებს.<sup>119</sup>

სასურველია კანონისმიერი მემკვიდრის სტატუსის დაცვა კანონისმიერი მემკვიდრის ცნობიერების ამაღლებით დაიწყოს,<sup>120</sup> ფაქტობრივი ფლობით სამკვიდროს მიღების საკითხი კი საკანონმდებლო დონეზე უფრო მეტად დაიხვეწოს.<sup>121</sup> განსაკუთრებით,

<sup>116</sup> ავტორის შენიშვნა: დასახელებული პირის (მემკვიდრის მხრიდან) პირადი სამემკვიდრეოსამართლებრივი სტატუსის გააზრების პროცესი დროსა და სივრცეში ნეიტრალურ და განჭვრეტად ხასიათს უნდა ატარებდეს.

<sup>117</sup> შეად. *Singer J. W.*, The Rule of Reason in Property Law, University of California, Davis School of Law, Vol. 46, №5, 2013, 1380, 1389-1390, <[https://lawreview.law.ucdavis.edu/issues/46/5/Articles/46-5\\_Singer.pdf](https://lawreview.law.ucdavis.edu/issues/46/5/Articles/46-5_Singer.pdf)> [14.12.2019].

<sup>118</sup> სანოტარო მედიაციასთან დაკავშირებით დამატებით იხ. დანართი №3 - ნოტარიუსისა და მედიატორი ნოტარიუსის პროფესიის მიმომხილველი ცხრილი.

<sup>119</sup> იგულისხმება კანონისმიერი მემკვიდრე, რომელიც კანონის დაცვითა და სამკვიდროს მიღების კანონით დადგენილ ვადაში მიიღებს სამკვიდროს.

<sup>120</sup> ავტორის შენიშვნა: პროცესის წარმართვის ძირითად მოდულთან ერთად, გასათვალისწინებელია მათ შორის, მოქალაქის მიერ სამართლებრივი შედეგების მიღებისა და მათზე უარის თქმის საკითხი. კონსულტირების ეტაპის არსი მდგომარეობს დაინტერესებული პირის სამართლებრივი გათვინობიერების აუცილებლობაში, ძირითადად პროცესი შესაძლოა წარიმართოს ადვოკატის, ადვოკატ - წარმომადგენლისა და სხვა რჩევის მიმცემი პირის მონაწილეობით.

<sup>121</sup> ავტორის შენიშვნა: პრობლემები არსებობს, ცალკეულ შემთხვევებში ტურისტული ზონებისა და სხვა სივრცეების განვითარება პრობლემებს ახალ ხასიათს სძენს, სადაც კანონისმიერი მემკვიდრის ინტერესს თან სხვა არაერთი ზეგავლენის მომხდენი გარემოებაც ერთვის. ხშირია უფლებამოსილ ორგანოთა მხრიდან არასისტემური და არაგეგმაზომიერი სამუშაოების ჩატარება, მაგ. მიწის აღიარების კომისიებმა ხშირ შემთხვევაში ბათილად ცნეს მათ მიერვე აღიარებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების მოწმობები, უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევა კი თა-

მოქალაქეთა მომსახურების სერვისების დახვეწის თვალსაზრისით. შესაბამისად, კანონისმიერი მემკვიდრისთვის მყარი საკანონმდებლო გარანტიების შექმნა სტაბილურობისა<sup>122</sup> და პროცესის ეფექტური მართვის შეგრძნების ფორმირების წინასწარგანწყობას წარმოადგენს,<sup>123</sup> რა დროსაც კანონისმიერი მემკვიდრის ინტერესები მხოლოდ სამკვიდროს მიღების ვადის მოქმედების ფარგლებში არ უნდა იზღუდებოდეს.<sup>124</sup>

სამემკვიდრეო უფლების განხორციელება მემკვიდრის მიერ შესაბამისი ქმედებების განხორციელების მოვალეობას საჭიროებს. შესაბამისად, იგი მოიაზრება, როგორც შესაძლებლობა, კანონისმიერ მემკვიდრეს მფლობელობაში ჰქონდეს, ისარგებლოს, განკარგოს - სამკვიდრო მასაში შემავალი და ფაქტობრივი ფლობით მიღებული, ჯერჯერობით კი მამკვიდრებლის საკუთრებაში არსებული ობიექტი. სამემკვიდრეო უფლება კანონისმიერ მემკვიდრეს აძლევს შესაძლებლობას ისარგებლოს სამკვიდრო მასაში შემავალი სიკეთით, ეს არის ნება, სამემკვიდრეო უფლებით ბოძებული შესაძლებლობა, რომლის განხორციელება კანონისმიერ მემკვიდრეზეა დამოკიდებული. დასახელებული უფლება რომ არ იყოს უბრალო ფიქცია ან დეკლარაციული ხასიათის მას უნდა შეესაბამებოდეს უფლებამოსილი პირის მოვალეობა,<sup>125</sup> უფლების განხორციელების თვალსაზრისით - მიიღოს სამკვიდრო. სამემკვიდრეო უფლებასა და ამ უფლების განხორციელებას შორის არსებული კავშირი კანონისმიერი მემკვიდრის სტატუსის, საკანონმდებლო დონეზე დაცვის, ეფექტური საშუალების შექმნის აუცილებლობას აყენებს დღის წესრიგში.

---

ვიდანვე შემზღუდველ, მოულოდნელ და შერჩევით ხასიათს ატარებდა. დასახელებულ საკითხთან დაკავშირებით, მათ შორის აღიარებული მიწის ნაკვეთების ჩამორთმევის საკითხის უარყოფით ეფექტთან კავშირში, იხ. ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაციის მიერ (ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო“, „საქართველოს რეგიონული მედიის ასოციაცია“) მომზადებული კვლევა თემაზე: „საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა სოფელ გონიოს მაგალითზე“, თბ., 2011, 14-16, <[http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio\\_GEO\\_WEB.pdf](http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio_GEO_WEB.pdf)> [14.12.2019].

<sup>122</sup> მიწის რეგისტრაციის რეფორმის ეფექტურობის განმაპირობებელი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა ფინანსებისა და მემკვიდრეთა სტატუსის სტაბილურობის გარანტირებაა. შესაბამისად, დავეგმილი რეფორმისა და საკანონმდებლო რეგულაციის ფარგლებში 2020 წლიდან ეტაპობრივად კანონის ფარგლებში, 2022 წლის 1 იანვრამდე დოკუმენტაციის მოძიება და სისტემატიზაცია, გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერების დამოწმება, სანოტარო მედიაცია, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, ფაქტების კონსტატაცია უსასყიდლოდ, საზღაურის გარეშე შესრულება, ხოლო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და მასში ცვლილება სააგენტოს მიერ განუვლი მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე დარეგისტრირდება. ამასთან, სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, 2022 წლის 1 იანვრამდე სამკვიდრო მონუმენტის გაცემა უფასო იქნება, მითითებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე, <[https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jppaSQON-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2\\_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE](https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jppaSQON-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE)> [14.12.2019].

<sup>123</sup> გასათვალისწინებელია მიწის რეგისტრაციის რეფორმის ახალი ეტაპი, რომელიც 2020 წლიდან ითვალისწინებს მიწის გამარტივებული რეგისტრაციის ზოგად წესს. იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, <[https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jppaSQON-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2\\_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE](https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jppaSQON-Ilc5DqH9xSpogYZdaiVAH2_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE)> [14.12.2019]; მითითებულია: ფართოვდება მიწის მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ცნება. მათ შორის, თუკი დღეს ასეთ დოკუმენტად მიიჩნევა ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ახალი რეგულაციით ეს წესი გავრცელდება 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე, რაც მიწის დაკანონებას გაუადვილებს მოქალაქეებს, რომლებიც მიწის ნაკვეთებს 1995 წლიდან ფლობენ.

<sup>124</sup> იგულისხმება, რომ დასახელებული პირობა არ უნდა წარმოადგენდეს საქმისწარმოებაზე უარის თქმის ერთადერთ საფუძველს.

<sup>125</sup> შეად. ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა (თსუ) და მაქს პლანკის სახელობის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის ერთობლივი კონფერენციის მასალების კრებული: „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია“, თბ., 2015, 112, <[https://ncadr.tsu.ge/admin/upload/95702015-Konferenz-Max-Planck-\(1\).pdf](https://ncadr.tsu.ge/admin/upload/95702015-Konferenz-Max-Planck-(1).pdf)> [14.12.2019].

**დანართი №1 - საკითხის განხილვაზე უფლებამოსილი პირები**

უფლებამოსილი ორგანო/პირი	სავალდებულო მონაწილეობა	არასავალდებულო მონაწილეობა
<b>ნოტარიუსი</b>	<p>ნოტარიუსის მონაწილეობა სავალდებულოა სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლის შემდეგ სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის საფუძველზე სამემკვიდრეო სამართალწარმოების დაწყების შემთხვევაში,<sup>126</sup> რა დროსაც პროცესის წარმატებით დასრულების შემთხვევაში გაიცემა სამკვიდრო მოწმობა.<sup>127</sup></p> <p>სამკვიდრო მოწმობა გაიცემა საჯარო რეესტრში წარსადგენად მემკვიდრეობის უფლების სარეგისტრაციოდ.</p> <p>ნოტარიუსის ჩართულობა საკანონმდებლო დონეზე განსაზღვრული.</p>	<p>კომლის საერთო ქონებაზე მემკვიდრეობის შემთხვევაში, კომლის ცოცხლად დარჩენილი წევრი საჯარო რეესტრში წარადგენს განცხადებას. თუ კომლის საერთო საკუთრების მახასიათებლები არ იძენება აუცილებელია ცნობა კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ.<sup>128</sup></p> <p>მოქალაქის მიერ საკადასტრო მონაცემების წარდგენის შემთხვევაში საჯარო რეესტრი დამოუკიდებლად დაადგენს საჭირო ცნობების შესაბამისობას წარმოდგენილ მონაცემებთან.</p>
<b>მედიატორი</b>	<p>კერძო მედიაციის შემთხვევაში არ არის სავალდებულო და დამოკიდებულია მხარეთა არჩევანზე.<sup>129</sup> გასათვალისწინებელია „მედიაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედების ფარგლები.<sup>130</sup></p> <p>სავალდებულოობის საკითხი მიემართება დავის შინაარსსა და სასამართლო მედიაციისადმი ქვემდებარეობას.</p>	<p>მედიატორის მონაწილეობა არასავალდებულო, თუმცა სასურველი კანონისმიერ მემკვიდრეთა შორის დავის შემთხვევაში.</p> <p>გასათვალისწინებელია სავალდებულო სასამართლო მედიაციის, სანოტარო მედიაციისა და კერძო მედიაციის ურთიერთმიმართებების დადგენა.</p>
<b>მედიატორი ნოტარიუსი</b>	<p>სავალდებულო სანოტარო მედიაცია ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, სავალდებულოობა განსაზღვრულია კანონით.<sup>131</sup></p>	<p>სანოტარო მედიაცია შეიძლება განხორციელდეს მაგ. სამემკვიდრეოსამართლებრივ დავებთან დაკავშირებით მხარეთა სურვილის ნებაყოფლობითობის გათვალისწინებით.<sup>132</sup></p> <p>სანოტარო მედიაციის განხორციელების შესაძლებლობა რეგულირებულია საკანონმდებლო დონეზე.</p>

<sup>126</sup> სამემკვიდრეოსამართლებრივ სამართალწარმოების პროცესში საკანონმდებლო დონეზე განსაზღვრულია ნოტარიუსის მონაწილეობის სავალდებულოობა, კერძოდ შედეგის სახით სამკვიდრო მოწმობის გაცემის პერსპექტივით, რასაც ეყრდნობა შემდგომში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როდესაც არეგისტრირებს კონკრეტულ პირს მემკვიდრედ, იხ. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, 38<sup>1</sup>-ე მუხლი.

<sup>127</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №271-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 77-ე მუხლი.

<sup>128</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1513<sup>1</sup>-ე მუხლის პირველი ნაწილი, მითითებულია: „თუ კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან, თუკი საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერებში მითითებული კომლის ყველა წევრი, 2019 წლის 1 აგვისტოს მდგომარეობით, გარდაცვლილია“.

<sup>129</sup> შეად. საქართველოს კანონი „მედიაციის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 18/09/2019, მე-4 მუხლი.

<sup>130</sup> იქვე, პირველი მუხლის მე-3 ნაწილი.

<sup>131</sup> საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 03/06/2016, მე-18 მუხლი.



<p><b>სასამართლო</b></p>	<p>მონაცემთა არასაკმარისობისა და ნოტარიუსის ჩართვის უშედეგო ხასიათიდან გამომდინარე. აგრეთვე, ნოტარიუსის/ადვოკატის რეკომენდაციის საფუძველზე კონკრეტული პროცედურის უშედეგოდ ამონურვის შემთხვევაში.<sup>133</sup></p> <p>მხარეები დიდ მნიშვნელობას ანიჭებენ სასამართლო გადაწყვეტილების საყოველთაო სავალდებულობასა და კანონის მოქმედების ძალას.</p> <p>სავალდებულობის კომპონენტის განსაზღვრისას ერთმანეთს ენაცვლება მხარეთა მოლოდინები და კანონის იმპერატიული მოთხოვნები პროცესის წარმოების ცალკეულ ეტაპზე.</p>	<p>დამოკიდებულია კანონისმიერი მემკვიდრის პოზიციასა და ინტერესზე, მტკიცებულებათა ხარისხსა და სამემკვიდრეო დავის მიმდინარეობაზე.</p> <p>სასამართლო გადაწყვეტილების მიმართ კანონისმიერი მემკვიდრეები დადებით მოლოდინსა და წინასწარგანწყობას იქმნიან, შემდგომში კი ხშირად იკვეთება მათი იმედგაცრუება დროში გახანგრძლივებული პროცესისა და დაუგეგმავი ხარჯების გამო.</p> <p>გასათვალისწინებელი სასამართლო ბაჟისა და სამართალწარმოებასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების საკითხი.</p>
<p><b>საჯარო რეესტრი</b></p>	<p>ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მონომობის საფუძველზე საჯარო რეესტრი არეგისტრირებს მემკვიდრე პირს მესაკუთრედ. მემკვიდრეობის უფლების რეგისტრაციის შემდეგ მზადდება უძრავი ქონების ამონაწერი, სადაც მითითებულია განმცხადებელი პირი სამკვიდროს მესაკუთრედ.<sup>134</sup></p> <p>სამკვიდრო მონომობისა და რეგისტრაციის მონაცემები ერთმანეთს უნდა ემთხვეოდეს.</p>	<p>მონაცემებისა და ინფორმაციის გამოთხოვისა და მოთხოვნილი დოკუმენტაციის მიღების ეტაპზე. კანონისმიერი მემკვიდრე გამოითხოვს მოთხოვნილ დოკუმენტაციას, რომელსაც აგროვებს შემდგომში მოთხოვნის ჩამოსაყალიბებლად, ამ მონაცემების წარდგენის/წამდვილობის ვადა მონაცემის ტიპზეა დამოკიდებული.</p>
<p><b>ეროვნული არქივი</b></p>	<p>ეროვნული არქივის მონაწილეობა სავალდებულოა: პირის დაბადების მონომობის, საკომლო მონომობისა და სხვა ინფორმაციის/დოკუმენტაციის გამოთხოვის შემთხვევაში.<sup>135</sup></p>	<p>დაინტერესებული პირის მიერ ინფორმაციის მოძიების შესახებ განცხადების წარდგენის პროცესში.</p>
<p><b>მუნიციპალიტეტი</b></p>	<p>პროცესში ჩართვის შესაძლებლობა ფაქტობრივი ფლობისა და მამკვიდრებელთან ერთად ცხოვრების შესახებ ცნობის გაცემის თაობაზე.<sup>136</sup></p>	<p>დამოკიდებულია მონაწილეობის ხარისხსა და პროცესში დოკუმენტაციის გაცემის საჭიროებაზე.</p>

<sup>132</sup> საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, 38<sup>1</sup>-ე მუხლი; შემდგომი მითითებით: საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება №71, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 101-ე მუხლი.

<sup>133</sup> იხ. საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 24/08/1995, 31-ე მუხლი.

<sup>134</sup> საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, უძრავი ქონების რეესტრი, <<https://napr.gov.ge/udzravi>> [14.12.2019].

<sup>135</sup> საქართველოს ეროვნული არქივის ოფიციალური ვებგვერდი, საკომლო წიგნები, საკომლო ჩანაწერების მონაცემთა ბაზაში შესულია ინფორმაცია საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიულ ორგანოებში - რეგიონულ და ადგილობრივ არქივებში დაცულ საკომლო წიგნებზე, რომლებიც სასოფლო საბჭოების აღმასრულებელი კომიტეტების მიერ ყოველ 3 წელიწადში ერთხელ (შემდგომ 5 წელიწადში ერთხელ) ივსებოდა თითოეულ კომლზე (ოჯახზე) და რომელშიც ასახულია კომლის (ოჯახის) შემადგენლობა, თითოეული წევრის დაბადების თარიღი და კომლის ქონება. სერვისი მომხმარებელს საშუალებას აძლევს გაიგოს, რომელი სოფლის (დაბა, უბანი, დასახლება), რომელი წლების საკომლო წიგნები ინახება ეროვნულ არქივში, <<http://www.archives.gov.ge/-ge/sakomlo-wignebi>> [14.12.2019].

<sup>136</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება №71, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, 85-ე მუხლი.

**დანართი №2 - დასახელებულ დოკუმენტაციათა ჩამონათვალი მემკვიდრეთათვის**

დოკუმენტი	მამკვიდრებელი	კანონისმიერი მემკვიდრე
<p><b>ცნობა კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ</b></p>	<p>მამკვიდრებელი შესაძლოა არ იყოს კომლის ბოლო წევრი, თუმცა კომლის საკუთრება მის სახელზე იყოს რეგისტრირებული, ამ შემთხვევაში პრობლემა წარმოიშობა საკუთრებისა და თანასაკუთრების (კომლის საკუთრების) საჯარო რეესტრში არასწორად დარეგისტრირების დროს, რაც ესოდენ ხშირ შემთხვევას წარმოადგენდა 2008 წლამდე და მას შემდეგაც,<sup>137</sup> როდესაც ელექტრონულად დაიწყო უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაციის განთავსება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე.</p>	<p>ფიზიკური პირი, თუ ის კომლის ცოცხლად დარჩენილი წევრია, გამოითხოვს ცნობას კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ, ხშირია ნოტარიუსის მხრიდან კომლის მემკვიდრეობის საკითხის ზოგადი წესით გადაწყვეტა რაც,<sup>138</sup> როგორც წესი არაეფექტურია კომლის ცოცხლად დარჩენილი წევრისთვის, რამეთუ ამ დროს შესაძლოა კომლის არაწევრი, თუმცა სხვა კანონისმიერი მემკვიდრე ჩაერთოს სამემკვიდრეო საქმისწარმოებაში.</p>
<p><b>საინფორმაციო ბარათი</b></p>	<p>მამკვიდრებლის საინფორმაციო ბარათი გაიცემა კანონისმიერი მემკვიდრის მიმართვის საფუძველზე, შესაბამისი ფორმითა და კანონით დადგენილ ვადაში. აუცილებელია ნათესაური კავშირისა და მამკვიდრებლის პირადი მონაცემების დადგენის ეტაპზე ცალკეულ საკითხთა ეფექტური რეგულირება.</p> <p>მამკვიდრებლისა და მემკვიდრის საცხოვრებელი ადგილები თუ ისინი ერთად ცხოვრობდნენ, როგორც წესი ამ დოკუმენტში უნდა ემთხვეოდეს ერთმანეთს, რომ დადგინდეს სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობისა და მამკვიდრებელთან ერთად ცხოვრების საფუძვლიანობა.</p>	<p>კანონისმიერი მემკვიდრე გამოითხოვს საინფორმაციო ბარათს თავის სახელზე. საინფორმაციო ბარათის დამზადების ღირებულება გასწავლულია კანონით. მემკვიდრისთვის ეს დოკუმენტი სამართლებრივი სტატუსის დასადგენად აუცილებელია, ამავე დოკუმენტში მითითებულია პირის საცხოვრებელი ადგილი.</p> <p>საინფორმაციო ბარათი პირადობის მოწმობის ინფორმაციულ ეკვივალენტად მოიაზრება.</p>

<sup>137</sup> საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, იმისათვის, რომ კონკრეტულ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდეს/წარმოიშვას საკუთრების უფლება, აუცილებელია მოხდეს ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მხოლოდ ამის შემდეგ შეეძლება მესაკუთრეს თავისი შეხედულებისამებრ განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. დადგენილი წესი გამოუსადეგარი ხდება, როდესაც კომლის საკუთრება მხოლოდ ერთი წევრის საკუთრებად დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში, ამ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრი ფაქტის მიმართ გულგრილია, მანამ, სანამ კომლის სხვა ცოცხლად დარჩენილი წევრი არ დაიწყებს საქმისწარმოებას, ავტომატურად ხარვეზის შესწორება სააგენტოს მხრიდან არ ხდება, <<https://napr.gov.ge/p/310>> [14.12.2019]; აღსანიშნავია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის მითითებები: 2019 წლის პირველ აგვისტომდე კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების შესახებ, 2019 წლის პირველი აგვისტოს შემდეგ კომლის წევრის გარდაცვალების შესახებ, საჯარო რეესტრში კომლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ კომლის წევრთა თანასაკუთრების საკითხი, რომელიც უშუალოდ ამ კანონის მე-3 ნაწილით რეგულირდება.

<sup>138</sup> მემკვიდრეობის ზოგადი წესით განაწილება ნოტარიუსისთვის უფრო ეფექტურია, სამკვიდრო მოწმობებისა და მომსახურების თანხა საკანონმდებლო დონეზე დადგენილი, შედარებით დაცული და სანდო პროცედურა იმისთვის რომ ნოტარიუსს არ დაეკისროს სამოქალაქო პასუხისმგებლობა, რისკის ერთგვარი პრევენციაა, თუმცა კონკრეტული მემკვიდრისთვის ზიანის მომტანი შესაძლოა აღმოჩნდეს, საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდვინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“, 29.12.2011, მე-4 მუხლი; ასევე, იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველო საკანონმდებლო მაცნე, 26/06/1997, 1513<sup>1.3</sup>, მითითებულია: „კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ეს ქონება კომლის წევრების თანასაკუთრებაა და მასზე ვრცელდება თანასაკუთრებისთვის დადგენილი საერთო წესები“.

<p><b>დაბადების მონმობა</b></p>	<p>მამკვიდრებლის დაბადების მონმობა თუ ის დაინტერესებულ პირს არ მოეპოვება (და არც შესაბამისი ინფორმაციის მოძიება ხდება ელექტრონული სერვისების რეესტრში) გამოითხოვება იუსტიციის სამინისტროს ელექტრონულ სერვისებში შემავალი მომსახურების სააგენტოს საშუალებით საქართველოს ეროვნული არქივიდან. დაინტერესებული პირი ერთჯერადად უთითებს სამ მიმდევრობით საძიებო წელს, მაგ.1950, 1951, 1952 და მამკვიდრებლის დაბადების სავარაუდო ადგილს. ამ ინფორმაციის სიზუსტის ვალდებულება მემკვიდრეს ეკისრება. აღსანიშნავია, დასახელებული პროცედურის ხარვეზიანობა და არაეფექტურობა.</p>	<p>კანონისმიერ მემკვიდრეს შეუძლია თავისი დაბადების მონმობის განახლებული ვერსიის გამოთხოვა იუსტიციის სამინისტროდან. დაბადების მონმობაში მითითებული მონაცემების საფუძველზე დგინდება ნათესაური კავშირი და მამკვიდრებლის კანონისმიერ მემკვიდრეთა რიგი. ასევე, ფიქსირდება სამოქალაქო რეესტრის მუშაკთა შეცდომები განახლებული დაბადების მონმობის შედგენის ეტაპზე, კონკრეტულად, დაბადების ადგილისა და თარიღის არასწორად ასახვის შემთხვევაში, ამ დროს დაინტერესებულმა პირმა სამშობიარო დანესებულებიდან უნდა წარმოადგინოს დაბადების მონმობის პირვანდელი ინფორმაციის შემცველი ცნობა.</p>
<p><b>გარდაცვალების მონმობა</b></p>	<p>ხშირად პრობლემურია მამკვიდრებლის გვარის დადგენის საკითხი, რადროსაც დაინტერესებული პირი მოითხოვს უსწორობის გასწორებასა და მამკვიდრებლის გარდაცვალების მონმობაში ცვლილების შეტანას. გარდაცვალების მონმობის საფუძველზე დგინდება მამკვიდროს გახსნის დრო და აითვლება მამკვიდროს მიღების ვადა, რის საფუძველზეც დგინდება კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ ამ ვადის გაშვების საკითხი.<sup>139</sup> შემდგომში ფაქტობრივი ფლობით მამკვიდროს მიღების პერსპექტივით.<sup>140</sup></p>	<p>კანონისმიერ მემკვიდრეს უფლება აქვს გამოითხოვოს მამკვიდრებლის გარდაცვალების მონმობა, რაც მას დაეხმარება მამკვიდრებლის დოკუმენტაციის შეგროვებაში,<sup>141</sup> შემდგომში სამემკვიდრეო სამართალწარმოების განსახორციელებლად.<sup>142</sup> მამკვიდრებლის გარდაცვალების მონმობის საკითხის თაობაზე გასათვალისწინებელია დოკუმენტის გაცემის წესი.</p>
<p><b>ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან</b></p>	<p>მამკვიდრებლის სახელზე რიცხული ქონება თუ იგი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულია - გამოითხოვება განახლებული ვერსიით, რომლის თითოეული</p>	<p>კანონისმიერი მემკვიდრე გამოითხოვს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან, რათა ჩამოაყალიბოს თავისი მოთხოვნა მამკვიდროს მიღების შე-</p>

<sup>139</sup> ვადის გაშვების საკითხთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელია ფლობდა თუ არა კანონისმიერი მემკვიდრე მამკვიდროს ნაწილს, თუნდაც მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში. ამ შემთხვევაში ფაქტობრივი ფლობა, როგორც მფლობელობის ზოგადი სახე და სპეციფიკური მიმართულება ისე შეგვიძლია განვიხილოთ, შეად. ზაჩანდია თ., სანივთო სამართალი, მე-2 შევსებული გამოცემა, თბ., 2019, 148-149, 171, შემდეგ: საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №271-ე ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 31/03/2010, 85-ე მუხლის პირველი ნაწილის (ბ) პუნქტი.

<sup>140</sup> იხ. ხაჩიგონაშვილი ნ., მედიაცია ქართულ ნოტარიატში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 13-14.

<sup>141</sup> შეად. ადგიშვილი ქ., კონფიდენციალურობის როლი მედიაციის პროცესში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 53.

<sup>142</sup> იხ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს იუსტიციის სახლის ოფიციალური ვებგვერდი, საარქივო სერვისები, შრომითი სტაჟის დამადასტურებელი ცნობა, ქონებრივი უფლების დამადასტურებელი ცნობა, ცნობა დაბადების, გარდაცვალების, ქორწინების და განქორწინების შესახებ, სოციალურ უფლებრივი ხასიათის ცნობა, ცნობა რეპრესირებისა და რეაბილიტირების შესახებ, ცნობა შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთის შესახებ, ცნობა რაიონის, ქუჩის სახელწოდების შეცვლის შესახებ, არქივში დაცული სანოტარო დოკუმენტების დამონმებული ასლების გაცემა, არქივში დაცული სანოტარო დოკუმენტების შინაარსის შესახებ ცნობის გაცემა, <<http://psh.gov.ge/main/menus/5>> [14.12.2019].

<sup>143</sup> კომლის მემკვიდრეობის შემთხვევაში კომლში შემავალი მიწის ნაკვეთების სტატუსის დაზუსტების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ადგენს უძრავი ქონების სამართლებრივ სტატუსს, იხ. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525-ე ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის

	ამონაწერის ღირებულება განსაზღვრულია საკანონმდებლო დონეზე.	სახებ. <sup>143</sup> თუ ამონაწერი არ იძებნება აუცილებელია ახალი ავეჯმვითი და საკადასტრო მონაცემების წარდგენა სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად. <sup>144</sup>
<b>ფაქტობრივი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი</b>	საკანონმდებლო დონეზე მკაფიოდ არის განსაზღვრული, სამკვიდროს მიღების ვადის გასვლის შემდეგ თუ როგორ უნდა მიიღოს მემკვიდრემ სამკვიდრო. აღნიშნული, დამოკიდებულია უძრავი ქონების სახესა და ქონების ადრეული რეგისტრაციის არსებობის საკითხზე. საკანონმდებლო დონეზე განსაზღვრულია ფაქტობრივი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების რაობა და მათი კანონთან შესაბამისობის დადგენის წესი.	კანონისმიერი მემკვიდრე ვალდებულია იქონიოს სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, <sup>145</sup> რა დროსაც, შესაძლებელია სასამართლოს ჩართვის საჭიროებაც გამოიკვეთოს. <sup>146</sup> კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტების მოძიება სახელმწიფოს შესაბამისი, უფლებამოსილი ორგანოების რეესტრებიდან ხდება. ასევე, მოქალაქეს შეუძლია წარმოადგინოს მის ხელთ არსებული მსგავსი ტიპის დოკუმენტები, <sup>147</sup> რომელთა ნამდვილობა შემდგომში დადასტურდება.
<b>სამკვიდრო მონმობა</b>	თუ კანონისმიერ მემკვიდრეს სამემკვიდრეო სამართალწარმოება არ დაუწყია მას ვერ ექნება სამკვიდრო მონმობა, ქონება კი ისევ მამკვიდრებლის	კანონისმიერი მემკვიდრე ნოტარიუსთან ერთად აყალიბებს მოთხოვნას, აგროვებს დოკუმენტაციას და ცდილობს სამკვიდრო მონმობის მი-

ფორმის დამტკიცების შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 15/09/2007, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. სამკვიდროს გაცემის დროისთვის მოქმედი რედაქციის გათვალისწინებით მიწის რეგისტრაციის პროცესი განსხვავებულ ხასიათს იძენს, <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/101332?publication=0>> [14.12.2019].

<sup>144</sup> რამდენიმე კანონისმიერი მემკვიდრის მიერ ურთიერთმოთხოვნათა ჩამოყალიბების შემთხვევაში გასათვალისწინებელია მათ ხელთ არსებული დოკუმენტების მფლობელობის როგორც მფლობელობის ნაკლოვანების აქტუალური საკითხები, რა დროსაც მემკვიდრეებს სრულად არ გააჩნიათ ფაქტობრივი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები ან/და სამკვიდროს მასაში შემავალი სხვა მოძრავი ნივთები, თუმცა ფაქტობრივად ფლობენ და მიიჩნევენ მათ ასეთად, იხ. *ზაჩანდია თ., სანივთო სამართალი*, მე-2 შევსებული გამოცემა, თბ., 2019, 128-129, 167.

<sup>145</sup> მიწის რეგისტრაციის სახელმწიფო პროექტის მიმდინარეობაში აჩვენა რომ მსგავსი ტიპის პროცესები ქართულ სოციალურ-სამართლებრივ რეალობაში აუცილებელია და მნიშვნელოვანი ხასიათის მატარებელია. პროექტის ირგვლივ დაწყებულმა საინფორმაციო პროცესმა მოქალაქეებში ნდობისა და მიმართვიანობის ხარისხი აამაღლა. დადებითად უნდა შეფასდეს ის საკითხის რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებგვერდზე გამოქვეყნებული ინფორმაცია ერთგვარ რეკლამირებას უწევს მედიაციასა და სანოტარო მედიციის პროცესებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნებულ ინფორმაციაში ვკითხულობთ: სახელმწიფო მოქალაქეს დავის მოგვარების სწრაფ და იაფ მეთოდს სთავაზობს. მედიატორების, მათ შორის სანოტარო მედიაციის, მეშვეობით, სახელმწიფო მოქალაქეებს საკუთრებაზე წარმოქმნილი დავების მარტივად, სასამართლო დავის გარეშე, მოგვარებაში ეხმარება. მართლაც რომ დროული და აუცილებელია სახელმწიფოს მხრიდან მედიაციის წახალისებისა და მხარდაჭერის პროექტები. ასევე, „მედიაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი როგორც წარმატებული სიახლე, ისე მკვიდრდება საკანონმდებლო დონეზე, <<https://napr.gov.ge/p/1455>> [14.12.2019].

<sup>146</sup> საქართველოს კანონი „მედიაციის შესახებ“ და ასევე სანოტარო მედიაციის მოქმედი კანონმდებლობა, სასამართლოს დავის პროცესში ჩართვის გარდაუვალი აუცილებლობის საკითხთან დაკავშირებით, ახალ იდეას სთავაზობს დაინტერესებულ პირებს. მედიაცია როგორც ახალი სიტყვა მხარეთა დავის გადაწყვეტის პროცესში, მედიაცია როგორც ეფექტური და მხარეთა ინტერესთა ჯერადობის განმსაზღვრელი / თავსებადი კომპონენტი, მედიაცია როგორც არაფორმალური გარემოს პოსტულატი და სხვა მრავალი ნიშან-თვისება განაპირობებს მედიაციის უპირატესობებს დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის პროცესში.

<sup>147</sup> იხ. *ბეჩაძე ს., კონფიდენციალურობის დაცვის სპეციფიკა მედიაციის პროცესში*, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - ნელინდეული 2017“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2018, 46-47.

<sup>148</sup> საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ოფიციალური ვებგვერდი, პასუხები აქტუალურ თემებზე, აღნიშნულია სამკვიდრო მონმობის გაცემის წესი და მიმართვის ვადები, ამ გზით ნოტარიუსთა

	<p>სახელზე რჩება რეგისტრირებული.<sup>148</sup> სამკვიდრო მონმობა მემკვიდრეობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი და გარანტიაა.<sup>149</sup> მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ, მოქალაქე სამკვიდრო ქონების მესაკუთრე რომ გახდეს, უპირველესად, უნდა მიიღოს სამკვიდრო მონმობა, ანუ მემკვიდრეობით მიღებულ ქონებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.<sup>150</sup></p>	<p>ღებას ნოტარიუსის უფლებამოსილებისა და კანონის ფარგლებში.<sup>151</sup> ნოტარიუსის რჩევითა და მითითებით სანოტარო მოქმედების პარალელურად შესაძლებელია სასამართლო საქმისწარმოების აუცილებლობის გამოკვეთა.<sup>152</sup> სამკვიდრო მონმობას გასცემს მხოლოდ ნოტარიუსი.</p>
--	--	---

პალატა ცდილობს მოქალაქეთა და სერვისების ცნობადობის ამაღლებაზე, თუმცა განთავსებული ინფორმაცია მწირი და ერთფეროვანია - ხშირად კანონის დანაწესის იდენტური. იხ. პასუხი მოქალაქის კითხვაზე თუ როგორ უნდა წარვადგინოთ განცხადება ნოტარიუსთან, პასუხი: სამკვიდრო მონმობის მიღების მოთხოვნით ნოტარიუსთან განცხადება უნდა წარადგინოთ მამკვიდრებლის გარდაცვალებიდან ექვსი თვის ვადაში. განცხადების წარდგენა შესაძლებელია გარდაცვალების მონმობის საფუძველზე. განცხადების ტექსტის შედგენას, თქვენი უფლება-მოვალეობების განმარტებასა და ყველა სხვა დანარჩენ საკითხებში თქვენს სამართლებრივ გაცნობიერებას უზრუნველყოფს თქვენი ნოტარიუსი, ნოტარიუსს მიმართავს მოქალაქე თავისი სურვილის მიხედვით, <<https://www.notary.ge/index.php?id=174&lang=geo>> [14.12.2019].

<sup>149</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 31.03.2010, მე-40 მუხლის პირველი ნაწილი, ნოტარიუსის სანოტარო არქივში სავალდებულო შენახვას ექვემდებარება საჯარო აქტის ფორმით დამონმებული: გ) სამკვიდრო მონმობები; დ) საკუთრების მონმობები.

<sup>150</sup> დოკუმენტის გაცემის საზღაური გამოიანგარიშება სამკვიდროს ღირებულებიდან, საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერის №507-ე დადგენილება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“, 29/12/2011, მე-18 მუხლის პირველი ნაწილი. მათ შორის, გასათვალისწინებელია სავალდებულო სანოტარო მედიაციის საზღაურისგან გათავისუფლების საკანონმდებლო საფუძველები, იხ. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, 17/06/2016, მე-18 მუხლი.

<sup>151</sup> საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს იუსტიციის სახლის ოფიციალური ვებგვერდი, საარქივო სერვისები, ქონებრივი უფლების დამადასტურებელი ცნობა, მითითებულია: არქივში დაცული ქონებრივი ინფორმაციის სახეები: 1835-1921 წწ. თბილისის და 1868-1999 წწ. ქუთაისის საგუბერნიო სანოტარო კანტორისა და ქალაქის თვითმმართველობის ფონდების ქონებრივი ხასიათის ინფორმაცია - ბინებისა და მიწის ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვის, შენობა-ნაგებობების პროექტებისა და ცალკეულ პირებზე რიცხული ქონების (ქონების ჩამორთმევა, გაცვლა, ნაჩუქრობა, ანდერძი, მემკვიდრეობა, ნასყიდობის ხელშეკრულება, არქიტექტორის ბრძანება, პროექტები და ა.შ.) შესახებ;

1921-2000 წწ. სახელისუფლებო და სამთავრობო დადგენილებები სხვადასხვა დაწესებულებასა და ორგანიზაციაზე მიწის ნაკვეთების გამოყოფისა და კერძო პირებზე რიცხული ქონების შესახებ; ადგილობრივი თვითმმართველობის, სასამართლო და საგადასახადო ორგანოების მიერ წარმოებულ რეგისტრაციის დამადასტურებელი ინფორმაცია, <<http://psh.gov.ge/main/page/5/-332>> [14.12.2019].

<sup>152</sup> გასათვალისწინებელია, რომ განხორციელებული ქმედება ან უარი არ უნდა გახდეს დისციპლინური პასუხისმგებლობის უპირობო დადგომის საფუძველი და ინსტანციური გადამისამართება კანონის დაცვითა და პროცედურით განხორციელდეს, მათ შორის, რჩევის, უშუალო მითითების თუ სხვა ფორმით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №69-ე ბრძანება „ნოტარიუსთა დისციპლინური პასუხისმგებლობის შესახებ“ დებულების დამტკიცების თაობაზე, 31/03/2010, მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი. იქვე, გასათვალისწინებელია პალატის ურთიერთობა იუსტიციის სამინისტროსთან, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის წესდება, 28/01/2018, 4.1; იქვე, გასათვალისწინებელია ნოტარიუსის მრწამსისა და მედიატორი ნოტარიუსის მრწამსის ურთიერთმიმართება. გარკვევა იმისა, სანოტარო მედიაციის რა ეტაპზე ვრცელდება ნოტარიუსის მრწამსი და რას გულისხმობს მედიატორი ნოტარიუსის შინაგანი რწმენა სანოტარო მედიაციის დასრულების ეტაპზე. საინტერესოა, ხომ არ არსებობს მიზანსწრაფვა იმისა, რომ ნოტარიუსის მრწამსი და მედიატორი ნოტარიუსის შინაგანი რწმენა ერთმანეთს გავუთანაბროთ, თუ მხოლოდ ურთიერთმფარავი ხასიათის ფარგლებში უნდა ვიმსჯელოთ?

**დანართი N23 - ნოტარიუსისა და მედიატორი ნოტარიუსის პროფესიის მიმომხილველი ცხრილი**

კომპონენტები	ნოტარიუსის მონაწილეობა	მედიატორი ნოტარიუსის მონაწილეობა
<b>სტატუსი</b>	<p>ნოტარიუსის სამართლებრივი სტატუსი განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ნოტარიატის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის N271-ე ბრძანებით. საკანონმდებლო დონეზე განსაზღვრული სტატუსი განაპირობებს საქმიანობის პროფესიულ - სამართლებრივ ფარგლებს, მათ შორის ნოტარიუსის სავალდებულო პროფესიულ დაზღვევასა და პასუხისმგებლობის სხვა ფორმებს.</p> <p>ნოტარიუსს თანამდებობაზე იუსტიციის მინისტრი ნიშნავს, ამიტომ მედიატორი ნოტარიუსი უპირველესად იუსტიციის მინისტრის მიერ დანიშნული ნოტარიუსია. თუ პირი არ არის მოქმედი ნოტარიუსი ის ვერ განახორციელებს სანოტარო მედიაციას.</p>	<p>მედიატორი ნოტარიუსის სტატუსი ეფუძნება ნოტარიუსის პროფესიულ სტატუსს. მედიატორი ნოტარიუსი არის აკრედიტირებული მედიატორი ნოტარიუსი, რომელიც უფლებამოსილია განახორციელოს სანოტარო მედიაცია. აღსანიშნავია რომ „მედიაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება პირდაპირ არ ვრცელდება სანოტარო მედიაციაზე, შესაბამისად, სანოტარო მედიაცია ქართული ნოტარიატის განუყოფელ ნაწილად იქცა.</p> <p>სამართლებრივი სტატუსი და ფორმა კანონითაა განსაზღვრული.</p>
<b>სამუშაო ადგილი</b>	<p>ნოტარიუსი თავის საქმიანობას ახორციელებს სანოტარო ბიუროში. სანოტარო ბიუროს მოწყობის წესი განსაზღვრულია კანონით. სანოტარო ბიურო უზრუნველყოფს სანოტარო მოქმედების განხორციელებას ქართული ნოტარიატის პრინციპებისა და კანონის მოთხოვნათა დაცვით.</p> <p>სანოტარო ბიურო ნოტარიუსის სამუშაო სივრცეა, სადაც ნოტარიუსს თავისუფლად და დამოუკიდებლად შეუძლია თავისი საქმიანობის განხორციელება.</p> <p>სანოტარო მედიაცია უმეტესად სანოტარო ბიუროში ტარდება, რაც მას ჩვეულებრივი სანოტარო მოქმედების ელფერს სძენს.</p>	<p>მედიატორი ნოტარიუსი თავის საქმიანობას ახორციელებს სანოტარო ბიუროში, შესაძლებელია სანოტარო მედიაციის სანოტარო ბიუროს გარეთ ჩატარება.</p> <p>მხარეები მიღან სანოტარო ბიუროში, ამის შემდეგ მხარეები ნოტარიუსთან ერთად წყვეტენ სანოტარო მედიაციის ჩატარების რაოდენობას, ხარჯებსა და პროცესის მიმდინარეობის სხვა საკითხებს. ასევე, მოლაპარაკების წარმოებისა და შეხვედრების ადგილმდებარეობას.</p>
<b>პროცედურა</b>	<p>სანოტარო მოქმედება შედეგის სახით იძლევა საჯარო ან/და კერძო აქტის გამოცემის შესაძლებლობას. სანოტარო საქმიანობა ხორციელდება საკანონმდებლო დონეზე განსაზღვრული პროცედურის დაცვით.</p> <p>გასათვალისწინებელია სანოტარო მოქმედებათა ელექტრონული რეესტრის წარმოებისა და პროცედურის ხანგრძლივობის საკითხი. საქმიანობის პროცედურა ქართული ნოტარიატის ძირითად პრინციპებს ეფუძნება.</p>	<p>სანოტარო მედიაციის ჩატარების წესი და პროცედურა თეორიულად განსხვავდება ჩვეულებრივი სანოტარო მოქმედებისგან, პრაქტიკულად კი ასეთი განსხვავების აღქმართულია.</p> <p>სანოტარო მედიაციის მარეგულირებელი ნორმები პროცესის თავისუფლებისა და მიუკერძოებლობის საწყისს აყალიბებენ.</p>
<b>საფასური</b>	<p>სანოტარო მოქმედების განხორციელების საფასური საკანონმდებლო დონეზეა განსაზღვრული, რაც გულისხმობს კონკრეტული პროცედურისა და სანოტარო აქტის გადახდისთვის ერთიანი ფასის დადგენას. საფასურის გადახდევინების წესის უკანონო შეცვლა იწვევს ცალკეულ პასუხისმგებლობათა დადგენას.</p>	<p>ნებაყოფლობითი სანოტარო მედიაციის შემთხვევაში მხარეები ნოტარიუსთან ერთად განსაზღვრავენ საფასურს, ნოტარიუსი დამოუკიდებლად არ წყვეტს საფასურის ოდენობას. სავალდებულო სანოტარო მედიაციის საფასურის გადახდისგან მხარეები თავისუფლდებიან.<sup>153</sup></p>

<sup>153</sup> საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, 17/06/2016, მე-18 მუხლი.

<p><b>პროცესის წარმოება (პრინციპები)</b></p>	<p>საბჭოთა ნოტარიატისგან განსხვავებით, თანამედროვე ქართული ნოტარიატი ეფუძნება ლათინური ნოტარიატის ძირითად პრინციპებს, რიგი თავისებურებების გათვალისწინებით. საკანონმდებლო ბაზა და ძირითადი პრინციპები განაპირობებს საქმისწარმოების დამახასიათებელ წესსა და პროცედურის თავისებურებას.</p>	<p>სანოტარო მედიაციის წარმოების პრინციპები განსაზღვრულია კანონით. სანოტარო მედიაციის პრინციპები ჰარმონიულად თანაარსებობენ ქართული ნოტარიატის პრინციპებთან ერთად.<sup>154</sup> დაუშვებელია, სანოტარო მედიაციის პროცესში - ნოტარიატის პრინციპებით სანოტარო მედიაციის პრინციპების უგულებელყოფა.</p>
<p><b>მხარეთა მონაწილეობა</b></p>	<p>მხარეები მიდიან ნოტარიუსთან, მხარეთა თანხმობასა და ნებას სანოტარო მოქმედების განხორციელების ნებისმიერ ეტაპზე დიდი მნიშვნელობა ენიჭება.<sup>155</sup> მხარეთა ნება მათივე მოთხოვნის წინსმსწრები მოქმედებაა, გამოხატული შედეგის მიღების პერსპექტივაში.<sup>156</sup></p>	<p>ნებაყოფლობითი სანოტარო მედიაცია მხარეთა თანხმობაზეა ორიენტირებული,<sup>157</sup> სავალდებულო სანოტარო მედიაცია კი მხარეთათვის პროცესის წარმოების მიმართ მავალდებულებელ ხასიათს ატარებს.</p>
<p><b>შედეგი</b></p>	<p>საჯარო ან/და კერძო სანოტარო აქტის გამოცემის შესაძლებლობა, მხარეთა ნებასთან ერთად სანოტარო აქტის შედგენისა და შენახვის წესის განსაზღვრულობას გულისხმობს.<sup>158</sup> სანოტარო აქტის საფუძველზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის აუცილებლობა კი საკანონმდებლო დონეზეა განსაზღვრული. იქვე, გასათვალისწინებელია ცალკეული საკანონმდებლო მოთხოვნა ნოტარიუსის სავალდებულო მონაწილეობასთან დაკავშირებით სამისდღეშიო ხელშეკრულებისათუ საქორწინო ხელშეკრულების შედგენის ეტაპზე. სანოტარო მედიაციის შედეგიანობას, მორიგების აქტის შედგენის ეტაპზე ნოტარიატის ძირითადი პრინციპების მონაცვლეობა განაპირობებს.</p>	<p>სანოტარო მედიაციის წარმატებით დასრულების შემთხვევაში ნოტარიუსი ადგენს მორიგების აქტს და ამონებს მას საჯარო აქტის ფორმით,<sup>159</sup> გაიცემა სააღსრულებო ფურცელი.<sup>160</sup> მორიგების აქტი კი პროცესის მიმდინარეობის ეტაპს სავალდებულოობის ნიშანს სძენს, შემდგომში, სანოტარო მედიაციის პროცესში მონაწილე მხარეთა შორის ურთიერთმოთხოვნათა ჩამოსაყალიბებლად.</p>

<sup>154</sup> იხ. მაისუჩაძე თ., თვითგამორკვევისა და კონფიდენციალურობის პრინციპთა ურთიერთმიმართება მედიაციის ეთიკური ურღვეობის უზრუნველყოფის პროცესში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 164-165.

<sup>155</sup> საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 31/03/2010, მე-2, მე-15 და 45-ე მუხლები. ასევე, იხ. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ოფიციალური ვებგვერდი, ძირითადი სანოტარო სერვისები, <<https://www.notary.ge/index.php?id=1315&lang=geo>> [14.12.2019].

<sup>156</sup> იქვე, 72-ე მუხლი.

<sup>157</sup> კადანაძე დ., კონფიდენციალურობის პრინციპი მედიაციის პროცესში და ქართული საკანონმდებლო რეალობა, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 33-34.

<sup>158</sup> იხ. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 31/03/2010, მე-15 მუხლი.

<sup>159</sup> დეონიძე ი., ნუცუბიძე მ., სანოტარო მედიაციის ინსტიტუტის თავისებურება ქართულ სამართალში და მისი განვითარების პერსპექტივა, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 102-103; ასევე, იხ. საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 16/04/1999, 24-ე მუხლი.

<sup>160</sup> იხ. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, 04/12/2009, მე-40 მუხლი.

## ბიბლიოგრაფია:

1. საქართველოს კონსტიტუცია, 24/08/1995.
2. საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“, 05/02/2014.
3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 26/06/1997.
4. საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“, 16/04/1999.
5. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, 04/12/2009.
6. საქართველოს კანონი „საჯარო სამსახურის შესახებ“, 27/10/2015.
7. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, 17/06/2016.
8. საქართველოს კანონი „მედიაციის შესახებ“, 18/09/2019.
9. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525-ე ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაწილის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, 15/09/2007.
10. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №71-ე ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, 31/03/2010.
11. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №69-ე ბრძანება „ნოტარიუსთა დისციპლინური პასუხისმგებლობის შესახებ“ დებულების დამტკიცების თაობაზე, 31/03/2010.
12. საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507-ე დადგენილება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და ამომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“, 29/12/2011. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის წესდება, 28/01/2018.
13. აგეიშვილი ქ., კონფიდენციალურობის როლი მედიაციის პროცესში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 53.
14. არასამთავრობო ორგანიზაცია „კონსტიტუციის 42-ე მუხლი“, ქალი და საკუთრება - ვიცოდეთ ჩვენი უფლებები, იურიდიული ბროშურა, თბ., 2016, 26-30, 34-35, <<https://article42.ge/media/1001447/-2019/02/26/201325f97e32c933b750fb217ba85860.pdf>> [14.12.2019].
15. ბახნაბიშვილი გ., წიკვაძე ს., სამედიაციო მორიგების აღსრულების საკითხი საქართველოში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2017“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2018, 14-15.
16. ბაქრაძე თ., სამკვიდროს ფაქტობრივი დაუფლება, სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი, თბ., 2018, 35, <<https://openscience.ge/bitstream/1/65/1/Tamar%20Bakradze.pdf>> [14.12.2019].
17. ბენაშვილი ქ., ელექტრონული კომერცია - თანამედროვეობის გამოწვევა კერძო სამართალში, ჟურნ. „კერძო სამართლის მიმოხილვა“, №2, 2019, 82, 88.
18. ბეჩაძე ს., კონფიდენციალურობის დაცვის სპეციფიკა მედიაციის პროცესში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადეული 2017“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2018, 46-47.
19. ბიჭია მ., კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები, თბ., 2016, 177-178.
20. ბუჩუღი ი., სამენარმეო საზოგადოებაში წილის კეთილსინდისიერად მოპოვება, ჟურნ. „შედარებითი სამართლის ქართულ - გერმანული ჟურნალი“, №2, 2019, 13-14.
21. გოგორაძე მ., მაჩიაშიძე გ., სანოტარო სამართალი, თბ., 2016, 62-69, 278.
22. გოგოძე დ., უარი სამკვიდროს მიღებაზე და მისი სამართლებრივი შედეგები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, აკადემიური მაცნე - Academic Digest, გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, თბ., 2012, 177.
23. ჟუნდუა მ., დელიქტური პასუხისმგებლობისა და სახელშეკრულებო პასუხისმგებლობის თანაფარდობა, „სამართლის ჟურნალი“, თსუ-ის გამომცემლობა, №1, 2009, 52, 54-55.
24. ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრის კვლევა თემაზე: „მიწის ბაზრის არსებული მდგომარეობა - ანალიზი და რეკომენდაციები“, თბ., 2013, 3-5, 15-16, <<https://csogeorgia.org/storage/app/uploads/public/5cd/c9b/3bb/5cdc9b3bb08fd002504622.pdf>> [14.12.2019].
25. ზახანდია თ., ფაქტი vs უფლება: მფლობელობა და საკუთრების უფლება - ურთიერთმიმართება ქართული და ფრანგული სამართლის მიხედვით, ბესარიონ ზოიძე 60, საიუბილეო გამოცემა, თსუ-ის გამომცემლობა, თბ., 2014, 244-245, 250-252.



26. ზახანდია თ., სამეზობლო სამართალი და კერძოსამართლებრივი თემის ვალდებულების შინაარსი ქართულ სამართალში, „სამართლის ჟურნალი“, თსუ-ის გამომცემლობა, №2, 2018, 9-10.
27. ზახანდია თ., ბინის საკუთრების მოწესრიგება მრავალბინიან სახლებში, მათა კოპალეიშვილი 55, საიუბილეო კრებული, თბ., 2019, 19-20.
28. ზახანდია თ., სანივთო სამართალი, მე-2 შევსებული გამოცემა, თბ., 2019, 128-129, 148-149, 167, 171.
29. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბ., 2005, 107-108, 266, 274.
30. ზოიძე ბ., საკუთრების უფლების ევოლუცია ქართულ სამართალში, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა (თსუ) და მაქს პლანკის სახელობის საზღვარგარეთის ქვეყნებისა და საერთაშორისო კერძო სამართლის ინსტიტუტის ერთობლივი კონფერენციის მასალების კრებული: „საკუთრება და სამართლებრივი სტაბილურობა: საკუთრების ცნების ტრანსფორმაცია“, თბ., 2015, 110, 112, <[https://ncadr.tsu.ge/admin/upload/95702015-Konferenz-Max-Planck-\(1\).pdf](https://ncadr.tsu.ge/admin/upload/95702015-Konferenz-Max-Planck-(1).pdf)> [14.12.2019].
31. კობიაშვილი მ., მემკვიდრეობა - სამკვიდრო, სამკვიდროს მიღების პროცედურა და ვადები, მამკვიდრებელი და მემკვიდრეები, მემკვიდრეთა რიგითობა, სავალდებულო წილი, საინფორმაციო ბროშურა - თბილისელების ადვოკატი, თბ., 2011, 17-18, 20-22, <<http://myl.ge/img/original/2015/11/9/-264674472.pdf>> [14.12.2019].
32. კადანდაძე დ., კონფიდენციალურობის პრინციპი მედიაციის პროცესში და ქართული საკანონმდებლო რეალობა, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწდეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 33-34.
33. კახიკორია მ., ადაფიშვილი დ., საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველყოფა გადასახადებისა და სხვა გადასახდელების დაწესებისას, სტატიების კრებული: ადამიანის უფლებათა დაცვა და სახელმწიფოს ვალდებულებები, კოჩკელია კ. (ხედ.), თბ., 2019, 99-100, 103-104.
34. კომახიძე ც., საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები საქართველოს კონსტიტუციასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2(54)'17, 2017, 154.
35. კობხეიძე დ., ზოგიერთი სამოქალაქოსამართლებრივი ნორმის განმარტების პრობლემები კანონით მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული დავების განხილვისას, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2(41)'14, 2014, 27.
36. დეონიძე ი., ნუცუბიძე მ., სანოტარო მედიაციის ინსტიტუტის თავისებურება ქართულ სამართალში და მისი განვითარების პერსპექტივა, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწდეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 99-100, 102-103, 114-115.
37. დომიძე თ., ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ცნების თავისებურებანი და მისი პრაქტიკული ასპექტების გამოვლინება, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №4(60)'18, 2018, 105.
38. მაისუხაძე თ., თვითგამორკვევისა და კონფიდენციალურობის პრინციპთა ურთიერთმიმართება მედიაციის ეთიკური ურღვეობის უზრუნველყოფის პროცესში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწდეული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 164-165.
39. მამაიაშვილი თ., მორიგების დამოუკიდებელი პროცესი - კონფლიქტიდან კონსენსუსამდე, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწდეული 2018-2019“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 149-150.
40. მამაიაშვილი თ., მოსამართლის ფუნქცია სამოქალაქო საქმისწარმოების მორიგებით დამთავრებისას და შედეგები, რომელიც მიიღწევა მორიგებით, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწდეული 2018-2019“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 86, 88-89.
41. ნინუა ე., სამკვიდროს მიღების ზოგიერთი თავისებურებები, ჟურნ. „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2(58)'18, 2018, 117.
42. ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაციის მიერ (ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო“, „საქართველოს რეგიონული მედიის ასოციაცია“) მომზადებული კვლევა თემაზე: „საკუთრების უფლების დაცვის პრობლემა სოფელ გონიოს მაგალითზე“, თბ., 2011, 13-14, 16, 17-18, <[http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio\\_GEO\\_WEB.pdf](http://www.osgf.ge/files/publications/2011/Gonio_GEO_WEB.pdf)> [14.12.2019].
43. ოთხი არასამთავრობო ორგანიზაციის მიერ (ასოციაცია „მწვანე ალტერნატივა“, „საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია“, „საერთაშორისო გამჭვირვალობა საქართველო“, „საქართველოს რეგიონული მედიის ასოციაცია“) მომზადებული კვლევა თემაზე: „საკუთრების უფლების

- დაცვის პრობლემა დაბა მესტიის მაგალითზე, თბ., 2011, 10-12, 15-17, <[http://www.greenalt.org/web-mill/data/file/publications/Report\\_Mestia\\_geo.pdf](http://www.greenalt.org/web-mill/data/file/publications/Report_Mestia_geo.pdf)> [14.12.2019].
44. *ხოდფსი დ., გხაუგი მ.*, „ლანდესას“ კვლევა თემაზე: „მოქალაქეთა ქონებრივი უფლებების შეფასება საქართველოში“, გამოცემა მომზადდა აღმოსავლეთ - დასავლეთის მართვის ინსტიტუტის (EWMI) „მართლმსაჯულების დამოუკიდებლობის და სამართლებრივი გაძლიერების“ პროექტისთვის (JILEP), თბ., 2013, 7-10, 17-19, 33-38, <[http://ewmiprolog.org/images/files/8304GEO\\_\\_Assessment\\_of\\_Property\\_Rights\\_in\\_Georgia.pdf](http://ewmiprolog.org/images/files/8304GEO__Assessment_of_Property_Rights_in_Georgia.pdf)> [14.12.2019].
  45. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, №6, 2009, 48, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/admin-2009-06.pdf>> [14.12.2019].
  46. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო, სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, საოჯახო და მემკვიდრეობითი სამართალი, №7, 2010, 15-16, 50, 63, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/kr20107.pdf>> [14.12.2019].
  47. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები სამოქალაქო საქმეებზე, მემკვიდრეობითი სამართალი, №1, 2018, 40-41, 114, <<http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/2018w-samoqalaqo-krebuli1.pdf>> [14.12.2019].
  48. *სიხდაძე დ.*, უძრავ ნივთებზე საკუთრების მოპოვება უფლებამოსილი და არაუფლებამოსილი პირისაგან, ჟურნ. „შედარებითი სამართლის ქართულ - გერმანული ჟურნალი“, №2, 2019, 44.
  49. *სუხიტაშვილი დ.*, სანოტარო სამართალი, თბ., 2012, 99, 184-186.
  50. *ქახიჯავა ე.*, ასოცირების შეთანხმება - სპეციფიკური ნიშან-თვისებების მქონე განსაკუთრებული საერთაშორისო ხელშეკრულება, სერგო ჯორბენაძე 90, საიუბილეო გამოცემა, თბ., 2019, 168-169, 174-175.
  51. *ყანდაშვილი ი. (ხედ.), დეგაშვილი ნ. (ხედ.)*, სახელმძღვანელო PRO BONO პროგრამის დანერგვის შესახებ, თბ., 2019, 64-65, 69, 75-76.
  52. *შენგელია ე.*, რომან შენგელია 70, საიუბილეო კრებული, სამართლის პრობლემები, თბ., 2012, 389-390.
  53. *შენგელია ხ., შენგელია ე.*, საოჯახო და მემკვიდრეობის სამართალი: (თეორია და პრაქტიკა), თბ., 2015, 393-394.
  54. *ჩანტღაძე ხ.*, ადვოკატი წარმომადგენლის ეთიკური ვალდებულებები მედიაციის პროცესში (ქართული და ამერიკული მოდელის შედარებითსამართლებრივი ანალიზი), ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადული 2018-2019“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 239.
  55. *ჩიგაშვილი ნ.*, მედიაციის ეთიკის რეგულირების ფარგლები და ეთიკის სტანდარტით ბოჭვის ადრესატები, „სამართლის ჟურნალი“, თსუ-ის გამომცემლობა, №1, 2016, 26-27.
  56. *ცნობიდაძე ი., კოჟოხიძე კ., ფოფხაძე ე., გაბატაძე ხ., მოსაშვილი ნ., აბაშიძე ქ., ხევაბიშვილი თ., ყვიჩილაძე ბ. (ხედ.)*, საკუთრების უფლება საქართველოში, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, თბ., 2007, 14-15, 26-31.
  57. *ჭყონია მ.*, მატერიალური და პროცესუალური ნორმების კონფლიქტის ზოგიერთი საკითხი სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადისერტაციო ნაშრომი წარდგენილია სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, თბ., 2015, 12.
  58. *ხაჩიგონაშვილი ნ.*, მედიაცია ქართულ ნოტარიატში, ჟურნ. „დავის ალტერნატიული გადაწყვეტა - წელიწადული 2018-2019, სპეციალური გამოცემა“, თსუ-ის გამომცემლობა, 2019, 13-14.
  59. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 ივნისის განჩინება საქმეზე №ბს-588-564(გ-08).
  60. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების პალატის 2009 წლის 21 იანვრის განჩინება საქმეზე №ას-597-824-08.
  61. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 7 ივლისის განჩინება საქმეზე №177-167-2011.
  62. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-340-325-2012.
  63. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №2ბ/6068-13.
  64. The Notary Public Code of Professional Responsibility, National Notary Association Chatsworth, California, July, 2009.

65. *Bondy V., Doyle M.,* Mediation in Judicial Review: A practical handbook for lawyers, The Public Law Project, London, 2011, 14-15, 24.
66. *Gorgiladze M., Chadunashvili M.,* Introduction of IFRS Standards and Challenges of Their Interpretation in Georgia, Increased Transparency and Financial Information Availability in Georgia, Caucasus University Publishing House, Tbilisi, 2019, 193, <file:///C:/Users/User/Downloads/FinancialTransparencyinGeorgia-2019.pdf> [14.12.2019].
67. *Graziadei M., Smith L. (eds.),* Comparative Property Law Global Perspectives, Research Handbooks in Comparative Law, Edward Elgar Publishing, Northampton, 2017, 105-106.
68. *Johnson S.,* Spontaneous Privatization in the Soviet Union. How, Why and Whom?, World Institute for Development Economics Research of the United Nations University, 1991, 2-3, 16, <https://www.wider.unu.edu/sites/default/files/WP91.pdf> [14.12.2019].
69. *Pirveli E. (ed.), Zimmermann J.,* Increased Transparency and Financial Information Availability in Georgia, Caucasus University Publishing House, Tbilisi, 2019, 38-39, 185-186, <file:///C:/Users/User/Downloads/FinancialTransparencyinGeorgia2019.pdf> [14.12.2019].
70. *Singer J. W.,* The Rule of Reason in Property Law, University of California, Davis School of Law, Vol. 46, №5, 2013, 1380, 1389-1390, <https://lawreview.law.ucdavis.edu/issues/46/5/Articles/46-5\_Singer.pdf> [14.12.2019].
71. *Sprankling J. G.,* Understanding Property Law, North Carolina: Carolina Academic Press, LLC, Durham, 4<sup>th</sup> ed., 2016, 13-15.
72. *Zarandia T., Chitashvili N.,* Fragments of Europeanization of Georgian Property Law and Law of Obligations in the Context of Reception of German law, Baltic Journal of European Studies, Tallinn University of Technology, Vol.9, №1(26), 2019, 144-145, <file:///C:/Users/User/Downloads/Fragments\_of\_Europeanization\_of\_Georgian\_Property\_.pdf> [14.12.2019].
73. დავის ალტერნატიული გადაწყვეტის ეროვნული ცენტრის ოფიციალური ვებგვერდი, <http://ncadr.tsu.ge/> [14.12.2019].
74. იუსტიციის სახლის ოფიციალური ვებგვერდი, <http://psh.gov.ge/> [14.12.2019].
75. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ოფიციალური ვებგვერდი, <http://www.justice.gov.ge/> [14.12.2019].
76. საქართველოს ეროვნული არქივის ოფიციალური ვებგვერდი, <https://archive.gov.ge/> [14.12.2019].
77. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდი, <https://napr.gov.ge/> [14.12.2019].
78. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ოფიციალური ვებგვერდი, <https://www.notary.ge/> [14.12.2019].
79. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4595987?publication=0#DOCUMENT:1;> [14.12.2019].
80. <https://napr.gov.ge/p/1899?fbclid=IwAR3jjpaSQ0N-Ilc5DqH9xSpoGYZdaiVAH2\_H17ydLgwnrxeBntp457JLrnE> [14.12.2019].
81. <https://iuristebi.files.wordpress.com/2011/07/ge-gtz-rezeption-des-europaeischen-privatrechts-in-georgien-2005.pdf> [14.12.2019].
82. <http://www.justice.gov.ge/News/Detail?newsId=7869> [14.12.2019].
83. <https://www.notary.ge/geo-1424-sanotaro-mediacia> [14.12.2019].
84. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4716818> [14.12.2019].
85. <http://ncadr.tsu.ge/geo/4/resursebi/publikaciebi> [14.12.2019].
86. <https://naprweb.reestri.gov.ge/#/amonaceri> [14.12.2019].
87. <https://archive.gov.ge/ge/sakomlo-tsignebi> [14.12.2019].
88. <http://psh.gov.ge/main/menus/3> [14.12.2019].
89. <https://napr.gov.ge/p/1455> [14.12.2019].