

უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი გამოსახლების პრობლემები საქართველოში

ანა ტერაძე

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის სამართლის ფაკულტეტის დოქტორანტი (საქართველო)

ელ.ფოსტა: ana.tseradze@ciu.edu.ge

აბსტრაქტი

წინამდებარე სტატია ეძღვნება სამოქალაქო სამართალში არსებულ ერთ-ერთ ყველაზე აქტუალურ საკითხს – გამოსახლებას, როგორც უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის უფლებას. პარლამენტის გადანწყტილებით გაუქმდა „საპოლიციო გამოსახლება“, რომლის მეშვეობით შესაძლებელი იყო უძრავი ნივთის უკანონო/არამართლზომიერი მფლობელების გამოსახლება სასამართლო მიმართვის გარეშე. ამ ფაქტმა გამოიწვია დღესდღეობით არსებული სავალალო ვითარება და სახეზე გვყავს უამრავი დაზარალებული მესაკუთრე.

საკუთრების უფლება ადამიანის ძირითადი უფლებებიდან ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი უფლებაა. საკუთრების უფლება პირს ანიჭებს მფლობელობის, განკარგვისა და სარგებლობის უფლებას, რაც გულისხმობს ნივთზე ყოვლისმომცველ იურიდიულ ბატონობას. არამართლზომიერი მფლობელის მიერ საცხოვრებელი ფართის უკანონოდ დაკავებისას კი ირღვევა მესაკუთრის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, მესაკუთრეს უნდა შეეძლოს უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა სწრაფი და ეფექტიანი მექანიზმის საშუალებით.

ზემოთ აღნიშნულმა გამოიწვია სასამართლოში მიმართვიანობის გაზრდა და პირის გამოსახლების გაჭიანურება. გარდა ამისა, საკუთრების უფლების ამგვარი შეზღუდვა არაკონსტიტუციურ და დაუსაბუთებელ საკუთრების უფლების შეზღუდვად მიგვაჩნია.

საკვანძო სიტყვები: მესაკუთრე, გამქირავებელი, დამქირავებელი, არამართლზომიერი მფლობელი

EVICTON PROBLEMS ARISING FROM TENANCY AGREEMENT IN GEORGIA

Ana Tseradze

PhD student of the Faculty of Law at Caucasus International University (Georgia)

E-mail: ana.tseradze@ciu.edu.ge

Ana Tseradze

ABSTRACT

This article is devoted to one of the most actual issues in civil law- eviction, – the right to withdraw a thing from illegal possession. The decision of the parliament has abolished "police eviction", through which it was possible to evict illegal/illegal owners of immovable property without a court appeal. This fact has led to the current deplorable situation and we have a lot of affected owners.

The right to property is one of the most important human rights. The right of ownership grants a person the right to own, dispose and use, which implies a comprehensive legal domination over the thing. The owner's property rights are violated when illegally occupying the living space by an unlawful owner. Accordingly, the owner must be able to recover the immovable property from illegal possession through quick and effective mechanism.

The above has led to increased appeal to the court and delaying the eviction of the person. In addition, we consider such restriction of property rights as unconstitutional and unjustified restriction of property rights.

KEYWORDS: Landlord, Lessor, Tenant, Unlawful owner

შესავალი

სამოქალაქო სამართალში საკუთრების ინსტიტუტი ერთ-ერთი ძირეული და ძველი ინსტიტუტია, რომლის კვლევა ძველი დროიდან დღემდე მეცნიერების ინტერესს წარმოადგენს. მიუხედავად იმისა, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ძირითადი უფლებებიდან ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი უფლებაა, ის მაინც არ არის აბსოლუტური. პირის კონსტიტუციური უფლებაა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლების დარღვევისას საკუთრების უფლების დაცვის მიზნით მიმართოს სასამართლოს. მაგრამ რიგ შემთხვევაში სასამართლოში დავა ჭიანურდება და მესაკუთრის უფლება მაინც იზღუდება, რადგან ის ვერც ფლობს, ვერც სარგებლობს და ვერც განკარგავს უძრავ ქონებას.

არამართლობიერი მფლობელის გამოსახლების გაუქმება ნეგატიურად აისახა არა მხოლოდ კერძო პირებს შორის კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაზე, არამედ სამოქალაქო ბრუნვის ეფექტურობასა და ბიზნესის განვითარებას შეუშალა ხელი. მესაკუთრეებს, რომლებსაც იპოთეკური სესხით აქვს შეძენილი უძრავი ქონება და შემდგომ გაქირავებული, რომ დაფარონ აღნიშნული ვალდებულება, აღმოჩნდნენ დილემის წინაშე. ასეთი პირები ორმაგად არიან დაზარალებულები. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული გარემოება უარყოფითად აისახა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასა და ქვეყნის ეკონომიკის წინსვლაზე.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის სამართლებრივი მექანიზმი

საკუთრების დაცვის საშუალებები ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან იღებს სათავეს. სავინდიკაციო სარჩელი მიზნად ისახავდა მესაკუთრის დაცვას. Actio rei vindicatio – ვინდიკაციური სარჩელი იცავდა მესაკუთრეს საკუთრების უფლების სრული დარღვევისაგან. მისი საშუალებით ხდებოდა მესაკუთრის დაცვა სხვა პირისაგან, რომელიც უკანონოდ ფლობდა ამა თუ იმ უძრავ ქონებას და არ აბრუნებდა მას. აღნიშნული სარჩელი მიზნად ისახავდა არა მხოლოდ ნივთის დაბრუნებას, არამედ მასთან დაკავშირებული სარგებლის, შემოსავლის მიღებას, რომელსაც მიიღებდა მესაკუთრე. ნივთის განადგურებისა და დაზიანებისთვის პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა მოპასუხეს, იმ შემთხვევაში, თუ ეს არ იყო გამოწვეული დაუძლეველი ძალით ან უბედური შემთხვევით. საინტერესოა ის გარემოება, რომ მოპასუხე არ თავისუფლდებოდა ნივთის დაბრუნების ან მისი საფასურის გადახდისაგან, მაშინაც კი, როცა საკუთრების უფლება ნივთზე შეძენილი ჰქონდა ხანდაზმულობით.¹

ფრანგული სამართალი განიცდის რომის სამართლის ზეგავლენას, თუმცა actio rei vindicatio და action negatoria ძირითადად ვრცელდებოდა მიწის მესაკუთრეებზე. რაც შეეხება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსს, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ნივთით სარგებლობის ხელის შეშლის აკვებით მოთხოვნის უფლებებს ცალკე თავი ეთმობა.²

1 Бесецкая, Н.А., 2008. Римское гражданское право. Учебно-методический комплекс для студентов юридических специальностей, Новополюцк: Полоцкий государственный университет, გვ. 112-113.

2 შეადარე. ქეჭელაშვილი, ზ., 2016. სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა). მეოთხე გადაამუშავებული გამოცემა 2016 წლის 1-ლი ნოემბრის მდგომარეობით, თბილისი: გვ. 335-336.

ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში სავინდიკაციო სარჩელი ცნობილია, როგორც უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის სანივთო-სამართლებრივი საშუალება. სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია მოსთხოვოს მფლობელს ნივთის დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს აქვს ფლობის უფლება.³ ნორმა მოიცავს სამ ელემენტს:

- „მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე;
- მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი;
- მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ნივთის ფლობის უფლება“.⁴

მესაკუთრეს შეუძლია აღძრას ვინდიკაციური სარჩელი. თეორიულად ვინდიკაციური სარჩელის განმარტება და შემადგენელი ელემენტები გასაგებია, მაგრამ, თუ ჩავუღრმავდებით სარჩელის გამოყენებას, პრაქტიკაში შეიძლება წავაწყდეთ მთელ რიგ სირთულეებს. არ შეიძლება, რომ არ დავეთანხმოთ მეცნიერ ბიოლინგს და ლუტრინგჰაუსს, რომლებსაც ნორმის აღწერილობითი შემადგენელი ნაწილი „მოპასუხე, რომელიც არის ნივთის მფლობელი“ ე.წ. უარყოფით მხარედ მიაჩნიათ, აღნიშნული იწვევს დისკუსიას იურიდიულ მეცნიერებაში.

ქართული სამართალი იცნობს მფლობელობის რამდენიმე სახეს, კერძოდ:

- მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელი;
- პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელი;

- კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი მფლობელი;
- მფლობელობა თავისთვის და მფლობელობა სხვისთვის;
- ერთი პირის მფლობელობას და თანამფლობელობას;
- მთლიანი ნივთის მფლობელს და ნივთის ნაწილების მფლობელობას.⁵

ჩვენთვის საინტერესო და გამოსაკვლევ თემას წარმოადგენს უძრავი საკუთრების დამქირავებელი, რომელიც გვევლინება მართლზომიერ, პირდაპირ მფლობელად, რომელსაც ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაქირავებული აქვს უძრავი ქონება და აქვს მისი ფლობის სამართლებრივი საფუძველები, კერძოდ, ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრემ მიანიჭა მას აღნიშნული უფლებამოსილება. თუ აღნიშნული პირი დაარღვევს ქირავნობის ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, ბუნებრივია, ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის საფუძველი მას აღარ ექნება, შესაბამისად, იგი მოგვევლინება არამართლზომიერ მფლობელად. ქირავნობის ვადის გასვლის შემდგომ მფლობელი ვალდებულია მესაკუთრეს დაუბრუნოს უძრავი ნივთი. იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელი არ აბრუნებს ნივთს და აგრძელებს ნივთის ფლობას, ის მიიჩნევა არამართლზომიერად.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მფლობელობა არის პირდაპირი და არაპირდაპირი. პირდაპირია მფლობელობა, როდესაც პირი უშუალოდ ახორციელებს პირდაპირ ბატონობას ნივთზე, რაც სამოქალაქო

3 მუხლი 172, საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. პარლამენტის უწყებანი, 26/06/1997, # 786.

4 ბიოლინგი, პ. და ლუტრინგჰაუსი, პ., 2004-2009. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი. ბრემენი-თბილისი: გვ. 62.

5 შეადარე. ქეჭელაშვილი, ზ., 2016. სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა). მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა 2016 წლის 1-ლი ნოემბრის მდგომარეობით. თბილისი: გვ. 78-79.

კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილით არის დადგენილი. მაგრამ არსებობს შემთხვევები, სადაც პირი მფლობელად აღიარებულია მესაკუთრესთან ერთად. ასეთები შეიძლება იყვნენ: მოგირავნე, დამქირავებელი, მეაღნაგე და სხვა პირები, რომლებიც ნივთს ფლობენ სანივთო ან ვალდებულებით – სამართლებრივი გარიგების საფუძველზე. აქ ნათლად გვაქვს საქმე მფლობელობის „ გაორმაგებასთან“, აღნიშნული გულისხმობს პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელობის ინსტიტუტს. არაპირდაპირი მფლობელია პირი, რომელიც არ ახორციელებს ნივთის ფაქტობრივ ბატონობას და არ ფლობს ნივთს, მაგრამ მას აქვს ნივთის განკარგვის უფლებამოსილება, შესაბამისად, ასეთად გვევლინება უძრავი ქონების მესაკუთრე. არაპირდაპირი მფლობელობისას აუცილებელია არსებობდეს ორი პირობა:

- მხარეთა შორის უნდა არსებობდეს სამართლებრივი ურთიერთობა (სანივთო ან ვალდებულებით სამართლებრივი ხელშეკრულება);
- ურთიერთობა, გარიგება განსაზღვრულია ვადით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი უფრო შორს მიდის და პირდაპირ მფლობელს ანიჭებს უფლებამოსილებას, გადაიქცეს არაპირდაპირ მფლობელად. მაგალითად, უძრავი ქონების დამქირავებელს, ანუ პირდაპირ მფლობელს, აქვს უფლება გაქირავებული უძრავი ნივთი ქვექირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცეს სხვა პირს, ამ უკანასკნელს ამ შემთხვევაში ეს უკანასკნელი დაიკავებს პირდაპირი მფლობელის ადგილს, ხოლო დამქირავებელს ექნება მეორე – არაპირდაპირი მფლობელის სტატუსი. აქედან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ არაპირდაპირი მფლობელობა შეიძლება იყოს მრავალსაფეხურიანი. რაც

შეეხება პირდაპირი და არაპირდაპირი მფლობელების უფლების დაცვის საშუალებას, მათაც იცავს მფლობელობითი დაცვის სარჩელები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 162-ე მუხლის მიხედვით, არაპირდაპირ მფლობელს არ შეუძლია პირდაპირ მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის დაბრუნება, თუ ის მართლზომიერად ახორციელებს ნივთზე მფლობელობას. მაგრამ სხვაგვარად არის საქმე, როდესაც პირდაპირი მფლობელი არამართლზომიერად ფლობს უძრავ ქონებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლის თანახმად, დამქირავებელი უფლებამოსილია საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყვიტოს, თუ დამქირავებელმა დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები ან არ იხდის ბინის ქირავნობის საფასურს. ამ შემთხვევაშიც კი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი კრძალავს მფლობელობის ჩამორთმევას. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 858-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც მფლობელს ამ უკანასკნელის ნების გარეშე ართმევს მფლობელობას ან ხელს უშლის მფლობელობის განხორციელებაში, მოქმედებს უკანონოდ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კანონი უშვებს ნივთის ჩამორთმევას ან ხელის შეშლას. ამ ნორმას გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი განმარტავს, როგორც აკრძალულ თვითნებობას, რომელიც არის მფლობელობის დაცვის ძირითადი ცნება. აკრძალული თვითნებობა მიმართულია ძირითადად პირდაპირი მფლობელის წინააღმდეგ. აკრძალული თვითნებობა წინაპირობად აყენებს იმას, რომ მფლობელს ხელი უნდა ეშლებოდეს მის მიერ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელებაში.⁶

6 გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, 2014. მე-13 გადამუშავებული გამოცემა. თბილისი: © GIZ, IRZ, გვ. 663-664.

გამოსახლება, როგორც მესაკუთრის საკუთრების უფლების დაცვის მექანიზმი

2015 წლის 11 დეკემბერს პარლამენტის გადაწყვეტილებით გაუქმდა „საპოლიციო გამოსახლება“, რომელიც მესაკუთრეს უფლებას აძლევდა, სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე მიემართა პოლიციისათვის დაკანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე მოეთხოვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების ხელყოფის აღკვეთა, გარდა მართლზომიერი მფლობელობის დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევისა. მეცნიერი ლევან თოთლაძე და ასევე სამართლის მეცნიერთა სხვა ნაწილი ეთანხმებიან განხორციელებულ რეფორმებს. უფრო მეტიც, მათი აზრით, საპოლიციო გამოსახლების ინსტიტუტი ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კონსტიტუციის მე-15 მუხლს, რომლის მიხედვით არავის არ აქვს უფლება შევიდეს საცხოვრებელ ბინასა და სხვა მფლობელობაში მფლობელ პირთა ნების საწინააღმდეგოდ, აგრეთვე ჩაატაროს ჩხრეკა, თუ არ არის სასამართლო გადაწყვეტილება ან კანონით გათვალისწინებული გადაუდებელი აუცილებლობა.⁷ ზემო აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ ფიქრობს მეცნიერების მეორე ნაწილი: უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრების უფლებაში ჩარევამ და უფლების დაცვის არაეფექტიანმა მექანიზმმა პრობლემები შეუქმნა არა მხოლოდ კერძო პირებს/მესაკუთრეებს, არამედ სახელმწიფოსაც.⁸ მაგალითისთვის მო-

ვიხმობთ უძრავი ქონების ეროვნულ ასოციაციას, რომელმაც 2022 წელს მიმართა საქართველოს პარლამენტს წერილით და მოითხოვა საპოლიციო გამოსახლების აღდგენა იმ მოტივით, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეებს შეექმნათ სერიოზული პრობლემები და გახშირდა ქირის გადაუხდელობის ფაქტები. ამის გარდა, ე.წ. პირდაპირი მფლობელი იკავებს საცხოვრებელ სადგომს არამართლზომიერად. ამ შემთხვევაში უძრავი ქონების მესაკუთრეების კონსტიტუციით მინიჭებული უფლება საგრძნობლად ირღვევა და ისინი ვერ განკარგავენ თავის საკუთრებას.⁹ ამის გარდა, საქართველოში ბოლოს იმატა მიგრანტების რაოდენობამ, რომლებიც ქირაობენ უძრავ ქონებას, შემდგომ არ ასრულებენ ქირავნობის ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას და არც ტოვებენ საცხოვრებელს. ამ დროს კანონიერი მესაკუთრე რჩება დაცვის გარეშე, რადგან საპოლიციო გამოსახლება გაუქმებულია, ხოლო სასამართლოს გზით კუთვნილი ქონების დაბრუნება საპროცესო მოქმედებათა გამო დროში ჭიანურდება. ვფიქრობთ, ამ დროს ირღვევა მესაკუთრის უფლება – ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთარ ქონებას. აქედან გამომდინარე, ირღვევა პირის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლება, რომელიც ხდის მას ეკონომიკურად დამოუკიდებელ, რეალიზებულ საზოგადოების წევრად, ღიან, საკუთრების უფლება სწორედ აღნიშნული ტრიადისაგან შედგება.

ზემოთ განხილული შემთხვევების დროს მესაკუთრის ხელიდან ნივთი გადის

7 შეადარე. თოთლაძე, ლ., 2018. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი. თბილისი: გვ. 80.

8 შეადარე. კორკელია, კ., რედ., 2018. ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა სატატიათა კრებული. თბილისი: გვ. 141.

9 გასაქირავებელი ბინების მესაკუთრეებს პრობლემები შეექმნათ – ასოციაცია საპოლიციო გამოსახლების აღდგენას ითხოვს. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.bpn.ge/article/102240-gasakiravebeli-binebis-mesakutreebs-problemebi-sheekmnat-associacia-sapolicio-gamosaxlebis-agdgenas-itxovs/>> [წვდომის თარიღი 05.05.204].

მისი ნებით, მხედველობაშია სახელმწიფო ურთიერთობის საფუძველზე ნივთის სხვა პირისათვის გადაცემა.¹⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამჭირავებელი ვალდებულება გადასცეს დამჭირავებელს დროებით სარგებლობაში განსაზღვრული ნივთი და მისცეს გამჭირავებელს საშუალება, ისარგებლოს ამ ნივთით ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში; ხოლო დამჭირავებელი ვალდებულია, გადაუხადოს დამჭირავებელს ქირავნობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქირა. ქირავნობის ხელშეკრულების არსებითი პირობაა სწორედ რომ ქირაა. სამოქალაქო კოდექსი სპეციალური წესებით არეგულირებს საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საკითხს. 562-ე მუხლი ასახელებს ხელშეკრულების შეწყვეტის წინაპირობებს:

- დამჭირავებელმა თავისი სახელმწიფო ვალდებულებები ბრალეულად მნიშვნელოვნად დაარღვია;
- დამჭირავებელს საცხოვრებელი ბინა სჭირდება თვითონ ან ახლო ნათესავისთვის;
- დამჭირავებელი უარს ამბობს გამჭირავებლის მიერ გაზრდილი ქირის გადახდაზე;
- დამჭირავებელმა გამჭირავებლის მიმართ ჩაიდინა ისეთი მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, რომელიც შეუძლებელს ხდის მათ შემდგომ ურთიერთობას.¹¹

ბუნებრივია, რომ ამ დროს ქირავნობის ხელშეკრულება უნდა შეწყდეს, მაგრამ ამავე მუხლის მე-3 ნაწილში ნათვამია, რომ, თუ ქირავნობის საგანს შეადგენს

ავჯით გაწყობილი ბინა, მაშინ გამჭირავებელს ვადის დაცვით ყოველთვის აქვს ხელშეკრულების მოშლის შესაძლებლობა. არ შეგვიძლია, რომ არ დავეთანხმეთ პროფესორ ზურაბ ჭეჭელაშვილს, ამ ნაწილის გაკრიტიკებაში, უფრო მეტიც ალოგიურად მიგვაჩნია მისი არსებობა და უმჯობესი იქნებოდა საკანონმდებლო სივრციდან მისი ამოღება. საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა არ უნდა იყოს დამოკიდებული ავეჯიან ან უავეჯო ბინაზე. ვფიქრობთ, რომ ამ შემთხვევაში კანონმდებელი სცდება სამართლებრივ ჩარჩოს და კონკრეტულ შემთხვევაში მესაკუთრის კი არა, მფლობელის უფლება იქნება დარღვეული.¹² ამ შემთხვევაში, ვფიქრობთ, რომ შესაძლებელია 575-ე მუხლის დანაწესის გამოყენებაც და დამჭირავებელს, ამ შემთხვევაში პირდაპირ მფლობელს, აქვს უფლება დაიცვას თავისი მფლობელობა თვით მესაკუთრისგანაც. რაც შეეხება მესაკუთრისთვის კუთვნილი ბინის გაქირავებით და შემდგომ არამართლზომიერი ფლობით, კერძოდ, საცხოვრებელი ფართით სარგებლობითა და დაუბრუნებლობით, ირღვევა არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, არამედ 531-ე მუხლის დანაწესიც და საგრძნობლად ილახება მესაკუთრის – არაპირდაპირი მფლობელის – უფლებები.

გამოსახლების ლეგიტიმურობა

გამოსახლების საკითხთან საერთაშორისო სტანდერტებისა და სახელმწიფოთა გამოცდილების მიმოხილვისას,

- 10 შეადარე. ზოიძე, ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. მეორე გადამუშავებული და სრულყოფილი გამოცემა. მერიდიანი, გვ. 97.
- 11 მუხლი 562, ნაწილი 2, საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. პარლამენტის უწყებანი, 26/06/1997, # 786.
- 12 შეადარე. ჭეჭელაშვილი, ზ., 2020. სახელმწიფო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ძირითადად ქართული სამართლის საფუძველზე). მესამე გადამუშავებული გამოცემა. თბილისი: გვ.234.

აუცილებელია გამოსახლების ლეგიტიმურობის განსაზღვრა. გაეროს კომიტეტის კვლევები და სამართლებრივი პრაქტიკის ანალიზი აჩვენებს, რომ გამოსახლების მიზეზები სხვადასხვაგვარია და შეიძლება განპირობებული იყოს სხვადასხვა მიზეზით, ეს შეიძლება იყოს: სახელმწიფო ინტერესიდან გამომდინარე (განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის პროექტები, ურბანული განსახლება და ქალაქის განსახლების პროგრამები),¹³ ბინის ქირის ან იპოთეკის დავალიანების გადაუხდელობა, საცხოვრისზე ან მიწაზე მფლობელობის სამართლებრივი გარანტიების არარსებობა და ა.შ.¹⁴ მიუხედავად სხვადასხვაგვარი მიზეზებისა, ადამიანის იძულებით გამოსახლება საერთაშორისო სტანდარტების დაუცველობის გარეშე, ადამიანის უფლებების დარღვევად კვალიფიცირება.¹⁵ გამოსახლების საერთაშორისო სამართალი აღიარებს ადეკვატური საცხოვრებლის უფლებას როგორც სიცოცხლისთვის საჭირო აუცილებელ კომპონენტს და მოიცავს არა მარტო თავშესაფრის უფლებას, არამედ მშვიდობიანი, უსაფრთხო და ღირსეული ცხოვრების უფლებას.¹⁶

კანონიერი გამოსახლების პრინციპის თანახმად, გამოსახლება უნდა განხორციელდეს სამართლებრივ სტანდარტებზე დაყრდნობით. სწორედ ამ პრინციპზე დაყრდნობით უნდა გამოსახლდეს ისე, რომ

ეს შეესაბამებოდეს ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სტანდარტებსა და სახელმწიფოს მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს და არ იყოს მხოლოდ ფორმალობა. ამის გარდა, მნიშვნელოვანია განისაზღვროს ის შემთხვევები, როდესაც გამოსახლება დასაშვებია.¹⁷

საქართველოს უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ საქმეზე აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო ხაზს უსვამს იმას, რომ ყოველ ადამიანს აქვს უფლება შეუფერხებლად ისარგებლოს თავისი საკუთრებით.¹⁸ შესაბამისად, მესაკუთრეს საკუთრების უფლებით სარგებლობა და განკარგვა უნდა შეეძლოს შეუფერხებლად და არამართლზომიერი მფლობელის ქმედებამ ამაში ხელი არ უნდა შეუშალოს.

საინტერესოა ახალგაზრდა ქართველი მეცნიერის, ნიკოლოზ ფხაკაძის, მოსაზრება გამოსახლების საკითხთან დაკავშირებით. ის იზიარებს საფრანგეთის პრაქტიკას და ამბობს, რომ მესაკუთრე მეტად დაზღვეული იქნება, თუ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი გაიზიარებს გარანტიის ინსტიტუტის არსებობას. გარანტი არის თავდები (ფიზიკური ან იურიდიული პირი), რომელიც თავდების სახით გვევლინება ქირავნობის ხელშეკრულების დროს, გარდა მასში მონაწილე სუბიექტებისა, კერძოდ, დამქირავებლისა და დამქირავებლის. დამქირავებელი

13 ჯანიაშვილი, მ., 2019. გამოსახლების პრობლემები და საუკეთესო გამოცდილება. სერია 3, დეკემბერი, თბილისი. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://droa.ge/wp-content/uploads/2019/12/pdf>> [წვდომის თარიღი 05.05.2024].

14 Forced Evictions, 2014, Fact Sheet No. 25/Rev.1, United Nations, გვ. 3-4.

15 The Right to Adequate Housing, 2009. Fact Sheet No. 21/ Rev. 1., United Nations, გვ. 5.

16 გამოსახლების საერთაშორისო სტანდარტები უფრო ვრცლად იხ. ნაშრომში Respecting International Standards on Home Eviction. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.housingrightswatch.org/content/respecting-international-standards-home-evictions>> [წვდომის თარიღი 01.02.2024].

17 General Comment No. 7, 1997. The Right to Adequate Housing; Forced Evictions (art 11(1)), Committee on Economic, Social and Cultural Rights, para. 8-9; Concluding Observations of the Committee on Economic, Social and Culture Right, Poland, 1997, para.13.

18 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება (საქმე N2ას-1399-2023).

უფლებამოსილია მოითხოვოს გარანტი, რომ დაცული იყოს დამქირავებლის გადაუხდელობისაგან. საფრანგეთში ბოლო დროს უფრო მოთხოვნადი გახდა გარანტის მონაწილეობა ქირავნობის ხელშეკრულებაში. აუცილებელია თავდებობის აქტში მითითებული იყოს მისი მოქმედების ვადა, რადგან გარანტის ვალდებულებები დამოკიდებულია ქირავნობის ხელშეკრულების დასრულებაზე. გარდა ამისა, თავდების გარეშე დამქირავებელს და დამქირავებელს არ აქვთ უფლება გააგრძელონ ხელშეკრულების ვადა, აღნიშნული ქმედება არ იწვევს გარანტის პასუხისმგებლობას ვალდებულების ნაწილში. მეცნიერის აზრით, მესაკუთრის თავდაცვის მექანიზმი არის აღსრულების ეროვნულ ბიუროში ქირავნობის ხელშეკრულებისა და გარანტისთვის გაგზავნილი წერილი დამქირავებლის დავალიანების შესახებ, რის შედეგადაც აღმასრულებელი მოახდენს გარანტორისგან შემოსავლების დაკავებას და გადაურიცხავს თანხას მესაკუთრე-დამქირავებელს.¹⁹ იმ საკითხში, რომ დღესდღეობით მესაკუთრის ინტერესი არასათანადოდ არის დაცული და საჭიროებს მეტ გარანტიას, რა თქმა უნდა, ვეთანხმები სტატიის ავტორს, მაგრამ, ვფიქრობ, აღნიშნული არ არის ეფექტური, რადგან ამ შემთხვევაში ჩვენ კი ვიცავთ მესაკუთრე – დამქირავებლის ინტერესს, მაგრამ გარანტის უფლებები ირღვევა, ისევე, როგორც თავდებობისას სასესხო და საბანკო ურთიერთობებში ქართულ სამართალში. ჩვენი აზრით, არ შეიძლება სამართალმა განასხვავოს მესაკუთრის უფლებები და პრივილეგირებულ მდგომარეობაში ჩააყენოს დამქირავებელი, მესამე პირთან, ამ შემთხვევაში თავდებთან მიმართებით. ამის გარდა,

მეცნიერი ავითარებს აზრს, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების დადებისას, პრევენციის მიზნით, დამქირავებელს შეეძლოს გადაამოწმოს დამქირავებლის წინა ქირავნობის ისტორია, გადახდისუნარიანობა და ამით შეიქმნას წარმოდგენა დამქირავებელზე. ამ შემთხვევაშიც მიგვაჩნია, რომ დამქირავებელი არ იქნება ბოლომდე დაცული, რადგან როდის გახდება დამქირავებელი გადახდისუნარიანი, ამის პროგნოზირება შეუძლებელია. ამის გარდა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არ არის იმპერატიულად განსაზღვრული საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების დადების წერილობითი ფორმა. ზემოთ განხილული პრობლემის გადასაჭრელად, აუცილებელია, რომ, პირველ რიგში, ქირავნობის ხელშეკრულება დაიდოს წერილობითი ფორმით და შემდგომ მოხდეს აღნიშნული ხელშეკრულების რეესტრში დარეგისტრირება, სადაც მითითებული იქნება, რომ, თუ დამქირავებელი არ შეასრულებს ვალდებულებას (ქირის გადახდას), მოხდება მისი ბინიდან გამოსახლება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ სასამართლოს გადაწყვეტილების გარეშე. ამით დამქირავებელი მოიგებს როგორც დროს, ასევე მიუღებელ შემოსავალსაც. ამის გარდა, გამოსახლების პრევენციის მიზნით, კარგი იქნებოდა, რომ სახელმწიფოს ჰქონდეს რესურსი, დამქირავებლის ნაცვლად იკისროს ქირის გადახდა და შემდგომ, როდესაც დამქირავებელი გადახდისუნარიანი გახდება, სახელმწიფოს ვალდებულება დაფაროს. ისეთ მოწინავე ქვეყნებში, როგორებიცაა: ბელგია, ავსტრია და გერმანია, დამქირავებლებს ეკისრებათ ვალდებულება, ინფორმაცია გამოსახლების შესახებ გადასცენ ადგილობრივ მუ-

19 შეადარე. ფხალაძე, ნ., 2023. უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი გამოსახლების პრობლემები საქართველოში, არსებული რეალობა და გამომწვევები (გარანტის ინსტიტუტის დანერგვის საჭიროება ფრანგული სამართლის მიხედვით). სამართალი და მსოფლიო, 9 (26), გვ.115.

ნიციპალიტეტებს/სოციალურ სამსახურს, რათა უზრუნველყონ აღნიშნული პირების დახმარება გამოსახლების პრევენციაში ან სწრაფ განსახლებაში (რაც ცალკეულ შემთხვევებში მუნიციპალიტეტის კანონისმიერ ვალდებულებას წარმოადგენს).²⁰

შეღარებისათვის, კვებეკის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფართის უკან დაბრუნებას და მის გათავისუფლებას. 1957-1970 მუხლებში მოცემულია გამქირავებლის ვალდებულებები დამქირავებლის გამოსახლების შემთხვევაში. კვებეკის კანონმდებლობით შესაძლებელია დამქირავებლის გამოსახლება ფართის დანაწილების, მისი გაზრდის ან დანიშნულების შეცვლისას. სასამართლოს მიერ გამოსახლების ნებართვის შემთხვევაში შეუძლია დამქირავებლისთვის ზიანის ანაზღაურების დაწესებაც, თუ საჭიროდ ჩათვლის. ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით მხარეს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს, თავის მხრივ დაუყოვნებლივ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, თუ სამ კვირაზე მეტი დროა გასული, რაც დამქირავებელი არ ასრულებს ფულად ვალდებულებას. თუ მოვალე არ ასრულებს სასამართლო გადაწყვეტილებას, სასამართლო წყვეტს ქირავნობის ხელშეკრულებას კრედიტორის განცხადების საფუძველზე.²¹

დასკვნა

სტატიაში განხილულ იქნა ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხი, როგორც არის არამართლზომიერი მფლობელის და მესაკუთრის ინტერესების დაცვა. გამოიკვე-

თა მესაკუთრის უფლების დაცვის საჭიროება, შესაბამისად საკუთრების უფლების ეფექტიანი დაცვისთვის საჭიროა იმ მესაკუთრეთა ინტერესების გამარტივებულად და ეფექტიანად, სწრაფად დაცვა, რომელთაც მათსა და მფლობელს შორის დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია განახორციელებს საჯარო რეესტრში. ასეთმა პირებმა უნდა შეძლონ არამართლზომიერი მფლობელის სასამართლოს გარეშე გამოსახლება საცხოვრებელი ფართიდან. ვფიქრობთ, მხოლოდ ამის შემდგომ მესაკუთრის უფლება იქნება დაცული ეფექტიანი მექანიზმით და შეძლებს ისარგებლოს სრულყოფილად თავისი უფლებით, რაც გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციით. გარდა ამისა, სწორედ უძრავი ქონების დაცულობა განაპირობებს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და სახელმწიფო ეკონომიკის შეუფერხებელ განვითარებას.

20 შეადარე. ჯანიაშვილი, მ., 2019. გამოსახლების პრობლემები და საუკეთესო გამოცდილება. სერია #3, დეკემბერი, თბილისი. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://droa.ge/wp-content/uploads/2019/12/pdf>> [წვდომის თარიღი 05.05.2024].

21 შეადარე. ქეჭელაშვილი, ზ., „რედ.“, 2017. კვებეკის სამოქალაქო კოდექსი (2016 წლის 1 აპრილის მდგომარეობით). სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა. თბილისი: გვ. 386-389.

ბიბლიოგრაფია:

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ბიოლინგი, ჰ. და ლუტრინგჰაუსი პ., 2004-2009. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული მოთხოვნის საფუძვლების სისტემური ანალიზი. ბრემენი-თბილისი.
2. გამოსახლების საერთაშორისო სტანდარტები დეტალურად იხილეთ ნაშრომში Respecting International Standards on Home Eviction. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.housingrightswatch.org/content/respecting-international-standards-home-evictions>> [წვდომის თარიღი 05.05.2024].
3. ზოიძე, ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. მეორე გადამუშავებული და სრულყოფილი გამოცემა. მერიდიანი.
4. თოთლაძე, ლ., 2018. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი. წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი. თბილისი.
5. კორკელია, კ., 2018. ადამიანის უფლებათა დაცვა: კანონმდებლობა და პრაქტიკა, სატატიათა კრებული. თბილისი.
6. ფხაკაძე, ნ., 2023. უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი გამოსახლების პრობლემები საქართველოში, არსებული რეალობა და გამოწვევები (გარანტიის ინსტიტუტის დანერგვის საჭიროება ფრანგული სამართლის მიხედვით). სამართალი და მსოფლიო, 9 (26).
7. ჩაჩანიძე, ე., დარჯანია, თ. და თოთლაძე, ლ., „რედ.-ები“, 2014. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი. მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი.
8. ჭაჭელაშვილი, ზ., 2016. სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა). მეოთხე გადამუშავებული გამოცემა. თბილისი.
9. ჭაჭელაშვილი, ზ., 2020. სახელშეკრულებო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა ძირითადად ქართული სამართლის საფუძვლზე). მესამე გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი.
10. ჭაჭელაშვილი, ზ., „რედ.“, 2017. კვებეკის სამოქალაქო კოდექსი (2016 წლის 1 აპრილის მდგომარეობით). თბილისი: სვეტი.
11. ჯანიაშვილი, მ., 2019. გამოსახლების პრო-

- ბლემები და საუკეთესო გამოცდილება. სერია #3, დეკემბერი, თბილისი. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://droa.ge/wp-content/uploads/2019/12/pdf>> [წვდომის თარიღი 05.05.2024].
12. General Comment No. 7 (1997), The Right to Adequate Housing; Forced Evictions (art 11(1)), Committee on Economic, Social and Cultural Rights, para. 8-9; Concluding Observations of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, Poland.
 13. Forced Evictions (2014), Fact Sheet No. 25/ Rev.1, United Nations.
 14. The Right to Adequate Housing (2009), Fact Sheet No. 21/ Rev. 1., United Nations.
 15. Бесецкая, Н.А., 2008. Римское гражданское право. Учебно-методический комплекс для студентов юридических специальностей. Новополюк: Полоцкий государственный университет.

ინტერნეტ რესურსები:

1. გასაქირავებელი ბინების მესაკუთრეებს პრობლემები შეექმნათ – ასოციაცია საპოლიციო გამოსახლების აღდგენას ითხოვს. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <<https://www.bpn.ge/article/102240-gasakiravebeli-binebis-mesakutreebs-problemebi-sheekmnat-asociacia-sapolicio-gamosaxlebis-agdgenas-itxovs/>> [წვდომის თარიღი 5.05.2024].

ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. პარლამენტის უწყებანი, 26/06/1997, # 786.

სასამართლო პრაქტიკა:

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება (საქმე №ას-1399-2023).

BIBLIOGRAPHY:

Used Literature:

1. Besetskaya, N.A., 2008. Roman civil Law, Educational and methodological complex for law students, Novopolotsk, Polotsk State University. (in Russian)
2. Bioling, H. and Luttringhaus, P., 2004-2009. Systemic analysis of the grounds for individual requirements of the Civil Code of Georgia. Bremen-Tbilisi. (in Georgian)
3. Chechelashvili, Z., 2016. Property law (comparative-legal research). fourth revised edition, Tbilisi. (in Georgian)
4. Chechelashvili, Z., 2020. Contract law (comparative-legal research based mainly on Georgian law), third revised edition. Tbilisi. (in Georgian)
5. Chachanidze, E., darjania, T. and Totladze, L., "reds", 2014. German civil code study commentary. 13th revised edition, Tbilisi. (in Georgian)
6. Chechelashvili, Z., 2017. Civil Code of Quebec. Tbilisi: Sveti. (in Georgian)
7. Forced Evictions 2014. Fact Sheet No. 25/Rev.1, United Nations. (in English)
8. General Comment No. 7 1997. The Right to Adequate Housing; Forced Evictions (art 11(1)), Committee on Economic, Social and Cultural Rights, para. 8-9; Concluding Observations of the Committee on Economic, Social and Culture Right, Poland. (in English)
9. International standards for eviction see the paper respecting International standards on Home Eviction <<https://www.housingrightswatch.org/content/respecting-international-standards-home-evictions>> [Accessed 5.05.2024]. (in English)
10. Janiashvili, M., 2019. Eviction problems and best experiences. Series 3, December, Tbilisi. [Online] available at: <<https://droa.ge/wp-content/uploads/2019/12/pdf>> [Accessed 5.05.2024]. (in Georgian)
11. Korkelia, K., 2018. Human Rights Protection: Legislation and practice collection of articles. Tbilisi. (in Georgian)
12. Pkhakadze, N., 2023. Eviction problems arising from the real estate rental agreement in Georgia, current realities and challenges (the need to implement the guarantor Institute according to French Law) Law and international scientific peer-reviewed journal of the world ISSN 2346-7916, European University Law Institute. (in Georgian)
13. Totladze, L., 2018. Commentary on the Civil Code. Book II, Property Law, Tbilisi. (in Georgian)
14. The Right to Adequate Housing 2009. Fact Sheet No. 21/ Rev. 1., United Nations (in English)
15. Zoidze, B., 2003. Georgian property law. second revised and Complete Edition, Meridiani. (in Georgian)

Internet Resources:

1. Owners of apartments for rent faced problems – association demands restoration of police eviction [Online] available at: <<https://www.bpn.ge/article/102240-gasakiravebeli-binebis-mesakutreebs-problemebi-sheekmnat-asociacia-sapolicio-gamosaxlebis-agdgenas-itxovs/>> [Accessed 5.05.2024]. (in Georgian)

Normative Materials:

1. Civil Code of Georgia. Parliamentary Gazette, 26/06/1997, # 786. (in Georgian)

Judicial Practice:

1. Decision of the Supreme Court of Georgia of December 14, 2023 (Case No. AS-1399-2023). (in Georgian)