

გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი

Grigol Robakidze University

ხელნაწერის უფლებით

With the right of manuscript

სოფიო ბარნაბიშვილი

Sophio Barnabishvili

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია: საკუთრების უფლებისა და
მფლობელობის თანაფარდობა

Land Registration: The Relationship Between Ownership and
Possession

საგანმანათლებლო პროგრამა: სამართალი

Educational programme: Law

დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის
აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

Thesis is presented for obtaining of the PhD Degree in Law

რეზიუმე

Abstract

თბილისი

Tbilisi

2026

გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი

ხელნაწერის უფლებით

სოფიო ბარნაბიშვილი

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია: საკუთრების უფლებისა და
მფლობელობის თანაფარდობა

საგანმანათლებლო პროგრამა: სამართალი

დისერტაცია წარდგენილია სამართლის დოქტორის
აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

რეზიუმე

თბილისი

2026

2

გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი

მეცნიერ-ხელმძღვანელი:

ზურაბ ძლიერიშვილი

სამართლის დოქტორი,

პროფესორი

დისერტაციის გაცნობა შესაძლებელია გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის ბიბლიოთეკაში. თბილისი, ირინა ენუქიძის N3 (აღმაშენებლის ხეივანი მე-13 კმ)

სარჩევი

შესავალი	5
მეთოდოლოგია და კვლევის აღწერა	12
სამეცნიერო ლიტერატურის მიმოხილვა	14
კვლევის შედეგები, მიგნებები და მეცნიერული განსჯა.....	23
დასკვნა და რეკომენდაციები	27
Introduction	36
Methodology and research description.....	40
Methodology and Research Description.....	42
Research results, findings, and scientific judgment	44
Conclusion and recommendations	46

შესავალი

მიწათსარგებლობის სისტემის წარმოშობას ქალაქად მცხოვრები პირებისა და სოფლად არსებული კომლებისათვის დიდი ხნის ისტორია აქვს, თუმცა საქართველოში, მიწის განკერძოებისა და მონაცემების აღრიცხვის გზით, მფლობელობის ინსტიტუტის ჩამოყალიბება 1990 - იანი წლების დასაწყისიდან იღებს სათავეს. სამოქალაქო ბრუნვაუნარიანობის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად აუცილებელი გახდა სახელმწიფოში არსებული მიწის რეგისტრაციის გამართული სამართლებრივი მექანიზმის შექმნა, რის საფუძველზეც ერთმანეთისაგან გაიმიჯნა მიწის სახელმწიფო და მუნიციპალური ფონდი, ვინაიდან კომერციული თვალსაზრისით, საერთაშორისო ასპარეზზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქტივის შეუფერხებელი მართვა და განკარგვა საინვესტიციო გარემოს ხელმისაწვდომობის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ინდიკატორია.

წინამდებარე დისერტაციაზე მუშაობისას გამოიკვეთა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების პროცესში შემაფერხებელი ფაქტორია მფლობელისა და მესაკუთრის ინტერესების არსებობა ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთზე. მფლობელობის ფაქტისა და საკუთრების უფლების თანაფარდობის ფარგლებში განხორციელებული

კვლევის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე სამართლებრივი რეგულირების შესწავლის შედეგად შემუშავებული რეკომენდაციების გათვალისწინებით, შესაძლებელი იქნება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მფლობელისა და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული „მართლზომიერი მოსარგებლის“, „მესაკუთრის“ ინტერესის უპირატესობის სტანდარტის დადგენა, რითაც გამარტივდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესი.

არსებული სარეგისტრაციო სისტემის შესწავლის პროცესში შეფასდა რამდენად ქმედითია არსებული საკანონმდებლო რეგულაციების ფარგლებში დაშვებული შეღავათები მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისას. იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლის მიერ არ დადგინდება საკუთრების უფლებისა და მფლობელობის ფაქტის თანაფარდობის სტანდარტი, შეუძლებელი გახდება მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია, რაც ასევე შემაფერხებელი ფაქტორია მიწის ბაზრის განვითარებისა და საინვესტიციო პროექტების განხორციელების პროცესში.

მიწის ნაკვეთებზე უფლების რეგისტრაციის მიზნით განხორციელებული რეფორმის შედეგებიდან ირკვევა, რომ

არსებული სამართლებრივი რეგულაციები ვერ უზრუნველყოფს მიწაზე უფლების შეუფერხებლად რეგისტრაციას. კვლევის პროცესში შეფასდა თვითმმართველ ერთეულთან არსებული აღიარების კომისიების მიერ აღიარებული საკუთრების უფლებისა და სისტემური რეგისტრაციების შედეგად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, მიწაზე აღიარებული უფლებების მიზეზ-შედეგობრივი კავშირი და აღიარების კომისიების ფუნქციონირების პერსპექტივა. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკანონმდებლო შესაძლებლობა არამართლზომიერი მოსარგებლეების მიერ სახელმწიფო თუ მუნიციპალური ქონების მიტაცების თვითიმედოვნებას აძლიერებს. მიწის ბაზრის განვითარებისათვის აუცილებელია განკერძოებული და საჯარო ფონდების მოცულობების სრულყოფილად დადგენა, რითაც შესაძლებელი გახდება ურბანული არეალის განვითარება, როგორც სამშენებლო, ისე აგრარული თვალსაზრისით, მიწის კონსოლიდაციის სისტემის შექმნის გზით. აღნიშნული ინფორმაციის არარსებობის პირობებში სახელმწიფოს არ გააჩნია სწორი მონაცემი ათვისებული და ათვისებელი მიწების თაობაზე.

ვინაიდან, რეგისტრაციის ფაქტს საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესში კონსტიტუციური მნიშვნელობა აქვს,

კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებზე საჯარო აქტის გავლენის ფარგლებში, ნაშრომში მეცნიერულად აიხსნა საჯარო სერვიტუტის საკანონმდებლო რეგულაციის აუცილებლობა. მიწასთან დაკავშირებული საკითხები მოწესრიგებულია სხვადასხვა იერარქიის მქონე საკანონმდებლო აქტით. ამასთან, მიწა, როგორც სახელმწიფოს ეროვნული სიმდიდრე, მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით, ფრაგმენტირებულია.

სადისერტაციო კვლევის პროცესში განხორციელებული შედარებით-სამართლებრივი კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ მიზანშეწონილია სამოქალაქო სამართალს გამოეყოს მიწის სამართალი, როგორც კერძო სამართლის ცალკე დარგი. ამასთან, სასურველია მიწასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების ჰარმონიზაცია მიწის კოდექსის მიღებით, რომელიც სხვადასხვა საკანონმდებლო აქტის გაერთიანებასთან ერთად, გაითვალისწინებს კვლევაში გამოვლენილ, საკანონმდებლო რეგულაციის მიღმა დარჩენილ საკითხებს. მიწის, როგორც ბუნებრივი რესურსის ფრაგმენტაციის თავიდან აცილების მიზნით, უმჯობესია შეიქმნას საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - მიწის კონსოლიდაციის სააგენტო, რომელიც პასუხისმგებელი იქნება მიწის მიზნობრივი დანიშნულების დაცვასა და მის რაციონალურ გამოყენებაზე. მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვება ორი გზით

ხორციელდება: 1. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის გზით; 2. მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარების გზით, რაც ასევე უფლების რეგისტრაციას გულისხმობს.

მიწის, როგორც სტრატეგიული მნიშვნელობის სახელმწიფოებრივი ობიექტის მართვა-განკარგვასთან დაკავშირებული საკითხების სხვადასხვა სამართლებრივი აქტებით მოწესრიგების შედეგად, მიწის სამართლის სფეროში გამოყენებული ტერმინების სხვადასხვა განმარტებას ვხვდებით. მიუხედავად იმისა, რომ ქართული სარეგისტრაციო სისტემა ტექნოლოგიური პროგრესის თვალსაზრისით მსოფლიოში მოწინავეა, ამასთან ელექტრონულ საინფორმაციო პლატფორმაზე არაერთი საინფორმაციო რგოლია ხელმისაწვდომი, მიწის რეფორმის ფარგლებში საზოგადოების ნაწილისათვის გაუგებარია როგორ შეიძლება გადამოწმდეს ინფორმაცია დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ. ამასთან, რეფორმის ფარგლებში, საკანონდებლო მოწესრიგებას საჭიროებს გამოყენებული ელექტრონული საშუალებებით დაინტერესებულ პირთან კომუნიკაციის პროცესი და ადგილზე დათვალიერების ოქმზე ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დადგენა.

აღნიშნული საკითხები, მიმდინარე მასშტაბური რეფორმის კვალდაკვალ გაანალიზებასა და სიღრმისეულ კვლევას საჭიროებს, რამაც განაპირობა სამეცნიერო ინტერესი და მისი სამართლებრივი რეგულირების, ცნებების განსაზღვრის, მიწის სამართლის ერთიანი სისტემის ჩამოყალიბების საჭიროება. სადისერტაციო კვლევაში შეფასებულია რეფორმის თითოეულ ეტაპზე გამოვლენილი ნაკლოვანება და მათი გავლენა შემდგომ მცდელობებზე, მიწაზე უფლებების სრულყოფილი რეგისტრაცია მომხდარიყო. ნაშრომი მოაზრებულია პრაქტიკულ სახელმძღვანელოდ ყველა იმ სუბიექტისათვის, რომელიც დაინტერესებულია მიწის სამართლისა და რეგისტრაციის თანამედროვე სისტემის შესწავლით.

კვლევითი ნაშრომი შედგება ათი ნაწილისგან, რომელთაგან ძირითადი კვლევა II- IX ნაწილებში არის წარმოდგენილი, ხოლო I და X ნაწილი მოიცავს შესავალს, დასკვნით დებულებებსა და რეკომენდაციებს.

სადისერტაციო ნაშრომი გამოვლენილი სამართლებრივი პრობლემების კომპლექსური შესწავლის, განმარტებების, ანალიზისა და რეკომენდაციების შეთავაზების პირველი მცდელობაა, ვინაიდან აუცილებელია მიწის, როგორც ყველაზე ღირებული აქტივის, დაცვისა და სწორი სამეურნეო

განვითარებისათვის სახელმწიფოებრივი, სამოქალაქო და კომერციული ინტერესების ჰარმონიზაცია, რომელიც შესაბამისი სამართლებრივი და ტექნოლოგიური გარანტიების შექმნის შედეგად მიიღწევა. ჩატარებული მეცნიერული კვლევის შედეგად შეთავაზებულია თეორიული და პრაქტიკული მნიშვნელობის მქონე რეკომენდაციები, რომლებიც საშუალებას იძლევა ჩამოყალიბდეს მფლობელობის ახლებური განმარტება მიწის სამართლის კონტექსტში, შემოღებულ იქნას სპეციალური ტერმინი, მიწის კოდექსთან ერთად, აღიწეროს კოდექსის მიღების მეთოდოლოგია, შეიქმნას მიწის კონსოლიდაციის სააგენტოს მთავარი სტრატეგია. შედეგად შესაძლოა განვითარდეს მსჯელობა მიწის სამართლის სანივთო სამართლისაგან გამიჯვნის თაობაზე. შესაბამისად, გადაიხედება საკუთრებაში მოაზრებული სამ კომპონენტთან ტრიადა და მის ნაცვლად შემოთავაზებული იქნება ახალი მოდელი, რომელიც ხელს შეუწყობს მიწაზე საკუთრების უფლებისა და მფლობელობის თანაფარდობის ურთიერთგამიჯვნას, რაც შექმნის მიწის სამართლის კონცეფციას ახალ სტრუქტურასთან ერთად, რაც გახდება კერძო სამართლის ახალი დარგის, მიწის სამართლის აღმოცენების წინაპირობა.

ჰიპოთეზა: სავარაუდოდ, საქართველოში მიმდინარე მიწის რეფორმის ჩვეულებითი სამართლის გავლენით მიღებულ მოდერნისტულ სოციალურ კონსტრუქციაზე დაფუძნების

შემთხვევაში, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებზე მფლობელობა განიმარტება, როგორც სარგებლობისა და განკარგვის შესაძლებლობა და უფლებრივი კატეგორია, საფუძველი შეიქმნება „კონსერვაციის პრინციპის“ დანერგვისა და მესაკუთრის გულისხმიერების პრინციპალური დანაწესის კანონით განმტკიცებისათვის, შესაძლებელი გახდება მიწის სამართალში ახალი სუბიექტის ცნების შემოღება და კერძო სუბიექტების კანონიერ ინტერესზე საჯარო სერვიტუტის სამართლებრივი რეგულაცია.

მეთოდოლოგია და კვლევის აღწერა

დისერტაციაში გამოყენებულია კვლევის სხვადასხვა მეთოდი: შედარებითი სამართლის მეთოდი, ისტორიული მეთოდი, ჰერმენევტიკული მეთოდი, ანალიტიკური მეთოდი, დესკრიფციული მეთოდი, სინთეზური მეთოდი, ფორმალურ-იურიდიული მეთოდი.

შედარებითი სამართლის მეთოდის ფარგლებში საკვლევი თემა შესწავლილია ქართული და უცხოური სამეცნიერო იურიდიული ლიტერატურის ანალიზის საფუძველზე. საზღვარგარეთის ქვეყნების სამართლის ნორმები, სამეცნიერო დასკვნები და სასამართლო პრაქტიკა შედარებულია ქართულ სამართალსა და

სასამართლო პრაქტიკასთან. აღნიშნული მეთოდის დახმარებით გამოვლენილია სხვადასხვა ქვეყნისა და საქართველოს სამართლებრივ აქტებში, სარეგისტრაციო და სასამართლო პრაქტიკაში არსებული მსგავსებები და განსხვავებები. გამოტანილია შესაბამისი დასკვნები. გაანალიზებულია სხვადასხვა ქვეყნის სამეცნიერო ლიტერატურა.

ისტორიული მეთოდის გამოყენებით სადისერტაციო კვლევაში აღწერილია მფლობელობისა და საკუთრების უფლების ცნების ისტორიული განვითარება და მნიშვნელობა, მიწის რეფორმის ეტაპები, სარეგისტრაციო სისტემის როგორც ორგანიზაციული, ისე სამართლებრივი განვითარების ეტაპები.

ჰერმენევტიკული მეთოდის საფუძველზე განმარტებულია სამართლებრივი ნორმა კანონმდებლის ნების გამოვლენისა და მისი ობიექტური შინაარსის დადგენის მიზნით. ამასთან, ხაზგასმულია ნორმის პრაქტიკაში მოქმედება და მისი ე.წ. „De Facto“ მნიშვნელობა. ანალიტიკური მეთოდის გამოყენებით შესწავლილ იქნა საქართველოს მუნიციპალიტეტებსა და სარეგისტრაციო სამსახურებში არსებული მონაცემები მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

დესკრიფციული მეთოდის გამოყენებით კვლევაში განვითარებულია აღწერითი მსჯელობა, რომელის მიზანია

საკვლევი თემის ირგვლივ ინფორმაციის გადმოცემა. თეორიული ინფორმაცია განზოგადებულია ნაშრომის შესაბამის ნაწილებში. სადისერტაციო კვლევაში სინთეზური მეთოდის გამოყენებით ხაზგასმულია კვლევის აქტუალური საკითხები, ინდივიდუალურად დახასიათებულია ფუნდამენტური ელემენტები და გაკეთებულია ანალიტიკური შეფასება.

ფორმალურ-იურიდიული მეთოდის გამოყენებით განისაზღვრა კვლევის საგანთან დაკავშირებული იურიდიული ცნებები, დაზუსტდა მოქმედი კანონმდებლობის ნორმები, გამოვლინდა ფაქტის დადგენის სამართლებრივი კრიტერიუმები. განხორციელდა ნორმატიული მასალის შესწავლა და აღნიშნულის საფუძველზე ჩამოყალიბდა შესაბამისი რეკომენდაციები. კვლევის ფარგლებში შეფასებულია უფლების აღრიცხვის სამართლებრივი მექანიზმი და მისი ხანდაზმულობის მიზანშეწონილობის საკითხი.

სამეცნიერო ლიტერატურის მიმოხილვა

თანამედროვე სავაჭრო ურთიერთობების განვითარებასა და საინვესტიციო გარემოს გაფართოებასთან ერთად, დღის წესრიგში დადგა სანივთო სამართალში მოაზრებული სხვადასხვა ელემენტის მეცნიერული კვლევის საჭიროება დარგის წინაშე

არსებული გამოწვევების დასაძლევად. აღსანიშნავია, რომ სანივთო სამართლის სფეროში განსაკუთრებული მნიშვნელობა შეიძინა მიწამ და მასთან დაკავშირებულმა სხვადასხვა სანივთო თუ ვალდებულებითმა უფლებებმა. ტრადიციული მრავალსაუკუნოვანი, თუ ზოგიერთ ქვეყანაში, მრავალწლიანი მიდგომები საკმარისი არ აღმოჩნდა იმ სირთულეების დასაძლევად, რაც განვითარებულ ინდუსტრიულ გარემოში სავაჭრო, საინვესტიციო პროექტების განხორციელების პროცესში წარმოიშვება.

დარგის შესწავლის პროცესში აღმოჩნდა, რომ სანივთო სამართალში გადახედვას საჭიროებს „მფლობელობის“ განმარტება, მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის კონტექსტში. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ეფექტიანი ათვისება დამოკიდებულია მასზე მოპოვებული უფლების რეალიზაციასა და სახელმწიფოში არსებული კონტროლის მექანიზმების გამოყენებაზე. აღმოჩნდა, რომ არაერთი ჩატარებული რეფორმის მიუხედავად საქართველოში ჯერჯერობით არ არის დანერგილი მიწის ფონდის მართვისა და განკარგვის მონიტორინგის სისტემა, რაც ხელს უწყობს მიწების დაყოფას - ფრაგმენტაციას, დანიშნულების ცვლილებას. აღნიშნული ქაოტური მოქმედებები მისი შემდგომი რეალიზაციის შემაფერხებელ ფაქტორად განიხილება.

წინამდებარე დისერტაციაზე მუშაობისას გამოყენებული კვლევის თეორიული კონტექსტი მოიცავს სხვადასხვა ქვეყნის მეცნიერების, დარგის სპეციალისტების, პრაქტიკოსი იურისტების ნაშრომებს, მათ შორის სამეცნიერო ლიტერატურას, სახელმძღვანელოებს, სტატიებს, არასამთავრობო ორგანიზაციების კვლევებს, ქართულ და უცხოურ საკანონმდებლო მასალას, ელექტრონულ წყაროებს, საკონსტიტუციო, საერთო სასამართლოების და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებებს.

შესაბამისად, კვლევა დაფუძნებულია ქართულ და ინგლისურენოვან სამეცნიერო ლიტერატურაზე, გამოყენებულია ევროპის მიწის ასოციაციის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებული სტატიები, რომლებშიც ასახულია ახალგაზრდა მეცნიერ-მკვლევარების მოსაზრებები, საჭიროებები, შესასწავლი დარგის წინაშე არსებული გამოწვევები და შესაბამისი რეკომენდაციები.

სახელმძღვანელოების წინასიტყვაობაში ხაზგასმულია, რომ ვინაიდან მიწის სამართალი ყველა მოწყვლადი ჯგუფის პირად ინტერესზე ახდენს გავლენას და ამასთან, სხვადასხვა საზოგადოებაში დაკავშირებულია სოციალურ-კულტურულ ფასეულობებთან და წეს-ჩვეულებებთან, მნიშვნელოვანია მიწის

სამართლის სისტემისა და მარეგულირებელი კანონმდებლობის შესახებ ინფორმაცია ყველა დაინტერესებული პირისათვის გასაგებ ენაზე იყოს მიწოდებული. დარგის სპეციალისტების ნაწილი თვლის, რომ მიწის სამართალი, ტექნიკური სამართალია, თუმცა აღნიშნულ მოსაზრებას, განსაკუთრებით ბოლო პერიოდში, ყავს მოწინააღმდეგეებიც იმავე სფეროდან, ვინაიდან მიწის სამართალთან, ადამიანის იმანენტური თუ კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებები მჭიდრო კავშირშია.

მიწის სამართალი განიხილება, როგორც კერძო სამართლებრივი ინსტიტუტების მნიშვნელოვანი „მონაწილე“, რომელსაც მჭიდრო კავშირი აქვს საჯარო სამართლის გარკვეულ სფეროებთან, როგორც არის: სამშენებლო სამართალი, გარემოს დაცვისათვის განკუთვნილი რეგულაციები, ქონების ექსპროპრიაციის კანონმდებლობა და სხვა. ტექნიკური საკანონმდებლო რეგულაციებით შედგენილი მიწის სამართალი მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ადამიანის უფლებებზე, ღირსებასა და საკუთრების დაცვაზე.

წინამდებარე დისერტაციაზე მუშაობისას გამოყენებული ლიტერატურა სრულად მოიცავს შესასწავლ საკითხს და ყველა ძირითად პრიზმას. ნაშრომში აღწერილი მნიშვნელოვანი

შეფასებები, დასკვნები და მარეგულირებელი დოკუმენტები ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლებისა და მფლობელობის თანაფარდობის სტანდარტი და საკითხის მთავარი გამოწვევები დამუშავებულია სხვადასხვა წამყვანი ქვეყნის გამოცდილებისა და უნივერსიტეტების გამომცემლობაში დაბეჭდილი სამეცნიერო ლიტერატურის გათვალისწინებით. გამოყენებული ლიტერატურა მოიცავს როგორც ადგილობრივი მეცნიერების, ისე ევროპის ქვეყნებისა და ამერიკის შეერთებული შტატების სამეცნიერო მასალას. გარდა ამისა, განხილულია აფრიკის კონტინენტზე მოქმედი სამართლებრივი რეგულაცია, ვინაიდან ძირითადი კონცეფცია ჩამოგავს მიწის სამართლის ტრადიციულ მიდგომებს და წარმოადგენს ტრადიციებისა და თანამედროვე სამართლის კომბინაციას.

წინამდებარე დისერტაციის ფარგლებში დამუშავებული მასალა მოიცავს ქართულ და ინგლისურ ენაზე შექმნილ 88 ერთეულ სახელმძღვანელოს, 40 ერთეულ ნორმატიულ და ინდივიდუალურ საკანონმდებლო აქტს, 34 სასამართლო გადაწყვეტილებას, რომელშიც გაერთიანებულია როგორც საერთო სასამართლოების სისხლის, სამოქალაქო და ადმინისტრაციული კოლეგიების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, ისე უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა. მარეგისტრირებელი ორგანოს 14 გადაწყვეტილებას, 29 ერთეულ

ელექტრონულ წყაროს, რომელიც მოიცავს როგორც ქართულ, ისე ინგლისურ ენაზე შედგენილ სტატიებს, სამეცნიერო კვლევებსა და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებებს. კვლევაში ასევე გამოყენებულია 19 ერთეული ქართული და ინგლისურ ენოვანი მასალა, რომელიც მოიცავს მოხსენებებსა და ანგარიშებს, არასამთავრობო სექტორის მიერ ჩატარებულ კვლევებს.

კემბრიჯის უნივერსიტეტის 2005 წლის გამოცემა არის მეცნიერულად დამუშავებული ერთ-ერთ პირველი სახელმძღვანელო, სადაც საუბარია „ქონების ეტიკეტის“ არსებობის აუცილებლობაზე, რომელიც ხელს შეუწყობს ქონებრივი რესურსების პროდუქტიულ მართვას. საკუთრების ინსტიტუტი ადგენს იმ წესებს, რომლებიც მნიშვნელოვანია თითოეული ქვეყნის ეკონომიკური სტიმულირებისა და ახალი რესურსების მოპოვებისათვის, ხოლო სასრულ სიკეთებთან მიმართებით, მათი სწორად გამოყენებისა და ავტენტურობის შენარჩუნებისათვის, რომელიც არამხოლოდ მატერიალური სიკეთეა, არამედ მთელ რიგ ქვეყნებში წარმოადგენს კულტურულ და უფრო მეტიც, ეროვნულ ფასეულობას.

სწორედ ამიტომ ინგლისში მოქმედი მიწის კოდექსი რთული და მრავალმხრივი სამართლებრივი სისტემაა, რომელიც მიწის

საკუთრებისა და მფლობელობის საკითხებს არეგულირებს. მიწაზე საკუთრება ორდონიანია და მოიცავს როგორც სრულ, ისე შეზღუდულ საკუთრებას. ამასთან, მოქმედებს რეგისტრაციის ინსტიტუტი და მიწასთან დაკავშირებული კერძო დავების განხილვისათვის არსებობს სპეციალიზებული სასამართლო.

ინდიანას უნივერსიტეტის პროფესორები ელინორ ოსტრომი და შარლოტა ჰესი სახელმძღვანელოში, „კერძო და საერთო საკუთრების უფლებები“, ავითარებენ მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ როგორც სამართლებრივმა, ისე პოლიტიკურმა სისტემებმა ცხადყო, რომ ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დგას მეურნეობების განვითარება, შესაბამისად, მესაკუთრეს განსაკუთრებული როლი აქვს საზოგადოებაში. სახელმძღვანელოში განხილულია 2007 წელს ჩატარებული კვლევა განვითარებად ქვეყნებში - კენიასა და სუდანში, რომელიც მიზნად ისახავდა საერთო საკუთრების პირობებში იმის დადგენას თუ რამდენად ხელისშემშლელ ფაქტორს წარმოადგენდა ეს სოფლის მეურნეობის განვითარების პროცესში. აღმოჩნდა, რომ კვლევისას მნიშვნელობა აქვს რეგიონის მასშტაბებსა და გეოპოლიტიკურ მდებარეობას. შუა საუკუნეებიდან მოყოლებული, შვეიცარიასა და იტალიაში, ალპური სისტემების ქვეყნებში საერთო საკუთრების მართვასა და განკარგვას ადგილობრივი მუნიციპალური მთავრობები ახორციელებენ. შვეიცარიის ადგილობრივმა ხელისუფლებამ

აიღო დამატებითი პასუხისმგებლობა შეესწავლათ ალპური ზონები თითოეულ სოფელში და გაეცათ მისი სწორად მართვისათვის შესაბამისი რეკომენდაციები, თუნდაც უსაფრთხო ტურიზმის განვითარების მიზნით. ავტორთა კვლევა ცხადყოფს, რომ სახელმწიფოსა და კერძო პირებს შორის გამიჯნული საკუთრების ობიექტების არსებობის პირობებში, როგორც პირადი, ისე სახელმწიფოებრივი დივიდენდების მიღება, ეკონომიკური თვალსაზრისით, ბევრად უფრო ეფექტიანი მექანიზმია.

სამეცნიერო ლიტერატურის მოძიების ეტაპზე გამოიკვეთა, რომ სახელმძღვანელო მიწის სამართლის შესახებ, სანივთო სამართლისაგან დამოუკიდებლად 2009 წელს გამოიცა ოქსფორდის უნივერსიტეტის გამომცემლობაში. „მიწის სამართლის“ სახელმძღვანელოს ავტორები არიან კემბრიჯის სამართლის სკოლის პროფესორი კევინ გრეი და ინგლისისა და უელსის უმაღლესი სასამართლოების ადვოკატი, მიწის რეესტრში რეგისტრატორის ყოფილი თანაშემწე სუზან ფრანცის გრეი. მეცნიერთა მოსაზრება ეხმიანება იურიდიულ ლიტერატურაში გამოთქმულ ვარაუდს იმის თაობაზე, რომ საკუთრების ბუნება ადამიანის იმანენტური ცნობიერიდან მომდინარეობს. შესაბამისად, ქონებრივი სამართალი შეფასდა, როგორც გამოყენებით ფსიქოლოგიის სფერო, სადაც საკუთრების კანონი

არის ადამიანის ფუნდამენტური ღირებულება. სახელმძღვანელოში განხილული საკითხები პასუხს სცემს შეკითხვებს, რომლებიც უკავშირდება სამართლიანობის ადგილს საკუთრების განაწილების პროცესში, არის თუ არა ბალანსი სამართლიანობას, საკუთრებას, თავისუფლებასა და ნივთის ეფექტიან ექსპლუატაციას შორის? და მაინც თანამედროვე გამოწვევების კვალდაკვალ რა არის საკუთრება? ინგლისში მიწის თანამედროვე კანონმდებლობა 2002 წლით თარიღდება. მიწის სამართლებრივი კონცეფცია განსაზღვრავს მიწის რაობას, ტერიტორიის, ბუნების, სასარგებლო წიაღისეულის, მიწისქვეშა სხვადასხვა კომპონენტის ფარგლებს. სახელმძღვანელო განმარტავს მიწას, როგორც საკუთრების ობიექტს და ასკვნის, რომ მიწა ეს არის გეომეტრიული მრავალგანზომილებიანი მყარი საგანი, რომელიც მოიცავს წყლით დაფარულ მიწასაც, წყლის ქვაბულს და ექცევა გარკვეული იურისდიქციის კონტურებში. აღსანიშნავია, რომ რუკების შედგენა ინგლისში 1791 წლიდან დაიწყო და დღემდე ციფრული ფორმატით გრძელდება.

მარტინ დიქსონმა 2016 წელს, სახელმძღვანელოს გადამუშავებული ვერსიაში, რიგით მესამე გამოცემაში, სახელწოდებით „მიწის თანამედროვე სამართალი“ ხაზი გაუსვა საკითხს, რომ ოცდამეერთე საუკუნეში, მიწის სამართლის პრინციპები ადამიანის ცხოვრების ყოველდღიურობად იქცა.

დიქსონი საჭიროდ თვლის მიწის სამართლის სფეროში არსებული წესებისა და პრინციპების ახსნას, ვინაიდან დროთა განმავლობაში მიწა გასცდა, როგორც მხოლოდ გეომეტრიული ფორმის ზედაპირის საზღვრებს და პრაქტიკაში განვითარდა მასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან ერთად. დიქსონი ამბობს, რომ იმ ადამიანებმა, რომლების ცდილობენ გარშემომყოფები დაარწმუნონ მიწის სამართლის ცალკე დარგად გამოყოფის საჭიროებაში, თუ ჯერ სათანადოდ არ უსმენენ „გააგრძელონ მარცხი“ მიწის სამართლის სწორად წარმოჩენამდე და იმუშაონ დარგის მუდმივ განვითარებაზე. ავტორი აცხადებს, რომ თუ აქამდე მიწის სამართალი რთული და საზოგადოებისაგან დისტანცირებული იყო, 21-ე საუკუნეში მიწის სამართალი ეს არის თანამედროვე იურისპრუდენციაში ერთ-ერთ წამყვანი დისციპლინა, ვინაიდან მან მოიცა თანამედროვე სამყარო და არის ადამიანების ყოველდღიური ცხოვრების მნიშვნელოვანი ნაწილი, შესაბამისად მიწის სამართალი საზოგადოების ცხოვრებას ეხება.

კვლევის შედეგები, მიგნებები და მეცნიერული განსჯა

როგორც აღინიშნა, მიწათსარგებლობის სისტემის წარმოშობას ქალაქად მცხოვრები პირებისა და სოფლად არსებული

კომლებისათვის დიდი ხნის ისტორია აქვს, თუმცა საქართველოში ოფიციალურად მფლობელობის ინსტიტუტის ჩამოყალიბება და მიწის ნაკვეთების აღრიცხვა, მოსარგებლე პირების მითითებით, 1990-იანი წლებიდან იწყება. სწორედ ამ მიზნით შეიქმნა მუნიციპალიტეტებთან არსებული ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები, მოგვიანებით კი მიწის მართვის დეპარტამენტი, სადაც დოკუმენტების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთებისა და მოსარგებლების აღრიცხვა მიმდინარეობდა. ამჟამად, როგორც მოგეხსენებათ, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებს. ერთმანეთისაგან განსხვავდება სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის წესი, განსხვავებულია ამ მიწის ნაკვეთებზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი და სარეგისტრაციო პროცედურა. 90-იანი წლებიდან მოყოლებული, სახელმწიფო მიწის ფონდი დაიყო საპრივატიზაციო და სახელმწიფო ფონდებად. სადისერტაციო კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ მოცემული მომენტისათვის, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ერთიანი ინფორმაცია აღნიშნული ფონდების რეალური მოცულობების შესახებ სინამდვილეს არ შეესაბამება.

როგორც აღინიშნა, მიწის სახელმწიფო რეფორმის პირველი ეტაპი 1990 წლებში დაიწყო, როდესაც სხვადასხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე მიწის ნაკვეთები მოსახლეობას სარგებლობის უფლებით გადაეცა. მოგვიანებით, 2000 წლიდან იყო პირველი მცდელობა საკადასტრო ბაზის შექმნის თაობაზე, შემდეგ კი 2012 წლის დასაწყისის რეფორმა, რომელსაც ჰქონდა როგორც სისტემური, ისე სამართლებრივი პრობლემები.

შედეგად, მიწაზე უფლების მოპოვების პროცესში დიდი გამოცდილება დაუგროვდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და არაერთი საკანონმდებლო ცვლილების საფუძველზე დაიწყო, წინა რეფორმის ტალღებთან შედარებით, ყველაზე სრულყოფილი რეფორმა, რომელიც მიზნად ისახავდა მანამდე არსებული ხარვეზების გამოსწორებას.

სადისერტაციო კვლევის საფუძველზე შესწავლილი იქნა მიწის სამართლის კონსტრუქცია ევროპული და ამერიკული გამოცდილების გათვალისწინებით, აფრიკული სახელმწიფოს მიწის სამართლის მაგალითზე კი წარმოდგენილია წინადადებები, თუ როგორ შეიძლება მიწის სამართალი აერთიანებდეს ჩვეულებებსა და თანამედროვეობას, სამართლის სოციალურ კონსტრუქციასა და მოწინავე ტექნოლოგიას.

შესაბამისად, წინამდებარე სადისერტაციო კვლევა დაეფუძნა მიწის სამართლის საერთაშორისო გამოცდილების შესწავლას, ქართული საკანონმდებლო აქტებისა და სამეცნიერო ლიტერატურის კვლევას, მარეგისტრირებელი ორგანოსა თუ სასამართლო გადაწყვეტილებებით დადგენილ პრეცედენტულ სამართალთან ერთად, რამაც განაპირობა მიწის სამართლის, როგორც ცალკე დარგის, წარმოშობის აუცილებლობაზე მსჯელობის განვითარება, მიწის კოდექსისა და მიწის კონსოლიდაციის სააგენტოს შექმნის გზით, მიმდინარე საყოველთაო რეფორმის დასრულების შემდგომ.

შემუშავდა მიწის სამართლის კოდექსის აგების მეთოდოლოგია და განისაზღვრა სავარაუდო თემატიკა. გარდა ამისა, წარმოდგენილია წინადადება სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის მესაკუთრის აღმნიშვნელი ტერმინის დანერგვასთან დაკავშირებით, ახლებურად განიმარტა საკუთრების შინაარსი, კერძოდ, ტრიადა მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის შესახებ, მიწის სამართლის მიზნებისათვის, შესაძლოა მოიცავდეს მხოლოდ ორ კომპონენტს: სარგებლობასა და განკარგვას. მფლობელობა ქართული მიწის სამართლისათვის წარმოადგენს უფრო უფლებრივი მდგომარეობის ფაქტის გამომხატველ კატეგორიას, ვიდრე მხოლოდ ფაქტს, ვინაიდან მფლობელობამ, როგორც ფაქტმა, დროთა განმავლობაში

გარკვეული ცვლილებები განიცადა და საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის უტყუარ საფუძვლად იქცა.

დასკვნა და რეკომენდაციები

სადისერტაციო კვლევის შედეგად ჩამოყალიბდა როგორც თეორიული, ისე პრაქტიკული მნიშვნელობის არაერთი დებულება:

1. საქართველოში თემაზე: „საკუთრებისა და მფლობელობის უფლების თანაფარდობა მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის მაგალითზე,“ თეორიული ასპექტების, ნორმატიული რეგულირების, სარეგისტრაციო და სასამართლო პრაქტიკის კომპლექსური ანალიზი არ ჩატარებულა.
2. საქართველოში არსებული საკომლო სამართალი რჩება სამოქალაქო კოდექსის მიღმა, რის გამოც საკომლო ურთიერთობები სამართლის სპეციალური ნორმებით წესრიგდება. საკომლო სამართალი შესაძლებელია შეფასდეს, როგორც მიწის სამართალში ჩვეულებითი სამართლის გავლენით არსებული სპეციალურ ნორმათა ერთობლიობა, რომელიც საჭიროებს განახლებული კონცეფციის შემუშავებას, რის შედეგადაც თანამედროვე

მიწის სამართალი დაეფუძნება საკომლო სამართალს, როგორც ეროვნულ სოციალურ მოდერნისტული კონსტრუქციას.

3. მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების პროცესში, როგორც უფლების აღიარების, ისე უფლების რეგისტრაციის გზით, მიზანშეწონილია მიწის ქართულმა კანონმდებლობამ გაიზიაროს კონტინენტური ევროპის ქვეყნების გამოცდილება მიწის ნაკვეთის ფლობის ხანდაზმულობის ვადის შეკრებასთან დაკავშირებით და დაჯამდეს მამკვიდრებლისა და მემკვიდრის მიერ მიწის ფლობის ხანდაზმულობის ვადა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 37⁵-ე მუხლის მე-8 პუნქტი შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბდეს: „თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია რეგისტრაციით დაინტერესებულ იმ პირზე, რომელიც 2007 წლის 20 სექტემბრისათვის იყო მიწის მფლობელი ან მისი სამართალმემკვიდრე“.
4. წინამდებარე სადისერტაციო კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ მიზანშეწონილია მიწის კოდექსის ერთ-ერთ პრინციპად განისაზღვროს „კონსერვაციის პრინციპი“, როგორც მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ცნება,

რომელიც განსაზღვრავს მიწის შესაბამისი დანიშნულებით გამოყენების ვალდებულებას. აღნიშნული პრინციპის ამოქმედება განამტკიცებს სახელმწიფოს მიერ მიწის რესურსების რაციონალურ გამოყენებას, რომელიც შესაძლოა განხილულ იქნეს, როგორც ბალანსი კერძო საკუთრების უფლებასა და საჯარო ინტერესს შორის მიწათსარგებლობის სფეროში.

5. მიწის სამართალში აქამდე ცნობილი საკუთრების ტრიადა, ფრანგული სამოქალაქო კოდექსის გავლენით, მიზანშეწონილია შეიცვალოს ორი უფლებამოსილების მქონე კატეგორიით, ვინაიდან მიწით სარგებლობის ფაქტი უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია იმ დათქმით, რომ მიწის სამართალში მფლობელობა შესაძლოა მეტყველებდეს ნივთის იმგვარი ფლობის სახეობაზე, რომელიც ნივთის დროებითი სარგებლობისა ან/და მისი განკარგვის უფლებამოსილებაზე მეტია და პირდაპირ ამ ნივთზე უპირობო საკუთრების უფლებას წარმოშობს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, არსებული საკანონმდებლო დანაწესის შესაბამისად. სწორედ ამიტომ, წინამდებარე დისერტაციაში გამოთქმულია მოსაზრება ფლობის, როგორც ფაქტის, სხვაგვარი განმარტების

მიზანშეწონილობის თაობაზე მიწის სამართლის კონტექსტში, რის მიხედვითაც ფლობა, როგორც ფაქტი, მიწაზე განსაკუთრებულ უფლებამოსილებას წარმოშობს, რის გამოც ხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

6. მიწის სამართლის ერთიანი სტანდარტიზაციის პირობებში, მიზანშეწონილია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მესაკუთრე სუბიექტის აღნიშვნის მიზნით დაინერგოს ახალი ტერმინი: „მემამულე,“ რომელიც შესაძლოა განიმარტოს შემდეგნაირად: „მემამულე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრე/მფლობელი, რომელიც იხდის მიწაზე დადგენილ გადასახადს და პასუხისმგებელია მიწის მიზნობრივი დანიშნულების გამოყენებაზე.“
7. მოქმედი მიწის კანონმდებლობა არ ადგენს განკარგული სახელმწიფო ქონების შემდგომი სწორი ექსპლუატაციის კონტროლის მექანიზმს. აღსანიშნავია, რომ განკერძოებული მიწის ფონდის სწორი ექსპლუატაცია პრიორიტეტული იყო 1990-იანი წლების მიწის კანონმდებლობაში. ახალი მიწის კოდექსით მიზანშეწონილია დარეგულირდეს სახელმწიფოს მიერ

განკარგული მიწის მიზნობრივი გამოყენების კონტროლის მექანიზმი.

8. მოქმედი საკანონმდებლო აქტების ჰარმონიზაციისა და სრულყოფის მიზნით მიზანშეწონილია მიწის კოდექსის შემოღება, რითაც უზრუნველყოფილი იქნება როგორც ყველა ადმინისტრაციული ერთეულის, ისე სარეგისტრაციო ზონის ერთგვაროვანი პრაქტიკის დამკვიდრება ადგილობრივი იდენტობის გათვალისწინებით, რაც ქვეყანაში მიწის, როგორც ყველაზე ღირებული რესურსის, ეფექტიანი მართვის სამართლებრივ შესაძლებლობას შექმნის.
9. სახელმწიფოში მიმდინარე ფართომასშტაბიანი რეფორმა ითვალისწინებს მანამდე არსებულ საკანონმდებლო მოწესრიგებასა და წინამორბედი რეფორმების შედეგებს, შესაბამისად, აღიარებს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მიწის ფლობის ფაქტის არსებობის აუცილებლობას. მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის დადასტურების შემდეგ კი იღებს გადაწყვეტილებას დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, უფლების რეგისტრაციის გზით. შეიძლება ითქვას, რომ მიმდინარე რეფორმის ფარგლებში საკუთრების უფლების აღიარება ან/და რეგისტრაცია

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ფაქტობრივ მფლობელობის კუმულატიურ ერთობლიობას ეფუძნება, რაც შესაძლოა გახდეს საკანონმდებლო ცვლილების ინიცირების საფუძველი: „სისტემური რეგისტრაციის არეალში, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობისას მიწაზე, თუ არ დგინდება დოკუმენტში მითითებული პირის ან მისი უფლებამონაცვლის მიერ ფაქტობრივი ფლობა ან სხვა კანონიერი ინტერესი/ მესაკუთრის გულისხმიერება, საკუთრების უფლების აღიარება განხორციელდეს ქონების მართლზომიერი ფლობის ფაქტის დადგენის საფუძველზე, მფლობელობის განმახორციელებელი სუბიექტის სასარგებლოდ.“

10. დისერტაციაში განხილულია საქართველოს მთავრობის მიერ 2018 წლის 06 აგვისტოს მიღებული დადგენილება N400 „საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონების დეკლარირებისა და აღრიცხვის მიზნით გასატარებელ ღონისძიებათა შესახებ“.

მიწის კანონმდებლობა აღიარებულია, როგორც უაღრესად ტექნიკური სფერო, სადაც საკანონმდებლო ბაზა არ შედგება მხოლოდ თეორიული ნაწილისაგან და უძრავი ქონების აღწერისათვის საჭირო მათემატიკურ მონაცემებსაც შეიცავს.

მიწის სამართალი კაცობრიობისათვის ერთგვარი არენაა, სადაც სხვა ყველა დანარჩენი უფლება, მოვალეობა, ფასეულობა ტრიალებს. მიწის ფონდების განკარგვაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღებისას მნიშვნელოვანია ადგილობრივი წეს-ჩვეულებების გათვალისწინება, ვინაიდან მიწის საკუთრების საწყისი სწორედ პირველყოფილი თემური წყობილებიდან მოდის და რთულია ასეთი კომპლექსური დარგის საკანონმდებლო ჩარჩოში მოქცევა ქვეყნის ინდივიდუალური თვითმყოფადობის გათვალისწინების გარეშე.

Grigol Robakidze University

With the right of manuscript

Sophio Barnabishvili

**Land Registration: The Relationship Between Ownership and
Possession**

Educational programme: Law

Thesis is presented for obtaining of the PhD Degree in Law

Abstract

Tbilisi

2026

Grigol Robakidze University

Scientific supervisor: **Zurab Dzierishvili**

Doctor of Law, Professor

The dissertation is available at the library of Grigol Robakidze University, Tbilisi, Irina Eukidze №3 (David Agmashenebeli Alley 13).

Introduction

The origin of the land use system for urban residents and rural households has a long history, however, in Georgia, the establishment of the institution of ownership through land zoning and data registration dates back to the early 1990s. In order to ensure the stability of civil turnover, it became necessary to create a sound legal mechanism for registering land in the state, on the basis of which the state and municipal land funds were separated from each other, since from a commercial point of view, the smooth management and disposal of state-owned assets in the international arena is one of the important indicators of the accessibility of the investment environment. While working on this dissertation, it was revealed that the existence of interests of the owner and the proprietor on the same land plot is an obstacle in the decision-making process regarding the registration of ownership rights to real estate. Based on the research conducted within the framework of the ratio of the fact of ownership and ownership rights, taking into account the recommendations developed as a result of the study of the legal regulation of the land plot, it will be possible to establish a standard of priority of the interest of the actual owner of the land plot and the "legitimate user", "owner" defined by the document confirming the right, thereby simplifying the process of initial registration of ownership rights to the land plot.

In the process of studying the existing registration system, it was assessed how effective the privileges allowed under the existing legislative regulations are in obtaining land ownership rights. If the legislator does not establish a standard for the ratio of ownership rights and the fact of ownership, the initial registration of land ownership rights will become impossible, which is also an obstacle to the

development of the land market and the implementation of investment projects.

The results of the reform implemented for the purpose of registering rights to land plots show that the existing legal regulations cannot ensure the smooth registration of rights to land. In the process of research, the cause-and-effect relationship between the property rights recognized by the recognition commissions existing with the self-governing unit and the rights recognized by the registering body as a result of systematic registrations and the prospects for the functioning of the recognition commissions were assessed. The legislative possibility of recognizing the property rights to an arbitrarily occupied land plot strengthens the self-confidence of unauthorized users in the seizure of state or municipal property. For the development of the land market, it is necessary to fully determine the volumes of privatized and public funds, which will make it possible to develop the urban area, both in terms of construction and agriculture, through the creation of a land consolidation system. In the absence of this information, the state does not have accurate data on utilized and unutilized lands.

Since the fact of registration has constitutional significance in the process of the origin of property rights, within the framework of the influence of a public act on private legal relations, the paper scientifically explains the necessity of legislative regulation of public servitude. Land-related issues are regulated by legislative acts of different hierarchies. In addition, land, as a national wealth of the state, is fragmented according to its intended purpose.

As a result of the comparative legal research carried out in the process of the dissertation research, it was revealed that it is advisable to separate land law from civil law as a separate branch of private law. In addition, it is desirable to harmonize land-related legislative acts by adopting a

Land Code, which, along with the unification of various legislative acts, will take into account the issues identified in the research that remain outside the legislative regulation. In order to prevent the fragmentation of land as a natural resource, it is better to create a legal entity of public law - the Land Consolidation Agency, which will be responsible for protecting the intended purpose of land and its rational use. Acquisition of ownership rights to land in possession is carried out in two ways: 1. Through registration of rights based on a document confirming ownership rights; 2. Through recognition of ownership rights based on a document confirming legitimate ownership, which also implies registration of the right.

As a result of the regulation of issues related to the management and disposal of land, as a state object of strategic importance, by various legal acts, we encounter different definitions of terms used in the field of land law. Despite the fact that the Georgian registration system is advanced in the world in terms of technological progress, and a number of information links are available on the electronic information platform, within the framework of the land reform, it is unclear to a part of the society how information about the ongoing registration proceedings on the land plot of interest can be verified. In addition, within the framework of the reform, the process of communication with the interested person using electronic means and the determination of the authority of the person signing the on-site inspection protocol require legislative regulation.

The above issues require analysis and in-depth research in the wake of the ongoing large-scale reform, which has led to scientific interest and the need for its legal regulation, definition of concepts, and the establishment of a unified system of land law. The dissertation study assesses the shortcomings identified at each stage of the reform and their

impact on subsequent efforts to fully register land rights. The work is intended as a practical guide for all those interested in studying land law and the modern system of registration.

The research paper consists of ten parts, of which the main research is presented in Parts II-IX, while Parts I and X include the introduction, conclusions, and recommendations.

The dissertation is the first attempt to comprehensively study, explain, analyze and propose recommendations for the identified legal problems, since it is necessary to harmonize state, civil and commercial interests for the protection and proper economic development of land, as the most valuable asset, which is achieved by creating appropriate legal and technological guarantees. As a result of the conducted scientific research, recommendations of theoretical and practical significance are proposed, which allow for the formation of a new definition of ownership in the context of land law, the introduction of a special term, along with the Land Code, the description of the methodology for adopting the Code, and the creation of the main strategy of the Land Consolidation Agency. As a result, a discussion may develop on the separation of land law from property law. Accordingly, the three-component triad of property will be revised and a new model will be proposed instead, which will facilitate the separation of ownership rights and ownership ratios on land, which will create a concept of land law with a new structure, which will become a prerequisite for the emergence of a new branch of private law, land law.

Hypothesis: Presumably, if the current land reform in Georgia is based on a modernist social construct adopted under the influence of customary law, ownership of agricultural land will be interpreted as the ability to use and dispose of it and as a category of rights. This will create a basis for the introduction of the "conservation principle" and the legal

strengthening of the principle of the owner's consideration. It will become possible to introduce the concept of a new subject in land law and legal regulation of public servitude on the legitimate interest of private subjects.

Methodology and research description

The origin of land use systems for urban residents and rural households has a long historical background. However, in Georgia, the institutionalization of land ownership through land zoning and state registration began in the early 1990s. In order to ensure stability in civil turnover, it became necessary to establish a coherent and reliable legal mechanism for land registration. This mechanism enabled the clear separation of state-owned and municipal land funds and laid the foundation for orderly land administration.

From an economic and commercial perspective, the effective management and lawful disposal of state-owned assets is one of the key indicators of an accessible and stable investment environment. Consequently, the establishment of a transparent and predictable land registration system has become an essential prerequisite for sustainable economic development.

This dissertation reveals that the coexistence of the interests of the legal owner and the actual possessor of the same land plot often creates significant obstacles in decision-making related to the registration of ownership rights. The absence of a clearly defined legal standard governing the relationship between ownership as a subjective right and possession as a factual condition complicates the process of initial registration and leads to inconsistent administrative practice.

Based on the analysis of the correlation between ownership rights and the factual possession of land, the research substantiates the necessity of establishing a priority standard that favors the actual possessor or legitimate user of the land, as confirmed by relevant legal documentation. The implementation of such a standard would significantly simplify the process of initial land registration and enhance legal certainty.

The study evaluates the effectiveness of legislative privileges currently provided for the acquisition of land ownership rights. It demonstrates that, in the absence of a normative framework defining the ratio between ownership rights and possession, the initial registration of land ownership becomes practically unattainable. This, in turn, hampers the development of the land market and obstructs the implementation of investment projects.

The results of the land registration reforms implemented in Georgia indicate that the existing legal regulations are insufficient to ensure the smooth and comprehensive registration of land rights. The dissertation analyzes the cause-and-effect relationship between property rights recognized by municipal recognition commissions and those registered by the National Agency of Public Registry through systematic registration procedures. It also assesses the future prospects of the functioning of recognition commissions.

The legislative possibility of recognizing ownership rights to arbitrarily occupied land plots contributes to the reinforcement of unlawful possession of state or municipal property and undermines the principle of legal certainty. For the effective development of the land market, it is necessary to determine accurately the volumes of privatized and public land funds. This would enable rational urban and agricultural development through the establishment of a land consolidation system.

In the absence of such data, the state lacks reliable information on utilized and unutilized land resources.

Given the constitutional significance of registration in the emergence of property rights, the dissertation scientifically substantiates the necessity of legislative regulation of public servitudes within the framework of the impact of public acts on private legal relations. Land-related relations in Georgia are governed by legal acts of various hierarchical levels, while land, as a national resource, is differentiated according to its designated purpose.

The research further demonstrates, through comparative legal analysis, the advisability of separating land law from civil law as an independent branch of private law. In this regard, the adoption of a unified Land Code is proposed in order to harmonize land-related legislation, eliminate normative fragmentation, and address regulatory gaps identified during the research. Additionally, the establishment of a public legal entity—the Land Consolidation Agency—is proposed to ensure the protection of the intended purpose of land and its rational use.

This dissertation represents the first comprehensive attempt to analyze the relationship between ownership and possession in the context of land registration in Georgia. It offers theoretical and practical recommendations aimed at harmonizing public and private interests in land relations and contributes to the development of a modern, coherent, and effective land law system.

Methodology and Research Description

This dissertation employs a comprehensive set of research methods appropriate to doctrinal and comparative legal research. The

methodological framework includes the comparative law method, historical method, hermeneutic method, analytical method, descriptive method, synthetic method, and formal-legal method.

Within the framework of the comparative law method, the research subject is examined through an analysis of Georgian and foreign legal doctrine, legislation, and judicial practice. Legal norms, scholarly conclusions, and court decisions from foreign jurisdictions are compared with Georgian legislation and case law. This approach makes it possible to identify similarities and differences in land registration systems, legal institutions, and regulatory models, and to formulate reasoned conclusions based on international experience.

The historical method is applied to trace the evolution of the concepts of ownership and possession, the development stages of land reform in Georgia, and the institutional and legal formation of the land registration system. This method allows the research to contextualize contemporary legal problems within their historical background.

Using the hermeneutic method, legal norms are interpreted in order to reveal the intent of the legislator and to determine their objective legal meaning. Particular attention is paid to the practical application of legal norms and their de facto interpretation in administrative and judicial practice.

The analytical method is used to examine empirical data related to the registration of land ownership rights in various municipalities of Georgia. This includes the assessment of registration outcomes, administrative practices, and the effectiveness of existing legal mechanisms.

The descriptive method is applied to present theoretical concepts and factual material in a structured and systematic manner. Through this

method, complex legal issues are clearly articulated and relevant theoretical positions are summarized in the appropriate sections of the dissertation.

The synthetic method is employed to integrate individual findings and analytical results into a coherent conceptual framework. By synthesizing legal norms, doctrinal views, and empirical observations, the research identifies key problems and formulates comprehensive conclusions.

Finally, the formal-legal method is used to define legal concepts related to the subject of the research, clarify the content of existing legislative norms, and establish legal criteria relevant to the recognition and registration of ownership rights. On this basis, normative material is evaluated and specific legislative and practical recommendations are developed. Within this methodological framework, the dissertation also assesses the legal mechanisms for recording land rights and the appropriateness of applicable limitation periods.

Research results, findings, and scientific judgment

As noted, the origin of the land use system for urban residents and rural households has a long history, although the official establishment of the institution of ownership and the registration of land plots in Georgia, at the direction of the users, began in the 1990s. It was for this purpose that technical inventory bureaus were established at the municipal level, and later, the Land Management Department, where land plots and their users were registered based on documents. Currently, as you know, the National Agency of Public Registry carries out the registration of ownership rights to land plots. The rules for registering

agricultural and non-agricultural land plots differ from each other; the list of documents confirming the right to these land plots and the registration procedure are different. Since the 1990s, the State Land Fund has been divided into privatized and state funds. As a result of the dissertation research, it was revealed that at the moment, the unified information kept by the registration authority about the actual volumes of the aforementioned funds does not correspond to reality.

As noted, the first stage of the state land reform began in the 1990s, when land plots were transferred to the population with the right of use based on various documents confirming rights. Later, in 2000, there was the first attempt to create a cadastral database, and then the reform of early 2012, which had both systemic and legal problems.

As a result, the National Agency of Public Registry has accumulated extensive experience in the process of obtaining land rights, and based on a number of legislative amendments, the most comprehensive reform has been launched, compared to previous waves of reform, which aimed to correct previously existing shortcomings.

Based on the dissertation research, the construction of land law was studied taking into account European and American experience, and on the example of the land law of an African state, proposals are presented on how land law can combine customs and modernity, the social construction of law and advanced technology. Accordingly, this dissertation research was based on the study of international experience in land law, a study of Georgian legislative acts and scientific literature, along with case law established by the registration authority or court decisions, which led to the development of discussions on the necessity of the emergence of land law as a separate field, through the creation of a Land Code and a Land Consolidation Agency, after the completion of the ongoing general reform.

The methodology for constructing the Land Law Code was developed and the probable subject matter was determined. In addition, a proposal was presented regarding the introduction of a term denoting the owner of an agricultural plot, the content of ownership was newly interpreted, namely, the triad of ownership, use and disposal, for the purposes of land law, may include only two components: use and disposal. Ownership for Georgian land law is more a category expressing the fact of a legal status than just a fact, since ownership, as a fact, has undergone certain changes over time and has become an infallible basis for the origin of property rights.

Conclusion and recommendations

As a result of the dissertation research, a number of provisions of both theoretical and practical importance were formulated:

1. In Georgia, a comprehensive analysis of theoretical aspects, normative regulation, registration and judicial practice on the topic: Land Registration: The Relationship Between Ownership and Possession has not been conducted.
2. The existing land law in Georgia remains outside the Civil Code, which is why land relations are regulated by special legal norms. Land law can be assessed as a set of special norms in land law under the influence of customary law, which requires the development of an updated concept, as a result of which modern land law will be based on land law as a national social modernist construct.
3. In the process of acquiring ownership of land, both through recognition of the right and through registration of the right, it is advisable for the Georgian land legislation to share the

experience of continental European countries regarding the accumulation of the statute of limitations for land ownership and to consolidate the statute of limitations for land ownership by the inheritor and the heir, and to formulate paragraph 8 of Article 375 of the Instruction “On the Public Registry” with the following wording: “Recognition of ownership of an arbitrarily occupied land plot is permitted for the person interested in registration who was the owner of the land plot or its legal heir as of September 20, 2007.”

4. As a result of this dissertation research, it was revealed that it is appropriate to define the “principle of conservation” as one of the principles of the Land Code, as an important legal concept that determines the obligation to use land for its intended purpose. The implementation of this principle will strengthen the rational use of land resources by the state, which may be considered as a balance between private property rights and public interest in the field of land use.
5. Previously known triad of ownership in land law, under the influence of the French Civil Code, is advisable to replace with two categories of authority, since the fact of use of land is the basis for registration of the right of ownership of an immovable property, with the reservation that ownership in land law may indicate a type of possession of a thing that goes beyond the temporary use of the thing and/or the right to dispose of it and directly gives rise to the right of unconditional ownership of this thing through registration in the public register, in accordance with the existing legislative provision. That is why this dissertation expresses an opinion on the feasibility of a different definition of possession as a fact in the context of land law, according to which possession as a fact gives rise to a special

authority over the land, which is why it becomes the basis for registration of the right of ownership.

6. In the context of unified standardization of land law, it is advisable to introduce a new term to designate the subject of ownership of agricultural land: “landlord,” which may be interpreted as follows: “Landlord - the owner/possessor of agricultural land, who pays the established tax on the land and is responsible for the intended use of the land.”
7. The current land legislation does not establish a mechanism for controlling the subsequent proper exploitation of the state-owned property. It is worth noting that the proper exploitation of the privatized land fund was a priority in the land legislation of the 1990s. It is advisable to regulate the mechanism for controlling the targeted use of land owned by the state through the new Land Code.
8. In order to harmonize and improve the current legislative acts, it is advisable to introduce a Land Code, which will ensure the establishment of uniform practices in all administrative units and registration zones, taking into account local identity, which will create a legal opportunity for the effective management of land, as the most valuable resource in the country.
9. The large-scale reform underway in the state takes into account the previously existing legislative regulation and the results of previous reforms, therefore, it recognizes the necessity of having a document confirming the right and the fact of land ownership. After confirming the fact of land ownership, it makes a decision on recognizing the ownership right of the interested person through registration of the right. It can be said that within the framework of the current reform, the recognition and/or registration of ownership rights is based on the cumulative

combination of the document confirming the right and the actual ownership of the land by the interested person, which may serve as the basis for initiating legislative changes: "In the area of systematic registration, in the presence of a document confirming the right to land, if actual possession or other legitimate interest/intention of the owner by the person specified in the document or his successor is not established, the recognition of ownership rights shall be carried out on the basis of establishing the fact of lawful possession of the property, in favor of the subject exercising ownership."

10. The dissertation discusses the Resolution N400 "On Measures to be Taken for the Declaration and Registration of Real Estate in the Occupied Territories of Georgia" adopted by the Government of Georgia on August 6, 2018.

Land law is recognized as a highly technical field, where the legislative base does not consist only of a theoretical part and also contains the mathematical data necessary for the description of real estate. Land law is a kind of arena for humanity, where all other rights, obligations, and values revolve. When making any decision on the disposal of land funds, it is important to take into account local customs, since the origin of land ownership comes from the primitive communal system and it is difficult to place such a complex field within the legislative framework without taking into account the individual identity of the country.