

საკუთრების უფლების
შეძენა უძრავ ქონებაზე –
კონსტიტუციური ბალანსი
თავდაპირველი მესაკუთრისა
და კეთილსინდისიერი შემძენის
ინტერესებს შორის
(საქართველოს საკონსტიტუციო
სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის
№3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი)

ზაზა თავაძე

*საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს თავმჯდომარე,
ვრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტის
სამართლის სკოლის დოქტორანტი*

საკვანძო სიტყვები: საკუთრება, რეესტრი, გასხვისება

შესავალი

ქონებრივი უფლების თავისუფალი გადაცემის შესაძლებლობა წარმოადგენს საკუთრების უფლების შემადგენელ აუცილებელ ელემენტს. თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის გამართული ფუნქციონირება წარმოუდგენელი იქნება ქონების შეუფერხებელი გასხვისების გარეშე. ანტიკური ეპოქიდან დღემდე საკუთრების უფლების შეძენის მარეგულირებელმა წესებმა მნიშვნელოვანი განვითარება განიცადა. დღეისათვის მსოფლიოში გაბატონებული პრაქტიკა უძრავი ქონების რეგისტრაციის სისტემას ადგენს, რომელიც გულისხმობს საკუთრების უფლების ფაქტის აღიარებას საჯარო ცენტრალიზებული მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ. მართალია,

სხვადასხვა ქვეყანაში უძრავი ქონების გასხვისების განსხვავებული მოდელი მოქმედებს, თუმცა ყველა მათგანს აერთიანებს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების ფაქტის რეგისტრაცია მისი საჭაროობის უზრუნველყოფის მიზნით.

2017 წლის 17 ოქტომბერს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიღო №3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, რომელშიც სასამართლოს შეფასების საგანს საქართველოში უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნის მოდელის ერთ-ერთი ელემენტი წარმოადგენდა. კერძოდ, სასამართლომ შეაფასა კეთილსინდისიერი შემქმნის ინსტიტუტი და ის საკანონმდებლო მექანიზმი, რომელიც ადგენს ბალანსს კეთილსინდისიერი შემქმნისა და თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესებს შორის. აღნიშნული გადაწყვეტილება ეხება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ძირეულ საკითხს და მჭიდროდაა დაკავშირებული სოციალური და ეკონომიკური ცხოვრების მრავალ ასპექტთან. აქედან გამომდინარე, წინამდებარე სტატიის მიზანია, გააანალიზოს საკონსტიტუციო სასამართლოს არგუმენტაცია და, გადაწყვეტილებით დადგენილი ძირითადი სტანდარტების მიმოხილვის გზით, ნათლად წარმოაჩინოს სასამართლოს ხსენებული გადაწყვეტილების შინაარსი და განმარტოს სამართლებრივი ლოგიკა იმ მოტივაციის მიღმა, რაც საფუძვლად დაედო საკონსტიტუციო სასამართლოს შეფასებებს. ეს ნაშრომი, გარდა აღნიშნულ საკითხზე თეორიულ დისკურსში შეტანილი მოკრძალებული წვლილისა, ატარებს მნიშვნელოვან პრაქტიკულ დანიშნულებას, ვინაიდან იგი წაახალისებს ძირითადი კანონის მოქმედებას ყოველდღიურ ცხოვრებაში და ხელს შეუწყობს სამოქალაქო სამართლის სუბიექტების გათვითცნობიერებას კონსტიტუციური პრინციპების მნიშვნელობაში.

1. სადავო ნორმების არსი და სასამართლოს მიერ შესაფასებელი მოცემულობა

განსახილველ საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მოსარჩელე (საქართველო მოქალაქე ნოდარ დვალი) ფლობდა საკუთრების უფლებას ქ. თბილისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომელიც სხვა პირის სახელზე დარეგისტრირდა საჭარო რეესტრში ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის გამოყენებით, ხოლო შემდეგ კი ორჯერ გასხვისდა. ნოდარ დვალმა მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა არამართლზომიერად გასხვისებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დაბრუნება, თუმცა სასამართლომ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შემქმნი მიიჩნია კეთილსინდისიერად და მისი სარჩელი არ დააკმაყოფილა. აღნიშნულის შემდეგ მანვე კონსტიტუციური სარჩელით მიმართა საკონსტიტუციო სასამართლოს და მოითხოვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში: სსკ) 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის არაკონსტიტუციურად ცნობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით. მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ სადავო ნორმები გამორიცხავდა ნამდვილი მესაკუთრის უფლებას, დაებრუნებინა საკუთრების უფლება არამართლზომიერად გასხვისებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთანავე, მოსარჩელე მიუთითებდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე და მიიჩნევდა, რომ არსებული საკანონმდებლო რეგულირების გათვალისწინებით, შეუძლებელი იყო ნამდვილი მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების დაბრუნება. კერძოდ, დავის შემთხვევაში კანონი უპირატესობას ყოველთვის კეთილსინდისიერ შემქმნს ანიჭებდა, ხოლო თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრების უფლება რჩებოდა დაუცველი, რაც, მისი აზრით, სადავო ნორმების არაკონსტიტუციურობის მანიშნებელი იყო.

აღსანიშნავია, რომ სსკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“. ხოლო სსკ-ის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა“.

წარმოდგენილ საქმეში საკონსტიტუციო სასამართლოს ამოცანას, პირველ რიგში, წარმოადგენდა, მოეხდინა იმ სამართლებრივი ურთიერთობების იდენტიფიცირება, რომლებიც ექვემდებარებოდა სადავო ნორმებით დადგენილ წესს და სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე, შეეფასებინა მხოლოდ სადავო ნორმების ის კონკრეტული შინაარსი, რომელიც გასაჩივრებული იყო მოსარჩელის მიერ. საკონსტიტუციო სასამართლომ შეაფასა მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ნორმის ის შინაარსი, რომელიც გულისხმობს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლების წარმოშობას საბაზრო გარიგების დადების შედეგად და არ უმსჯელია არასაბაზრო გარიგების ფარგლებში ნასყიდობის შედეგად საკუთრების უფლების გადასვლის საკითხზე. ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ სსკ-ის სადავო დებულებების ის ნორმატიული შინაარსი, რომელიც შეეხებოდა საბაზრო გარიგებებს ანუ ისეთ ტრანზაქციებს, რომლებიც დადებულია ბაზრის ორ დამოუკიდებელ მონაწილეს შორის და რომლის ფარგლებშიც ორივე მხარე მოქმედებს

საკუთარი საუკეთესო ინტერესების უზრუნველსაყოფად.

დამკვიდრებული პრაქტიკის შესაბამისად, საკონსტიტუციო სასამართლომ სადავო ნორმების შინაარსის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღო მისი გამოყენების პრაქტიკა, გაითვალისწინა რა უზენაესისასამართლოს მიერ რიგსაქმეებში გაკეთებული განმარტებები¹. შედეგად, გამოიკვეთა, რომ სსკ-ის 185-ე მუხლი ადგენს საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ ქონების განკარგვის შემთხვევაში საკუთრების შემძენზე გადასვლას, თუ გარიგებას სასყიდლიანი ხასიათი აქვს და შემძენმა არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არაუფლებამოსილი იყო. რაც შეეხება სსკ-ის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილს, იგი დამატებით განსაზღვრავს, რომ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლა ასევე გამოირიცხება, თუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარია შეტანილი. ამასთანავე, 185-ე მუხლი შეეხება მხოლოდ უძრავ ნივთებზე საკუთრების განკარგვის შემთხვევებს, ხოლო 312-ე მუხლის რეგულირების სფერო უფრო ფართოა და, ზოგადად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებებს მიემართება. საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულ ორ ნორმას შეიძლება ჰქონდეს როგორც საერთო, ისე დამოუკიდებელი მოქმედების სფერო. კერძოდ, სსკ-ის 185-ე მუხლი არეგულირებს მხოლოდ უძრავ ნივთზე საკუთრების განკარგვის შემთხვევებს, ხოლო სსკ-ის 312-ე მუხლის რეგულირების სფერო უფრო ფართოა და მიემართება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ყველა უფლებას. ამასთანავე, სსკ-ის 185-ე მუხლი ადგენს სასყიდლიანი გარიგებისას კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების შემაფერხებელ გარემოებას, კერძოდ, შემძენის ცოდნას გამსხვისებლის

1 საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ ღვალა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5-11.

უფლებრივი ნაკლის შესახებ. ამისაგან განსხვავებით კი, სსკ-ის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი დამატებით უთითებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილ საჩივარზე, როგორც საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შემძენზე გადასვლის გამომრიცხავ გარემოებაზე.

ნიშანდობლივია, რომ, ვინაიდან საერთო სასამართლოების პრაქტიკა მკაფიოდ არ მიტანავდა ხსენებული ორი ნორმის მოქმედების ფარგლებს და არსებობდა გონივრული განმარტების პირობებში, მათი დამოუკიდებლად გამოყენების შესაძლებლობა, საკონსტიტუციო სასამართლომ ორივე დებულების შინაარსი შეაფასა ინდივიდუალურად, მათი შინაარსის გათვალისწინებით, იმ შედეგების განსაზღვრის გარეშე, რომლებსაც შესაძლოა იწვევდეს მათი ერთობლივი გამოყენება.

უძრავი ქონების რეგისტრაციის სისტემა, მისი თეორიული საფუძვლები და მიმართება საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებასთან

განსახილველ საქმეში საკონსტიტუციო სასამართლომ იმსჯელა უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნის მარეგლამენტირებელ წესზე და აღნიშნა, რომ სადავო ნორმები, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფციის დადგენის გზით, ქმნის კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიას იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არასწორად რეგისტრირებული პირის მიერ, რომელიც არ წარმოადგენს ნამდვილ მესაკუთრეს და რეალურად არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს ქონება. სადავო რეგულაციის საფუძველზე, შემძენი იძენს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, იმ გარემოების მიუხედავად, რომ გამსხვისებელი არაუფლებამოსილი იყო, ხოლო საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არაზუსტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე,

საკონსტიტუციო სასამართლოს ამოცანას სადავო ნორმების კონსტიტუციურობის შემოწმებისას წარმოადგენდა, შეეფასებინა, რამდენად შეიძლება არღვევდეს სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენისათვის მიკუთვნება გონივრულ ბალანსს პირველადი მესაკუთრის უფლებასა და სადავო ნორმით დაცულ საჯარო ინტერესებს შორის. ამ მიზნით, საკონსტიტუციო სასამართლომ, მათ შორის, ყურადღება გაამახვილა უძრავი ქონების დაუბრკოლებელი გასხვისების მნიშვნელობაზე და ამ თვალსაზრისით, საკუთრების უფლების გადაცემის სხვადასხვა ინსტიტუციური მოდელის არსებობაზე.

საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთმნიშვნელოვნად მიუთითა, რომ საკუთრების უფლება გულისხმობს ისეთი სამართლებრივი წესრიგის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლებების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შექმნის გზით ქონების დაგროვებას. უნდა აღინიშნოს, რომ ქონების გასხვისება, მისი შექმნა ან გადაცემა საკუთრების უფლების განუყოფელ ელემენტს წარმოადგენს, რაც აღიარებულია თანამედროვე დემოკრატიული მმართველობის იდეოლოგიით. აღნიშნული უფლების გლობალური ხასიათის მიუხედავად, სახელმწიფოები სარგებლობენ ფართო ავტონომიით, თავისებურად მოაწესრიგონ საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებული პრაქტიკული საკითხები, რაც, მათ შორის, გამოხატულია უძრავი ქონების რეგისტრაციის არსებულ სხვადასხვა მოდელში². საკუთრების უფლების ბუნებიდან გამომდინარე, ცხადია, სახელმწიფოთა ამგვარი მიხედულება აბსოლუტური არ არის, რაც გულისხმობს სახელმწიფოთა როგორც ნეგატიურ ვალდებულებას, გაუმართლებლად არ ჩაერიონ საკუთრების უფლების განხორციელების პროცესში,

2 Sprankling, J., 2014. The International Law of Property. Oxford University Press, Oxford, p. 323-326.

ასევე გარკვეული პოზიტიური ნაბიჯების გადადგმის საჭიროებას იმისათვის, რომ უზრუნველყოთ საკუთრების უფლების შეუფერხებელი რეალიზაცია პრაქტიკულ დონეზე³. განსახილველ საქმეში საკონსტიტუციო სასამართლომ გაიზიარა აღნიშნული მიდგომა და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა უნდა გავიგოთ პოზიტიური შინაარსით. კერძოდ, საკუთრების სოციალური ბუნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო უფლებამოსილია, განსაზღვროს საკუთრების შინაარსი და ფარგლები, რაც, თავის მხრივ, გამოვლინებას პოვებს შესაბამისი საკანონმდებლო ჩარჩოს დადგენაში⁴.

ნიშანდობლივია, რომ ქონების გადაცემის უფლების თეორიული რაციონალი უტილიტარიზმის იდეოლოგიაში უნდა ვეძიოთ. კერძოდ, საკუთრების უფლების შეუფერხებელი გადაცემის უზრუნველყოფა მიიჩნევა რესურსების ეფექტიანი გამოყენებისა და საყოველთაო დოვლათის გაზრდის აუცილებელ პირობად⁵. ამასთან ერთად, საკუთრების ძირითადი უფლების ხსენებულ კომპონენტს განამტკიცებს პირადი თავისუფლების პრინციპიც. ტრადიციული ლოკისეული შეხედულების მიხედვით, ყველა მესაკუთრე ფლობს ბუნებით უფლებას, თავისუფლად განკარგოს თავისი ქონება სახელმწიფო ჩარევის გარეშე, თუ იგი ამ პროცესში ზიანს არ მიაყენებს სხვათა უფლებებს⁶. ხსენებულ მიდგომას მხარს უჭერს ჰეგელის თეორიაც, რომლის მიხედვითაც, თითოეული ინდივიდისათვის საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს პატივისცემას მათი მორალური განსჯის უნარისადმი და ქმნის შესაძლებლობას, ადამიანებმა პირადი ინიციატივის გამოვლინებით, სხვა ინდივიდებთან ურთიერთობის დამყარების გზით, შეძლონ თავიანთი ინტე-

რესების დაკმაყოფილება, მოახდინონ თვითრეალიზაცია⁷.

როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, საკონსტიტუციო სასამართლომ, უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით, სადავო ნორმების შინაარსის იდენტიფიცირებისას მიუთითა, რომ განსახილველი რეგულაცია საკუთრების უფლების გადაცემის განსაკუთრებულ შემთხვევას წარმოადგენს, ვინაიდან უფლების გადაცემა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის მიერ ხდება იმ პირობებში, როდესაც თავდაპირველ მესაკუთრეს არ დაუკარგავს კონსტიტუციით დაცული უფლებრივი ინტერესი საკუთრების ობიექტზე. აღნიშნული შემთხვევა წარმოადგენს თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრების კონსტიტუციური უფლების შეზღუდვას, რამდენადაც არაუფლებამოსილი პირის მიერ ხდება მისი ქონების გასხვისება, ხოლო ამ გასხვისების სავარაუდო შედეგი შეიძლება იყოს პირვანდელი მესაკუთრის საკუთრების უფლების დაკარგვა, კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ მისი მოპოვების გზით. ხსენებული მიდგომა სამოქალაქო სამართალში არსებული ტრადიციული პრინციპის გამოვლინებაა, რომლის მიხედვითაც, პირი არ არის უფლებამოსილი, გადასცეს სხვა პირს უფლება ქონებზე, თუ იგი მას არ ფლობს⁸. შესაბამისად, ზოგადი წესის მიხედვით, თუ შემძენი მიიღებს ქონებას პირისგან, რომელიც არ ფლობს უფლებას ამ ქონებაზე, იგი ვერ ჩაითვლება მესაკუთრედ. მართალია, აღნიშნული წესი განმტკიცებულია მრავალი ქვეყნის კანონმდებლობით (როგორც წესი, მოძრავ ნივთებთან მიმართებით), თუმცა არსებობს საგამონაკლისო შემთხვევები, რა დროსაც შემძენმა შეიძლება მოიპოვოს საკუთრების უფლება გადაცემულ ქონებაზე⁹. მაგალითად, საფრანგეთის კანონმდებლობის მიხედვით, თუ ნივთის გას-

3 იქვე, 324.

4 იხ. საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილება, II-14.

5 Posner, R., 2011. Economic Analysis of Law. 8th edn, Aspen Publishers, p. 4.

6 იხ. Sprankling, J., დასახელებული ნაშრომი, გვ. 324.

7 Waldron J., 1988. The Right to Private Property. Clarendon Press. p. 444.

8 nemo dat quod non habet. იხ. Sprankling, J.G., დასახელებული ნაშრომი, გვ. 334.

9 იხ. იქვე, გვ. 335.

ხვისება მოხდა ბაზარზე, საჯარო გაყიდვის გზით ან მოვაჭრის მიერ, რომელიც მსგავსი პროდუქციის გაყიდვით არის დაკავებული, მესაკუთრე მხოლოდ მაშინ შეძლებს ნივთის უკან დაბრუნებას, თუ იგი მის მფლობელს აუნაზღაურებს გადახდილ საფასურს¹⁰. ხოლო გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ნივთის საჯარო აუქციონზე გაყიდვის შემთხვევაში, მესაკუთრე მის უკან დაბრუნებას ვერ შეძლებს, თუ შემძენისათვის არ იყო ცნობილი ნივთის უფლებრივი ნაკლის შესახებ¹¹.

ნიშანდობლივია, რომ ვითარება იცვლება მაშინ, როდესაც საქმე უძრავი ქონების გასხვისებას ეხება. ევროპის ქვეყნებში აღიარებულია უძრავი ქონების თავისუფალი გასხვისების უფლება, თუმცა მისი პრაქტიკული განხორციელება რეგულირებას ექვემდებარება, რაც, როგორც წესი, გულისხმობს საკუთრების გასხვისების ფაქტის გასაჯაროებას გარკვეული ფორმით – გასხვისების დოკუმენტის ჩანაწერის წარმოების მეშვეობით ან საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით¹². შუა საუკუნეების ხანაში ინგლისში მოქმედი საკუთრების უფლების გადაცემის მოდელი, რომელიც უძრავი ქონების გადაცემის ფაქტის საჯაროებას მოწმეთა დასწრების რიტუალით უზრუნველყოფდა ("livry of seisin"), თანამედროვე ეპოქაში საკუთრების გადაცემის ფაქტის რეგისტრაციის სისტემამ ჩაანაცვლა¹³.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ გარდა რეგისტრაციის ფაქტისა, როგორც უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენის წინაპირობისა, სხვადასხვა ქვეყნის სისტემა უძრავი ქონების გადაცემის განსხვავებულ მოთხოვნებს აწესებს. კერძოდ, უძრავი ქონების გასხვისების პროცესის რეგულირების ფარგლები,

მხარეთა თუ მესამე პირთა დაცულობის ხარისხი, ხარვეზის შემთხვევაში რისკის დაზღვევის შესაძლებლობა, სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა – იმ გარემოებათა ჩამონათვალია, რაც განასხვავებს ამა თუ იმ ქვეყნის რეგულირების მოდელს ერთმანეთისგან. მაგალითად, ზოგიერთ სისტემაში, საქართველოს მსგავსად, საჯარო რეესტრის მონაცემები საკუთრების უფლების გადაცემის იურიდიულ ფაქტს ადგენს მაშინ, როდესაც სხვა ქვეყნებში რეესტრის ჩანაწერს მხარეთა შორის განხორციელებული ტრანზაქციის ფაქტის დამადასტურებელი, დეკლარაციული ხასიათი აქვს¹⁴.

როგორც აღინიშნა, რეგისტრაციის ფაქტი დღეისათვის უძრავი ქონების გადაცემის საყოველთაოდ გავრცელებული მახასიათებელია. ამგვარი მოდელი ცნობილია როგორც „ტორენსის სისტემა“, რომელიც თავდაპირველად ავსტრალიაში დაინერგა მე-19 საუკუნის 50-იან წლებში სერ ედუარდ ტორენსის მიერ. იგი გულისხმობდა უძრავ ნივთებზე უფლების გადაცემას რეგისტრაციის საფუძველზე, რაც საკუთრების უფლების უპირობო ხასიათის დამადასტურებელ ფაქტს წარმოადგენდა. მისი შექმნის მიზანი უძრავი ქონების გადაცემის პროცესის სტაბილურობის უზრუნველყოფა იყო, შესაძლო დავისას, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებისათვის უპირატესობის მინიჭების გზით¹⁵. „ტორენსის სისტემის“ ალტერნატივას წარმოადგენდა ე.წ. „საადგილმამულო წიგნის“ ("Deeds Registration") მოდელი, რომელიც საკუთრების ნამდვილი მესაკუთრის გამოსარკვევად საჭიროებდა ადრე დადებული გარიგებების მთელი ჯაჭვისა და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის შესწავლას. რეგისტრაციის ფაქტი ასეთ მოდელში არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აუთენტურობის გარანტიას, არამედ უპირატესობას ანი-

10 Art C civ 2280 (France).
 11 § 935(2) BGB (Germany).
 12 ZERP et al. – COMP/2006/D3/003 – Conveyancing Services Market – Final Report, ხელმისაწვდომია: http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_study_complete.pdf [29.09.2017.]
 13 იხ. იქვე, გვ. 3-5.

14 იხ. იქვე, გვ. 5-6.
 15 Carruthers, P., 2015. A Tangled Web Indeed: The English Land Registration Act and Comparisons with the Australian Torrens System, 38 U.N.S.W.L.J. p. 1263-1264.

ჭებდა დროის კონკრეტულ მომენტში რეგისტრირებულ პირს, თუ მას უფლებას არავინ ეცილებოდა¹⁶. ცხადია, წარსულში არსებული გარიგებების თაობაზე ინფორმაციის მოძიება მხარეთა მიერ შესაბამისი ხარჯების გაღებასთან იყო დაკავშირებული, ასევე შემძენს ყოველთვის უნდა ჰქონოდა იმისი გარკვეული მოლოდინი, რომ უძრავი ქონების გამსხვისებლის უფლება ნაკლოვანი ყოფილიყო¹⁷. „ტორენსის სისტემის“ შემოღებამ ძირეულად შეცვალა ბალანსი გამსხვისებლისა და შემძენის ინტერესებს შორის, დაამკვიდრა რა რეგისტრირებული უფლების უპირობო ხასიათი (“indefeasibility”), რომლისგანაც მხოლოდ მკაცრად რეგლამენტირებული საგამონაკლისო შემთხვევები არსებობს¹⁸.

განსახილველი საქმის გადაწყვეტისას საკონსტიტუციო სასამართლომ მხედველობაში მიიღო უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენის სხვადასხვა სისტემის არსებობის ფაქტი და მათთვის დამახასიათებელი განმასხვავებელი ფაქტორები – სტაბილურობა, გარიგებების დადების ფორმები, პროცედურები, სირთულის ხარისხი და სხვა და მიიჩნია, რომ კანონმდებელი უფლებამოსილია, ქვეყნის სოციალურ-პოლიტიკური გამოწვევების შესაბამისად დაადგინოს ესა თუ ის სისტემა. ვინაიდან განსხვავებული კონფიგურაციის სისტემებმა შესაძლებელია განსხვავებული გავლენა იქონიონ უძრავი ქონების ბაზარზე და მთლიანად ეკონომიკაზე, საკონსტიტუციო სასამართლომ თავი შეიკავა უძრავი ქონების შეძენისა და გასხვისების რომელიმე სისტემის არსებობის ან არარსებობის მიზანშეწონილობის შეფასებისგან. ამასთანავე, სასამართლომ მიუთითა, რომ კანონმდებლის მიხედულება ამ სფეროში შეუზღუდავი არ არის და

დაექვემდებარება შემოწმებას იმ მიზნით, რომ გამოირიცხოს არაგონივრული და უსამართლო ბალანსი საკუთრების ფუნდამენტური უფლებასა და სხვა ლეგიტიმურ ინტერესებს შორის¹⁹.

ინდერენსთა დაბალანსება უძრავი ქონების გასხვისების პროცესში

განსახილველ საქმეში საკონსტიტუციო სასამართლომ წინაშე არსებულ უმთავრეს ამოცანას წარმოადგენდა, შეემოწმებინა, თუ რამდენად ახდენს სადავო რეგულაციით მოწესრიგებული მოდელი გონივრულ ბალანსს ორ კერძო ინტერესს – ერთი მხრივ, თავდაპირველი მესაკუთრის, ხოლო, მეორე მხრივ, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის. საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, როდესაც შექმნილი სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ერთსა და იმავე ქონებაზე არსებობს ორი ან მეტი სუბიექტი, რომელსაც ქონებაზე ინტერესი გააჩნია, აშკარაა კერძო ინტერესების შეზღუდვის გარდუვალობა, რა დროსაც მნიშვნელოვანია, კანონმდებლის მიერ შერჩეული ზომა მაქსიმალურად ახდენდეს საჭარო ინტერესების დაცვასაც. ამ თვალსაზრისით, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნებზე და მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული რეგულაცია ემსახურებოდა სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებასა და ხელშეწყობას, საჭარო რეესტრის ამონაწერისადმი ნდობის არსებობას, უძრავი ქონების შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების შემცირებას და შეძენის პროცესის გამარტივებას. ამასთანავე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დადგენილი წესი წარმოადგენს აღნიშნული ლეგიტიმური მიზნების მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას, რამდენადაც იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს ქონების

16 Low K., 2009. The Nature of Torrens Indefeasibility: Understanding the Limits of Personal Equities, 33 Melb. U. L. Rev. p. 205-206.

17 იხ. იქვე.

18 O'Connor, P., 2009. Deferred and Immediate Indefeasibility: Bijural Ambiguity in Registered Land Title Systems. 13 Edinburgh Law Review. p. 194-195.

19 იხ. საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, II-27.

არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისაგან და ზრდის საჭარო რეესტრის მონაცემებისადმი სანდოობას. სადავო რეგულაციის არარსებობის პირობებში, სასამართლოს განმარტებით, თავდაპირველ მესაკუთრეს ექნებოდა შესაძლებლობა, შემძენისაგან მოეთხოვა შემძენის ქონების უკან დაბრუნება ანუ საჭარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობასთან დაკავშირებული რისკის მატარებელი იქნებოდა შემძენი, ეს კი უარყოფითად აისახებოდა უძრავი ქონების ბაზრის ფუნქციონირებაზე, შემძენი გახდებოდა უფრო ფრთხილი გარიგების დადებისას, მოუწევდა სხვადასხვა ინფორმაციის მოძიება და შესწავლა. ეს ყოველივე, საბოლოო ჯამში, გააძვირებდა და გაართულებდა უძრავი ქონების შეძენის პროცესს.

რაც შეეხება ბალანსს კერძო ინტერესებს შორის, საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო რეგულირების მოდელი ორი კერძო ინტერესის დაპირისპირებას იწვევს – თავდაპირველი მესაკუთრის, რომელსაც ჰქონდა საკუთარი რეგისტრირებული ქონების დაცვის გონივრული მოლოდინი და კეთილსინდისიერი შემძენის, რომელსაც ბრალი არ მიუძღვის ჩადენილ უმართლობაში, მან არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მსგავს ვითარებაში, სასამართლოს განმარტებით, შეუძლებელია, ორივე მხარის ინტერესი სრულყოფილად იქნეს დაცული და მნიშვნელოვანია, შეფასდეს, თუ რა შემთხვევაში არღვევს სადავო ქონების შემძენისათვის მიკუთვნება გონივრულ ბალანსს ხსენებულ ინტერესებს შორის.

საკონსტიტუციო სასამართლომ ერთმანეთისაგან გამიჯნა კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლის შემთხვევებელი ორი გარემოება: საჭარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ცოდნის ფაქტი და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარია შეტანილი²⁰. სასამართლოს გა-

ნმარტებით, რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნა გულისხმობს შემძენის მიერ რეესტრში რეგისტრირებული უფლების უფლებრივი ნაკლის შესახებ ცოდნას, იმგვარი ინფორმაციის ფლობას, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას. ამასთანავე, სასამართლომ არ გამოორიცხა ისეთი პრაქტიკული რეალობა, როდესაც შემძენი შეიძლება ფლობდეს ინფორმაციას რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის არსებობის ფაქტზე, იცოდეს, რომ მიმდინარეობს ადმინისტრაციული დავა რეესტრის ჩანაწერის არასწორად განხორციელებაზე ან დავა უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ, თუმცა, ვინაიდან სსკ-ის 185-ე მუხლი საკუთრების უფლების შემძენზე გადასვლის ერთადერთ დამაბრკოლებელ გარემოებად ადგენს შემძენის მიერ იმის ცოდნას, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე, აქედან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შესახებ ცოდნა არ დააბრკოლებს შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევას და, ამგვარად, მასზე საკუთრების უფლების გადასვლის პროცესს.

გულგრილობა, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერების გამომრიცხველი გარემოება

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, ვინაიდან არ არსებობდა უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, სახეზე იყო სსკ-ის 185-ე მუხლის დამოუკიდებლად გამოყენების შესაძლებლობა და შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევის რისკი, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მან იცოდა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი იყო საჩივარი. ასეთ ვითარებაში შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევა და მისთვის საკუთრების უფლების მინიჭება, სასამართლოს განმარტებით, გამოიწვევს უძრავი ქონების მყიდველის მხრიდან გულგრილი დამოკიდებულების

20 იხ. იქვე, II-34-36.

ნახალისებას. საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თუ შემძენი ინფორმირებულია რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის თაობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია და თავად ატაროს ჩანაწერის გაბათილებასთან დაკავშირებული რისკი. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, გონივრული ბალანსის დასაცავად აუცილებელია, დადგენილი რეგულირება მაქსიმალურად ახალისებდეს მხარეებს შესაძლო უარყოფითი შედეგების თავიდან აცილებისაკენ და საკუთარი გულგრილობის შედეგად დამდგარი შესაძლო რისკების საკუთარ თავზე აღებისკენ. ხოლო ისეთი რეგულირება, რომელიც შემძენს მიიჩნევს კეთილსინდისიერად, იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს საჩივარი და, ამავდროულად, იგი ინფორმირებულია ამის შესახებ, ვერ უზრუნველყოფს კონკურირებად კერძო ინტერესებს შორის გონივრულ ბალანსს.

ნიშანდობლივია, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს შეფასება თანხვედრაშია საკუთრების უფლების დოქტრინაში განვითარებულ შეხედულებასთან, რომლის მიხედვითაც, კეთილსინდისიერი შემძენი არ უნდა სარგებლობდეს აბსოლუტური დაცვის გარანტიით, თუ მას უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას ჰქონდა ინფორმაცია („constructive notice“) უფლების ნაკლოვანების შესახებ²¹. ამასთანავე, ხსენებულ ინტერესებს შორის ბალანსის დადგენისას მნიშვნელოვანია შემძენის ქმედების შეფასება. კერძოდ, თუ მან ქონების შეძენისას გონივრული წინდახედულება გამოიჩინა (“reasonable care”), მაშინ მას უნდა მიენიჭოს უპირატესობა პოტენციური დავის შემთხვევაში. გონივრულობის განსაზღვრა კონკრეტული პირობების გათვალისწინებით იქნება მიზანშეწონილი იმ მიზნით, რომ ნახალისდეს გარიგებაში მონაწილე ორივე მხარის აქტიური მოქმედება²².

21 Sterk, E., 2012. Strict Liability and Negligence in Property Theory, 160 U. Pa. L. Rev. p. 2141-2142.

22 იხ. იქვე.

საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნული პრიზმიდან შეაფასა საჭარო რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის არსებობის ფაქტი და მიუთითა, რომ იგი სადავო ქონების რეალური მესაკუთრის მიერ სათანადო ზომების მიღების ილუსტრაციას წარმოადგენს საჭარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის აღმოსაფხვრელად. ამავდროს, პრაქტიკული თვალსაზრისით, სახელმწიფოსა და ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის ერთობლივი მოქმედების შედეგად მარტივი მისაღწევია, რომ საჭარო რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობის შესახებ დავის არსებობის ფაქტი შემძენისათვის თავისთავად გახდეს ცნობილი. სასამართლოს განმარტებით, რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივარი გულისხმობს ა) ადმინისტრაციულ დავას რეესტრის ჩანაწერის არასწორად განხორციელებაზე ან ბ) სასამართლო დავას უძრავი ქონების საკუთრების შესახებ.²³ ჩანაწერის ბათილობის შესახებ ადმინისტრაციული დავის პირობებში საჭარო რეესტრისათვის ყოველთვის ცნობილია საჩივრის შესახებ. ხოლო ქონებაზე საკუთრების შესახებ კანონით დადგენილი წესით დავის შემთხვევაში შესაძლებელია, სარჩელის წარმდგენს მიეცეს შესაძლებლობა, საჭარო რეესტრს შეატყობინოს დავის დაწყების ფაქტი.

იქიდან გამომდინარე, რომ სსკ-ის 185-ე მუხლი იმაზე მეტ შემთხვევაში იწვევს მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების დაკარგვას, ვიდრე ეს ობიექტურად აუცილებელია ლეგიტიმური მიზნის მისაღწევად, საკონსტიტუციო სასამართლომ დაადგინა მისი იმ ნორმატიული შინაარსის არაკონსტიტუციურობა, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჭარო რეესტრში“, მათ შორის იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის ცნობილია.

23 იხ. საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილება, II-36.

დასკვნა

საკონსტიტუციო სასამართლომ №3/4/550 გადაწყვეტილებაში შეაფასა უძრავი ქონების საკუთრების შეძენის საკანონმდებლო რეგულაცია და დაადგინა, რომ აუცილებელია, კანონმდებლობამ უზრუნველყოს თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების სამართლიანი დაბალანსება. მართალია, საკონსტიტუციო სასამართლოს, სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებიდან გამომდინარე, არ შეუფასებია, თუ რა გარანტიები უნდა შექმნას სახელმწიფომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის მაქსიმალურად უზრუნველსაყოფად და მესაკუთრის არასწორად რეგისტრაციის ფაქტების გამოსარიცხად, თუმცა მან მიუთითა იმგვარი სისტემის ჩამოყალიბების რეკომენდირებულობაზე, რომლის ფარგლებშიც შემძენისათვის მარტივად იქნება ხელმისაწვდომი ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებული დავის შესახებ.

ამასთანავე, საკონსტიტუციო სასამართლომ გაიზიარა სადავო ნორმებით გათვალისწინებული საჯარო ინტერესის მნიშვნელობა და ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნა, რომ შემძენისათვის დიდი მოცულობით ინფორმაციის მოძიებისა და გადამოწმების ვალდებულების დაკისრება, სხვადასხვა მონაცემების შესწავლის დავალდებულება გააძვირებდა და გაართულებდა სამოქალაქო ბრუნვას. თუმცა სასამართლომ მიუთითა, რომ შემძენმა არ უნდა უგულებელყოს მის ხელთ არსებული ინფორმაცია რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებული დავის შესახებ. ისეთ შემთხვევაში, როდესაც შემძენმა იცის, რომ მიმდინარეობს დავა რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით, საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, მან უნდა გადამოწმოს გამსხვისებლის უფლების ნამდვილობა და თავად ატაროს ის რისკი, რომელიც შესაძლოა მოჰყვეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაბათილებას.

შემძენის მიერ საკუთრების უფლე-

ბის შეძენასთან დაკავშირებით, საკონსტიტუციო სასამართლოს არ დაუდგენია ის მოცემულობა, რომ მან უნდა იცოდეს გამსხვისებლის უფლებრივი მდგომარეობა ან უნდა გადამოწმოს იგი. სასამართლომ მკაფიოდ მიუთითა, რომ შემძენს უნდა ჰქონდეს რეესტრის ჩანაწერისადმი ნდობა და დაცული უნდა იყოს პირი, რომელიც ამ მონაცემების საფუძველზე ახორციელებს ქონების შეძენას. სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო საკუთრების უფლების გადასვლა იმ შემძენზე, რომელიც ფლობს ინფორმაციას საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებული დავის თაობაზე. შემძენის მიერ უკვე არსებული ინფორმაციის იგნორირება და გულგრილი დამოკიდებულების გამოჩენა წარმოადგენდა იმ რისკს, რომლის თავიდან ასაცილებლადაც მოხდა კონკრეტული ნორმატიული შინაარსის არაკონსტიტუციურად ცნობა. ამავე დროს სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმ მესაკუთრის დაცვის აუცილებლობაზე, რომელმაც აღმოაჩინა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა და მიიღო სამართლებრივი ზომები ამ უზუსტობის გამოსასწორებლად (დაიწყო ადმინისტრაციული დავა რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ ან სასამართლო დავა ქონებაზე საკუთრების შესახებ). დღევანდელი შემძენი წარმოადგენს ხვალისდელ მესაკუთრეს, რომელსაც ასევე უნდა გააჩნდეს თავისი საკუთრების უფლების ადეკვატური დაცვის მოლოდინი, შესაბამისად, შემთხვევები, როდესაც შემძენს ჰქონდა ინფორმაცია რეესტრის ჩანაწერის შესახებ დავის თაობაზე და მაინც არსებობდა მისი კეთილსინდისიერად ცნობის საფუძველი, სამოქალაქო კოდექსის 185–ე მუხლის ჩანაწერიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია თავდაპირველი მესაკუთრის უფლებების არაგონივრულ და არაპროპორციულ შეზღუდვად.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველო. პარლამენტი. 1995. კონსტიტუციური კანონი: “საქართველოს კონსტიტუცია” 31-33, 24/08/1995. თბილისი, პარლამენტის უწყებანი N786.
2. Pickering, A., 2011. New and Early Title Registration Jurisdictions – Lessons from Established Torrens Jurisdictions and other Essential Considerations, *Lawasia J.* 111, 134.
3. Martínez Velencoso, L., Bailey, S., & Pradi, A. (Eds.), 2017. *Transfer of Immovables in European Private Law (The Common Core of European Private Law)*. Cambridge: Cambridge University Press.
4. P Moerlin Fox, “The Story behind the Torrens System” (1950) 23 *Australian Law Journal* 489. Cf S Robinson, *Transfer of Land in Victoria* (1979) ch 1.
5. Sprankling, John G., 2014. “The Right to Transfer.” In *The International Law of Property*, by Sprankling, John G.. Oxford: Oxford University Press.
6. Sood T., 2010. Deferred Indefeasibility Reinstated in the Malaysian Torrens System: The End of an Unfortunate Saga, *Sing. J. Legal Stud.* 546, 557.

ACQUISITION OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE – CONSTITUTIONAL BALANCE BETWEEN THE INTERESTS OF AN ORIGINAL OWNER AND A *BONA FIDE* PURCHASER: ANALYSIS OF THE №3/4/550 JUDGMENT OF 17 OCTOBER 2017 OF THE CONSTITUTIONAL COURT OF GEORGIA

Zaza Tavadze

*President of the Constitutional Court of Georgia
PhD Candidate, School of Law of Grigol Robakidze
University*

KEY WORDS: Property, Registry, Alienation

RESUME

An unfettered transfer of property rights represents an inherent part of the constitutional right to property. It is widely conceived as a cornerstone of modern free market economy. The regulation of property alienation has evolved considerably from the ancient times till today, when registration of immovable property is an accepted practice. Despite various regulatory models exist worldwide, almost every state has moved to set up a centralised public registry in order to ensure recognition of ownership of real estate.

In its №3/4/550 judgment of 17 October 2017, the Constitutional Court of Georgia assessed the compatibility of Georgian regulatory model, which gives preference to a *bona fide* purchaser *vis-à-vis* an original owner provided he/she did not have knowledge of defect when registering ownership, with the constitutional right to property. The Constitutional Court identified the substance of a disputed law by analysing the relevant case-law of the Supreme Court of Georgia on the matter at hand to conclude that the existing rules do not preclude a purchaser from acquiring indefeasible ownership of real estate even if he/she is aware of a claim made against the records about a property in question of public registry. The Constitutional Court found the impugned regulation unconstitutional insofar as it does not ensure a fair and reasonable balance between legitimate interests of an original owner and a *bona fide* purchaser.

NOTES:

1. №3/4/550 Judgment of the 17 October 2017 of the Constitutional Court of Georgia (in Georgian)
2. Carruthers P., 2015. A Tangled Web Indeed: The English Land Registration Act and Comparisons with the Australian Torrens System, 38 U.N.S.W.L.J. p. 1263-1264. (In English)
3. Low K., 2009. The Nature of Torrens Indefeasibility: Understanding the Limits of Personal Equities, 33 Melb. U. L. Rev. p. 205-206. (In English)
4. O'Connor P., 2009. Deferred and Immediate Indefeasibility: Bijural Ambiguity in Registered Land Title Systems. 13 Edinburgh Law Review. p. 194-195. (In English)
5. Posner R., 2011. Economic Analysis of Law. 8th edn, Aspen Publishers, p. 4. (In English)
6. Sprankling J., 2014. The International Law of Property. Oxford University Press, Oxford, p. 323-326. (In English)
7. Sprankling J., "The Right to Transfer." In The International Law of Property, by Sprankling J., Oxford: Oxford University Press, 2014. (In English)
8. Sterk, E., 2012. Strict Liability and Negligence in Property Theory, 160 U. Pa. L. Rev. (In English)
9. Waldron, J., 1988. The Right to Private Property. Clarendon Press. p. 444. (In English)
10. ZERP et al. – COMP/2006/D3/003 – Conveyancing Services Market – Final Report, Available at: http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_study_complete.pdf [29.09.2017] (In English)

BIBLIOGRAPHY:

1. Georgia. Parliament. 1995. Constitutional Law:“Constitution of Georgia” 31-33, 24/08/1995. Tbilisi, Parliament’s Journal N786. (in Georgian)
2. Pickering, A., 2011. New and Early Title Registration Jurisdictions – Lessons from Established Torrens Jurisdictions and other Essential Considerations, *Lawasia J.* 111, 134. (In English)
3. Martínez Velencoso, L., Bailey, S., & Pradi, A. (Eds.), 2017. *Transfer of Immovables in European Private Law (The Common Core of European Private Law)*. Cambridge: Cambridge University Press. (In English)
4. Moerlin Fox, P., 1950. The Story behind the Torrens System, *23 Australian Law Journal* 489. Cf S Robinson, *Transfer of Land in Victoria (1979)* ch 1. (In English)
5. Sood T., 2010. Deferred Indefeasibility Reinstated in the Malaysian Torrens System: The End of an Unfortunate Saga, *Sing. J. Legal Stud.* 546, 557. (In English)