

# რა უნდა ვიცოდეთ უძრავ ქონებაზე



შემოსულ კითხვებზე კომენტარს იძლევა ექსპერტი უძრავი ქონების საკითხებში, „პროფესიონალ კონსულტანტთა ჯგუფის“ მთავარი კონსულტანტი, დამოუკიდებელი ექსპერტი უძრავი ქონების (მინის) საკითხებში, ეკონომიკურ მეცნიერებათა დოქტორი, აგრარულ მეცნიერებათა აკადემიის ნევრ-კორესპონდენტი ბ-ნი ანზორ მესხიშვილი.

**კითხვა:**

– გთხოვთ განვიმარტოთ, რა იურიდიული მნიშვნელობა აქვს ქონებას?

**პასუხი:**

– ქონება არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექმნაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება საყოველთაოდ აღიარებულ ზნეობრივ ნორმებს.

ნებისმიერი ქონება შესაძლოა წარმოდგენილი იყოს მატერიალური და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის სახით. მატერიალური ქონება ანუ ნივთი, შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი. უძრავ ქონებას, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწა მასში არსებული წიაღისეულით; მიწის ზედაპირზე არსებული წყლის ობიექტები, მრავალწლიანი ნარგავები, შენობები, ნაგებობები და მიწასთან მკვიდრად დაკავშირებული სხვა ობიექტები.

**კითხვა:**

– რა იგულისხმება ქონების საკუთრების ქვეშ?

**პასუხი:**

– მესაკუთრეს შეუძლია, კანონიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით (ნივთით) სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუ ამით არ ილახება, მეზობლის, ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სამოქალაქო სამართალში აღიარებული ცნების თანახმად, „საკუთრება არის ნივთზე ბატონობის სამართლიანად აღიარებული უფლება“. საკუთრება გულისხმობს „უფლებას“ და არა ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა გამოიხატება „მფლობელობის“ ფორმით. მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ფლობის ნებითი მოპოვებით.

**კითხვა:**

– მაქვს საკუთრებაში მინის ნაკვეთი, ჩემი მეზობელი ჩემი ნაკვეთის გვერდით აშენებს

ისეთ ნაგებობას, რომელიც შემდგომში შემოსულის ხელს ჩემი ნაკვეთის სრულყოფილად გამოყენებაში. მაქვს თუ არა უფლება მოვითხოვო მეზობლისგან ასეთი ნაგებობის აშენების აკრძალვა?

**პასუხი:**

– მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობის აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე ამკარაა.

**კითხვა:**

– მინის რეფორმის პერიოდში მივიღე მინის ნაკვეთი, ჩემს ირგვლივ სხვებმაც მიიღეს მინის ნაკვეთები. დღესდღეობით, როდესაც ყველამ დაიწყო საკუთრი ნაკვეთების შემოღობვა, შეუძლებელი ხდება ჩემს ნაკვეთთან მისვლა. გთხოვთ განვიმარტოთ, როგორ მოვიქცე?

**პასუხი:**

– თუ მინის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს რომ მან ითმინოს მისი მინის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთებზეც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით ერთჯერადი გადახდით შეიძლება გამოიხატოს.

**კითხვა:**

– რას გულისხმობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის პრივატიზება? ნიშნულების მინის პრივატიზება?

**პასუხი:**

– სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის პრივატიზება გულისხმობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფ-



ლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საქართველოს მოქალაქის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის კერძო საკუთრებაში სასყიდლიანი ფორმით გადაცემას.

**კითხვა:**

– ჩემი ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთის მეზობელთან მაქვს საერთო სარგებლობის ღობე, ღობე ავარიულ მდგომარეობაშია და მოითხოვს შეკეთებას, მივმართე მეზობელს, რომ ერთობლივად გაგვეკეთებინა ღობე, რომელზედაც მან უარი განმიცხადა. გთხოვთ განმიმარტოთ, რა უფლებებით ვსარგებლობ?

**პასუხი:**

– თუ მიწის ორი ნაკვეთი ერთმანეთისგან გამიჯნულია ღობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით, ივარაუდება, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ თანაბარი უფლება ისარგებლონ ამ ნაგებობით, თუკი ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა.

თუ ორივე მეზობელი უფლებამოსილია ერთობლივად ისარგებლოს საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით, თითოეულ მათგანს შეუძლია ნაგებობა მხოლოდ ისე გამოიყენოს, რომ ამით ხელი არ შეუშალოს მეორე მეზობელს თანასარგებლობაში.

ნაგებობის მოვლისა და შენახვის ხარჯები მეზობლებს შორის ნაწილდება თანაბრად.

ვიდრე ერთ-ერთი დაინტერესებულია ამ სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე.

**კითხვა:**

– რა ფორმით ხორციელდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება?

**პასუხი:**

– სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება: ა) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით; ბ) სპეციალური აუქციონის საფუძველზე; გ) ღია აუქციონის საფუძველზე.

პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სპეციალური აუქციონის საფუძველზე პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

ღია აუქციონის საშუალებით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყოფილი საიჯარო მიწის ნაკვეთები და ასევე ის მიწის ნაკვეთები, რომელთა შექმნის მსურველი სპეციალურ აუქციონზე არ გამოვლინდა.

**კითხვა:**

– შეიძლება თუ არა იპოთეკით დატვირთული პრივატიზებული მიწის ნაკვეთის შემდგომი გასხვისება?

**პასუხი:**

– იპოთეკით დატვირთული პრივატიზებული მიწის ნაკვეთის შემდგომი გასხვისება მესაკუთრეს შეუძლია მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად და ამ შემთხვევაში იპოთეკის ხელშეკრულებით იპოთეკით გათვალისწინებული ვალდებულებები ავტომატურად გადადის მიწის ნაკვეთის ახალ მესაკუთრეზე.

**კითხვა:**

– 1950-იან წლებში, სოფელში, ჩემი მამა-პაპის მიწის ნაკვეთი თვითნებურად შემოღობა ბიძაშვილმა და ამუშავეს. რამდენჯერმე ვთხოვე ნაკვეთის დაბრუნება, მაგრამ უარს ამბობს (ნამდვილად რომ გვეკუთვნის ჩვენ, ამის მონმეები არიან მამიდები და მეზობლები). ახლა გადავწყვიტე მივმართო სასამართლოს. რამდენად კანონიერი იქნება ჩემი ქმედება?

**პასუხი:**

– თუ თქვენს მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთი 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით თქვენს ოჯახს კანონიერად არ ერიცხებოდა და ეს მიწის ნაკვეთი მიწის რეფორმის პერიოდში (1992-1998 წლებში) არ მიგიღიათ, ძალიან მცირე შანსია, სასამართლოში საქმე თქვენს სასარგებლოდ გადაწყდეს. ამასთან გასათვალისწინებელია, რის საფუძველზე დაეპატრონა თქვენი ბიძაშვილი მიწის ნაკვეთს, აქვს თუ არა მას შესაბამისი დოკუმენტაცია.

**კითხვა:**

– მამაჩემი 1932 წლიდან იყო სოფლის ცალკე კომლი და ეწერა 7500 კვ. მიწა, რომელიც 1939 წელს საკოლმეურნეო ფართობის გაზრდასთან დაკავშირებით ჩამოაჭრეს. შვილები ვცხოვრობთ ამავე სოფელში და ვართ უმინო კომლები. გვაქვს თუ არა უფლება, მოვიზომოთ მიწის ნაკვეთი სოფლად არსებული ნორმების მიხედვით?

**პასუხი:**

– თუ თქვენს კომლს მითითებული მიწის ნაკვეთი არ ერიცხებოდა 1992 წლის 1 იანვრამდე იმ დროს არსებული ზონარგაყრილი და საკომლო ნიგნების მიხედვით და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი რეფორმის პერიოდში (1992-1998 წლები) არ მიგიღიათ, ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობით, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს უფასოდ ვერ მიიღებთ.

**კითხვა:**

– სოფელში მაქვს მამისეული სახლი 0,4 ჰა მიწის ნაკვეთით. დედა, რომელიც განკარგავდა ამ ქონებას, გარდაიცვალა 1991 წელს. როგორც ერთადერთ მემკვიდრეს, ქონების გადმოსაფორმებლად მომთხოვეს მიწის გადასახადის დავალიანების დაფარვა, თუმცა გადახდა ადრე არ მოუთხოვიათ. გთხოვთ განმიმარტოთ, მეკუთვნის თუ არა რაიმეს გადახდა და რა კურსით?

**პასუხი:**

– თუ დედათქვენი კომლის უკანასკნელი წევრი იყო, უპირველეს ყოვლისა, უნდა დააზუსტოთ, 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ამ კომლის სახელზე აღრიცხუ-



ლი ნაკვეთის ფართობის ოდენობა. თუ ეს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დედის სახელზე და თქვენ ხართ მისი მემკვიდრე ან არსებობს ანდერძი თქვენს სახელზე, პირველ რიგში, უნდა მოხდეს მიწის გადაფორმება. თუ ეს მიწის ნაკვეთი თქვენს სახელზეა რეგისტრირებული და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა, 2004 წლიდან გათავისუფლებული ხართ მიწის გადასახადისგან, ხოლო თუ თქვენს სახელზე არ იყო გადასახადი განერილი, „ამნისტიისა და არადეკლარირებული საგადასახადო ვალდებულებებისა და ქონების ლეგალიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების თანახმად, მიწის გადასახადის ვალდებულებები ჩაითვალა შესრულების (ალია-რების) ნაწილში შესრულებულად 2004 წლამდე.

**კითხვა:**

- რის საფუძველზე მოხდა მიწის განაწილება რეფორმის პერიოდში?

**პასუხი:**

- საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის, 6 თებერვლისა და 10 მარტის დადგენილებების შესაბამისად, საქართველოში კომლექსი (ოჯახები) დაიყო მიწის მიმღებთა 3 კატეგორიად: **პირველ კატეგორიას** მიეკუთვნება ისეთი კომლექსი, რომელთა ერთ-ერთი წევრი მუდმივად ცხოვრობდა სოფლად და დასაქმებული იყო სოფლის მეურნეობაში. ასეთი კომლექსისთვის დადგინდა ნორმა 1,25 ჰა-მდე, ხოლო მთის რაიონებში 5 ჰექტრამდე. მიწის მიმღებთა **მეორე კატეგორიას** მიეკუთვნება ისეთი კომლექსი (ოჯახები), რომელთა ერთ-ერთი წევრი ცხოვრობდა სოფელში, მაგრამ არ იყო დასაქმებული სოფლის მეურნეობის სფეროში. ამ კატეგორიისათვის ნორმა შეადგენდა 0,75 ჰა-მდე, ხოლო მთის რაიონებში 5 ჰა-მდე. **მესამე კატეგორიას** მიეკუთვნება ქალაქებისა და დაბების მცხოვრებნი. მათთვის ნორმა შეადგენდა 0,25 ჰა-მდე, ხოლო მთის რაიონებში 1 ჰა-მდე. თბილისის საგარეუბნო ზონებში ნორმა შეადგენდა 0,15 ჰა-მდე. მიწის განაწილება მოხდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლექსის (ოჯახების) მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლექსის დაკმაყოფილება ხდებოდა სხვა წესით. ყველა კონკრეტულ შემთხვევაში, მიწის რეფორმის კომისია და შესაბამისი საკრებულო იღებდა გადაწყვეტილებას და შესაძლებლობის ფარგლებში აწესებდა გასაცემი მიწის მაქსიმალურ ნორმას.

**კითხვა:**

- წყალტუბოს რაიონის სოფელ გვიშტიში სამ მოქალაქეზე გაცემული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონობაში დაშვებულია შეცდომები. რაიონში რეგისტრატორის შტატი გაუქმებულია და არც არის შესაბამისი სამსახური, რომ შეცდომები გასწორდეს. აქვს თუ არა დაშვებული შეცდომების გასწორების უფლება სოფლის გამგებელს (ან ვინ არის პასუხისმგებელი)?

**პასუხი:**

- თქვენი ინფორმაცია სინამდვილეს არ შეესაბამება. რაიონში რეგისტრატორის შტატი არ გაუქმებულა. რაიონებში ლიკვიდირებულია მიწის მართვის სამმართველოები და შექმნილია სარეგისტრაციო სამსახურები.

საკითხის გასარკვევად უნდა მიმართოთ წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახურს.

**კითხვა:**

- მიწა გავყიდო ჩემს სახელზე რიცხული საკარმიდამო ნაკვეთი (0.15 ჰა). საჭიროა თუ არა ცოლის თანხმობა, თუ ეს ნაკვეთი დაოჯახებამდე მივიღე?

**პასუხი:**

- თუ ეს ნაკვეთი დაოჯახებამდე მიიღეთ, თქვენს საკუთრებას წარმოადგენს და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გასხვისებისას ცოლის თანხმობა საჭირო არ არის.

**კითხვა:**

- 2005-2006 წლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარეგისტრირა ამხანაგობის სახელზე შენობის ფართი. რეგისტრაცია განხორციელდა ამხანაგობის კრების ოქმის, ამხანაგობის წესდების და ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე. რამდენად სწორია სარეგისტრაციო სამსახურის მოქმედება?

**პასუხი:**

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, რომელიც მიღებულ იქნა 1997 წლის 25 ნოემბერს, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივები ჩაითვალა გაუქმებულად. მათ უფლებამონაცვლეებად მიჩნეული იქნენ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობები (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 208-232 მუხლების მიხედვით).

საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლის შემდეგ, როგორც ყოფილ კოოპერატიულ ბინებში, ასევე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში დაიწყო ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბება. ამხანაგობების ჩამოყალიბების შედეგად ბინის მესაკუთრეები, სამართლებრივად სრულყოფილი ფორმით, გახდნენ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრების, მათ შორის მათი სახლისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეები.

სარეგისტრაციო სამსახურებში ჩამოყალიბებული სარეგისტრაციო პრაქტიკის საფუძველზე ამხანაგობების სახლების რეგისტრაცია ხდებოდა შემდეგი დოკუმენტების საფუძველზე: ამხანაგობის კრების ოქმის, (ნოტარიულად დამოწმებული) ამხანაგობის წესდების (ნოტარიულად დამოწმებული), ამხანაგობის წერილობითი მომართვის, შესაბამისი მომსახურების საფასურის ქვითრისა და სახლის ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე.

თუ მრავალბინიან სახლში ბინისა და არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრეთა ამხანაგობა შექმნილი იყო, ამხანაგობის კრების ოქმით, რომელიც უნდა ყოფილიყო ნოტარიულად დამოწმებული, რომელსაც თან უნდა ჰქონდა ამხანაგობის მიერ დამტკიცებული წესდება, ასევე ნოტარიულად დამოწმებული, სარეგისტრაციო სამსახურს სრული უფლება ჰქონდა მოეხდინა საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაცია.

ზემოთ აღნიშნულ დოკუმენტებთან ერთად, სარეგისტრაციო სამსახურში უნდა ყოფილიყო წარდგენილი სარეგისტრაციო მომსახურების დამადასტურებელი საფასურის ქვითარი, სახლის ტექნიკური პასპორტი, ამხანაგობის წერილობითი მომართვა და ამხანაგობის თავმჯდომარის პირადობის მონობის ასლი.